

*Kőszeghy Lea*

# Lakásmobilitás és társadalmi mobilitás

Helyzetkép és lehetséges kutatási témák

# Az előadás szerkezete

1. A lakáshelyzet relevanciája a társadalmi egyenlőtlenségi rendszerben elfoglalt hely szempontjából
2. A lakásmobilitás és a társadalmi mobilitás kapcsolata
3. A lakásmobilitás fő meghatározói
4. Keretfeltételek - a magyarországi lakásrendszer néhány sajátossága
5. A magyarországi lakásmobilitás néhány fő jellemzője
6. Lehetséges további kutatási témák

# 1. Lakáshelyzet és társadalmi egyenlőtlenségek

- Többdimenziós rétegződésmodellekben, tőkék/erőforrások kombinációira építő, fogyasztási jellemzőkre, életstílusra építő modellekben általában megjelenik mint egyenlőtlenségképző elem
- Lakás különböző szempontokból jelenik meg a modellekben, így a lakáshelyzet különböző paraméterei relevánsak:
  - Lakás mint gazdasági tőke
  - Lakás mint életkörülményeket meghatározó/fogyasztási elem
  - Lakás (elhelyezkedése) mint társadalmi kapcsolatokat meghatározó tényező
- Lakás mint társadalmi pozíció következménye/jelzője/meghatározója

# 1. Lakáshelyzet és társadalmi egyenlőtlenségek

- Magyar modellek:
  - Kolosi rétegződésmodellvizsgálat: rétegeképző változó (életkörülmények-vagyoni életstílus) (Kolosi 1987), rendszerváltás utáni többdimenziós modellekben változó hogy szerepel-e (vagy csak anyagi helyzet más paraméterei)
  - Fogyasztás/életstílusalapú csoportosításokban bemenő szempontként megjelenik (pl. Fábián 2015)
  - BBC-modell: gazdasági tőke részeként lakásparáméterek szerepelnek, emellett területiség is fontos (Albert et. al. 2017)

# 1. Lakáshelyzet és társadalmi egyenlőtlenségek

- Integrációs modell: az alkotóelemek között explicit nem szerepel, szándékosan (ld. Kovách-Kristóf-Szabó 2017) azonban több szempontból fontos a térbeliség:
- Integrációs csoportok jellegzetes térbeli mintái láthatók/törésvonalak leképeződnek a térben (Kovách 2017)
  - Kapcsolatgazdag politikailag aktívak: Budapesten, vidéki városokban a legnagyobb arányban
  - Gyengén integráltak: kisvárosokban
  - Normakövető dezintegráltak: kisvárosokban, távoli vidéki településeken
  - Kirekesztettek: távoli vidéki településeken felülreprezentáltak
- Lokálisan integráltaknál a területiség a legfontosabb megkülönböztető tényező
- A területiség bizonyos esetekben önálló hatással van a modellalkotó tényezőkre (Nemes-Koltai 2017)
  - A térbeliség közvetlenül hat a bizalmi kapcsolatok network-méretére és a részvételre, más mutatóknál közvetettek a területi hatások
  - A régiós elhelyezkedés az erős kötésekre, a környéken sok gazdag és sok szegény/homogenitás a gyenge kötésekre önálló hatással van, erősíti, kivéve községek: szegények számának növekedésével csökkennek a gyenge kötések → „kisebb településeken a szegregáltan alacsony státusú környék elvág a más jellegű kapcsolatokról” (Nemes-Koltai 2017 p. 369.) - gyenge kötések keletkezésének szomszédság az egyik terepe (Henning-Lieberg 1996 id. Koltai-Nemes 2017) – ezek fontossága: általuk közvetített dolgok, előnyök

## 2. Lakásmobilitás és társadalmi mobilitás

- Lakásmobilitás: lakásszociológia egyik legfontosabb vizsgálati területe, elsősorban háztartások és lakásrendszer szempontjából (lakhatás alkalmazkodóképessége háztartások igényeihez és lehetőségeihez, lakásrendszer hatékonysága)
- Ha elfogadjuk hogy a lakás (különböző szempontokból) a társadalmi egyenlőtlenségek fontos komponense, a társadalmi mobilitással való kapcsolata is releváns kérdés, erről kevesebb a vizsgálat

## 2. Lakásmobilitás és társadalmi mobilitás

- Néhány összefüggés:
  - Lakásvagyon intra- és intergenerációs mobilitáshoz konvertálható gazdasági tőke/lefelé mobilitást megakadályozó, felélhető vagyon (asset-based welfare?)/lakásvagyon hiánya mint társadalmi mobilitás akadály
  - Lakáshelyzet mobilitási csatornák hatékonyságát befolyásoló tényező (hatása iskolai, munkaerőpiaci karrierre)
  - Területi elhelyezkedés befolyásolja a társadalmi kapcsolatok, mindenekelőtt gyenge kötések és ebben mozgó erőforrások elérhetőségét és mobilizálhatóságát
- Háztartások igyekeznek lakásstátuszukat státuszuk többi eleméhez igazítani
- Lakásmobilitás mint lehetséges társadalmi mobilitási stratégia

## 2. Lakásmobilitás és társadalmi mobilitás

(Hegedüs 2001)

- Hatékony lakásrendszer viszonylag magas lakásmobilitást feltételez, hogy háztartások reagálni tudjanak demográfiai, jövedelmi, preferencia-beli változásokhoz. Ugyanakkor felerősíthet szegregációs folyamatokat.
- Alacsony lakásmobilitás:
  - Alul/túlfogyasztás nagyobb mértékéhez, státuszinkonzisztenciához vezet - erre számos példa magyar modellekben
  - Fékezheti a társadalmi mobilitást, a lefelé irányulót is: puffer lehet átmenetek, válságok idején
  - Alternatív adaptáció: lakáson belüli változtatás – Magyarországon jellemző stratégia, oka és következménye az alacsony mobilitásnak



# 3. Lakásmobilitás befolyásoló tényezői

(Hegedüs 2001)

## ■ Egyéni feltételek

- Életciklus-elmélet: lakásmobilitás alapvetően a háztartás alkalmazkodása háztartás- és családösszetételben bekövetkezett változásokhoz
- Jövedelmi helyzet változása
- Vagyon helyzet változása (pl. intergenerációs transzferek – előrehozott, öröklés)
- Munkaerőpiaci helyzet változása
- Háztartás lakásvagyonnal kapcsolatos stratégiája (portfólióelmélet)
- Preferenciák, divatok

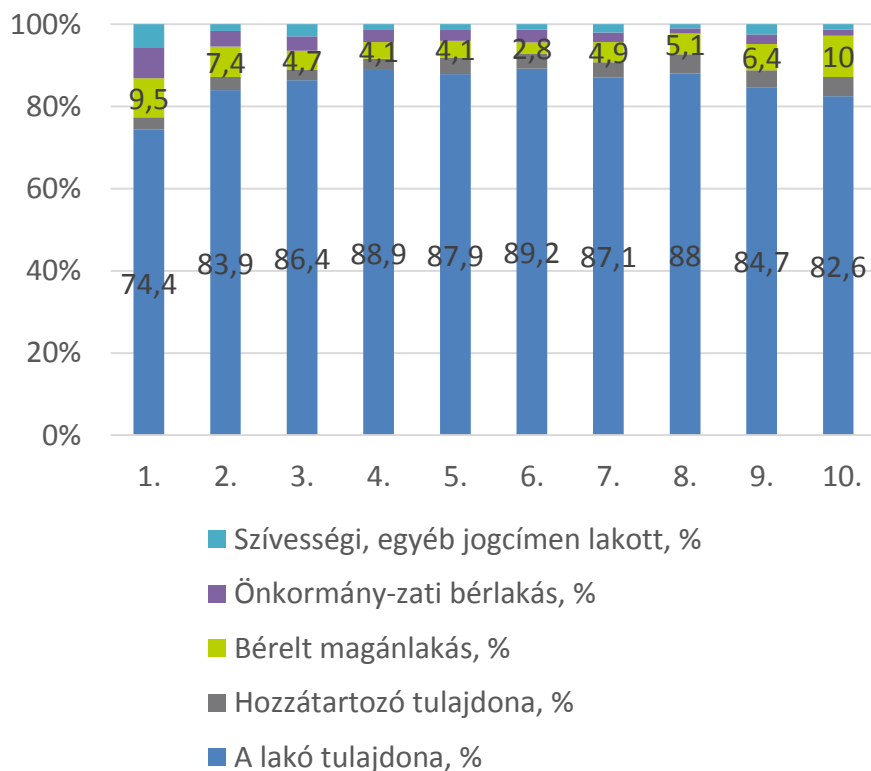
## ■ Makrofeltételek

- Gazdasági keretfeltételek (pl. gazdasági fejlődés dinamikája, hitelkamatok, adórendszer, lakáspiac állapota)
- Lakásrezsim: lakástámogatások és jogszabályok, lakásrendszer intézményi szerkezete, tipikus szereplők (pl. bankok, kivitelezők, önkormányzatok) viselkedése – egy-egy korszak lakáspiaci lehetőségeinek meghatározott rendszere

# 4. A magyarországi lakásrendszer néhány sajátossága

- Rendszerváltás óta erős tulajdon-orientáció a lakáspolitikában (policy+diskurzus), „super-homeownership” lakásrendszer, kb. 90% saját tulajdonú lakásban, önkormányzati bérlakás kb. 3%, magánbérlakás kb. 6-8%
- Szegényebb jövedelmi tizedekben is domináns a saját tulajdonú lakáshasználat – szegény lakástulajdonosok
- Területileg növekvő mértékben differenciálódó lakáspiac (kereslet, kínálat, eladási és lakbérárak), piaci mellett állami beavatkozások erős hatása (Nagy G. 2017)
- Önkormányzati bérlakásállomány rezidualizációja (,90-es évek gyors, majd lassú de folytatódó privatizáció)
- Magánbérlakásszektor: alulszabályozott, megfizethetőségi és jogi biztonsági problémák (Kováts B. 2017) ugyanakkor: növekszik, profilja változik: legmagasabb és legalacsonyabb tizedek felülreprezentáltak – más szegmensekből kiszoruló (szívességi lakáshasználat is nő valamelyest)
- Lakáspolitikai rendszerváltás óta több korszak (Hegedüs 2009, Csizmady-Hegedüs-Nagy 2017) 2015-től további változások, új korszak

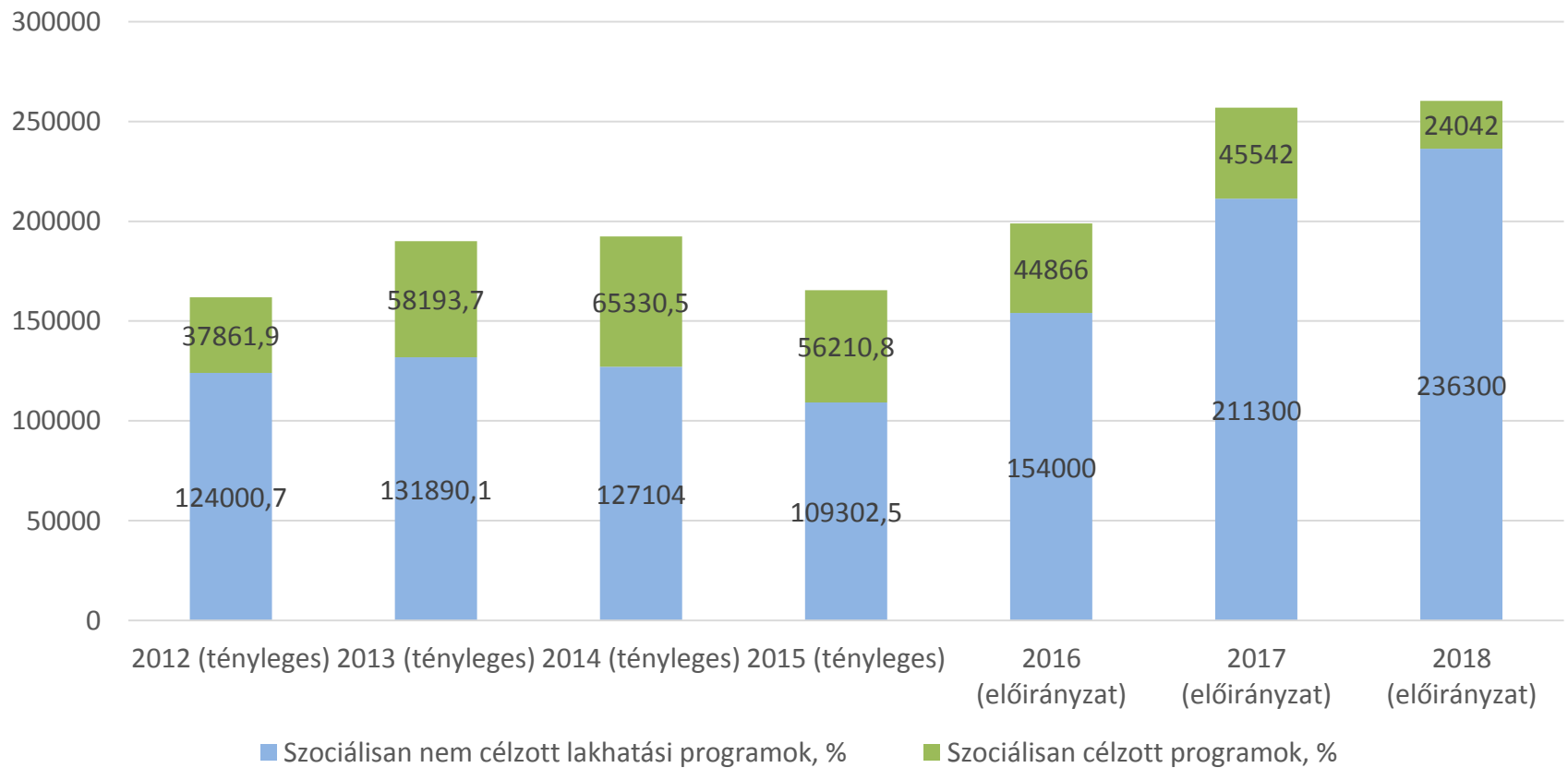
Lakáshasználat jogcíme egy főre eső jövedelmi tizedenként, %



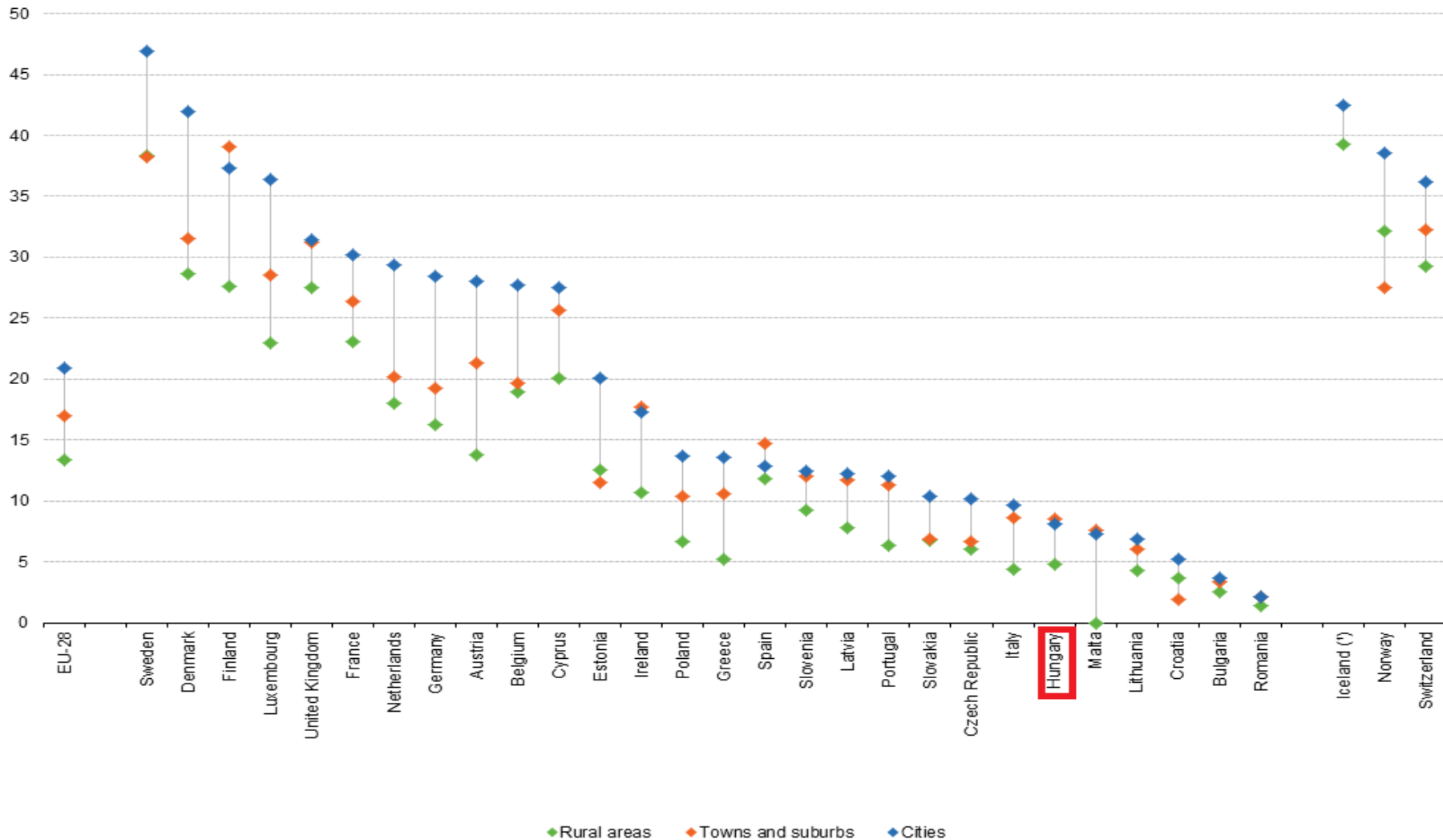
Forrás: KSH 2016

# 3. A magyarországi lakásrendszer néhány sajátossága

Lakhatással kapcsolatos költségvetési kiadások 2012-18



# 5. A magyarországi lakásmobilitás néhány fő jellemzője



(\*) Towns and suburbs: not applicable.

## 5. Magyarországi lakásmobilitás néhány fő jellemzője

- Nemzetközi összehasonlításban alacsony (Andrews et. al. 2011, Eurostat, Hegedüs 2001, KSH 2016), lehetséges mérőszámok és néhány adat:
  - Adott időre eső mobilitási index: ld. előző dia
  - Élete során hány lakásban élt a kérdezett - 2003: 3,2, 2015: 3,4 de életkortól is függ, 2003-as adatok alapján: 50 év felett nem növekszik, település: községekben nem növekszik így korral
  - Szülői lakást elhagyó fiatalok életkora: a rendszerváltást megelőző időhöz képest későbbre tolódott (,70-es évek és kétezres évek eleje között: 25 → 28 év) 2005-2015: valamelyest csökkent/stagnált, 2015: 27,4 év
  - Lakáspiacon részt vevő lakosok átlagéletkora későbbre tolódott ,70-es évek 32,1 év, ,90-es 37,3 év
  - Munkahely miatt költözők aránya a válság alatt megnőtt, 2008 után 10%, 2005-8 között 4% (de így sem magas)

# 5. Magyarországi lakásmobilitás néhány fő jellemzője

Lakásmobilitási irányok az ingatlan becsült piaci értéke alapján 2015

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

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

<sup>4)</sup> A 2003. évi lakásvizsgálat eredménye.

# 5. Magyarországi lakásmobilitás néhány fő jellemzője

- Lakástípusok közötti mobilitás dinamikája változik, magánbérletlakásszektor növekvő szerepe (tulajdonosi dominancia mellett)
  - Felnőtt lakosság körében a költözések között jelentősen nőtt a magánbérletlakásba költözés: 2003: 10,8%, 2015: 27,9%
  - Első lakásszerzés 2005-2015: 14%-a magánlakásba – ‚generation rent/bérlői generáció’
- Jellegzetes területi mintázatok:
  - Nagyobb városokban (+ Bp-i agglomerációban) magasabb a lakást változtatók aránya, mint kisebb településeken, többlakásos épületekben magasabb mint családi házakban (KSH 2016)
  - Költözések többsége településen belüli, de más településre költözők aránya valamelyest emelkedett (2003-15: 22 → 27%) (KSH 2016) – összességében szűkek a lakásmobilitás földrajzi határai (Farkas-Hegedüs-Székely 2005)
  - Települések közötti árszínvonal-különbség következtében nagyobb településeknek sokszor alacsonyabb ingatlanárú területei beköltözési célpontok – lakótelepek, nem zöldövezeti társasházak (KSH 2016)
  - Szegregáció (településeken belül, ill. szegregálódó települések, területek (Virág-Váradi 2015))
  - Szuburbanizáció – területileg differenciáltan (Csanádi-Csizmady 2002)
  - Szegénységi migráció
  - Dzsentrifikáció (Csanádi-Csizmady-Olt 2012, Czirfusz et. al. 2015)
- Piaci folyamatok mellett állami beavatkozások szerepe jelentős (Nagy G. 2017) – ‚90-es évek: lakásprivatizáció, később: támogatott lakáshitelek, devizahitelek, hitelválság, válságkezelő intézkedések, utóbbi évek: tulajdonszerzés ösztönzését célzó állami támogatások (CSOK stb.)

## 6. Lehetséges további kutatási témák

### Lakás mint gazdasági tőke

- Háztartások portfóliódöntései és ezek összefüggése a lakásmobilitással, inter- és főleg intragenerációs társadalmi mobilitással, ezen belül különösen:
  - Időskori lakásstratégiák, előrehozott vagyontranszferek, asset-based welfare modell jelenléte – fiatalabb generációk lakásútjaival is összefüggésben
  - Lakásvagyon felélése mint válságmenedzsment-stratégia és következményei – szegénységi migráció
- Hitelválság-okozta lakásmobilitási folyamatok és ezek társadalmi mobilitással összefüggő következményei
- Fiatalok lakásútjainak korábbtól eltérő mintái: ‚bérlői generáció‘
- Immobilitás következményei – vidéki túlfogyasztó háztartások, hátrányos helyzetű területekre „beragadó” háztartások

### Lakás mint életkörülményeket meghatározó, fogyasztási elem

- Lakhatási szegénység hatása más mobilitási csatornák hatékonyságára, különösen: iskolai, munkaerőpiaci karrierre
- Informális viszonyok szerepe és következményei (fiatalok, lakás piac más szektoraiból kiszoruló háztartások)

### Lakás elhelyezkedése

- Integrációs modellt alkotó, lakóhely által befolyásolt tényezők és társadalmi mobilitás összefüggéseinek vizsgálata
- Területi szegregáció hatása a társadalmi mobilitási esélyekre (különösen kistelepüléseken, erősen szegregált közegben ld. Integrációs kutatás eredményei is gyenge kötésekről)
- Lakás- és munkaerőpiaci mobilitás kapcsolata

### Lakásrendszer és lakásmobilitás

- Jelenlegi lakáshitelezési rendszer mobilitási hatásai
- Önkormányzati lakásgazdálkodás mobilitási hatásai
- Elmúlt évek néhány kiemelt kormányzati intézkedésének mobilitási hatásai (kiemelten: CSOK)



# Hivatkozások

- Albert Fruzsina-Dávid Beáta-Kmetty Zoltán-Kristóf Luca-Róbert Péter-Szabó Andrea (2017): Mapping the Post-communist Class Structure. In: East European Politics and Societies and Cultures, DOI: 10.1177/0888325417739954
- Andrews, D., A. Caldera Sánchez and Å. Johansson (2011): Housing Markets and Structural Policies in OECD Countries, OECD Economics Department Working Papers, No. 836, OECD Publishing, Paris DOI: 10.1787/5kgk8t2k9vf3-en
- Átol Dorottya-Bozsik Barbara -Kováts Bence-Kőszeghy Lea (2017): Habitat for Humanity Magyarország: Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2016 [http://habitat.hu/ext-files/hfhh\\_lakhatasi\\_jelentes\\_2016\\_web\\_2.pdf](http://habitat.hu/ext-files/hfhh_lakhatasi_jelentes_2016_web_2.pdf)
- Czifrusz Márton-Horváth Vera-Jelinek Csaba-Pósfai Zsuzsanna-Szabó Linda (2015): Gentrification and Rescaling Urban Governance in Budapest-Józsefváros. In: Intersections. East European Journal of Society and Politics, 1. évf. 4. szám <http://intersections.tk.mta.hu/index.php/intersections/article/view/104> DOI: 10.17356/ieejsp.v1i4.104
- Csanádi Gábor-Csizmady Adrienne (2002): Szuburbanizáció és társadalom. In: Tér és Társadalom 16. évf. 3. sz. pp. 27-55.
- Csanádi Gábor-Csizmady Adrienne-Olt Gergely (2012): Átváltozóban. ELTE Eötvös Kiadó, Budapest
- Csizmady Adrienne-Hegedüs József- Nagy György (2017): The effect of GFC on tenure choice in a post-socialist country - the case of Hungary. In: International Journal of Housing Policy, 17. évf. 2. sz. pp. 249-275, DOI: [10.1080/19491247.2017.1293409](https://doi.org/10.1080/19491247.2017.1293409)
- Eurostat: Proportion of the population having moved dwelling within the previous five years, by degree of urbanisation, 2012 [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)
- Fábián Zoltán (2015): Társadalmi rétegek, fogyasztási státuszcsoportok Magyarországon. In: Szívós Péter-Tóth István György (szerk.) Jól nézünk ki (...?)! Háztartások helyzete a válság után. Társadalmi Jelentések 2014 TÁRKI, Budapest pp. 128–142.
- Farkas János-Hegedüs József-Székely Gáborné (2005): Lakáshozjutás feltételei, Fejlesztéspolitikai helyzetértékelő tanulmányok, TÁRKI, Budapest [http://www.eukn.eu/fileadmin/Lib/files/HU/2010/2006-01-19-research-lakashoz\\_jutas\\_feltetelei\\_hegedus\\_p89.pdf](http://www.eukn.eu/fileadmin/Lib/files/HU/2010/2006-01-19-research-lakashoz_jutas_feltetelei_hegedus_p89.pdf)
- Hegedüs József (2001): Lakásmobilitás a magyar lakásrendszerben. In: Statisztikai Szemle 79. évf. 12. sz. pp. 934-955. [http://www.ksh.hu/statszemle\\_archive/2001/2001\\_12/2001\\_12\\_001.pdf](http://www.ksh.hu/statszemle_archive/2001/2001_12/2001_12_001.pdf)
- Henning, Cecilia- Lieberg, Mats (1996) Strong ties or weak ties? Neighbourhood networks in a new perspective, Scandinavian Housing and Planning Research 13. évf. 1. sz. pp. 3-26, DOI: 10.1080/02815739608730394
- Kolosi Tamás (1987): Tagolt társadalom. Gondolat, Budapest
- Koltai Luca-Nemes Dóra (2017) A lakóhely hatása a társadalmi kapcsolatokra. In: Kovách Imre (szerk.) Társadalmi integráció: Az egyenlőtlenségek, az együttműködés, az újraelosztás és a hatalom szerkezete a magyar társadalomban. MTA TK Szociológiai Intézet; Belvedere Meridionale, Szeged; Budapest pp. 359-377.
- Kovách Imre (2017): Fogalmak és megközelítések. In: Kovách Imre (szerk.) Társadalmi integráció: Az egyenlőtlenségek, az együttműködés, az újraelosztás és a hatalom szerkezete a magyar társadalomban. MTA TK Szociológiai Intézet; Belvedere Meridionale, Szeged; Budapest pp. 7-21.
- Kovách Imre-Kristóf Luca-Szabó Andrea (2017): Társadalmi integráció és társadalmi rétegződés. In: Kovách Imre (szerk.) Társadalmi integráció: Az egyenlőtlenségek, az együttműködés, az újraelosztás és a hatalom szerkezete a magyar társadalomban. MTA TK Szociológiai Intézet; Belvedere Meridionale, Szeged; Budapest pp. 217-238.
- Kováts, B. (2017) A magánbérletrendszer szabályozása Magyarországon, in: Kováts, B. (ed.) A megfizethető bérletlakásszektor felé, Habitat for Humanity Magyarország Budapest [http://habitat.hu/ext-files/hfhh\\_a\\_megfizetheto\\_berlakasszektor\\_fele\\_2017.pdf](http://habitat.hu/ext-files/hfhh_a_megfizetheto_berlakasszektor_fele_2017.pdf)
- KSH (2016) Miben élünk? A 2015. évi lakásfelmérés főbb eredményei [http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/pdf/miben\\_elunk15.pdf](http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/pdf/miben_elunk15.pdf)
- Nagy Gábor (2017): Az állami beavatkozások lakáspiaci és területi hatásai a lakásszektorban. In: Földrajzi Közlemények 141. évf. 3. sz. pp. 235-245. [https://foldrajzitariasag.hu/downloads/foldrajzi\\_kozlemenyek\\_2017\\_141\\_evf\\_3\\_pp\\_235.pdf](https://foldrajzitariasag.hu/downloads/foldrajzi_kozlemenyek_2017_141_evf_3_pp_235.pdf)
- Váradi Monika Mária-Virág Tünde (2015): A térbeli kirekesztés változó mintái vidéki terekben. In: Szociológiai Szemle 25. évf. 1. sz. pp. 89-113.

Köszönöm a figyelmet!

[koszeghy.lea@tk.mta.hu](mailto:koszeghy.lea@tk.mta.hu)