

DÁNIEL ZSUZSA

## Lakástámogatás és társadalmi újraelosztás

---

A rendszerváltást megelőzően a lakosság elégedetlen volt a lakáspolitikával. Az utóbbi években mintha változott volna a visszamenőleges megítélés. A közvélemény sokkal elnézőbbé vált a korábbi gondokkal-bajokkal szemben, ugyanakkor intenzíven és fájdalmasan éli át az újakat. Nagyon sokan a mai nehézségeket szinte kizárólag a piacgazdaság által diktált új feltételeknek tulajdonítják, nosztalgiával gondolva az olcsó lakásra, amelyet a „gondoskodó” állam legalább az állampolgárok egy része számára biztosított, visszakívánva a korábbi „egyenlőbbnek” és „igazságosabbnak” vélt támogatási rendszert, lakáselosztást.

Írásom szembenéz ezzel a nosztalgikus érzéssel. A múltbeli és jelenlegi támogatási rendszert elemezve, a múltból örökölt bajokat megpróbálja különválasztani az újonnan elkövetett hibáktól.\*

---

### Bevezetés

A tanulmány tárgya a magyar lakásszektorban nyújtott állami támogatások hatásának vizsgálata. Két, egymással összefüggő kérdéskört igyekszik tisztázni. Először, mi a támogatás hatása a lakások építésére és felhasználására, a lakások kínálatára és keresletére. Másodsor – és tulajdonképpen ez áll a vizsgálat középpontjában –, milyen összefüggések mutatkoznak a lakásszektorban uralkodó tulajdonviszonyok és koordinációs mechanizmusok, a támogatások, a jövedelem és a lakásfogyasztás eloszlása között. Más szóval: mi a szerepe a lakástámogatásnak az anyagi jólét újraelosztásában.

A fentiekben körvonalazott téma keretében megkísérlem nyomon követni az 1990 előtti részleges reformok és az 1990-es politikai fordulat után végbement mélyreható politikai és gazdasági átalakulás hatásait a lakásszektorban. A rendszerváltást megelőző utolsó évről, 1989-ről igen részletes adatok állnak rendelkezésre. A számítások elsősorban ezeket, azaz a szocialista rendszer keretein belül működő lakásszektorról készült utolsó „pillanatfelvételt” használják fel. Ezt az adathalmazt számos összefüggésben össze tud-

---

\* A tanulmány a 018132 sz. OTKA-kutatás keretében, a Központi Statisztikai Hivatal Gazdaságelemzési és Informatikai Intézetének támogatásával készült. Külön szeretnék köszönöket mondani *Bánkői Györgynek*, *Fölsz Attilának* és *Palócz Istvánnak* a számítások során kapott fáradhatatlan és kitartó közreműködésért, *Cseh Pálnak* és *Szecső Sárának* az adatgyűjtésben nyújtott segítségért. Köszönettel tartozom *Kornai Jánosnak* a tanulmány korábbi változatához adott hasznos tanácsaiért, *Szabó Katalinnak* a tőle megszokott gondos szerkesztői segítségért.

jük már hasonlítni 1993. évi, sőt néhány kérdéssel kapcsolatban 1995. évi adatokkal is.<sup>1</sup> Ez lehetővé teszi, hogy a keresztmetszeti elemzések mellett néhány következtetést vonjunk le a folyamatok jellegzetes időbeli változásaira vonatkozóan is. Nőtt-e vagy csökkent az egyenlőtlenség; kik a nyertesek és kik a vesztesek? Ezekre és más hasonló kérdésekre kívánunk válaszolni.

### A támogatások dinamikája – összegező áttekintés

Kezdjük a fogalom tisztázásával! Mi tartozik a lakásszektor állami támogatásának körébe? A lakástámogatás egy részét tételesen kimutatja az állami költségvetés (például az állami bérlakások építésére költött összeg, az állami bérlakásszektor fenntartási költségeihez történő hozzájárulás, a kamattámogatás). Ennek a támogatásnak az összetételéről és összegéről a parlament dönt.

A támogatások másik része burkolt jellegű. Nincsenek róluk kimutatások és nagyságuk is csak becsléssel határozható meg. Például támogatásnak tekinthető, hogy az állam mint a lakás tulajdonosa lemond a bérlő javára a piaci lakbérek és a mesterségesen leszorított, központilag szabályozott lakbér különbözetéről. Burkolt támogatásnak tekinthető, hogy az állami lakásszektortól nem követelték meg ugyanazon adók fizetését, amelyeket a gazdaság más szektoraira kivetettek. Ide sorolható a nyolcvanas években elterjedt munkaadói építési támogatás is.

A politikai fordulatot megelőző évtizedben, sőt még az utolsó, 1989-es évben is a támogatási rendszer egyaránt magán viselte a klasszikus, a reform előtti szocialista rendszer örökségként továbbélő állami bérlakás-támogatás és a magánlakásszféra fejlődését ösztönző piaci reform sajátos jegyeit. A nyolcvanas évek elején a költségvetési lakástámogatások összege a GDP 3 százaléka körül volt. Az állami költségvetésből jelentős összegek jutottak állami bérlakás építésre és fenntartására, valamint a saját tulajdonú lakások építési és hiteltámogatására.

A hetvenes és nyolcvanas évek nagyarányú lakásépítkezéseikhez negatív reálkamatlábak mellett nyújtott hitelek támogatási költségvetési hatásai a nyolcvanas évek végére kialakult kétszámjegyű inflációs gazdasági környezetben kiéleződtek. A korábbi években elhelyezett aknák 1988–1989-ben robbantak. A konszolidált központi és önkormányzati támogatások összege ekkor már elérte a GDP 6,0 százalékát.<sup>2</sup>

A burkolt támogatások nagyságára vonatkozóan a *Világbank* [1990] által végzett számítások eredményét vettük át. Ez a tétel 1989-ben mintegy 44 milliárd forintot tett ki.

Összegezve a költségvetésen belüli és kívüli, azaz nyílt és burkolt támogatásokat, megállapítható: 1989-ben, a megtermelt GDP minden 100 forintjára összesen 8,6 forint lakástámogatás jutott.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> A részletes elemzéshez a következő fő adatforrásokat használtuk fel:

– KSH háztartás-statisztikai felvételek,  
– Pénzügyminisztérium jelentése a lakástámogatásokról.

A Háztartás-statisztika 12 ezer véletlenül kiválasztott, ugyanakkor reprezentatív háztartás adatait tartalmazza. A megfigyelési egység a háztartás. A felmérés tartalmazza a háztartás bevételeit és kiadásait, a lakáskörülményeit, a háztartás tulajdonában lévő tartós fogyasztási javakat, s a háztartás összetételére, a háztartásfő életkorára, iskolai végzettségére, foglalkozásra vonatkozó információkra is kiterjed. A módszer-tant lásd részletesen *KSH* [1993].

<sup>2</sup> *Muraközi Ernő* számítása alapján.

<sup>3</sup> Fejlett piacgazdaságokban is egyaránt léteznek költségvetési és költségvetésen kívüli támogatások, de mértékük lényegesen kisebb, lásd *Stahl–Struyk* [1985], *Hegedüs–Mark–Tosics* [1993]. A *Világbank* [1992]

1. táblázat  
A költségvetési és költségvetésen kívüli támogatások

Megnevezés	1989	1991	1993	1995
1. Ezer forint nettó jövedelemre jutó költségvetési és költségvetésen kívüli támogatás (forint)	18,0	9,6	7,2	6,1
2. Lakástámogatásban részesülők aránya (százalék)	70,7	55,3	49,1	43,0
3. A támogatottak száz forint nettó jövedelmére jutó támogatás (forint)	28,9	15,2	14,3	13,7
4. Forrás szerinti megoszlás (százalék)				
Költségvetési	69,1	62,9	66,3	90,5
Költségvetésen kívüli	30,9	37,1	33,7	9,5
5. Rendeltetés szerinti megoszlás (százalék)				
Öröklött kötelezettség*	85,6	65,4	60,1	57,0
Új rendelkezésű támogatásból:				
építési támogatás	14,0	24,9	31,6	32,7
szociális támogatás	0,4	6,7	8,3	10,3

\* „Öröklött támogatási kötelezettség” címén a múltbeli konstrukciókból fennmaradó, a tárgyévben még kifizetett tételeket vettük figyelembe: például a bérlakásszektor költségvetési és költségvetésen kívüli támogatása, a korábbi hitelek kamattámogatása.

Az 1. táblázat a költségvetési és költségvetésen kívüli támogatások együttes alakulását mutatja be 1989-től 1995-ig. 1989-ben a magyar állampolgárok, a fűtés- és energiakiadásokat nem számítva, átlagosan pénzjövedelmük 12 százalékát költötték lakással kapcsolatos kiadásra, miközben a társadalomtól másfélszer annyit, a jövedelmük 18 százalékának megfelelő összeget kaptak vissza lakástámogatás formájában.

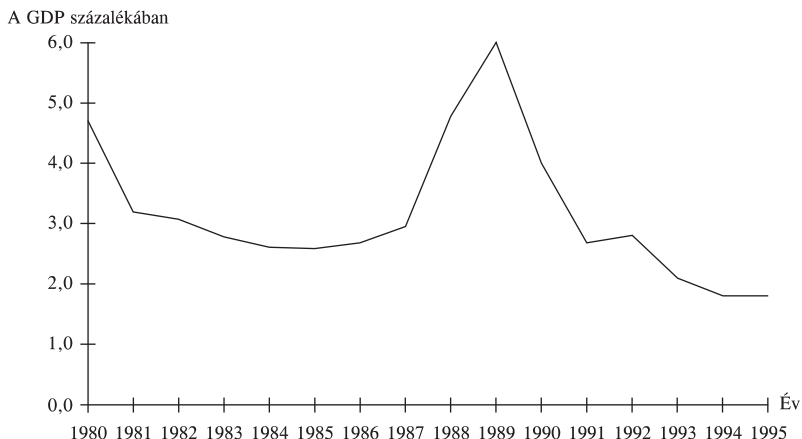
A támogatások kétharmada (12,4 forint/fő) közvetlenül a költségvetésből származott, egyharmada pedig (5,6 forint/fő) egyéb rejtett csatornákon keresztül jutott el a háztartásokhoz. Az állampolgárok nem tudták, hogy ki milyen formában és milyen mértékű támogatásban részesül, s az állam is csak késleltetve, a felgyült kiadások és a feszítő költségvetési problémák hatására érzékelte a korábban vállalt terhek teljes súlyát.

A támogatások a szocialista rendszer idején rendkívül szélesen terítettek voltak: a lakosság mintegy 70 százaléka részesült valamilyen jogcímen lakástámogatásban. Sokan többféle jogcímen is kaptak támogatást. A legalitás keretein belül sem volt lehetetlen, de a jogszabályok megkerülésével könnyedén részesülhettek a már eleve támogatott bérlakásban lakó háztartások saját tulajdonú lakás építésének állami támogatásában is. A *támogatásban részesülőknek* minden 100 forint pénzjövedelme 28,9 forint értékű, többféle jogcímen nyújtott lakástámogatással egészült ki. Ezzel szemben a lakosság maradék 30 százaléka – akiknek átlagjövedelme mintegy 8 százalékkal alacsonyabb volt, és átlagos

---

által végzett 1990-es felmérésében 52 különböző fejlettségű ország költségvetési és költségvetésen kívüli (*on plus off budget*) lakástámogatásainak, az előző évi költségvetési kiadásokhoz viszonyított arányát vizsgálták meg. Ez az arány az országok átlagát tekintve 5,3 százalékot tett ki, 0 és 15 százalék közötti sávban szóródva. A mutató értéke Magyarországra vonatkoztatva 14,5 százalék volt, amely érték, az ország közepes fejlettségét figyelembe véve, magasnak minősíthető. Érdemes itt megjegyezni, hogy Magyarországon a költségvetési kiadások GDP-hez mért aránya nemcsak a hasonló fejlettségű, de a fejlett országokénál is lényegesen magasabb volt, tehát a lakáscélú redistribúció relatív súlya még a fentieknél is nagyobb.

1. ábra  
Az állam lakáskiadásai



lakáskörülményei 6 százalékkal rosszabbak voltak a támogatottakénál! – *egyáltalán nem* részesült lakástámogatásban. Sőt, a redisztribúció során végül is ők támogatták a náluk minden tekintetben jobb helyzetben lévőket.

1990-ben megkezdődött a költségvetésből származó támogatások csökkentése, megvonása. A legfontosabb változást a bérlakások önkormányzati tulajdonba adása jelentette. Ezzel a döntéssel megszűnt a bérlakásszektor közvetlen költségvetési támogatása.<sup>5</sup> A lakástámogatás teljes összegét és ezzel együtt a költségvetési kiadásokat csökkentette az 1989 előtti építési hitelek kamatfeltételeinek megváltoztatása is. Az inflációt némileg követve, 1990 után emelték a régi hitelek kamatterheit. Az adósoknak felajánlották a választást: vállalják a szerződés szerintinél magasabb, de még mindig pozitív reálkamat alatti kamatterheket, vagy a hiteltartozás 40 százalékának elengedése mellett egy összegben azonnal visszafizetik a kölcsönt.<sup>6</sup> Az 1995-ös költségvetést még mindig mintegy 42 milliárd forint, az évi lakástámogatásra fordított összeg egyharmadát kitevő utólagos kötelezettség terhelte, s előrelátható, hogy az adófizetőknek még évekig fizetnie kell mintegy 100 000 háztartás után a szerződésben szereplő alacsony és a piaci szintű kamatláb közötti különbséget.

A lakástámogatási kiadások összvolumene – a kétszámjegyű infláció ellenére – a kilencvenes években nominálisan is csökkent: 1995-ben már csak a GDP 1,8 százalékát tette ki. (Lásd az *1. ábrát.*) A költségvetési és költségvetésen kívüli támogatás együttesen, a támogatott háztartások pénzügyvédelmére vetítve, a korábbi 28,9 százalékkal szemben 1993-ban 14,3 százalékot, 1995-ben 13,7 százalékot tett ki.

<sup>5</sup> Ezután az önkormányzatok részesültek a korábbinál lényegesen alacsonyabb mértékű és folyamatosan csökkenő költségvetési támogatásban, amelyet saját hatáskörükön belül oszthattak el a még megmaradt bérlakásszektor és a rászorulóik között.

<sup>6</sup> 1989-ben a régi feltételű lakáshitelek állománya 244,1 milliárd forintot tett ki. (KSH [1989] 332.o.) 1995 júliusában a régi feltételek mellett nyújtott, immár 25 százalékos kamattal terhelt hitelállomány 42,8 milliárd forintra apadt. A magasabb kamatterheket vállalók közül azonban sokan nem fizetik a kamattartozást: 1995-ben az OTP mintegy 10 milliárd forintos törlesztési hátralékot regisztrált. 1997-ben 10 ezer olyan háztartást tartanak nyilván, amelyek a korábbi lakáshiteleiket nem képesek visszafizetni, és az érvényes törvények szerint ellenük végrehajtási eljárás indítható.

Fokozatosan szűkült a támogatottak köre is. Kimaradtak a folyó támogatásban részesülők köréből a régi hiteleket készpénzben kifizető háztartások, valamint a privatizált bérlakások lakói. A lakosság fele azonban még 1993-ban is, mintegy 43 százalékuk 1995-ben is részesült lakástámogatásban.

### Mit tekintünk indokolt redisztribúciónak?

Mivel nem csupán leírom, hanem értékelem is a támogatások hatására vonatkozó tényeket, célszerű lesz előre tisztáznom, hogy milyen kritériumok alapján végzem az értékelést.

A kritériumokról sokoldalú vita folyik, főként a nemzetközi szakirodalomban;<sup>7</sup> a magyar irodalomban is, noha aránylag kevés írásban, de felbukkantak ezek a kérdések.

Induljunk ki a piaci mechanizmus által spontán módon létrejövő eloszlásból! Ez Magyarországon nem bontakozhatott ki, mivel a szocialista tervgazdaság által kialakított bürokratikus eloszlás volt a meghatározó, de más országok tapasztalataiból, valamint az elméleti irodalomból ismerjük a piaci eloszlás fő tulajdonságait. Az állami redisztributív rendszabályok és beavatkozások eltéríthetik a tényleges eloszlást a spontán piaci úton létrejövő eloszlástól. Nem vetem fel a kérdést: mi a lehető leginkább kívánatos eltérítés, mert ez igen nehéz, és óhatatlanul is nagyon vitatható gazdaságfilozófiai, etikai és politikai problémákhoz vezetne el (*Kornai* [1996b], *Lindbeck* [1976], *Sen* [1978]). Ennél sokkal szerényebb megfogalmazást használnék. Mi az a redisztributív beavatkozás, amely indokolható? Két körből adódnak olyan indokok, amelyek meggyőzőknek tűnhetnek igen széles körben.<sup>8</sup>

a) *Etikai indokok.* Ilyen elsősorban a rászorultság elve. Vegyük például azt a gondolatot, hogy kapjanak lakáskörülményeik javítására támogatást azok, akiknek jövedelme igen alacsony, vagy azok a családok, amelyekben sok a kiskorú, nem kereső gyermek! Kérdés, hol húzódják meg az alacsony jövedelem határa,<sup>9</sup> mi legyen a reláció a támogatás és a gyermekek száma között, és hogyan kell ezt a támogatást realizálni. Ám maga a gondolat jól indokolható etikai szempontok alapján. Ezzel szemben nyilván semmiféle etikai szempont nem szól amellett, hogy előnyben részesüljenek a bérlakások bérlői a saját tulajdonú lakásban lakókkal szemben.

Etikai indokok alapján állást foglalhatunk egyes redisztributív jelenségekkel szemben is. Etikailag elítélhető, ha minden adófizető (köztük a szegényebbek) terhére redisztributív támogatásban részesülnek a náluknál sokkal jobb módúak.

b) *Közgazdasági ösztönzési indokok.* Sok vita folyik arról, szabad-e fiskális úton, támogatásokkal vagy adókedvezményekkel, vagy ellenkezőleg, többletadókkal pozitív vagy negatív módon beavatkozni az allokatív folyamatba. De még ha ez vitatható is, legalább annyi mindenki számára nyilvánvaló: ilyen alapon indokolható lehet a lakástámogatás egyik-másik típusa. Például ez lehet az indoka annak, hogy támogatással ösztönözni próbálják a saját tulajdonú lakás vagy ház építését; vagy ami mostanában napirendre került: a soklakásos házak felújítását.

A tanulmány, akárcsak a kérdés egész nemzetközi és hazai szakirodalma, többször

<sup>7</sup> Lásd erről *Atkinson* [1983], *Bradbury-Downs* [1981], *Newman-Schnare* [1988], *Rosen* [1983], *Sen* [1992].

<sup>8</sup> Az itt alkalmazott osztályozás nagyjából megfelel a kérdés irodalmában felmerülő kétféle kritériumnak: a méltányosság (angolul *equity* vagy *fairness*) és a hatékonyság (*efficiency*) követelményeinek, bár ezeknél tággab, kevésbé megszorító megfogalmazásokra törekedtem.

<sup>9</sup> *Sen* [1992] az egyenlőtlenség és szegénység kapcsolatát elemezve, felhívja a figyelmet arra, hogy a kérdéssel foglalkozó szakmai főirányzat – mind leíró jelleggel, mind pedig cselekvési programok céljaira – túlságosan leegyszerűsíti a szegénység fogalmát, amikor azt csak a jövedelem függvényében határozza meg.

alkalmaz majd mutatószámokat a lakás-és jövedelemeloszlás egyenlőtlenségének mérésére.<sup>10</sup> A félreértések elkerülésére leszögezem: e mögött nem húzódik meg az a normatív követelmény, miszerint kívánatosnak tartanám a jövedelmeknek, s ezekhez kapcsolódva a jólét különböző összetevőinek, benne a lakáskörülményeknek az egyenlő elosztását a társadalom tagjai között. Azokkal értek egyet, akik bizonyos mértékű és bizonyos fajta egyenlőtlenségeket nemcsak elkerülhetetlennek, de szükségesnek is tartanak, többek között éppen az említett közgazdasági-ösztönzési szempontok alapján. Amikor a cikkem megállapítja majd, hogy bizonyos egyenlőtlenségi mutatók értéke nőtt, vagy csökkent – ez önmagában nem tartalmaz értékítéletet. Megpróbálom azt is vizsgálni – több-kevesebb eredménnyel –, vajon milyen jellegű, a fenti kritériumok szerint indokolható vagy indokolhatatlan változás húzódik meg az egyenlőtlenség csökkenése vagy növekedése mögött.

Mint látni fogjuk, sok az olyan redisztributív folyamat, amely nem indokolható, jóformán véletlenül jött létre. Vagy: burkolt célzata van, s ez a célzat erkölcsi vagy közgazdasági megfontolások alapján elítélhető.

Ez elvezet az értékelések egy másik szempontjához: mennyire „célzott” a redisztributív beavatkozás. Azok, akik a rendszabályt meghozták, szándékoztak-e valamilyen rétegnek vagy csoportnak kedvezni, illetve másokat hátrányban részesíteni. Vagy „ahogy esik, úgy puffan” alapon a sokféle beavatkozás révén létrejött valamilyen elosztás, amelynek esetleg vannak megfigyelhető szabályosságai – de ezeknek nincs közük a redisztribútor állam deklarált szándékaihoz.

### A támogatás hatása a lakásépítésre, a fogyasztásra és a hiányra

A magyar lakosság szubjektív megítélésében és a hivatalos értékelésekben évtizedeken keresztül a lakáshiány volt a lakáspolitikai központi problémája. A hetvenes évek végétől kialakult szakmai vitákban a lakáshiány újratermelődésének fő okát egyes szakértők az irreálisan alacsony lakbérékben, és a piaci folyamatok bürokratikus korlátozásában jelölték meg (lásd *Dániel* [1977], [1984], [1988], *Hegedüs-Tosics* [1981], *Kornai* [1980]). A támogatások nem az arra rászorultak segítségére összpontosultak, hanem az általános lakbérszintet nyomták lényegesen a piaci egyensúlyt biztosító szint alá.

A reformretorika ellenére a hetvenes és nyolcvanas években a kormány ideológiai okok miatt, valamint a népszerűtlen intézkedés hatásától félve csak jelentéktelen mértékű lakbéremelést hajtott végre az állami bérlakások szektorában, változatlanul megőrizve a lakbérkontrollt, a bürokratikus elosztást és a bérlakásszektor állami támogatásának korábbi gyakorlatát.

A gazdaságpolitika nem a lakberek és a kereslet, hanem a kínálat oldaláról próbálta kiküszöbölni a hiányt. Ezt a 2. táblázat szemlélteti. A kínálatot alapjában véve kétféle módon igyekeztek bővíteni. Egyrészt a hetvenes évektől kezdve felgyorsult az állami (központi állami és tanácsi) bérlakások építésének üteme, a korábbi „mennyiségi” bérlakáshiányt egyre inkább „strukturális”, „minőségi” hiány váltotta fel (lásd *Dániel-Semjén* [1985]). Másrészt nagymértékben kiterjesztették a támogatások körét a saját tulajdonú lakások építésére is. A magánlakás-építés fellendülésében fontos szerepet játszott a piac koordinációs szerepének – szavakban ki nem mondott, de realitásként tudomásul vett – bővülése. A második gazdaság térnyerése, a háztartások jövedelemforrásának számottevő növekedése és a saját szervezésű és kivitelezésű (kalákában végzett) építkezési forma

<sup>10</sup> A mérés problémáiról lásd többek között: *Andorka-Ferge-Tóth* [1997], *Atkinson-Micklewright* [1992], *Sen* [1973] írásait.

## 2. táblázat

Az épített lakások száma pénzügyi forrás szerint

Időszak	Összesen*	Állami forrású		Magánlakás-építés	
		bérlakás	tanácsi értékesítésű	állami kölcsönrel	állami kölcsön nélkül
1974–1975	438 138	75 379	55 467	184 692	54 007
1676–1980	452 715	90 446	54 800	190 879	34 238
1981–1985	369 684	48 585	23 045	192 775	7 270
1986–1990	272 489	19 650	0	174 709	3 883
1989	51 487	2 776	0	32 422	540
1990	43 771	1 826	0	31 290	717
1991	33 164	1200+115**	273	31 585	
1992	25 807	279+161	297	24 817	
1993	20 925	181+16	79	20 382	
1994	20 947				
1995	24 718				

\* Az összesen tartalmazza az egyéb állami forrást, például a fegyveres testületek lakásépítését is.

\*\* Helyi önkormányzat és központi költségvetés együtt + magánszemély által bérbeadás céljából épített lakás.

Forrás: Lakásstatisztikai évkönyvek, KSH, Budapest

elterjedése a háztartások tízezeinek lakáshoz jutását segítette a hetvenes és nyolcvanas években (lásd *Vajda–Farkas* [1990], *Hegedüs–Tosics* [1993], *Manchin–Szelényi* [1980] írásait). Magyarország az egy főre jutó újonnan épített lakások számát tekintve mintegy másfél évtizeden keresztül nemzetközi viszonylatban is az elsők között volt.

Itt emlékeztetünk a támogatás „indokoltságának” *b)* kritériumára, nevezetesen arra, hogy az ösztönző hatást fejthet ki a lakások építésére. Nos, ez bizonyos értelemben kétségtelenül érvényesült a Kádár-korszak lakáspolitikájában. Állami erőforrásokból, azaz az összes adófizető pénzéből sok éven át aránylag igen sok jutott állami lakásépítésre. Az így megépített lakások iránt, bármilyen minőségben és összetételben készültek is el, mindig volt kereslet, mert azt garantálták az irreálisan alacsonyra leszorított, államilag támogatott lakbérek (lásd erről részletesen *Buckley–Dániel–Thalwitz* [1996], *Dániel* [1984], [1988] írásait). A lakásigénylő háztartások sorhossza, a hiány miatt panaszkodók nyomása húzó erőként hatott az állami lakásépítésre. Ugyanakkor a magánlakás-építéshez adott állami segítség (építési támogatás, olcsó áron vagy ingyenesen juttatott telek) ösztönzést adott ennek az alszektornak a gyors növekedéséhez.

A 3. táblázat háztartásstatisztikai adatok alapján összesíti a lakásfogyasztásban bekövetkezett változásokat. 1976 és 1989 között mintegy 50 százalékkal nőtt az átlagos lakásfogyasztás, mégpedig elsősorban a saját tulajdonú alszektornak.

Csak hogy torzított képet festsenénk, ha kizárólag az impozáns mennyiségi növekedést és minőségjavulást ismertetnénk. A támogatások nem egy jól átgondolt koncepció egyik eszközeként, hanem a közgazdaságilag alapvetően elhibázott analízisre épülő lakáspolitikai részeként kerültek elosztásra. Az alacsony lakbérek mellett a megnövekedett bérlakáskínálat sem tudta kielégíteni a jobb és nagyobb lakások iránti keresletet. A magánlakások építői számára nagy gondot okozott, hogy rendszeresen hiány volt építőanyagban, szerelvényben, kivitelezőkapacitásban. Kielégítetlen maradt sok építkezni akaró háztartás igénye támogatott lakáskölcsönre. A hiányjelenségek – igaz, csökkenő mértékben – a rendszerváltásig jelen voltak a lakásszektornak.

A támogatások az új építést, a lakásállomány mennyiségi bővülését részesítették előny-

## 3. táblázat

A lakáskörülmények változása 1976 és 1995 között minőségi szobával (db/fő) mérve\*

Megnevezés	1976	1989	1995
Bérlakásban	1,53	1,99	1,75
Saját lakásban	1,21	1,87	2,12
Budapest	1,71	2,22	2,39
Vidéki város	1,44	1,97	2,14
Község	1,02	1,68	1,90
Gyermektelen	1,53	2,41	2,80
Egygyermekes		1,78	1,88
Kétgyermekes	1,18 **	1,55	1,62
Három- és többgyermekes	0,67	1,17	1,14
Aktív korú	1,23	1,75	1,89
Inaktív korú	1,45	2,44	2,57
Nyolc általános alatt	n. a.	1,74	2,18
Nyolc általános felett	n. a.	1,84	1,98
Középfokú szakmunkás	n. a.	1,65	1,80
Középfokú szakiskola	n. a.	2,17	2,29
Általános középiskola	n. a.	2,19	2,48
Egyéb középiskola	n. a.	2,05	2,28
Felsőfokú végzettség	n. a.	2,19	2,55
Egyetemi végzettség	n. a.	2,39	2,63
Összesen	1,27	1,89	2,09

\* A lakásfogyasztást az egy főre jutó „minőségi terület” vagy a „minőségi szoba” konstruált mutatójával mérjük. A mutató egy ún. hedonikus index, amely egyetlen számmal igyekszik leírni a lakás valóságában több paraméterrel jellemezhető és a háztartás-statisztikában ténylegesen megfigyelt tulajdonságait (a hedonikus index irodalmából lásd *Merrill* [1980], a mutató képzéséről *Dániel* [1981] írását). Az alap gondolat a következő: minél nagyobb a lakás területe, minél magasabb a komfortfokozat, minél korszerűbb a fűtése, annál több „minőségi területtel vagy szobával” jellemezhető a háztartás lakáshelyzete.

\*\* Az 1976-os adatokban az egy- és kétgyermekes háztartások adatai együtt szerepelnek.

ben, elhanyagolva a lakásállomány megőrzését. A szocialista rendszerre jellemző mennyiségi hajszárol, a halasztásokról és mulasztásokról lásd részletesebben *Kornai* [1972], [1980] és [1990] írásait. Az elmaradt felújítások következtében a bérlakásvagyon értéke számottevően csökkent. Az értékromlást 1989-ben 440 milliárd forintra becsülték, ez az összeg a bérlakásvagyon mintegy 42 százalékát tette ki (lásd *Farkas* [1993]).

A hibás diagnózisra épülő lakáspolitikai keretében nyújtott nagy volumenű és széles körben terített támogatások „túlfogyasztásra” ösztönözték a háztartások nagy részét. Az a paradox helyzet állt elő, hogy miközben az átlagos lakásfogyasztás meghaladta az ország gazdasági fejlettségének megfelelő szintet,<sup>11</sup> a lakáshiány, a lakosság szubjektív hiányérzete fennmaradt. Ez összefonódott a futószalagon épített, gyenge minőségű, új panellakások és az elhanyagolt régi lakások rossz minősége miatti jogosult panaszokkal.

<sup>11</sup> A *KSH* [1994b] 22 európai országra vonatkozó összehasonlítása Magyarországot a 19. helyre sorolta az egy főre jutó GDP szerint, miközben a lakáskörülményeket jellemző aggregált mutatók alapján ennél kedvezőbb helyet foglaltunk el: az ezer lakosra jutó lakásállomány tekintetében a 16., az egy szobára jutó személyek száma alapján a 14. helyen volt Magyarország.

A Világbank *extenzív lakásindikátorok* adatbázisa és a Városkutató Kft. *Kelet-közép-európai lakásindikátor* adatbázisa alapján készült összehasonlítás Budapestre vonatkozóan is alátámasztja a fenti megállapítást.



Milyen változások mentek végbe a rendszerváltás után, 1989 és 1995 között? A transzformációs recesszió, a GDP visszaesése majd stagnálása következtében (lásd *Kornai* [1993]) szinte teljesen megszűnt az állami-önkormányzati forrásokból történő bérlakásépítés. A magánlakás-építés üteme is lényegesen lelassult, bár valószínűleg a hivatalos statisztika nem tükrözi megfelelően a jobb módú rétegek szemmel látható nagyarányú építkezéseit.<sup>12</sup>

Mivel általában nagyobb méretű és jobb minőségű lakások épültek 1990 után, a lakásépítés ütemének visszaesése ellenére is végeredményben nőtt az összes lakáskínálat és mintegy 10 százalékkal emelkedett az átlagos lakásfogyasztás. (Lásd a 3. táblázatot.) Emellett elkezdődött a lakásfogyasztás szerkezetének hozzáigazodása a valóságos fizetőképes kereslet összetételéhez. Ez utóbbi jelenség nemcsak az említett kínálati jelenséggel, a jobb módú rétegek körében végbemenő házépítési „boommal” függ össze, hanem a kereslet változásaival is.

A lakáshiány megszűnése nem annyira a kínálati oldal szerény mértékű össznövekedése és összetételének némi módosulása következtében, hanem a kereslet lényeges szűkülése folytán ment végbe (lásd *Farkas-Vajda-Vita* [1997]). A létrejött piacgazdaságban – az önkormányzati tulajdonban lévő bérlakások lakbéreinek kivételével – alapjában véve piaci árarányok vannak kialakulóban. Sokak számára lehetővé vált, hogy igényeiknek és anyagi feltételeiknek megfelelő, nagyobb-jobb lakásba költözzenek, míg mások fokozatosan szembesülni kényszerülnek azzal a gonddal, hogy a piaci árak mellett immár nem képesek jövedelmeikből fedezni korábbi lakásfogyasztásuk folyó költségeit, nem is szólva a privatizált bérlakások napirenden levő felújításának terheiről. A háztartások többsége számára immár nem a bérbe vehető lakások, az építőanyag, a szerelvény vagy kivitelező hiánya, hanem a magas építési-felújítási és folyó lakásköltségek jelentik a fő problémát. Amint azt már az előzőekben bemutattuk, folyamatosan, erős ütemben csökkent a lakásszektorban jutó állami támogatás, azaz a lakások költségeinek fedezetét mind inkább maguknak a lakóknak kell fizetniük. Ráadásul az állam több, a lakás használatához kapcsolódó szolgáltatás, többek között a háztartási energia, a fűtőanyagok, a távfűtés, a víz-, csatornaszolgáltatás és a szeméthordás támogatását is megvonta. A korábbi kínálati korlátok helyébe keresleti korlátok léptek.<sup>13</sup> Akárcsak más piaci gazdaságban, ma már Magyarországon sem a lakáskínálatról, hanem elsősorban a pénztárcától függ, hogy ki, milyen lakást engedhet meg magának.

### Az éles elválasztó vonal: bérlakás versus saját lakás

Áttérünk a második nagy kérdéscsoportra: a támogatásoknak az anyagi jólét eloszlására gyakorolt hatására. Amikor a leíráson túlmenően értékeljük is ezeket a hatásokat, alkalmazható lesz az említett *a*) kritérium: van-e olyan etikai posztulátum, amellyel indokolható a támogatás által generált redisztribúció.

A támogatások sokféle disztributív hatást gyakorolnak, amelyeket sorra veszünk majd

<sup>12</sup> A háztartás-statisztikai mintában, különösen a rendszerváltás utáni években, alulreprezentáltak a legrosszabb és a legjobb anyagi körülmények között élő háztartások. A minta két szélének hiányosságai folytán, a valóságos különbségek nagyobbak lehetnek az általunk számítottnál.

<sup>13</sup> *Kornai* [1994] cikkében a lakáshiány megszűnésével kapcsolatban a következő kiegészítést teszi: „Végül meg kell különböztetni az előbbieken tárgyaltaktól [vagyis a lakáshiánytól] a lakáshelyzetet, a lakásfogyasztást... A lakásszektorban egy adott időpontban meghatározott lakásállomány áll rendelkezésre, amely így vagy úgy alakulódik. Szegényebb, elmaradottabb országokban a lakások számottevő része szűk és gyenge minőségű. Sokan lakásinségben élnek. Ez a lesújtó jelenség bekövetkezhet akkor is, ha a piacon túlkereslet, tehát lakáshiány van; de akkor is, ha a piacon túlkínálat van és a háztartásoknak nincs elég pénzük az óhajtott lakáskörülmények megteremtéséhez.” (576. o.)

a következő alfejezetekben. Okvetlenül elsőként kell megemlítenünk azt a körülményt, hogy az általunk tárgyalt jelenségek körében éles választóvonal húzódik az állampolgárok két kategóriája között, nevezetesen a bérlakásban (korábban: gyakorlatilag kizárólag állami bérlakásban) és a saját lakásban élők között.

Tekintsük előbb az 1990 előtti állapotokat, amikor az állami bérlakás országosan a lakásszektor negyedrészt tette ki, Budapesten és más városokban a lakásállomány több mint felét! A bérlakásszektorban alapjában véve bürokratikus koordináció szabályozta az építést és az ingatlankezelési tevékenységet, azaz a kínálati oldalt, és ugyancsak ez a koordinációs mechanizmus szabályozta a lakások kiutalását, azaz a keresleti oldalt. (Bár az utóbbiban – az állam által eltűrt módon – szerephez jutott a bérleti jog átjátszásának szürkepiaci folyamata is.) Ezzel szemben a saját lakások építését, üzemeltetését-felhasználását, esetleges bérbeadását, vételét és eladását alapjában véve mindig a piaci mechanizmus koordinálta; bár ezt is sokféle módon befolyásolta és korlátozta a bürokratikus szabályozás. Mindez már eleve nagy különbségeket okozott a két kategóriába tartozók lakáshoz jutása között. Ehhez kapcsolódott, hogy az állami lakáspolitikára nagy anyagi előnyökhöz juttatta a bérlakásban élőket a saját lakásban élők rovására. A 4., 5. és 6. táblázat tekinti át a legjellemzőbb adatokat.

Az érvelést alátámasztják azok a regressziószámítások is, amelyeket a későbbi alfejezetek fognak ismertetni. Kiderül belőlük, hogy erős magyarázó ereje van a lakásfogyasztás és különösen az állami támogatás eloszlására vonatkozóan, hogy a háztartás bérlakásban vagy saját lakásban lakik-e.

Most először az 1990 előtti állapothoz fűzünk megjegyzéseket. Noha 1989-ig ismételen emelték a lakbéréket, még a politikai fordulat előtti utolsó évben is – a családi jövedelem százalékában mérve – a saját lakásban lakóknak kb. másfélszer akkora volt a folyó lakáskiadásuk, mint azoknak, akik bérlakásban laktak. Ehhez még hozzáadódott a lakásár átlagosan mintegy nyolcvan százalékát kitevő iniciális készpénzköltség, a „beugró”, amelyet az építetőknek saját pénzügyi forrásaikból kellett fedezniük.<sup>14</sup> Noha a reform hatására mind inkább jutott némi állami támogatás a sajátlakás-alszektorok is, az állami bérlakásszektor mindvégig aránytalanul többet kapott. Azokban a piacgazdaságokban, amelyekben nincsen nagyarányú állami lakástámogatás és nincsen széles körű lakbérkontroll, teljesen ismeretlen ez a szakadék a kétféle tulajdonforma által indukált lakáskiadás között; az eltérés rendszerint legfeljebb 20-30 százalék. Ha van eltérés, akkor annak előjele fordított: inkább a saját lakás építését és felhasználását részesítik – főleg adókedvezményekkel – előnyben (lásd *Baker* [1985]).

A nálunk érvényre jutó sajátos preferencia történelmi gyökerei a szocialista osztály- és lakásvizonyok ideologikus interpretációjára nyúlnak vissza. Mindenkinek legyen fedél a feje felett. Ennek érdekében legyen a lakbér annyira alacsony, hogy még a legszegényebb ember is megfizethesse.

Ez az ideológia kiegészült más politikai megfontolásokkal és más csoportok érdekeinek figyelembevételével. A hatalmon lévők úgy érezték: inkább támaszkodhatnak a „munkásokra”, akiknek nagy része bérlakásban élt, mint a „kispolgárságra” és a parasztságra, amelynek nagy része viszont saját lakással rendelkezett. Emellett a hatalom saját káderei (különösen az első évtizedekben) maguk is bérlakásban éltek. Haszonélvezői voltak annak a nagyvonalú támogatásnak, amit a bérlakásszektorok nyújtottak. (Minél nagyobb lakást utaltak ki önmaguknak, annál nagyobb volt a nekik juttatott támogatás összege. Erre még visszatérünk.)

<sup>14</sup> A bérlakás és saját lakás költségei közötti különbség elosztásra gyakorolt torz disztributív hatására először *Konrád-Szelényi* [1969] nagyhatású írása hívta fel a figyelmet.

## 4. táblázat

A jövedelmek, a lakáskörülmények és a lakáskiadások tulajdonformák szerinti arányainak alakulása

Megnevezés	1976	1980	1989	1995
Bérlakásban lakó háztartások részaránya	26,7	25,1	19,6	8,7
Saját lakásban lakók a bérlakásban lakók százalékában (Az egy főre jutó mutatók alapján)				
Jövedelem	85,4	90,4	95,8	116,5
Szoba	101,6	104,5	107,0	126,6
Minőségi szoba	79,1	82,1	94,0	121,2
Összes lakáskiadás (energia nélkül)	124,2	134,8	143,2	96,7

## 5. táblázat

A háztartások lakáskiadásai és a támogatások az egy főre jutó jövedelem százalékában

Megnevezés	Bérlakásban		Saját lakásban	
	1989	1995	1989	1995
1. Összes lakáskiadás	8,7	15,7	13,0	13,1
2. Lakástámogatás	32,6	11,5	14,9	5,6
3. Világítás-, fűtés-, víz-, csatornadíj	5,5	14,7	7,1	13,7
4. Világítás-, fűtés-, víz-, csatornadíj-támogatás	4,5	–	3,4	–
5. Összes lakáscélú költség és támogatás	51,3	41,9	38,4	32,4
6. Egy főre jutó minőségi szoba	1,99	1,75	1,87	2,12

Megjegyzés: A világítás-, fűtés-, víz- és csatornadíj-támogatási adatokat az Incidencia-vizsgálatból vettük át.

## 6. táblázat

Egyszeri és folyamatos lakáskiadások az évi jövedelem százalékában

Megnevezés	Bérlakás		Saját lakás	
	1989	1995	1989	1995
Folyó lakásköltség	6,1	13,8	9,0	10,7
Világítás-, fűtés-, víz-, csatornadíj	5,5	14,7	7,1	13,7
Lakásár	–	–	590,0	570,0

Megjegyzés: A bérlakás folyó lakásköltségei a lakáshasználatba vételi díjat, a lakbért és a karbantartást; a saját lakás költségei az adó, társasházi közös költség, OTP-törlesztés és a karbantartás háztartás-statisztikában nyilvántartott összegét tartalmazzák.

A medián háztartási jövedelemhez viszonyított medián lakásáradatokat az USAID támogatásával készült, 1990 és 1994-re vonatkozó, közép-kelet-európai összehasonlító adattárból vettem át (Hegedüs-Mayo-Tosics [1996]).

Így tehát a bérlakások számára adott preferencia, a politikai-hatalmi érdek, valamint az uralkodó elit saját anyagi érdeke szempontjából, különösen kezdetben, nem volt teljesen diszfunkcionális. Ebben az értelemben nem volt „indokolatlan”; nem épült merő ostobaságra. Csakhogy tulajdonképpen már a kezdet kezdetétől fogva elnagyolt, felszí-

nes és ezért félrevezető volt a lakás- és osztályviszonyok, valamint a disztributív dilemmák fenti értelmezése. S ahogy a társadalmi mozgások haladtak előre, úgy vált ez az éles preferencia egyre inkább diszfunkcionálissá, még a hatalmon lévő szocialista rend tulajdon politikai érdekei és saját hivatalos ideológiája szempontjából is.

– Kezdetől fogva is igen sok munkás és alkalmazott lakott saját tulajdonú, nem államosított házban vagy lakásban. A hatvanas évek reformjai azután tovább növelték ezek részarányát. A diszpreferencia a kommunista párt saját állítólagos tömegbázisát is sújtotta.

– A rendszer elitjének mind több tagja vonzódott ahhoz az életformához, amelyhez hozzátartozott a saját lakás. Sokan felhasználták azt a lehetőséget, hogy miközben olcsó állami lakásban éltek, s így ehhez megkapták az állami támogatást, saját lakást (vagy legalábbis nyaralót) építsenek. De attól kezdve, hogy nekik vagy családtagjaiknak volt saját tulajdonuk, már számukra is anyagi terhet jelentettek a diszpreferenciák.

– A piaci orientációjú reformokkal előtérbe kerültek a normálisan működő piaci mechanizmus elemi szabályosságai: az ár a valóságos költségekkel arányos, a háztartás fogyasztása elsősorban a jövedelmétől függ és így tovább. Ezekkel a szabályosságokkal állandó összeütközésbe került a „bérlakás-preferencia, sajátlakás-diszpreferencia” anakronisztikus és torz jelensége.

A bérlakásszektor részaránya már 1989 előtt is folyamatosan csökkent. A nagy, drámai mértékű csökkenésre azután a kilencvenes években került sor, amikor végbement az önkormányzati bérlakások privatizációja. (Az idősort lásd a 4. táblázatban.) Azok, akik 1990 előtt a bérlakásoknak adott támogatás haszonélvezői voltak, mintegy végkielégítésként, még egy nagy nemzeti ajándékot kaptak. A jelenséggel egy másik tanulmányomban részletesen foglalkoztam (lásd *Dániel* [1996]), itt csupán, emlékeztetőül, néhány adatot foglalok össze a 7. táblázatban.

#### 7. táblázat

A privatizációval kapcsolatos költségek és nyereségek

Megnevezés	Lakásérték szerinti átlagok	
	középső ötöd	felső ötöd
1. Lakásérték (ezer forint)	1156,9	2392,8
2. Lakásterület (m <sup>2</sup> )	52,4	77,9
3. Egy főre jutó terület (m <sup>2</sup> /fő)	20,3	26,5
4. Vételár (ezer forint)	264,9	495,8
5. Felújítási költség (ezer forint)	510,6	958,0
6. Egyszeri költség (4 + 5) (ezer forint)	775,5	1453,8
7. Egy háztartásra jutó folyó támogatás 1989-ben (ezer forint)	64,1	92,4
8. Privatizációs ajándék jelen értéke (ezer forint)	1729,0	2610,3
9. Hány évi jövedelmet kap ajándékba	8,6	10,6

*Megjegyzés:* a 9. sorban szereplő számok a háztartás összes jövedelméhez viszonyított arányt fejezik ki.

Végeredményben elmondható: mindvégig a nem bérlakásból élő magyar állampolgárok támogatták saját áldozatukkal a bérlakásban lévőket, akármiképpen jött létre ez a két kategória, s akármiképpen alakult is részarányuk. Sokféle értékrend ismeretes a jólét eloszlására vonatkozóan, de nincs egyetlen jól értelmezhető értékrend sem, amellyel ez a torz preferencia–diszpreferencia igazolható, vagy akárcsak indokolható lenne.

### A jövedelem, a támogatások és a lakások eloszlásának kapcsolata – regressziószámítások

Ennek az alfejezetnek a témája az a kapcsolat, amely a háztartás jövedelme, állami támogatása és lakásfogyasztása között áll fenn. Mielőtt e vizsgálatra rátérnénk, egy módszertani kitérőt teszünk. Kutatásunk keretében regressziós elemzéseket végeztünk, amelyek egyik feladata, más problémák tisztázása mellett, éppen az volt, hogy ezeket a kapcsolatokot számszerűsítse. A számítások 1989. és 1995. évi adatokra épültek; a 8. táblázat a bérlakás- és a sajátlakás-fogyasztás eloszlásának magyarázatát, a 9. táblázat a támogatások eloszlásának magyarázatát mutatja be.

Mindhárom típusú egyenlet illeszkedése statisztikailag elfogadható. Ezen a helyen most csak a jelen alfejezet témája szempontjából próbálunk következtetéseket levonni. Más következtetésekről már korábban szó esett, illetve a későbbiekben térünk vissza rájuk.

Lényeges eltérés van a bérlakás és a saját lakás eloszlását leíró egyenletek között abból a szempontból, milyen erősen hat a tényleges lakásfogyasztásra egyfelől a jövedelem, másfelől a támogatás. A bérlakásszektorban aránylag kevésbé szoros a kapcsolat jövedelem és lakáshelyzet között, ezzel szemben a sajátlakás-szektorban ennek jóval erősebb hatása van. Ez is jelzi, hogy még ugyanazon gazdaságon belül, ugyanabban időpontban

#### 8. táblázat

A lakásfogyasztás eloszlásának magyarázata 1989 és 1995-ben

Megnevezés	Bérlakásban		Saját tulajdonú lakásban	
	1989	1995	1989	1995
Függő változó: a háztartás egy főre jutó minőségi lakóterülete (ln)				
Független változók				
Konstans	0,337 (2,5)	-0,939 (-4,3)	0,547 (7,8)	0,215 (11,6)
A háztartás egy főre jutó jövedelme (ln)	0,155 (5,7)	0,181 (4,4)	0,302 (20,9)	0,346 (26,3)
A háztartás létszáma	-0,089 (-21,6)	-0,050 (-9,4)	-0,102 (-45,9)	-0,093 (-46,3)
A háztartásfő életkora (aktív versus inaktív)	0,073 (7,1)	-0,039 (-2,6)	0,039 (5,8)	-0,019 (-3,3)
A háztartásfő iskolai végzettsége	0,015 (8,3)	0,016 (4,5)	0,019 (13,9)	0,014 (11,6)
Település:				
Budapest versus vidéki város	-0,028 (-3,5)	-0,005 (-0,4)	-0,029 (-3,7)	-0,016 (-2,5)
Község versus vidéki város	-0,041 (-0,8)	-0,081 (-3,5)	-0,019 (-3,8)	-0,010 (-1,9)
A háztartás egy főre jutó összes lakástámogatása (ln)	0,211 (25,1)	0,440 (21,0)	0,021 (15,6)	0,008 (7,1)
Megfigyelések száma	2051	725	9755	9838
Kiigazított $R^2$	0,580	0,676	0,342	0,378

*Megjegyzés:* A zárójelben közölt számok a  $t$ -statisztika értékét mutatják.

## 9. táblázat

A lakástámogatások eloszlásának magyarázata 1989 és 1995-ben

Megnevezés	1989	1995
Függő változó: a háztartás egy főre jutó lakástámogatása (ln)		
Független változók		
Konstans	-3,549 (-7,9)	-0,815 (-1,4)
A háztartás egy főre jutó jövedelme (ln)	0,453 (4,7)	0,176 (1,5)
A háztartáshoz tartozó gyermekek száma	0,475 (25,0)	0,338 (16,5)
A háztartásfő életkora (aktív <i>versus</i> inaktív)	-0,954 (-25,0)	-0,601 (-13,6)
A háztartásfő iskolai végzettsége	0,125 (16,1)	0,229 (2,3)
A háztartás egy főre jutó minőségi lakóterülete (ln)	1,188 (19,3)	0,618 (7,8)
A tulajdon jellege (Bérlakás <i>versus</i> saját tulajdon)	2,209 (62,1)	2,610 (40,9)
Megfigyelések száma	11 807	10 564
Kiigazított $R^2$	0,402	0,191

is a magántulajdon és a piaci működési szabályosságok között erősebb a kohézió, mint az állami tulajdon és a piaci elosztási elvek között.

A bérlakások fogyasztására igen erősen hat a támogatás. Minél több támogatást kap a háztartás, annál nagyobb bérlakást vehet igénybe, s annál kevésbé függ a fogyasztás a jövedelemtől. A 9. táblázat segítségével jól érzékelhető a fordított irányú kapcsolat is: minél nagyobb a lakása a háztartásnak, annál több támogatáshoz jut.<sup>15</sup> A saját lakások eloszlását is befolyásolja a támogatás, de sokkal kisebb mértékben. Emlékeztetjük az olvasót az 5. táblázatra: a bérlakásban lakók jövedelmük 32 százalékának, a saját lakásban lakók viszont csak jövedelmük 14 százalékának megfelelő támogatást kaptak 1989-ben.

A lakásfogyasztásban meghatározó szerepet játszik a háztartásfő életkora és különösen az iskolai végzettsége. A magasabb iskolai végzettséggel mindkét alszektornál általában együtt jár a jobb minőségű és/vagy a nagyobb lakás is. A háztartás létszáma és a lakásfogyasztás közötti negatív kapcsolat egyértelműen arra utal, hogy a nagycsaládos háztartások általában zsúfoltabb lakásokban laknak. (Mindezeket egyéb KSH-felmérések is alátámasztják, lásd KSH [1994b]).

Az 1989 és 1995 között végbement változások jól érzékelhetők a regressziós számítási eredményekben is, amelyek közül csak a legfontosabbakat emeljük ki. Csökkent a támogatások magyarázó ereje mindkét alszektornál. A jelenség nemcsak azzal magyarázható, hogy csökkent a lakástámogatásra fordított összeg, hanem azzal is, hogy az elosztott támogatások továbbra sem koncentráltak az arra rászorulókat megsegítésére. Sajnálatos

<sup>15</sup> Emlékeztetünk az előző alfejezetben elmondottakra: a támogatási rendszer különlegesen előnyös volt azoknak, akik számára nagyobb és jobb minőségű lakást utalt ki a bürokratikus elosztás.

jelenség, hogy a háztartások létszáma és a lakásméret/minőség közötti negatív előjelű kapcsolat fennmaradt, sőt a változó magyarázó ereje erősen megnövekedett. A sajátlakás-alszektorban nőtt a jövedelem magyarázó ereje, vagyis a lakásfogyasztás és a jövedelem közötti kapcsolat szorosabbá vált.

A jövedelem és a lakáseloszlás kapcsolata természetesen nemcsak attól függ, hogy a háztartás bérlakásban vagy saját lakásban él-e, hanem a gazdasági környezettől általában és a lakáskiadások relatív súlyától a háztartás költségvetésén belül. Az 1990-es politikai fordulat után, amint az már a tanulmányból közölt korábbi adatokból is kiderült, a háztartás más tételeihez képest különösen gyorsan megnőtt a lakásfogyasztás „relatív ára”. A korábbiakhoz képest elsősorban a lakásfenntartás, valamint a lakáshasználattal arányosan változó egyéb szolgáltatások (szeméthyordás, energia- és vízszolgáltatás stb.) ára emelkedett. A relatív ár növekedése még inkább arra készíteti a lakás bérlőjét, vevőjét, illetve tulajdonosát, hogy olyan lakást használjon, amelynek költségét képes megfizetni jövedelméből. Minél magasabb a relatív ár, azaz minél kisebb a támogatás szerepe, annál árérzékenyebb a háztartás, s annál erősebb lesz a kapcsolat jövedelem és lakásfogyasztás között. Itt tulajdonképpen más nézőpontból és más terminológiával ugyanarra a változásra mutatunk rá, amelyet már korábban hangsúlyoztunk: főként a keresleti korlát vált effektívvé a lakáspiacon, a korábbi kínálatkorlát-hatás helyett. A múltbelinél sokkal nagyobb mértékben az dönti el a lakásfogyasztást, hogy a háztartásnak telik-e a pénzügyi forrásaiból a relatív ár megfizetésére.

A jövedelem és a lakásfogyasztás közötti sztochasztikus kapcsolat minősíthető a – tanulmány első felében tárgyalt – b) kritérium szerint: ez kétségtávolan jövedelemszerzésre ösztönöz. S ha a jövedelmek eloszlása szorosan összefügg a teljesítménnyel, akkor végeredményben jobb teljesítményre sarkall. Minél erősebben téríti el a támogatási rendszer a jövedelemmel arányos eloszlástól a lakások eloszlását, annál inkább gyengül ez az ösztönző szerep. Éppen ezt vizsgáljuk meg a következő alfejezetben.

### A támogatási rendszer részrehajlásai: nyertesek és vesztesek

Az 10. táblázatban horizontálisan, azaz különböző ismérvek szerint képzett társadalmi csoportok szerinti bontásban tekintjük át a támogatási rendszer részrehajlását és annak mértékét, 1989-es adatok alapján. A számításban a háztartások összessége által kapott átlagos támogatáshoz képest mérjük az előnyöket és a hátrányokat. A táblázat első oszlopában az átlagos támogatás százalékában mutatjuk be a nyereség és veszteség relatív mértékét. A második oszlop a 100 forint jövedelemre jutó támogatást, végül a harmadik oszlop az egy minőségi négyzetméter területre jutó támogatást mutatja az adott csoportban.

1989-ben a közvetlen és közvetett támogatások 100 forint jövedelemre vetített átlaga 18,0 forint volt, egy minőségi négyzetméter lakásterületre vetítve pedig átlagosan 218 forint lakástámogatás jutott.

Az átlag *feletti* támogatásban részesülők közül kiemelkednek az országos átlag közel kétszeresét élvező bérlakásban lakók. Itt most újabb adatok igazolják azt, amit már megállapítottunk: lényeges előnyben részesültek a saját lakással rendelkezőkkel szemben.

Itt említjük meg: az alacsony lakbérszint sokuk számára lehetővé tette a magasabb megtakarítást. Mivel évtizedeken keresztül az ingatlan számított a legbiztosabb és legjobban megtérülő befektetésnek, sokan építkeztek, saját lakást vagy nyaralót szereztek. Az összes háztartás mintegy ötödét kitevő állami bérlakásban lakó háztartások összessége minden 100 forint jövedelemből átlagosan 5,7 forintot költött lakbérre és további 2,9 forintot saját tulajdonú ingatlan építésére vagy vásárlására, illetve építési kölcsön vissza-

10. táblázat  
A támogatások eloszlása

Megnevezés	A támogatás összege	Jövedelemre	Minőségi területre
		jutó támogatás	
	forint/fő	100 forint/forint	forint/m <sup>2</sup>
Háztartások átlaga	13 808	18,0	218
az átlagos érték százalékában			
Átlag <i>feletti</i> támogatásban részesültek			
Bérlakásban lakók	187,2	32,6	421
Felsőfokú egyetemi végzettségűek	182,5	23,0	342
Budapestiek	155,5	24,0	312
3 és több gyermekesek	121,5	29,2	432
Átlag <i>alatti</i> támogatásban részesültek			
8 általánosanál alacsonyabb végzettségűek	44,9	9,6	98
Községekben lakók	69,6	13,3	160
Saját lakásban lakók	80,5	14,3	170
Inaktív háztartások	88,4	17,4	144

fizetésre. Noha támogatásaik nagyobb része lakbértámogatásból származott (100 forint jövedelemre lakbértámogatás címen 29,3 forint jutott), közülük sokan építési támogatásban is részesültek, 100 forint jövedelemre vetítve átlagosan 3,3 forintban.

A bérlakásban lakók, éppen fokozott megtakarítási képességük folytán, a lakástulajdonosok 100 háztartásra jutó 6 nyaralójával szemben, átlagosan 14 nyaralóval rendelkeztek. A több mint kétszeres különbséget nem magyarázza a bérlakásban lakók magasabb jövedelme. A budapesti bérlakásban és saját lakásban élő háztartások legjobb lakáskörülmények között élő felső negyedét összehasonlítva, a bérlakásban lakók jövedelme ugyan 25 százalékkal alacsonyabb, a 100 háztartásra jutó nyaralók száma mégis 26 százalékkal magasabb volt, mint a hasonló saját lakásban lakóké. Ha a bérlakásban és saját lakásban lakó népesség jövedelem szerinti felső húsz százalékot hasonlítjuk össze, hasonló képet kapunk: 100 háztartásra a bérlakásszektorban 24, a sajátlakás-szektorban 12 nyaraló jut. A magas támogatottság a társadalom bérlakásban lakó egyötödének, a társadalom saját lakásban lakó négyötöde terhére, különösen kedvezményezett lehetőséget nyújtott vagyona növelésére.

A táblázat szerint a nyertesek között voltak a *felsőfokú iskolai végzettséggel* rendelkezők. (A jelenségre utaltunk már a regressziós számítások értékelése kapcsán.) Mielőtt kommentálnánk e megállapítást, tisztáznunk kell a csoport jellegét. A lakosság két rész-halmazát különböztethetjük meg szociológiai és statisztikai definíciók szerint. Az egyik a politikai-gazdasági elit; a másik mindazon személyek köre, akiknek felsőfokú végzettsége volt. A két halmaz nem teljesen azonos. Lehet valaki diplomás ember, például középiskolai tanár vagy egy hálapénzben nem részesülő röntgenorvos, aki szerény jövedelemmel rendelkezik és sanyarú lakáskörülmények között él. De a késő Kádár-rendszerben már elég nagy volt az átfedés a két halmaz között; a felsőfokú iskolai végzettséggel az esetek egy részében együtt járt a magas pozíció.<sup>16</sup> Az alábbi észrevételek alapján véve

<sup>16</sup> A háztartás-statisztikában nyilvántartott legmagasabb beosztású, legjobban fizetett, valamint a legmagasabb iskolai végzettségűek között jelentős átfedés van. A háztartások számát tekintve, ez utóbbi csoport az előző egyötödét, mégpedig a legjobban képzett részét reprezentálja. A statisztika nem tesz különbséget a politikai, a gazdasági és az értelmiségi elithez tartozó háztartások között.



a két részhalmaznak erre a közös részére vonatkoznak, s nem általában a magasabb végzettségűekre. (Sajnos, nem tudjuk elvégezni a számítást árnyaltabb kategorizálásban.)

A tulajdonszerzés ideológiai korlátainak fellazulása a magasabb pozícióban lévő politikai-gazdasági elitet egyre inkább a méret- és minőségi igényeket magasabb szinten kielégítő, ugyanakkor a korábbiaknál sokkal kedvezőbb támogatási feltételeket ígérő sajátlakás-építés felé terelte. Számos, megfelelő kapcsolattal rendelkező, építkező háztartás 100 évre térítésmentesen bérbe adott, majd a nyolcvanas évek végén tulajdonjogilag is átírt telket kapott az államtól. A nyolcvanas évek elejétől kezdve sokan eladták bérlakásaikat,<sup>17</sup> de 30 százalékuk még 1989-ben is a kiemelkedően magas támogatottságú bérlakásban lakott. A felsőfokú végzettségűek építkezésre, ingatlanvásárlásra és OTP-kölcsön visszafizetésre fordított kiadása az országos átlag hasonló kiadásainak kétszeresét tette ki. Jövedelmük mintegy 40 százalékkal, a többféle jogcímen kapott lakástámogatás 80 százalékkal volt az átlag felett.

A viszonylagos nyertesek között voltak a *budapestiek*, szemben a vidékiekkel. Közülük minden második háztartás bérlakásban lakott, vagyis lakbértámogatásban részesült. Nem elhanyagolható a budapesti háztartások kedvezményes építési kölcsönön keresztül élvezett támogatása sem, amelyben minden 100 háztartás közül mintegy 40 részesült.

Az átlagon felül támogatottak csoportján belül kizárólag a *többgyermekes, alacsony jövedelmű* háztartások tekinthetők szociális és/vagy rászorultsági szempontok alapján lakástámogatásra jogosultnak. Az előző évtizedekben még a vesztesek között szerepeltek (lásd *Konrád–Szelényi* [1969], *Dániel* [1981]). A rászorultsági elv erőteljesebb érvényesítése a bérlakáelosztásban (1989-ben 19 százalékuk lakott bérlakásban), valamint a gyermekszámtól függő építési támogatás lakáskörülményeik számottevő javulását, lakásterheik csökkenését eredményezte. Ez a nyolcvanas évek elismerésre méltó vívmánya.

Térjünk rá a relatív vesztesekre! Az átlag *alatti* lakástámogatásban részesülő csoportok: az alacsony képzettségűek, a községekben élők, a nyugdíjas korúak. A relatíve vesztes oldalon állnak, amint az már a korábbi okfejtésekből is kiderült, a saját lakásban élők. Főként ezekből a csoportokból kerültek ki a lakosság mintegy 30 százalékát kitevő (lásd *I. táblázat*), lakástámogatásban egyáltalán nem részesülő háztartások. Sokan régebben épült s emiatt soha, semmilyen formában nem támogatott saját lakásban laktak.

A táblázat utolsó oszlopa a lakás minőségi területének négyzetméterére jutó támogatást mutatja be. Figyelemre méltó, hogy a bérlakások egy minőségi négyzetméterére két és félszerannyi támogatás jutott, mint a saját tulajdonú lakásokéra; a legmagasabb iskolai végzettségűek lakásában pedig három és félszer több támogatás jutott négyzetméterenként, mint a legalacsonyabb végzettségűekében.

Az 1989-es évre vonatkozóan a *10. táblázat* megállapításaihoz hasonló következtetéseket szűrhetünk le a már korábban ismertetett regressziószámításokból is. Számottevő magyarázó erejük van azoknak a változóknak, amelyek a tulajdonformát és az iskolai végzettséget reprezentálják, továbbá azt, hogy aktív vagy nem aktív személyről, illetve budapesti, vidéki városi vagy községi lakosról van-e szó.

A *11. táblázatban* megkísérlem egy más nézőpontból bemutatni, ki kapott támogatást – és ki fizeti azt, kinek a terhére adták a támogatást. A bal oldali oszlop a támogatási instrumentumot jelöli meg, azt a jogcímet vagy „transzfercsatornát”, amelyen át a támogatás folyik. A középső oszlop ismerteti a kedvezményezett csoportot, és a jobb oldali

<sup>17</sup> A tanácsok a lakáshasználatba vételi díj többszöröséért legálisan visszavásárolták a korábban ingyenesen juttatott bérlakásokat. A bérlakások egy részét a szürkepiacon értékesítették: négyzetméterára az azonos minőségi öröklakás 50 százalékának felelt meg. Az eladási ár felfogható úgy, mint a jövőben esedékes lakbértámogatások folyamának jelenértéke ellenében adott fizetség. (Nem végeztünk arra vonatkozó kalkulációt, hogy ez az 50 százalékos fizetség több volt-e vagy kevesebb ennél a jelenértéknél.)

## 11. táblázat

Milyen címen ki-kit támogatott 1989-ben

A támogatás jellege	A támogatási forma nyertesei	Kinek a terhére történt a redisztribúció
Bérlakás építési- fenntartási támogatás	Bérlakásban lakók	Saját lakásban lakók
Támogatott OTP-köcsönt élvezők	Kölcsönben részesülő sajátlakás-építők	Régebben épült saját lakásban és bérlakásban lakók
Gyermek utáni építési támogatás	Építkező gyermekes háztartások	Építkező gyermektelenek és nem építkezők
Szociális támogatás	Alacsony jövedelműek	Magasabb jövedelműek
Bérlakásszektoron belüli támogatás	Lakásbérlők	Üzletbérlők
Piacinál alacsonyabb lakbérek elmaradt állami profit- és adóbevétele	Bérlakásban lakók	Saját lakásban lakók
Munkahelyi építési támogatás	A támogatásban részesülő építők	A vállalat (intézmény) többi alkalmazottja
Építkezők áfa-visszatérítése	Építkezők	Nem építkezők
Ingyen vagy névleges áron juttatott állami telek	Kedvezményezett építkezők	A társadalom többi tagja
Piaci érték alatt privatizált bérlakás	Privatizált bérlakásban lakók	A nem privatizált bérlakásban és saját tulajdonú lakásban lakók

*Megjegyzés:* 1997 tavaszáig a felsorolt támogatási formák közül csak az áfa-visszatérítés és a tömeges ingyenes telekjuttatás szűnt meg.

oszlop azt a csoportot, amelynek a terhére folyik a támogatás. A táblázat nem igényel további észrevételt; az értékelés módja adódik az eddig elmondottakból.

Mi történt 1990. után? A 12. táblázat a nyertes és vesztes csoportok összetételének, a támogatás mértékének változását mutatja be.

Az önkormányzati bérlakások lakói kisebb mértékben, de továbbra is támogatásban részesülnek. Támogatottságuk relatív mértéke még 1995-ben is az átlagos szint több mint másfélszerese volt. Igaz, a korábbi 32,6 százalékkal szemben, ekkor már „csak” jövedelmük 12 százalékának megfelelő jövedelemkiegészítő támogatást kaptak. Ennek kétharmada a lakott bérlakás, egyharmada pedig épülő saját tulajdonú lakásuk támogatásából származik. A folyó támogatások megvonása vagy csökkentése a budapestieket és az inaktív háztartásokat érintette leginkább. A fővárosi háztartások korábbi átlagosnál több mint 50 százalékkal magasabb támogatottsága 1995-ben már az átlagos szint 70 százaléka alá csökkent: a 100 forint jövedelemre jutó 24,0 forintról 7,1 forintra csökkent támogatottság következtében a budapestiek nyertesekből vesztesekké váltak. Az inaktív háztartások korábban is, most is a vesztesek között vannak, de a támogatás mértéke 1995-ben az átlagos szint fele alá került. A magyarázatot mindkét csoport esetében elsősorban a bérlakás-privatizáció hatásában kell keresni. A korábban bérlakásban lakó, lakbértámogatást élvező háztartások, lakásukat megvásárolván, átlagosan nyolcévi jövedelmüknek

## 12. táblázat

A nyertes és a vesztes csoportok összetételének és támogatottságának alakulása  
1989 és 1995 között

Megnevezés	1989	1995
Háztartások átlaga, forint /fő	13 808	11 542
Az átlagos támogatás százalékában		
Átlag feletti támogatásban részesültek 1989-ben		
Bérlakásban lakók	187,2	163,8
Felsőfokú végzettségűek	182,5	125,6
Budapestiek	155,5	71,0
3 és több gyermekesek	121,5	254,0
Átlag alatti támogatásban részesültek 1989-ben		
8 általánosnál alacsonyabb végzettségűek	44,9	40,2
Községben lakók	69,6	105,1
Saját lakásban lakók	80,5	93,9
Inaktív háztartások	88,4	43,6

megfelelő „támogatás-végkielégítésben” részesültek.<sup>18</sup> Ezt a potenciális ajándékot azonban közülük sokan nem tudják realizálni. Részben azért, mert nem rendelkeznek a lakás felújításához szükséges anyagi eszközökkel, részben mert a lakáspiacon még nem alakult ki a mobilitás szervezeti feltételei, nehézségekbe ütközik a kisebb méretű, kevésbé költséges lakásba költözés (lásd erről Dániel [1996] írását). Ugyanakkor folyó lakáskiadásaiik támogatása megszűnt, s a megemelkedett társasházi közös költségek, a villany- és gázzsámlák kifizetése komoly gondokat okoz ezeknek a háztartásoknak.

1990 után két, részben egymást átfedő csoport, a többgyermekesek és a községiek helyzetében érzékelhető figyelemreméltó javulás. 1994-ben és 1995-ben a gyermekek után nyújtott igen generózus építési támogatás elsősorban a községi sokgyermekes háztartásokat érintette.

A nyertesekről és vesztesekről szólván szeretnék visszatérni a támogatások *célzottságának* ügyére. A támogatások akkor lennének hatékonyak, ha azok, akik támogatásra szorulnak, a relatív nyertesek közé kerülnek, s azok, akik a támogatást nélkülözni tudják, a relatív vesztesek közé sorolódnak. Minél kevesebb az összes támogatás, annál nagyobb szükség van a célzottságra

Szemléltessük ezt a problémát a sokgyermekes családok példáján! 1989-ben azok között voltak, akiknek támogatottsága valamelyest javult – ezt már a fentiekben elismeréssel méltattuk. De hadd szállítsuk le az elismerés mértékét. A rászorultsági elvnek a korábbiaknál következetesebb érvényesítése kétségkívül kedvezőbb helyzetet teremtett a nagycsaládos háztartások számára, de ez csak az adott feltételeken, az *adott támogatási rendszeren belüli* javulásként értékelhető. A változás csak *marginális* volt, a támogatási rendszer alapjában véve a régi feltételek mellett működött. A kritikák hatására a bérlakások bürokratikus elosztásában prioritást élveztek a nagycsaládos háztartások, a többgyermekes építkező családok a korábbiaknál több támogatást kaptak. A támogatást azonban továbbra is a bérlakásszektor *egésze* kapta, s nem szociálpolitikai vagy egyéb kritériu-

<sup>18</sup> Emlékeztetem az olvasót a 7. táblázatra, amelyből kitűnik, hogy a nemzeti ajándék összege a lakás felújítási költségeinek levonása után megmaradt nyereség.

mok szerint a bérlakásban lakók közül célzottan, az arra rászorult háztartások, köztük a nagycsaládok. Mind a mai napig a gyermekek számával arányos építési támogatást sem kötötték jövedelemhatárhoz. Így a rászorultsági elv ebben is eléggé nagy szórással, szinte véletlenszerűen érvényesült. A társadalom segítségére valóban rászoruló nagycsaládoknak jóval több segítség jutott volna, ha az állam erre fordítható pénzt nem az új építéshez, hanem a jövedelmi helyzethez és a valóságos lakáskörülményekhez kötik.

Erre a problémára utal, hogy a nagycsaládok tényleges lakásfogyasztása 1990 után ahelyett, hogy tovább javult volna, inkább egy árnyalatnyit romlott: az egy főre jutó minőségi szobaszám 1,17-ről 1,14-re csökkent. Ez elítélendő mulasztás; a szociálpolitika és a lakáspolitikai irányítóinak sokkal jobban kellene figyelnie a támogatások megfelelő célzására akár lakásépítéshez, a folyó lakásköltségek vagy éppen a felújítások költségeihez való hozzájárulásként kapja azt a háztartás.<sup>19</sup>

### Az egyenlőtlenség alakulása

Amint azt már korábban hangsúlyoztam, saját értékrendemben nem minősül minden körülmények között megvalósítandó etikai posztulátumnak az anyagi jólét egyenlőtlenségének minél messzebbmenő csökkentése. Elfogadhatónak érzek számottevő egyenlőtlenséget, ha kellően érvényesülnek a méltányosság más elvei. Nem ennek a tanulmánynak a feladata a disztributív elvek vizsgálata. Mindenesetre a fenti kijelentés ellenére is, igen fontosnak tekintem az egyenlőtlenségi mutatók megfigyelését.

A legfontosabb egyenlőtlenségi mutatókat a 13. táblázat és a 2–3. ábra foglalja össze. A 14. táblázat, valamint az 4. és az 5. ábra a népesség jövedelemtizedeinek és a kapott és lakástámogatások jövedelemtizedek szerinti kumulált arányait mutatja be.<sup>20</sup> A következő megállapításokat tehetjük.

1. Bármelyik időszakot tekintjük, a lakásmegosztás egyenlőtlensége nagyobb, mint a pénz-

<sup>19</sup> Nyílt titok, hogy sokak a látszatépítkezéshez igényelt állami támogatást „értékesítették”, s így olyan építkezéssel osztoztak az állami támogatáson, akik semmilyen rászorultsági kritérium szerint erre nem voltak jogosultak. Vidéki újságokban hirdetések jelentek meg, amelyekben eladásra ajánlották az adófizetők erre a célra fordított pénzét. A támogatások értékesítésének redisztributív hatásáról lásd Alexeev [1987] írását.

<sup>20</sup> Az egyenlőtlenséget párhuzamosan több mutatóval mérjük.

A százalékban kifejezett *relatív szórás* magasabb értéke a nagyobb fokú egyenlőtlenségre utal.

A Gini-mutató 0 és 1 közötti értéket vehet fel. Ha értéke 0, akkor tökéletes az egyenlőség, azaz valamennyi egyed (háztartás) azonos összeggel rendelkezik a népességben. Ha viszont a mutató értéke 1, akkor egyetlen egyed (háztartás) kezében koncentrálódik az összes jövedelem.

Az úgynevezett *Robin Hood Index* (RHI) (lásd erről *Atkinson–Micklewright* [1992]) a tökéletes egyenlőség feltételezéséből indul ki. Ebben az esetben valamennyi jövedelemtizedbe az összes jövedelem 10–10 százaléka esne. Az RHI ettől az egyenletes eloszlástól való eltérést mutatja. Azt a kérdést teszi fel, hogy ha akadna egy Robin Hood, aki a gazdagoktól elvett javakat a szegények között osztaná el, maximum mekkora hányadot tudna átcsoportosítani.

Felhasználjuk még a *felső és az alsó tized arányát* is (10/1 mutató).

A *Lorenz-görbe* (2. és 3. ábra) geometriailag szemlélteti az egyenlőtlenséget. A vízszintes tengelyen a népesség, a függőleges tengelyen az egy főre jutó jövedelem, a minőségi terület és a lakáskiadások (energiafogyasztás nélkül) kumulált tizedeit tüntetjük fel növekvő sorrendben. Egyenlő eloszlás esetén a Lorenz-görbe egybeesik az átlóval. Minél inkább egyenlőtlen az eloszlás, annál nagyobb az átló és a görbe közötti terület.

A *koncentrációs görbe* (4. és 5. ábra) a Lorenz-görbéhez hasonlít, de itt a népesség nem a kapott támogatások szerint van rendezve – ahogy azt a támogatások Lorenz-görbéje mutatná –, hanem a jövedelmek szerint. A görbe keresztezheti az átlót.

Az egyenlőtlenség méréséről lásd bővebben *Atkinson–Micklewright* [1992] és *Sen* [1973] írásait.

## 13. táblázat

A jövedelem- és lakáselosztás egyenlőtlenségének alakulása 1989 és 1995 között

Megnevezés	1989	1995
<b>Pénzjövedelem</b>		
Relatív szórás (százalék)	45,90	50,62
Gini-mutató	0,21	0,24
RHI	14,60	16,50
Felső/alsó tized	3,37	3,58
<b>Minőségi terület</b>		
Relatív szórás (százalék)	60,10	62,54
Gini-mutató	0,30	0,32
RHI	14,84	22,16
Felső/alsó tized	9,64	9,87

## 14. táblázat

A jövedelmek és a lakástámogatások jövedelemtizedek szerinti kumulált arányainak változása 1989 és 1995 között (százalék)

Jövedelemtizedek	Nettó pénzjövedelem	Lakás- támogatás	Nettó pénzjövedelem	Lakás- támogatás
	1989		1995	
1.	4,9	8,3	4,1	6,8
2.	11,4	15,3	9,9	21,3
3.	18,7	22,2	16,8	31,4
4.	26,7	30,7	24,7	38,7
5.	35,4	38,7	33,5	50,3
6.	44,9	47,4	43,2	59,7
7.	55,3	59,0	53,9	70,6
8.	67,0	69,1	65,8	77,0
9.	80,6	81,1	79,5	87,2
10.	100,0	100,0	100,0	100,0

*Megjegyzés:* Egy főre jutó mutatók alapján.

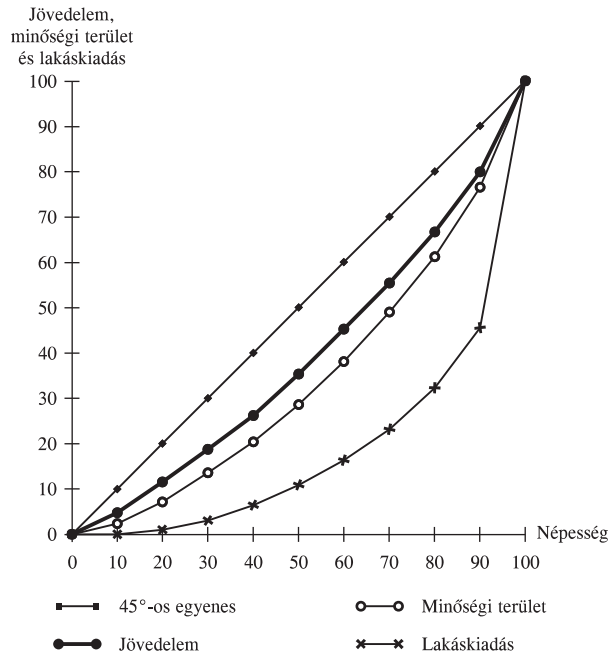
beli jövedelemeloszlásé.<sup>21</sup> Ez könnyen leolvasható a 2. és a 3. ábráról, amelyeken a lakás-helyzet eloszlását reprezentáló mutatószám, a minőségi terület eloszlásának Lorenz-görbéje lényegesen a pénzbeli jövedelemeloszlás görbéje alatt helyezkedik el. A háztartások lakáskiadásainak egyenlőtlensége a minőségi területben kifejtett lakásfogyasztásét is meghaladja.

2. A rendszerváltás nyomán nőtt a pénzbeli jövedelem egyenlőtlensége. (A relatív szórás az 1989. évi 45,9 százalékról 50,6 százalékra növekedett.) A lakáskörülmények egyenlőtlensége is valamelyest nőtt, de ennél sokkal kisebb mértékben. (A relatív szórás 60,1 százalékról 62,5 százalékra növekedett.) Közelebb került egymáshoz a kétféle egyenlőtlenség, mert megszűnt a hiány, továbbá csökkent a támogatások mértéke, amely korábban diszfunkcionálisan távolította őket egymástól.

<sup>21</sup> A KSH a háztartás-statisztikai felmérés során bevallott jövedelmeket korrigálja a második gazdaságból származó, be nem vallott jövedelmekkel, ez utóbbi jelentős súlya miatt. Ennek ellenére lehetséges, hogy a rejtett gazdaságból származó jövedelmek alábecsültek, és ez érintheti az egyenlőtlenségi mutatók értékét is. A rejtett gazdaság súlyáról lásd bővebben Árvay-Vértes [1994], Ékes [1993], Lackó [1995] írásait.

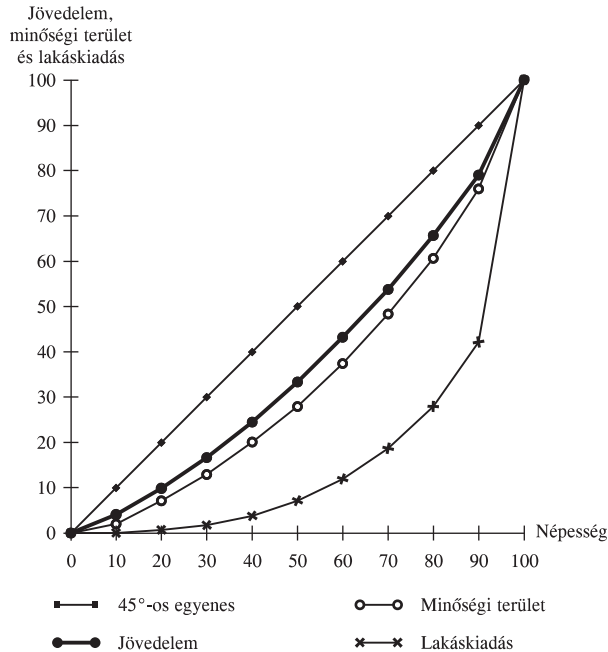
2. ábra

A jövedelem, a minőségi terület és a lakáskiadások egyenlőtlensége 1989-ben  
(háztartások összesen)



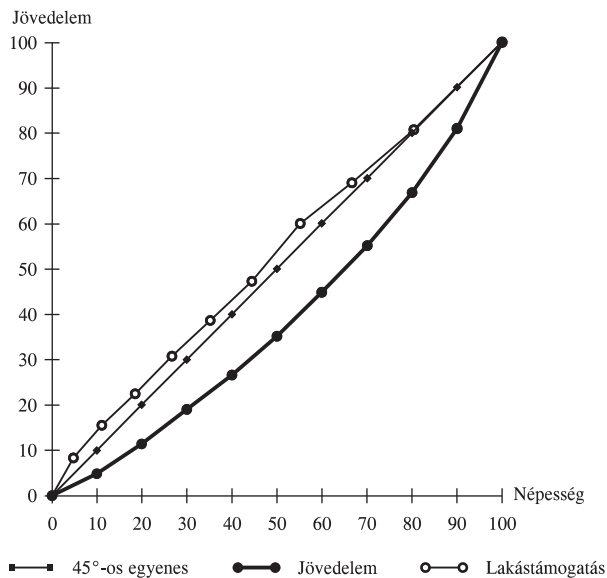
3. ábra

A jövedelem, a minőségi terület és a lakáskiadások egyenlőtlensége 1995-ben  
(háztartások összesen)



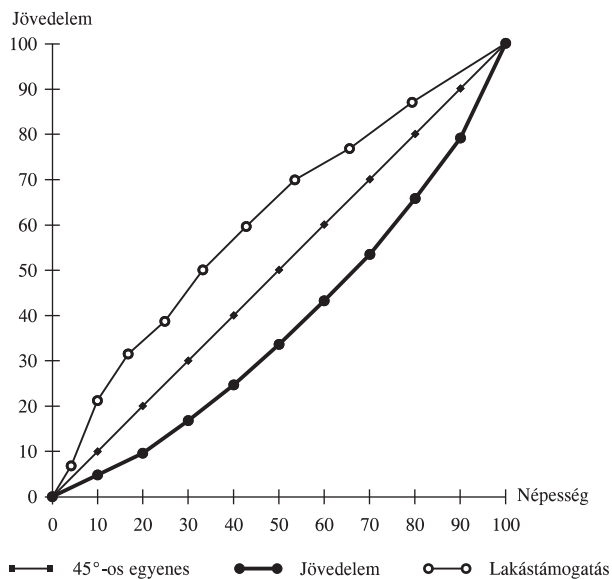
4. ábra

A jövedelem és a lakástámogatás a jövedelem függvényében 1989-ben



5. ábra

A jövedelem és a lakástámogatás a jövedelem függvényében 1995-ben



3. A lakáskiadások egyenlőtlensége mindvégig sokkal nagyobb volt, mint akár a jövedelmeké, akár a lakáskörülményeké. Ez nagyrészt a támogatások igen egyenlőtlen megoszlásával függött össze. Viszont ennek az egyenlőtlenségfajtának az időbeli növekedése 1989-hez képest csekély mértékű, hiszen csökkent a korábban preferált bérlakásszektor részaránya.

4. Az 1–3. pontban leírt jelenség alapján véve azzal magyarázható, hogy az állami lakástámogatás egyenlőtlensége nagyobb, mint a pénzbeli jövedelemeloszlásé. 1989-ben a pénzbeli jövedelemeloszlás relatív szórása 46 százalék volt, míg az állami támogatással kiegészített jövedelemeloszlás relatív szórása 56 százalék.

A 14. táblázat a háztartások egy főre jutó jövedelme szerinti tizedeinek a pénzjövedelmekből és a lakástámogatásokból való részesedését mutatja. Szembetűnő, hogy a támogatások eloszlása regresszív volt (erre utalt a regressziószámítás is), a magasabb jövedelmű tizedeknek kedvezett. 1989-ben az összes támogatás 15 százalékát kapta az alsó két jövedelemtized, további 55 százalékát a középső hat tized és 30 százalékát a két felső tized, azaz a népesség legtehetősebb húsz százaléka. Az eloszlás 1995-ben is regresszív maradt, a támogatások növelték és nem csökkentették az egyenlőtlenséget, de valamelyest javultak az arányok. A relatív szórás mutatójával mérve, jövedelemegyenlőtlenség 1995-ben 51, a lakástámogatással növelt jövedelemé 55 százalék volt. Az alsó két jövedelemdecilishez tartozó háztartások valamelyest részarányukon felül, a támogatások 21 százalékában részesedtek. A felső két decilishez tartozók, ha csökkenő mértékben is, de még mindig jelentős támogatást kaptak: az összes támogatás 22,6 százalékát.

5. A háztartás anyagi jólétére hatást gyakorolnak mind a pénzbeli jövedelmek és támogatások, mind a lakáskörülmények. Az állami redisztribúciótól azt szokás várni, hogy csökkentse a jólét eloszlásának egyenlőtlenségét. Ám az állami lakástámogatás Magyarországon kialakult rendszere diszfunkcionálisan működik, regresszív hatást fejt ki, nem csökkenti, hanem ellenkezőleg, növeli az anyagi jólét egyenlőtlenségét.

### A magántulajdonú lakásvagyon és az egyenlőtlenség

Szelényi Iván és Manchin Róbert [1986] a szocialista rendszerben meghatározó szerepet játszó redisztributív mechanizmus és az alárendelt piaci mechanizmusok egyenlőtlenségre gyakorolt hatását vizsgálva megállapították, hogy „a piacorientált reform ugyan valóban játszott bizonyos kiegyenlítő szerepet, de mind ezen közben megkezdte saját speciális egyenlőtlenségeinek létrehozását is, s végezetül bizonyos mértékben az a helyzet állt elő, hogy a redisztribúció és a piac által indukált egyenlőtlenségek elkezdtek egymást erősíteni, ahelyett hogy egymást ellensúlyozták volna.” A szerzők empirikus evidenciaként a lakáseloszlásnak az egyenlőtlenségre gyakorolt hatására hivatkoztak.

Elemzésünkben most 1989-es adatok segítségével megkíséreljük a probléma újragondolását. Ahhoz, hogy teljesebb választ adjunk a felvetett kérdésre, nem szorítkozunk a tanulmányunkban eddig alkalmazott mutatók körére, hanem egy további összefüggést is figyelembe fogunk venni.

Már a hetvenes években is nagy volt a saját lakásban élők részaránya a lakosságban, s később ez az arány egyre inkább nőtt. Igen sok család nagy anyagi áldozatot hozott, hogy saját lakást, házat vegyen vagy építsen. Sokan a pénzbeli ráfordításon túlmenően maguk építették vagy újították fel a házat, vagy legalábbis részt vettek az építésben. Mindezek eredményeképpen jelentős magántulajdonú lakásvagyon halmozódott fel a lakosság e csoportjánál.<sup>22</sup>

<sup>22</sup> Ha mindehhez hozzátesszük, hogy a magánérből épült családi házak és a társasházakban lévő öröklakások méretben és minőségben is általában jobbak voltak, mint az állami érből épült lakások, kijelenthetjük, hogy az egyéni kezdeményezés, a piaci vagy félpiaci megoldások tényerése a háztartások jólétének növekedését és a nemzeti vagyon bővülését egyaránt szolgálta.



Amikor az anyagi jólét eloszlásáról próbálunk képet alkotni, akkor indokolt nemcsak *flow*, hanem *stock* kategóriákra is gondolni; nemcsak a jövedelemfolyamot, hanem a vagyonállományt is számításba venni. Erre a célra egy mutatószámot képeztünk, amelynek elnevezése: *a saját lakás képzetes nettó* tőkehozadéka.<sup>23</sup> Közgazdasági tartalmát egy példával szemléltetjük.

Tegyük fel, hogy tulajdonunkban van egy lakás, amelynek értéke 3 millió forint. Ha azonnal eladnánk ezen az áron, akkor az érte kapott árat befektethetnénk. Képzeljük el azt, hogy olyan biztos államkötvényt vásárolunk érte, amelynek reálhozama (azaz az infláció okozta nominális hozam levonása utáni hozadéka) évi 5 százalék, azaz 150 000 forint. Ez a lakás képzetes tőkehozama, hiszen nem adtuk el, csupán egy gondolat kísérlet keretében számítottuk ki ezt az összeget.

A 150 000 forintos tőkehozadékból ezek után le kell vonni az év során felmerülő, a lakás fenntartásával a felvett kölcsön visszafizetésével kapcsolatos költséget. Legyen ez 50 000 forint. A fennmaradó 100 000 forint a lakás képzetes nettó tőkehozadéka. Ez juttatja kifejezésre egy *flow* típusú mutatóban a lakásvagyon értékét.

Az illusztratív példáról a valóságra áttérve; becslést végeztünk a képzetes nettó tőkehozam valóságos értékére, s annak eloszlására.<sup>24</sup> Ezeket a becsléseken alapulnak azok a számítások, amelyeket a 15. táblázatban foglalunk össze.<sup>25</sup>

E mutatók birtokában visszatérhetünk az egyenlőtlenség kérdéséhez. Ha a képzetes nettó tőkehozamot hozzáadjuk a pénzbeli jövedelmekhez (lásd 15. táblázat 2. oszlopát), akkor ennek eloszlása kevésbé egyenlőtlen, mint a pénzbeli jövedelmé. A magyarázat nézetem szerint a következő. Sok kiskeresetű ember, fáradságos munkával, nagy önmegtartóztatással járó takarékoskodással, sokszor családjá és barátai segítségével, de értékes, mégpedig a családi vagyont növelő tartós értéket teremtett magának.<sup>26</sup> Ezzel feltornászta magát magasabb fokra a jövedelem és vagyon eloszlásának létráján. Ebben a tekintetben számításaim nem támasztották alá a Szelényi–Manchin-tanulmányban közölt hipotézist. A 15. táblázatban közölt mindhárom aggregált egyenlőtlenségi mutató azt jelzi: a piac és magántulajdon fokozott első térnyerése ebben az időszakban az egyenlőtlenség csökkentése irányában hatott.

<sup>23</sup> A mutatószám ismeretes a lakásvagyonnal foglalkozó szakirodalomban. Elsősorban az ingatlanadózással kapcsolatban használják fel; angol elnevezése *housing income, imputed rental income* (lásd Yates [1994]).

<sup>24</sup> A lakások piaci értékét a KSH háztartás-statisztikából rendelkezésre álló egyedi sajátlakás-paraméterek (település, szobaszám, alapterület, komfortfokozat, fűtőmód) és Magyar Háztartás Panel (MHP) hasonló paramétereiből számított többváltozós regressziós egyenletek alapján határoztuk meg. Az MHP-mintában szereplő saját tulajdonú lakások értékei a bennlakó háztartások saját egyedi értékbecsléseit tükrözték.

A bruttó tőkehozadék kiszámításánál a fejlett európai piac gazdaságok adózási gyakorlatában leginkább elfogadott 5 százalékos tőkeamat alapján kalkuláltunk.

A nettó tőkehozadék meghatározásához a folyó lakásköltségeket kell levonni. Ezek tételeit a következőképpen számszerűsítettük: az 1989. évi KSH háztartás-statisztikából ismert, háztartásonkénti folyó lakáskiadásokat (adó, társasházi közös költség, karbantartás stb.) és az OTP-törlesztés adatait számoltuk el költségmenten.

<sup>25</sup> Hasonló számításokat végzett Buckley–Gurenko [1996] Oroszországra. Az ő számításuk és az én vizsgálatom egymástól függetlenül folyt, bár rájuk is, rám is inspirálóan hatott ugyanaz a korábbi irodalom, nevezetesen Yates [1994] számításai.

<sup>26</sup> A házilag építésben – sokszor anyagi lehetőségeik felett – gyakran önkiszákmányolás árán az alacsony jövedelmű családok nagy számmal vettek részt. 1977-ben a felépült lakások 25 százaléka, 1989-ben 52 százaléka házilag kivitelezésben készült. Vajda–Farkas [1990] idézi az 1986–1987-es időmérleg-felvétel adatait, amely azt mutatta, hogy a magyar lakosság – a főmunkaidőn kívül, nem főfoglalkozásban – mintegy 432 millió órát fordított kétharmad–egyharmad arányban lakásépítésre és -felújításra. Megállapították, hogy a házat építő, felújító és lakást korszerűsítőket a 15–79 éves népességnek csaknem 14 százalékát tették ki. Becslésük szerint 1987-ben a lakás építésre és -felújításra fordított munkaórák 74 százalékát a lakosság végezte el.

## 15. táblázat

A háztartások pénzjövedelmei, a képzetes nettó hozadékok és a lakástámogatások  
pénzjövedelem-tizedek szerinti arányai 1989-ben\*  
(százalék)

Jövedelemtizedek	Pénz- jövedelem	Képzetes nettó tőkehozadékkal	Támogatással	Képzetes nettó tőkehozadékkal és támogatással
				növelt pénzjövedelem
1.	2,99	3,57	2,92	3,53
2.	5,15	5,71	5,04	5,55
3.	6,65	7,06	6,58	6,96
4.	7,41	8,13	7,88	8,07
5.	9,00	9,22	9,25	9,39
6.	10,02	10,13	10,07	10,07
7.	11,13	11,14	11,16	11,15
8.	12,48	12,16	12,30	12,03
9.	14,51	13,94	14,38	13,90
10.	20,16	18,94	20,48	19,35
Összesen	100,00	100,00	100,00	100,00
Relatív szórás	59,02	54,46	72,77	63,18
RHI	18,30	16,31	18,39	16,50
Felső/alsó tized	6,74	5,31	7,01	5,48

*Megjegyzés:* Egy háztartásra jutó mutatók alapján.

Ezzel ellentétes irányú, amint azt a jelen tanulmány már több ponton is érintette, az állami lakástámogatás hatása; ez növeli az egyenlőtlenséget (lásd a 15. táblázat 3. oszlopát). Ezt is igazolja mind a három aggregált egyenlőtlenségmutató.

Végül felvethető a kérdés: milyen irányban változott az egyenlőtlenség, ha megpróbáljuk a kétféle hatást összegezni. Erre felel a 4. oszlop. Itt két mutató (az RHI-index és a felső/alsó decilis arány) kisebb, a relatív szórás pedig kevéssel nagyobb egyenlőtlenséget jelez, mint a pénzjövedelmek eloszlásának egyenlőtlensége. Az összefüggések eddigi elemzéséből arra következtek, hogy – a változás irányát tekintve – az előbbi megállapítás a helytálló. De még ha az együttes hatásokra vonatkozó kijelentés problematikus is, azt viszont egyértelműen igazolta a számítás, hogy a magánlakásvagyon növekedése ebben az időszakban az egyenlőtlenség csökkentése irányában hatott.

Úgy tűnik, a magasabb jövedelmű elit ugyan a társadalom átlagánál nagyobb mértékben élvezte mind a piac, mind az állami támogatások adta előnyöket. Másfelől viszont a házilagos építésen keresztül a piac – állami támogatással vagy anélkül – az alacsony jövedelműek számára is lehetőséget teremtett lakásvagyon szerzésére. A hetvenes-nyolcvanas években, a piaci folyamatok első térnyerése nyomán létrejött egyéni lakásszerzési lehetőségek ezeknek a rétegeknek a számára korrigálták a bürokratikus elosztás által létrehozott egyenlőtlenségeket; a lakásvagyon aránylag egyenletesebb eloszlása ellensúlyozta a jövedelem- és támogatáseloszlás növekvő egyenlőtlenségét. Mivel 1989-ig elsősorban az állami támogatás regresszív jellege élezte ki az egyenlőtlenséget, lehetséges, hogy a támogatások radikális csökkentése (és – remélhetően – jobb jövőbeli célzottsága) is hozzájárul majd az egyenlőtlenség csökkentésére ható tényezőkhöz. Erről azonban

csak akkor tehetünk majd konkluzívabb megállapítást, ha a képzetes nettó tőkejövedelemre vonatkozó számításokat több időpontra végeztük el.<sup>27</sup>

Hangsúlyozni szeretném: ez a megállapítás kizárólag egy nagyon sajátos történelmi időszakra vonatkozik; arra az időre, amikor először nyílik lehetőség tömegesen saját házáépítésre. Nem ennek a cikknek a feladata általános érvényű megállapításokat tenni arra vonatkozóan, hogyan hat a piaci mechanizmus dominanciája a vagyoni és a jövedelem eloszlásának egyenlőtlenségére.

### Záró megjegyzések

A rendszerváltást megelőzően a lakosság elégedetlen volt a lakáspolitikával és az állami lakásburokráciával. Gyakori volt a súlyos panasz a nyomasztó lakáshiány és a lakások gyenge minősége miatt. Az utóbbi években mintha változott volna a visszamenőleges megítélés. A közvélemény sokkal elnézőbbé vált a korábbi gondokkal-bajokkal szemben, ugyanakkor intenzíven és fájdalmasan éli át az újakat. Nagyon sokan a mai nehézségeket szinte kizárólag a piacgazdaság által diktált új feltételeknek tulajdonítják, nosztalgiaival gondolva az olcsó lakásra, amelyet a „gondoskodó állam” legalább az állampolgárok egy része számára biztosított, visszakívánva a korábbi „egyenlőbbnek” és „igazságosabbnak” vélt támogatási rendszert, lakáseloszlást.<sup>28</sup>

Írásom szembenézett ezzel a nosztalgikus érzéssel. Igyekezett bemutatni, milyen is volt igazából az a lakástámogatási rendszer és redistribúció, amelyet a reformszocialista korszak, s annak kiteljesedése örökül hagyott az 1990-ben kezdődő posztoszocialista korszak lakásszektora és a magyar lakosság számára.

A rendszerváltást megelőző, de örökségként máig ható támogatási rendszerről összefoglalóan elmondhatjuk: hozzájárult ugyan az általános lakáshelyzet és lakáskörülmények javulásához, de rossz hatékonysággal működött. A társadalom aránytalanul sokat fizetett e javulásért. A lakástámogatások szociálpolitikai szempontból sem töltötték be funkciójukat. A céllövészet analógiáját felhasználva azt mondhatjuk: a támogatások elosztásánál általában vaktában lőttek. A hetvenes évek közepétől legalább időnként kinyitották a szemüket, s fél szemmel még a céltáblát is keresték: 100 lövésből azelőtt 6-8, a nyolcvanas években már 10-15 volt a találati arány. Ám a végeredményt tekintve a támogatási rendszer növelte a társadalmi egyenlőtlenséget, újraelosztást hajtott végre a magasabb jövedelműek, a jobb lakáskörülmények között élők javára.

A rendszerváltás során mélyreható változások mentek végbe a lakásszektóban: radikálisan megváltoztak a tulajdonviszonyok és a relatív árak. Jóval közelebb jutottunk egy konszolidált piacgazdaság „normálállapotához”. Ez témánk keretében elsősorban azt jelenti, hogy a lakásfogyasztás eloszlása közelebb került – és a jövőben feltehetően még közelebb kerül – a jövedelmek eloszlásához. Tudomásul kell venni, hogy ez elkerülhetetlen jellegzetessége az új gazdasági rendszernek. A magántulajdon dominanciáján alapuló

<sup>27</sup> A Tárki 1994 tavaszán végzett felmérése szerint a magyar háztartások összvagyonának 85 százaléka lakásvagyon és kb. 93 százaléka az összes ingatlanvagyon (beleértve a lakást, nyaralót, telket mezőgazdasági földterületeket stb.) tette ki. A 2000 háztartásra vonatkozó vizsgálat szerint a lakásvagyon egyenlőtlensége meghaladta a jövedelemegyenlőtlenségét. Emlékeztetjük az olvasót, hogy ekkor már lényegében lezajlott a jó minőségű bérlakások privatizációja, tehát a korábban állami tulajdonként nyilvántartott értékes lakások már a magánvagyon részét képezték. Közvetett módon ez a felmérés is bizonyítja a bérlakás-privatizáció egyenlőtlenséget növelő hatását.

<sup>28</sup> Egy közvélemény-kutatás tanulsága szerint a rendszerváltás után is „a lakosság nagy része... az állami tulajdon és az állam redistribúciós szerepének fennmaradásától várja létbiztonságának megőrzését és a társadalmi egyenlőtlenségek korlátozását (lásd részletesen, *Lázár* [1993]). Az átmenet problémáiról lásd még *Andorka* [1992], *Andorka-Kondratas-Tóth* [1995], *Ferge* [1994], *Kornai* [1996a], [1996b] írásait.

piacgazdaságban ezek az elosztási viszonyok jelentik a hatékonyságra serkentő egyik alapvető ösztönző erőt. Az ösztönzésnek ez a módja, hosszabb időszakot tekintve, hozzájárul majd a lakásszektor bővüléséhez és minőségi javulásához, s ezzel együtt végső soron a népesség lakáskörülményeinek javulásához.

Ilyen helyzetben az állami lakáspolitikai és szociálpolitikai feladata, hogy kiigazítsa a piacon spontán létrejövő disztribúciót, többféle megfontolás, elsősorban a lakosság által igényelt etikai kritériumok alapján. Különösen ezekben az első nehéz években, amikor igen szűkösek a szociálpolitikai célra rendelkezésre álló lakástámogatási erőforrások, igen fontos azok hatékony felhasználása.

A tanulmány igyekezett bemutatni, hogy sok kifogás hozható a lakástámogatások mai rendszerével szemben is. Helyes, hogy összes volumenük csökkent, de továbbra sem eléggé célzott; nem összpontosít a segítségre igazán rászorultak támogatására. A múltbeli és jelenlegi támogatási rendszert elemezve, megpróbáltuk különválasztani a múltból örökölt bajokat az új hibáktól. Azt remélem, hogy az elemzés hozzájárul majd e hibák kiküszöböléséhez, a hatékonyabb és méltányosabb lakástámogatási politika kialakításához.

### Hivatkozások

- ALEXEEV, M. [1987]: The Effect of Housing Allocation on Social Inequality: A Soviet Perspective. *Journal of Comparative Economics*, No 12.
- ANDORKA RUDOLF [1992]: A rendszerváltás szociális problémái. *Valóság*, 7. sz.
- ANDORKA RUDOLF–KONDRATAS, A.–TÓTH ISTVÁN GYÖRGY [1995]: A jóléti rendszer jellemzői és reformjának lehetőségei. *Közgazdasági Szemle*, 1. sz.
- ANDORKA RUDOLF–FERGE ZSUZSA–TÓTH ISTVÁN GYÖRGY [1996]: Valóban Magyarországon a legkisebbek az egyenlőtlenségek? *Közgazdasági Szemle*, 2. sz.
- ATKINSON, A. B. [1983]: *The Economics of Inequality*. Second edition, Oxford University Press, Oxford.
- ATKINSON, A. B.–MICKLEWRIGHT, J. [1992]: *Economic transformation in Eastern Europe and the distribution of income*, Cambridge University Press.
- ÁRVAY JÁNOS–VÉRTES ANDRÁS [1994]: A magánszektor és a rejtett gazdaság súlya Magyarországon. GKI. Gazdaságkutató Rt. Budapest.
- BAKER, K. [1985]: *Measuring the Cost of Housing*. Working Paper W85-9. Joint Center for Housing Studies, Harvard University, Cambridge, MA.
- BUCKLEY, R. M. [1997]: *Housing and Income Distribution in Russia, Zhivago's Legacy*. *The World Bank Research Observer*, Volume 12. Number 1. February
- BUCKLEY, R. M.–DÁNIEL, ZS.–THALWITZ, M. [1996]: *The Cost and Transparency of Housing Subsidies in Socialist Economies*. Megjelent: *Buckley, R. M.* (szerk.) *Housing Finance in Developing Countries*. Macmillan Press. London
- BRADBURY, K. L.–DOWNS, A. (szerk.) [1981]: *Do Housing Allowances Work?* Brookings Institutions, Washington D.C.
- DÁNIEL ZSUZSA [1977]: Lakáspolitikai, lakbér, lakáshiány. *Valóság*, 12. sz.
- DÁNIEL ZSUZSA [1980]: Igazságos és igazságtalan lakáselosztás. *Valóság*, 4. sz.
- DÁNIEL ZSUZSA [1981]: Jövedelemeloszlás, lakáselosztás, társadalmi egyenlőtlenség. *Valóság*, 2. sz.
- DÁNIEL ZSUZSA [1982]: Bérlakás, jövedelem, állami redisztribúció. *Gazdaság* 4. sz.
- DÁNIEL ZSUZSA [1984]: A lakberek és a bérlakások iránti kereslet. *Közgazdasági Szemle*, 3. sz.
- DÁNIEL ZSUZSA [1988]: A szociális lakástámogatás dilemmái, *Tervgazdasági Fórum*, 2. sz.
- DÁNIEL ZSUZSA [1988]: Bérlakáskereslet, hiány és fogyasztói frusztráció. *Közgazdasági Szemle*, 6. sz.
- DÁNIEL ZSUZSA [1996]: A bérlakásprivatizáció paradoxona. *Nemzeti ajándék vagy ráfizetés?* *Közgazdasági Szemle*, 3. sz.
- DÁNIEL ZSUZSA–SEMJÉN ANDRÁS [1985]: A budapesti bérlakások kínálatának és keresletének aránytalanságai és a lakberek. *Közgazdasági Szemle*, 12. sz.
- ÉKES ILDIKÓ [1993]: *Rejtett gazdaság, Láthatatlan jövedelmek tegnap és ma*. Oftech, Budapest.

- FARKAS E. JÁNOS [1993]: A lakásvagyon értékelése. Statisztikai Szemle, 1. sz.
- FARKAS E. JÁNOS–VAJDA ÁGNES–VITA LÁSZLÓ [1997]: A budapesti lakás piac, 1990-1995. Statisztikai Szemle, 3. sz.
- FERGE ZSUZSA [1994]: Szabadság és biztonság. Esély, 5. sz.
- HEGEDÜS JÓZSEF–TOSICS IVÁN [1981]: Lakáspolitikai és lakás piac. Valóság, 7. sz.
- HEGEDÜS JÓZSEF–TOSICS IVÁN [1993]: A lakásrendszer szociológiai és közgazdasági elemzése. Kandidátusi értekezés.
- HEGEDÜS JÓZSEF–KOVÁCS RÓBERT–TOSICS IVÁN [1994]: Lakáshelyzet az 1990-es években. Társadalmi Riport, Tárki, Budapest.
- HEGEDÜS JÓZSEF–MARK, K. –TOSICS IVÁN [1993]: Restructuring Housing Subsidy System in Hungary. Kézirat.
- HEGEDÜS JÓZSEF–MAYO, S. K. –TOSICS IVÁN [1996]: Transition of the Housing Sector in the East-Central European Countries. USAID, Budapest.
- HOUSING POLICY... [1991]: Housing Policy Reform in Hungary. The World Bank, Washington, D. C.
- INCIDENCE... [1989]: Incidence Analysis. Central Statistical Office–Ministry of Finance- the World Bank. Budapest. Kézirat.
- KONRÁD GYÖRGY–SZELÉNYI IVÁN [1969]: A lakáselosztás szociológiai kérdései Valóság, 8. sz.
- KORNAI JÁNOS [1972]: Erőltetett vagy harmonikus növekedés. Akadémiai Kiadó, Budapest.
- KORNAI JÁNOS [1980]: A hiány. Közgazdasági és Jogi könyvkiadó, Budapest.
- KORNAI JÁNOS [1993]: A szocialista rendszer. Kritikai politikai gazdaságtan. HVG Kiadó, Budapest.
- KORNAI JÁNOS [1993]: Transzformációs visszaesés: Egy általános jelenség vizsgálata a magyar fejlődés példáján. Megjelent: Útkeresés. Századvég Kiadó, Budapest.
- KORNAI JÁNOS [1994]: A hiánygazdaság felszámolása. Közgazdasági Szemle, 7–8. sz. Megjelent még a Vergődés és remény című kötetben. Közgazdasági és Jogi Kiadó, Budapest, 1996.
- KORNAI JÁNOS [1996a]: Fizetjük a számlát. Megjelent: Vergődés és remény. Közgazdasági és Jogi Kiadó, Budapest.
- KORNAI JÁNOS [1996b]: Az állampolgár és az állam. Mozgó Világ, 2. sz.
- KSH [1989]: Statisztikai Évkönyv.
- KSH [1993]: Családi költségvetés 1989, 1991.
- KSH [1994a]: A lakás piac egyes jellemzői Budapesten.
- KSH [1994b]: Lakásminőség, lakáshozjutás.
- KSH [1995]: Az önkormányzati lakások privatizációja.
- LACKÓ MÁRIA [1995]: Rejtett gazdaság nemzetközi összehasonlításban. Közgazdasági Szemle, 5. sz.
- LADÁNYI JÁNOS [1972]: Fogyasztói árak és szociálpolitika. Valóság, 12. sz.
- LÁZÁR GUY [1993]: Jólét vagy szabadság. Mozgó Világ, 8. sz.
- LINDBECK, A. [1976]: Inequality and Redistribution Policy Issues. Mimeo. Stockholm: Ins. Int.Econ. Stud.
- MANCHIN RÓBERT–SZELÉNYI IVÁN [1980]: Szociálpolitika az államszocializmusban. Medvetánc, 2–3. sz.
- MERRILL, S. R. [1980]: Hedonic Indices as a Measure of Housing Quality. Cambridge, Mass., Abt. Associates Inc.
- NEWMAN, S. J.–SCHNARE, A. B. [1988]: Subsidizing Shelter. The relationship between Welfare and Housing Assistance. Megjelent: Urban Institute Report 88-1. Washington D. C.
- Renaud, B. [1991]: , Housing Reform in Socialist Countries 125 World Bank Discussion Series.
- ROSEN, H. S. [1993]: Housing Subsidies: Effect on Housing Decisions, Efficiency and Equity. National Bureau of Economic Research, Inc. Cambridge, MA.
- SEN, A. [1973]: On Economic Inequality. Clarendon Press, Oxford.
- SEN, A. [1978]: Ethical Issues in income distribution. Megjelent: S. Grassman and E. Lundberg, Eds. The World Economic Order: Past and Prospects. London: Macmillan Co.
- SEN, A. [1992]: Inequality Reexamined, Harvard University Press, Cambridge, Massachusetts.
- STAHL, K. J. –STRUYK, R. J. (szerk.) [1985]: Introduction in: U.S.-West German Housing Markets. The Urban Institute Press, Washington D. C.
- SZELÉNYI IVÁN [1990]: Városi társadalmi egyenlőtlenségek, Akadémiai Kiadó, Budapest.

- SZELÉNYI IVÁN–MANCHIN RÓBERT [1986]: Piac, redisztribúció és társadalmi egyenlőtlenségek a kelet-európai szocialista társadalmakban. *Mozgó Világ*, 2-3. sz.
- TÁRKI [1995]: A magyar háztartások vagyoni helyzetének és fogyasztásának összefüggése a jövedelemmel. Budapest.
- TÁRKI [1996]: Társadalmi páternoszter, *Mozgó Világ*, 4. sz.
- THE HOUSING. .. [1992]: The Housing Indicators Program. A Joint Program of United Nations Center for Human Settlements and The World Bank.
- VAJDA ÁGNES–FARKAS E. JÁNOS [1990]: Lakáshelyzet. Társadalmi Riport, Táarki, Budapest.
- YATES, J. [1994]: Imputed Rent and Income Distribution. *Review of Income and Wealth. Series* 40. No. 1.