

DOI: 10.14750/ME.2023.037

# 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

Nagy Ernő

PhD hallgató

Miskolc, 2023

Témavezető:

Prof. Dr. Kovács Levente

## Tartalomjegyzék

1)	A kutatásom témája, relevanciája és módszertana .....	2
2)	A szakirodalom rövid áttekintése, a korábbi kutatások eredményei .....	10
2.1	A megtakarítás, hitelezés, lakhatás történelmi, kulturális irodalmi .....	11
2.2	Az intézmények szintjének szakirodalmi áttekintése .....	22
2.3	A megtakarítások, életciklus jövedelem kutatásai.....	28
3)	A hazai lakhatás kulturális, történelmi háttér - a velünk élő történelem .....	38
3.1	A hazai történelmi háttér – path dependency .....	47
4)	A hazai lakhatás intézményrendszerének kialakulása, sajátosságai .....	52
4.1	A lakhatási integrációs mechanizmusok általános jellegzetességei .....	52
4.2	A lakásfinanszírozás, lakástámogatás intézményrendszerének kialakulása, sajátosságai .....	58
4.3	A jelenlegi lakhatás, tulajdonlás formáinak jellemzése.....	74
5)	A hazai makrogazdasági keret: fejlődés és ciklusok .....	78
6)	A hazai lakásépítések, a lakhatás fejlődése, a lakástámogatások hatása .....	86
6.1	A lakásrezsimeket leíró fontos mutatók .....	86
6.2	A hazai lakhatási célú állami támogatások főbb beavatkozási pontjai .....	94
7)	A hazai életciklus jövedelem és vagyon kimutathatósága.....	103
7.1	Hazai életciklus jövedelem elemzések a KSH adatain .....	104
7.2	Hazai életciklus jövedelem- és vagyon elemzések az ECB háztartási adatain.....	106
8)	Eredményeim összefoglalása, további lehetséges kutatási irányok kijelölése .....	119
	Összefoglaló / Summary .....	126
	Publikációs jegyzék.....	130
	Hivatkozások, felhasznált szakirodalom .....	131
	Melléklet 1: A lakástulajdonlással kapcsolatos narratívák néhány hazai sajtó megjelenése.....	146
	Melléklet 2: A kulturális háttér elemzésének ábrái .....	148
	Ábrajegyzék.....	151
	Köszönetnyilvánítás .....	155

## 1) A kutatásom témája, relevanciája és módszertana

Kelet-Magyarországon falun nőttem fel, fontos gyerekkori emlékem maradt, amikor a nagyszüleim vályogfalú parasztházából szüleim kalákában épített, sok saját munkával létrehozott „Kádár kockájába” költöztünk. A rendszerváltás környékén szakkollégista egyetemistaként, majd a Közgáz pályakezdő egyetemi oktatójaként megragadott a tudomány, a kutatás világa. Aztán eltávolodtam az egyetemi létől, és életem majdnem felét egy lakáscélú betéteket gyűjtő és lakáscélú hiteleket nyújtó hitelintézet alapításával, ezt követően különböző beosztásokban dolgozó felsővezetőjeként töltöttem. Eközben az elmúlt mintegy 25 évben elmélyültem a lakáscélú megtakarítások és hitelezés piacának, üzleti területének összefüggéseiben, és aktívan megéltem a magyarországi öngondoskodás és lakáscélú hitelezés piacának, intézményeinek, szabályozásának fejlődését, piaci szereplőként végig aktív részese voltam ennek a folyamatnak. Megismertem közben Németország és Ausztria és néhány hozzánk hasonló rendszerváltó ország (Csehország, Szlovákia) piaci gyakorlatát is. Ezzel a szakmai tapasztalattal PhD hallgatóként ismét visszatérek pályakezdő énemhez és tudományos kutatásban is megvizsgálhatom a piacon átért változások mögötti összefüggéseket, mozgatórugókat. Mivel az általam legjobban ismert intézmény Magyarországon kizárólag lakossági lakáscélú betétek gyűjtésével és lakossági lakáscélú hitelezéssel foglalkozik, ezt a piaci szegmenst ismerem legjobban: a lakáscélú öngondoskodás, az önerő megteremtése betétgyűjtésen keresztül, a különböző típusú állami támogatások hatásmechanizmusai, a lakáshitelezés forint- és deviza alapú formái, a különböző lakáshitelek, fiatalok lakáshoz jutása formálta az elmúlt évtizedekben szerzett tapasztalataimat.

**Magyarországon európai összehasonlításban magas a magántulajdonú saját használatú lakások aránya.** Ez a magántulajdon hazánkban alapvetően két tulajdoni típusban, a társasházi közös tulajdonban és a családi házas magántulajdonban jelenik meg. **Adott időpillanatban ez 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 modell megalkotására teszek kísérletet.

A lakhatás és lakástulajdon különleges „jószág”, a közgazdaságtanban is jelentős a szerepe, de 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 lakás, lakóingatlan mint a vagyon, öngondoskodás lényeges eleme különleges gazdasági eszköz, mert

- jellemzően a családok életében ez a legnagyobb értékű vagyon elem, egyedi befektetés;
- a lakásmobilitás alacsony, 2-3 évtizedenként történik egy-egy tranzakció a család életében;
- komoly önerő, megtakarítás szükséges a megvásárlásához;
- jellemzően hitelfelvétel is kapcsolódik hozzá, ez a lakossági hitelezés fő hajtóereje;
- társadalompolitikai szempontból kritikus fontosságú kérdés;
- használati cikk, itt történik meg (fizikailag) a népesség újratermelődése;
- az üzemeltetése, fenntartása a családi költségvetés egyik legjelentősebb kiadási eleme;
- szinte minden család esetében része a generációk közötti jövedelem (vagyon) transzfernek;
- a lakás-lakhatás a társadalmi betagozódás, a vagyoni státusz, lényeges eleme;
- a lakásépítés, lakásfelújítás a növekedés, a gazdasági teljesítmény ipar fontos része;

- lényeges befektetési cél és befektetési döntés;
  - a kínálata nem, vagy csak lassan képes alkalmazkodni;
  - a társadalmi béke szempontjából lényeges politikai elem, ami kiemeli a piac „hatóköréből”;
- A lakhatás a „jó élet” alkotóelemei és az azokat megalapozó tényezők között szinte mindegyikben megtalálható<sup>1</sup>.

A hazai háztartások vagyonának magas hányada ingatlan vagyonban testesül meg<sup>2</sup>. Az MNB<sup>3</sup> számításai alapján 63,5 és 77,4% között lehet a családok ingatlanvagyonának aránya a nettó vagyonból. Ezért a hazai lakásvagyon állapotának elemzésével a hazai háztartások jövedelmének és vagyonának, a belső makrogazdasági finanszírozásnak több összefüggését is elemezni lehet. Az ingatlan vagyon segítségével a hazai háztartások megtakarításainak és vagyonának nagy részét jellemezni tudjuk (a vagyon kialakulása, fejlődése vagy akár annak területi vagy életkori megoszlása mentén is), ami a statisztikailag jobban számba vehető pénzügyi vagyon mellett komoly magyarázó erőt jelent. Az ingatlanvagyon mértéke ugyanakkor (megfelelő törlesztőképességet feltételezve) fedezetként lehetővé teszi az újabb eladósodást, aminek nagy részben ismét ingatlan vásárlás a célja. Ezen a csatornán keresztül vélhetően az ingatlan vagyon mértéke annak további növekedését teszi lehetővé. Azonban az ingatlantulajdon fenntartása a családok jövedelmének mintegy egyharmadát el is „viszi”<sup>4</sup>.

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. A hazai lakásvagyon tekintve EU összehasonlításban is nagyon magas a magántulajdon aránya<sup>5</sup>. Ennek meggyőződésem szerint történelmi, intézményi okai is vannak. A magas tulajdonlási arányból azonban következik, hogy a bennük lakó tulajdonosok felelőssége a lakásállomány korszerűsítése, megújítása, ami rendszeres tőkefelhalmozást is igényel. Emellett hazánkban lényegében hiányoznak a nagyobb mértékű mobilitást támogató egyéb lakhatási tulajdonlási formák. A hazai lakásállomány ugyan a lakosság vagyonának döntő részét alkotja, de ez jelentősen elöregedett, elavult vagyon, aminek a felújítása nem megfelelő mértékben történik meg, így itt egyfajta vagyonvesztés is történhet.

**Munkám elsődleges célja a lakás, lakhatás mint különleges gazdasági jószág hazai magas saját használatú magántulajdoni arányának vizsgálata. Ez újszerű téma az alkalmazott sokszintű megközelítésem miatt.** Munkámban megvizsgálom, hogy mi lehet ennek oka, milyen dimenziók vizsgálata ad magyarázatot, hogyan alakult ki történelmileg, így különösen:

- Milyen kulturális **érzelme**k, értékek kapcsolódnak a lakástulajdonhoz, ez mennyire „hazai”?
- Ezen kulturális érzések milyen kézzelfoghatóbb, elemezhető **narratívákban** jelennek meg?
- Milyen a hazai lakástulajdonlás, lakáshitelezés **intézményi kerete**, hogyan alakult ez ki, itt megfigyelhetők-e a hazai magas magántulajdonlást okozó nemzeti sajátosságok?
- Hogyan alakultak az elmúlt 30 évben a **makrogazdasági keretek**, ezek milyen lakáshitelezést tettek lehetővé, mennyire „önálló és piacokonform” a hazai lakáshitelezés, hogyan hatott ez a lakásépítésre, lakásberuházásokra?
- Hogyan alakult az **állam szerepe, milyen formában és filozófiákkal avatkozott** be a lakhatási piac működésébe, ezek milyen hatásokkal jártak?

<sup>1</sup> Max - Neef „alapvető emberi szükségletek” hivatkozva Trebeck-Williams (2019) 114. o.

<sup>2</sup> Az Európai Központi Bank (ECB) HFCS (Household Financial and Consumption Survey) felmérése (ECB 2017) szerint ez az arány Magyarországon 85,7%, amiből 62,6% a lakott lakóhely értéke.

<sup>3</sup> MNB (2020) felmérés és nemzeti számlák illesztése alapján

<sup>4</sup> Tárki (2014) elemzése szerint

<sup>5</sup> a „tulajdonos hitellel és tulajdonos hitel nélkül” státuszok együtt: EU átlaga 69,3%, Magyarországon 86%, de pld. Ausztriában ezen érték 55,4% ld. MNB (2019)

- A lakástulajdonhoz kapcsolódó **mikro szintű piaci döntések** hogyan jöttek létre? Ezek a - mint látjuk nem egyéni, hanem sokkal inkább családi - döntések hogyan írhatók le az életciklus elmélet eszközeivel, és hogyan jelenik meg bennük a generációk közötti vagyontranszfer, amiben már tetten érhetők a narratívák és hazai fejlődési út tapasztalatai?

Munkám a fenti átfogó megközelítés miatt **két nagy homogén szerkezetű blokkra bontható**: az első három fejezet (2., 3. és 4.) inkább leíró, összefoglaló; a második blokkban (5., 6. és 7. fejezet) elvégzett makro- és életciklus elemzés erősebben statisztikákon alapuló megközelítést takar, míg az állam szerepének elemzése mindkét megközelítést tartalmazza. Munkám végén összefoglaló megállapításokat teszek a lehetséges lakásrendszer fejlesztési és további kutatási irányokkal kapcsolatosan. Elemzésemben csak érintőlegesen foglalkozom a lakóingatlanok árainak alakulásával, és nem elemzem mélyebben a lakhatás területi egyenlőtlenségeinek kialakulását, leíró mutatóit sem. A munkám tartalmi zárása 2022 májusában történt, így az azt követő időszakot már nem vizsgálom, bár az is rendkívül izgalmas lenne. A Covid-19 pandémia hatásai és egy általános gazdasági ciklusforduló miatt is minden bizonnyal újabb trendforduló várható a hazai lakhatási megtakarítások és a lakáshitelezés fejlődésében.

### **A kutatásomban különböző megközelítéseket, dimenziókat kapcsolok össze:**

**A) A hazai lakástulajdonlás - és ezzel az öngondoskodás kulturális, történelmi, közgazdasági aspektusainak feltárása.** Céлом 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: milyen a hazai lakosság ingatlan tulajdonnal kapcsolatos általános érzete, meg lehet-e ezt fogni egyáltalán érzések, értékek szintjén? Milyen az általános közvélekedés, hangulat, lehet-e ezt közvetlenül vizsgálni? Milyen a Magyarországi lakosok megtakarítással, lakáscélú befektetéssel kapcsolatos attitűdje más országokhoz képest? A gazdaságban a lakhatás és öngondoskodás erős viselkedési mintákon alapuló terület, ahol meggyőződésem szerint lényeges a narratívák, érzelmek hatása, gazdaságtudományi szempontból pedig nem tökéletes és főleg nem szimmetrikus az érintett felek információs szintje, így határozottan felmerül a „teljes racionalitás” viselkedésének hiánya. Az elmúlt 20-25 évben a hazai lakosság pénzügyi kultúrája, a pénzügyi tudatosság keretein belül az öngondoskodás, ezen belül is a pénzügyi megtakarítások jelentősége nőtt, fokozottan a gazdaságpolitika döntéshozóinak fókuszába került<sup>6</sup>. **Témám jól kapcsolódik a pénzügyi kultúra, öngondoskodás kutatásának általános céljaihoz, sőt azon belül kiemelt helyet foglal el.** Az öngondoskodás egyik fontos célja a lakhatás, a lakáscélra történő megtakarítás. A hazai öngondoskodás kulturális, viselkedési alapú elemzése leíró, egy gondolati modellt létrehozó konstruktivista módon lehetséges. Itt értékekről, attitűdökről, tanult viselkedési mintáról lesz szó, melyek esetében korlátozottan lehetséges objektív méréseken alapon történő számbavétel. Az öngondoskodás, megtakarítás kulturális viselkedési elemzése alapos kutatómunkát igényel, aminek nincs bőséges irodalma. Nemzetközi forrásokat illetően előzetesen a cross kulturális összehasonlítások emelendők ki. Magyarország Kormánya 2016-ban<sup>7</sup> fogadott el nemzeti stratégiát a pénzügyi tudatosság fejlesztésére. Az aktuális kutatások is elemzik a kulturális hátteret<sup>8</sup>.

<sup>6</sup> lásd pld. Kovács-Nagy (2022)

<sup>7</sup> 2045/2016. Korm. határozat

<sup>8</sup> Kovács-Terták (2019)

**Az OECD<sup>9</sup> a pénzügyi kultúra elemzését, összehasonlítását lehetővé tevő fogalmi, elemzési, mérési keretet épített fel.** A lakosság megtakarításokkal, lakhatással kapcsolatos attitűdjének vizsgálata témában az egyetemek mellett (Corvinus Egyetem, Miskolci Egyetem, Pécsi Tudományegyetem, Szegedi Tudományegyetem, Eszterházy Károly Egyetem) a nem elsősorban tudományos munkát folytató intézmények is rendszeresen végeznek felméréseket pl.: Pénziránytű Alapítvány<sup>10</sup>, Pénz7 (PM, MNB, Bankszövetség)<sup>11</sup> Fintelligence Központ<sup>12</sup> Állami Számvevőszék<sup>13</sup> ...)

**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. **Jelentős ezen a piacon a közgondolkodást és közbeszédet jellemző „narratívák” egyéni, családi viselkedést befolyásoló szerepe,** erre elegendő a deviza alapú hitelezés során 2002-2003 és 2008 között kialakult helyzetet említeni. De példa lehet erre a jelenleg is élő „ma az ingatlan az egyik legjobb befektetés” közbeszéd is.

Munkám ezen része a 3. fejezetben konstruktivista megközelítés lesz, de összekapcsolódik a következő ponttal, hiszen összeköti őket az a tény, hogy mindkét szempontrendszer egy intézményi modell része lehet.

**B) A lakhatással, lakástulajdonlással- lakáshitelezéssel kapcsolatos hazai intézményeink kialakulásának vizsgálata nemzetközi kitekintéssel. Célom a magyarországi lakásrendszerek intézményeinek vizsgálata a magas lakástulajdonlás esetlegesen itt megtalálható okainak feltárása:** a lakástulajdonlás intézményrendszerének történelmi fejlődése, a kialakult intézmények, jogi- szerződéses formák, kormányzati- és piaci szereplők, az elmúlt 30 év főbb állami támogatási formái, azok értékelése, a különböző hazai állami lakástámogatási rendszerek direkt- és indirekt hatásmechanizmusai. Ebben célom a rendszerváltozást megelőző évtizedek, majd a rendszerváltozással kezdődő, immár történelmi korszak áttekintése. Elemzem az elmúlt 30 év jogi és intézményi szabályozását, azok hatásait. Itt végzem el annak vizsgálatát, hogy a hazai intézményi rendszer mennyiben tér el nálunk jobb mutatókkal rendelkező országokétól: pl. az osztrák rendszer vizsgálata elvezet az ottani szélesebb tulajdonlási intézményrendszerhez, a regionális (tartományi szintű) támogatási formákhoz – amivel meglátásom szerint hatékonyan kezelhetők a regionális, terület sajátosságok és különbségek is. Szintén szempont a nonprofit és for profit lakásbérleti formák vizsgálata. Elemzem itt egy jellemzőnek tűnő elemként a hazai lakás-szövetkezetek egyre erősebb hátra szorulását: ez is egy olyan magántulajdoni forma, ami nagyon elterjedt Ausztriában, Németországban és Svájcban, de ma ritka az új építések esetén Magyarországon.

A hazai intézményrendszer vizsgálatánál szempont a lakáspolitikai kormányzati felelősségi rendszerének elemzése: ma nincs a lakhatásnak egyértelmű minisztériumi felelőse, a felelősség megoszlik a különböző minisztériumok között. Ez az intézményi helyzet egy régi vita a hazai elemzésekben.

**Ezt a részt a 4. fejezetben fejtem ki, szintén egy konstruktivista megközelítés keretében. Tervem az, hogy megtaláljam azokat az intézményi kereteket, eszközöket, amik a jelenlegi sajátos hazai modell lényegét jelentik:** milyen a lakhatással, lakásfinanszírozással kapcsolatos

---

<sup>9</sup> OECD (2018) aminek az elemei a következők: financial knowledge, financial behavior, financial attitude, financial literacy, financial inclusion.

<sup>10</sup> <https://penziranytu.hu>

<sup>11</sup> <https://www.penz7.hu>

<sup>12</sup> <https://www.fintelligence.hu>

<sup>13</sup> Állami Számvevőszék (2020b) és (2021b).

magyarországi intézményrendszer, egy lehetséges modell milyen elemei azonosíthatók, felismerhetők-e az elemek közötti kapcsolatok? **A munkám ezen része 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. Bizonyosan lesz ebben a részben kritikai elemzés is: a megismert összefüggések igazak lehetnek-e a számomra fontos öngondoskodásra, megtakarítások, pénzügyi és reálvagyon alakulására is?

A hazai lakásrezsimek, intézményrendszer, a rendszerváltás óta eltelt évek elemzéseit elvégző publikációi közül kiemelendők a Városkutatás Kft<sup>14</sup>, és ezen belül Hegedűs József és Tosics Iván kutatásai, és a magyarországi és EU lakhatás energetikai dimenziójának vizsgálata közül pl. az Energiaklub<sup>15</sup> és a Habitat for Humanity Magyarország<sup>16</sup> anyagai.

Az intézmények kapcsán meg kívánom különböztetni a következő érintetteket:

- családok (vevők, eladók) mint elsődleges tulajdonosok és használók;
- intézményi befektetők, mint lehetséges szereplők;
- hitelintézetek (hitelezési formák, feltételek, szerződések...);
- az állam, mint egyrészt szabályozó hatóság: intézmények, tranzakciók szabályozásának felelőse, másrészt a piac részvevőjeként állami támogatások nyújtója is egyben.

**C) A hazai makrogazdasági keretek elemzése:** A háztartások gazdasági viselkedésének vizsgálata a közgazdaságtan egyik kiemelt területe. A háztartási jövedelmek alakulása a 20. század közepe óta egy jól vizsgált terület. A háztartások a klasszikus három szektor (háztartások, vállalkozások, állam) között a legmagasabb megtakarításukkal finanszírozzák a másik két szektor működését. Munkám része a háztartások megtakarításainak vizsgálata, ami a gazdasági kutatások egyik központi eleme. Az 5. fejezetben végzem el az árak, jövedelmek, megtakarítások, lakossági reál- és pénzügyi vagyon, hitelállomány/GDP, lakástulajdonlás aránya, megtakarítások, pénzügyi- és reálvagyon elemzését. A megtakarítások éppúgy lecsapódhatnak pénzügyi és reál (pl. 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, a fentiek miatt (mert a lakóingatlan különleges, érzelmekkel teli szerepet is betölt az életünkben) nem magyarázható egyszerűen portfólió döntési folyamatként, hanem több szereplő döntéseinek, viselkedésének egyidejű eredményeként alakul ki. Milyen az összefüggés a lakossági megtakarítások lehetséges formái, az azokkal elérhető hozamok és a lakosság ingatlan célú kereslete között? A fenti narratívák gondolattal összefügg, hogy a lakás beruházással kapcsolatban nem beszélhetünk tökéletes piacról. Az eladó és a vevő nem egyformán tájékozottak, a vevő nem képes a teljes piacot feltérképezni (még a netes keresések korában sem), így optimális helyett kielégítő döntést hoz: „A közgazdaságtanban, mihelyt elhagyjuk a szóban forgó tudomány magvát alkotó árelmélet területét, ugyanilyen hangsúlyeltolódást figyelhetünk meg. A kvantitatív elemzést, amelyben kulcsszerepet játszik bizonyos változók marginális értékeinek egyenlővé tétele, egyfajta kvalitatív, intézményi elemzés váltja fel.”<sup>17</sup> **A hazai lakáspiac így évtizedek óta nincs elméleti (Pareto) optimum állapotban, ilyenkor lényeges a szabályozó állam beavatkozása (pl. intézmények, támogatások, szerződések, felek biztonsága).** Különösen fontos ez akkor, amikor a lakhatás a jogalkotó, törvényhozó figyelmének középpontjában van és különböző

<sup>14</sup> [www.mri.hu](http://www.mri.hu)

<sup>15</sup> [www.energiaklub.hu](http://www.energiaklub.hu)

<sup>16</sup> [www.habitat.hu](http://www.habitat.hu)

<sup>17</sup> Simon H.A. (1982) 69.o.

ideológiailag is motivált támogatási szabályozási rendszereket építi fel pl. a gyerekvállalás elősegítésére.

A lakás-tranzakciókat alkotó döntések általában láncokat alkotnak, ahol jellemzően egy személy egyidejűleg eladó és vevő is (vagy fordítva), így több tranzakció kapcsolódik egymáshoz, tovább bonyolítva a döntéseket, piaci tranzakciókat. **Kiemelendő a generációk közötti jövedelemtranszfer is: ezek nagy értékű családon belüli ajándékok, amik az ajándékozás körébe tartoznak, így szintén kívül esnek a klasszikus közgazdaságtan eszköztrendszerén.**

**D)** 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 lakossági végfelhasználói piac keresletére?

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

**E) 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 hazai statisztikák alapján? **A lakhatással kapcsolatos döntések az egyén (vagy inkább egyes családok) legfontosabb, legnagyobb értékű gazdasági, beruházási döntései közé tartoznak.** A döntést hosszas mérlegelést követően a családok, általában több generáció együtt hozza meg. A fent említett hazai, történelmi okokból kialakult nemzetközileg magas lakástulajdon arány hogyan hat a családok vagyonának felépülésére, annak alakulására, a vagyoni egyenlőtlenségekre? Az ingatlantulajdon magas aránya mégis miért nem vezet el a kielégítő mértékű megújítási arány eléréséhez? A hazai megújítási ráta elmarad a kívánatos ütemtől (és pl. Ausztria és Csehország értékeitől is), ami egy folyamatosan előregedő, de a családok szintjén rendkívül magas értéket megjelenítő lakásállományban ölt testet. Lényeges annak vizsgálata, hogy ez meddig maradhat így fenn, mi lehet ennek a következménye?

**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. Ezeket a pénzügyi mutatókat az MNB<sup>18</sup> és a KSH is rendszeresen publikálja. Ismeretem szerint az ingatlan tulajdonra, annak értékére nincs nemzetgazdasági szintű makrogazdasági számlákon alapuló számbavétel, hanem ennek meghatározása megkérdésezés, statisztikai számbevételen alapul. Érdekes elemzés a nemzetgazdasági számlákon mért pénzvagyon és a megkérdézéseken alapuló pénzvagyon összevetéséből megbecsülni az ingatlanban megtestesülő lakossági vagyon nagyságát. Erre alkalmas lehet az Európai Központi Bank felmérése, illetve a KSH felmérései is tartalmaznak erre vonatkozó megkérdésezés adatokat. Az EU statisztikai jól strukturáltak és kiterjedtek<sup>19</sup>. Az EU országok esetén az ECB, OECD adatbázisai tartalmaznak adatokat, illetve az egyes országok érdekképviselői szervei, szakmai szervezetei hasznos adatokat nyújtanak a szabályozás kereteiről. Lényeges a 2019. évi értékekről készített felmérés<sup>20</sup>, amiben Magyarország is részt

<sup>18</sup> MNB: XII. A nemzetgazdaság pénzügyi számlái a háztartások esetében mérleg szerkezetben: Eszközök (pénzügyi eszközök /készpénz, pénzügyi instrumentumok, betétek/) – Kötelezettségek (felvett hitelek és egyéb tartozások) = Nettó vagyon

<sup>19</sup> <https://ec.europa.eu/eurostat/web/housing-price-statistics/overview>

<sup>20</sup> European Values Study 2017: Integrated Dataset (EVS 2017)



vett. A KSH publikál Magyarországi régiók, családi állapot és település típusok és jövedelem decilisek szerint bontott adatokat is. Ez természetesen mélyebb, további szempontok szerinti elemzést is lehetővé tesz a publikált adatok körében. Az ECM és a KSH adatai (részben) felméréseken, mintavételen alapuló személyes adatfelvételtől származnak, így az esetleges hibáik éppen a pl. nem megbízható mintavétel, a nem- vagy nem teljesen őszinte válaszadás miatt merülnek fel<sup>21</sup>.

**Nem ismerek a magas hazai ingatlan magántulajon létrejöttének és tartós fennmaradásának elemzésére hozzám hasonlóan sok dimenziót vizsgáló tanulmányt, így a kihívást számomra a különböző típusú információk és adatok összekapcsolása jelenti:** egyrészt a kulturális, viselkedési elemek által használt „puha” kategóriák, fogalmak; másrészt a kérdőíves és nemzetgazdasági számlákon alapuló statisztikák „kemény” adatai (bár láttuk, hogy a két irányú számokon alapuló megközelítés is eltérő eredményeket hozhat); majd az intézményrendszer más típusú, de szervezetenként, jogilag definiált elemeit szeretném majd egy összekapcsoló leíró „modellbe” rendezni.

**Munkám így természeténél fogva egy különböző „minőségű” adatokat, összefüggéseket tartalmazó és azokat összekapcsoló konstruktivista modell,** aminek helyességét a leendő elemei közötti logikai összefüggések, magyarázatok minősége, azok magyarázó ereje jelenti majd. A statisztikai adatok ennek a modellnek egy részét adják majd, nem tudok kizárólag csak rájuk támaszkodni az elemzésem során.<sup>22</sup>

**F) Munkám zárásaként a 8. fejezetben felismeréseket, javaslatokat fogalmazok meg egy fenntartható(-bb) lakáspolitikai irányába,** összefoglalom a kutatásból levonható tanulságokat. Látható lesz, hogy a jelenlegi lakástámogatási -fenntartási rendszerünk hosszú távon komoly kihívásokkal küzd: a megújítási ráta (új építések) alacsony, a meglévő lakásállomány elöregedett, rossz az energiahatékonysága, a lakásfenntartás egyre drágább. Bizonyos korcsoportok lakáshoz jutásukban (pl. fiatalok) alapvetően rá vannak utalva az állami transzferekre, azok ciklikusságára és éppen aktuális formájára, valamint a családon belüli jövedelemtranszferekre. Ennek a résznek a célja javaslataim megfogalmazása az állami támogatások célszerűbb formájára is, korábbi tapasztalataim és a fentiek nyomán. Ez a rész is inkább konstruktivista megközelítésű lesz, az egyéni megértéséből, tapasztalatomból adódó javaslatok részben lehetnek pozitívista tapasztalati megalapozásúak.

**Kutatásaim alapján a hazai lakossági lakástulajdonlás okainak és hatásának ilyen jellegű átfogó, a kulturális, történelmi, intézményi, makrogazdasági és egyéni életciklusok vizsgálatát összekapcsoló elemzése újszerű megközelítést jelent. Ennek eredményeképpen egy magas szintű, modellben összefoglalható áttekintést tudok adni a jelen helyzet kialakulásának, fennmaradásának folyamatairól, illetve ennek szükségszerűen meglévő részben káros következményeiről, hatásairól is.**

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

---

<sup>21</sup> Id. Boldizsár et al. (2016): „a kérdőíves felmérés...általánosan alábecsüli a háztartások pénzügyi vagyónát: összesítve, a makroszintű pénzügyi eszközöknek kevesebb, mint a fele jelenik meg a HFCS adataiban....Az egyes országokban eltérően alakulnak eszköz kategóriánként a mikro- és makro adatok közötti arányok.”(120.o.).

<sup>22</sup> Ahogy J. Schumpetert idézi Sedlacek (2012): „Amit tudni akarunk a gazdasági jelenségekről, annak nagy részét felfedezhetjük és megállapíthatjuk anélkül is, hogy bármiféle technikai vagy pláne matematikai finomítást végeznénk a szokásos gondolkodásmódokon, és anélkül, hogy belebonyolódnánk a statisztikai adatokba. (383.o.) „Ezért lehet a matematika csupán egy eszköz a közgazdaságtan tudósai kezében; egy közgazdásznak ennél sokkal szélesebb körű társadalmi és történelmi tudással kell rendelkeznie.” (388.o.).

A determináció szintjei	A változás időtávja	Javaslatok megfogalmazása egy fenntartható rendszer érdekében
egyéni, családi döntések	néhány hónap	az életciklussal leírható családi döntések
makrogazdasági mutatók	1-8 év	lakáshitelezés, lakásépítés támogatása
intézményi szerkezet	1-30 év	intézményi szintű javaslatok
értékek, attitűdök	100+ év	felismert támogatandó kulturális elemek

Meggyőződésem, hogy ez az elméleti modell egy logikai hierarchiát jelenít meg a gondolati, érzelmi szintektől az intézményeken át a konkrét makrogazdasági fejlődésen keresztül az egyéni döntési szintig. A továbbiakban 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?

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.**

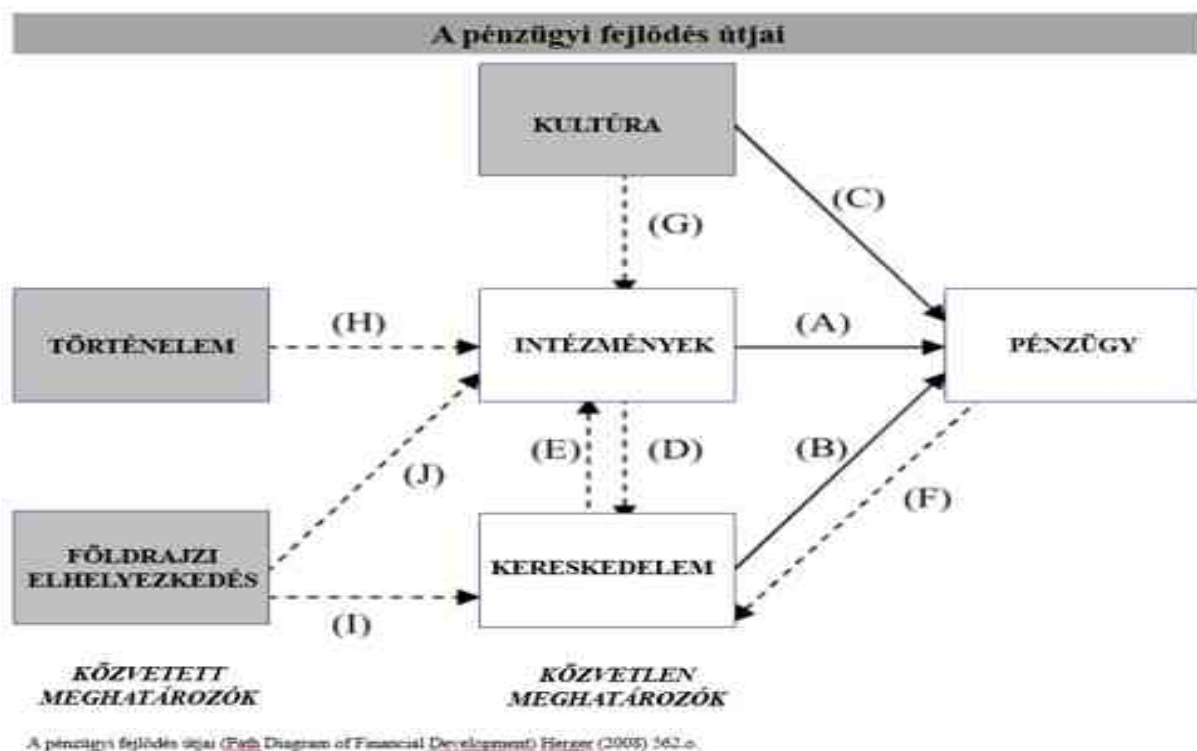
**H2: A lakáshitelezés, lakásépítés elmúlt 30 évben tapasztalt erősen ciklikus alakulásában kimutatható hajtóerő a lakástámogatási formák és azok volumenének változása.**

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

Ezen hipotézisek bizonyítását a munkám 3) -7) fejezeteinek végén foglalom össze.

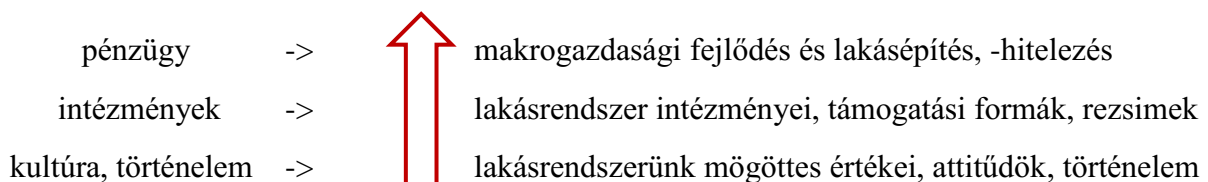
## 2) A szakirodalom rövid áttekintése, a korábbi kutatások eredményei

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 és társai<sup>23</sup> cikkükben egy figyelemre méltó modellt (1. ábra) ismertetnek a pénzügyi rendszer fejlődésének, fejlettségének magyarázatára, amely nagyon közel áll az általam választott kerethez: alapvető szintként ők is kiemelik a kulturális örökség (heritage) jelentőségét, ebben különösen a vallás szerepét. Ezt követik az intézményi megközelítések a tranzakciók lehetőségéről, a jogrend jellegéről, az állam kényszerítő erejéről, majd ezekre épül a pénzügyi rendszer fejlettségének vizsgálata (pl. hitelállományok, tőkepiac, verseny jellemzői).



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

Az általam választott elemzési szempontok ebben a modellben a következő lenti módosítást jelentik: a felfelé mutató nyíl az általam vizsgált determináció irányát jelöli (2. ábra).



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

<sup>23</sup> Herger et al. (2008) 559.o.

## 2.1 A megtakarítás, hitelezés, lakhatás történelmi, kulturális irodalmi

Talán meglepő, hogy már az ókori és klasszikus filozófiai irodalmak milyen sok hasznos, ma is velünk élő, a tulajdonnal, megtakarításokkal, hitelekkel, lakhatással kapcsolatos gondolatot hagytak ránk. **Céлом annak vizsgálata, hogy ezek a több ezer éves hagyományaink milyen normatív szabályokat fogalmaznak meg a témám szempontjából kiemelten fontos tulajdon, hosszú távú öngondoskodás, eladósodás, kölcsön, családon belüli támogatások, vagyon transzfer és a kapcsolódó gazdasági viselkedés szerepéről. Ezek azok a fogalmak, amelyek előzetes feltételezéseim alapján ezen forrásokban a lakástulajdonlással és ennek elérésével elsődlegesen kapcsolatba hozhatók.** Itt csak egy rövid áttekintést gyűjtöttem össze a számomra lényeges témákból.

Az **Ószövetség** is már jelentős gazdasági tartalmú 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 kettő is kitér a tulajdonra<sup>24</sup> – ezzel is hangsúlyozva e több ezer éves parancs ősi jellegét: VIII. Ne lopj!; X. Ne kívánd a te felebarátodnak házat. Ne kívánd a Te felebarátodnak feleségét, se szolgáját, se szolgálóleányát, se ökrét, se szamarát, és semmit, ami a Te felebarátodé.

A modern gazdasági ciklusok és azok előre jelzésének lehetőségei is megjelennek az Ószövetségben.<sup>25</sup> József álma a hét szűk és hét bő esztendőről lehetett a modern Keynes-i anticiklikus politika első megjelenése. Az adószedés, mint a költségvetési politika (és így a jóléti transzferek megteremtésének) eszközével is itt találkozunk először.<sup>26</sup> Az adósságok eltörlése a mi fogalmaink szerint kivételes esemény lehet, de a deviza alapú hitelek válsága idején élt vele a kormány is (ld. később).<sup>27</sup> A kamatszedés részleges tilalma is bibliai eredetű gondolat.<sup>28</sup> Itt a zsidók közötti kamatszedés tilalmáról van szó, de ők a más vallásúaktól szedhettek kamatot. Ez a középkorig így is maradt. A lakásépítés kiemelt életcélként a Talmud alapján<sup>29</sup> jelenik meg: „Egy férfinak három dolgot kell megtennie az életben: Házat kell építeni, fiút kell nemzeni, és fát kell ültetni”.

A **görög filozófia** egyik központi kérdése a „mértékletesség vagy hedonizmus” parancsának vizsgálata, ami számomra is fontos mögöttes érték elem. „Samuelson a Közgazdaságtan c. művében implicite egy olyan kérdéssel is foglalkozott, amely egyidős a Platón és Arisztotelész közötti vitával: mikor fogadható el az önző viselkedés a társadalomban, és az egyén viselkedésének mikor kellene egy szélesebb társadalmi közjó realizálására irányulnia?”<sup>30</sup>. „Platónnál sarkalatos szerepe volt annak, hogy a tulajdon züllesztő hatással van az emberekre, és elvonja őket attól, ami igazán fontos (az absztrakciók világának megismerésétől). Arisztotelész ehelyett azokra a pozitív motivációkra mutat rá, amelyek az anyagi biztonság

<sup>24</sup> II Mózes 20: 2-17

<sup>25</sup> „Mert bizony eljön a bő termés hét esztendeje egész Egyiptomra, azután pedig hét szűk esztendő következik, amely miatt a nép elfelejti az előző bőség idejét. Szűkölködés és éhínség fogja emészteni egész Egyiptomot. A korábbi bőségnek nyoma sem marad az éhezés ideje alatt, mert a csapás olyan súlyos lesz.” (1 Móz 41:29-30)

<sup>26</sup> „Most tehát jelöljön ki felséged egy értelmes és bölcs férfit, és adjon neki felhatalmazást egész Egyiptomban! Együttal rendeljen felséged felügyelőket, akik a **bőség hét esztendeje** alatt begyűjtik az egész országból a termés ötödrészét!” (1 Móz 41:33-34)

<sup>27</sup> „**az 50. évben engedjék az adósságokat**, hogy ne alakulhasson ki adósrabszolgaság „Szenteljétek meg az ötvenedik esztendőt, és hirdessetek fölszabadulást az ország minden lakosának. Le gyen az nektek örömmünep: hadd jusson hozzá újra mindenki a birtokához, és hadd térjen vissza mindenki a nemzetségéhez.” (3Mózes 25).

<sup>28</sup> „Az idegentől vehetsz kamatot, de a **te atyádfiától ne végy kamatot**, hogy megáldjon téged az Úr,” (5Mózes 23).

<sup>29</sup> „Rabbijaink azt tanították: 'aki (**házat**) épített, az (szőlőt) telepített, az házasodott'. A Tora ezzel egy olyan bölcsesetet tanít, ami szerint a **férfiak először házat építenek**, szőlőt telepítenek és utána válasszanak asszonyt” (Talmud, Traktat Sota VIII 4a rész (németre fordította Lazarus Goldschmied, 152.o.)

<sup>30</sup> Sedlacek (2012) 155. o.

iránti vágyból erednek.”<sup>31</sup>. „Számos tankönyvben a közgazdasági gondolkodás története igazából Arisztotelésszel kezdődik. Ő volt az, aki például védte a magántulajdont, kritizálta az uzorát, megkülönböztette a produktív és improduktív gazdasági tevékenységet (itt különbséget tett az általános haszonnal bíró, jó gazdálkodás és a rosszfajta meggazdagodás, a féktelen harácsolás között), kategorizálta a pénz szerepét, és foglalkozott az egyeduralom, a monopólium témakörével.”. „Arisztotelész alaposan körbejárta a hasznosság témakörét, foglalkozott a maximalizálás függvényeivel. ...**Arisztotelész a 'magántermészetű' jót csakis akkor tekinti jónak, ha az a társadalom egészének is jó**”<sup>32</sup>. „Nagy feladat mindenben a középet eltalálni; ...haragra gerjedni, pénzt adni vagy elkölteni akárki tudhat, mert ez nem olyan nehéz dolog; de már azt, hogy kinek adjon, mennyit, mikor, mi célból és hogyan, már nem mindenki tudja, mert ez nem olyan könnyű dolog. Ezért a helyes magatartás ritka, s dicséretre méltó szép dolog.”<sup>33</sup>. Nem nehéz ebben az idézetben a tisztas, prudens, szakértelemmel, helyes célból végzett munka dicséretét megtalálni. „Míg a sztoikusok számára a jó volt minden cselekedetük mozgatórugója, és az élvezet a szabályok betartásából eredt, ... addig a hedonisták teljesen a visszajára fordították ezt a logikát: a jó a hasznosság elérése lett. ... A közgazdaságtan, mint tudomány egyértelműen a hedonista iskola képviselője: egyenlőségjelet tesz jószág és hasznosság közé.”<sup>34</sup>. Ez a dilemma visszaköszön később többek között a spekulációs motivációnál a narratívák ismertetésekor, a családon belüli jövedelem- és vagyontranszfer mint újraelosztási forma esetében; vagy a helyes állami szabályozás, motivációs rendszer kialakításakor.

Az **Újszövetség és a keresztény tanítások** is bő keretben foglalkoztak gazdasági témákkal: „Jézus harminc, újtestamentumi példázata közül tizenkilencnek van valamilyen gazdasági, vagy társadalmi kontextusa: pl.: elveszett érme, talentumok, igazságtalan tisztartó, szőlőben dolgozó munkások, két adós...”<sup>35</sup>. A **pénz felhalmozása** a következő módon jelenik meg: „Minden baj gyökere ugyanis a pénz utáni sóvárgás”<sup>36</sup>. „könnyebb egy tevének a tú fokán átmenni, hogy nem gazdagnak az Isten országába bejutni”<sup>37</sup>. A **magántulajdonról**: „Aquinói Szent Tamás azt állította, hogy a magántulajdon jó hatással van a társadalmi rendre, nyugalmat teremt, és pozitívan ösztönzi az embereket. Egyetlen fontos kivételt tett csupán: szükség esetén minden dolog köztulajdon”<sup>38</sup>. A **prudens viselkedésről**: „Aquinói Szent Tamás, a 13. század közepén a hét fő erény között kitüntetett helyet szánt a prudenciának, vagyis a hozzáértésnek, a takarékos önzésnek, a tágabb értelemben vett „racionalitásnak”<sup>39</sup>. Kovács<sup>40</sup> a pénzügyi kultúra keretében a keresztény tanítások részletesebb kifejtését ismerteti. Lényeges gondolatokat fogalmaztak meg a skolasztikusok a kamattal kapcsolatban:<sup>41</sup> „A skolasztikusok feltevése, hogy nem nő a gazdaság, közvetlenül érintette a kamattal és uzorával kapcsolatos vitát. Arisztotelész úgy érvelt, hogy a hitel fejében kiszabott kamat nem természetes, mert a pénz önmagában meddő.... A skolasztikusok tüzetes elemzésnek vetették alá a **kamatot** és három tényezőre bontották: a veszteségek kockázatára (damnum emergens) szóló ellentételezésre; a pénz kölcsönadása miatt elszalasztott befektetések hozamától való elesésért járó ellentételezésre (lucrum cessans), s a tiszta kamatra (interesse), amelyben minden,

<sup>31</sup> uo. 157.o.

<sup>32</sup> uo. 164. o.

<sup>33</sup> uo. 171.o. idézet a Nikomakhoszi etikából

<sup>34</sup> uo. 175., 177. o.

<sup>35</sup> uo. 180. o.

<sup>36</sup> Pál I Timóteushoz írt levele 6:10

<sup>37</sup> Lukács 18,25

<sup>38</sup> Sedlacek (2012) 203.o.

<sup>39</sup> Sedlacek (2012) 197.o. idézi McCloskey-t

<sup>40</sup> Kovács-Terták (2019)

<sup>41</sup> Mueller (2015) 42.o.

fentieken kívül eső tényező benne van”. Luther megengedőbb a hitelezés, kamatszedés kapcsán, és két esetben elismeri kamatok szedését<sup>42</sup>: az egyik eset a „positive damage” a kölcsön késedelmes megfizetésekor keletkezik, a másik a „loss of profit” ami értelmezésben inkább valamilyen opportunity cost kategória, hiszen a pénz tulajdonosa által végül működésbe nem fektetett összeg elmaradt hozadékát jelenthette. **Fontos, hogy a megtakarítás, öngondoskodás az Ószövetség óta ajánlott, pozitív cselekedet; ezzel ellentétben a hitelezés, kamatszedés témaköre a reformáció koráig korlátozott, tiltott, bűnös viselkedésnek számított.** Lényeges gondolat 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.”<sup>43</sup> Ezen ókori és keresztény bibliai tanítások számomra nem elsősorban közgazdasági irodalomként, gazdaságtudományos tanításként lényegesek (bár ezek dokumentáltak hatással voltak A. Smith és J.S. Mill gondolkodására is), hanem azért, mert az évezredek alatt általános közgondolkodásunkat a sok évszázados keresztény tanítások minden bizonnyal mélyen befolyásolták, így ezek a tanítások a közgondolkodásunk erkölcsi alapjait alkotják. Számomra pedig a döntéshozó egyének, háztartások döntései mögött mélyen meghízódó értékrendszer és hiedelmek kiemelt szempont lesz.

A modern kori közgazdaságtan ’megteremtője’ Adam Smith műveiben fellelhető az a dilemma, ami az egyének, családok, háztartások által képviselt értékek és a gazdaságtudomány racionális viselkedése között feszül. **„Bármily önzőnek tételezzük is az embert, természetében nyilvánvalóan léteznek bizonyos princípiumok, amelyek mások boldogulásában őt érdekeltté és azok boldogságát számára szükségessé teszik, noha mit sem nyer belőle, leszámítva látásának élvezetét”**<sup>44</sup>. Itt nem nehéz felismerni például a generációk közötti jövedelemtranszferek, vagy a társadalmi elvárásoknak történő megfelelés szándékát. „Smith három csoportba sorolta az erkölcsi irányzatokat, amelyeket a következő kifejezésekkel jellemezett: korrektség, prudencia (megfontoltság) és jóakarát”<sup>45</sup>. A Nemzetek gazdagsága (1776) a modern közgazdaságtan alapvető műve, ahol az ember egyénként jelenik meg, akit az önérdeke érvényesítése motivál. Sedlacek kiemeli, hogy az „Adam Smith probléma” alapján az emberi viselkedés valószínűleg nem magyarázható egyetlen (egoista) elvvel. „Hume például elvette a főszerepet az értelemről, és azt az értelemnek, érzéseknek adta. Ezután következett megint Adam Smith és az együttérzés, mint alapvető társadalmi elv, amely a társadalmat összetartja.”<sup>46</sup>

„A totális haszonelvűség nem egyenlő az önzéssel; ugyanis itt az összjó prioritást élvez, amit a haszonelvűség (önzetlenül) az egyéni jó elé helyez. Mill (J.S.) szerint egy adott cselekedet véghezvitelkor nem az egyén hasznosságának maximalizálását kell szem előtt tartani, ... hanem az egész rendszerét.”<sup>47</sup>. Ez a gondolat a jövedelemtranszfer, állami beavatkozás és szabályozás morális létjogosultságát igazolja.

A tulajdon fogalma kapcsán érdekes Smith V.L. fejtegetése Adam Smith munkáiról: „A tulajdon eredetét illetően beszédes, hogy hogy **a Smith előtti évszázadokban a tudósok felváltva használták a helyénvalóság (propriety) és a tulajdon (property) szavakat.**” A szavak eredete a latin proprietas szóra vezethető vissza, aminek jelentése „kizárólag, kifejezetten, különösen, és megfelelően.” „Az Érzelmekben az emberi magatartásra vonatkozó szabályokból fakad, hogy az egyes cselekedetek helyénvalóak-e.” „Az igazságosság törvénye,

<sup>42</sup> Kovács-Terták (2019) 27.o.

<sup>43</sup> Mueller (2015) 91. o.

<sup>44</sup> Az Erkölcsi érzelmek elmélete (1759) c. művét hivatkozva Sedlacek (2012) 259. o.

<sup>45</sup> Sedlacek (2012) 261.o.

<sup>46</sup> Sedlacek (2012) 280.o.

<sup>47</sup> Sedlacek (2012) 336.o.

ideértve a tulajdont is, a kormányzat polgári rendjében közvetlenül a mindennapi cselekedet helyénvalóságát szabályozó egyezményekből alakul ki”<sup>48</sup>.

Malthus<sup>49</sup> a túlnépesedés – és ezzel együtt a lakhatás - problémakörét veti fel elsőként tudományos elemzési céllal. Ez is lehet a nagyvárosok, megapoliszok elemzésének egyik kiinduló pontja is.

**Keynes** tanításaiban is van egy érdekes, a racionalitáson túlmenő kifejezés az „életerő” (animal spirit). „...**pozitív tevékenységeinknek nagy hányada inkább függ spontán optimizmustól, mint erkölcsi, hedonista vagy gazdasági matematikai várakozásoktól**... Valószínű, hogy amikor valamilyen pozitív tette határozzuk el magunkat, amelynek hosszabb időn keresztül ható következményei lehetnek: inkább testünk életerejét követjük. ...Az egyéni kezdeményezés azonban csak akkor lesz kielégítő, ha a józan kalkulációt kiegészíti és támogatja az életerő”<sup>50</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>51</sup>. „A mi helyünk tehát valahol középen van. **Nem adhatjuk meg magunkat a racionális megmagyarázható *homo oeconomicus*nak, és nem adhatunk teljesen szabad utat a lelki tényezőknek sem.**”<sup>52</sup>. „Sokkal több normatív eleme van a közgazdaságtannak, mint amennyit magunktól beismerünk, és amennyivel dolgozunk is. Sokkal több érték és normatív jelleg van a közgazdaságtanban, mint értékmentesség és pozitivista leíró jelleg”<sup>53</sup>. Harari<sup>54</sup> szerint „a modern gazdaságtörténet megértéséhez azonban elegendő egyetlen szót megértenünk. Ez a szó a növekedés.”<sup>55</sup> Ennek okát Harari a modern hitelezésben látja. „A bankok – és az egész gazdaság – fennmaradásának záloga a jövőbe vetett hitünk. Ez a bizalom a világon létező pénz legnagyobb részének fedezete. Ez a bizalom hozta létre a hitelt; a hitel gazdasági növekedést hozott, a növekedés pedig tovább erősítette a jövőbe vetett bizalmat, és még több hitel előtt nyitott utat.”<sup>56</sup> A család, mint közösség kapcsán fontos tényező a kölcsönös szívességek hanyatlása. Ezzel kapcsolatban később részletesen említem még Polányi Károly gondolatait. Hazánkban néhány évtizede még rendkívül gyakori volt, hogy a házépítés nagy részben kölcsönösségen – kaláka – alapult. Itt lényegében nem létezett a mai értelemben vett piaci gazdasági tranzakciók rendszere. „A falusi élet sok tranzakcióval, de nagyon kevés igazi fizetéssel járt. Piacok persze voltak, de korlátozott szerepet játszottak. ...A rendszeresen használt termékeknek és szolgáltatásoknak azonban kevesebb, mint 10%-át vásárolták piacon.”<sup>57</sup>

„Ma már az állam és a piac az egyén apja és anyja, és az egyén csak nekik köszönhetően maradhat fenn. ...Az egymástól elidegenített egyének alkotta államok és piacok sokkal könnyebben képesek beavatkozni tagjaik életébe...”<sup>58</sup>. „...az anyagi körülmények tetemes javulása az elmúlt 2 évszázadban együtt járt a család és a közösség összeomlásával. ...A legfontosabb azonban, ami kiderült, hogy a boldogság nem igazán függ az olyan objektív körülményektől, mint a gazdagság, egészség, vagy akár a közösség. Sokkal inkább függ az objektív körülmények és a szubjektív elvárások egybeesésétől.”<sup>59</sup>. Ez a gondolat lényeges lehet

<sup>48</sup> Smith-Wilson (2020) 41.o.

<sup>49</sup> An Essay on the Principle of Population c. művében

<sup>50</sup> Keynes (1965) 273-274. o.

<sup>51</sup> Sedlacek (2012) 362.o. idézi Akerlof G.A. és Shiller R.J. gondolatát

<sup>52</sup> Sedlacek (2012) 371.o.

<sup>53</sup> Sedlacek (2012) 427.o.

<sup>54</sup> Harari (2015)

<sup>55</sup> Harari (2015) 276.o.

<sup>56</sup> Harari (2015) 278-280.o.

<sup>57</sup> Harari (2015) 319.o.

<sup>58</sup> Harari (2015) 322.o.

<sup>59</sup> Harari (2015) 340.o.

a megtakarítási, lakásvásárlási motivációk megértéséhez, és összekapcsolódik Veblen „leisure class” leírásával, illetve a narratívák elméletével.

Mueller<sup>60</sup> a skolasztikusok által még képviselt **normatív közgazdaságtan** mellett érvel az uralkodó pozitív vagy leíró közgazdaságtannal szemben: „**Ezért az „átadhatóság” kizárólag adásvételre (vagyis cserére) korlátozása megmagyarázatlanul hagyja a személyes és a közösségi ajándékozást**”. Ez a gondolat nagyon fontos számomra a családon belüli jövedelemtranszferek esetén, mert ez a későbbi 7. fejezetben kifejtettek alapján az életciklus jövedelem- és vagyonszerzés, ezen belül az ingatlan szerzés lényeges alkotóeleme. A gyerekevelés, a családi életkörülmények javítása lehet egy olyan cél, ahol igaz lehet: „A boldogság inkább az, ha az ember az életét a maga egészében értelmesnek látja. Van a boldogságnak egy fontos kognitív és etikai komponense is. Értékeink határozzák meg, hogy „egy kis diktátor nyomorult rabszolgáinak” látjuk-e magunkat, vagy úgy, mint aki „szeretettel gondoz egy új életet”. Ahogy Nietzsche mondta, ha van *miért* élünk, szinte mindig elviseljük azt, *ahogyan* élünk”<sup>61</sup>. „Ez a történelmi tudás paradoxona. Az a tudás, amely nem változtatja meg a viselkedést, hasztalan. Az viszont, amelyik megváltoztatja, ezáltal hamar elveszti relevanciát.”<sup>62</sup>

Bowles művében a fenti állampolgári értékek és a mai gazdaságra jellemző állami ösztönzők összefüggését vizsgálja. Épít a viselkedési tudományokra, a pszichológiára és kísérleti játékokra (pl. Fogoly dilemma, Közjavak, Ultimátum, Diktátor, Ajándékcsere...), amelyek használatával társaival mérték a szociális preferenciákat és az ösztönzők hatásait. A könyv alcímében azt keresi, hogy „Miért nem helyettesíthetik a jó ösztönzők a jó állampolgárokat?”. Ez egy logikai kapocs számomra a viselkedési minták, értékek és az intézményi gazdaságtan elemeihez sorolt állami ösztönzők közötti hatások elemzésére. A lakhatás hazai támogatásában az elmúlt 30 év során változatos formákban, jelentős összegű támogatásokat nyújtott a magyar állam is különböző célokra. Ezek részei a hazai közgondolkodásnak, közbeszédnek is, számtalan hír, újságcikk, elemzés jelenik meg róluk, évente több tízezer családot érintenek. Bowles abból indul ki, hogy „a politikai döntéshozók között igen elterjedt az a vélekedés, miszerint a közpolitikai, jogalkotási és vállalatirányítási döntések előkészítése során helyes és ajánlatos arra a feltételezésre építeni, hogy az emberek...úgy általában amorálisak, és cselekedeteiket mindenekfelett az önérdék vezérli”. A szerző sokkal inkább azt gondolja, hogy „...a leírt paradigmára épülő politikai megoldások hozzájárulnak ahhoz, hogy a gátlástalanság és a nyers önérdék mindenhatóságának feltételezése éppen ebbe az irányba mozdítsa el az emberek viselkedését.” Az a paradoxon, hogy **a közgazdászok által a piaci működés tökéletesítéséhez szükségesnek ítélt gazdaságpolitikai megoldások tulajdonképpen működési zavarokhoz vezetnek.**<sup>63</sup> „A szokásos gazdasági modellben a történet lényege ennyi: a támogatás csökkenti a közjavakhoz való hozzájárulás nettó költségét, és ennek eredményeképpen nő a hozzájárulást vállaló polgárok száma, illetve a megfizetett hozzájárulások összege”<sup>64</sup>. A szerző vizsgálatának lényeges eleme az, hogy a velünk lévő közösségi preferenciák, amik mélyebbek, ősbibek, személyesebbek, mint az ösztönzés maga, vajon változnak-e az ösztönzés hatására? ’Különválaszthatóságnak’ nevezi azt, amikor a külső ösztönzés nem módosít az értékeken, tehát egy külső ösztönző elem az értékek mellett él; és ’Szétválaszthatatlanságnak’ nevezi azt, amikor az ösztönzés módosít az értékeken is. Ebben az esetben az ösztönzők negatív hatással vannak (lehetnek) az egyén „megtapasztalt értékeire”, így a viselkedésére is.

<sup>60</sup> Mueller (2015) 91.o. ld. 45. lábjegyzet is

<sup>61</sup> Harari (2015) 347.o., hivatkozik Kahnemann-ra

<sup>62</sup> Harari (2018) 57.o.

<sup>63</sup> Bowles (2018) 17-19.o.

<sup>64</sup> Bowles (2018) 61.o.



Ezzel az érveléssel máris visszaérünk a fentebb elemzett J.S. Mill és A. Smith által fémjelzett 'homo oeconomicus' problémájához. „**John Stuart Mill követői, tehát azok a közgazdászok, akik a polgárt elsődlegesen olyan lénynek tekintik, akit 'a javak birtoklásának vágya vezérel', rendre figyelmen kívül hagyják ezt a hatást, vagy azért, mert véleményük szerint ez az összefüggés nem is létezik, vagy pedig azért mert, ha létezne is, kívül esik a közgazdaságtan tárgykörén.** Márpedig ez az összefüggés megvan, és mivel befolyásolja az ösztönzők működését, a közgazdaságtan tárgykörébe tartozik.” „Olyan esetekben, amikor az ösztönzők pozitív hatással vannak a közösségi preferenciák alakulására, akkor jelenik meg a Törvényhozó által keresett szinergia: a „kiszorítás” helyett a „beszorítás” kezd működni, az ösztönzők és közösségi preferenciák kölcsönösen erősítik egymást.”<sup>65</sup> „A kiszorítás problémája olyankor jelenhet meg, amikor a bevezetett ösztönzőt kísérő információ annak elrendelőjét hátrányos színben tünteti fel, illetve amikor a választott megoldás magát a megoldani kívánt problémát olyan értelmezési keretbe helyezi, amely elfogadhatóvá teszi, sőt elvárásaként írja elő az önérdékkövető magatartást; valamint olyankor, amikor az ösztönző csorbítja a az érintettek személyes autonómiáját. ...**Amikor az emberek üzleti tevékenységben vesznek részt...akkor nem csupán meg akarnak szerezni valamit, hanem lenni akarnak valakik, mind a maguk, mind mások szemében**”<sup>66</sup>. Javaslatként megfogalmazza, hogy „az a jó politika és jó alkotmány, amely segíti a társadalmilag értékes célok megvalósulását, nem csupán az önérdék hasznosításával, hanem a közjót szolgáló motivációk előhívásával, ápolásával és megerősítésével is. ...a közösségi normák elősegítik olyan kölcsönösen előnyös gazdasági ügyletek megvalósítását, amelyek esetében a megkötött szerződések nem képesek teljes körben biztosítani a felek valamennyi elvárásának teljesülését.”<sup>67</sup>. Ennek konkrét megnyilvánulását a CSOK<sup>68</sup> kapcsán elemzi Plöchl és Obádovics<sup>69</sup>.

A témánk elemzése szempontjából az alábbi gondolati szinteket célszerű elkülöníteni:

**Kultúra:**<sup>70</sup> „A kultúra explicit és implicit magatartási mintázatokról áll, melyek szimbólumokban fejeződnek ki, az erőfeszítések eredményeképp megkülönböztetve egymástól az emberi csoportokat, beleértve az alkotásokat is. A kultúra magja tradicionális, azaz történelmileg kialakult, kiválasztódott elméleteket, gondolatokat foglal magába, különös tekintettel az ezekhez kapcsolódó értékekre.” Ebbe a kategóriába tartoznak tehát a kollektív értékek, hitek, ideák, tanok, babonák, legendák, mítoszok, szokások, orientációk. A társadalmi norma az egyén tevékenységére vonatkozó olyan szabály, amit a közösség maga kényszerít ki, nem az államhatalom vagy a jog eszközei által jön létre.

Az ókori görög-keresztény kultúra tanai vagy a weberi protestáns etika, ha ma már nem is a norma, de mindenképpen a „nyugati kultúránk”, gondolkodásunk része.

Az **attitűdökben** az fejeződik ki, hogy **az egyének bizonyos helyzetben hogyan cselekszenek**, azokat az egyén „önmagá szempontjából támogató jellegűnek ítél meg, s ezekhez vonzódik, míg más dolgok esetében éppen ellenkezőleg”<sup>71</sup>

A Pénzügyi kultúra ebben az értelmezésben a kultúra része, annak azt a részét vizsgálja, ami a pénzügyekhez, pénzügyi döntésekhez kapcsolódik, pl.: bizonytalanság kezelése, kockázatok elfogadása, elutasítása, kikerülése vagy éppen a tervezési időhorizont hossza. Ilyen értelemben használjuk a hitelintézeteknél a kockázati kultúra fogalmát is. A pénzügyi viselkedés leírását, mérését szolgálják a pénzügyi kultúra témájában folytatott kutatások is.

<sup>65</sup> Bowles (2018) 63-64.o.

<sup>66</sup> Bowles (2018) 198-200.o.

<sup>67</sup> Bowles (2018) 229-230.o.

<sup>68</sup> Családi Otthonteremtési Kedvezmény

<sup>69</sup> Plöchl-Obádovics (2021)

<sup>70</sup> Csorba (2020) 68. o.)

<sup>71</sup> Csorba (2020) 70.o.

**A pénzügyi kultúra**<sup>72</sup> kutatása az elmúlt években a közgazdaságtan lényeges részévé vált. Ebben annak felismerése is szerepet kapott, miszerint a közgazdaságtan fogyasztója teljes informáltsággal, tökéletesen tudatosan cselekszik napi mikro szintű döntéseiben, ilyen viselkedése aztán egy legalább megközelítően tökéletes piaci működéshez vezet. Azonban éppen a pénzügyi kultúra vizsgálata is azt mutatja, hogy ez a tökéletes fogyasztó nem létezik, sőt megfordítva: a pénzügyi kultúra fejlesztése segít el minket ahhoz, hogy a fogyasztók, családok gyorsabban, teljesebben ismerjék fel helyzetüket, lehetőségeiket, a várható jövőbeni eseményeket, és majd az ő viselkedésükből is következő a piacok működése tökéletesebbé, hatékonyabbá válhasson. A pénzügyi kultúra elemeinek erős kapcsolata van a pénzügyi intézményrendszerrel és a fogyasztók, ügyfelek pénzügyi döntéseivel is. Csorba példaként hozza a pénzügyi intézményrendszer fejlődését, a megtakarítási hajlandóságot vagy a háztartások portfólió döntéseit is<sup>73</sup>.

A pénzügyi műveltség az OECD alapján<sup>74</sup> „a tudás, tudatosság, attitűdök és magatartás kombinációja annak érdekében, hogy az egyén megfelelő pénzügyi döntéseket hozhasson, hogy pénzügyi jólétet biztosíthasson önmaga részére.” Ennek része pl. az explicit pénzügyi tudás, a szolgáltatók tájékoztatása az ügyfelek részére, a szerződések érthetősége.

Alapvetően tehát az alábbi három elem összefüggései lényegesek a viselkedés, döntések elemzésekor:

- a kultúra, ebben a pénzügyi kultúra általános értékei, normái, attitűdjei, az uralkodó paradigmák;
- egyéni pénzügyi (írás) tudás, ismeretek, tapasztalatok;
- és az egyén társadalmon belül elfoglalt helyzetéhez kapcsolódó saját specifikus értékei, normái, attitűdjei.

A gondolkodási modellek – paradigmák egy sajátos definícióját adja Huntington: „**A leegyszerűsített paradigmák vagy térképek nélkülözhetetlenek az emberi gondolkodás és cselekvés számára.... Gondolataink mélyén ugyanis rejtett feltevések, elfogultságok és előítéletek bújnak meg, amelyek meghatározzák látásmódunkat**, azt, hogy a valóság mely tényezőit vesszük figyelembe, hogyan ítéljük meg jelentőségüket és minőségüket.”<sup>75</sup>

Herger és társai megállapították<sup>76</sup>, hogy a pénzügyi rendszer fejlődése a technológiai faktoron túlmenően jelentős mértékben az azokat körülölelő kultúrán múlik.

A hazai pénzügyi kultúra fejlesztésének céljait a Kormány Pénzügyi tudatosság fejlesztésének stratégiája<sup>77</sup> foglalja össze. Ennek fő céljai közül több is érinti a tervezett kutatásomat. A Kormány stratégiája az OECD/INFE és a legjobb nemzetközi gyakorlatok figyelembevételével a magyar igényekre került kidolgozásra.

Az OECD<sup>78</sup> nemzetközi elemzéseket és programot folytat a pénzügyi tudatosság mérésére és fejlesztésére, amelyekben Magyarország is részt vesz. A 2020. évi felmérés három témakörében: **financial knowledge, behavior, attitude** Magyarország a mért 12 OECD ország átlagánál vagy enyhén az átlag alatt helyezkedik el.<sup>79</sup> Lényeges elem számomra az újabb pénzügyi kultúra kutatásokban<sup>80</sup> a pénzügyi stressztűrő képesség vagy pénzügyi „párna” (cushion) szempontjának megjelenése.

<sup>72</sup> részletesen ld. Kovács-Terták (2019)

<sup>73</sup> Csorba (2020) 71.o.

<sup>74</sup> OECD (2018)

<sup>75</sup> Huntington (2015) 29.o.

<sup>76</sup> Herger et al. (2008)

<sup>77</sup> Magyarország Kormánya (2017)

<sup>78</sup> OECD (2018) (2019) (2020)

<sup>79</sup> OECD (2020) 15.o.

<sup>80</sup> OECD (2018)

Kovács P. és társai<sup>81</sup> áttekintésükben külön-külön mutatják be a felnőttek és a középiskolások pénzügyi kultúrájának hazai vizsgálatait. Az általuk ismertetett Econventio adatbázis a 2011 óta összesen több mint 100 ezer egyéni felmérés alapján vizsgálja a középiskolások pénzügyi kultúráját. A felmért dimenziók közül a 2. (befektetések, a megtakarítások) és a 3. (hitelek) érintik elemzésemet. Megerősíti, hogy a diákok pénzügyi tudásában az otthon látottak (családi minták) gyakorolják a legnagyobb befolyást 45,6% említéssel. Ez hangsúlyozza, hogy milyen lényeges a kulturális, történelmi minták feltárása pl. a lakástulajdon területén is.

A később elemzendő életciklus vizsgálatok fontos adaléka, hogy „azok a diákok, akik előre terveznek, fontosnak tartják a pénzügyi tervezés folyamatát, általában jobban teljesítenek a tudásteszteken”<sup>82</sup>.

Az Európai Központi Bank kutatása<sup>83</sup> az EU országai között meglévő óriási különbségek feltárása céljából a kulturális különbségek okait vizsgálja az **előtakarékoság** (precautionary savings) és a **bizalom** elemzésével. A kutatás más adatok mellett használja az általam is elemzett ECB HFCS adatbázist<sup>84</sup>.

A lakossági vagyon heterogenitása szempontjából ez a tanulmány a következő főbb szempontokat emeli ki:

- **Intézmények hatása** (Institutions):
- **Sokkok** (Shocks):<sup>85</sup>.
- **Termékismeret** (Product familiarity):
- **Kultúra** (Culture):

Balestra és Sultan<sup>86</sup> az OECD méréseire alapozva megállapítják, hogy a **lakhatási jóllét** „**well being**” a következő elemekből tevődik össze:

- Lakhatási körülmények: pl. személyesség, biztonság, stabilitás, kontroll
- Szomszédok és környezet: pl. tisztaság, bűnözés, bizalom, diszkrimináció<sup>87</sup>
- Lakhatás elérhetősége /affordability/: a fejlett gazdaságok mérési példáját kiemelve a családi jövedelem 30%-át tekintik a megfizethetőség határának (Németországban 25%).

Shiller<sup>88</sup> nyomán fontos a narratívák vizsgálata a hétköznapi pénzügyi gondolkodásról, a piacok működéséről, a közvélekedés szerepének jelentőségéről. 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 ezért 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 szociális eszközökön (újságok, mail, Facebook ...) keresztül történő terjedése rendkívül hatásos és gyors lehet. A közgazdaságtan nem vizsgálja ezeket a történeteket, értelmezési kereteket, sztorikat, holott ez az antropológia, történelem, politikatudomány, pszichológia, szociológia esetén bevett módszernek számít. „Azokra a népszerű narratívákra vagyok kíváncsi, amelyek vírusszerűen terjedtek. A narratív közgazdaságtan kifejezés használatakor két dologra igyekszem odafigyelni: (1) a történetekbe ágyazott gondolatok szájhagyomány útján történő, járványszerű terjedésére, valamint (2) az emberek azon törekvéseire, amelyekkel megpróbálnak új,

<sup>81</sup> Kovács P. et al. (2021)

<sup>82</sup> Kovács P. et al. (2021) 187.o. 188.o.

<sup>83</sup> Fleck-Monninger (2020)

<sup>84</sup> ECB (2020)

<sup>85</sup> Fleck-Monninger (2020) 12.o.

<sup>86</sup> Balestra-Sultan (2013)

<sup>87</sup> Balestra-Sultan (2013) 8. és 11.o.

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

járványszerűen terjedő történeteket generálni, illetve a már létező történeteket igyekeznek még jobban elterjeszteni.”<sup>89</sup> Mindezt azért, mert „**csak úgy érthetjük meg bonyolult gazdaságunk működését, ha számításba vesszük a gazdasági döntéseket érintő narratívákat és gondolatokat is, függetlenül attól, hogy azok helyesek-e vagy tévesek.**”<sup>90</sup> „Ennek a könyvnek az egyik alaptétele, hogy a gazdasági kilengéseket alapvetően a gazdasági narratívák leegyszerűsített és könnyen átadható változatainak elterjedése mozgatja.”<sup>91</sup> Shiller idézi Jean Paul Satre-ot, aki szerint „...egy ember mindig történetek elbeszélője, tulajdon történeteitől és mások történeteitől körülvéve él, ezeken a történeteken keresztül lát mindent, ami történik vele...”<sup>92</sup>. Ebbe a gondolati körbe tartozik még a Robert Merton által ismertté tett „önbeteljesítő prófécia” fogalma is. A Shiller által megvizsgált USA központi narratívák közül a lakástulajdonlás, lakhatás, lakáscélú megtakarítások szempontjából a következők fontosak:

**„Pánik kontra bizalom”**: az 1907. évi bankpánikot követően az 1913-ban megszületett Federal Reserve Act egyik célja az volt, hogy „az üzleti világ pánikjaira gyógyírt” nyújtson. Az 1930-as évek óta méri a Gallup tudományos módszerekkel a vállalkozói és fogyasztói bizalom szintjét; az 1950-es években dolgozta ki George Katona a fogyasztói hangulatindexet, és 1966 óta méri a fogyasztói bizalmi indexet. Ez a narratíva különösen izgalmas a pénzügyi jelenségek, bankok, hitelezés kapcsán. Jellemző vélemény ezzel kapcsolatban az, hogy **pánikkal vagy annak félelmével terhelt időszakokban az ingatlanok és nemesfémek egyfajta biztos menedéket „last resort” jelentenek, ezért is fontos számomra a lakástulajdonlás kapcsán ezen narratíva vizsgálata.**

**„Takarékosság kontra hivalkodó fogyasztás”**: Láttuk, hogy a mértékletesség erkölcsi parancsa a görög filozófia egyik központi eleme volt. A hivalkodásra a történelem hosszú évszázadain keresztül csak egy nagyon szűk uralkodói, vagyonos kereskedői rétegnek volt egyáltalán lehetősége. A tömeges megtakarítások lehetőségének korát jól jelzi a banki, takarékszövetkezeti szektor kiterjedése a lakosság széles körére a 19. században, főleg annak második felében.

Shiller szerint „Az 1930-as évek nagy gazdasági világválsága idején, amikor mindenkinek az volt a benyomása, hogy az emberek tömegével váltak munkanélkülivé önhibájukon kívül, a **takarékosság narratívái különösen megerősödtek.** Az ’új mértékletesség’ a 2. világháború idején és az 1950-es években is erőteljes trend maradt...”<sup>93</sup>.

Ezzel ellentétes hatású volt az **’amerikai álom’ narratívája.** „Végső soron, az amerikai álom általánosan elfogadott narratívája – egyebek mellett – jólétet kíván mindenkinek, és ezt úgy fogalmazza meg, hogy az ne tűnjön se üzletiesnek, se önzőnek. Feje tetejére állítja Veblen gondolatát a hivalkozó fogyasztásról, amely kizárólag az adott személy felsőbbrendűségét hivatott bizonyítani.”<sup>94</sup> **Végül az amerikai álom áttért az ingatlan finanszírozás területére is:** „George W. Bush ... 2002-ben kifejtette: ’Az amerikai álmat azzal valósíthatod meg, ha megteremtöd saját otthonodat’. George W. Bush elnök aláírta a 2003-as amerikai álom megvalósítását szolgáló első részletfizetési kedvezményekről szóló törvényt<sup>95</sup>, amelynek értelmében az állam támogatást nyújtott a jelzáloghitelek kezdőrészletének kifizetéséhez.”<sup>96</sup> A történet és a Fannie Mae végét ismerjük. Ez, mint cseppben a tenger mutatja az emberi viselkedés, érzület, a szabályozó hatósági jogalkotás és a kialakult 2008-as jelzálog piaci, pénzügyi és gazdasági válság összefüggéseit. Kutatásom szempontjából lényeges **hasonló történetek játszódtak le Magyarországon is az alacsony kamatlábon kínált lakossági**

<sup>89</sup> Shiller (2020) 12.o.

<sup>90</sup> Shiller (2020) 16.o.

<sup>91</sup> Shiller (2020) 53.o.

<sup>92</sup> Shiller (2020) 58.o.

<sup>93</sup> Shiller (2020) 175.-176.o.

<sup>94</sup> Shiller (2020) 195.o.

<sup>95</sup> American Dream Downpayment Assistance Act, 2003

<sup>96</sup> Shiller (2020) 195.-196.o.

**deviza alapú hitelek elképesztő sikerével**, amikor alacsony jövedelmi korlátok (PTI<sup>97</sup>) és fedezeti értékek (LTV<sup>98</sup>) mellett sokak számára elérhetőnek tűnt az akár túlzott értékű saját új otthon.

**„Az ingatlanpiac felemelkedése és bukása”**: Ingatlanpiac alatt a termőföldeket, építési, ipari célú ingatlanokat és a lakóházakat is értjük. „Azt hihetnénk, hogy az ingatlanpiac felemelkedéséről és bukásáról szóló narratívák... a pánik - kontra bizalom narratívakonstrukciónak a részei. **Csak hogy az ingatlanpiacba vetett bizalom egészen más, mint a gazdasági helyzettel kapcsolatos általános bizalom.** Az emberek ugyanis ezt a két területet teljesen másképp látják és kezelik. **Az ingatlant személyes vagyontárgynak tekintik, amelyről bárkinek lehet hasznos véleménye, míg a gazdaság megszámlálhatatlanul sok erő összhatásának eredménye.**”<sup>99</sup>. Shiller konkrét lelki tényezőket emel ki a lakóingatlanok vonatkozásában<sup>100</sup>.

**„Az USA történetében több olyan kampány is kialakult, ami a saját tulajdonú lakhatást segítette elő.** „Az Egyesült Államokban ez a legyen saját otthonod kampánnyal (own your own home campaign) kezdődött 1914-ben. **A „legyen saját otthonod kampány” azzal a céllal indult, hogy átírja azt a széles körben elterjedt nézetet, amely szerint a kölcsönfelvétel szégyenletes vagy veszélyes gyakorlat,** és soha nem szabad eladósodni, inkább megtakarításokból kellene lakóingatlant venni, és az egész összeget zsebből fizetni.”<sup>101</sup> „Következett a **jobb otthont Amerikában mozgalom** (better homes in America movement), amelyet 1922-ben indított egy bizonyos Marie Meloney.”<sup>102</sup> Mivel akkoriban nagyon magas volt az infláció, a bérletéhez képest az ingatlanvásárlással járó adókedvezmények számottevően megemelkedtek. Bár a nagyon magas nominális jelzáloghitel-kamatok egyeseket elriasztottak az ingatlanvásárlástól, sokan úgy vélték, hogy ingatlanuk – inflációból adódó - értéknövekedése ellensúlyozni fogja a magas kamatokat.”<sup>103</sup>

„2003 óta minden évben közvélemény kutatást készítünk négy amerikai nagyváros legújabb lakóingatlan vásárlóinak körében. A kérdőív egyik kérdése így hangzik: 'Amikor úgy döntött, hogy megvásárolja az ingatlanát, befektetésnek tekintette-e a vételt? 1) egyáltalán nem; 2) részben; 3) igen, ez fontos szempont' volt. Az utóbbi választ adók aránya 2004-ban érte el a legmagasabb értéket: 49% volt. 2010-ben... ez az arány 32%-ra csökkent, majd 2016-ban újra felment 42%-ra.”<sup>104</sup>. **Mint később bemutatom, mind a hazai lakásépítést, mind a -hitelezést jelentős és jól kimutatható ciklusok jellemzik, így ezek megjelenése a narratívákban szintén fontos szempont.** A jelent és a jövőt illetően Shiller szerint „A múltban a gondolatok minden rendszert nélkülözve teljesen véletlenszerűen terjedtek. A közösségi média platformjai révén a hasonló gondolkodású szélsőségesek is rátalálhatnak egymásra. A közösségimédia-felületek és a keresőmotorok megalkotói képesek megváltoztatni egy járvány természetét.”<sup>105</sup> **Shiller** a biológiai járványokhoz való hasonlóságai miatt nevezi a narratívákat járványnak.

**A közgazdaságtanban helyet kér és javasol az új megközelítésnek:** „...a narratív közgazdaságtant régóta mellőzik a szakemberek. Részben valószínűleg azért, mert a narratívák és a gazdasági események kapcsolata bonyolult és időben folyamatosan változik. Ma azonban magukról a gazdasági narratívákról, azok legfontosabb tartalmi elemeiről is tudunk adatokat gyűjteni.”<sup>106</sup> Ehhez javasolja a következőket: rendszeres, fókuszált interjúk; rendszeres

<sup>97</sup> Payment to Income

<sup>98</sup> Loan to Value

<sup>99</sup> Shiller (2020) 261.o.

<sup>100</sup> Shiller (2020) 267.-268.o.

<sup>101</sup> Shiller (2020) 269.o.

<sup>102</sup> Shiller (2020) 269.o.

<sup>103</sup> Shiller (2020) 273.-274.o.

<sup>104</sup> Shiller (2020) 277.o.

<sup>105</sup> Shiller (2020) 329.o.

<sup>106</sup> Shiller (2020) 336.o.

fókuszcsoporthoz tartozó vizsgálatok; az elmúlt években egyéb célokkal lefolytatott fókuszcsoporthoz tartozó vizsgálatok történelmi adatbázisa; prédikációk adatbázisa<sup>107</sup>; személyes levelek és naplók digitalizált és kereshető történelmi adatbázisa. „Mindemellett számolnunk kell még az örök kihívással: megkülönböztetni egymástól az ok-okozati összefüggést és a korrelációt. ... Így végre talán túlléphetünk az 1930-as éveket idéző modelleken – például a még ma is meghatározó jövedelem-fogyasztás görbén és a keynesi multiplikátor hatáson -, és közelebb kerülhetünk a gazdasági események valódi hajtóerejeként működő különféle visszajelzésekhez.”<sup>108</sup> R. Shiller volt az, aki társával létrehozta a máig használatos „S&P/Case-Shiller U.S. National Home Price Index-et”<sup>109</sup>.

**Akerlof** írásában Shillerre is hivatkozva érvel a közgazdaságtan „soft” elemeinek erőteljesebb használata és elismerése mellett: **„Ez az írás azt a véleményt erősíti, hogy a közgazdaságtan, mint tudomány előnyben részesíti a „kemény”, és elhanyagolja a „puha” összefüggéseket. Ez a tévedés ahhoz vezet a gazdaságtan kutatásait, hogy figyelmen kívül hagyja azokat a fontos témákat, amiket nehéz a „kemény” módszerekkel megközelíteni, ezzel mulasztások vétkeit 'sins of omission' követ el.** Írásában amellett érvel, hogy a tudományos intézmények vizsgálják felül a publikással és kutatásokkal kapcsolatos gyakorlatukat, valamint érvel a gazdaságtudományi témák publikálásával és támogatásával kapcsolatos tolerancia jelentős növelése mellett annak érdekében, hogy enyhítsük a kisebb jelentőségű módszertani hibákkal kapcsolatos toleranciát.”<sup>110</sup> „A modern közgazdaságtan kemény standardokkal elért elméleti és empirikus eredményeit a tudomány érdekében kellő módon meg kell ünnepelni. De ezek a sztenderdek nem alkalmasak egyformán minden probléma vizsgálatára. Különösképpen azon problémák vizsgálatára nem kellene használni őket, amelyek esetén ezen módszerek használata túlságosan restriktív: amikor hiányoznak a bizonyítékok, vagy a motivációk lényegesen eltérnek a standard gazdasági feltételezésektől”<sup>111</sup>. Témám szempontjából lényeges, hogy pl. az intézményi közgazdaságtannál ismertető adósok „elsétálási jogának” (walk-away vagy strategic default) igénybevétele is kulturális okokra vezethető vissza: Guiso és társai<sup>112</sup> kérdőíves felméréssel vizsgálták a nemteljesítés valószínűségét, és azt találták, hogy nem pénzügyi jellegű magyarázó változók bevonása (nem, etnikum, politikai nézetek, bankokkal kapcsolatos attitűd) is szignifikánsnak bizonyult.

A lakástulajdonhoz kapcsolódó kultúra szakirodalmának elemzését követően számomra az a következtetés vonható le, hogy **bár a kultúra vizsgálata kutatóként magával ragadó, vizsgálatom területén nincs önálló, megkülönböztethető „magyar kulturális háttér” meglétét igazoló irodalom.** A kulturális dimenzió irodalma kapcsán azonban elmondható, hogy erőteljesen hatnak ránk az Európában uralkodó történelmi, filozófiai, etikai nézetek és tanítások. **A Biblia és görög filozófia elutasítandónak vélte a hitel felvételét, de dicséretesnek az előrelátást (Talmud), öngondoskodást, és a családon belüli segítséget. A reformáció óta megengedett a hitelfelvétel, az eladósodás, a lutheri mértékletesség keretein belül. A klasszikus közgazdaságtan is nehezen lépett túl a racionális viselkedésen túli segítségnyújtás, támogatások körén, bár ez a családon belüli újraelosztás, transzferek területe. A kulturális elemek mai megjelenésének egyik módja a pénzügyi kultúra vizsgálata. Itt kutatási feladatként a hazai lakástulajdonlás jobb megértéséhez meg kell vizsgálnunk néhány, jelenleg a pénzügyi kultúra által elemzett fogalmat, mint az egyéni és közösségi bizalom mértéke, a pénzügyi tudatosság, hosszú távú tervezés és öngondoskodás. A kultúra megjelenésének másik csatornája a narratívák - és az általuk**

<sup>107</sup> véleményem szerint ez is igazolja a keresztény teológia fenti elemzésének célszerűségét

<sup>108</sup> Shiller (202) 342.o.

<sup>109</sup> <https://fred.stlouisfed.org/series/csushpinsa>

<sup>110</sup> Akerlof (2020) 405.o.

<sup>111</sup> Akerlof (2020) 416.o.

<sup>112</sup> Guiso et al. (2013)

**kifejtett hatások - vizsgálata. Ennek demonstrálására gyűjtöttem példaképpen egy rövid mintát a hazai lakhatási, lakástulajdonlási narratívákról, amiket a Melléklet 1 tartalmaz.** Ezekben is jól megfigyelhető a „mértékletesség vs. hedonizmus” erkölcsi dilemmája, ami a klasszikus gazdaságtanban a „jót cselekedni” kategóriája (például a családon belüli, generációk közötti jövedelem- és vagyontranszferen keresztül); vagy haszonmaximalizálás racionális parancsa, ami a lakástulajdonlásban a „legjobb befektetés” fogalmával írható le. Smith összjó (család lakhatása) vs. önérdek (egyéni befektetési haszon) dilemmája a lakástulajdonban szintén megjelenik.

## 2.2 Az intézmények szintjének szakirodalmi áttekintése

**Látjuk, hogy a kultúra vizsgálata nem ad elegendő támpontot a lakástulajdonlás mértékének magyarázatához. A következő lépés tehát az intézmények szintjének elemzése. Ebben keresem az intézményi közgazdaságtan hagyományos és új iskolájának néhány témám szempontjából lényeges elemét annak érdekében, hogy később a 4. fejezetben ennek hazai vonatkozásait is megvizsgáljam.** Az intézményi iskola „hagyományos” változata a 19. század végén, 20. század elején nagy ismertségre 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** közgazdász és szociológus az addigra kialakult amerikai felső osztályok életmódját, (tulajdonképpen szociológusként a társadalmi rétegződést) vizsgálva azt állapította meg, hogy **a közgazdaságtan középpontjában álló termelést, elosztást és fogyasztást nem szabad csak a szűk „szükségletek” fogalomból kiindulva leírni.** Véleménye szerint ehhez elemezni kell a hitbéli, meggyőződésbeli elveket, a nemekből adódó viselkedési mintákat, az intézmények befolyásoló mintáit, az egyes nemzetekben uralkodó spirituális szabályokat és értékeket is. A fogyasztást nem csak egyéni szükségletek kielégítéseként írja le, hanem a társadalmi réteg, státusz velejárójának is tekintette. Sőt a fogyasztás társadalmi réteget képző elem is, mint a „leisure class” esetében. Az ő nevéhez kötődik az ún. „Veblen javak” fogalma, amely javak kereslete az ár emelkedésével nem csökken, hanem akár emelkedik (ún. presztízs vagy luxus javak). Lényeges számomra, hogy ez a hatás bizonyos luxus lakásépítéseknel is megfigyelhető, pl. Budapesten több olyan projekt is van, amit 1,5-2,0 millió Ft/m<sup>2</sup> áron is hirdetés nélkül vásároltak meg.

Az új intézményi iskola<sup>113</sup> (NIE) a XX. sz. 2. felében jóval közelebb került a neoklasszikus iskolákhoz, erősebb lett az átjárás közöttük: a NIE **vitatja a standard közgazdaságtan feltételezéseit a piaci szereplők teljes informáltságáról, a teljes racionalitásáról és a zéró tranzakciós költségről.** Hangsúlyosan vizsgálja az állam, állami intézmények, a jog hatását, és pl. Coase alapján az „ügynök – megbízó” elméletből adódó következtetéseket. Az új iskola ugyanakkor használja a klasszikus ökonómia felépített eszköztárát. D. North élete második felében Európában gazdaságtörténetet is kutatott. A kezdetben általa művelt mennyiségi, statisztikai módszereket követően a társadalmi szerkezet változását kezdte kutatni. Így eltávolodott a neoklasszikus közgazdaságtan hatékonyság és racionalitás paradigmájától, és az intézmények szerepének vizsgálatára fókuszált. Fő kutatási területe a politikai és gazdasági intézmények kialakulása és azok hatása a gazdasági teljesítményre, különösen a tulajdonosi jogok és tranzakciós költségek elméletére. **North az intézményeket szélesen értelmezi: az intézmény számára az a keret, amelyen belül az emberi (gazdasági) interakciók lezajlanak, tehát minden, ami az egyes szereplőket motiválja, körülveszi, szabályozza.**

<sup>113</sup> New Institutional Economics

North a gazdasági intézményeket azért vizsgálta, hogy megértse, miért válnak egyes országok gazdaggá, miközben mások szegények maradnak. A Nobel díj átvételére írt rövid tanulmányában<sup>114</sup> kifejezetten említi Hollandia és Anglia újkori felemelkedését és egyúttal a Spanyol és Habsburg birodalmak (és ebben kimondatlanul is a Magyar Királyság), majd napjainkhoz és tapasztalatainkhoz jóval közelebb állóan a Szovjetunió bukását is. Érdekes hasonlóság egyébként, hogy Adam Smith is az egyes nemzetek gazdasági fejlődésének különbségeit vizsgálta a *Nemzetek gazdagsága* c. művében. North úgy értékelt, hogy 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 is.** 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, ide illő problémákat, kutatási feladatokat tűzött ki<sup>115</sup>: „A döntéshozónak képesnek kell lennie arra, hogy a hasznosság valamilyen konzisztens mércéje alapján összehasonlítsa egymással az egyes következményeket, bármilyen sokfélék és eltérő természetűek legyenek is ezek. **Az volt tehát a 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>116</sup> „Az adott szempontból két fogalomnak, a keresés és a megelégedésre való törekvés fogalmának volt döntő jelentősége....A keresés és a megelégedésre törekvő viselkedés elméletének legfontosabb eredménye azonban éppen az volt, hogy megmutatta: miként lehet ésszerű határok közt mozgó számítások és hiányos információk alapján bizonyos alternatívák között választani anélkül, hogy megkísérelnénk a lehetetlent...”<sup>117</sup>. Simon elmélete nyomán pl. Kfir és Schotter<sup>118</sup> megállapítják, hogy ha egyének kockázatos döntéseket hoznak, még a döntés meghozatalát követően is hajlandók olyan információkat akár pénzért megvenni, ami utólag a döntésük helyességét igazolja, akkor is, ha ezek az információk már nincsenek hatással a döntésükre.

**Kahnemann és Tversky** a döntésekben megnyilvánuló motivációt, hasznossági függvényeket vizsgálva tervezett tanulmányom szempontjából fontos megállapításokat tettek az egyéni gazdasági döntések pszichológiai jellegéről, a hiányos információkról, a kockázatok és várt nyereségek asszimetriájáról (prospect theory). „Az Econometriában 1979-ben megjelentetett tanulmányukkal Kahnemann és Tversky átvitték megállapításaikat a közgazdaságtudományba. Azt üzenték a közgazdászoknak, hogy a várt hasznosságok elmélete<sup>119</sup> pozitív elméletként 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>120</sup>. „Az ultimátumjáték jelentősen hozzájárult a klasszikus közgazdaságtani elméletek aláásásához..., hogy a sapiens nem hideg matematikai logika, hanem meleg szociális logika szerint cselekszik.”<sup>121</sup> Kahneman és társai<sup>122</sup> a döntések pontatlanságát okozó tényezők (zaj) kapcsán kiemelik, hogy „jobbak az embereknél a

<sup>114</sup> North (1993)

<sup>115</sup> Simon, H.A. (1982)

<sup>116</sup> Simon, H.A.(1982) 35.o.

<sup>117</sup> Simon, H.A. (1982) 39-40.o.

<sup>118</sup> Kfir-Schotter (2010)

<sup>119</sup> EUT: Expected Utility Theory

<sup>120</sup> Heukelom (2007) 13.o.

<sup>121</sup> Harari (2018) 125.o.

<sup>122</sup> Kahneman et al. (2021)



szabályok, képletek és algoritmusok, ha előrejelzések megfogalmazásáról van szó. A közhiedelemmel ellentétben nem azért, mert a szabályok lényegre törőbbek, hanem sokkal inkább zajmentességük miatt.”<sup>123</sup> Az emberi döntés kapcsán elemzi annak lényeges elemeit: „A gondolkodási folyamat, amelyen keresztülmentünk, illusztrálja a döntésnek nevezett mentális művelet tulajdonságait:”<sup>124</sup>

- A leírásban megjelenő támpontok közül (amelyek csupán egy töredékét alkották a szükséges tudnivalóknak) némelyikre jobban figyeltünk, másokra kevésbé, anélkül, hogy ezeknek a választásainknak teljesen tudatában lettünk volna....
- Ezek után ... összbenyomásba sűrítettük a támpontokat. A kulcsszó, hogy „informálisan”. Nem alkottunk tervet a kérdés megválaszolására....
- Végül az általános benyomást egyetlen, a siker valószínűségét megragadó számértékre fordítottuk le. ...Ezúttal sem tudjuk megmondani, hogy miért döntöttünk úgy – ahogyan...”.

**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.** Egy lakás, vagy lakóház megvásárlását nem nehéz ilyen kapcsolat specifikus ritka, egyedi döntésként feltételezni.

A formális szabályok, informális normák és ezek kikényszerítésének jellemzői formálják a gazdaság teljesítményét. Miközben a jogszabályok egy nap alatt megváltozhatnak, az informális szabályok lassan alakulnak ki, lassan változnak. A politika is befolyásolja a gazdaság teljesítményét, mert a politika hozza a szabályokat és kényszeríti ki azok betartását. A hatékony jogrendszer éppúgy támogatja a gazdaság fejlődését. A hosszú távú növekedés kulcsa így nem a hatékony elosztás, hanem a hatékony alkalmazkodás. A sikeres politikai és gazdasági rendszerek hatékony, rugalmas intézményi szerkezetet hoznak létre. Az intézményi közgazdaságtan kiemelten kezeli az információs aszimmetriát szolgáltató és ügyfél között, ami a pénzügyi piacok egyik jellemző tulajdonsága. Emellett ugyanakkor megemlítendő, hogy az intézményi közgazdászok között is vannak olyanok (pl. Richard Posner), akik helyeslik az állami beavatkozás korlátozását, és ezzel szemben az egyéni jogok (élethez való jog, szabadság, tulajdonhoz való jog) védelmét hangsúlyozzák. Az új intézményi közgazdaságtan a gazdasági teljesítmény meghatározásában az intézmények alább következő szintjeit kezeli<sup>125</sup>. Ez „williamsoni”, **bottom-up megközelítés, az alapoktól halad a felépítmény, a konkrét látható, mérhető gazdasági tranzakciók felé.**

- A beágyazottság szintje lásd kultúra és értékek, 2.1 és 3. fejezetekben
- Alapvető intézményi környezet lásd 2.2 és 4. valamint 6. fejezetekben
- Irányítási struktúrák lásd 5. és 6. fejezetekben
- Erőforrás allokáció lásd 2.3 és 7. (egyéni döntések) fejezetekben

A **beágyazottság szintje** a legmélyebb, legnehezebben változó szint, ami a gazdaságot befolyásoló szokások, normák, vallások, tradíciók, mentális, morális modellek szintje. Ez az, amiben az európai kultúrát (ld. fent is: a zsidó, görög, keresztény) meg szoktuk különböztetni pl. az arab kultúrától. Ide tartoznak a szereplők közötti informális normák, a kamat, a kamat alapú hitelezés alapvető megítélése. Ide tartoznak a jogkövetés, korrupció, felelősségre vonhatóság témaköre is. Az egyéni gazdasági viselkedés bizonyára befolyásolja az egyes országok, nemzetek kialakuló intézményeit és fordítva is. Ennek vallási kulturális gyökereit is kutatta Max Weber, és láttuk, hogy az milyen mélyen determinálja az „európai”

<sup>123</sup> Kahneman et al. (2021) 14.o.

<sup>124</sup> Kahneman et al. (2021) 55-56.o

<sup>125</sup> ISNIE /International Society for New Institutional Economics/ 7. konferenciája, Közgazdasági Szemle 2004

gondolkodásunkat. Max Weber nagy hatású művében kifejezetten az intézményi gazdaságtan vizsgálódásába eső témákat is elemez: pl. háztartás és az üzem szétválasztása, szabad munka racionális szervezete, üzem, jog és igazgatás racionális szerkezete, kapitalista munkaszervezés, biztonságos kalkuláció, racionális könyvelés, racionális életvezetés...). **Weber a kapitalizmus szellemét sem a gazdagodásban (ld. 15. századi Firenze), hanem emberi erényekben látja:** „ami a Fuggereknél kereskedői vakmerőség, erkölcsileg közömbös, személyes hajlam, az Franklinnál<sup>126</sup> **etikusan színezett életszabály.** A „Berufung” (ami isteni elhivatást, elhivatottságot is jelent) és a „Beruf” (hivatás, világi foglalkozás) főnevek a lutheri bibliafordítás óta léteznek ilyen kettős értelemben.<sup>127</sup> **„Az efféle „tettek általi üdvözülés” (Werkheiligkeit) gyakorlati jelentősége szempontjából azonban azoknak a tulajdonságoknak a megismerése volt döntő, melyek a neki megfelelő életvezetést jellemezték,** s megkülönböztették egy középkori átlagkeresztény mindennapi életétől.”<sup>128</sup> Nem állítom azt, hogy a protestáns gondolkodás hatása ma megkülönböztethető a katolikus többségű területek lakóinak gondolkodásától, de érdekes szempont számomra, hogy ez az **„életvezetés” fogalom mint erény, milyen formában függ össze a pénzügyi tudatossággal, öngondoskodással, hosszú távú tervezéssel, életciklus alapú gondolkodással.**

Hofstede dimenzióiból 4 tartalmazza az általam vizsgálandó téma szempontjából az alábbi lényeges mintákat<sup>129</sup>: **Hatalmi távolság; Bizonytalanságkerülés; Individualizmus; Hosszú- rövid távú orientáció.** Hofstede kutatását ugyanakkor kritizálja és megújítandónak tartja Orr és Häuser<sup>130</sup>, ezzel ellentétben azt Beugelsdijk és Welzel<sup>131</sup> egy európai és világszerte gyűjtött adatokon alapuló, másik elméleti modell keretével igyekeznek összekapcsolni. Ennek 2017. évi kérdőívét Magyarországon is felvették.<sup>132</sup>

Az intézményi gazdaságtan képviselője, North is hangsúlyozza a gondolati, viselkedési minták, értékek szerepét: „Az egyének mentális modellekkel rendelkeznek az őket körülvevő világ értelmezésére. Ezek részben kultúra által meghatározottak, ami a generációk között átadott tudás, értékek és normák átadásával jön létre, ami radikálisan eltérő a különböző etnikai csoportok és társadalmak között.”<sup>133</sup> „Az egyének döntéseinek megértéséhez vezető kulcs az átváltásokkal (payoffs) kapcsolatos várakozásaik, amelyek annak függvényei, ahogyan elméjük a hozzájuk eljutó információkat értelmezi. Az egyének mentális modelljei, ahogyan megmagyarázzák és értelmezik a körülöttük lévő világot, a kulturális örökségük részei”<sup>134</sup>. Témám szempontjából a beágyazottság szintjére esik az öngondoskodás, a megtakarítások kulturális, történelmi meghatározottsága, vagy pl. Magyarországon a lakás, lakhatás területén a lakástulajdon kiemelkedően magas „értékelése” és mértéke. Ez a szint akár több mint százéves távlatokban módosul, mélyen összefügg a gazdaságról, társadalomról alkotott mítoszainkkal, hiedelmeinkkel, és e szint létezése és determinációja miatt sem lehet csak intézményfejlesztéssel változtatni egy gazdaságot.

**Az intézményi környezet** témám szempontjából releváns elemei a következők: A klasszikus gazdaságtan keretében a tranzakció azonnali (adás-vétel vagy lakásbérleti szerződés megkötése), az ár a vezérlő információ, a tranzakciónak nincs költsége. Általában azonban

<sup>126</sup> Benjamin Franklin 1748

<sup>127</sup> Weber (1982) 91.o.

<sup>128</sup> Weber (1982) 156.-157. és 160.o.

<sup>129</sup> Hofstede (2011) 9.-15.o.

<sup>130</sup> Orr-Häuser (2018)

<sup>131</sup> Beugelsdijk-Welzel (2018)

<sup>132</sup> <https://europeanvaluesstudy.eu/methodology-data-documentation/survey-2017/joint-evs-wvs-2017-2021-dataset/>

<sup>133</sup> North (1993)

<sup>134</sup> North (2005) 23.o.

mégis van: egyrészt a tranzakciót megelőző információgyűjtés, az áru, szerződő partner megkeresése, az információk pontosítása, a szükséges szerződések megkötése, a pénzügyi lebonyolítás, a szállítás, a csere tárgyának, a nem teljesítés jogkövetkezmények definiálása is időbe és pénzbe kerül. Ahol pedig a tranzakciónak költségei vannak, ott következik el az intézményen belüli vs. piaci tranzakció átváltásának (trade-off) ideje: az intézményeken belül ugyanis alacsony(abb) vagy nincs a tranzakciónak költsége.

**A kérdés az, hogy miért alakulnak ki kisebb – nagyobb, vagy egyenesen óriási szervezetek, miért nem mindenütt a piac közvetlen allokációja uralkodik? Miért létezik a csere helyett utasítás, szabályzat alapú belső munkamegosztást használó (nagy)vállalat (vagy az én kutatásom esetében intézményi lakástulajdonos, befektető)? Így ez 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. Miért ilyen a hazai ingatlan tulajdonlás magas arányán belül annak domináns jogi formája, van-e ennek valamilyen nemzeti speciális oka?

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: „...de Coase azzal érvelt, hogy **aminek valójában a cseréje megtörténik, azok jogok - bizonyos intézkedések, akciók megvalósítására – és ezen jogok terheit, és privilégiumait a jogrendszer rögzíti.** ...Alchian ...úgy határozta meg az ingatlannal kapcsolatos jogokat, mint olyan jogok készletét, amelyek annak az ingatlannak a használatát, átruházását vagy más módon történő kiaknázását és élvezetét lehetővé teszik.”<sup>135</sup> Coase híres tétele szerint „Ha a piaci tranzakciók költségmentesek lennének, akkor (a méltányos elosztás kérdésétől eltekintve) csak az számítana, hogy az ügyletekben résztvevő felek jogai pontosan körül legyenek írva, és a jogi eljárások eredményét egyszerűen előre lehessen jelezni.”<sup>136</sup> **A hozzáférés formája, biztonsága esetén érdekesek számomra a tulajdonlás és a bérlet formái is.** Ezek mindegyike lényeges a lakhatás, lakáshasználat esetében. Ilyen lehet pl.:

- a jóság, dolog tulajdonlása (önálló lakástulajdon, társasházi forma, lakásszövetkezet);
- annak használata (pl.: piaci, vagy szociális bérlakás, munkásszállás...);
- a használat továbbadása általi jövedelemszerzés (pl.: saját lakástulajdon szerzése bérbeadás céljából, pl. diákoknak vagy idegenforgalmi célokból);
- a dolog megváltoztatása (pl.: bérelt ingatlanokon lehetséges változtatás, a fenntartás, karbantartás megosztása a tulajdonos és használó között);
- tulajdonjog változtatása is (pl.: kisajátítás);
- építéssel kapcsolatos hatósági eljárások, engedélyezések hozzáférhetősége, egyszerűsége;
- ide tartozik bizonyos csoportok hozzáféréseinek pozitív megkülönböztetése is (pl.: fiatalok, családosok, gyereket nevelők), vagy a szűkös bérlakások elosztási mechanizmusai.

**A szerződések gazdaságtana** az új intézményi közgazdaságtan további fontos eleme, ugyanis a klasszikus gazdaságtanban a szerződések teljesek és tökéletesen kikényszeríthetők. „Williamson szerint a szerződés egy megállapodás a vevő és az eladó között, amiben a csere definiálása három módon: az ár, a termék jellemzőinek meghatározása és a biztonsági elemek meghatározása által történik meg.”<sup>137</sup> **Ide tartozik a lakástulajdon esetén:**

<sup>135</sup> Ménard-Shirley (2011) 8. o.

<sup>136</sup> idézi Mueller (2015) 97.o.

<sup>137</sup> Ménard-Shirley (2011) 9.o.

- a jelzálog szerződések jellege (önálló- vagy keretjelzálog);
- a jellemző kamatperiódus jellege, az átárazás szabályozása, annak esetén adott lehetőségek;
- állandó vagy változó kamatozás piaci súlya;
- előtörlesztés lehetséges-e, vagy a futamidő szigorúan rögzített;
- ingatlanszerzéssel, hitelfelvétellel járó adózási, illeték terhek;
- a mögöttes személyes és dologi biztosítéki rendszer erőssége, kikényszeríthetősége, ennek időtartama is (bíróági határozat kényszere szükséges, vagy elegendő a közjegyzői okirat a végrehajthatóságra);
- végrehajtási eljárások formái, nehézségei, időtartama;
- „walk-away” – az elvándorlás joga, ha a fedezet értéke kisebb, mint a pillanatnyi tartozás;
- személyes csőd létezése, esetleges szabályai.

**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.** Elég, ha csak a arra gondolunk, hogy egy ingatlan árát legalább a következők befolyásolják: alapterület, építés alapanyagai, építés minősége, korábban keletkezett károk, azok javítása, az elvégzett karbantartások, elhelyezkedés, esetleges szomszédok szokásai, közös költség elmaradás... Egy ilyen helyzetben nehéz tökéletes informáltságról és teljes szerződéses biztonságról beszélni.

A megbízó-ügynök elmélet a tulajdonos és menedzser, (vagy befektető – alapkezelő) dilemmát vizsgálja: ahol a tulajdonos nem maga végzi el a befektetett javakkal kapcsolatos operatív döntéseket, ott vajon léteznek-e a tulajdonoshoz illő hatékonysági, optimalizálási maximalizálási célok? Ez minden intézményesült befektetési forma esetén létezik, a lakhatásnál a nem egyedüli magántulajdonosi lakhatás esetén is (mint lakásszövetkezetek, társasházak). Másrészt az intézményesülés oka a speciális tudás alapú munkamegosztás is lehet, ennek megnyilvánulása lehet számunkra, hogy egy társasházi közös képviselő képes-e egy több tíz- vagy százmilliós felújítási beruházást menedzselni? 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 ígéret kikényszerítésére.** Bowles<sup>138</sup> munkájában célzottan a jó motivációs eszközöket keresi, azokat, ahol a gazdasági szereplő egyéni céljait, motivációját nem gyengíti, hanem erősíti az állami beavatkozás. A lakhatás területén ilyen politikai eredetű célok a meghirdetett különböző lakhatási programok, a célzott támogatások kimondott vagy ki nem mondott társadalmpolitikai céljai, pl. a lakások energetikai felújításának – és ezzel a CO2 kibocsátás csökkentésének - a szándéka vagy a gyereket vállalni szándékozók támogatása mögött meghúzódó ideológiai, politikai célrendszer. A politikai rendszerből érkező impulzusok nagyon lényegesek a lakáspiac számára. Az Európai Unió 2020-ban hirdette meg a zöldítés, energiafelhasználás csökkentés érdekében a lakásállomány energetikai célú megújításának programját. Ez egy olyan szabályozási keretet jelent, ami meghatározza a hazai energetikai célú lakásfelújítások cél- és eszközrendszerét.<sup>139</sup> Ismert a Kormány gyermekvállalást ösztönző politikája, ami erőteljesen a lakhatási támogatásokon keresztül is valósul meg. Az MNB<sup>140</sup> műhelymunkájában is szerepelnek a lakosság lakhatási energiafelhasználásával kapcsolatos szabályozói javaslatok: nyílászárók felújítása, fűtési megoldások modernizálása, falak

<sup>138</sup> Bowles (2018)

<sup>139</sup> [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)

<sup>140</sup> Id. MNB (2018) 180 lépés...

magasabb hőszigeteléssel történő ellátása, környezetkímélő energiaforrások felhasználási arányának növelése.

A tulajdonlás intézményi kereteiben szó esett már a közösségi tulajdonlás két lényeges formájáról, a lakásszövetkezetekről és a társasházakról. Ezek hazai megjelenése az intézményi dimenzió lényeges eleme. A Városkutatás Kft kutatásainak egyik fókuszja a lakhatási szegénység, kirekesztettség.<sup>141</sup> A Városkutatás más kutatásai a lakástámogatási rendszerek (policy) történelmi leírásával foglalkoznak.<sup>142</sup>

Fontos megemlíteni, hogy **a tömeges lakossági hitelezés hazánkban kifejezetten nem egy hosszú történelemre visszatekintő tevékenység.** Németországban és Ausztriában<sup>143</sup> logikusan a magánbankok (Privatbanken) fejlődését történelmileg követték az inkább lakossági pénzügyekre szakosodott takarékpénztárak (Sparkassen) és hitelszövetkezetek (Spargenossenschaften). Németországban a 20. század fordulóján már 1490 takarékpénztár és 12.040 hitelszövetkezet létezett mintegy 1,2 millió taggal, máig a fenti hármas tagozódás adja a német bankrendszer gerincét. Magyarországon 1895-ben 583 takarékpénztár és 968 hitelszövetkezet létezett<sup>144</sup>, ezek elsősorban bizonyára nem a személyes, hanem a vállalkozási célú hitelezést szolgálták. Azonban ezt a fejlődést is megtörte a Trianont követő visszaesés és gazdasági, területi, politikai újrendeződés, ami a hazai lakossági hitelezést is érintette. **A hazai lakossági hitelezés legközelebb nagyon alacsony szintről az 1970-1980-as években indult el az állami támogatásokhoz kötődő hitelek felvételével** (ld. 3.1 fejezetben). Elmondhatjuk, hogy a lakossági hitelezéssel, hitelfelvétellel kapcsolatosan nincsenek hosszú generációkon átívelő élő tapasztalataink, megtanult történelmi leckéink.

Az intézmények szintjének szakirodalmi elemzése biztató fogódzókot nyújt a hazai magas tulajdonlás okainak megállapításához. **Megvizsgálandó, hogy a hazai lakhatás történelmi eseményei, az állami beavatkozások (lakhatási támogatások és lakáspolitikai céljai, súlya), és a lakástulajdonlás intézményi formáinak (saját lakott ingatlan, társasházak, lakásszövetkezetek, közösségi és piaci bérlakásszektor) gazdagsága hogyan járul hozzá a magas hazai lakástulajdon kialakulásához és fennmaradásához.**

### 2.3 A megtakarítások, életciklus jövedelem kutatásai

#### A családi fogyasztási- és életciklus elméletek áttekintése

Az életciklus kifejezést a modern műszaki- és gazdaságtudományok több formában is használják. Nagy irodalma van a termékek életciklus elemzésének, ami mára a marketing, zöld gazdaság, termékgazdaságossági számítások, számvitel, controlling alapelemévé vált. Adizes<sup>145</sup> használta az életciklust a vállalatok fejlődési szakaszainak azonosítására is. Ez így a szervezetelmélet, vezetéstudományok fontos részévé is vált.

Az én célomhoz közelebb visz a pszichológia által használt '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 és célok kapcsolódnak. Számomra különösen a megtakarítások (ami**

<sup>141</sup> <https://mri.hu/szegenyseg-es-kirekesztettseg-publikacio/>

<sup>142</sup> Egy rendszerszemléletű megközelítést tartalmaz Hegedűs (2018) írása.

<sup>143</sup> az MNB (2018) alapján

<sup>144</sup> MNB (2018) 331. 338. és 443.o.

<sup>145</sup> Adizes (1999)

**lényegében elhalasztott vagy „negatív” fogyasztásként is értelmezhető), az eladósodás és a vagyon (ezen belül az ingatlanvagyon) alakulása fontos. A közgazdasági iskolák áttekintésével is vizsgálom, hogy mely egyéni életszakaszokban épül fel a lakossági ingatlan vagyon, és ez hogyan kapcsolódik a hitelfelvételhez és a növekvő jövedelmekhez. Ennek hazai adatokon történő vizsgálatát a 7. fejezetben végzem el.** A megtakarítások vizsgálatában a közgazdaságtan fejlődése folyamán különböző álláspontok uralkodtak. 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 tőke jövedelme is kapcsolatban állt a tőkés önmegtartóztatásával, hiszen ő nem költötte el minden jövedelmét.

A Keynes-i forradalom más megvilágításba helyezte a megtakarításokat: a gazdasági növekedés alapja a kereslet, aminek egyik összetevője a C (Consumption) lakossági fogyasztási kereslet (az I Investment beruházások és G Government kormányzati vásárlások mellett). 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 jelenlegi jövedelem határozza meg (**abszolút jövedelemhipotézis**), de elmélete szerint a megszerzett jövedelem csökkenésével a háztartások nem csökkentik arányosan a fogyasztásukat. Másrészt nem minden jövedelemből lesz fogyasztás, a jövedelem növekedésével a háztartások jellemzően nagyobb mértékben növelik megtakarításaikat, így náluk a fogyasztás a jövedelemhez képest lassabban növekedik.

Ha viszont nem a teljes jövedelmünket költjük fogyasztásra, akkor felmerül a kérdés, hogy mennyit fogunk megtakarítani? A fogyasztás és megtakarítás arányát kellett hosszabb távon is vizsgálni, lehetőleg úgy, hogy a gazdasági ciklusok hatásai is kiszűrhetőek legyenek.

Keynes használt bizonyos megtakarítási motívumokat, pl. óvatossági motívum (tartalékolás), életciklus motívum (jövedelem és fogyasztás várható értékének összehangolása), fukarsági motívum, önerő fejlesztési motívum, örökség hagyási motívum.

Duesenberry<sup>146</sup> gondolataira rányomja bélyegét a 2. világháborút követő jólét és fogyasztás korának beköszönte. Az ő 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, hogy a fogyasztók mások viselkedését is követik, azaz egyfajta „narratív hatás” is, amit később részletesen tárgyalok. Friedman<sup>147</sup> definíciója szerint „A relatív jövedelem hipotézis azt feltételezi, hogy a mért fogyasztás mért jövedelemhez viszonyított aránya a fogyasztónak a jövedelem elosztásban betöltött relatív pozíciójának függvénye”. A fogyasztás további elemzéseinél a vagyon, vagyoni transzferek hatását sem lehetett figyelmen kívül hagyni.

Milton Friedman **permanens jövedelem hipotézise** alapján a fogyasztás nem a jelenlegi, hanem a hosszabb távon kialakuló átlagos jövedelemtől az ún. permanens jövedelemtől függ. Tanulmányában 3 egyenleget vizsgál<sup>148</sup>:

$$(2.6) \quad c_p = k(i, w, u) y_p \quad \text{ahol a permanens fogyasztás } (c_p) \text{ függvénnyel leírhatóan függ a permanens jövedelemtől } (y_p) \text{ és a kamatoktól } (i), \text{ vagyontól } (w),$$

<sup>146</sup> Duesenberry (1965)

<sup>147</sup> Friedman (1957b) 158.o.

<sup>148</sup> Friedman (1957a) 26.o.

valamint a fogyasztói attitűdöktől (u)

(3.1)  $y = y_p + y_t$  ahol a jövedelemnek van egy állandó és egy időleges összetevője

(3.2)  $c = c_p + c_t$  ahol a fogyasztásnak van egy állandó és egy időleges összetevője

A permanens fogyasztás és permanens jövedelem így

- a közép- és hosszútávon elvárt fogyasztás és jövedelem, amit az
- időhorizont, az előrelátás mértéke (az egyén kulturális beállítástól is függő változó, pl. tervezett nyugdíjba vonulás ideje), és
- a korábbi megtakarítások, örökölt vagyon, tervezett örökségként hagyás mértéke stb. is befolyásol.

Az átmeneti jövedelem „windfall income” az, ami a fentiekhez képest az ingadozást jelenti. Az átmeneti jövedelem véleménye szerint nincs hatással a fogyasztásra, az lecsapódik a mért megtakarításban. A jövedelem egy részét a „simítás” érdekében, az állandó életszínvonal megtartása érdekében félreteszik 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 modell alapú elméletében fontos szerepet játszik a vagyon is**, ideértve a fizikai és szellemi vagyont is. A megtakarítási ráta így jövedelem mellett a vagyon függvénye is. Ez azért is lényeges számomra, mert mint látni fogjuk éppen a megtakarítások és az ez által teremtett önerő ad lehetőséget a magyar családok számára olyan fontos saját tulajdonú ingatlan jellemzően hitel általi megszerzésére. Én éppen ezt a jövedelem - megtakarítás - lakáshitel - (pénzügyi és ingatlan) vagyon láncot fogom megvizsgálni. Friedman 1901, 1917-1919, 1935-1936 és 1941 évek adatai alapján a városi lakosok fogyasztását vizsgálta statisztikai eszközökkel. Véleménye szerint a „permanens jövedelem hipotézise magasabb rendű a relatív jövedelem hipotéziséhez képest, és semmilyen formában nem ellentétes azzal a nézettel, hogy a relatív jövedelem hipotézise magasabb rendű az abszolút jövedelem hipotéziséhez képest.”<sup>149</sup>.

Friedman elméletének bővítéseként fogható fel Ando, Brumberg, és Modigliani **életciklus hipotézise**<sup>150</sup>. Friedmannal egy időben dolgozták ki elméleteiket, így vitában is álltak egymással<sup>151</sup>. Modigliani azt vizsgálta, hogy az egyén életciklusában megfigyelhető hosszú távú változások hogyan hatnak a jövedelmének, megtakarításainak alakulására és az életciklus alatti fogyasztásra. E modell 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, és így egy teljes életciklusra optimalizálnak, így hatékonyan használják fel az erőforrásaikat. Lényegében a fogyasztás hosszú távú határrátáját kell vizsgálnunk. 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. **Ő használja az „életvagyon” kifejezést, ami a munkajövedelem és az öröklött vagyon összege**. Ezt gyakorlatilag diszkontálva, ill. ebből annuitást számolva határozható meg az egyén aktuálisan felhasználható forrása, ami így eltér az aktuális jövedelmétől. Modigliani is feltételezésekkel él az alábbi változókra:

$c_t$  a fogyasztás mértéke a t. évben

$y_t$  a jövedelem nagysága a t. évben

<sup>149</sup> Friedman (1957b) 169.o.

<sup>150</sup> Modigliani-Brumberg (1954); Ando-Modigliani (1963)

<sup>151</sup> Friedman (1957) 29. 37.o.

s <sub>t</sub>	a megtakarítás a t. évben
a <sub>t</sub>	a felhalmozott vagyon a t. év kezdetén
r	a betétek kamata
N	a jövedelemszerzésre fordított évek száma
M	a nyugdíjba menetel ideje
L	a teljes élettartam (=N+M)

Modigliani további motívumokat is vizsgál<sup>152</sup> :

- az a minta, amikor a jelenlegi és jövőbeni jövedelem nem illeszkedik a preferált fogyasztáshoz, ami bármely életszakaszban túlfogyasztáshoz, vagy megtakarításhoz vezethet;
- az öngondoskodási motívum, az a vágy, hogy megtakarításokból származó felhalmozással olyan eseményekre készüljünk fel, aminek bekövetkezete, vagy a bekövetkezésének időpontja nem pontosan állapítható meg;
- tartós javak megszerzésére történő megtakarítás (erre azért van szükség, mert esetleg nem lehet a jószág megszerzésére szánt teljes összeget hitelként felvenni, vagy a megtakarítás olcsóbb, mint a hitelfelvétel).

Megállapítja továbbá, hogy lényeges változó még a jövedelem rövid távú ingadozása, valamint a várakozások rugalmassága is<sup>153</sup>.

**Modigliani** elveti Keynes elméletét, miszerint „a reál jövedelem növekedésével annak nagyobb hányadát takarítják meg”, helyette azt fogalmazza meg, hogy „a jövedelemből megtakarított hányad alapvetően független a jövedelemtől; a megtakarítási hányados rendszeres eltérése a normál mértéktől, nagyrészt a jövedelemnek annak normál mértéke körüli ingadozásával, és ennek a jövedelemnek lényeges változásával magyarázható, ami a megtakarítás mértékét eltérítheti az ahhoz a jövedelemszinthez és életkorhoz tartozó megtakarítás szintjétől... Véleményünk a következő két alapvető állításon nyugszik:

- a) a megtakarítás fő célja a jövedelem **életciklusból következő, és a rövid távú ingadozása elleni védőernyő** (*cushion*) kialakítása
- b) a **jövőbeli szükségletekre történő megtakarítás** (*provisions*) alapvetően az átlagos jövedelem arányában történik, mert az események bekövetkeztéig hátralévő időtartam nem függ a jövedelem nagyságától<sup>154</sup>.

Ez lényegében azt jelenti, hogy az eltérő jövedelműek megtakarítási, fogyasztási ciklusai hasonlóak, még ha abszolút értékben el is térnek egymástól.

Az életciklus jövedelem modell értelmezhető az egyén szintjén, de a népesség változásán keresztül (pl. fiatalok aránya, népesség növekedése vagy csökkenése) makrogazdasági összefüggéseket lehet felállítani az egyes befektetési eszközök iránti keresletre (és így azok árának alakulására), a generációk vagyona közötti körforgásra is. Ez az elmélet komoly hatással bír a nyugdíjrendszerek elemzésére is. A modellje különböző ciklusokat is kezel:

Rövid távon a fogyasztás a simítás által függetlenedik az aktuális jövedelemtől.

Közép távon a modellt is befolyásolják a makrogazdasági környezet feltételei pld:

- munkaerő kereslet és kínálat összefüggései;
- az éppen uralkodó gazdasági ciklus, mint mögöttes keret.

**A teljes aktív életciklus esetén pl. az alábbi paraméterek lényegesek:**

<sup>152</sup> Modigliani-Brumberg (1954) 6.o.

<sup>153</sup> Modigliani-Brumberg (1954) 22.o.

<sup>154</sup> Modigliani-Brumberg (1954) 32.o.



- Mennyire látnak előre a háztartások, kiszámítható-e 20-40 év távlatában az életkörülményeik alakulása?
- Szembesülnek-e likviditási korláttal (hitelfelvétel) a simításukhoz?
- Mennyire prudens, tudatos módon viselkednek, hogyan veszik figyelembe a bizonytalanságokat? Hogyan hatnak rájuk a mintaként kiválasztott háztartások fogyasztási szokásai?
- A munka mennyisége mennyire osztható, lehet-e rugalmasan csökkenteni?
- Hogyan alakítja a viselkedésüket a gyerekek számának alakulása és az ezzel kapcsolatos állami jövedelemtranszferek hatása?

**Témám szempontjából fontos, hogy a leggyakoribb megtakarítási motívumok kapcsolódnak a lakhatáshoz, így a jövedelem, megtakarítás, vagyon és lakhatás itt is összefüggenek:**

- az életciklus motívum része a gyerekvállalás, aminek erős a lakhatáshoz történő kapcsolódása;
- az önerő motívum megjelenik a hitelezési korlát, hitelképesség vizsgálatában;
- az örökség-hagyási motívum egyik leggyakoribb formája a gyerekek önálló életkezdésének, saját lakhatásának támogatása.

A család, mint gazdasági egység, és a végső fogyasztás vizsgálata kapcsán Mueller részletesen elemzi az életciklus során keletkező bevételeket és kiadásokat<sup>155</sup>. A családon belül történik meg a generációk közötti jövedelem és vagyon transzfer. „Mint látni fogjuk, az élet modern magánszervezeti gazdaságot jellemző sajátos mintázata csak a skolasztikus gazdaságtan négy elemének kombinálásával magyarázható meg teljességgel, és **különösen fontos szerep jut a modern neoklasszikus közgazdaságtan hiányzó elemének az elosztás személyes ajándékozást, és a családi elosztó igazságosságot leíró elméletének.**”<sup>156</sup> „A (neo)skolasztikus elmélet viszont a termékenységelmélet új megközelítését vetette fel, megmutatva, hogy a keresetek és a fogyasztás emberi életciklus során kirajzolódó mintázata csak a szülők által az eltartott gyerekeknek, illetve később a felnőtt gyerekek által az idős szülőknek adott ajándékok sokaságának segítségével magyarázható.”<sup>157</sup>

Balestra és Sultan OECD adatokon az **életkor és a lakhatási elégedettség** erős összefüggéseit mutatták ki (3. ábra). Ő nem elemezte a jövedelmek alakulását, de a később kifejtettek mentén így is lényegesek a következő megállapításai<sup>158</sup>:

- a 35 év alattiak sokkal nagyobb valószínűséggel elégedetlenek a lakhatásukkal, mint a 35 évnél idősebbek;
- a tulajdonosi státuszú lakosok elégedettebbek a lakhatásukkal, mint a bérlők (Nyugat- és Kelet Európában is)<sup>159</sup>;
- viszont a lakástulajdon korlátozza a mobilitást;
- a családi- vagy ikerházak lakói magasabb elégedettséggel bírnak, mint a több lakásos épületekben élők;
- az ingatlan hiányosságai (szűkösség, fény, fűtés...) csökkentik az ott élők elégedettségét;
- minél hosszabb ideig lakik valaki egy ingatlanban, annál elégedettebb vele.

---

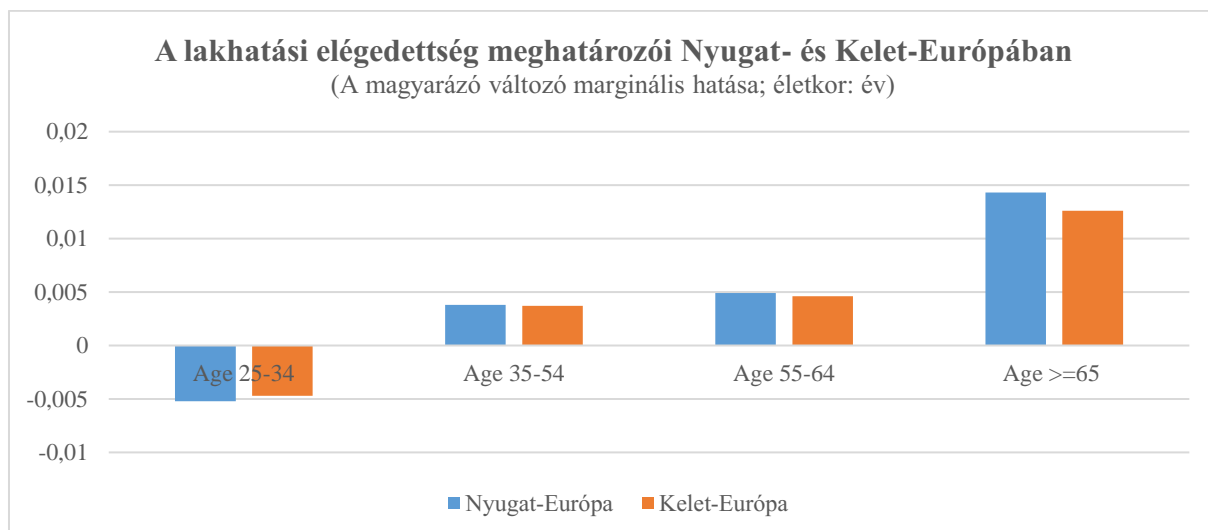
<sup>155</sup> Mueller (2015) 237-261o.

<sup>156</sup> Mueller (2015) 237.o.

<sup>157</sup> Mueller (2015) 350.o.

<sup>158</sup> Balestra-Sultan (2013) 16.o.

<sup>159</sup> Balestra-Sultan (2013) 24. o., 5. táblázat



3. ábra: Az életkor hatása a lakhatási elégedettségre (Balestra-Sultan (2013) 5. táblázat, saját szerkesztés)<sup>160</sup>

### A hazai, életciklust elemző tanulmányok főbb megállapításai:

Vastagh<sup>161</sup> Veblen elmélete alapján klaszter analízis segítségével 6 jövedelmi fogyasztási csoportot definiál a fogyasztási kiadások szerint: „Polgári felső, Mintakövető felsőközép, Kultúra-orientált közép, Tevékeny kispolgári, Otthonközpontú-tárgyorientált alsó, Kiábrándult alsó. Nem elemzi a megtakarításokat, a lakhatást, de a fogyasztás komplementereként megjelenik a megtakarítás, az egyik megnevezését is a lakhatás ihlette, és elemzi az életciklus megközelítést is. **„...a jövedelem és a háztartási életciklus a klaszterek többségénél szignifikáns módon befolyásolja a bekerülési esélyeket”** „...ma Magyarországon a kiadási és fogyasztási szokások horizontálisan is eltérnek egymástól, így helyénvaló, ha „új” társadalmi törésvonalakat keresünk.”<sup>162</sup> Tóth és Árvai a pénzügyileg releváns háztartásokat, azok eladósodási hajlandóságát, ezen belül a likviditási, hitelfelvételi korlátok létét vizsgálták a permanensjövedelem hipotézis segítségével. „Eközben a magyar lakosság többsége elfogadta a „takarékoskodást” mint önértéket”.<sup>163</sup> 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. **„A permanensjövedelem hipotézis érvényessége magyar adatokon is kimutatható: az adott év megtakarítás növekményét nem az adott év jövedelemnövekedése határozza meg leginkább, hanem a megelőző hosszabb időszak átlagos jövedelemnövekedése a döntő”**. Elemzésükben a Magyar Háztartás Panel (MHP) adataira építve a ’90-es évek második felében megállapítják, hogy a magyar háztartások váratlan jövedelmük 53%-át lakáskörülményeik javítására fordítanak, vagy hiteltörlesztésre költenék.<sup>164</sup> Ebből az értékből is látható, hogy a lakhatás a háztartási költségek kiemelten fontos eleme, így indokolt az életciklus és a hitelfelvétel kapcsolatának vizsgálata. Mosolygó disszertációjában szintén használja az életciklus elméletet, de az ő célja az elöregedés nemzetgazdasági hatásainak vizsgálata a megtakarítások, vagyis és

<sup>160</sup> bal oszlop Nyugat-Európa, jobb oszlop Kelet-Európa értékei

<sup>161</sup> Vastagh (2013)

<sup>162</sup> Vastagh (2013) 1108. és 1115.o.

<sup>163</sup> Tóth & Árvai (2001) 1017.o). és 1018.o

<sup>164</sup> Tóth & Árvai (2001) 1025.o

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: fiatalkorban és időskorban alacsony, míg az életpálya közepén magas a megtakarítási hajlam. Fiatalkorban hitelek felvételével biztosítható az állandó fogyasztási szint fenntartása”<sup>165</sup>. Hegedűs<sup>166</sup> szerint „**a megkérdezett 50 évnél idősebb szülők valamivel több mint 50 százaléka segített valamilyen módon a gyermeke lakáshoz jutásában.**” Ez azt jelenti, hogy az első lakást vásárlók felénél a megtakarítások és a jövedelem kiegészülnek a szülői generációs transzferekkel. Megállapítja, hogy a hitelkereslet szempontjából az LTV arány fontosabb, mint a kamatlábak, így az első lakást vásárlók esetében a jövedelmi transzferek lényeges elemei a rendszernek. Azon első lakást vásárlók esetében, ahol nincs szülői támogatás, kritikus a lakásvásárláshoz szükséges önerő megteremtése. Mint látjuk, erre az önerő megteremtésre jöttek létre a lakástakarékpénztárak. Megoldás lehet az LTV korlát életkortól (az életciklus jövedelem miatt is) függő megállapítása, vagy nem magántulajdonú lakhatás esetén erre adhat megoldást a bérlakásprogram. Hegedűs<sup>167</sup> szerint az első lakást vásárlók körében a generációk közötti vagyontranszfer szerepe meghatározó. „Ezek a viszonyok azonban súlyos társadalmi egyenlőtlenséggel járnak, különösen azokra a családokra nézve, amelyek nem rendelkeznek megtakarítási tartalékokkal...”. **A lakáshitelezési rendszer jelentősége pontosan az, hogy a háztartások legfontosabb tartós fogyasztási cikkének tekintett lakásberuházás költségei ne a korábbi generációt, azaz a szülőket terheljék, hanem a lakás költségeit a jelen nemzedék a lakás használata során térítse meg.**” A TÁRKI Háztartás Monitor vizsgálatainak adatain<sup>168</sup> szintén az életciklus elméletet támogató megállapítások születtek. A megtakarítások formája tekintetében az életkor szerepe nem tűnt meghatározónak, de a jövedelem, az iskolai végzettség igen. 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 „bankhitellel rendelkező háztartások 2010-ben átlagosan havi jövedelmük 21%-át fordították a hitelek törlesztésére, 2015-ben viszont csak 15%-ot”<sup>169</sup>. Ebben bizonyára szerepet játszott a 2008-ban kitört deviza alapú hitelezési válság hatása. A szerzők a bankhitelek megoszlását (lakás, fogyasztási, stb) sem vizsgálták ebben a felmérésben. Simonovits tanulmányában<sup>170</sup> az életciklus modelleket az elképzelhető nyugdíjmodellek bemutatására használja.

**A KSH felhívja a figyelmünket az idősök magas ingatlan tulajdonlásával kapcsolatos hatásokra:** A csak időskorúak által lakott lakások lakóinak körében „magasabb a 2 szobás (44,1%) és alacsonyabb a 4 vagy annál több szobás (13,3%) lakásban lakók aránya.” „A 80 év felettiek korcsoportjában mind a 3, mind a 4 vagy annál több szobás lakások aránya magasabb a községekben.” „A legidősebb korcsoportok élnek a legmagasabb arányban nem komfortos lakásokban.”<sup>171</sup>

A KSH Miben élünk? a 2015. évi adatokon alapuló lakásfelmérésében a 6. fejezetben a lakásmobilitási mutató enyhe emelkedéséről számol be, aminek értéke 3,4 lett. E szerint a megkérdezettek teljes életük során átlagosan 3,4 alkalommal költöztek. A lakásváltoztatás

<sup>165</sup> Mosolygó (2011) 39.o.

<sup>166</sup> Hegedűs-Somogyi (2004)

<sup>167</sup> Hegedűs (2006) 73.o.

<sup>168</sup> Medgyesi (2016)

<sup>169</sup> Medgyesi (2016) 181.-182.o.

<sup>170</sup> Simonovits (2016)

<sup>171</sup> KSH (2014) 25.-26.o.

költözési indokai közül a legfontosabbak életciklus szemléletben értelmezhetők és tervezhetők: házasságkötés, élettársi kapcsolat létesítése (20,5%); önálló lett, saját lakást szerzett (13,1%); gyermekei miatt és a lakás túl kicsi lett (5,9 + 4,1 = 10,0%). A felmérés szerint „A szülőktől való elköltözés az elmúlt évtizedekben egyre későbbi életkorra tolódott. A „...2000-es évek elejére 28 év fölé emelkedett a hazulról elköltözők átlagos életkora. Az első lakásba költözők közel fele használt lakást vásárolt. Az ő lakásuk a felmérés idején átlagosan 9 millió forintot ért. Új lakást vett, vagy építkezett 15%-uk, lakásuk értéke duplája a használt lakásba költözőkének... Az első lakásba költözők között számottevő továbbá a lakást öröklők vagy ajándékba kapók aránya (13%). ...az érintett háztartások egyötöde jelezte, hogy lakása vásárlásához építéséhez családi támogatást kapott.”<sup>172</sup> Itt az örökség-hagyási motívum érhető tetten. A vezető költözési indok továbbra is a házasságkötés és élettársi kapcsolat létesítése (21%). A „...háztartások nagy része felfelé mozog a lakáspiari hierarchiában. Az összes lakást változtató háztartás több mint felében (54%) az új lakás piaci ára magasabb, mint a korábbié volt.” Az olcsóbb lakásba költözés 2008 után erősödött, így valószínűleg ez a pénzügyi válság egy következménye lehet. **„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 korábbinál 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%-ának, mintegy 480 ezer háztartásnak van lakáscélú megtakarítása.”<sup>173</sup>

Kézzel foghatók azok a statisztikai eszközökkel 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 kutatása is háztartások szintjén értelmezi a fogyasztást és - ugyan a sérülékenység oldaláról - vizsgálja a megtakarításokat, háztartások vagyont. A 2004-2014 közötti időszakot vizsgálva megállapítja, hogy **a lakásfenntartás és lakáskarbantartás összesített aránya a háztartások kiadásai között 26,6%-ról 33,9%-ra emelkedett.** Ez negyedével megnövekedett arányt jelent. A vagyon vizsgálatánál a magyarázó változók között kifejti: „Az életkor fontos szerepét emeli ki a háztartások megtakarítási viselkedésének magyarázatára kidolgozott legismertebb elmélet, az életciklus elmélet.”<sup>174</sup> Ugyanakkor elemzésének középpontjában nem az életkori, hanem a jövedelmi, vagyoni megoszlások állnak.

Érdekes adalék, hogy a Kormány<sup>175</sup> a pénzügyi kultúra egyik tartalmi elemeként határozza meg a „Magabiztosság a jövőre vonatkozó pénzügyi szükségletek tervezésében” viselkedési mintát, ami éppen az életciklus igényeinek, lehetőségeinek felismerését, tervezést is jelenti. Ez a stratégia hivatkozik az OECD 2015-ben végzett felmérésére<sup>176</sup>, ami szerint a „magyar fogyasztók a hosszú távú befektetések tervezése kapcsán elutasítók maradtak (4. legrosszabb eredmény)”.

Az Európai Központi Bank (ECB) által elvégzett nemzetközi háztartások jövedelmének, vagyonának felmérésére irányuló HFCS felmérés felvételére hazánkban is 3 alkalommal (2014,

<sup>172</sup> KSH Miben élünk? (2016) 32.-34.o.

<sup>173</sup> KSH Miben élünk? (2016) 38., 39.,42, 44.-45.o.

<sup>174</sup> Tárki (2014) 86.o.

<sup>175</sup> Kormány A pénzügyi tudatosság fejlesztésének stratégiája (2017)

<sup>176</sup> (OECD 2016)

2017 és 2020) sor került<sup>177</sup>. Ezek az adatok a nemzeti számlák számbavételén túlmenően<sup>178</sup> alkalmasak a nemzetgazdasági szinten belül (az alatt) az egyéni, családi pénzügyek számbavételére, annak a következő dimenziókban való megoszlásának vizsgálatára is:

- jövedelmi, vagyoni decilisek – vagyoni és jövedelmi különbségek alakulása
- iskolai végzettség, családi állapot szerinti megoszlás
- regionális különbségek alakulása
- életkor alapú változás, megoszlás– ami számomra a legfontosabb
- mindezt a 3 felmérés alapján már 2014–2020 közötti időszakra összehasonlítható, azonos módszertan alapján

A 2020. évi felmérés részletes adatai még nem állnak rendelkezésünkre az ECB honlapján, az MNB 2022 márciusban publikálta az első összefoglaló eredményeket.<sup>179</sup> Így elemzési mélységben a 2017 évi felmérés eredményeire tudunk támaszkodni. Simon és Valentiny a HFCS kutatás általános ismertetését végezték el, felhívták a figyelmet annak tartalmi, módszertani újdonságaira. A felmérés eszmei időpontja Magyarországon 2014.09.30., azt 187 hazai településen végezték el. Kiemelték, hogy az elemzés újdonságot jelent, és értéke a háztartások pénzügyi vagyonának, annak eloszlásának elemzése, annak nemzetközi összehasonlíthatósága. **”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”<sup>180</sup>. Boldizsár és társai figyelme a hazai háztartások jövedelmének és vagyonának reál és pénzügyi eszközök közötti megoszlására, annak kvintilisenként történő elemzésére, így az egyenlőtlenségek vizsgálatára irányult. Megállapították, hogy **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 tartozásokat, valamint reáleszközöket is figyelembe véve) relatíve egyenlően oszlik el a háztartások között, amely leginkább a relatív magas ingatlanbirtoklással van összefüggésben. A szegényebb társadalmi rétegek számára az ingatlanvásárlás a megtakarítás legfontosabb formája”<sup>181</sup>. A hitelek állományához kapcsolódóan megállapítják, hogy a magasabb reálvagyonnal rendelkezőknél, a magasabb iskolai végzettségűeknél, és a 35-44 év közötti háztartásoknál figyelhető meg nagyobb hitelállomány, ami elsősorban jelzáloghiteleket jelent. Fontos megállapításuk, hogy **a szegényebb háztartások a megélhetésre vesznek fel hitelt, míg a vagyonosabbak nagyobb értékű dolgok – elsősorban ingatlanok – vásárlására fordítják a felvett hitelösszeget.** A pénzügyi eszközök koncentrációja magasabb, mint a reáleszközöket is tartalmazó nettó vagyon, aminek oka a fentebb említett magas arányú lakott ingatlan tulajdon, ami hazánkban a vagyon eloszlásának kiegyenlítődéhez vezet: „általánosságban elmondható a magyar háztartásokról, hogy kiemelten fontos a saját lakóingatlan birtoklása, ami általában a hitelfelvétel elsődleges céljaként is szolgál, ez pedig nagyobb értékű ingatlan megvásárlásához is segíti a háztartásokat”<sup>182</sup>. Balogh és társai a HFCS mintán a kockázatos pénzügyi eszközökbe történő befektetések jellemzőit vizsgálták. Hivatkoznak az életciklus elméletre is: „Az életciklus-hipotézis szerint az idősebb

<sup>177</sup> MNB (2017b), (2020b) és (2022a)

<sup>178</sup> lásd MNB XII. A nemzetgazdaság pénzügyi számlái (pénzügyi eszközök és kötelezettségek állományai és tranzakciói) <https://www.mnb.hu/statisztika/statisztikai-adatok-informaciok/adatok-idosorok/xii-a-nemzetgazdasag-penzugyi-szamlai-penzugyi-eszkozok-es-kotelezettsegek-allomanyai-es-tranzakcioi>

<sup>179</sup> MNB (2022a)

<sup>180</sup> Simon-Valentiny (2016) 733.o.

<sup>181</sup> Boldizsár et al. (2016) 123.o.

<sup>182</sup> Boldizsár et al. (2016) 148. o.

háztartásoknak növelnie kellene a megtakarításaikat és kevésbé kellene kockázatos eszközöket tartania. Az idősebb háztartásokkal szemben a fiatalabb befektetők nagyobb munkaerő piaci rugalmassággal rendelkeznek, így jobban tudják az ebből adódó sokkokat diverzifikálni”. A szerzők ugyanakkor az ingatlant, mint kockázatos befektetést említik: „A háztartásokat a kockázatos pénzügyi eszközökbe történő befektetéstől az ingatlanokkal kapcsolatos kockázatok is visszatartják, különösen a fiatal háztartások érintettek ebben. Egyrészt jellemzően az ő korosztályukat érintő lakásberuházások miatt a fiatal háztartások kevesebb likvid eszközzel rendelkeznek, és nem tudják megfizetni a tőzsdén való részvételhez szükséges költségeket. Másrészt **az ingatlan a háztartás vagyonának egyik legfontosabb eszköze, így az ingatlanárak változása jelentős hatással van vagyonukra.** Továbbá az ingatlanárak és a kamatok változása a háztartás által igénybe vehető hitel összegét is befolyásolja”<sup>183</sup>. A szerzők tehát az ingatlantulajdon kockázatos befektetéseket kiszorító hatását, az ingatlan árának alakulásából adódó vagyon átértékelődést és a hitel kamatláb-kockázatát említik mint „ingatlanbirtoklásból eredő háttérkockázatot”. Én ezzel a tanulmánnyal szemben az ingatlanok magas hazai magántulajdonú arányát adottságnak gondolom, az ingatlanhitelek lakhatási okokból adódó családi jelentőségéből, annak az öngondoskodást, gyereknevelést tekintve is kiemelkedő szerepéből indulok ki, így nem tekintem azt kockázatos befektetésnek. Ezt támasztja alá az ingatlanok utóbbi években történő általános felértékelődése vagy a nemzetközi összehasonlításban továbbra is alacsony ingatlan árak, még ha ez az áremelkedés az ország területén nem is egyenletesen történt meg. „A háztartások vagyonán belül a kockázatosabb eszközök aránya a gazdaság fejlettségével erős összefüggést mutat. Ugyanakkor több tanulmány rámutatott arra, hogy még a fejlett országokban is alacsonynak tekinthető a részvényt tartó háztartások aránya, mivel a háztartások nem az elméleteknek megfelelően diverzifikálják portfóliójukat”<sup>184</sup>.

Nagyon érdekes az MNB elemzése a HFCS 2020 háztartások megkérdezésén alapuló adatainak és a nemzeti számlák adatainak összehangolására<sup>185</sup>: a 2020. évi háztartási megkérdezésen alapuló nem pénzügyi eszköz vagyon mértéke 98.271 Mrd Ft, ezt nem tudjuk nemzeti számlák adataival összevetni. A pénzügyi eszközökben lévő vagyon felméréses értéke 34.752 Mrd Ft, ennek nemzeti számlákon megjelenő értéke 68.472 Mrd Ft, a kötelezettségeknél ezek az értékek 6.105 Mrd Ft, illetve 12.102 Mrd Ft: mindkét esetben a lefedettség épphogy 50%-os mértékű a megkérdezéses vizsgálatban. A háztartási felmérés esetén a 126.918 Mrd Ft teljes vagyonból 98.271 Mrd Ft ingatlan, aránya így 77,4%. A kiigazított pénzügyi adatokkal a 154.641 Mrd Ft-ból a nem igazítható ingatlan vagyon aránya (98.271/154.641) még mindig 63,5%. E két arány (63,5 és 77,4%) között lehet a családok ingatlanvagyonának mértéke, véleményem szerint közelebb a felső értékhez.

A HFCS 2017. évi felmérésének adatain alapul a hazai pénzügyi életciklus kimutathatóságát igazoló elemzés is<sup>186</sup>. Mérő és Vágó piaci lakáshitel keresletet elemző tanulmányukban az MNB által használt lakáshitel piaci kereslet oldali szabályozók mértékét vizsgálva egy modellt építettek fel. A két szabályozó a PTI, ami a rendszeres jövedelem arányában meghatározott elfogadható törlesztési terhet szabályozza, valamint a LTV<sup>187</sup>, ami a hitelfedezeti ingatlan arányában a felvehető hitel mértékét korlátozza. A modell nyilvánosan nem hozzáférhető MNB (banki adatszolgáltatás), KHR és NAV (egyedi adósok adatai); valamint nyilvános bértarifa és KSH adatok felhasználásával épült fel; bizonyos szempontból életciklus alapú, a következő elemeket és modellt változókat tartalmazza:

<sup>183</sup> Balogh et al.(2019) 64.o., 72.o.

<sup>184</sup> Balogh et al. (2019) 83.o.

<sup>185</sup> MNB (2022) 6.o.

<sup>186</sup> Kovács-Nagy (2020)

<sup>187</sup> payment to income; loan to value

- Háztartások: jövedelem, fogyasztás, megtakarítás, kezdő vagyon, hitel nagysága, törlesztőrészlet, életkorral növekedő jövedelem, gyerekszámától függő lakásméret az egyes életkorokban (3 lakásméret egy életciklusban).
- Bankrendszer és lakáspiac: egy bank, egy piaci közvetítő, hitel kamatlába, LTV és PTI korlátok nagysága, adós nemteljesítése esetén kényszerértékesítés történik.

„Végezetül a lakáspiaci modell makrogazdasági modellbe való ágyazásával pontosabb képet kaphatunk a hitelezés, a lakáspiac és a reálgazdaság közötti visszacsatolási mechanizmusok hatásáról.”<sup>188</sup>

Bozsik számos makrogazdasági mutató hatását elemezte a lakáshitelezés, lakáspiac alakulására európai országok egymással történő összehasonlításával. A lakástulajdonra vonatkozóan legfontosabb eredményei a következők<sup>189</sup>:

- a lakáshitelezés aránya és a saját tulajdonú lakások aránya negatív korrelációt mutat;
- minél fejlettebb egy ország, annál nagyobb a bérlakás-szektora és annál nagyobb a jelzáloghitel/GDP arány;
- a saját tulajdonú lakások százaléka és a gazdasági fejlettség között kevésbé szoros a kapcsolat;
- viszonylag magas a korrelációs érték a lakáshitelezés és az állami támogatás arányára;
- azon országok nyújtják a leghosszabb futamidővel a hitelt, amelyek a leginkább támaszkodnak értékpapír-kibocsátásból származó forrásokra.
- A lakáspiac monetáris transzmisszióban betöltött szerepét Kiss vizsgálta a **kamatcsatorna transzmissziós hatása** alapján;
- **az eszközárak és vagyongyűjtés csatorna** alapján;
- valamint a **hitelcsatorna** alapján.

Az EU országok vizsgálata nyomán azonban ő is megállapítja, hogy „a közgazdasági változókkal jelentős mértékben meg tudjuk magyarázni a jelzáloghitelezés elmúlt években tapasztalt dinamikáját. Mindazonáltal az országok között a jelzáloghitel-állomány szintjében meglévő számottevő különbségek arra utalnak, hogy az intézményi tényezők szerepe sem elhanyagolható.”<sup>190</sup> A fenti irodalmak vizsgálata alapján megállapítható, hogy az életciklus elmélet hazai közgazdász szakmán belüli használata elterjedt. **Eddig nem vizsgált terület azonban a rendelkezésünkre álló adatok alapján az életciklus jövedelem, életciklus vagyon, lakáscélú hitelfelvétel, lakáscélú eladósodottság, pénzügyi és ingatlan vagyon összefüggése, ezekről átfogó hazai elemzés eddig nem született. Ez az a csatorna, ahol az „ágestoni” nem piaci elosztás, jövedelem- és vagyongyűjtés megvalósul. Ennek elemzését végzem el a 7. fejezetben, ami várakozásom szerint jól bemutatja a hazai háztartások ingatlan célú hitelfelvételét, illetve a családokon belüli jövedelem és vagyon transzfer szerepét és jelenségét.**

### 3) A hazai lakhatás kulturális, történelmi háttere - a velünk élő történelem

Meggyőződésem, hogy a hazai lakáscélú öngondoskodás, lakástulajdon, hitelfelvétel, az állam ebben felvállalt szerepe, a családok pénzügyi magatartása összefügg közös

<sup>188</sup> Mérő-Vágó (2018) 1146-1147 o.

<sup>189</sup> Bozsik (2002) 37-40.o

<sup>190</sup> Kiss-Vadas (2005) 414.o.

**kultúránkkal és történelmünkkel. Ezek is befolyásolják a lakhatási intézményrendszerünk létrejöttét és annak működését is. A lakhatás intézményrendszerét részletesen a következő 4. fejezetben mutatom be, a kialakulásának azonban mélyebb történelmi gyökerei vannak. Ezen, a hazai kultúránkban, történelmünkben eredő elemek, lehetséges okok feltárását vizsgálatát végzem el e fejezetben. Így e fejezetben vizsgálom H1 hipotézisemet.**

A hazai kulturális értékek, elemek, meggyőződések tudományos vizsgálata, mérése, a nemzetközi különbségek feltárása azonban nagyon nehéz feladat, így részben a sötétben kell tapogatóznunk. A kulturális különbségek vizsgálat rendkívül terjedelmes, így ennek vizuális elemeit mellékletben gyűjtöttem össze. **A hazai kulturális háttér bemutatató ábrákat a Melléklet 2. tartalmazza.**

Huntington híres művében<sup>191</sup> a civilizációk összecsapásáról Magyarország természetesen nem a főszerepet játssza, de 10 említéssel is szerepel benne. Magyarország a nyugati civilizáció része, aminek keleti határa lényegében Romániát, Ukrajnát, Fehéroroszországot észak-dél irányban kettévágva az egykori Osztrák-Magyar Monarchia, Lengyelország és a Balti államok határán húzódik Finnország keleti határáig. Ez történelmileg a „nyugati civilizáció” és az ortodox kereszténység határa<sup>192</sup>. „Ma a „Nyugat” kifejezés egyetemesen annak a jelölésére használatos, amit korábban nyugati kereszténységnek neveztek.”<sup>193</sup>. Ezért volt (a 2.1 fejezetben) **lényeges, hogy a Biblia, a skolasztika, a reformáció tanításait (vagy legalább annak hatását) a hazai közgondolkodásban a pénz, megtakarítás, adósság, hitel kapcsán megvizsgáljuk, hiszen ez ránk, magyarokra is érvényes, legalább ezeréves öröklött generációs bölcsességet és tudást jelent.** Korábban említettem, hogy Weber<sup>194</sup> is a vallás, hit tanításának fontosságára hívta fel a figyelmet: munkája szerint a hitelek erkölcsi viselkedési mintává, szabályokká alakulnak át (Werkheiligkeit).

A mai nemzetek közötti kulturális különbségek vizsgálatának, mérésének egyik legismertebb kutatója G. Hofstede holland szociálpszichológus, a nemzeti és szervezeti kultúrák interakcióinak szakértője volt. A munkáiban 5, majd az alábbi 6 dimenzió mentén vizsgálta a szervezeti, nemzeti kultúrákat. Ezek közül témám szempontjából lényeges a hatalmi távolság (egyik végletében az egyenlősítés), az individualizmus (magántulajdon, felhalmozás), a bizonytalanságkerülés (a befektetések, hitelfelvétel kapcsán), a férfiaság (önálló eredmény, saját teljesítmény) és a hosszú távú orientáció is (4. ábra).<sup>195</sup> Amennyiben összehasonlítjuk hazánk értékeit két közeli, „szomszédos” nemzet Ausztria és Csehország adataival (5. ábra), feltűnő a hatalmi távolság, az individualizmus, a férfiaság és a bizonytalanságkerülés magas értéke is. A hosszú távú orientáció nagyjából Ausztria értékeinek felel meg. Ennek némileg ellentmondóan az OECD<sup>196</sup> megkérdezéssel felmérése alapján nagyon alacsony hazánkban a hosszú távú pénzügyi célokkal rendelkezők aránya (35,2%), Ausztria átlaga (53,1%) a hazainál jóval magasabb, Csehország értéke viszont még nálunk is alacsonyabb (32,8). Ennek az lehet az oka, hogy Hofstede dimenziói szélesebb kulturális összefüggéseket jelezhetnek, illetve a pénzügyeink tekintetében az elmúlt 25-30 év az intézményrendszerünk gyökeres átalakulását

<sup>191</sup> Huntington (2015)

<sup>192</sup> Huntington (2015) 258.o.

<sup>193</sup> Huntington (2015) 60.o.

<sup>194</sup> Weber (1982)

<sup>195</sup> 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.

<sup>196</sup> OECD (2020) 46.-47.o.



hozta, amit ráadásul változások és válságok sora kísért. Erre részletesen a következő fejezetben térek ki.

A Hofstede által definiált dimenziókról élénk vita alakult ki<sup>197</sup>. Beugelsdijk és Welzel<sup>198</sup> Hofstede és Inglehart elméleteinek összekapcsolására tettek kísérletet: „**A kulturális változások Inglehart és Welzel által javasolt fejlődési logikája vajon összekapcsolható-e a Hofstede által inspirált, jobban megalapozott kulturális dimenziókkal?**”<sup>199</sup> A szerzők Hofstede fenti 6 dimenzióját átalakítva 3 újonnan szerkesztett dimenziót hoztak létre. Ezek transzformációjának részletes magyarázatát is megadják, de ennek kifejtése túlhaladna munkám keretein<sup>200</sup>.

- Kollektivizmus – Individualizmus (Collectivism – Individualism)
- Kötelesség – Öröm (az angol eredeti kifejezőbb: Duty – Joy)
- Bizalmatlanság – Bizalom (Distrust – Trust)

A 3 új dimenzió értékeit összességében százezer főt meghaladó mintánéletkori csoportok és országcsoportok szerinti bontásban is ábrázolták. Lényeges kiemelni, hogy az itt használt „**posztszovjet**” **Former Soviet Satellites** kategória elfedi az ezen országok (pl. Csehország, Magyarország, Románia, Bulgária) között található lényeges különbségeket. Ezen különbségeket igazolják a korábban általam hivatkozott Huntington illetve Hofstede<sup>201</sup>, valamint a továbbiakban bemutatott Fleck és Monninger által tett megállapítások<sup>202</sup>, adatok is. Ez az elemzés túlzott aggregációból származó gyengesége. Viszont lényeges értéke a megkérdezettek születési éve (életkora) szerinti elemzés, hiszen ez átvezet minket az életciklus alapú megközelítésbe. A szerzők az 1900-1919-1939-1959-1979-1999 születési évek által határolt 5 korcsoportot különböztettek meg. Jól látható az „egy kalap alá vett” egykori posztszovjet államok magas Individualizmus értéke (6. ábra) – ami a vizsgált 5 országcsoporton belül a 2 legmagasabb érték, csak a fejlett posztindusztriálisnak nevezett társadalmak értéke múlja felül. Ez a magas érték azonban a fiatalabb korosztályokban kissé alacsonyabb. Megfigyelhető az egykori posztszovjet államoknál az idősebbek körében alacsony Öröm értéke, ami azonban a fiatalabbak esetén jelentősen magasabb. Az élet örömeinek élvezete folyamatosan közelíti a fejlett posztindusztriálisnak nevezett társadalmak értékét. Ezzel együtt az 5 vizsgált országcsoport között a 3. hellyel a középső mezőnyben vagyunk (7. ábra).<sup>203</sup> A szerzők a kulturális változásokkal kapcsolatos megállapításaikat a következőképpen foglalják össze.

1. **A megfigyelt kulturális változások lényegesek.** A társadalmak erősebben individualisták és erősebben öröm-orientáltak („more joyous”) lettek. Szintén megfigyeljük a kevesebb bizalom és több bizalmatlanság irányába történő változást (8. ábra), de ez a változás viszonylag kicsi az individualizmus és öröm irányába történő változásokkal összehasonlítva.<sup>204</sup>

2. **A kulturális különbségek 3 tényező által magyarázhatók:**

a) **gazdasági fejlődés;**

---

<sup>197</sup> Id Orr-Häuser (2008)

<sup>198</sup> Beugelsdijk-Welzel (2018)

<sup>199</sup> Beugelsdijk-Welzel (2018) 1471.o.

<sup>200</sup> Beugelsdijk-Welzel (2018) 1481-1484.o.

<sup>201</sup> Hofstede (2016)

<sup>202</sup> Fleck-Monninger (2020)

<sup>203</sup> 6. ábra: Kulturális változás Kollektivizmus – Individualizmus (Beugelsdijk-Welzel (2018) 1490.o.) (Melléklet 2)

7. ábra: Kulturális változás Duty – Joy (Beugelsdijk-Welzel (2018) 1491.o.) (Melléklet 2)

<sup>204</sup> 8. ábra: Kulturális változás Bizalmatlanság – Bizalom (Beugelsdijk-Welzel (2018) 1492.o.) (Melléklet 2)

**b) generációs hatások;**

**c) az országok egyedi földrajzi elhelyezkedése és (politikai) történelme.**

**A gazdasági fejlődés és a generációs változások a kulturális változások mintegy feléért felelősek.** Ahogy emelkedik a gazdasági fejlettség szintje, és az egyének megtapasztalják a magasabb szintű létbiztonságot és az életükben adódó lehetőségeket, az Individualizmus és Öröm egyidejűleg növekednek. Elemzésünk azt mutatja, hogy a nemzeti kulturális különbségek másik fele írható az egyes országok egyedi földrajzi elhelyezkedésének és történelmének számlájára.

3. Összességében az eredményeink azt igazolják, hogy **a nemzeti kulturális különbségek hosszú időn keresztül meglehetősen tartósak. A kulturális változások abszolút jellegűek és a relatív országsorrendek eléggé stabilak**<sup>205</sup>.

Breuer és Salzman<sup>206</sup> Schwartz kulturális elméletét használva 3 bipoláris dimenzió alakulását vizsgálta: A tanulmány célja a háztartások befektetési eszköz kategóriái és a kultúrára jellemző dimenziók közötti kapcsolat vizsgálata.

- Autonómia (különlegesség, kreativitás, szabadság) vs. Beágyazottság (Embeddedness) (szociális rend, hagyományok tisztelete, bölcsesség)
- Egyenlőség (Egalitarianism) (szociális igazságosság, hűség, tisztesség) vs. Hierarchia (társadalmi erő, hatalom, vagyon, alázatosság)
- Harmónia (összhang a természettel, a természet védelme, béke, világ szépsége) vs. Fölény (Mastery) (befolyás, versenyképesség, ambíció, bátorság)

„Áttekintésünk megerősíti, hogy **a pszichológiai tényezők a háztartások pénzügyeiben fontos szerepet játszanak...A nemzeti kultúra egy versenyképes megközelítést kínál, mivel kimerítően jellemzi az emberek gondolkodásmódját**”<sup>207</sup>. A cikk a 9. ábra szerint osztja kulturális régiókra a világot: ebben Magyarország a „Balti államok és Közép-Európa” régióban helyezkedik el. Látható, hogy a fenti dimenziók közül az autonómia és a harmónia a ránk jellemző kulturális dimenziók<sup>208</sup>.

Bozsik<sup>209</sup> az MNB<sup>210</sup> által közzétett adatokat elemezve hangsúlyozza, hogy **a „megtakarítási ráta inkább a kultúrától függ, mint a jövedelem mértékétől”.**

Inglehart<sup>211</sup> kulturális térképe két dimenziót használ:

a) Hagyományos versus Világi értékek (Traditional vs. Secular values): ebben hazánk Ausztriához, Németországhoz, Szlovákiához, Olaszországhoz közel helyezkedik el és a Balti volt szovjet államokhoz hasonlóan alacsony világi értékek túlsúllyal rendelkezik. Csehország és a skandináv országok Világi értékei magasabbak.

b) Túlélő versus Önmegvalósítás értékek (Survival vs. Self expression values): ebben abszolút középen, Szlovákia, Olaszország, Horvátország közelében helyezkedünk el. Ebben az dimenzióban Európa fejlettebb régiói és az angolszász országok jóval magasabb Önmegvalósítás értéket mutatnak.

<sup>205</sup> Beugelsdijk-Welzel (2018) 1498.o.

<sup>206</sup> Breuer-Salzman (2012)

<sup>207</sup> Breuer-Salzman (2012) 4. o.

<sup>208</sup> 9. ábra: A kulturális dimenziók eloszlása Schwartz (Breuer-Salzman (2012) 4. o.) (ld. Melléklet 2)

<sup>209</sup> Bozsik (2022)

<sup>210</sup> MNB (2022)

<sup>211</sup> Inglehart-Welzel (2020)

Az Európai Központi Bank kutatásai között megjelentetett tanulmány<sup>212</sup> az **ingatlanvagyon tekintetében az EU országai közötti, az ECB által is feltárt óriási különbségek elemzése céljából kutatja a kulturális különbségek okait az előtakarékoság (precautionary savings) és a bizalom vizsgálatával.** A kutatás más adatok mellett használja az általunk is elemzett ECB HFCS adatbázist.<sup>213</sup> Megállapítja, hogy Olaszországban a lakások 70%-a, míg Németországban csak 42%-a van magántulajdonban (Magyarországon ez az arány a 80%-ot is meghaladja). Ez a különbség az elmúlt években a háztartási vagyonok felerősödött vizsgálata során egyre fontosabbá vált, hiszen ez releváns faktor a monetáris és fiskális beavatkozások hatékonysága tekintetében is. A lakástulajdon aránya ugyanis összefüggésben van a jelzálog alapú lakáshitelek egyenlőtlen megoszlásával ezen országok tekintetében. Megállapítják, hogy **„a kulturális eltérések vizsgálata segít a fejlett gazdaságok háztartásainak pénzügyi portfóliójában fellelhető különbségek magyarázatában.”**<sup>214</sup> A szerzők megalkották a Privát Bizalmi Indexet, ami a polgárok egymás közötti viselkedését jellemzi: ebben Magyarország nagyjából egy észak-déli tengelyen Lengyelországgal, Szlovéniával, Olaszországgal azonos, közepesen alacsony (a 8 fokozatú skálán alulról a 3.) értéket vett fel. Ez alacsonyabb, mint Csehország, Ausztria és Németország értékei, és jelentősen alacsonyabb az angolszász és skandináv országok értékeinél, de magasabb Szlovákia, Románia és Horvátország értékeinél. (10. ábra)<sup>215</sup> A Közösségi Bizalmi Index esetében, ami az intézmények felé fennálló bizalmi kapcsolat jellegét mutatja, Magyarország ekkor Lengyelországgal, Németországgal, Csehországgal azonosan, de továbbra is közepesen alacsony (a 8 fokozatú skálán alulról a 3.) értéket vett fel. Ez alacsonyabb, mint Szlovákia vagy akár Románia értéke, és ismét jelentősen alacsonyabb az angolszász és skandináv országok értékeinél. (11. ábra)<sup>216</sup> Eredményképpen két összefüggést állapítanak meg, amelyek megerősítik az előzetes hipotézisüket a bizalom mértékének és az öngondoskodási célú portfólió döntéseknek összefüggéseiről. **„Először is a bizalom befolyásolja az öngondoskodási célú megtakarításokat:** a közösségi intézményekbe vetett bizalom 1%-kal történő növekedése átlagosan a likvid vagyon 0,8-3,4%-os csökkenésével jár, mert a háztartások azt gondolják, hogy a közösségi intézmények a csatornáikon keresztül csökkentik a nem biztosított kockázatokat. Ezzel ellentétesen a privát bizalom 1%-kal történő növekedése megközelítőleg 2,2-2,6%-kal növeli a likvid vagyon mértékét. A reciprocitás hatása magyarázza ezt az eredményt: ahhoz, hogy a háztartások hozzájussanak a közösségi kockázatcsökkentő hálózatokhoz, a háztartásoknak jelezniük kell, hogy ők maguk is készek segítséget nyújtani a hálózat más tagjai részére”<sup>217</sup>. **„A második hipotézis a bizalom és a saját lakástulajdonnal kapcsolatos döntésekre vonatkozik. A mi felfogásunkban a háztartások bérelhetnek, vagy jelzáloghitel segítségével vásárolhatnak is lakásokat. A közösségi bizalom értékének különbségei nem befolyásolják jelentősen ezt a döntést. Viszont azt találtuk, hogy a többi magánszemélybe vetett bizalom növekedése az átlag körüli standard eltéréssel 9,1-10,4% ponttal növeli a lakások jelzálog segítségével történő megvásárlását.** Ezen túlmenően a magasabb bizalommal bíró háztartások 4-6%-ponttal magasabb LTV értéket érnek el”. Ez azt is jelenti, hogy a magánszemélyek közötti bizalom erősödése hazánkban is tovább emelhetné a lakáshitelezés volumenét (természetesen ez ceteris paribus lehet csak érvényes). Béres, Németh, valamint Zsótér<sup>218</sup> egy OECD és egy saját adatbázis segítségével pénzügyi személyiség és attitűd mintákat állítottak fel. Sajnos ezen minták előfordulásának gyakoriságra, megoszlására a teljes népességen belül nincsnek adatok.

<sup>212</sup> Fleck-Monninger (2020)

<sup>213</sup> ECB (2020)

<sup>214</sup> Fleck-Monninger (2020) 43.o.

<sup>215</sup> 10. ábra: Privát Bizalmi Index (Fleck-Monninger (2020) 27.o.) (Melléklet 2)

<sup>216</sup> 11. ábra: Közösségi Bizalmi Index (Fleck-Monninger (2020) 28.o.) (Melléklet 2)

<sup>217</sup> Fleck-Monninger (2020) 42.o.

<sup>218</sup> Béres et al. (2015), Németh et al. (2016), Zsótér et al. (2016)

Egy rövid szakirodalmi áttekintésben összefoglalják több pénzügyi attitűdökre és személyiségtípusokra irányuló kutatás eredményeit<sup>219</sup>. Az OECD 2012. évi mérésének eredményeit<sup>220</sup> összegző, 12 állításból levezetett 3 faktort (ezek a Carpe Diem = Megfontolatlanok / Tudatosak / Aggódó elégedetlenek) és a Németh Erzsébet által 36 állításból kialakított 9 faktort sikerült úgy összevonniuk, hogy a 3 klaszterbe a következő típusokat sorolták be:

- Carpe diem ~ Megfontolatlanok: Pénznyelő, Egyszer hopp-máskor kopp, Nem tudja kézben tartani pénzügyeit;
- Tudatosak ~ Elégedett tudatosak: Rend értéket teremt, Dolgos, Tervező;
- Aggódó elégedetlenek: Kispénzű beosztók, Gyűjtögetők, Árérzékenyek.

„A pénzügyi személyiségtípusok kutatásában „a rend értéket teremt” faktor volt az, amelynél azt állapítottuk meg, hogy leginkább előrejelzője a pénzügyi tudatosságnak, ez a faktor éppen a tudatosság faktoral van leginkább összhangban. A második klaszter, az elégedett tudatosak, magába foglalja a rend értéket teremt, a dolgos és a tervező csoportokat. Pénzügyi személyiség szempontjából ezeket a dimenziókat értékeltük a legpozitívabban. „A rend értéket teremt dimenzió, valamint a tervezők dimenzió egyértelműen azok, amelyek olyan tulajdonságokat foglalnak magukba, hogy azok alapján a legnagyobb valószínűséggel rendelkezik valaki pozitív, vagyis jónak ítéhető pénzügyi személyiséggel.”<sup>221</sup>

Az OECD nemzetközileg egységes módszertant dolgozott ki a pénzügyi kultúra (litaracy) mérésére. Ebben méri a tudás, a magatartás és az attitűd szintjeit is. Az OECD/INFE legfrissebb felmérésének megállapítása szerint továbbra is érvényes, hogy „a vizsgált országokban alacsony a pénzügyi kultúra szintje”.<sup>222</sup> Az OECD tanulmány általános eredményeit ismertetve hazánk a vizsgált 26 ország közül a 14. helyezést érte el. Az összehasonlításba vont országok közül Ausztriát a közelsége és kulturális vonzódásunk és általános hasonlítás alap jellege miatt, Csehországot pedig az összehasonlítható fejlettségi szintje és hasonló rendszerváltó múltja miatt választottam (12. ábra).

Pénzügyi műveltség pontszámok, 100-ra normalizálva				
Ország	Pénzügyi műveltség pontszámok	Pénzügyi tudás	Pénzügyi viselkedés	Pénzügyi attitűd
Ausztria	68,5	76,0	66,3	61,9
Csehország	62,0	64,9	59,1	62,9
Magyarország	58,8	65,5	49,9	65,1
OECD átlag	62,0	65,8	59,2	61,6

12. ábra: Elért pénzügyi műveltségi pontok (OECD (2020) Table 2., saját szerkesztés)

A fenti módszertanban a pénzügyi kultúra három eleme a pénzügyi tudás, a viselkedés és az attitűd (hozzaállás). Mint látható, **a pénzügyi tudás kategóriában** ugyan jelentősen alacsonyabb pontot értünk el Ausztriánál, de itt **lényegében az OECD átlagát érjük el** – ebben nincs semmi szégyellni valónk. Éppúgy **jól szerepelünk az attitűd mérésében, a pénzügyi viselkedés azonban ezeknek ellentmondóan alacsony értéket mutat**. A pénzügyi viselkedés kategóriában az OECD átlagnál (59,2), illetve a cseh (59,1) és osztrák (66,3) értéknél is lényegesen rosszabb az eredményünk (49,9). Ez majdnem 10 százalékpontos lemaradás az

<sup>219</sup> Goldberg és Lewis (1978), Forman (1987), Yamauchi és Templer (1982), Furnham (1984), Tang (1992), Mellan (1997)

<sup>220</sup> Atkinson-Messy (2012)

<sup>221</sup> Németh et al. (2016) 169.o.

<sup>222</sup> OECD (2020) 7.o.

OECD átlagához képest, ahol egyedül Olaszország (46,3) ért el nálunk még alacsonyabb eredményt, miközben pl. Románia értéke 55,7 lett. A pénzügyi tudás (knowledge) mérések az OECD a módszertanában bizonyos szempontok megértésére támaszkodott<sup>223</sup>. Ezek közül külön kiemeltem a hosszú távú öngondoskodás, lakhatás, lakáshitelezés szempontjából kiemelkedően fontosakat: a pénz időértéke; a hitelre fizetett kamat; egyszerű és kamatos kamat számítása; a kockázat és hozam összefüggései; az infláció definíciója; a kockázat diverzifikációja.

A pénzügyi védelem mértéke a jövedelem elvesztése esetén (százalék)					
Ország	Egy hét körül	Egy hónap körül	Három hónap körül	Hat hónap vagy több	Nem tudom
Ausztria	12,2	22,9	21,4	33,8	9,7
Csehország	16,0	22,2	23,0	26,8	12,0
Magyarország	34,8	27,8	15,5	11,5	10,4
OECD átlag	20,0	24,6	18,0	23,2	14,2

13. ábra: Pénzügyi védelem rendelkezésre állása a jövedelem elvesztése esetén (OECD (2020), saját szerkesztés)

A fenti tényezők ismeretének értékelésében a hazai eredmények kis eltérésekkel (1,5-3,5 pont eltérés a 100 fokú skálán) mozogtak az OECD átlaga körül, ami alapvetően jónak tekinthető. Egy kiugró eltérés azonban megfigyelhető: az egyszerű és kamatos kamat számításának megértésében az OECD átlaga 28,8 pont volt, míg a hazai érték 18,3 pont, eközben Csehország 21,0, míg Ausztria 49,0 pontot ért el. Ez olyan lényeges elmaradás, amely a hazai hosszú távú tervezés megértésének hiányára utalhat. A hosszú távú egyéni pénzügyi célokkal szemben állnak a rövid távú fogyasztási megfontolások, és eközben nem világos, hogy a hosszú távú célok elérése csak ennek megfelelő hosszú távú viselkedés kialakításával lehetséges. Az említett OECD felmérés<sup>224</sup> egyik megdöbbentő megállapítása, hogy „a felmérés szerint a fiatalok (18-29 év között) pénzügyi ismereti és pénzügyi attitűd értékei következetesen és szignifikánsan alacsonyabbak a többi korcsoportéhoz képest”. Ez azt a felismerést és javaslatot erősíti, hogy célszerű ezen ismereteket vagy ezek egy részét a közoktatásban a diákoknak megtanítani – vagy legalább a nyitottságot és a lehetséges megoldások megkeresésének képességét megteremteni. Itt **nem elegendő csak a szűken vett tények ismeretére (tudásátadás) koncentrálni, hanem a tényleges viselkedés fejlesztése, a megszokott reakciók átalakítása is szükséges.**<sup>225</sup> A viselkedés (behaviour) pontszámokat a családi költségvetés készítése, a vásárlások jellege, a megtakarítás, a pénzügyek gondos ellenőrzése és az eladósodás elkerülése témájában feltett kérdések alapján állapították meg. A saját pénzügyek figyelemmel kísérése jóval alacsonyabb értéket kapott hazánkban (46,6), mint az OECD átlagában (64,5), miközben Csehország (64,1) és Ausztria (83,2) értékei is jóval magasabbak a miénknél.<sup>226</sup> Ez arra utalhat, hogy kevesebbet foglalkozunk a pénzügyeinkkel, mint amire szüksége lenne. Látható, hogy ez nem objektív, nagy erőfeszítéssel megtanulandó információt, hanem viselkedési hiányosságot jelent. A jövedelem elvesztése esetén a „pénzügyi védelem”<sup>227</sup> az összehasonlításba bevont környező országok értékeinél jelentősen alacsonyabb (13. ábra). Ha a legalább 3 hónapot elérő értékeket összeadjuk, akkor **hazánkban csak a megkérdezettek bő negyede (27%) rendelkezik elegendő pénzügyi biztonsággal 3 hónapos időtartamra**, míg a háztartások mintegy fele legfeljebb 3 hónapig bírná ki külső források bevonása nélkül. Ez

<sup>223</sup> OECD (2020) 20.o.

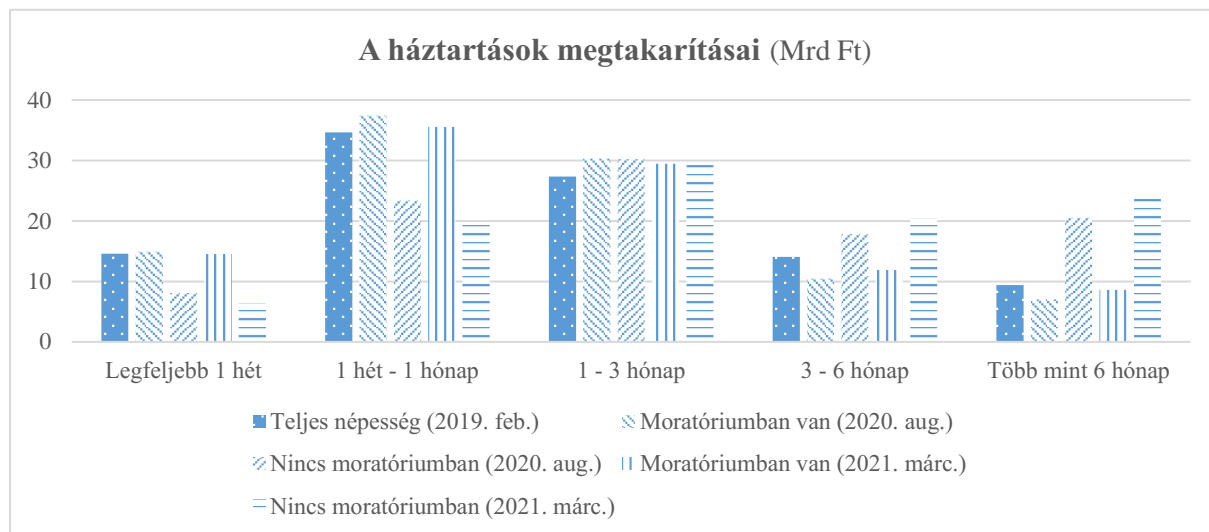
<sup>224</sup> OECD (2020) 64.o

<sup>225</sup> Kovács -Nagy (2022)

<sup>226</sup> OECD (2020) 37. o.

<sup>227</sup> OECD (2020) 31.o.

elképesztő családi, mikro sérülékenységet okoz, ami bizonyára ismét nem a csak a pénzügyi tudás, hanem a viselkedés és magatartás következménye is.



14. ábra: A háztartások megtakarítási szintjei (MNB (2021a) 43. ábra, saját szerkesztés)

Az MNB jelentése<sup>228</sup> sajnos hasonló képet mutat (14. ábra): A teljes népesség (bal oldali oszlop) 60%-a 1 hetet meghaladó, de 3 hónapot el nem érő ideig tudná jelenlegi életszínvonalát jövedelem nélkül megtartani. A további szempontok vizsgálata alapján<sup>229</sup> nagyon alacsony hazánkban a hosszú távú pénzügyi célokkal rendelkezők aránya (35,2%), miközben az OECD átlaga (44,9%) és Ausztria értéke (53,1%) a hazainál jóval magasabb, Csehország értéke viszont még nálunk is alacsonyabb (32,8). Ezzel összhangban hazánkban alacsony, 51,3% az aktív megtakarítók aránya is, míg az OECD átlaga 68,9. Ausztria (87,8%) és Csehország (88,8%) értékei egy másik ligát jeleznek. Ezen értékek bizonyára összefüggenek a jövedelmek megoszlásával, hiszen hazánkban időközben jelentősen növekedett a lakossági megtakarítások mértéke (ezt később részletesen kifejtem). Figyelemre méltó, hogy Csehország megkérdezettjei láthatóan hosszú távú célok nélkül is megtakarítanak. Ez vezethet mindkét országban a magyarországinál jóval hosszabb időtartamú pénzügyi védettséghez is.

Zsótér és társai az OECD 2010 és 2015 évi eredményeit hasonlították össze. Megállapították, hogy pénzügyi tudás tekintetében az egyszerű kamat és kamatos kamat kérdésekre adott válaszok romlása miatt 2010 és 2015 között a pénzügyi tudás mértéke csökkent, valamint 2015-re lazulás következett be a pénzügyek kezelésében<sup>230</sup>, csökkent a hosszú távú célok meghatározásának attitűdje is 2010 és 2015 között, aminek oka a jelentősen javuló makrogazdasági környezet lehetett. Ez jelzi azt, hogy a tényleges viselkedést milyen mértékben befolyásolja a javuló gazdasági, jövedelmi, hitelezési környezet.

#### **A kulturális háttérről összefoglalásként megállapítom, hogy:**

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

Beugelsdijk és Welzel<sup>231</sup> alapján megfigyelhető az egykori posztszovjet államokban

<sup>228</sup> MNB (2021a)

<sup>229</sup> OECD (2020) 46.-47.o.

<sup>230</sup> Zsótér et al. (2017) 259. és 264.o

<sup>231</sup> Beugelsdijk-Welzel (2018)

- a magas **individualizmus** érték;
- az idősebbek körében alacsony **Joy** („élet élvezete”) érték, ami azonban a fiatalabbak esetén jelentősen emelkedik, és ami egyfajta szigorú életvezetésre is utalhat;
- az 5 vizsgált országsoport között a 4. legalacsonyabb **Bizalom** érték;
- **a nemzeti kulturális különbségek fele írható az egyes országok egyedi földrajzi elhelyezkedésének és történelmének számlájára;**
- **a nemzeti kulturális különbségek hosszú időn keresztül meglehetősen tartósak.**

Breuer és Salzman<sup>232</sup> alapján Közép-Kelet Európában az **autonómia és a harmónia** a jellemző domináns értékek. Fleck és Monninger<sup>233</sup> szerint a bizalom mértéke lényeges a pénzügyi viselkedés megértésében:

- a **Privát Bizalmi Index** Magyarországon közepesen alacsony (8 fokú skálán alulról a 3.) értéket ért el;
- a **Közösségi Bizalmi Index** esetében Magyarország ismét közepesen alacsony (8 fokú skálán alulról a 3.) értéket ért el;
- a közösségi intézményekbe vetett bizalom 1%-kal történő növekedése átlagosan 0,8-3,4%-kal csökkenti a likvid vagyon tartásának igényét, vice versa 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 és társai<sup>234</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 2020-as felméréséből kiemelendő:

- a **pénzügyi viselkedés (behavior)** kategóriában az OECD átlagnál (59,2) lényegesen rosszabb eredményeket (49,9) értünk el;
- **nagyon alacsony hazánkban a hosszú távú pénzügyi célokkal rendelkezők aránya** (35,2%), miközben az OECD átlaga 44,9%;
- hazánkban **alacsony az aktív megtakarítók aránya** (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, ezek alapján a nemzetközi összehasonlítások nyomán a magántulajdon fontosságára, a megtakarítások, hitelfelvétel irányaira is következtethetünk. Ezek mutatnak lényeges nemzetközi eltéréseket, de Magyarország nem különül el markánsan egy-egy szomszédos vagy közeli országtól, illetve a használt fogalmak nem elég élesek, szétválasztóak. A hazai magas lakástulajdoni arány oka részben kulturális gyökerű: kiemelendő hazánkban a **bizalom** közepesen alacsony foka, a magas szintű **individualizmus** és a **hosszú távú tervezés hiánya**. Célszerű tehát a kulturális jellemzők kutatása, lehetőleg statisztikailag elemezhető formában. Ezek a kulturális meghatározottságok azonban semmiképpen nem jelentenek mérhető, közvetlen ok-okozati kapcsolatokat a kulturális jellemzők és a pénzügyi viselkedés, valamint a lakástulajdonlás magas szintje között. Fontos ugyanakkor azt is rögzíteni, hogy „Soha nem fogjuk igazán megérteni a fontos gazdasági eseményeket, ha nem nézünk szembe azzal a**

<sup>232</sup> Breuer-Salzman (2012)

<sup>233</sup> Fleck-Monninger (2020)

<sup>234</sup> Németh et al. (2016.)

ténnyel, hogy ezek oka a dolog természetét tekintve legtöbbször lélektani.”<sup>235</sup>. **A kultúra magyarázó erejét leginkább a pénzügyi kultúra tudományos keretein belül, ott kiemelt fontosságú fogalmak (pl. bizalom, hosszú távú tervezés, rend, előrelátás...) elemzésén keresztül végzett vizsgálat, valamint az ezekhez a fogalmakhoz kapcsolódó narratíváknak a hírvivő eszközökön naponta megjelenő, rögzíthető történeteknek vizsgálata tárhatja fel.**

### 3.1 A hazai történelmi háttér – path dependency

A vizsgálati modellemben a kultúrát követő elemzési szint az intézmények vizsgálatának szintje. A 2.2 fejezetben elvégzett elméleti áttekintés alapján a 4. fejezetben ismertetem a piacon működő intézmények jellemzőit, azok létrejöttét és dinamikáját, a piaci szereplők közötti tranzakciók jellemzőit, leírom az állam kialakult beavatkozásait, valamint az érintettek motivációit. **A jelenlegi intézményeink megértése azonban nem lehetséges csak egy pillanattfelvétel alapján, tehát a jelenlegi viselkedési mintáink, lakásrendszerünk sem érthetők meg a rendszerváltozás előtti gazdaságtörténetünk vizsgálata nélkül.** Erre a következő indokok miatt is szükségünk van:

- a vizsgálható elmúlt száz év több lényeges törést, változást is magával hozott, sajnos nem volt egyenes vonalú egyenletes a hazai fejlődés 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 túlnyomórészt 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 részletesen elemzi a történelmi szocialista lakhatás modelljét. Fontos megállapítása, hogy a „tömbön” belül is részben eltérő modellek léteztek. Megkülönbözteti a szovjet, a közép-európai és a részben piaci (magyar, jugoszláv) modelleket. Az eltérések két fő okból jöttek létre<sup>236</sup>: **egyrészt az államot egymással is versengő, saját részérdekkel is rendelkező szervezetek alkotják; másrészt az országok között léteztek eltérések a magánszektor szerepét is illetően, mert nem volt teljes sehol az állami kontroll,** valamint az egyes államok a fel-fellépő válságokra is másként reagáltak.

A téma egyúttal átvezet minket dolgozatom következő, a lakásrendszer intézményi rendszerét vizsgáló fejezetébe is. A rövid áttekintésben Kornai<sup>237</sup> méltán sokat hivatkozott<sup>238</sup> művére támaszkodom. A rendszerváltás előtti magyar gazdasági rendszer témám szempontjából legfontosabb jellemzői a következők:

- dominánsan állami, közösségi tulajdon, a magántulajdon bizonyos szektorokban ingadozóan (gazdasági reformok) megtűrt pl.: háztáji kiskert, saját tulajdonú ház, nyaraló, gépjármű;
- központi tervezésen (centralizált tervezés, bürokratikus koordináció, parancsgazdaság) alapuló gazdaságirányítás;
- a pénz és ár szerepe korlátozott, lényeges a sorban állás és hivatali elosztás szerepe;

<sup>235</sup> Akerlof-Shiller (2011) 23-24.o.

<sup>236</sup> Hegedűs (2018) 84.o.

<sup>237</sup> Kornai (1982)

<sup>238</sup> Id.: Csaba L. (2018) alapos, áttekintő írását



- a háztartások költségvetési korlátja kemény, a vállalatoké puha;
- a lakossági (és a vállalati) bankrendszer jelentősége alacsony, a pénzforgalomra és betétgyűjtésre korlátozódik. Kornai külön hangsúlyosan elemzi a bankszektor így a hatékony tőkeallokáció hiányából fakadó hátrányokat is;
- a rendszer eleinte támogatta (ipari fejlesztések következményeként), majd korlátozta a városiasodás folyamatát (Budapestre történő költözés);
- a bérek általában nem tartalmazták az ingyenes, természetben juttatott állami jóléti transzferek ellenértékét (bérelt állami lakások bérleti díja, egészségügyi ellátás, nyugdíj...); kialakult az állam oldalán a lakáscélú támogatások nyújtása, mint lényeges beavatkozás, és a polgárok oldalán is a támogatások elfogadása, sőt elvárása is, a „lakás-paternalizmus” kölcsönös rendszere;
- lehetőség volt viszont a magántulajdonú ingatlanok adás-vételére általában.

Ebben a gazdaságban a hatékony ár hiányában más elosztási sémák (pl. kiutalás és sorban állás) segítségével történt a kereslet- kínálat összehangolása. Ez volt a helyzet az állandó lakáshiánnyal is. Azonban „Minden konkrét kiutalásos sémának vannak disztribúciós (jövedelemelosztási) hatásai. Előnyben részesíti a társadalom tagjainak egy részét más tagokkal szemben. A kiutalás tehát a pénzjövedelmek elosztásához képest újraelosztást hajt végre. ... Figyelemre méltó ez esetben is a fogyasztói többlet, és a fogyasztói veszteség”<sup>239</sup>. Lényeges megállapítás, hogy a városi, főleg társasházi - ekkor még bérelt - lakások részben politikai indokú (pl. származás, megbízhatóság KISZ-, párttagság, munkásör tagság...), részben adminisztratív okokból történő kiutalása által a munkajövedelmekkel, a munka-érdemekkel nem igazolható különbségek jöttek létre az életszínvonalban (igaz, ezek ekkor még nem jelentettek vagyoni különbséget, csak az elkölthető jövedelemben és lakhatási körülményekben okoztak torzulást). A szocialista rendszerben<sup>240</sup> a magasabb jövedelmű, magasabb képzettségű társadalmi osztályok nagyobb valószínűséggel jutnak hozzá állami elosztású lakótelepi lakásokhoz. Ezáltal a szocialista lakásrendszerben az állam maga hozott létre egyenlőtlenségeket (ezt így az állam által generált a) típusú „ajándéknak” nevezem; a későbbiekben látni fogjuk, hogy még legalább 2 további állami „ajándékról” is beszélhetünk), míg a kényszerűen bekapcsolódó piac a kevésbé preferált társadalmi csoportoknak ad lehetőséget – csak magántulajdonú lakáshoz jutásra.

Kornai vizsgálta a háztartások megtakarítási motivációit is: „Sokáig magától értetődőnek tűnt, hogy a háztartások a biztonsági tartalékot pénzkészlet formájában képezik. **A jövedelmek általános növekedése közepette azonban különösen a magasabb jövedelmű rétegek mind gyakrabban képeznek biztonsági tartalékot reáljavak - pl. ékszer, műtárgy, hétféle ház stb. – formájában.** A szocialista gazdaságban nem áll rendelkezésre a pénzbefektetés széles spektruma. Gyakorlatilag két fő formában alakítható ki biztonsági tartalék. Vagy pénzkészletként (készpénz és bankbetét), vagy az említett vagy hozzájuk hasonló, aránylag gyorsan értékesíthető, esetleg növekvő értékű reáljavak alakjában.”<sup>241</sup> Az „Alkalmazkodás árak jelenlétében” fejezetben tágabb kitekintést is ad. „...valamennyi kelet-európai szocialista országban, köztük hazánkban Magyarországon is, létezik magánszektor a lakáságazatban. Ide soroljuk a magántulajdonban lévő családi házakat és öröklakásokat. Anélkül, hogy itt most részletes összehasonlításba bonyolódnánk, elmondhatjuk: a magántulajdonú ház vagy lakás első építetőjének (vagy átruházás esetén: vevőjének) legalábbis az építés költségeit meg kell fizetnie. Ezzel szemben az állami lakás bérlője az újratermelési költségeknek csupán csekély hányadát téríti, a többit az állami költségvetés szubvencionálja. Aki eddig állami lakásért

<sup>239</sup> Kornai (1982) 439.o.

<sup>240</sup> Szelényi-Konrád (1969), hivatkozva Hegedűs (2018)

<sup>241</sup> Kornai (1982) 474.o.

névleges bért fizetett, az tekintélyes fogyasztói többletet élvezett, „nemzeti ajándékot” kapott (a fentiek alapján ez a b) típusú állami „ajándék”). ... Az állami lakás használatának joga öröklődik, mint egy feudális birtoké.”<sup>242</sup> Lényeges még a „paternalizmus” fogalmát megemlíteni. Kornai<sup>243</sup> a vállalatok és az állam viszonyában vizsgálta ennek jelentőségét 5 fokozatot ismertetve (0. – 4. fokozat). Érdeemes azonban rögzíteni, hogy ez a fajta államtól függés, annak segítségére számító, annak adományait elváró és elfogadó magatartás az állam és a magánszemélyek viszonylatában is fennállt, és mint viselkedési minta a rendszerváltást követően is velünk maradt. **Itt a paternalizmus mindkét oldalát érdemes kiemelni: az állam egyre inkább feladatának érzi a polgárok támogatását, segítségét, ez a közjó részévé válik.** Az állam „tudja legjobban” mire van a polgárainak szüksége, és azt hogyan célszerű elérhetővé tenni számukra; **másrészt a polgárok is megszokják a „gondoskodó” államot, beépül a várakozásaikba, számítanak a segítségére,** főleg az állam szerint is fontos társadalompolitikai célok - így a lakhatás - elérése esetén.

Történelmi, szociológiai szempontokat is megvizsgálva további érdekes adatokhoz jutunk: a Központi Statisztikai Hivatal 1869-től kezdve vizsgálta az országos népszavazások keretein belül a lakáshelyzet alakulását. **Az 1949-es számbavétel szerint 2.284.937 lakásban 9.204 799 lakó élt Magyarországon. A lakóépületek 84,6%-a volt egylakásos családi ház** – mondhatjuk ez volt domináns forma. Községekben 89,6%, megyei városokban 80%, és még Budapesten is 55,6% volt az arányuk. A falusi lakóépületek nagy része vályogfalú volt, a városiaké kistéglás falazattal épült.<sup>244</sup> Már a 2. világháború előtt sem volt lényeges mértékű a bérlakások aránya, ilyen nagyobb számban csak Budapesten (magánszemélyek „a háziurak”; vagy intézményi befektetők, pl. biztosítók a felhalmozott technikai tartalékaik terhére), és néhány nagyobb hazai városban alakultak ki. Az 1949. évi földosztáskor házhelyeket is osztottak ki, ami tovább támogatta a falusi családi ház építéseket. A magántulajdonú villákat, bérlakásokat 1952-ben államosították és bérbeadták nyomott áron. Ehhez hozzájárult, hogy az erőltetett iparfejlesztés éveiben az állam krónikus tőkehiányban szenvedett, így maga nem volt aktív a lakásépítésekben. **A kalkulált több százézes lakáshiány ellenére a magánérs építések száma jóval meghaladta az állami lakásépítéseket.**<sup>245</sup> Már 1950-ben megjelentek a magánérs lakásépítések támogatását célzó rendeletek, amelyek a munkás-paraszt állam megerősítését voltak hivatottak elősegíteni: „Ezt a támogatást azoknak a dolgozóknak biztosítja a minisztertanács, akik vállalják, hogy takarékos gazdálkodással maguk is hozzájárulnak saját otthonuk felépítéséhez. Ezzel az intézkedéssel a minisztertanács a lakástermelés emelése mellett a dolgozók takarékosági hajlamát is kívánja fejleszteni. Emellett bizonyosságot tesz arról, hogy a szocializmust építő Magyar Népköztársaság előmozdítja a személyi tulajdon szerzését, a dolgozók életének szebbé, kényelmesebbé tétele, életszínvonalának emelése érdekében.”<sup>246</sup> Látható, hogy milyen hangsúlyos, a jogszabály szövegében is **megjelent a kényszerített előtakarékoság, aminek oka a hitelezés megszüntetése miatt is kialakult akut tőkehiány volt.** Ilyen intézkedések léteztek az ötvenes években a bányászok, építőipari dolgozók számára is. Figyelemre méltó, hogy a támogatás formája a bekerülési költségek 75-50-40%-ának egyösszegű átvállalása, **egyösszegű tőkejuttatás** volt. Látható, hogy nem csak a gazdagok vagy az állami támogatás kedvezményezettjei építettek családi házat. Éppen ellenkezőleg, egyéb lehetőség híján a magánérs családi ház-építés vidéken sok esetben egyfajta kényszer volt, mert valahol lakni kellett. Természetesen jelenthetett bizonyos értelemben beérkeztséget, megállapodottságot, de minden esetben hatalmas lemondással és önkizsákmányolással járt együtt. Ebből következően a megépült lakások minősége is nagyon különböző volt. A

<sup>242</sup> Kornai (1982) 524. o.

<sup>243</sup> Kornai (1983b) 101.o.

<sup>244</sup> KSH 1949, hivatkozva Keller (2017).

<sup>245</sup> Keller (2019)

<sup>246</sup> 2012/1950 MT határozat, idézi Keller (2019).

statisztikai adatokból az is tudható, hogy a háború utáni tizenöt évben a teljesen magánereőből épült lakások száma még több mint háromszorosa volt az állami támogatással felépített családi házak számának.

Az 1956 után beálló legitimációs krízis aztán megindította a rendszerváltozás előtti állami lakásépítéseket (amelyekből aztán bérlakások lettek), és így jöttek létre a 60-as 70-es években a ma ismert nagy- és kisvárosi társasházak, lakótelepek. A 70-es évekig Magyarország lakosságának nagyobb része falvakban élt és lényegében a lakástulajdon dominált a bérleti formákkal szemben. Andorka szerint „míg a fővárosi népességnek kétharmada bér- és szolgálati lakásban lakik, a vidéki városokban ez az arány körülbelül kétötöd rész, a községekben alig egytized rész. Az a tény, hogy a falusi népesség saját tulajdonában lévő lakásokban él, korántsem előny, hanem hátrány”<sup>247</sup>, mert a bérlakások bére nem éri el annak újratermelési költségeit, így Kornaihoz hasonlóan, szerinte is jövedelemtranszfer valósult meg a városi lakosság javára.

**A saját tulajdonú lakás építése, annak birtoklása másrészt szimbolikussá vált: kifejezte az egyének függetlenségét az állammal szemben, biztonságot jelentett részükre** (a tulajdonlason keresztül), elismert, örökíthető tőkére lehetett általa szert tenni. Itt aztán a késő kádári korban legalisan meg lehetett mutatni a saját vagyont és ezáltal a jövedelmeket is. „A hetvenes években... azt találtuk, hogy a magyar társadalmat jó néhány más társadalommal szemben erősebben jellemzi az anyagi gyarapodás vágya. Ezt a motivációs rendszert – legalábbis részben – a szegénység ténye és a nyugati társadalmak gazdagságának látványa közötti feszültség alakíthatta ki”<sup>248</sup>. Így az anyagi gyarapodás vágyának egyik legalis útja a saját használatú lakóingatlanba történő befektetés lett. Ezt erősíti Zsoldos<sup>249</sup> véleménye is, aki rámutat, hogy a **rendszerváltás előtt a háztartások a rendkívül bizonytalan politikai és gazdasági környezetben, tartva a felgyorsult inflációtól (részletesen később), vagyonukat jelentős mértékben reáleszközökbe, elsősorban ingatlanokba fektették. Magyarországon az 1960-as években az amúgy is kevés vállalati bérlakást átvették a tanácsok (önkormányzatok),** amelyek részesedése így a rendszerváltáskor elérte a 22%-ot. A szövetkezeti szektor viszont jóval a lengyelországi 17% alatt maradt.<sup>250</sup> Ezek a tapasztalatok, törekvések, családi történetek a nagyszülők, szülők mintáján keresztül máig meghatározzák a piacra lépő új generációk gondolkodását. Így pl. a ma ismét gyakoribb bérlakásépítési gondolatok megvalósulásához meg kell majd vívni ezen attitűdök fékező hatásával is. A rendszerváltozás előtti lakástámogatások mértéke a rejtett támogatások (államilag szabályozott jövedelmek, lakásbérleti díjak, építőanyag árak) miatt nem mérhető, de általános volt a vélekedés, hogy a lakásszektor beruházásai nem érték el a kívánt mértéket<sup>251</sup>. Ezzel ellentétben Csomós szerint „a költségvetés lakáscélú kiadásai 1989-ben elérték az összes költségvetési kiadások 17,3%-át. A 90-es évtized számára súlyos örökséget jelentett, hogy 1989-ben a lakáscélú költségvetési támogatások 64%-a a korábbi években lakáshoz jutottakat segítette a régi hitelek támogatásán keresztül, és csak 20-25% jutott a lakáshoz jutók támogatására.”<sup>252</sup>

**Összefoglalva a fentieket, a rendszerváltozás előtti gazdaságunk működéséből a lakástulajdonra vonatkozóan a következőket tartom lényegesnek:**

<sup>247</sup> Andorka (1979) 142.o.

<sup>248</sup> Hankiss (2002) 387.o.

<sup>249</sup> Zsoldos (1997)

<sup>250</sup> a magyar és lengyel fejlődés részletes összehasonlítását lásd Augustyniak et al. (2019)

<sup>251</sup> Telgarsky-Struyk (1991)

<sup>252</sup> Csomós (2006) 112.o.

- Az állami bérlakás nyomott bérleti díjával egy rejtett jövedelemátcsoportosítás valósult meg. Ez a bérlakás tömeg majd a rendszerváltozás körüli lakás privatizáció idejében válik tényleges lakossági reálvagyonná.
- Az árak működésének és a fejletlen lakossági pénzrendszernek okán is az ingatlan befektetések, mint családi biztonsági tartalék lényeges szerepet játszottak. Ez – főleg vidéken – egyfajta túlfogyasztáshoz, túlzott lakásméretekhez is vezetett.
- Az árak hatására csak „anti equilibrium” jöhetett létre, ezt a várakozási sorok, bürokratikus szétosztási mechanizmusok segítették az egyensúly (equilibrium) állapotába
- A paternalizmus, mint viselkedési minta nem csak az állam és vállalatok között állt fenn, hanem az állam és a magánszemélyek között is, mindkét oldal viselkedését formálva, és ez véleményem szerint támogatás- járadékvadász mentalitás formájában ma is tovább él.
- A lakástámogatások mértéke a rejtett támogatások miatt nem mérhető, de becslések szerint a lakásszektor beruházásai nem érték el a kívánt mértéket.

### **A rendszerváltás előtt tehát a következők jellemezték a hazai lakásrendszert:**

- Magyarországon a 2. világháború előtt sem volt magas arányú bérlakás állomány, ez az állomány csak néhány nagyobb városra koncentrált.
- A lakások államosítása a kommunizmus idején szűk körű maradt (villák, bérházak, társasházak), ezekben az új elit váltotta a régit.
- Az ötvenes években még több magánérv építés történt (a családi házakat és a szövetkezeteket is ide sorolom), mint állami bérlakás.
- A lakásrendszer szinte minden elemét (kivéve talán a kalácska) az állam uralta: építőanyagok, hitelezés, engedélyezés, tulajdon szerzése. Az állam „rátelepült” a lakásszektorra.
- A 70-es években a jelentős részben a vidéki mezőgazdaságra épülő ún. „2. gazdaság”, és a 80-as évek kvázi piaci megoldásai fokozatosan lazították az állami – önkormányzati szektor primátusát.
- A lakás-magántulajdon egyfajta „vagyonszerzési, vagyonmentési úttá” vált.
- A kádári konszolidációban (1960-1980...) vált jellemzővé a bérlakások tömeges építése (társasházak és lakótelepek).
- 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 a családi, egyéni tapasztalatok, tudások hiedelmek a családokban ma is velünk élnek.
- Az állam számára fontos a polgárok lakhatási boldogulása, ennek támogatása; a polgárok pedig számítanak a lakhatásban is az állami „segítségre”.
- A lakossági lakáshitelezés lényegében nem létezett, leginkább az állami lakástranszferekhez kapcsolódó (kamattámogatott) hitelek felvételében merült ki.

**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 vagyonszerzés 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 bizonyítottnak látom H1 hipotézisem azon részét, miszerint: a hazai lakhatás intézményrendszere már korábban is támogatta a saját használatú magántulajdon formáját.**

Végezetül ebben a fejezetben megemlítek még néhány olyan gondolatot, amelyek a mi mai közbeszédünkben a Shiller írása alapján ismertetett „narratíva hatás” létét jelzik, megerősítik. „...Az igazat megvallva a tapasztaló és a narráló én egyáltalán nem független entitások, sőt a legszorosabban össze vannak fonódva egymással. A narráló én történeteire fontos nyersanyagot jelentenek a tapasztalataink... Továbbá gyakran a tapasztaló én elég erős ahhoz, hogy a narráló én legjobban kidolgozott terveit is szabotálja...Legtöbben mégis a narráló énünkkel azonosítjuk magunkat”<sup>253</sup>

„A lakáspolitikai elsősorban nem a konkrét programokon keresztül hat a választói magatartásra, hanem a programok kommunikációján keresztül. És ezen a ponton válnak az elemzők fontos szereplőkké, hiszen ők értelmezik a programokat – de itt is a kommunikáció szabályai a döntőek”.<sup>254</sup>

#### 4) A hazai lakhatás intézményrendszerének kialakulása, sajátosságai

Célom, hogy a lakásrendszer, lakáspolitikai vizsgálatával az 1. fejezetben ismertetett átfogó gondolati modell keretében foglaljam össze gondolataimat a lakástulajdonlás mértékéről. Az előző fejezet alapján már **látható, hogy minden ország, még ha sok szempontból időlegesen hasonló utakat is jártak be, részben elkülöníthető sajátos kultúrával és esetlegesen időszakonként hasonló, de egyedi politikai gondolkodással, intézményrendszerrel rendelkezik.** Ezért lényeges a történelem, nemzeti sajátosságok a „path dependency” hangsúlyozása. **Nincs arra vonatkozóan általam ismert egyértelmű indok, hogy miért olyan lakásrendszer alakult ki egy országban, amilyen. Hazánk esetén is több tényező összejárása együttesen vezettek az elmúlt 30 évben kialakult, általunk megismert rendszerhez.** Augustyniak és társai<sup>255</sup> szerint a hazai és a lengyel lakásrendszer egy közös „kelet-európai lakásmodell” eltérő változatainak tekinthetők. A következőkben vizsgálom az általam magyarázónak vélt, intézményi rendszert leíró modell kereteit, illetve rögzítek néhány fogalmat, azok egyértelmű használata érdekében.

**Lakásrendszer (regime)** alatt lényegében a kialakult lakhatással, lakásokkal, lakásépítéssel kapcsolatos lakásmodellt értem, annak kulturális és intézményi, szabályozási, tulajdonlási jellegzetességeivel. Ez egy leíró kategória, ami az azonosságok, eltérések, változások megértését szolgálja. **Lakáspolitikai (housing policy)** alatt azt értem, ahogy az állam megközelíti, használja a lakásrendszert: ez tehát egy „szakpolitika”, az állam lakhatással kapcsolatos szándékait, céljait eszközrendszerét tartalmazza, és teszi publikussá, ez egyben lehet egy átfogóbb célrendszer (pl. családpolitika) támogató eszköze is.

##### 4.1 A lakhatási integrációs mechanizmusok általános jellegzetességei

Polányi<sup>256</sup> és Kornai<sup>257</sup> **négy koordinációs mechanizmust** ismertetnek: ezek részben a mi életünkben is egymás mellett élnek, részben időben egymást követően határozzák meg társadalmunkat.

- Burokratikus koordináció

<sup>253</sup> Harari (2018) 257.o.

<sup>254</sup> Hegedűs (2006) 65.o.

<sup>255</sup> Augustyniak et al. (2019)

<sup>256</sup> Polányi (1976)

<sup>257</sup> Kornai (1983a.)

- Piaci koordináció
- Etikai koordináció
- Agresszív koordináció

Hegedűs írásában a fentiekől kissé eltérően, egy adott lakásrezsím leírásához két iskolát képviselő dimenzió alábbi elemeit különbözteti meg<sup>258</sup>: Ebben az A) dimenzió egyértelműen Polányi és Kornai gondolataira támaszkodik:

**A) Az integrációs mechanizmus jellege alapján:**

- |                               |   |
|-------------------------------|---|
| a. Állam / közösségi          | a bürokratikus állam                                    |
| b. Piaci                      | ez jellemzően piaci, de szabályozó lehet benne az állam |
| c. Reciprokatív               | család, rokonság és barátok pl. kaláka egykor           |
| d. Kirekesztés, hajléktalanok | ez a koordináció hiánya is lehet                        |

**B) A lakástulajdon/használat típusa alapján:**

- Közösségi bérlakás
- Magánbérlakás
- Tulajdonos által lakott lakás

Magyarországon fentiek közül az A) dimenzió b. és a. elemei, illetve a B) dimenzió c. elemei dominálnak. A kaláka a rendszerváltás előtt egy „szűkített pénzhasználatú” hiánygazdaságban jelentős szerepet töltött be a vidéki építkezések során is (szerző is részt vett több kalákás lakásépítkezésen), de ennek jelentősége mára csökkent, vidéki kisebb településekre korlátozódik.

**A hitelezés általános intézményi kereteiről:**

Ezen a ponton érdemes röviden szólni a „**speciális szakosított hitelintézetek vs. speciális eszközök**” elméleti vitájáról. A fejlett és az átmeneti gazdaságokban is megfigyelhető, hogy bizonyos hitelezési feladatokat saját intézmény keretein belül, vagy generalista bankok „egy feladatuként” is meg lehet oldani. Mindkét megoldás mellett vannak érvek és ellenérvek, de Közép-Európában a szakosított intézetek terjedtek el (erre egy jó példa Németország), szemben talán az angolszász általános intézményi gyakorlattal. Ennek elemzése meghaladja a kereteinket, de a vita Magyarországon már a '90-es évek második felében eldőlt. Hasonlóan elméleti vita tárgya lehet a lakáspolitikán belül a „perspektivikus (jövőt megcélzó) fejlesztés vs. evolúciós fejlesztések” kérdésköre. Elterjedt politológus vélemények szerint a gazdaságpolitika (így a lakáspolitiká) horizontja a következő választásokig terjed, ami igaz lehet a meglévő támogatások kondícióinak szabályozásában. Így tudjuk, hogy 2022 nyarán több lakásszerzési támogatást érintő jogszabály hatálya megszűnik. Ugyanakkor láthatjuk, hogy lényeges **új intézménytípusok létrehozása jellemzően egy vagy több évtizedes horizontra történő tervezés** esetén lehetséges, így a lakás-takarékpénztárak, a jelzálog bankok rendszerének létrehozása vagy a „nemzeti bankrendszer” meghirdetése a perspektivikus gondolkodás példái voltak. Hegedűs<sup>259</sup> vagy Várhegyi<sup>260</sup> a gazdasági, pénzügyi lobbijogszabályalkotó erejét emeli ki. Ide kívánkozik a „**retail vs. wholesale intézmények**” dilemmája is. Lényeges szempont viszont a források gyűjtésének jellege, hogy lakossági betétek vagy külföldi, anyabanki likviditások vagy értékpapírosítás által történik-e ez. Ez utóbbi hazánkban nem elterjedt, és az USA 2008 évi válsága megmutatta, mekkora kockázatot képes hordozni. „Az értékpapírosítás jelentős előnyökkel bír a kockázatok megosztása és a piaci

<sup>258</sup> Hegedűs (2018) 81.o.

<sup>259</sup> Hegedűs-Struyk (2006)

<sup>260</sup> Várhegyi (2011)

likviditás fenntartása érdekében, de jelentős tranzakciós költségeket hordoz, és létrejöttének lényeges feltétele a piaci méretgazdaságosság elérése”.<sup>261</sup>

**Az állami lakáspolitikai szerepvállalásáról:** Mielőtt az állam aktív szerepvállalását részleteznénk, célszerű áttekinteni a lakáspolitikát és a lakásrendszer kapcsolatát. Az állam felelőssége e tekintetben nagyban függ az adott kultúra gyökereitől, az állam alapvető felfogásától, az állam és a polgárok szerepének alakulásától. Az **ENSZ Egyetemes Emberi Jogok Nyilatkozata szerint**<sup>262</sup> „Mindenkinek joga van az egészség és jólét olyan szintjére, ami biztosítja számára és családja számára a megfelelő ételmezést, ruházást, lakhatást és egészségügyi ellátást”. Az Európai Szociális Alapokmány<sup>263</sup> 31. szakasza „A lakhatáshoz való jog” pontban rögzíti, hogy „intézkedéseket kell hozni, hogy amennyiben lehetséges, ...támogassák a lakhatáshoz történő hozzáférést a megfelelő standardok mentén, és a megfelelő forrásokkal nem rendelkezők számára is lakhatás ára elérhetővé váljon... A nemzeti hatóságok kompetenciája a megfelelő lakhatási standardok definíciójának meghatározása”. Az állami lakhatási támogatások céljai az alábbiak lehetnek<sup>264</sup>:

- A közösségi egészség fejlesztése, például a közművekkel történő ellátással az egészségesebb lakókörülmények megteremtése érdekében, a járványok elterjedésének megakadályozására; ide tartozhat a víz és csatorna ellátás vagy a súlyos levegőszennyeződést okozó, hulladékkal történő fűtés kiváltása.
- A társadalmi esélyek javítása, igazságosság megteremtése: ehhez a ponthoz kötődik az ENSZ alapjogi egyezményben rögzített minimálisan elfogadható lakhatási szint mértékének meghatározása, ennek betartása, betartatása. Ennek célja lehet a rejtett vagy a jól látható szegénység, nyomor felszámolása is.
- A gazdasági és társadalmi stabilitás megteremtése: mivel a lakhatás javítása a gazdaság több ágazatát, csatornáját is érinti, így a lakáspolitikát közvetlenül hat a lényeges makrogazdasági mutatókra is. A társadalmi stabilitást, a kohézió fenntartását is szolgálja a lakhatási egyenlőtlenségek csökkentése.
- A lakáspolitikai vagy jelzőhitelezési piac zavarainak, egyensúlytalanságának megszüntetése az állami szabályozó beavatkozás által lehetséges. Ez megtörténhet anticiklikus költségvetési intézkedés vagy intézményi fejlesztés (pl. eszközkezelő létrehozása hazánkban) vagy szabályozói változások által is.
- A gazdasági növekedés támogatása célzott állami támogatások, szabályozói könnyítések vagy éppen közösségi beruházások által.

„A lakhatás „közösségi jószágnak” tekinthető – olyan jószágnak, amit a társadalom összességében magasabbra értékelt, mint az egyének önmagukban ...léteznek pozitív társadalmi externáliák, így a (lakhatás) optimális szintje csak támogatások árán érhető el”.<sup>265</sup>

**A lakáspolitikai kiemelt céljai lehetnek például a következők**<sup>266</sup>:

- az örökölt előregedett lakásállomány felújítása, a belvárosok, lakóövezetek megújítása (hazánkban ilyen pl. a panelházak megújítása);
- azon fiatal családok támogatása, akik nem részesültek a lakásprivatizáció előnyeiből (bár ma ez már nem releváns);

<sup>261</sup> Stephens (2006) 53.o.

<sup>262</sup> UN (1948) Article 25

<sup>263</sup> European Social Charter (revised, 1996)

<sup>264</sup> Diamond (2006) 82.o.

<sup>265</sup> Diamond (2006) 83.o.

<sup>266</sup> Diamond (2006) 88.o. alapján

- az első lakáshoz jutás elősegítése;
- társadalmi különbségek (egy főre jutó lakóterület, vagy vidék város, régiók különbségeinek) kiegyenlítése, gazdaságfejlesztési megfontolások.

A támogatások kiemelt kritériuma lehet a rászorultak célzott megsegítése, hiszen azok számára, akik egyébként saját eszközökből is elvégeznék a vásárlást, beruházást, a támogatás nem eredményez pótlólagos hatásokat.<sup>267</sup>

Egy másik lényeges szempont a **támogatások célzott felhasználásának kontrollja** (azok ne szivárognak általános jóléti transzferként) és az elvárt hatások megtervezése, mérése és a visszacsatolás – tehát egy komplett szabályozói kör felépítése. Ez általában hiányozni szokott, a lakáspolitikai nem tűz ki (vagy nem kommunikál) mérhető célokat, sikerkritériumokat. A jövedelemkorlátokhoz, adókhöz kapcsolódó támogatások problémája a létező fekete (láthatatlan) jövedelmek magas aránya is, ami megnehezíti a célzott támogatásokat az arra rászorulóknak részére. **A támogatásokkal kapcsolatos általános szabályozói elvárás azok várható igénybevételének előrejelzése, a kiszámíthatóság megteremtése is.** A bizonytalanság időbeli korlátozása, pl. periódusonként csökkenő támogatási vagy garancia mérték (mert behatárolja a bizonytalanság időablakát), vagy a költségvetésből adott évre nyújtható összeg maximalizálása és ezzel egy sorban állási elosztási mechanizmus formájában lehetséges.

Stephens<sup>268</sup> alapján **az állam szerepvállalásában két szintet különböztet meg:** „first tier” szint az, ahogyan a pénzügyi rendszer lehetővé teszi a lakhatáshoz történő hozzáférést (access and affordability); miközben a „second tier” azt jelenti, ahogyan a lakhatáshoz történő hozzáférés az egész lakhatási rendszert (lakásrezsím) befolyásolja.

Természetesen ezek a kategóriák is az adott ország sajátos egyéni viszonyai között (dependency path) értelmezhetők, pl. a magántulajdon aránya, pénzügyi közvetítőrendszer sajátosságai, a politikai rendszer további céljai. A „first tier” kategória két nagy része a lakhatáshoz történő hozzáférés (access constraint) és a lakhatás megfizethetőségének (affordability constraint) támogatása. A hozzáférhetőség nagyrészt endogén, a rendszerben rejlik a gyökere (feltéve, ha van elegendő számú lakás), a megfizethetőség a lakásrezsím szempontjából részben endogén, részben exogén változókat tartalmaz.

#### **A lakhatáshoz való hozzáférés (access) jellemzői:**

- LTV: a megszerzendő ingatlan értéke és a hitel nagysága - egyúttal tehát a vásárló önerejének (saját tőke) elvárt mértéke közötti kapcsolatot teremt meg: mekkora összeget teremt elő a vevő, és mekkorát kockáztat a hitelintézet a teljes beruházás értékéhez képest? Az LTV mértékének növekedésével egyre nagyobb arányban lehet hitelből finanszírozni az ingatlanszerzést. Erre az alábbi faktorok hatnak, amelyek mind felvetik az állam (szabályozó) szerepét:
  - a tulajdonlás jogi biztonsága (a jogi kategóriák, ezek földhivatali nyilvántartásának biztonsága...) → ezt erősítő eljárásjogi lépések;
  - az ingatlan és jövedelem, mint fedezet megbízhatósága, érvényesíthetősége (jövedelem igazolások hitelessége, jelzálog érvényesítése...) → pozitív és negatív adólisták, jövedelmek lekérdezésének, gépi feldolgozásának lehetősége pl. NAV adatbázisból;

---

<sup>267</sup> lásd Bowles (2018) is

<sup>268</sup> Stephens (2006)



- az ingatlanok értékének biztonságos meghatározása: értékbecslések megbízhatósága, a tényleges tranzakciók adataihoz történő hozzáférés -> épületek műszaki adatainak elérhetősége, földhivatali adatok nyilvánossága;
- kockázat csökkentési lehetőségek: elvándorlás joga, további vagyontárgyak bevonhatósága, hitelgarancia intézmények fejlesztése;
- maximális hitelösszegek mértéke;
- a lehetséges futamidők hossza.

A hozzáférés problémáját az állam közvetlenül a következő eszközökkel kezelheti pl.:

- államilag támogatott megtakarítási formák a saját erő megteremtése érdekében (az alacsonyabb LTV értékek elérése érdekében);
- önerőként beszámítható egyösszegű (tőke) támogatások: ebben az esetben az állam egy kezdeti támogatási összeggel önerőt teremt az esetleg továbbra is szükséges hitelfelvétel támogatására (ez alapvetően a fiatalok számára lehet jó megoldás, hiszen nekik kevesebb idő állt rendelkezésükre a saját erő összegyűjtésére előtakarékoság által);
- magas LTV hitelek visszafizetésének állami garanciája: ebben az esetben a hitelező kockázatát csökkenti a garanciális eszközrendszer;
- állami, lakáshitelezéssel foglalkozó bank alapítása, működtetése;
- a lakáshitelezés intézményi forrásainak megszerzéséhez történő állami garanciavállalás;
- lakásbérlethez történő állami hozzájárulás – a bérlet költségeinek csökkentése a bérlő számára.

#### **A lakhatás megfizethetőségének (affordability) jellemzői:**

A megfizethetőség a felvett hitel terheinek könnyebb kiegyenlítését jelenti. Ebben természetesen vannak endogén változók pl.:

- banki kamatmarzs mértéke;
- banki egyéb közterhek mértéke (pl. bankadó 2010 után);
- verseny jellege: a versengő intézmények száma és egyedi részaránya, árversenyről vagy kockázati, szolgáltatási versenyről beszélünk-e?
- a hitel terheinek időbeli eloszlása („fej-, farnehéz” törlesztés), kamatváltozási periódusok hossza és száma.

A törlesztési jelleg esetén hivatkozunk a kapcsolódó szakirodalmakra<sup>269</sup>, melyek szerint lehetséges és célszerű is lehet a nominálisan nem állandó törlesztőrészek alkalmazása bizonyos esetekben. A hitelfelvevő életciklusának szempontjai (fiatal adósok, gyermeknevelés mellett felvett hitelek) kifejezetten indikálják pl. az életciklus mentén növekedő, reálértékben állandó törlesztőrészlet alkalmazását. Ezt a munkám későbbi részében részletesen kifejtem.

A legfontosabb exogén változók pl.:

- infláció általános szintje;
- infláció fölött a kamatfelárak, így a fizetendő kamat szintje;
- jövedelmek szintje,
- hitelezési források mennyiséges és lejárata.

Az exogén változóknál utalok a lakás-takarékpénztárak és a jelzálogbankok sajátos szerepére, hiszen mindkét szakosított intézmény a kereskedelmi bankokétól eltérő források bevonásával végzi hitelezési tevékenységét.

---

<sup>269</sup> Kovács-Pásztor (2018) és Kovács-Nagy (2020)

A megfizethetőség problémáját az állam a következő eszközökkel kezelheti pl.:

- Kamattámogatások: sok változata ismert, pl. valamilyen központi szabályozó értékétől (MNB alapkamat, bankközi kamatok) függővé tett mértéke, vagy időben változó mértéke, vagy a támogatott kamat maximális mértékének meghatározása. A rendszer vitára és visszaélésekre (maximális kamattámogatás kihasználása) ad lehetőséget. A kamattámogatás ugyanakkor kombinálható pl. magasabb LTV értékek engedélyezésével is.
- A hitel visszafizetés összegének (tőke és kamat is) levonhatósága adóalapból (SZJA). Ez is vitatott eszköz, hiszen egyértelműen másképpen érinti az adózó jómódúbb és a nem - vagy kevesebbet - adózó jövedelmi rétegeket.
- Olcsó(bb) állami források rendelkezésre bocsátása.

A „second tier” szint, ahogyan a lakhatáshoz történő hozzáférés az egész lakhatási rendszert (lakásrezsimit) befolyásolja még komplexebb témakör. Ide tartozik pl. a lakásfinanszírozás tágabb intézményrendszerének fejlesztése éppúgy, mint az ingatlanok tulajdon szerinti megoszlása, ezzel a lehetséges beruházói kör azonosítása: más érdekek és logika mentén viselkedik a saját erőből beruházó végső felhasználó, az építési vállalkozó, az intézményi befektető vagy pl. egy önkormányzat. Az önkormányzati lakhatás felveti az állam és az önkormányzatok közötti munka- és költségvetési megosztás kérdését is. Ide tartozik az általános konjunktúra helyzet, a kamatok és infláció, a növekedés és ezen belül az építőipar helyzete, a foglalkoztatás és jövedelem alakulása. Ennek a fejezetek része így az ingatlan kínálat, és kereslet általános keretei, a lakásmobilitás és a „lakás, mint különleges jószág” szerepe, annak presztízse is. Ebben a körben lényeges a lakáscélú betétek és hitelezés makro, stabilitási, prudenciális kérdéseinek vizsgálata, illetve a lakhatás jövedelem eloszlási, szociológiai, jóléti kérdéseinek elemzése is (kirekesztés vs. bevonódás). Mindezeket a dolgozat későbbi fejezetében vizsgálom részletesen.

Hegedűs<sup>270</sup> a lakáspolitikai értelmezésében különbséget tesz annak tágabb vagy szűkebb felfogása között. A konzervatív kormányok jellemzően a lakáspolitikát a társadalom- és gazdaságpolitika részeként kezelik, ideértve pl. az alábbiakat is:

- gyermeknevelés, családtámogatások rendszere;
- általános gazdaságpolitikai megfontolások (növekedés, építőipar...).

Ebben az olvasatban **a lakáspolitikát mindig a nagyobb egész részeként (főlérendelt gazdaságpolitikai célok, intézményi fejlesztés, szociálpolitikai támogatások, kínálati bővítés) kell tekinteni:** „egy jó program a korszak társadalmi és gazdasági helyzetébe beágyazottan, egy stratégiai cél elérésének egyik eszközeként tud csak igazán sikeres lenni”<sup>271</sup>. **A szocialista, liberális felfogásban a lakás- lakhatás is egy áru, ahol a politika (policy) felelőssége a hozzáférés, megfizethetőség, egyenlőtlenségek kiküszöbölése.** Az állam feladata a hátrányos helyzetűek támogatása. Dániel<sup>272</sup> írásában a fentiekől eltérően nevezi meg a modelleket, amiket két fejlett európai állam példáján, és az ott végbemenő változásokon keresztül elemez. Szerinte az állami szerepvállalás két fő típusaként a „szelektív” és az „univerzális” különböztethető meg, ahol a lakás piac jelenti a fő elosztási mechanizmust. A különbség az állami beavatkozás mértékében és módszereiben található: a szelektív felfogásban a lakásellátás két elkülönülő szférában, a „nyílt” lakás piacon és a lakásszektor „védett” részében valósul meg. A szabadpiacon nem avatkozik be az állam, a „védett” lakásszektor jelentős szociális lakásállománnyal rendelkezik, jellemzően a helyi önkormányzati szektor a szociális lakás gazdája („svéd modell”). A kilencvenes évek elejétől több lépésben adó- és

<sup>270</sup> Hegedűs (2006)

<sup>271</sup> Mádi (2017) 4. o.

<sup>272</sup> Dániel (2004)

támogatási reformot vezettek be Svédországban. Liberalizálták a bankrendszert, csökkentették az állami támogatások addigi mértékét és jellegét, felváltva azt egy jóval szerényebb, az alacsony jövedelmű háztartásokra és lassan fejlődő régiókra koncentrált támogatáspolitikával. Az univerzális felfogásban az állam célja, hogy az állam segíti a háztartás, mint piaci szereplő pozíciójának megerősödését, támogatással lehetőséget nyújt ahhoz, hogy állampolgárai a szabadpiacon kielégíthessék lakásszükségletüket (ez vonatkozik a hátrányos helyzetű háztartásokra is). Az állam részvétele a lakásépítésben szektorsemleges („angol modell”). A hetvenes évek végén Angliában a Thatcher-kormány konzervatív gazdasági programja privatizációt, deregulációt és versenyt hirdetett meg. A lakáspolitikában a köztulajdonnal szemben elsőbbséget kapott a magántulajdon. A „vásárlási jog” lehetővé tette az addig köztulajdonban lévő lakások bérlői számára, hogy megvásárolhassák bérleményeiket azzal a politikai céllal, hogy ez segíti a „tulajdonosi demokrácia” kialakulását is. Ezzel éppen ellentétes politikai szándékot mutat az angol Munkáspárt árnyékkormányzati koncepciója, ami a nem tulajdonosi lakhatás erősítését szorgalmazza.<sup>273</sup>

#### 4.2 A lakásfinanszírozás, lakástámogatás intézményrendszerének kialakulása, sajátosságai

Az alábbiakban **a hazai intézményrendszer kialakulásának áttekintő leírásával mutatom be az elmúlt 30 év statisztikáiban is megismerhető változásainak, fejlődésének háttérében meghúzódó folyamatokat, esetleges okokat.** A hazai intézményi változásokat időrendben bemutatva tisztábban látható, milyen fordulópontok vezettek a jelenlegi intézményi állapot kialakulásához. Az időrend felosztása általában nagyobb általános fordulópontokhoz kapcsolódik, nem pedig konkrét eseményekhez (kivéve 2008. évben kirobbant válságot).

##### **A rendszerváltás óta eltelt hazai időszakot néhány nagy megatrend jellemzi:**

- Jelentős a lemaradásunk Európa magállamaihoz képest a gazdasági felzárkózás ellenére.
- Demográfiai visszaesés és nagyarányú népesség mozgások figyelhetők meg (az országokat időlegesen vagy tartósan elhagyó százezrek, illetve az országon belül markáns fejlődési különbségek régiók között).
- Jelentősen emelkedett az urbanizáció foka (ma mintegy 70%), ami a városok lakáshiányát és drágulását erősíti.
- A társadalmi egyenlőtlenségek növekedtek, és magasabbak a korábbiaknál.
- A lakáspolitikai rövid ideig tartó bénultságot követően aktívan befolyásolja a fejlődés kereteit és irányait, eközben a két fő politikai oldal eltérő célokat követ, és eltérő eszközöket használ.
- A makrogazdasági környezet alakulása – Magyarországon biztosan – óriási hullámokat írt le, ezen belül jelentősen fejlődött a lakáshitelezés mértéke, eszköztára és szélessége.
- Egyre komolyabb kérdéseket vet fel a fenntarthatóság, környezettudatosság a lakhatás területén belül is.

##### **A) Az átmenet évei: 1988-tól nagyjából 1995-ig**

Kornai<sup>274</sup> szerint a gazdaság összehúzódása, a transzformációs visszaesés már a politikai rendszerváltást megelőzően elkezdődött. A rendszerváltás nagy változásainak mozgatórugói kevésbé a gazdasági megfontolások, mint a rendszerváltással összefüggő ideológiai indíttatású politikai szándékok voltak: a politikai rendszerváltozást logikusan követte a gazdasági is (átmenet a magántulajdonon alapuló piacgazdaságba), de mindezt determinálta az

<sup>273</sup> Labour (2017)

<sup>274</sup> Kornai (1993)

államháztartás és a gazdaság lényegében csődközeli állapota. Magas infláció, magas munkanélküliség, a gazdaság szerkezetének teljes átalakulása, a főbb külső piacok változása, az egykori KGST „szovjet blokk” helyett kényszerű és erőltetett betagozódás a „nyugati” piaccgazdaságba és a csődközeli államháztartás kényszerei miatt erőltetett privatizációs hullámok jellemezték az országot. Ez a néhány év transzformációs időszakként jellemezhető.

Az állami intézményrendszer módosulását és talán a politika hangsúlyának eltolódását is jelentette, hogy 1988-ban megszűnt az Építésügyi Minisztérium, és feladatai beolvadtak a Közlekedési és Hírközlési Minisztériumba. A '80-as évek második felében a korábban csak állami építésű lakótelepi lakásokra felvehető szocpolt kiterjesztették a családi- és társasház építésekre is. A nyolcvanas évek végének másik lényeges lépése volt a hosszú lejáratú fix, alacsony kamatozású hitelek nyújtásának megszüntetése, és az átállás a törlesztési támogatásra.<sup>275</sup>

A lakásprivatizáció már az 1980-as években megkezdődött: ennek egyik oka a rendszerváltást megelőző krónikus tőkehiány volt. Korábban láttuk, hogy a falvakban és kisebb városokban soha nem volt jelentős a közösségi (állami, önkormányzati) tulajdonú lakások aránya, sőt már az '50-es években elindult a magánérés építések támogatása. A '60-80-as évek panellakás programja hozott igazi fellendülést, de ez is Budapestre és a nagyobb városokra korlátozódott. A saját munkavállalók számára fenntartott lakásállománnyal rendelkező állami vállalatok és önkormányzatok friss tőkéhez jutásának támogatására már a '80-as évek második felében elkezdődött az addigi vállalati és „tanácsi lakások” értékesítése a lakók részére. **A privatizáció hatására a mintegy 750 ezer önkormányzati bérlakás száma 120 ezerre csökkent.**<sup>276</sup> A lakóingatlan tulajdonlása az átmenet bizonytalanságai között egy „utolsó menedékké vált.”<sup>277</sup> Tudjuk, hogy a lakásprivatizáció nyomott árakon történt (az 1980-as éveket leíró részhez visszanyúlva ez már a harmadik c) típusú állami "ajándék volt a lakáshasználók egy körének), az addig privilegizált bérleti díjat fizetők egy jelentős lakásvagyon tulajdonosai lettek, ezzel persze megörökölve a részben rossz minőségű lakások fenntartási, jövőbeli karbantartási, felújítási terheinek immár piaci áron esedékes kötelezettségét. „A bérlakás-privatizáció meghatározó, a mai szociális lakáspolitikai kereteit is kijelölő lépés volt, és egyszerűen nem volt politikai erő, aki megakadályozhatta volna az akkori jogi, politikai és gazdasági környezetben... Világos volt mindenki számára, hogy a lakásprivatizáció a magasabb jövedelmű, politikai befolyással rendelkező középosztályt hozza helyzetbe, és a legszegényebbek számára a tulajdon könnyen kikerülhetetlen adósságcsapdához vezet.”<sup>278</sup> A cselekvés kényszerében lévő MDF kormány a felújítási elmaradásokkal terhelt, alacsony bérleti díjakkal bérbé adott lakástömeget az önkormányzatokhoz „tolta át”, amelyek ezt tovább „passzolták” a bérlők térfelére. Az 1993. évi LXXVIII. törvény<sup>279</sup> szabályozta az önkormányzati, valamint az állami lakások elidegenítését: a bérlő vásárlási jogot szerzett, de ezzel egy időben társasházzá kellett alakítani az épületet. A törvény szerint az önkormányzati és az állami lakás vételárát a hasonló adottságú helyi lakások piaci értéke alapján kellett megállapítani, ami nem lehetett kevesebb, mint az előző éves lakbér háromszorosa, de nem lehetett több, mint a helyiség beköltözhető forgalmi értékének 60%-a. **Általában a privatizációs ár meg sem közelítette a jogszabályban meghatározott maximumot, a lakás értékének mindössze 15-30 százalékát kellett kifizetni.** Ráadásul még ennek is elengedték egy részét, ha valaki egy összegben akarta (és tudta) megvenni a lakást. **A lakásbérlők így**

<sup>275</sup> Hegedűs (2006)

<sup>276</sup> Hegedűs (2006)

<sup>277</sup> Hegedűs (2007)

<sup>278</sup> Hegedűs (2006)

<sup>279</sup> <https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=99300078.tv>

**történelmileg némiképp sodródva lakástulajdonossá váltak.** Mádi<sup>280</sup> véleménye szerint 1980 és 2008 között a számbavétel módjától függően is mintegy 556-639 ezer lakás privatizációja történt meg, a legerősebb évek az 1990-1995 közöttiek voltak, mintegy 350-400 ezer magánosított lakásszámmal.

Ezzel egy szabályozói, intézményi döntés hatására komoly vagyoni egyenlőtlenség alakult ki, mivel a főleg vidéki, saját erős beruházásokban készülő ingatlanok tulajdonosai nem jutottak ilyen privatizációs „hozományhoz”. **A rendszerváltást követően a korábbi 10%-ról gyorsan 20%-ra nőtt a családok jövedelmén belül a lakhatási költségek aránya** az 1990-es évek közepére.<sup>281</sup> Ezzel egyfajta „röghöz kötés” történt, hiszen az újdonsült lakástulajdonosok utolsó vagyoni tartalékukat használták fel a vásárlásra, ami eszköztelenné tette őket a lakásvagyonuk megfelelő kezelésére is. Jellemző, hogy az ugyan nyomott áru, de mégis jelentős lakásprivatizációs bevételeket az önkormányzatok nem használták fel a szociális lakásszektoruk megerősítésére, azok lényegében „elfolytak” a működési költségeik finanszírozására. A lecsökkent szociális bérlakásszektor így tovább gyengült az átmenet követő években.

Külön vizsgálendő téma lenne a magas lakástulajdoni arány mentén rögzülő alacsony területi mobilitás problémája is, mindenesetre feltételezem, hogy magasabb bérlakás arány magasabb mobilitáshoz vezetett volna (vezetne).

Ezzel egyidejűleg a koncentrált állami (lakás-)építőipar és építőanyag kereskedelem privatizációja is megtörtént, szétszakadtak az addigi tömeges lakásépítés (állami lakásépítés) értékláncai. Az utolsó nagyobb lakóépítkezések a rendszerváltás előtt még az állami építőipar eszközeivel, de már új piaci vállalkozások szervezésében történtek (pl. Újpest belvárosában is), ezt követően lényegében csak az egylakásos épületek magánérs beruházásai valósultak meg. A korábbi időszaktól eltérően **a rendszerváltást követően az egyéni és mikro (néhány lakásos) magánberuházások határozták meg a lakásépítés mértékét.** A 6. fejezetben részletesen is látjuk, hogy a lakásépítések száma visszaesett, miközben a lakáshitelezés is rendkívül alacsony szinten beragadt. Ekkor, a fent hivatkozott **jogszabály kötelezése alapján alakult ki a lakás-társasházi forma dominanciája.** Önmagában megérne egy elemzést, hogy a jogalkotó<sup>282</sup> akkoriban miért a társasházi formát preferálta pl. a lakásszövetkezetekkel szemben<sup>283</sup>, de tény, hogy így a privatizált lakások szinte kizárólag társasházi formává alakultak át. Természetesen évekig tartott, amíg a földhivatalok lényegében kézi munkával feldolgozták az addigi hátralékaikat úgy, hogy ezek a lakások ténylegesen fedezetként hitelezésbe bevonhatók legyenek, és ezzel alapjául szolgálhassanak a hitelezés fellendülésének. Ez a tény is ellene szólt a '90-es évek piaci alapú lakáshitelezésének.

A rendszerváltást követően sürgető feladat volt a bankrendszer konszolidációja, amit több lépésben 1993-1994-ben hitel-, adós- és bankkonszolidáció formájában valósított meg az állam. Ennek végszámlája a GDP mintegy 10%-ra rúgott.<sup>284</sup> A lakáshitelezés szintje<sup>285</sup> évekig nagyon alacsony maradt, a lakossági lakáshitelek nagy részét az egyszintű bankrendszer idejéből megöröklő OTP (és kis mértékben a takarékszövetkezetek) a korábbi állomány kintlévőségeinek szanálásával (munkanélküliség), a korábbi támogatási formák kifuttatásával

<sup>280</sup> Mádi (2008)

<sup>281</sup> Augustyniak et al. (2019) 988.o.

<sup>282</sup> „51. § (1) Az első adásvételi szerződés megkötését, illetve - vételi jog gyakorlása esetén - az első forgalmi érték közlésére a 47. § (1) bekezdésben előírt határidő lejártát megelőzően - az egylakásos vagy az egy helyiségből (helyiségcsoportból) álló épület kivételével - az épületet társasházzá kell alakítani.”

<sup>283</sup> Id. Réder (2013) és Réti (2012)

<sup>284</sup> Várhegyi (2019)

<sup>285</sup> hitelállomány/GDP és az évente történő új folyósítások is

és a saját működésük transzformációjával, modernizálásával voltak elfoglalva. Így a hitelkínálat szintje is rendkívül alacsony maradt. A lakossági betétgyűjtés és a nagyvállalati hitelezés elegendőnek bizonyult az elvárt banki jövedelem megtermeléséhez.<sup>286</sup> A korai '90-es évek másik lényeges eseménye a korábbi hitelállomány szanálása volt. Az 1991-es költségvetési törvény megváltoztatta a korábbi 3%-os fix kamatozású hosszú lejáratú hitelek kamattámogatását. 1994-ben a korábbi törlesztési támogatást felváltotta az új lakások vásárlásához nyújtott kamatkedvezmény, de ez az intézkedés nem hozott áttörést.<sup>287</sup> Ugyanakkor **a főleg OTP állományban található lakáshitelekre komoly garanciát (az 1989 előtt nyújtottakra 100%, az 1994 után nyújtottakra 80%) biztosított az állam.**<sup>288</sup> Fontos szempont, hogy megszűntek a korábbi állami szektor munkahelyi, szakszervezeti, önkormányzati (tanácsi) értékesítési csatornái, és helyettük egy új, a piaci tranzakcióra épülő rendszer épült ki. A későbbi események szempontjából fontos, hogy kialakultak a biztosítói és banki szektor fiókoktól független ügynöki értékesítési csatornái is.

**A bankrendszer működése szempontjából lényeges kiszolgáló (háttér-) intézmények jöttek létre**, mint a hitelintézeti elszámolóház, hitelgarancia központ, központi adósnyilvántartás, betétbiztosítás intézménye.

Ebben a szakaszban megfigyelhetjük tehát az intézmények és állományok történelmi örökségét „path dependency”, a makroszintű gazdaságpolitika döntéseinek hatásait, illetve a lassan felépülő piaccgazdasági tudástranzfer egyidejű mozgató erejét is. A privatizációt követően kijelenthetjük, hogy

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

## **B) Az új hitelezési lakáspiaci intézmények létrejötte: ca.1995-2000**

A '90-es évek közepétől<sup>289</sup> több lépésben, de viszonylag rövid idő alatt kialakult a mai hazai hitelintézeti rendszer gerince.

### **A kereskedelmi bankok**

Az OTP tőzsdei privatizációja segítségével is eredményesen elkezdte intézményi terjeszkedését (szakosított leányvállalatok, közép-európai terjeszkedés), és a nemzeti bajnok<sup>290</sup> szerepében továbbra is piacvezetőként lépett fel. A kétszintű bankrendszer korábbi bankjainak bázisán privatizációs lépések, felvásárlások és összeolvadások során kialakult a privatizált hazai bankok rendszere<sup>291</sup>, amit külföldi alapítású bankok<sup>292</sup> egészítettek ki.<sup>293</sup> A kereskedelmi bankok miután rendezték tőkehelyzetüket, tranzakciós rendszereiket, figyelmükkel a lakossági termékek felé fordultak (számlavezetés, betétgyűjtés, kártyák stb.). Lényegessé vált a források elérhetősége és a hitelek mögötti lakossági kockázatok ismerete, kezelése.

**Jogalkotási aktusokkal létrejött a szakosított hitelintézetek hazai két nagy típusa is, a lakástakarékpénztárak és a jelzálogbankok**

<sup>286</sup> Kovács (2019), Vass (2019) és Várhegyi (2019)

<sup>287</sup> Hegedűs (2006)

<sup>288</sup> Várhegyi (2011)

<sup>289</sup> Kovács (2019) a korszakhatárt 1993-ra teszi

<sup>290</sup> Várhegyi (2011)

<sup>291</sup> MKB, K&H, Budapest Bank, ERSTE, Takarékbank

<sup>292</sup> CIB, Raiffeisen, UniCredit /Creditanstalt, majd BA-CA, majd HVB/

<sup>293</sup> részletesen ld.: Vass (2019)

## A lakástakarékpénztárak

A lakástakarékpénztári rendszer gyökerei a hazai és nemzetközi lakossági bankoláshoz képest is régre nyúlnak vissza. Burghof és társai<sup>294</sup> szerint Angliában 1775-ben jött létre az első ilyen intézmény (Ketley's Building Society Birminghamban), majd 1836-tól több szigetországi városban, míg Németországban a weimari köztársaságban uralkodó hiperinfláció leküzdésére a délnyugati tartományokból - Württemberg, Baden - indulva Hessen és Thüringia tartományokon keresztül terjedtek el. A cél olyan, a „kisemberek” által elérhető finanszírozás megteremtése volt, amit ebben a környezetben a pénzpiacra aktív kereskedelmi bankok nem tudtak megtenni. Ma Németországban részesedésük a lakásfinanszírozásban 15-19% körüli, a piaci penetrációjuk Ausztriában, Németországban, Csehországban 30-60% között alakul.

1997-ben indultak el a lakástakarék-pénztárak (LTP): a Fundamenta, a Lakáskassza és az OTP LTP megalakítását az Otthon LTP (ERSTE csoport), majd az Aegon követte. Ezek a lakossági szakosított hitelintézetek rövid idő alatt széles ismertséget, nagy ügyfélszámot értek el. Az intézmény elindításával Magyarország jogalkotói Csehország (1993) és Szlovákia (1994) jogalkotóinak példáját követték. A lakás-takarékpénztárak ún. „zárt rendszer alkotnak”. A szerződéses megtakarítók lehetnek később a hitelfelvevők és hitelhez is csak a korábbi megtakarítók juthatnak. **A zárt rendszer következménye az, hogy az LTP forrás (betétek) és eszköz (hitelek) oldalon lényegében „le tud válni a pénzpiacokról”, attól független feltételekkel tudja ügyfeleit kiszolgálni.** Ezeket a feltételeket az ún. módozatok vagy tarifák tartalmazzák (futamidő, betéti és hitel összehatárok, betéti és hitelkamatok). Mivel a betétek és a hitelek is csak lakossági lakáscélra használhatók, az intézmény a mérlegének mindkét oldalán alacsonyabb rendszerszintű kockázatokat hordoz, mint pl. egy kereskedelmi vagy befektetési bank. Az LTP szerződés így egyszerre betéti és hitelszerződés is: ugyanazon szerződés keretében az ügyfél bizonyos betétösszeg rendszeres elhelyezését vállalja meghatározott időtartamon keresztül. Ennek teljesítésével egyúttal jogosulttá válik egy előre meghatározott hitel felvételére, előre megadott kamatok és futamidő mellett. Az LTP ezt a hitelt a saját betéti forrásaiból nyújtja. Az LTP az ügyfeleivel kötött szerződések tekintetében független a pénzpiacoktól, hiszen azoktól független feltételekkel fogad el betéteket és helyez ki hiteleket. **Mind a betét mind a hitel oldalon rögzítettek a kamatlábak és a futamidők, ezzel saját eszköz-forrás állománnyal (ún. kollektíva) rendelkeznek. A szerződés lényegében egy hosszú távú megtakarítási terv és egy hitel opció együttese.** A betételhelyezéshez kapcsolódó állami támogatások szabályozói célja a **hosszú távú öngondoskodás elindítása**, és az önerő felhalmozásán és így megtakarítási képesség bizonyításán keresztül a lakossági **hitelképesség javítása** voltak.

Lényeges, hogy az ügyfél viselkedését egyidejűleg befolyásolják a betéti és hitelkamatok: adott módozatban nem egyedül a hitelkamat mértéke, hanem az annak eléréséhez szükséges betét elhelyezési előfeltételek is lényegesek számára. Megérheti az ügyfél számára alacsonyabb betéti kamatokat elfogadni, ha fontos, értékes számára az alacsony fix kamatozású hitel felvétel lehetősége. Ez fontos szempont akkor, amikor a terméken elérhető hozamokat egyéb megtakarítások hozamaival vetjük össze. Az ügyfél részére betéti jóváírásként kezelt állami támogatás célja (amennyiben van ilyen) ezekben a rendszerekben az, hogy a betéti oldalon nyújtott akár alacsony összegű, de a szerződéses betéti hozamokat emelő állami támogatás vonzóvá teszi a terméket, és így betét oldali hozamról való lemondás nélkül is elérhető lesz az alacsony fix hitelkamat. Ennek százalékos mértéke azt határozza meg, hogy milyen alternatív megtakarítási forma hozamaival tud versenyezni ez a betéti termék, ezen alternatív hozamok mértéke ugyanis rövidtávon is változhat az inflációs környezet alakulásával. A támogatás összege pedig az egy szerződéssel elérhető szerződéses összeg (cél finanszírozási összeg)

<sup>294</sup> Burghof et al. (2021)

nagyságát határozza meg a betét + támogatás + hitel összege alapján. Az ügyfél a fenti rendszerben számos és lényeges döntési opcióval rendelkezik: szabadon dönt a tényleges betételhelyezésének mértékéről, rendszerességéről, annak időtartamáról is. Ezekkel az ügyfél azt befolyásolja, hogy mikor és mekkora hitelhez juthat. Természetesen dönthet továbbá a betét felmondásáról, annak lejárat utáni megtartásáról, a hitel-jogosultsága alapján a hitel igényléséről, annak összegéről és időpontjáról (valamint természetesen annak lakáscélú felhasználásáról).

A modern közgazdaságtan intézményi iskolája is kiemeli az információs aszimmetria jelentőségét. Ez az intézmény szép példája annak, hogy az információs aszimmetriának minden kockázatát az LTP, mint hitelintézet viseli. Neki kell mérni és kezelni ezeket az ügyféllel kötendő szerződés teljes futamideje alatt adódó kamat és likviditási kockázatokat, az ügyfelek pedig élhetnek opciós lehetőségeikkel.

**A lakástakarékpénztárak létrehozása így 1997-ben több intézményi újdonságot hozott:**

- alternatív, hosszú távú, 4-8 éven keresztül tartó, rendszeres havi betétgyűjtésen alapuló betétgyűjtési formát indítottak el;
- a betétgyűjtés célja az egyén szintjén az önerő megteremtése, ami az ügyfél erősebb hitelezhetőségéhez vezet: a megtakarítási előtörténetének ismeretében, és a szükséges alacsonyabb hitelarány révén;
- csak lakáscélú betétgyűjtést és hitelezést végezhetnek;
- elindították a fix szerződéses betéti és hitelkamatokat a lakossági hitelezésben: ez jogilag a módozatban rögzített lakáskölcsönre volt kötelező, de az egyéb általuk nyújtott „áthidaló kölcsönök” esetén is bevezették ezt;
- a betéti oldalon az ügyfelek magas állami támogatásban részesültek.

A rendszer hátrányának bizonyult ugyanakkor a betéteseknek az állam által meghatározott mértékű, hazánkban az induláskori inflációs környezet miatt magas mértékű állami támogatásából következő, a költségvetést a szerződések számának gyarapodásával egyre erősebben terhelő jövőbeni költségvetési elköteleződés. **Mivel a törvény a felhasználásra a lakáscélok széles palettáját rögzítette** (vásárlás, építés, felújítás, közművesítés, hitelkiváltás, stb.), **nem sikerült az intézmények nemzetgazdasági lakáscélú hozzájárulását egy fő mutatószámában rögzíteni.** A működés tapasztalatai azonban azt mutatták, hogy az ügyfelek a betétjeiket és hiteleiket döntően használt lakás vásárlására és lakáscélú felújításokra, tehát az előregedett lakásállomány modernizálására használják fel. Ez azonban nem fedte le a később még elemzésben bemutatott „új lakások építése” politikai célt.

### **A jelzálogbankok**

A kereskedelmi bankok betétgyűjtésén túl a másik klasszikus opció a lakossági lakáshitelek finanszírozásának megteremtésére a jelzálogbank rendszer kialakítása.

Erre Magyarországon a rendszerváltást követően szintén 1997-ben került sor a jelzálogtörvény megalkotásával és ez alapján a részben állami tulajdonú Földhitel és Jelzálogbank létrehozásával (FHB). Amint a bank neve is mutatja nem csak a lakáshitelezés, hanem az addigra nagyrészt lezajlott termőföld privatizáció (kárptólás) nyomán kialakult mezőgazdasági vállalkozások hitelezése is az új intézmény céljai között szerepelt.

Magyarországon jelzáloglevelek kibocsátására a speciálisan erre felhatalmazott jelzálogbankok jogosultak, míg más országokban (pl. Csehország, Németország) erre a kereskedelmi bankok is jogosultak bizonyos további szabályok betartása mellett. Sőt Németországban a lakástakarékpénztárak is jogosultak jelzálog levél kibocsátására a hosszú távú likviditási- és



kockázatkezelésük támogatására. Az FHB<sup>295</sup> mellett az UniCredit Jelzálogbank 1998-ban, az OTP Jelzálogbank 2002-ben, az ERSTE jelzálogbank 2015-ben, a K&H Jelzálogbank 2016-ban kezdte meg működését.<sup>296</sup>

Király kiemeli, hogy **a jelzáloglevelekhez kapcsolódó forrásoldali kamattámogatás az OTP részére rendkívül előnyösnek bizonyult.** „Az OTP Jelzálogbank volt az a speciális hitelintézet a magyar piacon, amelyik a 'semiből' 3 év alatt az ország 7. legnagyobb hitelintézetévé nőtte ki magát. ...az OTP Jelzálogbank fokozatosan átvette az OTP Bank lakossági jelzálog finanszírozását, sőt, a későbbiekben az anya az általa korábban kibocsátott jelzáloghiteleket is átszerezte a leányra”<sup>297</sup>

Az FHB – mint úttörő jelzálogbank – üzleti fejlődésének érdekes eleme lett az **életjáradék szolgáltatások** bevezetése. Ez lényegében azon a gondolon alapult, hogy idős emberek magas értékű ingatlanokkal, de alacsony nyugdíjjal rendelkeznek, így **célszerű lehet az ingatlanok fedezete mellett elhalálásukig tartó életjáradékot szolgáltatni.** Az FHB Életjáradék Ingatlanbefektető Zrt. 2006-ban jött létre, a Magyar Állam 2014. decemberében vásárolta meg a társaság 100%-os részesedését. Mivel azonban a biztosításokról és a biztosítási tevékenységről szóló 2003. évi LX. törvény változása miatt 2015. január 1. napjától új életjáradéki szerződést kizárólag biztosító formában működő gazdasági társaság lett jogosult kötni, ma az FHB jogutód NET Életjáradék Zrt. kizárólag a korábban megkötött életjáradéki szerződések portfólióját kezeli.

**Az időszak végére teljes mértékben kialakultak a lakossági lakáshitelezés banki háttérintézményei is (pl. Giro - pénzforgalom, BISZ - adósnnyilvántartás).** Az állam jogalkotóként tehát 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.

Fontos megemlíteni, hogy a privatizáció lezajlásával újra kiépültek az építőanyag kereskedelem, lakossági építőipar csatornái, kapacitásai is.

A '90-es évek megemlíthető szabályozási „bakija” a szociálpolitikai támogatás megemlése volt 1994 végén (egyúttal átnevezték lakásépítési kedvezményé). A célja a három 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 megközelítés nem tudott tartós fellendülést elérni a lakásépítések tekintetében. Ezen időszakban „a lakáspolitikai döntések mögött tipikusan rövid távú, közvetlen intézményi érdekek húzódtak meg”<sup>298</sup>. A szocpol boom rövid időre megemelte a lakásépítés szintjét, amely aztán ismét visszaesett az ezredfordulóra. Augustyniak és társai szerint „Magyarországon 1994 és 1998 között a lakástámogatási rendszer lényegében szabályozási hiba miatt átmeneti fellendülést okozott a lakásépítésben”<sup>299</sup>. Érzékelhető, hogy sem az elegendő költségvetési forrás, sem az egyértelmű politikai akarat, sem a megfelelő intézményrendszer sem a fizetőképes kereslet nem állt még rendelkezésre az ezredforduló előtti években a lakáshitelezés és lakásépítés fellendítésére.

A korszakról, a lakáspolitikai és banki érdekek kapcsolódásáról részletesen írt Várhegyi, különösen megemlítve az OTP általános felelősségét a megtakarítás növelésében, az OTP és a

<sup>295</sup> ma a Takarékszövetkezetek Csoportja, így a Nemzeti Bankholding része

<sup>296</sup> A jelzálogbankok alapos nemzetközi áttekintését adja Kovács-Pásztor (2018)

<sup>297</sup> Király-Nagy (2008) 459.o.

<sup>298</sup> Hegedüs (2006)

<sup>299</sup> Augustyniak et al. (2019) 989.o.

Postabank izgalmas privatizációját vagy a lakáscélú támogatások piactorzító hatásaként azt, hogyan kapcsolódott be az OTP az FHB mellett a forrásoldali kamattámogatás megszerzésébe. Sejtésként megfogalmazta, hogy „az OTP Bank és a hozzá szoros szálakon kapcsolódó OTP Jelzálogbank nemcsak mértékben, hanem arányaiban is jobban részesedhetett a lakáshitelezéshez kapcsolódó támogatási rendszerből, mint a többi pénzintézet”<sup>300</sup>.

### C) Piaci alapú fellendülés és a hitelezés berobbanása 2000-2008

Az ezredfordulóra kiépültek a lakossági lakásfinanszírozások eszközei: a lakástakarékpénztárak és a jelzálogbankok is erre voltak hivatottak, már csak az „egyéb feltételeknek kellett összeállnia” a hitelezés berobbanásához. Várhegyi a banki piaci működést vizsgálva a következőképpen jellemezte a hazai fejlődés e szakaszát: „A vállalati piac telítődése és a verseny kiéleződése miatt az ezredfordulóhoz közeledve megindult a küzdelem a lakossági hitelezésben is, és egyre több bank aktivizálódott ezen a piacon. .... A verseny hatására ugrásszerű fejlődés ment végbe a folyószámla- és kártyaszolgáltatásokban, a fogyasztói hitelezésben, valamint a fiókhálózat kiépítésében. **A lakáshitelezésben az ezredforduló hozott áttörést, amit a növekedésbe lendült gazdaság, az ingatlanpiac stabilizálódása mellett a kormány mind kedvezményesebbé váló kamattámogatási rendszere is ösztökélt.**”<sup>301</sup>. A lakáshitel állománya éppen az ezredfordulón érte el a mélypontját, mert a korábbi, rendszerváltozást megelőző támogatások eddigre kifutottak, az új kibocsátás pedig a teljes gazdasági átmenet miatt rendkívül alacsony volt. A kor lakáshitelezését a maival összehasonlítva alapvetően alacsony hitelösszegek, rövid futamidők és magas reálkamatok jellemezték. Egyrészt 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. Ebben a gazdasági fordulópontban tehát **készen álltak a bankok, a teljes pénzügyi infrastruktúra a történelmi mélypontra lévő hitelállomány újbóli növekedésének beindulására.** Ennek ellenére nem volt időnk kivárni a piaci hitelezés felfutását, mert a lakástámogatások és lakáshitelezés a politika céljainak és filozófiájának középpontjába került.

**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. Mádi László, aki a Fidesz MPP országgyűlési képviselője, és a Fidesz lakáspolitikai műhelyének vezetője volt, a lakáspolitikát is keretbe foglaló Széchenyi tervet így jellemezte<sup>302</sup>, ami igazi „konzervatív” politikai megközelítést jelez:<sup>303</sup>

- az otthonteremtést a kormányzati munka egyik fő súlyponti elemének tekintette;
- a nemzet - munka – család – otthon négyyszögbe helyezte az otthonteremtés kérdéskörét;
- a lakásügyet nem „egyszerűsítette” szakpolitikává, hanem annak gazdaságpolitikai aspektusait emelte ki;
- a lakáspolitikát a nemzet erősítése érdekében a fokozott kormányzati fellépés eszközének tekintette.

<sup>300</sup> Várhegyi (2011) 69.o.

<sup>301</sup> Várhegyi (2019) 49.o.

<sup>302</sup> Mádi (2008) 63.o.

<sup>303</sup> ld. korábban, Hegedűs (2006) nyomán

Az intézményi rendszer figyelemre méltó eseménye lett, hogy a lakáspolitikai lényegében az **újjonnan létrehozott csúcsmisztérium, a Gazdasági Minisztérium** vezetőinek (Matolcsy György és Hegedűs Éva) irányítása alá került.

A Széchenyi terv az alábbi 4 fő célt tűzte ki maga elé, amit 4 alprogramban 25 eszközzel kívánt elérni:<sup>304</sup>

- Új lakásépítések növelése
- Lakásfelújítás, korszerűsítés fellendülése
- A lakásmobilitás növelése, a lakásfinanszírozás korszerűsítése
- A réteg és szociális problémák kezelése

A program központi eleme a 12/2001. Korm. rendelet volt, a terv egyik legmélyrehatóbb intézkedése a kamattámogatás elindítása lett, amire kettős jelzalog támogatás jött létre:

- forrásoldali kamattámogatás: amennyiben a hitel refinanszírozása jelzalog levél kibocsátásával történik, akkor erre az állam kamattámogatást nyújt;
- eszköz oldali kamattámogatás: maga a hitel vált támogatottá a hitelt felvevő ügyfelek részére.

A támogatási rendszer fontos résztvevői lettek a frissen létrejött jelzaloghitel intézetek (FHB, OTP Jelzalogbank). A rendszer úgy lett felépítve, hogy az infláció csökkenésével a támogatás mértéke is csökkenjen, viszont a háztartások által fizetett kamatok nem voltak piaci hozamokhoz kötve, a teljes kamatkockázatot az állam viselte.<sup>305</sup> **2003-ig szélesedett a támogatási rendszer, de az ekkor bevezetett módosítások már a rendszert érintő visszaszorításokat tartalmazták a támogatás fenntarthatósága érdekében.**

Az 1/2000. Korm. rendelet szabályozta a lakásépítési kedvezményt, az adó visszatérítést, az akadálymentesítési támogatásokat, a kamattámogatásokat, önkormányzati-, víziközmű társulatok támogatását. A támogatások szabályozását a 12/2001. Korm. rendeletben egységesítették, bővítették. A kamattámogatást SZJA támogatás, és Áfa kedvezmény is kiegészítette.

Az új támogatási formák okozta fellendülés igazi boomot okozott, a mélyponthoz képest szinte évente kétszereződött a lakáshitel állomány. Hegedűs<sup>306</sup> szerint **a 2003. évi állomány mintegy háromnegyede volt államilag támogatott hitel és csak egynegyede piaci feltételek mellett nyújtott.** A támogatásokkal is fűtött hitelpiac növekedését a lakásárak növekedése is kísérte, a támogatott forint alapú hitelek megfelelő bázist nyújtottak az expanzióhoz. A hazai lakossági lakáshitelezés megismert fellendülése idején a hitelpiac működése összességében tehát az ezredfordulót követően csak bő tíz éves múltat tudhat maga mögött.

**2000-ben egy másik lényeges lakáspolitikai program, az önkormányzati bérlakásépítés is elindult.** Ennek keretében<sup>307</sup> az önkormányzatok a pályázott beruházási költség mintegy 75%-át állami támogatásként kapták meg. A szociális elhelyezés mellett lehetőség nyílt a költségalapú (nonprofit) építésre is. A megvalósítás több formában történt (szociális, költségalapú, fecskesház, idősek otthona, nyugdíjsház). A kiírás a minimális lakbért a beruházási költség 2%-ban írta elő. Összességében ebben az időszakban mintegy 56 milliárd Ft központi támogatásból mintegy 12 ezer új bérlakás épült<sup>308</sup>. Amíg viszont 2000-ben minden pályázat nyert, addig 2002-re az elutasítás aránya 52%-ra (szociális) és 83%-ra (költségalapú)

<sup>304</sup> Mádi (2008)

<sup>305</sup> Kiss-Vadas (2005)

<sup>306</sup> Hegedűs (2004)

<sup>307</sup> 12/2001. Korm. rendelet

<sup>308</sup> Mádi (2008)

nőtt. Az elidegenített önkormányzati lakások száma azonban még ekkor is magasabb volt az építettekénél<sup>309</sup>.

**A 2002. évi kormányváltás után a fenntarthatóság vizsgálata került előtérbe**, több kutató<sup>310</sup> is fenntarthatatlannak ítélte a kamattámogatás rendszerét. Hegedűs becslése szerint a lakástámogatások GDP-n belüli aránya 1998 és 2003 között 0,8-ről 1,7%-ra nőtt<sup>311</sup>. Különösen **a fenntarthatóság alábbi elemeivel kapcsolatosan merült fel kétség**<sup>312</sup>:

- Mekkora lesz a kamattámogatások költségvetési hatása a következő években, ezt lehet-e biztonsággal előre jelezni?
- Mekkora az a lakossági megtakarítás, amit a támogatások léte miatt csoportosítanak át a lakáshitelezésbe? – Ami egyfajta nem tiltott, de a paternalizmusra visszavezethető arbitrázs megvalósulása („elérhető támogatást veszni nem hagyunk”). Ez egy támogatásból való „kimaradási” pszichózishoz vezetett.<sup>313</sup>
- Mekkora az elszivárgás, amit a rendszer szereplői, de nem a célzott közösség kap meg? Ennek kapcsán is lehet beszélni az intézmények hatékonyságáról, Kornai kifejezését használva a „súrlódási veszteségekről”.
- Egy önálló téma a támogatások hatékonysága esetén azok árnyékoló hatása, ami a kínálati oldal jellegével, rugalmasságával függ össze.
- Milyen szociális, jövedelmi rétegeket érint a támogatás, ez mennyire vezet az egyenlőtlenségek kiegyenlítéséhez vagy éppen azok növeléséhez? Az SZJA támogatás 40%-át az adózók alsó 80%-a, míg a támogatás 60%-át az adózók felső 20%-a kapta meg. Az általuk használt modell arra az eredményre vezetett, hogy „a hitelkereslet ezen része nem lakáscéllal, hanem beruházási céllal összefüggő kereslet volt. Ez a kereslet rugalmasan reagált az alternatív befektetési lehetőségek hozamainak változására.”<sup>314</sup>

A lakásügyet program szinten 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>315</sup>. **Hangsúlyosan célként szerepel az új lakás építése, és megjelent lakhatási célként a bérlakás is.** 2002-től az új (Medgyessy és Gyurcsány-Bajnai) kormányok a kamattámogatás fenntarthatósági dilemmái nyomán egy újabb irányváltást hajtottak végre:

- a „szocpol” lényeges, jelentős emelése három alkalommal 2002 és 2005 között: egy gyerek esetén 200 ezer Ft-ról 900 ezer Ft-ra, négy gyerek esetén 2.400 ezer Ft-ról 4.600 ezer Ft-ra;
- a jogosultsági életkor megemlése 35-ről 40 évre, ami a szociológiai változások lekövetését jelentette;
- az LTP betétesek maximális támogatásának megemlése (évi 36 ezer Ft-ról 72 ezer Ft-ra) a magasabb önerő megteremtésének támogatása céljából;
- Panel Plusz hitel meghirdetése kedvezményes hitelfelvételi lehetőséggel a társasházak, lakásszövetkezetek, önkormányzatok részére;

2004 őszén a **Belügyminisztériumon belül önálló kormányhivatalként létrejött az Országos Lakásépítési Hivatal**, ami egy lényeges intézményi fordulat volt az első Fidesz

---

<sup>309</sup> Hegedűs (2006)

<sup>310</sup> Városkutatás (2002)

<sup>311</sup> Hegedűs-Struyk (2006) 16.o.

<sup>312</sup> Hegedűs (2004); és (2006)

<sup>313</sup> ennek meglétére utal pl. Kiss-Vadas (2005) és Plöchl-Obádovics (2021) is

<sup>314</sup> Hegedűs (2004) 215.o.

<sup>315</sup> MSZP 2002. évi programja, idézi Mádi (2008)

kormány struktúrájához képest. Az időszak lakáspolitikai zászlóshajója a „Fészekrakó program” lett (3/2005. Korm. rendelet) aminek keretein belül több új elem jelent meg:

- állami kezességvállalás fiatalok lakáskölcsönéhez: meghatározott összeghatár alatt a hitelbiztosítéki érték 90%-ig terjedő garancia, melynek célja a magasabb jövedelemmel rendelkező, de vagyoni transzferben nem részesülő fiatalok támogatása.
- a lakáshitelekre adott állami kezességvállalás kiterjesztése közalkalmazottakra, ügyészségi, bírósági alkalmazottakra is.
- félszocpol keretein belül a használt lakás vásárlás támogatása azzal a céllal, hogy ne csak új lakás révén lehessen magántulajdonú lakáshoz jutni.
- lakbértámogatási program azzal a céllal, hogy az üresen álló magántulajdonú lakások bérebe adása beinduljon (az intézkedés azonban nem vette figyelembe az önkormányzatok bérlőkijelöléstől való tartózkodását, és a szürkegazdaság elriasztó hatásait).

**Becslés szerint<sup>316</sup> a lakástámogatások 1998 (58,9 Mrd Ft) és 2005 között (239,3 Mrd Ft) mintegy megnégyszereződtek.** 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 ellentétesen 2004-ben vetette fel Gyurcsány Ferenc a bankokat 2005-ben és 2006-ban évi 30-35 Mrd Ft-tal sújtó kamatadó ötletét. A bankok a kamat marzsuk 6%-át fizették meg banki különadóként. Látható tehát, hogy az állam nem tudott, nem akart a meglévő támogatásokból visszakozni, de ennek árát részben a hitelintézetekkel fizettette meg. 2005 és 2009 között már inkább a támogatási rendszer kiigazítása volt a jellemző, új támogatási formákat nem vezettek be<sup>317</sup>. A Medgyessy kormány idején hozott immár második **szociálpolitikai kedvezmény növelés** (az elsőt a Horn kormány vezette be) sem váltotta be a hozzá fűzött reményeket: Csabai Lászlóné lakásügyi kormány megbízott szerint „mivel a szociálpolitikai kedvezmény már most is „romabizniszt” hozott, ezt ma nem szabad megcsinálni.”<sup>318</sup> 2004-re a kedvezőbb környezet és a támogatások hatására a lakásépítés megújításának mértéke elérte a megújuláshoz kívánatosnak tartott 1%-ot (40 ezer új lakás /év).

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 devizahitelezés okai sokrétűek voltak:**

- 2001-től teljesen konvertibilissé vált a forint;
- 2004-et követően az EU csatlakozás mámorában az általános várakozások szerint elérhetőnek tűnt a gyors eurózónához történő csatlakozás is;
- a megerősödött, lakosság felé forduló hazai bankok könnyen hozzáfértek a CHF, YPN alapú olcsó forrásokhoz, ezt nagy tételben tudták hazai lakossági finanszírozássá fordítani;
- a forint alapú támogatások egyenként elaprózottak maradtak és nem voltak képesek a CHF alapú hitelek alacsony árazását elérni;
- a szabályozó hatóságok (különösen az MNB) nem tudtak<sup>319</sup> megfelelő, kockázatokat korlátozó makroprudenciális eszköztárat felépíteni;
- korábbi ezirányú tapasztalatok híján egy HUF – EUR – CHF árfolyam átárazódás (az árfolyamok drasztikus változása) valószínűtlennek tűnt.

**A deviza alapú hitelezés lényegében egy gazdasági szükségszerűség, a lakhatási finanszírozás kereslete, és a forint hitelezést piaci alapon megakadályozó magas kamatok**

<sup>316</sup> Hegedűs (2006)

<sup>317</sup> Id. Lentner et al. (2017) is

<sup>318</sup> Csabai Lászlóné 2007. évi nyilatkozata

<sup>319</sup> a „nem tudtak vagy nem tudhattak” vitája később meghatározó lett

**feszültségéből alakult ki.** 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 kamatkülönbséget tartja”<sup>320</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 HUF kamatok 6,00 és 12,00 % között alakultak<sup>321</sup>. Lentner szerint „a devizahitel felvevő magyar háztartások jelentős része hazai valutában hitelképtelen volt (lett volna)”,<sup>322</sup>. 2002 és 2010 között a GDP arányos államadósság mintegy 53%-ról 86%-ra emelkedett. A nagyfokú külső eladósodás, amiben a háztartások is érintettek voltak, sebezhetővé tette az országot a külső pénzügyi hatások ellen. Király és Nagy megfogalmazása szerint: „Hiteles konvergenciapálya és az ebből adódó, kedvező jövedelemkilátások, az alacsony infláció és a további kamatkonvergencia alapján a következő években is várható az egyensúlyi hitel/GDP arány dinamikus növekedése. Ezt a folyamatot erősíti a háztulajdonlás nemzetközi összehasonlításban (92%) és a jelzáloggal még nem terhelt ingatlanok (71%) magas aránya is”<sup>323</sup>. 2008-ra a jelentősen megemelkedett lakáshitelek állományának mintegy fele nem forintban denominált hitel volt. A háztartások hitelállománya 2002 és 2010 között több mint ötszörösére bővült, elérte a 11.000 Mrd Ft értéket.

**A 2008-ban kirobbant USA jelzálogpiaci válság<sup>324</sup> intézményi bankválsággá, majd általános gazdasági válsággá terebélyesedett.** A forint gyengülése, az EUR/CHF keresztárfolyam romlása rövid időn belül drámaian megemelte a tartozások értékét, a törlesztőrészek nagyságát. Így félt volt, hogy a gazdasági válság tovább terebélyesedik és szociális, társadalmi válsággá bővül. Ebben a helyzetben a veszteség már nem volt elkerülhető, csak az érintettek közötti megosztásának módjáról lehetett vitázni.<sup>325</sup>

#### **D) Kijózanodás és lépések a fenntarthatóság felé 2008 után**

A devizahitelezés hatására súlyos helyzetbe került bankszektor erősítése érdekében fogadta el az országgyűlés a 2008. évi CIV. törvényt, ami az IMF-EU hitelkeretre építve garanciavállalással és tőkejuttatással kívánta elérni a bankrendszer stabilizálását. Végül azonban csak refinanszírozásra került sor (az OTP esetében), tőkejuttatásra nem. 2009 és 2010 között a magyar kormány a költségvetés helyzetének stabilizálására koncentrált. Ennek része volt a lakástámogatásoknak, a kamattámogatás lakásépítési kedvezményének eltörlése. A lakásépítések száma drasztikusan visszaesett (majdnem 40 ezerről 10 ezer alá).

2010 nyarán a költségvetés helyzetének rendezésére ismét előkerült a banki kölönadó, amely számításának alapjául ekkor már a bankok mérlegfőösszege (nem eredménytermelő képessége) szolgált.

A 2008-at követő gazdaságpolitika az alábbi három fő ágon hajtott végre lényeges változásokat a lakásfinanszírozás érdekében. A mai helyzet ezek együtt hatásának erdejeként alakult ki, ezeket egymás kölcsönhatásában célszerű vizsgálni:

- devizahitelek kivezetése;
- makrogazdasági és makroprudenciális alapok megerősítése;
- lakástámogatások rendszerének markáns újra szabályozása.

<sup>320</sup> Bánfi (2012) 382.o

<sup>321</sup> MNB Jegybanki Közlemények alapján

<sup>322</sup> Lentner (2015) 311.o.

<sup>323</sup> Király-Nagy (2008) 478.o.

<sup>324</sup> Id konkrétan a Fanny Mae és Freddy Mac esetét

<sup>325</sup> Bánfi (2012)

2014 decemberében végül a Nemzetgazdasági miniszter a kormány céljaként évente 40 ezer új lakás megépülését hirdette meg.

#### **A deviza alapú hitelek kivezetése:**

A 2010 májusában megalakuló kormány szembesült a devizahitelek okozta veszteségekkel és gyors intézkedéseket vezetett be már 2010-ben:

- a kilakoltatási moratórium meghosszabbítása, árverezési moratórium bevezetése;
- a deviza középárfolyam vagy MNB árfolyam alkalmazása;
- az előtörlesztés és futamidő hosszabbítás lehetősége;
- a devizahitelezés lehetőségének megszüntetése.

2011-ben megtörtént az átváltási árfolyamok rögzítése (1 EUR: 250 Ft; 1 CHF 180 Ft, 1 YPN 2,5 Ft). A rögzített árfolyamon történő végtörlesztést 2012 februárig lehetett kérvényezni. A végtörlesztésben a mintegy 5.600 Mrd Ft értékű háztartási devizahitel állomány több mint 24%-át (1.354 Mrd Ft) törlesztették, ami 170 ezer család számára jelentett segítséget. Ehhez a végtörlesztéshez több mint 50 ezer ügyfél mintegy 310 Mrd Ft összegben forint hitelt vett igénybe. A piaci és kedvezményes árfolyamok közötti különbség miatt a bankok által elszenvedett veszteség (370 Mrd Ft) 30%-át a bankok a bankadóból leírhatták. A fennmaradó hitelekre a rögzített és tényleges árfolyam közötti különbséget egy gyűjtőszámlán vezették, erre állami készfizető kezességet vezettek be, a kamatok 50-50%-át a bankok és az állam viselte.

2011-ben született döntés a Nemzeti Eszközkezelő felállításáról és szociális családirház építési program indításáról<sup>326</sup>. A Nemzeti Eszközkezelő a garanciális intézményi rendszer új és lényeges eleme volt, olyan ingatlanokat vásárolt meg, amelyben az adós családja szociálisan rászorult és legalább két gyermeket nevelt. A bérleti díj évente az ingatlan értékének 1,2%-át tette ki. Paradoxnak tűnik, de a rendszerváltás körüli lakásprivatizációt követően a Nemzeti Eszközkezelő a mintegy 35 ezer átvett lakással így a közösségi lakáspolitikát legfontosabb szereplőjévé vált. Ez a szám a mintegy 100 ezer önkormányzati tulajdonú közösségi lakáshoz mérendő.

2014 végére az MNB a helyzet végleges megoldására devizatendereken megteremtette a kereskedelmi bankok számára az akkor mintegy 3.300 Mrd Ft értékű deviza alapú hitelek forintra történő átváltásának lehetőségét. A 2014 novemberi árfolyamrögzítés alapján a végleges technikai átváltás a bankok felkészülését követően 2015 tavaszán 256,6 CHF és 308,97 EUR/HUF árfolyamon történt meg. 2015 januárban a Svájci Nemzeti Bank feladta a CHF/EUR 1,2-es rögzített árfolyamát. A CHF/HUF árfolyam rövid idő alatt 378-ig erősödött, ami utólag az MNB átváltási döntésének helyességét igazolta. A 40. ábrán később jól látható a végtörlesztés (2012) és forintosítás (2015) jelentős hatása a hitelállományra. **A devizahitelek keletkezése és kivezetése így az elmúlt két évtized egyik legnagyobb hatású pénzügyi, gazdaságpolitikai beavatkozása lett.**

#### **A makrogazdasági és makroprudenciális alapok megerősítése:**

Az MNB a Növekedési Hitelprogramján keresztül indította be a gazdasági növekedést, illetve az MNB makro- és mikroprudenciális eszközök bevezetése által lényegében megakadályozta a devizahitelezés és általában a felelőtlen hitelezés felfutását<sup>327</sup>:

- EU szintű szabályozási eszközök:
  - tőkeszabályok;
  - likviditási szabályok.

<sup>326</sup> ún. „ócsai program”

<sup>327</sup> ezek áttekintését adja Seregdi (2015)

- A nemzeti hatáskörű szabályozás elemei:
  - adósságfék;
  - likviditási szabályozás.

**Az MNB elkötelezettségét mutatja, hogy a vizsgált EGT országok között messze a legtöbb szabályozót vezette be, 12 darabot**<sup>328</sup>. Az adósságfék szabályok közül számomra kiemelten fontos az alábbi négy elem hazai alkalmazása, ezzel később még részletesebben foglalkozom:

- hitelfedezeti korlát bevezetése (LTV);
- futamidő korlátozás;
- jövedelemarányos törlesztőrészlet (PTI);
- devizanem alapján differenciált adósságfék-mutatók előírása.

Az adósságfék szabályok 2015. januárban léptek hatályba (32/2014 MNB rendelet a jövedelemarányos törlesztőrészlet és a hitelfedezeti arányok szabályozásáról), és azóta három alkalommal változtak. Az adósságfék szabályok alapos nemzetközi áttekintését végezte el Kim, a 31 országra kiterjedő összehasonlítás szerint 4 fő mutatószám (LTV, PTI, LTI<sup>329</sup> és maximált futamidők) kombinációja adja az egyes országok kötelezésen vagy ajánlásra alapuló szabályozását. Ezek lehetnek - ahogy Magyarországon is - egyedi ügyletek szintjén érvényes szabályok, vagy a banki portfóliókra érvényesek is. **„Megfigyelhető továbbá, hogy a poszt szocialista országok esetén a szabályozás mértéke jelentősebb.”** A lehetséges okok kapcsán megállapítja: „Gondolhatunk itt a lakosság alacsonyabb pénzügyi tudatosságára, az intézmények negatív kockázati versenyére a jelzáloghitelezési piacon, a lakosság részéről jelentkező, magasabb szabályozói igényre vagy az állam paternalista szerepfelfogására egyaránt”<sup>330</sup>. Milyen jól összecsengenek ezek a gondolatok a korábbi kulturális és intézményi gyökerekről írtakkal.

#### **A lakástámogatások rendszerének markáns újra szabályozása:**

**A devizahitelek mentése mellett új alapokon újraindult a forint alapú támogatások rendszere** is: 2008 után a nemzetgazdasági konszolidáció kezdetben a családok pénzügyi helyzetének megerősítésére (devizahitelek kivezetésével kapcsolatos intézkedések), ezzel a gyereknevelés pénzügyi bázisára koncentrált, majd a politika a lakástámogatásokat egyre inkább a magasabb nemzetpolitikai célként megjelenő családtámogatások eszközévé alakította. Ezzel az a mögöttes feltételezés öltött testet, miszerint a lakástámogatások áttételesen növelik a családok gyermekvállalási hajlandóságát. Ezzel kapcsolatban Lentner és társai<sup>331</sup> megállapítják, hogy a szándékolt gyerekvállalást a lakhatási helyzet befolyásolja, azt a megkérdezettek mintegy 23%-a nagyon fontos tényezőnek nevezte meg. Fontos figyelembe venni ugyanakkor, hogy „a gyerekvállalás szempontjából a lakáshelyzet lényeges, de nem ez a legfontosabb tényező”.

Megemlítendő, hogy ebben az időszakban, a banki hitel-averzió idején **volt olyan lakástakarékpénztár, amely - miután nem volt érintett a devizahitelek kivezetésében és elegendő olcsó betéti forrással is rendelkezett - 25%-ot elérő lakáshitelezési piaci részesedést ért el** lényegében a semmiből. Ez jelzi, hogy akkor milyen jelentős anticiklikus szerepet töltött be.

A devizahitelezésből történő kilábalás a támogatási formák újra gondolását tette szükségessé. Ennek keretében **2012-ben indult az Otthonteremtési program**, mely magában foglalta a

---

<sup>328</sup> Seregdi (2015) 76.o.

<sup>329</sup> Loan to Income

<sup>330</sup> Kim (2021) 121.o.

<sup>331</sup> Lentner et al. (2017) 125.o.



forintalapú lakáshitelekhez nyújtott állami kamattámogatást a tulajdonnal nem rendelkező fiataloknak új lakás szerzéséhez, és a „szocpol” utódjának szánt lakásépítési támogatást. 2015-től elérhetővé vált a Családi Otthonteremtési Kedvezmény (CSOK).<sup>332</sup> A CSOK rendeletek időközben többször módosultak, egyszerűsödtek az igénylés feltételei, és kiterjedt a települési kör. A CSOK egyrészt egy egyösszegű tőketámogatás 0,6-10 M Ft összegben, függően a gyerekszámától valamint attól, hogy használt vagy új lakás (max. 2,75 M Ft vs. 10,0 M Ft) vásárlására fordítják; másrészt támogatott kölcsön is. 2022. elején a kétgyerekes családok 10 M Ft, a legalább háromgyerekesek 15 M Ft kamattámogatott kölcsönt vehetnek fel új lakás vásárlására. 2019.07.01-től a legalább kétgyerekes családok a hitelt használt lakások vásárlására is igénybe vehetik. CSOK igénybevétele esetén illetékmentes is az új vagy használt ingatlanok vásárlása.

2019-ben indult el a „**Családvédelmi Akcióterv**”<sup>333</sup>, amelynek 7 eleméből 3 is a lakhatás támogatásának új vagy bővített formáját jelentette: Babaváró Támogatás; CSOK hitel bővítése; Jelzáloghitelekhez nyújtott kamattámogatás. A Fiatal házások gyermekvállalási támogatását szolgálta a „Babaváró hitelek”<sup>334</sup> rendszere max. 41 éves feleség és házastársa esetére, amennyiben Magyarországon élnek, és társadalombiztosítással rendelkeznek. A maximum 10 M Ft kedvezményes kölcsön törlesztését három évre felfüggeszthetik az első gyermek érkezésekor, a második gyermek érkezésekor újabb három év felfüggesztés következhet és a tartozás harmadrésze elengedésre kerül, a harmadik gyermek megszületése esetén a további tőketartozás elengedésre kerül. A gyermeket nevelő családok otthonfelújítási támogatásáról szóló kormányrendelet<sup>335</sup> alapján 2021.01.01. és 2022.12.31. között a legalább egy gyereket nevelő vagy gyermeket váró családok a használt lakásokra a költségek 50%-át (max. 3 M Ft) kitevő otthonfelújítási támogatást vehetnek igénybe utófinanszírozással. 2018.01.01.-gyel lépett hatályba a három vagy többgyermekes családok lakáscélú jelzáloghitel tartozásainak csökkentéséről szóló támogatás<sup>336</sup>, ami alapján a meglévő hitelek tartozásából a második gyerek érkezésekor 1 M Ft, a harmadik után 4 M Ft, majd minden további gyermeknél 1-1 M Ft tartozást vállal át az állam.

2021-ben az új lakások vásárlására bevezetett csökkentett 5%-os ÁFA kulcs célja a új lakások vállalkozók általi építésének támogatása volt, de a kereslet mértéke miatt a  $27-5=22\%$  ÁFA különbség gyakran áremelkedésben csapódott le. Az 5% ÁFA is visszaigényelhető CSOK támogatás igénybevétele esetén. 2021. februártól él az Otthonfelújítási kölcsön kamattámogatása az 518/2020 (XI.25) Korm. Rend. szerint. Ez a kölcsön max. 6 M Ft és 10 éves futamidejű lehet. A CSOK támogatások változásainak áttekintését adja Plöchl<sup>337</sup>.

Lentner és társai<sup>338</sup> szerint **a költségvetés lakhatási célú támogatásai 182 Mrd Ft-ról (2013) 257 Mrd Ft-ra emelkedtek (2017)**. Ebből 2017-ben a CSOK már 94,9 Mrd Ft-ot tett ki (37%).

Az intézmények szabályozása esetén meg kell említeni két eltérő piaci hatású intézkedést is: 2018 novemberében egy rendkívül gyors átfutású (három nap a javaslat beterjesztésétől a hatályba lépésig) törvénymódosítással megszüntette a Parlament az ezt követően kötött lakástakarékpénztári szerződéseknél az ügyfelek megtakarításaira nyújtott állami támogatásokat. A korábban megkötött szerződések támogatása azonban érvényben maradt. Ennek hatására az

<sup>332</sup> A 16/2016 Korm. rendelet szabályozta az új lakásokhoz járó támogatásokat, a 17/2016 Korm. rend. pedig a használt lakásokhoz járó támogatásokat.

<sup>333</sup> Id. Állami Számvevőszék (2021c)

<sup>334</sup> 44/2019 (III.12) Korm. Rend.

<sup>335</sup> 518/2020 (XI.25) Korm. Rend.

<sup>336</sup> 337/2017 (XI.14.) Korm. Rend.

<sup>337</sup> Plöchl-Obádovics (2021)

<sup>338</sup> Lentner et al. (2017) 126.o.

azóta eltelt években három intézmény (Aegon, OTP és ERSTE Ltp.) beszüntette az új megtakarítási szerződések értékesítését vagy akár a teljes tevékenységét (Aegon – állomány átruházással). 2018-ben létrejött a Nemzeti Otthonteremtési Közösségek rendszere, ami több százezer forintos támogatással ösztönözte egy nem hitelintézeti formában megvalósuló, közösségi sorsolásos ingatlanvásárlás rendszerét, kizárólag új lakások megvásárlására. Ez a támogatási forma nem terjedt el ismeretlen intézményi formája és az ügyfél garanciák hiányában, lényegében a hozzá kapcsolódó jelentős támogatások ellenére nincs jelen a piacon, nincsenek róla nyilvános információk sem.

A tényleges lakhatási támogatások, ráfordítások összegzése komoly feladat, mert a kiadások több fejezetben jelennek meg. A jelenlegi lakáspolitikát (2022. májusban) jellemzője, hogy továbbra sincs egy meghatározott felelőse a területnek, az állami intézményrendszerben a Pénzügyminisztérium (kölségvetés, pénzügyi intézmények szabályozása), az Emberi Erőforrások Minisztériuma (családtámogatások), az Igazságügyi Minisztérium (jogi, piaci szerződéses intézményi keretek módosítása, kodifikáció), az Innovációs és Technológiai Minisztérium (energetika, energetikai felújítások) és a Belügyminisztérium (önkormányzatok felügyelete) is részfelelősséggel bírnak.

A domináns összegű CSOK támogatási rendszer visszáóságaira is találunk érveket: „A CSOK támogatottak körében az országos mintához képest többszörösen nagyobb részarányt képviselnek a kétgyermekesek, és a háromgyermekesek még ennél is nagyobbat”. „A támogatás felső jövedelmi korlát nélküli igénybevételének lehetősége az igénylők 8%-át második ingatlan megvásárlására sarkallta. Három csoportot azonosítottunk, akiknél nem tartjuk szükségyszerűnek, hogy állami támogatás felhasználásával meglévő ingatlanjuk mellé újabbat szerezzenek.”<sup>339</sup> „Javasolt lehet a CSOK-támogatás mértékének differenciálása a már tulajdonolt ingatlanok száma alapján, figyelembe véve, hogy ez befektetési célú lakáskeresletet generálhat.”<sup>340</sup>

A fenti intézkedések nem (vagy csak nagyon kismértékben) kezelik a szociális lakhatás, bérlakás szektor hiányosságait, amit a hozzáférés hiányaként szociális megközelítésből kritizálnak<sup>341</sup>. A CSOK-kal szemben megfogalmazott másik kritika szerint az direkt vevő oldali tőketámogatásként árnövelő hatású és piaci lakás, valamint építőanyag áremelkedéshez, ezzel inflációhoz vezet. Hegedűs megfogalmazásával egyetértve „A lakásrendszer (lakásrezsim) formáját a gazdaságpolitikai modellből kell levezetni...A lakáspolitikának ezen belül van mozgástere, amelyet azonban a globális tényezőkön kívül a lakáspolitikai eszközök korlátozott hatásmechanizmusai is befolyásolnak”. A lakáspolitikát nem tud túllépni tartósan a makro társadalmi feltételeken.”<sup>342</sup> A hazai lakáspolitikát közelmúltbeli elemzését tartalmazza pl. Mádi<sup>343</sup> írása.

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 koncentrál, abban nincs jelentős súlya egyéb lakhatási formáknak** (pl. szövetkezeti szektor) vagy a szociális célú lakhatásnak. Ez immár mintegy 15 éves jellemzője a hazai lakáspolitikának.

<sup>339</sup> Plöchl-Obádovics (2021) 88.o., 104. o.

<sup>340</sup> Banai et al. (2019) 6.o.

<sup>341</sup> pl. Jelinek-Pósfai (2020) és Pósfai (2020)

<sup>342</sup> Hegedűs (2018) 103.o.

<sup>343</sup> Mádi (2017)

Napjaink hazai banki intézményi rendszere a Magyar Bankszövetség szakmai koordinálásában további fejlesztési pontokat azonosított, ezek között számos a témám szempontjából is lényeges intézményi, szabályozási elem megtalálható<sup>344</sup>:

- digitális fizetési csatornák használata, edukáció;
- digitalizációs ügyintézési folyamatok jogalkotói támogatása;
- lakáscélú állami támogatások elektronikus igénylésének elérése;
- elektronikus jelzáloghitel és kapcsolódó biztosítéki szerződések lehetősége;
- ingatlan nyilvántartási folyamatok digitalizálása.

Az MNB 2021-ben indította el a **Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel** programját, amelynek célja az, hogy minél szélesebb körben elérhető, közérthető és áttekinthető feltételrendszerű, egyszerű és gyors ügyintézésrel felvehető, hosszabb távra rögzített kamatozású lakáscélú jelzálogkölcsönök kerüljenek forgalomba. A program feltételeinek megfelelő lakáshitelek használhatják a „Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel” megnevezést, és a hitelfelvevők számára könnyebb összehasonlíthatóságot biztosítanak.

Ezzel egyidejűleg az MNB meghirdette Zöld Otthon Programját<sup>345</sup> (ZOP) is, ami lényegében 0% kamatozású refinanszírozási forrással látja el a legmagasabb energetikai besorolású lakóépületek hitelfelvevőit finanszírozó kereskedelmi bankokat. Ennek volumenhatása ma még alacsony, de egyértelmű fejlődési irányt, szabályozói elvárást fogalmaz meg a piac szereplői irányába.

A Magyar Bankszövetség keretein belül kidolgozott intézményi szintű anyag<sup>346</sup> részben a ma is fennálló intézményi, szabályozói adatkezelési korlátok leépítését szorgalmazza. A megfogalmazott 10 pontból 9 kapcsolódik a lakhatáshoz, lakásfinanszírozáshoz.

#### 4.3 A jelenlegi lakhatás, tulajdonlás formáinak jellemzése

Ha hazai történelmünk elmúlt 100 éves történelmi fordulataira gondolunk (pl.: 1921, 1948, 1956, 1972, 1988, 2008...), láthatjuk, hogy **hazai lakhatási intézményeinknek nem volt eddig (soha) elég ideje a megszilárdulásra. Így aztán a polgároknak sem volt sok ideje ezen intézmények működésének elfogadására, megtanulására, megszokására. A történelmi kép a bátor újítások és sokkok<sup>347</sup> egyfajta kombinációját mutatja.** Ez a polgárokat (fogyasztókat) arra ösztönzi, hogy ha valamilyen kedvező lehetőséget észlelnek, azt azonnal használják is ki. **A közvetlen magántulajdonon alapuló formák mellett ma lényegében elvértve találunk egyéb, Európában jóval elterjedtebb tulajdoni formákat.** Ezek részben jogalkotói hiányosságok miatt nem frissültek (lakásszövetkezetek), vagy a politika domináns szándékai miatt nem alakultak ki (szociális és piaci bérlakások rendszere). **Így a lakossági magántulajdonú lakhatás dominanciájából eredő „monokultúra” jegyeit és annak hátrányait is magunkon viseljük.**

Ezt a koncentrált lakhatási magántulajdont (super-homeownership) hazánk szempontjából releváns országok helyzetével vetem össze. **Németországban** az alábbi okokból viszonylag alacsony a magántulajdonú lakások aránya<sup>348</sup>:

- a bérlakások aránya a szociális bérlakások magas száma miatt is jelentős;

<sup>344</sup> Becsei et al.(2019)

<sup>345</sup> <https://www.mnb.hu/zold-otthon-program>

<sup>346</sup> „A fenntartható bankolás 10 pontja” (Becsei et al. 2021)

<sup>347</sup> lásd Fleck-Monninger (2020)

<sup>348</sup> Voigtländer (2009)

- lehetséges és támogatott a privát befektetők belépése a bérlakás szektorba;
- a magántulajdonú lakások támogatása alacsonyabb más EU tagállamokhoz képest;
- a lakásárak hosszú időn keresztül viszonylag stabilak tudtak maradni.

Érdekes összefüggés, hogy „Németországban, ahol a jelzáloghitel/GDP arány már az 1980-as években is magas volt, a lakások reálárai csökkentek az 1990-es évek második felében.”<sup>349</sup>. **A külföldi példák közül a földrajzi és kulturális közelség miatt Ausztria és Németország is fontosnak tekinthető.** E két ország szövetkezeti modelljét vizsgáltam meg az elemzés részeként. Mindkét országban a piac lényeges szereplői a lakásszövetkezetek. A szövetkezeti szabályozás, illetve a lakásszövetkezetekre irányadó joganyag célja mindkét országban a megfizethető, biztonságos és rugalmas lakhatás megteremtése a szövetkezeti tagok részére. Világos tehát, hogy tömegek kiszolgálásáról van szó megfizethető, elérhető formában, nem az elit szükségleteiről. Magyarországon 1945 előtt ugyancsak ez volt a helyzet, de az azt követően kialakult, erőszaktól sem mentes kollektivizálás megállította a magyar fejlődési folyamatot.

**Az osztrák szövetkezeti törvény** jelenleg hatályban lévő szövege az eredeti szövetkezeti törvény frissített változata, a szövetkezeti törvény azonban a nevében 1873 óta változatlan.

Az osztrák szövetkezeti törvény alapján a szövetkezeti tagságon belül léteznek csak befektetőként belépő és személyesen a lakásokat nem használó tagok is. A lakásszövetkezet esetében a cél, a felelősség, a szervezet és a szavazati jog szabálya nagyon fontos. A cél a tagok lakhatási igényeinek kiszolgálása és nem elsősorban a befektetések hozamának elérése. A szövetkezet anyagi felelőssége lehet korlátlan vagy korlátozott mértékű. Ausztriában az egyes tartományok a „nonprofit” szövetkezetek lakásépítését és lakáshasználatát saját helyi lakástámogatási rendszereken keresztül közvetlenül támogatják, ez lehet egyösszegű támogatás, földterületek átminősítése, hitelek kamattámogatása vagy lakbértámogatás. Ennek részletes kifejtése meghaladja a jelen anyag kereteit. Ausztria szabályozásának sajátos eleme a közhasznú lakásokról szóló törvény<sup>350</sup>, ami az építési társulásokra (ezek lehetnek lakásszövetkezetek is) vonatkozva további szabályokat tartalmaz:

- a saját tőkére évente kifizethető nyereséget maximalizálja (§ 10. (1));
- előírja a csatlakozást egy ellenőrző testülethez (Revisionsverband § 5. (1)).

E társulások több mint fele lakásszövetkezet, amelyek 438 ezer lakást kezeltek 2019-ben.<sup>351</sup>

Az osztrák lakásszövetkezetek hitelintézeti szempontból jó ügyfélnek minősülnek az alábbi okokból:

- jó összehasonlíthatóság, jól értékelhető fizetőképesség;
- alacsony vissza nem fizetési kockázat;
- hosszú távúak a hitelezési motivációik, így általában több mint 20 évesek a futamidők.

**Németországban mintegy 2.000 lakásszövetkezet ca. 2,2 millió lakást kezel**, (átlagosan 1.100 lakás/szövetkezet) és ezzel ca. 5 millió polgár lakhatását szolgálja. Az egykori NDK „neue Länder” területén mintegy 800 szövetkezet 1,1 millió lakást kezel (átlagosan 1.375 lakás/szövetkezet). Berlinben több, mint 80 szövetkezet ca. 180 ezer lakást (átlagosan 2.250 db.) birtokol, ami a város lakásállományának mintegy 10%-át teszi ki. A legnagyobb német lakásszövetkezetek 10-18.000 lakást kezelnek, így például az eG Wohnen Cottbus 10.000 lakást.<sup>352</sup>

Az egykori NDK példájával összehasonlítva a magyar fejlődést illetően megállapítható az, hogy az 1990-es évek elején a társasházak irányába véghez vitt hazai lakásprivatizáció tartósan

<sup>349</sup> Kiss-Vadas (2005) 414.o.

<sup>350</sup> „Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz”

<sup>351</sup> [https://gbv.at/Fakten\\_Analysen/Verbandstatistik/](https://gbv.at/Fakten_Analysen/Verbandstatistik/)

<sup>352</sup> <https://www.wohnungsbaugenossenschaften.de/genossenschaften/7fakten>  
<https://www.eg-wohnen.de/de/ueber-uns/unsere-genossenschaft/>

formálta a lakásvagyon kereteit a lakásszövetkezetek kárára. Németországban a Kereskedelmi törvénykönyv és a Szövetkezeti törvény<sup>353</sup>, együtt szabályozzák a szektor működését. A lakásszövetkezet alapításához a német szövetkezeti törvény alapján legalább három tag részvétele szükséges. A szövetkezet igazgatóságát a közgyűlés választja vagy a szövetkezet alapszabályának rendelkezése szerint a felügyelőbizottság is meghatározhatja tagjait. 1.500 tag felett küldöttgyűlés létrehozása is lehetséges. A lakásszövetkezet, amennyiben korlátozott felelősséggel került megalapításra és működik,<sup>354</sup> saját tőkéjének mértékéig felel a hitelezőkkel szemben, és ez nem jelenti a tagok személyes vagyonának felelősségbe történő bevonását. A német szövetkezeti törvény 2006-ban végrehajtott törvénymódosítása nagyobb teret enged az alapszabályban történő szabályozásnak a törvényi keretszabályozáshoz képest. Ha a lakásszövetkezet bevételeinek több mint 90%-át a lakáshasználat díjából szerzi, akkor társasági adómentes a jövedelme. Ez egy jelentős gazdasági motiváció a lakásszövetkezetek részére. Mind a német, mind az osztrák szabályozás szerint kötelező az éves beszámoló elkészítése a számviteli szabályok alapján. A beszámoló a vagyon- és eredménykimutatás eszközén keresztül a bizalmat erősíti tagok és hitelezők felé.

A lakásszövetkezetek és társasházak intézményi összehasonlítása Magyarországon		
szempont	lakásszövetkezetek	társasházak
jogi személyiség	igen	nem
a tulajdonos személye	tagok vagy nem tag tulajdonosok vagy a szövetkezet	lakók közös tulajdona, a tul. hányad alapján
nyilvántartás és felügyelet	Cégbíróság (LSZ) és FH (tulajdon- vagy használati jog)	Földhivatalok a betétek, albetétek szerint
gazdálkodás lehetősége	igen, szabályozott	alapvetően nem
formális beszámoló készítés	igen	nem
felelős tisztviselő	elnök, ügyvezető	közös képviselő
döntéshozatal Közgyűlés	1 tag 1 szavazat	tulajdoni arányok szerint
döntéshozatal	általában 50+1, delegált esetekben az elnök, ügyvezető,	egyhangú, vagy 4/5, vagy 50%+1 a tulajdoni hányad alapján
Szerveződés "iránya"	tagok-> szövetkezet -> lakók	résztulajdonosok-> TH
Adózás	Társasági adó	SZJA

15. ábra: A lakásszövetkezet és társasházi forma intézményi összehasonlítása (saját szerkesztés)

Az ingatlanok tulajdoni és használati viszonyait illetően Ausztriában és Németországban a tulajdonos jellemzően a lakásszövetkezet, a lakó pedig lakásszövetkezeti tag (így a szövetkezet résztulajdonosa) és lakáshasználó egyben. A lakáshasználatot egy sajátos hosszú távú használati szerződésben kezelik, az úgynevezett „Dauermietvertrag-ban”, amely egy bérleti szerződés, de bizonyos vagyoni jogok (forgalomképesség, örökölhetőség) is kötődnek hozzá.

A 15. ábra példaként a lakásszövetkezetek és társasházak közötti főbb intézményi, szabályozási különbségeket tartalmazza. Az összehasonlításból látszik, hogy a társasházak esetén egyszerűbb a jogi modell, magánszemélyek közös tulajdonáról beszélünk, míg a lakásszövetkezetek esetében a szövetkezetben fennálló magántulajdonról és jogi személyiségű szövetkezet tulajdonáról (is). Másrészt belátható, hogy bizonyos lakásszám méret felett a lakásszövetkezetek jobban formalizált, szabályozottabb szervezete előnyt nyújt a társasházakhoz képest. **A társasházi működési forma legalább három ponton okoz problémát a jelentős, akár több milliárdos társasházi vagyon kezelésében:**

- a közös költség jellemzően csak a fenntartás, működtetés fedezetére elég (takarítás, energia);
- a döntéshozatal módja lehetővé teszi egyes tagok részére a fontos döntések blokkolását pl. felújítási, modernizálási beruházásoknál (pl. napelem, hőszigetelés, fűtőkorszerűsítés);

<sup>353</sup> GenG: Gesetz betreffend die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften; HGB: Handelsgesetzbuch

<sup>354</sup> erre lehetőség van az 1889. évi szövetkezeti törvény hatályba lépésétől

- a jellemzően önkéntes (ma már gyakran erre szakosodott, de nehezen mérhető tudású TH kezelő cégek) közös képviselők tudását, szakértelmét gyakran meghaladják a felmerülő beruházási feladatok.

Az elmúlt 30 évben azonban mégis elenyésző számban jöttek létre hazai lakásszövetkezetek, valamint a meglévők sem képesek további lakásszám és épületállomány fejlődésre, így ez a fejlődési út teljesen eltér az osztrák, német vagy skandináv gyakorlattól.

**Ma Magyarországon lényegében nem létezik látható intézményes lakásberuházó, valamint intézményi magánbérletlakás szektor.** Sem a létező lakásszövetkezetek, sem pedig intézményi befektetők (pl. biztosítók a díjtartalékaik befektetésére, ingatlan alapkezelők...) nincsenek jelen a lakásberuházások megrendelői, tulajdonosi oldalán. A kormányzati támogatások között nem szerepel magán bérletlakás támogatás, így a lakásbérletnek a piaci magán-magán bérlet az egyedül látható megvalósulása. A rendszerváltás történetének leírásakor részletesen kifejtettem, hogy 1985 és 1995 között lényegében eltűnt a közösségi bérletlakás szektor is. A megmaradt alacsony számú önkormányzati lakás nem képes ellátni a szociális lakhatás „nonprofit” feladatát, és nem alakult ki átfogó, a lakhatás szociális biztonságát szolgáló egységes állami, önkormányzati rendszer. „A szövetkezeti lakhatás Európa sok országában a lakhatási piac jelentős részét alkotja. **A szövetkezeti intézmények kezelik Ausztriában a lakásállomány 9%-át (425 ezer lakás)<sup>355</sup>, Lengyelországban 16%-át (2009-ben 2,2 millió lakóegység-dwellings)<sup>356</sup>, mintegy 10% a részesedésük a teljes lakóépület állományból a Cseh köztársaságban (432 ezer lakás)<sup>357</sup> és 15% Norvégiában.**”<sup>358</sup>

Hazánkban nagyon nehéz pontos értéket találni a lakásszövetkezetek által kezelt ingatlanok (lakás, garázs és üdülők) számáról, ez összességében mintegy 200 ezer egységet jelenthet <sup>359</sup>.

A Társaság a Lakásépítésért, Lakásfelújításért Egyesület<sup>360</sup> programjában a **Közhasznú lakásépítés** bevezetésére tett javaslatot.

A Periféria Kutatóközpont tanulmányában<sup>361</sup> specifikusan a társadalmi igazságtalanságok, a „lakhatási szegénység” csökkentése érdekében új lakhatási intézmények létrehozását sürgeti az alábbi lehetséges formákban:

- állami vagy önkormányzati bérletlakásépítési program;
- nonprofit lakáskezelő társaság;
- szociális lakásügynökség;
- létező lakásszövetkezetek fejlesztése;
- bérlői lakásszövetkezet.

Figyelemre méltó a Svédországban kialakuló kormányzati politikai válság, melynek kiváltó oka éppen a magas részarányú (és magánbefektetők nagyarányú részvételével zajló) bérletlakás szektorban uralkodó bérleti díjak lehetséges maximalizálásának kérdése.<sup>362</sup>

**A rendszerváltás körüli privatizációval jogalkotói döntéseken keresztül domináns forma lett a lakás magántulajdon és ennek társasházi formája. Megszűntek, és azóta sem alakultak ki széles körben használt alternatív lakhatási, bérlői, tulajdonosi formák. A**

<sup>355</sup> <https://www.housinginternational.coop/co-ops/austria/>

<sup>356</sup> <https://www.housinginternational.coop/co-ops/poland/>

<sup>357</sup> <https://www.housinginternational.coop/co-ops/czech-republic/>

<sup>358</sup> <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.>

<sup>359</sup> <http://www.lakasszovetkezet.hu/>

<sup>360</sup> Társaság a Lakásépítésért, Lakásfelújításért Egyesület (2019)

<sup>361</sup> Jelinek (2020) 20.o.

<sup>362</sup> Napi.hu 2021.06.22

saját lakás vált a családok legfőbb vagyontárgyává, aminek fenntartása egyúttal azonban komoly kiadásokkal, fenntartási terhekkel, kötelezettségekkel is jár. A fiatal családok lakhatásának legfőbb formája a lakhatási magántulajdon elérése, és ennek központi támogatása vált a lakáspolitikai fő fókuszává. Láttuk, hogy a rendszerváltást megelőzően, majd azt követően tovább csökkent a nem magántulajdonú lakások száma, amit a lakáspolitikai legfeljebb félszívvel igyekezett szociális és bérlakás programokkal ellensúlyozni. Így a 3) és 3.1 fejezetekben megfogalmazott rész állításokkal és a 4) fejezetben kifejtettekkel együtt igazoltnak látom a H1 hipotézisemet: „A hazai magas lakástulajdoni arány oka részben kulturális gyökerű, a hazai lakhatás intézményrendszere azonban már korábban is támogatta és ma is fenntartja a magas lakástulajdoni arányt.”

## 5) A hazai makrogazdasági keret: fejlődés és ciklusok

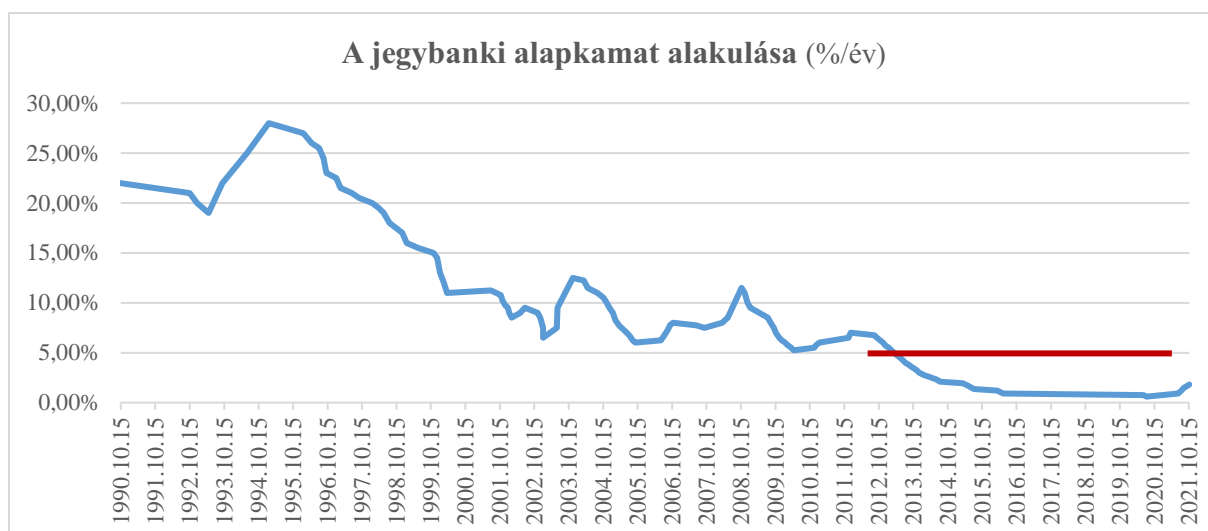
A használt modellemben a makrogazdaság elemzése az intézmények szintjének elemzését követi, ebben átfogó módon vizsgálom az **intézmények által meghatározott keretekben létrejövő gazdasági eseményeket**. Az egyedi (családi) döntéseket természetesen visszahatóan is meghatározzák a makrogazdaság keretei, de ezek összességében az egyedi szintű családi, vállalati és állami költségvetési döntések eredőjeként határozódnak meg. A makrogazdaság mutatóinak vizsgálatakor igyekszem olyan hosszú távú sorokat vizsgálni, amelyekkel az elmúlt 30 év eseményei átfogóan leírhatók. E fejezetben vizsgálom a H2 hipotézisemben megfogalmazott állításomat a hazai gazdaság ciklikus jelenségeinek makrogazdasági alapjairól. Természetesen jelen munkám keretében nem tudom ezeket a statisztikákat sem az adatok részletezettségében, sem módszertanilag igazán mélyen megvizsgálni, csak a legfontosabb mutatók és összefüggések feltárására kell hagyatkozzam. Bozsik<sup>363</sup> elemezte számos makrogazdasági mutató hatását a lakáshitelezés, lakáspiac alakulására európai országok összehasonlításával<sup>364</sup>. Mint láttuk, Magyarországon az elmúlt 30 évben és különösen 2000-t követően jelentős intézményi fejlődésen ment át a hitelpiac. Ekkortól mondhatjuk, hogy ténylegesen számottevő lakáshitelezési piac alakult ki. A kamatlábak hitelpiacra gyakorolt hatását ilyen időtávban a jegybanki alapkamat mértékével mutatom be (16. ábra), tudva azt, hogy ezek nem a valós, megfizetendő hitelkamatokat mutatják. Látható a jelentős ingadozás, akár már néhány éven belül is. **Az elmúlt 30 év során néhány rövid időszakból eltekintve (2002-2003; 2005-2006) gyakorlatilag csak a 2013-t követő időszakban volt az alapkamat 5%/év közeli vagy az alatti. Ez a mérték tenne lehetővé egy olyan piaci banki hitelkamatot<sup>365</sup>, ami támogatás nélkül is megfizethető.** Láttuk, hogy 2002-2008-as időszakban éppen a kamatok mértékének arbitrázsa vezetett a devizahitelezés berobbanásához. A hitelkamatok mértéke mellett lényeges elem a **kamatok volatilitása és különösen ennek a hitelfelvevők által „megtapasztalt” ingadozása**. A kamatok mértékének változása az alábbi változókon keresztül befolyásolja a törlesztőrészlet nagyságát:

- a teljes futamidőből hátra lévő időtartam: az annuitásban eltérő arányú a kamat és tőke;
- a kamatperiódus hossza: a rögzített kamatmérték miatt;
- a rögzített kamatperiódusból még hátralévő időtartam;;
- az átárazódás mértéke: mennyit nő a fennálló tőketartozás kamatterhe.

<sup>363</sup> Bozsik (2002)

<sup>364</sup> a lakástulajdonra és lakástámogatásra vonatkozóan legfontosabb megállapításait korábban idéztem

<sup>365</sup> forrás kamata+ kereskedelmi banki kamatmarzs + hitel- és egyéb kockázati felár



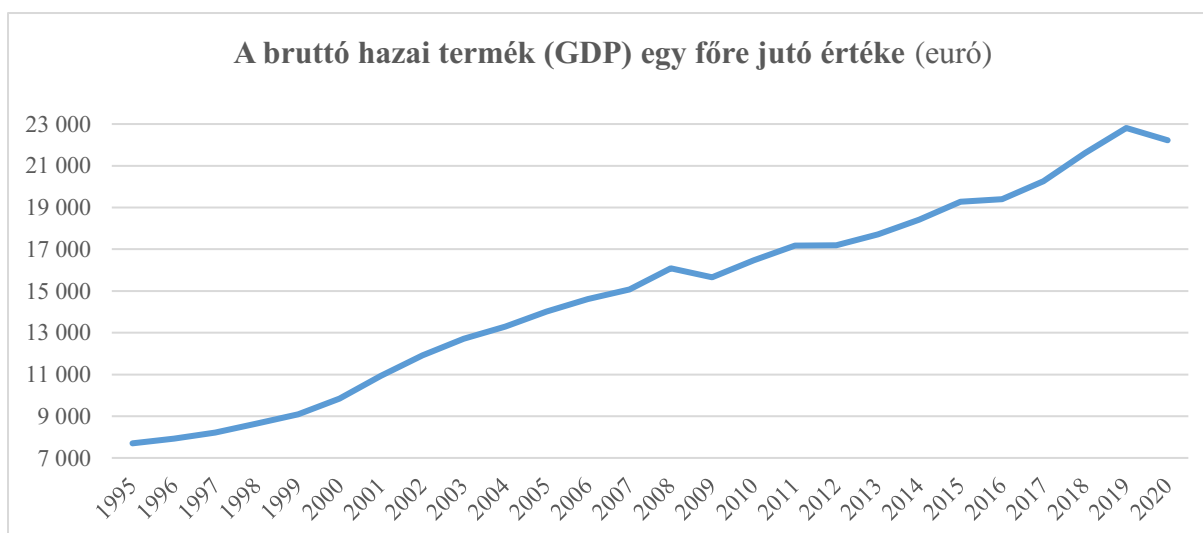
16. ábra: Az MNB jegybanki alapkamat alakulása 1990-2020

([https://www.mnb.hu/Jegybanki\\_alapkamat\\_alakulasa](https://www.mnb.hu/Jegybanki_alapkamat_alakulasa), saját szerkesztés)

Láthatjuk azt is, hogy 2014-ig az alapvetően csökkenő kamatpályán belül is rengeteg kisebb nagyobb fel-le irányú mozgás történt, így nem szokhattak hozzá a hitelfelvevők a tartósan stabil kamatokhoz. Ez lényegében 2014 után valósult meg először, az aktuális fejleményeket látva azonban 2022-től újabb masszív kamatemelkedési ciklus indult el. Általános szabályként az 5% körüli kamat az a mérték, amelynél egy háztartás megbízható visszafizetési képességgel még eladósodhat, e fölött a törlesztő részleten belül megemelkedő kamat arány jelentősen nyújtja a visszafizetés időtartamát. **Fontos ugyanakkor hangsúlyozni, hogy a piaci lakáshitelezés beindulásához nem elég az alacsony, megfizethető kamat léte, hanem az azok mértékéhez kapcsolódó általános tapasztalatok, lakossági várakozások is legalább ilyen jelentős szerepet játszanak.** Ezért is lényeges két intézményi szempont kiemelése:

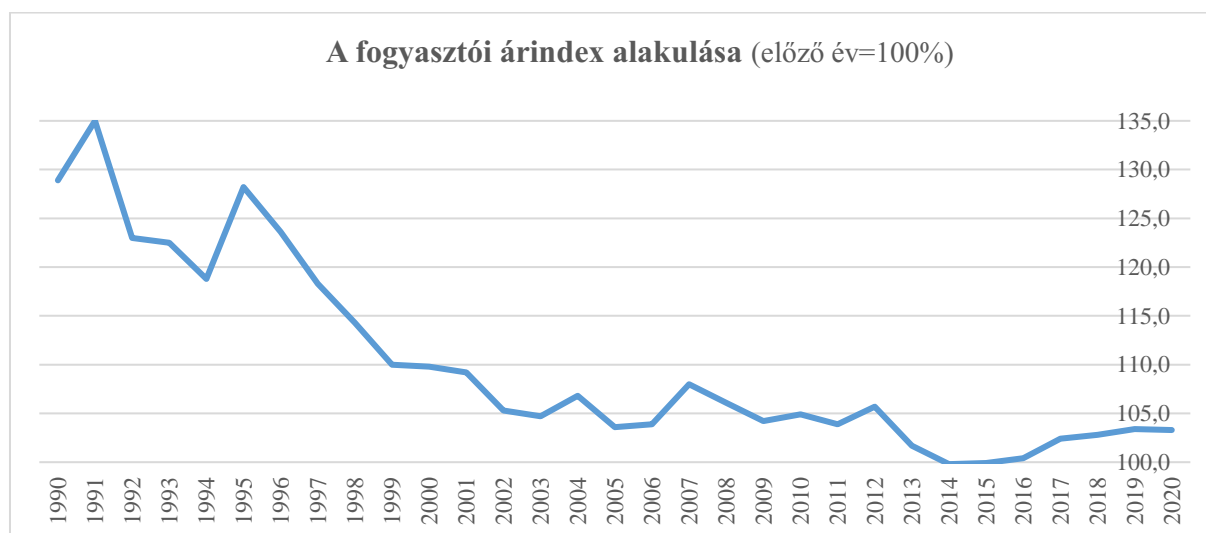
- Fontosak a hosszú távú megtakarítások ösztönzésének lehetőségei és intézményi formái, pl. ilyen volt az LTP betételhelyezések támogatása: ezek egyrészt támogatják a hosszú távú megtakarítások és tervezés hazánkban hiányzó gyakorlatát, másrészt önerőt és fizetési múltat (track record) teremtenek a banki hitelfelvétel megkönnyítésére.
- Magyarország elmúlt 30 évében mintegy bő 10 évünk telt el a normál piaci hitelezés szempontjából kedvező kamatkörülmények között. A 20 év ellenkező irányú tapasztalat bizonyára megnehezítette sok döntéshozó család felelős döntését.





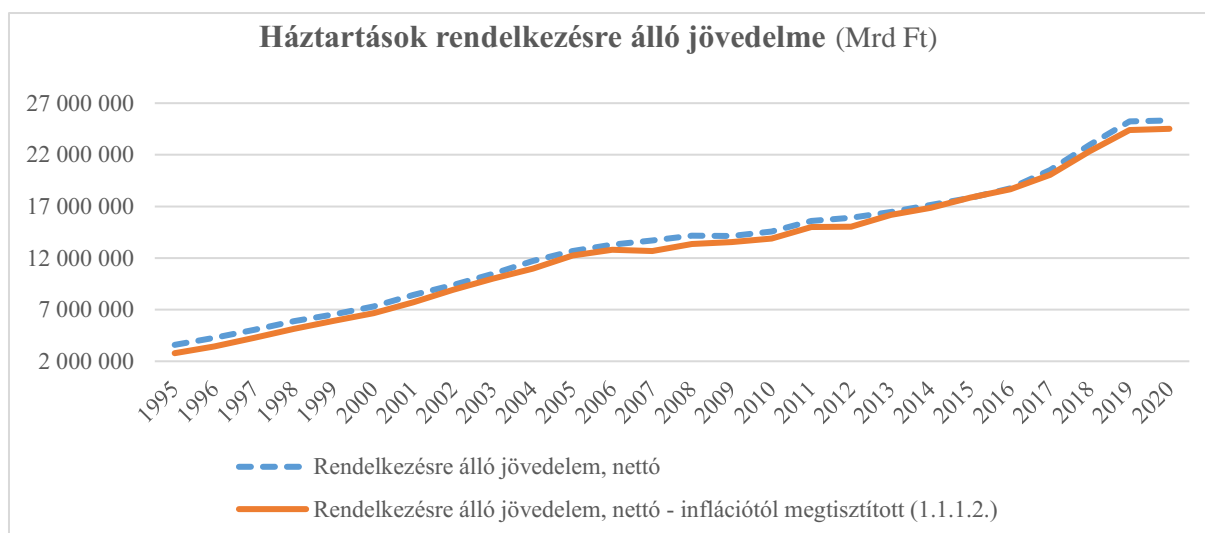
17. ábra: A GDP egy főre jutó alakulása 1995-2020 (KSH 21.1.1.1. A makrogazdaság főbb adatai, saját szerkesztés)

A GDP alakulását euróban vizsgáltam (17. ábra), mert ez kiküszöböli az inflációból is adódó forint árfolyam ingadozását, ezzel simítja a fejlődési görbét. A lakásépítésben, felújításban magas az import részesedése, így az árfolyam hatás kiküszöbölése pontosabb reálértékhez vezet. Látható, hogy így vizsgálva **az egy főre jutó euró alapú GDP mértéke két „megbicsaklással” monoton növekvő**, de természetesen nem azonos ütemben: 2009-ben a pénzügyi válság okozott egy rövid visszaesést, majd 2020-ban a Covid válság miatt csökkent ennek értéke (de mint tudjuk ez gyors V alakú visszapattnáshoz vezetett).



18. ábra: A fogyasztói árindex alakulása 1990-2020 (KSH 1.1.1.2., saját szerkesztés)

**A fogyasztói árindex alakulása** (18. ábra) is azt jelzi, hogy a rendszerváltást 20 évvel követően, a 2009-et követő időszakban volt tartósan 5%-ot meg nem haladó fogyasztói árnövekedés hazánkban (kivéve 2012: 5,7%), ami a megfizethető stabil piaci hitelkamatok kialakulását lehetővé tette. A fogyasztói árindex vizsgálata azért is fontos, mert annak egyik eleme az építési költségek alakulása, ami döntően befolyásolja az új lakások bekerülési árát, így az irántuk mutatkozó hitelkeresletet, átlagos hitelméretet is. Az új lakások kereslete egyúttal befolyásolja a használt lakások kínálatát, hiszen itt jellemzően vétel is, eladás is történik egy tranzakciós láncban.



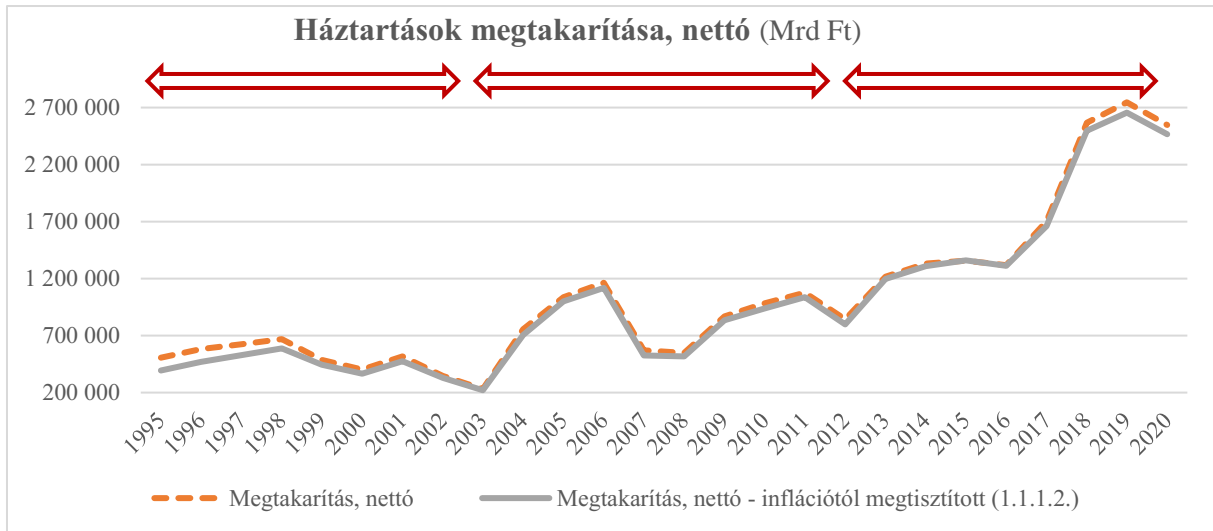
19. ábra: A háztartási szektor rendelkezésére álló jövedelem alakulása 1995-2020 (KSH 21.1.1.32., folyó értékben és inflációtól tisztítottan, saját szerkesztés) <sup>366</sup>

A lakáspiac és a makrogazdaság között erős kapcsolódási pont a háztartások megtakarítása, annak volumene (ld. ennek jelentőségét a „Polak modellben” is). A háztartási szektor megtakarításai csökkentik a lakosság fogyasztásának ingadozását, megjelennek a szektoron belül lakásfinanszírozásban önerőként, erősítik az állampapírok vásárlásával az ország függetlenségét a nemzetközi befektetőktől csökkentve ezzel a sérülékenységet, vagy a tőkepiac felé irányulva támogatják a vállalkozások tőke ellátását, így a fellendülését.

**A háztartási szektor jövedelem- és tőkeszámláinak vizsgálata érdekes összefüggéseket tár fel.** Az elmúlt 25 év jövedelem vizsgálata jól megkülönböztethető szakaszokat mutat: 1995 és 2004 között egyenletes növekedést látunk, melyet 2004-2005-t követően 2015-2016-ig egy a korábnál lassúbb növekedési szakasz követett (19. ábra). A 2008-2010. évi belassulás a deviza alapú hitelek válságával összefüggő egyszeri hatást mutatja. **A háztartási jövedelem lényeges növekedése alapot adott a hitelezés fellendüléséhez is.**

A 19. ábrával összevetve is izgalmas megfigyelni, hogy 1995 és 2008 között lényegében max. 700 Mrd Ft/év nagyságrend körül alakultak a háztartások éves megtakarításai (20. ábra). Ez alól a 2004-2007 évek voltak a kivételek, növekvő, mintegy 700-1.200 Mrd Ft-ot elérő megtakarítással. Ezek éppen a deviza alapú hitelezés felfutásának, szárnyalásának évei voltak, így feltételezem, hogy az akkori kiugró volumenű lakáshitelezés önerő elvárásának feltételeként nőttek meg ilyen szigetszerű módon a láthatatlan megtakarítások láthatóvá válásával. A 2012-től a devizahitelezési válságot követően nagyon jól megfigyelhetően józan reagálással, egyenletesen elindult a háztartási megtakarítások növekedése, ami elérte a 2.500 Mrd Ft/év volument, ami 2008. évi érték 500%-a. Ez egy nagyon örömteli változás volt a 2008-at követő időszakban.

<sup>366</sup> [https://www.ksh.hu/stadat\\_files/gdp/hu/gdp0032.html](https://www.ksh.hu/stadat_files/gdp/hu/gdp0032.html) 21.1.1.32. A háztartási szektor jövedelem- és tőkeszámlái [millió Ft] B.6 n sor



20. ábra: A háztartási szektor megtakarítása 1995-2020 (KSH 21.1.1.32., folyó értékben és inflációtól tisztítottan, saját szerkesztés, szakaszhatárok jelölésével) <sup>367</sup>



21. ábra: A háztartások nettó pénzügyi vagyonának változása a rendelkezésre álló jövedelme arányában 1995-2020 (KSH, saját számítás) <sup>368</sup>

A fenti két ábra (20. és 21.) együttes hatása írja le a háztartások megtakarítási viselkedésének lényeges változását a rendszerváltást követően. Tisztán kirajzolódik, **hogy a rendszerváltást követő évek bizonytalanságai nagyon magas megtakarítási arányokat**<sup>369</sup> okoztak. A gazdaság stabilizálódásával párhuzamosan a névlegesen stabil állandó megtakarítási összegek ceteris paribus növekvő fogyasztást és egyre csökkenő megtakarítási arányokat (2003: 3,3%) jelentettek. Ez 8 év alatt 15 százalékpont csökkenést jelentett. Innen vizsgálva a hitelintézeti rendszer forrásellátottsága is sérülékeny volt, ami az EU csatlakozás lázában - és a gyors euró csatlakozás reményében - szintén a nagy mennyiségben és olcsón rendelkezésre álló deviza alapú források felé terelte a hitelezést. Ezzel együtt jól látható a 2003-tól<sup>370</sup> megugró megtakarítási ráta, amit szerintem a „láthatatlan” jövedelmek és megtakarítások nagymértékű

<sup>367</sup> [https://www.ksh.hu/stadat\\_files/gdp/hu/gdp0032.html](https://www.ksh.hu/stadat_files/gdp/hu/gdp0032.html) 21.1.1.32. A háztartási szektor jövedelem- és tőkeszámlái [millió Ft] B.8 n sor

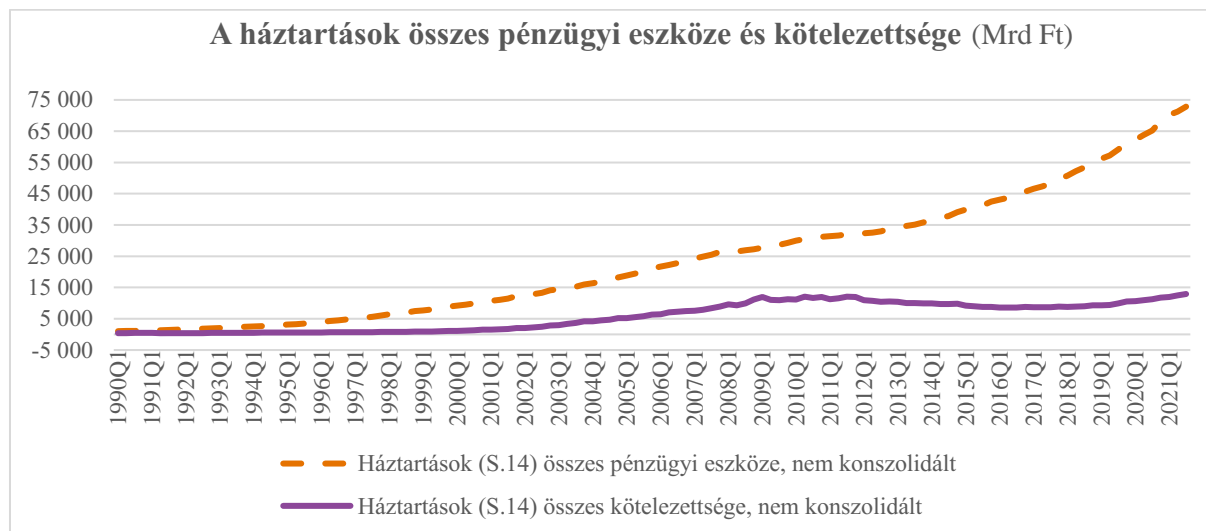
<sup>368</sup> [https://www.ksh.hu/stadat\\_files/gdp/hu/gdp0032.html](https://www.ksh.hu/stadat_files/gdp/hu/gdp0032.html) a B.8 n/B.6 n sorok alapján

<sup>369</sup> 1995: 18,4%

<sup>370</sup> 2006: 9,5%

hitelfelvétel érdekében történő láthatóvá válása okozhatott. 2008-at követően (4,5% arány) lényegében folyamatosan nőtt a lakossági megtakarítások aránya, 10 év alatt 2018-ra 12%-ra.

Így 2008-hoz képest 2018-ra a hazai egy főre jutó GDP növekedésével egyidejűleg nőtt a háztartások megtakarítási rátája és nettó pénzügyi vagyona, így nemzetközi összehasonlításban e két mérőszámban Görögország és Portugália között helyezkedtünk el<sup>371</sup>.



22. ábra: A pénzügyi számlák fő mutatói - minden szektorra vonatkozó adatok 1990-2021 (MNB, saját szerkesztés)<sup>372</sup>

Az eszközök és kötelezettségek összevetésénél az infláció hatásának vizsgálatától eltekintek, mert a háztartási mérlegek két oldalának eltérő fejlődése, nyílása a lényeges számomra: **a háztartások mérlegének eszköz oldalán a betétek, és a forrás oldalán megjelenő kötelezettségek trendje teljesen elszakad egymástól** (22. ábra), ami figyelemre méltó felismerés a hitelezési lehetőségek vélhető ki nem használása tekintetében. Az MNB mérleg szemléletű negyedéves kimutatása érdekes képet mutat a háztartások folyamatosan monoton módon növekvő összes pénzügyi eszközéről. Ezek értéke meghaladja immár a 72.000 Mrd Ft értéket. A növekedés üteme nem volt egyenletes, 1996-97-től 2008-ig volt egy erőteljesebb fellendülés, ami még dinamikusabban 2014-től napjainkig megisméltódott. A háztartások kötelezettségei erőteljesebb hullámzást mutatott: 2002-2003 és 2008 között fellendülést, majd visszaesést, és 2016-tól újabb fellendülést látunk.

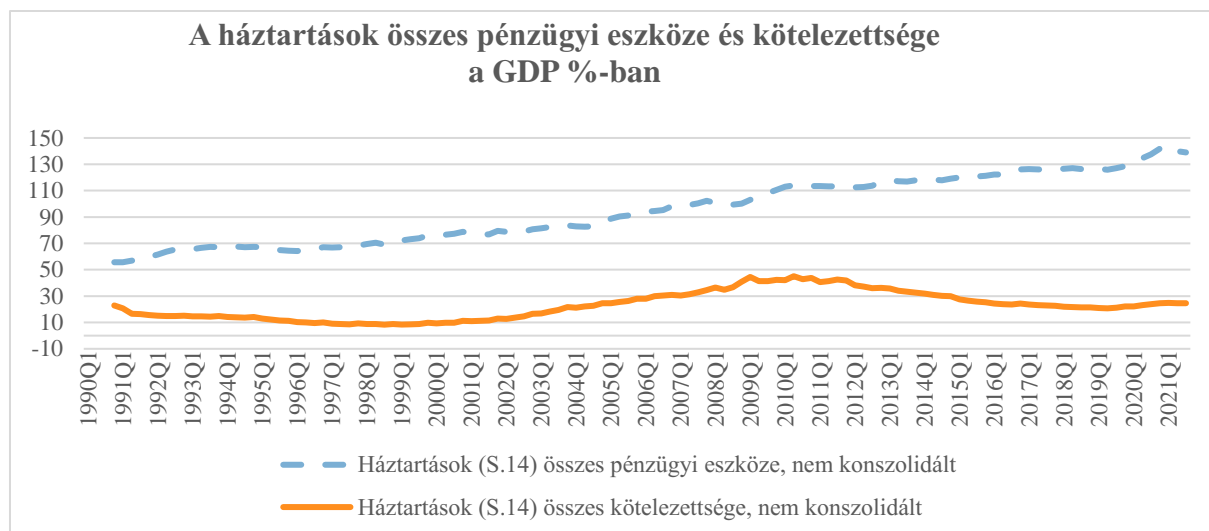
Amennyiben azonban mindezt a GDP arányában vizsgáljuk meg (23. ábra), élesebb lesz a kép: **a pénzügyi eszközök/GDP arány 1990 (55,7%) és 2021 (145%) között fokozatosan emelkedett**. Igaz kisebb-nagyobb törésekkel, de a trendvonal egyértelmű. A háztartások kötelezettsége/GDP arány változása izgalmasabb: 1990 végén 23% az arány, ami még a rendszerváltás előtti hitelállomány következménye. Ez 1998 végére lecsökken 8,4%-ra: látható, hogy új hitelezés híján a régi támogatott hitelállomány leépülése gyorsan megtörtént. Innen 2010 közepéig folyamatosan emelkedik az arány 45,1%-ra, ami a beinduló lakás-támogatások,

<sup>371</sup> Koroknai (2018)

<sup>372</sup> <https://www.mnb.hu/statisztika/statisztikai-adatok-informaciok/adatok-idosorok/xii-a-nemzetgazdasag-penzugyi-szamlai-penzugyi-eszkozok-es-kotelezettsegek-allomanyai-es-tranzakcioi/osszefoglalo-informaciok> (2022.02.13.)

[https://view.officeapps.live.com/op/view.aspx?src=https%3A%2F%2Fstatisztika.mnb.hu%2Ftimeseries%2Ffomutatok\\_hu.xlsx&wdOrigin=BROWSELINK](https://view.officeapps.live.com/op/view.aspx?src=https%3A%2F%2Fstatisztika.mnb.hu%2Ftimeseries%2Ffomutatok_hu.xlsx&wdOrigin=BROWSELINK) (2022.12.12.)

a kamattámogatott, majd deviza alapú hitelállomány felépülését jelzi, de innen a végtörlesztéssel, forintosítással ismét lefelé vezet az út: 2019 félévkor értéke már csak 20,7%.



23. ábra: A pénzügyi számlák fő mutatói - minden szektorra vonatkozó adatok a GDP százalékában 1990-2021 (MNB, saját szerkesztés)<sup>373</sup>

Láthatjuk tehát, hogy a jelentősen beinduló gazdasági növekedés, a lakossági jövedelmek és megtakarítások ellenére is csökkent a mutató, majd rövid ismételt emelkedést követően 2021 végén értéke 24,7%. Innen elemezve látható, hogy a devizahitelezés idején elért hitel arány növekedés mennyivel dinamikusabb, erőteljesebb volt az elmúlt évekénél, illetve az is látható, hogy az MNB által bevezetett makroprudenciális „hitelfék” szabályok hatékonyan fékeztek a túlzott fellendülést. Az elmúlt évek gazdasági fellendülésének nyomai tisztán látszanak az MNB által publikált<sup>374</sup> háztartási pénzügyi vagyonok számaiban is. Látszik, hogy 2016 és 2020 között jelentősen nőtt a háztartások nettó pénzügyi vagyona. Viszont ezt is meghaladó mértékben bővült a készpénz mennyisége. A készpénz természetesen hasznos lehet a rövid távú háztartási sokkok elkerülése érdekében, de biztosan nem az a hosszú távú háztartási célok megvalósításában. **Ha a nagyságrendileg 5.000 Mrd Ft mértékű készpénzállomány felét hitelezéshez, önerőként használná fel a lakosság, az mai értéken mintegy 3 évnyi addicionális lakossági hitelfelvételt tenne lehetővé.** A fogyasztói viselkedéseket mérő kutatások<sup>375</sup> is azt erősítik, hogy „az átlagos havi megtakarítás 2020-hoz képest Magyarországon nőtt a legnagyobb mértékben, 23 százalékkal. ... A válaszadók 35%-a mondta azt, hogy egy nagyobb jövőbeli kiadásra, lakás, vagy autó vásárlására gyűjt...” A megtakarítások növekedésénél azt is meg kell említeni, hogy **a kormány az ÁKK<sup>376</sup> új stratégiájával 2012-t követően a lakosság finanszírozási képességét nagyobb arányban kívánta saját céljaira bevonni**, ennek érdekében új attraktív, fix és változó hozamú állampapírokat bocsájtott ki, valamint fejlesztette az Államkincstár számlavezető képességét (számlanyitási és -vezetési díjaktól, jutaléktól mentes tranzakciók kínálata), jelentős versenyt teremtve ezzel a kereskedelmi bankok részére. Az MNB<sup>377</sup> rávilágít arra, hogy a lakossági megtakarítások között alacsony a biztosan hosszú távú befektetések részaránya. A mintegy

<sup>373</sup> <https://www.mnb.hu/statisztika/statisztikai-adatok-informaciok/adatok-idosorok/xii-a-nemzetgazdasag-penzugyi-szamlai-penzugyi-eszkozok-es-kotelezettsegek-allomanyai-es-tranzakcioi/osszefoglalo-informaciok>

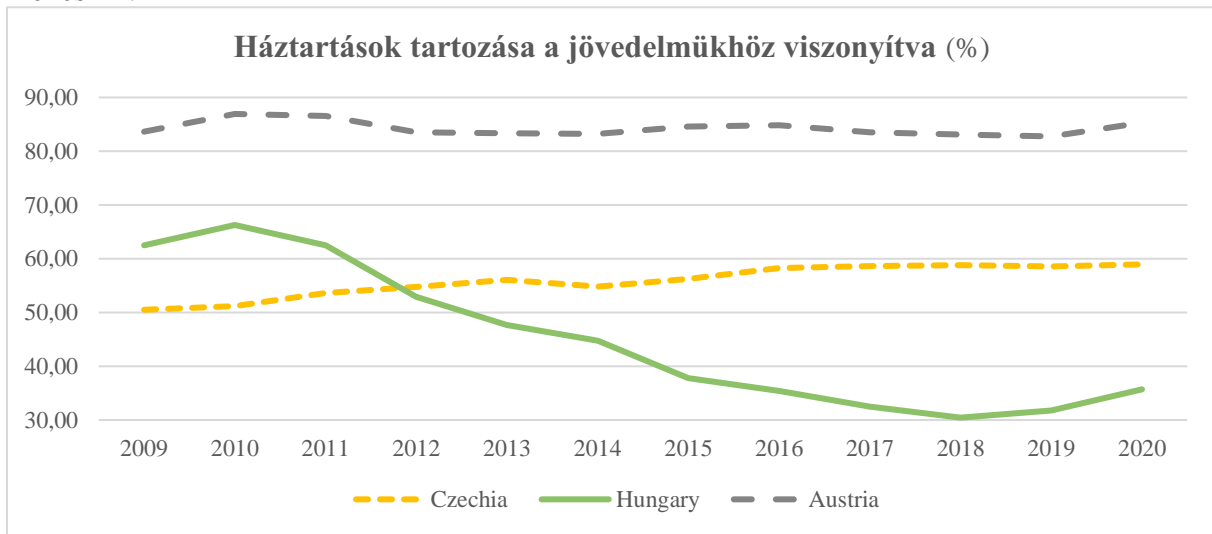
<sup>374</sup> MNB (2022)

<sup>375</sup> pld. ERSTE csoport: „Mindenkit leköröz a magyarok megtakarítási kedve a régióban – Átfogó kutatás készült” Portfolio.hu 2021.12.15

<sup>376</sup> ÁKK: Államadósság Kezelő Központ

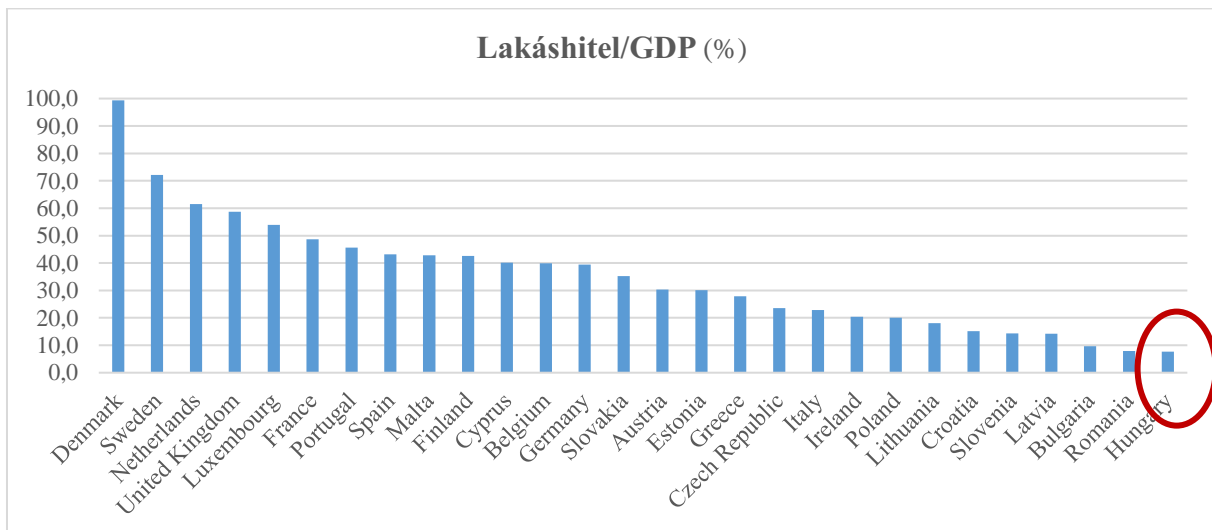
<sup>377</sup> MNB (2021c)

5.000 Mrd Ft készpénz vagyon mellett csak mintegy 10.000 Mrd Ft a kötvény, és mintegy 7.500 Mrd Ft a hosszú távúnak tekinthető vállalati részvény, valamint az életbiztosítás és önkéntes nyugdíjpénztári megtakarítások összege. Ennek részletes kifejtését és elemzését végzi el Nagy-Kékesi<sup>378</sup>.



24. ábra: Háztartások tartozásának és jövedelmének alakulása nemzetközi összehasonlításban 2009-2020 (Eurostat (2022 b) Gross debt-to-income ratio of households [TEC00104], saját szerkesztés)

**Európai összehasonlításban megfigyelhető a hazai háztartási hitelezés és eladósodottság trendjének „hullámszerűsége”:** 2010-ig a hazai hitelállomány fejlődése besimult a cseh és osztrák értékek közé (mint tudjuk Ft fizetőeszköz használatával tömegesen nem fenntartható deviza alapú hitelezés mellett), majd jelentősen visszaesett, és 2018-ot követően indult ismét növekedésnek (24. ábra). **A fő üzenet itt is a hazai fejlődés elszakadása a hasonló történelmi múlttal rendelkező cseh és az elhelyezkedésében még közelebbi Ausztria fejlődéséhez képest:** mintha egyfajta hitel averzió jelenne meg a hazai fejlődésben, ami a 16. ábrán bemutatott, piaci hitelezésre nem kedvező, magas kamatkörnyezet hatása is lehet.



25. ábra: Lakáshitel/GDP arány európai unió országaiban 2020 Q2, (MNB (2020), saját szerkesztés)

<sup>378</sup> Nagy-Kékesi (2021)

Ennek másik nézetében  **hazánk GDP-arányos lakáshitelállománya európai összehasonlításban továbbra is a legalacsonyabb: 7,7%** (25. ábra). Ezt megelőzi Románia (7,9%) is. A V4 országok átlaga 20,6% (Csehország 23,6%), az EU átlaga 42,9% (összehasonlításként Ausztria értéke 30,3%). Elmondható tehát, hogy a történelmi ingadozások mellett nem állunk jól ebben a mutatóban. A Budapest Bank egy felmérése<sup>379</sup> alapján a **„hitelekkel kapcsolatban még mindig erős ellenérzések vannak a magyar társadalomban, így a célcsoporton belül is: kilenczetedük egyetért azzal, hogy a hitelfelvétel kiszolgáltatott helyzetbe hozza az embert, mint ahogy azzal is, hogy később kellemetlen meglepetések is érhetik a hitelfeltevőt”**. Itt tetten érhetők mind a korábban elemzett kulturális szintből eredő averziók, mind pedig a hazai lakossági hitelezés elmúlt 50-60 évének gyengesége is. Ennek okai között a magas infláció miatt is elvesztegetett évek hatása is szerepet játszik, amit nem tudtak a sokszor nagyon nagyvonalú támogatási rezsimek sem kiegyenlíteni. Ehhez az érveléshez hasonlóan Augustyniak és társai<sup>380</sup> Magyarország és Lengyelország összehasonlításakor a következő lényegi különbségeket látja: „Egyrészt a magyar makrogazdaság környezete sokkal inkább ki volt téve a világpiacon hatásoknak, nem kis részben a felelőtlen makrogazdasági politika miatt. ...Egy másik...tényező, hogy legfőképpen a **lakáspolitikai rövid távú szempontjai érvényesültek**: sokszor a banki expanziós törekvések és a gazdasági növekedés fenntartásához fűződő érdekek felülírták a kockázatok reális értékelését.”

**A lakáshitelezés alapja a stabil makrogazdasági környezet** (infláció, kamatok, foglalkoztatás, jövedelmek). Ez az az alap, ami nélkül nem lehet (vagy csak erőltetett támogatások által lehet) elérhető lakhatást biztosítani. Így az általánosan tartósan stabil, jó gazdaságpolitika (GDP és jövedelmek növekedése, megtakarítások alakulása, alacsony inflációs környezet és fejlett hitelezési intézményrendszer) a jó lakáspolitikai alapja és előfeltétele is. **2002-2003-tól a csökkenő kamatok, a növekvő lakossági jövedelmek és megtakarítások keretként talán lehetővé tették a forint alapú lakáshitelezés felfutását**. Ettől eltérően előbb a gyors és olcsóbbnak tűnő devizahitelezés indult el, majd az okozott sokkot követően 2013-2014-től tért ismét magához az immár forint alapú prudens lakáshitelezés. Az **ingadozó makrogazdasági keretek között nem tudott egy hosszú távú forint hitelfelvételt is támogató stabil bizalom és hitelfelvevői várakozás kialakulni**.

## 6) A hazai lakásépítések, a lakhatás fejlődése, a lakástámogatások hatása

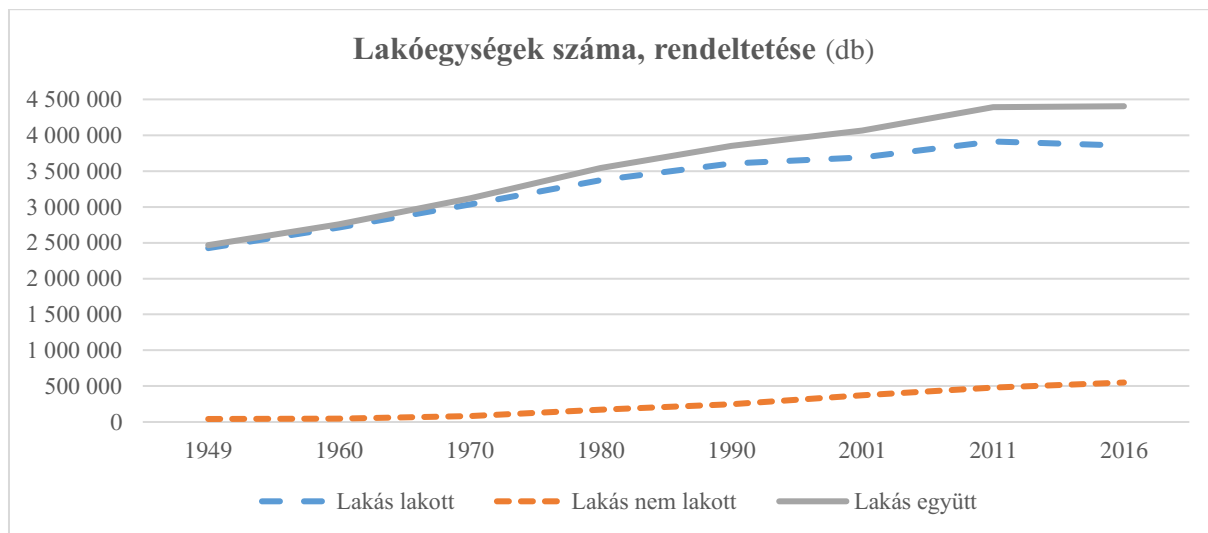
**A makrogazdasági környezetre vonatkozó elemzést követően célzottan a lakhatás, lakásépítés, -finanszírozás változásait is megvizsgálom a hazai makroszintű mutatók segítségével. Elsőként azt elemzem, hogy milyen mutatókkal lehet egy „lakásrezsimet” leírni, majd konkrétan a lakástámogatások hatását vizsgálom meg. E fejezetben tovább vizsgálom a hazai lakásrendszer jellemzőinek, fejlődésének ciklikusságát a H2 hipotézisem alapján.**

### 6.1 A lakásrezsimeket leíró fontos mutatók

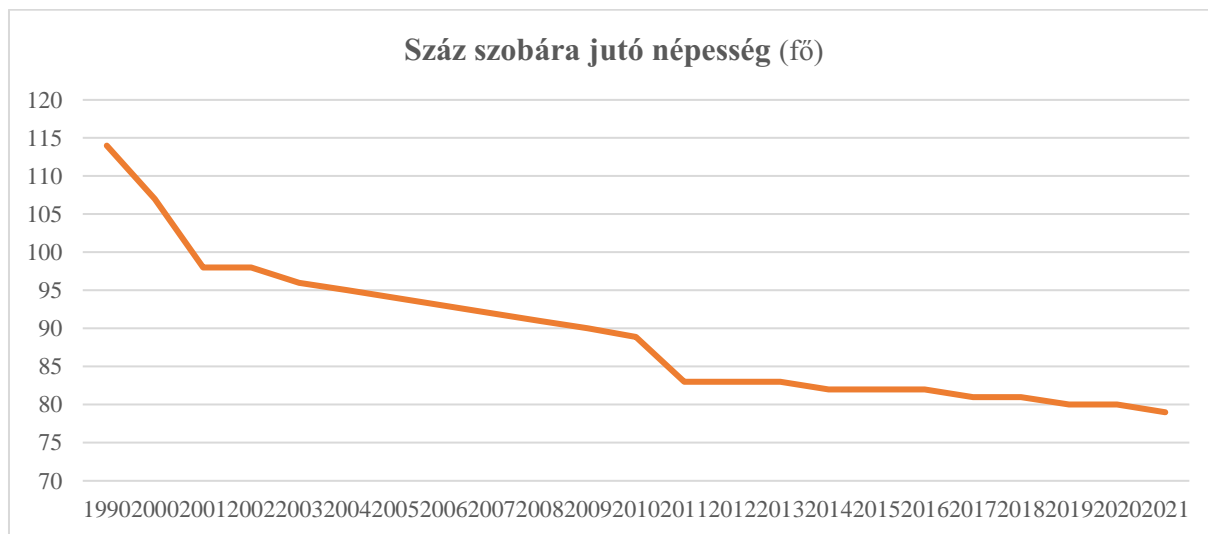
<sup>379</sup> Budapest Bank (2017)

<sup>380</sup> Augustyniak et al. (2019) 999.o.

A hazai lakásállomány mennyiségének fejlődése a '80-as évekig dinamikus, majd a 2000-es évekig lassan emelkedett, és néhány éves erősebb növekedést követően az utolsó 10 évben ismét lassabb növekedést figyelhetünk meg (26. és 27. ábra). A lakások száma egy alapvető mutató, amit az egy lakásra jutó lakosok számával lehet pontosítani. Az üresen álló lakóegységek száma növekedésének egyértelműen a régiók és településtípusok közötti mobilitási és ingatlan elavulási okai is vannak.



26. ábra: A hazai lakásállomány alakulása 1949-2016 (KSH Mikrocenzus (2016), saját szerkesztés)



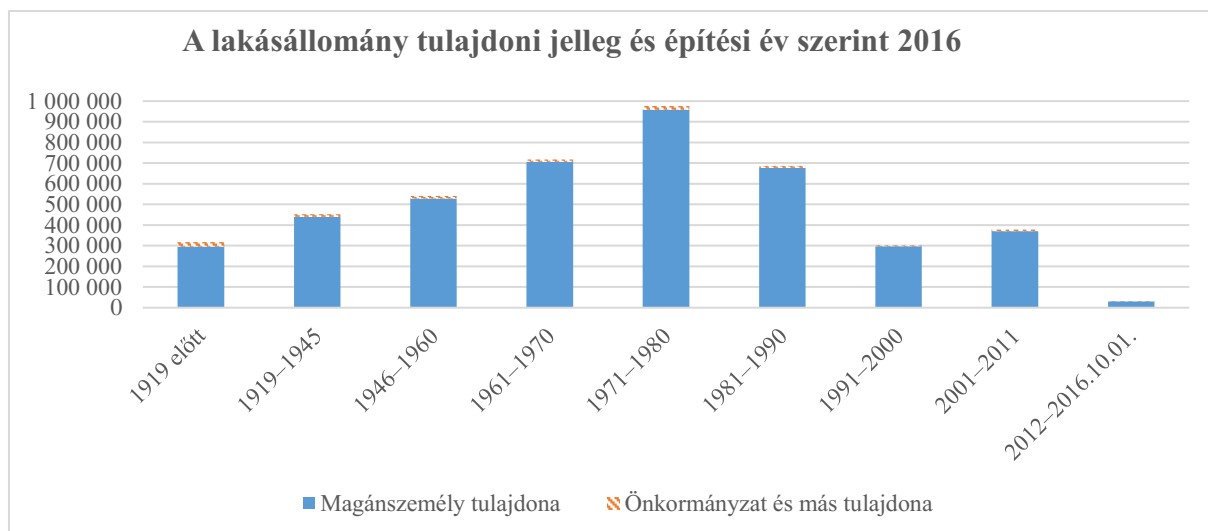
27. ábra: Száz szobára jutó népesség száma 1990-2021 (KSH 18.1.1.2., saját szerkesztés)<sup>381</sup>

**A rendszerváltás óta folyamatosan egyre kevesebben élünk egy-egy szobában.** Nincs tehát a népesség növekedéséből eredő demográfiai nyomás, az urbanizáció lelassult, **az üres lakások száma elérte az 550 ezret, a lakásállomány 12%-át.** Az új lakások kérdése nem is a mennyiség, hanem a minőség oldaláról vetődik fel. Ha megvizsgáljuk a mennyiségileg elegendő lakásállományunk korösszetételét, akkor szomorú kép fogad: A lakásállomány kora elképesztő ingadozásokat mutat: építési év szerint az 1961-1990-es évek 2,4 millió lakást képviselnek a 4,4 milliós állományból (28. ábra). Ezek a lakások elmúltak 40 évesek és a

<sup>381</sup> [https://www.ksh.hu/stadat\\_files/lak/hu/lak0002.html](https://www.ksh.hu/stadat_files/lak/hu/lak0002.html) Lakásállomány, laksűrűség, január 1.



korábbi fejezetekben elemzettek alapján csak nagyon kis mennyiségben végeztek átfogó felújítási munkákat<sup>382</sup>.



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

**A hazai lakásállományunk majdnem egyharmada (29,8%) 1960 előtt épült, ez több mint 60 éves életkornak felel meg. Mintegy fele (46,1%) 1970 előtt, több mint 2/3-a (68,2%) pedig 1980 előtt épült,** így ezek is több, mint 40 éves életkorúak. Ezen előregedett lakásállomány minőségének megtartása, vagy annak szükségzerű javítása évente több százezer lakás átfogó alapos „mélyfelújítását” tenné szükségessé. Ezen felújítási munkák tényleges volumenéről nincsenek részletes megbízható statisztikai adataink<sup>383</sup>, csak az építőipar és kereskedelem forgalmi adataiból következtethetünk rá.

A lakásépítések és/vagy felújítások száma rendszeresen komoly szakpolitikai dilemmát hordoz: a lakásépítések számbavétele adott, a KSH ezeket rendszeresen publikálja. Egy a szakértők között használatos hüvelykujj szabály azt mondja, hogy a lakásállomány várható élettartama 100 év, így az állomány megújítása érdekében évente 1%-át célszerű újonnan megépíteni. Innen ered a gyakori 40 ezer új lakás/év cél. Ezt hirdette meg Matolcsy György Nemzetgazdasági miniszterként 2014 végén. A 29. és 30. ábrán látható, hogy a 2008. előtti deviza alapú hitelezési boom idején álltunk ehhez legközelebb. Világos, hogy 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 egy falfestés-e vagy szigetelést, nyílászárókat, gépészetet is érintő beavatkozás-e?) csak becsülhető, illetve a másik oldalról az építőipar, építőanyag kereskedelem árbevétele felől közelíthető meg a különböző szakmai szervezeteken keresztül.

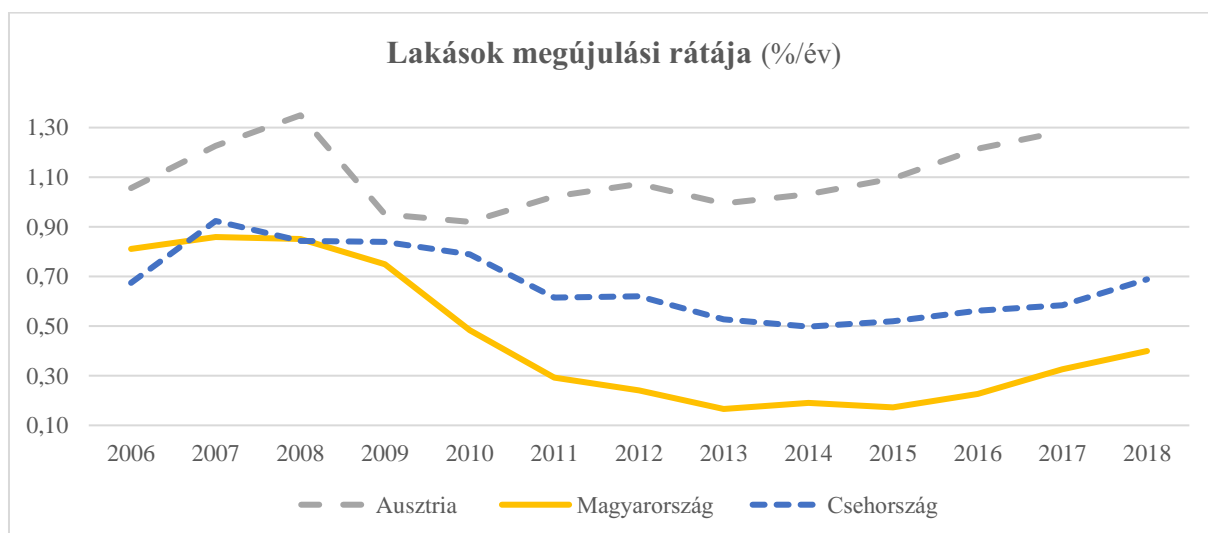
<sup>382</sup> 2002 után, a Medgyessy-Gyurcsány-Bajnai kormányokhoz kötődő „Panelprogram” keretén belül

<sup>383</sup> [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)

**A lakásállományunk építési événél megfigyelhető ciklikusság 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 devizahitelezési válság kapcsán is ez lecsökkent évi 7-10 ezerre, majd 2018-tól visszakapaszkodott évi 20 ezer körüli értékre (29. ábra). A KSH legfrissebb adatai szerint<sup>384</sup> 2021 évben 19.898 db. lakás épült. A megépült lakások száma tehát az 1980-as évek óta már tartósan nem éri el az építéssel történő megújításhoz szükséges évi mintegy 40 ezer egységet. A nemzetközi összehasonlítás (30. ábra) is azt mutatja, hogy míg Ausztria tartja az évi 1% „ököl szabály” 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%-os terjedelemben felel meg. Mind alacsony mértéke, mind rendkívül nagy ingadozása figyelmet érdemel a másik két országhoz képest.



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

<sup>384</sup> <https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/gyor/lak/lak2112.html>

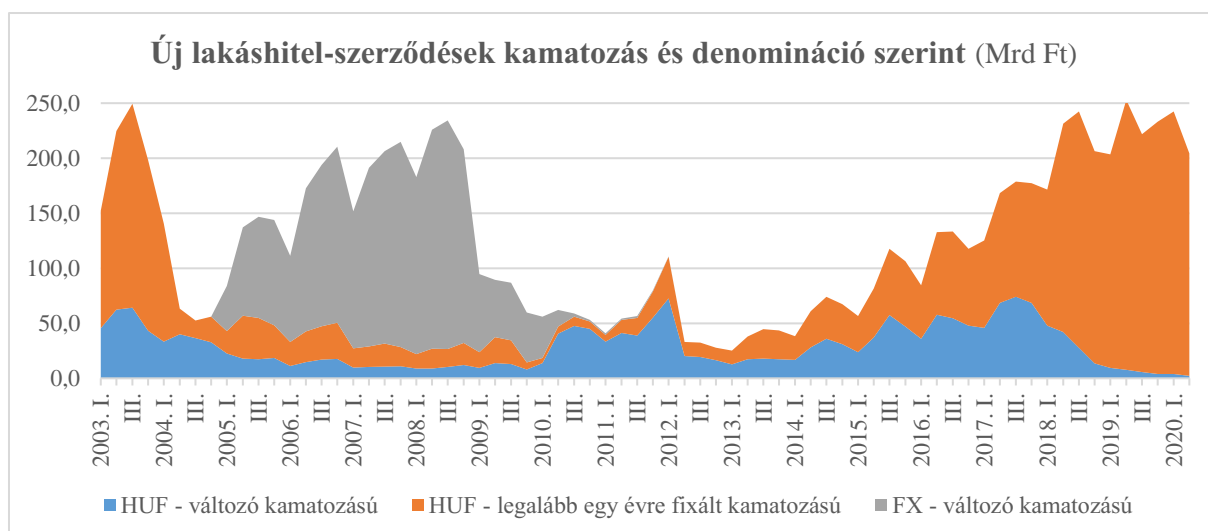
A lakáspiaci tranzakciók száma (31. ábra) és elhelyezkedése sokat elárul a használt lakás vásárlásokról és az ezzel együtt járó vásárlási láncokról (aki vásárol, az általában elad is), illetve a lakosság mobilitásáról is: mely régiókban, térségekben, település típusokban csökkenő, illetve növekvő a lakosság száma. Itt is megfigyelhető egy markáns ingadozás, de ennek mértéke alacsonyabb, mint az építéseké: az évi 120 ezer (2013) és az évi 240 ezer (2004) között „csak” kétszeres a szorzó.



31. ábra: A lakáspiaci tranzakciók számának alakulása 2001-2020 (MNB (2020), saját szerkesztés)

A lakások minőségét jellemző mutatók, pl. energetikai besorolások változásai már elérhetőek többek között a Lechner Tudásközpont által, ők tárolják az adásvételi tranzakciókhoz kötődő energetikai tanúsítványokat. A lakáshitelezésen belül a megújítható korszerűsítések volumene nagyon nehezen, leginkább megkérdésezésekkel, mintavételekkel (KSH és szakmai szervezetek, pl. MEHI) által érhetőek el. A Lechner Tudásközpont által tárolt, az adásvételi tranzakciókhoz kötődő, lakóingatlan energetikai besorolás egy pillanatfelvételt mutat: az adásvétel időpontjában ilyen volt az épületek minősítése. Ez hosszabb időszakot áttekintve (több év), a mennyiséget (több százezer darab) is figyelembe véve jó megközelítést ad az ingatlanok általános állapotára: annyiban torzít, amennyiben az ingatlan forgalom is torzít a teljes megoszláson belül. Tehát ez a kép vélhetően a kis lakosságú vidéki települések alulreprezentáltsága miatt inkább felülről közelíti a valós állapotokat. A Deloitte számítása szerint<sup>385</sup> **látható, hogy a hazai lakóingatlanok állománya a több mint 500 ezer elemű minta alapján szinte teljes mértékben a közepes és gyenge CC-JJ energetikai kategóriákba esik.** A medián az FF kategóriában található, az állomány mintegy fele GG-JJ kategóriákba esik. Ezek alapján is elmondhatjuk, hogy a hazai lakóépületek energetikai minősége alacsony. Az EU taxonómiája (EU 2020) alapján az AA++ tól BB-ig terjedő mintegy 2% állomány minősül zöldnek.

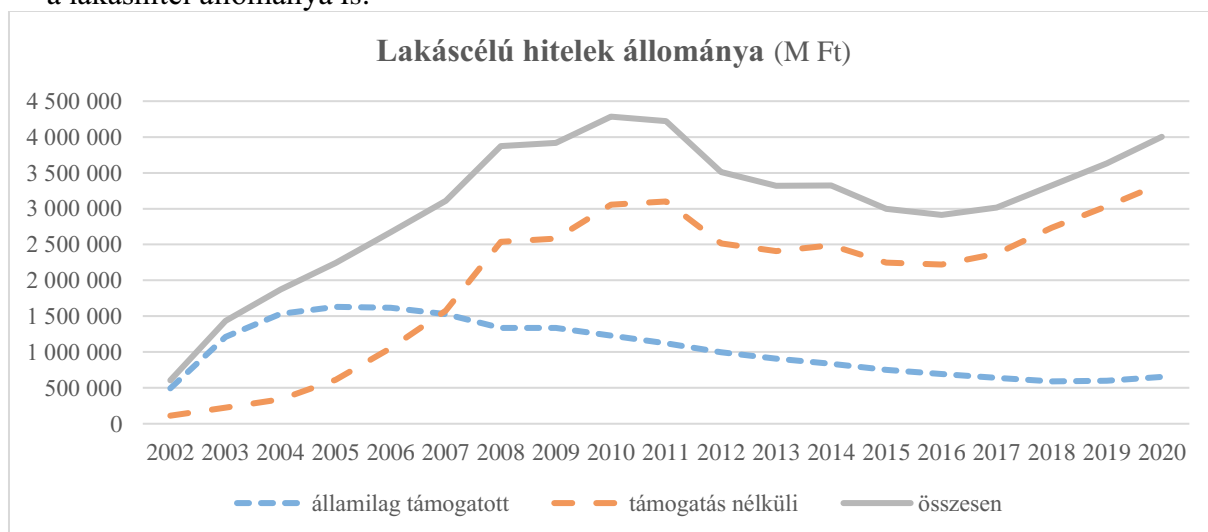
<sup>385</sup> A hazai lakóingatlanok energetikai besorolása a 2016-2019 tranzakciók alapján. A Lechner Tudásközpont adatai alapján Deloitte számítása.



32. ábra: Új lakáshitel-szerződések kamatozás és denomináció szerint 2020 (MNB (2020), saját szerkesztés)

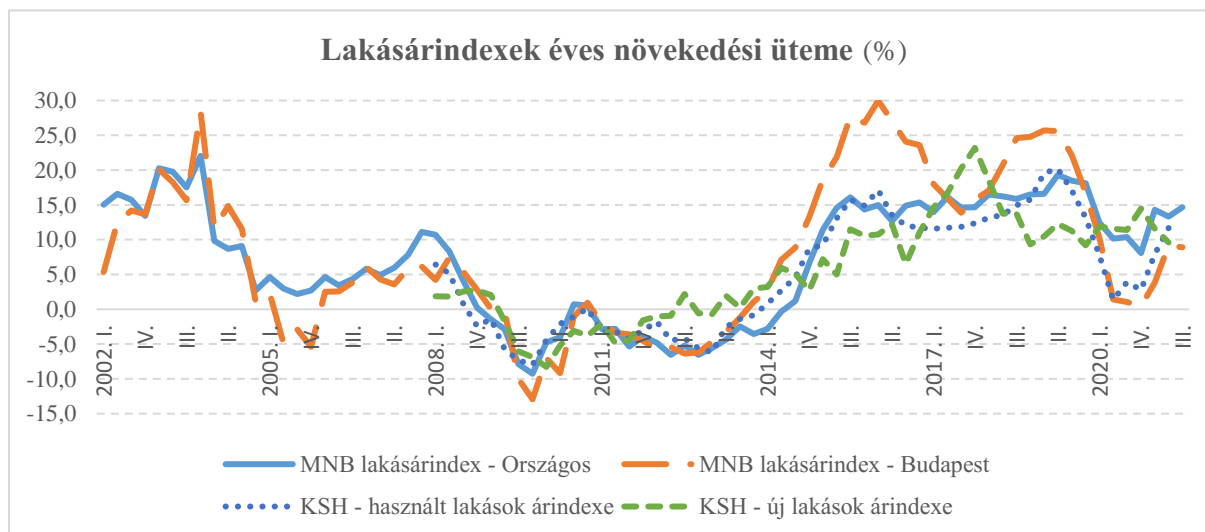
A lakáshitelezés volumenén belül egyaránt lényeges a folyósítások volumene (flow, 32. ábra) és az állományváltozás (stock, 33. ábra) mértéke is. Ez utóbbi tartalmazza a visszafizetések hatását, illetve így tisztítja a hitel kiváltásokat (zéró összeggel). Az új lakáshitelezés volumenében az új lakások építéséhez és a lakáspiaci tranzakciók számához hasonlóan nagyon markáns ingadozásokat figyelhetünk meg: a 2003. évi 824 Mrd Ft új lakáshitel folyósítás 2004-ben 312 Mrd Ft-ra csökkent, majd 2008-ra 852 Mrd Ft-ra emelkedett, ezt követően 2013-ban 151 Mrd Ft-ra csökkent, majd 2019-re 911 Mrd Ft-ra emelkedett (és azóta is tovább nőtt 2021-ben). Ez 2013 és 2019 között hatszoros növekedést jelent. A teljes lakáshitelállomány alakulásában lecsapódik a korábban már ismertetett események hatása:

- a 2000-es évek elején elinduló és felfutó kamattámogatások, kedvező makrogazdasági körülmények (kamatok, lakossági jövedelem, megtakarítások...) között,
- ez a fellendülés CHF és EUR alapokon további, még erősebb lendületet vesz 2004-től,
- 2008 után látható a forintosítás állománynövelő hatása a megemelkedett árfolyamok miatt,
- majd a kiváltással kapcsolatos visszaesés,
- és 2016 környékén a kedvező makrogazdasági környezet hatására újra növekedésnek indul a lakáshitel állománya is.



33. ábra: A lakáscélú hitelek állományának alakulása 2001-2020 (KSH 18.1.116., saját szerkesztés)

Az ingatlan árak is jelentősen ingadoztak az elmúlt 20 év során (34. ábra). Ennek bizonyára keresleti (pl. jövedelmek, hitelfeltételek, támogatások) és kínálati (pl. építőipar kapacitásai, építőanyagok áralakulása) okai is vannak. A konkrét ok-okozati elemzésre nem vállalkozom, de a ciklikus ingadozásra felhívom a tisztelt olvasó figyelmét.



34. ábra: Lakásárindexek éves növekedési üteme 2002-2020 (MNB (2021d), saját szerkesztés)

**A H2 hipotézisemben megfogalmazott első állításom bizonyítására az 5) és ezen fejezetben elemzettek alapján 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 százszázalékos – ingadozásokat. Ez igaz az építésekre, a tranzakciók számára, a megújítási rátára, a hitelezés volumenére, az ingatlanárak alakulására is.**

Az ingadozás alapja eredendően a makrogazdasági környezet általános kondícióiban keresendő (kamatok, foglalkoztatás, jövedelem,) de ezt meghaladóan látunk további piaci ingadozásokat 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.**

A lakáspiac vizsgálatoknál lényeges szempont a lakás, mint piaci befektetési forma vizsgálata is: a rendszerváltás előtti időszak jellemzésekor már foglalkoztam azzal, hogy sokak számára **az ingatlan nem csak a lakhatás helyszíne, hanem egy lehetséges és kívánatos befektetés is.** Erre a befektetési szándékre utalhat az egy szobára jutó népesség csökkenése is (27. ábra). Az MNB lakásárindexe 2015 óta erőteljesen, az inflációt és a hagyományos bankbetét, állampapír hozamokat meghaladóan növekedett. A lakásbefektetéssel elérhető hozamok 2008-ig megegyeztek a banki betétekkel elérhető hozamokkal, 2014-ig a betéti hozamoknál lényegesen alacsonyabbak voltak, majd 2014-től „robbantak”, és a banki hozamokat lényegesen meghaladják.<sup>386</sup> Az ingatlan hosszú távon nem biztosan a legjobb befektetés, mert bár „az ingatlanbefektetés kiemelkedően teljesített az elmúlt 4-5 évben, hosszabb időtávon azonban az éves elérhető átlagos hozama nagyságrendileg hasonló volt a többi vizsgált eszköz hozamához. Továbbá az ingatlanárak nagy változékonysága miatt a hozamok ingadozása is ennél az eszköznél volt a legmagasabb, ráadásul az egyik legkevésbé likvid befektetésnek

<sup>386</sup> MNB 2019 4. ábra

tekinthető.”<sup>387</sup> A külföldiek hazai ingatlan befektetése évi néhány ezer ingatlanra tehető, ezek száma a tranzakciókon belül összességében nem domináns<sup>388</sup>, szerkezetében nagyon eltérő jellegű, bizonyos szegmensekben jelentős hatású tranzakciókat takar:

- egyrészt ebben benne vannak a határon átnyúló, regionális gazdaságtan által vizsgált lakhatási célú vásárlások, pl. Pozsony agglomerációjának hazai lakásvásárlásai a Szigetközben, vagy Nagyvárad fejlődésének hatásai Hajdú-Bihar megye délkeleti részein is;
- másrészt ebben szerepelnek a tisztán befektetési célú vásárlások is, pl. Budapest<sup>389</sup> aránya magas, és néhány vidéki város frekventált részein és az idegenforgalmi szempontból legfontosabb településeken (pl. Hévíz) jelentős számú külföldi befektetővel.

**2019-re a lakásvásárlók 40-50%-a befektetési céllal volt jelen a fővárosi piacon.** Érdekes összefüggés, hogy a Magyar Állampapír + bevezetése 2019-ben olyan magas, biztonságos hozamú értékpapír befektetési lehetőséget teremtett, amely hozzájárult a befektetési célú ingatlanok iránti kereslet hűtéséhez. 2019-ben a kereslet csökkenése „időben egybeesik a MÁP+ bevezetésével, ami érdemi megtakarításokat szívhatott el az ingatlanpiacról. ..., sőt megnövekedett azon piaci szereplők aránya, akik a korábban befektetési céllal vásárolt ingatlanjukat értékesítették”<sup>390</sup>.

A lakás. mint vagyonelem mindenképpen a háztartások legnagyobb értékű és legnagyobb részarányt kitevő hosszú távú vagyonelemének minősül. A lakásvagyon értékének számszerűsítésére egy statisztikai mintavételes megközelítés a HFCS<sup>391</sup>, amely a lakásvagyon árindexekkel számított összesített értékének becslésére tesz kísérletet<sup>392</sup>, valamint erre értéket publikál az MNB<sup>393</sup> is. Ennek értéke természetesen az MNB által is vizsgált árindexek mentén folyamatosan változik, így pontos értéket nem lehet meghatározni rá. A fentieket összefoglalva, azt látjuk, hogy már 2003-2004-től kezdve 2013-2014-re

- az infláció, és az MNB alapkamata olyan szintre csökkent, ami immár tartósan lehetővé teszi a nagyobb volumenű, tisztán piaci alapú hitelezést;
- a GDP, a lakosság jövedelme, a háztartások pénzügyi vagyona fokozatosan emelkedett;
- 2008-at követően a piacon megtörtént az devizahitelektől való megtisztulás, ami önmagában egy visszaesést és növekedést - tehát ingadozást jelent;
- a lakásépítés, a lakáshitelezés, a lakáspiaci tranzakciók száma ugyan eltérő mértékben, de mégis egyaránt erős ingadozásokat mutatott.

Lennie kell tehát egy olyan további lényeges külső faktornak, ami ezt az ingadozást kiváltotta. Ennek feltárása érdekében megvizsgálom a lakhatáshoz kapcsolódó állami támogatások volumenét és hatásait. Az állami támogatások formája és volumene legalább három dimenzióban lényeges:

- a támogatás mértéke, a megcélzott, támogatandó társadalmi csoportok azonosítása érdekében;
- a támogatások technikai megvalósulási formája (támogatási típus) nagyon különböző lehet;
- a támogatások folyósítása (a költségvetés szempontjából), és azok kifejtett piaci hatása időben és mértékben (1:1 vagy multiplikátor hatás) is eltérhetnek.

<sup>387</sup> Babos-Rots (2020) 5.o.

<sup>388</sup> A teljes hazai arány 2-4% körül ingadozik (MNB Lakáspiaci jelentés, 2022 május)

<sup>389</sup> Budapest Pest belső kerületeiben 10-20% is lehet a külföldiek lakásvásárlási aránya (MNB Lakáspiaci jelentés, 2022 május)

<sup>390</sup> Kurtucz et al. (2020) 4. o.

<sup>391</sup> ECB (2017)

<sup>392</sup> Nagy-Kékesi (2021)

<sup>393</sup> MNB (2021c)

## 6.2 A hazai lakhatási célú állami támogatások főbb beavatkozási pontjai

A szakirodalom foglalkozik a lakhatás megfizethetőségével<sup>394</sup>. Az MNB is rendszeresen publikálja a rendszeres Lakáspiaci jelentésében a Lakásvásárlás elérhetőségére vonatkozó index (HAI)<sup>395</sup> mutatószámot, illetve a Lakásár/jövedelem és Bérleti díj/jövedelem mutatókat. A mutató mögöttes gondolata az, hogy **a lakás piac fő feladata – azon túl, hogy természetesen a gazdaság, munkahelyteremtés fontos része – a minden társadalmi réteg számára elérhető lakhatás, lakásmobilitás megoldása.** Ennek érdekében az állam is szerepet vállal a lakáshoz jutás formáinak, lehetőségeinek megteremtésében. Ennek elméletét a 4.1 fejezetben ismertettem.

**A lakhatási minőség és megfizethetőség néhány mutatója**<sup>396</sup>:

- A Lakásár / jövedelem mutató tisztán a jövedelem és árak kapcsolata alapján képezhető
- A Lakásár megfizethetőség indexe azt mutatja meg, hogy egy átlagos háztartási jövedelemből egy átlagos lakás hány %-a vásárolható meg (hitel felvételével). Ide tartozik az MNB HAI mutatója is.
- A Megfizethető lakások aránya azt mutatja meg, hogy egy átlagos háztartás az adott piacon a lakások hány %-át képes megfizetni.

A megfizethetőség elérésének eszközei a lakástámogatások, melyek hatnak a kereslet és a kínálat oldalára is.

**A kereslet oldali támogatások főbb formái a következők:**

**Kamattámogatások:** A megfizetendő kamat csökkenésével olcsóbbá válik a hitel. Ez a támogatási forma a teljes hitel futamidőre jelent utólagos – tehát a tényleges beruházást időben jóval követő – költségvetési kötelezettséget, a 2000-es évek elején 5 éves ciklusonként csökkent a mértéke, tehát ilyen lépcsőkben drágult a hitel a hitelfelvevő részére. A jelenlegi CSOK hitelek mögött eltérő kamatciklusok állnak, ezek hosszabbítását az MNB alacsony kamatperiódus végét mintegy sejtve, „előre jelezve” már 2020-ban folyamatosan elvárta a piaci szereplőktől. A kamatciklus nyújtását támogatta az MNB 2016 végén bevezetett JMM<sup>397</sup> mutatója is. A kamattámogatás ellen szól „a lakáshitel kereslet viszonylagos rugalmatlansága a kamatok változására”<sup>398</sup>. Ide tartozik a hitelek átmeneti kamatmentessé tétele (pl. Babaváró) is. Banküzem szempontjából a PTI (Payment to Income) mutatón keresztül hat a fizetési teher csökkenése által.

**Egyösszegű tőketámogatások:** Ezen támogatások célja az azonnali saját tőke meglétének biztosítása. Ilyenek ma hazánkban a CSOK támogatások. A hazai prudenciális szabályozás kiterjed arra, hogy a Babaváró hitel 75% vagy 100% mértékben önerőként is beszámítható az LTV alapú szabályozásba, egy állami kamattámogatott hitel tehát az önerő része lehet. Banküzem szempontjából az LTV mutatón keresztül hat a szükséges hitelösszeg csökkenése által. Állami transzferként az „életciklus elméletek” által is használt, generációk közötti

<sup>394</sup> Hegedüs-Somogyi (2004)

<sup>395</sup> Housing Affordability Index

<sup>396</sup> Hegedüs (2004)

<sup>397</sup> JMM: MNB többször módosított Jelzáloghitel-finanszírozás Megfelelési Mutató; ld itt:

<https://www.mnb.hu/penzugyi-stabilitas/makroprudencialis-politika/a-makroprudencialis-eszkozta/a-likviditasi-es-finanszirozasi-kockazatokat-kezo-eszkozok/jelzaloghitel-finanszirozas-megfelelesi-mutato-jmm-archivum>

<sup>398</sup> Hegedüs (2004) 215. o.

vagyonátadással azonos értékű viselkedést ír le, csak nem az etikai, hanem a bürokratikus koordináció keretei között. Alacsony LTV esetén viszont a tőketámogatás hatásosabb lehet, mint a kamattámogatás, hiszen a saját erő a „beugró” a hitel felvételéhez. Lényeges, hogy ennél a támogatásnál annak nyújtása időben szinte egybe esik a célzott beruházás elvégzésével (vásárlás, építés, felújítás).

A megtakarítások támogatásai közé tartozott a **lakás-takarékpénztárakban elhelyezett betétek** (1997-2018 között kötött szerződések esetén) elhelyezés évében történő 30%-os **támogatása**. A korábban leírtaknak megfelelően ez a forma ösztönzi a megtakarításokat alacsony kamatkörnyezetben is, így része az önerő megteremtésének, másrészt az intézmény a zárt rendszeren keresztül alacsony, fix kamatozású hiteleket képes nyújtani. Ez a támogatási forma időben akár lényegesen is „megelőzi” a célzott lakáspolitikai beruházást, hiszen annak elvégzéséhez kínál önerő felhalmozást.

A betét oldali támogatás elvét vitte tovább a Nemzeti Otthonteremtési Közösségek (NOK) rendszere 2017-2018-ban, ami jóval magasabb támogatást nyújtott, de csak új lakás vásárlásához. Ez a rendszer nem lett életképes.

A **hitelgarancia intézménye** elfogadott és közkedvelt azon országok esetében, ahol ennek fejlett intézményrendszere alakult ki. Hazánkban inkább a vállalkozások (kkv) támogatásának eszköze lett, holott a lakossági szegmensben, ahol a hitel felvétele megkerülhetetlenül szükséges, javarészt fiatalok, fiatal családok adósodnak el, és komoly a kamatok változásának kockázata, komoly előnyei lennének egy olyan ügyfél-bank-állam közötti kockázatmegosztásnak, amivel el lehet kerülni a „moral hazard” visszaéléseket.

Az **SZJA támogatások** ismertek a 2000-es évek eleji és a mai támogatási formák között is. Előnye, hogy egy személynél, családnál is korlátozza az állami támogatás mértékét (a megfizetett adó által), viszont éppen ezért támadott a „szociális érzéketlensége” miatt, mert nem valósít meg kiegyenlítést a különböző jövedelmű rétegek között.

**Lényeges szempont, hogy a kereslet időbeli változása rendkívül gyors is lehet:** jelenleg (2021 végéig) ugyan a fundamentumok alakulása kedvező, pl. alacsony a munkanélküliségi ráta (4-5%), jelentősen nőtt a foglalkoztatási ráta (2010-ig 50% körüli értékről, 2018-ra 60% fölé), nőtték a bérek és a reálbérek (MNB Lakáspiacei jelentés 2021. november). Mindezek mellett egy új támogatási forma bevezetése a bankok termékfejlesztésével együtt is csak 1-3 hónapot vehet igénybe. Ez tehát a piaci fundamentumok „felett” olyan gyors beavatkozási, változtatási lehetőség, ami komoly ingadozásokat visz a piac működésébe.

#### **A kínálat oldali támogatások legfontosabb formái a következők:**

A **kedvezményes ÁFA kulcs** olcsóbbá teszi a kínálatot, ami ebben az esetben a mennyiségében szűkösebb új lakás kínálatot jelent. Nagy kérdés, hogy az új és akár újszerű „használt” lakások árkülönbözete merre egységesedik: az ÁFA kedvezmény ellenére emelkedik-e az újak ára, és egyúttal drágítja a használt lakások árait, vagy csökkenti az új lakások árát.

Az **építési szabályok – engedélyezések eljárásának módosulása** kettősen hathat: egyrészt az EU eredetű, növekvő energetikai elvárások (2022 nyarától legalább BB minősítés) jelentősen drágítják, másrészt a csökkentett adminisztrációs teher (korábbi e-építési napló) könnyíti az építkezéseket. Itt az EU elvárások okozta lényegi műszaki tartalmi drágulás lényegesen nagyobb hatást fejt ki.

A barna övezetek kijelölése építési telekké az épületek alatt álló építési területek olcsóbbá válásával fejt ki árcsökkentő hatást. Lényegesebb talán az, hogy így jó infrastrukturális



adottságú (közlekedés, közművek, közellátás...) területek vonhatók be építésekbe, ami jelentős költségcsökkentést jelenthet.

Korábban többször említettem a **bérlakások lehetséges kínálat növelő építését**, ami több ágon, jelentős hatást fejthet ki:

- a lakásbérlet a tulajdonlás valós alternatívája lehet bizonyos korosztályok esetén (fecskeházak – vagy jogilag hasonló módon szenior otthonok);
- megfelelő szabályozás esetén ezek az építkezések anticiklikus hatással simíthatják az építőipar ingadozásait;
- ezek tömeges tőkebefektetési formákkal történő összekapcsolása (pl. célzott ingatlan befektetési alapokon keresztül) hosszú távú megtakarításokat tud a lakhatás céljába becsatornázni.

Ennek egyedi, a közösségi részvételt támogató formája (pl.: kisgyerekes szülők, idősek, otthoni munkavégzés) lehet a szövetkezeti lakásépítések szabályozott felélesztése is.

**A lakáskínálat oldalának reagálása a kereslet változásának 1-3 hónapos időtartamához képest többszörös:** a használt lakások esetén a tranzakció átfutása ugyan csak néhány hónap, de ekkor nincs mennyiségi alkalmazkodás, ugyanis az eladók is szinte azonnal vevőkként is fellépnek. **A lakásépítések mennyiségének kínálati bővülése azonban az építőipari kapacitások függvényében 1-3 év is lehet. Látjuk, hogy a piaci ár ingadozások, a lakás elérhetőség változásának rövid távú oka általában keresleti.** Az új lakásépítés, mint kínálati alkalmazkodás is óriási ciklusokat írt le az 1990 óta eltelt időszakban évi ca. 40 ezer és 10 ezer között.

Az ÁSZ elnökének a 2018. évi parlamenti költségvetési vitában elhangzott beszéde a támogatások kereslet oldali hatását elemezte: „A támogatások nyújtásakor az állam az ingatlanpiacon keresletnövekedést generál...ennek a keresletnövekedésnek ugyanakkor figyelembe kellene vennie az ingatlankínálat viszonylagos lassú reagáló képességét, hogy az ne járjon az ingatlanok árának túlzott növekedésével. Domokos szerint a lakáspolitikai folyamatok túlfűtésével a kormányzat ingatlanpiaci buborékot indíthat el.”<sup>399</sup>

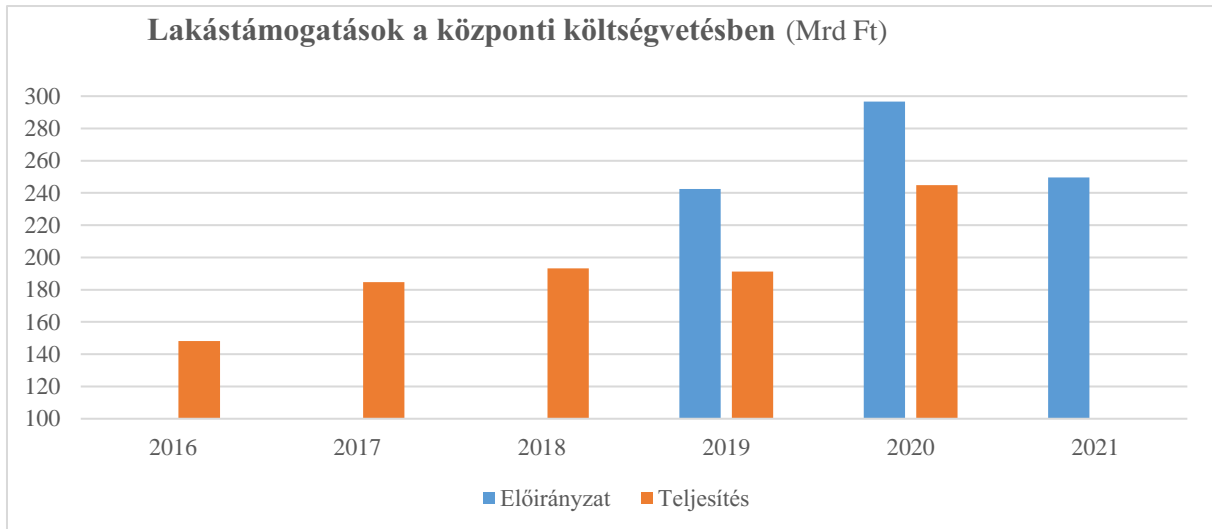
A családtámogatások mértéke (ebben található a családtámogatás keretében nyújtott lakástámogatások is), a 2010. évi 3,5% GDP arányról 2017-re a GDP 4,7%-ra emelkedett, majd 2019-ben annak 4,4%-ra mérséklődött<sup>400</sup>. Ez azt jelenti, hogy a családtámogatások GDP aránya 2010 és 2017 között 34%-kal 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. A havi 220-230 Mrd Ft hitelösszeg folyósításban mintegy 50%-os aránnyal szerepelnek a lakáshitelek, és mintegy 40-60 Mrd Ft-tal jelentős részt hasítanak ki a Babaváró hitelek. A többi hitelt a személyi kölcsönök és egyéb hitelek teszik ki.

A 35. ábrán látható, hogy a lakástámogatások tényleges teljesítési összege 2016 és 2021 között rendre emelkedik. **Az előirányzatok rendre magasabbak a teljesítésnél – tehát nincs „költségvetési korlát” azok kifizetésére.** 2021-ben az előirányzat „ráállt” a megelőző év teljesítési értékére.

<sup>399</sup> Horváth-Hochbaum (2017) 6.o. hivatkozzák Domokos László ÁSZ elnököt

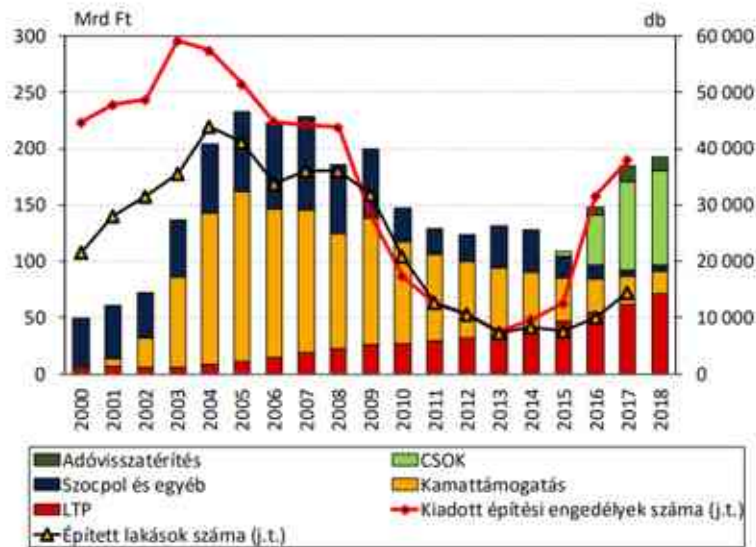
<sup>400</sup> Állami Számvevőszék (2021c.) 14. ábra alapján



35. ábra: A pénzbeli lakástámogatások 2016-2021 (Állami Számvevőszék (2021a, 2021c), saját szerkesztés)<sup>401</sup>

Banai és társai kimutatása (36. ábra) egy hosszabb időtávot fog át, így témám szempontjából további fontos összefüggésekre mutat rá:

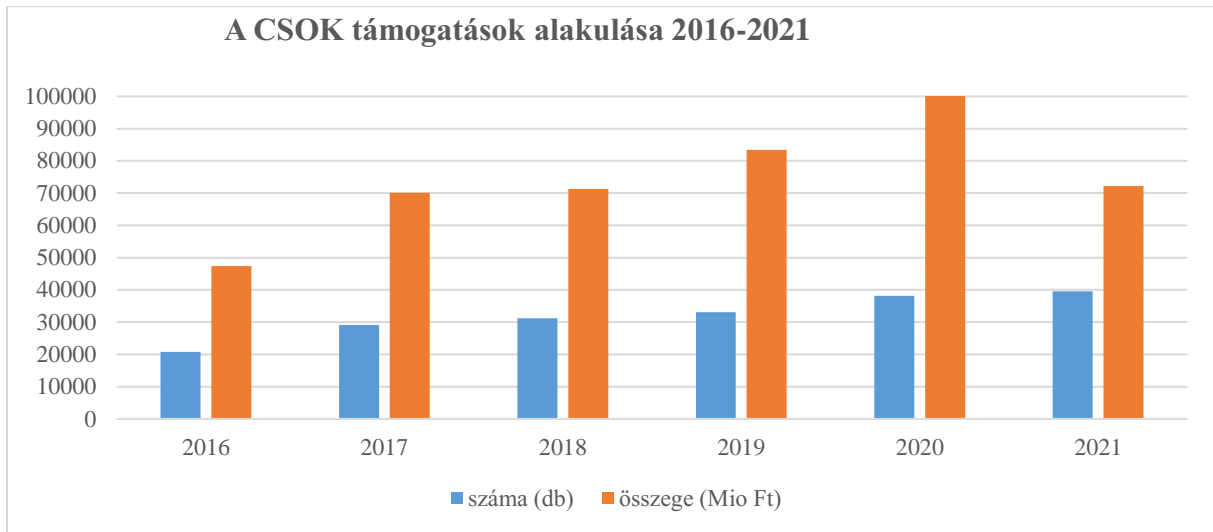
- látható, hogy a lakásépítések száma együtt mozog a támogatások összegének változásával
- a lakástámogatások összege jelentősen, 50-230 Mrd Ft/év között ingadozik
- látható, hogy három típusú támogatás „váltja egymást”:
  - a) kifut a kamattámogatás 2001-2018 között;
  - b) majd növekszik (de a 2018 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 (ld 37. ábra is).



Megjegyzés: Az adatok nem tartalmazzák a lakásáfa-csökkentés hatását, csak a költségvetés kiadási oldalán jelentkező lakástámogatási kiadásokat. Forrás: Magyar Államkincstár, zárszámadások, KSH, MNB számítás.

36. ábra Lakástámogatások összegének és építések mennyiségének alakulása 2000-2018 (Banai et al. (2019))

<sup>401</sup> A 2016-2018 adatok az Állami Számvevőszék 2020a 1. sz. táblázat alapján; a 2019-2021 évi előirányzatok, illetve a 2018-2019. évi, valamint a 2020. (I-III. alapján kalkulált) teljesítési adatok az ÁSZ 2021c 4.sz. táblázata alapján, saját szerkesztés



37. ábra: A CSOK támogatások alakulása 2016-2021 (KSH (2021b), saját szerkesztés)<sup>402</sup>

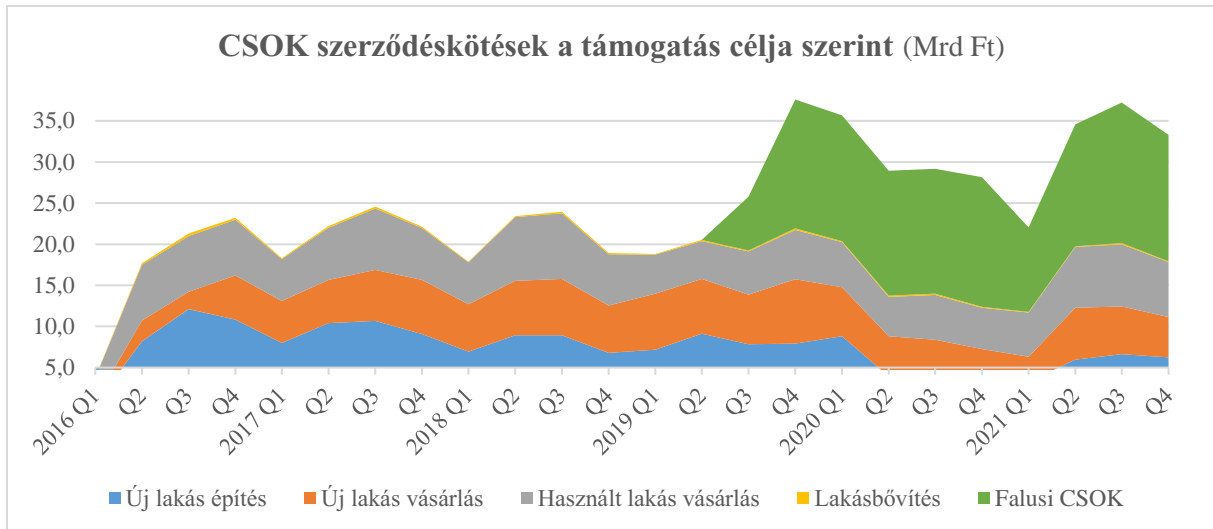


38. ábra: A CSOK-hoz kapcsolódó hitelek aránya a lakáshitelekben belül 2016-2021 (MNB (2021d) 41. ábra, saját szerkesztés)

A fentihez hasonló folyamatokat látunk az MNB (2022 b) kimutatásában is:

<sup>402</sup> 2021 becslés, 2021 első félévi adatok alapján

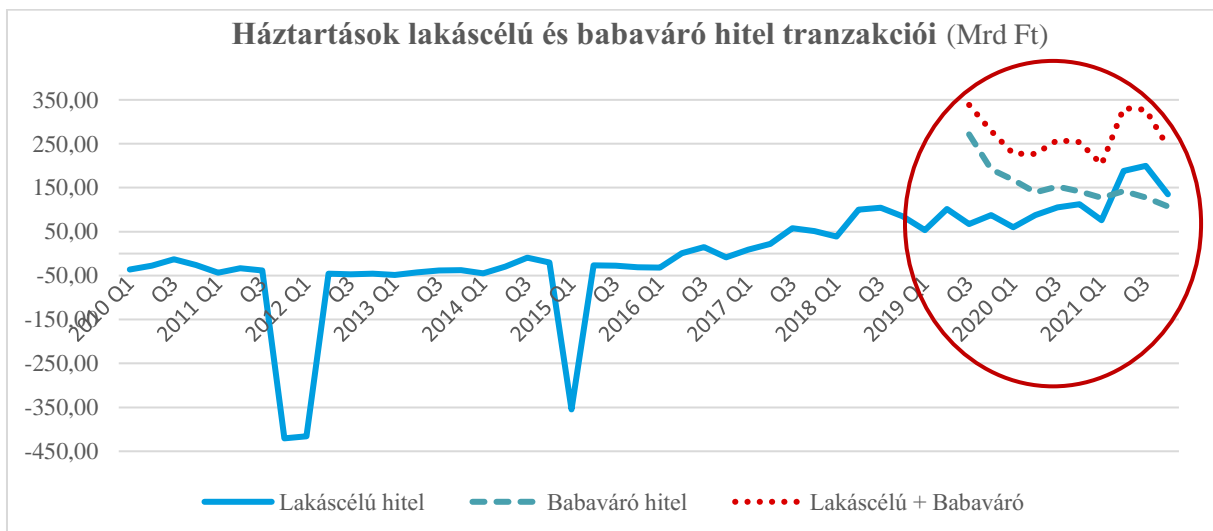
[https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/lakashitel/20212/lakashitel\\_20212.pdf](https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/lakashitel/20212/lakashitel_20212.pdf)



39. ábra: A CSOK szerződéskötések volumene a támogatás célja szerint 2016-2021 (MNB (2022b) 27. ábra, saját szerkesztés)

A 39. ábrán látjuk, hogy a 2016. évi indulást követően negyedévente 20-25 Mrd Ft nagyságrendet tesz ki a CSOK támogatások összege, amiben a lakáscélok szerinti megoszlás változik. Ebben negyedévente 10-15 Mrd Ft összeget tesz ki a lakásépítésre, lakásvásárlásra fordított összegek nagysága. **2019 harmadik negyedévében új elemként lépett be a falusi CSOK támogatás, ami azonnal domináns elemmé vált, és ez egyúttal megemelte a teljes támogatás nagyságát negyedévente 30-35 Mrd Ft összegre.** A CSOK a hitelezés támasza, motorja lett (38. ábra). A CSOK egy folyósításra jutó átlagos összege 2021 I. félévében a következő volt:

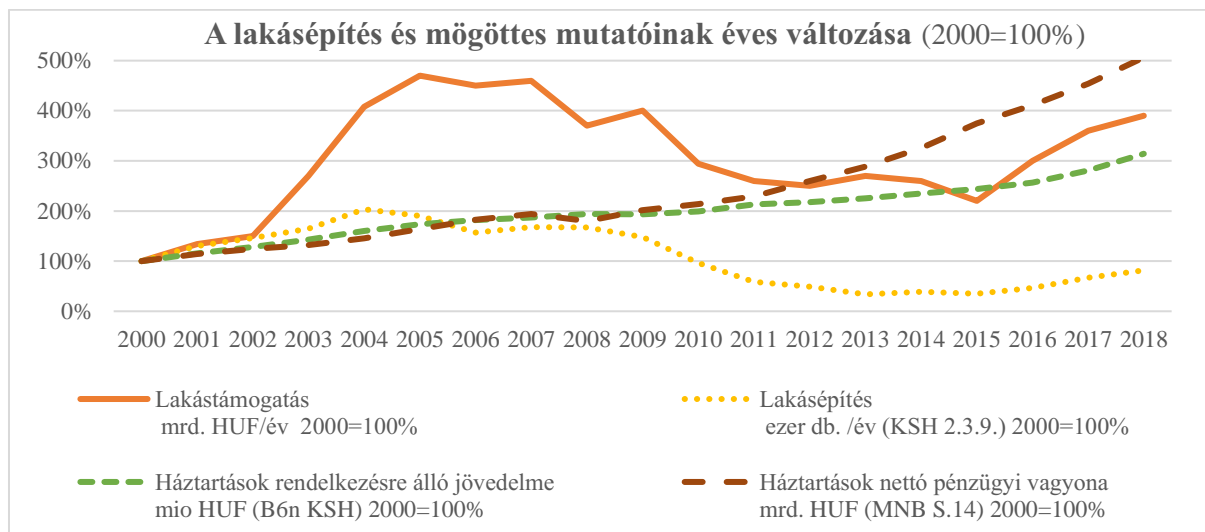
- új lakás építése esetén 2,3 millió;
- új lakás vásárlásakor 3,8 millió;
- használt lakás vásárlásakor 1,9 millió forint volt.



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

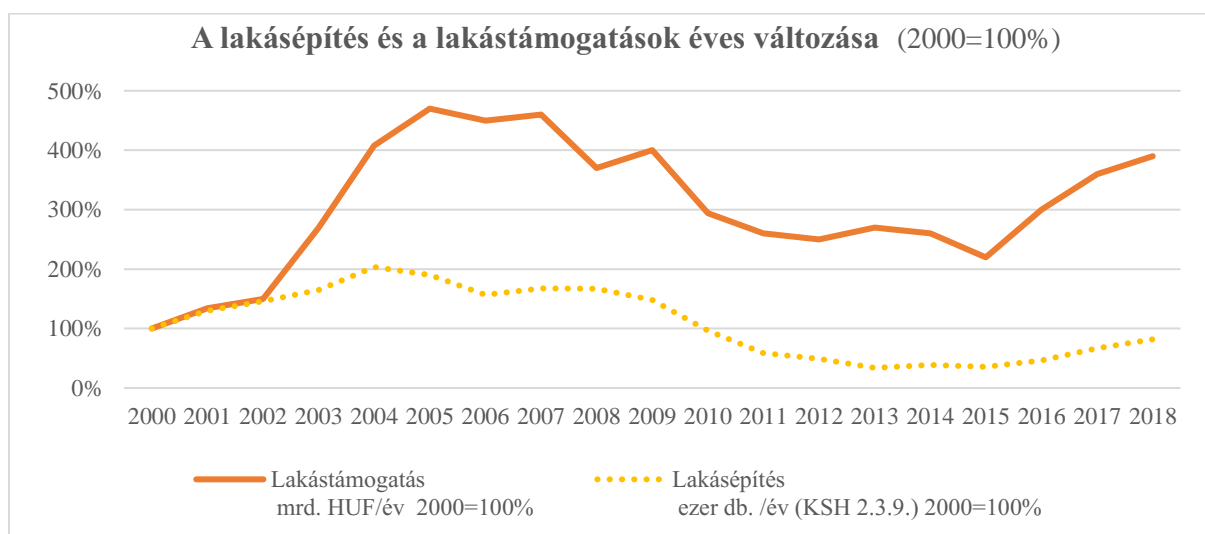
A CSOK így évi 50-80 Mrd Ft közvetlen támogatással és a hozzá kapcsolódó hitelekkel élénkítette a jogosult fiatal párok lakáskeresletét. **2021-ben a havi 140-240 Mrd Ft összegben folyósított lakossági hitelben mintegy havi 50-100 Mrd Ft összegű volt a piaci hitel, 35-50**

**Mrd Ft a Babaváró hitel, havi 6-30 Mrd Ft a támogatott hitelek részesedése.** A CSOK aránya a 2016 eleji 9%-ról 2021 félévre 28% felé emelkedett, egyértelmű tehát annak piacot befolyásoló, mozgató hatása. Jól látható a végtörlesztés (2012) és forintosítás (2015) hatása is.



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

A lakáspiacon a felújítások számára vonatkozóan nincsenek statisztikai kimutatások, a tranzakciók száma pedig nem jelzi a megújulást, így a lakásépítések számának alakulását kell figyelni. Az építések számának elméleteink szerint alapvetően az azt befolyásoló makrogazdasági feltételek alakulásától kellene függeni: **2003 után, majd 2014-et követően stabil, alacsony kamatkörnyezet, kínálati hitelpolitikai környezet, növekvő foglalkoztatás és jövedelem jellemezte a gazdaságunkat. Mind a háztartások rendelkezésre álló jövedelme, mind a nettó pénzügyi vagyona lényeges mértékben nőtték, de ezt nem követte a lakásépítések számának hasonló alakulása, az 2004 és 2013 között jelentősen csökkent (7.209 db-ra), majd 2014-től már ismét emelkedett.** (41. ábra) A fenti összefüggésből kiragadva, **a lakásépítések és lakástámogatások együtt mozgása már figyelemre méltó: az ezeket ábrázoló görbék azonos ciklusban és irányokban mozdultak** (42. ábra).



42. ábra: A lakásépítés és a lakástámogatások összegének alakulása 2000-2018 (KSH, Banai et al. (2019), saját szerkesztés)

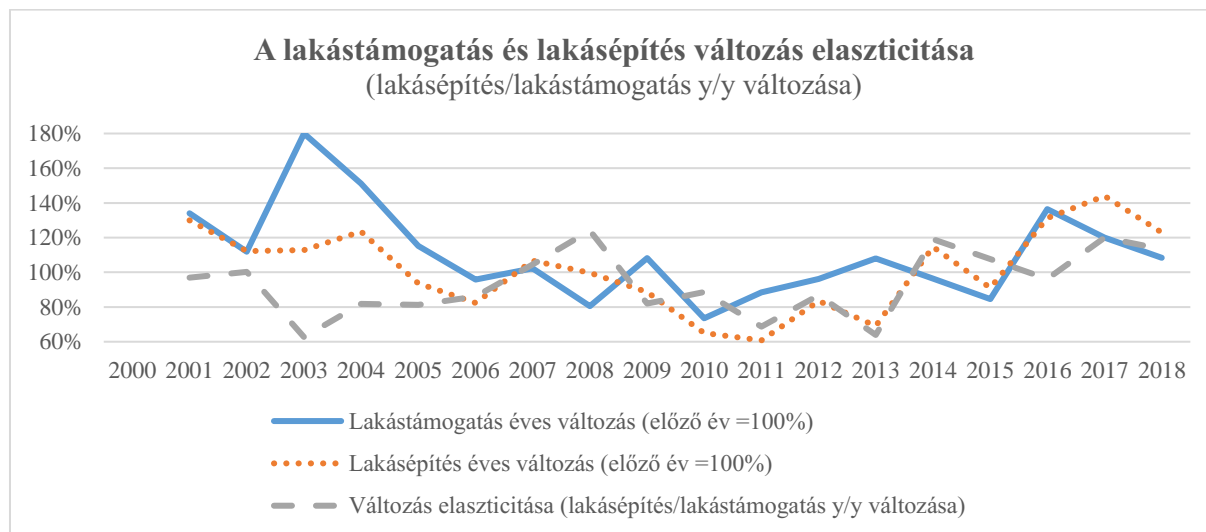
Megvizsgáltam, hogy statisztikailag is kimutatható-e az összefüggés a lakásépítések száma és a lakástámogatások mértéke között. A fenti adatsoron Ropstat statisztikai programban végzett korrelációs számítás eredménye  $r=0,441+$  ( $p=0,059$ ) vagyis a támogatások értéke és a lakásépítés közötti tendenciaszerű 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 időben megelőzi a tényleges beruházást: pl. LTP és NOK támogatás esetén;
- a támogatás és a beruházás időben nagyjából egybeesnek: pl. CSOK támogatás, ÁFA kedvezmény (bár ez nem támogatás, hanem a költségvetés „elmaradt bevétele”);
- a támogatás időben a beruházást követi: pl. kamattámogatás (CSOK kölcsön is) esetén.

A háztartások rendelkezésre álló jövedelme és a háztartások nettó pénzügyi vagyona, valamint a lakásépítések száma között nem találtam olyan statisztikailag kimutatható összefüggést, ami gazdaságilag értelmezhető.

A 42. ábra adatainak további vizsgálatára szerkesztett kimutatásom a lakástámogatás és a lakásépítés év/év alakulását mutatja (43. ábra). 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.**



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

Lényeges azonban annak hangsúlyozása, hogy 2000 óta nem csak a lakástámogatások éves összege ingadozott, hanem a támogatások formája, és így az általuk eltérő időben és módon kifejtett hatásmechanizmusok is lényegesen változtak (ld. 36. ábra is)<sup>403</sup>.

<sup>403</sup> Banai et al. (2019);

A támogatás formája	Hatásmechanizmusa	Felmerülésének ideje	Multiplikátor hatása	Előrejelezhetősége
Áfa-, illeték kedvezmény	Nem realizált költségvetési bevétel. Tulajdonosnak alacsonyabb vételár	A lakáscélú beruházással egyidőben	Nincs, a támogatott azonos összegű előnyt szerez	Azonnal felmerül, de elmaradt bevételként nehezen mutatható ki
Öngondoskodás célú, megtakarítási támogatás (pld. ex LTP támogatás )	A szükséges önerő megszerzését támogatja, csökken a hitel nagysága	Beruházást akár évekkal megelőzően, a lakosság megtakarításai között	A támogatás % mértékétől függően jelentős: pld.: 10% támogatás esetén 1:9 = 900%	Nehéz, hiszen a konkrét beruházás időpontja nem jelezhető előre
Egyösszegű tőketámogatás	A tulajdonos számára alacsonyabb a vételár	A lakáscélú beruházással egyidőben	Nincs, a támogatott azonos összegű előnyt szerez	Azonnal felmerül, a költségvetés kiadásaként jól kimutatható
Hitelkamat támogatás: maximált kamat	A támogatott számára a kamat mértéke bekorlátozott, számára kiszámítható	A lakáscélú beruházást követően, meghatározott időtartamban	Nincs. A támogatott számára a terhelés csökken, a hitel terhe végig kiszámítható	Scenáriókkal lehetséges, a gazdasági ciklustól függ. Az állam viseli a kamatkockázatot
Hitelkamat támogatás: rögzített kamat % mértékben	A hitel terheit csökkenti adott %-pont mértékben az adós számára	A lakáscélú beruházást követően, meghatározott időtartamban	Nincs. A támogatott számára a kockázat csökken, a hitel terhe alacsonyabb	Az állam, számára pontosan számítható: az összeg és a tartam függvénye

#### 44. ábra: Lakástulajdon szerzéséhez kapcsolódó állami transzferek összehasonlítása

Az elmúlt években honos, használt lakáscélú állami transzferek, támogatások több dimenzióban is eltérnek egymástól, ezek összehasonlítását a 44. ábrán végeztem el. Az egyes támogatások közvetlen hatása nem számszerűsíthető egyértelműen a következmény (elvárt hatás) oldalán csak egy részhalmozat jelentő új lakásépítések számának alakulásában, hiszen ott megjelennek a vásárlások, felújítások is. **Az egyösszegű tőketámogatások azonnali vagy rövid távú reálgazdasági hatásokat váltanak ki; a kamat jellegű támogatás, ami jellemzően utólagos, elnyújtott támogatás a várt beruházás időpontjához képest, és az LTP jellegű támogatás (előzetes betét oldali támogatás az önerő megképzése érdekében, valamint alacsony kamatozású kölcsön nyújtása, vagy annak igénybevételének lehetősége) teljesen más hatásmechanizmussal dolgoznak.** Ehhez képest egy további dimenzió a támogatások elvárt céljának, mérhető eredményességének dimenziója: adás-vétel (piaci tranzakciók száma) vagy felújítás (ez nehezen, de leginkább az építőipar eredményén, foglalkoztatásán keresztül mérhető), vagy az új építések száma lesz a mérendő mutatószám?

A piaci egyenlőtlenségek csökkentésével kapcsolatosan **az új építésű lakások kínálatának bővítési szempontjai egyre gyakrabban megjelennek a vállalkozói bérlakásszektor javasolt fejlesztésében**<sup>404</sup>. Egyrészt a vállalkozói bérlakásépítés kontraciklikusan enyhíthetné a lakásépítés hullámain, másrészt a nem hitelképes fiatalok számára is induló megoldást jelenthet, harmadrészt oldhatná a munkaerő mobilitás jelenlegi korlátait. Ennek bevezetése szabályozói, intézményi lépéseket igényel a beruházói, finanszírozói és bérleti oldalon is. A vállalkozói bérlakás szektor támogatásának része lehet a kedvezményes ÁFA kulcs biztosítása. Egy másik elem lehet a célzott, hosszú távú, alacsony és fix kamatozású beruházási hitel nyújtása a hosszú távú bérbeadás esetén, adókedvezmény azon munkaadók számára, akik lakhatási támogatást nyújtanak munkavállalóik részére, vagy a munkavállaló számára, ha az a munkavégzés érdekében bérlakást bérel<sup>405</sup>. Nagy Márton a Miniszterelnök főtanácsadója 2022 elején a további aktív állami beavatkozás mellett érvelt: „A lakossági hitelpiac erős, mivel továbbra is jelen van egy nagyfokú jegybanki és állami támogatás. ...Érdemes lenne a lakossági hitelpiacon megtartani a zöld lakásvásárlási hitelt és a CSOK hiteleket.”<sup>406</sup> Lényeges összefüggés, hogy **a jelenlegi lakásrezsím célja, a gyermekek vállalását elősegítő lakástámogatási rendszer kialakítása és fenntartása, jelentős eszközök bevonásával nagyon nagymértékű beavatkozást jelent a lakáspiac folyamataiba.** A támogatások formájának, mértékének nagyon gyakori változásai és ez ezzel kapcsolatos szabályozói türelmetlenség (azonnali elvárt hatás igénye) az elmúlt ciklusokban felfokozott ügyfélvárakozásokhoz, komoly piaci ingadozásokhoz vezetett. A támogatásokban megtakarítás oldali, kamattámogatás, tőketámogatás követték egymást, és élnek egymás mellett (pl. CSOK, Babaváró), mindezt determinálja a lakástámogatásokon keresztül elvárt gyermekvállalási cél.

<sup>404</sup> Banai-Nagy (2020), Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület (2020)

<sup>405</sup> Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület (2020) 12.o.

<sup>406</sup> 2022.01.07.: <https://www.portfolio.hu/bank/20220107/nagy-marton-tovabb-maradhat-a-kamatstop-ha-a-bankok-nem-igyekeznek-519906>

A családpolitikai célok meghatározzák a lakáspolitikai eszközöket, mindez maga szabályozások- vagy változások által generált „szabályozási ciklusok” kialakulásához vezet. A Babavárási hitel<sup>407</sup> 2019 második 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 9,1%-ról (2016 negyedév) 5 év alatt megháromszorozódott, 28,4%-ra nőtt (2021 félév)<sup>408</sup>. A „lakásrendszer stabilizálódása elsősorban nem a támogatási rendszertől, hanem elsősorban a gazdaság stabilizációjától függ... addig nem szülehetnek hatékony programok, amíg a lakásfinanszírozási rendszer nem épül ki. Egy működőképes lakásfinanszírozási rendszer kialakítása azonban elsősorban makrogazdasági kérdés, az infláció, a kamatok, a háztartásjövödelmek a stabilitás stb. határozzák meg a kereteit.”<sup>409</sup>

**Itt és a 4. fejezetben is láttuk, hogy az egymást követő lakásrezsimek az általuk használt, preferált eszközök gyakori és mély változásokat okoztak a lakástámogatások intézményeiben, a támogatások céljaiban, eszközeiben és azok 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 a 6.1 fejezetben megfogalmazott állításokkal együtt 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 tudunk természetesen eltekinteni az alapul szolgáló makrogazdasági környezet általános keretétől, de ezen támogatások nélkül vélhetően alacsonyabb szinten és bizonyára kisebb ingadozásokkal és ciklusokkal fejlődne a hazai lakásfinanszírozás rendszere.

## 7) A hazai életciklus jövedelem és vagyon kimutathatósága

A munkám korábbi részében elemzett vonatkozó hazai kutatásokról összefoglalóan elmondható, hogy azok használják az életciklus elmélet alapú megközelítést, azt érvényesnek, meglévőnek, tovább vizsgálándónak tekintik. Ugyanakkor **egyik hazai kutatás sem foglalkozott az életciklus alapú jövedelem és a hitelfelvétel, ingatlan tulajdon megszerzésének kapcsolatával, ok-okozati összefüggéseivel.** E fejezetben tehát egyrészt a lakástulajdon életciklus alapú felépülését, másrészt ebben az állami támogatások lehetséges hatását, végül a családon belüli vagyoni, jövedelmi tranzakciókat is vizsgálom. Modellemben ezek a családi döntések az egyéni gazdasági döntések szintjét jelentik, ezek összessége, valamint a vállalkozók, hitelintézetek döntései eredményezik az 5. fejezetben ismertetett makrogazdasági mutatókat. **Céлом ezen egyéni tulajdonszerzési, jövedelmet és vagyont befolyásoló döntések életciklus alapú elemzése, a következőkben a rendelkezésre álló adatok alapján ezt mutatom be részletesebben. Azt kívánom bemutatni, hogy az egyes családok életében hogyan, milyen időpontban születnek meg a magas lakástulajdonláshoz vezető egyéni döntések. Ehhez kapcsolódik H3 hipotézisem bizonyítása e fejezet végén. Az**

<sup>407</sup> MNB (2021d) 36. ábra

<sup>408</sup> MNB (2021d) 41. ábra

<sup>409</sup> Hegedűs (2006) 96.o.



egyéni (családi) életciklus alapú jövedelemnek és a jövedelem fogyasztásra vagy megtakarításra történő felhasználásának adatokkal történő alátámasztása igen nehéz feladat, hiszen **széles, releváns minta jövedelmeinek életkor szerinti vizsgálatát** végzem el. Ennek több logikai megközelítése, modellje képzelhető el, például a következők:

**Éves átlagos országos jövedelmi adatok** vizsgálata: A KSH hosszú időn át publikálja egy-egy év átlagos jövedelmi adatait. Ezek azonban az összes lakos adott évben elért adatának átlagát mutatják meg. Így azonban **nem az életciklus alakulására, hanem a mögöttes makrogazdasági folyamatokra, gazdasági növekedésre és a jövedelmek alakulására vonhatunk le következtetéseket belőle.** A KSH adatai alapján a keresetek éves átlagos emelkedése a 2000-tól eltelt időszakban 7,6%-os mértékű volt (kamatos kamattal számítottan).<sup>410</sup> Amennyiben ezt a görbét az inflációtól megtisztítva reálértékre hozzuk, látható<sup>411</sup>, hogy 1999-hez képest az elmúlt 20 évben jelentős, felzárkózó reáljövedelem emelkedést élt meg Magyarország lakossága, így a reáljövedelem 149%-ra, a reálfogyasztás pedig 155%-ra emelkedett (2003-tól folyamatosan a jövedelem felett mozog a fogyasztás). Ez azt bizonyítja, **hogy az életkori jövedelem alakulásának vizsgálatától eltekintve is jelentős volt a vélhetően az EU tagságunk által is kiváltott felzárkózáson alapuló reáljövedelem emelkedés.** Ez azonban nem releváns a különböző korú lakosok jövedelmének vizsgálatára.

A 7.1 és 7.2 pontokban két különböző, a rendelkezésre álló adatbázison elvégzett, életkor alapú elemzés eredményeit mutatom be.

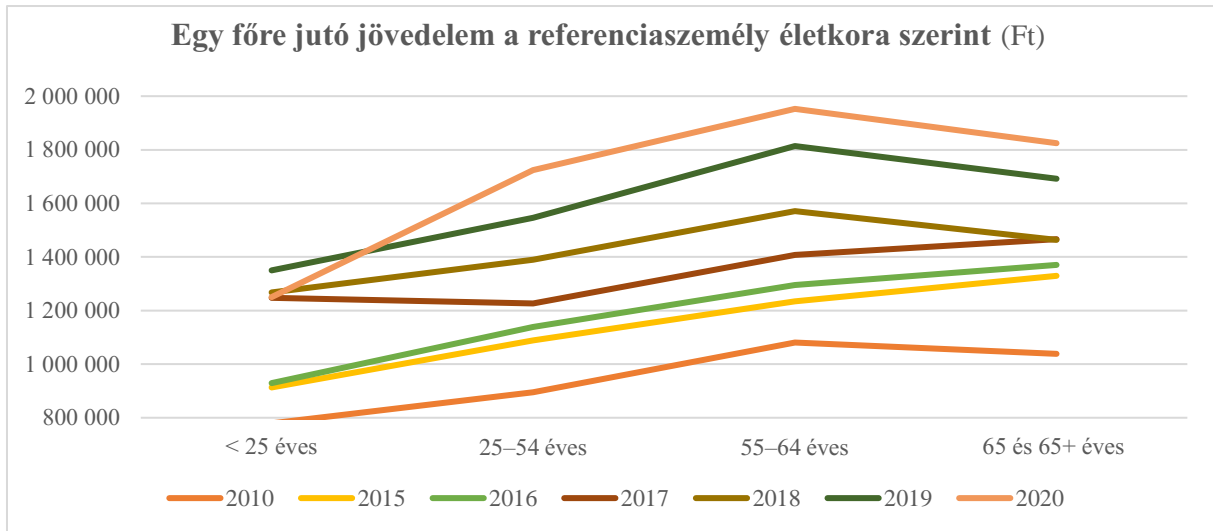
#### 7.1 Hazai életciklus jövedelem elemzések a KSH adatain

**A KSH gyűjtésében rendelkezésünkre állnak egy adott felmérési időpillanatban különböző korcsoportok jövedelmére vonatkozó adatok.** A KSH életkori bontásai a következő 4 korcsoportra készülnek: <25 / 25-54 / 55-64 / 65+ életkorúak. 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 az alábbi életciklusbeli alakulás figyelhető meg:** a 45. ábrán az időben későbbi év minden esetben a korábbi évek felett halad – ez is jelzi az emelkedő jövedelemeket. Számomra azonban önmagában minden egyes évhez tartozó görbe alakja, az életkori lefutása érdekes. Az meggyőző, hogy minden év hasonló életkori mintát mutat.

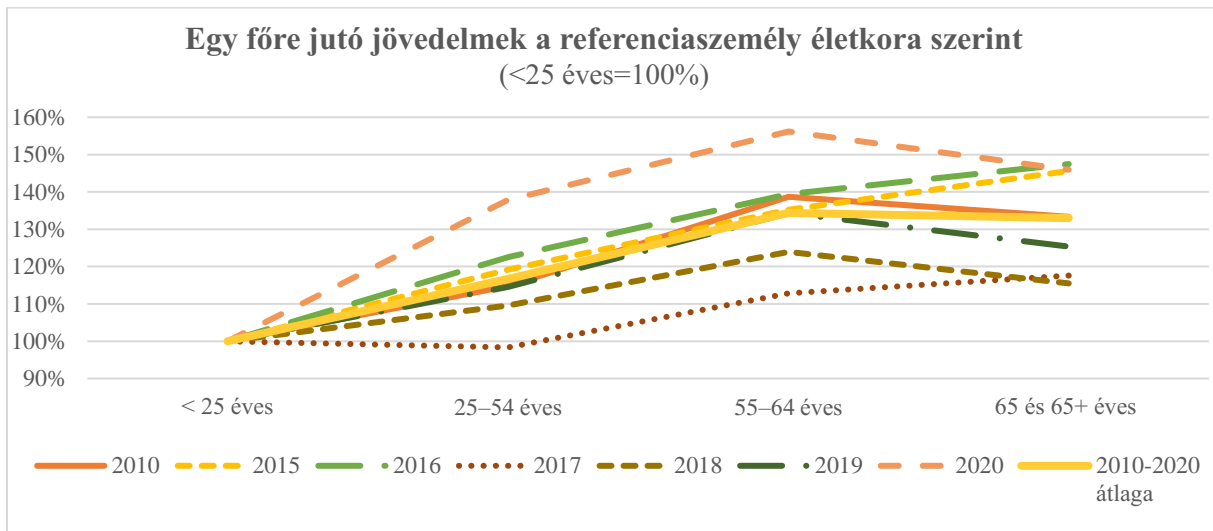
---

<sup>410</sup> KSH 6.2.1.16: Teljes munkaidőben alkalmazásban állók egy főre jutó havi nettó átlagkeresete telephely területe szerint (2000–)

<sup>411</sup> Egy főre jutó reáljövedelem és fogyasztás indexe 1999-2018 (KSH 3.1.2., saját számítás)



45. ábra: Háztartások egy főre jutó jövedelme a referenciaszemély kora alapján 2010-2020 (KSH 14.1.1.9, saját szerkesztés)<sup>412</sup>



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

A grafikon adatait a mindenkorin évbén a nominális jövedelem mértékétől megtisztítva, és csak az életciklusra utaló 4 korcsoportot megkülönböztetve a 46. ábrához jutunk. Jól látható az életciklus alakulása szerint az egy főre jutó jövedelmeknek minden év adatain tipikus, hasonló lefutása: a <25 évesekhez viszonyítva 55-64 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 felettiek jövedelme itt évente is eltér, vannak emelkedő és csökkenő évek is, átlagban pedig stagnál.

Ebben ezen ábrázolásban

- hiányzik az éves inflációs bérnövekedés, hiszen 100% az induló érték;
- hasonló a „minta”, ami a teljes népesség jövedelme;
- az egyes évek között vannak (véltetően a makrogazdaság ciklusától függő) ingadozások;

<sup>412</sup> Az egyes évek elhelyezkedése alulról fölfelé látható

- itt az egyes életkori csoportok inflációtól, gazdasági ciklusoktól megtisztított jövedelem arányait látjuk, tehát az egyes görbék önálló alakulását az egyes életszakaszokban.

A 46. ábra alapján a 2010 és 2020 közötti évek átlagában az alábbi „életciklus” jövedelem-értékek adódnak (47. ábra):

Nettó jövedelem 2010-2020 átlagában (<25 éves=100%)			
A referenciaszemély korcsoportja			
<25 év	25–54 év	55–64 év	65 < év
<b>100%</b>	<b>117%</b>	<b>134%</b>	<b>133%</b>

47. ábra: Életciklus jövedelem a különböző korcsoportokban 2010-2020 (KSH 14.1.1.9, saját szerkesztés)

A fenti KSH adatokon alapuló értékekből évente egy megközelítőleg 1%-os reál (az inflációt meghaladó) életciklus jövedelem növekedés olvasható ki 2010-2020 között a teljes magyar népességre a képzettség, lakóhely, foglalkozás, családi állapot figyelembevétele nélkül. A személyes jövedelem csúcsa az 55-64 éves korosztályban figyelhető meg. Feltételezem, hogy az életkori osztályok további bontásával ennél pontosabb életciklus alapú jövedelem kimutatások készülhetnek a KSH adatok alapján.

## 7.2 Hazai életciklus jövedelem- és vagyon elemzések az ECB háztartási adatain

**Az Európai Központi Bank HFCS felmérése<sup>413</sup> a fenti KSH statisztikához logikailag 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 végezték el.** Ebben a felmérésben Magyarország is részt vett. A HFCS második hullámának adatait Magyarországon 2017. október és december hónap között vették fel. A jövedelmek a megelőző 12 hónapra, tehát 2016 végére és 2017-re vonatkoztak.

A HFCS a KSH-hoz képest részletesebb életkori csoport bontást használ, valamint célzottan a pénzügyi és reálvagyon, hitelek, hitelfelvételi korlát, fogyasztás, vagyon megoszlása témákat dolgozza fel, így ez a forrás is jól használható a hazai életciklus elemzésemhez. A HFCS életkori bontásban a lenti 6 csoportot különbözteti meg, ezek a KSH 4-es életciklus osztásához képest határaikban eltérnek:

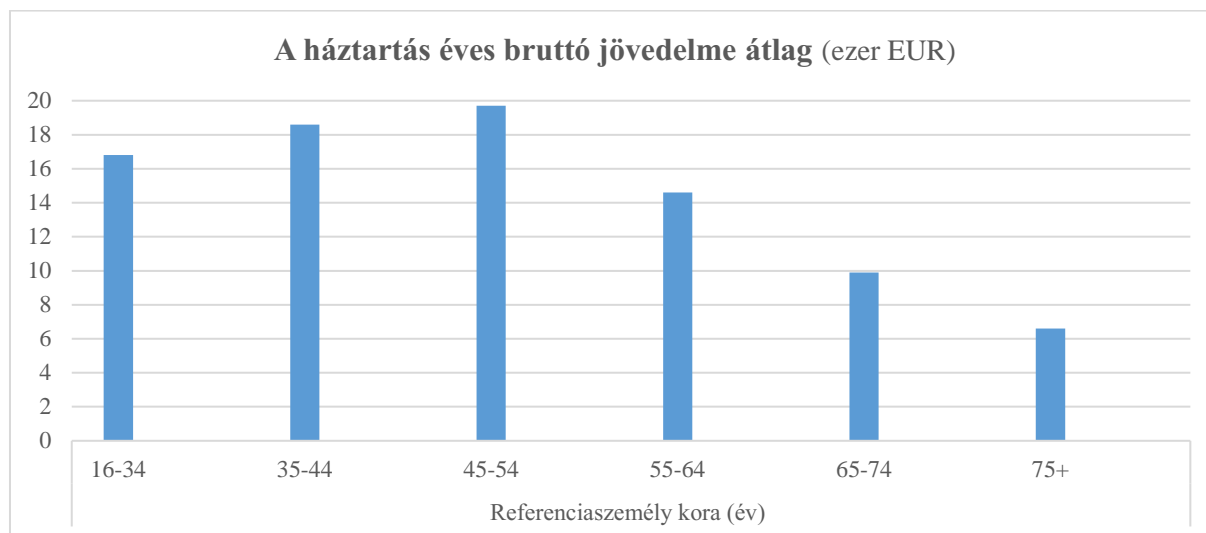
Életkori bontások a KSH és a HFCS statisztikáiban						
KSH	< 25 év	25-54 év	55-64 év	65 < év		
HFCS	16-34 év	35-44 év	45-54 év	55-64 év	65-74 év	75 < év

Célom, hogy a reálértékben állandó törlesztőrészlet és életciklus jövedelem alkalmazhatóságát vizsgáljam, így **elemzésem szempontjából célszerű a következőkben általam használt jövedelem -> vagyon -> vagyon megoszlása (pénzügyi és reál) -> hitelfelvétel -> adósságszolgálat logikai sorrend** követése a HFCS által használt betű és szám jelölések azonosíthatóság érdekében történő megtartásával. A HFCS több esetben átlagot és módot is publikál, de ebben az elemzésben eltekintek a hazai lakosság jövedelmi, vagyoni helyzetének

<sup>413</sup> ECB (2020)

mélyebb elemzésétől, így ezek eltéréseit, lehetséges okait nem elemzem. A következő adatok az ECB 2017 évi felmérésén (wawe 2017) alapulnak.

A KSH fentebb bemutatott 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 életkori bontással, így az egy főre eső jövedelem és vagyon az adatokból nem számítható.



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

A háztartások jövedelme a referencia személy (fő családfenntartó) 45-54 éves koráig folyamatosan emelkedik (48. ábra). A HFCS adatbázisában is évi 1%-t tesz ki a tisztán életciklus alapú jövedelem emelkedés megközelítőleg, természetesen nem elemelve a végzettségben, lakóhelyben, jövedelem szerzés formájában fennálló eltéréseket.

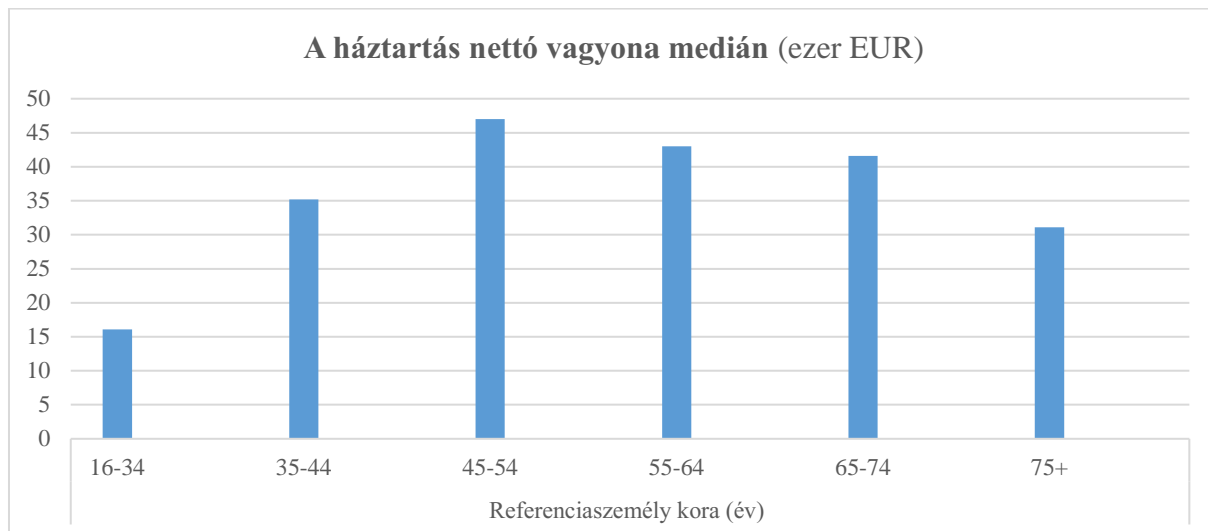
A HFCS adatbázisából származó adatok esetén **elméleti problémát jelent a családban az egy főre jutó jövedelmek számítása**, de az első három korcsoportnál bizonyára szinte minden esetben eltartott gyerekek is vannak a háztartásban. A KSH adatai<sup>414</sup> szerint 1995-ben az anyák átlagosan 24-25 évesen, 2018-ban 30-31 éves korban szültek, így a 16-34 korosztálytól a 45-54 éves korosztályig lehetnek a családokban eltartott gyerekek. Azt mondhatjuk tehát a megszületett gyerekeket is figyelembe véve, hogy a 45-54 éves korcsoportig nő a családok jövedelme. Másrészt lényeges, hogy egy lakóingatlanhoz kapcsolatos gazdasági döntés nem egy konkrét személy, hanem a család döntése, így ez nem okoz torzítást a vizsgálat szempontjából. A másik probléma az 55-64 éves korosztály jövedelmének értelmezése. Ezek a polgárok 1990-ben a rendszerváltáskor (27 évvel a minta felvétele előtt) 28-37 évesek voltak. További vizsgálatok elvégzése nélkül feltételezem, hogy ők a rendszerváltásból kevésbé profitáló generáció lehetnek, akik jövedelmén is meglátszik ez a tény. Ez magyarázhatja a jövedelem esését, de szükséges lesz a KSH statisztikáival e jelenség további mélyebb vizsgálata.

**A nettó családi vagyont (= reál eszközök + pénzügyi eszközök, csökkentve az összes tartozás értékével) vizsgálva** hasonló kép mutatkozik: a referencia személy 45-54 éves koráig terjedő időszakokban folyamatosan, jelentősen nő a medián nettó vagyon mértéke (49. ábra). Ez annak ellenére is így alakul, hogy – mint az imént szó volt róla – ezek jellemzően

<sup>414</sup> KSH Statinfo

gyereke(ket) nevelő háztartások, megnövekedett fogyasztással, költéssel. Ezen túl képesek mégis nettó vagyont felhalmozni, ami szabad pénzügyi mozgástér létrejöttére utal.

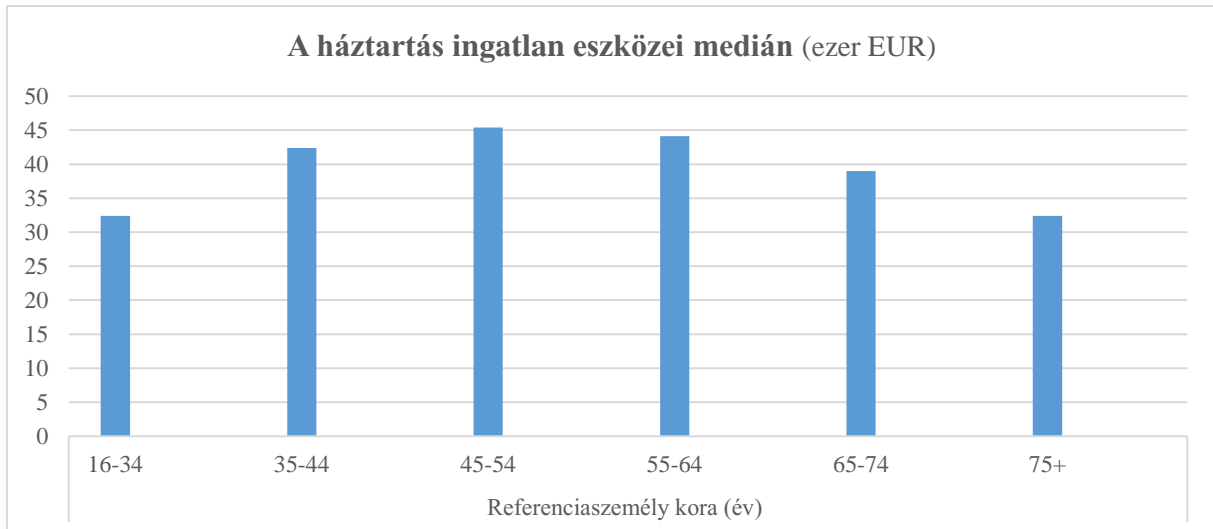
Külön érdekes lenne az 55-64 és 65-74 évesek vizsgálata. A két korcsoport közt a jövedelem fenti csökkenését nem követi a vagyon csökkenése, ami részben az MNB elemzői által is említett magas ingatlan vagyon arány következménye lehet, hiszen az ingatlan vagyon jelentősen felértékelődve „húzza magával” a tulajdonos vagyonát is.



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

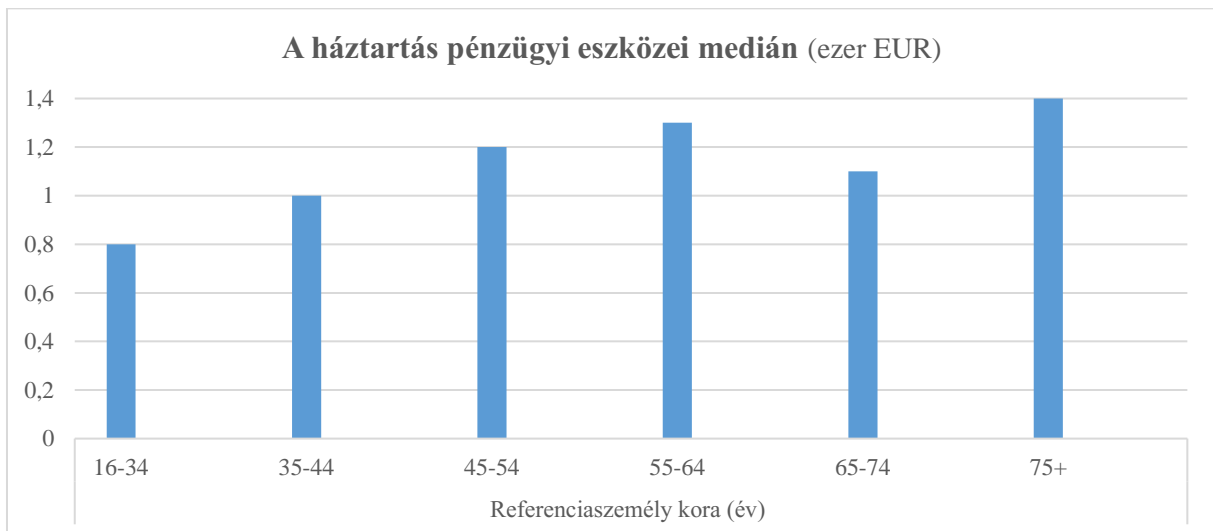
**A háztartási vagyon reál- és pénzügyi vagyon közötti megoszlását a HFCS által publikált mediánok által elemezhetjük.** Az ingatlan eszközök vizsgálatakor a fentihez hasonló életciklus görbe fogad minket: 45-54 éves korcsoportig folyamatos emelkedés, majd enyhe csökkenés a 55-64 éves korcsoportban, és erősebb csökkenés a következő két korcsoportban (50. ábra). Ez azt jelenti, hogy a megfigyelt háztartások 45-54 éves korukig növelik az ingatlan vagyonukat, úgy, hogy közben gyerek(ek)et nevelnek. Az ezt követő csökkenés oka lehet a generációk közötti vagyontranszfer, az ajándékozás, örökségül hagyás erős motívumai alapján.<sup>415</sup> Kiemelten fontos az ingatlanvagyon mértéke az LTV fedezeti mutató miatt is, tehát a hitelképesség egyik makroprudenciális szabályozó eszköze szempontjából is. Ez az életciklus eloszlás azt is jelenti, hogy ingatlan fedezet oldaláról 45-54 éves korig nő, majd az 55-64 éves korcsoportban stagnál a magyar polgárok fedezeti oldalán mért hitelképessége.

<sup>415</sup> Id. KSH (2016) megállapításait

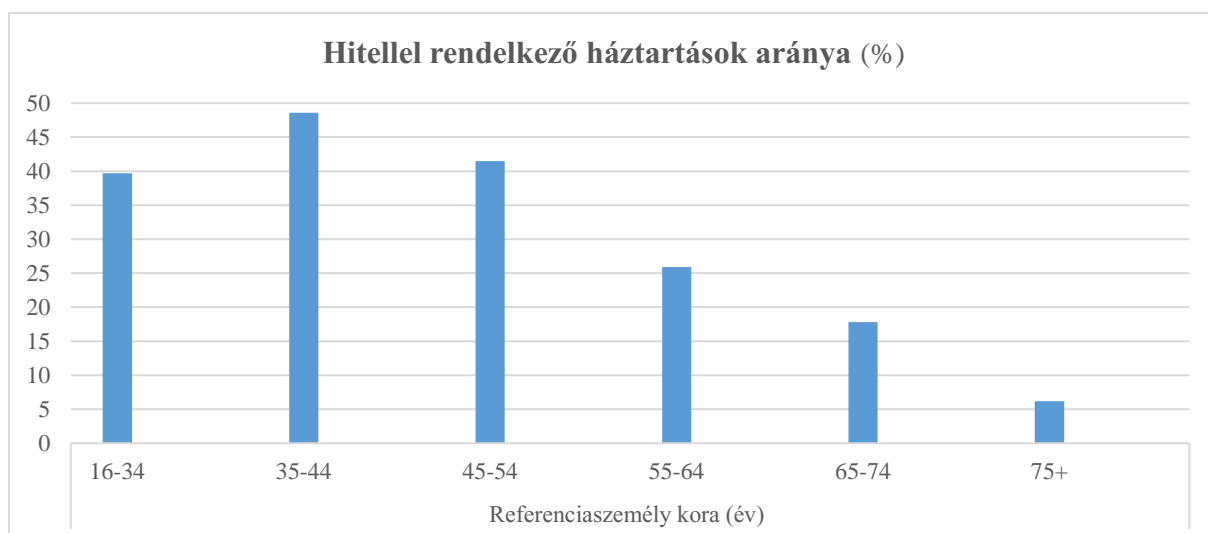


50. ábra: A háztartás ingatlan eszközei a referencia személy kora szerint medián 2017 (ECB (2020) B5, saját szerkesztés)

**A reálgazdaság 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 képest 0,8-1,4 ezer euró medián pénzvagyon társul a háztartások megkérdezése alapján (51. ábra). **Az ingatlanvagyonhoz képest eltér a pénzvagyon életkor szerinti megoszlása is, 55-64 éves korig fokozatosan emelkedik, ami ismét az életciklusokra utalhat. Idősebb korban a likvid pénztartalék lehet a legjobb megoldás a váratlan kiadások kezelésére. Külön magyarázatot igényel a 75+ életkor magas pénzvagyona.** is.

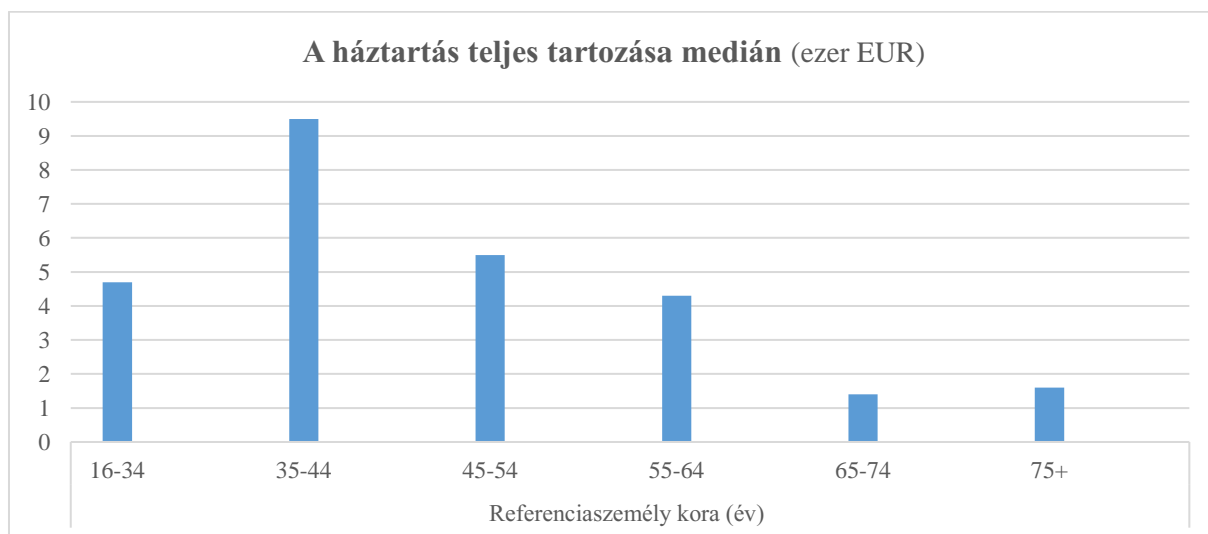


51. ábra: A háztartás pénzügyi eszközei a referenciaszemély kora szerint medián 2017 (ECB (2020) C4, saját szerkesztés)



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

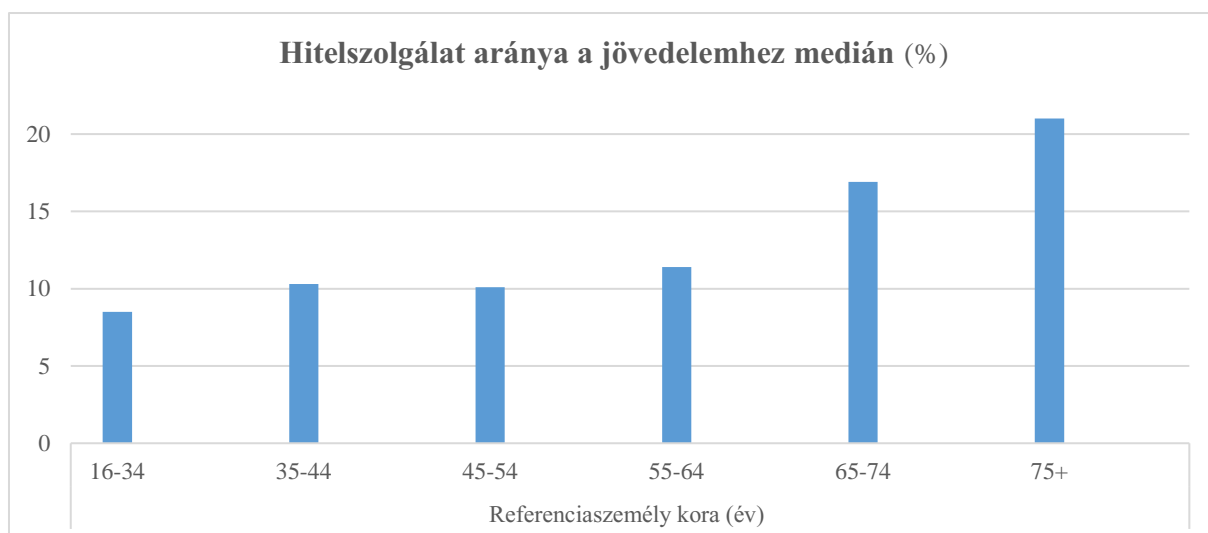
**A hitellel rendelkező háztartások aránya a 35-44 éves életkori csoportban a legmagasabb, ezt követően már csökken** (52. ábra). Ez arra utal, hogy a gyerekneveléssel kapcsolatos költségek (ház, autó) egy része hitelből valósul meg, másrészt a fenti reál- és pénzvagyron felépítésének a hitelfelvétel az egyik forrása. Fent láttuk, hogy az ingatlan eszközök állománya a 45-54 éves korcsoportban még nő, utána lényegében stagnál, a pénzeszközök pedig 55-64 éves korig nőnek.



53. ábra: A háztartás teljes tartozása a referenciaszemély kora szerint medián 2017 (ECB (2020) E6, saját szerkesztés)

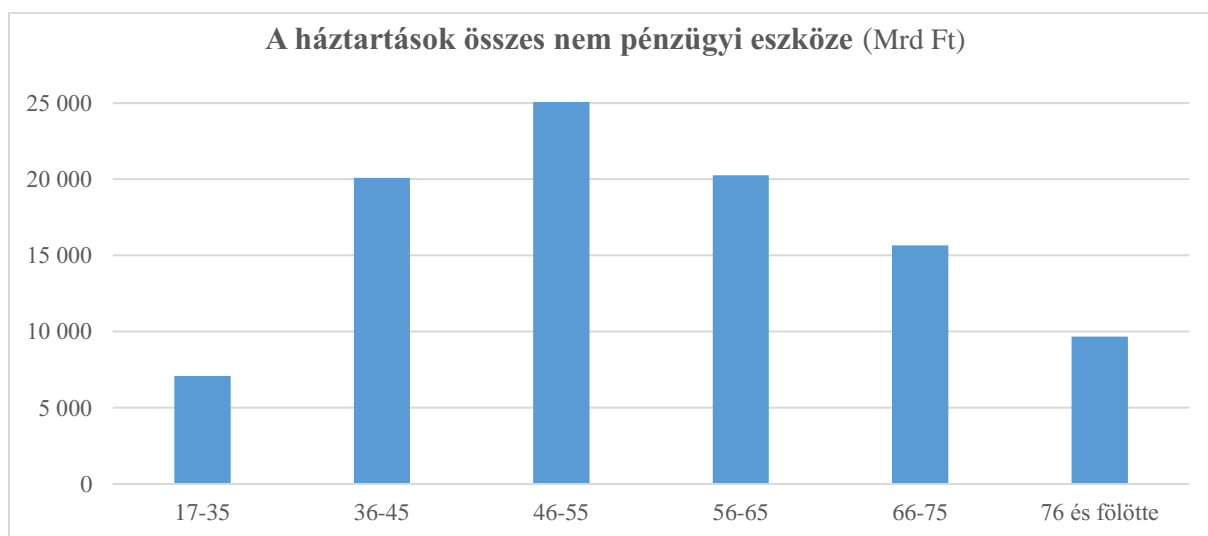
**A teljes tartozás mediánja kiugrik ebben a 35-44 éves korcsoportban, ami a fenti, hitelfelvétellel megvalósuló vagyonépítési érvelést erősíti** (53. ábra). Az 54. ábra a felvett hitelek havi terhéét viszonyítja a háztartás bruttó jövedelméhez<sup>416</sup>. A 16-64 éves korcsoportokban 8,5 és 11,4 % között alakul a teher, tehát egyenletesnek és alacsonynak mondható. Ezt az 5. fejezetben ismertetett Eurostat adatok is igazolják.

<sup>416</sup> a forrásanyagban: debt service to income ratio



54. ábra: Hitelszolgálat aránya a jövedelemhez a referenciaszemély kora szerint medián 2017 (ECB (2020) F5, saját szerkesztés)

**A HFCS harmadik hullámának adatait Magyarországon 2020-ban vették fel,** ennek részletes adatokat tartalmazó ECB publikációja még nem áll rendelkezésemre, így az ezeket az adatokat tartalmazó 2022. márciusban megjelent MNB<sup>417</sup> publikáció alapján tudom megvizsgálni, hogy három év elteltével az életciklus jövedelem és vagyon hogyan alakul. Ezt a következő ábrákon mutatom be.

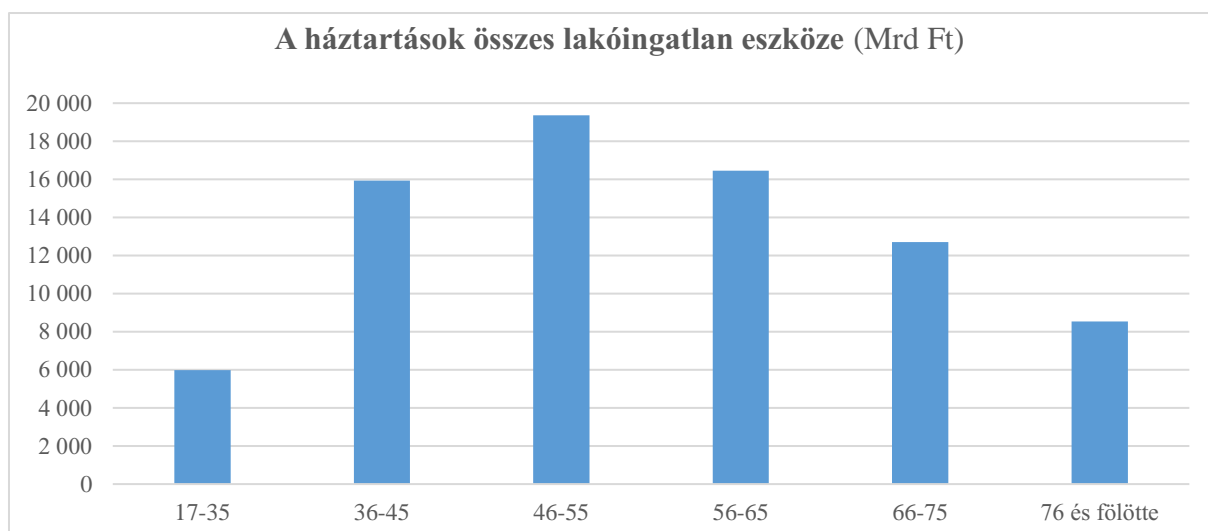


55. ábra: A háztartások összes nem pénzügyi eszköze a referenciaszemély kora szerint 2020 végén (MNB (2022a), saját szerkesztés)

**A teljes nem pénzügyi és lakóingatlan vagyon is határozottan növekszik 46-55 éves korig, majd éppolyan egyértelműen csökken,** aminek oka a családon belüli, generációk közötti vagyontranszfer (55. és 56. ábra). A nem pénzügyi eszközök és a lakóingatlanok közötti különbség (járművek, egyéb ingatlanok) 36-45 éves korban növekszik, ami különösen jól demonstrálja e korosztály beinduló vagyonosodását.

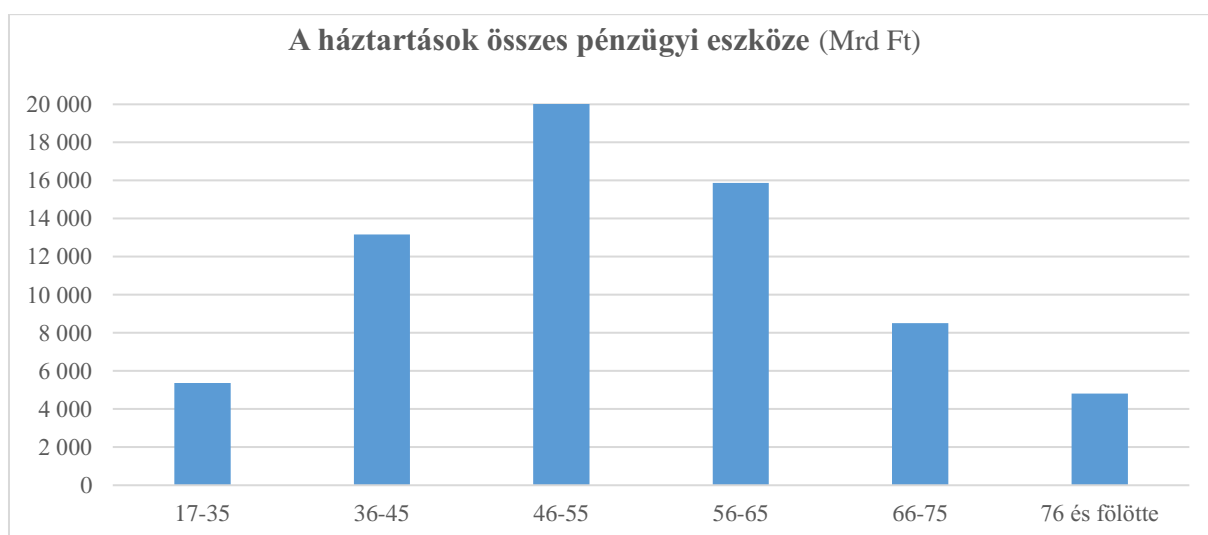
<sup>417</sup> MNB (2022a)





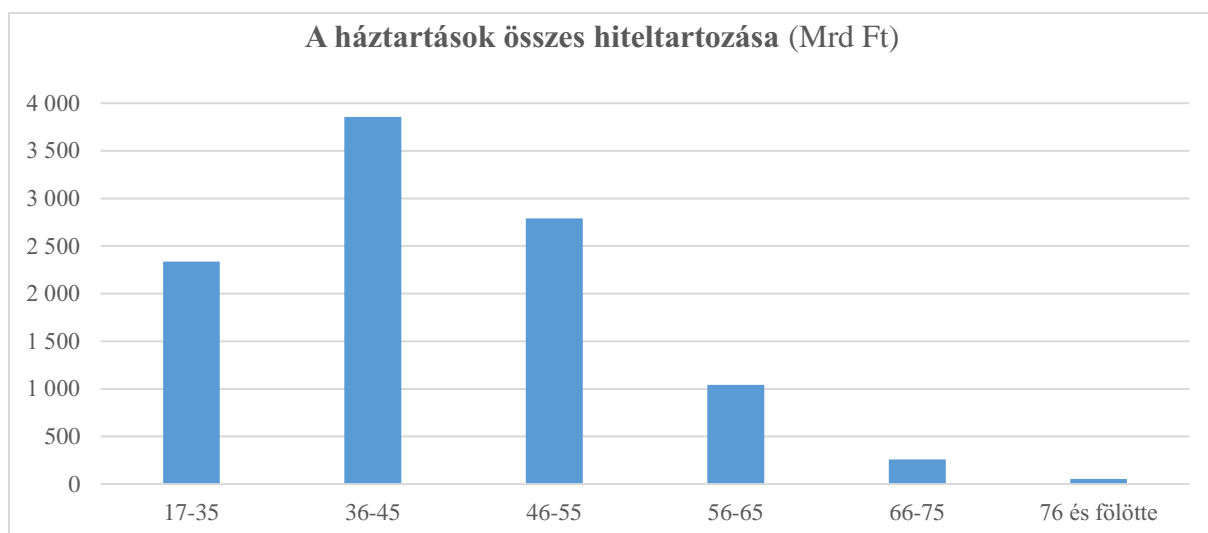
56. ábra: A háztartások összes lakóingatlan eszköze a referenciaszemély kora szerint 2020 végén (MNB (2022a), saját szerkesztés)

Az MNB szakértői elemzik a decilisek között megoszlást is. Ez a szempontot kutatásomban nem vizsgáltam, de témám szempontjából fontos, hogy minden vagyoni decilisben van ingatlan tulajdon (1. decilisben 34%), és nemcsak egy, hanem több ingatlan is (1. decilisben 3%), és csak az alsó két decilisben alacsonyabb a lakásingatlan aránya az átlagnál (34% és 64% az átlag 86%-hoz képest). **Ebből következik, hogy a lakóingatlan tulajdonlása jelentősen csökkenti az egyes vagyoni decilisek közötti különbségeket. A 10. legvagyonosabb decilis kiugró vagyoni különbségét jelentős mértékben a pénzügyi vagyon okozza.** Ez egyezik Bozsik<sup>418</sup> megállapításával, miszerint a nem pénzügyi eszközök koncentrációja alacsonyabb a pénzügyi eszközökhöz képest.



57. ábra: A háztartások összes pénzügyi eszköze a referenciaszemély kora szerint 2020 végén (MNB (2022a), saját szerkesztés)

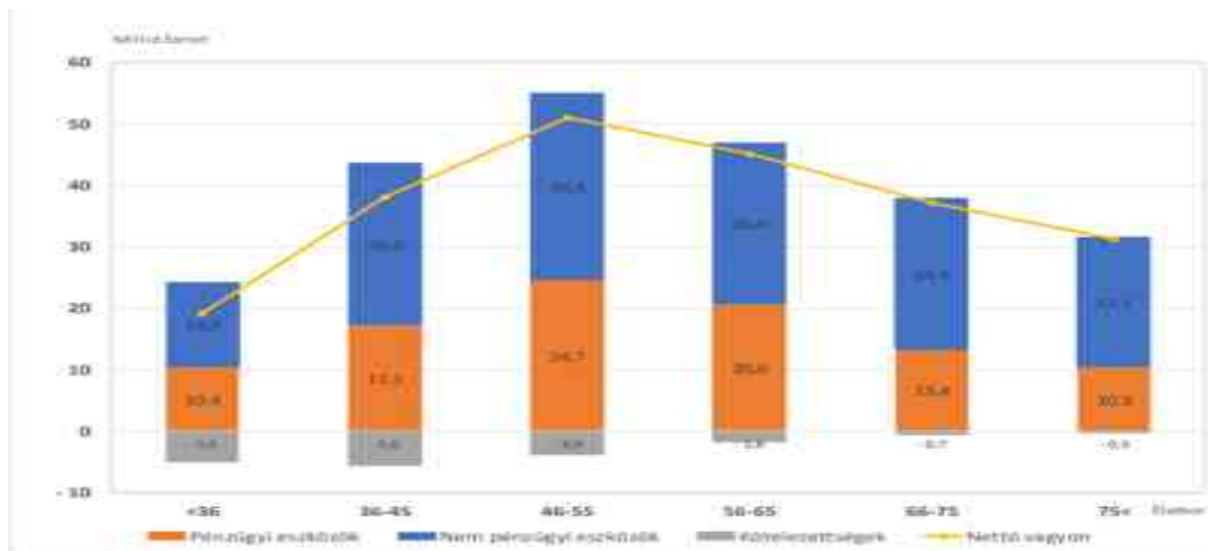
<sup>418</sup> Bozsik (2022)



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

A pénzügyi eszközök növekedése is a vagyon általános mintáját követi, **ami eltart a 46-55 éves életkorig**, majd a pénzügyi eszközök nagysága jelentősen visszaesik (57. ábra). Tisztán **kivehető a hitelfelvevők esetén a 36-45 éves korosztály lényeges szerepe: ők adósodnak el legnagyobb mértékben** (58. ábra).

A 59. ábra a fentiekhez képest annyiban még átfogóbb, hogy egyrészt a nemzeti számlákhoz illesztett pénzügyi vagyon és kötelezettség adatokat tartalmaz, másrészt mérleg szemléletben együtt mutatja meg az alsó két (és kisebb mértékben a 46-55 éves) korosztály hitelfelvételén keresztül történő vagyon növekedését. A mintavételek adatainak időbeli változását elemezve, a 2017. évi és a 2020. évi felmérés között<sup>419</sup> átlagosan egy háztartásra jutóan 43%-kal nőtt a nettó vagyon.



Forrás: A háztartási vagyonfelmérés nemzeti számlákhoz illesztett adatai

59. ábra: Az egy háztartásra jutó átlagos nettó vagyon összetétele a főkereső<sup>420</sup> életkora szerint 2020 végén (MNB (2022a) 4. ábra)

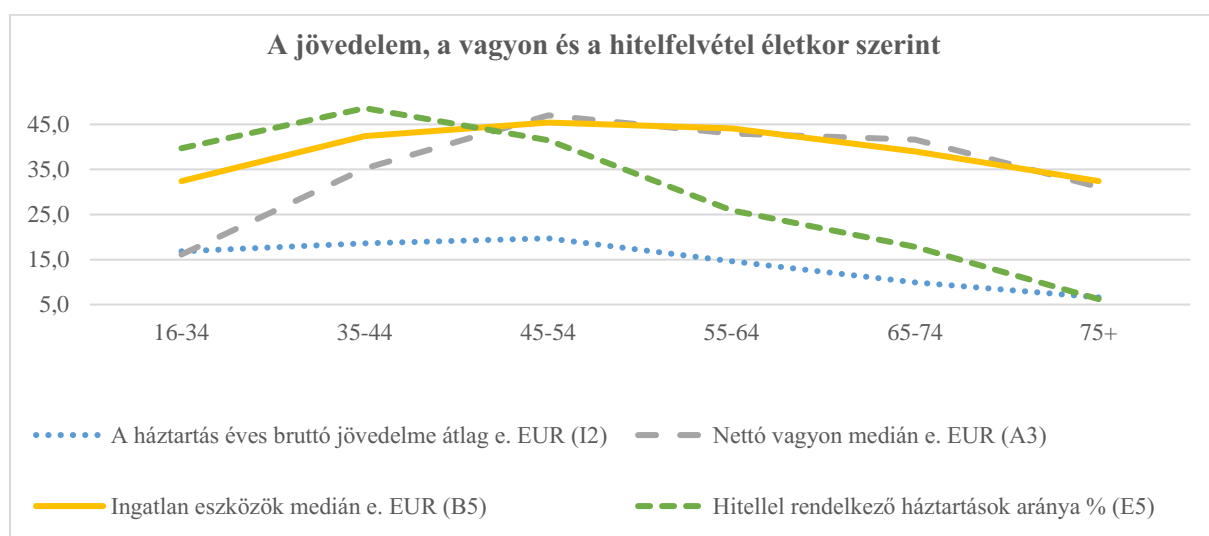
<sup>419</sup> MNB (2022a) 8.o.

<sup>420</sup> főkereső a háztartásban a legmagasabb jövedelemmel rendelkező személy; fent: a referencia személy

Az egészen más pénzügyi kultúrával, történelemmel és intézményrendszerrel bíró Németország adatain<sup>421</sup> is jól kirajzolódik a hazaihoz hasonló módon a vagyon életciklus alapú alakulása, bár itt jóval alacsonyabb a magántulajdonú lakások aránya.

A 2020. évi felmérés későbbi, de számomra még nem elérhető adatai tehát nem mondanak ellent az ismertetett 2017. évi adatoknak. A 2017. évi felmérés adatait összegezve tehát az látszik (60. ábra):

- A jövedelmek 45-54 éves korig emelkednek, majd azt követően csökkennek.
- Jelentősen emelkedik, és kiugróan magas a hitelfelvétel aránya 35-44 éves kor között.
- 35-44 éves korig a hitelfelvétellel azonos dinamikával felépül a háztartások ingatlan vagyona.
- Alacsony szintről 45-54 éves korig jelentősen emelkedik, majd kismértékben 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 a következő lényeges megállapítások tehetők:

- Statisztikai adatokon kimutatható az életciklus alapú jövedelem és vagyon (pénzbeli és ingatlanban megtestesülő is).
- A statisztikai adatok igazolják, hogy megtörténik a családokon belüli, nem piaci tranzakcióként viselkedő, generációk közötti vagyon transzfer: időseknél csökken, a fiataloknál jelentősen növekszik a nettó és az ingatlan vagyon. Ez a nem piaci, hanem etikai alapú (ld. jó vs. hasznos dilemmája) újraelosztás szerepére is rávilágít.
- Az életciklus alapú jövedelem támogathatja a fiatalok magasabb szintű eladósodását a magasabb jövedelmeken alapuló törlesztési képességen keresztül, amennyiben az PTI szabályok lehetővé teszik.

A lakáshitelezés szabályozásának egyik fő feladata éppen az lehet, hogy az LTV és egyéb makroprudenciális eszközök alkalmazásával támogassa a fiatalok lakáshoz jutását családi jövedelemtranszfer nélkül is, csökkentve ezzel az állami transzferektől való függést is.

<sup>421</sup> Deutsche Bundesbank (2019) 31.o., átlag, medián és tartozás adatok életkori bontásban

A fenti adatokon alapuló elemzéseket összefoglalva, azok markáns és koherens jövedelmi és vagyon életciklus görbéket mutatnak. Ez az életkorral 45-54 éves korig emelkedő jövedelem, a fiatal családok esetén kiemelkedő hitelfelvételi mérték (hajlandóság és szükségyszerűség, amit jelentős mértékben támogat a családokon belül jövedelem és vagyontranszfer, a családtámogatás rendszere, és a lakáspolitikai), az életkorral 45-54 éves korig szintén növekvő vagyon és idősek esetén kiugró arányú pénzvagyon formájában mutatkozik meg. Ez alapján megállapítható, hogy a KSH adataihoz hasonlóan a HFCS felmérés hazai háztartási adatai alapján is leírható az életciklus elmélet a lakossági jövedelem, ingatlan és pénzügyi vagyon alakulásában, valamint a hazai lakossági hitelek tekintetében is. Így bizonyítottnak vélem a H3 hipotézisemet: „Statisztikai adatokon kimutatható a hazai családi életciklus alapú jövedelem, valamint ingatlan és pénzvagyon alakulása.”

Az életciklus jövedelem markáns, életszakaszokra vonatkozó következményeit érdemes tovább is vizsgálni:

**I. A fiatalok esetén** (az ingatlantulajdon „bemeneti” oldalán) a saját tulajdonú lakás megszerzésének nincs működő, tartós és elterjedt, intézményi lakhatási alternatívája, így a fiatalok lényegében belekényszerülnek a magántulajdonú lakás mielőbbi megszerzésébe. Ebben a családi transzfereken (vagyon transzferek az önerő és fedezet megteremtésére, illetve jövedelmi transzferek a hitelképesség jövedelmi feltételeihez, kezesség, adóstársi biztosíték formájában) túlmenően az állami támogatásokhoz (vagyonjuttatás vagy kamattámogatás) történő hozzáférés is lényeges feltétel. A hitelezés kapcsán határozottan megfogalmazható a fiatal adósok részére történő „bátrabb” hitelezés lehetősége. Hazánkban jelentősen magasabb a szűkös lakáskörülmények között élő fiatalok - 15-29 év - aránya (30,9%), mint Ausztriában (21,2%) vagy Csehországban (21,8%)<sup>422</sup>. A 2010 óta kormányzó politikai erők megfogalmazott célja a fiatalok - és különösen a fiatal családok - gyerekvállalásának és ezt támogatandóan lakáshoz jutásának elősegítése. Ennek érdekében a jövőben **megfontolandó a prudenciális szabályok határozottabb, támogató használata a fiatalok esetében**. A hazai szabályozás<sup>423</sup> alapvető, a hitelfelvevő részére érzékelhető elemei a következők:

- a deviza alapú hitelezés korlátozása számomra itt nem releváns;
- a jövedelem alapú<sup>424</sup> szabályozás
- a hitelfedezeti arányok<sup>425</sup> szabályozása

Ez a szabályozás az elmúlt években rendkívül sikeresnek bizonyult<sup>426</sup>. A mindenkorai döntési helyzet körülményeiből (üggyfél jövedelme, felajánlott fedezetek) indulnak ki, és így nem tudják figyelembe venni a fiatal ügyfelek jövőbeni gazdasági helyzetének az életciklus előrehaladásával jellemzően kedvező alakulását. Kimutatható<sup>427</sup>, hogy **a hazai háztartások jövedelemarányos adósságterhe<sup>428</sup> V3 és EU összehasonlításban is lényegesen alacsonyabb** (61. ábra).

<sup>422</sup> az Eurostat (2022 a) adatai alapján

<sup>423</sup> MNB (2014)

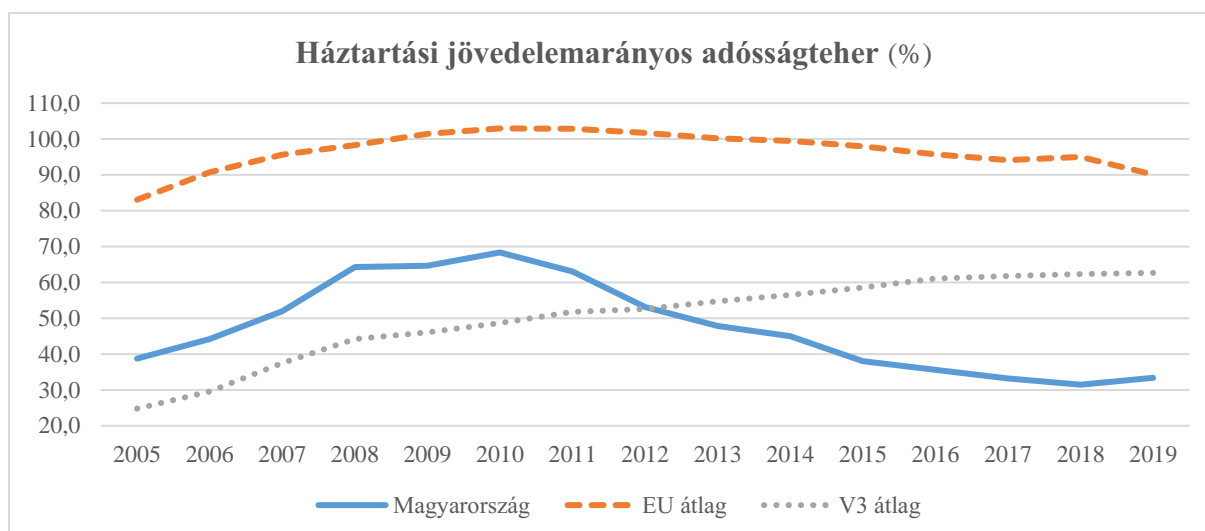
<sup>424</sup> Jövedelemarányos Törlesztőrészlet Mutató - PTI

<sup>425</sup> LTV: Loan to Value

<sup>426</sup> Kovács - Pásztor (2018)

<sup>427</sup> MNB (2021a) alapján

<sup>428</sup> Debt-to-income ratio of the household segment



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

**Lehetséges ugyanakkor, hogy a banki belső hiteldöntési scoring modellek használnak életciklus megközelítéseket is.** A hitelfelvételkor ügyfél jövedelmi állapot akár javulhat vagy romolhat is; de mint láttuk, a hitelfelvevők inkább a fiatalabb korosztályokból kerülnek ki, így a várható és statisztikailag kimutatható reál jövedelem emelkedés a hitelfelvétel szempontjából elvesztegetett lehetőségnek tűnik. Jelenleg a jövedelemarányos adósságteher megoszlása nagyon egyenletes<sup>429</sup>: a 20-35% közötti sáv a leggyakoribb, ide esik az ügyletek majdnem fele (48%), és 35% alatti az ügyletek 71,2%-a. A jelenlegi hazai makroprudenciális mutatók nem tudják jól kezelni a fiatalabbak életciklus jövedelméből adódóan később várhatóan jobb fizetési képességét. A „változó kamatozás gyakran párosul alacsonyabb jövedelmekkel, magasabb hitelösszeggel és hosszabb futamidővel, ami arra utal, hogy a pénzügyileg kifizített háztartások jobban ösztönözve vannak a változó kamatozás választására a kamatkülönbözet miatt”<sup>430</sup>. **A lakáshitel felvétel elérhetőségét több országban az első lakásvásárlókra vagy magasabb LTV limitek (alacsonyabb önerő elvárás) vagy lazább JTM (PTI) jövedelmi előírások támogatják**<sup>431</sup>. Egy ismert kereslet vezérelt lakáspiaci modellben<sup>432</sup> az életkor növekedésével a hitelfelvevő kockázatossága csökken (a stabilabb munkaerőpiaci helyzet miatt).

**Ennek hazai kezelésére az alábbi megoldások lehetségesek:**

- Az életciklus jövedelem szabályozói elfogadása esetén az alacsonyabb életkor esetén lehetséges magasabb PTI elismerése; ezt kombinálni lehet a korábbi öngondoskodás (meglévő önerő, korábbi rendszeres megtakarítások alapján képzett „track record”) LTV alapú elismerésével is. Ennek eszköze lehet a fiatalok lakhatásra történő előtakarékoságának ösztönzése, aminek több formája is elképzelhető.
- Az MNB javaslatot fogalmazott meg<sup>433</sup> a helyzet kezelésére: „Magyarországon a fiatalabb korosztályok esetén effektívebb HFM<sup>434</sup> korlát első lakásvásárlókra vonatkozó, kedvezményes, 5-10 százalékponttal való, hitelezési és lakáspiaci folyamatoktól függő

<sup>429</sup> MNB Lakáspiaci jelentés 2020 november, 50.ábra

<sup>430</sup> MNB (2017) 23.o.

<sup>431</sup> MNB (2021b) és Kim (2021)

<sup>432</sup> Mérő-Vágó (2018)

<sup>433</sup> MNB (2021b) Makroprudenciális jelentés 2021.10. hó, 19.o. 2. keretes írás

<sup>434</sup> HFM Hitelfedezeti mutató - LTV

emelése évente akár 20 ezer ügyfél lakáshoz jutását könnyíthetné meg.” Figyelemre méltó ebben a gondolatban egy kontra- vagy anticiklikus felügyeleti szabályozás lehetősége is.

- A fenti két lehetőség kiegészíthető lenne egy a fiatalok számára a folyósítást végző hitelintézetekkel összehangolt garancia programmal, ahol a nemteljesítés esetén a magasabb LTV miatti esetleges veszteségeket részben az állam vállalná magára, így is bátorítva a fiatalok hitelhez jutását.
- Fentiekkel szemben Kim a PTI szabályozás helyett a fent említett problémák kiküszöbölésére egy új, LTI (hitelnagyság/jövedelem) alapú szabályozás bevezetését szorgalmazza:” Egy LTI alapú adósságfék könnyen kalkulálható és számítható, így az ügyfelek számára is jobban tervezhető a hitelösszeg, és nem függ a futamidőtől, valamint a kamatszinttől”<sup>435</sup>. Az LTI mutató ugyanis kiküszöböli a hosszabb hitel futamidő alacsonyabb törlesztőrészletéből fakadó PTI torzításokat.

**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 tőkefelhalmozási erőfeszítéseket tettek. A magas lakástulajdon hátrányos a földrajzi mobilitás szempontjából, illetve az elavult (láttuk, hogy átlagban és mediánban is mintegy 50 éves) lakóingatlan állomány fenntartása és szükséges korszerűsítése is jelentős pénzügyi terheket ró a tulajdonosokra. Láttuk, hogy a hazai lakásállomány energetikailag elavult<sup>436</sup>. A hazánkban domináns társasházi forma nem támogatja az esetleges felújításokat, modernizálásokat, mert a „közös költség” jellemzően a folyó működtetést fedezi, a közös képviselők szakmailag nehezen képesek több 10 vagy 100 milliós beruházásokat lebonyolítani, illetve az egyes lakók a kisebbségi jogaikkal hatásosan tudják a döntéseket blokkolni. A polgárosodás fő ismérve a tulajdon, ami alól a lakás sem kivétel. A jelenlegi intézményi rendszer azonban nem támogatja azokat a tulajdonosokat, akik ennek fenntartására átmenetileg, vagy tartósan nem képesek. A lakossági szektor energiafogyasztása 2018-ban az országos energiafogyasztás 1/3-át jelentette, aminek mintegy 70%-a fűtési célú.

**III. Az életciklus „másik végén” (az ingatlantulajdon kimeneti oldalán) az idősök speciális helyzete vizsgálendő,** mert az ő 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>437</sup>. Magyarországon az összehasonlításba bevont, hasonló országokhoz képest lényegesen magasabb az idős lakók által lakott saját tulajdonú lakások aránya (62. ábra)<sup>438</sup>. Idősebb korban a kiadáson belül is a lakásfenntartás anyagi terhei kerülnek előtérbe.<sup>439</sup>

---

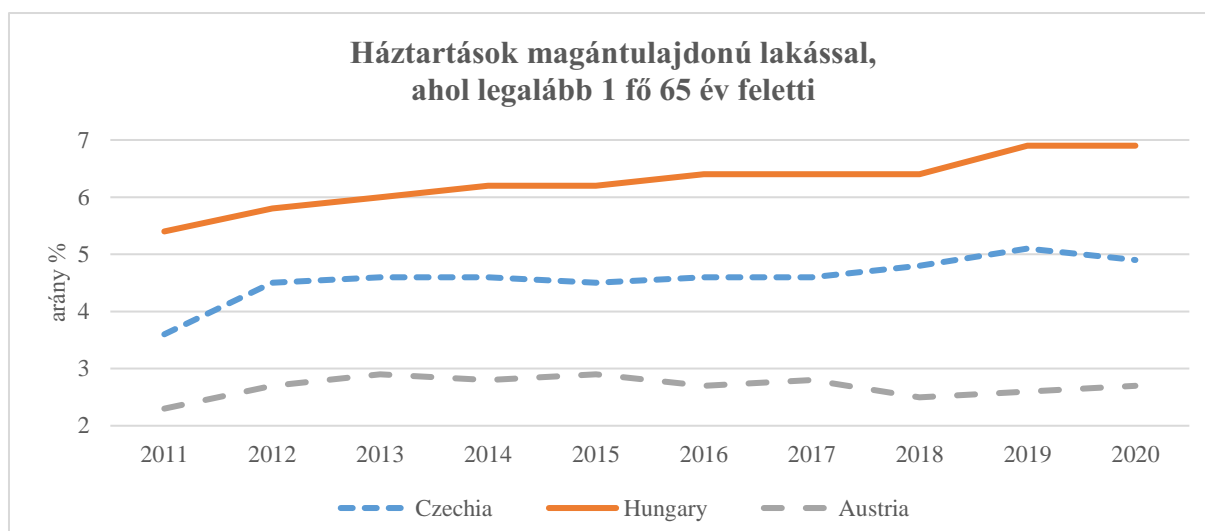
<sup>435</sup> Kim (2021) 148.o.

<sup>436</sup> Deloitte alapján, 32. ábra

<sup>437</sup> KSH (2014) 26.o.

<sup>438</sup> Eurostat (2021)

<sup>439</sup> KSH (Mikrocenzus 2016)



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

**Ez paradox módon egyidejűleg jelenthet magas ingatlan tulajdont, és a statisztikailag kimutatottan elavult, előregedett ingatlan állomány fenntartási költségei miatt lakhatási szegénységet is.** Ennek a problémának a kezelésére is több eszköz lehetséges, de ezek lényegében ma hiányoznak a hazai lakáspolitikai eszköztárából:

- Lakás életjáradékért (reverse mortgage): Láttuk, hogy az FHB jelzálogbank az ezredfordulón kísérletet tett ennek elindítására, de részben a lakosság ellenállása (ez a termék kulturálisan sem beágyazódott), részben a jogi eszközrendszer kiforratlansága (szerződések ismerete, intézmények, garanciák hiányai...) miatt kudarcot vallott.
- Bér lakások idősök számára: Erre a 2000-es évek elején a Medgyessy kormány idején volt próbálkozás, de a gazdaság akkori teherbíró képessége miatt ez összességében kis hatású és elszigetelt hatású maradt. A programról részletesen írt Mádi<sup>440</sup> munkájában.
- Speciális hitelprogramok és támogatások idősök számára: A német KfW<sup>441</sup> fejlesztési bank tanulmánya szerint<sup>442</sup> Németországban 2030-ra a 80 milliós lakosságszámhoz képest mintegy 17 millió fő 65 év feletti személy időskori igényeknek megfelelő otthoni lakhatás a és további 2,4 millió fő ambuláns ellátási igénye prognosztizálható. A várható élettartam különbségétől eltekintve, Magyarországon arányosítva ez mintegy 2,5 millió idős korú ember lakhatási -fejlesztési szükségleteinek kiszolgálását jelenti majd.

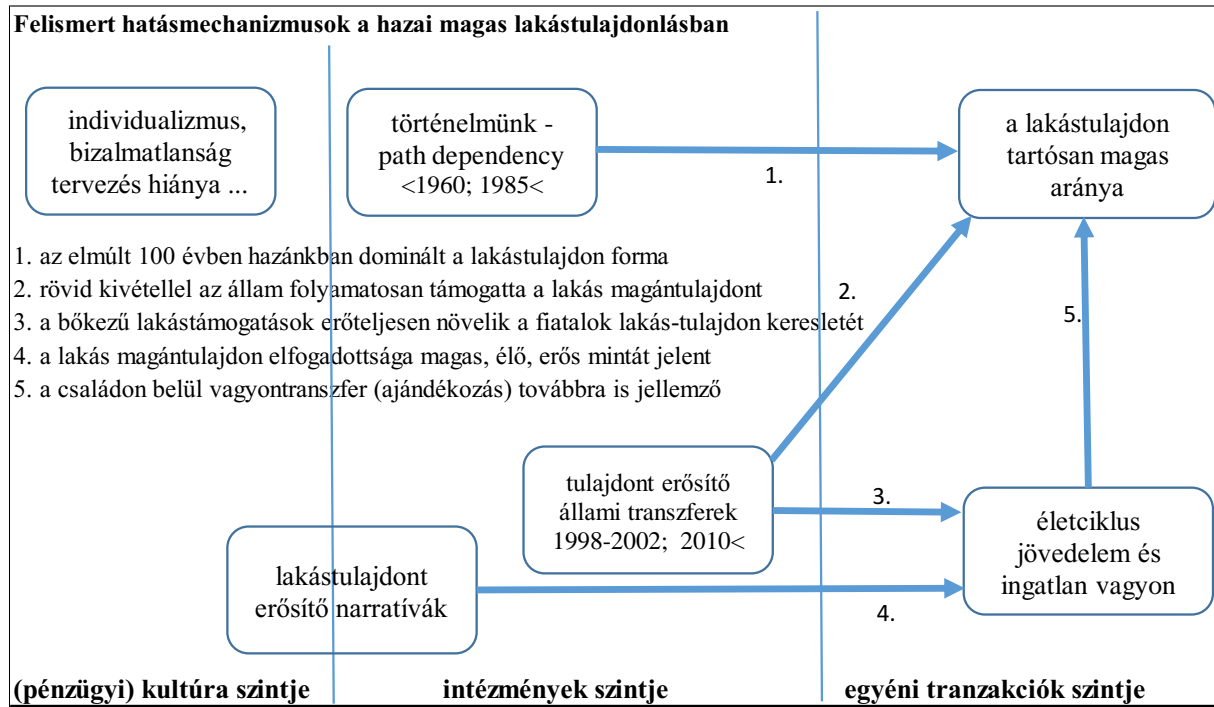
<sup>440</sup> Mádi (2008)

<sup>441</sup> Kreditinstitut für Wiederaufbau – szövetségi fejlesztési bank

<sup>442</sup> Tchouvakhina-Brüggermann (2014)

## 8) Eredményeim összefoglalása, további lehetséges kutatási irányok kijelölése

Elemzésem végéhez közeledve, az 1. és 2. ábrákra visszakanyarodva egy saját szerkesztésű ábrában (63.) foglalom össze az általam feltárt modell legfontosabb összefüggéseit. Fontos természetesen, hogy egy ilyen modell, gondolati konstrukció egy absztrakciós folyamat eredménye, amennyire érénye lehet az érthető ábrázolás, annyira el is fedhet részleteket.



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

**A kultúra hatása létező, jelen van. Ez a közgazdaságtan mai eszközeivel azonban közvetlenül kevésbé bizonyítható. A pénzügyi kulturális háttér által kialakított és táplált vélekedések, narratívák a közbeszéd és a sajtó vagy szociális média által is érzékelhetők és lényegesek. A narratíváink része a lakóingatlan mint végső menedék és egyúttal tartós befektetés.** Ezek alaposabb vizsgálata is célszerű és szükséges is a jövőben, ennek keretében lényeges feladat a pénzügyi kultúra lakástulajdonra való hatásának további empirikus vizsgálata is.

**Az állami támogatások léte, azok befolyásoló hatásai is kimutathatók, lényegesek: az állam az elmúlt 30 évben is feladatának látta a magántulajdonú lakáshoz jutás támogatását, valamint a felnövő fiatal generációk is „elvárják” a támogatások létét.** Ebben a Kornai által megfogalmazott paternalizmus él bennünk tovább. Az állami támogatások jelentős mértékben hitelezési prociklikus hatásúak (CSOK, Babváró, ZOP), ezeket jellemzően az állam megfelelő források birtokában konjunktúra élénkítő hatással használja fel.

**Az életciklus elemzés alkalmas eszköz a családon belüli transzferek, a családi vagyonok (ingatlan és pénzügyi is) felépülésének elemzésére, bizonyos makrogazdasági mutatók alakulásának magyarázatára.**



**Az elemzéseim alapján lehetséges és szükséges tanulságokat, új kutatási irányokat is megfogalmaznom:**

**1.) Az egyik elemzési dimenzió az életciklus alapú megközelítés** tapasztalatainak levonása lehet. Ezt az előző 7.2 fejezetben tettem meg a fiatalok (I.), majd aktív családok (II.), majd az idősek (III.) helyzetének összefoglalásával. E vizsgálat nemzetközi kiterjesztése célszerű lenne.

**2.) A másik dimenzió az intézményi, strukturális, szerkezeti következtetések levonása** lehet. Célszerű a növekedési célokat követően más, jobb minőséget keresni a gazdaságban is:<sup>443</sup> „bizonyos értelemben mindenki hisz a növekedésben, és ez így van jól, mert a növekedés az élet nélkülözhetetlen eleme. **A lényeg azonban, hogy a növekedés gondolatához egy minőségi gondolatot rendeljenek**”<sup>444</sup>. Ez a gondolat érvényes a hazai lakásteremtésre is. 30 évvel a rendszerváltást követően nagyon nagy vargabetűkkel és fejlődési törésekkel a hátunk mögött, a magyar lakáspolitikai több Achilles sarkát vélem felfedezni. **Ezen összefüggések további kutatása mindenképpen hasznos további felismerésekhez vezethet a hazai lakhatás fejlesztésében, így ezek vizsgálata a jövőben további erőfeszítéseket érdemel.**

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

A rendszerváltás során 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 magánbérlakás szektor megteremtése, meghatározandó annak célszerűen szükséges mérete. E mögött két kérdés is meghúzódik: az egyik a **magántulajdon vs. bérlet, a másik pedig a piaci vs. szociális bérlakások** dilemmája. A kérdés mögött alapvető filozófiai, társadalompolitikai dilemma húzódik. Ezt láttuk az 1950-60-as évek Németországi dilemmájában - ahol végül a lakásbérleti forma szerepe megnőtt -, vagy a korábban említett, Thatcher programja nyomán végrehajtott angliai lakásprivatizációnál és a svéd szociális modell kapcsán is.

Megválaszolendő, hogy az **esetlegesen kialakuló intézményi bérlakások esetén mely piaci szereplők milyen várható megtérüléssel** (ami determinálja majd a bérlakások árait), **intézményi garanciákkal és szabályozással, milyen időtávra ruházhatnak be**. Mivel ezen beruházások hatása több évtizedes, ehhez is erős politikai elhatározás és szakmai konszenzus szükséges. A lakossági bérlakások esetén cél lehet a KSH által kimutatott, üresen álló, de lakható lakások szabályozott használatba vétele is. Itt eleve kérdéses ezek minősége, elhelyezkedése, és itt is megoldandó **az albérlet szabályozásának problémája: megbízható, kikényszeríthető írásos szerződések, kölcsönös garanciák szükségesek a bérlő és bérbeadó részére**. A lakásbérlet lehetősége különösen lényeges lehet a felsőoktatásban tanulók és pályakezdő fiatalok részére, különösen akkor, ha emellett a későbbi saját tulajdon önerejének megteremtése is a motiváció része. **Az intézményi kínálat megjelenése a szabályozás kialakításával, a piaci kínálat megjelenésével leggyorsabban így 3-5 éven belül lenne lehetséges**. Ezek alapvetően az intézményi és az egyéni tranzakciók szintjeit érintő javaslatok.

#### **B) Új lakások építése versus felújítás, modernizálás - az állomány minőségének javítása**

Láttuk, hogy a hazai lakásállomány zöme 50-60 éve épült, ezek nagy részben elavult, energiapazarló épületek. Látjuk, hogy az energiaellátásunk forrásai egyre bizonytalanabbak, pl. az orosz gázszállítás ma már egyre jelentősebb, immár háborús bizonytalanságai miatt is.

<sup>443</sup> Trebeck-Williams (2019) hivatkozza E.F. Schumachert

<sup>444</sup> Trebeck-Williams (2019) 111. és 118. o.

**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? Ez az lakók életciklusának két „vége” (a fiatalok és idősek specifikus nehézségeit fent elemeztem) közötti legnagyobb állományt, és így sok mindenkit érintő leglényegesebb probléma. Nagyon fontos, hogy az energetikai felújítás nem redukálható az „olcsóbb” pl. solar energia kérdésére. Ez csak felületi kezelés, hiszen egy energetikailag felújított lakás kevesebb „olcsó” energiát használ fel és kevesebb energia előállítását is így kisebb beruházást igényel.

**Ide tartozik a meglévő lakásállomány energetikai javítása, és az ennek a „csúcstámogató „zöld lakhatás” MNB által hangsúlyosan felvállalt célrendszerére is, a banki- hitelezői motiváció megteremtése a „zöld” fenntartható hitelezésre, erre irányuló felügyeleti szabályozói eszközök kifejlesztése. Az EU kiemelt célja a lakossági lakhatási körülmények, energiahatékonyság javítása<sup>445</sup>. A téma komplexitását növeli, hogy az EU a fenntarthatósági taxonómia kialakítása során<sup>446</sup> definiált Közel Nulla Energiaigényű Épületeknél<sup>447</sup> hazánkban a pontos energiafelhasználás ismerete és legalább BB energetikai besorolás szükséges, azaz max. 100 kWh/m<sup>2</sup>/év összesített energetikai jellemző. Ez a hazai lakásállománynak ma csak mintegy 2-3%-ra érvényes. Az EU szabályozás fontos eleme ugyanakkor az építés esetén is a DNSH elv<sup>448</sup> betartása: maga az építés során felhasznált építőanyag előállítása, vagy akár az építési terület természetből történő kivonása is környezeti terhelést okoz, ezáltal elkerülendő. Nagyon alaposan meg kell tehát vizsgálni azt, hogy mennyire célszerű az új lakások építésének támogatása a meglévők felújítása helyett, hol van egy egészséges cut-off átváltási pont, ahol már gazdaságosan nem menthetők meg a meglévő lakások, épületek.**

Ezt a témakört érinti a **Covid kapcsán tartósan megváltozó lakossági szokásainkhoz történő alkalmazkodás** is. A lakások új funkciói (munkahely + iskola + mindennapi élettér...) a meglévő lakásállománnyal szemben egészen új elvárásokat támasztanak, ami még erősebben felértékeli annak minőségét és fenntartási költségeit is.

Ez a problémakör súlyosan terhelt az EU<sup>449</sup> jogalkotással és jogértelmezéssel, a kapcsolódó hazai szabályozással és ahhoz kötődő motivációs eszközökkel, intézményi alkalmazkodással is. Ez viszont **talán a legnagyobb horderejű kihívás a hazai lakáspolitikánk előtt, aminek megvalósulása gyorsan, 1-2 év távlatában elindulhatna, de markáns, évenként 100 ezer db nagyságrendű felújítás mennyiség esetén is több évtizedet venne igénybe.**

**C) A jelentősen változó makrogazdasági, inflációs környezet hatásai, és a jelenlegi lakástámogatási rezsim fenntarthatósága**

Láthattuk, hogy 2000 körül kialakult egy versenyképes lakossági hitelezési intézményrendszer. A rendszerváltás óta eltelt bő 30 évben azonban meglepően rövid időszakokban volt alacsony, a piaci hitelezés képességét természetes módon megteremtő infláció. Természetesen nem alakult ki így hazánkban a hosszú távon is elérhető piaci hitelezésbe vetett bizalom, az ezzel kapcsolatos várakozás sem. A 2013-2014-től kezdődő években tartós „őszövétségi 7 éves” alacsony kamatkörnyezetet és gyors növekedést jelentő általános gazdasági ciklusban éltünk. 2021 végétől már egy markánsan emelkedő kamattrend határozza meg gazdaságunkat, aminek hatása érezhető a hitelezési volumen alakulásán is. Izgalmas kérdés, hogy mikor

<sup>445</sup> European Commission (2020), KPMG (2020)

<sup>446</sup> EU (2020)

<sup>447</sup> Net Zero Energy Building

<sup>448</sup> Do Not Significant Harm

<sup>449</sup> EU Párizsi egyezmény 2050 céljai

„keményedik be” a megnövekedett mértékű lakástámogatások költségvetési korlátja? **A legfontosabb feladatunk a makrogazdasági ciklusok hatásának korlátozása, kiküszöbölése. Ennek fontos része a hitelkamatok tartós rögzítése, mert a fix, kiszámítható kamatok és az ezekhez kötődő tapasztalatok és várakozások.** (ld. az 5) A hazai makrogazdasági keretek fejezetben) **teszik lehetővé a széles körű tömeges, biztonságos hitelfelvételt. A 15-20-25 éves fix kamatozású rendszer kiépítése és szabályozói támogatása komoly hatással bír a piaci alapú hitelezés ciklikusságának, makrogazdasági ingadozásainak korlátozásában.** A 2021-ben beindult kamatemelkedési hullám ismét hatósági kamatstophoz vezetett, aminek szükségességét hosszú, alacsony, a szerződésben rögzített kamatperiódusokkal ki lehet kerülni. Az LTP mint „zárt rendszer” definíció szerint alkalmas hosszú lejáratú fix kamatozású hitelek folyósítására.

**A kedvezőbb kamatokhoz történő visszatérés több évet is igénybe vehet.** A jelenleg is domináns CSOK hitelek támogatása úgy került kialakításra, hogy az állam által meghatározott referencia kamatláb\*130% + 2 (illetve 1) % az ügylet kamata. Ebből az következik, hogy **a kamatemelkedés kockázatát ma jelentős részben az állam is viseli, így a kamatemelkedés hatására a hitelek kamatperiódusának leteltével az állam terhe is növekszik.**

**Nagy kihívás ezen támogatási formák hatásainak mérése és hosszú távú, ciklusokon átívelő modellezése, mind a támogatói, mind pedig a támogatotti oldalon.** Ezzel lehetne differenciálni a bevezetett eszközök között. Láttuk, hogy a kommunikációs célok, a narratívák nagyban befolyásolják az állami transzfereket, de az igazságosság érdekében sem lehet a gazdasági ciklusok eltérő terheit teljes mértékben a polgárokra terhelni. Célszerű lehet, hogy a támogatások az állami teher kiszámíthatóságának biztosítására akár céltól függően fix. kamat % formájában legyenek meghatározva, így az ügyfél (csökkentett) kockázata lenne a kamatok esetleges emelkedése.

#### **D) Lakáskereslet és -kínálat összhangjának megteremtése a támogatási politikában**

„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>450</sup> Mindennek az a tanulsága, hogy **a hatékony lakáspolitikai politikailag dominált lakáskeresletet növelő támogatási céljai mellett el kell érje a kínálat megfelelő bővülését is.** A kereslet növelésére a kedvező makrogazdasági tényezők esetén több támogatási forma rövid távon is alkalmas, ezeket korábban részletesen kifejtettem. Ezzel szemben a kínálat növekedése nehezen befolyásolható az alábbi okok miatt is:

- az építőiparon belül a magánérs lakásépítés legtöbbször az állami nagyberuházások mellett, „maradék kapacitások” elvén működik;
- a lakásépítés több száz lakásos projekt formájú építése teljesen más üzleti modellt jelent, mint a vidéki családi házas, 1-3 lakásos épületek építése;
- az új építéshez képest más keretet jelent a meglévő lakások energetikai modernizálása.

A keresleti és kínálati hatások együttes figyelembevétele a tervezés és szabályozás kialakítása során rendkívül komplex feladat. A támogatások célszerűségének növelése klasszikus szabályozói kihívás. **Javasolt tehát a CSOK-támogatás szintjének differenciálása** a már az érintett tulajdonában lévő ingatlanok száma alapján, látva azt, hogy ez befektetési célú keresletet is generálhat, ami egy emelkedő általános ciklusban kifejezetten káros lehet. A

<sup>450</sup> Matolcsy (2020)

támogatási rendszerben ma több beépített határidő is ketyeg, így néhány jelenleg élő támogatás jogi hatálya lejár 2022-ben:

- 2022 közepén kifut a falusi CSOK;
- 2022 végéig pedig a lakásfelújítási támogatás és a babaváró kölcsön támogatása is;
- 2022 végéig engedélyezett ingatlanok esetén érvényes a kedvezményes 5% ÁFA kulcs.

Ezen támogatások várható lejáratára előrehozott keresletet indukált, így egy érzékelhető nyomást vitt a rendszerbe, amit szükségképpen jelentősebb visszaesésnek kell követnie. Az otthonfelújítási támogatással kapcsolatban beérkezett kérelmek száma a 2021 májusi napi 100 darabról 2021 októberére napi 500-600 darabra emelkedett.

Ez az intézményi, konkrétan a lakáspolitikai szintjén jelentkező feladat (szabályozás és megfelelő ösztönzők kialakítása, esetlegesen a szabályozói intézményrendszer átalakítása, és az elvárt hatások meghatározása), aminek az időhorizontja mintegy 1-2 év lehet.

### E) Az általános gazdasági ciklusok és lakástámogatási ciklusok összehangolása

Ez a pont az A) alatt megfogalmazott gondolatok általánossá tétele: a jelenlegi lakástámogatási rendszer az eszközök rendelkezésre állásán keresztül hatóan erősen prociklikus. Ugyan a lakástámogatási ciklusok és az általános gazdasági ciklusok nem teljesen fedik egymást<sup>451</sup>, részben elcsúsznak, de összehangolásuk lényeges feladat. A „jó erőben lévő” költségvetés fellendülés idején bőséges eszközökkel rendelkezik a lakáshoz jutás támogatására. Általános gazdasági visszaesés esetén a kormány lakástámogatási eszközei megdrágulnak, lehetőségei beszűkülnek. **Az anticiklikus lakáspolitikai szükségességének felismerése sürgető felelősségünk. Ez az eszköz intézményi innovációkkal összekapcsolva (a lakhatás egyéb intézményi formáinak kialakítása, a bizalmi, biztonsági korlátok lebontása) bizonyára alkalmas lenne a hitelezés és az építőipar keretein belül meglévő ciklikus jelenségek csökkentésére.** Lehetséges módjainak és ennek keretén belül a ciklusokon átívelő támogatási eszközök használatának ma azonban nincsenek meg a politikai oldalak közötti, a politikai váltógazdaság kereteit meghaladó konszenzusos elemei: milyen mértékben szükséges a lakástámogatási eszközök diverzifikációja, az eltérő politikai irányú kormányzatok által végrehajtandó irányváltások „mélysége”? Korábban létrehozott eszközök tűntek el, és korábbi, elfeledett eszközök tértek vissza. **Az állam prociklikus beruházói kereslete az elmúlt években részben „felszívta” a lakossági építőipari kínálatot,** aminek emelkedő építőanyag árak és munkaerő költségek, ezzel emelkedő új és használt ingatlan árak lettek a következményei.

**A tartósan alacsony lakáshitel kamatok képesek lennének a ciklikus hatások enyhítésére.** Egy gazdasági ciklusokon átívelő képességű intézmény (volt) a lakástakarék-pénztár. Egyik fontos képessége az, hogy a saját forrásai, lakossági lakáscélú betétek bázisán képes volt lefelé forduló gazdasági ciklus idején is jelentős hitelezési képességeket fenntartani. A Fundamenta Zrt. például a 2010-es évek devizahitelezési válságának idején több éven át piaci súlyát jelentősen meghaladóan, 20+ % lakossági lakáshitelezési részesedést ért el<sup>452</sup>. A másik erre alkalmas eszköz a befektetői bérlakás építés lehetne, hiszen ezek az intézményi beruházók képesek hosszabb ciklusokat átívelően 7-10 évre is tervezni, kalkulációkat végezni, és ezzel a kínálat megteremtéséhez érdemben hozzájárulni. A fent kifejtett intézményi vagy lakossági bérlakásépítés bizonyára egy hatékony eszköz lehet a kívánatos anticiklikus hatások kifejtéséhez.

<sup>451</sup> ennek részleges kifejtése meghaladja munkám kereteit

<sup>452</sup> szerző saját, munkahelyi adatai alapján

## F) A lakáspolitikai és a kapcsolódó egyéb fejlesztési politikák összehangolása

Ez az összehangolás látszólag egy policy-eket összehangoló kormányzati feladat, de annál több is. Az elmúlt három évtized történelme azt bizonyítja, hogy a költségvetés, a gazdaság élénkítése, a családtámogatások, a kiszolgáló pénzügyi intézmények fejlesztése, a lakáskínálat feltételeinek megteremtése, az építési energetikai hatékonyság javítását célzó szabályozások, településrendezési szabályozások (pl. barna övezetek felszámolása nagyobb városokban, Budapest és Balaton agglomerációinak építési helyzete), ipartelepítés és regionális gazdasági fejlesztések mind-mind egymást determináló elemek. Ezek az elemek jelenleg több ponton is feszültséget jeleznek. Elég itt várostervezők<sup>453</sup> nyilvános megszólalásaira gondolnunk a **Budapest és agglomerációjának fejlesztésének összehangolása** érdekében, hiszen a Budapestről agglomerációba kiköltözők még erősebben terhelik a város infrastruktúráját. Éppúgy **kialakulhatnak átmeneti vagy tartós regionális feszültségpontok** egy-egy nagy értékű ipartelepítés hatására (pl. Debrecen BMW gyár). **Mindez felveti a lakhatás kérdéseinek kormányzati felelősségét és a kormány optimális szerkezetének kérdését:** mint láttuk **2000-ben a lakáspolitikai markánsan az általános gazdaságpolitika táján értelmezett részévé, eszközévé vált, majd a lakástámogatás teljesen a családtámogatás részévé vált.** „Matolcsy több hibát felró, amelyek kiküszöbölése az elmúlt években jóval nagyobb löketet adhatott volna a gazdaság felzárkózásának”<sup>454</sup>. A 2022. évi országgyűlési választásokot követő egyik dilemma lehet a lakáspolitikai kormányzati felelősségeinek (pl.: családtámogatások, energetikai modernizálások, támogatás pénzügyi formái és költségvetési kihatásai, a támogatásokat kezelő intézmények szabályozásai) lehetséges újradefiniálása, a megváltozott politikai gazdasági környezet és a személyi változások<sup>455</sup> hatására.

## G) Az életciklusok kezelése a támogatás, piac eszközeivel

Elemzésem szerint **a hazai lakásfinanszírozás intézményei nem (eléggő) veszik figyelembe az életciklus jövedelem lehetséges pozitív hatásait.** Ide sorolom az életciklus alapú jövedelem hatásosabb figyelembevételének lehetőségét fiatalok (akár egyedül állók, akár házasok) esetében az LTV vagy PTI szabályok megfelelő módosításával; illetve ide tartozik a főleg egyedül élő időseknél kialakult értékes, de magas rezsivel terhelt, lakásingatlan vagyoni, de alacsony havi nyugdíj által okozott relatív lakhatási szegénység dilemmájának intézményi, piaci megoldása is. Kovács elemzi a fiatalok első lakáshoz jutásának megkönnyítésére a hitelfedezeti mutató lehetséges differenciálását, az ezekre vonatkozó nemzetközi összehasonlítást is bemutatja az MNB is<sup>456</sup>. A magas ingatlanulajdonlási arányok az életciklus mindegyik szakaszán specifikus feladatokat jelentenek, ezek tudatos kezelése kormányzati és intézményi válaszokat is kíván. Az erre vonatkozó szabályozás létrehozása, mint intézményi szintű intézkedés néhány hónapot vehet csak igénybe. Ez tehát rövid határidővel megjelenhet a hitelintézetek szabályrendszerében.

**Az idősek helyzetét támogató energetikai és akadálymentesítő hitelprogramok megjelenése** pl. az MFB kínálatában szabályozási, intézményi szintű feladat, a németországi KfW ajánlatához hasonlóan, néhány hónapot, akár egy évet is igénybe vehet.<sup>457</sup> A korábban létező, de sikertelen „reverse mortgage” „**megélhetés az ingatlanért**” típusú termékek bevezetése politikai akarat megléte esetén is több évet venne igénybe. A jogi szabályozás kialakítása, a piaci intézmények, értékesítési csatornák, folyamatok kialakítása, az azokra

<sup>453</sup> Id. pld. Vitézy Dávid; Fürjes Balázs

<sup>454</sup> Napi.hu 2021.08.23

<sup>455</sup> családtámogatásért felelős miniszter Köztársasági elnökké történő választása; Területfejlesztési tárca létrejötte

<sup>456</sup> MNB (2021b) Makroprudenciális jelentés 2021 2. keretes írás

<sup>457</sup> <https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilie/F%C3%B6rderprodukte/F%C3%B6rderprodukte-f%C3%BCr-Bestandsimmobilien.html>

történő felkészülés, a szükséges fogyasztói megértés és tanulás nagyon drága, és hosszú folyamat eredménye lehetne.

**Összességében tehát látjuk, hogy a történelmileg determinált magas arányú lakástulajdonokai sokrétűek: részben kulturális, jelentős részben történelmi és intézményi, az állami beavatkozások felettes céljaiból és eszközeiből is ered.** Ezek az okok sokrétűen hatnak egymásra. A magas arány a rendszerváltás óta nem csökkent, sőt tovább emelkedett. Kialakultak, jelen vannak a piaci lakásfinanszírozási, -hitelezési intézményi rendszer szereplői, az elmúlt évtizedben örvendetesen kedvező volt a makrogazdasági környezet, és ennek következtében alacsony kamatok jöttek létre, aminek keretein belül látszanak az állami transzferek által is determinált életciklus alapú családi döntések a fiatalok lakáshoz juttatására, az ingatlan vagyon növelésére.

**A lakossági vagyon nagyobb részét megtestesítő lakásvagyon, a magas hazai lakástulajdon jelentőségének elismerése mellett célszerű szembe néznünk annak hátrányaival és veszélyeivel is. Az ebből eredő problémák megoldása a fent megfogalmazott javaslataim mentén, intézményi, szabályozói szinten több éves időtávlatban lenne lehetséges. Ehhez a jelenlegi motivációs ösztönzők alapos és hosszabb távra is érvényes felülvizsgálata, esetleg új ösztönzők használata, új intézmények kialakítása is szükséges. A hazai lakástulajdon dominanciájának a pénzügyi kultúrában is fellelt, közbeszédben kialakult okainak oldása, a pénzügyi kultúra fejlesztése ezzel szemben bizonyára több évtizedes folyamat lenne, aminek érdekes kiindulópontja lehet a gazdaság más területein gyorsan fejlődő „megosztásos” gazdaság (shared economy) esetleges megjelenése is.**

## Összefoglaló / Summary

**Magyarországon európai összehasonlításban magas a magántulajdonú saját használatú lakások aránya. A hazai háztartások vagyonának magas hányada ingatlan vagyonban testesül meg. Munkámban magyarázatot adok ezen magas tulajdoni arány kialakulására, annak fenntartó okaira és jellegzetességeire.** Elemzésem sajátossága, hogy több dimenziós átfogó modellt hozok létre. A lakhatás, és lakástulajdon különleges „jószág”, a közgazdaságtanban is különleges helyet foglal el. Az ingatlan vagyon segítségével a hazai háztartások megtakarításainak és vagyonának nagy részét jellemezni tudjuk. 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.

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

**A hazai lakástulajdonlás és ezzel az öngondoskodás kulturális, történelmi, közgazdasági aspektusainak feltárása.** Magyarország nem különül el markánsan egy-egy szomszédos vagy közeli országtól, illetve a használt fogalmak nem elég élesek, szétválasztók. 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 határozza meg.

**A lakhatással, lakástulajdonlással, lakáshitelezéssel kapcsolatos hazai intézményeink kialakulásának vizsgálata, nemzetközi kitekintéssel.** A történelmi múltunk vizsgálata 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. A rendszerváltozás körüli privatizációval domináns forma lett a lakás magántulajdon; megszűntek, és azóta sem alakultak ki széles körben használt alternatív lakhatási tulajdonosi formák. A fiatal családok lakhatásának támogatása, a lakhatási magántulajdon elérése és ennek központi támogatása vált a lakáspolitikai fő fókuszává.

**A hazai makrogazdasági keretek elemzése.** Hazánk GDP-arányos lakáshitelállománya 2020-ban európai összehasonlításban továbbra is a legalacsonyabb volt, 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 lakások, lakásépítések fejlődése.** 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. Az építés és hitelezés volumenének ilyen mértékű ingadozása nem indokolható csak a makrogazdasági feltételek alakulásával, ennek intézményi, szabályozási oldala is van. Ok-okozati összefüggést találtam a támogatások és a lakáshitelezési kereslet, és az építési kínálat merevsége miatt az árak alakulása között.

**Életciklus elméletek alkalmazhatósága.** Az életciklus elmélet igazolható a megvizsgált KSH adataihoz hasonlóan a HFCS (ECB) háztartási adatokon is, mind a lakossági jövedelem és vagyon alakulásában és a hazai lakossági hitelek tekintetében. A vizsgált 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 idősök esetén kiugró arányú pénzvagyon formájában mutatkozik meg.

**A 8. fejezetben felismeréseket, javaslatokat fogalmaztam meg egy fenntartható(-bb) lakáspolitikai irányába.** Az általam feltárt modellt a 63. saját ábrával foglalom össze.

A **fiatalok** esetén a saját tulajdonú lakás megszerzésének nincs tartós és elterjedt intézményi működő lakhatási alternatívája, így a fiatalok lényegében belekényszerülnek a magántulajdonú lakás mielőbbi megszerzésébe.

Az életciklus közepén az **aktív családos felnőttek** esetén a megszerzett lakástulajdon nagyon jelentős részt képvisel a családok vagyonában, aminek elérésére komoly tőkefelhalmozási erőfeszítéseket tettek. Mindezen túl, a hazánkban domináns társasházi forma nem támogatja az esetleges felújításokat, modernizálásokat.

Az **idősök** magas lakástulajdoni aránya egyedi, gyakran nehezen kezelhető terheket jelent.

**A következő összefüggések további kutatása hasznos további felismerésekhez vezethet a hazai lakhatás fejlesztésében.**

**A magántulajdon és bérlakások hosszú távon egészséges aránya:** e mögött két kérdés is meghúzódik: az egyik a magántulajdon vs. bérllet; a másik a piaci vs. szociális bérlakások dilemmája. Megválaszolendő, hogy intézményi bérlakások esetén mely piaci szereplők milyen szabályozással, várható megtérüléssel, intézményi garanciákkal, szabályozással foghatnak bele.

**Új lakások építése versus felújítás, modernizálás:** a hazai lakásállomány zöme 50-60 éve épült, ezek nagy részben elavult, energia pazarló épületek. Mintegy 800 ezer - 1 millió otthon (alapos, a gépészetet, nyílászárókat, hőszigetelést is magában foglaló) mélyfelújítása lenne szükséges. A lakások új funkciói (munkahely + iskola + élet tere) a meglévő lakásállománnyal szemben egészen új elvárásokat támasztanak.

**A jelentősen változó makrogazdasági- inflációs környezet hatásai:** 2021 végétől egy markánsan emelkedő kamattrend határozza meg gazdaságunkat, aminek hatása érezhető lesz a hitelezési volumeneken is. A támogatási rendszerben ma több beépített határidő is ketyeg.

**Lakáskereslet és -kínálat összhangja, árak alakulása:** A fiatal családalapítók keresletének támogatására összpontosító gazdaságpolitika és támogatási rendszerek a kínálat változatlanlansága mellett áremelkedéshez, és így egyre nehezebb megfizethetőséghez vezetnek: mindennek az a tanulsága, hogy a hatékony lakáspolitikai politikailag domináns keresleti támogatási céljai mellett el kell érje a kínálat megfelelő bővülését is.

**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.

**A lakáspolitikai és a kapcsolódó egyéb fejlesztési politikák összehangolása:** 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, ipartelepítés és regionális fejlesztések mind-mind egymást determináló elemek.

**Az életciklusok kezelése a támogatás, piac eszközeivel:** A hazai lakásfinanszírozás intézményei nem (elégé) veszik figyelembe az életciklus jövedelem pozitív hatásait. Ide sorolom annak hatásosabb hitelezési figyelembevételének lehetőségét, és ide tartozik a történelmi okokból a főleg egyedül élő idősöknél kialakult értékes, de magas rezsivel terhelt ingatlantulajdon miatt kialakuló „relatív” lakhatási szegénység jelenségének intézményi, piaci megoldása is.



**In European comparison, Hungary has a high proportion of self owned apartments for own use. A high proportion of the wealth of Hungarian households is invested in real estate. I explain the development of this high ownership ratio, its main reasons and characteristics.** I create a multidimensional, comprehensive model. Housing and home ownership are special “goods”, occupying a special place in economics. We can characterise a large part of the savings and wealth of domestic households based on real estate wealth. Savings for real estate, wealth accumulated in real estate and the income spent on its maintenance reduce household income for consumption purposes, as well as the population’s ability to finance other sectors of the national economy (enterprises, state).

**In order to reveal the expected correlations, I connected the following different level approaches and investigation dimensions:**

**Exploring the cultural, historical and economic aspects of domestic home ownership and self-reliance** (self-care). Hungary is not markedly different from neighbouring or nearby countries, and there is no clear separation between the expressions of the concepts used. The explanatory power of culture can be mostly revealed within the scientific framework of financial culture, through the analysis of knowledge, attitude and behaviour that are of paramount importance there (e.g. trust, long-term planning, order, foresight...); as well as the analysis of the narratives related to these concepts that appear in our daily lives.

**Development of our domestic institutions related to housing, home ownership, and housing loans, with an international perspective.** Our historical past definitely explains the high proportion of self owned housing in Hungary. This form of ownership was dominant in our country before the WW2, and paradoxically, it became one of the widespread, legal ways of accumulating wealth during state socialism in Hungary, which was reinforced by the support for the construction of single-family houses in the countryside in a centrally planned economy, as well as the rapid and almost complete privatisation of the short-lived urban block of flats form. With the privatisation around the change of regime, private ownership became the dominant form; widely used alternative forms of home ownership have ceased to exist and have not been developed since then. Housing support for young families, access to private home ownership and central support for this became the main focus of housing policy.

**Analysis of the domestic macroeconomic framework.** Our housing loan stock to GDP ratio was still the lowest in Europe in 2020: It can therefore be said that even with historical fluctuations, this indicator is low. In my opinion, among the reasons for this are the years of lost market lending due to high inflation, which even the often very generous subsidy regimes could not compensate for.

**Changes in the number of apartments as physical units and the development of housing construction:** Housing lending and housing construction have developed strongly cyclically in the past 30 years: we have seen significant, strong fluctuations – several hundred percent – in the short term, even within a few years. Fluctuations in the volume of construction and lending to such an extent cannot be justified only by the changes in macroeconomic conditions; it certainly has an institutional and regulatory side too. I found a causal relationship between the support and the demand for housing loans, as well as the price changes due to the rigidity of the construction supply.

**Applicability of “life cycle theories”:** The life cycle theory can be evaluated with the KSH data, and with the HFCS (ECB) household data in terms of the development of household income and wealth and domestic household loans as well. Both set of data show strong income and wealth life cycle curves. This is manifested in the form of income that increases up to 54 years of age, an outstanding willingness to borrow in the case of young families (which is significantly supported by the family support system and the housing policy), assets that also

increase with age until the age of 54, and in the case of the elderly, an outstanding ratio of financial assets.

**In chapter 8, I formulated proposals regarding a sustainable housing policy:** I summarise the model I have explored with diagram 63.

In the case of **young people** there is no permanent and widespread institutional housing alternative to the acquisition of one's own flat, so young people are essentially forced to acquire a privately owned flat as soon as possible.

In the case of **active adults with families** it is important to examine the retention, maintenance and modernisation of acquired private property. It can be said that the acquired home ownership represents a very significant part of the family's wealth, to achieve this serious capital accumulation efforts were made.

In the special situation of the **elderly** their high rate of home ownership also means unique, often difficult-to-manage burdens.

**Long-term healthy ratio of private property and rental housing:** There are two questions behind this: one is private property vs. rental; the other is the dilemma of market vs. social rental housing. There is a fundamental philosophical and socio-political dilemma behind private property vs. rental property. It must be answered, which market players can embark on such task, under which regulations, what are the expected returns, and the institutional guarantees.

**Construction of new apartments versus renovation, modernisation:** Majority of the domestic housing stock was built 50-60 years ago, and these are largely outdated, energy-wasting buildings. New functions of the apartments (workplace + school + living space) place completely new expectations on the existing housing stock.

**Effects of a significantly changing macroeconomic-inflationary environment:**

From the end of 2021, a markedly rising interest rate trend has defined our economy, the effect of which will also be felt on lending volumes. There are several built-in deadlines in the support system today, so some of the currently existing supports will expire in 2022.

**Harmonisation of housing demand and supply, price trends:** Economic policy and support systems focused on supporting the demand of young families lead to price increases while the supply remains unchanged, and thus to increasingly difficult affordability: the lesson of all this is that an effective housing policy must achieve the appropriate expansion of the construction supply in addition to the politically dominated goals of demand support.

**Coordination of the general economic and housing support cycles:** Recognising the need for a counter- (or anti-) cyclical housing policy is our urgent responsibility. This would certainly be suitable for reducing existing cyclical phenomena within lending and the construction industry.

**Coordination of the housing policy and other related development policies:**

The history of the last 3 decades proves that e.g. financial housing subsidies, the development of the financial institutions that serve them, the creation of the conditions for the supply of housing, to this end the construction energy regulations, settlement planning regulations, industrial and regional developments are all elements that affect each other.

**Management of life cycles with support and market tools:**

According to my analysis, domestic housing finance institutions do not (sufficiently) take into account the positive effects of life cycle income. I include the possibility of more effective consideration of life-cycle-based income, and also include the institutional and market solution to the phenomena of "relative" housing poverty of people with valuable real estates burdened with high utility bills.

## 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

Nagy Ernő (2021) Megtakarítások és életciklus in: HANTOS PERIODIKA Miskolci Egyetem Gazdaságtudományi Kar (2021-1; 62-80.o.) ISSN 2732-0405 [https://gtktdk.uni-miskolc.hu/files/16964/HP\\_2021\\_1.pdf](https://gtktdk.uni-miskolc.hu/files/16964/HP_2021_1.pdf)

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*

## Hivatkozások, felhasznált szakirodalom

- 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 sérülékenységről [https://www.asz.hu/storage/files/files/elemezések/2020/lakosság\\_penzugyi\\_serulekenysegerol\\_20200520.pdf](https://www.asz.hu/storage/files/files/elemezések/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/elemezések/2021/E3213\\_Lak\\_megtak\\_ET\\_vegl\\_ism2\\_sszeft\\_z\\_tt\\_SKO.pdf?ctid=1307](https://www.asz.hu/storage/files/files/elemezések/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/elemezések/2021/penzugyi\\_tudatossag\\_digitalizacio\\_20210331.pdf?ctid=1307](https://www.asz.hu/storage/files/files/elemezések/2021/penzugyi_tudatossag_digitalizacio_20210331.pdf?ctid=1307)
- Állami Számvevőszék (2021c) Elemzés. Családpolitika [https://www.asz.hu/storage/files/files/elemezések/2021/csaladpolitika\\_20210126.pdf?ctid=1307](https://www.asz.hu/storage/files/files/elemezések/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): *Poszt szocialista 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., Fábíán, 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=PLNJ2IZFDXq-VkK\\_39n8ZCjc2ILDDXtivO&index=4](https://www.youtube.com/watch?v=NpOtI1ATN5w&list=PLNJ2IZFDXq-VkK_39n8ZCjc2ILDDXtivO&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\\_laszlo\\_elso\\_vasarlok\\_joga/](https://24.hu/fn/gazdasag/2007/03/08/csabai_laszlo_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-vermoeigensbefragung-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 \(europa.eu\)](https://www.ecb.europa.eu/home/pdf/research/hfcn/HFCS_Statistical_Tables_Wave_2017_May2021.pdf?ca15e575b6b7765dad1147e7a3dba728)
- 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](https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/-/ddn-20220224-1)
- 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 lakáspiaci – 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/velemenyt/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.gcb.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%3%A9nz%3%BCgyi%20tudatoss%3%A1g%20fejleszt%3%A9s%3%A9nek%20strat%3%A9gi%3%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 Konszolidáció 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-sajtotajekoztatora-final.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: vagyonszaporodás, 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 \(mnb.hu\)](https://www.mnb.hu/hirlev/08majus.pdf)

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\\_bel\\_eolvaso.pdf](https://hvgkonyvek.hu/resources/publicproduct/1837/lookinside/narrativ_kozgazdasagtan_bel_eolvaso.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 vagyonszerzés 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 2014.pdf
- 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\\_kulgzaszag\\_2011\\_07-08\\_056-078.pdf](https://epa.hu/04200/04259/00098/pdf/EPA04259_kulgzaszag_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>



## Melléklet 1: A lakástulajdonlással kapcsolatos narratívák néhány hazai sajtó megjelenése

### Narratívák a hazai lakásrendszerről:

- „Elszabadul a pokol a lakáshiteleknél? Magyarok százezrei figyelik lélegzet-visszafojtva, mi jön most? Portfolio.hu 2020.02.20.
- „Lakásépítési boomot hozhatnak a belengetett otthonteremtési és jegybanki programok” Index.hu 2020.09.22.
- „Itt a lakásfelújítási támogatás: a bankokat rohanhatjuk meg először a milliós összegekért” Portfolio.hu 2020.11.23
- „Hihetetlen luxusban él a legtöbb magyar: nyugaton erre kevesebbeknek futja” Pénzcentrum.hu 2020.12.10. / NAE: *téma a magántulajdonú lakások magas aránya/*
- „Megérkezett a kormány legszebb ajándéka: 35+28 milliót kaphatnak a családok!” Portfolio.hu 2021.01.09.
- „Túl a mélyponton a fővárosi újlakás piac” VG.hu 2021.01.19.
- „Példátlan robbanást hozhat Magyarországon a felújítási támogatás” Portfolio.hu 2021.01.20
- „Budapesten zuhant legnagyobbat a lakáspiaci adásvételek száma” Portfolio.hu 2021.01.28.
- „Csodálkozol, hogy nem zuhannak a magyar lakásárak? Nem csak nálunk van ez így” Portfolio.hu 2021.02.09.
- „Tényleg tuti tipp az ingatlan? Számolj a kockázatokkal is” Portfolio.hu 2021.02.19.
- „Javultak az ingatlanpiaci kilátások” Napi.hu 2021.04.06.
- „Meddig szárnyalnak a lakásárak, mi lehet a jó ingatlanbefektetés?” Portfolio.hu 2021.04.07.
- „Megtette hatását az MNB döntése: sorra drágulnak Magyarország legjobb lakáshitelei” Portfolio.hu 2021.07.12.
- „Elszabadulhat a pokol a lakáshiteleknél, rég nem látott törlesztőrészek jönnek” Portfolio.hu 2021.08.25.
- „Kijöttek a friss számok: rengeteg lakáshitelesnek száll el a törlesztőrésze” Portfolio.hu 2021.09.28.
- „Berobbanthatja az újlakás-piacot a zöldhitel” VG.hu 2021.10.06.
- „A járványhelyzet megtette a hatását: óriásit esett a külföldiek lakásvásárlása” Portfolio.hu 2021.11.15.
- „Vége a magyar hitelkánaánnak, készüljünk a 7% feleletti kamatokra” portfolio.hu 2021.12.27.
- „CSOK 2022: minden egy helyen, ezek a milliós támogatások várnak rád idén” Portfolio.hu 2022.01.12.
- „Szinte az összes magyar nagyváros leverte Budapestet lakásárakban” Portfolio.hu 2022.01.31.
- „Soha nem vettek még fel ennyi hitelt a magyarok, de megérkezett a feketeleves” Portfolio.hu 2022.02.02.
- „Példátlan roham indult a CSOK-ért, lépéskényszerbe kerülhet a kormány” Portfolio 2022.02.15.
- „Már 200 ezer házaspár igényelte a babaváró hitelt” Portfolio.hu 2022.02.16.

**Narratívák a hazai lakásrendszerről fenntarthatóságáról:**

- „Fenntartható lakáspolitikára van szükség” MNB, Matolcsy György, 2020.01.13.
- „Budapesti lakáspolitikát javasol Fürjes Balázs” Portfolio.hu 2020.01.16.
- „Ezért tolhatták ki az új lakások energiahatékonysági szigorítását” Portfolio.hu 2021.02.21.
- „Négy lépés az MNB-től, amitől zöldebbé válhat a magyar gazdaság” Portfolio.hu 2021.03.03.
- „Van eszköz a magyarországi ingatlanok energetikai állapotának javítására” Portfolio.hu 2021.03.02
- „A magyar társadalom jól-létének környezeti dimenziói - így látják az MNB elemzői” Napi.hu 2021.05.11.
- „Matolcsy: számos felzárkózási lehetőséget szalasztott el az ország” Napi.hu 2021.08.23.
- „Zöld pénzügyek nélkül nincs fenntartható gazdaság” Napi.hu 2021.09.08.
- „Habitat: Magyarország nem él a lehetőséggel, hogy érdemben javítson EU szinten rossz lakáshelyzetén” Napi.hu 2021.09.09.
- „Egy lépésre vagyunk a nyugdíjkatasztrófától: rámehet az idősek háza, lakása is” Pénzcentrum.hu 2021.09.15.
- „Vitézy Dávid: fenntarthatatlan, ahogy a budapesti várostérség burjánzik” Portfolio.hu 2022.01.01.
- „Vihar előtti csend? Sorra dőlnek meg a rekordok a magyar hitelpiacon” Portfolio.hu 2022.01.03.
- „A CSOK hátulütője: Sorra telnek meg az agglomerációs települések, egyre nagyobb a feszültség a helyiek körében” Portfolio.hu 2022.01.04.
- „Ezek a támogatások tűnnek el a választási év végére” Index.hu 2022.01.17
- „Tovább élne a lakásfelújítási támogatás” VG.hu 2022.01.22
- „Meghökkenítő eredményeket közöltek a magyar lakosság vagyoni helyzetéről” Napi.hu 2022.02.21
- „Örületos drágulás a lakáshiteleknél: több milliós a bukó akár egyetlen hónap alatt is” Portfolio.hu 2022.05.09.

## Melléklet 2: A kulturális háttér elemzésének ábrái



4. ábra: Hofstede kulturális dimenziói

<https://corporatefinanceinstitute.com/resources/knowledge/other/hofstedes-cultural-dimensions-theory/>



5. ábra: Hofstede kulturális dimenzióinak értékei Ausztria, Csehország és Magyarország (balról-jobbra) esetén <https://www.hofstede-insights.com/country-comparison/austria,czech-republic,hungary/> letöltve 2021.10.16.

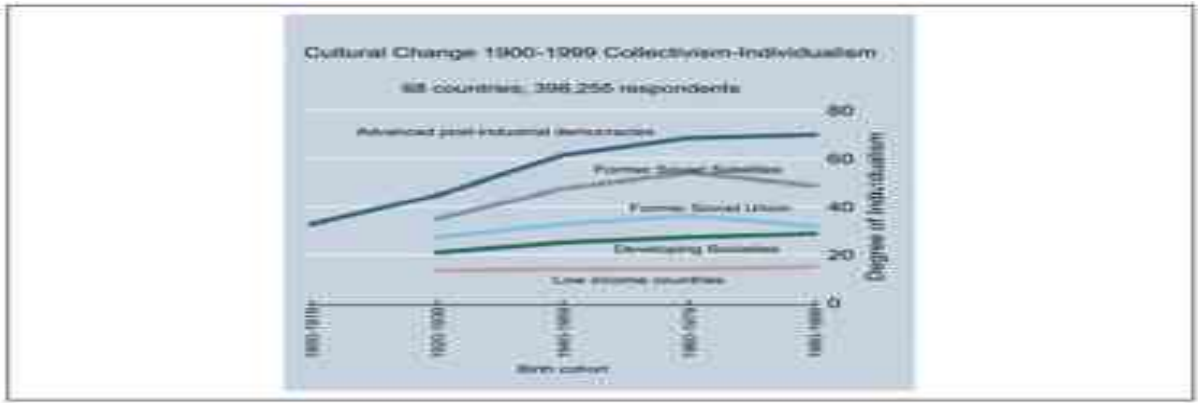


Figure 7. Cultural change Collectivism-Individualism.

6. ábra: Kulturális változás Kollektívizmus – Individualizmus (Beugelsdijk-Welzel (2018) 1490.o.)

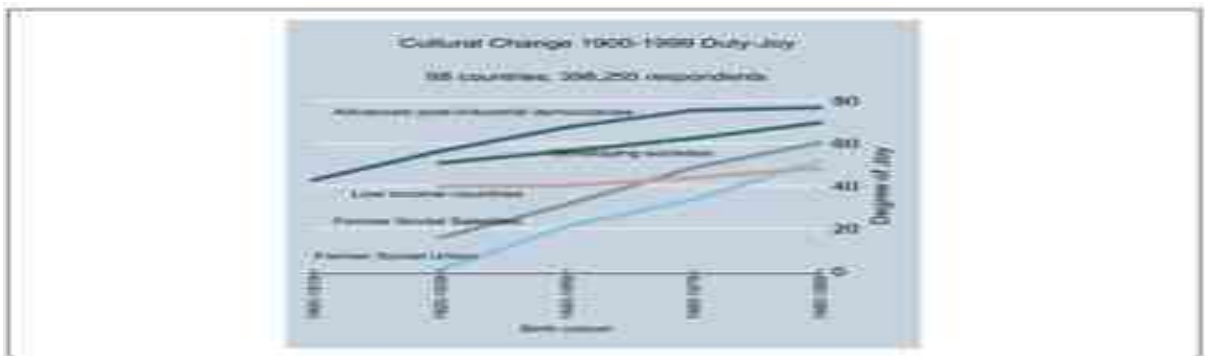


Figure 8. Cultural change Duty-Joy.

7. ábra: Kulturális változás Duty – Joy (Beugelsdijk-Welzel (2018) 1491.o.)

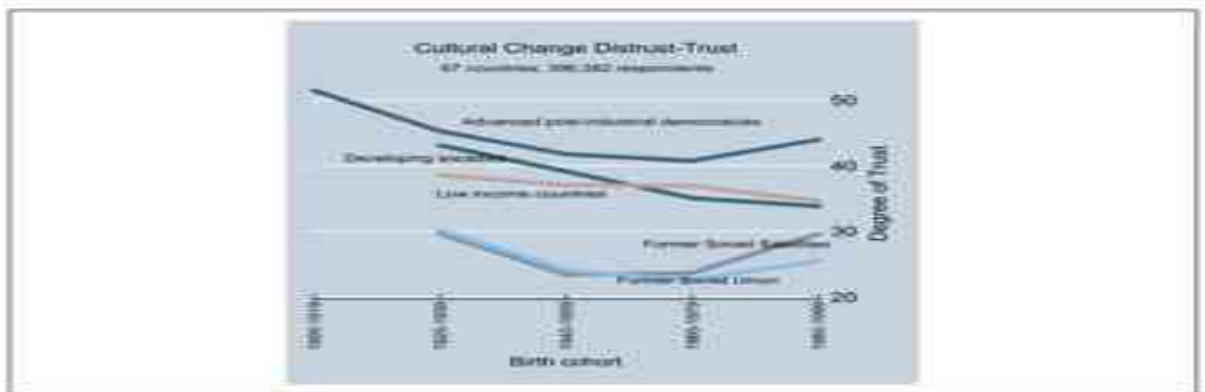


Figure 9. Cultural change Distrust-Trust.

8. ábra: Kulturális változás Bizalmatlanság – Bizalom (Beugelsdijk-Welzel (2018) 1492.o.)

Table 1: The distribution of cultural dimensions according to Schwartz

	Embed- dedness	Aff. Autonomy	Intell. Autonomy	Hierarchy	Egalitaria- nism	Mastery	Harmony
West Europe		+	+		+		+
English-Speaking		+	+		+	+	
Confucian	+			+			
South Asia	+			+			
Africa	+						
Middle East	+					+	
Baltic States + Central Europe			+				+
Balkan States + East Europe							
Latin America							

9. ábra: A kulturális dimenziók eloszlása Schwartz szerint (Breuer-Salzmann (2012) 4. o.)



Figure 8: Private Trust Indicator (constructed from EVS)

10. ábra: Privát Bizalmi Index (Fleck-Monninger (2020) 27.o.)



Figure 10: Public Trust Indicator (constructed from EVS)

11. ábra: Közösségi Bizalmi Index (Fleck-Monninger (2020) 28.o.)

## Ábrajegyzék

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 országában 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)

## Köszönetnyilvánítás

Ez úton is köszönöm kollégáim, oktatóim az értekezésem elkészítéséhez nyújtott közvetlen vagy közvetett támogatását.

Különösen köszönöm témavezetőm Prof. Kovács Levente személyes, közvetlen, célratörő útmutatásait, munkahelyi vezetőm Tátrai Bernadett támogatását.

Köszönöm a dolgozatom előzetes bírálóinak Dr. Bartha Zoltánnak, Dr. Mádi Lászlónak, Dr. Pásztor Szabolcsnak a számomra biztosított sokoldalú hasznos bírálati szempontjaikat, Prof. Balaton Károly, Prof. Kocziszky György, Prof. Benedek József, Dr. Karajz Sándor, Dr. Szilágyi Roland munkámban felhasznált, a doktori oktatás keretében kifejtett értékes javaslatait, gondolatait. Köszönöm Szendi Dórának a gyors és közvetlen támogatását.

Hálával tartozom feleségemnek 4 éves napi támogatásáért, négy gyermekemnek a lelkesítésükért, valamint a személyes elvonulásaim, otthoni távolléteim kényszerű elviseléséért.