

**Miskolci Egyetem**

**Hantos Elemér Gazdálkodás- és Regionális Tudományi Doktori Iskola**

A Doktori iskola vezetője:

Prof. Dr. Sikos T. Tamás DSc



**Miből lakunk?**

**Öngondoskodás, intézményrendszer, életciklus megtakarítások és a lakástulajdonlás összefüggései Magyarországon**

PhD értekezés tézisei

Nagy Ernő PhD hallgató

Miskolc, 2023

Témavezető:

Prof. Dr. Kovács Levente

## Tartalom

I. A kitűzött kutatásom összefoglalása, relevanciája .....	3
II. A kutatás leírása, elvégzett elemzések forrásai, felhasználásuk .....	6
III. Az eredményeim összefoglalása, azok hasznosításának lehetőségei.....	14
A kulturális háttér vizsgálatának eredményei.....	14
A történelmi múlt, „path dependency” vizsgálatának eredményei.....	15
A hazai lakhatás mai intézményrendszerének kialakulása, szakaszai .....	16
A makrogazdasági keretek, fejlődése, ciklusainak elemzése .....	19
A lakásépítések, a lakhatás fejlődése, a lakástámogatások hatása .....	20
Az állami támogatások hatása a lakásépítésre.....	22
Az életciklus alapú jövedelem, pénzügyi- és ingatlanvagyon vizsgálatának eredményei.....	24
Feltárt hatásmechanizmusok, javaslatok .....	28
Hivatkozások, felhasznált irodalom .....	32
Publikációs jegyzék.....	46
A disszertáció ábrajegyzéke .....	47

## I. A kitűzött kutatásom összefoglalása, relevanciája

**Magyarországon európai összehasonlításban magas a magántulajdonú saját használatú lakások aránya.** A hazai háztartások vagyonának magas hányada ingatlan vagyonban testesül meg. Az Európai Központi Bank<sup>1</sup> szerint ez az arány Magyarországon 85,7%, amiből 62,6% a lakott lakóhely értéke. Ez a magántulajdon hazánkban alapvetően 2 tulajdoni típusban, a társasházi közös tulajdonban és a családi házas magántulajdonban jelenik meg. **Ez adott időpillanatban egy adottság, de mintegy 30 éves tapasztalattal a hátam mögött, inkább valamilyen determinált fejlődési iránynak látom. Munkámban magyarázatot kívánok adni ezen magas tulajdoni arány kialakulására, annak fenntartó okaira és jellegzetességeire. Elemzésem sajátossága, hogy mivel a téma több területet fed le, több dimenziós, egy átfogó modellt hozok létre.** Kiindulásként fontos hangsúlyozni, hogy a lakhatás, és lakástulajdon különleges „jószág”, a közgazdaságtanban is különleges helyet foglal el, az etika, történettudományok, pszichológia, viselkedéstudományok, szociológia, mérnöki tudományok metszetében is elemezhető. Így munkámban ezen tudományok területeire is áttévedek, igyekszem az onnan számomra releváns összefüggéseket felhasználni. A tézisfüzetemben a könnyebb követhetőség érdekében hivatkozom a disszertációm ábráinak számára, és annak fejezeteire is.

**Az ingatlan vagyon segítségével a hazai háztartások megtakarításainak és vagyonának nagy részét jellemezni tudjuk (a vagyon kialakulása, ennek fejlődése, vagy akár annak területi, vagy életkori megoszlása mentén is), ami a statisztikailag jobban számba vehető pénzügyi vagyon mellett komoly magyarázó erőt jelent.** Az ingatlan célú megtakarítás, az ingatlanban felhalmozott vagyon és az annak fenntartására fordított jövedelem csökkenti a fogyasztási célú lakossági jövedelmeket, valamint a lakosság más nemzetgazdasági ágazatok (vállalkozások, állam) számára nyújtott finanszírozási képességét. **Munkám elsődleges célja a lakás, mint különleges gazdasági jószág hazai, magas saját használatú magántulajdoni arányának vizsgálata. Ez újszerű elemzési téma, egyrészt a lakáscélú megtakarítások motivációinak makrogazdasági jelentősége másrészt az általam alkalmazott átfogó, sokszintű megközelítés miatt.**

**Az elvárt összefüggések feltárása érdekében a hazai kutatások között egyedi módon a következő, különböző szintű megközelítéseket, vizsgálati dimenziókat kapcsoltam össze:**

**1.) A hazai lakástulajdonlás és ezzel az öngondoskodás kulturális, történelmi, közgazdasági aspektusainak feltárása.** Céloom annak kiderítése, hogy létezik-e sajátos kulturálisan meghatározott magyar minta, vagy a viselkedésünk ennél konkrétabban megfogható általános hazai piaci, vagy intézményi okokra vezethető-e vissza? A kulturális aspektus vizsgálatában lényeges például a tulajdonláshoz, megtakarításokhoz, pénzkölcsön felvételéhez és a családon belüli vagyoni transzferekhez kapcsolódó általános gondolatok-elvek felismerése. Témám itt jól kapcsolódik a pénzügyi kultúra, öngondoskodás kutatásának általános céljaihoz, sőt azon belül kiemelt helyet foglal el. Értékekről, attitűdökről, tanult viselkedési mintáról lesz szó, ami esetében korlátozottan lehetséges objektív méréseken alapon történő számbavétel.

**A lakhatással, lakástulajdonnal kapcsolatos hazai narratívák** kutatásában egy lehetséges út az aktuális sajtócikkek gyűjtése és elemzése. Ezek tapasztalataim szerint mély hatással vannak azokra, akik nem elmélyült gazdasági tudással elemzik a napi hazai eseményeket. Véleményem

---

<sup>1</sup> ECB (2020)

szerint jelentős ezen a piacon a közgondolkodást és közbeszédet megtestesítő „narratívák” egyéni viselkedést befolyásoló szerepe

**2.) A lakhatással, lakástulajdonlással, lakáshitelezéssel kapcsolatos hazai intézményeink kialakulásának vizsgálata, nemzetközi kitekintéssel.** Céлом a magyarországi lakásrendszerek intézményeinek vizsgálata a magas lakástulajdonlás esetlegesen itt megtalálható okainak feltárása. Elemzem az elmúlt 30 év hazai jogi és intézményi szabályozását, azok hatásait. Itt végzem el annak vizsgálatát, hogy a hazai intézményi rendszer mennyiben tér el nálunk jobb mutatókkal rendelkező országokétól. **A munkám ezen része is alapvetően leíró lesz:** mind a kulturális háttér megvilágítása, mind az intézményekről szóló források bemutatása a kulcsfogalmak és a fogalmak között rögzíthető logikai összefüggések, logikai szerkezetek, ok-okozati hatások ismertetését és véleményezését tartalmazza.

**3.) A hazai makrogazdasági keretek elemzése:** A háztartások gazdasági viselkedésének vizsgálata a közgazdaságtan egyik kiemelt területe. Munkám része a háztartások megtakarításainak vizsgálata, ami a gazdasági kutatások egyik központi eleme. A családi megtakarítások éppúgy lecsapódhatnak pénzügyi és reál (pld. ingatlan) vagyonban is. **A hazai magas lakástulajdonlás miatt lényeges az ingatlanban megtestesülő magas hazai vagyon, ami korlátozza a lakossági források más célokra történő bevonását. Ez az átváltás, hogy pénzügyi- vagy reálvagyonba áramlik-e a megtakarítás, véleményem szerint a fentiek miatt nem magyarázható egyszerűen portfólió döntési folyamatként, hanem több szereplő döntéseinek, viselkedésének egyidejű eredményeként alakul ki.**

**4.)** Ezt követően a 6. fejezetben **a lakások, mint fizikai egységek számának alakulását, a lakásépítések fejlődését vizsgálom:** hogyan hat az állam évtizedek óta tartó és hatásos támogatási politikája, valamint a lakhatási célú tartós intézményi lakásbefektetések eddig megfigyelhető hiánya a lakásépítésre, a lakossági végfelhasználói piac keresletére?

Ez ismét mennyiségi elemzés, itt célzottan a hazai trendeket és azok okait szeretném feltárni. Céлом az, hogy találjak magyarázó okokat az esetlegesen a mögöttes makrogazdasági mutatóktól eltérő fejlődésekre, fel tudjam tárnai a változó intézményrendszer hatásait is (lakástulajdoni és használati formák, támogatási rendszerek).

**5.) Hangsúlyosan foglalkozom az „életciklus elméletek” alkalmazhatóságával:** a 7. fejezetben elemzem, hogyan lehet az elméletet az öngondoskodás, lakhatás témájában alkalmazni, igazolhatók-e ezek a rendelkezésünkre álló statisztikák alapján? **A lakhatással kapcsolatos döntések az egyén (vagy inkább egyes családok) legfontosabb, legnagyobb értékű gazdasági, beruházási döntései közé tartoznak.** Kiemelendő a **generációk közötti vagyon- és jövedelemtranszfer** is, ami az ajándékozás körébe tartozik, így kívül esik a klasszikus közgazdaságtan eszközrendszerén. A fent említett hazai, történelmi okokból kialakult, nemzetközileg magas lakástulajdon arány hogyan hat a családok vagyonának felépülésére, annak alakulására, a vagyoni egyenlőtlenségekre? Érdekes kutatási szempont a nemzetgazdasági számlákon mért pénzvagyon és a megkérdezéseken alapulóan mért pénzvagyon összevetéséből megbecsülni az ingatlanban megtestesülő lakossági vagyon nagyságát.

**A C) D) és E) pontokban említett gazdasági folyamatok leírására átfogó, megbízható statisztikai adatok állnak rendelkezésünkre.** Ezek felölelik a jövedelem, megtakarítások, pénzügyi vagyon, lakásállomány, annak minősége, korösszetétele, a lakásépítés, lakástranzakciók területeit, amely mutatókat az MNB és a KSH is publikálja.

**6.) Munkám zárásaként a 8. fejezetben felismeréseket, javaslatokat fogalmazok meg egy fenntartható(-bb) lakáspolitikai irányába,** összefoglalom a kutatásból levonható

tanulságokat. A jelenlegi lakástámogatási, lakásfenntartási rendszerünk hosszú távon komoly kihívásokkal küzd: a megújítási ráta alacsony, a meglévő lakásállomány elöregedett, rossz az energiahatékonysága, a lakásfenntartás egyre drágább. A fiatalok lakáshoz jutásukban rá vannak utalva az állami transzferekre, azok ciklikusságára és éppen aktuális formájára, valamint a családon belüli jövedelemtranszferekre is.

**Az elemzésem intézményi gazdaságtan által befolyásolt logikai kerete, szerkezeti felépítése így a következő:**

A determináció szintjei	A változás időtávja	Javaslatok megfogalmazása
egyéni, családi döntések		néhány hónap, életciklus döntések
makrogazdasági mutatók	1-8 év	lakáshitelezés, lakásépítés
intézményi szerkezet	1-30 év	intézményi szintű javaslatok
értékek, attitűdök	100+ év	felismert kulturális elemek



Meggyőződésem, hogy ez az elméleti modellem logikai hierarchiát jelenít meg a gondolati, érzelmi szintektől az intézményeken át a konkrét makrogazdasági fejlődésen keresztül az egyéni (családi) döntési helyzetekig. **E gondolati „modellt” követem elemzésemben „bottom-up” megközelítésben, tehát az alapoktól a felépítmény felé haladva azt keresve, hogy mely szint(ek) felelősek a hazai magas saját használatú lakástulajdonlásért?**

**Véleményem szerint a hazai lakossági lakástulajdonlás okainak és hatásának ilyen jellegű átfogó, kulturális, történelmi, intézményi, makrogazdasági és egyéni életciklusokat összekapcsoló elemzése újszerű megközelítést jelent, aminek eredményeképpen egy magas szintű, modellben ábrázolható áttekintést tudok adni a jelenlegi hazai helyzet kialakulásának, fennmaradásának folyamatairól, ennek néhány nemzetközi vetületéről, illetve a hazai rendszer szükségszerűen meglévő részben káros következményeiről, hatásairól is.**

**A kutatásom alapjául az alábbi előzetes hipotéziseket fogalmaztam meg:**

**H1: A hazai magas lakástulajdoni arány oka részben kulturális gyökerű, a hazai lakhatás intézményrendszere azonban már korábban támogatta és ma is fenntartja a magas lakástulajdoni arányt.**

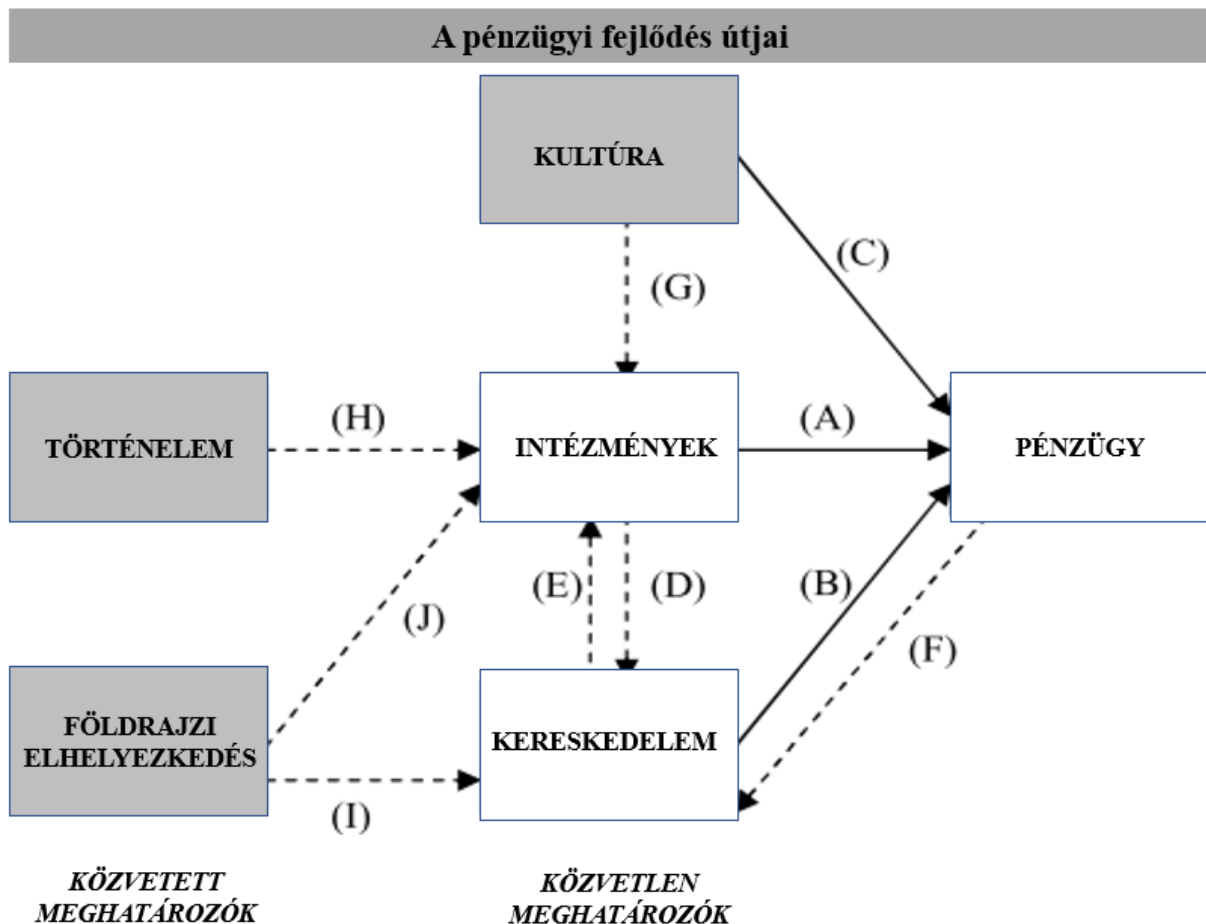
**H2: A lakáshitelezés, lakásépítés elmúlt 30 évben tapasztalt erősen ciklikus alakulásában kimutatható hajtóerő a lakástámogatási formák és azok volumenének változása.**

**H3: Statisztikai adatokon kimutatható a hazai családi életciklus alapú jövedelem-, valamint ingatlan- és pénzvagyron alakulása.**

**Ezen hipotézisek bizonyítását disszertációm 3) - 7) fejezeteinek végén foglalom össze.**

## II. A kutatás leírása, elvégzett elemzések forrásai, felhasználásuk


Munkámban a hazai lakhatáshoz kötődő értékek, intézmények, makrogazdasági mutatószámok és a lakhatás mutatóinak összefüggéseit keresem – ezt az 1. fejezetben kifejtettem. Meggyőződésem, hogy ezek között ok-okozati összefüggések rejlenek, még ha ezeket nagyon nehéz is igazolni. Herger<sup>2</sup> írásában egy figyelemre méltó modellt ismertet a pénzügyi rendszer fejlődésének, fejlettségének magyarázatára, amely nagyon közel áll az általam választott kerethez.



A pénzügyi fejlődés útjai (Path Diagram of Financial Development) Herger (2008) 562.o.

1. ábra: A gazdasági fejlődés útvonala (Herger (2008), saját szerkesztés)

Az általam választott elemzési szempontok ebben a modellben a következő módosítást jelentik: a felfelé mutató nyíl az általam vizsgált determináció irányát jelöli.

<b>pénzügy</b>	makrogazdaság, lakásépítés-, hitelezés	
<b>intézmények</b>	lakásrendszer intézményei, támogatások	
<b>kultúra, történelem</b>	lakásrendszerünk mögöttes értékei, attitűdök, történelem	

2. ábra: A kutatásom logikai szerkezete (Herger (2008) kategóriáival)

<sup>2</sup> Herger et al. (2008) 559.o.

## **A megtakarítás, hitelezés, lakhatás történelmi, kulturális meghatározottságának irodalmi**

Az ókori és klasszikus filozófiai irodalmak nagyon sok hasznos, ma is velünk élő, a tulajdonnal, megtakarításokkal, hitelekkel, lakhatással kapcsolatos gondolatot hagytak ránk. Céлом annak vizsgálata, hogy ezek a több ezer éves hagyományok milyen normatív szabályokat fogalmazzanak meg a témám szempontjából kiemelten fontos tulajdon, hosszú távú öngondoskodás, eladósodás, kölcsön, családon belüli támogatások, vagyon transzfer és a kapcsolódó gazdasági viselkedés szerepéről.

A **Biblia** jelentős gazdasági jellegű írás is. Itt jelenik meg a klasszikus közgazdaságtan sok, később is sokat elemzett, lényeges eleme is. A tulajdon kapcsán nagyon fontos, hogy a 10 parancsolatból 2 is kitér a tulajdonra<sup>3</sup>, az Újszövetségben Jézus több példázata is a gazdálkodással kapcsolatos. A **görög filozófia** egyik központi kérdése a „mértékletesség vagy hedonizmus”, illetve a hasznosság és jó parancsának vizsgálata: „A közgazdaságtan, mint tudomány egyértelműen a hedonista iskola képviselője: egyenlőségjelet tesz jóság és hasznosság közé.”<sup>4</sup> „Aquinói Szent Tamás a XIII. század közepén a hét fő erény között kitüntetett helyet szánt a prudenciának, vagyis a hozzáértésnek, a takarékos önzésnek, a tágabb értelemben vett „racionalitásnak”.<sup>5</sup> A skolasztikusok tüzetes elemzésnek vették alá a kamatot is. Luther megengedőbb a hitelezés, kamatszedés kapcsán, és részben elismeri kamatok szedését. E fenti ókori, és keresztény bibliai tanítások számomra nem elsősorban közgazdasági irodalomként, gazdaságtudományos tanításként lényegesek (bár ezek dokumentáltan hatással voltak A. Smith és J.S. Mill gondolkodására is), hanem azért, mert az évezredek alatt általános közgondolkodásunkat a sok évszázados keresztény tanítások a prédikációk elemeként minden bizonnyal mélyen befolyásolták, így ezek a közgondolkodásunk erkölcsi alapjait alkotják, így a döntéshozó egyének, háztartások számára mélyen meghízódó értékrendszer, hiedelmek kiemelt szempont.

**A megtakarítás, öngondoskodás az Ószövetség óta ajánlott, pozitív cselekedet; ezzel ellentétben a kamatszedés a reformáció koráig korlátozott, tiltott, bűnös viselkedésnek számított.** Lényeges számomra még a lakás áru jellege kapcsán Hippói (Szent) Ágostontól, hogy „a javak szabad akaratból nemcsak egy-, hanem kétféle módon is 'átadhatók': 'eladás vagy elajándékozás' útján. Ezért az 'átadhatóság' kizárólag adásvételre (vagyis cserére) korlátozása megmagyarázatlanul hagyja a személyes és közösségi ajándékozást.”<sup>6</sup>

**Keynes** tanításaiban is megjelenik egy érdekes, a racionalitáson túlmenő fogalom az „életerő” (animal spirit). „...**pozitív tevékenységeinknek nagy hányada inkább függ spontán optimizmustól, mint erkölcsi, hedonista vagy gazdasági matematikai várakozásoktól.**... Az egyéni kezdeményezés azonban csak akkor lesz kielégítő, ha a józan kalkulációt kiegészíti és támogatja az életerő”<sup>7</sup>. „...akik, amikor a lelki tényezőkről beszélnek, azt firtatják, hogy „...az emberek magatartását milyen mértékben befolyásolják nem gazdasági jellegű motivációk..., hogy az emberek milyen mértékben irracionálisak vagy félrevezetettek”<sup>8</sup>. „A mi helyünk tehát valahol középen van. **Nem adhatjuk meg magunkat a racionális, megmagyarázható homo oeconomicusnak, és nem adhatunk teljesen szabad utat a lelki tényezőknek sem.**”<sup>9</sup>.

<sup>3</sup> II Mózes 20: 2-17

<sup>4</sup> Sedlacek (2012) 175., 177. o.

<sup>5</sup> Sedlacek (2012) 197.o. idézi McCloskey-t

<sup>6</sup> Mueller (2015) 91. o.

<sup>7</sup> Keynes (1965) 273-274. o.

<sup>8</sup> Sedlacek (2012) 362.o. idézi Akerlof G.A. és Shiller R.J. gondolatát

<sup>9</sup> Sedlacek (2012) 371.o.

Az OECD<sup>10</sup> nemzetközi elemzéseket és programot folytat a pénzügyi tudatosság mérésére és fejlesztésére, amelyekben Magyarország is részt vesz. A 2020. évi felmérés 3 témakörében: **financial knowledge, behavior, attitude** Magyarország a mért 12 OECD ország átlagában, vagy enyhén az átlag alatt helyezkedik el.<sup>11</sup> Gyenge értékelést kapunk a hosszú távú tervezés és a tényleges gazdasági viselkedés témaköreiben.

A hétköznapi pénzügyi gondolkodásról, a piacok működéséről, a közvélekedés szerepének jelentőségéről fontos a narratívák vizsgálata Shiller<sup>12</sup> nyomán. A **narratívák** megnevezéssel a pénzügyi eseményekről szóló értelmezések keletkezésével, terjedésével foglalkozik, azokkal a közhiedelmekkel, általános közösségi véleményekkel, amik a gazdaság jelenségeihez fűződnek. Számomra a narratívák vizsgálata azért lényeges, és szánok ennek ilyen nagy teret munkámban, mert **úgy vélem, hogy ezekben a narratívákban jelennek meg a közös kulturális gyökereinkből is hozott viselkedési tanítások, másrészt ezek modern kommunikációs csatornákon keresztül történő terjedése rendkívül hatásos és gyors lehet.**

### Az intézmények szintjének áttekintése

A lakás magántulajdon okainak elemzéséhez szükségszerű az azt is meghatározó intézményi környezet elemzése is. Ebben az intézményi gazdaságtan eszközeit tudjuk használni. Munkámban ezen lényeges elemek elemzését végzem el. Az intézményi iskola „hagyományos” változata a XIX. század végén, XX. század elején nagy népszerűsége tett szert. A klasszikus gazdasági kategóriák mellett új megközelítéseket alkalmazott, új fogalmakat kezdett vizsgálni: a fejlődési folyamat jellege, a viselkedési minták jelentősége, az intézmények létrejötte és szerepe (ezeknek befolyásoló értelmet tulajdonítottak), a szereplők közötti kapcsolatok komplexitása.

T. Veblen szerint a közgazdaságtan középpontjában álló termelést, elosztást és fogyasztást nem szabad csak a szűk „szükségletek” fogalomból kiindulva leírni. Ehhez elemezni kell pld. a hitbéli, meggyőződésbeli elveket, a nemekből adódó viselkedési mintákat, az intézmények befolyásoló mintáit, az egyes nemzetekben uralkodó spirituális szabályokat és értékeket is.

Az új intézményi iskola (NIE) a XX. sz. 2. felében jóval közelebb került a neoklasszikus iskolákhoz: a NIE vitatja a standard közgazdaságtan lényeges feltételezéseit a piaci szereplők teljes informáltságáról, teljes racionalitásáról és a zéró tranzakciós költségről. Hangsúlyosan vizsgálja azonban pld. az állam, állami intézmények, a szerződések, jogi környezet, és a betöltött adódó következtetéseket. Az új iskola ugyanakkor használja a klasszikus ökonómia felépített eszköztárát.

D. North az intézmények szerepének vizsgálatára fókuszált. Az intézményeket széles értelemben: az intézmény számára az a keret, amelyen belül az emberi (gazdasági) interakciók lezajlanak, tehát minden, ami az egyes szereplőt motiválja, körül veszi, szabályozza. Az intézményi gazdaságtan alapján a gazdaságok teljesítményei között a társadalom belső érdekeltiségi, motivációs szerkezete, a politikai és gazdasági intézmények és ezek fejlődése jelentik a lényeges eltéréseket.

A kultúra, hiedelmek, minták, értékek lényeges szerepét támasztják alá az emberi (nem tökéletes) döntéseket elemző gazdasági, pszichológiai munkák. Bár nem sorolják alapvetően az intézményi gazdaságtan képviselői közé, de H. A. Simon is a klasszikus racionális gazdasági szereplők döntéshozatali viselkedését szétfeszítő mintákat fogalmazott meg: „Az volt tehát a

---

<sup>10</sup> OECD (2018) (2019) (2020)

<sup>11</sup> OECD (2020) 15.o.

<sup>12</sup> Shiller (2020)



feladat, hogy a klasszikus modellt egy olyan modellel helyettesítsük, amely azt írja le, hogyan lehet döntéseket hozni (illetve ténylegesen hogyan hoznak döntéseket) akkor, ha az egyes alternatívák következményeit...senki sem ismeri tökéletesen”<sup>13</sup>.

Kahnemann és Tversky elmélete szerint a várt hasznosságok elmélete<sup>14</sup> rendszerszerűen eltér az emberek valós („real-world”) döntési viselkedésétől. A „prospect theory” által használt hasznosság nem abszolút adottság, hanem az egyének szubjektív várakozásaitól függ”<sup>15</sup>. Kahneman<sup>16</sup> a döntések pontatlanságát okozó tényezők (zaj) kapcsán kiemeli, hogy „jobb az embereknél a szabályok, képletek és algoritmusok, ha előrejelzések megfogalmazásáról van szó. A közhiedelemmel ellentétben nem azért, mert a szabályok lényegre törőbbek, hanem sokkal inkább zajmentességük miatt”. **O. E. Williamson megkülönböztette a gyakran ismételt „hétköznapi” döntéseket a kapcsolat specifikus (ritka, jelentős) döntésektől. A döntésekben ilyenkor jelentős szerepe van a bizonytalanságnak és az opportunizmusnak, ahogy a korlátozott racionalitásnak is.**

Az új intézményi közgazdaságtan a gazdasági teljesítmény meghatározásában az intézmények Beágyazottság - Intézményi környezet - Irányítási strukturák - Erőforrás allokáció szintjeit kezeli<sup>17</sup>. Ez bottom-up megközelítés, az alapoktól halad a felépítmény, a konkrét látható, mérhető gazdasági tranzakciók felé. Ezekre disszertációmban kitérek a 2 - 7 fejezetekben.

Hofstede<sup>18</sup> kulturális elemzési dimenzióiból (beágyazottság) 4 tartalmaz az általam vizsgálandó téma szempontjából lényeges mintákat.

D. North is hangsúlyozza a gondolati, viselkedési minták, értékek szerepét: „Az egyének mentális modellekkel rendelkeznek az őket körül ölelő világ értelmezésére. Ezek részben kultúra által meghatározottak, ami a generációk között átadott tudás-, értékek- és normák átadásával jön létre, ami radikálisan eltérő különböző etnikai csoportok és társadalmak között.”<sup>19</sup>. Az új intézményi közgazdaságtan elemzéseiből számomra releváns az, hogy miért alakulnak ki kisebb – nagyobb, vagy egyenesen óriási szervezetek. Ez az én esetemben a lakás-, otthon tulajdonlás szervezeti formájának kérdéskörét veti fel: a családi tulajdonban lévő épülettel (családi ház) - mint egyik véglet - kezdve a közösségi tulajdonon alapuló társasházon, a lakásszövetkezeten át eljutunk a bérelt ingatlanig - mint másik véglet -, ahol elszakad a tulajdonlás a használattól. A rendelkezési (hozzáférési) jogok (property right) elmélete a javakhoz történő hozzáférést vizsgálja. A klasszikus közgazdaságtan a fizikai javak cseréjét tárgyalja, az új intézményi közgazdaságtan esetében a hozzáférési jogok állnak a középpontban. Az aszimmetrikus információs helyzet, a szerződések mögött lévő hiányok, torzítások és bizonytalanságok, a jogrend által kikényszeríthető vagy ki nem kényszeríthető helyzetek sora jelenik meg az ingatlanok esetében is.

Az új politikai gazdaságtan elmélete az állam, a pártok, a választók, az állam intézményeinek a gazdaságtan eszközeivel történő elemzését indította el. A politikusok és a választók között is ígéreteken, programokon keresztül „speciális” csere valósul meg. A politikusok ígéreteit a választók „megvásárolják”, de igen kevés eszközük van az ígérek kikényszerítésére. Bowles<sup>20</sup> célzottan a jó motivációs eszközöket keresi, azokat, ahol a gazdasági szereplő egyéni céljait, motivációját nem gyengíti, hanem erősíti az állami beavatkozás. A politikai rendszerből érkező

---

<sup>13</sup> Simon (1982) 35.o.

<sup>14</sup> EUT (Expected Utility Theory)

<sup>15</sup> Heukelom (2007) 13.o.

<sup>16</sup> Kahneman-Tversky (2021) 14.o.

<sup>17</sup> ISNIE /International Society for New Institutional Economics/ 7. konferenciája, Közgazdasági Szemle 2004

<sup>18</sup> Hofstede (2011) 9.-15.o.

<sup>19</sup> North (1993)

<sup>20</sup> Bowles (2018)

további impulzusok is nagyon lényegesek a lakáspiac számára. Ismert a jelenlegi kormány politikai ciklusokon átívelő aktív családtámogatási, gyermekvállalást ösztönző politikája, ami részben erőteljesen a lakhatási támogatásokon keresztül valósul meg.

Ebben a fejezetben felhasználtam a saját mintegy 30 éves tapasztalataimat is az intézményi rendszer kialakulásának jellemzésére. Szakaszokra bontva az 1980-as évek közepe óta eltelt évtizedeket elemzem a lakás- és finanszírozási rendszer intézményeinek átalakulását, fejlődését, külön vizsgálva a „path dependency” megfigyelhető hatását is. Lényeges, hogy a tömeges lakossági hitelezés hazánkban nem hosszú időre visszatekintő tevékenység. Németország és Ausztria mintájával ellentétben az MNB<sup>21</sup> alapján is elmondhatjuk, hogy a lakossági hitelezéssel, hitelfelvétellel kapcsolatosan nincsenek hosszú generációkon átívelő élő tapasztalataink, megtanult történelmi gyakorlatunk.

### **A makrogazdaság, lakásépítés, -hitelezés fejlődésének, az otthonteremtési ciklusok elemzésének eszközei**

A lakásépítés, -vásárlás, -hitelezés nem választható el a makrogazdaság aktuális fejlettségétől, állapotától, annak ciklusaitól, ezért ennek áttekintése számomra is elengedhetetlen. Bozsik<sup>22</sup> (2002) számos makrogazdasági mutató hatását elemezte a lakáshitelezés, lakáspiac alakulására európai országok összehasonlításával. A lakáspiac monetáris transzmisszióban betöltött szerepét vizsgálta Kiss<sup>23</sup> a következő csatornákra vonatkozóan: kamatcsatorna, eszközárak és vagyonhatás csatorna, hitelcsatorna. Mérő<sup>24</sup> szerint „a lakáspiaci modell makrogazdasági modellbe való ágyazásával pontosabb képet kaphatunk a hitelezés, a lakáspiac és a reálgazdaság közötti visszacsatolási mechanizmusok hatásáról.”

A gazdasági folyamatok leírására átfogó, részletes, megbízható statisztikai adatokat tudunk használni. A KSH részletes adatokkal rendelkezik a makrogazdasági folyamatokról (GDP, árak, jövedelmek, foglalkoztatás, lakáspiaci tranzakciók...) és a lakhatás részletes vizsgálata<sup>25</sup> is része az elmúlt évtizedek statisztikai felméréseinek. Ezek sajnos korlátozottan tartalmazznak életkor alapú életciklus célú adatokat, de pld. adott évekre jövedelem adatokat igen. Az MNB statisztikái és rendszeres jelentései részletesen felölelik a jövedelem, megtakarítások, pénzügyi vagyon, lakáshitelezés, lakások elérhetősége, annak minősége, korösszetétele, a lakásépítés, lakástranzakciók területeit<sup>26</sup>. Az MNB jelentései (Pénzügyi stabilitási; Lakáspiaci; Hitelezési folyamatok; Makroprudenciális)<sup>27</sup> részletes, rendszeres, a megjelenés időpontjában releváns témákkal aktuálisan bővített elemzéseket tartalmaznak. Az adatbázisok további összefüggések feltárására, megjelenítésekre alkalmasak, így ezek használata indokolt volt számomra is. Ismereteim szerint azonban az ingatlan tulajdonra, annak értékére nincs nemzetgazdasági szintű makrogazdasági számlákon alapuló számbavétel, ennek meghatározása megkérdőjelezés, statisztikai számbavétel illetve ezek makrogazdasági adatokkal történő egybevetésén alapul.

---

<sup>21</sup> MNB (2018)

<sup>22</sup> Bozsik (2002)

<sup>23</sup> Kiss-Vadas (2006)

<sup>24</sup> Mérő-Vágó (2018) 1146-1147 o.

<sup>25</sup> pld: Miben élünk? (Mikrocenzus 2016)

<sup>26</sup> lásd pld. MNB A nemzetgazdaság pénzügyi számlái pld. itt: <https://www.mnb.hu/statisztika/statisztikai-adatok-informaciok/adatok-idosorok> <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek> (letöltve 2021. november)

<sup>27</sup> korábban az FHB, ma a Takarékbank is gyűjt a lakásárak alakulásával kapcsolatos adatokat is

Az EU statisztikai jól strukturáltak és kiterjedtek<sup>28</sup>. Így ezek a mutatók (legalábbis a pénzügyi jellegűek) rendelkezésre állnak az EU más tagállamai tekintetében is, így jól alkalmazhatóak nemzetközi összehasonlító elemzésekre. Az egyes országok érdekképviseleti szerveinek szakmai szervezetei hasznos adatokat nyújtanak a szabályozás kereteiről (pld. lakástakarékpénztárak, jelzálogbankok). Lényeges az European Value Survey adatainak megjelenése, ebben a felmérésben Magyarország is részt vett.<sup>29</sup>

## A megtakarítások, életciklus jövedelem elemzése

Az életciklus kifejezést a modern műszaki- és gazdaságtudományok több formában is használják. Kutatásom céljához közelebb visz a pszichológia által használt egyéni- családi életciklus fogalma, ami a családdá válás különböző szakaszait (párkeresés, házasságkötés, kisgyerekes családok, többgyerekes családok, gyerekek kirepülése, időskor...) és ennek jelenségeit vizsgálja. Ezen családi életciklus szakaszokhoz eltérő jövedelmi, vagyoni képességek és gazdasági szükségletek, célok kapcsolódnak. Számomra a megtakarítások (ami lényegében elhalasztott vagy „negatív” fogyasztásként is értelmezhető), az eladósodás és a vagyon alakulása fontos. A családi-, egyéni életciklusokhoz kapcsolódó gazdasági viselkedési jellemzőket vizsgálom, pld. jövedelem, megtakarítás, hitelfelvétel, pénz- és ingatlan vagyon alakulása.

A klasszikus közgazdaságtan a megtakarításokat (amik jellemzően a tőkés megtakarításai voltak) kívánatosnak és hasznosnak tekintette, hiszen ez jelentette a tőkefelhalmozás és ezáltal a növekedés forrását. A Keynes-i forradalom szerint a lakossági kereslet meghatározója a jövedelem, az elkölthető jövedelmet pedig a megtakarítás csökkenti. A lakossági megtakarítások és lakossági jövedelmek vizsgálata így összekapcsolódik, a lakossági fogyasztás és a megtakarítások így egymást kiegészítő kategóriákká váltak. Keynes szerint a fogyasztást a jelenbeli jövedelem határozza meg (**abszolút jövedelemhipotézis**), de elmélete szerint a megszerzett jövedelem csökkenésével a háztartások nem csökkentik arányosan a fogyasztásukat. Keynes is használt bizonyos megtakarítási motívumokat, pld. óvatossági motívum (tartálékolás), életciklus motívum (jövedelem és fogyasztás várható értékének összehangolása), fukarsági motívum, önerő fejlesztési motívum, örökségahyási motívum.

Duesenberry<sup>30</sup> nevéhez kapcsolódik a **relatív jövedelem hipotézise**, ami alapján a háztartások fogyasztása azok korábbi jövedelmétől is függ, valamint a háztartások kiválasztott, megcélzott referencia csoporthoz viszonyítják megtakarításaik és fogyasztásaik szintjét. Ezzel T. Veblen „leisure class” elméletét is tovább vitte. Fontos megjegyezni, hogy az ő elméletében ezzel megjelenik a fogyasztók által mások viselkedésének követése, egyfajta „narratív hatás” is, amit később részletesen tárgyalok. Friedman így definiálja a relatív jövedelem hipotézist: „A relatív jövedelem hipotézis azt feltételezi, hogy a mért fogyasztás mért jövedelemhez viszonyított aránya a fogyasztónak a jövedelem elosztásban betöltött relatív pozíciójának függvénye”<sup>31</sup>.

Friedman<sup>32</sup> **permanens jövedelem hipotézise** alapján a fogyasztás nem a jelenlegi, hanem a hosszabb távon kialakuló átlagos jövedelemtől, az ún. permanens jövedelemtől függ. Az átmeneti jövedelem „windfall income” az, ami a fentiekhez képest az ingadozást jelenti. Az

<sup>28</sup> <https://ec.europa.eu/eurostat/web/housing-price-statistics/overview>

<sup>29</sup> EVS-WVS (2017)

<sup>30</sup> Duesenberry (1951)

<sup>31</sup> Friedman (1957 b) 158.o.

<sup>32</sup> Friedman (1957 a)

átmeneti jövedelem véleménye szerint nincs hatással a fogyasztásra, az lecsapódik a mért megtakarításban. A jövedelem egy részét a „simítás” formájában az állandó életszínvonal megtartása érdekében is megtakarítják az egyének. Friedmannál is megjelennek a különböző megtakarítási motívumok, és változóként lehet definiálni az egyénként várt élettartamot, a tervezett aktív kor végét, esetleges örökhagyói szándékokat is. Friedman matematikai megalapozású elméletében fontos szerepet játszik a vagyon is, ideértve a fizikai és szellemi vagyont is. A megtakarítási ráta így jövedelem mellett a vagyon függvénye is.

Friedman elméletének bővítéseként fogható fel Ando, Brumberg, és Modigliani **életciklus hipotézise**<sup>33</sup>. Modelljük szerint az egyén életében jól elkülöníthető periódusok vannak, ahol a jövedelem és fogyasztás aránya ingadozik, de mindezek mögött az egyén intelligens tervezése áll. Az egyén, család tudatos döntést tud hozni arról, hogy a különböző életkorokban mennyit akarnak fogyasztani, egy teljes életciklusra optimalizálnak, és így hatékonyan használják fel az erőforrásaikat. Ezen elmélet szerint az egyének, családok figyelembe veszik a teljes tervezett életpályájukat, számolnak a gyermeknevelés várható költségeivel, az idősebb korban elérni kívánt életszínvonalal, és arról döntenek, hogy ennek eléréséhez most mennyit kell megtakarítaniuk, vagy mennyit köthetnek el.

Balestra<sup>34</sup> OECD adatokon az életkor és a lakhatási elégedettség erős összefüggéseit mutatta ki. Vastagh<sup>35</sup> Veblen elmélete alapján azok fogyasztási kiadásai alapján klaszter analízis segítségével 6 jövedelmi/fogyasztási csoportot definiál. Tóth<sup>36</sup> és Árvai a pénzügyileg releváns háztartások meghatározását és az eladósodási hajlandóságát, ezen belül a likviditási-hitelfelvételi korlátok létét vizsgálták a permanensjövedelem hipotézis segítségével. „Eközben a magyar lakosság többsége elfogadta a „takarékoskodást” mint önértéket”. Vizsgálatuk eredményei alátámasztják az életciklus-elmélet hazai relevanciáját, szerintük is kimutatható a különböző korosztályok eltérő fogyasztási és megtakarítási viselkedése. Megerősítették a permanensjövedelem-hipotézis váratlan jövedelem felhasználására vonatkozó predikcióját, miszerint a váratlan jövedelem, „windfall income” nagy részét félretennék a megkérdezettek. Mosolygó<sup>37</sup> disszertációjában szintén használja az életciklus elméletet, de célja az előregedés nemzetgazdasági hatásainak vizsgálata a megtakarítások, vagyon és befektetési formák alakulásán keresztül. „A tetőpontok különböző életkorban következnek be, a vagyon maximuma a nyugdíjba vonulás idejére tehető. A munkajövedelmek például az életciklus folyamán ifjúkorban alacsonyak, majd emelkednek, míg az életciklus vége felé már nincs munkajövedelem. Ezek alapján **a megtakarítási hajlandóság is változik az életpályaszakasz függvényében:** fiatal korban és időskorban alacsony, míg az életpálya közepén magas a megtakarítási hajlam.” Hegedűs<sup>38</sup> szerint a megkérdezett idősebb szülők több mint 50 százaléka segített valamilyen módon a gyermeke lakáshoz jutásában. Eszerint az első lakást vásárlók felénél a megtakarítások és a jövedelem kiegészülnek a szülői generációs transzferekkel. Medgyesi<sup>39</sup> tanulmányában a TÁRKI Háztartás Monitor vizsgálatának adatain szintén az életciklus elméletét támogató megállapításokat tett. **A „bankhitelek esetén azonban meghatározó az életkor szerepe...** A szükségletek szerepét mutatja, hogy az egyszemélyes háztartásokhoz képest a párkapcsolatban élők, illetve a gyermekesek nagyobb eséllyel törlesztenek bankhitelt”. A KSH<sup>40</sup> is felhívja a figyelmünket az idősek magas ingatlan tulajdonlásával kapcsolatos hatásokra. A 2015. évi adatokon alapuló lakásfelmérésében a

<sup>33</sup> Modigliani-Brumberg 1954, Ando-Modigliani (1963)

<sup>34</sup> Balestra-Sultan (2013)

<sup>35</sup> Vastagh (2013)

<sup>36</sup> Tóth-Árvai (2001) 1017.o

<sup>37</sup> Mosolygó (2011) 39.o.

<sup>38</sup> Hegedűs-Somogyi (2004)

<sup>39</sup> Medgyesi (2016) 181.-182.o.

<sup>40</sup> KSH Miben élünk? (2016) 39.; 42; 44.-45.o.

lakásváltoztatás költözési indokai közül a legfontosabbak életciklus szemléletben értelmezhetők és tervezhetők. **„A felfelé mobilitás a legnagyobb arányban a gyerekes családokra jellemző,** általában ebben az életszakaszban fogalmazódnak meg a nagyobb lakótér vagy a jobb lakókörnyezet iránti igények. Az egyedülállók többsége, ha lakást változtat, a korábnál olcsóbb lakásba költözik”. Az idős egyedülállók között közel megduplázódott azok aránya, akik olcsóbb lakásba költöztek. Érdekes jelenség, hogy „...a közelmúltban lezajlott lakásváltoztatások között a házasságkötés és a párkapcsolat létrejötte a leggyakoribb ok, a költözést tervezők legnagyobb csoportját az önállósodásra vágyó fiatalok adják.” „A három éven belül költözést tervező háztartások 59%-a megtakarít lakáscélra...Az összes háztartás 12%-nak, mintegy 480 ezer háztartásnak van lakáscélú megtakarítása.” Kézzel foghatók azok a statisztikailag is rögzíthető élethelyzetek, amik az életciklus elmélethez köthetők, így ezek a megállapítások az életciklus alapú megközelítés helyességéről szólnak, rögzítik a tipikus háztartás gazdálkodási fordulópontjait, döntési helyzeteket. A Tárki<sup>41</sup> kutatása is háztartások szintjén értelmezi a fogyasztást és - ugyan a sérülékenység oldaláról - vizsgálja a megtakarításokat, háztartások vagyonát. **„Az életkor fontos szerepét emeli ki a háztartások megtakarítási viselkedésének magyarázatára kidolgozott legismertebb elmélet, az életciklus elmélet.”** Ugyanakkor, elemzésének középpontjában nem az életkori, hanem a jövedelmi, vagyoni megoszlások állnak. A HFCS<sup>42</sup> adatainak logikáját Simon<sup>43</sup> részletesen ismertette. Az adatok egy része átlagra vonatkozik, de pld. a HFCS az átlag és medián értékek mellett bizonyos adatok megoszlását is megadja percentilisek és életkor szerint. A 2020. évi felmérés részletes adatai még nem állnak rendelkezésünkre, erről az MNB 2022 márciusban<sup>44</sup> publikálta az első összefoglaló eredményeket. Így elemzési mélységben a 2017. évi felmérés eredményeire tudunk támaszkodni. Simon szerint<sup>45</sup> **”Az első átfogó hazai háztartási pénzügyi felmérés lehetőséget teremt arra, hogy a háztartások jövedelmi, fogyasztási, finanszírozási és vagyoni helyzetét összefüggéseiben vizsgáljuk. A felvétel nagysága és minősége alkalmassá teszi a háztartási vagyon szerkezetének, eloszlásának bemutatására, amire eddig nem volt adatforrás”.** Boldizsár<sup>46</sup> szerint a lakóingatlanokkal rendelkező háztartások aránya Magyarországon a felmérésben részt vevő 22 ország közül 2. legmagasabb. „A nemzetközi összehasonlításban a **magyar háztartások nettó vagyona** (a pénzügyi eszközöket és tartozásokat, valamint reáleszközöket is figyelembe véve) **relatívén egyenlően oszlik el a háztartások között, amely leginkább a relatíven magas ingatlanbirtoklással van összefüggésben.** ... A szegényebb társadalmi rétegek számára az ingatlanvásárlás a megtakarítás legfontosabb formája”. Nagyon érdekes az MNB<sup>47</sup> elemzése a HFCS újabb 2020. évi háztartások megkérdezésén alapuló adatainak és a nemzeti számlák adatainak összehangolására. A HFCS 2017. évi fent említett felméréseinek adatain alapul a hazai lakossági pénzügyi életciklus kimutathatóságát igazoló, a disszertációmban elvégzett elemzés. A KSH<sup>48</sup> is több dimenziójú adatközlést ad, pld. szintén életkori megoszlás szerint. Sajnos ezek a KSH életkori csoportok nem azonos számú, és nem azonos életkori határokkal határolt kategóriát képeznek, mint a HFCS megosztása, így közvetlenül csak részben hasonlíthatók össze.

---

<sup>41</sup> Tárki (2014) 86.o.

<sup>42</sup> ECB (2017)

<sup>43</sup> Simon-Valentiny (2016)

<sup>44</sup> MNB (2022a)

<sup>45</sup> Simon-Valentiny (2016) 733.o.

<sup>46</sup> Boldizsár et al. (2016) 123.o.

<sup>47</sup> MNB (2022 a) 6.o.

<sup>48</sup> KSH (2016)

### III. Az eredményeim összefoglalása, azok hasznosításának lehetőségei

#### A kulturális háttér vizsgálatának eredményei

A kulturális háttér vizsgálata számomra rendkívül izgalmas folyamat volt, aminek eredményeképpen lényeges megállapítások tehetők. A vonatkozó ábrákat a disszertáció mellékletében gyűjtöttem össze (Melléklet 2). A szakirodalom feldolgozásának összefoglalásaként az alábbi állításokat emelem ki:

Hofstede 6 dimenziójából kiemelkedően magas hazánkban az **Individualizmus, a Férfiasság és a Bizonytalanság kerülés** értéke.

Beugelsdijk<sup>49</sup> alapján megfigyelhető az **egykori posztszovjet államokban** a

- magas individualizmus értéke;
- idősebbek körében alacsony Joy („**élet élvezete**”) értéke, ez összefüggésben lehet a „szigorú életvezetéssel”;
- az 5 vizsgált országcsoport között a 4. legalacsonyabb **Bizalom** érték;
- nemzeti kulturális különbségek fele írható az egyes országok sajátos földrajzi elhelyezkedésének és történelmének számlájára;
- a nemzeti kulturális különbségek hosszú időn keresztül meglehetősen tartósak.

Breuer<sup>50</sup> alapján **Közép-Kelet Európára az autonómia, és a harmónia** a jellemző domináns értékek. Fleck<sup>51</sup> elemzése alapján

- a **Privát Bizalmi Index** Magyarországon közepesen alacsony (a 8 fokozatú skálán alulról a 3.) értéket ért el;
- a **Közösségi Bizalmi Index** esetében Magyarország ismét közepesen alacsony (a 8 fokozatú skálán alulról a 3.) értéket ért el;
- a közösségi intézményekbe vetett bizalom 1%-kal történő növekedése átlagosan 0,8-3,4%-kal csökkent a likvid vagyon tartásának igényét, ezt megfordítva a magas lakossági készpénzállomány hazánkban rendkívül alacsony intézményi bizalomra utalhat;
- a többi magánszemélybe vetett bizalom növekedése 9,1-10,4% ponttal növeli a lakások jelzálog segítségével történő megvásárlását, a magasabb bizalommal bíró háztartások 4-6%-ponttal magasabb LTV értéket érnek el.

Németh<sup>52</sup> szerint a „**rend értéket teremt dimenzió**”, valamint a „**tervezők dimenzió**” egyértelműen azok, amelyek alapján a legnagyobb valószínűséggel rendelkezik valaki pozitív pénzügyi személyiséggel. Az OECD<sup>53</sup> felméréséből kitűnik, hogy

- a **pénzügyi viselkedés (behavior)** kategóriában lényegesen rosszabb eredményeket (49,9) értünk el az OECD átlagánál (59,2);
- nagyon **alacsony hazánkban a hosszú távú pénzügyi célokkal rendelkezők aránya** (35,2%), miközben az OECD átlaga 44,9%;

---

<sup>49</sup> Beugelsdijk-Welzel (2018)

<sup>50</sup> Breuer-Salzman,(2012)

<sup>51</sup> Fleck-Monninger(2020)

<sup>52</sup> Németh et al. (2016.)

<sup>53</sup> OECD (2020)

- hazánkban **alacsony az aktív megtakarítók aránya is** (51,3%), az OECD átlaga 68,9.

A kulturális háttér elemzéséről összefoglaló következtetésem, hogy léteznek, és elérhetőek a vizsgálat szempontjából releváns tanulmányok és olyan dimenziók, fogalmak, amelyekből a **hazai kulturális jegyekre, nemzetközi összehasonlítások nyomán a magántulajdon fontosságára, a megtakarítások, hitelfelvétel elfogadottságára a háttér alapján is következtethetünk.** Ezek mutatnak lényeges nemzetközi eltéréseket, **azonban Magyarország nem különül el markánsan egy-egy szomszédos vagy közeli országtól, illetve a használt fogalmak nem elég élesek, szétválasztók.** A hazai magas lakástulajdoni arány oka azonban részben kulturális gyökerű: **kiemelendő hazánkban a bizalom közepesen alacsony foka, a magas szintű individualizmus és a hosszú távú tervezés hiánya.** Ezek a kulturális meghatározottságok azonban **semmiképpen nem jelentenek mérhető közvetlen ok-okozati kapcsolatokat** a kulturális jellemzők és a pénzügyi viselkedés vagy a lakástulajdonlás magas szintje között. **A kultúra magyarázó erejét leginkább a pénzügyi kultúra tudományos keretein belül, ott kiemelt fontosságú tudás, beállítottság, viselkedés fogalmainak elemzésén keresztül (pld. a bizalom, hosszú távú tervezés, rend, előrelátás...); valamint az ezekhez a fogalmakhoz kapcsolódó köznapokban megjelenő narratívák vizsgálata tárhatja fel.**

## A történelmi múlt, „path dependency” vizsgálatának eredményei

Kutatásom lényeges eleme annak felismerése, hogy a jelenlegi intézményeink megértése nem lehetséges csak egy pillanatfelvétel alapján, tehát a jelenlegi viselkedési mintáink, lakásrendszerünk sem érthetőek meg a rendszerváltozás előtti gazdaságtörténetünk vizsgálata nélkül. Erre a következő indokok miatt is szükségünk van:

- az alaposabban megvizsgálható elmúlt száz év több lényeges kényszerű törést, változást is magával hozott, sajnos nem volt egyenes vonalú egyenletes hazai fejlődésünk az intézmények szintjén sem;
- a rendszerváltozás előtt épült a hazai lakásállomány jelentős része;
- ekkor jött létre a hazai lakásállomány lényeges szegletét kitevő nagyvárosi, ma már túlnyomóan társasházi lakástömeg;
- a rendszerváltozás idején alakult ki a jelenleg is dominánsan magas arányú lakás magántulajdoni arány;
- és nem utolsósorban ekkor alakultak, jelentős mértékben formálódtak a lakáshoz annak tulajdonlásához kötődő mai viselkedési mintáink is.

Hegedűs<sup>54</sup> és Kornai munkáira is támaszkodva a történelmi gyökerek elemzését követően a téma egyúttal átvezet minket dolgozatom következő, a lakásrezsimez intézményi rendszerét vizsgáló fejezetébe is. A rövid áttekintésben Kornai<sup>55</sup> sokat hivatkozott<sup>56</sup> művére támaszkodom. A rendszerváltás előtti magyar gazdasági rendszer témám szempontjából legfontosabb jellemzői a következők:

<sup>54</sup> Hegedűs (2018)

<sup>55</sup> Kornai (1982)

<sup>56</sup> Id.: Csaba L. (2018) alapos, áttekintő írását

- Magyarországon a 2. világháború előtt sem létezett magas arányú bérlakás állomány, ez néhány nagyobb városra koncentrálódott;
- a lakások államosítása a kommunizmus idején szűk körű maradt (pld. villák, bérházak, társasházak);
- az ötvenes években még több magánérs építés történt (családi ház és a szövetkezeteket is ide sorolom), mint állami bérlakás;
- a lakásrendszer szinte minden elemét (kivéve talán a kaláka) az állam uralta: építőanyagok, hitelezés, engedélyezés, tulajdon szerzése, az állam „rátelepült” a lakásszektorra;
- a 70-es években a jelentős részben a vidéki, mezőgazdaságra épülő „2. gazdaság”, és a 80-as évek kvázi piaci megoldásai fokozatosan lazították az állami – önkormányzati szektor primátusát;
- a lakás-magántulajdon egyfajta legális „vagyonszerzési, vagyonmentési úttá” vált;
- a kádári konszolidációtól (1960-1980 évek) vált jellemzővé a bérlakások tömeges építése (társasházak és lakótelepek) a városi lakáshiány enyhítésére;
- a bérlakás szektorban is kialakult a bérleti jogokkal történő, sokszor a kenőpénzre épülő szürke- fekete tranzakciók köre (lakások kiutalása, bérleti csere, albérletbe adás...);
- kettős lakásrendszer alakult ki: a városokban megugrott a „panel” bérlakások száma, míg vidéken domináns maradt a magántulajdonú családi ház, ezen családi házak építésének segítségével a lakhatási helyzet jelentősen javult (városok peremén, falvakban);
- Magyarországon 1990-re lényegében megszűnt a mennyiségi lakáshiány;
- ezek az évtizedekben gyűjtött családi, egyéni tapasztalatok, tudások hiedelmek ma is velünk élnek;
- az állam számára fontos a polgárok boldogulása, támogatása, a polgárok pedig számítanak az állami „segítségekre”, így kialakul a paternalizmus állami és privát, családi oldala is.

**A parth dependency, a történelmi múltunk vizsgálata határozottan magyarázza a hazai magas saját tulajdonú lakásállományt. Ez a tulajdoni forma volt hazánkban domináns a 2. világháború előtt, és paradox módon ez lett az államszocializmus idején a vagyonfelhalmozás egyik elterjedt, legális hazai módja, ezt erősítette a vidéki családi házas építkezések támogatása a tervutasításos rendszerben, illetve a rövid ideig fennálló városi társasházi forma gyors és szinte teljes privatizációja is. Így megállapítom, hogy a hazai lakhatás intézményrendszere már korábban is támogatta a saját használatú magántulajdon formáját.**

### [A hazai lakhatás mai intézményrendszerének kialakulása, szakaszai](#)

A jelenlegi lakásrendszer (lakásrezsím) nagy részben a rendszerválást követően jött létre. Ennek vizsgálata így számomra is kiemelten fontos cél. Az átmenet éveiben (1990-1995) megfigyelhetjük az intézmények és állományok történelmi örökségét, a makroszintű gazdaságpolitika döntéseinek hatásait, illetve a lassan felépülő piacgazdasági tudástranszfer egyidejű mozgató erejét is.

Ebben az időszakban, a '80-as évek második felében és az Antall kormány idején lezajló tömeges lakásprivatizációt követően kijelenthetjük, hogy

- kevés bérlakás és kevés szociális bérlakás maradt a közösségek tulajdonában;
- a magas lakástulajdon mellett jelentősen csökkent a felújítások mértéke;
- az új tulajdonosok körében jelentősen nőttek a folyó lakhatási terhek;



- a magas infláció és a bankrendszer újra szerveződése miatt nem volt tere a lakossági hitelezésnek.

Az ezredforduló előtti éveket (1995-től) az intézményrendszer kiépülése (pld. lakossági üzlet felemelkedése, lakás-takarékpénztárak, jelzálog-hitelintézetek elindulása) és a lakossági hitelezés elindulása jellemezte. Az állam jogalkotóként felismerte, hogy hatékony intézményrendszer híján nem tud a lakáshitelezés újjáépülni, az állam intézményeket támogató lépései nélkül a piac és a polgárok nem tudják a rendszerváltás előtti években, évtizedekben felhalmozott hátrányt ledolgozni. A '90-es évek megemléltendő szabályozási „bakija” a szociálpolitikai támogatás megemlése volt 1994 végén, aminek célja a 3 vagy több gyerekesek új lakás építésének támogatása volt. 1996-97-ben berobbant az igénybevétel és 2-3 évig sok nagycsaládos háztartás saját erő nélkül jutott új, de gyakran rossz minőségben, rossz fekvésű telkeken, hanyatló régiókban megépített, gyakran befejezetlen lakáshoz. A csupán szociálpolitikai alapú megközelítés nem tudott tartós fellendülést elérni a lakásépítések tekintetében.

Ezen időszakban „a lakáspolitikai döntések mögött tipikusan rövid távú, közvetlen intézményi érdekek húzódtak meg”<sup>57</sup>. Ez a szocpol boom rövid időre megemelte a lakásépítés szintjét, amely aztán ismét visszaesett az ezredfordulóra. „Magyarországon 1994 és 1998 között a lakástámogatási rendszer lényegében szabályozási hiba miatt átmeneti fellendülést okozott a lakásépítésben”<sup>58</sup>. A hitelező intézmények versenyének intenzitása alacsony volt, másrészt a sok kézi munkát (papír alapú szerződések nyomtatása, aláírása, papír alapú földhivatali fedezeti eljárások) igénylő back office folyamatok, továbbá a kockázatok rossz mérhetősége okozta az alacsony volumeneket. **A startvonalon, 2001-ben a lakáshitel állomány nem haladta meg a GDP 2%-át.** A 2000 utáni lakáspolitikát már hangsúlyosan az aktív, tudatos politikai döntések határozták meg. Az 1998-tól megválasztott Fidesz-FKGP kormány kormányzása alatt 2000. elején fordulat következett be a lakáspolitikában: a Kormány úgy érzékelte, hogy javulnak a makrogazdasági mutatók és a 2000 februárjában elindított Otthonteremtési Programmal célul tűzte ki a lakossági lakáshitelezés fellendítését. A program központi eleme a 12/2001. Korm rendelet volt, a terv egyik legmélyrehatóbb intézkedése a kamattámogatás elindítása lett, amire kettős jelzálog támogatás jött létre.

A 2002. évi kormányváltás után a fenntarthatóság vizsgálata került előtérbe, több kutató<sup>59</sup> is fenntarthatatlannak ítélte a kamattámogatás rendszerét. Hegedűs szerint a lakástámogatások GDP-n belüli aránya 1998 és 2003 között 0,8-ről 1,7%-ra nőtt.<sup>60</sup>

A lakásügyet program szintjén kiemelten fontosnak tartotta a Magyar Szocialista Párt 2002-ben, amikor programjában kinyilvánította, hogy „Négy év alatt 150-180 ezer lakás épül, ebből legalább 25 ezer állami támogatással készülő önkormányzati bérlakás lesz.”<sup>61</sup>. Itt hangsúlyosan szerepelt a bérlakás építés célként. Hegedűs<sup>62</sup> becslése szerint **a lakástámogatások 1998 (58,9 mrd. Ft) és 2005 között (239,3 mrd. Ft) mintegy négyszereződtek. Ezen belül a jelzálog kamattámogatások aránya 0-ról 63%-ra emelkedett.** 2003-tól a szabályozás már főleg megszorításokat tartalmazott a fenntarthatóság elérése érdekében. Ezzel egyidőben és

<sup>57</sup> Hegedűs (2006)

<sup>58</sup> Augustyniak et al. (2019) 989.o.

<sup>59</sup> pld.: Városkutatás (2002)

<sup>60</sup> Hegedűs-Struyk (2006) 16.o.

<sup>61</sup> az MSZP 2002. évi programja, idézi Mádi (2008)

<sup>62</sup> Hegedűs (2006)

ellentétesen, 2004-ben vetette fel Gyurcsány Ferenc a bankokat 2005-ben és 2006-ban évi 30-35 Mrd. Ft-tal sújtó kamatadó ötletét.

A sokszínű, de szétaprózódott, forint alapú támogatás mellett 2003-2004-től egy a bankrendszer által „importált” meghatározó újítás határozta meg a hazai lakáshitelezés következő éveit: a deviza alapú hitelezés. A deviza alapú hitelezés mintája Ausztriából érkezett, (EUR helyett CHF alapú hitelek), itthon először a gépjárműhitelezést, majd a lakáshitelezést hódította meg. „A devizahitelezés fő okának a nemzetközi irodalom is a külföldi és a belföldi kamat különbözetét tartja”<sup>63</sup>. A 2004 és 2009 közötti időszakban a CHF kamatok 0,25% és 2,75% között, az EUR kamatok 1,00 és 4,00% között, a Ft kamatok 6,00 és 12,00 % között alakultak<sup>64</sup>. A háztartások hitelállománya 2002 és 2010 között több mint ötszörösére bővült, elérte a 11.000 Mrd. Ft. értéket. A 2008-at követő gazdaságpolitika 3 fő ágon hajtott végre lényeges változásokat a lakásfinanszírozás érdekében. Véleményem szerint a mai szabályozói helyzet ezek együtthatásának erdejeként alakult ki, így ezeket egymás kölcsönhatásában célszerű vizsgálni:

- Devizahitelek kivezetése
- Makrogazdasági és makroprudenciális alapok megerősítése
- Lakástámogatások rendszerének markáns újra szabályozása

2014 decemberében végül a Nemzetgazdasági miniszter a kormány céljaként évente 40.000 új lakás megépülését hirdette meg.

Hegedűs<sup>65</sup> megfogalmazásával egyetértve „A lakásrendszer (lakásrezsím) formáját a gazdaságpolitikai modelltől kell levezetni ...A lakáspolitikának ezen belül van mozgáster, amelyet azonban a globális tényezőkön kívül a lakáspolitikai eszközök korlátozott hatásmechanizmusai is befolyásolnak”. A lakáspolitikát nem tud túllépni tartósan a makro társadalmi feltételeken. A 2008. évi válságot követően kialakult rezsimről megállapítható, hogy **az újjáépült lakástámogatási rendszer a piaci koordinációjú magánlakás szektorra, és ezen belül is kiemelten a gyermekvállalás támogatására koncentrált, abban nincs jelentős súlya a közösségi lakhatási formáknak (pld. szövetkezeti szektor), vagy a szociális célú lakhatásnak. Ez immár mintegy 15 éves jellemzője a hazai lakáspolitikának.**

**A rendszerváltozás körüli privatizációval domináns forma lett a lakás magántulajdon; megszűntek, és azóta sem alakultak ki széles körben használt alternatív lakhatási tulajdonosi formák. A magántulajdonú saját használatú lakás vált a családok legfőbb vagyontárgyává, aminek fenntartása azonban komoly kiadásokkal jár. A fiatal családok lakhatásának támogatása, a lakhatási magántulajdon elérése és ennek központi támogatása vált a lakáspolitikának fő fókuszává. Láttuk, hogy a rendszerváltást megelőzően, majd azt követően tovább csökkent a nem magántulajdonú lakások száma, amit a lakáspolitikának legfeljebb félszívvel igyekezett szociális és bérlakás programokkal lassítani.**

**Ezzel a disszertáció 3) és 3.1 fejezetekben és a 4) fejezetében kifejtettekkel együtt igazoltnak látom a H1 hipotézisemet: „A hazai magas lakástulajdoni arány oka részben kulturális gyökérrel rendelkezik, a hazai lakhatás intézményrendszere azonban már korábban támogatta és ma is fenntartja a magas lakástulajdoni arányt.”**

---

<sup>63</sup> Bánfi (2012) 382.o.

<sup>64</sup> Jegybanki Közlemények alapján

<sup>65</sup> Hegedűs (2018) 103. o.

## A makrogazdasági keretek, fejlődése, ciklusainak elemzése

A makrogazdasági környezet vizsgálata 2 fontos célt szolgált számomra: egyrészt feltárni a lakásépítésre ható főbb összefüggéseket, másrészt elemezni, hogy mik okozzák annak látványos ingadozását, ezek mennyire a gazdasági környezet által vezéreltek? A fejezet ábráit a könnyebb összevethetőség érdekében a disszertációban használt számozással mutatom be.

Magyarországon az elmúlt 30 évben, és különösen 2000-t követően jelentős intézményi fejlődésen ment át a hitelpiac. Ekkortól mondhatjuk, hogy tényleges számot tevő lakáshitelezési piac alakult ki. A kamatok hitelpiacra gyakorolt hatását ilyen időtávban a jegybanki alapkamat mértékével mutatom be, tudva azt, hogy ezek nem a valós, megfizetendő hitelkamatokat mutatják. A disszertációm 16. ábrája<sup>66</sup> jól szemlélteti a jelentős kamat ingadozást, akár már néhány éven belül is. Az elmúlt 30 év során néhány rövid időszaktól eltekintve (2002-2003; 2005-2006) gyakorlatilag a 2013-t követő időszakban volt az alapkamat 5%/év közeli, vagy az alatti. Ebből a kamatmértékből adódhat egy olyan piaci banki hitelkamat (+ kereskedelmi banki kamat marzs + hitelkockázati felár), ami már egy nem támogatott, megfizethető piaci hitelkamatot lehetővé tett. Láttuk, hogy 2002-2008 időszakban éppen a kamat mértékének arbitrázsa vezetett az FX hitelezés berobbanásához. A hitelkamatok mértéke mellett lényeges elem a kamatok volatilitása, és ennek különösen a hitelfelvevők által átélt „megtapasztalt” ingadozása. A kamatok mértékének változása az alábbi változókon keresztül befolyásolja a törlesztőrészlet nagyságát:

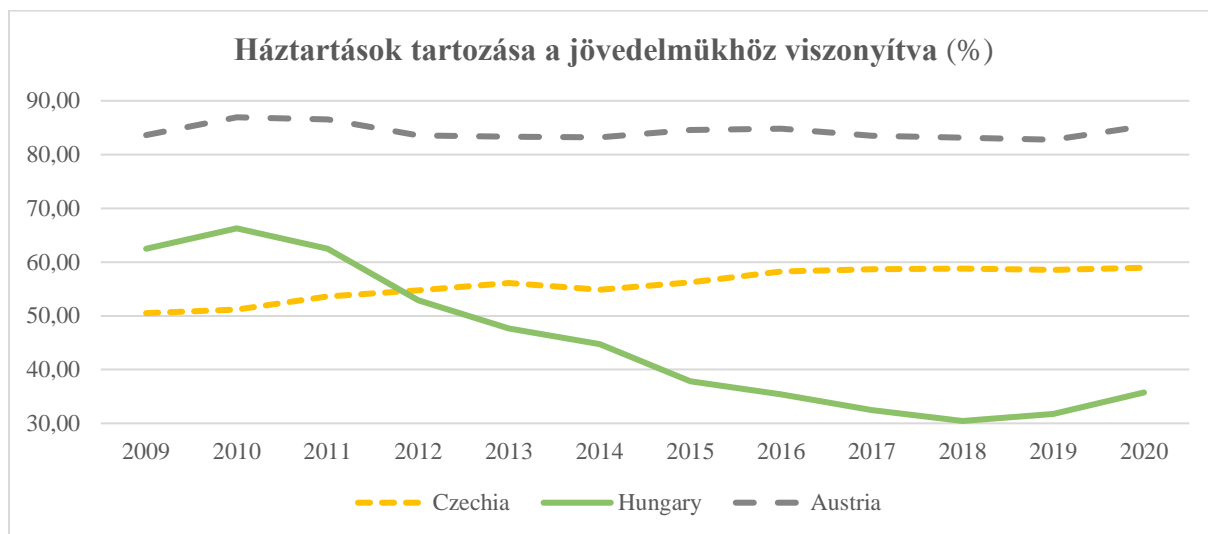
- a teljes futamidőből hátra lévő időtartam: az annuitásban ugyanis eltérő arányú a kamat és tőke része;
- a kamatperiódus hossza: a rögzített kamatmérték miatt;
- a rögzített kamatperiódusból még hátralévő időtartam: még mennyi ideig törleszhető a tőketartozás alacsonyabb kamatokat tartalmazó törlesztőrészletekkel;
- az átárazódás mértéke: mennyit nő a fennálló tőketartozás kamatterhe.

A 2014-ig alapvetően csökkenő kamatpályán belül is rengeteg kisebb nagyobb fel-le irányú mozgás történt, így 2014-ig nem is szokhattak hozzá a hitelfelvevők a stabil, tartós kamatokhoz. Ez 2014 után valósult meg először. Az 5% -ot meghaladó kamatok esetén a törlesztő részleten belül megemelkedő kamat arány jelentősen nyújtja a visszafizetés időtartamát. Disszertációmban a 17. ábrán a GDP alakulását euróban vizsgáltam, mert ez kiküszöböli a forint árfolyamának ingadozását, ezzel simítja a fejlődést. Másrészt a lakásépítésben, felújításban magas az import részesedése, így az árfolyam hatás kiküszöbölése pontosabb reálértékhez vezet. Látható, hogy így vizsgálva az egy főre jutó GDP mértéke 2 töréssel monoton növekvő. Az MNB<sup>67</sup> is rávilágít arra, hogy a lakossági megtakarítások között alacsony a biztosan hosszú távú befektetések részaránya. A mintegy 5000 mrd. Ft készpénz vagyon mellett csak mintegy 10000 mrd. a kötvény, és mintegy 7500 mrd. Ft a hosszú távúnak tekinthető részvény, valamint az életbiztosítás és önkéntes nyugdíjpénztári megtakarítások összege. A háztartások pénzügyi eszközeinek és kötelezettségeinek alakulása szétnyíló fejlődést takar: a pénzügyi eszközök/GDP arány 1990Q4 (55,7%) és 2021Q1 (145%) között fokozatosan emelkedett. A háztartások kötelezettsége/GDP arány változása izgalmasabb: 1990Q4-ben 23% az arány, ami 1998Q3-ra lecsökken 8,4%-ra: látható, hogy új hitelezés híján a régi támogatott hitelállomány leépülése gyorsan megtörtént. Innen 2010Q2-ig folyamatosan emelkedik az arány 45,1%-ra, ami a deviza alapú hitelezés felfutásának hatása.

<sup>66</sup> Az MNB jegybanki alapkamat alakulása 1990-2020 (saját szerkesztés)

<sup>67</sup> MNB (2021 c)

Európai összehasonlításban is jól megfigyelhető a hazai háztartási hitelezés és eladósodottság mértékének hullámvázása: 2010-ig a hazai hitelállomány fejlődése besimult a cseh és osztrák értékek közé (mint tudjuk, egy HUF fizetőeszköz használatával nem fenntartható FX alapú hitelezés mellett), majd jelentősen visszaesett, és 2018-ot követően indult ismét növekedésnek.



24. ábra: Háztartások tartozásának és jövedelmének alakulása nemzetközi összehasonlításban 2009-2020 (Eurostat (2022b) TEC00104, saját szerkesztés)

Ennek másik nézetében<sup>68</sup> hazánk GDP-arányos lakáshitelállománya 2020-ban európai összehasonlításban továbbra is a legalacsonyabb volt: 7,7%. A V4 országok átlaga 20,6% (Csehország 23,6%), az EU átlaga 42,9% (Ausztria 30,3%). Elmondható tehát, hogy a történelmi ingadozások mellett is alacsony e mutatónk. Véleményem szerint ennek okai között a magas infláció miatt elvesztegetett piaci hitelezés évei szerepet játszanak, amit nem tudtak a sokszor nagyon nagyvonalú támogatási rezsimek sem kiegyenlíteni.

## A lakásépítések, a lakhatás fejlődése, a lakástámogatások hatása

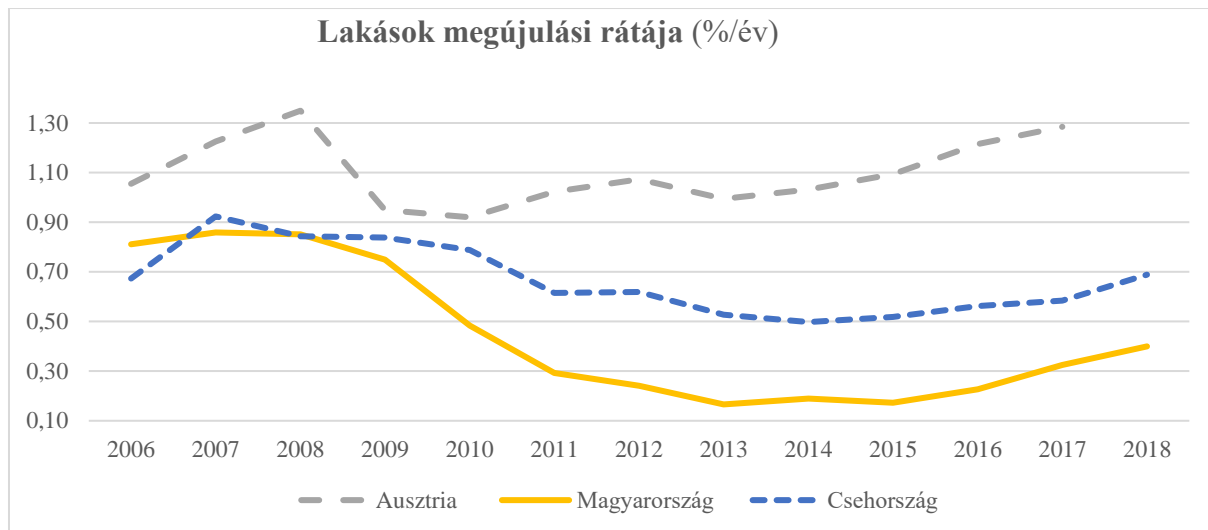
A rendszerváltás óta folyamatosan egyre kevesebben élünk egy-egy szobában. Nincs tehát a népesség növekedéséből eredő demográfiai nyomás, a hazai urbanizáció lelassult, az üres lakások száma elérte az 550 ezret, a lakásállomány 12%-át. Az új lakások kérdése véleményem szerint nem a mennyiség, hanem a minőség oldaláról vetődik fel. Ha megvizsgáljuk a mennyiségileg elegendő **lakásállományunk** korösszetételét<sup>69</sup>, akkor szomorú a kép: A lakásállomány kora elképesztő ingadozásokat mutat: építési év szerint az 1961-1990 –es évek építései 2,4 millió lakást képviselnek a 4,4 milliós állományból. A lakásaink mintegy 7%-a 1919 előtt épült, és több mint 2/3-a (68,2%) 1980 előtti. A legnagyobb számban -majdnem 1 millió db- 1971 és 1980 körül épültek lakások. Ezek már elmúltak 40 évesek és csak nagyon kis mennyiségben végeztek átfogó felújítási munkákat (pld. 2002 után, a Medgyessy-Gyurcsány-Bajnai kormányokhoz kötődő „Panelprogram” keretén belül).

A **lakásépítések és/vagy felújítások száma** rendszeresen komoly szakpolitikai dilemmát hordoz: a lakásépítések számbavétele adott, a KSH rendszeresen publikálja. Egy a szakértők

<sup>68</sup> 25. ábra: Lakáshitel / GDP arány európai uniós országokban 2020 Q2 (MNB (2020) saját szerkesztés)

<sup>69</sup> 28. ábra: A lakásállomány tulajdoni jelleg és építési év szerint 2016 (KSH 2.1.1., saját szerkesztés)

között használatos hüvelykujj szabály szerint a lakásállomány várható élettartama 100 év, így az azonos mennyiségű megújítása érdekében évente 1%-át célszerű újonnan megépíteni. Egy ilyen 100 éves forgási ciklus megvalósítása is már nehézségekbe ütközik. Sokkal nehezebb azonban a helyzetünk, ha a meglévő lakásállományon elvégzett felújítások számát akarjuk megállapítani: ezekre nincs kötelező adatszolgáltatás, ezek minősége, kivitelezésük „mélysége” csak becsülhető, illetve a másik oldalról az építőipar, építőanyag kereskedelem árbevétele felől közelíthető meg a különböző szakmai szervezeteken keresztül.



30. ábra: A lakásállomány megújulási rátája nemzetközi összehasonlításban 2006-2018 (MNB (2019a), saját szerkesztés)

A lakásállományunk építési événél megfigyelhető tartósan meglévő ciklikusság<sup>70</sup> az elmúlt 20 év (az azt megelőző 10 évben a rendszerváltást követően alig épültek új lakások) lényeges jellemzője maradt: évi 30-40 ezer közötti új lakás épült 2002-2008 között, majd az FX válság kapcsán is ez lecsökkent évi 7-10 ezerre, majd 2018-tól visszakapaszkodott évi 20 ezer körüli értékre. Az építési engedélyek számának alakulása megtévesztő: ez ugyan hamarabb emelkedik, vagy csökken, mint az építéseké, de rendre túl is reagálja annak valós alakulását. A KSH legfrissebb adatai szerint<sup>71</sup> 2021 évben 19.898 db lakás épült. A nemzetközi összehasonlítás is azt mutatja, hogy míg Ausztria tartja az évi 1% „ökölszabály” mértéket, és Csehország 0,5% – 0,92% mértékkel stabilan magas eredményeket mutat fel, addig Magyarország 0,86% (2007) és 0,17% (2013 és 2015) értékek között ingadozik, ami 500% terjedelemnek felel meg. A Lechner Tudásközpont által rögzített lakóingatlanok energetikai besorolása hosszabb időszakot áttekintve (több év), a mennyiségét (több százezer darab) is figyelembe véve, jó megközelítést ad az ingatlanok általános állapotára. Ez alapján<sup>72</sup> a hazai lakóingatlanok állománya a több mint 500 ezer elemű minta alapján a közepes és gyenge CC-JJ energetikai kategóriákba esik. A medián az FF kategóriában található.

A **teljes lakáshitel állomány alakulásában**<sup>73</sup> lecsapódik a korábban már ismertetett események hatása:

- a 2000 évek elején elinduló, és felfutó kamattámogatások;
- ez a fellendülés CHF és EUR alapokon további, még erősebb lendületet vesz 2004-től;

<sup>70</sup> 29. ábra: A kiadott lakásépítési engedélyek és az átadott új építésű lakások száma 2001-2020; (MNB (2020) saját szerkesztés)

<sup>71</sup> <https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/gyor/lak/lak2112.html>

<sup>72</sup> Deloitte által készített elemzés a szerző birtokában

<sup>73</sup> 33. ábra: A lakáscélú hitelek állományának alakulása 2001-2020 (KSH 18.1.116., saját szerkesztés)

- 2008 után látható a forintosítás állománynövelő hatása a megemelkedett árfolyamok miatt, majd a kiváltással kapcsolatos visszaesés;
- 2016 környékén a kedvező makrogazdasági környezet hatására újra növekedésnek indul az állomány is.

**A H2 hipotézisemben megfogalmazott első állításom bizonyítására igazoltnak látom, hogy a lakáshitelezés, lakásépítés elmúlt 30 évben erősen ciklikusan alakult: láttuk a rövidtávon, akár már néhány éven belül is jelentős, erős - többször több száz százalékos - ingadozásokat. Ez igaz az építésekre, a tranzakciók számára, a megújítási rátára, a hitelezés volumenére, az ingatlanárak alakulására is. A hitelezés volumenének ilyen mértékű ingadozása nem indokolható csak a makrogazdasági feltételek alakulásával, ennek bizonyára intézményi, szabályozási oldala van. Feltételezésem szerint az ingadozás feltételezhető hajtóereje a szabályozási preferenciák, formák és intenzitás változása.**

### Az állami támogatások hatása a lakásépítésre

**A családtámogatások mértéke (ebben található a családtámogatás keretében nyújtott lakástámogatások is), a 2010. évi 3,5% GDP arányról 2017-re a GDP 4,7%-ra emelkedett, majd 2019-ben annak 4,4%-ra mérséklődött<sup>74</sup>.** Ez azt jelenti, hogy a családtámogatások GDP aránya 2010-es 2017 között 34%-kal emelkedett, miközben a GDP mértéke is jelentősen növekedett.

A hitelezési volumen 2021-ben korábban nem látott csúcsokat ért el, nominálisan 2021. év lett minden idők legjobbjá<sup>75</sup>. A havi 220-230 milliárd Ft hitelösszeg folyósításban mintegy 50% aránnyal szerepelnek a lakáshitelek, és mintegy 40-60 milliárd forinttal jelentős részt hasítanak ki a Babaváró hitelek. A többi hitelt a személyi kölcsönök és egyéb hitelek teszik ki.

**A lakásépítésekhez kapcsolódó lakástámogatások<sup>76</sup>** tényleges teljesítési összege 2016 és 2021 között rendre emelkedik: a 2016. évi 150 mrd. forintról 2020-ban 250 mrd. forintra. Az előirányzatok rendre magasabbak a teljesítésnél, tehát „nincs költségvetési korlát” azok kifizetésére. 2021-ben az előirányzat követi a megelőző év teljesítési értékét.

Banai<sup>77</sup> kimutatása nagyobb időtávot fog át, így témám szempontjából még több fontos összefüggésre mutat rá:

- a lakásépítések száma együtt mozog a támogatások összegének változásával;
- a lakástámogatások összege 50 (2000) és 230 (2005) mrd. Ft/év között jelentősen ingadozik (2015: 110 mrd. Ft; 2018: 190 mrd, Ft);
- látható, hogy időben 3 típusú támogatás is „váltja egymást”:
  - a) kifut a kamattámogatás 2001-2018 között;
  - b) majd növekszik (de a 2018 végén történt, felmenő rendszerű megszüntetését követően ez is kifut majd) az LTP betétesek támogatása;
  - c) ezt követően 2015-től berobban viszont helyettük a CSOK támogatás.

A lakáspiacon a felújítások számára nincsenek statisztikai kimutatások, a tranzakciók száma pedig nem jelzi a megújulás mértékét (jobb minőségű ingatlan vásárlása a régi helyett), így a

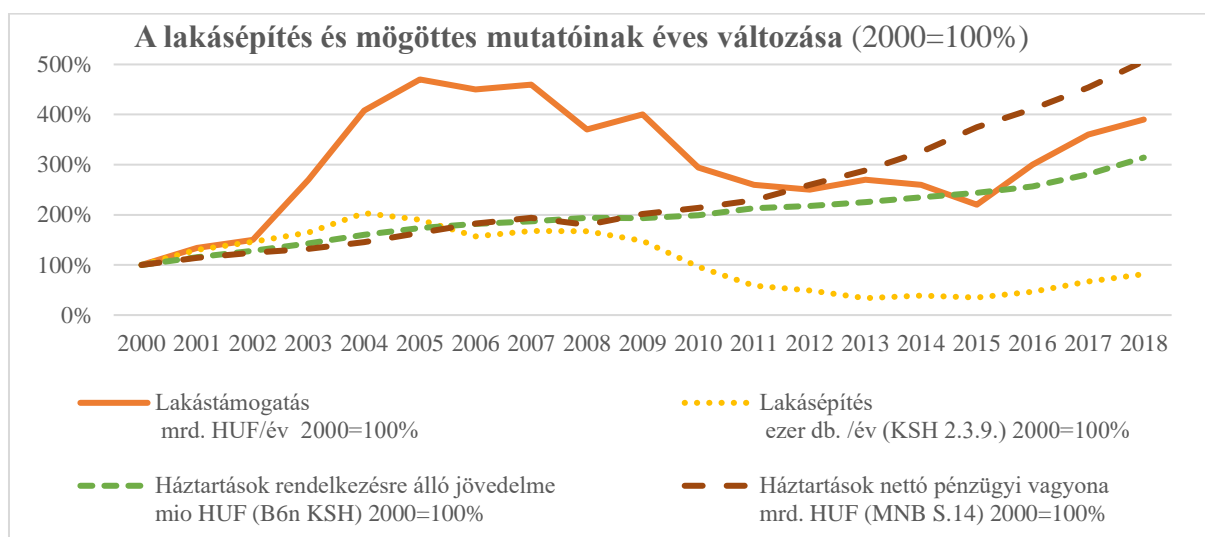
<sup>74</sup> Állami Számvevőszék (2021c) 14. ábra alapján

<sup>75</sup> megállapítás 2022 májusában vizsgálva

<sup>76</sup> 35. ábra: A pénzbeli lakástámogatások 2016-2021 (Állami Számvevőszék (2021a, 2021c), saját szerkesztés)

<sup>77</sup> 36. ábra Lakástámogatások összegének, és építések mennyiségének alakulása 2000-2018 (Banai et al. 2019)

lakásépítések számának alakulását tudjuk figyelni. Az építések számának alapvetően az azt befolyásoló makrogazdasági feltételek alakulásától kellene függeni: 2014-et követően stabil, alacsony kamatkörnyezet, kínálati hitelpolitikai környezet, növekvő foglalkoztatás és jövedelem jellemezte a gazdaságunkat.



41. ábra: A lakásépítést meghatározó mutatók éves változása 2000-2018 (MNB, KSH, Banai et al. (2019), saját szerkesztés)

Látjuk, hogy mind a háztartások rendelkezésre álló jövedelme, mind a nettó pénzügyi vagyona lényeges mértékben nőttek, de ezt nem követte a lakásépítések számának hasonló alakulása, az 2004 és 2013 (7209 db-ra) között jelentősen csökkent, majd 2014-től már ismét emelkedett.

A fenti összefüggésből kiragadva, a lakásépítések és lakástámogatások mozgása már figyelemre méltó: ezek görbéje azonos ciklusban és irányokban mozog. **Megvizsgáltam, hogy statisztikailag is kimutatható-e az összefüggés a lakásépítések száma és a lakástámogatások mértéke között. A fenti adatsoron végzett korrelációszámítás eredménye  $r=0,441+$  ( $p=0,059$ ) vagyis a támogatások értéke és a lakásépítés közötti tendenciaszerű kapcsolat pozitív, a mértéke közepesen erős.** Ennek további elemzése rámutathat a részletekre, de a kapcsolat erősségének vizsgálatakor annak nehézségeként ismét meg kell említenem, hogy a támogatások folyósításának időpontja és annak tényleges reálgazdasági hatásmechanizmusa a támogatások formájától függően időben lényegesen eltérő, így a független és függő változó közötti hatásmechanizmus többféle és ezek keverednek az eltérő támogatási formák miatt: a támogatás megelőzheti (pld. LTP), lehet azonos idejű (CSOK egyösszegű tőketámogatás), vagy követheti is a tényleges lakáspiaci hatást időben (Babaváró kamattámogatása).

A disszertációm 43. ábrája a lakástámogatás és a lakásépítés év/év alakulását mutatja<sup>78</sup>. Ezen változások aránya (elaszticitás) azt mutatja, hogy a **támogatás növelése nem vezet a lakásépítés ezt meghaladóan nagyobb arányú növekedéséhez**, csak 2007-2008-ban, és 2014-et követően. Ez utóbbi azt jelenti számomra, hogy **kedvező makrogazdasági körülmények között a támogatások stimulálják a lakásépítéseket, de nem képesek további multiplikátor hatást kiváltani.**

<sup>78</sup> 43. ábra: A lakásépítés és lakástámogatás változása év/év 2000-2018 (KSH, Banai et al. (2019), saját szerkesztés)

Lényeges összefüggés, hogy a jelenlegi lakásrezsim célja - a gyermekek vállalását elősegítendő lakástámogatási rendszer kialakítása - jelentős eszközök bevonásával nagyon nagymértékű beavatkozást jelent a lakáspiacon. A támogatások formájának, mértékének gyakori változásai, és az ezzel kapcsolatos szabályozói türelmetlenség (azonnali elvárt hatás igénye) az elmúlt ciklusokban felfokozott ügyfélvárakozásokhoz, komoly piaci ingadozásokhoz vezetett. A támogatásokban megtakarítás oldali támogatás, kamattámogatás, tőketámogatás követték egymást, és élnek egymás mellett (pld. CSOK, Babaváró), mindezt determinálják a lakástámogatásokon keresztül elvárt gyermekvállalás céljai. A családpolitikai célok meghatározzák a lakáspolitikai eszközöket, mindez maga szabályozási ciklusok kialakulásához vezet. A Babaváró hitel<sup>79</sup> 2019 2. félévében 471 mrd. Ft hitelösszeggel „robbant be” a lakáspiac keresleti oldalára, 2020-ban 618 mrd. Ft összeget jelentett egymaga. Ezek a támogatások lakáshitelezési „vezértermékként” magukkal húzzák a teljes piacot: a CSOK-hoz kapcsolódó hitelek részaránya<sup>80</sup> 9,1%-ról (2016Q1) 5 év alatt megháromszorozódott, 28,4%-ra nőtt (2021Q2).

**Az egymást követő lakásrezsimok összegében és hatásmechanizmusában is gyakori és mély tartalmi változásokat generáltak a lakástámogatások intézményeiben, a támogatások eszközeiben és mértékében is. Ide sorolom a 90-es években domináns lakástámogatások megszűnését, 2004-től a deviza alapú hitelezés elterjedését, ami a szabályozó által megtűrt, elfogadott piaci, banki termékinnovációként jelent meg. Megvizsgáltam az azóta eltelt évek támogatási rendszereit és okozati összefüggést találtam a támogatások és a lakáshitelezési kereslet, valamint a kínálat merevsége miatt az árak alakulása között is. Így igazoltak látom a H2 hipotézisemet: „A lakáshitelezés, lakásépítés elmúlt 30 évben tapasztalt erősen ciklikus alakulásában kimutatható hajtóerő a lakástámogatási formák és azok volumenének változása.”**

Ez azonban nem jelenti azt, hogy ezek a támogatási formák a kizárólagos mozgatórugók: nem lehet természetesen eltekinteni az alapul szolgáló makrogazdasági környezet jellemzőitől, keretétől, de a támogatások nélkül bizonyára alacsonyabb szinten és kisebb ciklusokkal is történe a lakásfinanszírozás fejlődése.

## Az életciklus alapú jövedelem, pénzügyi- és ingatlanvagyon vizsgálatának eredményei

A munkámban elemzett, vonatkozó hazai kutatásokról elmondható, hogy azok életciklus elmélet alapú megközelítéseket használnak, azt érvényesnek, meglévőnek, tovább vizsgálандónak veszik. Ugyanakkor egyik kutatás sem foglalkozott az életciklus alapú jövedelem és a vagyon kialakulásának, a hitelfelvétel esetleges kapcsolatával, ok-okozati összefüggéseivel. Ezért most a rendelkezésre álló adatok alapján ezt részletesebben elemzem.

A KSH adataiból rendelkezésünkre állnak egy adott felmérési időpillanatban különböző korcsoportok jövedelmére vonatkozó adatok. A KSH életkori bontásai a következő korcsoportokra készülnek: -25 / 25 – 54 / 55 – 64 / 65+ életkorúakra (összesen 4 korcsoport).

<sup>79</sup> 40. ábra: A háztartások lakáscélú és babaváró hitelállomány negyedéves tranzakciói 2011-2021 (MNB (2022b), 16. ábra alapján, saját szerkesztés)

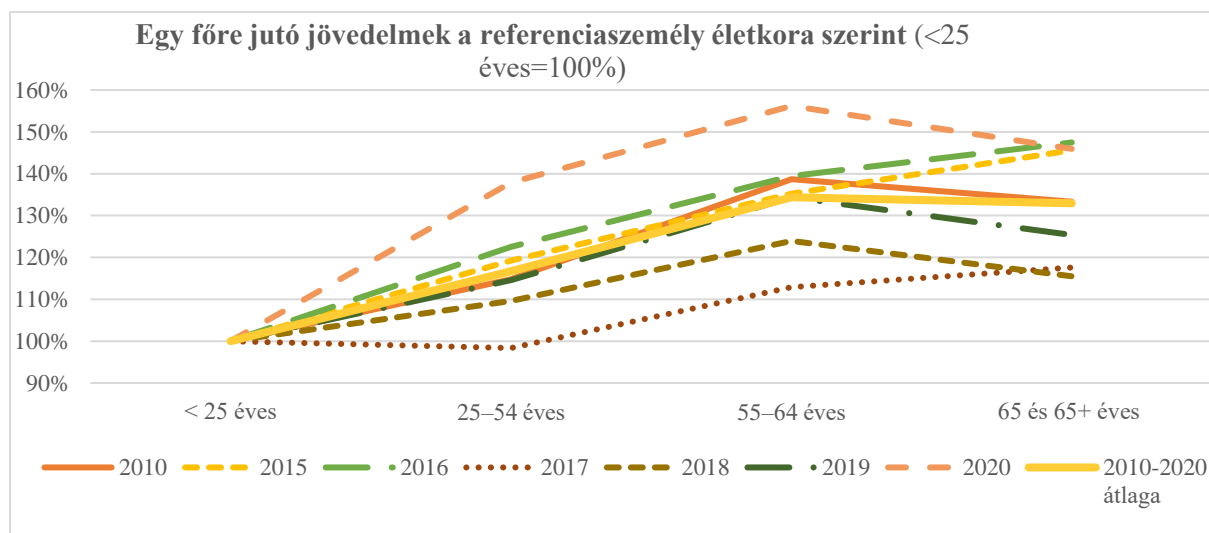
<sup>80</sup> 38. ábra A CSOK-hoz kapcsolódó hitelek aránya a lakáshiteleken belül 2016-2021 (MNB (2021d) 41. ábra, saját szerkesztés)



Ezeket évről évre egymás mellé helyezve már kialakul egy olyan „átlagos” görbe, ami az adott korcsoportokra - és ez által az egyének átlagos életciklusára is - általános megállapításokat tesz lehetővé.

A KSH adatai alapján<sup>81</sup> számomra önmagában minden egyes naptári évhez tartozó életkori jövedelem görbe alakja, annak életkori alakulása érdekes. Meggyőző, hogy minden év hasonló mintát mutat. **Jól látható az életciklus alakulása szerint az egy főre jutó jövedelmeknek minden év adatain tipikus hasonló jellemző lefutása:** A <25 évesekhez viszonyítva 64 éves korig nő, majd stagnál, vagy enyhén csökken a jövedelem. Az egyes években más-más a növekedés mértéke, de hasonló a görbék formája. A 64 év feletti jövedelme itt évente is eltér, vannak emelkedő és csökkenő évek is, átlagban pedig stagnál. Fontos, hogy ezen ábrázolásban

- hiányzik az éves inflációs bérnövekedés, hiszen minden év adataiban 100% az induló érték;
- hasonló a „minta”, ami ebben az esetben a teljes népesség jövedelme;
- az egyes évek között vannak (véltetően a makrogazdaság ciklusától függő) ingadozások;
- itt már az egyes életkorok inflációtól, gazdasági ciklusoktól is megtisztított jövedelmeit látjuk, tehát az egyes görbék önálló alakulását az egyes életszakaszokban.



46. ábra: Háztartások egy főre jutó jövedelme a referenciaszemélyek életkori csoportjait egymáshoz viszonyítva 2010-2020 (KSH 14.1.1.9, saját szerkesztés)

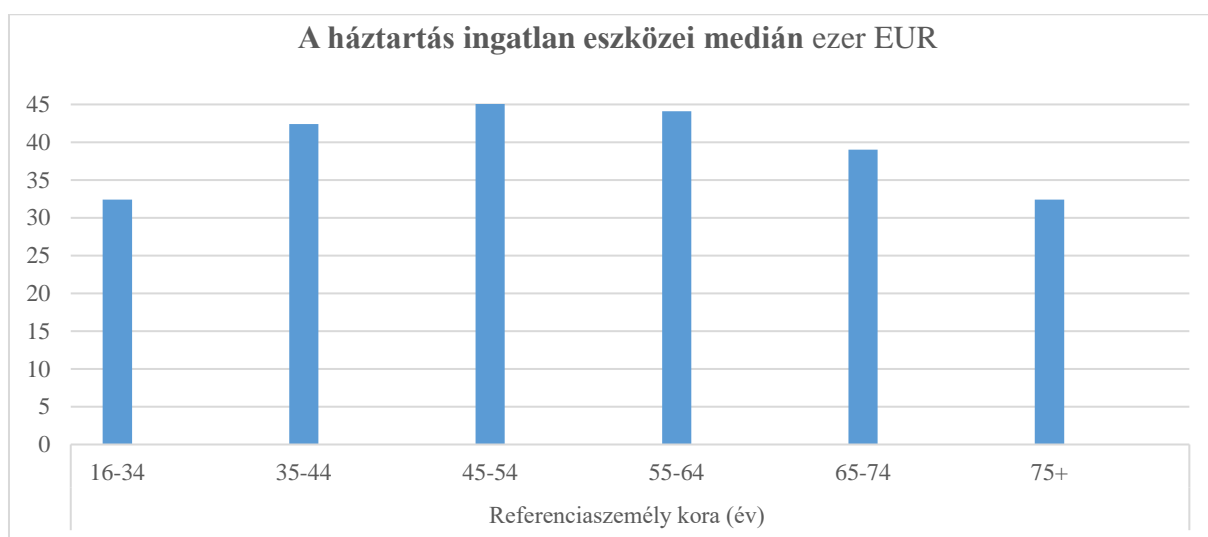
Egy másik adatforrás, az **ECB HFCS felmérése**<sup>82</sup> a fenti KSH statisztikához hasonló megközelítésű adatokat szolgáltat. A felmérést 22 EU országban összesen 91 200 háztartás mintáján azonos módszerek alapján (bár a nemzeti sajátosságok ebben többféle korlátot állítottak) háztartási adatfelvétellel 2016-2017-ben végezték el. Ebben a felmérésben Magyarország is részt vett. A KSH fenti adataihoz képest eltérés, hogy a HFCS a teljes háztartás jövedelmét vizsgálja, és ugyan a teljes mintára megadja a háztartások méretét, azt azonban nem köti össze az egyes családtagok életkori bontásával, így az egy főre eső jövedelem és vagyion az adatokból nem számítható.

<sup>81</sup> 45. ábra: Háztartások egy főre jutó jövedelme a referenciaszemély kora alapján 2010-2020 (KSH 14.1.1.9, saját szerkesztés)

<sup>82</sup> ECB (2020)

Az I2 tábla adatai<sup>83</sup> azt mutatják, hogy a **háztartások jövedelme** a referencia személy (aki a fő családfenntartó) 54 éves koráig folyamatosan emelkedik. Itt is mintegy 1%-t tesz ki a tisztán életciklus alapú jövedelem emelkedés, nem tekintve a végzettségben, lakóhelyben, jövedelem szerzés formájában fennálló eltéréseket.

A **vagyon reál- és pénzügyi vagyon közötti megoszlását** a HFCS által publikált mediánok által elemezhetjük. A nettó vagyon medián értéke<sup>84</sup> a 45-54 éves korcsoportnál éri el maximumát, utána monoton csökkenő. Az ingatlan eszközök vizsgálatakor a fentihez hasonló életciklus görbe fogad minket: 54 éves korig folyamatos emelkedés, majd enyhe csökkenés 64 éves korig, és erősebb csökkenés 74 éves korig, majd a felett. Ez azt jelenti, hogy a megfigyelt háztartások 54 éves korukig növelik az ingatlan vagyonukat, úgy, hogy közben gyerekeket nevelnek.



50. ábra: A háztartás ingatlan eszközei a referencia személy kora szerint medián 2017 (ECB (2020) B5, saját szerkesztés)

Az ezt követő csökkenés oka lehet a generációk közötti vagyontranszfer, az ajándékozás, örökségül hagyás erős motívumai alapján<sup>85</sup>.

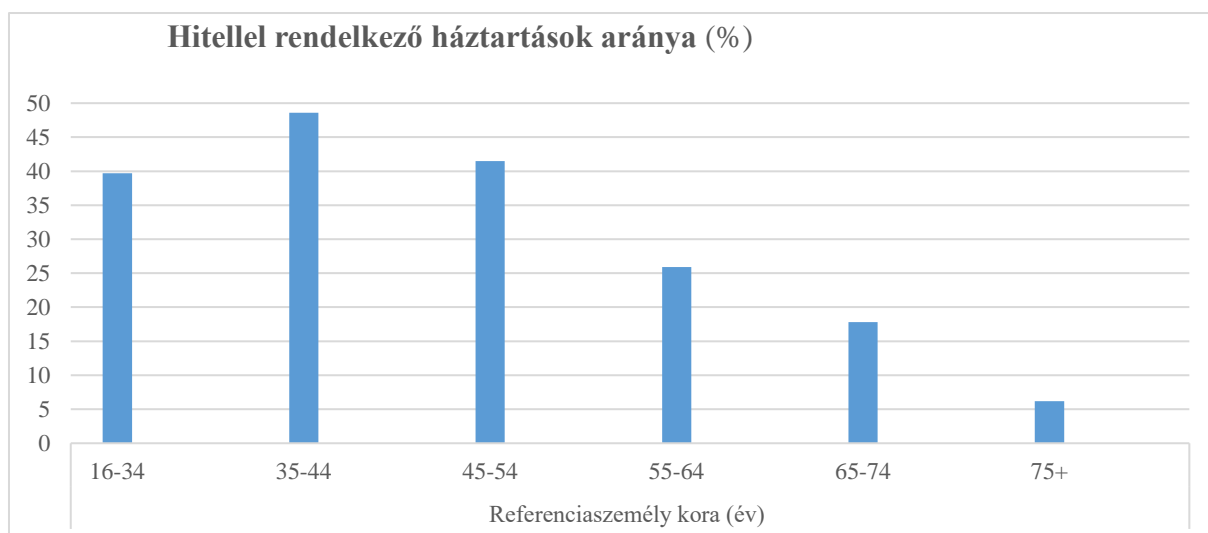
Kiemelten fontos az ingatlanvagyon mértéke az „LTV<sup>86</sup>” fedezeti mutató miatt is, tehát a hitelképesség egyik makroprudenciális szabályozó eszköze szempontjából is. Ez az életciklus eloszlás azt is jelenti, hogy ingatlan fedezet oldaláról 54 éves korig nő, 64 éves korig stagnál a fedezeti oldalon mért hitelképesség.

<sup>83</sup> 48. ábra: A háztartás éves bruttó jövedelme a referenciaszemély kora szerint 2017 (ECB (2020) I2, saját szerkesztés)

<sup>84</sup> 49. ábra: A háztartás nettó vagyona a referenciaszemély kora szerint medián 2017 (ECB (2020) A3, saját szerkesztés)

<sup>85</sup> ld. KSH (2016) megállapításait

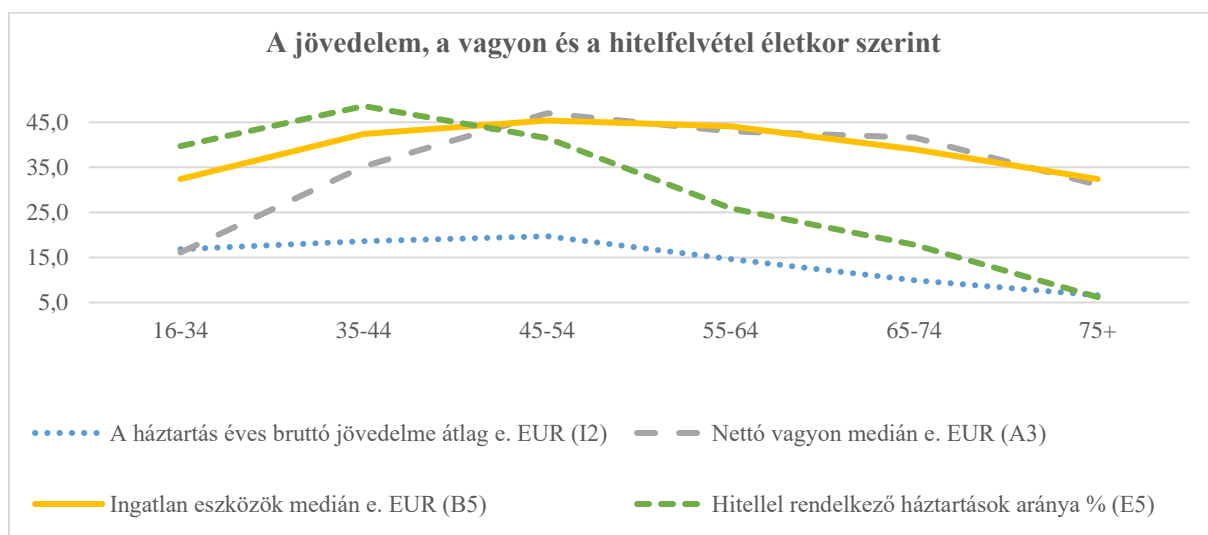
<sup>86</sup> Loan to Value



52. ábra: Hitellel rendelkező háztartások aránya a referenciaszemély kora szerint 2017 (ECB (2020) E5, saját szerkesztés)

A reálvagyon és a pénzügyi vagyon összehasonlítása ismét megmutatja, milyen fontos az ingatlanvásárlás, **ingatlanfinanszírozás** szerepe a magyar háztartások életében: a medián 30-45 ezer euró értékű ingatlanvagyonhoz 0,8-1,4 ezer euró medián pénzvagyon társul a háztartások megkérdezése alapján. A hazai 2017.évi HFCS felmérés adatait összegezve:

- a jövedelmek 45-54 éves korig emelkednek, majd azt követően csökkennek;
- először emelkedik, és kiugróan magas a hitelfelvétel aránya 35-44 éves kor között;
- 44 éves korig a hitelfelvétellel azonos dinamikával felépül a háztartások ingatlan vagyona;
- alacsony szintről 54 éves korig gyorsan emelkedik, majd lassan csökken a nettó medián vagyon: megtörténik a hitelek törlesztése, majd a generációk közötti vagyon továbbadása.



60. ábra: A jövedelem, a vagyon és a hitelfelvétel alakulása életkor szerint 2017 (ECB (2020), saját szerkesztés)

A fentiek alapján összefoglalásként megállapítható, hogy

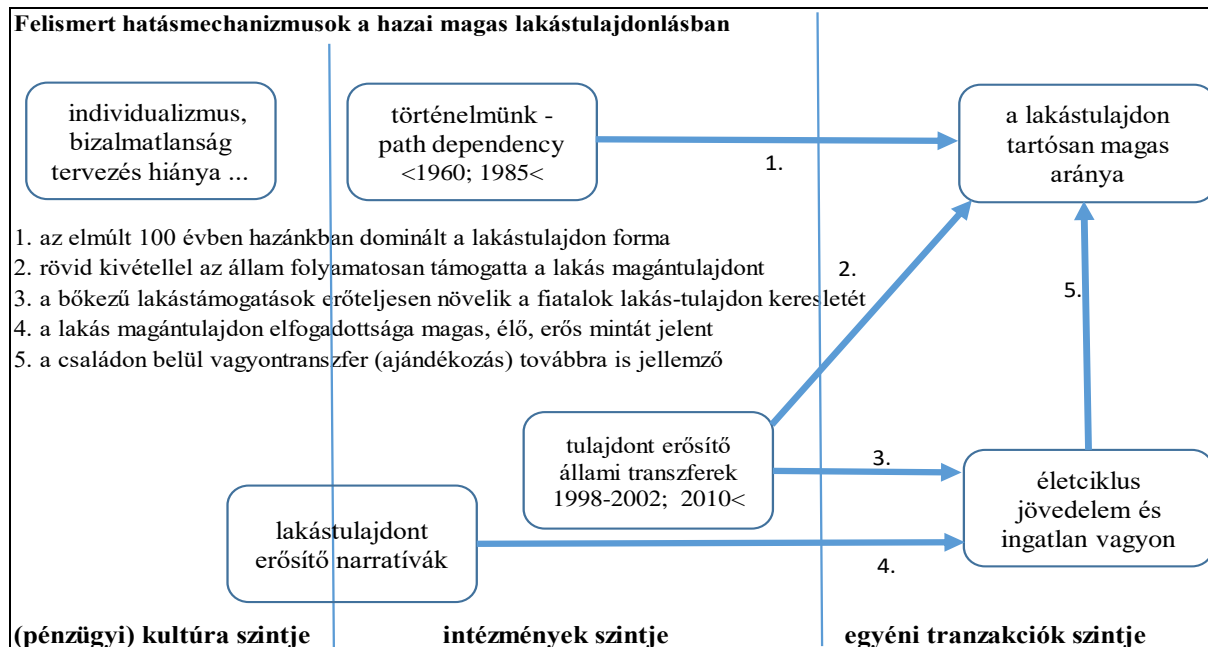
- statisztikai adatokon kimutatható az életciklus alapú jövedelem és vagyon (pénzbeli és ingatlanban megvalósuló is) alakulása, felépülése;

- a statisztikai adatok igazolják, hogy megtörténik a családokon belüli generációs vagyon transzfer: időseknél csökken, a fiataloknál jelentősen növekszik a nettó és ingatlan vagyon;
- az ingatlan vagyon felépülésében lényeges a hitelfelvétel, és a korábban elemzett állami támogatások szerepe;
- az életciklus alapú jövedelem támogatja a fiatalok magasabb szintű eladósodását a magasabb jövedelmeken alapuló törlesztési képességen keresztül.

**Összefoglalóan a fenti adatok markáns jövedelmi és vagyon életciklus görbéket mutatnak. Ez az életkorral 54 éves korig emelkedő jövedelem, a fiatal családok esetén kiemelkedő hitelfelvételi hajlandóság (amit jelentős mértékben támogat a családtámogatás rendszere, és a lakáspolitikai), az életkorral 54 éves korig szintén emelkedő vagyon és idős korban kiugró arányú pénzvagyongörbe formájában mutatkozik meg. A KSH adataihoz hasonlóan a HFCS háztartási adatokon is leírható az életciklus elmélet a lakossági jövedelem és vagyon alakulásában és a hazai lakossági hitelek tekintetében is. Ezzel bizonyítottnak vélem H3 hipotézisemet: "Statisztikai adatokon kimutatható a hazai családi életciklus alapú jövedelem-, valamint ingatlan- és pénzvagyongörbe alakulása".**

### Feltárt hatásmechanizmusok, javaslatok

A disszertációm kezdetéhez visszakanyarodva egy saját ábrával foglalom össze az általam feltárt modellt. Lényeges természetesen, hogy egy ilyen modell, gondolati konstrukció egy absztrakciós folyamat eredménye: amennyire erénye lehet az érthető ábrázolás, annyira el is fedhet részleteket.



63. ábra: A magas lakástulajdon kialakulására ható tényezők (saját modell)

A kultúra hatása véleményem szerint létező, de a közgazdaságtan mai eszközeivel közvetlenül kevésbé bizonyítható, viszont a kultúra elemeinek célzott vizsgálata a pénzügyi kultúra fogalmi által, illetve a kultúra által kialakított, és táplált közkeletű vélekedések, narratívák a közbeszéd és a sajtó, vagy szociális média által is érzékelhetők és lényegesek.

A lakáscélú állami támogatások léte és hatásai bennünk élnek: az állam az elmúlt 30 évben is feladatának látta a magántulajdonú lakáshoz jutás támogatását, valamint a ma felnövő fiatal generációk is „elvárják” a támogatások létét. Az állami támogatások jelentős hitelezési pro ciklikus hatásúak (CSOK, Babváró, ZOP), ezeket jellemzően az állam megfelelő források birtokában konjunktúra élénkítő hatással használja fel.

A tartós hitelezés alapfeltételeként szolgáló stabilan alacsony kamatok időszaka az elmúlt 30 évben sajnálatosan rövid volt, ehhez várakozásaik szintjén még nem szoktak hozzá a hitelfelvevők, így domináns eszköz maradt a lakáscélú állami transzferek követése és használata.

### **Az életciklus jövedelem markáns, életszakaszokra vonatkozó következményeit további kutatások keretein belül érdemes tovább is vizsgálni:**

I. A **fiatalok** esetén (az ingatlantulajdon „bemeneti” oldalán) a saját tulajdonú lakás megszerzésének nincs tartós és elterjedt intézményi működő lakhatási alternatívája, így a fiatalok lényegében belekényszerülnek a magántulajdonú lakás mielőbbi megszerzésébe. Ebben a családi transzfereken (pld. vagyoni transzferek az önerő megteremtésére, illetve jövedelmi transzferek a hitelképesség jövedelmi feltételeihez) túlmenően az állami támogatásokhoz (vagyonjuttatás vagy kamattámogatás) történő hozzáférés is lényeges feltétel.

II. Az **életciklus közepén az aktív családok felnőttek** esetén lényeges a megszerzett magántulajdon megtartásának, fenntartásának, korszerűsítésének vizsgálata. Elmondható, hogy a megszerzett lakástulajdon nagyon jelentős részt képvisel a családok vagyonában, aminek elérésére komoly tökefelhalmozási erőfeszítéseket tettek. Az elavult (láttuk, hogy átlagban és mediánban is mintegy 50 éves) lakóingatlan állomány fenntartása és szükséges korszerűsítése jelentős pénzügyi terheket ró a tulajdonosokra. Mindezen túl, a hazánkban domináns társasházi forma nem támogatja az esetleges felújításokat, modernizálásokat.

III. Az **életciklus „másik végén” az idősök speciális helyzete vizsgálandó**, mert a magas lakástulajdoni arányuk egyedi, gyakran nehezen kezelhető terheket is jelent. Mindenképpen elemzendő az idősök magas lakástulajdonból adódó terheinek hatása. ”A legidősebb korcsoportok élnek a legmagasabb arányban nem komfortos lakásokban.”<sup>87</sup>.

**30 évvel a rendszerváltást követően, nagyon nagy vargabetűkkel és törésekkel a hátunk mögött, a magyar lakáspolitikát több Achilles sarkát mutatom meg.** Ezeket a munkám elején felvázolt gondolati logikai keretben helyezem el, megadva azt, hogy milyen típusú változást igényel, és véleményem szerint mekkora időtávot jelentene ennek megvalósítása. **Ezen összefüggések további kutatása mindenképpen hasznos további felismerésekhez vezethet bennünket a hazai lakhatás fejlesztésében, így ezek vizsgálata véleményem szerint a jövőben további erőfeszítéseket érdemel.**

#### **A) Magántulajdon és bérlakások hosszú távon egészséges aránya:**

A rendszerváltozás óta – mint láttuk – jelentősen csökkent a piaci- és szociális bérlakások száma, aránya, gyakorlatilag a saját tulajdonú lakás lett a hazai kizárólagos lakhatási forma. Ennek következtében megoldandó a 30 éve hiányzó, visszaszorult önkormányzati- és magánbérlakásszektor megteremtésének lehetősége, meghatározandó annak célszerűen szükséges mérete. E mögött két kérdés is meghúzódik: az egyik a magántulajdon vs. bérlet; a másik a piaci vs. szociális bérlakások dilemmája. A magántulajdon vs. bérlet mögött alapvető filozófiai, társadalompolitikai dilemma húzódik. Ezek ráadásul hosszú évtizede húzódó problémák, ennek megfelelően hosszú megoldási idővel, így a politikai oldalakon, a

<sup>87</sup> KSH (2014) 26.o.

váltógazdaságon átívelő megoldások is szükségesek hozzá. Megválaszolendő, hogy intézményi bérlakások esetén mely piaci szereplők milyen szabályozással, várható megtérüléssel (ami determinálja majd a bérlakások árait), intézményi garanciákkal milyen időtávra foghatnak bele, hogyan hat ez pld. a munkaerő mobilitásra.

### **B) Új lakások építése versus felújítás, modernizálás:**

Láttuk, hogy a hazai lakásállomány zöme 50-60 éve épült, ezek nagy részben elavult, energia pazarló épületek. Tudjuk, hogy az energiaellátásunk forrásai egyre bizonytalanabbak, pld. az orosz gázszállítás ma már egyre jelentősebb, immár háborús bizonytalanságai miatt is. Mintegy 800 ezer - 1 millió otthon (alapos, a gépészetet, nyílászárókat, hőszigetelést is magában foglaló) mélyfelújítása lenne szükséges. Ezeket részben elfedi a rossz minőségű lakások vidéki, kistalvas – az elvándorlás által terhelt térségekben meglévő elhelyezkedése. Mi lesz a meglévő lakásállománnyal, mik a szükséges (energetikai) felújítások lehetséges céljai és eszközei? Ide tartozik a meglévő lakásállomány energetikai javítása, és ennek a „csúcsát” támogató „zöld lakhatás” MNB által hangsúlyosan felvállalt célrendszere is. Egyre többen végzünk otthoni munkát a lakások új funkciói (munkahely + iskola + élet tere) a meglévő lakásállománnyal szemben egészen új elvárásokat támasztanak, ami még erősebben felértékeli annak minőségét és fenntartási költségeit is.

### **C) Jelentősen változó makrogazdasági- inflációs környezet hatásai:**

2021 végétől egy markánsan emelkedő kamattrend határozza meg gazdaságunkat, aminek hatása érezhető lesz a hitelezési volumeneken is. Izgalmas kérdés, mikor keményedik a lakástámogatások költségvetési korlátja, és ezzel kapcsolatban mikor indul el a támogatásoktól elvárt hatások, azok hatékonyságának, célszerűségének fenntarthatóságának szakmai és policy alapú vitája? A támogatási rendszerben ma több beépített határidő is ketyeg, így néhány jelenleg élő támogatás jogi hatálya lejár 2022-ben. A magasabb piaci kamatokhoz történő alkalmazkodás több hónapot, több évet is igénybe vehet, az MNB ebben ma inkább optimista. Célszerű lenne annak elemzése, hogy a támogatások az állam kiszámíthatóságának biztosítására akár céltól függően fix. kamat% formájában legyenek meghatározva.

### **D) Lakáskereslet és -kínálat összhangja, árak alakulása:**

„Ennek lett a következménye a mai fenntarthatatlan lakáspolitikai és ingatlanpiaci helyzet, ahol a kizárólag a kereslet élénkítésére fókuszáló jószándékú családpolitikai intézkedések száguldó ingatlanpiaci inflációt eredményeztek, elégtelen új lakáskínálat mellett.”<sup>88</sup> Láttuk, hogy a fiatal családalapítók keresletének támogatására összpontosító gazdaságpolitika és támogatási rendszerek a kínálat változatlansága mellett áremelkedéshez, és így egyre nehezebb megfizethetőséghez vezetnek: mindennek az a tanulsága, hogy a hatékony lakáspolitikai politikailag dominált keresleti támogatási céljai mellett el kell érje a kínálat megfelelő bővülését is.

### **E) Az általános gazdasági- és lakástámogatási ciklusok összehangolása:**

A kontraciklikus (vagy anticiklikus) lakáspolitikai szükségességének felismerése sürgető felelősségünk. Ez bizonyára alkalmas lenne arra, hogy a hitelezés és az építőipar keretein belül csökkentse a meglévő ciklikus jelenségeket. Lehetséges eszközeinek és ennek keretén belül a ciklusokon átívelő támogatási eszközök használatának ma azonban nincsenek meg a politikai oldalak közötti, a politikai váltógazdaság keretein belüli konszenzusos elemei: milyen mértékben szükséges a lakástámogatási eszközök diverzifikációja, az eltérő politikai irányú kormányzatok által végrehajtandó irányváltások „mélysége”?

---

<sup>88</sup> Matolcsy (2020)

**F) A lakáspolitikai és a kapcsolódó egyéb fejlesztési politikák összehangolása:**

Ez az összehangolás látszólag egy policy-kezelési feladat, de annál több is. Az elmúlt 3 évtized történelme azt bizonyítja, hogy pld. a pénzügyi lakástámogatások, az őket kiszolgáló pénzügyi intézmények fejlesztése, a lakáskínálat feltételeinek megteremtése, ennek érdekében az építési energetikai szabályozások, településrendezési szabályozások (pld. barna övezetek felszámolása nagyobb városokban, Budapest és Balaton agglomerációinak építési helyzete), ipartelepítés és regionális fejlesztések mind-mind egymást determináló elemek. Ezek az elemek jelenleg több ponton is feszültséget jeleznek.

**G) Az életciklusok kezelése a támogatás, piac eszközeivel:** Elemzésem szerint a hazai lakásfinanszírozás intézményei nem (elégé) veszik figyelembe az életciklus jövedelem pozitív hatásait. Ide sorolom az életciklus alapú jövedelem hatásosabb figyelembevételének lehetőségét, és ide tartozik a történelmi okokból a főleg egyedül élő időseknél kialakult értékes, de magas rezsivel terhelt ingatlanulajdon miatt kialakuló „relatív” lakhatási szegénység dilemmájának intézményi, piaci megoldása is. Az MNB a fiatalok első lakáshoz jutásának megkönnyítésére a HFM hitelfedezeti mutatójának lehetséges oldását elemzi, és a vonatkozó nemzetközi összehasonlítást bemutatja<sup>89</sup>. Az idősek helyzetét támogató energetikai, akadálymentesítő hitelprogramok megjelenése szabályozási, intézményi szintű feladat.

---

<sup>89</sup> MNB (2021b)

## Hivatkozások, felhasznált irodalom

Adizes, I. (1999) *Managing Corporate Lifecycles* (1999) Prentice Hall Press, 1999

Akerlof, G.A. (2020): Sins of Omission and the Practice of Economics, *Journal of Economic Literature* 2020, 58(2), 405–418 <https://doi.org/10.1257/jel.20191573>

Akerlof, G.A. & Shiller, R.J. *Animal spirits, avagy A lelki tényezők szerepe a gazdaságban és a globális kapitalizmusban* (Ford. Felcsuti Péter, Budapest Corvina, 2011.)

Állami Számvevőszék (2020a) Elemzés. A lakosság pénzügyi sérülékenységéről [https://www.asz.hu/storage/files/files/elemlzesek/2020/lakosság\\_penzugyi\\_serulekenysegerol\\_20200520.pdf](https://www.asz.hu/storage/files/files/elemlzesek/2020/lakosság_penzugyi_serulekenysegerol_20200520.pdf)

Állami Számvevőszék (2020b) Kutatási jelentés. Pénzügyi kultúra programok felmérése. Összehasonlító elemzés 2016-2020. [http://real.mtak.hu/50551/1/penzugyi\\_kult\\_fejl\\_programok.pdf](http://real.mtak.hu/50551/1/penzugyi_kult_fejl_programok.pdf)

Állami Számvevőszék (2021a) A lakossági megtakarításokra, és ezek államadósság finanszírozásba való bevonhatóságára ható tényezők. [https://www.asz.hu/storage/files/files/elemlzesek/2021/E3213\\_Lak\\_megtak\\_ET\\_vegl\\_ism2\\_sszeft\\_z\\_tt\\_SKO.pdf?ctid=1307](https://www.asz.hu/storage/files/files/elemlzesek/2021/E3213_Lak_megtak_ET_vegl_ism2_sszeft_z_tt_SKO.pdf?ctid=1307)

Állami Számvevőszék (2021b) Elemzés. A pénzügyi tudatosság helyzetének áttekintéséről, különös tekintettel a digitalizációs kihívásokra. [https://www.asz.hu/storage/files/files/elemlzesek/2021/penzugyi\\_tudatossag\\_digitalizacio\\_20210331.pdf?ctid=1307](https://www.asz.hu/storage/files/files/elemlzesek/2021/penzugyi_tudatossag_digitalizacio_20210331.pdf?ctid=1307)

Állami Számvevőszék (2021c) Elemzés. Családpolitika [https://www.asz.hu/storage/files/files/elemlzesek/2021/csaladpolitika\\_20210126.pdf?ctid=1307](https://www.asz.hu/storage/files/files/elemlzesek/2021/csaladpolitika_20210126.pdf?ctid=1307)

Ando, A., & Modigliani, F. (1963) The „Life-Cycle” Hypothesis of Saving: Aggregate Implications and Tests In: *The collected papers of Franco* <https://www.arabictrader.com/cdn/application/2009/08/15/pdf/v202/B4E8E626-EFEE-42B4-FE04-862C02B7AC83.pdf#page=18>

Andorka, R. (1979) *A magyar községek társadalmának átalakulása* Magvető Kiadó Budapest

Aspects of Financial Literacy (2021), *Proceedings of the International Scientific and Practical Conference March 22-23, Sumy State University 2021* <http://real.mtak.hu/134906/1/AoFL-miskolc%201213%20%281%29.pdf>

Atkinson, A., & Messy, F.A. (2012) *Measuring Financial Literacy: Results of the OECD/International Network on Financial Education (INFE) Pilot Study*, OECD Working Papers on Finance, Insurance and Private Pensions, Ni. 15. Paris, OECD Publishing <https://www.semanticscholar.org/paper/Measuring-Financial-Literacy%3A-Results-of-the-OECD-%2F-Atkinson-Messy/000b83262e7dd81a2a762d6de999d8173532e6c2>

Augustyniak, H., Csizmady, A., Hegedűs, J., Laszek, J., Olszevszky, K., & Somogyi, E. (2019): *Posztzocialista lakásrendszerek Magyarországon és Lengyelországban*, *Közgazdasági Szemle* 2019. szeptember <http://real.mtak.hu/98607/1/04HegedusA.pdf>



- Babos, D., & Rots, E. (2020): Tényleg tuti tipp az ingatlan? És a kockázatok? MNB szakmai cikkek 2020.02.19 <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/szakmai-cikkek/penzugyi-stabilitas-szabalyzas/babos-daniel-rots-eyno-tenyleg-tuti-tipp-az-ingatlan-es-a-kockazatok>
- Balestra, C., & Sultan, J. (2013): Home Sweet Home: The Determinants of Residential Satisfaction and its Relation with Well-being. OECD Statistic Working Papers 2013/05 <https://dx.doi.org/10.1787/5jzbcx0czc0x-en>
- Balogh, E., Kékesi, Zs., & Sisak, B. (2019): A háztartások befektetési döntéseinek vizsgálata nemzetközi adatokon (Hitelintézeti Szemle 2019 március) <https://hitelintezetiszemle.mnb.hu/letoltes/hsz-18-1.pdf> doi.org/10.25201/hsz.18.1.6190
- Banai, Á., Pankov, D., Fábrián, G. & Nagy, T. (2019) Hogyan alakította át a CSOK a hazai lakás- és hitelpiacot? Szakmai cikk, MNB 2019 <https://www.mnb.hu/letoltes/banai-pankov-nagy-hogyan-alakitotta-at-a-csok-a-hazai-lakas-es-hitelpiaco.pdf>
- Banai, Á., & Nagy, T. (2020) Vállalkozói bérlakásprogram enyhítheti a szűkös lakáskínálatot. MNB Szakmai cikkek 2020.02.06. <https://www.mnb.hu/letoltes/banai-adam-nagy-tamas-vallalkozoi-berlakasprogram-enyhitheti-a-szukos-lakaskinalatot.pdf>
- Bánfi, T. (2012) A devizahitelezés oka, a beavatkozás lehetősége, módjai. Pénzügyi Szemle 2012/3 szám 380-390.o. [https://www.penzugyiszemle.hu/upload/documents/380-391-banfitpdf\\_20170827104331\\_58.pdf](https://www.penzugyiszemle.hu/upload/documents/380-391-banfitpdf_20170827104331_58.pdf)
- Becsei, A., Bógyi, A., Csányi, P., & Kovács, L. (2019) A jövő bankja, a bankok jövője : A Magyar Bankszövetség digitalizációs javaslatai. GAZDASÁG ÉS PÉNZÜGY, 6 (3). pp. 299-310. ISSN 2415-8909 <https://bankszovetseg.hu/Public/gep/2019/299-310%20BecsBodCsaKo.pdf>
- Becsei, A., Csányi, P., Bógyi, A., Kajtor-Wieland, I., & Kovács, L. (2021) A fenntartható bankolás 10 pontja. GAZDASÁG ÉS PÉNZÜGY, 8 (3). pp. 244-271. ISSN 2415-8909 [https://bankszovetseg.hu/Public/gep/2021/244-271%20Becsei\\_P.pdf](https://bankszovetseg.hu/Public/gep/2021/244-271%20Becsei_P.pdf)
- Béres, D., & Huzdik, K. (2012) A pénzügyi kultúra megjelenése makrogazdasági szinten. Pénzügyi Szemle 57. évf. 3. szám, 322-336. [https://www.penzugyiszemle.hu/upload/documents/322-336-beres-huzdikpdf\\_20170827102913\\_20.pdf](https://www.penzugyiszemle.hu/upload/documents/322-336-beres-huzdikpdf_20170827102913_20.pdf)
- Béres, D., Huzdik, K., Németh, E., & Zsótér, B. (2015) Pénzügyi személyiség. A magyar lakosság pénzügyi magatartása, szokásai és attitűdjei, Kutatási jelentés ISBN: 978-963-12-3815-0 <https://www.penziranytu.hu/penzugyi-szemelyisegteszt-kutatasi-jelentes>
- Beugelsdijk, S., & Welzel, C. (2018): Dimensions and Dynamics of National Culture: Synthesizing Hofstede With Inglehart, In: Journal of Cross-Cultural Psychology 2018, Vol. 49(10) 469-505 <https://journals.sagepub.com/doi/10.1177/0022022118798505>
- Boldizsár, A., Kékesi, Zs., Kóczyán, B., & Sisak, B. (2016): A magyar háztartások vagyoni helyzete a HFCS felmérés alapján (Hitelintézeti Szemle 2016 december) <https://hitelintezetiszemle.mnb.hu/letoltes/hitelintezeti-szemle-hun-20164.pdf>
- Bowles, S. (2018) Az etikus gazdaság. Miért nem helyettesíthetik a jó ösztönzők a jó állampolgárokat? Pallas Athéné Könyvkiadó [https://www.libri.hu/konyv/samuel\\_bowles.az-etikus-gazdasag.html](https://www.libri.hu/konyv/samuel_bowles.az-etikus-gazdasag.html)
- Bozsik, S. (2001) A lakáshitelezés állami támogatása a rendszerváltás után, Eszmélet 2001/51 [http://www.eszmelet.hu/bozsik\\_sandor-a-lakashitelezes-allami-tamogatasa-a-rendszerv/](http://www.eszmelet.hu/bozsik_sandor-a-lakashitelezes-allami-tamogatasa-a-rendszerv/)

- Bozsik, S. (2002) A lakáshitelezés és egyes makroökonómiai változók kapcsolata nemzetközi összehasonlításban. Hitelintézeti Szemle 2002 3. szám  
<https://www.bankszovetseg.hu/Content/Hitelintezeti/023Bozsik.pdf>
- Bozsik, S. (2022) Financial Assets of Hungarian Households between 2014 and 2020. Fintelligence Conference 2022.03.23. Aspects of Financial Literacy  
[https://www.youtube.com/watch?v=NpOtI1ATN5w&list=PLNJ2lZFDXq-VkK\\_39n8ZCjc2lLDDXtivO&index=4](https://www.youtube.com/watch?v=NpOtI1ATN5w&list=PLNJ2lZFDXq-VkK_39n8ZCjc2lLDDXtivO&index=4)
- Breuer, W., & Salzman A.J. (2012) National Culture and Household Finance  
<http://ssrn.com/abstract=144869>
- Bródy, L.S., & Pósfai, Zs. (2020). A háztartások eladósodása Magyarországon Periféria Tanulmányok 2. Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont  
<https://www.periferiakozpont.hu/periferia-tanulmanyok?lightbox=dataItem-k9kdcmtp>
- Budapest Bank (2017) Költözés, lakásvásárlás. Reprezentatív kutatás NRC NetPanel
- Burghof, H.P., Braun, J., Gehrung, M., & Schmidt, D. (2021) Contractual Saving for Housing as Early Financial Development and Its Clients in Weimar Germany  
[https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=3742623](https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=3742623)
- Csaba, L. (2018) Az intézményi gazdaságtan és a főáram. Közgazdasági Szemle 2018 Január  
[https://csabal.com/files/downloads/az\\_intezmenyi\\_gazdasagtan\\_es\\_a\\_foaram.pdf](https://csabal.com/files/downloads/az_intezmenyi_gazdasagtan_es_a_foaram.pdf)
- Csabai, L. (2007): Első vásárlók joga. Figyelő, 2007. Március 8-13. 26. o.  
[https://24.hu/fn/gazdasag/2007/03/08/csabai\\_laszlone\\_elso\\_vasarlok\\_joga/](https://24.hu/fn/gazdasag/2007/03/08/csabai_laszlone_elso_vasarlok_joga/)
- Csizmady, A., Kőszeghy, L., & Győri, Á. (2019) Lakásmobilitás, társadalmi pozíciók és integrációs csoportok DOI: 10.18030/socio.hu.2019.3.1 in.: Socio.hu 2019/2
- Csomós, J. (2006): Lakáspolitikai, lakásgazdálkodás. Gondolat Kiadó.  
[https://www.libri.hu/konyv/csomos\\_jozsef.lakaspolitika-lakasgazdalkodas.html](https://www.libri.hu/konyv/csomos_jozsef.lakaspolitika-lakasgazdalkodas.html)
- Csorba, L. (2020): Pénzügyi kultúra és pénzügyi műveltség, a pénzügyi magatartás meghatározó tényező; Pénzügyi Szemle 2020/1  
[https://www.penzugyiszemle.hu/upload/documents/csorba-2020-1-mpdf\\_20200330173625\\_11.pdf](https://www.penzugyiszemle.hu/upload/documents/csorba-2020-1-mpdf_20200330173625_11.pdf)
- Czakó, Á., Husz, I., & Szántó, Z. (2011): Meddig nyújtózkodjunk? – A magyar háztartások és vállalkozások pénzügyi kultúrájának változása a válság időszakában. Budapest: BCE Innovációs Központ Nonprofit Kft. <https://polgariszemle.hu/archivum/93-2015-junius>
- Dancsik, B., & Marosi, A. (2021): Lakáshitelek és változó kamatok: pokolian felkészültek a háztartások. MNB Szakmai cikkek <https://www.mnb.hu/letoltes/dancsik-balint-marosi-anna-lakashitelek-es-valtozo-kamatok-pokolian-felkeszultek-a-haztartasok.pdf>
- Dániel, Zs. (1996): A bérlakás-privatizáció paradoxona. Nemzeti ajándék vagy ráfizetés? Közgazdasági Szemle, 1996/3. 204-230 <https://epa.oszk.hu/00000/00017/00014/pdf/daniel.pdf>
- Dániel, Zs. (2004): Állam és piac – lakástámogatás, lakásfinanszírozás, reformok. Nemzetközi tapasztalatok. Közgazdasági Szemle. 2004. Február. 139-152. o.  
<https://econpapers.repec.org/article/ksaszemle/665.htm>
- Deutsche Bundesbank (2019) DBB Monthly Report April 2019  
<https://www.bundesbank.de/resource/blob/796280/5eaebf3d73e4fdde961bd1dacab852f3/mL/2019-04-vermoegensbefragung-data.pdf>

Diamond, D. B. (2006) Thinking about Subsidies to Housing Finance, in: Housing Finance New and Old Models in Central Europe, Russia, and Kazakhstan Edited by József Hegedüs and Raymond J. Struyk ISBN: 963 9419 90 7  
[https://www.researchgate.net/publication/303907741\\_Housing\\_Finance\\_New\\_and\\_Old\\_Models\\_in\\_Central\\_Europe\\_Russia\\_and\\_Kazakhstan](https://www.researchgate.net/publication/303907741_Housing_Finance_New_and_Old_Models_in_Central_Europe_Russia_and_Kazakhstan)

Duesenberry, J. (1965) The Portfolio Approach to the Demand for Money and Other Assets  
<http://www.nber.org/chapters/c5178>

EC Renovation Wave (2020) [https://ec.europa.eu/energy/topics/energy-efficiency/energy-efficient-buildings/renovation-wave\\_en](https://ec.europa.eu/energy/topics/energy-efficiency/energy-efficient-buildings/renovation-wave_en)

ECB - European Central Bank (2020), The Household Finance and Consumption Survey (HFCS Wave 2017)  
[https://www.ecb.europa.eu/home/pdf/research/hfcn/HFCS\\_Statistical\\_Tables\\_Wave\\_2017\\_May2021.pdf?ca15e575b6b7765dad1147e7a3dba728](https://www.ecb.europa.eu/home/pdf/research/hfcn/HFCS_Statistical_Tables_Wave_2017_May2021.pdf?ca15e575b6b7765dad1147e7a3dba728)

[The Household Finance and Consumption Survey: Results from the 2017 wave \(europa.eu\)](#)

European Commission (2020) EU Renovation wave [https://ec.europa.eu/energy/topics/energy-efficiency/energy-efficient-buildings/renovation-wave\\_en](https://ec.europa.eu/energy/topics/energy-efficiency/energy-efficient-buildings/renovation-wave_en)

Európai Parlament és a Tanács (EU) 2018/844 irányelve (2018. május 30.) az épületek energiahatékonyságáról szóló 2010/31/EU irányelv és az energiahatékonyságról szóló 2012/27/EU irányelv módosításáról <https://op.europa.eu/en/publication-detail/-/publication/a61a4eda-7380-11e8-9483-01aa75ed71a1/language-hu/format-PDFA1A>

EU (2020) Rendelet (EU) 2020/852 (Taxonomy Regulation) <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX:52021SC0183> EU Taxonómia: EU Taxonómia Climate Delegated Act: EUR-Lex - C(2021)2800 - EN - EUR-Lex (europa.eu)

European Social Charter (revised, 1996)  
<http://www.worldlii.org/int/other/COETSER/1996/4.html>

Eurostat (2021) ILC\_LVHO02 Distribution of population by tenure status, type of household and income group - EU-SILC survey  
[https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC\\_LVHO02\\_custom\\_1910492/default/table?lang=en](https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC_LVHO02_custom_1910492/default/table?lang=en)

Eurostat (2022a): Overcrowding rate, EU, 2020 <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/-/ddn-20220224-1>

[Eurostat \(2022 b\): Gross debt-to-income ratio of households \[TEC001=en\]](#)

EVS-WVS Dataset: European and World Values Study (2017)  
<https://europeanvaluesstudy.eu/methodology-data-documentation/survey-2017/joint-evs-wvs-2017-2021-dataset/>

Fellner, Z., & Marosi, A. (2020) Érdemi segítséget jelentett a babaváró a fiatal háztartások hitelcéljaihoz MNB Szakmai cikkek <https://www.mnb.hu/letoltes/fellner-zita-marosi-anna-erdemi-segitseget-jelentett-a-babavaro-a-fiatal-haztartasok-hitelceljaihoz.pdf>

Financial Times (2021a.) „We need people to know the ABC of finance: facing up to the financial literacy crisis” letöltve 2021.10.12. <https://www.ft.com/content/b6a8107c-99f4-4a43-8adc-9686e6bd603e?shareType=nongift>

Financial Times (2021b.,) Why financial literacy is a passport to financial freedom letöltve 2021.10.12. <https://www.ft.com/content/80480742-9853-4144-9c91-238021414bc8?shareType=nongift>

Fleck, J., & Monninger, A. (2020) Culture and portfolios: trust, precautionary saving and home ownership; in: European Central Bank Working Paper Series No.2457/August 2020

Friedman, M. (1957a): The Permanent Income Hypothesis. A Theory of the Consumption Function. Princeton University Press, ISBN 978-0-691-04182-7.  
<https://www.nber.org/system/files/chapters/c4405/c4405.pdf>

Friedman, M. (1957b) The Relation Between the Permanent Income and Relative Income Hypotheses (in A Theory of the Consumption Function Princeton University Press ISBN: 0-691-04182-2: <http://www.nber.org/chapters/c4408>

Guiso, L., Sapienza, P., & Zingales, L. (2013): The determinants of attitudes toward strategic default on mortgages. Journal of Finance, 68(4), 1473-1515 <https://doi.org/10.1111/jofi.12044>

Hankiss, E. (2002) A tízparancsolat ma. Helikon Kiadó Budapest

Harari, Y. N. (2015) SAPIENS Az emberiség rövid története Central Kiadói Csoport

Harari, Y. N. (2018) HOMO DEUS Budapest Central Kiadói Csoport

Hegedűs, J., & Somogyi, E. (2004): Lakáshitelezés, támogatási alternatívák és megfizethetőség; Közgazdasági Szemle 2004. március  
<https://econpapers.repec.org/article/ksaszemle/669.htm>

Hegedűs, J. (2006) Lakáspolitikai és lakás piac – a közpolitika korlátai. Esély 2006/5  
[https://www.esely.org/kiadvanyok/2006\\_5/HEGEDUS.pdf](https://www.esely.org/kiadvanyok/2006_5/HEGEDUS.pdf)

Hegedűs, J., & Struyk, R. J. (2006) Divergences and Convergences in Restructuring Housing Finance in Transition Countries, in: Housing Finance New and Old Models in Central Europe, Russia, and Kazakhstan Edited by József Hegedűs and Raymond J. Struyk ISBN: 963 9419 90 7  
[https://www.researchgate.net/publication/303907741\\_Housing\\_Finance\\_New\\_and\\_Old\\_Models\\_in\\_Central\\_Europe\\_Russia\\_and\\_Kazakhstan](https://www.researchgate.net/publication/303907741_Housing_Finance_New_and_Old_Models_in_Central_Europe_Russia_and_Kazakhstan)

[Hegedűs, J., & Teller, N. \(2007\) Hungary: Escape into homeownership in: Homeownership beyond asset and security \(edited: Elsinga, M., Decker, P. Teller, N and Toussaint, J.\) Housing and Urban Policy Studies, 32. IOS Press \(133-172 pp.\) ISBN 978-1-58603-830-4](#)

Hegedűs, J., & Somogyi, E. (2018): A lakások megfizethetősége és a társadalmi egyenlőtlenségek <https://mri.hu/blog/2018/07/miben-elunk-hegedus-jozsef-es-somogyi-eszter-irasa-a-ksh-kiadvanyaban>

Hegedűs, J. (2018): Lakásrezsimek rendszerváltás előtt és után a poszt szocialista államokban, in: Lépték és irónia Szerk.: Bozóki A. és Füzér K., L'Harmattan és MTATK, Budapest 2018. ISBN: 9789634143963 <https://mri.hu/blog/2018/05/2797/>

Herger, N., Hodler, R., & Lobsinger, M. (2008) What Determines Financial Development? Culture, Institutions, or Trade. 2008 Kiel Institute DOI: 10.1007/s10290-008-0160-1

Heukelom, F. (2007): Kahneman and Tversky and the Origin of Behavioral Economics, Tinbergen Institute Discussion Paper, No. 07-003/1  
<https://www.econstor.eu/bitstream/10419/86560/1/07-003.pdf>

- Hofstede, G. (2011): Dimensionalizing Cultures: The Hofstede Model in Context. Online Readings in Psychology and Culture ISBN 978-0-9845627-0-1 <https://www.hofstede-insights.com/product/compare-countries> (letöltve 2021.10.16) <https://www.hofstede-insights.com/country-comparison>
- Horváth, B., & Hochbaum, D. (2017) Buborékot indíthatnak a kormányzati lakástámogatások. Pénzügyi szemle online <https://www.penzugyiszemle.hu/fokuszban/buborekot-indithatnak-a-kormanyzati-lakastamogatasok>
- Huntington, S. P. (2015) A civilizációk összecsapása és a világrend átalakulása. Európa Könyvkiadó, Budapest
- Inglehart-Welzel World Cultural Map (2020) letöltve 2021.10.20. <https://www.worldvaluessurvey.org/WVSContents.jsp>
- Innovációs és Technológiai Minisztérium (2020a) Nemzeti Energia- és Klímaterv [https://ec.europa.eu/energy/sites/ener/files/documents/hu\\_final\\_necp\\_main\\_hu.pdf](https://ec.europa.eu/energy/sites/ener/files/documents/hu_final_necp_main_hu.pdf)
- Innovációs és Technológiai Minisztérium (2020b) Nemzeti Tiszta Fejlődési Stratégia 2020-2050 <https://cdn.kormany.hu/uploads/document/5/54/54e/54e01bf45e08607b21906196f75d836de9d6cc47.pdf>
- Institutions and Change. ISNIE 7. konferenciája, Budapest, 2003. szeptember 11–13. Régi és új hangsúlyok az új intézményi közgazdaságtanban. Közgazdasági Szemle, LI. évf., 2004. január (90–98. o.) <http://www.kszemle.hu/tartalom/cikk.php?id=662>
- Jelinek, Cs., & Pósfai, Zs. (2020): A bérlői lakásszövetkezeti modell Magyarországon, Periféria Tanulmányok 1. Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont <http://real.mtak.hu/123977/>
- Kahnemann, D., & Tversky, A. (1984): Choices, values, and frames. American Psychologist, 39(4) <https://doi.org/10.1037/0003-066X.39.4.341>
- Kahneman, D., Sibony, O., & Sunstein, C.R. (2021) Zaj. Az emberi döntéshozatalt zavaró tényezők. HVG Könyvek, Budapest 2021. ISBN 978-963-565-038-5
- Keller, M. (2017): Szocialista lakhatás? A lakáskérdés az 1950-es években Magyarországon (L' Harmattan-OSZK) <https://www.oszk.hu/kiadvany/szocialista-lakhatas-lakaskerdes-az-1950-es-evekben-magyarorszagon>
- Keller, M. (2019): A családi ház a magyar lakáspolitikában a második világháború után: transzfer, átvétel, hibridizáció (AETAS 34. évf. 2019.4.sz.) [http://acta.bibl.u-szeged.hu/68225/1/aetas\\_2019\\_004\\_049-061.pdf](http://acta.bibl.u-szeged.hu/68225/1/aetas_2019_004_049-061.pdf)
- Keller, M. (2021) Rántott csirke és az aranytojás, avagy miért akarunk öröklakást? (Index 2021.05.29.) letöltve 2021.09.30 <https://index.hu/velemeney/2021/05/29/rantott-csirke-es-az-aranytojas-avagy-miert-akarunk-oroklakast-/>
- Keynes, J.M. (1965): A foglalkoztatás, a kamat, és a pénz általános elmélete (The general theory of employment, interest, and money) Fordította Erdős Péter, KJK Budapest 1965
- Kfir, E., & Schotter, A.: Paying for confidence: An Experimental Study of the Demand for Non-Instrumental Information (2010) [doi.org/10.1016/j.geb.2010.01.006](https://doi.org/10.1016/j.geb.2010.01.006) <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0899825610000229>
- Kim, D. (2021) Adósságfékszabályok a jelzálog-hitelezésben Gazdaság és Pénzügy 2021. 2.szám

- Király, J. (1989): Fogyasztás és megtakarítás: empirikus modellek. Kandidátusi disszertáció. Online: <http://real-d.mtak.hu/237/>
- Király, J., & Nagy, M. (2008): Jelzálogpiacok válságban: kockázatalapú verseny és tanulságok. Hitelintézeti Szemle 2008 5. szám 450-482.o.
- Kiss, G., & Vadas, G. (2005) A lakáspiac szerepe a monetáris transzmisszióban Közgazdasági Szemle, LIII. évf., 2006. május (408–427. o.)  
<http://www.kszemle.hu/tartalom/cikk.php?id=841>
- Kocziszky, Gy., Benedek, J., & Szendi, D. (2018): The impact of the 2008 financial crisis on household income and wealth in Visegrad countries. Regional Statistics, Vol. 8. No. 1. pp. 141-167. [https://www.academia.edu/38352294/rs080102\\_pdf](https://www.academia.edu/38352294/rs080102_pdf)
- Kornai, J. (1982) A hiány Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, Budapest 1982
- Kornai, J. (1983a) Bürokratikus és piaci koordináció, Közgazdasági Szemle 1983 1025-1038.
- Kornai, J. (1983b.) Ellentmondások és dilemmák 1983. Magvető Könyvkiadó Budapest
- Kornai, J. (1993) Transzformációs visszaesés. Közgazdasági Szemle XL. évf. 7-8.sz.
- Kopp Mária Intézet a Népesedésért és a Családokért (KINCS) (2020) Az egy éves Családvédelmi Akcióterv megítélése a gyermekvállalási korban lévő magyarok körében kutatási jelentés 2020.07.01.  
[https://www.koppmariaintezet.hu/docs/Csaladvedelmi\\_akcioterv\\_megitelese\\_kutatasi\\_jelentes\\_20200630.pdf](https://www.koppmariaintezet.hu/docs/Csaladvedelmi_akcioterv_megitelese_kutatasi_jelentes_20200630.pdf)
- Koroknai, P. (2018) A fenntartható növekedés záloga: a lakossági megtakarítás MNB Szakmai cikkek <https://www.mnb.hu/letoltes/koroknai-peter-a-fenntarthato-novekedes-zaloga-javitott-mnb-honlapra.pdf>
- Kovács, Cs. (2018) Egy kudarcra ítélt szakpolitikai beavatkozás a 2008-as világgazdasági válság hitelkárosultjainak megsegítésére DOI: 10.29376/parbeszed/2018/4/4
- Kovács, L. (2013): A devizahitelezés háttere. Hitelintézeti Szemle 2013 3. szám 183-193.o.
- Kovács, L., - Pásztor, Sz. (2018): A globális jelzálogpiac helyzete és kihívásai (Közgazdasági Szemle 2018. december) doi.org/10.18414/ksz.2018.12.1225
- Kovács, L. (2019) A Magyar Bankszövetség első három évtizede; Gazdaság és Pénzügy 2019. 1. szám
- Kovács, L., & Terták, E. (2019): Financial Literacy - Theory and Evidence Verlag Dashöfer, Bratislava
- Kovács, L., & Nagy, E. (2020): Életciklus és törlesztőrészlet. A reálértékben állandó törlesztőrészlet és életciklus jövedelem alkalmazhatósága a lakáshitelezésben (Közgazdasági Szemle 2020. október) DOI:10.18414/KSZ.2020.10.1029  
<http://www.kszemle.hu/tartalom/cikk.php?id=1928>
- Kovács, L., & Sütő, Á. (2020): Megjegyzések a pénzügyi kultúra fejlesztéséről. Gazdaság és Pénzügy 2020. március [https://bankszovetseg.hu/Public/gep/2020/137-146%20Kovacs\\_Suto.pdf](https://bankszovetseg.hu/Public/gep/2020/137-146%20Kovacs_Suto.pdf)

Kovács, L., & Nagy, E. (2021): A hazai pénzügyi kultúra fejlesztésének aktuális feladatai Gazdaság és Pénzügy 2022. március DOI:10.33926/GP.2022.1.1.

<https://bankszovetseg.hu/Public/gep/002-019%20Kovacs%20Nagy.pdf>

Kovács, P., Kuruczlaki, É., Rácz, T. A., & Lipták, L. (2021) A Magyar középiskolások pénzügyi kultúrájának vizsgálata az elmúlt 10 évbe Econventio-teszt alapján Pénzügyi Szemle (2021/2) DOI: [https://doi.org/10.35551/PSZ\\_2021\\_2\\_1](https://doi.org/10.35551/PSZ_2021_2_1)

[https://www.penzugyiszemle.hu/upload/pdf/penzugyi\\_szemle\\_magyar/2021\\_2\\_szam/Kov%C3%A1cs-et-al\\_21\\_2\\_M.pdf](https://www.penzugyiszemle.hu/upload/pdf/penzugyi_szemle_magyar/2021_2_szam/Kov%C3%A1cs-et-al_21_2_M.pdf)

KPMG (2020) Épületenergetikai kitekintő <https://blog.kpmg.hu/2020/04/epuletenergetikai-kitekinto/>

KSH (1949): 1949 évi népszámlálás 4. Épület- és lakásstatisztikai eredmények

[https://library.hungaricana.hu/hu/collection/ksh\\_neda\\_nepszamlalások\\_1949/](https://library.hungaricana.hu/hu/collection/ksh_neda_nepszamlalások_1949/)

KSH rendszeres statisztikái <http://www.ksh.hu/stadat>

KSH (2012) Magyarország társadalmi atlasza

<https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/pdf/tarsatlasz.pdf>

KSH (2014) A népesség gyarapodó rétege – Az időskorúak jellemzői

[https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/pdf/nepesseg\\_gyarapodo.pdf](https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/pdf/nepesseg_gyarapodo.pdf)

KSH (2016) Miben élünk? A 2015. évi lakásfelmérés főbb eredményei

[https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/pdf/miben\\_elunk15.pdf](https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/pdf/miben_elunk15.pdf)

KSH (2016) A 2016. évi mikrocenzus témakörei Háttér tanulmányok a mikrocenzus programjáról és témaköreiről

[http://www.ksh.hu/mikrocenzus2016/kotet\\_1\\_hattertanulmanyok](http://www.ksh.hu/mikrocenzus2016/kotet_1_hattertanulmanyok)

KSH Microcenzus (2016) fejezetei <https://www.ksh.hu/mikrocenzus2016/>

KSH Miből élünk? (2017) A háztartások pénzügyi pdf

KSH (2020) Háztartási költségvetési és életkörülmények adatfelvétel

<https://www.ksh.hu/docs/hun/info/02osap/onk/2154/k202154.pdf>

KSK (2021a) 3.7.5. A háztartások pénzügyi vagyona (letöltve 2021.09.30.)

[https://www.ksh.hu/docs/hun/xstadat/xstadat\\_evkozi/e\\_qse008c.html](https://www.ksh.hu/docs/hun/xstadat/xstadat_evkozi/e_qse008c.html)

KSH (2021b) Lakossági lakáshitelezés, 2021. I. félév 2021.10.21.

[https://www.ksh.hu/apps/shop.kiadvany?p\\_kiadvany\\_id=1066262](https://www.ksh.hu/apps/shop.kiadvany?p_kiadvany_id=1066262)

Kurtucz, Cs., Nagy, T., & Winkler, S. (2020) Lehűtötte a kedélyeket a MÁP+ a fővárosi lakáspiacon MNB Szakmai cikkek <https://www.mnb.hu/letoltes/kurtucz-csaba-nagy-tamas-winkler-sandor-a-map-hatasa-a-lakaspiacra.pdf>

Labour (2017) Alternative Models of Ownership <https://labour.org.uk/wp-content/uploads/2017/10/Alternative-Models-of-Ownership.pdf>

Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület (2020) Elérhető lakhatás, hatékonyabb építőipar. Az épülő és élhetőbb Magyarországról <https://www.mnb.hu/letoltes/litt-2019-beszamolo-20200130.pdf>

Lentner, Cs. (2015) A lakossági devizahitelezés kialakulásának és konszolidációjának rendszertani vázlat. Pénzügyi Szemle 2015/3 305-318.o.

[https://www.penzugyiszemle.hu/upload/documents/lentnercs-2015-3-m-javitott-1-pdf\\_20170817134352\\_17.pdf](https://www.penzugyiszemle.hu/upload/documents/lentnercs-2015-3-m-javitott-1-pdf_20170817134352_17.pdf)

Lentner, Cs., Novoszáth, P., & Sági, J. (2017) A magyar családpolitika és a születésszám alakulásának egyes kiemelt területei demográfiai, szociológiai és állampénzügyi vetületben, nemzetközi kitekintéssel. Magyar Közigazgatás 2017/4

[https://epa.oszk.hu/04200/04294/00020/pdf/EPA04294\\_pro\\_publico\\_bono\\_2017\\_4\\_106-133.pdf](https://epa.oszk.hu/04200/04294/00020/pdf/EPA04294_pro_publico_bono_2017_4_106-133.pdf)

Magyarország Kormánya (2017): A pénzügyi tudatosság fejlesztésének stratégiája (legutóbb letöltve 2021.09.30): <https://2015-2019.kormany.hu/download/5/39/21000/P%C3%A9nz%C3%BCgyi%20tudatoss%C3%A1g%20fejleszt%C3%A9s%C3%A9nek%20strat%C3%A9gi%C3%A1ja.pdf>

Mádi, L. (2008) Lakáspolitikai - otthonteremtés: történések és tapasztalatok a közelmúlt magyarországi időszakából. PhD értekezés Sopron Nyugat-Magyarországi Egyetem <http://doktori.uni-sopron.hu/id/eprint/206/>

Mádi, L. (2017) Egy kívánatos és reális lakáspolitikai körvonalai Magyarországon 2017-ben. ACTA WEKERLEENSIS 2017/1

[https://epa.oszk.hu/03100/03180/00001/pdf/EPA03180\\_acta\\_wekerleensis\\_2017\\_1\\_06.pdf](https://epa.oszk.hu/03100/03180/00001/pdf/EPA03180_acta_wekerleensis_2017_1_06.pdf)

Maslow, A. H. (1943), A theory of human motivation. in Psychological Review, July 1943 <https://psychclassics.yorku.ca/Maslow/motivation.htm>

Matolcsy, Gy. (2015) Egyensúly és növekedés Konzolidáció és stabilizáció Magyarországon 2010-2014. ISBN: 978-963-662-734-8

Matolcsy, Gy. (2020) Fenntartható lakáspolitikára van szükség (MNB, 2020.01.13).

<https://www.mnb.hu/sajtoszoba/elnokei-publikaciok/2020-evi-publikaciok/fenntarthato-lakaspolitikara-van-szukseg>

Medgyesi, M. (2016): Háztartások megtakarításai és eladósodottsága Magyarországon, 2008-2015 (TÁRKI publikációk 2016) <https://tarki.hu/hu/publications/SR/2016/09medgyesi.pdf>

MEHI (2021) Magyar Energiahatékonysági Intézet: Hazai felújítási hullám [https://mehi.hu/sites/default/files/mehi\\_hazai\\_felujitasi\\_hullam\\_tanulmany\\_2021\\_v3\\_0.pdf](https://mehi.hu/sites/default/files/mehi_hazai_felujitasi_hullam_tanulmany_2021_v3_0.pdf)

Ménard, C., & Shirley, M. M.(2011) The Contribution of Douglass North to New Institutional Economics In: HAL Id: halshs-00624297 <https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00624297/document>

Mérő, B., & Vágó, N. (2018): Keresletvezérelt lakáspolitikai modell a lakáshitelezést szabályozó makroprudenciális eszközök tanulmányozására Közgazdasági Szemle 2018 November [https://epa.oszk.hu/00000/00017/00264/pdf/EPA00017\\_kozgazdasagi\\_szemle\\_2018\\_11\\_1115-1153.pdf](https://epa.oszk.hu/00000/00017/00264/pdf/EPA00017_kozgazdasagi_szemle_2018_11_1115-1153.pdf)

MNB statisztikai és rendszeres kiadványai <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek>  
<https://www.mnb.hu/statisztika/statisztikai-adatok-informaciok/adatok-idosorok>

MNB (2017a) Pénzügyi stabilitási jelentés (2017 november). <https://www.mnb.hu/letoltes/stabilitasi-jelentes-2017-november-hun.pdf>

MNB (2017b) A háztartási szektor pénzügyi megtakarításai mikro- és makrostatisztikai adatok alapján, 2017 <https://mnb.hu/letoltes/haztartasok-hun-0531.pdf>



MNB (2018): 180 lépés a magyar gazdaság fenntartható felzárkózásáért,  
<https://www.mnb.hu/letoltes/mnb-180-pontja.pdf>

MNB (2018) Banks in History: Innovations and Crises, ISBN: 978-615-5318-21-04 Magyar Nemzeti Bank könyvsorozata

MNB (2019a) MNB Lakáspiaci jelentés 2019 november, ábrakészlet  
<https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/lakaspiaci-jelentes/lakaspiaci-jelentes-2019-november>

MNB (2019b) Miből élünk? A 2017-es háztartási vagyonszámítás első eredményeinek bemutatása <https://www.mnb.hu/letoltes/vagyonfelmeres-2017-web.pdf>

MNB (2020) MNB Lakáspiaci jelentés 2020 november  
<https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/lakaspiaci-jelentes/lakaspiaci-jelentes-2020-november>

MNB (2021a): MNB Pénzügyi Stabilitási jelentés 2021. június  
<https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/penzugyi-stabilitasi-jelentes/penzugyi-stabilitasi-jelentes-2021-junius>

MNB (2021b) MNB Makroprudenciális jelentés 2021  
<https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/makroprudencialis-jelentes/makroprudencialis-jelentes-2021>

MNB (2021c) Biztosítás, pénztári, tőkepiaci kockázati és fogyasztóvédelmi jelentés 2021 (2021.06.) <https://www.mnb.hu/letoltes/kockazati-jelentes-prezentacio-sajtotajekoztatorafinal.pdf>

MNB (2021d) MNB Lakáspiaci jelentés 2021 november  
<https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/lakaspiaci-jelentes/lakaspiaci-jelentes-2021-november>

MNB (2021e) <https://www.mnb.hu/statisztika/statisztikai-adatok-informaciok/adatok-idosorok/xii-a-nemzetgazdasag-penzugyi-szamlai-penzugyi-eszkozok-es-kotelezettsegek-allomanyai-es-tranzakcioi/osszefoglalo-informaciok>

MNB (2021f) <https://www.mnb.hu/statisztika/statisztikai-adatok-informaciok/adatok-idosorok/xii-a-nemzetgazdasag-penzugyi-szamlai-penzugyi-eszkozok-es-kotelezettsegek-allomanyai-es-tranzakcioi/haztartasok-reszletes-adatai>

MNB (2022a) Miből élünk? A 2020-as háztartási vagyonszámítás első eredményeinek bemutatása <https://statisztika.mnb.hu/sw/static/file/vagyonfelmeres-2020-web.pdf>; adatok forrása: [https://sta.mnb.hu/Reports/powerbi/STA-PSZF/HaztVagyon\\_HU?rs:embed=true](https://sta.mnb.hu/Reports/powerbi/STA-PSZF/HaztVagyon_HU?rs:embed=true)

MNB (2022b) MNB Hitelezési folyamatok 2022 március  
<https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/hitelezesi-folyamatok/hitelezesi-folyamatok-2022-marcius>

Modigliani, F., & Brumberg, R. (1954): Utility analysis and the consumption function: an interpretation of cross-section data. in: The Collected Papers of Franco Modigliani  
<https://www.arabictrader.com/cdn/application/2009/08/15/pdf/v202/B4E8E626-EFEE-42B4-FE04-862C02B7AC83.pdf#page=18>

Mosolygó, Zs. (2011): A népesség-előregedés tőkepiaci hatásainak makrogazdasági megközelítése: vagyonszámítás, nyugdíjrendszeri dilemmák és a kormányzati Ponzi játék

Doktori (PhD) értekezés

[https://rgdi.sze.hu/files/Ertekezesek,%20tezisek/disszertacio\\_mosolygo\\_zsuzsa.pdf](https://rgdi.sze.hu/files/Ertekezesek,%20tezisek/disszertacio_mosolygo_zsuzsa.pdf)

Mueller, J. D. (2015) A közgazdaságtan megváltása. Mathias Corvinus Collegium ISBN 978-963-12-4634-6

Nagy, E. (2020) A lakosság megtakarításai, pénzügyi vagyona, és lakásberuházások Magyarországon. in Tendenciák a pénzügyi tudatosságban Fintelligence 2020 ISBN 978-615-00-8504-3 <https://www.fintelligence.hu/kiadvanyok/TPT2020.pdf>

Nagy, Gy. L., Bozzai, R., Tóth, I., & Incze, Zs. (2021) Zöld? Jelzáloglevél? Zöldzáloglevél! Gazdaság és Pénzügy 2021. 1.szám <https://www.bankszovetseg.hu/gep-reszlet.cshtml?gepId=34&lang=hun>

Nagy-Kékesi, Zs. (2021) A magyar háztartások pénzügyi megtakarításai és vagyona a 2008-2009-es válságot követően. Doktori értekezés Budapesti Corvinus Egyetem Gazdálkodástani Doktori Iskola [http://phd.lib.uni-corvinus.hu/1175/19/Nagy\\_Kekesi\\_Zsuzsa\\_dhu.pdf](http://phd.lib.uni-corvinus.hu/1175/19/Nagy_Kekesi_Zsuzsa_dhu.pdf)

Német lakásszövetkezetek szövetségi szervezetének honlapja:

<https://www.wohnungsbaugenossenschaften.de/>

Német szövetkezeti törvény: <https://www.gesetze-im-internet.de/genG/GenG.pdf>

Németh, E., Béres, D., Huzdik, K., & Zsótér, B. (2016): Pénzügyi személyiségtípusok Magyarországon – kutatási módszerek és primer eredmények. Hitelintézeti Szemle 2016. 2. szám [http://real.mtak.hu/39312/1/nemeth\\_ernest\\_beres\\_daniel\\_huzdik\\_katalin\\_zsoter\\_boglarka\\_u.pdf](http://real.mtak.hu/39312/1/nemeth_ernest_beres_daniel_huzdik_katalin_zsoter_boglarka_u.pdf)

Németh, E. (2022) Pénzügyi kultúrához kapcsolódó képzések. Összehasonlító elemzés (2016-2020) Gazdaság és Pénzügy • 9. évf. 1. sz. • 2022. márc. • DOI: 10.33926/GP.2022.1.4 <https://bankszovetseg.hu/Public/gep/068-101%20Nemeth.pdf>

North, D. C. (1990): Institutions, Institutional change, and Economic Performance (Cambridge University Press) <https://doi.org/10.1017/CBO9780511808678> ISBN: 9780521394161

North, D. C. (1993): The New Institutional Economics and Development; Economic History, Indiana University <https://dlc.dlib.indiana.edu/dlc/bitstream/handle/10535/4397/9309002.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

North, D. C. (1993): [www.nobelprize.org/prizes/economics/1993](http://www.nobelprize.org/prizes/economics/1993)

North, D. C. (2005) Institutions and the Performance of Economics Over Time, In: C. Ménard and M.M. Shirley (eds.), Handbook of New Institutional Economics, Springer (2005)

OECD (2018) <http://www.oecd.org/finance/financial-education/measuringfinancialliteracy.htm>

OECD (2019) <https://www.oecd.org/pisa/sitedocument/PISA-2021-Financial-Literacy-Framework.pdf>

OECD (2020) OECD/INFE 2020 International Survey of Adult Financial Literacy <https://www.oecd.org/finance/education/launchoftheoecdinfeglobalfinancialliteracysurveyreport.htm>

- OECD megtakarítási statisztikái: <https://data.oecd.org/hha/household-savings.htm>
- Orr, L. M., & Häuser W. J. (2008) A Re-Inquiry of Hofstede's Cultural Dimensions: a Call for 21st Century Cross-Cultural Research, in: Marketing Management Journal, Fall 2008  
<https://www.scribd.com/document/48602075/CritiqueHofstede-Orr-Hauser-2008>
- Országgyűlés (2020): 2020. évi CLX. törvény Egyes energiahatékonysági tárgyú törvények módosításáról <https://mkogy.jogtar.hu/jogszabaly?docid=A2000160.TV>
- Osztrák lakásszövetkezetek szövetségi szervezetének honlapja  
[https://gbv.at/Fakten\\_Analysen/Verbandstatistik/](https://gbv.at/Fakten_Analysen/Verbandstatistik/)
- Osztrák szövetkezeti törvény: Gesetz über Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften  
<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001680>
- Osztrák közhasznú lakhatási törvény: Gesamte Rechtsvorschrift für WohnungsgemeinnützigkeitsG.  
<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10011509>
- Pintér, É. (2020) Tendenciák a pénzügyi tudatosságban.  
<http://www.fintelligence.hu/kiadvanyok/TPT2020.pdf>
- Plöchl, K., & Obádovics, Cs. (2021) A CSOK-támogatást igénylők vizsgálata az előzetes gyermekvállalás és az ingatlanszerzés mértéke szempontjából egy hitelintézet adatai alapján. Hitelintézeti Szemle, 2021. szeptember, 80.-109.o.
- Polányi, K. (1976): Az archaikus társadalom és a gazdasági szemlélet. Gondolat Kiadó, 1976.
- Pósfai, Zs. (2020) Polarizáció a magyar lakáspiacon. Lakásfinanszírozás függő gazdasági helyzetben. Periféria Tanulmányok 4. Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont  
[http://real.mtak.hu/123992/1/pt4\\_posfai\\_lakaspiaci\\_polarizacio.pdf](http://real.mtak.hu/123992/1/pt4_posfai_lakaspiaci_polarizacio.pdf)
- PSZÁF-MNB (2008) Együttműködési megállapodás a pénzügyi kultúra fejlesztése érdekében  
[pszafhu-hirlev-08majus.pdf](http://pszafhu-hirlev-08majus.pdf) (mnb.hu)
- Réder, E. (2013) A lakásszövetkezetek múltja, jelene, jövője in. Themis 2013 Június  
[https://epa.oszk.hu/02300/02363/00019/pdf/EPA02363\\_THEMIS\\_2013\\_jun\\_382-402.pdf](https://epa.oszk.hu/02300/02363/00019/pdf/EPA02363_THEMIS_2013_jun_382-402.pdf)
- Réti, M. Dr. (2012): Az európai szövetkezeti szabályozás fejlődéstörténetéről SZÖVETKEZÉS XXXIII. évfolyam 2012. évi 1–2. szám  
[http://www.szovetkezetikutato.hu/letoltes/szov2012\\_1.pdf](http://www.szovetkezetikutato.hu/letoltes/szov2012_1.pdf)
- Sedlacek, T. (2012) A jó és a rossz közgazdaságtana, HVG kiadó Budapest  
<https://hvgkonyvek.hu/konyv/a-jo-es-a-rossz-kozgazdasagтана-a-gilgames-eposztol-a-wall-streetig>
- Seregdi, L., Szakács, J., & Törös, Á. (2015) Mikro- és makroprudenciális szabályozói eszközök európai uniós összehasonlításban. Hitelintézeti Szemle, 14. évf. 4. szám, 2015. december, 57–86. o. <https://hitelintezetiszemle.mnb.hu/letoltes/3-seregdi-szakacs-toros.pdf>
- Shiller R. J. (2020) Narratív közgazdaságtan HVG kiadó Budapest  
[https://hvgkonyvek.hu/resources/publicproduct/1837/lookinside/narrativ\\_kozgazdasagtan\\_belolvaso.pdf](https://hvgkonyvek.hu/resources/publicproduct/1837/lookinside/narrativ_kozgazdasagtan_belolvaso.pdf)
- Simon, H. A. (1982) Korlátozott racionalitás KJK Budapest ISBN: 963-221-209-6

- Simon, B., & Valentiny, Á. (2016): Miből élünk? Az első átfogó hazai háztartási vagyónfelmérés bemutatása (Statisztikai Szemle 2016. 07. szám) [http://www.ksh.hu/statszemle\\_archivum#year=2016/issue=07](http://www.ksh.hu/statszemle_archivum#year=2016/issue=07)  
doi.org/10.20311/stat2016.07.hu0717
- Simonovits, A. (2016): Nyugdíjmodellek – belülről, Magyar Tudomány 2016. 6. szám <http://www.matud.iif.hu/2016/06/10.htm>
- Smith, V. L.- Wilson, B. J. (2020) A Közgazdaságtan humanizálása. Az erkölcsi érzelmek és a Nemzetek gazdagsága a 21. században. Pallas Athéné Könyvkiadó Budapest
- Stephens, M. (2006) The Role of Housing Finance in the Housing Policy of Transition Countries; in: Housing Finance OSI Budapest, 2006 <http://eprints.gla.ac.uk/220681/> ISBN: 9789639419902
- Szivós, P., & Tóth, I. Gy. (2015): Jól nézünk ki (...?!) Háztartások helyzete a válság után Tárki Monitor jelentések 2014 március [https://tarki.hu/hu/research/hm/monitor2014\\_teljes.pdf](https://tarki.hu/hu/research/hm/monitor2014_teljes.pdf)
- Társaság a Lakásépítésért, Lakásfelújításért Egyesület (2019): „Közhasznú Lakásépítési Program” <https://hazesotthon.co.hu/tanacsadas/2019/12/16/tarsasag-a-lakasepitesert-kozhasznu-berlakas-rendszer-kiepitesere-van-szukseg.html>
- Tchouvakhina, M. Dr., & Brüggermann, A. (2014): Altersgerechter Wohnraum: Große Versorgungslücke, dringender Investitionsbedarf, in KfW Economic Research Nr.65, 29. Juli 201pdf
- Telgarsky, J., & Struyk R. (1991) Toward a Market-Oriented Housing Sector in Eastern Europe Washington D.C. Urban Institute Press <https://searchworks.stanford.edu/view/10031744>
- Tóth, I. J., & Árvai, Zs. (2001) Likviditási korlát és fogyasztói türelmetlenség Közgazdasági Szemle 2001. december <https://epa.oszk.hu/00000/00017/00077/pdf/TothIJArvai.pdf>
- Trebeck, K., & Williams, J. (2019): A megérkezés gazdaságtana. Gondolatok egy felnőtt gazdaságról. Pallas Athéné Könyvkiadó Budapest
- United Nations (1948) Universal Declaration of Human Rights at 70: 30 Articles on 30 Articles - Article 25 <https://www.ohchr.org/EN/NewsEvents/Pages/DisplayNews.aspx?NewsID=23970#:~:text=Article%20of%20the%20Universal%20Declaration%20of%20Human,such%20as%20disability%2C%20widowhood%2C%20unemployment%20and%20old%20age.>
- Várhegyi, É. (2011), Az OTP, mint nemzeti bajnok. Külgazdaság 55. évf. 7-8. sz. [https://epa.hu/04200/04259/00098/pdf/EPA04259\\_kulgzasag\\_2011\\_07-08\\_056-078.pdf](https://epa.hu/04200/04259/00098/pdf/EPA04259_kulgzasag_2011_07-08_056-078.pdf)
- Várhegyi, É. (2019), A magyar bankrendszer felnőtté válásának története. Gazdaság és Pénzügy 2019 1. szám [https://www.bankszovetseg.hu/Public/gep/2019/039-55%20varhegyi%20eva%20jav\\_doi.pdf](https://www.bankszovetseg.hu/Public/gep/2019/039-55%20varhegyi%20eva%20jav_doi.pdf)
- Városkutatás Kft. (2002): A lakáspolitikai rövid távú feladatainak áttekintése. (2002 október, Kézirat; Ismerteti Hegedűs, J. -Somogyi, E. (2004) <https://mri.hu/lakaspolitika/>
- Vass, P. (2019) A Magyar Bankszövetség tagbankjai; Gazdaság és Pénzügy 2019. 1. szám [https://bankszovetseg.hu/Public/gep/2019/074-114%20vass%20jav\\_doi.pdf](https://bankszovetseg.hu/Public/gep/2019/074-114%20vass%20jav_doi.pdf)
- Vastagh, Z. (2013) Életstílus vagy státuszfogyasztás Statisztikai szemle 91. évfolyam 11. szám pdf

- Veblen, T. (1899): The theory of the leisure class. (<http://www.gutenberg.org/ebooks/833>)
- Verme, P. (2013) The Relative Income and Relative Deprivation Hypotheses, A Review of the Empirical Literature, The World Bank Policy Research Working Paper 6606  
[https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=2327362](https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2327362)
- Vit, V. (2012) Housing cooperatives in CEE countries: the cooperative model through the history of the region <https://www.housingeurope.eu/event-183/cooperative-housing#:~:text=Cooperative%20housing%20represents%20an%20important%20part%20of%20the,the%20Czech%20Republic%20and%20Sweden%2C%2015%25%20in%20Norway.>
- Voigtländer, M. (2009). Why is the German Homeownership Rate so Low? May 2009  
*Housing Studies* 24(3):355-372 DOI:[10.1080/02673030902875011](https://doi.org/10.1080/02673030902875011)
- Weber, M. (1982): A protestáns etika és a kapitalizmus szelleme, Gondolat Könyvkiadó Budapest
- Williamson, O. E. (1975): Markets and Hierarchies: Analysis and Antitrust Implications  
[https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=1496220](https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=1496220)
- World Values Survey WVS 7 (2021) <https://www.worldvaluessurvey.org/WVSContents.jsp>
- Zsoldos, I. (1997): A lakosság megtakarítási és portfólió döntései Magyarországon 1980-1996 között. MNB Füzetek 1997/4. <https://mnb.hu/kiadvanyok/elemzesek-tanulmanyok-statisztikak/mnb-fuzetek/mf-1997-4-zsoldos-istvan-a-lakossag-megtakaritasi-es-portfolio-dontesei-magyarorszagon>
- Zsótér, B., Németh, E., & Béres, D. (2016) A pénzügyi kultúra személyiség-, attitűd- és viselkedésbeli komponensei (összehasonlító elemzés). Kultúra és közösség 2016/III.szám  
<http://unipub.lib.uni-corvinus.hu/2700/>
- Zsótér, B., Németh, E., & Luksander, A. (2017) A társadalmi-gazdasági környezet változásának hatása a pénzügyi kultúrára. Pénzügyi Szemle 2017/2  
[https://www.penzugyiszemle.hu/upload/documents/zsoter-nemet-luksander-2017-2-mpdf\\_20170717153812\\_98.pdf](https://www.penzugyiszemle.hu/upload/documents/zsoter-nemet-luksander-2017-2-mpdf_20170717153812_98.pdf)
1996. évi CXIII. Törvény a lakástakarékpénztárakról  
<https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=99600113.TV>
1997. évi XXX. Törvény a jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről  
<https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=99700030.tv>
- 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet a lakáscélú állami támogatásokról  
<https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=A0100012.KOR>
2003. évi CXXXIII. törvény a társasházakról  
<https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=A0300133.TV>
2004. évi CXV. Törvény a lakásszövetkezetekről  
<https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a0400115.tv>
2013. évi V. Törvény a Polgári Törvénykönyvről  
<https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=A1300005.TV>
- 32/2014 (IX.10.) MNB rendelet a jövedelemarányos törlesztőrészlet és a hitelfedezeti arányok szabályozásáról <https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a1400032.mnb>

## Publikációs jegyzék

Demeter Krisztina - Nagy Ernő (1990): Az integrált anyaggazdálkodási rendszerekben megvalósuló tervezési folyamat jellemzői IPARGAZDASÁGI SZEMLE 21: 3-4 pp. 273-281., 9 p. (1990)

Nagy Ernő (2018) Takarékoság és öngondoskodás. in. Pénzügyi kultúra. Miskolci Egyetemi kiadó, 2018 ISBN 978-963-358-152-0

Kovács Levente - Nagy Ernő (2020): Életciklus és törlesztőrészlet. A reálértékben állandó törlesztőrészlet és életciklus jövedelem alkalmazhatósága a lakáshitelezésben (Közgazdasági Szemle 2020. október) DOI:10.18414/KSZ.2020.10.1029  
<http://www.kszemle.hu/tartalom/cikk.php?id=1928>

Nagy Ernő (2020) A lakosság megtakarításai, pénzügyi vagyona, és lakásberuházások Magyarországon. in Tendenciák a pénzügyi tudatosságban Fintelligence 2020 ISBN 978-615-00-8504-3 <https://www.fintelligence.hu/kiadvanyok/TPT2020.pdf>

Nagy Ernő (2021) Lifecycle and Wealth in CEE Countries. in: Aspects of financial Literacy. Proceedings of the International Scientific and Practical Conference Sumy State University Sumy, 2021 ISBN 978-966-657-887-0

Kovács Levente - Nagy Ernő (2022) A hazai Pénzügyi kultúra fejlesztésének aktuális feladatai. Gazdaság és Pénzügy 9. évf. 1. sz. 2022. márc. DOI: 10.33926/GP.2022.1.1  
<https://bankszovetseg.hu/Public/gep/002-019%20Kovacs%20Nagy.pdf>

Kovács Levente - Nagy Ernő (2022) Topical Issues of Improving Financial Culture in Hungary. ECONOMY AND FINANCE: ENGLISH-LANGUAGE EDITION OF GAZDASÁG ÉS PÉNZÜGY 9: 1 pp. 2-18., 17 p. (2022)

Nagy Ernő (2022) Life Cycle Savings and Housing in International Comparison. in: New Aspects of Financial Literacy. Collection of Studies. FINTELLIGENCE Financial Literacy Center KMKF Foundation, (2022) ISBN 978-615-01-6988-0

Nagy Ernő (2023) A hazai magas lakástulajdonlás okainak vizsgálata, egy kutatási modell. in: HANTOS PERIODIKA Miskolci Egyetem Gazdaságtudományi Kar (2023) megjelenés alatt

## A disszertáció ábrajegyzéke

1. ábra: A gazdasági fejlődés útvonala (Herger (2008), saját szerkesztés)
2. ábra: A kutatásom logikai szerkezete (Herger (2008) kategóriáival)
3. ábra: Az életkor hatása a lakhatási elégedettségre (Balestra-Sultan (2013) 5. táblázat, saját szerkesztés)
4. ábra: Hofstede kulturális dimenziói (Melléklet 2)  
<https://corporatefinanceinstitute.com/resources/knowledge/other/hofstedes-cultural-dimensions-theory/>
5. ábra: Hofstede kulturális dimenzióinak értékei Ausztria, Csehország és Magyarország (balról-jobbra) esetén (Melléklet 2) <https://www.hofstede-insights.com/country-comparison/austria,czech-republic,hungary/> letöltve 2021.10.16.
6. ábra: Kulturális változás Kollektívizmus – Individualizmus (Beugelsdijk-Welzel (2018) 1490.o.) (Melléklet 2)
7. ábra: Kulturális változás Duty – Joy (Beugelsdijk-Welzel (2018) 1491.o.) (Melléklet 2)
8. ábra: Kulturális változás Bizalmatlanság – Bizalom (Beugelsdijk-Welzel (2018) 1492.o.) (Melléklet 2)
9. ábra: A kulturális dimenziók eloszlása Schwartz szerint (Breuer-Salzmann (2012) 4. o.) (Melléklet 2)
10. ábra: Privát Bizalmi Index (Fleck-Monninger (2020) 27.o.) (Melléklet 2)
11. ábra: Közösségi Bizalmi Index (Fleck-Monninger (2020) 28.o.) (Melléklet 2)
12. ábra: Elért pénzügyi műveltségi pontok (OECD (2020) Table 2., saját szerkesztés)
13. ábra: Pénzügyi védelem rendelkezésre állása a jövedelem elvesztése esetén (OECD (2020), saját szerkesztés)
14. ábra: A háztartások megtakarítási szintjei (MNB (2021a) 43. ábra, saját szerkesztés)
15. ábra: A lakásszövetkezet és társasházi forma intézményi összehasonlítása (saját szerkesztés)
16. ábra: Az MNB jegybanki alapkamat alakulása 1990-2020  
([https://www.mnb.hu/Jegybanki\\_alapkamat\\_alakulasa](https://www.mnb.hu/Jegybanki_alapkamat_alakulasa), saját szerkesztés)
17. ábra: A GDP egy főre jutó alakulása 1995-2020 (KSH 21.1.1.1. A makrogazdaság főbb adatai, saját szerkesztés)
18. ábra A fogyasztói árindex alakulása 1990-2020 (KSH 1.1.1.2., saját szerkesztés)
19. ábra: A háztartási szektor rendelkezésére álló jövedelem alakulása 1995-2020 (KSH 21.1.1.32., folyó értékben és inflációtól tisztítottan, saját szerkesztés)
20. ábra: A háztartási szektor megtakarítása 1995-2020 (KSH 21.1.1.32., folyó értékben és inflációtól tisztítottan, saját szerkesztés, szakaszhatárok jelölésével)  
[https://www.ksh.hu/stadat\\_files/gdp/hu/gdp0032.html](https://www.ksh.hu/stadat_files/gdp/hu/gdp0032.html) 21.1.1.32.

21. ábra: A háztartások nettó pénzügyi vagyonának változása a rendelkezésére álló jövedelme arányában 1995-2020 (KSH, saját számítás)  
[https://www.ksh.hu/stadat\\_files/gdp/hu/gdp0032.html](https://www.ksh.hu/stadat_files/gdp/hu/gdp0032.html)
22. ábra: A pénzügyi számlák fő mutatói - minden szektorra vonatkozó adatok 1990-2021 (MNB, saját szerkesztés) <https://www.mnb.hu/statisztika/statisztikai-adatok-informaciok/adatok-idosorok/xii-a-nemzetgazdasag-penzugyi-szamlai-penzugyi-eszkozok-es-kotelezettsegek-allomanyai-es-tranzakcioi/osszefoglalo-informaciok>
23. ábra: A pénzügyi számlák fő mutatói - minden szektorra vonatkozó adatok a GDP százalékában 1990-2021 (MNB, saját szerkesztés) <https://www.mnb.hu/statisztika/statisztikai-adatok-informaciok/adatok-idosorok/xii-a-nemzetgazdasag-penzugyi-szamlai-penzugyi-eszkozok-es-kotelezettsegek-allomanyai-es-tranzakcioi/osszefoglalo-informaciok>
24. ábra: Háztartások tartozásának és jövedelmének alakulása nemzetközi összehasonlításban 2009-2020 (Eurostat (2022 b) TEC00104, saját szerkesztés)
25. ábra: Lakáshitel/GDP arány európai unió országaiiban 2020 Q2 (MNB (2020), saját szerkesztés)
26. ábra: A hazai lakásállomány alakulása 1949-2016 (KSH Mikrocenzus (2016), saját szerkesztés) [https://www.ksh.hu/mikrocenzus2016/kotet\\_7\\_lakaskorulmenyek](https://www.ksh.hu/mikrocenzus2016/kotet_7_lakaskorulmenyek)
27. ábra: Száz szobára jutó népesség száma 1990-2021 (KSH 18.1.1.2., saját szerkesztés)  
[https://www.ksh.hu/stadat\\_files/lak/hu/lak0002.html](https://www.ksh.hu/stadat_files/lak/hu/lak0002.html)
28. ábra: A lakásállomány tulajdoni jelleg és építési év szerint 2016 (KSH 2.1.1., saját szerkesztés) [https://www.ksh.hu/mikrocenzus2016/kotet\\_7\\_lakaskorulmenyek](https://www.ksh.hu/mikrocenzus2016/kotet_7_lakaskorulmenyek)
29. ábra: A kiadott lakásépítési engedélyek és az átadott új építésű lakások száma 2001-2020 (MNB (2020), saját szerkesztés)
30. ábra: A lakásállomány megújulási rátája nemzetközi összehasonlításban 2006-2018 (MNB (2019a), saját szerkesztés)
31. ábra: A lakáspiaci tranzakciók számának alakulása 2001-2020 (MNB (2020), saját szerkesztés)
32. ábra: Új lakáshitel-szerződések kamatozás és denomináció szerint 2020 (MNB (2020), saját szerkesztés)
33. ábra: A lakáscélú hitelek állományának alakulása 2001-2020 (KSH 18.1.116., saját szerkesztés)
34. ábra: Lakásárindexek éves növekedési üteme 2002-2020 (MNB (2021d), saját szerkesztés)
35. ábra: A pénzbeli lakástámogatások 2016-2021 (Állami Számvevőszék (2021a, 2021c), saját szerkesztés)
36. ábra Lakástámogatások összegének és építések mennyiségének alakulása 2000-2018 (Banai et al. (2019))
37. ábra: A CSOK támogatások alakulása 2016-2021 (KSH (2021b), saját szerkesztés)  
[https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/lakashitel/20212/lakashitel\\_20212.pdf](https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/lakashitel/20212/lakashitel_20212.pdf)



38. ábra: A CSOK-hoz kapcsolódó hitelek aránya a lakáshiteleken belül 2016-2021 (MNB (2021d) 41. ábra, saját szerkesztés)
39. ábra: A CSOK szerződéskötések volumene a támogatás célja szerint 2016-2021 (MNB (2022b) 27. ábra, saját szerkesztés)
40. ábra: A háztartások lakáscélú és babaváró hitelállomány negyedéves tranzakciói 2011-2021 (MNB (2022b) 16. ábra, saját szerkesztés)
41. ábra: A lakásépítést meghatározó mutatók éves változása 2000-2018 (MNB, KSH, Banai et al. (2019), saját szerkesztés)
42. ábra: A lakásépítés és a lakástámogatások összegének alakulása 2000-2018 (KSH, Banai et al. (2019), saját szerkesztés)
43. ábra: A lakásépítés és lakástámogatás változása év/év 2000-2018 (KSH, Banai et al. (2019), saját szerkesztés)
44. ábra: Lakástulajdon szerzéséhez kapcsolódó állami transzferek összehasonlítása
45. ábra: Háztartások egy főre jutó jövedelme a referenciaszemély kora alapján 2010-2020 (KSH 14.1.1.9, saját szerkesztés)
46. ábra: Háztartások egy főre jutó jövedelme a referenciaszemélyek életkori csoportjait egymáshoz viszonyítva 2010-2020 (KSH 14.1.1.9, saját szerkesztés)
47. ábra: Életciklus jövedelem a különböző korcsoportokban 2010-2020 (KSH 14.1.1.9, saját szerkesztés)
48. ábra: A háztartás éves bruttó jövedelme a referenciaszemély kora szerint 2017 (ECB (2020) I2, saját szerkesztés)
49. ábra: A háztartás nettó vagyona a referenciaszemély kora szerint medián 2017 (ECB (2020) A3, saját szerkesztés)
50. ábra: A háztartás ingatlan eszközei a referencia személy kora szerint medián 2017 (ECB (2020) B5, saját szerkesztés)
51. ábra: A háztartás pénzügyi eszközei a referenciaszemély kora szerint medián 2017 (ECB (2020) C4, saját szerkesztés)
52. ábra: Hitellel rendelkező háztartások aránya a referenciaszemély kora szerint 2017 (ECB (2020) E5, saját szerkesztés)
53. ábra: A háztartás teljes tartozása a referenciaszemély kora szerint medián 2017 (ECB (2020) E6, saját szerkesztés)
54. ábra: Hitelszolgálat aránya a jövedelemhez a referenciaszemély kora szerint medián 2017 (ECB (2020) F5, saját szerkesztés)
55. ábra: A háztartások összes nem pénzügyi eszköze a referenciaszemély kora szerint 2020 végén (MNB (2022a), saját szerkesztés)
56. ábra: A háztartások összes lakóingatlan eszköze a referenciaszemély kora szerint 2020 végén (MNB (2022a), saját szerkesztés)
57. ábra: A háztartások összes pénzügyi eszköze a referenciaszemély kora szerint 2020 végén (MNB (2022a), saját szerkesztés)

58. ábra: A háztartások összes hiteltartozása a referenciaszemély kora szerint 2020 végén (MNB (2022a), saját szerkesztés)

59. ábra: Az egy háztartásra jutó átlagos nettó vagyon összetétele a főkereső életkora szerint 2020 végén (MNB (2022a) 4. ábra)

60. ábra: A jövedelem, a vagyon és a hitelfelvétel alakulása életkor szerint 2017 (ECB (2020), saját szerkesztés)

61. ábra: Háztartási jövedelemarányos adósságteher 2005-2019 (MNB (2021a) 40. ábra, saját szerkesztés)

62. ábra: A magántulajdonnal rendelkező idősök által lakott lakások aránya 2011-2020 (Eurostat (2021), saját szerkesztés)

63. ábra: A magas lakástulajdon kialakulására ható tényezők (saját modell)