Megjelent: Kolosi Tamás – Szelényi Iván – Tóth István György (szerk. 2022): Társadalmi Riport 2022. Budapest: TÁRKI

# 12. A háztartások ingatlanvagyona és mobilitási esélyei

10.61501/TRIP.2022.12

*Horváth Vera*

## 1. Bevezetés: Ingatlanvagyon és társadalmi mobilitás[1]

A tanulmány a lakás mint családon belül átadható vagy átörökíthető vagyonelem vagyoni, jövedelmi mobilitási esélyekre gyakorolt hatását vizsgálja Magyarországon a rendszerváltást megelőző évtizedektől 2020-ig. Áttekinti a lakáspiac jelenlegi működésének, jellemzőinek rendszerváltás előtti előzményeit, a rendszerváltást követő fejlődési fázisait, illetve a lakáspolitikai irányvonalak hatásait az elmúlt évtizedekben. A tanulmány fő célja, hogy illusztrálja, a családban meglévő, átadható ingatlanvagyon – vagy annak hiánya – az egyes politikai-gazdasági korszakokban hogyan befolyásolta a lakáspiacra belépők életesélyeit lakhatási helyzetükön keresztül.

A társadalmi mobilitás fogalmát a tanulmány szűken értelmezi: az osztály, végzettség, státusz vagy presztízs kérdéseit félretéve kifejezetten az anyagi előrejutást vagy visszaesést vizsgálja. Az ingatlanvagyon esetében a családon belüli átörökítés szerepe kiemelkedő. Valamennyi fejlett országban jellemző, hogy egy háztartás legnagyobb értékű vagyontárgya az a lakás, amelyben lakik. Ez pedig különösen erősen érvényesül azokban az országokban, ahol a népesség döntő része saját ingatlantulajdonban lakik, a bérlakásszektor pedig nem nyújt biztonságos és megfelelő minőségű alternatívát a tulajdonszerzéssel szemben – így Magyarországon is. Az írás célja, hogy a létező szakirodalom és adatok alapján bemutassa azokat a legnagyobb hatású és legszélesebb csoportokat elérő tényezőket és folyamatokat, amelyek befolyásolták az ingatlanvagyon akkumulációja – vagy épp annak elmaradása – és a társadalmi mobilitási esélyek közötti összefonódást. A tanulmány az egyes gazdasági és lakáspolitikai korszakokban azt vizsgálja, hogyan módosították az ingatlanvagyon felhalmozásának lehetőségét a családon belüli átadás, átörökítés mechanizmusai, és ezeket milyen mértékben sikerült – ha sikerült – ellensúlyoznia a szociális és lakáspolitikák, valamint az újraelosztás mechanizmusainak. Bár az elmúlt évtizedekben számos olyan

[1] A tanulmány a NKFI Hivatal által támogatott, K 135934. számon nyilvántartott, *Patrimoniális tendenciák és társadalmi bezárulás: hogy gátolja a társadalmi mobilitást a ragadós padló és a ragadós plafon jelensége?* című kutatás keretében készült.

szakpolitikai intézkedés született, amelyek elvben a lakhatás feltételeinek megváltoztatását célozták, az írás nem tér ki valamennyi ilyen intézkedésre, ehelyett kifejezetten azokra koncentrál, amelyek széles társadalmi csoportok esetében és viszonylag tartósan befolyásolták a lakhatás és az ingatlanvagyon felhalmozásának lehetőségeit.

## 2. A lakáspiac előzményei a rendszerváltás előtti évtizedekben

A szocialista rendszerben politikai prioritás volt a széles körben elérhető, megfizethető lakhatás, részben a társadalmi feszültségek megelőzésének érdekében is. Az állam emellett erősen koncentrált a területi folyamatok tudatos irányítására. A bőkezű központi támogatást élvező városi lakásépítések kedvezményezettjei jellemzően az átlagosnál magasabb státuszúak, végzettségűek és jövedelműek voltak (Szelényi–Konrád 1989[1978]; Szelényi 1978). A vidéki területek lakói ugyanakkor szinte teljes egészében kimaradtak az állami támogatási rendszerből: a vidéki házépítések nagy része saját erőből valósult meg, jellemzően saját és rokoni-baráti munkavégzéssel. A második gazdaságból származó, lakásszerzéshez is mobilizálható jövedelmeket sokszor korábban is a magasabb végzettségű és státuszú csoportok tagjai tudták nagyobb mértékben felhalmozni (Szelényi–Konrád 1989[1978]; Szelényi 1978). A teljes újraelosztási hatást tekintve elmondható, hogy a saját tulajdonú lakásban lakók az adó- és támogatási szabályozás végeredményeként a teljes szocialista időszakban támogatták a – döntően városi – bérlakásban élőket. Az 1989-es adatok alapján a lakástámogatási rendszer kedvezményezettjei közt felülreprezentáltak voltak a budapestiek, az egyetemi végzettségűek és a bérlakásban élők; nettó befizetői pedig a községekben élők, az alacsony végzettségűek, és a többgyermekes, alacsony jövedelmű háztartások voltak (Dániel 1997).

A piaci mechanizmusok már a rendszerváltást megelőző évtizedekben is keveredtek az állami elosztási mechanizmusokkal a lakáspiacon, még ha erősen szabályozott keretek között is: az erős állami kontroll mellett megjelentek a piaci elemek és a piacon kívüli magánerős mechanizmusok is, mint a csere, a saját építés vagy „kaláka” (Dániel 1997). A lakás mint tartós befektetési forma is már a rendszerváltás előtt is jelen volt (Székely 2010). Egyfelől az 1980-as években már létezett spekulatív lakáskereslet, amely a lakásvásárlást előnyösebb megtakarítási formaként kezelte a gyorsuló infláció miatt negatív reálkamatú betéti megtakarítással szemben. (Hegedüs–Várhegyi 1999). Másfelől a tanácsi bérlakások szektorában is megjelentek a piaci mechanizmusok: a KSH 1982-es felmérése szerint eddigre a tanácsi bérlakásban élők harmada magántranzakcióval jutott bérleti joghoz, további 10–15%-uk pedig örökölte azt (Hegedüs–Tosics 1993).

Az 1980-as évekre már túlsúlyba kerültek az új lakásépítések terén a magánerős lakossági beruházások (Hegedüs–Várhegyi 1999). A városi társas- és családiház-építések már elsősorban piaci mechanizmusokon alapultak, bár állami kivitelezőkkel és állami bankrendszeren keresztüli finanszírozással. A korszak kezdetleges ingatlanpiaca azonban mégsem értelmezhető a rendszerváltás utáni tényleges lakáspiac közvetlen elődjeként: „a lakásszektorban egészen a rendszerváltást megelőző évekig olyan erős és szerteágazó volt az állami beavatkozás, hogy az annak nyomán kialakult torz árviszonyok a lakásszerzés és a lakásfenntartás költségeit jóformán értelmezhetetlenné tették" (Székely 2000).

## 3. 1990–1999: Lakásprivatizáció, finanszírozási környezet és a lakáspiac szegmentálódása

A kilencvenes évek domináns folyamatai az állam kivonulása a lakásépítésből és -finanszírozásból, az új építések mélyrepülése, a tanácsi lakások önkormányzati hatáskörbe utalása és tömeges privatizációja, illetve a lakáspiaci intézményrendszer fokozatos kiépülése. Bár az új lakásépítések száma a korábbi időszak töredékére csökkent, jelentős volt a létező lakásállomány minőségi javulása: a magánerős beruházások az évtizedben a lakásállomány 80%-át érintették (KSH 2000b, 2015). A tulajdoni viszonyok és a lakáspiaci mechanizmusok kezdeti nehéz átláthatóságát követően az évtized végére „egységesnek mondható" országos lakáspiac alakult ki (Székely 2000:703).

A lakásprivatizáció története részletesen elemzett és dokumentált. A folyamat kisebb léptékben már a nyolcvanas években megkezdődött, ám első igazán nagy hulláma 1990 és 1995 között zajlott le. Az önkormányzatok 1990 és 1998 között országosan 547 ezer lakást értékesítettek, a forgalmi ár töredékéért, ebből 300 ezret Budapesten (Dániel 1996; KSH 2000a). A kilencvenes évek végére gyakorlatilag a kisebb, régebbi építésű és leggyengébb minőségű lakások maradtak önkormányzati tulajdonban. (KSH 2000a). A tömeges, nyomott áras privatizáció során összességében széles csoport jutott lakástulajdonhoz, a privatizált lakások nagy része pedig az addigra már kiemelkedő árszínvonalú Budapesten és más városokban helyezkedett el. A „privatizációs ajándékot" (Dániel 1996; Hegedüs 2021) természetesen azok is megkaphatták, akik korábban vásárolták vagy örökölték bérleti jogukat. A lakásprivatizáció „nyertesei" többé-kevésbé ugyanazok a csoportok voltak, mint a szocializmus lakástámogatási rendszerének haszonélvezői (Dániel 1996:220–221): elsősorban természetesen azok a bérlők, akiknek volt elegendő forrása a lakás megvásárlására, de felülreprezentáltak a bérlők (majd a privatizálók) közt a városiak, különösen a fővárosiak, illetve a magasabb jövedelműek és iskolai végzettségűek (Czirfusz–Jelinek 2021:8–9). Dániel (1996:215) emellett arra hívja fel a figyelmet, hogy

éppen azok érzékelték „ajándéknak" a privatizált lakásukat, akik számára annak fenntartási költsége még a kilencvenes évek közepén is elfogadható volt.

A KSH 1999-es lakásfelmérése volt a lakásállomány és a népesség lakáshelyzetének rendszerváltás utáni első országosan reprezentatív vizsgálata. Ennek adatai rámutattak mind a lakásépítések számának zuhanására, mind pedig a lakások átlagos minőségének jelentős javulására – főként a háztartások magánerős értékmegőrző és értéknövelő munkálatainak köszönhetően. Az elemzők felhívták a figyelmet, hogy a minőségjavító munkálatok nagyobb részben valósultak meg eleve jobb adottságú lakások, házak esetében, aminek következtében megkezdődött az addig relatíve homogén lakásminőség diverzifikálódása: az eleve jobb minőségű lakások nagyobb mértékben javultak, miközben a lakások alsó „minőségi ötöde" szinte érintetlen maradt (KSH 2000a:22–23). Ez a megfizethetőség szóródásához is vezetett, a népesség egy része jobb minőségű és elhelyezkedésű, nagyobb lakásba költözhetett, mások számára a korábbi lakhatásuk a folyó kiadások szintjén fenntarthatatlanná vált (Dániel 1997).

A lakásminőség javulásával kapcsolatos adatok arra utalnak, hogy a magasabb jövedelmű (tipikusan magasabb végzettségű és társadalmi státuszú) csoportok tagjai jóval komolyabb erőforrásokat – pl. az akkor még korlátozottan elérhető banki hiteleket – mozgósíthattak a lakásminőséget javító beavatkozásokra. A kilencvenes évtized során a kisebb értékű lakások lakói folyamatosan kevesebb és kisebb értékű beavatkozást végeztek el, a lakás értékének, minőségi mutatóinak növekedésével arányosan a beruházások száma és értéke is nőtt, miközben fokozatosan emelkedett a lakásminőséget javító beruházások összértéke is (KSH 2000b).

A rendszerváltást követő időszak kulcseleme a lakásfinanszírozási rendszer drasztikus átalakulása. A magas infláció és az előtörlesztést erősen ösztönző 1991-es állami támogatás következtében a kihelyezett hitelek a korábbi volumen töredékére csökkentek, miközben az új hitelek kibocsátása gyakorlatilag megszűnt (Dániel 1997; KSH 2005). A hitelezés volumene 1994-re közel nullára csökkent, helyét gyakorlatilag a háztartások megtakarításai vették át (Hegedüs–Várhegyi 1999). A KSH 1999-es lakásfelvétele alapján a jelentős mértékű felújítási és korszerűsítési munkálatok forrása legnagyobb részt saját erő volt. A válaszadók körében mind a felújítást elvégzők, mind pedig az azt tervezők a terveik megvalósításában jelentkező akadályként említették a pénzhiányt és a hitelhez jutás nehézségeit (KSH 2000a, 2000b; Székely 2000:719–720). Az 1997-ben induló lakástakarék-pénztári megtakarítások a kétezres évekig döntő részben felújítási célú megtakarítások voltak, a lakosság elenyésző mértékben használta ezeket a konstrukciókat hitelfelvételre (Hegedüs 2021). Konstrukciójukat tekintve a lakástakarékpénztárak a kezdetektől fogva a felső- és felső-közép jövedelmi szintű háztartások számára

jelentettek viszonylag magasan támogatott lakáscélú megtakarítási lehetőséget (Hegedüs–Várhegyi 1999; Csizmady–Hegedüs 2016; Hegedüs 2021).

Az *1999-es Lakásfelvétel* a rendszerváltás utáni első kísérlet volt a lakásárak országos szintű feltérképezésére. Ennek legszembeszökőbb eredménye szerint a kilencvenes évek végére a lakásárak legerősebb meghatározója a lakás országon belüli, illetve településméret szerinti elhelyezkedése volt (KSH 2000a, 2000b). A lakások értéke átlagosan sokkal kevésbé tükrözte a lakások méret- és minőségbeli különbségeit, valamint a lakóik közötti jövedelmi különbségeket, mint az elhelyezkedésüket (KSH 2000b; Székely 2000). A kilencvenes évek végén megindult ingatlanpiaci élénkülés hatása gyakorlatilag csak a legelőnyösebb pozíciójú településeken volt érzékelhető, így „helytállóbb, ha a fellendülésre vonatkozó megállapításokat csak egyes működő részpiacokra korlátozzuk" (Székely 2000). A területi mobilitás akadályaként említi az irodalom ebben az évtizedben a piaci információk hiányát, a lakáspiaci intézményrendszer kialakulatlanságát, illetve a rugalmas finanszírozási lehetőségek hiányát (KSH 2000a, 2000b; Hegedüs 2003). A lakásárak erős területi differenciálódása pedig az alacsony földrajzi (és társadalmi) mobilitással, valamint az arra ható tényezők erős regionális differenciálódásával együtt a kilencvenes évek végére jelentős részben „bebetonozta" a regionális különbségeket, köztük a háztartások közötti vagyoni különbségeket.

## 4. 2001–2010: Lakáshitelezés és eladósodás

A lakásárak 2000 után az átlagos háztartásjövedelmeket és az inflációt is meghaladó mértékben, évente átlagosan 25-26%-kal nőttek, növekvő regionális különbségek mellett. A minőségi polarizáció új típusú területi egyenlőtlenséghez is vezetett, mivel az új építések az előnyös elhelyezkedésű területekre koncentrálódtak (KSH 2005). A 2000–2008 közötti időszakban az ingatlanvagyon felhalmozásának elsődleges meghatározójává a korábbi ingatlan értéke, valamint a lakáspiaci tranzakcióba belépő személyek jövedelmi és vagyoni helyzete vált. A kilencvenes évek végén már megkezdődött az ingatlanpiac megélénkülése, amit felerősített a jelzáloghitelezés kormányzati kamattámogatása, majd a devizaalapú hitelezés dinamikus bővülése. Az évtized során újonnan épülő lakások színvonala már megfelelt „a korszerű piacgazdaság támasztotta követelményeknek" (KSH 2005:9), ami egyben a lakásminőség további polarizálódását is jelentette. Az évtizedben jelentősen nőtt a vállalkozói lakásépítés súlya, illetve a professzionális kivitelezés aránya mind az építésekben, mind a felújítási, korszerűsítési munkálatokban (KSH 2005:13–14, 2014:6–7; Székely 2010:11).

A lakásvásárlás vagy -építés finanszírozásában összegszerűen a 2000-es évek elején is a korábbi vagy örökölt lakás eladása (36,2%) és a megtakarítások (31,6%) domináltak, ezeket követte a családi segítségnyújtás (13,3%), majd

a hitelfelvétel (11,6%) (KSH 2004, 2005). Az egyes jövedelmi csoportokban hasonlóan alakultak ezek az arányok, de növekvő jövedelem mellett jellemzően az egyes források értéke is nőtt. A lakásvásárlás lehetőségét tehát jelentős mértékben befolyásolta a saját korábbi ingatlan megléte, a jövedelmi helyzet és a családi segítségnyújtás is (KSH 2005). A megvásárolt lakás értéke ezzel összhangban szorosan összefüggött a jövedelmi helyzettel.

A lakásfinanszírozás lehetőségeiben a jövedelmi és családi háttér jelentette polarizáció mellett megjelentek a hitelhez jutás különbségei is, aminek mintázatán a kamattámogatási program annyiban változtatott, hogy a hitelhez jutást megkönnyítette a középső jövedelmi csoportok számára. Az első Fidesz-kormány 2000-ben hozott törvényt a jelzáloghitelek kamatának állami támogatásáról, ami a lakáscélú hitel felvételét az addiginál lényegesen olcsóbbá és hozzáférhetőbbé tette. A kamattámogatás regresszív jellege egyértelmű: 2003. évi szja-adatok alapján a kamattámogatások 60%-a került a legfelső jövedelmi ötödhöz (Hegedüs 2021). A KSH mindeközben az 1999-es és 2003-as lakásfelvételek, valamint a 2001-es népszámlálás adatai alapján a két alsó jövedelmi ötödben nem azonosított sikeres lakásvagyon-akkumulációt: az alsó jövedelmi ötödökben az átlagos lakásérték nem emelkedett a háztartásfő korával. Ezzel ellentétben a két legmagasabb jövedelmi ötödben a középkorú és idősebb korosztályokban – azaz a válaszadók kereseti, munkaerő-piaci csúcsára érve – a lakásszerzésre fordítható összeg jelentősen nőtt. Fontos különbség többek közt, hogy a magasabb jövedelműek számára sokkal nagyobb arányban voltak hozzáférhetőek a hitelek és megtakarítások, mint az alacsony jövedelműek számára (KSH 2005).

A lakáshitelek állami támogatása egyre nagyobb terhet rótt a költségvetésre, 2004-re összege elérte a GDP 1,5%-át (KSH 2005). A 2002-ben hatalomra került szocialista kormányzat ezért 2004-től az állami kamattámogatás feltételeinek drasztikus szigorításáról döntött; a megnövekedett kereslet következtében pedig ezután a devizaalapú hitelezés szerepe erősödött meg (Csizmady–Hegedüs 2016). Bár a lakásárak tartós és átlagjövedelmet meghaladó emelkedése elvben rontotta a lakástulajdon megfizethetőségét, a lakáshitelezés kiszélesedő rendszere így is könnyebben hozzáférhetővé tette a lakástulajdon-szerzést a hitelképes és/vagy megfelelő családi segítséggel bíró szereplőknek. Ennek ára természetesen a háztartások eladósodása, és az ezzel járó kockázatok voltak. A 2000-es évek első felében a lakáshitelt felvevők a magasabb jövedelmű csoportokból kerültek ki, 2004 után viszont jelentősen nőtt azok aránya, akik forinthitel esetében nem lettek volna hitelképesek, vagy csak sokkal kisebb hitelösszegre lett volna lehetőségük (KSH 2011; Csizmady *et al.* 2019a).

A (részben természetesen hitelfelvétellel) megvásárolható lakások értéke (elhelyezkedése, mérete és minősége) és a háztartások jövedelme közötti kap-

csolat szorosabbá vált 2000 és 2010 között. Ez a hatás a magasabb árszínvonalú részpiacokon, különösen a fővárosban érvényesült erőteljesebben. Budapesten az évtized végére a legmagasabb jövedelmi tizedbe tartozó háztartások birtokolták a teljes helyi lakásállomány alapterületének 30%-át – ez az arány 2001-ben még csak 22% volt (Székely 2010:6–7).

A 2000-es évek végének gazdasági világválsága Magyarországon 2008 őszén, a forint árfolyamának esésével vált érzékelhetővé. A válság közvetlen hatásai a lakáspiac tekintetében a devizaalapú jelzáloghitelek törlesztőrészletének és a nem teljesítő hitelek számának meredek emelkedése, illetve a lakáspiaci tranzakciók és a lakásépítés több éves mélyrepülése voltak. A lakáspiaci tranzakciók, a kiadott építési engedélyek és a befejezett lakások száma 2009-ben már csökkenni kezdett, de az elhúzódó recesszió miatt csak 2012–2013-as időszakban érték el a rendszerváltás utáni mélypontjukat.[2]

A válság előtt és után is számos elemzés mutatott rá a szinte kizárólag a tulajdonszerzést támogató lakáspolitika kockázataira. A tulajdonszerzés támogatása sokkal jobban és sokkal biztonságosabban kihasználható a magasabb jövedelmű háztartások számára, és indokoltnak tűnhetett a rendszerváltás utáni első évtizedekben, amikor egy széles tulajdonosi középosztály megteremtésének elősegítése a társadalom (át)alakításának kiemelt célja volt. Ez azonban a háztartások eladósodásával jár, az alacsony vagy bizonytalan jövedelmű háztartások átmeneti vagy hosszabb pénzzavara esetén pedig gyakorlatilag nem biztosít szociális védőhálót (Cseres-Gergely 2003; Hegedüs 2003; KSH 2005; Pósfai 2020).

2004-ben a teljes lakossági lakáshitel-állomány a GDP 11%-ára rúgott, 2009-ben elérte a GDP 30%-át (Csizmady–Hegedüs 2016). A nem teljesítő (90 napon túl késedelmes) jelzáloghitelek aránya 2008 év végén emelkedésnek indult, az akkori 3,5%-ról, 2009 decemberében már 7,5% volt, 2012-re pedig elérte a teljes hitelállomány 15%-át (MNB 2012; Csizmady *et al.* 2019b). 2008-ig a devizaalapú hitelek közel 70%-a svájci frankban került elszámolásra; ez a konstrukció 2009-re gyakorlatilag eltűnt (Székely 2010; Nagy 2017). 2010-ben 686 ezer lakáshitelt törlesztő háztartás volt, ezek közül nagyságrendileg 600 ezer 2001 óta vett fel hitelt. A hitelfelvevők nagyobb részt átlagos és magasabb jövedelmű háztartások voltak, de a KSH valamennyi jövedelmi decilisben talált lakáshitellel rendelkező háztartásokat. A 2011-es HKÉF felvétel szerint gyakorlatilag csak az alsó két jövedelmi ötöd háztartásaiban haladta meg a törlesztőrészlet a háztartásjövedelem 30%-át (Székely 2010).

[2] Az adatok forrása: KSH STADAT táblák *2.3. Lakás- és üdülőépítés (1960–) idősorok*, https://www.ksh.hu/docs/hun/xstadat/xstadat_hosszu/h_zrs001.html (Letöltés dátuma: 2022. 09. 15.)

Megjelent: Kolosi Tamás – Szelényi Iván – Tóth István György (szerk. 2022): Társadalmi Riport 2022. Budapest: TÁRKI

## 5. 2010 után: Elhúzódó válság, konszolidáció és lakáspiaci fordulat

A 2010-ben megalakuló Fidesz-kormány első lakáspolitikai irányú lépései az úgynevezett „otthonmentő akciók" voltak, amelyek a devizaalapú hitelben eladósodott háztartások helyzetének javítását célozták. Ezeket rengeteg kritika érte, mert költségesek és regresszívek voltak, azaz egyértelmű volt, hogy a magasabb jövedelmű, nagyobb megtakarításokkal rendelkező csoportok számára sokkal könnyebben elérhetőek. A sorban egymást követő programok – az előtörlesztési lehetőség, az árfolyamgát, a Nemzeti Eszközkezelő felállítása, a kilakoltatási moratórium és kényszerértékesítési kvóta stb. – egyre kevésbé voltak regresszívek, ám egyre kevésbé előnyösek is kedvezményezettjeik számára (Csizmady–Hegedüs 2016; Csizmady *et al.* 2019a; Czirfusz–Jelinek 2021).

Az évtized közepétől megerősödött a kormányzat lakáspolitikai szerepvállalása, amely továbbra is erősen a tulajdonszerzésre és az ingatlanpiac élénkítésére koncentrál, és amelyben egyre nagyobb mértékben dominálnak a nem célzott, a magasabb jövedelműek számára jobban kihasználható szakpolitikai eszközök (CSOK, kamattámogatás), miközben a célzott támogatások amúgy is töredéknyi aránya tovább csökkent. A központi költségvetés döntő részét a szociálisan nem célzott lakástámogatási kiadások teszik ki, ami 2015 után még hangsúlyosabbá vált. 2012–2013-ban a szociálisan nem célzott támogatási formák a célzottak három-négyszeresét tették ki. 2020-ra ez az arány több mint tízszeresre nőtt (Czirfusz 2020; Czirfusz–Jelinek 2021).[3] Mivel a folyamat erősen összetett, csupán becslések léteznek arra, hogy a regresszív támogatási formák megerősödése mellett az évtized második felének ingatlanpiaci fellendülése milyen mértékben járult hozzá a társadalom felső jövedelmi és vagyoni 10-15%-ának a vagyonakkumulációjához, a társadalom nagyobb részétől felfelé történő „elszakadásához" (MNB 2019; Tóth–Szelényi 2018).

A válságot követő, elhúzódó recesszió után 2013-ban jelentkeztek először a lakáspiac „helyreállásának" jelei, 2015-től pedig mind a lakásárak, mind a piaci lakbérek meredek emelkedésnek indultak. A helyreállást elemzők egy része „kétütemű konszolidációként" írta le ezt a folyamatot, amelynek során a dinamikusabb részpiacok előbb, a fennmaradó területek lassabban zárkóznak fel a korábbi növekedési és forgalmi szinthez (FHB 2014; Nagy 2020). Bár a 2015 utáni ingatlanár-emelkedés valóban elérte a korábban stagnáló részpiacok egy részét is, valójában ebben a periódusban tovább folytatódott a lakások értékének regionális polarizációja (Nagy 2020). 2015 után valamennyi régióban településtípusra való tekintet nélkül megindult az ingatlanárak emelkedése, ide

[3] A rászorultsági alapú és a szociálisan nem célzott támogatási formák értékének és arányainak markáns eltolódását ragyogóan illusztrálja Czirfusz (2020).

értve a leszakadó vagy stagnáló területeket is. Az eleve magasabb ingatlanárakkal jellemezhető dinamikus részpiacokon azonban lényegesen nagyobb volt az áremelkedés, mint a stagnáló vagy „láthatatlan" piacokon (ahol gyakorlatilag nem volt mérhető számú ingatlanpiaci tranzakció egy adott évben, így statisztikailag nem értelmezhető), és a lakáshitelek 2015 után újraélénkülő piaca is elsősorban ezeken a területeken éreztette hatását. A nagyvárosok és vonzáskörzeteik, illetve a turisztikai szempontból kiemelkedő helyszínek nagy része a válság alatt is megőrizte pozícióját, ám összességében az ilyen jól működő részpiacok területileg nagyon összehúzódtak. A válság előtti, gyorsforgalmi tengelyekre felfűződő aktív zónák viszont feldarabolódtak vagy kikerültek a vonzó befektetési terepek közül, és 2016-ig csak részlegesen erősödtek meg a korábban aktív, de nem kiemelkedő pozíciójú területek (Nagy 2017; Pósfai 2020).

1. táblázat. *Átlagos lakásárak régiónként, 2010–2021 (millió Ft)*

| | Használt lakások | | | | Új lakások | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Régió | 2010 | 2015 | 2018 | 2021 | 2010 | 2015 | 2018 | 2021 |
| Budapest | 15,1 | 17,4 | 29,5 | 38,6 | 18,6 | 21,1 | 34,1 | 53,0 |
| Pest | 14,9 | 14,8 | 21,5 | 40,5 | 16,1 | 16,9 | 28,9 | 51,7 |
| Közép-Dunántúl | 9,3 | 9,3 | 13,3 | 21,8 | 13,4 | 16,7 | 26,1 | 38,8 |
| Nyugat-Dunántúl | 10,1 | 10,9 | 14,6 | 21,2 | 13,0 | 16,0 | 22,3 | 31,1 |
| Dél-Dunántúl | 8,2 | 8,0 | 10,4 | 15,4 | 15,2 | 18,4 | 26,6 | 39,6 |
| Észak-Magyarország | 6,4 | 5,9 | 7,4 | 11,4 | – | 12,7 | 22,3 | 32,4 |
| Észak-Alföld | 7,1 | 7,4 | 9,6 | 14,0 | 14,4 | 14,4 | 22,3 | 36,1 |
| Dél-Alföld | 7,0 | 4,5 | 9,9 | 14,4 | 12,4 | 13,5 | 22,9 | 32,0 |
| *Összesen* | *10,7* | *11,6* | *16,0* | *21,8* | *16,4* | *18,3* | *27,6* | *44,6* |

*Forrás:* KSH Statinfo STADAT táblák *18.1.2.8. Egy lakás átlagos ára régió és településtípus szerint [millió forint]*, lásd https://www.ksh.hu/stadat_files/lak/hu/lak0024.html (Letöltés dátuma: 2022. 09. 15.)
*Megjegyzés:* 2010-ben Észak-Magyarország régióban nem épült elég lakás ahhoz, hogy abból átlagot lehessen számítani; Észak-Magyarország és Dél-Alföld régiók adatai ugyanebből az okból csak a nagyobb városok és megyeszékhelyek átlagárait tükrözik.

A rendszerváltástól napjainkig tartó piaci és lakáspolitikai, támogatási folyamatok szinte kizárólag erősítették a lakásminőség és lakásérték jövedelmi és polarizációs folyamatait. Bár továbbra is jellemző a településméret csökkenésével a lakások átlagos alapterületének növekedése, a *2015. évi Lakásfelvétel* alapján már a háztartásjövedelem és a lakásméret összefüggése is látható (Dóra–Székely 2016:15).

Egy, a magyar háztartások vagyoni helyzetét elemző 2016-os tanulmány az Európai Központi Bank 2014-es *Háztartások pénzügyi és fogyasztási felvétele* (*Households Finance and Consumption Survey*, a továbbiakban ECB HFCS) alapján közölt áttekintést a háztartások ingatlan- és pénzügyi vagyonáról jöve-

delmi ötödönként, külön ismertetve az ingatlanvagyon és a pénzügyi eszközök átlagos értékét (Boldizsár *et al.* 2016). A szerzők hangsúlyozzák, hogy a magyar háztartások számára „a lakáspiac sajátosságai miatt" (lényegében a szűk, nehezen hozzáférhető és bizonytalan bérleti piac miatt) a saját lakástulajdon erős prioritást élvez, ezért szinte valamennyi jövedelmi csoport többsége saját tulajdonú lakóingatlanban él. A háztartások ingatlanvagyona (amibe nemcsak a tulajdonos által lakott lakás, de a második lakások, nyaralók is beletartoznak) jövedelmi ötödönként viszonylag egyenletesen emelkedik, majd nagy ugrás látható a negyedik és a legmagasabb jövedelmi ötöd között (Boldizsár *et al.* 2016).

2. táblázat. *A lakástulajdonos háztartások ingatlanvagyonának értéke vagyoni ötödönként, illetve a felső két vagyoni tizedben, 2014-ben és 2017-ben (ezer euró)*

| Időszak | Alsó vagyoni ötöd | 20–40% | 40–60% | 60–80% | 80–90% | Felső vagyoni tized |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2014 | 5,3 | 13,1 | 26,1 | 40,8 | 68,6 | 114,1 |
| 2017 | 6,5 | 18,5 | 32,4 | 56,7 | 93,3 | 162,0 |
| Növekedés 2014–2017 (%) | 22,6 | 41,2 | 24,1 | 39,0 | 36,0 | 42,0 |

*Forrás:* A 2014-es és 2017-es HFCS felvétel (ECB 2017) adatai alapján összeállította a szerző.

Az évtized közepén meginduló lakáspiaci élénkülés globális jelenség, ami eleinte elsősorban olyan területeken jelentkezett, ahol a hazai mellett nemzetközi befektetők is nagyobb számban jelentek meg. A lakás mint befektetési forma gyakorlatilag már a szocializmusban is létezett, a 2010–2020 közötti időszakban azonban számos tényező még inkább erősítette a lakóingatlanok befektetési funkcióját, ami a lakásfinanszírozási eszközök és folyamatok kifinomultabbá válásával és globalizálódásával komoly versenyben van a szektor lakófunkciójával: aki a lakhatása biztosítása érdekében vásárol lakást, az azonos piacon, többé-kevésbé azonos lakásállományon belül versenyez a befektetési célú lakásvásárlókkal (Pósfai *et al.* 2017; Pósfai 2020). A jegybanki (központi) kamatlábak, így a pénzügyi befektetések hozamai az évtized jelentős részében számos európai és más fejlett országban is tartósan alacsonyak voltak, így az ingatlan hasznosítása – vagy akár csak tartása – ehhez képest kifejezetten magas hozamot jelenthetett. A meredek áremelkedést magyarázták többek közt a rövid távú turisztikai kiadás ugrásszerű emelkedésével is, ami önmagában valószínűleg nem vezetett volna ennyire meredek áremelkedéshez, de a tömegturizmus, az internethasználat általánossá válása, és a rövid távú kiadással elérhető nagyon magas hozam is hozzájárult a teljes folyamathoz. Az egyes országokon belül aktív, hazai ingatlanban megtakarítók ebben a környezetben már a nemzetközi befektetőkkel is versenyeznek. A lakásárak és lakbérek emelkedése

pedig a kiemelt gazdasági központokban a legélesebb, de hatása továbbgyűrűzik azok agglomerációi, illetve a kisebb központok felé is.

A fejlett országokban általában jellemző, hogy a háztartások legnagyobb értékű vagyoneleme az ingatlan – jellemzően az a lakás, amelyben laknak (OECD 2015; Balestra–Tonkin 2018). Ez még erősebben rajzolódik ki Magyarország esetében (Boldizsár *et al.* 2016), ahogy általában azokban az országokban, ahol kiemelkedően magas a tulajdonos által lakott lakások aránya. Az európai szakpolitikai irodalom egy része az elmúlt évtizedekben a lakástulajdont részben a jóléti védőháló egyfajta kiegészítésének vagy helyettesítőjének tekintette (*asset based welfare*). A lakóingatlan mint felhalmozási eszköz a lakófunkció mellett elvben pénzügyi mozgásteret adhat a tulajdonos háztartásnak (Elsinga *et al.* 2007; Lennartz 2017). Ennek kihasználásához azonban szükséges a jól működő ingatlanfinanszírozási rendszer, a tulajdonosok megfelelő pénzügyi ismeretei és megfelelő informáltsága is (Lennartz 2017; Doling 2017).

3. táblázat. *Az ingatlantulajdonosok helyzetének egyes mutatói az eurózóna országaiban és Magyarországon, 2017*

| | Eurózóna | Magyarország |
|---|---|---|
| Ingatlantulajdonosok aránya (%) | 60,3 | 84,0 |
| Egyéb lakhatási jogcím (%) | 39,7 | 16,0 |
| Átlagos háztartásvagyon (ezer euró) | 131,3 | 39,4 |
| Átlagos ingatlanvagyon (ezer euró) | 185,4 | 38,9 |
| Lakástulajdonos ht.-ok aránya az alsó vagyoni ötödben (%) | 7,2 | 41,5 |
| Lakástulajdonos ht.-ok aránya az alsó jövedelmi ötödben (%) | 45,7 | 81,2 |
| Az alsó jövedelmi ötöd adósság/jövedelem aránya (%) | 73,3 | 110,5 |

*Forrás:* A 2017-es HFCS felvétel (ECB 2017) adatai alapján összeállította a szerző.

Az MNB megállapítása szerint a háztartások nettó vagyona minden országrészben nőtt 2014 és 2017 között, méghozzá elsősorban a lakóingatlanok áremelkedésének köszönhetően. Az egyes régiókban a vagyon átlagos és medián értéke a lakáspiaci folyamatokkal összhangban változott (MNB 2019:9). Az Európai Központi Bank 2014. és 2017. évi HFCS felmérései alapján valamennyi fejlett európai országban jellemző a vagyon erős koncentrációja a magas jövedelmű csoportok esetében, illetve a vagyon és a jövedelem szintje erősen korrelál. A felvételben a háztartásokat jövedelmi ötödönként vizsgálják, de a legfelső ötödöt két részre osztják, mivel szinte mindenhol óriási különbség mérhető a kilencedik és a legmagasabb jövedelmi tized között.

A HFCS felmérés adatai szerint 2014-ben és 2017-ben is a magyar háztartások 84%-a volt lakástulajdonos, és a háztartások vagyonának legjelentősebb összetevője az általa lakott ingatlan volt (*3. táblázat*). Ez utóbbi megállapítás

az adatbázisban szereplő többi európai országra is jellemző volt. Azokban az országokban, ahol a lakásbérlés tartósan megfelelő alternatívát jelent a háztartásoknak, az átlagos ingatlanvagyon értéke *meghaladja* a háztartások országos átlagos vagyonának értékét, mivel csak a legvagyonosabb háztartások birtokolnak (akár több) saját ingatlant. Ez azonban a saját lakással nem rendelkező népesség legnagyobb részét nem hozza kiszolgáltatott helyzetbe. Magyarországon azonban a saját lakástulajdon többé-kevésbé kényszerű választás mind a középső, mind az alacsonyabb jövedelmi csoportok számára, ahogyan a magánpiaci bérlés kényszermegoldás azoknak, akik számára még az alacsony minőségű saját lakás sem elérhető (Dóra–Székely 2016).

## 6. Összefoglalás: Mélyülő törésvonal

A hazai jóléti rendszer a 2010-es „regresszív fordulatot" megelőzően és azt követően sem mérsékelte a lakásrészpiacok polarizációjából fakadó vagyoni különbségeket (Nagy 2020; Czirfusz 2020). A helyi szintű különbségeket az életesélyekben – pl. a vagyonfelhalmozás lehetőségeit tekintve – viszont tovább erősíti a rendszerváltás óta kialakított jogszabályi környezet. Ezt pedig sem a kétezres években, sem az elmúlt évtized gazdasági fellendülése alatt nem korrigálta érdemben egyik kormányzat sem. A 2010 óta képviselt szociális és lakáspolitikai irányvonal pedig kifejezetten erősíti a piaci folyamatok területi és jövedelmi szempontból polarizáló hatását.

A hazai lakáspiac területi polarizációja a rendszerváltás óta többé-kevésbé folyamatosan zajlik. Bár az ingatlanárak emelkedése elvben növeli a lakástulajdonosok vagyonának összértékét, a különbségek nagyok és növekvőek a dinamikus és a gyengén teljesítő részpiacok között, ezzel párhuzamosan pedig a vagyoni különbségek is nőnek. A könnyen megfizethető ingatlanok ugyanott koncentrálódnak, ahol az üres és az alacsony minőségű ingatlanok, és ugyanezeken a területeken a szociális, egészségügyi és oktatási közszolgáltatások színvonala is alacsonyabb (Vastagh 2017:100–107).

Bár az ingatlantulajdon megfelelő körülmények közt bizonyos mértékű biztosítékként szolgálhat problémás élethelyzetek áthidalására, a szociális védőháló gyengeségeinek ellensúlyozására, ennek feltételei Magyarországon inkább csak a közepes vagy magasabb jövedelmi és vagyoni helyzetű rétegek számára adottak. A *KSH 2015. évi Lakásfelvétel*ének eredményei alapján Hegedüs és Somogyi (2018) azt találta, hogy a különféle – lakásfenntartás költségeivel és lakásminőséggel kapcsolatos – megfizethetőségi problémák 60%-a éppen a tulajdonos által lakott, lakáshitellel nem terhelt háztartásokban fordult elő. A lakásvagyon mobilizálásához emellett szükséges a pénzügyi szolgáltató intézmények közvetítése is, ami jelenleg gyakorlatilag kizárja az alacsony értékű lakással bíró tulajdonosokat.

A legszegényebb csoportoktól eltekintve, valamennyi jövedelmi és vagyoni rétegben jellemző a családi támogatás erősödő szerepe a felnőtt gyerekek lakáshoz jutásának segítésében, illetve a meglévő vagyonelemek (főleg a pénzügyi megtakarítások és a saját tulajdonban lévő lakás) felhasználása a lakásvásárlásban, s ezzel az ingatlanvagyon szerzésében. Ez egyben azt is jelzi, hogy a meglévő vagyon jelentős mértékben befolyásolja mind a földrajzi mobilitás esélyét, mind pedig a további vagyonfelhalmozás – és azon keresztül a nagyobb mértékű anyagi biztonság elérésének – esélyét.

A lakásárak erős területi differenciálódása az alacsony földrajzi (és társadalmi) mobilitással, valamint az arra ható tényezők erős regionális differenciálódásával együtt kvázi körkörös folyamatot eredményez, amely „bebetonozza" a regionális különbségeket, köztük a háztartások közötti vagyoni különbségeket, de a szolgáltatásokhoz való hozzáférés és az életesélyek szélesebb különbségeit is. Ez pedig tartós és egyre mélyülő törésvonalakhoz vezet egy olyan országban, ahol a saját lakástulajdon birtoklása szinte kizárólagos feltétele a tartós és biztonságos lakhatásnak, ezen keresztül pedig a teljes társadalmi részvételnek, s amelynek szakpolitikai környezete semmiféle változást nem ígér ettől a fejlődési iránytól.

## Irodalom


Balestra, C. – R. Tonkin (2018): Inequalities in household wealth across OECD countries: Evidence from the OECD Wealth Distribution Database. OECD Statistics Working Papers, No. 88. Paris: OECD Statistics and Data Directorate.

Boldizsár A. – Kékesi Zs. – Kóczián B. – Sisak B. (2016): A magyar háztartások vagyoni helyzete a HFCS felmérés alapján. Hitelintézeti Szemle, 15. évf. 4. sz., 115–150. p.

Cseres-Gergely Zs. (2003): Bevezető. In: Cseres-Gergely Zsombor (szerk.): Közelkép. Munkaerő-piaci egyenlőtlenségek és földrajzi mobilitás Magyarországon. Budapest: MTA Közgazdaságtudományi Intézet, 45–49. p. http://econ.core.hu/doc/mt/2003/hun/kozelkep.pdf

Csizmady, A. – J. Hegedüs (2016): Hungarian mortgage rescue programs 2009–2016. NBP Working Paper No. 243, Vol. 1., 11–32. p. Warsaw: Narodowy Bank Polski.

Csizmady A. – Hegedüs J. – Vonnák D. (2019a): Lakásrezsim és a devizahitel-válság: intézményi és egyéni stratégiák. Szociológiai Szemle, 29 évf. 1. sz., 4–32. p.

Csizmady, A. – J. Hegedüs – D. Vonnák (2019b): A housing regime unchanged: The rise and fall of foreign-currency loans in Hungary. Corvinus Journal of Sociology and Social Policy, Vol. 10, No. 2., 3–34. p.

Czirfusz M. (2020): Költségvetési kiadások és szakpolitikai változások. In: Gosztonyi Á. (szerk.): Éves lakhatási jelentés 2020. Budapest: Habitat for Humanity Magyarország, https://habitat.hu/sites/lakhatasi-jelentes-2020/koltsegvetes/

Czirfusz M. – Jelinek Cs. (2021): Lakhatási közpolitikák és a lakhatás megfizethetősége az elmúlt három évtizedben. In: Vankó L. (szerk.): Éves lakhatási jelentés 2021. Budapest: Habitat for Humanity Magyarország, https://habitat.hu/sites/lakhatasi-jelentes-2021/lakhatasi-kozpolitikak-es-a-lakhatas-megfizethetosege-az-elmult-harom-evtizedben/

Dániel Zs. (1996): A bérlakásprivatizáció paradoxona. Közgazdasági Szemle, 43. évf. (1996. márc.) 204–230. p.

Dániel Zs. (1997): Lakástámogatás és társadalmi újraelosztás. Közgazdasági Szemle, 44. évf. (1997. okt.) 848–877. p.

Doling, J. (2017): Housing wealth and welfare: spatially and temporally contingent. In: Dewilde, C. – R. Ronald (eds.): Housing wealth and welfare. Cheltenham, UK – Camberley, US: Edward Elgar Publishing, 258–264. p.

Dóra I. – Székely G.-né (2016): Miben élünk? A 2015. évi lakásfelmérés főbb eredményei. Budapest: Központi Statisztikai Hivatal, https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/pdf/miben_elunk15.pdf .

ECB (2017): The Household Finance and Consumption Survey, wave 2017. Statistical tables. Frankfurt am Main: European Central Bank, https://www.ecb.europa.eu/home/pdf/research/hfcn/HFCS_Statistical_Tables_Wave_2017_ May2021.pdf?ca15e575b6b7765dad1147e7a3dba728

Elsinga, M. – J. Toussaint – J. Doling (2007): Reflections on asset-based welfare and future research. In: Elsinga, M. – N. Teller – M. De Decker – J. Toussaint (eds.): Home ownership beyond asset and security. Perceptions of housing related security and insecurity in eight European countries. Housing and Urban Policy Studies, No. 32., Amsterdam – Delft: IOS Press and Delft University Press, 313–328. p.

FHB (2014): FHB Lakásárindex 2014. IV. negyedév. https://takarekindex.hu/files/17/59869.pdf

Hegedüs J. (2003): A lakáspiac és hatása a települések közötti lakásmobilitásra a kilencvenes években. In: Cseres-Gergely Zs. (szerk.): Közelkép. Munkaerő-piaci egyenlőtlenségek és földrajzi mobilitás Magyarországon. Budapest: MTA Közgazdaságtudományi Intézet, 79–87. p.

Hegedüs J. (2021): Lakásrendszerek és társadalmi egyenlőtlenségek. In: Köllő J. (szerk.): Kertesi Gábor 70 éves. Írások neki és róla. Budapest: MTA KRTK Közgazdaságtudományi Intézet, 131–144. p.

Hegedüs J. – Somogyi E. (2004): Lakáshitelezés, támogatási alternatívák és megfizethetőség. Közgazdasági Szemle, 51. évf. 3. sz., 193–217. p.

Hegedüs J. – Somogyi E. (2018): A lakások megfizethetősége és a társadalmi egyenlőtlenségek – a KSH 2015-ös lakásfelvétele alapján. In: KSH 2018. Miben élünk? A 2015. évi lakásfelmérés részletes eredményei. Budapest: Központi Statisztikai Hivatal, 6–25. p.

Hegedüs J. – Tosics I. (1993): A lakásrendszer szociológiai és közgazdasági elemzése. Kandidátusi értekezés. Budapest. https://www.eukn.eu/fileadmin/Lib/files/HU/2010/206-lakas rendszerszociologiai_p83_1993_hegedustosics.pdf

Hegedüs J. – Várhegyi É. (1999): A lakásfinanszírozás válsága a 90-es években. Közgazdasági Szemle, 44. évf. 2. sz., 101–120. p.

KSH (2000a): Lakásviszonyok I., 1999. Társadalomstatisztikai füzetek 27. Budapest: Központi Statisztikai Hivatal, https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/pdf/lakasviszonyok1_1999.pdf

KSH (2000b): Lakásviszonyok II., 1999. Társadalomstatisztikai füzetek 28. Budapest: Központi Statisztikai Hivatal, https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/pdf/lakasviszonyok2_1999.pdf

KSH (2004): Lakásviszonyok 1999–2003. (Előzetes adatok) Budapest: Központi Statisztikai Hivatal.

KSH (2005): Lakásviszonyok az ezredfordulón. Budapest: Központi Statisztikai Hivatal.

KSH (2011): A hitellel rendelkező háztartások szociális jellemzői. Statisztikai Tükör, 5. évf. 77. sz., Budapest: Központi Statisztikai Hivatal, https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/stattukor/hitelesekszocjell.pdf

Lennartz, Ch. (2017): Housing wealth and welfare state restructuring: Between asset-based welfare and the social investment strategy. In: Dewilde, C.– R. Ronald (szerk.): Housing wealth and welfare. Cheltenham, UK – Camberley, US: Edward Elgar Publishing, 108–131. p.

MNB (2012): Az MNB hitelezési felmérésének aktuális eredményei – 2012. III. negyedév. Budapest: Magyar Nemzeti Bank.

MNB (2019): Miből élünk? A 2017-es háztartási vagyonfelmérés első eredményeinek bemutatása. Budapest: MNB Statisztikai Igazgatóság, https://www.mnb.hu/letoltes/vagyonfelmeres-2017-web.pdf

Nagy G. (2017): Az állami beavatkozások lakáspiaci és területi hatásai a lakásszektorban. Földrajzi Közlemények, 141. évf. 3. sz., 235–245. p.

Nagy G. (2020): Lakáspiac. In: Czirfusz M. (szerk): Területi kihívások és területi politikák Magyarországon, 2010–2020. Budapest: MTA KRTK, 19–24. p.

OECD (2015): In it together: Why less inequality benefits all. Paris: OECD Publishing, http://dx.doi.org/10.1787/9789264235120-en

Pósfai Zs. (2020): Polarizáció a magyar lakáspiacokon. Lakásfinanszírozás függő gazdasági helyzetben. Periféria Tanulmányok 4. kötet, Budapest: Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont, https://www.periferiakozpont.hu/_files/ugd/23de4c_bda21223b9914d8490ed2a8078487165.pdf

Pósfai, Zs. – G. Nagy (2017): Crisis and the reproduction of core-periphery relations on the Hungarian housing market. European Spatial Research and Policy, Vol. 24, No. 2., 17–38. p.

Pósfai, Zs. – Z. Gál – E. Nagy (2017): Financialization and inequalities: The uneven development of the housing market on the Eastern periphery of Europe. In: S. Fadda – P. Tridico (eds.): Inequality and uneven development in the post-crisis world. Abingdon, US: Routledge, 167–190. p.

Székely G-né. (2000): A lakásárak társadalomstatisztikai összefüggései. Statisztikai Szemle, 98. évf. 9. sz., 703–724. p.

Székely G.-né (2010): Társadalmi helyzetkép 2010. Lakáshelyzet. Budapest: Központi Statisztikai Hivatal, https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/thk/thk10_lakas.pdf

Székely G.-né (2018): A lakásvásárlás finanszírozása. In: Miben élünk? A 2015. évi lakásfelmérés részletes eredményei. Budapest: Központi Statisztikai Hivatal, 67–80. p.

Szelényi, I. (1978): social inequalities in state socialist redistributive economies-dilemmas for social policy in contemporary socialist societies of Eastern Europe. International Journal of Comparative Sociology, Vol. 19, No. 1–2., 63–87. p., DOI:10.1177/002071527801900105.

Szelényi, I. (1981): Urban development and regional management in Eastern Europe. Theory and Society, Vol. 10, No. 2., 169–205. p.

Szelényi I. – Konrád Gy. (1989 [1978]): Az értelmiség útja az osztályhatalomhoz. Budapest: Gondolat Kiadó.

Tóth I. Gy. – Szelényi I. (2018): Bezáródás és fluiditás a magyar társadalom szerkezetében. Adatolt esszé a felső középosztály bezáródásáról. In: Kolosi T. – Tóth I. Gy. (szerk.): Társadalmi Riport 2018. Budapest: TÁRKI, 25–46. p.

Vastagh Z. (2017): Társadalmi struktúra és állami redisztribúció. Budapest: Napvilág Kiadó.

Megjelent: Kolosi Tamás – Szelényi Iván – Tóth István György (szerk. 2022): Társadalmi Riport 2022. Budapest: TÁRKI