



1963-ban alakult meg  
a Szociológiai Kutatócsoport

Kézirat gyanánt

MTA SZOCIOLÓGIAI INTÉZETE  
MTA TÁRSADALMI KONFLIKTUSOK KUTATÓ KÖZPONTJA  
BUDAPEST 1994

**Tartalom**

<i>Andor Mihály</i>	7
<i>Bruszt László</i>	17
<i>Cseh-Szombathy László</i>	33
<i>Ferge Zsuzsa</i>	47
<i>Győri Péter—Gábor László</i>	73
<i>Hanák Katalin</i>	97
<i>Hegedűs András</i>	113
<i>Hegedűs József—Tosics Iván</i>	125
<i>Heller Ágnes</i>	141
<i>H. Sas Judit</i>	153
<i>Kemény István</i>	171
<i>Kulcsár Kálmán</i>	181
<i>Losonczi Ágnes</i>	203
<i>Lócsei Pál</i>	217
<i>Makó Csaba—Héthy Lajos</i>	235
<i>Neményi Mária—Csepeli György</i>	255
<i>Rozgonyi Tamás—Bélley László</i>	267
<i>Szalai Júlia</i>	281
<i>Szelényi Iván—Konrád György</i>	303
<i>Tamás Pál</i>	327
<i>Varga Iván</i>	351
<i>Vitányi Iván</i>	361
<i>Závada Pál</i>	379
<i>Zsille Zoltán:</i>	399
<i>Az Intézet munkatársai</i>	413

Hegedűs József—Tosics Iván

## A kelet-európai lakásmodell felbomlása Magyarországon (1950—1989)

Ez a tanulmány<sup>1</sup> a kelet-európai szocialista lakásmodell leírásából indul ki, és végigkíséri a magyar lakásrendszer történeti változásait az elmúlt négy évtizedben. Az alapvető lakásellátási szférák definiálása után áttekintjük a lakásrendszer átalakulásának főbb jellemzőit, az egymástól elkülöníthető periódusokat külön-külön tárgyalva, majd hipotetikus magyarázatot adunk az egyes periódusok közötti átmenetekre.

### 1. A lakásrendszer alapvető szférái (definíciós kísérlet)

A kelet-európai lakásrendszerekben három alapvető lakásszféra különböztethető meg: az állami szféra, a sajátlakás-építési és a piaci szféra. Az utóbbi két szféra tartozik a magánszektorhoz, és áll szemben az állami szférával. Az alapvető lakásszférák közötti leglényegesebb különbség a lakossági keresletnek a kínálatra való visszacsatolásában mutatható ki. Az állami szférában a visszacsatolás közvetett politikai mechanizmusokon keresztül történhet csak; a sajátlakás-építés esetében a nem-monetáris kapcsolatokon keresztül,<sup>2</sup> míg a piaci szférában a fizetőképes kereslet közvetítésével.

Elméletileg a lakásrendszeren belüli összes mozgás leírható ezeknek az alapszféráknak a segítségével (az új lakás építése ugyanúgy, mint a már létező lakásállományon belüli mozgások), bár határ- és vegyes esetek kialakulhatnak.

Magyarországon az elmúlt három évtizedben sokféle lakásforma alakult ki, ezek időben és tartalmukban is elég gyorsan változtak. Az alábbiakban megkíséreljük a lakáshoz jutás különböző formáit egy általános tipológia szerint rendszerezni. A tipológia kialakításánál számításba vett főbb változók: a lakásépítés beruházási/finanszírozási körülményei, az elosztásban szerepet játszó intézmények, a lakás tulajdoni jellege, a konkrét építési folyamat lefolyása.

#### 1.1 Az állam által kontrollált lakásszféra

Az állami lakásszféra lényege az, hogy a lakásépítés egész folyamatát állami intézmények irányítják. Az állami adminisztráció valamelyik intézménye jelöli ki az adott la-

<sup>1</sup> A tanulmányt 1988-ban írtuk egy Dubrovnikban tartott konferenciára, az angol nyelvű publikációja folyamatban van (Hegedűs—Tosics, 1994). A dolgozat első változata szerepel az 1989-ben elkészült kandidátusi értekezésben, amit 1993-ban néhány ponton felfrissítettünk. A tanulmány összefoglaló jellegű, ami azt jelenti, hogy állításaink nagy része mögött saját és mások kutatásai állnak.

<sup>2</sup> A második gazdaság monetáris és nem-monetáris szférái közötti különbségre először a nyolcvanas évek végén hívtuk fel a figyelmet (Hegedűs—Pártos—Tosics, 1988).

XXX.  
1963-ban alakult  
meg a Szocialista  
Keretösszeget.  
MTA Szociológiai Kut.  
Int. MTA Társadalmi  
Kutatóközpont Közp.  
Budapest, 1994.

kás bérlejtét, tulajdonosát. Nincs közvetlen visszacsatolás, azaz az idetartozó lakásformák száma, minősége, elosztása nem függ közvetlenül a fizetőképes kereslettől. Ez a szféra két alcsoportra bontható: bérlakások, illetve magántulajdonba kerülő (utóbbiakon belül a szövetkezeti tulajdonú<sup>3</sup>) lakások építése. Fontos megjegyezni, hogy a szocialista országokban a bérlakások fogalma nem szükségszerűen jelenti ugyanazt, mint a nyugati lakásrendszerek lakásbérlete.<sup>4</sup>

a) A bérlakásokat tipikus esetben központi költségvetési forrásból a helyi tanácsok építetik és osztják el. Korábban (az 1960-as évek közepéig) nagy szerepet játszottak az olyan állami tulajdonú bérlakások (szolgálati lakások), amelyek feletti rendelkezési jog nem a helyi tanácsoké, hanem vállalatoké vagy minisztériumoké.

b) A magántulajdonba kerülő állami építésű lakásoknak sokféle formája alakult ki, attól függően, hogy milyen típusú szervezet játszik szerepet a beruházásban, elosztásban: (1) állami költségvetésből finanszírozott, a 60-as évek közepéig vállalatok, később tanácsok által elosztott lakások (szövetkezeti, illetve tanácsai értékesítésű lakások); (2) OTP beruházásban épülő lakások, amelyek elosztása történhet a tanácson vagy az OTP-n keresztül; (3) vállalati és szövetkezeti lakások, amelyek esetében a tanács, illetve a vállalat kontrollálja az építés és elosztás folyamatát.

#### 1.2 A magánszektor: a piaci és a sajátlakás-építési szféra

A magánszféra (sajátlakás-építés, illetve piaci típus) lényege az, hogy a lakásépítés és -elosztás folyamatában az egyéni kezdeményezés döntő szerepet játszik. Az állami intézmények (a telekellátáson, anyagellátáson, támogatott hitel nyújtásán stb. keresztül) csak közvetett befolyást gyakorolnak ezekre a formákra.

a) A sajátlakás-építés — kaláka — a vidéki települések tipikus építkezési formája (városokban sem ritka). E formánál a piaci tényezők szélső esetben szinte teljesen kiküszöbölhetők. Legtöbbször azonban a reciprokativ típusú tényezők keverednek a piaci típusúakkal (Hegedűs, 1992).

b) A piaci szférához sorolható a városi társas- és családház-építésnek az a formája, amikor az építési folyamat legtöbb tényezőjét piaci feltételek határozzák meg (szabadpiaci telekvásárlás, kisiparos kivitelező stb.). Ide sorolandó a vállalkozói lakásépítés is, amely azonban egészen a 80-as évek végéig minimális mértékű volt. Végül ide tartozik a lakások szabad ingatlanpiaci forgalma is.

A három alapvető lakásszférának a lakásrendszeren belüli súlya és egyúttal tartalma az egyes időszakokban módosulhat. Ez azt jelenti, hogy politikai és gazdasági tényezők hatására megváltozhat az egyes lakásformák társadalmi-szociológiai jelentése (az egyenlőtlenségek és a hatalmi viszonyok újratermelésében játszott szerepe), ami abban nyilvánul meg, hogy az alapvető lakásszférák más és más társadalmi csoportok lakáshoz jutásában válnak fontossá.

Az alapvető lakásszférák kereteit egyrészt politikai, másrészt gazdasági folyamatok jelölik ki. A szocialista országokban az állami szférán kívül eső formák is politikai kontroll alatt álltak. Ennek a kontrollnak az eredete a meglévő lakásállomány 50-es

<sup>3</sup> Egyes kelet-európai országokban (Csehország, Lengyelország) a szövetkezeti szektor jelentős nagyságot ért el, és olyan jegyeket vett fel, melynek alapján esetleg önálló kategóriaként értelmezhető.

<sup>4</sup> A nyugati és kelet-európai típusú bérleti rendszerekről lásd Lowe—Tosics, 1988.

évekbeli nagymértékű államosításához nyúlik vissza. A magánszféra szerepének változása feltételezte a politikai-ideológiai előítéletek fokozatos enyhülését. A magánszféra kontrollja csak a legutóbbi időszakban szűnt meg teljesen (lásd a tulajdonszerzési korlátozás 1989. nyári feloldását), amit figyelembe kell venni a piaci szféra értékelésénél. A kontroll a sajátlakás-építéssel szemben oldódott; a piaci lakásépítési formáknak a nyugati lakásrendszerekben szokásos esetei (spekulációs építések, magán-bérlakások) azonban egészen a legutóbbi évekig jogszabályilag ki voltak zárva.

Másrészről azonban a nem-állami szférák kialakulása, bővülése makrogazdasági folyamatok függvénye. A kelet-európai gazdaságok működéséből (hiánygazdálkodás) következik, hogy olyan többletjövedelmek keletkeztek a gazdaságban, amelyek kialakították a magánszféra bizonyos lakásformáit (sajátlakás-építés, lakások piaci adásvétele). Ezeknek a formáknak jelentősebb dinamizmust azonban az informális, másodlagos gazdaság kialakulása, az ebből származó lakossági jövedelmek növekedése ad (Hegedűs, 1992).

## 2. „Repedések” a szocialista lakásmodellben

A kelet-európai lakásrendszerek kiindulópontja egy olyan gazdaságfejlesztési modell, amely nem építi be a bérekbe a lakásépítés és általában a lakásstruktúra költségeit. A deklarált célok szerint a lakásról (és egyéb infrastrukturális ellátásról) az államnak kell gondoskodnia a nemzeti jövedelem költségvetésén keresztül történő újraelosztása révén. A gazdasági növekedés felgyorsítását célul kitűző gazdaságpolitika lakásfejlesztési elképzelései elsősorban a városi és a dinamikusan fejlődő (pl. bányászat, alapanyag-kitermelés) falusi térségekre koncentrálnak, hiszen a korai elképzelések szerint a lakás-szükségletek döntően ezekben a térségekben jelentkeznek. A gyorsított iparosítás és a dinamikus urbanizáció következtében döntően a városokban, illetve ipari térségekben kell az államnak a lakáskérdésről gondoskodnia; a falvakban a feltételezések szerint az (eleve korlátozott) piac magától megoldja a lakásellátást.<sup>5</sup>

Az így felépülő lakáspolitikát nevezzük „kelet-európai lakásmodellnek”, amely ebben a formájában nem létezett, de mint működési logika befolyásolta a 40-es évek végétől a kelet-európai országok lakáspolitikájának alakulását. E logikából kiindulva lehet megérteni a kelet-európai lakásrendszerek változásait.

A kelet-európai lakásmodellben a lakosságnak gyakorlatilag nincs beleszólása abba, hogy a társadalom mennyit költ lakásépítésre (a lakásberuházások költségvetésén belüli arányáról a politikai vezetés dönt, a gazdaságpolitikai prioritásoknak megfelelően), és arra sincs lehetősége, hogy a pénz elköltésének módját befolyásolja: a „negatív visszacsatolás”, a piac árszabályozó szerepe kikapcsolódik, illetve nagyon közvetetté válik. Ideáltipikus esetben a magán-lakásépítés a modellben beszűkül, a lemaradó falusi térségekre, illetve csak a fenntartásra korlátozódik.

E röviden körvonalazott lakásrendszer-modell működésének szigorú elvi feltételei vannak (az államnak nagymértékű beruházásokat kell végrehajtania a városi lakásépítés-

<sup>5</sup> Ez lényegében az „agrárrolló” beépítése a lakásmodellbe: a falusi népesség, a mezőgazdasági keresők eleve ki vannak zárva az újraelosztható nemzeti jövedelemből, szemben az ipari keresőkkel, akik — még ha az igényektől jelentősen elmaradva is — részesülnek ezekből a központi erőforrásokból.

városokba áramlást korlátok között kell tartania, a városi lakáspiacokat domináló állami lakásokat meghatározott elvek szerint kell elosztania stb.). A modell működőképességét az e társadalmak fejlődésében jelentkező strukturális feszültségek teszik kérdésessé.

Magyarországon a makrogazdasági feltételeket tekintve (különösen az 50-es években, de lényegében egészen a 80-as évekig) az jellemző, hogy a gazdaságnövekedés felgyorsítását célul kitűző gazdaságpolitika következtében az infrastrukturális beruházások a gazdaságfejlesztési prioritások között háttérbe szorulnak. Ez a gyakorlatban az állami lakásberuházások, az állami lakáskínálat egyfajta minimalizálását jelenti. A városi lakások iránti kereslet ugyanakkor dinamikusan növekedik. Az erőltetett iparosítás fokozódó városi lakáshiányhoz vezet, mégpedig elsősorban az iparilag leginkább fejlettségekben, ahová az önálló egzisztenciájuktól (parasztság és kisipar) megfosztott emberek tömegei költöznek (Konrád—Szelényi, 1971). Ez a lakásmodell tehát már kezdetben feszültségeket hordoz magában, hiszen hiányoznak működésének minimális feltételei. Az átmeneti infrastrukturális tartalékok felemészítése után a fokozódó feszültségek következtében a lakáspiacnak mind a keresleti, mind pedig a kínálati oldalán<sup>6</sup> „repedések” keletkeznek.

Repedések jelentkeznek a lakáspiac *keresleti oldalán*.

1. A kelet-európai gazdaságok hiánygazdaságok (Kornai, 1980), ahol a „kényszer-takarékosság” szisztematikus eleme a gazdasági rendszernek. Ezt lényegében mint többletkeresletet foghatjuk fel, amely jelentős részben (éppen a lakásrendszerben fellépő fokozott hiányszituáció miatt) a lakások iránti keresletben csapódik le.<sup>7</sup>

2. Az állami szférán belül megjelenik egy szűk magas fizetésű réteg (művészek, orvosok stb.), amely többletjövedelmét hajlandó lakásszükségletének gyorsabb, esetleg preferenciáinak jobban megfelelő kielégítésére felhasználni.

3. Az 1968-as gazdasági reform óta fokozatosan növekvő jelentőségű „második gazdaságon” keresztül államilag nem kontrollált jövedelmek keletkeznek, illetve másodlagos jövedelemelosztás megy végbe, amelynek motívációja és egyúttal célja a lakás megszerzése.<sup>8</sup>

4. A második gazdaság „terjedésének” egy későbbi fázisában az állami szubvenciók (ingatlanpiacon keresztüli) értékesítése fontos forrásává válik a „repedéseket” tovább tágitó magánlakásépítésnek.

Hasonlóan repedések jelentkeznek a *kínálati oldalon* is.

1. A meglévő lakásállományon belül demográfiai folyamatok következtében felszabadul bizonyos mennyiségű lakásállomány, amely megjelenhet (kellő fizetőképes kereslet esetén) a piacon, és ha korlátozott mennyiségben is, de kialakíthat egy szűk „piaci szférát”.

<sup>6</sup> A lakáspiac, kereslet, kínálat fogalmakat nem szigorú közgazdasági értelemben használjuk, mivel a kereslet-kínálati-ár összefüggés a vizsgált rendszerekben nem jelenti az elmélet által feltételezett önszabályozó mechanizmus működését.

<sup>7</sup> Hivatalos politikai dokumentumok alapján állítható, hogy a magánéros lakásépítés állami támogatásának (helyesebben „nem-tiltásának”) egyik fontos közgazdasági érve az, hogy fizetőképes keresletet köt le. Ez az érv különösen a 60-as években válik jelentőssé, amikor a kényszermeztakarítások növekedése aggodalommal töltötte el a korszak gazdaságpolitikuskait.

<sup>8</sup> Motiváció a lakáshiány miatt, de egyúttal cél is, mivel a lakásberuházás az egyik legbiztosabb értékmegőrzőnek is számított, más (pl. termelési célú) beruházásra nem volt lehetőség.

2. Az állami lakásépítésen belül létrejöhet egy szűk „piacra” termelés, ami inkább a reális költségeket jobban közelítő értékesítési politikának felel meg.<sup>9</sup>

3. A sajátlakás-építés, amely egy minimális szinten minden ez ellen ható állami kontroll ellenében létrejöhet.

4. A második gazdaságra épülő magán-lakásépítés, amely alapvetően az építőipari ágazatban foglalkoztatott munkaerő „második műszakjára” épít, illetve a régi kisipar maradványaira.

Ezeket a „repedéseket”, a kiinduló lakásmodellől való eltéréseket az állam (a központi politikai apparátus) elvileg kontrollálhatja. Mind a kínálati, mind a keresleti oldalon a „repedések” betömhetők, a rések stabilizálhatók (szigorú jövedelempolitika, munkaerő-politika, adminisztratív/politikai kontroll révén). Nyilvánvaló azonban, hogy ennek „ára”, a lakásrendszeren messze túlmutató költségei vannak. A lakásellátási modellt leginkább erodáló második gazdaság teljesítményét pl. csökkenteni (vagy megszüntetni) kell, ami ellátási feszültségekhez, a gazdaság teljesítményének csökkenéséhez vezet.

A kelet-európai országok lakáspolitikái aszerint is csoportosíthatóak, hogy (a) milyen mértékben kell szembenézniük a tervgazdaság kereteit bomlasztó „repedésekkel”, és hogy (b) milyen stratégia szerint próbálták kezelni ezeket a repedéseket. Ez utóbbi tekintetben elvileg két megoldás képzelhető el: 1. a gazdaságban keletkező többletkeresletet megpróbálja az állami szektoron keresztül levezetni; 2. lehetővé teszi, hogy a magán-szektoron keresztül csapódjanak le ezek a többletjövedelmek.

Az általános gazdaságpolitikai feltételek és az ezekhez kapcsolódó lakáspolitikai alapján négy kombináció képzelhető el. (Lásd az 1. táblázatot.) Szigorúan kézen tartott gazdaság esetében is elképzelhető a magán-szektor felé nyitott lakáspolitikai (B típus), habár ez sokkal inkább egyfajta politikai kompromisszum jele, a kelet-európai lakásrendszerek történetében ritkán előforduló eset.<sup>10</sup> Sokkal tipikusabb a szigorú gazdaságpolitika és az állami szektor dominanciája (A típus). Ebbe az irányba fejlődött a lakásrendszer a hatvanas években, és ezen a második gazdaság fokozatos bővülése változtatott, a harmadik típus felé való elmozdulást eredményezve. A nyolcvanas évtized pedig már a negyedik típus irányába tett elmozdulásként értelmezhető. Ez a tipológia első megközelítésben alkalmas a kelet-európai lakásrendszerek összehasonlítására is.

<sup>9</sup> Ez a fejlemény a lakáselosztásban szerepet játszó intézmények konfliktusainak eredménye. Az OTP — a lakáspolitikai talán máig meghatározó tényezője — kiharcolta, hogy saját elosztó szerepe legyen. Az OTP ún. „szabadkeretbe” tartozó lakásai a költségekhez jobban igazodó, de a piaci ártól leszakadó, annál lényegesen alacsonyabb árszinten kerültek értékesítésre. Mennyiségük eleinte nem volt számottevő, de növekvő tendenciát mutatott.

<sup>10</sup> Az 50-es évek lakásrendszere mutat ehhez a típushoz hasonlóságot, aminek az a magyarázata, hogy a rendszer a gazdaságpolitikai hangsúlyokat a kulcsgazdagokra helyezte, s a lakásszektor nem tartozott ezekhez. Ezért volt lehetséges, hogy a magán-szektor súlya mind az építés, mind a tranzakciók tekintetében jelentősebb volt, mint az állami szektoré. A korszak politikai légköre azonban a magán-szférára is rányomta a bélyegét.

### 1. táblázat

A kelet-európai lakáspolitikák típusai

		A bérlakásszektor politikai kontrollja	
		A lakáspolitikai nem engedi, hogy többletkereslet/többletkínálat a magán-szektoron keresztül lecsapódjon	A lakáspolitikai igyekszik a többletkereslet/többletkínálatot a magán-szektoron keresztül lecsapolni
A gazdaság működése felletti politikai kontroll	A tervgazdaságban a keresleti és kínálati oldalon keletkező többletjövedelmek nem jelentősek	A típus	B típus
	A gazdaságban a „repedések” jelentősek, feszültségek keletkeznek (általában nagy a második gazdaság szerepe)	C típus	D típus

### 3. A magyar lakásrendszer történeti változásai

A magyar lakásrendszer II. világháború utáni történetében<sup>11</sup> négy periódust különíthetünk el. Nehéz pontos határvonalat húzni az egyes periódusok között, talán három nagyobb lakásrendelet (1956, 1971, 1983) lehetne az elválasztó; de tisztában kell lenni az- zal, 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 általunk elsőnek tárgyalt periódus (az 50-es évek második fele és a 60-as évek) a tervutasításos rendszer utolsó éveit jelenti. A második periódus már az „új gazdasági mechanizmus” (1968) közvetettebb szabályozásának idejére esik, illetve az 1973–1978 közötti „recentralizációs” időszakra. A harmadik periódus (a 70-es évek legvégétől) a gazdasági krízissel, illetve a lakáspolitikában a piaci elemek fokozottabb érvényre jutásával jellemezhető.

<sup>11</sup> Ebben a dolgozatban nem foglalkozunk részletesebben az 50-es évek közepéig tartó időszakokkal; lásd Hegedűs—Tosics, 1982.

### 3.1 A fő lakásszférák szerepének módosulása a lakáselosztásban

Az 50-es évek első felében kialakuló új lakáspolitikát a lakásellátást az állam feladataként deklarálja, vagyis az állami lakásszférának szán döntő (szinte kizárólagos) szerepet. Ebben az időszakban a korábbi lakásrendszert jellemző piaci lakásellátási formák jelentős része megszűntetésre, illetve közvetlen kontroll alá kerül (magán-bérlások államosítása, lakások adásvétele a FIK-en keresztül), de még a sajátlakás-építés is negatív politikai megítélés alá esik.

a) Az általunk vizsgált első periódusban (amely az 50-es évek második felétől a 60-as évek végéig tart) az állami szféra mellett a sajátlakás-építés játszik jelentős szerepet, amely vidéken uralkodó lakásépítési formává válik, de jelentős súlyt képvisel a városokban 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 ingatlanpiacon szűkül le.

b) A 70-es évek elejétől a városi lakáspiacokon megerősödik az állami lakásformák szerepe, ami a kelet-európai országokra ebben az időszakban jellemző konjunktúrával függ össze.<sup>12</sup> 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 jövedelmi 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.

c) A 80-as 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 (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 lakásépítés összetételének strukturális változása együtt jár azzal, hogy a 80-as években a lakásépítés folyamatosan visszaesik, és eléri a 60-as évek eleji szintet.

### 3.2 A lakásfinanszírozási és támogatási rendszer

A lakásfinanszírozási rendszer a kelet-európai lakásmodellben a támogatási rendszer részét képezte, és a központi forrásallokációnak volt alárendelve. Az egyes lakásformák közötti különbség a támogatások módjában és a finanszírozási eszközökhöz való hozzá-

<sup>12</sup> Az emelkedő állami beruházásokon belül a lakásszektor költségvetési támogatásának növekedése is megfigyelhető: a nemzeti jövedelmekből az állami lakásépítésre fordított hányad 1955—1970 között 1,8-1,9% volt, míg az 1971—1975-ös időszakban már 2,6% (Kertész, 1979).

### 2. táblázat

Lakásépítés különböző építési formák szerint  
(százalékos arányban)

	Állami lakás	Tanácsi bérlakás	Tanácsi értékesítésű szövetkezeti	Tanácsi értékesítésű OTP	Lakásépítő szövetkezeti	Családi társasház	Összesen	N (ezer lakás)
1961—65	9,8	14,4	9,4	1,8	0,0	64,7	100,0	283,64
1966—70	8,5	14,7	9,5	5,4	0,0	62,0	100,0	322,48
1971—75	4,5	17,1	12,8	12,5	1,6	51,5	100,0	439,60
1976—80	4,1	20,1	10,9	15,3	4,5	45,1	100,0	441,34
1981—85	2,7	13,1	6,2	24,6	4,5	49,1	100,0	371,76
1986—87	2,9	9,8	0,0	25,6	3,4	58,4	100,0	121,25

férhetőségben volt. Általában jellemző, hogy az állami szektor koncentráta és osztotta újra ezeket az eszközöket, míg a magánszektorban fellépő háztartások a támogatásokhoz és a lakásfinanszírozási eszközökhöz is csak korlátozottan fértek hozzá. Mivel ez a finanszírozási/támogatási politika együtt jár egy szisztematikus hiánnyal, a lakásrendszeren belül kettős piac ki alakult, aholis a magánszektor — lényegében szabadpiaci — árai többszörösen meghaladták az állami szektor kontrollált árait. A finanszírozási rendszer a reformok ellenére nem vált el a támogatási rendszertől, ami azt jelenti, hogy még a legutolsó időszakban sem voltak megtalálhatók a lakásfinanszírozási rendszer valóban piaci elemei.

A kelet-európai lakásmodell fontos következménye volt, hogy a lakások fenntartásával és üzemeltetésével kapcsolatos költségek (laktér, hiteltörlesztés, rezszi, lakásfenntartás stb.) aránya a háztartás-jövedelmeken belül alacsony, míg a lakás megszerzésének költségei a piaci és a közepesen támogatott formákban nagyon magas volt. Ez az ellentmondás a finanszírozási rendszer következménye, hiszen a hitelszféra gyakorlatilag (társadalompolitikai, lakáspolitikai, településpolitikai stb. alapokon) támogatásokat nyújtott, és nem piaci alapú finanszírozási eszközöket.

a) Az első időszak, az 1960-as évek finanszírozási rendszere az állami lakásformákra koncentrálna a költségvetési eszközöket. A hitelezést, de ezen túlmenően a lakásépítési folyamat összes többi tényezőjét is a sajátlakás-építés és a piaci forma diszkriminációja jellemzi. Az állami szférán belül az ingyenesen juttatott állami tulajdonú lakások a jellemzőek, a sajátlakás-építési, illetve piaci lakásvásárlási formák az állami szubvenciókból szinte egyáltalán nem részesülnek.

b) A második időszak kezdetén, az új gazdasági mechanizmus logikájának megfelelő szabályozás 1971-es bevezetésekor ugyan továbbra is az állami lakásformák kapják a költségvetési támogatások jelentősebb részét, de (1) az állami szférán belül egyes lakáshoz jutási konstrukciók differenciáltan részesülnek ezekből, és (2) megnő a sajátlakás-építés és a piaci lakásépítés hiteltámogatása. Az 1971-es lakásreform megszünteti a bérlások kiutalásának ingyenességét, bevezetik a lakás-használatbavételi díjat, amely csökkenti a költségvetést, növeli a lakosság terheit (de nincs keresletcsökkentő hatása). A laktérreket, lényegében első ízben a szocialista lakásrendszer kialakítása óta, felemelik (1971). Az állami építésű, magánszemélyek számára értékesített lakások ese-

tében növekszik azoknak a finanszírozási konstrukciónak az aránya, ahol nagyobb a lakossági hozzájárulás. Ezek iránt az időszak végén jelentősen lecsökken a kereslet, ami azonban nem a hiány megszűnését jelenti, csak a fizetőképes kereslet korlátait és a lakosság elégedetlenségét az állami építésű lakásokkal. Mindezek a változások az állami szféra működésének a logikáját (visszacsatolós mechanizmus) nem érintik. Az 1973–78-as években — kapcsolódóan a gazdasági reform visszafogásához, a recentralizációhoz — az állami támogatások újra, még a korábbiaknál is nagyobb mértékben az állami lakásszférára, ezen belül a kiemelt lakásformákra koncentrálnak.<sup>13</sup>

c) A harmadik időszakban, a 80-as években lényegében megszűnik a sajátlakás-építési, illetve a piaci formák diszkriminációja. Az egyes állami lakásformákhoz adott kiemelt szubvenciók eltörlésével a különböző lakásformák lakossági terhei közelítenek egymáshoz, de egységesen magasabb szinten. A gyorsuló infláció miatt a közvetlen dotációk (pl. lakbértámogatás) mellett a kamatszubszenció válik jelentőssé.

### 3. táblázat

A különböző lakásépítési formákhoz szükséges készpénz és saját munka mennyisége 1971–1985 (ezer forint)

	Tanácsi értékesítésű szövetkezeti	Tanácsi értékesítésű OTP	Magánlakás építés (családi ház és társasház)	Átlag
1971–75	25,4	76,4	157,4	115,6
1976–80	28,9	92,9	263,1	178,7
1981–85	54,5	192,0	321,0	252,8

Forrás: OTP éves jelentések 1968–70. OTP jelentések a 4., 5., és 6. öt éves tervről.

### 3.3. A lakásformák helye a lakásrendszer hierarchiájában

A lakásrendszer fontos jellemzője, hogy a különböző társadalmi rétegek milyen minőségű lakások között oszlanak meg. A társadalmi egyenlőtlenségek megjelenése a lakásrendszerben igen nagyrészt függ attól, hogy a lakásállomány mennyire heterogén vagy mennyire homogén. A kelet-európai lakásrendszerek jellemzője volt, hogy a lakásépítés tipikusan homogén lakásállomány kialakulását eredményezte, annak ellenére, hogy az előző rendszerből meglehetősen heterogén lakásállomány maradt meg, amelynek radikális újraelosztása játszódik le az 50-es évek elejéig.

a) Az első periódusban az állami lakások jelentik a legjobb lakásokat, mivel jó ökológiai elhelyezkedésű (belső városi) területeken jól felszerelt (fürdőszobával ellátott) lakások épülnek. A sajátlakás-építés a kezdeti időszakban alacsony értékű: e lakások a városok külső területein, közművel (csatorna, gáz stb.) rosszul ellátott körzetekben létesülnek, és maguk a lakások is viszonylag alacsony színvonalúak. A piaci tranzakciók inkább a lakásállomány alacsonyabb árfekvésű részeire koncentrálnak.

<sup>13</sup> Ezt a folyamatot korábbi tanulmányainkban a mélyszubszenció támogatási rendszer megerősödéseként jellemeztük (Hegedűs—Tosics, 1981).

b) A második időszakban a sajátlakás-építés helye a lakásállomány hierarchiáján belül alapvetően megváltozik: bár e lakások még mindig a kevésbé értékes területeken épülnek, de a házak már jól felszereltek és nagy alapterületűek. Az állami lakásépítés keretében létesülő lakások színvonala változatlan vagy rosszabb a korábbiaknál, mivel az alapterület szinte egyáltalán nem növekedik, ezzel szemben e lakások rosszabb ökológiai pozíciókba (a városok periférikus területeire) szorúlnak, és tipikusan a lakosság által egyre kevésbé kedvelt paneles lakótelepekre. (E tipikus építkezések mellett állami lakásépítés jó területeken is folyik korlátozott mértékben, illetve a sajátlakás-építés „piacibb formái” megjelennek a jobb ökológiai területeken is.)

c) A harmadik időszakban ezek a tendenciák tovább folytatódnak azzal a különbséggel, hogy a városok jó ökológiai területein megjelennek, és e területek szűkösebbé válásával egyre jelentősebb arányt képviselnek a piaci lakásépítési formák. Ezek az újonnan létesült lakások mindkét előnyös tulajdonságával rendelkeznek: jó ökológiai pozíciójú területeken színvonalas lakások épülnek.

### 3.4. A lakáelosztás, a szociális lakásprobléma

A kelet-európai lakásrendszerekkel foglalkozó szociológiai irodalom egyik fontos kérdése volt, hogy milyen hatása van ennek a lakásmodellnek a társadalmi egyenlőtlenségek újratermelődésére, a társadalmi struktúrára. Álláspontunk szerint a modell változik, és az egyes szférák szerepe is módosul.

A 60-as években az évtized közepéről származó kutatások szerint (Szelényi—Konrád, 1969; Szelényi, 1982) a leginkább szubszencionált, ingyen juttatott állami lakások nagyobb hányadát a magasabb státusú társadalmi csoportok szerzik meg. Ez azt jelenti, hogy az alacsony jövedelmű, szociálisan rászoruló rétegek jelentős részben kimaradnak az állami lakásellátásból, és az állami szubszenciókból szinte egyáltalán nem részesülő sajátlakás-építési, illetve piaci lakásvásárlási formákban kénytelenek lakásmegoldást keresni. A 70-es években bevezetett új lakáspolitikai a korábbiaknál nagyobb hozzáférést enged az alacsony státusú, városokban élő rétegek számára a szubszencionált állami lakásokhoz, ugyanakkor a magasabb jövedelműek továbbra sincsenek kizárva e szférából. Az állami elosztás szociális jellegének erősödését azonban az is befolyásolja, hogy (1) e lakások relatíve egyre kedvezőtlenebb városszerkezeti egységekben épülnek, egyre kisebb szubszenciótartalmúak; (2) a városi sajátlakás-építési és piaci lakásvásárlási formák terjedőben vannak, és az infláció gyorsulásával pénzbefektetési lehetőségnek is egyre jobbak. E két ok miatt a magasabb jövedelmű rétegek törekvései egyre inkább a magánszféra felé irányulnak.<sup>14</sup>

A 80-as években az állami lakásépítés visszaesik, de a filtrációs folyamatok felgyorsításával és egyéb pénzügyi konstrukciókkal<sup>15</sup> a rászorulóknak részére újraelosztott lakások száma csak a 80-as évek közepétől kezd jelentősen csökkenni. A magánszférában az építési árak és a munkabérek közötti távolság növekszik, egyre nagyobb társadalmi csoportok ebből a szférából is kiszorúlnak (hosszabb ideig lakástalanok maradnak vagy albérletekben laknak stb.).

<sup>14</sup> A hazai szakirodalomban alig található empirikus, statisztikailag megalapozott elemzés az egyenlőtlenség mérésére. Ez alól kivétel Dániel Zs. munkái: Dániel, 1981, 1982; Dániel—Temesi, 1984; Dániel—Semjén, 1985.

<sup>15</sup> Példa erre az állami bérlakások leadásának, kisebbre cserélésének pénzügyi ösztönzése.

#### 4. A magyar lakásrendszer strukturális változásainak hipotetikus magyarázata

A kelet-európai lakásrendszerek közös jellemzője, hogy az állam nem pusztán egy szféráját adja a lakáshoz jutási lehetőségeknek, hanem integratív szerepet is játszik azáltal, hogy a másik két alapforma működésének feltételeit alapvetően, a nyugati lakásrendszereknél sokkal nagyobb mértékben meghatározza. A kelet-európai lakásrendszereknek ez fontos specifikuma, így önmagában az egyes lakásformák aránya nem minősíti ezeket a lakásrendszereket.

A kelet-európai országok lakáspolitikája tipikusan két feladatot lát el. Egyrészt olyan lakásrendszert működtet, amely hozzájárul a hatalom, az „állam” legitimitásához (pl. azáltal, hogy a lakások egy részét szociális elvek alapján juttatja). Másrészt pedig biztosítani kell azokat a mechanizmusokat, amelyek révén a társadalom magasabb státusú csoportjai a hatalmi pozícióknak megfelelő színvonalú lakáshoz juthatnak.<sup>16</sup>

A kezdeti időszakban kimutatható az a törekvés, hogy az állam mindkét funkcióját kizárólag az állami lakásszférára alapozva teljesítse (a lakásrendszer totális állami kontrolljának kísérlete). A magyar lakáspolitikát azonban hamar feladja ezt a törekvést. Az elméleti kérdés az, hogy melyek azok a tényezők, amelyek az állami lakáspolitikát módosítják, a periódusok közötti váltást kikényszerítették. Felfogásunk szerint ezek a váltások az állami szféra és a magánszféra közötti alapkonfliktusra vezethetők vissza (Hegedűs—Tosics, 1982a). Ennek a konfliktusnak a kezelésére az államnak különböző opciói vannak. Az opciók közötti „választás” bonyolult politikai-döntési folyamat eredménye, amelyben nagyon ritkán fogalmazódnak meg tiszta formában a tényleges választási lehetőségek.

Az első fordulópont a 60-as évek végére tehető. Ekkor a második gazdaság jelentősége megnövekszik, s ez váltik a 70-es évekbeli, a korábbinál jóval magasabb színvonalú sajátlakás-építés forrásává. Ebben az értelemben az a gazdaságpolitika, amely a második gazdaság teljesítményének növelésében érdekelt, közvetetten hozzájárul a lakáspolitikai előző pontokban leírt módosulásához.

Az 1971-es lakásrendelet konjunkturális feltételek, növekvő költségvetési lakás-kiadások mellett kísérlet a lakáspolitikát korlátozott mértékű piacosítására, a nem-állami szférák szerepének növelésére. A korábbiakhoz képest a magánszféra hiteltámogatása<sup>17</sup> megnő; a tulajdonba kerülő állami építésű lakások árában pedig érezhető a törekvés a lakossági terhek növelésére.

A lakásmodell változásainak folyamatában kitérőként értelmezhető a 70-es évek közepe, amikor a gazdasági reform visszafogása nagyon gyorsan érezhető hatását a lakáspolitikában is, és recentralizációs változásokat indít be. Ezek az állami építésű lakások közvetlen támogatásának újra megnövekedésében jelentkeznek.

A második fordulópont a 70-es évek végére datálható. 1975-től kezdve jelentősen felgyorsul az infláció a gazdaságban, ez az állami szféra költségeiben érvényesül (az állami építőipar érdekei miatt), értékesítési áraiban azonban nem. Így azonos volumenű lakásépítéshez egyre nagyobb költségvetési hozzájárulás szükséges, ami a gazdasági dekonjunkcióra és a növekvő költségvetési hiány időszakában egyre kevésbé elviselhető. Ez a feszültség vezet az 1983-as lakásrendeletre, amely változást hoz az állami szférán belül: lényegesen csökkenti a lakosság számára olcsón hozzáférhető konstrukciók arányát.<sup>18</sup> A lakásépítési piac összeomlásának elkerülésére a relatíve drágább konstrukciók iránti fizetőképes keresletet új támogatási formákkal (helyi támogatás) kívánják fenntartani.

A változások ellenére az állami szféra finanszírozási problémái tovább nőnek, és a megoldást egyre inkább az állami lakástermelés csökkentésében, a lakásépítésnek a magánszektorra való áthárításában látja a lakáspolitikát. Annak érdekében, hogy az összlakástermelés ne csökkenjen radikálisan, a lakáspolitikát kiterjeszti a szubvenciókat a magánszektorra, ahol ez a növekedés (párhuzamosan más liberalizációs lépésekkel) a piaci forma térhódítását eredményezi. A támogatások a lakással már rendelkező, magasabb jövedelmű, a második gazdasággal kapcsolatban álló rétegek számára lehetővé teszik, hogy a piaciabb formák révén javítsák pozíciójukat a lakásrendszeren belül. Ezzel a lakáspolitikát olyan, a szociális és a hatékonysági elvek konfliktusának kiéleződéséhez vezető folyamatokat indít el, amelyeknek a hatását előrelátni nagyon nehéz.

A kelet-európai lakásrendszereknek fontos jellemzője volt, hogy a lakáspiacra fellépő intézmények, szervezetek (bár egymással konfliktusos érdekeik voltak) az állami szférán belüli lakásformákhoz kapcsolódtak, szerepük a piaci és a sajátlakás-építési szférában korlátozásokra (bizonyos értelemben negatív funkciókra) épült. Az állami szervezetek lakáspiaci viselkedését a központi eszközök és szabályozás befolyásolta, és nem működött olyan visszacsatolási mechanizmus, amely a lakosság fizetőképes keresletétől függött volna. Ez jellemzi az első két periódust, amikor az intézmények közötti konfliktus tárgya a szubvenciók megszerzése és elosztása.

A 60-as évek lakásrendszerében a minisztériumok, nagyvállalatok, egyéb állami intézmények jó pozíciókkal rendelkeztek, szemben a helyi tanácsokkal, amelyek az elosztható lakások töredékét kapták csak meg. Az 1971-ben bevezetett rendszer alapvetően módosította a különböző intézmények szubvenciószerezési és -elosztási esélyeit: a helyi tanácsok lehetőségeit kitágította a vállalati szféra rovására. A kitérőként értelmezett recentralizációs időszakban az 1973-as intézkedések (pl. munkáslakás-építési akció) újra megerősítették a vállalatok pozícióit. Pickvance (1988) ennek elméleti jelentőségét tulajdonítja. Hasonlóan fontos szerepet játszott az OTP, amelynek közvetlen befolyása a lakások elosztására növekedett a 70-es években.

A 80-as években fokozatosan új elem jelenik meg az intézmények viselkedésében: aktív szerepet kezdenek vállalni a magánszférán belül. Ennek példája a vállalkozói lakásépítés (a piaci szférán belül), vagy a tanácsi telekkialakítás (a sajátlakás-építés számára). Egyfajta „piaci” reagálásként fogható fel az is, hogy azok az intézmények, amelyek nem tudtak sikeresen integrálódni a piachoz (pl. házigyárak), kezdték feladni korábbi pozícióikat.

A lakásrendszer változásában fontos szerepet játszanak a befolyásos lakossági csoportok, a visszacsatolási mechanizmus különböző formáin keresztül. E csoportok

<sup>16</sup> A kelet-európai gazdaságokban a jövedelemkülönbségek általában mérsékeltek, ami azt jelenti, hogy a természetbeni juttatások (lakás, oktatás, nyaralás stb.) fontos szerepet játszanak a hatalmon lévő társadalmi csoportok jutalmazásában.

<sup>17</sup> A hiteltámogatás szubvenció, mert egyrészt alacsony kamattal nyújtják, másrészt pedig ebben az időszokban nincs alternatív legális hitel forrás (még magas kamattal sem).

<sup>18</sup> A tanácsi értékesítésű szövetkezeti, valamint munkáslakás konstrukció megszűnik, csökken az új lakások építése.

formális és informális csatornákon kikényszeríthetik az állami szférán belül az épített lakások minőségének változását vagy speciális, saját helyzetüket javító lakásformák létrehozását. A lakásrendszer strukturális változásaiban nagy szerepet játszik a 80-as években e csoportok tagjainak tömeges kilépése az állami szférából a piaci és saját-lakás-építés szférájába: ez szorosan összefügg a magánszféra politikai és gazdasági elfogadhatóságával, szubvencióinak megnövelésével.

Az első két időszakban a magánszférába bekerülő csoportok közepes és alacsony státusúak voltak, kevés politikai befolyással rendelkeztek. A 70-es évektől kezdve azonban az e szférában épített lakások színvonala egyre magasabb lett, és különösen városi területeken meghaladta az állami szféra lakásainak minőségi jellemzőit. Ez vonzást gyakorolt a nagyobb befolyással rendelkező társadalmi csoportokra, amelyek egyre gyakrabban választották a magánszférát. A 80-as évek szabályozásának új vonásai (nyitás a piac felé, a szubvenciók átcsoportosítása) nem voltak függetlenek ettől a jelenségtől.

## Irodalom

- Dániel Zs., 1981, A lakásszektor reformja. Valóság, 12. sz.  
 Dániel Zs., 1982, Bérletlakás, jövedelem, állami redistribúció. Gazdaság, 4. sz.  
 Dániel Zs.—Temesi J., 1984, A lakáselosztás hatása a társadalmi egyenlőtlenségre, 1987—1980. Statisztikai Szemle, 7. sz.  
 Dániel Zs.—Semjén A., 1985, Lakberek, bérlakáshiány, lakásmobilitás. OT Tervgazdasági Intézet 2575/XVIII/1985.  
 Hegedűs J., 1992, Self-help housing in Hungary. In: K. Matey (ed.) Beyond Self-Help Housing. Profil Verlag  
 Hegedűs, J.—Pártos, Gy.—Tosics, I., 1988, Az MT. előterjesztés munkaprogramjához készített, a lakáskínálattal kapcsolatos program véleményezése. (Kézirat)  
 Hegedűs J.—Tosics I., 1981, Lakáspolitikai és lakáspiac. Valóság, 7. sz.  
 Hegedűs J.—Tosics I., 1982, Lakásosztályok és lakáspolitikai. Mozgó Világ, 9., 10. sz.  
 Hegedűs J.—Tosics I., 1982a, Housing reforms in Hungary. In: B. Turner—J. Hegedűs—I. Tosics (eds.) The Reform of Housing in Eastern Europe and the Soviet Union. Routledge  
 Hegedűs J.—Tosics I., 1994, Disintegration of East-European Housing Modell. In: D. Clapham—J. Hegedűs—K. Kintrener—I. Tosics (eds.) Chasing the Market: Housing Privatization in Eastern Europe. Greenwood  
 Kertész B., 1979, A lakásleltésítés és -fenntartás társadalmi terheinek alakulása és megoszlása az állam és a lakosság, valamint a lakosság egyes rétegei között. ÉGSZI (Kézirat)  
 Konrád Gy.—Szelényi I., 1971, A késleltetett városfejlődés társadalmi konfliktusai. Valóság, 12. sz.  
 Kornai J. 1980, A hiány. Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, Budapest  
 Lowe S.—Tosics I., 1988, The Social Use of Market Processes British and Hungarian Housing Policies. Housing Studies, July  
 Pickvance C. G., 1988, Employers, Labour Markets, and Redistribution Under State Socialism: An Interpretation of Housing Policy in Hungary 1960—1983. Sociology, vol. 22 No. 2.  
 Szelényi I., 1983, Urban Inequalities under State Socialism. Oxford University Press  
 Szelényi I.—Konrád Gy., 1969, Az új lakótelepek szociológiai problémái. Akadémiai Kiadó, Budapest

*A tanulmány a jelen kötetben jelenik meg először nyomtatásban*

## 1. Szakmai önéletrajz (Hegedűs József)

*1975-ben fejeztem be a Közgazdaságtudományi Egyetemet, ahol szociológiát két kiváló magyar szociológustól, Szelényi Ivántól és Bertalan Lászlótól tanultam. 1976-tól — egyéves levéltárosi tevékenység után — a BUVÁTI (Budapesti Várostervezési Vállalat) településszociológiai osztályán dolgoztam 1981-ig, onnan pedig az MTA Szociológiai Intézet Értékszociológiai Műhelyébe kerültem, amelynek jelenleg is a munkatársa vagyok. Tosics Ivánnal 1976 óta dolgozunk és — eltekintve néhány tanulmánytól — publikálunk közösen; 1989-ben közösen hoztuk létre a Városkutatás Kft.-t; ez fokozatosan egy lakás- és városzociológiai kutatásokra szerveződő műhellyé válik, amelyet nagyrészt alkalmazott kutatások segítségével finanszírozunk.*

*Lényegében a szociológia két területén végeztem kutatásokat. Az egyik a településszociológia, különös tekintettel a városok társadalmi-térbeli szerkezetére, a társadalmi szegregációra és a társadalmi-térbeli egyenlőtlenségekre. A kutatások empirikus bázisát az a településszociológiai vizsgálatosorozat jelentette, amit a 70-es évek elejétől még Konrád—Szelényi pécsi és szegedi vizsgálatai nyomán Szűcs István, a BUVÁTI és munkatársai elindítottak. 1977-től már én és a kollégáim fejlesztettük tovább és tulajdonképpen fejeztük be ezeket a vizsgálatokat. Ennek eredményeképpen született meg egy nagyobb kutatási jelentés — A városfejlődés társadalmi-térbeli összefüggései Budapest példáján —, amely csak töredékekben lett publikálva. Ez a munka — amelynek társszerzője volt Ekler Dezső fiatal építész — sok szempontból a folytatása volt az addigi hazai — elsősorban Szelényi Iván által indított — kutatásoknak, és hatott más hazai kutatásokra, még ha néha kritikai értelemben is. Így például a tanulmány megközelítése, Budapest rendszerének övezeti és szektor elméleten alapuló leírása kivívta szociológus kollégáink bírálatát. (Lásd a Csanádi—Ladányi-féle településszociológiai kutatásokat.)*

*Részben a Fővárosi Levéltárban eltöltött egyéves gyakorlat inspirálására belezdültünk a fővárosi lakás- és várospolitikai történetének szisztematikus feldolgozásába, aminek eredményeit későbbi írásainkban hasznosítottuk, de közvetlenül is foglalkoztunk bizonyos várospolitikai/történeti kérdésekkel (18). Sajátos és izgalmas kutatást végeztünk Manchin Róberttel egy VÁTI üdülőterületi vizsgálattal kapcsolatban, aminek a tárgya az 1970-es évek üdülőterületi boomjának szociológiai magyarázata volt. Az 1982—1986 között végzett empirikus lakásszociológiai kutatásaink során foglalkoztunk településszociológiai összefüggésekkel, amelyek beépültek tanulmányainkba; kandidátusi értekezésünkben összefoglaló jelleggel külön fejezetben foglalkoztunk ezekkel a kérdésekkel (16).*

*Némi szünet után az utóbbi évben fordultunk ismét településszociológiai kérdésekhez, elsősorban az önkormányzatok gazdálkodásának problémáira koncentrálnak. Így a Városkutatás Kft. egyik legújabb kutatása a főváros gazdálkodásának, finanszírozásának kérdéseivel foglalkozott, és nemsokára elkezdjük vidéki városok infrastruktúrájának problémáinak elemzését.*

*A másik — az előzőhöz csatlakozó — tudományos terület a lakásszociológia. A lakásrendszer vizsgálata jelentős részben történeti elemzésként indult, hiszen empirikus kutatási lehetőséghez nem jutottunk (13, 14). 1981-től kezdve kutatási eredményeinket és a lakáspolitikával kapcsolatos kritikai elemzéseinket rendszeresen publikáljuk (16, 17). Az 1982-es mexikói szociológiai világkongresszusra írt tanulmányunkban — amelyet egy elismert nemzetközi folyóirat is publikált — a kelet-európai lakásmodell belső*

konfliktusait elemezzük, az állami és a magánszektor közötti konfliktusként írva le (15). Ezt követő kutatásaink mögött az a kérdés állt, hogy az állami és a magánszektor interakciója miként befolyásolja a társadalmi egyenlőtlenségeket. Sok szempontból Szelényi Iván 1970-es években írt tanulmányaiából indultunk ki, amelyek bizonyos állításait azonban a 1970–1980-as évek empirikus tényei alapján nem tartottuk elfogadhatónak (1, 2, 4, 12). A magánszektor szerepének magyarázata alapvető kérdése volt annak az elméletnek, amely a kelet-európai lakásrendszert a piac és az állam dichotómiájában akarja leírni. Kutatásaink során arra a következtetésre jutottunk, hogy a sajátlakásépítés nem illeszthető ebbe a keretbe (5). 1982-ben lehetőségünk nyílt egy kutatássorozat elindítására vidéki városokban; speciális empirikus technikával (megüresedési láncok) vizsgáltuk a lakásmobilitási folyamatokat, az eredményeket itthon és külföldön publikáltuk (19, 20).

Lakásszociológiai vizsgálataink kiterjedtek a lakásszektor különböző szféráira, és a probléma természetének megfelelően a megközelítés a gazdasági szféra felé tolódott el. Foglalkoztunk a szövetkezeti szektorral, a városrehabilitációval és a lakásfinanszírozási rendszerrel (21, 22, 28), és lakásszociológiai vizsgálataink összefoglalásaként 1990-re elkészítettük A magyar lakásrendszer szociológiai és közgazdasági elemzése című kandidátusi értekezésünket, amely mintegy összefoglalása tízéves szociológiai kutatásainknak. Ebben a dolgozatban a magyar lakásrendszert a kelet-európai lakásmoddell részeként tekintjük, amelynek felbomlásához a modell belső ellentmondásai is hozzájárultak (25, 29). A kutatás folytatásaként az OTKA program keretei között az elemzést kiterjesztjük a kelet-európai átmeneti gazdaságokra.

1989 után újra előtérbe került a lakáspolitikai, aktualitását a rendszerváltás különösen emelte. Tevékenységünk sokban kapcsolódott a lakásreform-javaslatokhoz, részben külföldi szakértőkkel együttműködve és technikai segélyprogramokba bekapcsolódva dolgoztunk. A bérlakásrendszer reformja volt az egyik kulcsprobléma, amellyel intenzívebben foglalkoztunk (23, 24), de folyamatosan készítettünk elemzéseket a lakásrendszerről az átmenet időszakában (26).

1992-ben a budapesti bérlakás-privatizációról empirikus vizsgálatot készítettünk, amelynek eredményei most vannak publikálás alatt (27).

## 2. Szakmai önéletrajz (Tosics Iván)

1975-ben fejeztem be a József Attila Tudományegyetemen a programtervező matematikus szakot. Érdeklődésem azonban a szociológia felé fordult, már első munkahelyem, a BUVÁTI településszociológiai osztálya is, inkább a városzociológiához kapcsolódott. Innen 1983-ban az ÉGSZI lakáspolitikai főosztályára kerültem, ahol megkezdhetük Hegedűs Józseffel (mint külső munkatárssal) közösen irányított vidéki lakáspolitikai kutatássorozatunkat, és részt vettünk a több évig tartó lakásreform-munkálatokban is. Ezzel párhuzamosan külső munkatársként bedolgoztam az MTA Szociológiai Kutató Intézete nagy Zala megyei (egészségügyi alaptémájú) vizsgálatába, melyet Losonczi Ágnes és Makara Péter vezetett. Ebből a településszociológiai kutatássorozatból néhány publikáció is született (6, 8).

1989-ben kerültem az MTA Szociológiai Kutató Intézete Értékszociológiai Műhelyébe, s ugyanebben az évben alapítottuk meg a Városkutatás Kft.-t. 1988-tól kezdve

végrehajtó bizottsági tagja vagyok a European Network for Housing Researchnek, és Hegedűs Józseffel együtt vezetjük a Kelet-európai Lakáspolitikai Munkacsoportot. Az utóbbi néhány évben több kisebb nemzetközi szemináriumot szerveztünk a lakáspolitikai átalakulásának tárgyában. 1993 szeptemberében pedig Budapesten szerveztük meg az év legjelentősebb lakáspolitikai és városfejlesztési kérdésekkel foglalkozó nemzetközi konferenciáját, melyre a világ minden tájáról 300 kutató, szakember várható.

A szakmai önéletrajz Hegedűs Józsefével közös elemeit nem ismertetem, lásd Hegedűsnél.

## 3. Kutatási terv (Hegedűs—Tosics)

A jövőben kutatásainkban két irányba szeretnénk elmozdulni az eddigi témáktól: egyrészt a lakásszektorról a település szint felé (elsősorban az önkormányzatok irányába), másrészt pedig a gazdaságzociológia irányába, amelynek keretében a települések finanszírozásával, gazdasági viselkedésével szeretnénk foglalkozni. Ennek megfelelően — a hagyományos, jelenleg is végzett alkalmazott lakáspolitikai kutatásokon kívül — a következő konkrét elképzeléseink-terveink vannak:

### 1. Helyi területi konfliktusok a nagyvárosokban.

A kutatás a területi rendszerben keletkező konfliktusokkal foglalkozik, a konfliktusok mögötti érdekek elemzésével, a konfliktusok természetének tipizálásával stb. Kiindulópontja tipikus nagyvárosi konfliktusszituációk felkutatása és dokumentálása. A konfliktus tárgya, hogy a „közösség” (törvények, parlament, állam, helyi kormányzat stb.) írott vagy íratlan területfelhasználási előírásait (övezeti besorolás, építési előírások, kialakult területfelhasználás stb.) valamilyen személy vagy intézmény megsérti, vagy olyan terv vagy előírás kerül elfogadásra, amely valamilyen területi csoport érdekeivel ellentétes.

### 2. Területi egyenlőtlenségek és az önkormányzatok gazdálkodása.

Ez a kutatási terület az önkormányzatok gazdasági szerepével és az állami újraelosztás területi egyenlőtlenségeket befolyásoló szerepével kapcsolatos. Az új önkormányzati törvény radikálisan megváltoztatta a helyi önkormányzatok szerepét, és a területi egyenlőtlenségek kialakulásában a piaci és/vagy kvázi-piaci erőknek nagyobb teret enged. A jövőben számítani lehet arra, hogy nagymértékű területi differenciálódás indul meg, ami a különböző önkormányzatok gazdasági helyzetének különbségével magyarázható. Ezeknek a társadalmi feszültségeknek a kezelésére kompenzációs mechanizmusokat kell beindítani.

Ezeknek a kutatásoknak a közvetlen megfinanszírozására egyelőre kevés kilátás van, ami azt jelenti, hogy folytatni kell azt a — lényegében eddig is alkalmazott—gyakorlatot, hogy alkalmazott kutatásokkal kell finanszírozni az új kutatási területeket.

### Válogatott bibliográfia

#### HEGEDŰS JÓZSEF

- (1) Az állam és a piac a lakáspolitikában. *Medvetánc*, 1986/2—3.
- (2) Reconsidering the roles of the State and the market in Socialist housing system. *International Journal of Urban and Regional Research*, 1987/1.
- (3) —MANCHIN R. Üdülőterületek expanziója (1965—1975). Egyéni és kollektív stratégiák. *Szociológia*, 1987/2.
- (4) Inequalities in East European cities: a reply to Ivan Szélényi. *International Journal of Urban and Regional Research*, 1988/2.
- (5) Self-help housing in Hungary. In: K. MATEY (ed.) *Beyond Self-Help Housing*. Profil Verlag 1992.

#### TOSICS IVÁN

- (6) —ELEK S. Települési hátrányok. *Kultúra és Közösség*, 1980/4.
- (7) A magánkézbe adott lakásépítés Nyugaton és Magyarországon. *Medvetánc*, 1986/2—3.
- (8) Lakossági reagálás az 1970-es évek településpolitikájára (egy aprófalvas körzet alapján). *Szociológia*, 1986/3—4.
- (9) Privatization in housing policy: the case of the western countries and that of Hungary. *International Journal of Urban and Regional Research*, 1987/1.
- (10) Dilemmas of reducing direct State control. Recent tendencies in Hungarian housing policy. In: B. TURNER—J. KEMÉNY—L. J. LUNDQVIST (eds.) *Between State and Market: Housing in the Post-Industrial Era*. Almqvist and Wiksell International 1987.
- (11) —S. LOWE The social use of market processes in British and Hungarian housing policies. *Housing Studies*, July 1988.
- (12) Inequalities in East European cities: can redistribution ever be equalizing, and if so, why should we avoid it? A reply to Ivan Szélényi. *International Journal of Urban and Regional Research*, 1988/2.

#### HEGEDŰS—TOSICS

- (13) Lakáspolitikai és lakáspiaci. *Valóság*, 1981/7.
- (14) Lakásosztályok és lakáspolitikai. *Mozgó Világ*, 1982/9., 10.
- (15) Housing classes and housing policy: some changes in the Budapest housing market. *International Journal of Urban and Regional Research*, 1983/7.
- (16) Lakásreform a 80-as években. *Medvetánc*, 1983/4—1984/1.
- (17) Viták az új lakáspolitikáról. *Pénzügyi Szemle*, 1984/8—9.
- (18) Budapest Általános Tervének előzményei (1932—1955). In: *Budapest Főváros Levéltárának Közleményei*. Budapest 1985.
- (19) Lakásmobilitás változó szerkezetű lakáspiacon (filtrációs folyamatok a magyar lakásrendszerben). *Társadalomkutatás*, 1988/1.

- (20) Moving away from the Socialist housing model (The changing role of filtering in Hungarian housing). In: J. VAN WEESEP—W. VAN VLIET (eds.) *Government and Housing*. Sage, London 1990.
- (21) Hungarian housing finance, 1983—1990 (A failure of housing reform). *Housing Finance International*, August 1990.
- (22) Gentrification in Eastern Europe: the case of Budapest. In: J. VAN WEESEP—S. MUSTERD (eds.) *Urban Housing for the Better-Off: Gentrification in Europe*. Stedelijke Netwerken, Utrecht 1991.
- (23) —R. STRUYK Integrating state rental housing with the private market. Designing housing allowances for Hungary. In: *Urban Institute Report 1991—7*. The Urban Institute Press 1991.
- (24) Privatizáció a lakásrendszerben. *Esély*, 1991/3.
- (25) Housing reforms in Hungary. In: B. TURNER—J. HEGEDŰS—I. TOSICS (eds.) *The Reform of Housing in Eastern Europe and the Soviet Union*. Routledge 1992.
- (26) East European housing in transition. In: ELLINGSEN—TORGERSEN (eds.) *What Kind of Safety Net? The Welfare State in Norway and Eastern European Countries*. INAS Rapport 92:6, 1992.
- (27) —K. MARK—R. STRUYK Privatizációs dilemma a budapesti bérlakásszektorban. *Szociológia*, 1993, (megjel. alatt)
- (28)—J. PÁL Housing cooperatives in Hungary. In: G. ANDRUSZ (ed.) *Housing Cooperatives in Europe*. (megjel. alatt)
- (29) Disintegration of East-European housing modell. In: D. CLAPHAM—J. HEGEDŰS—J. KINTRERA—I. TOSICS (eds.) *Chasing the Market: Housing Privatization in Eastern Europe*. (megjel. alatt)