

CSIZMADY ADRIENNE – KŐSZEGHY LEA – GYŐRI ÁGNES¹

LAKÁSMOBILITÁS, TÁRSADALMI POZÍCIÓK ÉS INTEGRÁCIÓS CSOPORTOK²

DOI: 10.18030/socio.hu.2019.3.1

ABSZTRAKT

Tanulmányunk a magyar integrációs csoportok lakásmobilitási mintáit vizsgálja a lakásutak egy szegmense, a jelenlegi és előző lakás jellemzői alapján. Kiindulópontként a lakásmobilitás fő meghatározóit és a magyarországi lakásrendszer néhány releváns sajátosságát mutatjuk be. Majd az MTA TK *Integrációs adatfelvétel* (2015) adatai segítségével feltárjuk, hogyan függ össze az egyének integráltsága a lakásút-szegmensek tipikus mintázataival. Eredményeink – a lakásmobilitás életcikluselméletével összhangban – megerősítik a demográfiai tényezők, ezen belül elsősorban a családi állapot és az életkor meghatározó szerepét. Ugyanakkor rámutatnak a társadalmi-demográfiai változókon túl a társadalmi pozíció lakásutakra gyakorolt hatására, ezen belül a bérleti szektoron belüli mozgásra, illetve a tulajdonosi szektor felé történő kilépésre. Az ellentétes társadalmi pozícióban lévő csoportok eltérő lakásutakat járnak be: miközben a kapcsolatgazdag politikailag aktívak lakásútjában jellemzően nem jelenik meg a bérleti szektor, a dezintegrált kirekesztettek, valamint a gyengén integráltak körében átlag feletti a bérleti szektoron belül mozgók aránya.

Kulcsszavak: lakásmobilitás, társadalmi pozíció, integrációs csoportok

1 Csizmady Adrienne tudományos főmunkatárs, Társadalomtudományi Kutatóközpont Szociológiai Intézet. Kőszeghy Lea tudományos munkatárs, Társadalomtudományi Kutatóközpont Szociológiai Intézet. Győri Ágnes tudományos munkatárs, Társadalomtudományi Kutatóközpont Szociológiai Intézet.

2 A tanulmány az MTA Kiválósági Együtműködési Program *Mobilitás Kutatási Centrum* projektje keretében készült. A tanulmány támaszkodik a *Lakáshitellel eladósodott családok helyzetének vizsgálata* című (NKFIH- K109333 számú), az MTA TK és a Városkutatás Kft. együttműködésében zajló kutatás eredményeire.

HOUSING MOBILITY, SOCIAL POSITIONS AND INTEGRATION GROUPS

ABSTRACT

In our study, we have examined the housing mobility patterns of Hungarian integration groups – defined on the basis of the Centre for Social Sciences’ 2015 Social Integration Survey – based on a segment of the housing paths, i.e. the characteristics of current and previous housing. As a starting point, we present the main determinants of housing mobility, then some relevant characteristics of the Hungarian housing system. Using the data of the Centre’s 2015 Social Integration Survey, we explore the connection between social integration and the typical patterns of the housing path segments. Our results, in harmony with the life cycle theory of housing mobility, confirm the decisive role of demographic factors, especially age and marital status. At the same time the results suggest that, in addition to the socio-demographic variables, social position has an impact on housing paths, including mobility within the rental sector and the prospects of exit to the homeownership sector. Groups in radically divergent social positions follow different housing paths: while the rental sector typically does not appear in the housing path of people belonging to the ‘well-connected, politically active’ social integration group, the proportion of people moving within the rental sector is above average among individuals in the ‘nonintegrated excluded’ and ‘poorly integrated’ social integration groups.

Keywords: housing mobility, social status, integration groups

LAKÁSMOBILITÁS, TÁRSADALMI POZÍCIÓK ÉS INTEGRÁCIÓS CSOPORTOK

1. BEVEZETÉS

A lakásmobilitást jelen elemzés szempontjából úgy határozhatjuk meg, mint a háztartások lakáshelyzetének tartós megváltozását (Hegedüs 2001), amely jellemzően költözés eredményeképpen következik be, bár más változások eredménye is lehet: lakásátalakítás, bővítés, a lakás pozíciójának megváltozása a lakásrendszer átalakulása következtében (pl. tulajdonviszonyok megváltozása, lakáspiaci változások eredményeképpen).

A lakásmobilitást meghatározó egyéni tényezők közül a lakásszociológia életciklus-elmélete a háztartás- és családösszetétel változásait emeli ki, ezen változások és a lakásút összefüggéseit vizsgálja (Hegedüs 2001). A lakásmobilitás egyéni meghatározói közé tartozik emellett a jövedelmi helyzet és/vagy a vagyoni helyzet megváltozása (pl. intergenerációs transferek révén, akár öröklés, akár előrehozott vagyontranszfer formájában), a munkaerőpiaci helyzet változása, a háztartás – akár aktuális divatok által befolyásolt – preferenciái. A háztartások lakásmobilitási döntéseit a háztartás lakásvagyonnal kapcsolatos stratégiája is befolyásolja, ezt a lakásszociológia portfólióelmélete vizsgálja (Hegedüs 2001).

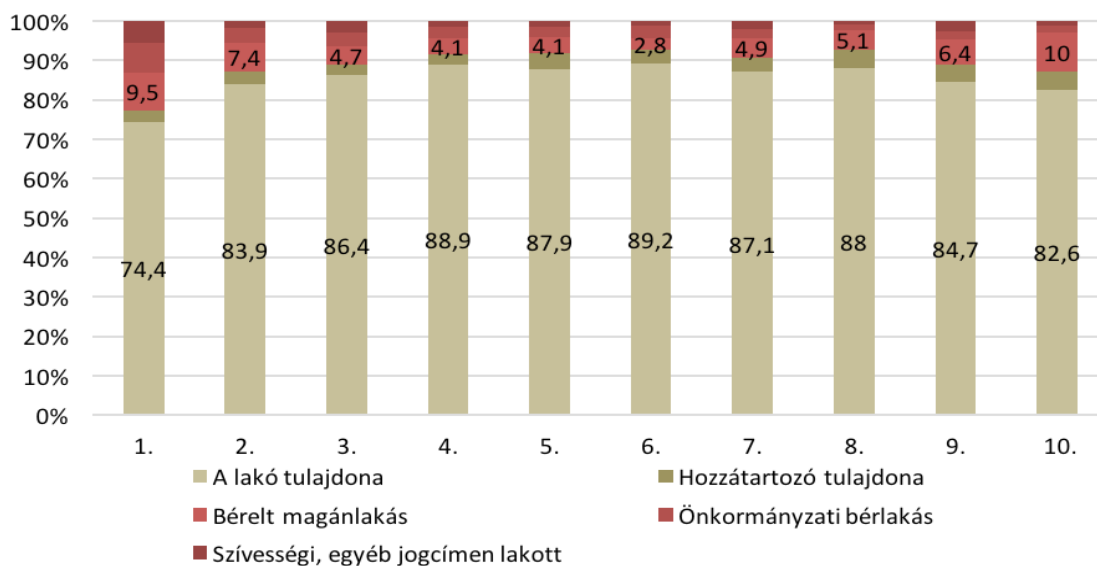
A lakásmobilitást befolyásoló makrofeltételek között meghatározóak a gazdasági keretfeltételek (így a gazdasági fejlődés dinamikája, a hitelkamatok, az adórendszer, a lakáspiac állapota) és a lakásrezsim: a lakáselvártás, -elosztás és fogyasztás társadalmi, politikai és gazdasági rendszere (Kemeny 1981) amely meghatározza az adott korszak lakáspiaci lehetőségeit, így a lakásrendszer tulajdoni szerkezete, a lakástámogatások, a jogszabályok, a lakásrendszer intézményi szerkezete és tipikus szereplőinek (pl. bankok, kivitelezők, önkormányzatok) viselkedése (Hegedüs 2001).

Az alábbiakban a lakásmobilitást befolyásoló fő egyéni és makrofeltételeket vizsgáljuk, elsőként az elemzés kontextusaként a makroszintű tényezők közül a magyarországi lakásrezsim néhány, a lakásmobilitási folyamatokat meghatározó sajátosságát. Ezt követően az elmúlt években készült lakásfelmérések és egy 2015-ös társadalmi integrációt vizsgáló adatfelvétel³ segítségével elemezzük a magyarországi lakásmobilitás főbb sajátosságait. Az integrációs adatfelvétel alapján feltárjuk a jelenlegi és előző lakás közötti lakásút tipikus mintázatait és az ezeket meghatározó tényezőket, külön kiemelve a társadalmi integráltság és a lakásmobilitás közti összefüggést.⁴

3 *Integrációs és dezintegrációs folyamatok a magyar társadalomban* (NKFIH 108836, kutatásvezető: Kovách Imre). A továbbiakban az adatfelvételre *integrációs adatfelvételnél* hivatkozunk.

4 A lakáshelyzet és társadalmi pozíció összefüggése, az, hogy a lakáshelyzet mennyiben a társadalmi pozíció következménye, jelzője vagy meghatározója, fontos konceptuális dilemma. Az integrációs csoportok kialakításának alapjául szolgáló, a nemcsak munkaerőpiaci pozícióra épülő stratifikációs illetve státuszcsoporthoz tartozó modellektől eltérően az integrációt és dezintegrációt eredményező és működtető mechanizmusokból kiinduló integrációs modellben a lakáshelyzet szándékosan nem szerepel (Kovách-Kristóf-Szabó 2017). A jelenlegi elemzésben az integrációs csoportok magyarázó változóként szerepelnek, tehát a lakáshelyzetet mint a társadalmi pozíció következményét elemezzük. Ugyanakkor fontos kiemelni, hogy a lakáshelyzet a társadalmi pozíciót befolyásoló tényező is, ilyen szempontból különös figyelmet érdemelnek a kedvezőtlen, bizonytalan lakáshelyzetek, amelyek társadalmi pozícióvesztéshez vezethetnek.

1. ábra. Lakáshasználat jogcíme egy főre eső jövedelmi tizedenként (%)



Forrás: KSH 2016

2. A MAGYARORSZÁGI LAKÁSREZSIM NÉHÁNY SAJÁTOSSÁGA

Az alábbiakban a magyarországi lakásmobilitást befolyásoló makrofeltételek közül a lakásrendszer egyes elemeit: a lakásrendszer tulajdoni szerkezetével, lakáspiaccal, valamint lakástámogatásokkal és jogszabályokkal összefüggő elemeket tekintjük át (a makrofeltételek más elemeinek áttekintése túlmutat az írás keretein).⁵

A lakásrendszer tulajdoni szerkezete Magyarországon nemzetközi összehasonlításban rendkívül tulajdonorientált („*super-homeownership*”) (ld. Hegedüs–Teller 2006, Hegedüs et al. 2014, Csizmady–Hegedüs–Nagy 2017). A KSH 2015-ös nagymintás lakásvizsgálata szerint⁶ a lakosság mintegy 90%-a saját tulajdonú lakásban él, 3%-a él közösségi tulajdonú (nagyreszt önkormányzati tulajdonú) lakásban⁷, 6–8%-a magánbérletben (KSH 2016). Minden jövedelmi csoport esetében a saját tulajdonú lakáshasználat a domináns, még a legalsó jövedelmi tizedben is 75% a saját tulajdonú lakásban élők aránya (1. ábra). Mindez azt is mutatja, hogy a magyarországi lakásrendszerben az alacsony jövedelműek között is magas a lakástulajdonosok aránya (Átoll–Kováts–Kőszeghy 2016).

A '90-es években lezajlott tömeges, és bár jóval alacsonyabb mértékben, de azóta is folytatódó lakásprivatizáció az erős tulajdonorientáció mellett az önkormányzati bérletállomány rezidualizációját eredményezte (Hegedüs et al. 2014, Hegedüs 2018). Önkormányzati tulajdonban jellemzően a rossz állapotú és/vagy kedvezőtlen fenntartási költségekkel üzemeltethető lakások maradtak, a szektorban pedig – ellentétben az univerzális közösségi bérletátszektormodellekkel, amelyekben a közösségi bérletások bérlői viszonylag széles jövedelmi skálán mozognak – alapvetően az alacsonyabb státuszú népesség koncentrálódik (Hegedüs–Lux–Horváth 2018), azzal együtt, hogy a szektorban számos olyan mechanizmus működik, amely a legalacsonyabb státuszú népességet szisztematikusan kiszorítja (Czifrusz–Pósfai 2015). A magánbérletátszektort a rendszerváltás

⁵ Azokat az elemeket emeljük ki röviden, amelyek a tanulmány tárgyának megértését legjobban elősegíthetik. Részletesebben lásd. Hegedüs József és munkatársai írásait.

⁶ A lakásrendszer tulajdoni szerkezetére vonatkozóan ez az adatfelvétel pontosabb képet ad, mint a 2016-ban készült Mikrocenzus, ezért ennek a vizsgálatnak az adatait használjuk.

⁷ Az utóbbi években a közösségi tulajdonú lakások köre a Nemzeti Eszközkezelő Társaság (NET Zrt.) által megvásárolt lakásokkal is bővült.

óta alulszabályozott, a törvényalkotó a bérleti szerződés legtöbb elemét a tulajdonos és a bérlő mint egyenlő felek közötti szabad megállapodás körébe sorolja, hatékony felügyeleti rendszer és jogérvényesítési lehetőségek nélkül (Hegedüs–Horváth–Tosics 2014, Kováts 2017). Ez jelentős jogi biztonsági és megfizethetőségi, illetve sok esetben minőségi problémákhoz vezet a lakáspiacnak ebben a szegmensében (Hegedüs et al. 2014, Hegedüs–Lux–Horváth 2018, Hegedüs–Horváth–Somogyi 2016, Kováts 2017). Ugyanakkor a magánbérletlakáspiac mérete nő, és profilja is változik: a KSH 2015-ös vizsgálata szerint a legmagasabb státuszú háztartások mellett felülreprezentáltak az alacsonyabb jövedelmű háztartások a szektorban (KSH 2016). A lakásrendszer emellett területileg erősen differenciált, a saját tulajdonú lakáshasználat dominanciája mellett az önkormányzati tulajdonú lakások és a magánbérletlakásszektor Budapestre és a nagyobb városokra koncentrálódnak.⁸ A lakáspiac tulajdoni szerkezete meghatározza a lakáspiacra belépő és ott mozgó háztartások lehetőségeit: a lakástulajdonszerzésen kívüli opciók köre korlátozott, különösen azokon a településeken ahol gyakorlatilag nincs önkormányzati és magánbérletlakáspiac.

A magyarországi lakáspolitikában a rendszerváltás óta több korszak különböztethető meg (Hegedüs 2009, 2018, Hegedüs–Somogyi 2016, Csizmady–Hegedüs–Nagy 2017), azonban minden időszak közös jellemzője, hogy a szakpolitikai intézkedések – vissza nem térítendő támogatások⁹ – elsősorban a tulajdonszerzést ösztönözték, amelyhez jellemzően erősen tulajdonorientált, az otthonteremtést a saját tulajdonú lakás megszerzésével összekapcsoló diskurzus kötődött. A tulajdonszerzés ösztönzését célzó támogatások jórészt a magasabb státuszú, a lakáscélra mobilizálható vagyonnal rendelkező háztartások számára férhetők hozzá, bizonyos esetekben (például kötelezően előírt hosszúságú biztosítási jogviszony) pedig szisztematikusan kizárnak alacsony státuszú háztartásokat a támogatáshoz való hozzáférésekből (Átol et al. 2016). Ezekben a trendekben az elmúlt években további eltolódás látható az *Otthonteremtési Program* keretében 2016-tól bevezetett intézkedésekkel (Családi Otthonteremtési Kedvezmény, CSOK) kiterjesztése, az új építésű lakóingatlanok áfájának 5 százalékra csökkentése, a saját lakásépítés esetén igénybe vehető adóvisszatérítés és az ezekhez kapcsolódó jelentős költségvetési forrásallokáció), amelyek hatása későbbi kutatásokban lesz vizsgálható.

Eközben az alacsonyabb státuszú háztartásokat nagyobb arányban érintő lakhatási problémákra nem születtek hatékony szakpolitikai válaszok – például egy működő szociális bérlakásszektor kialakítása –, egyes esetekben a szakpolitikai válaszok (korábban is vitatható) hatékonysága romlott (Átol et al. 2017). Utóbbira példa a megfizethetőség javítását célzó támogatási rendszer alakulása. A 2000-es évek közepére létrejött egy központi szabályozású rendszer, amelyben központi normatív lakásfenntartási támogatás és adósságkezelési szolgáltatás célozta a megfizethetőségi problémák enyhítését. Előbbi a háztartások széles köre számára volt hozzáférhető normatív képlet alapján, ugyanakkor viszonylag csekély és évről évre csökkenő értékű támogatással. Utóbbi komplex, releváns szolgáltatást nyújtott (adósságkezelési tanácsadás, adósságcsökkentési támogatás és ezek mellé biztosítandó lakásfenntartási támogatás), ugyanakkor biztosítása csak a 40 ezer fő feletti településeken volt kötelező, így diszkriminálta a kisebb településen élőket.¹⁰ 2015. március 1-jével jelentősen

8 A NET Zrt. lakásai a kisebb településekre, ugyanakkor ezek a lakások alapvetően a jelzáloghitelek visszafizetésére képtelenné vált háztartások egy csoportja számára állnak nyitva.

9 A Lakásépítési Kedvezmény, majd Családi Otthonteremtési Kedvezményé átnevezett Szociálpolitikai Kedvezmény („szocpol”), kamattámogatások.

10 2012-ben, amikor a legtöbb igénybevevő részesült adósságkezelési szolgáltatásban, körülbelül 13500 háztartás részesült valamivel több mint százezer forint feletti támogatásban (Átol et al. 2016).

átalakult a megfizethetőség javítását célzó támogatási rendszer, megszűnt a korábban a Szociális Törvényben szabályozott központi normatív lakásfenntartási támogatás és adósságkezelési szolgáltatás, és az önkormányzatok hatáskörébe került annak eldöntése, hogy az ún. települési támogatás keretében adnak-e, illetve kiknek, milyen feltételekkel adnak ilyen típusú támogatásokat. Ez összességében egy fragmentált, és az önkényes döntéseknek nagyobb teret adó rendszert eredményezett (Kováts 2015). A települési támogatások keretében a megfizethetőség javítását célzó elemekre elköltött források drasztikusan, 55%-kal csökkentek, a kedvezményezett száma szintén radikálisan, 44%-kal csökkent. Különösen a kistélepüléseken jellemző, hogy elérhetetlenné vált a lakhatás megfizethetőségének javítását célzó támogatás (Kopasz–Gábor 2018).

A háztartások lakásmobilitási lehetőségeit alapvetően befolyásolja továbbá a lakáspiacon 2014 óta tapasztalható, területileg differenciált áremelkedés (Pósfai–Gál–Nagy 2017, MNB 2018), amelyet a piaci mellett az állami beavatkozások is erősen alakítanak (Nagy 2017).¹¹ A lakáspiac dinamikája és ingatlanárak szempontjából egyre nő a különbség a főváros, a főváros környéki szuburbán területek, a nagyvárosok, a jelentősebb idegenforgalmi területek és az ország többi része között (Nagy 2017). Mobilitási szempontból is specifikus problémát jelent azon települések, területek köre, ahol gyakorlatilag nincsen ingatlanpiaci forgalom („láthatatlan” piacok), illetve ahol a kereslet alacsony mértéke és a kínálat rossz minősége alacsony ingatlanpiaci dinamikát és ingatlanárakat eredményez. Az ilyen „láthatatlan” és „marginális” ingatlanpiacok az ország több területén egybefüggő, hátrányos helyzetű térségeket alkotnak (Nagy 2017).

3. ADATOK

A lakásmobilitásra vonatkozó empirikus adatok körét korlátozza, hogy részletes – a teljes magyar társadalom lakásmobilitására vonatkozó, arra általánosítható megállapításokat eredményező – kutatása erőforrásigényes, illetve bizonyos esetekben komplikált. A kvalitatív vizsgálatok egy-egy kisebb közösség, település, életkori csoport vizsgálatára alkalmasak. A panelvizsgálat megfelelő lenne erre, de gyakorlatilag nem hozzáférhető olyan panelkutatás, amely elég hosszú időn keresztül követett volna háztartásokat lakásmobilitási szempontból. A lakásmobilitás vizsgálható megüresedési láncvizsgálattal, azaz az egymáshoz kapcsolódó, általában az újonnan épített lakásokból kiinduló lakásváltoztatások sorozatának elemzésével (Hegedüs 2001), de az ilyen típusú információk megszerzése nehéz. A keresztmetszeti adatok a lakásmobilitás mértékéről egy adott időszakban adhatnak információt, például a megelőző időszakban mobil háztartások arányára vagy a megkérdezettek által életük során lakott lakások számára, ezt azonban számos tényező, például a populáció életkora befolyásolja. Az alábbiakban a rendelkezésre álló nemzetközi (Eurostat) és hazai (Integrációs adatfelvétel¹²; Miben élünk?¹³) adatok alapján mutatjuk be a magyarországi lakásmobilitás fő jellemzőit.

¹¹ A magyarországi lakáspiac átfogó elemzésére a cikk keretei között nincsen mód, csak néhány főbb jellegzetességét emeljük ki.

¹² Az *Integrációs adatfelvétel* az MTA Társadalomtudományi Kutatóközpont Szociológia Intézetének 2015-ben végzett személyes megkeresésen alapuló kérdőíves lekérdése. Az adatfelvétel mintájának kialakítása többlépcsős rétegzett mintavételi eljárással történt. A minta kiválasztása során régió, településtípus, életkori csoport, iskolai végzettség és nem szerint arányosan rétegzett, véletlen mintavételi eljárást alkalmaztak. A mintába került személyek összetételi aránya a legfontosabb társadalmi-demográfiai mutatók szerint tükrözi a felnőtt népességre jellemző arányokat. A teljes minta elemszáma 2687 fő.

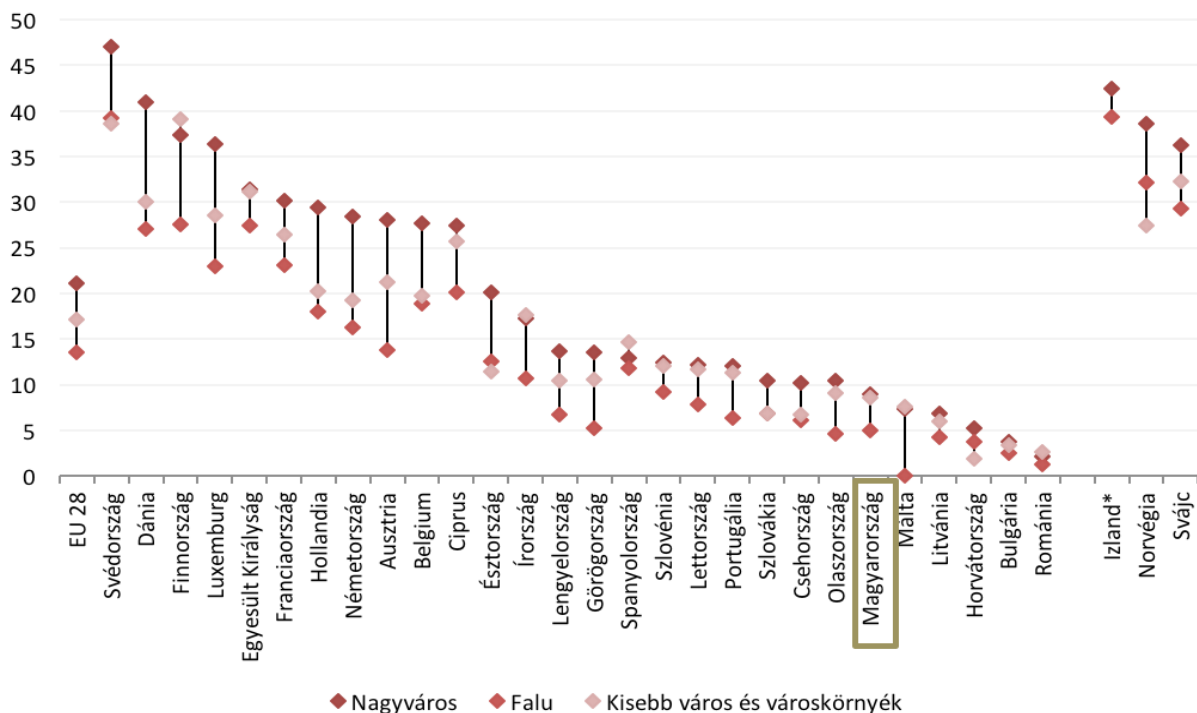
¹³ A *Miben élünk?* a Központi Statisztikai Hivatal 2015. évi lakásfelmérése, mely vizsgálat elsősorban a lakásszektor új jelenségeinek feltérképezésére irányult (Nemzetgazdasági Minisztérium támogatásával készült adatfelvétel). A felmérésbe 20000, véletlenszerűen kiválasztott háztartás címe került. Többlépcsős rétegzett mintavételi technikát alkalmaztak, amely során az első lépcső a települések nagyságával arányos, a második lépcső a címek szisztematikus véletlen szerinti kiválasztása volt. Az összeírás elektronikus kérdőíven, összeírók közreműködésével zajlott, de internetes önkitöltésre is volt lehetőség. A válaszadási hajlandóság 60%-os volt.

4. EREDMÉNYEK

4.1. A lakásmobilitás mértéke

A magyarországi lakásmobilitás nemzetközi összehasonlításban nagyon alacsony. Az Európai Gazdasági Térség országaira vonatkozó legfrissebb elérhető összehasonlító adat 2012-re vonatkozik, ekkor az EU országai közül mindössze öt országban volt alacsonyabb azok aránya, akik a felmérést megelőző öt évben lakást váltottak: Magyarországon a teljes népesség 7,4%-a (a nagyobb városokban 8,9%, a kisebb városokban és városkörnyékeken 8,6%, a falvakban 5,0%-a).

2. ábra. A megelőző öt évben lakást változtató lakosság aránya (%)



Forrás: Eurostat, 2012 alapján saját szerkesztés

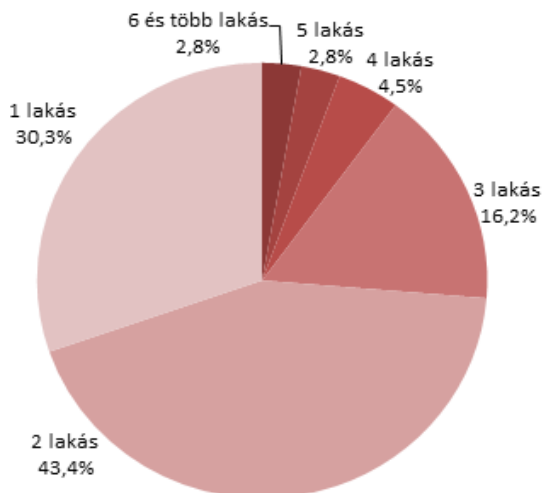
Magyarázat: * A kisebb városi és városkörnyéki adatok nem elérhetőek

A három évvel később, 2015 elején készült integrációs adatfelvétel eredményei ennél már valamelyest nagyobb mértékűnek mutatják a felmérést megelőző öt éven belül költözött arányát: a 18 év feletti népesség nyolcada (12,5%-a) költözött 2010–2014 között.¹⁴

Amennyiben a lakott lakások száma alapján vizsgáljuk a lakásmobilitást, azt látjuk, hogy a magyar lakosság többsége csak néhányszor változtat lakást élete során. A kérdezettek egész életüket – a szülők lakását is számítva – átlagosan 3,4 lakásban töltik (KSH 2015). Mivel az integrációs adatfelvétel a válaszadók 18 éves kora után – legalább hat hónapot – használt lakások számát vizsgálta, így még alacsonyabb mértékű lakásmobilitást tükröz (átlagosan 2,2 lakást). A kérdezettek 30%-a a kérdezéskor is a szülői lakásban élt, és még nem lépett ki

¹⁴ A nagyobb arányszámot természetesen nem csupán a felmérés néhány évvel későbbi lekérdezése eredményezi, hanem az is, hogy az integrációs adatfelvétel a válaszadók 18 éves kora utáni költözéseket vizsgálta, és az is, hogy a két felmérés eltérő ingatlanpiaci környezetben készült. Az első a válság éveiben lezajlott költözésekre, a második pedig az ismét meginduló ingatlanpiaci boom időszakában készült. Ezzel magyarázható a két felvétel közötti eltérő költözési arány.

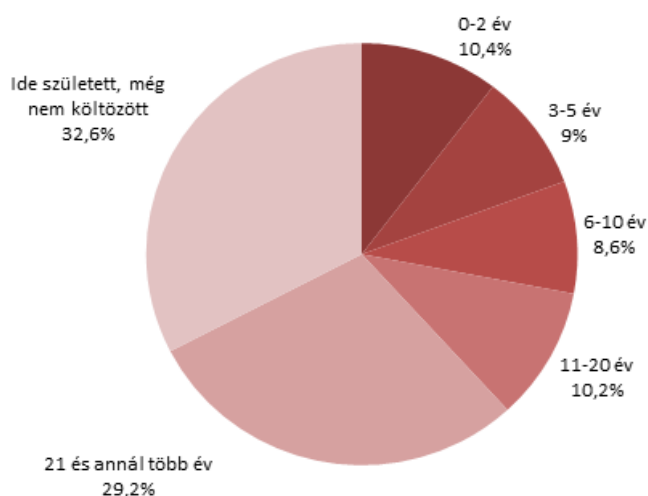
3. ábra. A válaszadók 18 éves kora óta (legalább hat hónapot) lakott lakásainak száma



Forrás: Integrációs adatfelvétel, 2015

Megjegyzés: Átlag: 2,2; Szórás: 1,3; Minimum érték: 1, Maximum érték: 13; N=2227

4. ábra. Az előző és jelenlegi lakásba költözés között eltelt idő



Forrás: Integrációs adatfelvétel, 2015

Megjegyzés: N=2073

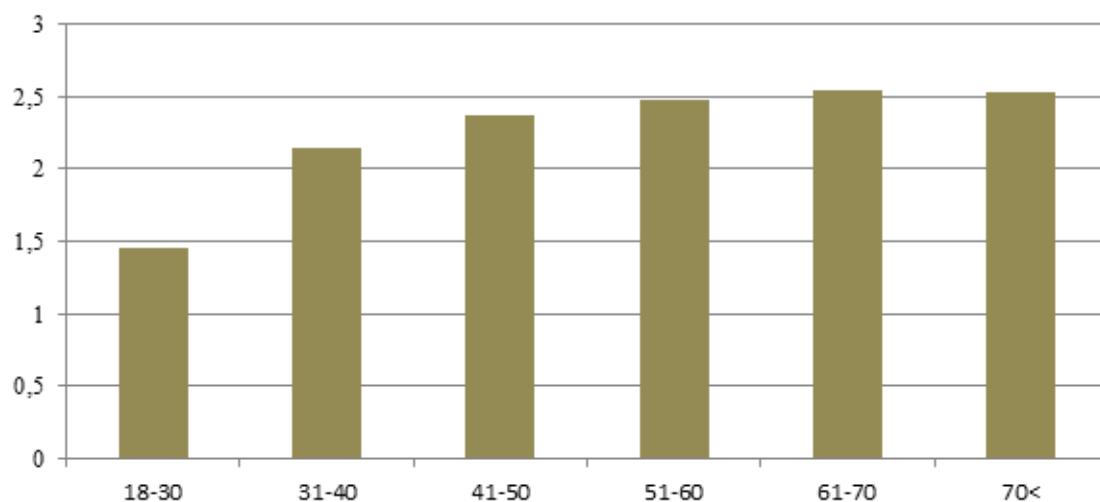
az ingatlanpiacra (azaz „egylakásos”), több mint kétötödének (43,4%) a szülői lakáson kívül egy lakása volt, hatodának két lakása, további tizedének négy vagy annál több lakása (3. ábra).

Az egyes költözések között eltelt idő szintén alacsony intenzitásúnak mutatja a mobilitást Magyarországon (4. ábra). Az integrációs adatfelvétel mintájában a válaszadók egy kisebb csoportja (ötöde) tekinthető gyors lakásváltoztatónak, akik 5 éven belül költöztek előző lakásukból a jelenlegibe, de az igazán gyorsan (2 éven belül) költözők aránya ennek csak a fele. A részletesebb elemzések azt is mutatják, hogy a gyorsan költözők körében kiugróan magas a bérlők aránya. Ez összhangban van a KSH 2015-ös lakásvizsgálatának elemzésével, amely rámutat, hogy a jelenlegi magyar lakásrendszerben a lakásbérlet jóval rövidebb távra nyújt lakhatási megoldást, mint a lakástulajdon. Míg egy átlagos lakástulajdonos 25 éve, a bérlők kevesebb mint három éve költöztek a felmérés idején lakott lakásba (KSH 2016).

Az egyes korcsoportokat tekintve jól látható az a triviális tény, hogy a lakások száma függ az életkortól (5. ábra). A fiatalabb korcsoportokban alacsonyabb a lakások átlagos száma, az 50 feletti korosztályokban 2,4–2,5 között alakul az átlagos lakásszám, míg a középkorúak és az idősebbek között már nem emelkedik érdemben. Bár a KSH 2015-ös lakásvizsgálata a korábbiaknál valamivel magasabbnak mutatja az idősebb népesség lakásmobilitását az évezred elejéhez képest (KSH 2016), ez arra utal, hogy idősebb korban továbbra is viszonylag alacsony mértékű a lakáshelyzetnek az élethelyzet változásához való adaptációja.

A költözések számát a KSH lakásfelvételének eredményei szerint az életkornál jelentősebben meghatározza a településtípus és családszerkezet (Dóra 2018). A nagyobb városokban a lakást változtatók aránya magasabb, mint a kisebb településeken (KSH 2016). A megelőző tíz év költözéseit tekintve 2015-ben a legmobilitásabbak a fővárosi, 65 év alatti egyedülállók, valamint a Budapesten vagy megyei jogú városokban élő gyereket egyedül nevelő szülők voltak (átlagosan 4,5 lakás 10 év alatt), a legkevesebbszer a községekben élők költöztek (10 év alatt átlagosan 2,9-szer).

5. ábra. A kérdezettek 18 éves kora óta lakott átlagos lakásszáma korcsoport szerint



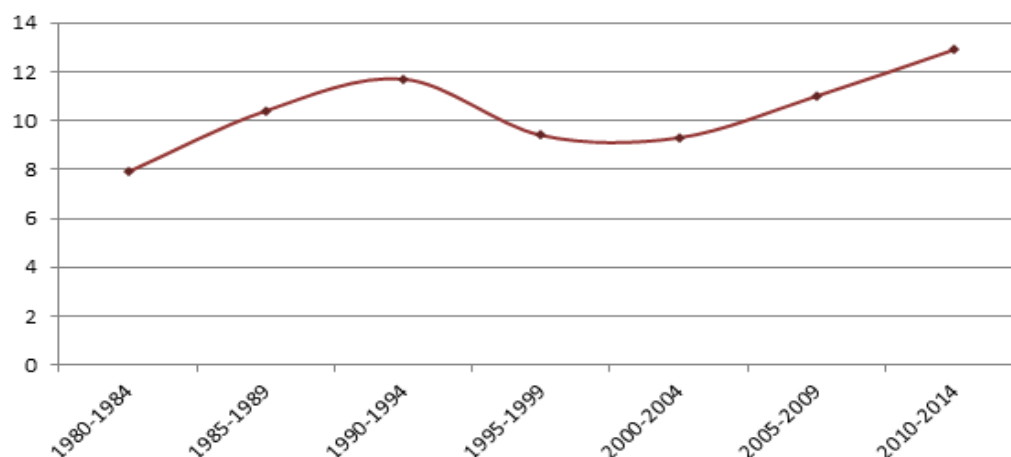
Forrás: Integrációs adatfelvétel, 2015

Megjegyzés: N=2227

4.2. A lakásmobilitás mértékének időbeli változásai

Az integrációs adatfelvétel alapján a jelenlegi lakásba költözés évét vizsgálva¹⁵ 1980 és 2014 között évi 1% és 3,5% között mozgott a jelenlegi lakásukba költöztek aránya. Viszonylag magasabb mobilitási arányszámokat találunk a rendszerváltást követő években, majd csökkenést a tömeges lakásprivatizációt (1993) követően. Az államilag támogatott lakáshitelek 2001-es megjelenése és a devizahitelezés 2000-es évek közepétől történő felfutása indukált némi növekedést, és ez a növekvő tendencia a válságot követően, az ingatlanpiac fellendülésével még nagyobb lendületet vett (6. ábra).

6. ábra. Jelenlegi lakásukba költöztek aránya a különböző időszakokban (%)



Megjegyzés: Az ábrán az 1980 és 2015 között költöztek arányát tüntettük fel öt évenként, a korábbi évek nem szerepelnek. Az 1980-as éveket megelőzően, 1920 és 1979 között évente 0% és 1,6% között mozgott a költöztek aránya. A kérdés évében, 2015 májusáig a válaszadók 0,5%-a költözött jelenlegi lakásába, ez az arányszám szintén nem szerepel az ábrán.

Forrás: Integrációs adatfelvétel, 2015

¹⁵ A visszaemlékezés pontatlansága valamelyest befolyásolhatta a válaszokat, ennek mértékét megbecsülni nem tudjuk, de a trendek láthatók.

További fontos változás a hazai lakásmobilitás trendjében az olyan nehézségek, krízisek, mint az életútban történt személyes, illetve pénzügyi szempontú törés, vagy a lakás fenntartásával kapcsolatos problémák miatti költözések számának emelkedése (1. táblázat). Ez a lakásváltoztatások 5 százalékában jelent meg fő okként az 1990-es években, azonban 2001–2008 között, de különösen a válságot követően jelentősen megemelkedett (2–2,5-szeresére) az ilyen okból költözők aránya (9,3%, illetve 13,2%-ra). Mindamelllett a legfőbb lakásváltoztatási indok az életútban történt továbblépés: önállóvá válás, házasságkötés, munkahely-változtatás vagy megkezdett tanulmányok. Ezek együttesen minden vizsgált időszakban az esetek 37–51%-ában játszottak szerepet. Különösen gyakran álltak ilyen tényezők a költözések háttérében az 1970-es-es és a 2000-es években költöztek esetében, ami arra utal, hogy ezekben az időszakokban a háztartások nagyobb eséllyel tudták lakáshelyzetüket az életútjukban bekövetkezett változásokhoz igazítani. A következő leggyakoribb költözési okcsoportot a 2000-es évek végéig az előző lakás minőségével, méretével vagy a lakókörnyezet minőségével kapcsolatos problémák jelentik, míg a válság utáni költözések háttérében már inkább az életútban bekövetkezett törés, illetve egyéb indokok (például a család, rokonok közelébe költözés szándéka) állnak.

1. táblázat. Jelenlegi lakásba költözés legfőbb oka az egyes időszakokban (%)

	A költözés időszaka					
	1970 előtt	1971–1980 között	1981–1990 között	1991–2000 között	2001–2008 között	2009 után
Ide született	45,6	27,1	33,1	34,2	2,1	1,9
Személyes törés az életútban	0,3	1,1	1,1	3,3	8,3	9,5
Pénzügyi szempontú törés az életútban	0,0	0,6	0,6	1,8	1,0	3,4
Pozitív „nagy változás” az életútban	44,1	51,1	43,0	36,6	51,7	47,4
Környezet, illetve lakás minősége	5,6	13,4	13,6	12,6	22,7	12,7
Egyéb ok	4,4	6,9	8,5	11,4	14,2	24,9
Összesen (N)	100,0 (338)	100,0 (350)	100,0 (528)	100,0 (546)	100,0 (387)	100,0 (378)

Megjegyzés: A kérdőív által alkalmazott eredeti változó kategóriáinak összevonásával az alábbi új kategóriákat alakítottuk ki: „személyes törés az életútban” ide sorolva a válás és különköltözés miatti lakásváltoztatást; „pénzügyi szempontú törés az életútban” kategóriába került a drága fenntartás, hitelproblémák, díjhátralék miatti költözés; „a pozitív nagy változás az életútban” kategóriába a házasságkötés, önállóvá válás, munkahelyváltozás/tanulmányok, kedvező hitel miatti költözés tartozik; a „környezet ill. lakás minősége” kategóriájába pedig az alábbi költözési okokat soroltuk: lakáskörnyezet nem volt megfelelő, lakás minősége nem volt megfelelő, lakás mérete nem volt megfelelő. N=2527

Forrás: Integrációs adatfelvétel, 2015

Változik a lakástípusok közötti mobilitás mintázata is, a tulajdonosi szektor dominanciája mellett nő a magánbérlet szektor szerepe a költözésekben. Míg 2003-ban a lakásszerzés módja az akkori lakásukba költözők 10,8%-a esetében volt magánbérlet bérbevétele, 2015-ben 27,9%-uk jutott így a lakásához (KSH 2016).

4.3. A lakásmobilitás iránya

A lakások (lakó által becsült) piaci értékét vizsgálva a lakásmobilitás az esetek legnagyobb részében felfelé irányul, de a felfelé irányuló mobilitás dominanciája csökken: míg a 1996 és 2003 közötti költözések több mint kétharmada, a 2005–2008 közötti költözések 56,7%-a, a 2009–2015 közötti költözéseknek pedig 52,7%-a

irányult magasabb piaci értékű lakásba (KSH 2016). Ezzel egyidejűleg nőtt a lefelé irányuló mobilitás aránya, 1990–2003 között a költözések 12,4%-a, 2005–2008 között 27,4%-a, 2009–2015 között már 31,6%-a irányult kisebb piaci értékű lakásba.

2. táblázat.

A lakások piaci értékének megítélése a korábbi lakáshoz képest (új vagy használt lakások vásárlói, építői) (%)

	A költözés időszaka		
	1996–2003	2005–2008	2009–2015
Nagyobb	68,3	56,7	52,7
Változatlan	12,6	14	14,2
Kisebb	12,4	27,4	31,6
Nem tudja, nincs válasz	6,6	2	1,5
Összesen	100,0	100,0	100,0

Forrás: KSH 2016

A lefelé irányuló mobilitás növekvő trendjében szerepet játszhat az idősebb generáció valamelyest növekvő lakásmobilitása (az idős egyedülállók mobilitása 2003 és 2015 között 11%-ról 13%-ra nőtt (KSH 2016), amely az adatok szerint jellemzően a lakásfogyasztás csökkenését eredményezi. 2003-ban a 65 év felettek 30%-a költözött a korábbinál olcsóbb lakásba, 2015-ben ennek csaknem duplája (KSH 2016), ami arra utal, hogy az utóbbi években növekszik azoknak az idős háztartásoknak az aránya, amelyek lakásfogyasztásukat hozzáigazítják a család- és háztartásszerkezetben bekövetkezett változásokhoz.¹⁶ Az idősebb generáció lakásfogyasztásának visszafogása ugyanakkor önmagában nem magyarázza meg a lefelé irányuló lakásmobilitás arányának növekedését, más korosztályok között is növekedett az olcsóbb lakásba költözők aránya (Székely 2018). Településszociológiai vizsgálatok azt mutatják, hogy a lakásfogyasztás csökkentése alacsonyabb ingatlanárú területre költözéssel, és az így keletkező értékkülönbséget más háztartási szükségletekre fordítása a folyó kiadások fedezésére képtelenné vált háztartások tipikus adaptációs stratégiája is (pl. Csanádi–Csizmady 2002).

4.4. Fiatalok változó lakásút-mintái

Változások láthatóak a fiatal generációk lakásútjaiban is. A szülői lakást elhagyó fiatalok átlagéletkora a rendszerváltást megelőző időszakhoz képest az évezred elejére későbbre tolódott (az 1970-es évek és a 2000-es évek eleje között 25-ről 28 évre), majd 2005–2015 között stagnált, 2015-ben 27,4 év volt. Az első lakásba költözők között továbbra is domináns a saját tulajdonú lakásba költözés – 2015-ben felül használt lakást vett, 15%-a új lakást vásárolt vagy építkezett – azonban szintén jelentős a magánbérletlakásszektor szerepe a fiatalok lakáskarrierjében. 2015-ben az első lakásszerzők 14%-a magánbérletlakásba költözött (KSH 2016), a 35 év alatti lakásvásárlók 24,6%-a, a 36–45 évesek 20,6%-a első saját tulajdonú lakását megelőzően magánbérletlakásban élt, míg az idősebb generációk esetében a megelőző lakás lényegesen nagyobb arányban volt használt, saját tulajdonú lakás, illetve, különösen a 60 év felettek körében, saját célra épített vagy épített lakás (Székely 2018). Az intergenerációs transzferek korábban is jelentős szerepe a lakásvásárlásban a válságot követően tovább nőtt, a kieső hitelek helyére a lakásvásárlási források között a családi támogatás lépett, ha nem is pótolta

¹⁶ Az 1990-es évek végére vonatkozó elemzés eredményei szerint 50 év felett a lakott lakások száma jellemzően nem növekedett, ami arra utal, hogy az ilyen típusú adaptáció nem volt jellemző (Hegedüs 2001).

azokat teljes egészében. 2005–2008 között a lakásszerzéshez a háztartások az esetek 26,6%-ában, 2009–2015 között 33,5%-ában vettek igénybe családi segítséget (Székely 2018).¹⁷ A családi vagyontranszferek szerepe a hitelhez való hozzáférés beszűkülésének kompenzálására ugyanakkor azt jelenti, hogy tovább növekedtek a társadalmi egyenlőtlenségek az ilyen típusú intergenerációs transferekhez hozzáférő és azokhoz nem hozzáférő háztartások között. A 35 év alatti lakásvásárlók 40,2%-a, a 36–45 év közöttiek 33,3%-a kapott családi segítséget a 2005–2015-ös időszakban lakásvásárláshoz, a tízéves időszakra vonatkozó átlagos 30,4%-al szemben. Az ilyen típusú segítséghez hozzá nem férő lakásvásárlók jelentősebb összegű hitel felvételével kompenzálták a családi támogatás hiányát, azonban ezzel együtt is kevesebb forrást tudtak lakásszerzésre fordítani (Székely 2018).

4.5. A lakásmobilitás térbeli mintái

A lakásmobilitásnak jellegzetes térbeli mintázatai tapasztalhatók. A nagyobb városokban és a budapesti agglomerációban magasabb a lakást változtatók aránya. A költözések többsége településen belül történik, tehát a lakásmobilitás viszonylag szűk földrajzi határok között mozog (Farkas–Hegedüs–Székely 2005), nem feltétlenül jár együtt jelentős területi mobilitással. Ugyanakkor a más településre költözők aránya az elmúlt években valamelyest emelkedett (2003 és 2015 között 22%-ról 27%-ra) (KSH 2016). A települések közötti árszínvonal-különbség következtében a nagyobb településeken belül az alacsonyabb ingatlanárú területek a máshonnan érkezők beköltözési célpontjai (KSH 2016), emellett tapasztalhatók olyan szegénységi migrációs folyamatok (Csanádi–Csizmady 2002), amelyek során a háztartások anyagi nehézségeiket magasabb ingatlanárú településről, illetve területéről alacsonyabb ingatlanárú településre, illetve területre költözéssel próbálják kezelni. Ezekkel, és más társadalmi, lakáspiaci folyamatokkal összefüggésben a települések jelentős részében szegregálódó településrészek, illetve az ország egyes részein szegregálódó területek találhatóak (Váradi–Virág 2015). A szegregált területekről való kifelé mobilitásra pedig egyéb mobilitási csatornák elérhetősége nélkül kicsi az esély (Teller 2018). A nagyobb települések belvárosi területein magasabb státuszú háztartások beáramlásával, alacsonyabb státuszú csoportok távozásával járó dzsentrifikációs folyamatok zajlanak (Csanádi–Csizmady–Olt 2002; Czirfusz et. al. 2015).

5. LAKÁSMOBILITÁSI UTAK TÁRSADALMI KÜLÖNBSÉGEI

5.1. Tipikus lakásmobilitási utak

Az integrációs adatfelvétel a lakásút egy szegmensének, a jelenlegi és a megelőző lakás jellemzőinek összehasonlítását teszi lehetővé, nem vállalkozhat tehát a teljes lakásút feltárására. A következőkben ezeknek a lakásút-szegmenseknek a tipikus mintázatait mutatjuk be, majd az így azonosított lakásút-szegmenseket meghatározó tényezőket vizsgáljuk. Fő kutatási kérdésünk, hogy – a hagyományos szocio-demográfiai jellemzőkön túl – az integráltság hogyan befolyásolja a lakásmobilitást, azaz milyen mobilitási lépéseket valószínűsít az integráció különböző dimenziói mentén kialakított csoporthelyzet.

A lakásutak elemzésekor a jogcímre vonatkozó kérdésből indultunk ki: a kérdezett háztartásfő milyen jogcímen lakik a jelenlegi, illetve lakott az előző lakásában. Ennek mérésére nyolckategóriás változót tartalmazott a

¹⁷ Ez az arány valamennyi lakást vásárló háztartásra vonatkozik, ám tudható, hogy a fiatalabb korosztályokban magasabb a családi támogatásban részesülő háztartások aránya.

kérdőív: 1. (rész)tulajdonos, 2. (rész)tulajdonos családtagjaként vagy rokonaként, 3. bérlőként (önkormányzati lakás), 4. bérlőként (magántulajdonostól/bérlőtől), 5. szolgálati lakás használója, 6. a lakás hasznélvezője, 7. kollégium és 8. egyéb jogcím (3. táblázat). A jelenlegi lakásra vonatkozó információk esetében a minta elemszáma 2657 fő, az előző lakásra vonatkozóan 1565 fő.¹⁸

3. táblázat. Előző és jelenlegi lakás jellemzői jogcím szerint

Milyen jogcímen lakik a jelenlegi, illetve lakott az előző lakásában?	Előző lakás		Jelenlegi lakás	
	N	%	N	%
(Rész)tulajdonos	282	18,0	1472	55,4
(Rész)tulajdonos családtagjaként vagy rokonaként	658	42,0	791	29,8
Bérlőként (önkormányzati lakás)	111	7,1	75	2,8
Bérlőként (magántulajdonostól/bérlőtől)	242	15,4	136	5,1
Szolgálati lakás használója	39	2,5	1	0,4
A lakás hasznélvezője	113	7,2	96	3,6
Kollégium	10	0,7	1	0,0
Egyéb jogcím	110	7,1	74	2,8
Összesen	1565	100,0	2657	100,0

A kérdőív által alkalmazott eredeti változó kategóriáinak összevonásával a válaszadókat a lakás jogcíme alapján az alábbi csoportokba soroltuk: 1. *tulajdonos, hasznélvező*, 2. *tulajdonos családtagja, rokona*, 3. *bérlő* (ez utóbbi kategóriába került az önkormányzati lakás bérlője, magántulajdonban vagy céges tulajdonban lévő lakás bérlője, szolgálati lakás használója, kollégium lakója és az egyéb jogcím a csoportok azonos magatartása miatt). A 4. táblázat alapján látható jelentős eltérések, hogy előző lakásában a kérdezettek 2/5-e (42%) a tulajdonos családtagjaként, rokonaként lakott, 1/3-a bérlőként, és csak negyedük tulajdonosként, illetve hasznélvezőként. Jelenlegi lakásának viszont a kérdezettek 3/5-e (59%) a tulajdonosa, közel harmada a tulajdonos családtagja, és csak tizede (11,2%) a bérlője.

4. táblázat. Előző és jelenlegi lakás jellemzői jogcím szerint (összevont kategóriák)

Milyen jogcímen lakik a jelenlegi, illetve lakott az előző lakásában?	Előző lakás		Jelenlegi lakás	
	N	%	N	%
(Rész)tulajdonos, hasznélvező	395	25,3	1568	59,0
(Rész)tulajdonos családtagja, rokona	658	42,0	791	29,8
Bérlő	412	32,7	298	11,2
Összesen	1565	100,0	2657	100,0

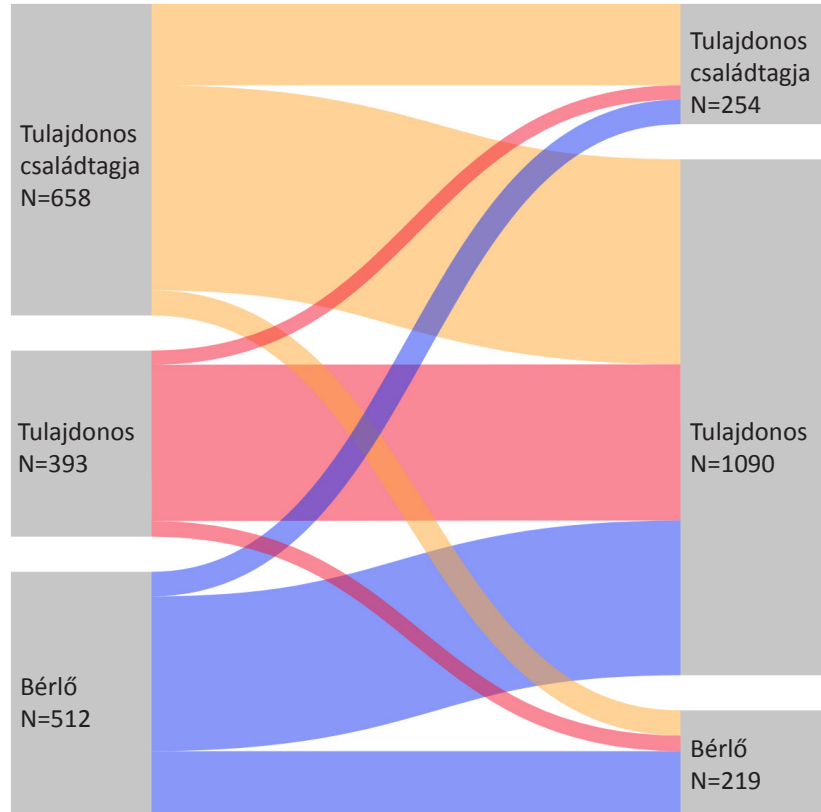
Magyarázat: bérlő: önkormányzati lakás bérlője, magántulajdonban vagy céges tulajdonban lévő lakás bérlője, szolgálati lakás használója, kollégium lakója és egyéb jogcím.

Az előző és jelenlegi lakás jogcíme alapján a válaszadók alábbi immobil és mobil csoportjai lehetségesek: (1) Még soha nem költözött, jelenleg is a szülői lakásban/házban él; (2) Előző és jelenlegi lakásnak is a tulajdonosa, illetve hasznélvezője; (3) Előző és jelenlegi lakásban is a tulajdonos családtagjaként, rokonaként él; (4) Előző lakásban a tulajdonos családtagjaként élt, jelenleg tulajdonos; (5) Előző lakásnak a tulajdonosa volt, jelenleg a tulajdonos családtagjaként, rokonaként él; (6) Előző és jelenlegi lakásnak is a bérlője; (7) Előző lakást bérelte, jelenleg tulajdonos; (8) Előző lakást bérelte, jelenleg a tulajdonos családtagjaként, rokonaként él; (9)

¹⁸ Azokat az eseteket (N=401), ahol az előző lakásra vonatkozóan nem rendelkezünk információval, ugyanakkor a szülői lakásból már elköltözött a válaszadó, kihagytuk az elemzésből.

7. ábra. Ingatlanpiaci tapasztalattal rendelkezők lakásútjai

Forrás: Integrációs adatfelvétel, 2015 alapján saját szerkesztés



Előző lakásnak a tulajdonosa volt, jelenleg bérlő; (10) Előző lakásban a tulajdonos családtagjaként élt, jelenleg bérlő (lásd Melléklet M1. táblázat). Így összesen 2237 fő lakásmobilitási helyzetét tudtuk rekonstruálni (675 immobil és 1562 lakásmobilitási utat). Az ingatlanpiacon mobilak lakásváltoztatásának útjait a 7. ábra szemlélteti.

A válaszadók logikailag létrehozott lakásút-kategóriáinak számát az egyes csoportok azonos magatartása alapján tovább csökkentettük úgy, hogy összevontuk az „Előző lakást bérelte, jelenleg tulajdonos” kategóriáját az „Előző lakást bérelte, jelenleg a tulajdonos családtagjaként, rokonaként” kategóriával, valamint az „Előző lakásnak a tulajdonosa volt, jelenleg bérlő” kategóriáját az „Előző lakásban a tulajdonos családtagjaként élt, jelenleg bérlő” csoporttal (5. táblázat). További összevonásokat a csoportok magatartása nem indokolt.

5. táblázat. Lakásutak az előző és jelenlegi lakás jogcíme alapján

Lakásutak	N	%
Még soha nem költözött, jelenleg is a szülői lakásban él	675	30,6
Előző és jelenlegi lakásnak is a tulajdonosa	330	15,0
Előző és jelenlegi lakásban is a tulajdonos családtagjaként, rokonaként él	172	7,8
Előző lakásban a tulajdonos családtagjaként élt, jelenleg tulajdonos	433	19,6
Előző és jelenlegi lakásnak is a bérlője	133	6,0
Előző lakást bérelte, jelenleg tulajdonos vagy a tulajdonos családtagja	379	17,2
Előző lakásnak a tulajdonosa volt vagy a tulajdonos családtagjaként élt benne, jelenleg bérlő	86	3,9
Összesen	2208	100,0

Magyarázat: Továbbra is összevonva a „tulajdonos” kategóriája a „hasznélvezővel”, a „bérlő” kategóriája pedig a szolgálati lakás használójával, a kollégiummal és az egyéb jogcímmel.

Megjegyzés: Az „Előző lakásnak a tulajdonosa volt, jelenleg a tulajdonos családtagja” válaszadók nem szerepelnek az elemzésben a nagyon alacsony elemszám miatt (N=30).

A mintánk legnagyobb méretű csoportjában a „*még soha nem költözötteket*” találjuk (30,6%), akiknek nincs lakáspiaci tapasztalata, és még a szülői lakásban élnek. A következő legnagyobb méretű csoportot az *előző lakásukban a tulajdonos családtagjaként, rokonaként éltek, jelenleg tulajdonosok* alkotják (19,6%), míg a harmadik legnagyobb méretű csoportot az *előző lakásukban bérlőként, jelenleg tulajdonosként vagy a tulajdonos családtagjaként élők* (17,2%). A *korábbi és jelenlegi lakásukban is tulajdonosok* a minta közel hatodát teszik ki (15%). Két nagyjából hasonlóan közepes méretű csoport az *előző és jelenlegi lakásukban is a tulajdonos családtagjaként, rokonaként élők* (7,8%) és a *mindig bérlők* (6,0%). Végül kirajzolódik a legkisebb méretű csoport, amely azokat tömöríti, akik *előző lakásuknak a tulajdonosai voltak vagy a tulajdonos családtagjai, jelenleg bérlők* (3,9%).

5.2. Lakásmobilitási utak társadalmi különbségei

5.2.1. Lakásmobilitás és társadalmi-demográfiai tényezők

A tanulmány további részében a különböző lakásutakat meghatározó tényezőket elemezzük. Először nézzük meg azt, hogyan befolyásolják a hagyományos – a lakásmobilitási szakirodalomban gyakran vizsgált – társadalmi-demográfiai változók az egyes lakásmobilitási utakat.

Az elemi keresztábra-elemzések során azt találtuk, hogy a legjelentősebb összefüggés – a Cramer's V asszociációs mutató alapján – a *családi állapot* (CV=0,355) mentén figyelhető meg, és további erős összefüggés jelentkezik az *életkor* (CV=0,288) és a *lakóhely településtípusa* (CV=0,222) esetében is. A *háztartás nagysága* (CV=0,145) esetén is egy jelentősebb differenciálódás mutatkozik, valamint a *szülők iskolai végzettségének* (CV=0,122) és a *kérdezett iskolai végzettségének* (CV=0,082) vizsgálata szerint is, bár ez utóbbi összefüggés a leggyengébb a kapcsolat szorosságát mutató asszociációs mérőszám alapján.

A Melléklet M2. táblázatban látható eredmények alapján a következő megállapításokat fogalmazhatjuk meg, bár az alacsony elemszámoknál inkább csak hipotézisként kezelve azokat. A „*még soha nem költözött*”, ingatlanpiaci tapasztalat nélküli helyzet esetén fontos befolyásoló tényező a nőtlen/hajadon családi állapot, a fiatal (35 év alatti) életkor, a háromfős vagy annál nagyobb háztartásnagyság, az alapfokú és középfokú (érettségivel záruló) iskolai végzettség, a magas iskolázottságú családi háttér, valamint a fővárosi és falusi lakóhely. A *bérlői tapasztalat nélküli* mobilitási utak közül az „*előző és jelenlegi lakásuknak is a tulajdonosa*” és az „*előző lakásukban a tulajdonos családtagjaként élt, jelenleg tulajdonos*” lakásváltoztatási lépések valószínűségét meghatározó tényezők hasonlóak: az idősebb életkor, a házasság és egyedül élő elvált, illetve özvegy családi állapot, a legfeljebb kétfős háztartásnagyság és a felsőfokú végzettség. A különbség abban van, hogy míg az előbbi lakásút (tulajdonosból tulajdonos) előfordulása az alacsony iskolázottságú családokból származók és a vidéki városokban élők körében, addig az utóbbi (tulajdonos családtagjából tulajdonos) a magas iskolázottságú családi háttérrel rendelkezők és a budapestiek körében magasabb. Az „*előző és jelenlegi lakásukban is a tulajdonos családtagja*” lakásmobilitási út elsősorban a fiatalabb, egyedül vagy élettárral, háromfős vagy annál nagyobb háztartásban élő, legfeljebb általános iskolát végzett és/vagy diplomás, hasonló vagy magasabb iskolázottságú családi háttérű, vidéki kisebb városokban és falvakban élő válaszadókra jellemző.

A bérlői lakásút-szegmenseket tekintve, az „előző és jelenlegi lakásának is bérlője”, valamint az „előző lakást bérelte, jelenleginek tulajdonosa” utak valószínűségét meghatározó tényezők – a társadalmi helyzet kivételével – azonosak: a fiatal (középkorúnál fiatalabb) életkor, az élettársi kapcsolat, az egyfős, valamint a négy vagy annál több fős háztartásnagyság és a nagyobb városi lakóhely. Míg az utóbbi (tulajdonosból bérlő) lakás-változtatási lépésben a középfokú végzettség és a hasonló iskolázottságú családi háttér játszik szerepet, addig az előbbi (bérlőből bérlő) út létrejöttében a kevésbé privilegizált társadalmi helyzet: az alacsony – legfeljebb szakmunkás – iskolai végzettség és a hasonlóan alacsony iskolázottságú családi háttér. Az „előző lakást bérelte, jelenleg tulajdonos” lakásút előfordulásának befolyásoló tényezői leginkább a tulajdonosból tulajdonos úthoz hasonlóak, ezek a 35 év feletti életkor, a házas vagy özvegy/elvált családi állapot, az egy- és kétfős háztartásnagyság, az alacsony iskolai végzettségű családi háttér, de a szülőkhöz képest magasabb iskolai végzettség, valamint a nagyobb vidéki városi vagy fővárosi lakóhely.

5.2.2. Lakásmobilitás és integrációs csoporthelyzet

A szakirodalomban gyakran vizsgált szocio-demográfiai változókon túl nézzük meg azt, hogy az egyének integráltsága hogyan függ össze a lakásút-szegmensek tipikus mintázataival.

A válaszadók integráltságát a magyar társadalom rétegződésének elemzésére kialakított „integrációs modell” alapján mértük (Kovách et al. 2016). Ez a modell az egyének integráltságának három szintjét, a rendszerszintű integrációt, a társadalmi szintű integrációt és a személyközi integrációt¹⁹ figyelembe véve képez klasztereket, melyek a következők (zárójelben az integrációs adatfelvétel mintáján belüli csoportarányok): 1) kapcsolatgazdag politikailag aktívak (15,5%), 2) lokálisan integráltak (9,2%), 3) munkaerőpiacon integráltak (23,2%), 4) rendszerintegráltak (17,4%), 5) gyengén integráltak (16,1%), 6) normakövető dezintegráltak (12,9%) és 7) dezintegrált kirekesztettek (5,6%).

Az egyes csoportok elnevezése az integráció/dezintegráció mérésére használt dimenziók meghatározó jellegére utal. A *kapcsolatgazdag politikailag aktívak* csoportja politikailag aktív, tagjai erős kapcsolati tőkével rendelkeznek, kirekesztettség érzésük alacsony. További jellemzőjük, hogy kiugróan magas a munkaerőpiaci integráltságuk és átlag feletti az intézményekbe vetett bizalmuk, míg a civil aktivitás és a normaszegő magatartás elfogadása átlag alatti közöttük. A *lokálisan integráltak* sajátossága, hogy civil és politikai aktivitásuk a legmagasabb, átlag feletti a személyközi integráltságuk és az intézményekbe vetett bizalmuk, ugyanakkor a normaszegés elítélése és a munkaintenzitás átlagos körökben. A *munkaerőpiacon integráltak* a legaktívabbak a munkaerőpiacon, kevés kapcsolati tőkével rendelkeznek, a szavazáson túli politikai aktivitásuk és civil részvételük átlag alatti, a normaszegő magatartással szemben nem megengedőek. A *rendszerintegráltak* intézményekbe vetett bizalma és szavazási hajlandósága a legmagasabb, míg munkaintenzitásuk, kapcsolati tőkéjük és szubjektív kirekesztettség-érzetük átlag alatti. A *gyengén integráltak* megengedőek a normaszegő magatartással szemben, továbbá társadalmi kirekesztettség-érzetük is magas, bizalmas kapcsolataik száma átlag feletti, valamint

¹⁹ A rendszer szintű integrációt a politikai részvétellel, az intézményekbe vetett bizalommal, valamint a társadalmi normák elfogadásával; a társadalmi szintű integrációt a munkaerőpiaci részvétellel és a civil aktivitással; a személyközi integrációt az erős kötések számával, a gyenge kapcsolatok diverzitásával és a szubjektív kirekesztettség érzésével ragadja meg (a modell létrehozásához használt változók részletes leírása: Kovách et al. 2016: 7–8.).

– nem meglepő módon – politikai és civil aktivitásuk igen alacsony. A *normakövető dezintegráltak* szubjektív kirekesztettség-érzése kiugróan magas, és elutasítják a normaszegő magatartást, de a többi integráció-mutató mentén jóval az átlag alatti sajátosságokkal írhatók le: kapcsolati tőkájük, politikai és civil részvételük, továbbá intézményi bizalmuk is igen alacsony. A *dezintegrált kirekesztettek* társadalmi kirekesztettség érzése a legmagasabb, ők a leginkább megengedőek a normaszegéssel szemben, és ilyen magatartást feltételeznek másokról is, míg bizalmas kapcsolataik száma és nexusdiverzitásuk alacsony, munkaerőpiaci és civil aktivitásuk jelentősen elmarad az átlagtól, de politikai részvételük is csak valamelyest átlag feletti. Bizalmatlanok az Országgyűléssel, a jogrendszerrel, a rendőrséggel és a politikusokkal szemben.

Amennyiben az integráció és a bérlői, illetve nem bérlői lakásút összefüggését vizsgáljuk²⁰, kitűnik, hogy a kapcsolatgazdag politikailag aktívak körében a legmagasabb a *bérlői tapasztalattal nem rendelkezők* aránya (56%), de átlag feletti a rendszerintegráltak (48%) és a normakövető dezintegráltak (48%) között is. A *bérlői tapasztalattal rendelkezők* (bérlői lakáséletutak) aránya a dezintegrált kirekesztettek és a lokálisan integráltak körében a legmagasabb (48,5% és 32,5%), és ennél valamivel alacsonyabb (de átlag feletti) a gyengén integráltak között (29,6%). Az *ingatlanpiaci tapasztalattal nem rendelkezők* (a még nem költözöttek) legmagasabb arányban a munkaerőpiacon integráltak és a gyengén integráltak csoportjaiban találhatók meg: minden harmadik munkaerőpiacon integrált és gyengén integrált válaszadó még most is a szülői lakásban él, a többi integrációs csoportban kisebb (átlag alatti) ez az arány.

6. táblázat. Az integrációs csoportba tartozás és a lakáséletút közötti összefüggés (%)

	Még soha nem költözött	(N)Ingatlanpiaci tapasztalattal rendelkezik		Összesen (N)
	Szülői lakásban/házban él	Nincs bérlői tapasztalata	Van bérlői tapasztalata	
Összesen	30,2%	43,1%	26,7%	
Kapcsolatgazdag politikailag aktívak	20,7	56,0	23,3	100,0 (275)
Lokálisan integráltak	27,4	40,1	32,5	100,0 (157)
Munkaerőpiacon integráltak	34,9	40,8	24,3	100,0 (387)
Rendszerintegráltak	30,4	48,0	21,6	100,0 (296)
Gyengén integráltak	32,5	38,0	29,6	100,0 (274)
Normakövető dezintegráltak	28,9	48,0	23,1	100,0 (225)
Dezintegrált kirekesztettek	26,3	25,3	48,5	100,0 (99)

$$\chi^2=61,557; p=0,000<0,01; Cramers'V=0,134; N=1689$$

Az integrációs csoporthelyzet és a részletes lakáséletutak összefüggése azt mutatja, hogy a kapcsolatgazdag politikailag aktív csoporthelyzet a *bérlői tapasztalat nélküli lakásutakon* belül leginkább a „tulajdonos családtagjából tulajdonos”-mobilitási utat valószínűsíti. A két másik vizsgált bérlői tapasztalat nélküli lakásút közül a „mindig tulajdonosok” aránya a rendszerintegráltak körében a legmagasabb, de átlag feletti és közel azonos arányuk a kapcsolatgazdag politikailag aktívak és a munkaerőpiacon integráltak között is. Míg az „előző és a jelenlegi lakásban is a tulajdonos családtagjaként élők” legmagasabb arányban a normakövető dezintegráltak és a dezintegrált kirekesztettek körében találhatók meg. A *bérlői lakásutakat* vizsgálva, a dezintegrált kirekesztettek csoportján belül a legmagasabb az „előző és jelenlegi lakásnak is a bérlője” lakásút, de átlag feletti előfor-

²⁰ A kapcsolat szignifikáns – bár gyengébb, mint az a demográfiai változók kapcsán mutatkozott.

dulásuk a gyengén integráltak között is. Az „előző lakást bérelte, jelenleginek tulajdonosa” lakásút legmagasabb arányban a lokálisan integráltak között fordul elő, és az „előző lakásnak a tulajdonosa, jelenleg bérlők” is legmagasabb arányban itt található (lokálisan integráltak csoportjában), valamint a munkaerőpiacon integráltak között.

7. táblázat. Az integrációs csoportba tartozás és a lakáséletút közötti összefüggés (%)

	Nincs ingatlanpiaci tapasztalata	Nincs bérlői tapasztalata			Van bérlői tapasztalata			% (N)
	Még soha nem költözött	Előző és jelenlegi lakásnak is a tulajdonosa	Előző és jelenlegi lakásban is a tulajdonos családtagja	Előző lakásban a tulajdonos családtagja, jelenleg tulajdonos	Előző és jelenlegi lakásnak is a bérlője	Előző lakást bérelte, jelenleginek tulajdonosa	Előző lakásnak a tulajdonosa, jelenleg bérlő	
Összesen	30,6%	15,0%	7,8%	19,6%	6,0%	17,2%	3,9%	
Kapcsolatgazdag politikailag aktívak	20,7	17,8	7,3	30,5	4,4	17,1	2,2	100,0 (275)
Lokálisan integráltak	28,3	11,2	5,3	22,4	6,6	20,4	5,9	100,0 (152)
Munkaerőpiacon integráltak	35,4	17,3	6,6	16,0	5,5	14,4	4,7	100,0 (381)
Rendszerintegráltak	30,8	21,2	7,5	18,5	3,8	15,8	2,4	100,0 (292)
Gyengén integráltak	32,6	15,0	5,5	16,8	8,1	17,9	4,0	100,0 (273)
Normakövető dezintegráltak	29,8	12,4	9,2	24,8	6,4	15,1	2,3	100,0 (218)
Dezintegrált kirekesztettek	28,4	11,8	13,5	9,7	14,4	17,8	4,1	100,0 (98)

$$\chi^2=99,01; p=0,000<0,01; Cramers'V=0,099, N=1689$$

A lakásmobilitási lépések társadalmi meghatározottsága az eltérő integrációs csoportok lakásváltoztatása mögötti okokban is megjelenik.²¹ A kapcsolatgazdag politikailag aktívak az átlagnál is nagyobb arányban változtattak lakást az életútban történő továbblépés – önállóvá válás, házasságkötés, munkahelyváltogatás, tanulmányok – miatt, ami arra utal, hogy más csoportoknál nagyobb mozgásterük volt arra, hogy a lakáshelyzetüket az élethelyzetükben bekövetkezett változásokhoz igazítsák. Hasonló arányban jelent meg ez a költözési okcsoport a munkaerőpiacon integráltaknál is, lényeges különbség, hogy utóbbi, fiatalabb csoport tagjai között sokkal nagyobb a lakáspiacra még nem kilépettek aránya. A dezintegrált kirekesztettek esetében ugyanakkor az átlagnál lényegesen magasabb azok aránya, akik az életútban történt személyes, illetve pénzügyi szempontú törés, például válás, különköltözés vagy lakásfenntartási problémák miatt változtattak lakást. Feltehető, hogy itt sok esetben kényszer szülte lakásváltoztatásokról van szó.

21 A kérdőívben a jelenlegi lakásba költözés legfőbb okára vonatkozóan szerepelt kérdés.

6. ELEMZÉS: A LAKÁSMOBILITÁS MIKRO- ÉS MAKROSZINTŰ TÉNYEZŐI

A vizsgált lakásmobilitás-szegmensek meghatározói között, ahogy a lakásmobilitás életcikluselmélete és más adatfelvételek eredményei alapján is várható volt, a demográfiai változók, mindenképp a családi állapot és életkor játsszák a legjelentősebb szerepet. A fiatalabbak (ezzel összefüggésben, nőtlenek/hajadonok) között jelentősebb a még a szülői házban élők, tulajdonos családtagjaként mobilak, a tulajdonosiból a bérleti szektorba kilépő, illetve a bérleti szektoron belül mobilak aránya. A középkorúak és idősebbek (ezzel összefüggésben: házasak, elváltak, özvegyek) körében jellemzőbb a tulajdonosi szektoron belüli mobilitás, a tulajdonos családtagjából és a bérleti szektorból a tulajdonosi szektorba való átlépés. Szintén az életciklus-elmélettel összhangban a legfőbb költözési okok között a leggyakoribbak a háztartásszerkezet megváltozásával kapcsolatosak: önállóvá válás, házasságkötés.

Jelentős hatással voltak a vizsgált lakásmobilitás-szegmensekre a lakásrendszer területi egyenlőtlenségei, a településtípusok szerint eltérő lakáskínálat is. A bérleti szektor gyakorlatilag csak a vidéki nagyvárosokban és Budapesten jelenik meg a lakásutakban. Kisebb településeken, falvakban a tulajdonosi szektoron belüli mobilitás lehetőségén túl, ideértve a tulajdonos családtagjaként történő mobilitást is (amely szívességi lakáshasználatot vagy egyéb informális viszonyokat is takarhat), olyan szűkek az egyéb lakásmobilitási pályák lehetőségei, amelyek ilyen típusú kvantitatív kutatással nem voltak azonosíthatók, ezek feltárására kvalitatív kutatások vállalkozhatnak.²²

Elemzésünk rámutat arra is, hogy ezeken túlmenően a társadalmi pozíció jellegzetesen eltérő lakásmobilitási lépéseket valószínűsít, különösen a tekintetben, hogy azok érintik-e a bérleti szektort, és amennyiben igen, mennyire jellemző a bérleti szektoron belüli lakásmobilitás, illetve a szektorból való kilépés a tulajdonosi szektor felé. Különösen fontos kiemelni, hogy a lakásmobilitási utakat a szülők iskolai végzettségével mért társadalmi pozíció erősebben meghatározta, mint a kérdezett saját iskolai végzettsége, alátámasztva az intergenerációs transzferek meghatározó szerepét a magyarországi lakásutakban (Hegedüs 2001, Székely 2018) A magasabb iskolai végzettségű szülők gyermekei között jellemzőbb a tulajdonos családtagjaként történő lakásmobilitás, valamint a tulajdonosi szektorba a bérleti szektor érintése nélkül történő belépés (tulajdonos családtagjából tulajdonos). A magas iskolai végzettségűek között más csoportokhoz képest dominánsabb a tulajdonosi szektoron belüli mozgás (ideértve a tulajdonos családtagjaként való mobilitást), illetve a tulajdonos családtagjából a tulajdonosi szektorba történő belépés, a vizsgált lakásmobilitási lépések tehát ebben a csoportban is kisebb eséllyel érintették a bérleti szektort. Az alacsony iskolai végzettségűek között – összefüggésben a magyarországi lakásrendszer erősen tulajdonorientált jellegével és a lakásrendszer területi egyenlőtlenségeivel – miközben meghatározó a tulajdonosi szektoron belüli mozgás, más csoportoknál gyakoribb a bérleti szektoron belüli lakásmobilitás.

Ezt erősíti meg az integrációs csoport-hovatartozás és a vizsgált lakásmobilitási lépések kapcsolatának elemzése.²³ A legkedvezőbb pozíciójú csoport, a kapcsolatgazdag politikailag aktívak körében kiemelkedően

22 Ilyen típusú kutatások az elmúlt években zajlottak is, pl. Vigvári 2016a, 2016b.

23 Az integrációs modell kategóriái között elméletileg nincs hierarchikus kapcsolat (Kovách 2017), azonban a csoportok iskolai végzettség és lakóhely településfejlettségi indexe mint strukturális egyenlőtlenségeket mérő változók szerinti vizsgálata azt mutatja, hogy hierarchikusan elrendeződő különbségeket mutatnak (Kovách–Kristóf–Szabó 2017).

magas a tulajdoni szektorban a bérleti szektor érintése nélkül mozgók aránya, ezen belül a tulajdonos családtagjából tulajdonossá válók aránya. A legkedvezőtlenebb helyzetű csoport, a dezintegrált kirekesztettek, valamint a szintén kedvezőtlen helyzetű gyengén integráltak körében pedig átlag feletti a bérleti szektoron belül mozgók aránya. A dezintegrált kirekesztettek között továbbá átlag feletti azok aránya, akik a tulajdonos családtagjaként voltak mobilak, tehát önállóan nem léptek ki a lakáspiacra.

Az integrációs csoportok lakásmobilitási lépéseinek elemzése ugyanakkor olyan további, a háztartások lakásmobilitása és a lakásrendszer működése szempontjából is releváns eredményeket hozott, amelyeknek további vizsgálata szükséges. A lokálisan integráltak csoportjában találtunk a legmagasabb arányban a bérleti és a tulajdonosi szektor között mobil háztartásokat, amely összefügghet a státushierarchiabeli helyükkel és területi elhelyezkedésükkel is: egy magasabb iskolázottságú és jövedelmű falusi, kisvárosi kötődésű csoport (Kovách 2017), amelynek esetében a szektorok közötti mozgás vélhetően területi mobilitást is jelent (nagyobb településen, például oktatásban való részvétel miatt bérelt lakás után lakástulajdon). Magas a tulajdoni szektoron belül mozgók aránya a rendszerintegráltak között, akik nem tartoznak a leginkább privilegizált társadalmi csoportok közé, ebben szerepet játszhat a csoport magasabb életkora (Csurgó et al. 2017). A normakövető dezintegráltak, noha sok tekintetben kedvezőtlenebb helyzetűek a gyengén integráltaknál, kisebb arányban mozognak a bérleti szektorban, és átlag feletti arányban váltak tulajdonos családtagjából lakástulajdonossá, amiben szerepet játszhat, hogy vidéki városokban, falvakban élő, idősebb csoportról van szó (Csurgó et al. 2017).

A lakásmobilitási lépések területi eltérései, amelyek a különböző integrációs csoportok lakásmobilitási lépéseiben is megmutatkoznak, felhívják a figyelmet a makrofeltételek, ezen belül a lakásrendszer lakásutakat alakító szerepére (Hegedüs 2018). Ahogyan arról szó volt, a magyarországi lakásrendszerben jelentős területi eltérések tapasztalhatók egyebek mellett a lakáskínálat tulajdoni forma szerinti összetételében, a bérleti szektor gyakorlatilag csak nagyobb településeken elérhető. A feltárt lakásút-szegmensek a lakásrendszer más sajátosságaival is összefüggésbe hozhatók. A lakásrendszer erősen tulajdonorientált jellege miatt minden társadalmi csoportban meghatározó a tulajdonosi szektoron belüli mozgás, azonban lényeges különbségek tapasztalhatók abban, hogy a lakásutak milyen arányban érintik a bérleti szektort egy-egy társadalmi csoportban. A legkedvezőbb helyzetű társadalmi csoportok körében – az integrációs csoportok közül a kapcsolatgazdag politikailag aktívak körében – a leggyakoribb, hogy a lakásmobilitási lépések nem érintik a bérleti szektort, a tulajdonosi szektoron belül valósulnak meg. Ezek azok a háztartások, amelyek az elmúlt évtizedekben a magyarországi lakáspolitikát eltérő mértékben, de mindvégig jellemző tulajdonorientált, lakástulajdonszerzést célzó támogatási rendszer fő kedvezményezettjei. E csoportok nagyobb mozgásterére utal a lakáspiacon, hogy lakásmobilitásuk okaként az átlagnál nagyobb arányban jelent meg a lakáshelyzetnek az életútban történt olyan továbblépéshez igazítása, mint az önállóvá válás, házasságkötés, munkahely vagy tanulmányok.

A bérleti szektor maga is szegmentált, így az ott található lakáshelyzetek és a szektoron belüli lakásmobilitási lépések is eltérőek lehetnek. (Hegedüs–Somogyi 2016) Ezek részletes feltárására a rendelkezésünkre álló adatok nem voltak alkalmasak, az ezekből kirajzolódó mintákra és a megelőző években készült kutatásokra²⁴ épülő további vizsgálatok adhatnak további válaszokat. Adataink alapján látható, hogy lényegesen

²⁴ Például Kőszeghy 2017, Vigvári 2016a, 2016b.

eltérő a társadalmi profilja azoknak a csoportoknak, akik a bérleti szektoron belül megjelennek, és jelentős különbség van azon csoportok profiljában, amelyek a bérleti szektoron belül mozogtak, illetve a bérleti szektorból kiléptek a tulajdonosi szektorba. A bérleti szektoron belül mozgók között jelentősen felülreprezentáltak a kedvezőtlen helyzetű, rosszul integrált társadalmi csoportok, így az integrációs csoportok közül a dezintegrált kirekesztettek és gyengén integráltak. A bérleti szektorban megjelennek kedvezőbb helyzetű, kifejezetten jól integrált háztartások is, az integrációs csoportok közül mindenekelőtt a lokálisan integráltak háztartásai. Az ide tartozó háztartások tagjai ugyanakkor nagyobb arányban léptek ki a bérleti szektorból a tulajdonosi szektorba.

A kedvezőtlen helyzetű, kevésbé integrált, a bérleti szektorba „beragadó” háztartások azok, amelyek számára a lakáspolitikai kevés, és az utóbbi években egyre kevesebb releváns intézkedést nyújt, ezzel csökken a lakhatási problémáik megoldását célzó forrás. A szűk és szűkülő, rezidualizálódó önkormányzati bérlakásszektor, az önkormányzatok részéről tapasztalható, a legszegényebb háztartások kiszorítását célzó intézkedések, a magánbérlakásszektor alulszabályozottságából fakadó jogi biztonsági, megfizethetőségi és minőségi problémák miatt (Hegedüs–Horváth–Tosics 2014) a bérleti szektoron belül történő mozgás az esetek nagy részében lakászegénységi problémákkal járó lakáshelyzetek közötti mozgást jelent: bizonytalan lakáshelyzetek (erre utalnak a sűrűbb költözések is), megfizethetőségi problémákkal és/vagy minőségi problémákkal jellemezhető lakások közötti költözéseket. Ehhez járul hozzá a megfizethetőség javítását célzó támogatási rendszer elégtelensége, illetve további szűkülése az elmúlt években (Átol et al. 2015, 2017). E csoportok esetében sokkal gyakoribb, hogy a lakásmobilitást a háztartás bizonytalan, illetve romló élethelyzetéből, és ennek részeként – ahogy az elemzésünkben a dezintegrált kirekesztettek esetében látható volt²⁵ – a lakás megfizethetőségi problémából következő kényszerek mozgatják.

7. KONKLÚZIÓ

Tanulmányunkban a magyarországi lakásmobilitás főbb jellemzőit mutattuk be, kiemelten vizsgálva az integrációs csoportok lakásmobilitási mintáit a lakásutak egy szegmense, a jelenlegi és előző lakás jellemzői alapján és az ezt befolyásoló tényezőket. Elemzésünk során az MTA Társadalomtudományi Kutatóközpont Szociológiai Intézete által 2015-ben végzett, a magyar társadalom integrációs és dezintegrációs folyamatainak feltárását célzó kérdőíves felvétel adatait használtuk. Ennek kontextusaként bemutattuk a lakásmobilitás fő meghatározóit a lakásszociológiai szakirodalom alapján, és elemeztük a magyarországi lakásrendszer néhány releváns sajátosságát.

A lakásmobilitás életcikluselméletével összhangban a demográfiai tényezők, ezen belül elsősorban a családi állapot és az életkor a lakásmobilitás erős meghatározójának bizonyult. A társadalmi-demográfiai változokon túl a társadalmi pozíció hatása is kimutatható volt a vizsgált lakásút-szegmensekben, különösen a tekintetben, hogy azok érintik-e a bérleti szektort, és amennyiben igen, mennyire jellemző az érintett háztartásokra a bérleti szektoron belüli mozgás, illetve a tulajdonosi szektor felé történő kilépés. Az integrációs csoportok között legkedvezőbb pozíciójú csoport, a kapcsolatgazdag politikailag aktívak körében kiemelkedően magas a tulajdonosi szektorban – a bérleti szektor érintése nélkül – mozgók aránya, ezen belül a tulajdonos családtagjá-

²⁵ A megfizethetőségi problémák és a válás/különköltözés, mint az életútban bekövetkezett trauma előfordulását együttesen vizsgáltuk, ez az okcsoport a dezintegrált kirekesztettek esetében az átlagosnál kétszer gyakrabban jelent meg a költözés fő okaként.

ból tulajdonossá válók aránya. A legkedvezőtlenebb helyzetű csoport, a dezintegrált kirekesztettek, valamint a szintén kedvezőtlen helyzetű gyengén integráltak körében pedig átlag feletti a bérleti szektoron belül mozgók aránya. Az integrációs csoportok lakásmobilitási lépéseinek elemzése olyan eredményeket is hozott, amelyek további vizsgálata szükséges, ilyen például a bérleti szektor szerepének vizsgálata a lokálisan integráltak, a tulajdonosi szektor szerepének vizsgálata a rendszerintegráltak és normakövető dezintegráltak esetében.

A vizsgált lakásút-szegmenseknek a makrofeltételekkel, ezen belül a magyarországi lakásrendszer sajátosságaival való összefüggésére az adatok több ponton közvetlenül utalnak. A kirajzolódó lakásút-szegmensekben jól látható a lakásrendszer területi egyenlőtlenségeinek hatása. Az erősen tulajdonorientált lakásrendszer és az alacsony mértékű lakásmobilitás összefüggésére utal, hogy a gyorsan – öt éven belül kétszer – költözők között kiugróan nagy arányban találhatók bérlők, utóbbi minden bizonnyal a bérleti szektor alulszabályozottságából fakadó bizonytalansággal is összefügg. Szintén a magyarországi lakásrendszer sajátosságainak, ezen belül az intergenerációs transzfereknek az erős hatását mutatja, hogy a társadalmi-demográfiai változók közül a szülők iskolai végzettségével mért társadalmi helyzet erősen összefügg a vizsgált lakásút-szegmensekkel.

A lakásút-szegmensek társadalmi eltérései jól tükrözik a magyarországi lakáspolitikai eszköztár sajátosságait is: a lakástulajdonszerzést támogató eszközök dominanciáját és az alacsonyabb státuszú, ezen belül a lakástulajdonszerzéshez szükséges erőforrásokkal nem rendelkező háztartások lakhatási problémáinak enyhítését célzó eszközrendszer hiányosságait. A lakástulajdonosi szektoron belüli, a bérleti szektort nem érintő lakásmobilitási lépések a tulajdonorientált, lakástulajdonszerzést célzó támogatási rendszer fő kedvezményezettjei, a legkedvezőbb helyzetű társadalmi csoportok körében – az integrációs csoportok közül a kapcsolatgazdag politikailag aktívak körében – a leggyakoribbak. A kedvezőtlen helyzetű, rosszul integrált, bérleti szektorba „beragadó” háztartások pedig azok, amelyek számára a lakáspolitikai legkevesebb, és az utóbbi években egyre kevesebb releváns intézkedést nyújt, ezzel összefüggésben egyre kevesebb, a lakhatási problémáik megoldását célzó forrást biztosít.

Jelen elemzés alapján ok-okozati összefüggések nem mutathatók ki a lakásrendszer, lakáspolitikai eszközök és lakásutak között, ezekre ugyanakkor korábbi kutatások felhívják a figyelmet, és pontosításukra további vizsgálatok szükségesek az itt bemutatott eredményekre is építve.

Az elemzés korlátja, hogy az adatfelvétel a lakásútnak csak bizonyos sajátosságait: a kérdezett 18 éves kora óta lakott lakásainak számát, a jelenlegi lakás néhány sajátosságát és a lakásút egy szegmensét, a jelenlegi és megelőző lakás közötti lakásmobilitást vizsgálta. A társadalmi helyzet és a lakásutak összefüggéseinek teljesebb feltárását további kvantitatív és kvalitatív vizsgálatok végezhetik el. Elemzésünk kirajzolt néhány olyan témát, amelyeket érdemesnek tartunk további vizsgálatra.

Különösen fontos lenne célzott vizsgálatok végzése a lakásrendszer egy-egy speciális szegmensében, így a szűkebb lakáspiaccal rendelkező, ezen belül a láthatatlan, illetve marginális ingatlanpiacokkal jellemezhető településeken tapasztalható lakásmobilitási folyamatokra vonatkozóan, valamint a bérleti szektorban zajló szegmentálódására, a szektoron belüli lakásmobilitásra és különösen a marginalizáció folyamataira vonatkozóan. Emellett célzott vizsgálatokra van szükség egyes társadalmi csoportok lakásmobilitási mintáinak részletesebb elemzéséhez, így a bérleti szektor szerepének vizsgálatára a lokálisan integráltak csoportjában, illetve a tulaj-

doni szektor szerepének vizsgálatára a rendszerintegráltak és normakövető dezintegráltak esetében. Ahogyan arról a fentiekben szó volt, szükséges lenne a lakásrendszer, ezen belül a lakáspolitikai eszköztár és a lakásutak közötti ok-okozati kapcsolatok feltárása.

HIVATKOZÁSOK

- Átol D. – Bozsik B. – Kováts B. – Kőszeghy L. (2017) *Habitat for Humanity Magyarország: Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2016*. Elérhető: http://habitat.hu/extfiles/hfh_h_lakhatasi_jelentes_2016_web_2.pdf
- Átol D. – Kováts B. – Kőszeghy L. (2016) *Habitat for Humanity Magyarország: Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2015*. Habitat for Humanity Magyarország Budapest. Elérhető: https://www.habitat.hu/files/eves_jelentes_a_lakhatasi_szegenysegrol_teljes_valtozat2015.pdf
- Bajomi A. Zs. (2018) *A szociális tüzelőanyag-támogatás Magyarországon*. Habitat for Humanity Magyarország Budapest. Elérhető: https://habitat.hu/wp-content/uploads/2018/09/hfh_tuzifa_tanulmany.pdf
- Czirfusz M. – Horváth V. – Jelinek Cs. – Pósfai Zs. – Szabó L. (2015) Gentrification and Rescaling Urban Governance in Budapest-Józsefváros. *Intersections. East European Journal of Society and Politics*, 1(4), 55–77. <http://dx.doi.org/10.17356/ieejsp.v1i4.104>
- Czirfusz M. – Pósfai Zs. (2015) Kritikus ponton? Önkormányzati lakásgazdálkodás a gazdasági világválság után. *Területi Statisztika*, 55(5), 484–504.
- Csanádi G. – Csizmady A. – Kőszeghy L. – Tomay K. (2009) *Társadalom-tér-szerkezet*. Budapest: ELTE TÁTK Városi és Regionális Kutatások Központja.
- Csanádi G. – Csizmady A. – Olt G. (2012) *Átváltozóban*. Budapest: ELTE Eötvös Kiadó.
- Csanádi G. – Csizmady A. (2002) Szuburbanizáció és társadalom. *Tér és Társadalom*, 16(3), 27–55.
- Csizmady A. – Hegedüs J. – Nagy Gy. (2017) The effect of GFC on tenure choice in a post-socialist country: The case of Hungary. *International Journal of Housing Policy*, 17(2), 249–275. <http://dx.doi.org/10.1080/19491247.2017.1293409>
- Csurgó B. – Csizmady A. – Kovách I. – Megyesi B. (2017) Területiség és társadalmi integráció. In Kovách I. (szerk.) *Társadalmi integráció. Az egyenlőtlenségek, az együttműködés, az újraelosztás és a hatalom szerkezete a magyar társadalomban*. Budapest – Szeged: MTA Társadalomtudományi Kutatóközpont – Belvedere Meridionale, 183–213.
- Dóra I. (2018) Gyermekes családok lakásvizonyai. In KSH: *Miben élünk? A 2015. évi lakásfelmérés részletes eredményei*. Budapest: Központi Statisztikai Hivatal, 44–67.
- Eurostat (2012) Proportion of the population having moved dwelling within the previous five years, by degree of urbanisation, 2012. Elérhető: [http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=File:Proportion_of_the_population_having_moved_dwelling_within_the_previous_five_years_by_degree_of_urbanisation,_2012_\(%25\)_Cities16.png](http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=File:Proportion_of_the_population_having_moved_dwelling_within_the_previous_five_years_by_degree_of_urbanisation,_2012_(%25)_Cities16.png)
- Farkas J. – Hegedüs J. – Székely G. (2005) *Lakáshozjutás feltételei*. Fejlesztéspolitikai helyzetértékelő tanulmányok. Budapest: TÁRKI. Elérhető: http://www.eukn.eu/fileadmin/Lib/files/HU/2010/2006-01-19-research-lakashoz_jutas_feltetelei_hegedus_p89.pdf
- Hegedüs J. – Horváth V. – Somogyi E. (2016) A magánbérlet-lakás-szektor működése és lehetséges szerepe a közösségi lakáspolitikában: a szociális lakásvállalatok koncepciója. *Esély*, 2, 29–60.
- Hegedüs J. – Horváth V. – Teller N. – Tosics N. (2014) *National Report for Hungary, TENLAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-Level Europe*. Elérhető: http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/hungaryReport_09052014.pdf
- Hegedüs J. – Horváth V. – Tosics I. (2014) Economic and legal conflicts between landlords and tenants in the Hungarian private rental sector. *International Journal of Housing Policy*, 14 (2), 141–163. <https://doi.org/10.1080/14616718.2014.908571>
- Hegedüs J. – Lux M. – Horváth V. (2018) *Private Rental Housing in Transition Countries: An Alternative to Home Ownership? Palgrave-Macmillan*. <http://www.palgrave.com/us/book/9781137507099>
- Hegedüs J. – Somogyi E. (2016) Moving from an Authoritarian State System to an Authoritarian Market System: Housing Finance Milestones in Hungary between 1979 and 2014. In Jens Lunde (ed.): *Christine Whitehead Milestones in European Housing Finance*. Oxford: Wiley-Blackwell Publishing Ltd., 201–217.
- Hegedüs J. – Teller N. (2006) Managing risks in the new housing regimes of the transition countries: The case of Hungary. In Doling, J. – Elsinga, M. (eds.) *Home Ownership: Getting In, Getting From, Getting Out*. Part II. Amsterdam: IOS Press, 133–172.
- Hegedüs J. (2001) Lakásmobilitás a magyar lakásrendszerben. *Statisztikai Szemle*, 79 (12), 934–955.
- Hegedüs J. (2018) Lakásrezsimek a rendszerváltás előtt és után a poszt-szocialista államokban. In Bozóki A. – Füzér K. (szerk.) *Léptés és ironia – Szociológiai kalandozások*. Budapest: MTA Társadalomtudományi Kutatóközpont – L'Harmattan, 73–115.
- Kemeny, J. (1981) *The myth of home ownership: public versus private choices in housing tenure*. London: Routledge.
- Kopasz M. – Gábos A. (2018) A szociális segélyezési rendszer 2015. márciusi átalakításának hatása a települési önkormányzatok magatartására. In Kolosi T. – Tóth I. Gy. (szerk.) *Társadalmi Riport 2018*. Budapest: TÁRKI, 328–349.
- Kovács I. – Hajdú G. – Gerő M. – Kristóf L. – Szabó A. (2016) A magyar társadalom integrációs és rétegződésmodelljei. *Szociológiai Szemle*, 26(3), 4–27.

- Kovács I. – Kristóf L. – Szabó A. (2017) Társadalmi integráció és társadalmi rétegződés. In Kovács I. (szerk.) *Társadalmi integráció. Az egyenlőtlenségek, az együttműködés, az újraelosztás és a hatalom szerkezete a magyar társadalomban*. Budapest – Szeged: MTA Társadalomtudományi Kutatóközpont – Belvedere Meridionale, 217–238.
- Kovács I. (2017) Fogalmak és megközelítések. In Kovács I. (szerk.) *Társadalmi integráció. Az egyenlőtlenségek, az együttműködés, az újraelosztás és a hatalom szerkezete a magyar társadalomban*. Budapest – Szeged: MTA Társadalomtudományi Kutatóközpont – Belvedere Meridionale, 7–19.
- Kováts B. (2015) Rezsitámogatás-csökkentés. Az új lakásfenntartási célú települési támogatások vizsgálata 31 önkormányzat példáján. *Esély*, (6), 29–60.
- Kováts B. (2017) A magánbérletrendszer szabályozása Magyarországon. In Kováts B. (szerk.) *A megfizethető bérletáskaszektor felé. Javaslatok a bérletáskaszektor megfizethetőségének és biztonságának javítására*. Budapest: Habitat for Humanity Magyarország. Elérhető: http://habitat.hu/ext-files/hfh_h_a_megfizetheto_berlakasszektor_fele_2017.pdf
- Kőszeghy L. (2017) Sérülékeny háztartások a magyar magánbérletáskaszektorban – esettanulmányok. In Kováts B. (szerk.) *A megfizethető bérletáskaszektor felé. Javaslatok a bérletáskaszektor megfizethetőségének és biztonságának javítására*. Budapest: Habitat for Humanity Magyarország, 28–37.
- Központi Statisztikai Hivatal [KSH] (2016) *Miben élünk? A 2015. évi lakásfelmérés főbb eredményei*. Elérhető: http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/pdf/miben_elunk15.pdf
- Magyar Nemzeti Bank [MNB] (2018) *Lakáspiaci jelentés 2018 május*. Budapest: Magyar Nemzeti Bank. Elérhető: <https://www.mnb.hu/letoltes/lakaspiaci-jelentes-2018-majus-hu.pdf>
- Nagy D. (2018) Gyerekes családok lakásvizonyai. In Központi Statisztikai Hivatal [KSH]: *Miben élünk? A 2015. évi lakásfelmérés részletes eredményei*. Budapest: KSH, 44–66. Elérhető: http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/pdf/miben_elunk15_2.pdf
- Nagy G. (2017) Az állami beavatkozások lakáspiaci és területi hatásai a lakáskaszektorban. *Földrajzi Közlemények*, 141(3), 235–245.
- Pósfai Zs. – Gál Z. – Nagy, E. (2017) Financialization and inequalities: the uneven development of the housing market on the Eastern periphery of Europe. In Fadda S. – Tridico P. (eds.) *Inequality and Uneven Development in the Post-Crisis World*. Routledge Taylor & Francis Group, 167–190.
- Székely G. (2018) A lakásvásárlás finanszírozása. In Központi Statisztikai Hivatal [KSH]: *Miben élünk? A 2015. évi lakásfelmérés részletes eredményei*. Budapest: KSH, 67–80. Elérhető: http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/pdf/miben_elunk15_2.pdf
- Teller N. (2018) Trapped in One's Own Housing: The Limitations of Housing Choices. In Segregated Neighbourhoods June 29, 2018 – ENHR Conference, Uppsala. Elérhető: http://mri.hu/en/wp-content/uploads/sites/2/2018/07/Trapped-in-One's-Own-Housing_TELLER_2906_latest.pdf
- Váradai M. M. – Virág T. (2015) A térbeli kirekesztés változó mintái vidéki terekben. *Szociológiai Szemle*, 25(1), 89–113.
- Vigvári A. (2016a) A napszámtól a bér munkáig: a mezőgazdasági idénymunka változó formái egy kelet-magyarországi példán keresztül. *Erdélyi Társadalom*, 14(1), 73–88.
- Vigvári A. (2016b) 'Rural poverty' in urban spaces of Budapest: Research proposal for examining spatial inequality in contemporary Hungary. *socio.hu*, (4), 47–61. <http://dx.doi.org/10.18030/socio.hu.2016en.47>

MELLÉKLET

M1. táblázat. Lakásutak az előző és jelenlegi lakás jogcíme alapján

Lakásutak	N	%
1. Még nem költözött, a szülői lakásban él most is	675	30,2
2. Előző és jelenlegi lakásnak is a tulajdonosa*	330	14,8
3. Előző és jelenlegi lakásban is a tulajdonos családtagjaként, rokonaként	172	7,7
4. Előző lakásban a tulajdonos családtagjaként élt, jelenleg tulajdonos*	433	19,4
5. Előző lakásnak a tulajdonosa* volt, jelenleg a tulajdonos családtagjaként, rokonaként	30	1,3
6. Előző és jelenlegi lakásnak is a bérlője**	133	5,9
7. Előző lakást bérelte**, jelenleg tulajdonos*	327	14,6
8. Előző lakást bérelte**, jelenleg a tulajdonos családtagjaként, rokonaként	52	2,3
9. Előző lakásban a tulajdonos családtagjaként élt, jelenleg bérlő**	53	2,3
10. Előző lakásnak a tulajdonosa* volt, jelenleg bérlő**	33	1,5
Összesen	2237	100,0

Magyarázat:

* A „tulajdonos” kategóriája összevonva a „hasznélvezővel”.

** A „bérlő” kategóriáját pedig a szolgálati lakás használatjával, a kollégiummal és az egyéb jogcímmel vontuk össze, amit e négy csoport azonos magatartása tett indokolttá.

M2. táblázat. A szocio-demográfiai változók és a különböző lakásutak összefüggése (%)

	Még soha nem költözött	Előző és jelenlegi lakásnak is a tulajdonosa	Előző és jelenlegi lakásnak is a tulajdonos családtagja	Előző lakásban a tulajdonos családtagja, jelenleg tulajdonos	Előző és jelenlegi lakásnak is a bérlije	Előző lakást bérelte, jelenleginek tulajdonosa*	Előző lakásnak a tulajdonosa*, jelenleg bérli	Összesen (N)
	30,6% (N=675)	15,0% (N=330)	7,8% (N=172)	19,6% (N=433)	6,0% (N=133)	17,2% (N=379)	3,9% (N=86)	
Életkor ($\chi^2=549,15$; $p=0,000<0,01$; Cramers'V=0,288)								
18–34	61,9	1,9	8,9	9,9	6,6	5,7	5,2	100,0 (637)
35–50	22,8	16,2	8,0	19,5	6,8	21,7	4,9	100,0 (635)
51–64	15,5	21,6	6,7	26,7	5,9	21,2	2,3	100,0 (476)
64 év felett	13,5	24,4	7,0	26,1	4,1	22,7	2,2	100,0 (459)
Családi állapot ($\chi^2=745,73$; $p=0,000<0,01$; Cramers'V=0,335)								
Nőtlen, hajadon	72,2	3,2	6,1	4,7	5,6	5,1	3,1	100,0 (554)
Élettársal él	22,4	10,0	11,2	20,8	11,6	12,7	11,2	100,0 (259)
Házassal él	14,3	22,1	7,0	26,6	3,9	23,1	2,9	100,0 (917)
Egyedül él (özvegy, elvált)	18,1	17,1	9,4	22,9	7,5	22,1	2,9	100,0 (480)
Háztartás nagyság ($\chi^2=140,14$; $p=0,000<0,01$; Cramers'V=0,145)								
1 fős	18,8	16,9	6,4	20,5	10,7	21,9	4,8	100,0 (420)
2 fős	24,2	18,9	7,2	23,5	4,9	17,5	3,8	100,0 (782)
3 fős	45,2	9,1	9,3	14,7	3,7	14,7	3,3	100,0 (516)
4 vagy több fős	35,5	13,1	8,4	17,8	6,3	14,9	4,1	100,0 (490)
Legmagasabb iskolai végzettség ($\chi^2=44,68$; $p=0,000<0,01$; Cramers'V=0,082)								
Alapfokú	33,0	14,2	8,1	16,7	6,8	16,9	4,3	100,0 (443)
Középfokú érettség nélkül	29,0	16,5	7,5	17,0	7,1	19,7	3,2	100,0 (624)
Középfokú érettségivel	34,9	13,3	7,2	19,5	5,5	14,9	4,7	100,0 (747)
Felsőfokú	22,3	16,5	8,6	27,2	4,6	17,5	3,3	100,0 (394)
Szülő iskolai végzettsége* ($\chi^2=91,48$; $p=0,000<0,01$; Cramers'V=0,122)								
Alapfokú	22,7	18,7	6,8	20,5	6,7	20,8	3,7	100,0 (701)
Középfokú érettség nélkül	28,0	15,2	7,9	19,0	8,2	17,9	3,8	100,0 (610)
Középfokú érettségivel	38,3	14,2	8,7	18,4	3,4	11,4	5,7	100,0 (473)
Felsőfokú	41,4	8,2	8,6	22,9	3,3	12,9	2,9	100,0 (280)
Településtípus ($\chi^2=108,97$; $p=0,000<0,01$; Cramers'V=0,222)								
Budapest	35,3	5,9	6,3	25,6	6,1	17,4	3,4	100,0 (442)
Megyeszékhely, megyei jogú város	28,7	19,8	4,6	12,2	9,2	20,0	5,6	100,0 (501)
Egyéb város	24,9	17,5	10,0	21,7	5,1	17,0	3,8	100,0 (663)
Község/falu	34,9	14,8	9,3	19,1	4,2	14,5	3,2	100,0 (601)

Magyarázat: * Ha nem egyforma az anya és apa végzettsége, akkor a magasabb végzettség