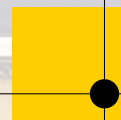


**Polarizáció a magyar
lakáspiacon**

Lakásfinanszírozás
függő gazdasági
helyzetben

PÓSFAI ZSUZSANNA





Periféria Tanulmányok / Periféria Working Papers
4. kötet

Írta: Pósfai Zsuzsanna
Sorozatszerkesztő: Czirfusz Márton
Borítóképek: Köles Mihály ([unsplash.com/
@mihaly_koles](https://unsplash.com/@mihaly_koles))

Kiadja a Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont
1074 Budapest, Barát u. 8.
Felelős kiadó: Czirfusz Márton
Budapest, 2020

Nyomdai munkák: Prime Rate Kft.
1044 Budapest, Megyeri út 53.
Felelős vezető: Tomcsányi Péter

ISBN 978-615-00-9022-1 (nyomtatott)
ISBN 978-615-00-9023-8 (PDF)
ISSN 2677-1233 (nyomtatott)
ISSN 2732-0758 (online)

www.periferiakozpont.hu
www.periferiacenter.com

info@periferiakozpont.hu

Ez a Mű a Creative Commons Nevezd meg! - Ne add el! 4.0 Nemzetközi Licenc feltételeinek megfelelően felhasználható.

TARTALOMJEGYZÉK

Vezetői összefoglaló	3
A kutatás elméleti keretei	9
A kutatás empirikus eredményei	15
Beavatkozási lehetőségek	27
További információk	31



1

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Jelen kiadvány a 2018 májusában védett doktori dolgozatom¹ összefoglalója; célja, hogy a kutatás eredményei magyar nyelven és közérthetőbb formában is megjelenjenek. A lakáspiaci folyamatokat a kutatás során tudományos szempontból vizsgáltam, viszont úgy vélem, hogy a megállapítások a szakma és a piaci szereplők érdeklődésére is számot tarthatnak. A kutatás során 40 interjút készítettem különböző lakáspiaci szereplőkkel: ezzel az összefoglalóval feléjük is szeretném az eredményeket közvetíteni, illetve segítségükért köszönetemet kifejezni. 2020. szeptember 4-én a Periféria Közpolitikai és Kutatóközponttal műhelybeszélgetést szervezünk a magyarországi lakásfinanszírozás kérdéseiről. Ez a kiadvány az ottani párbeszédet is hivatott támogatni.

A doktori kutatás fókusza **a magyarországi lakáspiaci cégek területi str-**

tégiáinak vizsgálata volt, a 2008-as válság által okozott változásokra fordított kiemelt figyelemmel. A kiadványban először röviden leírom a diszsertáció elméleti kereteit, majd a főbb empirikus eredményeket foglalom össze, melynek részeként megfogalmazok néhány dilemmát a magyar lakásfinanszírozási rendszerrel kapcsolatban. Végül lehetséges továbblépési lehetőségeket; alternatívákat vázolok fel, illetve összefoglalom a Periféria Központ témához kapcsolódó kutatásait, munkáit.

Doktori kutatásomat elsősorban 2016–2017 során végeztem. A 2016 eleje óta tartó időszakban jelentős változások zajlottak a magyar lakáspiacon: a kormány különböző intézkedésekkel élénkítette a lakáspiacot (pl. újlakásépítési áfa csökkentése, családi otthonteremtési kedvezmény bevezetése), élénkültek a lakáspiaci befektetések és egyre több lakáscélú hitelkihelyezés történt. Ezért már a kutatás lezárása és a diszsertáció elkészülése között eltelt időben is megváltoztak bizonyos lakáspi-

1 Pósfai, Zs. (2018): *Reproducing uneven development on the Hungarian housing market*. PhD disszertáció. Szegedi Tudományegyetem, Szeged. doi.org/10.14232/phd.9753

aci körülmények, a 2018 óta eltelt két évben pedig e folyamatok folytatódtak. Ennek következtében (a koronavírus-járvány okozta 2020. tavaszi megtorpanásig) folyamatosan élénkült a lakáspiac, és emiatt emelkedtek a lakásárak is. Így az adott időpillanatra vonatkozó statikus adatok, információk helyett relevánsabbnak tartom azokat a folyamatokat és mechanizmusokat kiemelni, melyeket kutatásom alapján a magyarországi lakásfinanszírozás strukturális jellemzőinek tartok; melyek tágabb szinten érvényesek a magyar lakáspiacra.

A disszertációban **kiemelten foglalkozom a lakásfinanszírozás (befektetések, lakáshitelezés) és a lakáspiaci mobilitás (tranzakciók, kisebb részben az újlakásépítés jellemzői) kérdéseivel, mivel ezeken a területeken a lakáspiacra érvényesülő piaci és társadalmi szempontok egyszerre vannak jelen.** Ennek a két területnek azért is szántam kiemelt figyelmet, mert egy olyan lakáspiacra, melyet a tulajdonosok által lakott lakások dominálnak (mint Magyarország), alapvetően **a tranzakciók képezik le a lakáshoz jutás lehetőségeit:** ha valaki új háztartást akar alapítani (szétköltözés, elköltözés stb. miatt), akkor ilyen módon szembesül a lakáspiac jellemzőivel és a számára ott elérhető lehetőségekkel. A **lakásfinanszírozás keretei**

pedig alapvető módon meghatározzák, hogy milyen feltételekkel lehet lakáshoz jutni, illetve hogy milyen lakáspiaci intézmények tudnak kialakulni.

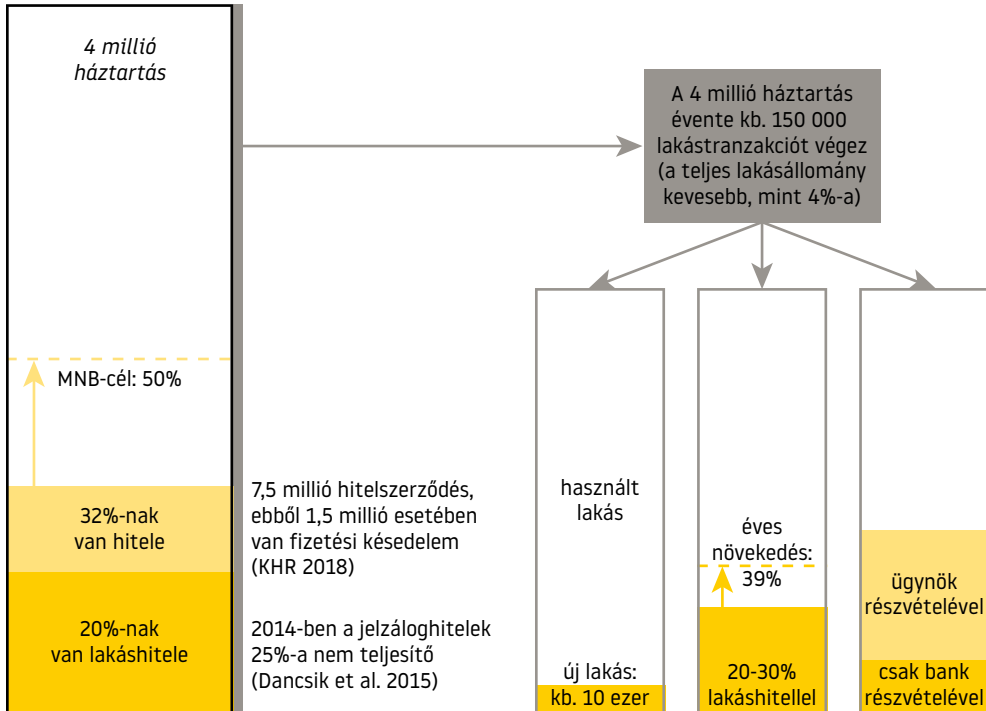
**A LAKHATÁSI
LEHETŐSÉGEK ÉS
A PIACI, VÁLLALATI
SZEMPONTOK
METSZETÉT VIZSGÁLÓ
KUTATÁS**

A fentiek vizsgálatára során a **lakáspiacra aktív cégek**re fókuszáltam, mivel meglátásom szerint kevés olyan magyarországi kutatás van, amely a **lakhatási lehetőségek és a piaci, vállalati szempontok metszetét** vizsgálja. Ezen belül is kiemelt figyelmet fordítottam a vállalatok területi stratégiáira.

Mivel a lakáspiaci vállalatok elsősorban a vásárlások és építések finanszírozására (**hitelintézetek**), az új építésű lakások fejlesztésére és eladására (**fejlesztők és kivitelezők**), illetve a tranzakciókra (**ingatlan- és hitelügynökök**) fókuszálnak, ezek a lakáspiaci mozzanatok váltak a kutatásomban dominánssá.

A disszertációban tárgyalt lakáspiaci szegmenseket az 1. ábra foglalja össze. A bal oldali oszlop szimbolizálja az összes magyar háztartást. Egy 2018-as MNB-előadás szerint akkor a háztartások 32%-a rendelkezett hitellel; ezek körülbelül kétharmada lakáshitellel (is). Az MNB célként fogalmazta meg, hogy a 32%-os arány akár 50%-ra emelkedjen, illetve hogy dinamikusan nőjön a hitelpenetráció (Nagy 2018).² A bal oszlop jel-

2 www.portfolio.hu/public/portfolio/conferences/presentations/nagy_marton_portfolio_hitelezes_2018-787.pdf



1. ábra: Sematikus ábra a lakáspiaci szegmensekről és a tranzakciók jellemzőiről 2018-ban

zi tehát, hogy a magyar háztartásoknak mekkora része használja a formális lakásfinanszírozási eszközöket. 2018-ban körülbelül évi 150 000 lakástranzakció volt, ami a teljes lakásállománynak kevesebb, mint 4%-át teszi ki. Ezt a 150 000 tranzakciót vizsgálja részletesebben az ábra jobb oldali része, ahol a három oszlop három különböző szempont mentén vizsgálja a tulajdonost váltó lakások jellemzőit: új építésű vagy használt lakás, lakáshittel vagy anélkül történt vásárlás, ügynök részvétele a tranzakcióban. Az arányokat a kutatáshoz végzett interjúk tapasztalatai, illetve amennyiben elérhetőek voltak, statisztikai adatok felhasználásával becsültem meg.

A következő pontokban röviden összegzem a kutatás fő megállapításait:

- A magántulajdon-alapú lakáspiaci struktúra, illetve a magyar lakáspiac tágabb függőségi keretei által szabott piaci meghatározottságok abba az irányba hatnak, hogy **nőjenek a lakáspiaci egyenlőtlenségek**. A lakáspiaci cégek tevékenysége – részben saját finanszírozásuk ingadozó, kiszámíthatatlan jellege miatt – a lakáspiaci polarizációt erősíti.
- **A 2008-as válság előtti időszakhoz képest jelenleg kevesebben**

jutnak lakáshitelhez. Ezzel összefüggésben **stabilabbá vált** a magyarországi lakáshitelezés, viszont sok háztartás számára továbbra sem léteznek elérhető és kiszámítható lakásfinanszírozási eszközök (nincsenek alternatív és biztonságos lakásfinanszírozási csatornák).

- **Számos magyar háztartás kiszorul** a jelenleg elérhető lakáspiaci megoldásokból, ezért érdemes lenne diverzifikálni az elérhető lakhatási formákat.
- **Magyarország tágabb függő beágyazottsága** az európai gazdasági térbe meghatározza a lakáspiaci mozgásteret, a finanszírozási kereteket (pl. magasabb hozam-elvárások, ingadozóbban elérhető források), és ezáltal a lakáspiaci intézmények jellegét is (pl. nincsenek piaci bérlakások üzemeltetésére szakosodott szereplők).
- A piac vezető szereplői jellemzően határozottabb, letisztultabb profillal dolgoznak; a kisebbek pedig adott területen többféle lakáspiaci tevékenységet látnak el (például a fejlesztés, kivitelezés, közvetítés kombinációja).
- A válság hatására minden lakáspiaci szegmensben a piaci szereplők koncentrációja ment végbe.

- A **periférikusabb lakáspiacok jóval nagyobb ingadozásoknak** vannak kitéve válság esetén a lakásárak és tranzakciók száma szempontjából: ez mind nemzetközi léptéken, mind az országon belül igaz.
- A válságok utáni konjunktúra-időszakokban gyorsabban emelkednek az országon belüli centrumok lakásárai, mivel a kockázatok csökkentése érdekében először oda koncentrálnak a befektetések. Ennek része az is, hogy a válság utáni lakáshitelezés mind területi, mind társadalmi szempontból sokkal koncentráltabb, mint a válság előtt volt. **A lakásfinanszírozást hajtja a forrásbőség, miközben annak kihelyezési csatornái jellemben korlátozottak** (Magyarországon az egyéni lakáshitel az elterjedt lakásfinanszírozási forma).
- A kutatási eredmények alapján kirajzolódnak a tisztán piaci alapú lakhatási megoldások melletti más típusú megoldások, amelyeket érdemes volna erősíteni a magyar társadalom igazságosabb lakásellátása érdekében.



2

A KUTATÁS ELMÉLETI KERETEI

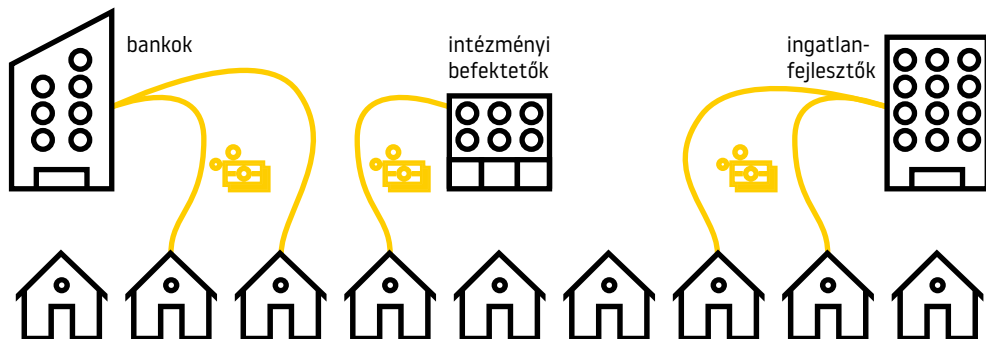
Lakáspiaci finanszírozás

A 2008-as válság óta megszorodtak a lakhatás finanszírozásával³ foglalkozó szövegek. A lakhatás finanszírozása alatt a kritikai társadalomelméleti irányzatokhoz tartozó szerzők elsősorban azt értik, hogy a pénzpiacokon felhalmozódó tőkefelesleg (likviditási bővség) megkötésének egyik fontos terepe az ingatlanpiac, azon belül is a lakáspiac. Bizonyos lakáspiaci szegmensekben (melyek befektetési szempontból megfelelően biztonságosnak és megtérülőknek számítanak) az elmúlt évtizedekben **világszerte nő a pénz mennyisége –**

**A PÉNZPIACOKON
FELHALMOZÓDÓ
TŐKEFELESLEG
MEGKÖTÉSÉNEK EGYIK
FONTOS TEREPE AZ
INGATLANPIAC, AZON
BELÜL IS A LAKÁSPIAC**

aminek strukturális és lokális hatásai is vannak. A lakáspiaci befektetések, a lakáspiacra áramló pénz változatos formákat ölthet (2. ábra); az adott ország lakáspiaci tulajdonviszonyaitól, intézményeitől függően. **Válság idején a kockázatosabbnak ítélt területekről visszahúzódnak a befektetések, és a gazdasági centrumterületekre koncentrálnak.** Konjunktúra-időszakban ismét fokozatosan bővül a lakáspiaci finanszírozás folyamataiba bevont földrajzi területek és társadalmi csoportok köre. 2009 óta ezt a tendenciát jelzi, hogy az alacsony kamatszintek, illetve más típusú (hasonlóan biztonságos) befektetések alacsonyabb hozamszintje számos kisebb és nagyobb befektetőt is a lakáspiac felé fordított.

³ A finanszírozás fogalma röviden azt jelenti, hogy a gazdaságban ciklikusan csökken a termelő szektorok profitabilitása, miközben a pénzpiacokon nő a rendelkezésre álló pénz mennyisége. Ez a forrásbőség azt eredményezi, hogy a gazdaság egyre több szegmenseben egyre meghatározóbbá válik a pénzpiaci logika. Ilyenkor felértékelődik az ingatlanpiac is mint befektetési célpont. Részletesen lásd: Pósfai (2019).



2. ábra: A lakáspiacra áramló befektetések néhány lehetséges csatornája

Területi egyenlőtlenségek, centrum-periféria viszonyok több léptéken

Doktori kutatásomat egy olyan európai uniós kutatás keretében végeztem, mely hat kelet-közép-európai országban vizsgálta a centrum-periféria viszonyokat, illetve ezek tágabb összefüggéseit.⁴ Fontos látni, hogy a **leszakadó vagy marginalizálódó területeken zajló folyamatok mindig összefüggnek a gazdasági centrumterületek folyamataival** – egyik nincs a másik nélkül. Ez igaz mind egy adott országon belül, mind nemzetközi léptéken. Vagyis az országos vagy nemzetközi gazdasági keringésbe való beágyazottság módja jelentősen befolyásolja egy adott terület gazdasági teljesítőképességét.

A LESZAKADÓ VAGY MARGINALIZÁLÓDÓ TERÜLETEKEN ZAJLÓ FOLYAMATOK ÖSSZEFÜGGNEK A GAZDASÁGI CENTRUMTERÜLETEK FOLYAMATAIVAL

A lakáspiacon például minél inkább felértékelődik Budapest és néhány más jó helyzetű nagyváros lakáspiac, annál nehezebb lesz egy alacsonyabb lakásár-színvonalú településről oda elköltözni, ami viszont rontja az adott háztartás munkaerőpiaci lehetőségeit is. **Másrészt a központi területek emelkedő lakásárai hatására az ott élő, alacsonyabb keresetű háztartások kiszorulnak olcsóbb területekre, ami növekvő polarizációt okoz mind a lakáspiacon, mind az érintett háztartások lehetőségeiben.** A nemzetközi gazdasági folyamatok pedig olyan módon erősítenek rá ezekre az egyenlőtlenségekre, hogy mind az intézményes finanszírozók, mind az egyéni külföldi befektetők a „prime” lakáspiaci szegmenseket fogják előnyben részesíteni (mindaddig, amíg ezek nem telítődnek).

4 www.regpol2.eu

A függő gazdasági pozíció lakáspiaci jellemzői

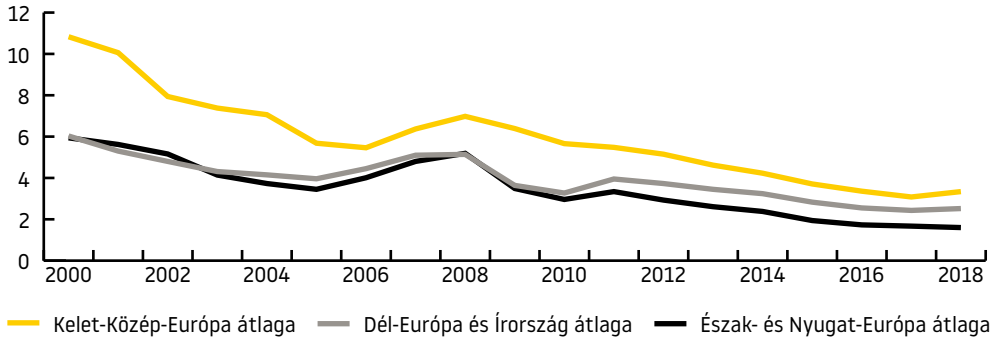
Magyarország az európai térségen belül olyan pozíciót foglal el, mely **gazdasági függőségek, illetve az ezekre adott válaszok által meghatározott. Ezek a keretek a lakáspiacon is érvényesülnek.** Az így kialakult sajátosságok a lakáspiacon működő cégek kereteit is megszabják; a cégek ezekhez alkalmazkodnak, illetve tevékenységükön keresztül a gazdasági függőségeket fel is erősítik. **Az alábbi tényezők tekinthetők a „félperifériás” lakáspiaci működés jellemzőinek:**

- **Egyéni lakástulajdon által dominált lakás piacok:** a lakásprivatizációval kapcsolatos politikai döntések, az intézményi kapacitáshiányok, illetve a piac struktúrája miatt a félperifériás országokban a lakások döntő többsége a tulajdonosa által lakott. Ez nehezíti a lakásmobilitást, emellett a lakásfinanszírozási módok közül az egyéni lakáshitelezést teszi meghatározóvá.
- **A rendelkezésre álló források volatilisak, rövid távúak, kiszámíthatatlanok:** a (fél)perifériás területeken elérhető finanszírozásra jellemző azok „türelmetlen” jellege („impatient finance”), vagyis hogy konjunktúra-időszakokban hirtelen megnő a lakáspiacon rendelkezésre álló pénz mennyisége, majd válságciklusokban ez gyorsan elapad. Emiatt a források gyakran nem érhetőek

el kiszámítható módon ugyanazokkal a feltételekkel (például jellemzőbbek a változó kamatozású lakáshitelek). A kiszámíthatatlanság hozzájárul a lakáspiac változékonyságához és a lakásárak ingadozásához. A centrumterületek lakáspiacain (például Nyugat-Európában) a lakásárak, a lakásépítési vagy -hitelezési volumenek sokkal stabilabbak, mert ott hosszú távon, kiszámítható módon elérhető a megfelelő jellegetű finanszírozás, valamint a szabályozási környezet is stabilabb.

- **Magasabb hozamelvárások:** rövidebb idő alatt magasabb megtérülést várnak el az egyes lakáspiaci szereplők egy (fél)perifériás kontextusban, mint a centrumban. (Például, a 3. ábra alapján Európa perifériáin, vagyis Kelet- és Dél-Európában rendszerszintűen magasabbak a kamatszintek.)⁵ A magasabb hozamelvárások egyrészt növelik a költségeket és a gyors megtérüléssel kapcsolatos nyomást helyeznek az egyes szereplőkre, másrészt lehetlenné teszik olyan intézményes szereplők elterjedését, melyek hosz-

5 A 3. ábrán szereplő adatokat aktualizáltuk a doktori dolgozathoz képest. Az országok csoportosítása: Nyugat- és Észak-Európa: Ausztria, Belgium, Dánia, Finnország, Franciaország, Hollandia, Luxemburg, Németország, Svédország; Dél-Európa és Írország: Ciprus, Görögország, Írország, Málta, Olaszország, Portugália, Spanyolország; Kelet-Közép-Európa: Bulgária, Csehország, Észtország, Lettország, Litvánia, Lengyelország, Magyarország, Románia, Szlovákia, Szlovénia.



3. ábra: Új lakáshitelek reprezentatív kamatszintje, 2000–2018 (éves átlagok, %)

Adatok forrása: European Mortgage Federation (2019).

szű távú, komplexebb lakáspiaci szerepet vállalnának (például lakáskezelést).

- **Intézményi hiányok:** az előző két pontból következik, hogy a magyar lakáspiacon nem alakultak ki olyan szereplők, melyek elsődleges profilja a lakástulajdonlás, -fenntartás és -menedzsment lenne, ami feltétele lenne az intézményi tulajdonú magánbérlet-szektor kialakulásának. Az intézményi tulajdonú magánbérlet-szektor szükséges szegmens lenne annak érdekében, hogy a társadalom szélesebb csoportjai megfelelő lakásmegoldásokhoz tudjanak hozzáférni.
- **Jövedelmi instabilitás:** nem lakáspiaci sajátosság, viszont köz-

vetlenül hat a lakáspiacra, hogy a (fél)perifériás országokban a jövedelmek alacsonyabbak, és a foglalkoztatási arányokban is nagyobb a fluktuáció a centrumtérsegekhez képest. Gyakori ezen felül a szürke foglalkoztatás vagy a kényszervállalkozás. Ezek hozzájárulnak a lakásfinanszírozás és a lakáspiac stabilitási hiányosságaihoz és ebből fakadó polarizáltságához.

- **A nem teljesítő hitelek aránya magasabb:** A fentiekkel függ össze, hogy bár Nyugat-Európában a teljes hitelezési volumen jóval magasabb, mint keleten és délen, a nem teljesítő hitelek arányai utóbbi országokban jóval magasabbak (Pósfai, Gál, Nagy 2018).



3

A KUTATÁS EMPIRIKUS EREDMÉNYEI

A doktori kutatás empirikus fókusza a magyarországi lakáspiaci cégek területi stratégiáinak vizsgálata volt, kiemelt figyelemmel a 2008-as válság okozta változásokra. A létező, egyéni tulajdonon alapuló lakáspiaci struktúra elemzéséből kitűnik, hogy:

- a piaci meghatározottságok hogyan hatnak a lakáspiaci egyenlőtlenségek növekedése irányába (azzal összefüggésben, hogy szisztematikusan a jobb helyzetű lakáspiaci szegmensekbe áramlik több forrás), illetve hogy
- kik szorulnak ki a létező piaci lakhatási megoldásokból.

Mindebből következtetések vonhatók le arról, hogy a **tisztán piaci alapú lakhatási megoldások mellett milyen megoldásokat lenne érdemes erősíteni** a magyar társadalom igazságosabb lakásellátása érdekében. Ehhez olyan lakáscélú intézmények kialakítása is szükséges, melyek alacsony profitszinttel (vagy nonprofit alapon), közösségi vagy köztulajdonban működnek.

A disszertáció megállapításai három témakörbe rendezhetők: (1) a magyar lakáspiac polarizációja, (2) a lakáspiacra tevékeny vállalatokkal kapcsolatos megállapítások, illetve (3) a jelenlegi lakásfinanszírozási rendszer dilemmái.

Polarizáció a magyar lakáspiacon

Bár nem minden lakáspiaci szegmensben egyforma mértékben, de **a 2008-as válság után polarizálódott a magyar lakáspiac.** Először a befektetési célú lakásvásárlások indultak meg a centrumterületekre koncentrálva; majd 2015 után új lakáshitelezési hullám indult. A válság előtti időszakhoz képest az új lakáshitelek inkább a jobb helyzetű háztartásokhoz és jobb gazdasági helyzetű területekre koncentráálódtak, a korábbi kockázatok kivédése érdekében. Mindközben a válság előtti túlfűtött hitelezés által érintett területeket befagyott lakás piacok, alacsony ingatlanárak jelle-

mezték. Az országon belüli centrum- és perifériaterületek közötti különbségek növekedtek, nehezebbé vált a háztartások mobilitása. Az alábbi szakaszban a lakáspiaci működésből fakadó egyenlőtlenségeket és polarizációt foglalom össze a válság előtti és utáni időszakot összevetve.

A területi egyenlőtlenségek stabil mintázatot mutatnak, és konjunktúra-időszakokban nőnek

A magyar lakáspiac árszintbeli különbségei viszonylag stabilak: Budapest kiemelkedik; néhány nagyvárosban és befektetési szempontból érdekes településen magasabbak még az árszintek; a nyugati országrészben általánosságban magasabbak a lakásárak, mint a keletiben. E struktúrában belül azonban gazdasági ciklustól függően eltolódások jönnek létre. Konjunktúra időszakában; különösen, ha a gazdasági környezet és az aktuális kormányzati politikák ezt ösztönzik, a prosperáló régiókban és városokban a lakásárak gyorsabban emelkednek, mivel megnő a befektetési célú lakásvásárlások száma. A saját célra való vásárlások ugyanakkor az „átmeneti területeken” (például a budapesti agglomerációban) ugranak meg, ahol elérhetőek a munkahelyek, de alacsonyabbak a lakásárak. A 4. ábrán a budapesti agglomeráció átmeneti jellege

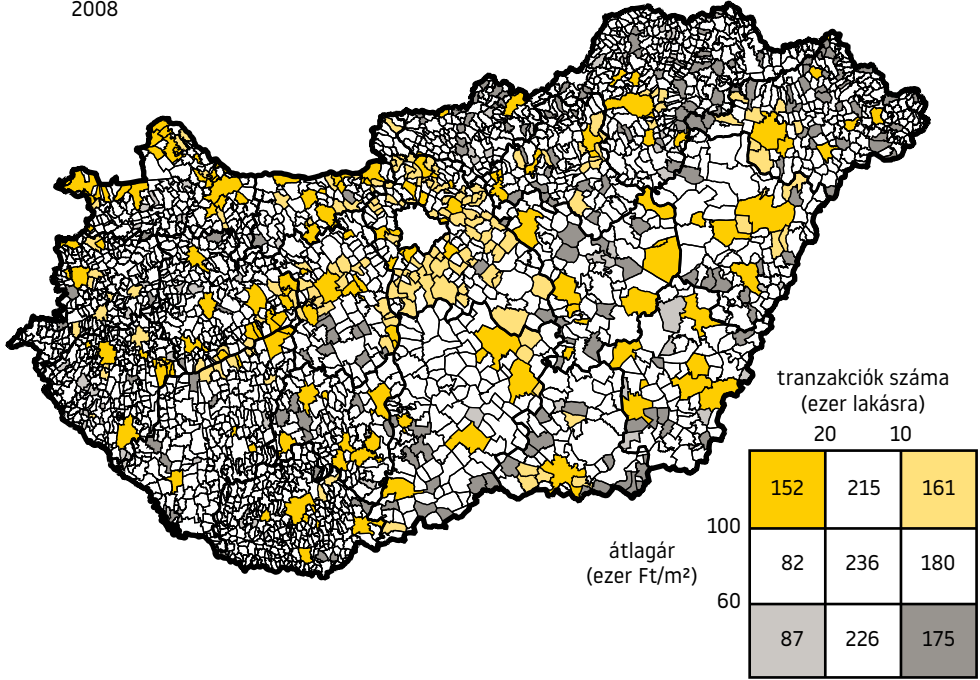
rajzolódik ki a válság utáni időszakban. 2014 után a folyamat még intenzívebbé vált, mivel 2015-ben egyrészt elindult egy új hitelezési hullám, másrészt az újlakásépítéshez és lakásvásárláshoz kapcsolódó állami támogatásokat vezettek be. **Az agglomerációk ebben a konstrukcióban olyan területekké váltak, ahol találtak a hitelintézetek kockázatkezelési szempontjai és a háztartások hitelfelvételi képességének határai.**

A marginálisabb területek lakásárai ezzel szemben kisebb mértékben emelkednek (ha egyáltalán), ami nehezíti a háztartások mobilitását a centrumterületek felé. **Az egyenlőtlenség kérdése olyan időszakokban, amikor sok forrás áramlik a lakáspiacra, még fontosabbá válik: ilyenkor a kedvező területeken egyre több a befektetés, ezáltal az árak is egyre magasabbak. Az utóbbi évek intenzív lakásár-emelkedése egyre nehezebbé tette a jelentősebb családi támogatással vagy eladható korábbi lakással nem rendelkezők számára a lakáshoz jutást, mivel a jövedelmek emelkedése nem tartott lépést a lakásárakkal** (Pósfai, Jelinek, Czirfusz 2018).

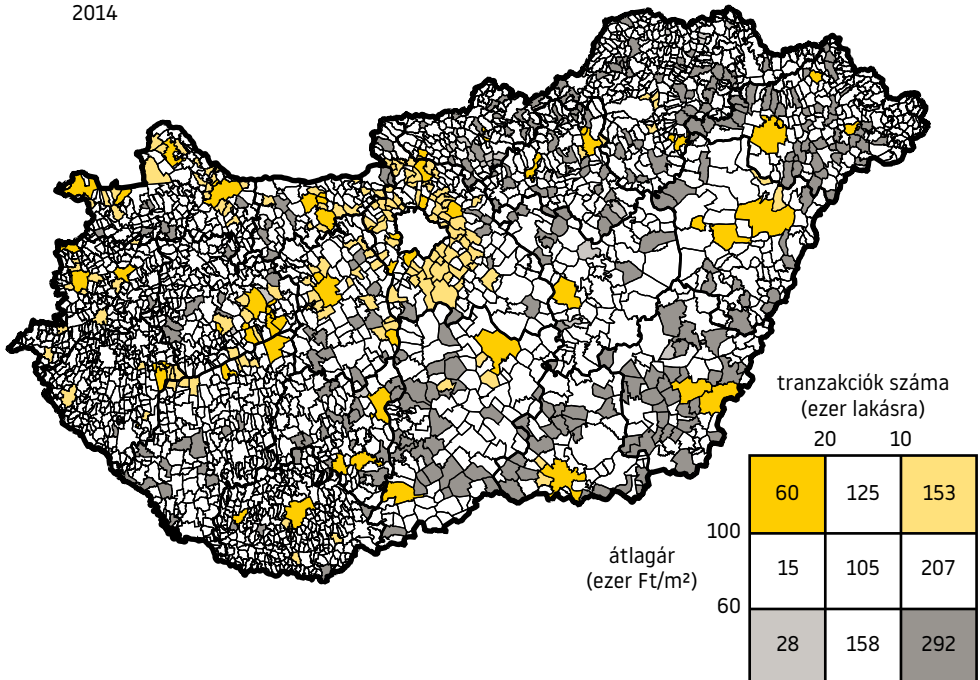
Mindezek hatására a válság utáni években polarizálódott a magyar lakáspiac. A 2015 után zajló lakásár-emelkedés a lakástulajdonosok és tulajdonnal nem

4. ábra: A válság polarizáló hatása: lakáspiaci aktivitás tranzakciószámok és lakásárak szerint, 2008, 2014 (a mátrixban szereplő értékek az adott kategóriába tartozó települések számát mutatják)
Adatok forrása: Központi Statisztikai Hivatal. Pósfai, Nagy (2017) alapján átdolgozta: Czirfusz Márton.

2008



2014



rendelkezők közötti növekvő különbségre is rávilágít. **A lakásárak emelkedése azoknak kedvez, akik már rendelkeznek lakástulajdonnal, míg egyre nehezebb helyzetbe hozza azokat, akik most szeretnének vásárolni.** Még erősebb az árnyomás azokon a háztartásokon, akik a bérleti piacon oldják meg lakhatásukat, hiszen a bérleti díjak bizonyos városokban meredekebben emelkedtek, mint a vásárlási árak, miközben jellemzően alacsonyabb jövedelmű háztartások oldják meg ilyen módon a lakhatásukat (Pósfai, Jelinek, Czirfusz 2018).

A válság utáni hitelezés a válság előttihez képest területileg koncentráltabb

A 2008-as válság előtti években a bővülő lakáshitelezés területileg is bővülő tendenciát mutatott: a korábban nem

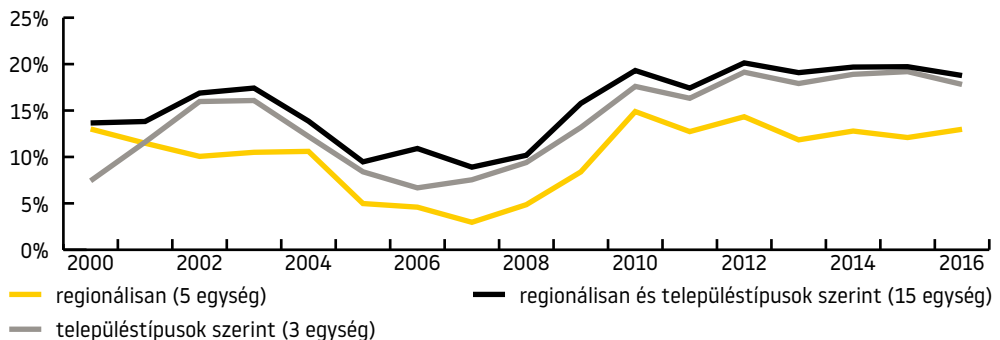
hitelezett településeken is egyre több hitelt adtak a bankok a kritériumok lazulása és az általános lakásár-emelkedés keretei között. A válság után viszont ezeken a településeken bezuhant a lakáspiac, és a rosszabb anyagi helyzetű adósok közül sokan fizetési késedelembe estek. Az MNB kimutatása szerint 2015-ben a nem teljesítő hitelek nagyobb arányban éltek kisebb településeken (Dancsik et al. 2015). Ennek következtében

viszont a 2015-től induló hitelezési szakaszban e települések rosszabb besorolást kaptak a hitelintézetek rendszereiben a nagyon alacsony lakáspiaci aktivitás miatt (így nem, vagy csak drágábban lehetett itt jelzáloghitelt felvenni). **A korábbi túlterjeszkedő hitelezés területi mintázataihoz illeszkedik a jelenlegi hitelezésből való ki-rekesztés és erőteljesebb lakáspiaci polarizáció.**

**A LAKÁSÁRAK
EMELKEDÉSE AZOKNAK
KEDVEZ, AKIK MÁR
RENDELKEZNEK
LAKÁSTULAJDONNAL**

5. ábra: Az egyik jelentős magyarországi bank új lakáshiteleinek területi koncentrálttsága, 2000–2016

Adatok forrása: egy jelentős magyarországi bank, Pósfai (2018).



Az intenzív hitelkihelyezési időszakok jellemzője a polarizáció mellett, hogy olyan **átmeneti területek lakáspiacai értékelődnek fel** (például a budapesti agglomeráció vagy megyeszékhelyek), ahol megfizethetőbb az árszínvonal a hitelhez folyamodó háztartások számára, ugyanakkor a hitelt folyósító intézmények számára is kevésbé kockázatos területeknek minősülnek.

Az 5. és a 6. ábra a hitelezés fent leírt területi mintázatait tükrözi. Az 5. ábra egy magyarországi bank kihelyezett hiteleinek területi megoszlását mutatja, a 6. ábrán pedig egy másik bank által a válság után a hiteldöntésekhez használt területi besorolást láthatjuk.

Az 5. ábrán látható, hogy **a válság előtti időszakban területileg egyre inkább „szétterjedt” volt a hitelezés** (minél alacsonyabb a Hoover-index,⁶ annál kevésbé koncentrálódnak a hitelek területileg), míg **a válság után a 2000-es évek legelejének szintjénél is magasabbra ugrott a területi koncentráció.** Az egyes régiók között kevésbé figyelhetőek meg különbségek

AZ EURÓPAI PERIFÉRIÁK LAKÁSFINANSZÍROZÁSI FORRÁSAI NEM TARTÓSAK ÉS NEM KISZÁMÍTHATÓK

a kihelyezett hitelek mennyiségében, viszont településtípusok között sokkal erőteljesebben – vagyis a nagyobb településeken hangsúlyosabbá vált a hitelezés a válság után.

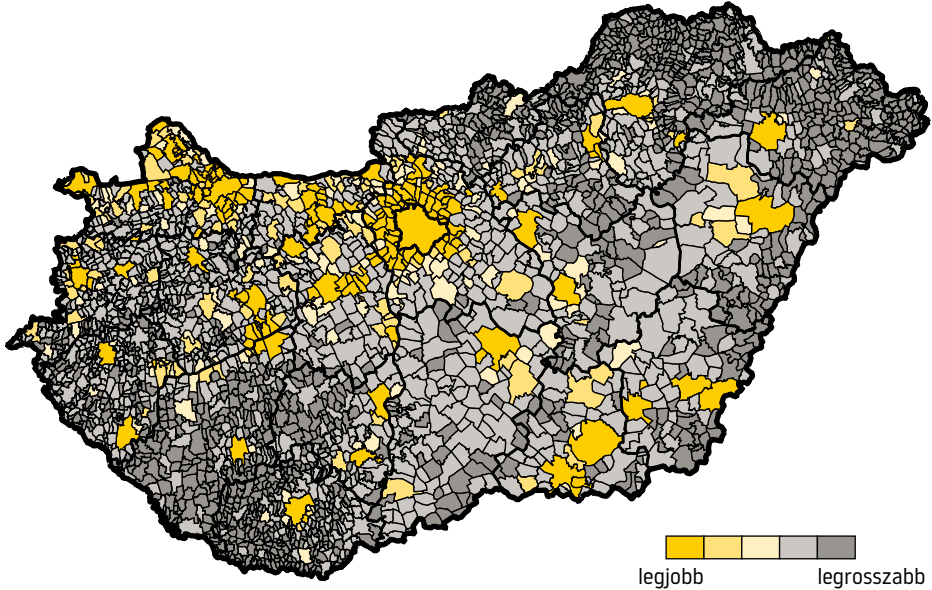
A 6. ábra mutatja, hogy a főváros, a fővárosi közvetlen agglomeráció, a megyeszékhelyek és azok közvetlen környezete, illetve néhány balatoni település tartozik csak a legkedvezőbb hitelkihelyezési kategóriába. A kistelepülések zöme, különösen délnyugaton és északkeleten a legrosszabb besorolási kategóriába tartozik, ami jelentősen nehezíti az ott lakásvásárlást tervezők hitelfelvételi lehetőségeit.

A perifériák lakáspiacai volatilisabbak

A volatilitás (vagyis ingadozás, instabilitás) jele például, hogy hol mennyire változékony a lakásár, a lakáspiaci vagy lakásépítési aktivitás; a válsághatások mennyire közvetlen módon jelennek meg. Európai léptéken a volatilitás azt jelenti, hogy **az európai perifériákon nem tartósan és nem kiszámítható módon vannak jelen lakásfinanszírozási források;** vagyis válságidőszakban

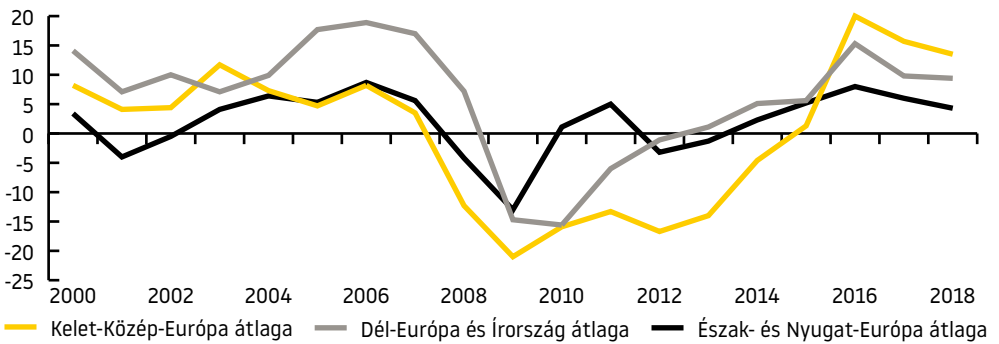
kiszáradnak a lakáspiac finanszírozási csatornáit. A lakáspiacra való befektetések volumenének évről évre való változásait vizsgálva látszik, hogy a volumen Dél- és Kelet-Európában bezuhant

6 A területi koncentrátságot a Hoover-indexszel (H) mértük, amely két mennyiségi ismérv – ebben az esetben az összes kihelyezett lakáshitel, illetve a népességszám – eloszlásának (x_i, f_i) eltérését méri: $H = (\sum |x_i - f_i|) / 2$. A mutató értékkészlete 0 és 100 százalék közötti, minél magasabb az érték, annál jobban különbözik a két ismérv eloszlása.



6. ábra: Településkategóriák egy bank hitelbírálati rendszere szerint

Forrás: Pósfai (2018).



7. ábra: A lakásiaci bruttó reálbefektetés éves változása, 2001–2018 (%)

Forrás: European Mortgage Federation (2019).

a válság nyomán, majd ezekben a régiókban kezdett újra hirtelen emelkedni, amikor az alacsony kamatszintek miatt a lakásiaci befektetések növekedésnek indultak. **Mindközben a nyugat- és észak-európai lakásiacokra**

irányuló befektetések viszonylag stabilak (7. ábra).⁷

⁷ Az adatokat aktualizáltuk a doktori dolgozathoz képest. Az országok csoportosítását lásd a 3. ábránál.

A volatilitás azért problematikus, mert a lakáspiac hosszú távon reagál a változásokra; hosszú távon kell tervezni a beavatkozásokat, hiszen hosszú átfutási időt igényel a tervezés, a megvalósítás és a megtérülés folyamata. **A finanszírozás az egyik legmeghatározóbb paraméter a lakáspiac alakulásában: annak változékonysága mellett nem alakulnak ki olyan lakáspiaci megoldások, melyek a lakossági igényekre megfelelően reagálnak.** Vagyis például a háztartások számára lakásvásárlási terveik megvalósítására olyan periódusokban van lehetőség, amikor sok a hitelkihelyezés – Magyarországon a piaci ciklusokat jellemzően valamilyen kormányzati program is támogatja –, és fennáll annak kockázata, hogy a hitelezési periódus elmúltával már nem lesznek elérhetőek ugyanolyan vagy hasonló lakásfinanszírozási konstrukciók. Ez felfűti, majd leállítja a lakáspiacot. Másrészt **a volatilitás miatt olyan intézmények sem alakulnak ki, melyek alacsonyabb mértékű és hosszabb távú megtérülés mellett, a lakáspiac biztonságos jellegét kihasználva fektetnek be, illetve amelyek lakásfenntartásra és -kezelésre specializálódnának.** Ennek oka, hogy a volatilis piaci környezetben a lakáspiaci szereplőknek nem elégséges a hosszú távú lakáspiaci megtérülés, hiszen saját finanszírozási paramétereik sincsenek hosszú távon garantálva.

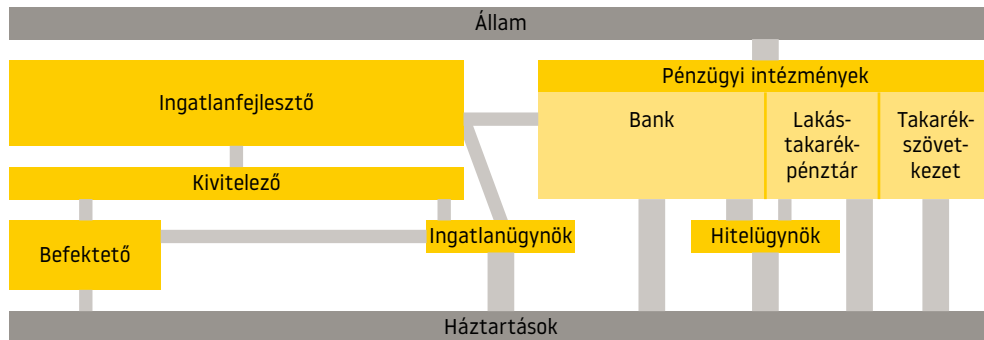
A LAKÁSPIAC HOSSZÚ TÁVON REAGÁL A VÁLTOZÁSOKRA; HOSSZÚ TÁVON KELL TERVEZNI A BEAVATKOZÁSOKAT

Az országon belül a volatilitás hasonló módon képződik le: Budapesten még válságidőszakban is megmarad valamekkora lakáspiaci aktivitás, viszont azokon a területeken, ahol a lakáspiacot alapvetően a hitelezés hajtja, csökken vagy befagy a lakáspiaci aktivitás.

A vállalatok a lakáspiacon

A kutatás során a lakáspiacon aktív, különböző típusú vállalatok közötti viszonyokat is feltérképeztem, **elsősorban három szereplőre koncentrálva: finanszírozók; fejlesztők és kivitelezők; ügynökök és közvetítők.** E szereplők mozgásterét az állami keretek és a háztartások lehetőségei határozzák meg. A köztük levő viszonyrendszert a 8. ábra foglalja össze.

A lakáspiaci cégek profílja leképezi a lakáspiac centrum-periféria viszonyait. A fejlesztő cégek körében a legnagyobb vállalatok csak a fővárosban, azon belül is a leginkább prémium területeken fejlesztenek. A lakáspiaci hierarchia alacsonyabb fokain kisebb és diverzebb profilú cégek vannak jelen. A kisebb városokban kisebb építőipari vállalkozások jellemzőek, melyek gyakran ingaltanközvetítő irodát is üzemeltetnek, és többféle funkciót látnak el a helyi ingatlanpiacon. A keleti országrész kisebb városaiban az is előfordul, hogy



8. ábra: Lakáspiaci szereplők és a köztük lévő viszonyok

Forrás: Pósfai (2018).

nincsen lakásokat építő szereplő. Finanszírozás terén különböző stratégiákat követnek a hitelintézetek: van, amelyik erősebb területi szelekcióra épít (és például csak a nagyvárosokban hitelez), és van, amely területileg mindenhol kiszolgál ügyfeleket.

A vállalatok üzleti logikája többféle módon is erősíteni tudja a területi és társadalmi polarizációt. Egyrészt a jobb anyagi helyzetű és gazdaságilag prosperáló területeken működő vállalatok és itt élő háztartások szisztematikusan jobb feltételekkel jutnak forrásokhoz. Ez tovább javítja a pozíciójukat azokhoz a szereplőkhöz képest, akik nem, vagy csak költségesebb módon tudnak finanszírozást biztosítani. Másrészt a tőkeerős piaci szereplők a gazdaságilag leginkább fejlett helyszínekre koncentrálnak, ami ezeken a területeken további felértékelődéshez vezet.

A TŐKEERŐS PIACI SZEREPLŐK A GAZDASÁGILAG FEJLETT HELYSZÍNEKRE KONCENTRÁLNAK, AMI TOVÁBBI FELÉRTÉKELŐDÉSHEZ VEZET

A válság nyomán a magyar lakáspiaci szereplők erőteljesen átrendeződtek.

Egyrészt jelentősen csökkent a nemzetközi szereplők száma és súlya a lakáspiac minden szegmensében. Ez egybevágott azzal a 2008-as válság utáni kormányzati törekvéssel, hogy a lakásfinanszírozás külső kitettsége csökkenjen (elsősorban a devizahiteles válság miatt), és hogy **a bankrendszer nagyobb arányban hazai tulajdonba kerüljön.** A finanszírozás átrendeződésének hatása volt a teljes lakáspiacra, ami többek között abban mutatkozik meg, hogy a 2016-tól induló hitelezési hullámban – a válság előtti időszakkal ellentétben – a hazai tulajdonú bankok a lakáshitelezés domináns szereplői. Másrészt **a válság következtében koncentráldott a piac,** a fejlesztői, kivitelezői és ügynöki szegmensben egyaránt drasztikus mértékben.

A lakásfinanszírozási rendszer dilemmái

A finanszírozók 2010 utáni átrendeződése nem feltétlenül jelenti a lakásfinanszírozási rendszer külső függőségének csökkenését. Kétségtelen, hogy a devizahitelek kivezetése és az adósságfék-szabályok bevezetése minimalizálta a lakáshitelek kockázatait a lakosság szempontjából. Viszont strukturális szempontból Magyarországon nem létezik hosszú távra épített, stabil és kiszámítható lakásfinanszírozási rendszer. A lakáshitelezési hullámok továbbra is erőteljesen a nemzetközi gazdasági ciklusoktól függenek, **a kormányzati támogatások nem tompítják, hanem erősítik a ciklikus kilengéseket.** Az állami költségvetés szempontjából az egyes háztartásoknak juttatott, lakásvásárlásra fordítható – esetenként igen jelentős összegű – támogatások nem hatékonyak, hiszen **nem járulnak hozzá egy önmagát fenntartani képes, hosszú távon többféle társadalmi csoport számára a mobilitást biztosító lakásrendszer kiépüléséhez.** A lakáshiteleken kívül a támogatási konstrukciók (pl. a családi otthonteremtési kedvezmény) átmeneti jellegűek; nem intézményrendszerek épülnek, hanem bizonytalan időtávra bevezetett eseti juttatások vannak. Nem elhanyagolható az a tágabb szempont sem, hogy Magyaror-

A LAKÁSHITELEZÉSI HULLÁMOK ERŐTELJESEN FÜGGENEK A NEMZETKÖZI GAZDASÁGI CIKLUSOKTÓL

szág gazdasága függő módon ágyazódik be az európai gazdasági térbe. **Egy európai válság közvetlen módon kihat Magyarországra is, és mivel a lakásfinanszírozási rendszer szerves módon kapcsolódik más gazdasági szektorokhoz, ott is hamarosan jelentkeznek a válságtünetek.** Ilyen módon bár a háztartások már nincsenek közvetlen árfolyam-ingadozásnak kitéve, **a jelenlegi lakásfinanszírozási rendszer ugyanúgy csak tágabb értelemben kedvező gazdasági helyzetben működik jól.** Egy esetleges válság nemcsak a lakáspiaci vállalatokra hat: a lakosság csökkenő bevételei miatt a lakásvásárlásra rendelkezésre álló fizetőképes kereslet is jelentősen csökkenne.

A válság után sokkal szigorúbbá vált a hitelezési gyakorlat: részben a piaci szereplők nagyobb kockázatkerülése, részben pedig a szabályozói lépések miatt. Ennek következtében Magyarországon az elmúlt években sokkal szűkebb társadalmi csoportok tudtak lakáshitelt felvenni (és azokat is az ingatlan értékének alacsonyabb hányadára), mint a válság előtti években. **A szelektivitás következtében a lakáshitelezés mára valóban kevésbé kockázatos, viszont a kevésbé kedvező anyagi helyzetű háztartások lakáscélú finanszírozása és lakáshelyzete továbbra sincs megoldva;** erre nem születtek alternatív javaslatok.

Mindeközben a **pénzpiacokon továbbra is jellemző a forrásbőség, ezeknek a forrásoknak pedig a lakáspiac továbbra is preferált befektetési célpontja.** Ezért a jelenlegi helyzet arra hasonlít, mint ha egy korábban szűkebb csövön szeretnénk több vizet átfolyatni. Ez különböző piacbővítési stratégiákhoz vezet: nagyobb összegű hitelfelvételek jellem-

**A KEVÉSBÉ KEDVEZŐ
ANYAGI HELYZETŰ
HÁZTARTÁSOK
LAKÁSCÉLÚ
FINANSZÍROZÁSA ÉS
LAKÁSHELYZETE NINCS
MEGOLDVA**

zők (ami kéz a kézben jár a lakásárak emelkedésével), a kormány pedig különböző támogatásokkal (pl. családi otthonteremtési kedvezmény) bővíti a hitelezhető háztartások körét. Ez egy „finomhangolási” folyamatnak tekinthető, mely a háztartások stabil fizetőképessége és a piaci kapacitások közötti egyensúlyt igyekszik megtalálni.

Összességében az alábbi dilemmákat érdemes kiemelni a magyar lakásfinanszírozási rendszerrel kapcsolatban:

1. A jelenlegi lakásfinanszírozási rendszer ráerősít a lakáspiaci polarizációra, mivel azokra a területekre és azokhoz a társadalmi csoportokhoz koncentrálja az erőforrásokat, melyek eleve kedvezőbb helyzetben vannak.

2. Erősen ingadozók a lakáspiacra áramló források: bizonyos időszakokban pénzbőség jellemző, ami bizonyos területeken gyors lakásár-emelkedéshez vezet, míg más időszakokban hirtelen leállások tapasztalhatók a lakásfinanszírozásban.

3. Intézményi vákuum alakult ki: nincsenek olyan akár teljesen, akár részben piaci szereplők, melyek

hosszú távon kezelnének, üzemeltetnének lakásokat. A lakhatási kérdés megoldása alapvetően az egyes háztartásokon múlik, ami nem tűnik elégségesnek a megfelelő lakáskörülmények biztosításához.

4. Számos háztartás számára nincsenek elérhető lakásfinanszírozási eszközök: az örökléssel / családi támogatással vagy hitelfelvétellel való tulajdonszerzés sokak számára nem elérhető, nem léteznek más típusú, hosszú távon kiszámítható lakhatási alternatívák. **Kettős lakásfinanszírozási rendszer** alakult ki: egyrészt akik be tudnak kerülni a lakáshitelezés szigorúbb keretei közé, azok a korábban biztonságosabb módon és kedvezőbb feltételekkel tudják lakásmobilitási lépéseiket megvalósítani. Másrészt viszont akik kiesnek a lakáshitelez-

zésből – akár korábbi adósságuk, akár jelenlegi jövedelmi helyzetük miatt – azok informális módokon, nem lakáshitel jellegű kölcsönökkel vagy a rendkívül szabályozatlan ma-

gánbérleti piacon tudják lakhatóságukat megoldani. Ezek a mechanizmusok a rosszabb anyagi helyzetű háztartások eladósodási kockázatait is növelik.



BEAVATKOZÁSI LEHETŐSÉGEK

Az előző fejezet végén felsorolt négy dilemmára reagálva felvázolok néhány elképzelést arról, hogy milyen lakásfinanszírozási és intézményfejlesztési eszközök mutatnának túl az egyéni lakáshitelezésen; milyen megoldások erősíthetők annak érdekében, hogy a magyar társadalom több tagja számára biztosítottak legyenek a megfelelő lakáskörülmények, illetve milyen lehetőségei vannak a jelenleginél mobilabb és változatosabb lakáspiacnak.

1. Annak érdekében, hogy a lakásfinanszírozás további polarizáció helyett kiegyenlítő hatással bírhasson, egyrészt arra lenne szükség, hogy intézmények reagáljanak olyan társadalmi csoportok lakásfinanszírozási igényeire, melyek pusztán piaci szempontból kockázatosnak számítanak. Természetesen ennek feltétele, hogy a háztartások számára biztonságos konstrukciókról legyen szó. Ilyen megoldás lehet, ha **állami vagy civil közvetítő szereplő lép a finanszírozó intézmények és a háztartások közé**, vagy az is, ha **olyan intézmények kap-**

nak finanszírozást, melyek megfizethető lakásokat üzemeltetnek és adnak bérbe. A bérlő háztartások helyzete sokkal biztonságosabb lenne egy megfelelőbb szabályozással. **A közvetítő intézményeknek számos típusa létezhet:**

- Gondolhatunk olyan **lakásügynökségekre**, melyek kisebb városokban a tulajdonosok által üresen hagyott lakásokat üzemeltetik és bérbeadják, így növelve a kisvárosok sokszor nem létező magánbérletpiacát és bevételhez juttatva a kis lakástulajdonosokat.
- Másik típusú közvetítő lehet egy **bérlői lakásszövetkezet**, ahol a tagok vállalják a felelősséget egy-egy lakóépület hosszú távú fenntartásáért, viszont a beruházáshoz szükséges forrásokat nem egyesével szerzik meg. A hitelfelvéli és kockázatvállaló lakásszövetkezet csökkenti az egyes háztartások piaci ingadozásoknak való kitettségét.
- További intézmény léphet be a korábbi hitelteher miatt jelenleg a la-

káspiacra belépni nem tud **háztartások és a követeléskezelő vállalatok közötti közvetítésre**; a megegyezés elérése érdekében. Ez mindkét fél számára előnyös, hiszen a zsákutcába került háztartásokat és immobil lakáspiacokat is meg tudja mozdítani; miközben a követeléskezelők számára is bevételt biztosít.

E megoldásokban közös, hogy a nagyobb piaci szereplők és háztartások közé valamilyen közvetítő funkció beékelésével csökkentik azokat a kockázatokat, melyek a pusztán piaci működés keretei között növekvő polarizációhoz vezetnek.

2. A finanszírozás ingadozó volta első sorban a tágabb piaci környezetből fakad, viszont állami szereplők megfelelő szabályozással és anticiklikus intézkedésekkel tehetnek annak érdekében, hogy ez az ingadozás kisebb mértékű legyen. A volatilitás csökkentésében is segítene az olyan intézmények elterjedése, melyek hosszú távú lakáspiaci szerepet vállalnak, hiszen ilyen szereplők finanszírozása még válságidőszakban sem bicsaklik meg olyan mértékben, mint a háztartásoké.

3. A bérlakásokat üzemeltető szereplők intézményi vákuumának betöltése egyre sürgetőbb, amit lakáspiaci és kormányzati szereplők is felismer-

**AZ INTÉZMÉNY-
FEJLESZTÉSEK A
DIVERZEBB MAGYAR
LAKÁSPIAC FELÉ TETT
LÉPÉSEK LENNÉNEK**

tek. Fontos, a finanszírozással összefüggő szempont, hogy egy sikeres bérlakásprogramban nem várhatók el olyan mértékű hozamok, mint például a lakáseladások vagy a rövid távú lakáskiadás területén. Fontos, hogy a bérlakások megfizethető díjúak maradjanak. Alacsonyabb elvárt hozamszintekkel lenne érdemes működni, hosszabb távú (minimum 10-15 éves) megtérüléssel. Az ilyen intézményi szereplők kialakulásához a szabályozási változások fontos ösztönzést jelentenének; illetve elképzelhetők állami vagy közösségi szereplőkkel való együttműködések is.

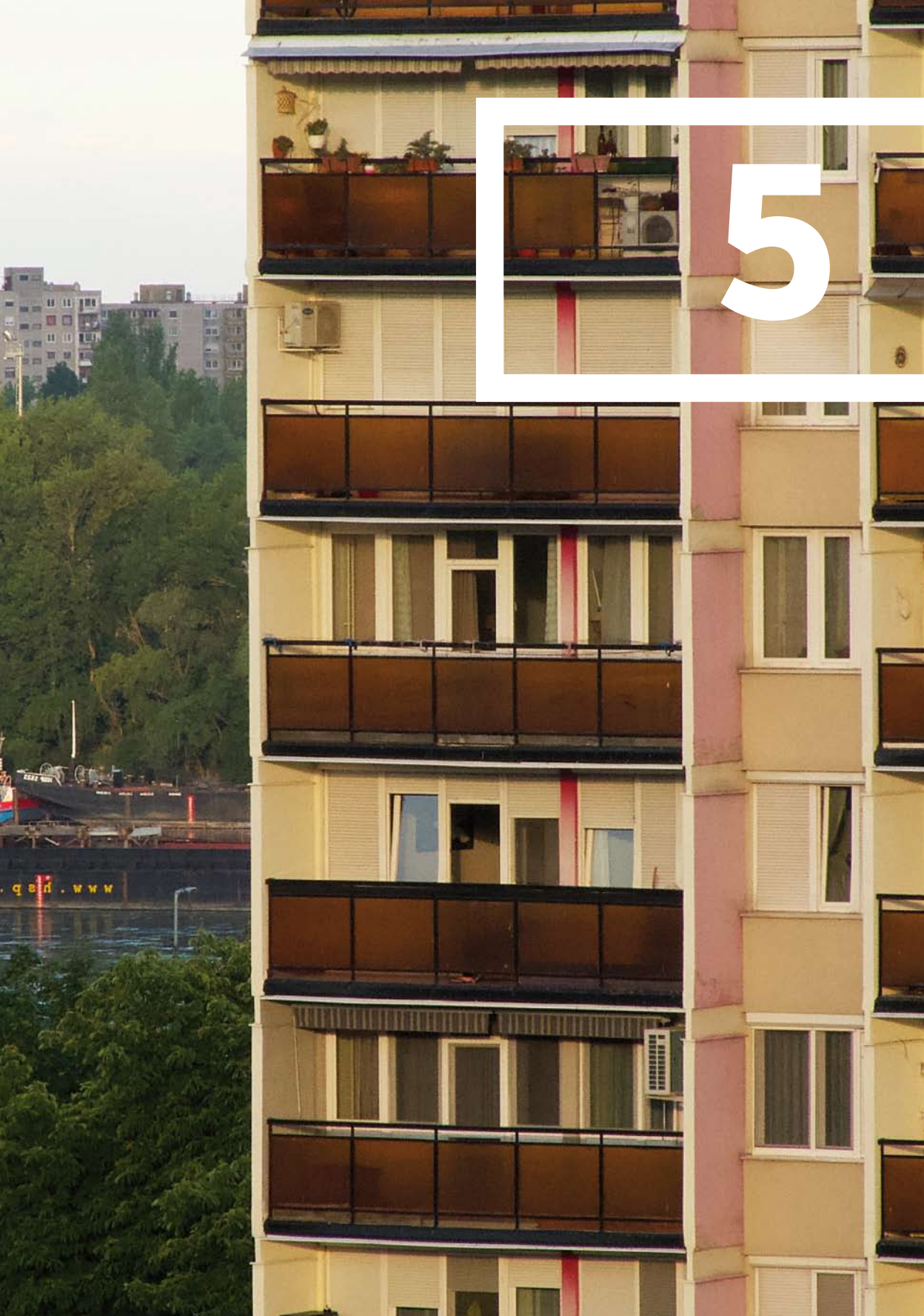
Az ilyen típusú intézményfejlesztések a diverzebb magyar lakáspiac felé tett lépések lennének. A diverzebb lakáspiac többfajta háztartási igényre tud reagálni, változatosabb típusú lakáspiaci szereplők számára nyit teret.

4. Az első és a harmadik pontban felsorolt lakhatási intézményi újításokkal a jelenlegi lakáshitelezési rendszerből „kieső” háztartások problémája is kezelhető. Az új intézmények a kiszámíthatóságon és jobb hozzáféréseken kívül növelnék a lakáspiaci mobilitást. Magyarországon jellemzőek a hosszú távon beragadt lakáspiaci helyzetek, melyek semelyik szereplő számára sem kedvezőek. **Új lakásfinanszírozási eszközökkel és lakáscé-**

lú intézmények kialakításával ezek a beragadt helyzetek is kezelhetővé válnának.

Fontos lenne, hogy a lakhatási terhek miatt adósságcsapdába került háztartások számára komplex adósságkonszo-

lidációs programok váljanak elérhetővé. A lakhatáshoz kapcsolódó eladósodás nemcsak a lakáshitelek kapcsán léphet fel, hanem a lakhatás túl magas költségei vagy más, lakhatáshoz kapcsolódó kölcsönök miatt is.



5

TOVÁBBI INFORMÁCIÓK

A Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont munkájában a lakásfinanszírozás kérdései kiemelt szerepet kapnak.

Kapcsolódó kutatásaink és anyagaink

A **pénzpiacok és lakhatás kapcsolatáról** számos publikációnk, sajtómegjelenésünk érhető el, több workshopon is előadtunk kapcsolódó témákban. Ezek a megjelenések összefoglalva a következő oldalon érhetőek el: www.periferiakozpont.hu/penzpiac-es-lakhatas

A lakhatás finanszírozásáról a DemNet Alapítvánnyal közös kiadványunk jelent meg, **A lakhatás finanszírozása és ennek következményei a háztartásokra** címmel. A kiadvány az alábbi linken tölthető le: www.demnet.hu/kiadvanyaink/lakhatas-financializacioja-es-kovetkezmenyei-2019/

2019–2020 során átfogó projektet vitünk **a magyar háztartások eladósodásáról**. A projekt eredményei az alábbi oldalon érhetőek el: www.periferiakozpont.hu/haztartasi-eladosodas

Az eladósodással foglalkozó projekt keretében egy angol és egy magyar nyelvű tanulmányt is kiadtunk (**A háztartások eladósodása Magyarországon, illetve Household Debt on the Peripheries of Europe: New constellations since 2008** címmel), melyek innen tölthetők le: www.periferiakozpont.hu/periferia-tanulmanyok

Az intézményi alternatívák építésében a **berlői lakásszövetkezeti modell** fejlesztésében vagyunk különösen elkötelezettek, ezzel kapcsolatban itt találhatóak anyagaink: www.periferiakozpont.hu/berloi-lakasszovetkezetek

A kiadvány alapját képező doktori disszertáció, illetve a kapcsolódó anyagok és publikációk itt elérhetők: www.doktori.hu/index.php?menuid=193&lang=HU&vid=18668

Hivatkozások

Dancsik B. et al. (2015): *A nemteljesítő lakossági jelzáloghitel-portfólió átfogó elemzése mikroszintű adatok segítségével*. MNB-tanulmányok különszám. Magyar Nemzeti Bank, Budapest. <https://www.mnb.hu/letoltes/mnb-tanulmanyok-kulonszam-a-nemteljesito-lakossagi-jelzaloghitel-portfolio-atfogo-elemzese.pdf>

European Mortgage Federation (2019): *Hypostat 2019. A review of Europe's mortgage and housing markets*. European Mortgage Federation, Brussels. https://hypostat.org/app/uploads/sites/3/2019/09/HYPOSTAT-2019_web.pdf

KHR (2018): *Lakossági KHR statisztikák*. <https://bisz.hu/nyilvantartasok/statisztikak/>

Nagy M. (2018): *Új konvergencia – kétszer nagyobb hitelpenetráció a következő évtized végére*. Előadás a portfolio.hu Hitelezés konferenciáján. https://www.portfolio.hu/public/portfolio/conferences/presentations/nagy_marton_portfolio_hitelezes_2018-787.pdf

Pósfai, Zs. (2018): *Reproducing uneven development on the Hungarian housing market*. PhD disszertáció. Szegedi Tudományegyetem, Szeged. <https://doi.org/10.14232/phd.9753>

Pósfai Zs. (2019): *A lakhatás finanszírozása és ennek következményei a háztartásokra*. DemNet Demokratikus Jogok Fejlesztéséért Alapítvány, Budapest. <https://demnet.hu/kiadvanyaink/lakhatas-finanzializacioja-es-kovetkezmenyei-2019/>

Pósfai, Zs., Gál, Z., Nagy, E. (2018): *Financialization and inequalities: The uneven development of the housing market on the Eastern periphery of Europe*. In: Fadda, S., Tridico, P. (eds.): *Inequality and uneven development in the post-crisis world*. Routledge, Abingdon, pp. 167–190.

Pósfai Zs., Jelinek Cs., Czirfusz M. (szerk.) (2018): *Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2018*. Habitat for Humanity Magyarország, Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont, Budapest. <https://habitat.hu/mivel-foglalkozunk/lakhatasi-jelentesek/lakhatasi-jelentes-2018/>

Pósfai, Zs., Nagy, G. (2017): *Crisis and the reproduction of core-periphery relations on the Hungarian housing market*. *European Spatial Research and Policy*, 24(2), pp. 19–40. <https://doi.org/10.1515/esrp-2017-0007>

