

Lakásosztályok és lakáspolitikai I.-II.¹

A budapesti lakás piac irányításának változásai az elmúlt három évtizedben

A tanulmány tárgyát legáltalánosabban a kihívás-válasz fogalompárral írhatjuk körül. A lakás piacon lezajló fizikai-társadalmi folyamatok következtében feszültségek keletkeznek, a lakás ágazatra épülő intézményi-szervezeti apparátus értelmezi ezeket a feszültségeket, és a rendelkezésére álló anyagi és igazgatási eszközök segítségével megfogalmazza az általa értelmezett feszültségek feloldását célzó választ, amelyet összefoglalóan a lakás piaci történő *intézményi beavatkozás* kategóriájával írhatunk le.

Lakásosztályok és intézményi beavatkozás

A beavatkozások módosítják a lakás piaci szerkezetét, felerősítik vagy enyhítik a korábbi feszültségeket, illetve újakat hoznak létre. Ezeket a változásokat az intézményi-szervezeti apparátus újraértelmezi, majd a beavatkozások újabb sorozatát dolgozza ki, és így tovább.

(*Lakásosztályok - a fogalom újraértelmezése*) A különböző társadalmi csoportok lakás piaci helyzetének leírásához, a lakás piaci feszültségek értelmezéséhez a lakásosztály-elméletet használjuk fel alapul. A lakásosztályok fogalmát először Rex (1968) vezette be a szociológiai irodalomba, amikor egy angol nagyváros (Birmingham) átmeneti övezetében fellépő lokális konfliktusokra kereste a magyarázatot. Ennek a ma már alapmunkának tekinthető tanulmánynak a legfontosabb teoretikus állítása az, hogy a lokális (tágabb értelemben pedig a lakásrendszeren belüli) konfliktusok nem magyarázhatók pusztán társadalmi-gazdasági változókkal. Azonos társadalmi helyzetű csoportok ugyanis a lakásrendszeren belül (annak piaci és bürokratikus-adminisztratív szféráiban) nagyon különböző pozíciókat foglalhatnak el, amiből az is következik, hogy érdekeik, törekvéseik a lakás" rendszeren belül nagyon eltérőek lehetnek. A lakásosztályok ebben az értelemben tipikus lakás piaci pozíciót jelölnek, lényegében a weberi osztályfogalom jelentésének megfelelően.

A kelet-európai szocialista országok lakásrendszereinek elemzéséhez a lakásosztályok fogalmát először Szelényi (1972) alkalmazta, de figyelembe véve ezeknek a lakásrendszereknek sajátos vonásait, lényegesen más interpretációt adott a fogalomnak. Ezekben a társadalmakban ugyanis sokkal erőteljesebb állami intervenció érvényesül és a lakásrendszeren belüli tipikus pozíciót nem annyira a piaci helyzet, hanem a lakásrendszeren belül lezajló újraelosztási folyamatokhoz való viszony határozza meg. Ennek megfelelő-
liktushelyzetben- Ha a lakásosztályok lakásrendszeren belüli pozíciót jelentenek (az azo hozzájutási esélyként definiálta, a lakásrendszeren belüli konfliktusokat pedig a szubvenciók megszerzéséért folytatott "harcként" jellemezte.

A röviden körvonalazott kétféle lakásosztály-felfogás számos ponton ütközik egymással így például felvetődhet az a kérdés, hogy azonos lakásosztályba tartozók vajon a saját lakásosztályukba tartozóakkal vagy inkább más lakásosztályok tagjaival állnak-e konfliktus-helyzetben. Ha a lakásosztályok lakásrendszeren belüli pozíciót jelentenek (az azonos lakástípusba tartozás értelmében), akkor a konfliktus a különböző lakásosztályok, illetve az eltérő lakástípusokhoz rendelhető társadalmi csoportok között húzódik elsősorban. A városfejlesztési eszközök elosztásánál az egyik lakásosztály (pl. a lakótelepek) előnyben részesítése azt is jelenti, hogy a többiek (pl. a belső városrészek, átmeneti övezetek stb. lakásosztályai) jóval kevesebb fejlesztési lehetőséget kapnak. De ugyanígy elképzelhető jogi-szabályozási tényezők körüli konfliktus is (pl. egyes területek építési tilalom alá helyezése egy későbbi lakásépítési akció érdekében). A másik esetben, amikor a lakásosztályok kedvező lakástípusokhoz való hozzájutási esélyt jelentenek, akkor a konfliktus inkább az azonos vagy hasonló lakás piaci helyzetű társadalmi csoportokon belül van (így pl. a

¹ E tanulmány eredeti formájában az MTA Szociológiai Kutatóintézet Értékszociológiai és Társadalomtudományi Elemzések Műhelyében készült a mexikói Szociológiai Világkongresszus Városok és szocializmus szekciója számára. Megjelent: *Mozgó Világ*, 1982/9:12-21, 1982/10:95-105

lakástalanok egymással állnak „harcban” a hatósági kiutalásokért), és ez annál inkább igaz, minél nagyobb a jelentősége a kiinduló lakáshelyzetnek a további lakáshozjutási esélyek szempontjából.

Általánosabban a kedvezőbb lakásosztályokhoz való hozzájutás esélye gazdasági és társadalmi faktorok által determinált, és a kiinduló helyzet ezekhez képest alá rendelt szerepet játszik. Következésképpen a lakáspiacon lezajló konfliktusok a különböző gazdasági és társadalmi helyzetű csoportok, azaz a társadalmi osztályok között (és nemcsak a lakásosztályok között) húzódnak.

A lakásosztályokkal kapcsolatos koncepciók bizonytalansága olyan álláspont kialakulásához vezetett, hogy - bármennyire gyümölcsözőek is a viták - az elméletek a kutatásban nem használhatók (R. Pahl, 1970). A fogalmak statikus és dinamikus interpretációja közti különbségtétel ez utóbbi problémára is - úgy látszik - megoldást ad.

A továbbiakban az adott lakásállományon belüli pozíciót nevezzük lakásosztálynak, a lakásállományon belüli mozgási lehetőségeket pedig mobilitási esélynek. Amíg Rex jobbra az előző értelmezés fele hajlott, addig Szelényi inkább az utóbbi fele; a lakásosztály-fogalom két értelmezésének az elválasztása teszi lehetővé, hogy a lakás rendszeren belüli konfliktusokat és a lakásrendszerbe való intézményi beavatkozás hatásait elemezni tudjuk.

A lakásosztályok értelmezésünk szerint tehát lakástípusokat és hozzájuk rendelhető társadalmi csoportokat jelölnek, mégpedig olyan típusokat, amelyeknek használati értéke és - bizonyos megszorításokkal- forgalmi (piaci) értéke körülbelül azonos. A lakásosztályok empirikus kialakításának (operacionalizálásának) számos lehetősége van, a tipizálás dimenzióinak és azok konkrét értékeinek meghatározása alapvetően a vizsgált probléma természetétől és az adott lakásrendszer sajátos vonásaitól függ.

Interpretációnk szerint a lakásosztályok nemcsak a különböző típusú lakásokat jelölik, hanem az azokhoz tartozó társadalmi csoportokat is. A lakásosztályok fizikai értelemben a nagyjából azonos használati-piaci értéket jelentő lakástípusokból állnak össze, így jelölnek (statikusan szemlélve: egy időpillanatban) osztálypozíciókat a lakásrendszeren belül.

Speciális osztályhelyzetet jelent a lakástalanság, az al-, az ágybérlet, az intézményi háztartásban lakók, a rokonoknál élők tartoznak a lakástalanok osztályába. A lakásosztályok ebben az értelmezésben hierarchiába állíthatók, és alkalmasak arra, hogy segítségükkel a különböző társadalmi rétegek lakáshelyzetét leírjuk (amely tehát nem jelent mást, mint a rétegbe tartozók lakásosztályok közötti megoszlását).

A lakásosztályok lakáspiaci helyzetének változását a filtráció (Fisher és Winnik, 1951) fogalma segítségével írhatjuk le. Ennek oka lehet a lakásállomány fizikai változása (építés, bontás, elöregedés stb.), amely természetes módon befolyásolja a különböző lakásosztályok relatív használati, illetve piaci értékét. Filtrációs folyamatokat válthat ki azonban - minden fizikai változás nélkül- az intézményi beavatkozás is, amely módosítja a lakáspiac gazdasági és társadalmi feltételeit, s ezáltal a lakásrendszerben elfoglalt relatív pozíciókat (így pl. egy nagyobb arányú lakbéremelés csökkenti a bérlakások relatív értékét!).

A társadalmi csoportok "lakáspiaci osztályhelyzetét" természetesen nemcsak lakásaik érték változása befolyásolhatja, hanem a lakásmobilitás is, melynek során az emberek a lakástípusok (ill. lakásosztályok) között mozognak. A mobilitási esélyeket ugyancsak nagymértékben meghatározza az intézményi beavatkozás, amely a lakáságazatra fordított fejlesztések különböző elosztási lehetőségeivel tetszés szerint szabályozhatja a lakásosztályok közötti (értékbeli t. távolságot).

A lakásrendszer konfliktusainak két fő formája van. Egyrészt a különböző lakásosztályokba tartozó társadalmi csoportok érdekelték lakásosztályuk relatív értékének megőrzésében (növelésében): másrészt a társadalmi csoportok között verseny van a kedvezőbb lakásosztályokba való bejutásért. Ezek a konfliktusok mindkét szférában szorosan kapcsolódnak a társadalmi csoportok azon törekvéseihez, hogy minél többet megszerezzenek a lakásrendszerben elosztott szubvenciókból. A pénzeszközök nagymértékű központosításával és újraelosztásával jellemezhető lakásrendszerekben tehát a jobb lakásosztályokba való bejutás esélye az intézmények elosztotta szubvenciókhoz való hozzájutás esélyétől függ.

(Lakáspiaci feszültségek - a társadalmi struktúra és a lakásrendszer közötti inkonzisztencia) A tanulmányban tehát az intézményi beavatkozásokat mint a lakáspiac felől érkező kihívásokra adott választ értelmezzük. Ezeknek a kihívásoknak a természetét a lakásosztályok fogalmának segítségével írhatjuk körül. E kihívások mint lakáspiaci feszültségek jelentkeznek, azaz bizonyos társadalmi csoportok nem tudnak

eljutni az általuk kívánatosnak tartott lakásosztályokba, vagy kiszorulnak ezekből a lakásosztályokból. Az intézményrendszer ezeket a feszültségeket értelmezi, de sajátos, szelektív módon veszi figyelembe őket és ad rájuk választ az intézményi beavatkozások különböző szintjein.

A lakáspiaci feszültségek ebben az értelemben a társadalmi struktúrában elfoglalt pozíció (osztályhelyzet) és a lakásrendszerben elfoglalt pozíció (lakásosztály) inkonzisztenciáját jelenti, és az intézményi beavatkozás társadalmi tartalmát az adja meg, hogy a mobilitási esélyek meghatározásával miként járul hozzá (gátolja-e vagy segíti és milyen társadalmi csoportoknál) a társadalmi osztályhelyzetnek a lakásosztályokba való leképezéséhez.

Tanulmányunkban ezeknek a közvetítő (transzformációs) mechanizmusoknak az empirikus működését vizsgáljuk a budapesti lakáspiac elmúlt három évtizedes történetében.

A budapesti lakáspiac feltételeinek kialakulása

A lokális lakáspiac makroszintű feltételeit (globális lakáskínálat és lakáskereslet) befolyásoló intézményi beavatkozások még a legcentralizáltabb döntési mechanizmusok esetén sem követnek egységes koncepciót. A helyzet sokkal inkább úgy írható le, mint egymástól bizonyos fokig elkülönült, partikuláris (területi-gazdasági) érdekekért fellépő intézmények harca a fejlesztési eszközök elosztásáért és kontrolljáért. A tanulmányban a vizsgált időszakok elemzésénél csak érintőlegesen tudunk az intézmények konfliktusaival foglalkozni, célunk inkább az, hogy az adott korszak gazdaságpolitikai, területfejlesztési gyakorlatának eredményeit bemutassuk, hiszen ezek határozzák meg a lakás piac globális feltételeit. Így tehát ha egy-egy periódusban határozott területfejlesztési koncepcióról vagy iparfejlesztési politikáról beszélünk, mindig azt értjük rajta, hogy egyfajta intézményi érdek dominánssá vált a döntési mechanizmusban (nem pedig azt, hogy a lakáspiac makroszintű feltételeit befolyásoló intézmények teljesen egységesen, egy adott koncepció jegyében léptek volna fel).

(Helyreállítási periódus) 1945 és 1949 között a budapesti lakáshelyzet a körülményekhez képest kedvezően alakult. A háborús pusztítások helyreállítása a magánérv bevonásával a vártnál gyorsabban folyt, és a hároméves terv (1947-1949) végére a háború alatt megrongálódott lakások túlnyomó részét újjáépítették, illetve helyreállították. (A kb. 60000 elpusztult vagy erősen megrongálódott lakás 3/4 részét állították helyre 1947 végére.) Sőt a hároméves terv folyamán (amelyben elsősorban az ipari termelő kapacitások helyreállítását tűzték ki célul) Budapesten 3500 új lakás is épült. több, mint a következő három évben.

1949-ben a népességszám még nem érte el a háború előtti szintet. a lakások száma azonban már meghaladta; ebből adódóan a laksűrűség kedvezőbb képet mutat. (A 100 lakásra jutó lakók száma Kis-Budapesten 1930-ban 383, 1941-ben 368. 1949-ben 335 volt.) A lakásmutatók átmeneti javulása azonban nem tévesztette meg a kérdés szakembereit:

világosan látták, hogy a 40-es évek vége felé a bevándorlás fokozódása. valamint a lakástemmelés visszafogása előbb-utóbb katasztrófát fog okozni a budapesti lakáshelyzetben.

A korabeli lakásszükséglet-számítások szerint Budapesten évi 10-15 ezer lakás építése lett volna indokolt. ami azonban csak a 60-as. illetve a 70-es években valósul meg.

(A feszített ütemű iparosítás első éve) 1950-ben indult az első öt éves terv, amelynek beruházási politikájából nyilvánvaló volt, hogy a hároméves terv visszafogott lakásépítési politikája (amelyet a korszak szakemberei átmenetinek tekintettek) tovább folytatódik. sőt a felemelt öt éves terv még inkább megerősítette ezt a tendenciát. A tényszámok egyértelműen bizonyították, hogy a nehéziparra koncentrált felhalmozás fokozódása az életszínvonal abszolút értelemben vett csökkenését okozta, és ezen belül szükségképpen a *lakásberuházások visszaszorításával* járt. (Az infrastrukturális ágazatok a század első felében az országos beruházások mintegy felét kapták; az ötvenes években ez az arány 1/3-ra csökken. A második világháború utáni időszakban ezzel szemben a fejlett gazdaságú országokban a beruházások 2/3-át fordították infrastruktúrafejlesztési célokra [Berend/1981.]) Az időszak gazdaságpolitikájának a mai értelemben véve nem volt területi koncepciója.

A területi egyenlőtlenségek csökkentésének és felszámolásának ideológiája gyakorlatilag semmiféle hatást sem gyakorolt a beruházási fejlesztési eszközök elosztására. Az egyetlen explicit - a fővárost közvetve érintő - területi elképzelés, amely az eszközök elosztásában is megjelent, az új szocialista városok koncepciója (a

szocialista mezőgazdasági városok - amelyek a tervezett agráripari komplexumok központjai lettek volna - csak papíron születtek meg). Ez a koncepció, amennyiben az ideológiai elemektől megfosztjuk, a nehézipar és a nyersanyagkitermelő ipar bővítéséhez minimálisan szükséges infrastrukturális beruházások területi biztosítását jelentette.

A korszak gazdaságpolitikájában - részben a szocialista városok fejlesztésének következményeképpen - sajátos Budapest-ellenesség lépett fel, amelynek jellemzője volt, hogy elsősorban az infrastrukturális beruházások kerültek el a fővárost, az ipari (munkahelyteremtő) beruházásokból viszont jelentős mértékben részesült. Ennek magyarázata abban van, hogy az ágazatok a termelő jellegű beruházásoknál a fővárosi infrastrukturális tartalékok miatt előnyben részesítették a budapesti telephelyeket (kivéve a kifejezetten nyersanyag-kitermelőket), az infrastrukturális beruházásaikat pedig oda koncentrálták, ahol gyakorlatilag semmiféle infrastrukturális háttér nem volt.

A 40-es évek végén és az 50-es évek elején korábban alig tapasztalt méretű bevándorlási hullám indult el (évente 30-50-ezer fő). Ezt nem pusztán az ipari munkahelyek gyors bővülése (szívó hatás) okozta, hanem a korszak elején kibontakozó agrárpolitika is (nyomó hatás): a téveszek szervezése és a magángazdaságok súlyos adóztatása (termékbeszolgáltatás), a "kulákliszták"; valamint a vidéki kisipar felszámolása, amelyből a foglalkoztatott munkaerő jelentős része az ipari centrumok felé áramlott. A budapesti népesség gyors növekedésének további tényezője volt az 1951-ben hozott népességpolitikai határozat (abortusztilalom), amelynek hatásaként ugrásszerűen nőtt a természetes szaporodás.

(Az 1953-as politikai változások hatásai) Az 1953. júniusi politikai változások lényeges hatással voltak a budapesti lakáspiac feltételrendszerére, és az intézményi beavatkozás tekintetében is számos változás történt. Az infrastrukturális beruházások átmenetileg – egy-másfél évig, amíg újra előtérbe nem került a korábbi feszített ütemű iparosítási politika - megnövekedtek, és ez térbeli eloszlásuk módosulásával is járt: jelentősen lassult a szocialista városok építésének folyamata, a megnövekedett lakásberuházásokat fokozottabb mértékben kapták a már kiépült ipari centrumok, így Budapest is. A gazdaság egyéb szféráit érintő változások - például az agrárpolitikában hozott enyhítések - következtében a korábbi évekhez képest mérséklődött a bevándorlás, és minthogy már az abortusztörvény is kevésbé szigorúan érvényesült, csökkent a természetes szaporodás. Mindez arra utalt, hogy a budapesti lakáspiac globális feltételeiben kedvező változások álltak be, de rövid távon ezek nem voltak képesek arra, hogy az előző években felhalmozódott feszültségeket számottevően enyhítsék.

(Erőfeszítések Budapest növekedésének korlátozására) Az 1956-os politikai események utáni időszak első néhány éve a konszolidáció jegyében telt el, ami a fővárosi lakáshelyzet szempontjából egyértelműen pozitív változást idézett elő. Az 1960-as népszámlálás már a lakásmutatók mérsékelt javulásáról számolhatott be az 1949-es állapotokhoz képest. (A 100 lakásra jutó népesség 328-ról 322-re csökkent.) A fővárosi lakáspiacra nehezedő globális nyomást nagymértékben csökkentette, hogy az 56-os eseményeket követően mintegy százezer ember hagyta el a fővárost. Továbbá: a hároméves - lényegében helyreállítási - terv keretében lényegesen megnövelték a lakásberuházások arányát, amelyből Budapest egyre növekvő arányban részesedett.

Ez a lakáshelyzet szempontjából feltétlenül pozitív - időszak azonban nem tartott sokáig. A hároméves terv teljesítése (sőt túlteljesítése), a vártnál gyorsabb politikai és gazdasági konszolidáció, a lakáspiaci feszültségek enyhülése a korábbi (1954 és 1956 közötti) gazdaságpolitikai koncepciók és lakáspolitikai elképzelések újraéledésének adták meg a politikai és hangulati háttérrel: a gazdaságpolitikai célok között fokozatosan újra a gazdasági növekedés felgyorsítása került előtérbe, az iparszerkezet gyors átalakítása (a felhalmozási hányad növelése), a mezőgazdaság szocializálása. Mindezek mögött az infrastrukturális beruházások, és ezen belül a lakásépítés újra - ha nem is olyan mértékben, mint „korábban - háttérbe szorult.

Az 1950-es évek végére a bevándorlás - többek között a mezőgazdaság kollektivizálásának hatására - erőteljesen megnövekedett, és ez egyre inkább aggasztotta a tervezőket. Első reakciójuk az 1960-as területfejlesztési és lakásépítési koncepcióban érhető tetten: alvó- és bolygóvárosgyűrűt kívántak (moszkvai és londoni tervek mintájára) létrehozni a főváros körül. Ezeknek a kiemelten fejlesztett településeknek kellett volna lecsapolnia a főváros felé irányuló vándorlást. Az elképzelés azonban lényegét tekintve nagyváros melletti álláspontot takart, mivel ez a fejlesztési politika végső soron a beruházásoknak a fővárosra és környékére való koncentrállódását eredményezte volna (az új települések kiépítésének költségei miatt). Ezért az alvó- és bolygóvárosok koncepciója már születése pillanatában megbukott, helyette az öt

legnagyobb vidéki város fokozott fejlesztését tűzték célul, amelyek kiemelt támogatására még a budapesti általános rendezési terv elfogadásának évében határozat is született.

A makroszintű gazdaságpolitikai feltételek változásai azonban nem tették lehetővé egy egységes, átfogó területfejlesztési koncepció érvényesülését - ezt az ágazatok autonóm iparpolitikai elképzelései háttérbe szorították. Ebből adódott, hogy a hatvanas évekre - ha más méretekben is - újra kiütközött a korábbi időszak területfejlesztési politikájának ellentmondásossága. Az iparfejlesztések - az 1960-as évek legelején kimondott budapesti környéki ipartelepítési tilalom ellenére - lényegesen nagyobb mértékben koncentráálódtak Budapestre és környékére, mint az infrastrukturális fejlesztések, mivel ez utóbbi szférára a központi határozatok sokkal közvetlenebbül hatottak.

A városi hatóság a bevándorlások mérséklésének elsődleges eszközét a munkahelyek számának korlátozásában látta, és evégett közvetlen adminisztratív tilalmakkal is csökkenteni igyekezett a beköltözéseket. Egy 1958-as tanácselnöki rendelet szerint Budapesten állami lakást csak olyan állampolgár kaphatott, aki legalább öt éve lakik vagy dolgozik a fővárosban. (Ez alól csak az adott felmentést. ha valakit "népgazdasági érdekből" hoztak fel Budapestre, és a lakáskiutalását az illetékes miniszter pártfogolta.) Később ezt a rendelkezést kiterjesztették a magán-ingatlanforgalomra is. ami azt jelentette. hogy lakást, telket vásárolni is csak öt év után lehetett.

Az ipari ágazat érdekeit természetesen mindkét adminisztratív korlátozó rendelet erősen sértette (az ipartelepítési tilalom a szórványosan még mindig fellelhető budapesti infrastrukturális tartalékok felhasználását akadályozta, míg a beköltözési korlátozás a munkaerő-utánpótlástól fosztotta meg a vállalatokat). A gazdasági növekedésre (és az extenzív iparfejlesztésre) orientált intézményrendszer azonban áttörte ezeket a maga által szabott korlátokat. és a 60-as évek elején Budapest növekedése folytatódott.

Néhány évvel később a bevándorlást és az ipartelepítést korlátozó intézkedések hatása már némiképpen érezhetőbbé vált. és ez a budapesti munkahelyek számának csökkenése mellett közvetve az agglomerációs övezet gyors növekedéséhez vezetett. Az iparvállalatok arra törekedtek. hogy ha ki is kell települniük Budapestről (az adminisztratív korlátozások vagy a munkaerőhiány miatt). lehetőleg a fővárostól ne távol kelljen telephelyeket létrehozniuk. Az agglomerációs övezetbe való bevándorlás üteme így az 50-es évek 3000 fő/év átlagáról a 60-as évekre 6000 fő/évre emelkedik, és ez népességarányosan több mint kétszerese a fővárosi bevándorlásnak ebben az időszakban.

Budapest részesedése az összlakásépítésből az 1960-ban kormány szinten tervezett 25%-ról az évtized közepére - az ellenpólusváros-koncepció érvényesülésével - 16-17%-ra esik vissza, és ezt a visszaesést egyértelműen az állami lakásokból való részesedésének csökkenése okozza. A lakásépítkezések csökkenése és a bevándorlások meglehetősen magas szinten történő stabilizálódása a budapesti lakás piac globális feltételeinek romlásához, a lakáshelyzet súlyosbodásához vezetett. Világossá vált, hogy annak az elképzelésnek. amely a lakásépítkezések visszafogásában látta a bevándorlás mérséklésének eszközét, inkább hátrányos, semmint előnyös vonásai domborodtak ki. Ennek hatására 1965-ben a korábbi fejlesztési elképzeléseket felülvizsgálják. és a legmagasabb politikai szinten Budapest fokozottabb fejlesztését tűzik ki célul (ennek következményei néhány évvel később jelentkeznek).

(Kedvező változások a lakás piac globális feltételeiben) A 60-as évek végén az extenzív iparosítás tartalékai kezdtek fokozatosan kimerülni, a mezőgazdaságból átcsoportosítható munkaerő-tartalékok már sokkal nehezebben voltak mobilizálhatók. az ipari centrumokba ingázó munkásság száma nem volt már lényegesen bővíthető, a városi lakásépítés meglehetősen alacsony szintje pedig korlátozta az ipari centrumok felvevőképességét. Ezzel párhuzamosan (különösen a 70-es években) változások következtek be a mezőgazdasági politikában, amelyek hatására a városi munkahelyek révén nyerhető előnyök már nem kompenzálták a szűkös lakásviszonyokat és az ingázással járó hátrányokat. Így tehát a korlátozott munkaerő-kínálat volt az a tényező, amely az ipartelepítési politika határozott változását idézte elő (de ugyanebbe az irányba hatott a budapesti infrastrukturális tartalékok kimerülése is). A fokozódó vidéki ipartelepítés következtében -- különösen a hetvenes években - mérséklődik a bevándorlás. A főváros népességnövekedésének lelassulása már kedvezőbb lehetőségeket teremtett a lakás piacon. A 70-es években a beruházásokon belül növekedett a lakásberuházások részesedése, és ez összekapcsolódott a főváros megítélésében bekövetkezett változásokkal. Így a budapesti lakásépítkezések a hatvanas évek végétől gyorsan emelkednek, és a 70-es években már meghaladják az ötvenes-hatvanas évek fordulóján elért

csúcst. A fővárosnak az országos lakásépítésből való részesedése kezdi megközelíteni a népességarányos szintet. és az évtized második felében felül is múlja azt.

Kísérlet a lakás piac totális állami kontrolljának kiépítésére (1950-1956)

A korai szocializmus időszakának gazdaságpolitikai elképzelései szerint a lakásról az államnak kell szolgáltatásszerűen gondoskodnia. A nemzeti jövedelem lakásberuházásokra fordítható részét központosítani kell. és ezeket az eszközöket (és a belőlük épült lakásokat) az állami intézményeken keresztül kell elosztani. Ebből az elképzelésből két- a lakás piacba történő intézményi beavatkozás szempontjából alapvető - következmény adódik: 1. a nemzeti jövedelemből a lakásberuházásra fordított hányad nagysága a nemzeti jövedelem újraelosztásában szerepet játszó - gazdasági és politikai feltételek által kondicionált - intézményi konfliktusok eredménye. és a kelet-európai társadalmak növekedésre orientáltsága miatt az a tendencia uralkodik, hogy a lakásberuházásokra fordított hányadot minimalizálja; 2. a lakáshelyzet javítása állami feladat (a bérekbe csak a fenntartási költségek - pl. rögzített lakbér- van beépítve). ezért a lakások elosztásáról is állami intézményeknek kell gondoskodniuk, és ennek a gondoskodásnak lényegében ki kell terjednie a lakás piac egészére. A lakásberuházások szélsőséges minimalizálása (1950-1953) és a gyors társadalmi változás (a városba áramlás és a vezető társadalmi csoportok kicserélődése) olyan feszültségeket teremt a lakás piacon, ami a lakás piac intézményi kontrolljának kiterjesztését (még a szélsőséges politikai feltételek bevezetése ellenére is) radikálisan korlátozza. a lakás piac kontrolljára törekvő intézményeket lényeges kompromisszumokra kényszeríti.

(Átmenet a lakásosztályok közötti közvetlen konfliktusok felé) A helyreállítási időszakban lezajló társadalmi és politikai változások következtében a vezető irányítási pozíciókban megindul egy rétegcsere. A volt uralkodó osztályok és hivatalnokrétegek tagjai fokozott mértékben hagyják el az országot. és a háború alatt kompromittált személyekkel (főként hivatalnokokkal) szemben gyakran alkalmazzák a fővárosból való kitiltás büntetését. Az I 948.'49-es fordulat után dinamikusan bővülő irányítási apparátus alkalmazottai (akik vidékről vagy legalábbis alsóbb lakásosztályokból jöttek) fokozatosan foglalják el a város legjobb ökológiai pozícióin fekvő lakásokat. Ezekben az években az apparátusnak nincs igazán lakásproblémája, mivel a disszidáltak, emigráltak, kitelepítettek lakásai megfelelő kínálatot nyújtanak. Közvetve ezt a hipotézist támasztja alá, hogy az egymás után alakuló intézmények és szervezetek a magánlakások ezreit foglalják le.

A lakosság más rétegeivel kapcsolatban is a lakás piaci feszültségek bizonyos fokú feloldásáról beszélhetünk ebben az időszakban. A spontán lakásfoglalások (üres lakások kiigénylése, romlakások helyreállítása), valamint a társbérletek megjelenése a felfokozott mobilitási folyamatokról tanúskodnak: a dinamikus társadalmi csoportok lakáshelyzete jelentős mértékben változott.

A „lakástartalékok” az időszak végére (1949) egyre inkább kimerülnek, és a felfokozott lakásmobilitás - a minimális szintű lakásépítés következtében - már csak a létező lakásállomány újrafelosztásán keresztül játszódhat le. Ez azt jelenti, hogy az egyik társadalmi csoport felfelé irányuló lakásmobilitása lefelé irányuló lakásmobilitást jelent a másik csoportnál, vagyis az utóbbi társadalmi csoport lakáshelyzetének abszolút romlásával jár.

A jobb lakásosztályok és azok társadalmi összetétele közvetlen politikai kihívás a társadalmi és területi értelemben mobil társadalmi csoportok számára, és mindez a lakás piacon közvetlen konfliktusok kialakulásához, a lakás piac politizálásához vezet. Az intézményi beavatkozás ekkor ennek a konfliktusos mobilitási folyamatnak a politikai és adminisztratív irányításával egyenlő.

(A lakásállomány újrafelosztásának két szintje) A gazdaságpolitikai változások és az ezt követően megjelenő gazdasági-társadalmi folyamatok az intézményrendszer részéről olyan beavatkozások sorozatát váltották ki, amely egy "duális" lakáselosztási rendszer felé mutatott. Ennek lényege, hogy a lakás piaci folyamatok teljes kontrollját kiépíteni szándékozó lakásügyi apparátus olyan mérvű feszültségekkel találja szembe magát, amelynek kezelésére sem az apparátus személyi kapacitása, sem pedig anyagi lehetőségei nem voltak megfelelőek. Ezért egyfajta kompromisszumra kényszerül, ami a lakáselosztás két szintjének a kialakulásához vezet. A lakás piaci feszültségeket ugyanis ekkor a lakások elosztásával foglalkozó tanácsi szervek két szinten érzékelik. Egyrészt továbbra is dinamikusan bővül az irányítási apparátus, amelynek káderei jelentős részben vidékről kerülnek a fővárosba, és akiknek ez a változás komoly emelkedést jelent a társadalmi hierarchiában. A társadalom vezető posztjain lezajló gyors rétegcserehez már nem termelődik

"természetes módon" lakás, és ezek a feszültségek az intézményrendszer különböző szféráira gyakorolnak egyre nagyobb nyomást. Másrészt pedig a korábban jellemzett folyamatok következtében nagy tömegű elsőgenerációs munkásság jelenik meg a fővárosban, amelynek átmeneti elhelyezkedése (munkásszálláson, rokonoknál, ismerősöknél stb.) súlyos feszültségeket teremt a lakáspiacon. Az egyre bővülő kereslettel szemben nem áll megfelelő kínálat, a lakástermelés visszaesése pedig csak fokozza a kereslet és kínálat közötti rést.

A lakás piac két szférája közötti választóvonalat az határozza meg, hogy "ki" hozza létre, találja meg, termeli ki a meglévő lakásállományból az "üres lakást". Az intézményes eszközökkel kitermelt üres lakásokat a tanácsi és egyéb politikai apparátusokon belül osztották el, ezekkel a lakossági igényeket csak nagyon szűk körben lehetett kielégíteni.

Mivel üres lakások általában maguktól nem keletkeztek, a lakosságot érdekeltté kellett tenni ezek felkutatásában; így azt, amit a lakosság talált meg - legalábbis az esetek többségében - közöttük osztották el. A lakásépítésből származó lakások elosztása hasonló elvek szerint történt, de ezek jelentősége inkább az időszak második felében (és a következő periódusokban) nő meg.

(Üres lakások „termelése” intézményesült eszközökkel) A lakásállomány újraelosztásának legfontosabb intézményes eszköze (különösen a tárgyalt időszak elején) a FIK (Fővárosi Ingatlanközvetítő) volt, amelyet 1949 végén hoztak létre azzal a céllal, hogy az ingatlanközvetítésből kiszorítsa a magánszektort, és az igen magas kártalanítási összegeket mérsékelje. Az ingatlanforgalom monopolizálása, valamint az egyre szigorúbban érvényesített lakásügyi szabályok (amelyek többek között meghatározták a jogos lakásigény mértékét) a forgalom növekedését okozták, mégpedig meglehetősen alacsony áron. Az irányelvek szerint a lakások vételára az új építésű lakások építési költségeinek kb. 20%-át tette ki. A FIK (amely tulajdonképpen lakásgazdálkodást is folytatott, a magántulajdon ú (lakásokat cserélte és forgatta, nagyobb helyett kisebbet adott stb.) a megszerzett lakásokat "eladta" az intézményeknek, és ezek a lakások formálisan az intézmény tulajdonába kerültek. Már a kezdeti időszakban nagy harc indul meg a különböző szervek között a FIK-lakások megszerzéséért (az árak itt semmiféle szabályozó funkciója nem volt), és mivel erős érdekellentétek léptek fel a különböző intézmények között, a konszenzus nem a FIK, hanem a Népgazdasági Tanács szintjén teremtődött meg. (A Népgazdasági Tanács szerv határozta meg, hogy a különböző szervek milyen arányban részesedhetnek a (FIK-lakásokból). A FIK évi 1000-1500 lakást "termelt ki", amelyek ily módon voltaképp az apparátus lakásszükségletét enyhítették. A FIK jelentősége az 1952-es államosítások után némiképpen csökken, mivel a magántulajdonban levő lakásállomány beszűkül. (A korábbi felsőbb osztályok zömének kiszorítása a budai villanegyedből lényegében ennek a szervnek a teljesítménye volt.) AFIK tevékenységén kívül az intézményi apparátus hozzájutott lakásokhoz természetes úton is, megüresedett lakások révén (ez különösen az államosítások után jelenthetett nagyobb tételt), valamint disszidálás és emigráció következtében, de ezek mennyisége közel sem volt képes az apparátus dinamikus növekvő szükségleteit fedezni. Az üres lakások "termelésének" sokkal drasztikusabb eszköze volt a kitelepítési akció, amely kezdetben a nyugdíjasok vidékre telepítésével indult, de mivel a nyugdíjasok többsége nem mutatott különösebb hajlandóságot a vidéki élet iránt, az akciót felhasználták az osztály idegen és deklasszált elemek internálására. Bár a kitelepítési akció rendeletei már 1950-ben megszületnek (és az akcióba önként bekapcsolódók a FIK kialakította áraknak megfelelő lelépési díjhoz jutottak, plusz költözési segélyhez), az akció teljes erővel pusztán az 51/52-es években kötötte le a lakásügyi apparátus energiáját. A "nemkívánatos elemek" vidékre való kitelepítését egy 1951-es BM-rendelet alapján két hónap alatt hajtották végre. Budapesten összesen 5292 lakás vagy lakrész üresedett meg ily módon; további 1200-1400 család pedig önként költözött vidékre, a kitelepítéstől félve (Rátki, 1981). Az akció sikerei nem álltak arányban az adminisztratív és karhatalmi apparátust terhelő "költségekkel", valamint az okozott feszültségekkel, ezért az 1953-as politikai változások után végleg lekerült a napirendről.

(A lakosság mozgósítása a: üres lakások felderítésére) Amíg az intézményes eszközökkel kitermelt lakások elosztása (a különböző hatóságok és szervezetek között) a Fővárosi Tanács szintjén történik, addig a lakossági igényeket a helyi (kerületi) lakásügyi osztályok intézik. A lakásügyi apparátusnak nincs a kezében olyan lakásalap, amelyet - még ha minimális számban is - normatívan oszthatna el a lakosságnak. Ez a körülmény kényszerítette ki, hogy a lakosságot érdekeltté tegyék az "üres" lakások felkutatásában, de ehhez az is kellett, hogy a lakás "megtalálójának" nagyobb esélye legyen a lakás kiutalására, mint I egy átlagos igénylőnek. Lakásigényléseket tehát csak címmel ellátva, konkrét lakásra, lakrészre, szobára és - ilyen is előfordult - szobahányadra lehet beadni. (Az 1956-ig hatályos lakásrendelet szerint nemcsak üres lakásokat

lehetett kiigényelni. hanem a lakottak részeit is, amennyiben a lakás nagysága meghaladta a benne lakók jogos lakásigényének - 2 fő/szoba - mértékét.) A kiutalásról az ugyanarra a lakrészre beadott igénylések átvizsgálása után a helyi lakásügyi hatóság döntött, amely "politizált" a lakásokkal.

A kiutalásokban a szociális szempontok mellett fontos szerepet kellett játszania a társadalmi hovatartozásnak, sőt volt időszak. amikor a kiutalásokat kisebb politikai előadásokkal kapcsolták össze (de ezek nevelő hatása azok számára, akik elesetek a lakástól. csekély lehetett). Ennek a lakáelosztási csatornának minden ellentmondásossága ellenére alapvető funkciója a feszültségek levezetése volt. és még ha az elosztási folyamatok korrupciós lehetőségei (címelek átadása) nyilvánvalóak voltak is, akkor sem szabad megfeledkezni arról. hogy a korrupciónak ez a szintje más, mint az intézmények közötti alku. és demokratikusabb abban az értelemben. hogy elvileg bárki hozzáférhet.

A korszak első három évében a lakásépítkezések kétharmada helyreállításból és lakásmegosztásból származott. lényegét tekintve ez nem áll messze az üres lakások termelésétől. a különbség pusztán annyi. hogy némi beruházást igényel. Az állami erőforrásból létesült lakások többsége helyreállításból származott, ami jórészt Üzletlakások átalakítását jelentette, lényegében átmeneti szükségülakások termelését (ezek elosztása zömmel a kerületi lakásügyi apparátusokon keresztül történt). A magánérből létesült lakások többsége pedig lakásmegosztás volt, lényegében a korábbi társbérletek lakossági erőből történő IIIlegsűnletése. illetve a nagyobb lakások több részre osztása. Ez a lakásépítési forma a későbbi periódusokban is tartja magát, aminek elsősorban az az oka. hogy a lakosságnak kiutalt lakások többsége ebben az időszakban társbérlet (azaz egy lakásnak több család részére való megosztása).

(Az adminisztratív beavatkozások közvetve a lakástranzakciók felgyorsulását kényszerítik ki) A korszak első felének tipikus intézményi beavatkozásait vizsgálva hiába keresnénk a szocialista lakáelosztás jellemző jegyeit. e beavatkozási technikák semmiképpen sem tekinthetőek valamilyen elmélet megvalósítására tett kísérletnek, sokkal inkább a mind erősebben jelentkező feszültségek csillapítására tett lépéseknek. Az intézményi beavatkozások céljuk szerint az állami kontroll kiterjesztésére irányultak, sajátos módon azonban pontosan az ellenkező hatásúak voltak a lakáspiaci mozgások egészét tekintve.

Az állami kontroll teljesnek mondható a FIK-lakások, a kitelepítettek lakásai és az új építésű lakások elosztásában. Nem tekinthető teljesen sikeresnek az állami kontroll a kerületek által elosztott lakások viszonylatában, elsősorban azért, mert ezeket a lakásokat olyanok között kellett elosztani, akik tudomást szereztek a lakás megüresedéséről. A tanácsnak voltak sikertelen törekvései az állami kontroll további kiszélesítésére, így pl. a FIK-en keresztül megpróbálkozott a magán személyek közötti cserék bonyolításával (.dolgozók szervezett csereakciója "), amely azonban - szemben az évi 6-8000 magánpiaci tranzakcióval - a néhány százas nagyságrendet nem haladta meg, így kudarcba fulladt.

Felvetődött az is, hogy helyesebb lenne, ha a magánérből történő lakásmegosztásokat állami szervek vennék át, de erre sem pénzt, sem kapacitást nem tudtak adni. Így inkább elfogadták ezt a formát, még ha magánpiaci tranzakcióknak is (lakásmegosztási lehetőség "eladása ") adott helyet. Az állami kontroll kiterjesztésére törekvő - sikeres és sikertelen - intézményi beavatkozások végső soron oda vezettek, hogy a lakáspiac politikailag instabillá vált, ami sajátos módon megnövelte a magánjellegű lakástranzakciók számát. Ennek az az oka, hogy *–a lakásosztályok közötti távolság csökkenő tendenciát mutatott, egyre kevésbé volt "értéke" a kedvező lakásosztályba való tartozásnak, és ez serkentőleg hatolt a mobilitási folyamatokra (különösen azért, mert így elkerülhető volt a társbérletesítés vagy a lakásfoglalás, kitelepítés stb.).* Lényegében ez a magyarázata a FIK sikeres működésének is a vizsgált időszakban, vagy annak a ténynek, hogy a tanácsi lakásokon belüli csere többszörösére rúgott a mai forgalomnak, pedig a lakásállomány sokkal kisebb volt.

(A mennyiségi-minőségi lakáshiány ideológiájának megjelenése: a csökkentett értékű lakás) Az 1953-ban bekövetkezett politikai fordulat - még ha előlegezte is a következő periódus néhány fontos vonását nem eredményezett azonnali, gyökeres változásokat a lakáshelyzetben. Leginkább előremutatónak a lakásépítkezések fokozásából következő változások tekinthetők. A korábbi években folytatott állami lakásépítkezések. amelyeknek viszonylag kis hányada valósult meg lakótelepeken, pusztán szimbolikus jelentőségűek voltak, telepítésük pedig ad hoc politikai erőviszonyok függvénye volt. Ám a lakásépítési tervszámok felemelése a lakáspolitikai figyelmét egyre inkább az állami lakások minőségi összetevőire irányította. A korábbi alacsony lakásszámok esetében a lakások minőségének (felszereltségének) és nagyságának mérséklése nem jelenteti volna lényeges költségcsökkentést és alapvetően nem változtatta volna meg a lakásépítés ütemét. A lakásberuházások növelésével azonban ez a probléma már élesen vetődik fel. és

kialakul a mennyiségi-minőségi lakáshiány ideológiája (maga a fogalomhasználat csak a 60-as évek elején terjed el a tervezési gyakorlatban). Ennek lényege, hogy súlyos lakáshiány esetén (és a tanulmány által vizsgált három évtizedben a lakáspolitikának végig ez a megállapítás maradt a kiindulópontja) adott költségvetési eszközökből a lehető legtöbb lakást kell építeni, még akkor is, ha ez átmenetileg a minőség és a lakásnagyság csökkentésével jár. Az egyes korszakok csak abban különböznek egymástól, hogy a "csökkentés" mértékét eltérően határozták meg. Az 53/54-es évekhez köthető ennek az elképzelésnek a szélsőséges megnyilvánulása, az ún. CS-lakás-konceptió, amely a fenti ideológia szellemében a fürdőszoba és konyha nélküli, egyszobás, kis alapterületű lakások nagyobb mennyiségű termelését írja elő. E lakásépítési politika hatása 2-3 év késéssel jelentkezik, mivel a tervek átdolgozására idő kell. Így az állami lakásépítésen belül a fürdőszoba nélküli lakások aránya az 1954-es 4%-ról 1957-re majdnem 50%-ra nő és csak 1960-ra áll vissza a régi arány.

A lakásépítési folyamatokban nem áll be gyökeres változás. Igaz, a korábbi évek drasztikusabb beavatkozásai háttérbe szorulnak, de a lakáselosztás két szintje továbbra is fennmarad. A lakáshiány növekedése és a kitermelhető üres lakásállomány beszűkülése következtében a lakáspiaci feszültségek nem csökkennek, olyannyira nem, hogy az apparátus a korábban hivatalok számára elfoglalt lakások egy részének visszaállítását határozza el, ami már komoly jele annak, hogy reálisan számol a lakáspiacon kialakult helyzettel. Az új lakások elosztása is lényegében ugyanúgy történik, mint a korábbi években az intézmények által kitermelt lakásoké: a minisztériumok és az országos hatáskörű szervek között osztják el a lakásokat; a különbség talán csak annyi, hogy a lakásmennyiség (és a az intézmények stabilitásának) növekedése következtében az irányítási apparátus alacsonyabb szintű beosztottai is versenyezhetnek ezekért a lakásokért. A tanácsnak az a törekvése (1953 után), hogy a lakáskiutalásokat monopolizálja, nem jár sikerrel, ebben az időszakban 30-tól 50-ig becsülik azoknak a szerveknek a számát, amelyek a már meglévő lakásállománnyal gazdálkodnak és lakáskiutalásokat folytatnak.

A lakossági lakáselosztás területén sem változik lényegesen a helyzet, az üres lakások termelése (és a társbérletesítés) tovább folyik. A lakáspiacon a helyzet - politikai bizonytalanságok következtében - tartósan nem stabilizálódik, és a magánlakás-építés támogatására 1953 után indított kampányakciók (amelyek keretében több ezer telket osztanak ki gyakorlatilag ingyen) sem járnak sikerrel. Ezek hatása csak a következő periódusban jelentkezik, amikor mérséklődik a hitel, az építési kapacitás és az építőanyag hiánya.

(A mobilitási utak elválása) A korszak első éveit a lakásrendszeren belül különböző osztálypozíciót elfoglaló társadalmi csoportok közötti közvetlen konfliktus jellemzi, az intézményi beavatkozások ezeknek a konfliktusoknak az adminisztratív kezelésére irányulnak.

A lakásügyi apparátus által kontrollált tranzakciókban a mobilitási esélyek alapvetően az intézményrendszeren belül elfoglalt társadalmi pozíció függvényében alakultak, és általánossá vált, hogy a mobilitási utak ezek mentén szétváljanak. A villanegyedben és a belső városrészekben megüresedett (vagy "megüresített"), továbbá az új építésű lakásokért a társadalmi hierarchiában pozicionális előnyű társadalmi csoportok versenyeztek sikerrel. Ezzel szemben a lakosság nagy rétegei lakásmegosztásokért, társbérletesítésekért, az átalakított üzletlakásokért álltak versenyben egymással és azokkal a társadalmi csoportokkal, amelyek nem voltak képesek (politikai okból és pozicionális hátrányaik miatt) megvédeni lakásrendszeren belüli "állásukat".

Az intézményi beavatkozásoknak a magánjellegű tranzakciókra gyakorolt hatása is hasonló természetű volt, elsősorban azok a társadalmi csoportok "engedhették meg maguknak" a lakásosztályok rendszerében való felfelé mozgást, amelyek pozicionális előnyeik révén nem voltak annak kitéve, hogy ezt a helyzetüket alulról vagy felülről jövő nyomás miatt fel kell adniuk.

Ezek a mobilitási folyamatok mindent együttvéve heterogénebb társadalmi és lakásosztály-összetételű városrészek, övezetek kialakításához vezettek, elsősorban a budai villanegyed és a belső városrészek tekintetében.

Az 53-as politikai változások és a lakásépítés növekedése következtében enyhülnek a közvetlen konfliktusok a lakáspiacon, és kezd kibontakozni a lakáspiac intézményi kontrolljának egy másfajta modellje. A nagyobb társadalmi mozgások csillapodásáról és a lakásosztályok rendszerében lejátszódó gyors pozícióváltások múltán csökkenő tendenciát mutatnak a közvetlen konfliktusok a lakáspiacon. Erősen beszűkül az a társadalmi csoport, amely a lakásrendszeren belüli osztályhelyzetét nem tudja megvédeni, így a lakásépítkezések növekedésévei párhuzamosan a lakáspiaci törekvések már kezdenek átstrukturálódni, és a lakáspiaci konfliktusok folyamatosan közvetetté válnak.

Átmeneti kompromisszum a magánszektorral (1957-1970)

A politikai változások és a korábbi időszak tapasztalatai alapján újraértelmezik a „lakásproblémát”. Az új felfogás szerint a lakáskérdés megoldása alapvetően attól függ, hogy az állam megfelelő erőfeszítéseket tesz-e a probléma megoldásáért, azaz a nemzeti jövedelemből a szükséges arányban csoportosít-e át eszközöket a lakáságazatba. Ezzel a módosítással a korábbi elképzeléseket (az eszközök redisztributív elosztását) és az intézményi kontroll kiterjesztését) lényegében fenntartják. A gazdaságnövekedési célok miatt azonban szükségesnek látják átmenetileg a magánerő bevonását, ami az elképzelések szerint a gazdaság fejlődésével párhuzamosan fokozatosan visszaszorul. amíg ki nem alakul az a megosztás, hogy a városi települések és munkásrétegek lakásairól az állam, a falusi agrárnépesség lakásairól a lakosság gondoskodik („agrárrolló”). A gazdaságnövekedési célok és az intézményrendszer hajlama az infrastrukturális (nem termelő) beruházások visszaszorítására valójában tartósítják ezt az eredetileg átmenetinek tartott kompromisszumot, ami viszont egy mélyszubvenciók lakásrendszer kialakulásához vezet.

(A konszolidáció - a lakáspiaci feszültségek átmeneti enyhülése) A korábbi időszak felhalmozódott feszültségei az 1956-os eseményekben robbantak ki, és számos tény utal arra, hogy ezek a feszültségek nemcsak a politikai szférát érintették, hanem a lakásrendszerbe is továbbgyűrűztek. A politikai konszolidáció irányába tett erőfeszítések a lakáspiac intézményi irányításában is jelentkeztek, gyorsan növekedett az állami lakásépítés, határozat született a csökkentett értékű lakások tömeges termelésének a leállításáról, a lakáspiacba történő intézményi beavatkozások meglehetősen „liberálisak” voltak. Gyakorlatilag törvényesítették az 56-os eseményeket követő spontán lakás- és hivatalfoglalásokat, amelyek során kb. 18 ezer lakás (két-három évi lakástermelés) került intézményi és piaci beavatkozási függetlenül „elosztásra”.

A magánszférának tett engedmények következtében a magánlakásépítések száma is dinamikusan emelkedett. A korábbi években végrehajtott kampányszerű telekosztási akciók ezekben az években hozták meg az eredményüket: intézkedtek az anyagellátás, a kapacitások és a hiteligények fokozottabb kielégítéséről. A politikai konszolidációval párhuzamosan stabilizálódott a lakáspiac is, a megelégnélő ingatlanforgalom már nem a lakásosztályok közötti (piaci értékben mért) távolságok összeszűkülése jegyében játszódott le, hanem egyre több jele mutatkozott a használati értékben lévő különbségek megjelenésének a forgalmi árban. Így pl. a városi telekárak emelkedésének mértéke - amely négy év alatt, 1954 és 1958 között három-négy és félszeresre tehető - jelzi, hogy ennek inkább politikai, semmint gazdasági okai lehetnek.

(Optimista tervek - változatlan lakáspolitikai koncepció) A lakáspiac külső feltételeiben bekövetkezett változások (az 56-os eseményeket követő népességcsökkenés és a lakásépítés növekedése) és a lakáspiaci feszültségek enyhülése (ami részben a liberálisabb intézményi beavatkozások következménye volt) optimista lakásépítési tervek kidolgozásának adták meg a háttérteret. Már 1958-ban politikai határozat született a 15 éves lakásépítési terv kidolgozásáról és ezen belül egymillió lakás felépítéséről, amely a számítások szerint elegendő az ún. mennyiségi lakáshiány problémájának megoldásához (minden család önálló lakáshoz juttatásához). A tervek szerint 15 év alatt a lakások 60%-a állami erőből épült volna, kezdetben azonban (az első öt évben) átmenetileg még a magánlakásépítés 60-63%-ban részesedik a lakásépítésből. (Ez azt jelenti, hogy az első öt évben a magánlakásépítést még az előző időszakok arányában tervezik.) A következő időszakban ez az arány a felére esik vissza. Így Budapesten az eredeti elképzelések szerint 15 év alatt felépülő 150 ezer lakás 80%-a állami erőből épült volna.

Az elképzelésekből világosan kiderül, hogy a városokban a magánlakásépítés csupán átmeneti kompromisszum, amelyet a gazdasági fejlődés magasabb fokán az állami lakásépítés kiszorít. Ennek a lakáspolitikai koncepciónak az alapja egy gyors ütemű gazdasági növekedés feltételezése, amelynek során a beruházási eszközök növekvő hányadát lehet a lakáságazatra fordítani. A magánszektor a városi lakásépítkezésekből kiszorítható, illetve egy olyan szintre csökkenthető, amely lényegesen nem befolyásolja a lakáspiac szerkezetét. Mivel az általános bérszínvonal úgy van beállítva, hogy az nem tartalmazza a lakás megszerzésének költségeit, a magánlakásépítés a kiugróan magas jövedelműek, illetve a falusi népesség számára van fenntartva, akik viszont a mellékkeresetük és az olcsóbb építkezési lehetőségek révén saját erőből is meg tudják oldani lakásproblémájukat.

A gyors ütemű gazdasági növekedés céljait azonban a korszak gazdaságpolitikája a termelő jellegű beruházások fokozása révén vélte-elérni, aminek hatása a lakásberuházások visszaszorításában jelentkezett. Így az állami lakásépítésben a beruházások növelésének feltételei nem voltak meg, és a mennyiségi-minőségi lakáshiány dilemmája újra előtérbe került. A lakások minőségi mutatóinak (alapterület, szobaszám) viszonylag alacsony szinten tartásával kívánták a korlátozott költségvetési keretből a maximális lakásszámot kihozni (az új életszínvonal-politikával már nem fért volna össze sem a lakásszám abszolút szintjének nagyobb csökkentése, sem pedig a CS-lakás-koncepció újbóli elfogadása). Ekkor újra előtérbe került a magánlakásépítkezések támogatása, aminek stabil (30-40%-os) súlya a budapesti lakásépítésen belül az előbb vázolt koncepciót alapjaiban kérdőjelezi meg.

(Telekpolitika - eszközök nélkül) Amikor a 60-as évek elején a budapesti állami lakásépítés visszaesik. előtérbe kerül a magánlakásépítés. mint egy olyan eszköz. amelyre a súlyosbodó lakáshiány miatt (a globális feltételek romlása) a vártnál tartósabban szükség lesz. A magánlakásépítés támogatására azonban mind a helyi tanácsoknak. mind pedig az országos szerveknek csak szűkös erőforrásai voltak. A városi tanácsnak a magánlakásépítés befolyásolására csupán adminisztratív eszköze volt. A 60-as évekre kimerült a telek állomány, másrészt pedig igen jelentékenyek voltak a gazdaságtalan ipari telek foglalások. A fővárosnak azokat a meglehetősen bátoralan törekvéseit. hogy központi eszközökből történő telekvásárlások útján vagy az ipari vállalatok kihasználatlan telkeinek a visszavételével telekhez jusson, csirájában elfojtották a felső hatóságok. nem adták meg az ehhez szükséges anyagi eszközöket. Az aktív telekpolitika elleni sajátos - az akkori gazdaságirányítási rendszer logikájába illeszkedő - érv volt, hogy ezáltal olyan pénzkibocsátás történik, amely mögött nincs árufedezet. így inflációs hatása lenne.

Továbbá: a magánlakásépítés aktív befolyásolásához olyan pénzeszközökre is szükség lett volna. amelyeket a főváros meghatározott telepítési elveknek megfelelően a közműhálózat fejlesztésére fordíthat, erre azonban a szűk költségvetési keretek és a felsőbb szervek elzárkózása semmiféle lehetőséget nem adott. A korábbi közműtartalékok (amelyek viszonylag olcsó bővítési lehetőséget rejtettek magukban) ipari célokra lettek felhasználva. (Az ipar részesedése a városi vízfogyasztásban 1949-ről 1960-ra 41.1%-ról 58.5%-ra emelkedett. a gázfogyasztásban pedig 38.7%-ról 50.1%-ra; az 1952-es ÁRT program javaslatában pedig az ipari területek nagysága a korábbi tervekhez képes! a duplájára nő.) Ilyen módon a fővárosnak a magánlakásépítési szabályozására csupán tiltó rendszabályai voltak. Mindamelllett korlátozta a telekpolitikai eszközökkel indukált magánlakásépítést az is, hogy a várospolitikai gyakorlatilag nem adta fel azt az elképzelést, hogy az állami lakásépítések csak átmeneti időszakra fékeződtek le. Így továbbra is több (10-15) évre előre kívánta biztosítani az állami lakások számára a még kedvező városszerkezeti elhelyezkedésű területeket. Ezt oly módon érte el. hogy vagy közvetlen építési tilalom elrendelésével, vagy közvetett módon (olyan magasabb fokú beépítés elrendelésével, amelynek közmű és egyéb feltételei nem voltak meg) rendkívül nagy területeken leállította, befagyasztotta a magánéros építkezéseket. Ennek távolabbi célja - az egyébként adminisztratív módszerekkel alacsony szinten tartott kisajátítási költségek csökkentése is volt, mert ezen a módon, amikor a terület beépítésére kerül a sor, már jól leromlott (tehát olcsóbban szanálható) területeket kell kisajátítani.

(Családház versus társasház) Jól tükrözte a várospolitikai ambivalens viszonyát a magánlakásépítkezésekhez a családi ház-ellenesség. Az 50-es évek végén meginduló magánlakásépítkezések túlnyomó hányada családház-jellegű volt. amellyel szemben számos érvet sorakoztattak fel: gazdaságtalan kivitelezés. anyagpazarlás, esztétikai bajok, túlzott közműigény, és végül a tisztán ideológiai jellegű érv: a polgári individualizmus. A hatóság számára a társas házak képviselték a magánlakásépítésen belül a legalacsonyabb laksűrűségű, még elfogadható formát. A családi háznál olcsóbb közművesítési költségű (egy lakásra számítva), sűrűbb beépíthetőségű, gazdaságosabb telekfelhasználású és egyáltalán kollektivistikusabb építési formának tekintették.

Az állami lakásépítés 1963-as visszaesése után a magánlakásépítés támogatása eleinte az egyedi társasház-építkezések előmozdítását (és a családház-építkezések visszaszorítását, illetve az agglomerációs övezetbe szorítását) jelentette. Nagyobb területeket minősítenek át társasház-övezetté, ennek pozitív hatását azonban jelentősen csökkentette az a tény, hogy ezeknek a területeknek nagy része nem volt közművesítve, így csak családi házzal lehetett volna építeni rájuk. Átminősítésük tehát az építési tilalommal volt egyenértékű (mivel a közművesítésre a főváros nem kapott pénzt).

A magánlakásépítkezések társasházias forma felé való elmozdításának további (a korábbiaknál jóval hatékonyabb eszköze) az OTP-hitelfeltételek módosítása, amelyek révén a társasházak építéséhez nagyobb támogatást lehetett megszerezni. A 60-as évek közepére a városi hatóság már nem elégedett meg azzal, hogy az egyedi társasházépítést támogassa. Célul tűzték ki a társasházépítések szervezett, hatóságilag jobban kontrollálható formáinak elterjesztését. A lakótelepszerű magánlakásépítést a szűkös állami telkek olcsó (gyakorlatilag ingyenes) átengedésével, államilag támogatott kivitelező kapacitások révén és jelentős állami hiteltámogatással szándékozták elősegíteni. Ekkor azonban már nem voltak olyan pénzügyi eszközök, amelyeket erre a célra felhasználhattak volna, és nem szóltak mellette komoly intézményi (pl. építőipari) érdekek sem. Sőt a kivitelező kapacitásokért folyó harc, az OTP-hitelek szűkössége, mind ellene szóltak a konstrukció jelentősebb mértékű térhódításának. A magánlakásépítés fokozottabb támogatásának eredménye í az 1965-66-os évektől kezdve jelentkeznek Budapesten, és ez együttjár a társasházias formának a családi házakkal szembeni fölénybe kerülésével.

(A mélyszubvenciók rendszer) A magánlakásépítés arányának viszonylag magas szinten való stabilizálódása és az eredeti lakáspolitikai koncepció változatlan érvényesítése a lakások elosztásában és a támogatási politikában mélyszubvenciók lakásgazdálkodási rendszer kialakulásához vezetett.

Az állami lakásokat, amelyeknek a koncepció értelmében uralnia kellett volna a városi lakáspiacot, ingyen (pontosabban alacsony szinten rögzített lakbér mellett), illetve nagyon kedvező áron utalták ki a hatóságok; de ezek a lakások az új építésű lakásoknak pusztán 50%-át tették ki. Ez azt jelentette, hogy a költségvetésen keresztül újraelosztott állami támogatások (dotációk) jelentős részét (80-90%-át) ezek a lakások emésztették fel, míg a maradék 10-20% jutott a többi lakásépítési konstrukciónak, amelyek megszerzéséhez a szükséges készpénzösszeg is jóval magasabb volt.

A lakásépítés-politika kialakult szubvenciók stratégiája a lakáspiac globális feltételeinek romlásával párhuzamosan a 60-as évek végére kielezi a lakáspiaci feszültségeket.

(A lakásosztályok „távolodása”) A korszak inflációellenes gazdaságpolitikája sikeresnek volt mondható az állami lakások és az államilag kivitelezett magánlakások tekintetében, de a magánlakásépítés más formáinál (magánszervezésű társasház és családi ház), valamint a magánjellegű lakástranzakcióknál (adás-vételek, magánszemélyek közötti cserék) az inflációs tendenciák egyre inkább teret nyertek. A mintegy százezres nagyságúra tehető mennyiségi hiány komoly fizetőképes kereslettel párosult, mivel a növekedésre orientált, fogyasztásellenes gazdaságpolitika természetes következményeként a kényszermegetakarítások egyre nőttek, és a nagy lakáshiány miatt megjelentek a lakáspiac magánszférájában, a lakásépítés kínálatában azonban a kereslet növekedésével: nem tartott lépést, a periodikusan jelentkező anyag- és kapacitáshiány, a hitelvisszafogások és az egyre súlyosbodó telekszűkösség miatt. Az állami és magánáraknak ez a kezdődő polarizációja átstrukturálta a különböző lakásépítési és lakáshozjutási csatornák szerepét, de lényegesen módosította a lakásosztályok rendszerét is, növelve az egyes pozíciók piaci értékben vett különbségeit.

A lakásrendszerben lezajló filtrációs folyamatokat tehát a lakásosztályok közötti távolságok növekedése jellemzi, ami azonban nemcsak a magánszférában lejátszódó inflációs folyamatokkal, hanem város- és lakáspolitikai intézkedésekkel is összefügg. Így egyrészt a külső övezet építési tilalom alá helyezett és a belső övezetek felújítások által nem érintett területein a lakásállomány gyorsan romlani kezd, másrészt pedig az átmeneti övezetben a belső lakótelepi gyűrűvel és a társasházias övezetben új lakásosztályok jönnek létre. Ezek a "fizikai" folyamatok a lakások értékében csak relatív értelemben jelentkeznek, minthogy a fokozatosan fizetőképes keresletben is megjelenő lakáshiány olyan nagy mértékű, hogy a fizikailag leromló lakásállomány értéke is emelkedik, csak kisebb ütemben.

(Lakásmobilitási esélyek) A 60-as években tehát megindul egy polarizációs folyamat az új építésű lakásokon belül is, amelyek során a lakásügyi hatóságok kiutalta magántulajdonba kerülő lakások és a magánépítésű lakások megszerzéséhez szükséges készpénzigény közti "rés" gyorsan nő. Az államilag elosztott lakások (tanácsi, szövetkezeti és az OTP által értékesített lakások) belépési összege közötti különbséget a magánlakások inflálódása beszűkíti, és az irántuk való igény fokozódik, mivel bővül azoknak a társadalmi csoportoknak a nagysága, amelyeknek fizetőképes kereslete nem tud lépést tartani a gyorsuló inflálódással. (Hangsúlyozzuk: az infláció nem az egész gazdaságot, hanem csak a magánszférát érinti ebben az időszakban.) A lakáspiaci folyamatokhoz kapcsolódó társadalmi konfliktusok alapvetően a nagy szubvenciótartalmú állami lakások elosztása körül koncentrálnak. Az állami lakások elosztása fölött lényegében háromtípusú szerv gyakorolt kontrollt: a helyi tanácsok, a vállalatok és az egyéb szervek

(minisztériumok, főhatóságok). Ezek közül a tanácsok (amelyek - a rájuk nehezedő nyomás miatt - leginkább hajlamosak voltak szociális szempontokat figyelembe venni) az elosztható új és megüresedett lakások 46%-át kapták meg (1968-ban). Az egyéb szervek, amelyek alapvetően az "érdemeket" mérlegelték, a lakások 37%-a felett rendelkeztek, a vállalatok pedig (ahol a két szempont keveredett) a lakások 17%-át osztották el. Az új lakótelepek társadalmi összetétele (lásd Konrád-Szelényi, 1969) egyértelműen bizonyítja, hogy még a szűken vett tanácsi elosztáson belül sem kizárólagosan érvényesülnek a szociális szempontok, és összességében a magasabb státusú rétegek esélyei az állami lakások (és ezen keresztül az egyre növekvő mértékű szubvenciók) megszerzésére lényegesen kedvezőbbek voltak, mint az alacsony státusú rétegekéi, (A szellemi és fizikai foglalkozásúak esélykülönbségei a vállalati elosztású szövetkezeti lakásoknál 4:1, a tanácsi lakásoknál 1.5:1. népességarányukhoz képest.) A 60-as évek lakáselosztási rendszere lényegében lehetővé tette, hogy a magasabb státusba került rétegek pozicionális előnyeik révén el tudtak jutni a lakásrendszer megfelelő szintjeire. A társadalmi csoportok munkamegosztásban elfoglalt helyét és az irányítási szintek közötti különbségeket a pénzüvedelmek nem tükrözték, és ez a tény önmagában kizárta a lakásrendszeren belül egy olyan szubvenciók stratégia érvényesítését, amely a támogatásokat a lakásépítési formák között egyenletesen teríti szét. Ebben az esetben ugyanis a magasabb státusú társadalmi rétegek nem tudták volna érvényesíteni pozicionális előnyeiket, mivel ez nem jelentkezett egyértelműen fizetőképes keresletükben. A 60-as évek lakáselosztási rendszere e tekintetben a társadalom vezető rétegeinek természetbeni jutalmazását, munkájuknak és pozíciójuknak társadalmi elismertetését jelzi.

A társadalomnak főleg azok a csoportjai szorultak ki a mélyszubvenciók lakásépítési formákból, amelyeknek beosztásuk és kapcsolataik révén nem voltak pozicionális előnyük az állami lakáselosztás intézményein belül. Ezek a társadalmi csoportok (nagyobb valószínűséggel tehát fizikai munkások) a magánpiaci tranzakciók révén javíthattak lakáshelyzetükön, ahol sokkal nagyobb terhet kellett vállalniuk, vagy sokkal rosszabb lakásokkal kellett megelégedniük. Az alacsony jövedelmű és alacsony státusú csoportok mind nagyobb arányban szorultak ki az agglomerációs övezetbe (ahol viszonylag kedvezőbb telekárak és olcsóbb építési lehetőségek vannak), illetve - más megoldás hiányában - kényszerültek a város leromlott területei felé. Sajátos módon az intézményileg kontrollált és a piaci elvek szerint működő mobilitási folyamatok egyaránt szegregációs tendenciákat idéztek elő, de nemcsak külön-külön, hanem a két szféra sajátos kapcsolata révén is.

(A közvetett mobilitási út hipotézise) A 60-as évek lakáselosztási rendszerének egy, a mobilitási folyamatok szempontjából alapvető sajátossága az, hogy - a mélyszubvenciók támogatási rendszer és az állami lakásépítési politika következtében - nem a legjobb lakásállományú lakásosztályok élvezik a legnagyobb szubvenciót. Ez sajátos ellentmondás, feszültség forrásává válik. A magasabb státusú csoportok eséllyel versengenek a legnagyobb szubvenció tartalmú lakásokért, de végül is ezáltal olyan lakásosztályba kerülnek, amely - bár lényegesen jobb, mint a városi átlag - elmarad a város preferált területein levő társasházak, családi házas lakásosztályoktól. Ezért a 60-as években megindul egy átrendeződési folyamat: a tanácsi és kedvező feltételű szövetkezeti lakások szubvenciótartalmának továbbértékesítése révén a magasabb státusú csoportok fizetőképes keresletet támasztanak az ugyancsak szubvencionált, de már magasabb belépési küszöbű lakáskonstrukciók iránt, vagy pedig magánjellegű lakáscserék révén a kedvezőbb ökológiai pozíciójú nagyobb állami lakások iránt. Az új állami lakások tehát sok esetben csak kezdeti lépcsőfokai a szubvenciók továbbértékesítése révén magasabb lakásosztályok felé irányuló mobilitási utaknak.

(A szubvenciók rendszer belső ellentmondásai) A korszak végére - a most vázolt folyamatok következtében - növekvő mértékű nyomás nehezedik az államra, egyrészt általában a mélyszubvenciók konstrukciók bővítését, másrészt az elosztás szociális jellegének erősítését célzó igények miatt. Egyre feszítőbben jelentkezik azon rétegek lakáshelyzetének a problémája, amelyek pozicionális hátrányokkal küszködtek az állami lakások elosztásában és jövedelmi-anyagi helyzetük miatt kimaradnak a magánlakásépítésből is.

A szubvenciók stratégia ellentmondásai azonban az intézményrendszeren belül is kiütözköznek. Nemcsak a lakosság részéről van igény a mélyszubvenciók konstrukciók növelésére, hanem a konkrét lakáselosztást irányító apparátus nagy része is ennek növelésére törekszik, mert ebben látja a lakás piac fölötti közvetlen kontrolljának biztosítékát.

A gazdaságnövekedési célok behatárolta költségvetési korlátok miatt azonban periodikusan felvetődik a magánlakásépítés támogatásának és általában a kevésbé mélyszubvenciók konstrukciók bővítésének javaslata, mivel ily módon kisebb költségvetési ráfordítással nagyobb építési volumen lehet indukálni. Ezek

a törekvések a lakáságazatra épülő intézményrendszeren belül nagy ellenállásba ütköznek, és külső - a lakáságazattól független - politikai erők beavatkozása szükséges ahhoz, hogy a szubvenciók rendszer stratégiájában alapvető változások következzenek be.

Kísérlet a magánszektor intézményesítésére (1971-)

A mélyszubvenciók rendszer belső ellentmondásai és a bekövetkezett politikai és gazdaságpolitikai változások a lakásprobléma újraértelmezését tették szükségessé. Ennek értelmében a nemzeti jövedelem lakáságazatra fordítható eszközeinek nagy részét továbbra is koncentrálni kell, az életszínvonal növekedésével azonban a magánszektorban is részt kell vennie a lakáskérdés megoldásában. A kifejezetten állami erőből történő lakásépítés már nem általában a városi és munkásnépesség lakáshelyzetének megoldását vállalja magára, hanem csak az arra rászoruló városi, közepes és alacsony jövedelmű rétegeket; a magasabb jövedelműek és a falusi településeken élők differenciált, a korábbinál fokozottabb mértékben támogatott magánlakásépítésben vehetnek részt. A magánszektor politikai elismerése és támogatása azonban intézményi kontroll kiterjesztésével jár. A 70-es években a magánszektor integrálására tett kísérlet a mélyszubvenciók támogatási rendszer fenntartására és a lakáspiaci folyamatok negligálása miatt nem vezet a lakáspiaci feszültségek lényeges mérséklődéséhez. A 80-as évek elején (napjainkban) elsősorban külső gazdasági körülmények hatására a korábbinál radikálisabb lakásreform kerül napirendre, amely a szubvenciók rendszer jellegét az állami támogatások csökkentésével és átrendezésével kívánja megváltoztatni.

(Lakásreform - kompromisszumokkal) A 70-es években a budapesti lakáspiac globális feltételeinek tekintetében pozitív változások következtek be, mind a keresleti, mind pedig a kínálati oldalon. Ennek ellenére a lakáspiac strukturális feszültségei a vizsgált periódusban lényeges mértékben nem enyhültek, sőt számos tény arra utal, hogy egyes formái erősödtek. Ennek okai az intézményi beavatkozás természetében, illetve ennek változásaiban keresendők.

A 60-as évek tapasztalatai bebizonyították, hogy a költségvetés elosztásában a lakáságazatra nagyobb összegeket kell szánni ahhoz, hogy a lakáspiaci terveket teljesítsék, és általában a lakáshelyzet (amely az életszínvonal egyik legfontosabb tényezője) számottevően javuljon; de az is világossá vált a gazdasági reform előkészítésekor, hogy az évtized alatt mindinkább megerősödő magánszektor megtakarításainak bevonása nélkül jelentősebb eredményeket nem lehet elérni.

A mélyszubvenciók rendszer belső logikája, a központi támogatások elosztását kontrolláló intézmények érdekei nem tették lehetővé a fokozatos átmenetet egy kevésbé koncentrált támogatási rendszer felé, sőt fellépésükre inkább ellenkező irányú folyamatok indultak meg. A lakáságazat intézményi rendszeréhez képest külső erők fellépésére volt tehát szükség ahhoz, hogy a szubvenciók rendszer jellege alapvetően megváltozzék. Az 1968-ban bevezetett gazdasági reform és az azt követő néhány év konjunktúrája adta meg a hátteret a lakásrendszer támogatási politikájának módosításához.

Az 1971-ben bevezetett lakásreform politikai mondanivalója a magánlakásépítés elismerése volt, célja pedig, hogy feladva a korábbi elképzeléseket, amelyek a magánlakásépítést átmeneti szükségszerűségnek tekintették, a lakásépítésben és a lakásprobléma megoldásában a magánszektorban tartós szerepet szánjon. Az állami támogatásokat az új rendszer szélesebben teríti szét (tehát a szubvenciók mélysége csökken), és kiterjeszti - különösen a városokban - a magánlakásépítés jelentős hányadára. Csökkent az állami lakások dotációja (növelték a szövetkezeti lakások árát, a bérlakások kiutalásáért használatbavételi díjat kértek), s növelték néhány magánérintésű lakásépítési konstrukció támogatását. A reform azonban már a kezdet kezdetén sem volt konzervatív. Egyrészt az állami lakások egyszerű árnövekedése még az akkori lakáspiaci árakhoz képest is mérsékelte volt mondható, és ezeknek a konstrukcióknak az aránya nem változott, továbbra is jelentős maradt. Így a támogatási rendszer mélyszubvenciók jellege - bár kezdetben mérséklődött - lényegében megmaradt. Másrészt pedig a magánlakásépítési konstrukciók támogatásánál sem mondtak le az állami kontroll érvényesítéséről, ami jelentkezett ezek jelentős része feletti intézményi elosztásban, továbbá abban, hogy ezeket a támogatott konstrukciókat az állami építőipar termékeihez kötötték (házgyárak), így telepítésük, minőségük (méretük és felszereltségük) felett az állami intézmények kizárólagos ellenőrzést gyakoroltak.

A reform másik. lényegében szociálpolitikai mondanivalója az volt, hogy a leginkább szubvencionált lakásépítési formákat csak bizonyos jövedelemszint alatt élő családoknak tették hozzáférhetővé. Ez közvetve annak elismerését jelentette, hogy a lakáselosztás korábbi hatósági szisztémája nem volt képes a szociálpolitikai szempontok érvényesítésére. A jövedelmi ollónak a 60-as évek végén lényegében a reform hatására bekövetkezett kinyílása. a másodlagos gazdaság megerősödése, és a korábbi évtizedben lezajlott folyamatok, amelyek során a társadalom felső és felsőközép rétegei pozicionális előnyeiket a magánszektorba (így az ingatlanpiacra) helyezték át, elfogadottá tették, hogy a társadalomnak vannak olyan rétegei, amelyek jövedelmi helyzetük révén sikerrel léphetnek fel a lakáspiac kevésbé szubvencionált színterein is. E rétegeknek az olcsó lakások hozzájutási lehetőségeiből való kizárása egyúttal megtakarításaik lakáscélú felhasználását is eredményezte.

(„Ellenerők”) A lakáságazat szubvenciók stratégiájának meglehetősen mérsékelt módosulását a 70-es évek gazdasági változásai és az időközben fellépő intézményi érdekek hamarost ellensúlyozták. A szubvenciók mélyítése irányába ható legfontosabb "erő" a 60-as évek végétől megjelenő (kelet-európai méretekben jelentősnek mondható) inflációs tendencia volt, amely az építőipart és építőanyagokat jobban érintette, mint a gazdaság más szektorait. Szemben a 60-as évekkel, most már az árak növekedése (különösen a 70-es évek közepétől) az állami építőiparban is elkezdődött, és nem korlátozódott csupán a magánszektoron belüli forgalomra. A lakásépítési költségek növekedése az állami építőipari komplexum érdekltségével is összefüggésbe hozható, amely nem a piaccal, hanem az ennél valószínűleg gyengébb ellenállást tanúsító költségvetéssel állt szemben. Az erősen támogatott lakásépítési konstrukciók belépési összegeinek állandó szinten tartása az infláció mértékével arányosan növelte a költségvetés terheit és a lakástámogatási rendszer mélyszubvenciók jellegét. A lokális hatóságok törekvései szintén a mélyszubvenciók lakástámogatási rendszer erősítése irányába hatottak. Az állami támogatások jelentős része ugyanis az állami építőipar termékeihez kapcsolódott, amelyek túlnyomó része lakótelepek formáját öltötte. A lakótelepi építkezések előkészítése a vizsgált időszakban lokális (tanácsi) kompetenciába tartozott; és a korábban érintett telepítési stratégiamódosulás következtében a lakásépítkezéseknek egyre inkább a telekkialakítás, közművesítés stb. vált szűk keresztmetszetévé. A tervekhez képest leginkább a közepesen szubvencionált típusba tartozó, magánérős telepszerű lakásépítkezések maradtak le. A lakótelepszerű magánérős építkezések a negyedik öt éves tervben 34%-kal, az ötödikben 27%-kal maradtak el a tervezettől. A lokális hatóságok ugyanis leginkább azoknak a (mélyszubvenciók) konstrukcióknak a preferálásában voltak érdekeltek, amelyek elosztásában nagyobb befolyásuk volt, illetve amelyek esetében kevesebb anyagi teher hárult rájuk.

1973-ban megerősödtek és előtérbe kerültek a gazdaságirányításon és a politikai vezetésen belül a reformellenes erők, és ez számos, a reform visszafogását célzó intézkedésben megmutatkozott, ami - ahogy maga a reform is - továbbgyűrűzött a lakásrendszerre. Ekkor született határozat a nagyvállalatok ipari munkásai részére egy új lakásépítési (pontosabban finanszírozási) konstrukció kialakításáról a magánlakásépítésen belül, amely a tanácsi értékesítésű szövetkezeti lakásokéhoz hasonló dotációt tartalmazott. Ez a változás a lakásreform nyomán megváltozott intézményi erőviszonyok visszaállítását célozta. (Az iparvállalatok és nagyobb intézmények-szervezetek lakáspiaci folyamatokra gyakorolt befolyása a lakásreform következtében közvetetté vált, a leginkább támogatott konstrukciók elosztásába alig szólhattak bele, eszközeik a magánlakásépítésben részt vevő dolgozók hitellehetőségeinek javítására korlátozódtak.) A munkáslakásépítés, amelyben a lakáshoz jutást az iparvállalatok is befolyásolni tudják, a 70-es évek második felére mindinkább uralja a magánlakásépítést, és a telepszerű magánlakásépítés nagyobb hányadát teszi ki. (Nem érdektelen, hogy ezt mélyen szubvencionált konstrukciót csak a telepszerű lakásépítésre terjesztették ki, amely szinte kizárólag az állami építőipar házgyári termékeiből tevődik össze.) A vázolt gazdasági és politikai tényezők oda vezettek, hogy 1973-tól kezdve az állami támogatásokat ismét koncentráltabban osztották el, és a 70-es évek végére ez a mélyszubvenciók rendszer újbóli megerősödését eredményezte.

A lakáságazat szubvenciók stratégiájának módosítására tett kísérlet tehát nem tudott áttörni az intézményi érdekeken, pontosabban az intézményi rendszer változásai nem hatottak abba az irányba, hogy ez a kísérlet tartós legyen. A lakásreform azt a célját, hogy a magánszektor integrálja, emiatt aligha érte el, lényegében nem tett egyebet, mint hogy az állami építőipar termékeit, illetve azok értékesítését jelentős (költségvetési) áldozatok árán kiterjesztette a magánszektorra.

(A lakáspiac polarizálódásának felgyorsulása) A 70-es években tehát a bevezetett reform ellenére lényegében ugyanazok a folyamatok játszódnak le, mint a hatvanas években, csak gyorsuló ütemben. Újra megindul a lakásosztályok "távolodásának" folyamata (a belső városrészek és az átmeneti övezet rossz minőségű lakásállományát továbbra sem újították fel, a 60-as évekhez képest nagyobb változást csak a külső övezetben végrehajtott szanálások jelentenek, amelyek a lakótelepépítési stratégia módosításának következményei), s ezt az inflációs tendenciák csak felerősítik. Az új lakások megszerzéséhez szükséges készpénz tekintetében a mély és a nem mély szubvenciók között a 60-as évek elején 2-3-szoros különbség alakult ki, a 70-es évek elejére ez 6-7-szeresre nőtt, 1979-ben már 11-szeres volt. A nem új lakások közötti magánjellegű tranzakciókban a korlátozott kínálat és a jelentős mennyiségi hiány miatt ez a növekedés még nagyobb mértékű lehet.

A lakáspiac polarizálódásának tendenciái (a lakásosztályok közötti távolságok növekedése) a lakásmobilitási folyamatok lelassulásához vezetnek. Az egy új épített lakásra jutó lakáspiaci mozgások száma (a magánlakások adásvétele nélkül) az 1968-as 2,2-es értékről 1,6-ra csökkent; ez jelzi azt, hogy egyre nagyobb azoknak a társadalmi csoportoknak az aránya, amelyek képtelenek a lakásosztályok rendszerében mozogni.

A lakáspiac szerkezetében bekövetkezett változások lehetetlenné tették a reform szociálpolitikai és lakáselosztási törekvéseinek hatékony megvalósítását. Az ingatlanpiaci árak növekedése ugyanis jóval felülmúlta a jövedelmek növekedését, így a nem intézményi elosztásban (illetve a nem szubvencionált lakásépítési formákban) részt vevők egyre inkább arra voltak kényszerítve, hogy a magánszektoron belül egészítsék ki jövedelmeiket.

A lakáspolitikai tehát - azzal, hogy az inflációt a mélyszubvenciók konstrukcióknál nem érvényesítette, és ezért a költségvetési kiadások növekvő hányadát koncentrálna a konstrukciókra, de az összlakásépítésen belül az alacsony támogatásokat élvező konstrukciók aránya az infláció ellenére továbbra is jelentős maradt - a magánlakásépítés jelentős részének finanszírozását az egyre bővülő magánszektorra hárította. Mivel az állami szektorban megvalósult jövedelemszínvonal-emelkedés nem jelenthetett fizetőképes keresletet ezekre a konstrukciókra.

(A mobilitási esélyek változásai) A lakáselosztás reformjának bevezetésével nagyjából egy időben jelentős változás történt a lakáspiac szerkezetében is. A Budapest fejlesztése melletti állásfoglalás, illetve a házigyári hálózat kiépítése folytán lehetővé vált az állami lakásépítés növelése a fővárosban, létrehozván egy új lakásosztályt, mely a külső lakótelepi gyűrű lakásaiból áll. (Az évtized második felében létrehozzák ennek "párját" a magánlakásépítésben: paneles lakótelepi lakásokat adnak el, és ezt "telepszerű, több szintes magánlakásépítésnek" hívják.) Az egyes társadalmi rétegek mobilitási esélyeit az új lakásosztály létrehozása mellett a lakáselosztás rendszerének módosítása befolyásolja legjobban. A legolcsóbban megszerezhető állami lakások túlnyomó többségét a tanácsok osztották el, ahol bevezették a pontrendszer szerinti elosztást, majd 1975-től a "többgyermekes programot", amikor is a lakáshoz jutás leginkább determináló tényezője (az igénylők között elosztott lakásoknál) a gyerekszám lett. A tanácsos lakások elosztásában tehát megerősödött a szociálpolitikai szempont, de ebből nem következik, hogy az alsó és középső jövedelmi rétegek lakásmobilitási esélyei radikálisan megjavultak volna (kivéve a többgyermekes családokat): az átlagos várakozási idő a 70-es évek végén is tíz év felett volt, az állami lakásokért való sorban állásban pedig több családot tartottak nyilván, mint az évtized elején. A lakásigénylőknek elosztható lakások száma továbbra is viszonylag szűk (100000 igénylő családra évi kb. 9000 új megüresedő lakás), az állami lakásépítés emelkedését ugyanis "elviszi" a szanálások számának növekedése az új telepítési politika következményeképpen.

A mobilitási utaknak az új lakásosztály és elosztási politika következtében való megváltozása hipotetikusán a következőképpen vázolható. A mélyszubvenciók - döntően lakótelepi - új lakások most már (a 60-as évekkel ellentétben) inkább a munkásrétegek családi házas övezet vagy agglomerációs övezet felé irányuló mozgásának közbenső lépcsőjének szerepét töltik be. Ezeknek a lakásoknak a piaci értéke ugyanis kevésbé teszi őket alkalmassá arra, hogy a város legjobb lakásosztályai felé irányuló mozgás szubvenciót akumuláló lépcsője legyenek. (De ugyanezt a tendenciát erősítik a munkáscsaládok tipikus lakásigényei is, amelyek inkább a kertesi családi házak felé irányulnak.)

A magasabb státusú és magasabb jövedelmű rétegek kiszorulnak (legalábbis a korábbi évekhez képest) a legolcsóbban megszerezhető lakáskonstrukciókból, számukra a közepesen szubvencionált (telepszerű)

magánlakásépítés jelenti a legelőnyösebb formát. Ezeknek a lakásoknak a többsége még a viszonylag kedvező ökológiai pozíciójú városrészekben létesül. az átlagosnál jobb minőségben. A közvetett mobilitási út hipotézise erre a társadalmi csoportra nézve is fenntartható. azzal a különbséggel, hogy a telepszerű magánlakásépítéssel járó szubvenciók megszerzéséhez jelentős magán erő is szükséges. Ezekből a lakásosztályokból ugyanúgy törekvés mutatkozik a jobb lakásosztályok (zöldövezeti, társas- és családi ház) irányába történő továbbmozgásra, mint a 60-as évek állami lakótelepeiről.

A 70-es évek két új lakásosztálya - a külső lakótelepi gyűrű lakásai, illetve a telepszerű magánlakások - között lényeges különbség tehát az, hogy az utóbbiak kedvezőbb ökológiai pozícióban épülnek fel. Ennek a különbségnek az oka az állami szubvencionálási rendszernek az a sajátossága, hogy *a lakások piaci értékét lényegében figyelmen kívül hagyja*. Az állami költségvetés szempontjából a közvetlen kiadások és bevételek közötti különbség (amit *dotációnak* nevezhetünk) a lényeges. az tehát, hogy a lakást mennyiért építi fel, és mennyi készpénzt (valamint jövőbeli törlesztést) kap érte. Ebben a kalkulációban az állami építőiparnak nyújtott közvetett támogatások (adókedvezmény), valamint az állami telkek ára egyáltalán nem jelenik meg. A lakosság szempontjából egészen más tényezők határozzák meg egy lakásfajta relatív értékét : a lakás piaci értékének és a készpénzkiadásoknak (valamint a hiteltörlesztések jelenbeli értékének) a különbözete, amit - pontosabban - *szubvenciónak* nevezünk. (A dotáció fogalma tehát az állami lakáspolitikát, annak a költségek minimalizálására irányuló törekvéseit világítja meg; míg a szubvenció fogalma segítségével a népesség viselkedése és aspirációi vizsgálhatók.) Az állami költségvetést tehát az állami lakások esetében csak a dotáció nagysága érdekli, és nem veszi figyelembe azt, hogy az állami építőipar által létrehozott lakások a lakásosztályok rendszerében lefelé filtrálódnak; mennyiségük növekedésével (és a közvetett mobilitási utak következtében még ennél is gyorsabban növekvő kínálatukkal) a közép- és magas (kizárólag II szintes) épületekben, egyhangú környezetben levő lakások iránti fizetőképes kereslet csökkenő tendenciát mutat. Ezeket a külső, rossz ökológiai pozíciójú területeken épülő lakásokat tehát csak igen magas dotáció mellett lehet értékesíteni (a dotáció meghaladja a szubvenciót), piaci árak mellett ugyanis az állami építőipar nem tudná termékeit eladni. (Ez egyben arra is rámutat, miért érdekelt alapvetően az állami építőipar a mélyszubvenció támogatási rendszer fenntartásában.) A magán erő lakótelepi lakásokat viszont csak úgy lehet kevésbé támogatott konstrukcióban kisebb dotációval eladni, ha a szubvenció megnövekszik, és ez megköveteli azt, hogy ezek a lakások a város kedvezőbb ökológiai pozíciójú területein épüljenek fel (ekkor legalább a magas telekérték kompenzálja a lakótelepi forma értékcsökkentő szerepét, s így lesz a lakások iránt fizetőképes . kereslet).

Végül a magánszféra nem támogatott lakáspiaci tranzakcióiban (kevés hitellel vagy hitel nélkül történő építések, lakáscserék, lakások adás-vétele) a jobb lakásosztályokba való bekerülésért csak azok a rétegek versenyezhetnek . amelyek vagy az állami jövedelemelosztásban, vagy pedig a magánszektorban kedvező pozíciót foglalnak el.

(*A lakásosztályok összetétele, szegregációs problémák*) A mobilitási esélyek változását abban foglalhatjuk össze, hogy a különböző lakáselosztási csatornák súlya, aránya a 70-es évek végére gyökeresen megváltozott a tíz évvel azelőtti (1968-as) állapothoz képest.

Az összlakáspiaci forgalomban (amelyben tehát az új lakásépítés mellett a meglévő lakásállományon belüli mozgások is szerepelnek) a legszembetűnőbb változások: a piaci csatorna beszűkülése (elsősorban a tanácsi lakásállományon belüli csere csökkenése miatt), a pozicionális visszaszorulása, illetve a tanácsi elosztás nagyfokú tényrerése. A legnagyobb mértékben a lakásigénylők között elosztott lakások aránya emelkedett, és ezt a csatornát lehet talán leginkább "szociálisnak" nevezni.

Sajátos módon a lakáselosztás piaci, illetve pozicionális elemeinek relatív háttérbe szorulása egyáltalán nem egyenlő a szegregációs tendenciák mérséklődésével. A 70-es években folytatott városszociológiai vizsgálatok a társadalmi rétegek jelentős mértékű elkülönülését mutatták ki. A legkedvezőbb ökológiai pozíciójú lakások 62%-át értelmiségiek és szellemi nyugdíjasok foglalják el, míg a város külső területein levő családi házas területen vagy a legalsóbb lakásosztályokban (az ipari jellegű átmeneti övezetben) arányuk csupán 9-II ~. Nagy valószínűséggel állítható az, hogy a 70-es évek mobilitási folyamatai nem mérsékeltek ezt az elkülönülést: a külső lakótelepi lakások a kiutalások, illetve néhány év költözési tendenciái alapján egyre inkább az alacsonyabb, míg a zöldövezeti lakások a magasabb státusú rétegek „gyűjtőhelyévé” váltak.

Az összlakás piaci forgalom

	1968	1977-1979 évek átlaga
piaci lakásépítési. vásárlási lehetőségek (magánfelek közötti adásvételek nélkül)	57,5	30,0
nem tanácsai intézmények kontrollja alatt álló, pozicionális előnyökre" alapozódó elosztás	23,1	13,0
tanácsai kompetenciájú szociális szempontokat is figyelembe vevő elosztás	szanáltaknak	23,8
	igénylőknek	33,2
összesen:	100,0	100,0
esetek száma:	27388	27234

(A mélyszubvenció lakásrendszer módosításának lehetőségei és korlátai) A 70-es évek második felétől egyre komolyabb jelei mutatkoznak a gazdasági nehézségeknek : a gazdasági növekedés lelassult, komoly külkereskedelmi egyensúlyhiány lépett fel"és az életszínvonal növekedése is gyakorlatilag megállt. Az évtized végére egyszerre jelentkeztek a lakossági és intézményi törekvések a mélyszubvenció konstrukciók kibővítése iránt, illetve ezzel szemben a költségvetésnek az a törekvése, hogy a lakásépítésre fordított állami beruházásokat - a gazdasági nehézségek miatt - csökkentse. (A 70-es évek második felében a lakásépítés növekedése megállt, és a korábbi évek szintjén stabilizálódott.)

A költségvetési korlátok azonban nem vezetnek automatikusan a lakáságazat támogatási politikájának alapvető módosulásához. A mai helyzetben egy ilyen irányú változásnak számos olyan feltétele hiányzik, amely a 70-es reform előtt adva volt.

1. A 60-as évek viszonylagos gazdasági prosperitása lehetővé tette, hogy a lakáságazatra a költségvetésből is nagyobb hányadot fordítsanak (az akkori költségvetési korlátok inkább a lakásépítésnek a támogatási rendszer változatlanul hagyása melletti növekedését tették lehetetlenné). Ezáltal az állami lakásépítés növelésével párhuzamosan lehetett eszközöket átcsoportosítani a magánlakásépítésre, ahol a differenciált - lényegében az állami építőipar termékeihez kötött - támogatási politikával a lakáspiac feletti intézményi kontroll megőrizhető. sőt bizonyos mértékben kiterjeszhető volt. A jelenlegi gazdasági nehézségek mellett nincs lehetőség a lakáságazatra fordított kiadások növelésére. így a támogatási politika megváltozása az állami lakásépítés és a magánlakásépítés erősen támogatott formáinak csökkenését. a panelos házigyári termékek re specializált építőipar értékesítési nehézségeit és általában a lakáspiac feletti intézményi kontroll csökkenését jelenti.

2. A 71-es reform számos olyan szociálpolitikai jellegű érvet tudott felsorakoztatni, amely enyhítette a reform (tágabb értelemben a gazdasági reform) defenzív jellegét. A dotációk és szubvenciók csökkenését. a piaci elemek előtérbe kerülését sokan egyfajta ideológiai visszalépésnek tekintették. amit több állami lakással és azok szociálisabb elosztásával igyekeztek ellensúlyozni. A jelenlegi szituációban már nincsenek ilyen érvek. nem lehet azt mondani. mint a 71-es reformnál: "igaz. hogy drágábban adjuk a lakásokat. de többet adunk és igazságosabban osztjuk el". A mai helyzetben a lakásokból nem lehet többet elosztani. és az „igazságosabb” elosztásnak is csak korlátozott lehetőségei vannak. A mélyszubvenció rendszer fenntartásában közvetlenül érdekelt intézmények pedig pontosan ezekkel az érvekkel lépnek fel.

A vázolt különbségek ellenére úgy tetszik, hogy a lakáspolitikai irányváltásáról folytatott vita legmagasabb politikai szinten a „reformpartiak” javára dőlt el. a készülő legújabb lakásreform mintha néhány ponton sokkal radikálisabb is lenne. mint az 1971-es:

- a mélyen szubvencionált lakásépítési formák megszüntetése. ill. arányának csökkentése terén (megszűnik a tanácsai értékesítésű lakások és a munkáslakások kiemelt állami támogatása; kevesebb bérlakás fog épülni);
- az állami támogatások szélesebb "terítése" vonatkozásában (az egyedi lakásépítési formák. ezen belül főleg a családiház-építés pénzügyi feltételeinek jelentős mértékű javítása);
- a lakásfenntartási terhek egyenlőbbé tételében (a lakbérek emelésével).

A politikai szinten eldöntött változtatások (amelyek a szubvenciók rendszerének radikális módosítását jelentik) várható tényleges hatását egyelőre még nem lehet megítélni. Ugyanis kérdéses az, hogy a mélyen szubvencionált lakásépítési formák fenntartásában érdekelt intézmények (és itt most legfőképpen a centralizált állami építőipar köré szerveződött érdekcsoportra gondolunk) milyen mértékben képesek „ellentámadásba lendülni”, a reform számukra hátrányos vonásait kiküszöbölni. Az sem látható előre, hogy az állami lakásépítés túlsúlyához szokott, elsősorban annak kiszolgálására hivatott várospolitikai hogyan képes alkalmazkodni a megváltozó körülményekhez (megteremti-e a magánlakásépítéshez szükséges feltételeket a telekellátásban, közművesítésben).

A jelenlegi időszak egyik legfontosabb problémájának azonban azt tartjuk, hogy a szubvenciók rendszerének radikális módosítása, a szubvenciók mélységének csökkentése - amely elvileg számos feszültséget mérsékelni tudna - lényegesen rosszabb helyzetbe hozna olyan társadalmi csoportokat, amelyeknek sem az állami, sem pedig a magánszférában nincsenek pozicionális előnyei. A lakásrendszer reformja tehát csak egy „hatékonyabb szociálpolitika esetén lehet sikeres, ami viszont feltételezi a magánszektoron belüli pozíciók legitimitását, társadalmi és politikai elismerését. Csak így válnak felismerhetővé ugyanis azok a rétegek, amelyek a társadalmi szerveződés mindkét rendszerező elve mentén hátrányos helyzetben vannak. Ehhez viszont a gazdaság és a társadalom más szféráiban is olyanfajta reformtörekvésekre van szükség, amelyek politikai erővé válva képesek lesznek a lakáságazaton belül a mélyszubvenciók rendszeréhez kötődő intézményi érdekeket ellensúlyozni.

Hivatkozások

Berend T. Iván (1981) Utak és tévutak a gazdaságpolitikában Magyarországon az 1950-es években, In: *História* 1981/3

Fisher, E. M. and Winnik, L. (1951) A reformulation of the filterillg concept. In: *Journal of Social Issues*, ml. VI. No 1. and 2.

Konrád György-Szelényi Iván (1969) Az új lakótelepek szociológiai problémái. Budapest. Akadémia

Pahl, R. E. (1970) *Whose City?* Longman. 1970

Rátki András (1981) A volt magyar uralkodó osztályok (Egy' 1951-esfelmérés tanulságai) In: *História* 1981/3

Rex, J. A. (1968) Az átmeneti övezet szociológiája In.: *Városshociológia* Budapest 1973.

Szelényi Iván (1972) *Társadalmi struktúra és lakásrendszer* (Kandidátusi értekezés. Budapest.1972).