

HANNA AUGUSTYNIÁK–CSIZMADY ADRIENNE–
HEGEDÜS JÓZSEF–JACEK ŁASZEK–KRZYSZTOF
OLSZEWSKI–SOMOGYI ESZTER

Posztszocialista lakásrendszerek Magyarországon és Lengyelországban

A tanulmány a magyar és a lengyel lakásrendszer átalakulását elemzi. A két ország lakásrendszereinek fejlődése számos közös vonást mutatott a második világháború utáni időszakban, s a rendszerváltás után is hasonló irányban változtak: a közösségi bérlakásszektor beszűkült, az állami lakásfinanszírozás megszűnt, a magántulajdoni szektor vált meghatározóvá, ahol a tiszta piaci viszonyokat átszövik a rokoni/családi, valamint a szocialista lakásrendszerből átöröklött kapcsolatok. A gazdaság 2000 utáni stabilizációjával párhuzamosan a lakáshitelezés gyors fejlődésnek indult, mindkét országban jelentős súllyal jelent meg a devizaalapú hitelezés. A két ország a lakáspolitikai beavatkozásai, lakáspiaci folyamatai különböztek egymástól, s a 2008-as gazdasági/pénzügyi válság is eltérően hatott. A szerzők arra a következtetésre jutottak, hogy bár a lakásrendszer fejlődése sok szempontból nagyon különböző utat járt be a két országban, ezek az utak az azonos lakásrendszerek eltérő változatainak tekinthetők.

Journal of Economic Literature (JEL) kód: G21, I38, R31, R38.

* A tanulmányban szereplő információk és nézetek a szerzők álláspontját képviselik, és nem feltétlenül tükrözik a Narodowy Bank Polski, Financial Stability Department és a Warsaw School of Economics hivatalos véleményét. A tanulmány támaszkodik a Lakáshittel eladósodott családok helyzetének vizsgálata című (NKFIH–K109333 számú), az MTA TK és a Városkutatás Kft. együttműködésében zajló kutatás eredményeire. A szerzők köszönettel tartoznak a tanulmány bírálójának alapos és segítő megjegyzéséért.

Augustyniak, Hanna, Narodowy Bank Polski, Financial Stability Department.

Csizmady Adrienne az MTA TK igazgatója és az ELTE TáTK egyetemi docense.

Hegedüs József a Városkutatás Kft ügyvezető igazgatója és a Budapesti Corvinus Egyetem egyetemi magántanára.

Laszek, Jacek, Narodowy Bank Polski, Financial Stability Department, Warsaw School of Economics.

Olszewski, Krzysztof, Narodowy Bank Polski, Financial Stability Department, Warsaw School of Economics.

Somogyi Eszter a Városkutatás Kft. munkatársa.

A kézirat első változata 2019. április 4-én érkezett szerkesztőségünkbe.

DOI: <http://dx.doi.org/10.18414/KSZ.2019.9.980>

A kelet-európai lakásmodell felbomlása (1990–2000)

A lakásrezsimek értelmezése az összehasonlító lakáskutatásokban

A lakásrendszerek összehasonlító elméleteinek két nagyobb irányzatát különböztethetjük meg. Az egyik azokra a szélesebb mechanizmusokra koncentrálnak, amelyek a lakhatási módokat integrálják a társadalmi-gazdasági rendszerbe (Ball–Harloe [1992]), a másik nagyobb irányzat pedig kiemelt jelentőséget tulajdonít a lakhatási modellek tulajdoni-jogi jellemzőinek (*tenure structure*), és azokat a társadalmi-politikai tényezőket keresi, amelyek magyarázzák e modellek tartalmát és a modellek közötti választást (Kemény [1981], [1995]).¹ A tanulmány a lakásrezsimek meghatározása során e két megközelítés kombinációjából indul ki, vagyis a tulajdonosi szerkezet (közösségi, magánbérlet, tulajdonos által lakott lakás) és az integrációs mechanizmusok (állam, piac, reciprocitás²) kombinációjából. Az így kapott részpiacmátrixot az 1. és 2. ábra mutatja (Hegedüs [2017], [2018]).³ A lakásrezsimeket az így definiált részpiacmátrix elemeihez kapcsolódó jogszabályi környezet és költségvetési (adó-/támogatási) elemek határozzák meg, amelyek mögött politikai és más érdekcsoportok törekvései húzódnak meg. A lakásrezsimek különbségeit tehát nemcsak a részpiacmátrix eltérései okozzák, hanem az egyes „cellákra” vonatkozó szabályozások és támogatások, valamint a cellák közötti „távolságok”. (Ezzel a megközelítéssel kiterjeszti a részpiacmátrixra a Haffner és szerzőtársai [2009] által alkalmazott módszert.)

A szocialista országok lakásrendszereinek elemzésére kidolgozott kelet-európai lakásmodell (Hegedüs [1992], Hegedüs–Tosics [1996], Clapham [1995], Pichler–Milanovich [2001], Mandić [2010]) fontos jellemzője volt, hogy a lakáspiac jelentős részét (telekkínálat, építőanyag-termelés, munkaerő, hitelek stb.) az állam kontrollálta. Következésképpen nem ellentmondás, hogy az országok többségében a tulajdonos által lakott lakások aránya magas, hiszen azok jelentős részét állami intézmények hozták létre és üzemeltették. (A részpiacmátrixban ez a cella az állami integráció és a tulajdoni lakás kombinációja.) Ennek a modellnek fontos jellemzője volt, hogy a lakásrendszer – a gazdasági növekedés érdekében – az állami újraelosztásnak volt alárendelve. A modell különböző változatai jöttek létre, ugyanis az egyes országok a sajátos gazdasági növekedési stratégiájuk és a rendszerben megjelenő konfliktusok („repedések”) függvényében módosítják az intézményi működési szabályokat és a támogatási programokat. A kelet-európai lakásmodell közös eleme, hogy az állam – a lakás tulajdoni/jogi helyzetétől függetlenül – integrálja a városi lakásállomány







¹ Más fontos, ebbe a két fő irányzatba nem beilleszthető megközelítésekkel is találkozhatunk az irodalomban (Lundqvist [1990], Barlow–Duncan [1994], Boelhouwer [1993]).

² A tanulmány Polányi reciprocitásfogalmát szélesebb értelemben használja: alapvetően a nem állami, nem piaci társadalmi normákra épülő integrációs mechanizmusokat értjük rajta (például a kalácsa intézménye Magyarországon, az intergenerációs transzferek vagy a valódi szövetkezésre épülő szervezeti megoldások).

³ A tanulmányban a lakásrendszeren intézmények, szereplők, szabályok összességét értjük, a lakásrezsimeket pedig ennek egy értelmezési keretként definiáljuk. Felfogásunkban a lakásrezsimeket a részpiacmátrixhoz kapcsolódó jogszabályok, költségvetési (adózási és egyéb támogatási) elemek, illetve a lakásrendszer meghatározó politikai/ideológiai programjai határozzák meg.







1. ábra

A kelet-európai lakásmodellhez tartozó stilizált részpiacmátrix

		Tulajdoni-jogi státus		
		Közösségi bérlakás	Magán-bérlakás	Tulajdonos által lakott
Integrációs mechanizmus	Állam/közösségi			
	Piaci integráció			
	Reciprokatív (család, rokonság, barát)			

2. ábra

A posztoszocialista lakásmodellhez tartozó stilizált részpiacmátrix

		Tulajdoni-jogi státus		
		Közösségi bérlakás	Magán-bérlakás	Tulajdonos által lakott
Integrációs mechanizmus	Állam/közösségi			
	Piaci integráció			
	Reciprokatív (család, rokonság, barát)			

Forrás: saját szerkesztés.

jelentős részét, míg a falusi lakások esetében a családi/rokoni kapcsolatokkal átszótt, piacszerű mechanizmusok játszanak integratív szerepet.

A kelet-európai lakásmodellnek több változata is létezett, ami alapvetően a politikai rezsim eltéréseivel függött össze. Andrzejewski [1967] három, akkoriban szocialista ország – Lengyelország, Szovjetunió és Jugoszlávia – lakásmodelljét összehasonlítva arra a következtetésre jutott, hogy az országok a lakásrezsim általános elveit tekintve hasonló helyzetben vannak, ám az intézményi működési szabályokat tekintve már jelentős különbségeket produkálnak. Hasonló felfogásban elemzi a szocialista lakásrendszereket Hegedüs [2018], rámutatva arra, hogy Jugoszlávia „semlegessége” (azaz távolságtartása a szovjet rendszertől) adott teret egy sajátos gazdaságirányítási rendszernek, amelyet különleges lakáspolitikája jellemezett. A magyar lakásrendszerbe is karakterisztikus elemeket hozott létre az a (lényegében sikertelennek bizonyult) törekvés, hogy a piaci viszonyok fokozatos bevezetésével tegyék hatékonyabbá a gazdaságot. A román önállósodási törekvés a külpolitikában – ami saját erőre támaszkodva kívánt eredményeket elérni – fontos magyarázó eleme volt a „szisztematizációs” településfejlesztésnek. Végül, de nem utolsósorban, a Szovjetunió hatalmas méreteket és területet átfogó, nyersanyagkészleteket kiaknázó iparosítási és katonai fejlesztési politikája hasonlóan jól magyarázza a nagy gazdasági-katonai konglomerátumok szerepét a lakáspolitikai alakításában.

A gazdasági, a társadalmi és a lakáshelyzet a rendszerváltáskor

Az 1989/1990-es rendszerváltás felerősítette a volt szocialista országok közös vonásait, és azok az országok, amelyek elkerülték a belső etnikai ellentéteket és háborúkat, hasonló kihívások előtt álltak. Az állam által kontrollált, mély válságba került

gazdasági rendszert kellett átállítani piaci gazdaságra. Ez eleinte egyszerű folyamatnak tűnt, amelynek során csak azt kellett eldönteni, hogy az átállás gyorsan („sokkterápia”) vagy lassabban történjen-e meg. Az állami szektor leépülése, az állami tulajdon privatizálása, a külföldi tőke beáramlása, az ár- és bérszabályozás liberalizálása (Bohle–Greskovits [2007], [2012]) – amelyek a nagyrészt szabályozatlan piaci viszonyok uralkodóvá válását eredményezték – komoly társadalmi feszültségeket okoztak, elsősorban a jövedelmi egyenlőtlenségek korábban nem látott mértékének növelésével és ebből következően az életszínvonal látványos különbségeinek megjelenésével, valamint a szegénység méreteinek addig nem ismert növekedésével. A társadalom „toleranciája” a jövedelemegyenlőtlenségek elfogadása iránt növekedett, és ennek megfelelője, a szegénység iránti politikai közömbösség is megjelent (Rychard [2001], Austen [2002]). Az elmúlt évek azonban megmutatták, hogy az átmenetet további válságok, visszarendeződés és ennek megfelelően esetlegesen különböző kimenetek is jellemezhetik; következésképpen a divergencia és konvergencia kérdése újra fontos kutatási területté vált (Bourdin [2015]).

Mindkét általunk vizsgált ország gazdasági stabilizálódása alapvetően a multinacionális vállalatok befektetési köré kiépülő gazdasági konglomerátumra épített. Ez a nyitott gazdaságot létrehozó stratégia alapvetően az alacsony bérre és a viszonylag képzett munkaerőre alapoz, amit a magas termelékenységű külföldi multinacionális vállalatok magas profitráta mellett tudnak hasznosítani. A kevésbé versenyképes hazai kis- és középvállalkozások (tőkehiány, korlátozott szervezési kapacitások és a méretgazdaságossági hátrányok miatt) adómegkerüléssel igyekeznek a termelékenységük különbséget semlegesíteni (Orenstein [2010]).

A két ország gazdasági és lakáshelyzetére a rendszerváltás idején jellemző mutatókat az 1. táblázat tartalmazza. Magyarország az 1968 utáni reformok és a külföldi hitelek révén magasabb életszínvonalat tudott elérni, míg Lengyelország helyzetét gazdasági és politikai válságok nehezítették. Ez megjelent az egy főre jutó GDP különbségében és a lakásberuházásokban (lásd az 1. táblázat felső két blokkját). Magyarországon az 1970-es évektől az úgynevezett háztáji termelésből és a második gazdaságból származó jövedelmek megjelenése növelte a magánlakás-építés iránti igényt (természetesen a hagyományos szerkezetben). Az államnak – azért, hogy a mezőgazdasági háztáji termékek kínálatát életben tartsa – fel kellett oldania a magánlakás-építés korlátozását az építőanyagok, a munkavállalás és a telekszabályozás területén is. A lakásellátottság tehát gyorsan javult, mégpedig a családiház-építés (városok peremén és a falvakban) térnyerésével. Ezáltal a két ország közül a családi- és társasház-beruházások volumene Magyarországon, a lakótelepi beruházások volumene pedig Lengyelországban volt nagyobb (bár a lassuló, de a magyarnál még mindig erőteljesebb demográfiai növekedés miatti lakáshiányt így sem tudta megoldani). Magyarországon 1990-re többé-kevésbé megszűnt a mennyiségi lakáshiány, az ezer főre jutó lakások száma és az egy főre jutó alapterület lényegesen meghaladta a hasonló lengyel mutatók értékét (lásd az 1. táblázat alsó blokkját).

A lakásmodellek közös vonásai ellenére a lakásrendszer intézményi felépítése jelentősen különbözött. Lengyelországban az állami szektoron belül a vállalati lakásállomány aránya 1990-ben 10 százalék feletti, a tanácsli lakásoké pedig 20-25

1. táblázat

A gazdaság, a népesség és a lakáshelyzet néhány mutatója

	Lengyelország	Magyarország
A GAZDASÁG ÉS TÁRSADALOM ALAPMUTATÓI, 1990		
Egy főre jutó GDP (dollar/fő, PPT)	10,277	15,073
Népesség száma (millió fő)	38,1	10,1
Városi lakosok aránya (százalék)	61	65
Lakásépítés (darab/1000 fő/év) 1980 és 1990 közötti átlag	5,6	7,6
A LAKÁSÁLLOMÁNY TULAJDONI SZERKEZETE,* 1990		
Tulajdonos lakta lakások aránya (százalék)	50,0	72,0
Tanácsi kezelésben lévő állami tulajdonú bérlakások aránya (százalék)	20,0	23,0
Állami vállalatok tulajdonában lévő bérlakások aránya (százalék)	10,0	–
Szövetkezeti lakások aránya (százalék)	15,0	–
Magánbérlet aránya (százalék)	5,0	5,0
Összesen (N)	100,0 (10,8 millió)	100,0 (3,6 millió)
ELLÁTOTTÁGI MUTATÓK, 1994		
Ezer főre jutó lakások száma	296	385
Fürdőszobás lakások aránya (százalék)	77,9	79,2
Családi házak aránya (százalék)	40	60
Egy főre jutó alapterület (m ²)	18,2	32,1

* A lengyel adatok a tulajdonosi összetétel tekintetében ellentmondók, de a főbb szektorok nagyságrendileg behatárolhatók (*Herbst* [1990], *Dubel és szerzőtársai* [2006], *Pichler-Milanovich* [2001]). A szövetkezeti lakások jelentős része nagyon hasonló tulajdonosi jogokat biztosított, mint a társasházi magántulajdon.

Forrás: KSH [1993], UNECE [1998], *Kulesza* [1996], *Kierzenkowski* [2008], *Herbst* [1990].

százalék; Magyarországon viszont az 1960-as években az egyébként is kevesebb vállalati lakás nagy részét a tanácsok átvették, a tanácsi lakásszektor így érte el a 22 százalékot. A magántulajdonosi szektor viszont Magyarországon lényegesen nagyobb (72 százalék, szemben a lengyel 50 százalékkal 1990-ben), aminek oka az úgynevezett szövetkezeti szektor kiemelt szerepe Lengyelországban (17 százalék). A lengyel (bérlői és magántulajdonosi) szövetkezetek nagyon hasonlóan működtek, mint Magyarországon a tanácsi értékesítésű szövetkezeti, illetve az OTP-beruházású, tanácsi értékesítésű lakások: mindkét országban az állami lakásberuházás fő formái voltak, amelynek finanszírozása, tervezése, elosztása közvetlen állami ellenőrzés alatt történt (*Herbst* [1990], *Brzeski–Laszek* [1996], *Hegedüs és szerzőtársai* [1996]). A városokba irányuló migrációs nyomás okozta lakáshiányt a szűk költségvetésű beruházások azonban nem tudták enyhíteni. Ezért a lakáshiány felszámolódásáig

mindkét ország elfogadta a magánbérleti rendszert (amely tartalmazta az állami lakásokban létesített albérleteket is) mint a városba áramló munkásság „átmeneti” lakásmegoldását (*Hegedüs–Puzanov* [2018]).

Az 1980-as években mindkét ország válsághelyzetbe került: Magyarországon a gazdaság megtorpant, Lengyelországban ehhez még politikai válság is társult. Mindkét országban a hosszú távú, fix alacsony kamatozású hitel a 10 százalékot meghaladó inflációs környezetben a lakásfinanszírozási rendszer csődjét jelentette. Mindez rányomta bélyegét a lakáspiacra is. Magyarországon 1988-tól már nem indult új lakótelepi beruházás, a megkezdett beruházásokat csökkentett tartalommal azonban még befejezték, sőt a magánlakás-építés támogatottá vált, aminek hatása érzékelhető volt a lakásépítésekben is. Lengyelországban viszont leálltak az építkezések, és a be nem fejezett beruházások 1989-re már komoly problémát jelentettek (*Matras* [1989]).

A rendszerváltásig tehát a lengyel és a magyar lakásrendszer fejlődésében a közös elemek domináltak, amelynek meghatározó jellemzője a lakásszektor feletti állami kontroll volt, a lakásberuházások olyan szintű garantálása, amely legitimálta az autokratikus politikai rezsimet. Ugyanakkor a lakásellátottság színvonala Magyarországon magasabb volt, mint Lengyelországban, amit elsősorban makrogazdasági tényezők magyaráznak, bár a lakásrendszer tipikus szereplői (bankok, fejlesztők, bérlakásokat kezelő vállalatok) hasonló módon ágyazódtak be a politikai/társadalmi rendszerbe.

Lakásszektorreformok az 1990-es években

A rendszerváltást követő gazdasági struktúraváltás hasonló növekedési modellt hozott létre a vizsgált két országban. Az 1990-es években Magyarországot és Lengyelországot tartották a két legsikeresebb átalakuló gazdaságnak (*Kawalec* [1999]). Mindkét ország nagyon hasonló problémákkal szembesült a lakásszektorban is (*Diamond* [1998], *Renaud* [1995], *Pichler-Milanovich* [2001], *Hegedüs és szerzőtársai* [1996], *Black és szerzőtársai* [2000]). Ezek közé tartozott az állami lakások, valamint az állami fejlesztő- és építővállalatok privatizációja, az építőanyagok termelésének liberalizációja, privatizációja, a rendszerváltás előtti hitelek konszolidációja, a bankrendszer átalakítása, privatizációja, a lakástámogatási rendszer gyökeres átalakítása, a lakással kapcsolatos közműszolgáltatások (víz, szennyvíz, elektromosság, gáz, távfűtés stb.) árainak költségszintre növelése.

A két lakásrendszer 1990-es évekbeli átalakulásában – a hasonló kiindulópont, a gazdasági nyomás, valamint az erre adható válaszok szükségése miatt – a hasonló elemek domináltak (*2. táblázat*). Az 1990-es évek lakásrendszer-változásával kapcsolatban is megállapítható, hogy egy hasonló modell különböző változatairól van szó.

Számos területen mutatkozott azonban különbség, ami mögött a folyamatokat kontrolláló szakigazgatási apparátus és az irányokat megszabó politikai döntéshozók magatartásbeli eltérése áll. Lengyelországban erősebben ragaszkodtak a lakásrendszer szociális elemeihez, ami abban jelentkezett, hogy lassították a privatizációt, erősebb lakbérkontroll mellett kötelezték el magukat mind a restitúcióval

2. táblázat

A lengyel és magyar lakásrendszer hasonlóságai és különbségei az 1990-es években

Lakáspolitikai terület	Hasonlóságok	Különbségek
Lakásállomány tulajdoni összetétele	Az állami lakások önkormányzatok tulajdonába kerülnek, és a piaci ár töredékén zajló lakásprivatizáció miatt radikálisan csökken a szociális célú bérlakásállomány. Az önkormányzatok tulajdonában csak a rosszabb minőségű, kisebb lakások maradnak.	Magyarországon az önkormányzati lakásoknak a bennlakó bérlő számára kötelező privatizációjára vonatkozó törvény miatt a privatizáció gyorsabb, és több lakást érint. Lengyelországban a privatizációról az önkormányzat dönthet, továbbá az önkormányzatoknak törvényi kötelezettsége a lakásukat bírósági úton elvesztő családok lakáshoz juttatása.
Szociális lakásszektor szabályozása	A szektor mindkét országban beszűkül, a városi alacsony jövedelmű családok jelentős része kiszorul a bérlakásszektorból, lakástulajdonosokká válnak. A lakbérek tipikusan nem fedezik a költségeket, emiatt az önkormányzatoknak szabad pénzügyi eszközeikből kell fedezni a deficitet. Az új beruházások visszaesnek.	Lengyelországban a lakbérszabályozás szab korlátokat az önkormányzati lakbérek emelésének. Magyarországon ilyen korlát nincs, de a lakbérek részben a bérlők korlátozott fizetőképessége, részben politikai okok miatt az inflációnál lassabban nőnek.
Magánbérlakás-szektor	Liberális szabályozás, de a magas kockázatok miatt elsősorban „alkalmi” lakástulajdonosok jelennek meg a piacon, de a felső jövedelmi csoport számára egyre kívánatosabb befektetési formává válik.	Lengyelországban az örökölt és fel nem számolt lakáshiány és a restitúció miatt a szektor nagyobb, mint Magyarországon; a fiatalok külföldre vándorlása miatt 2000 után csökken a kereslet (Magyarországon a 2000-es évek végén a válság miatt nő meg a kivándorlás).
Lakhatási költségek és lakásfenntartás támogatása	Mindkét országban gyorsan emelkednek a lakásköltségek. A terhek csökkentésére jövedelemhez igazodó lakásfenntartási támogatást vezetnek be. De a támogatás (a jövedelem mérésének problémái és a költségvetési források szűkössége miatt) nem képes kompenzálni a terhek növekedését.	A lakásfenntartási támogatás mindkét országban a 2000-es évek elején a háztartások 7 százalékát érte el, de Lengyelországban az egy háztartásra jutó támogatás négyszer nagyobb volt, mint Magyarországon (Hegedüs–Teller [2005] 192. o.).
Társasházi lakások kezelése, felújítások	A társasházak működése mindkét országban komoly problémát jelent, részben a lakásállomány minősége (energiahatékonyság), részben a privatizált lakások alacsony jövedelemmel rendelkező tulajdonosainak teherbíró képessége miatt.	Lengyelországban a lakásszövetkezetek fontosabb szerepet játszanak. Hosszú ideig beruházóként is jelen voltak a piacon; az évtized végére jelentőségük csökkent.

A 2. táblázat folytatása

Lakáspolitikai terület	Hasonlóságok	Különbségek
Lakás-vásárláshoz, beruházáshoz nyújtott támogatások	A lakáspolitikai elsősorban a magánlakás-építést támogatja (áfakedvezmény, hitelek támogatása, szja-kedvezmény), sokszor <i>ad hoc</i> programokkal. A programok gyakran rövid távúak, politikai motivációk indítják el, majd költségvetési nehézségek miatt állítják le őket.	A lengyel új típusú, korszerű közösségi bérlakásépítési program elindítása, bár hatása a lakásrendszerre nem számottevő (a lakásállomány 0,6 százaléka 2011-ben). Jóllehet a politika szorgalmazná a privatizáció miatt kieső szociális bérlakások pótlását, ám jelentősebb költségvetési támogatást nem ad hozzá.
Lakás-finanszírozás	Mindkét országban az állami lakásfinanszírozást felváltja a piaci finanszírozás, az 1990-es években kiépült egy új intézményrendszer. Mindkét ország bevezet egy magas nominális kamatrátát, de az infláció csökkenésével ezekre már nincs szükség.	Magyarországon gyorsabban megjelennek a külföldi bankok, és a külföldi lakástakarék-pénztárak is komoly pozícióhoz jutnak. Míg a lengyelek gyakorlatilag nem engedték be ezeket az intézményeket.
Régi hitelek kezelése	Mindkét országban gondot jelent a régi, hosszú távú, alacsony kamatozású lakáshitel-állomány, amely egészen az 1990-es évek végéig a költségvetés lakáskiadásainak jelentős részét tette ki (<i>Merill</i> [2000], <i>Struyk</i> [2000]).	Magyarországon a régi hitelek 50 százalékát elengedték (amit a költségvetés kötvényekkel finanszírozott), és a fennmaradt 50 százalékot az adósok vagy készpénzben törlesztették, vagy piaci hitellé alakították át. Lengyelországban a megnövekedett kamatterheket megosztották: a lakosság kamatterhenövekedése (8 százalék), az állam kamatterhe-átvállalása (32 százalék), kint lévő hitelekbe építés (60 százalék) (<i>Struyk</i> [2000] 17. o.).

Forrás: saját összeállítás.

magánkézbe került, mind az önkormányzati lakásállomány tekintetében, illetve a lakástámogatás bizonyos elemeit hosszabb ideig őrizték meg. Lengyelországban a közösségi bérlakásszektor aránya 8 százalék volt 2011-ben (*Muzioł-Węclawowicz–Habdas* [2018] 276. o.), szemben a magyar 3 százalékkal. Magyarországon továbbá nem volt szükség lakbérkontrollra, egyrészt nem volt restitúció, másrészt az önkormányzatok, legalábbis az első évtizedben, nem törekedtek komoly lakbéremelésre. Számos egyedi tényező is belép a két ország szabályozásába, amit sokszor véletlen tényezők magyaráznak.⁴

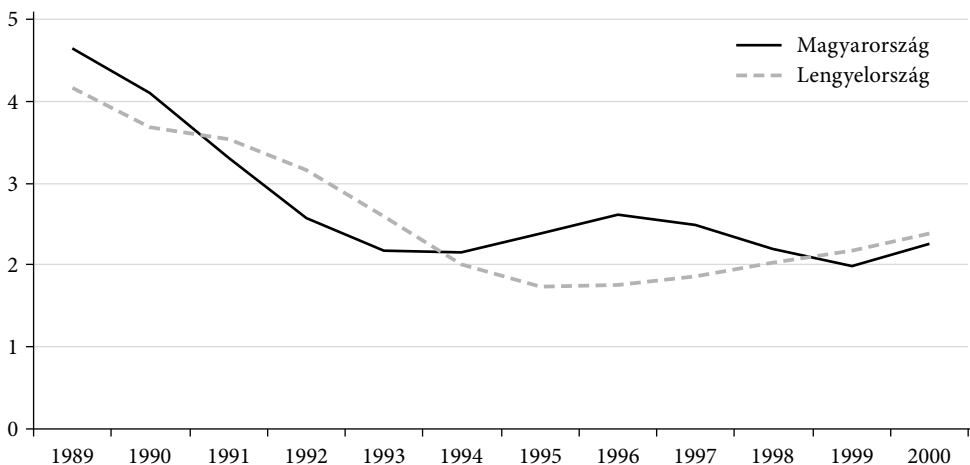
⁴ Például Magyarországon 1996-ban, a tranzíciós válság mélypontján növekedett a lakásépítés, mégpedig elhagyott, nem fejlődő területeken, aminek oka egy elhibázott lakásépítési támogatás bevezetése volt.

A magánbérlet-szektor mindkét országban szabályozatlan, de ennek méretéről a jelentős mértékű adómegkerülés miatt nem rendelkezünk megfelelő információkkal (Hegedüs–Horváth [2018]). A piacot a kockázatok miatt alapvetően az egyedi, „alkalmi” lakástulajdonosok bérbe adók uralták (Hegedüs és szerzőtársai [2014], Dubel és szerzőtársai [2006]).

A korábbi rendszer – az elsősorban tulajdonszerzéshez kapcsolódó – lakástámogatásait mindkét országban gyorsan leépítették. Jóllehet néhányat politikai okokból még megőriztek, de új elemeket csak *ad hoc* módon – hosszabb távon nem követhető lakáspolitikai részeként – vezettek be. Ezért a rendszeresen megjelenő költségvetési nyomás alatt a támogatások kikerültek a rendszerből, majd a makrogazdasági nyomás csökkenésekor újra bekerültek. Jó példa erre a lakásépítés áfakedvezménye, ezt Magyarországon 1994-ben megszüntették, majd komoly piaci torzítást okozva lakásépítési kedvezménnyel kompenzálták. Lengyelországban csak 2001-ben csökkentették a lakásépítés áfakedvezményét. Mindezeknek a hatása megjelenik a lakásépítési adatokban: mindkét országban 50 százalékkal csökkent a lakásépítés, de a korábban említett rendhagyó, egyedi beavatkozások miatt a dinamika eltérően alakult (3. ábra).

3. ábra

10 ezer főre jutó új lakások száma Lengyelországban és Magyarországon, 1989–2000



Forrás: nemzeti statisztikai hivatalok, EU Housing Statistics, UNECE.

A lakásköltségek mindkét országban gyorsan növekedtek a rendszerváltás után – részben amiatt, hogy a lakással kapcsolatos közműszolgáltatások áraiból kikerült a szubvenció, részben pedig azért, mert a magánbérletek, lakásvásárlások piaci áron történnek. Ehhez a folyamathoz kapcsolódik a privatizált társasházak fenntartási költségeinek megemelkedése. A háztartások lakáskiadásai összességében a szocialista időszakra jellemző 10 százalékról 20 százalékra emelkedtek az 1990-es évek közepére. Mindkét országban súlyos problémává vált az alacsony státusúak lakhatása. Jelentős lett azoknak a száma, akik nem értek hozzá a lakástulajdonhoz, és a beszüntült közösségi bérlakásszektorból is kiszorultak. Számukra az egyetlen megoldást

a magánbérlet-szektor jelentette, amely a szabályok hiánya, illetve betarthatatlansága miatt a rendszer legkockázatosabb területét képviseli. Ezzel összefüggésben jelent meg a korábban nem ismert (rejtett) hajléktalanság, aminek közvetlen kezelésére intézményi hajléktalanellátó rendszer épült ki.

A lakásépítés trendje hasonlóan alakult a két ország esetében, bár az 1989-es hasonló kezdeti és a 2000-es majdnem azonos záró értékhez háromévenként egymással ellentétes folyamatok vezettek.

Magyarországon 1994 és 1998 között a lakástámogatási rendszer lényegében szabályozási hiba miatt átmeneti fellendülést okozott a lakásépítésben; az áfa bevezetésének kompenzálására ugyanis a többgyermekes családoknak lakásépítéshez komoly (a vidéki lakásarak 70 százalékát fedező) készpénztámogatást nyújtottak. Nem számítottak azonban arra, hogy a vidéki, alacsony jövedelmű többgyermekes családok mögött megjelenő „vállalkozási” körök kihasználják a szociálpolitikai támogatási konstrukciót (Hegedüs [2006], Zolnay [2000]).

Lengyelországban a szövetkezetek – elsősorban a támogatott hitelekhez való hozzájutás és a korábban felhalmozott vagyon, telek hasznosítása révén – hosszabb időre a lakásépítési piac fontos szereplőivé váltak. Sőt a lengyel lakáspolitikai szociálisabb elkötelezettségét mutatja az új típusú közösségi lakásmodellrendszer kiépítése (*towarzystwa budownictwa społecznego*, TBS), amely a francia közösségi magánbérlet-konstrukciónak egyfajta adaptációja volt Ennek keretében azonban 2010-ig csak 75 600 lakást építettek (ami az 1994 és 2010 közötti újlakás-építés körülbelül 4 százalékát teszi ki), nem enyhítve a rendszerváltás után is meglévő mennyiségi lakáshiányt. A rendszer fenntarthatóságát a lakók egy részének privatizációs törekvései és politikai alkuk veszélyeztették. Ennek ellenére a volt szocialista országok közül egyedül Lengyelországnak sikerült egy rentábilis bérlet-szektor (jóllehet állami támogatásokkal) kiépítenie (*Muzioł-Węclawowicz* [2013] 206–207. o.).

A kilencvenes évek elején mindkét országban csökkent a lakásépítés, a csökkenés Magyarországon drasztikusabb, bár 1994-ben rövid időre megfordult a trend. Lengyelországban 1992-ig a csökkenés nem volt olyan meredek, de 1994-ben sem állt meg – ahogy ez Magyarországon történt –, hanem tovább folytatódott, és a lakásépítés dekonjunktúrája egészen 1998-ig kitartott. Ehhez hasonló trendeket és ezen belül különbségeket jelez a lakáshitel-állomány és a lakásarak változása is.

Hipotézisünk szerint a lakásrendszer stabilizációja csak egy piaci alapokon nyugvó lakástámogatási rendszer kiépítésével válhat fenntarthatóvá. A szocialista lakásrendszer leépülésével világossá vált, hogy a központi támogatás helyét (legalábbis jelentős részben) a hitelpiac veszi át. A hitelalapú lakásfinanszírozás csak stabil gazdaság esetén (stabil háztartás-jövedelem, egyensúlyban lévő finanszírozási rendszer), a hitelező és hitelfelvevő együttműködésével, az aszimmetrikus információáramlásból adódó egyenlőtlenség kezelésével működhet; illetve a nemzeti bankok és felügyeleti szervek piaci versenyt szabályozó szerepével.

A jelzálog-hitelezés a magas infláció és a hitelezés mindkét oldalán álló szereplők bizonytalan gazdasági helyzete miatt igen lassan terjedt el az 1990-es években. Ha magas az infláció, a hagyományos amortizációs hiteltermékek csak rövid távú hitelnyújtást tesznek lehetővé (a hitel nagy részét az első néhány évben vissza kell fizetni).

Éppen ezért a jobb helyzetben lévő háztartások lakásvásárlás esetén csak stabil valutákban vesznek fel hitelt (például dollár vagy svájci frank), ám a devizahitelek iránti kereslet és a banki kínálat is alacsony ebben az időszakban. Mindkét országban történtek kísérletek a magas inflációt kezelő, semlegesítő hitelek bevezetésére: ilyen volt Lengyelországban a kettős indexálású lakáshitel, Magyarországon pedig a halasztott törlesztésű lakáshitel-konstrukciók (*Brzeski–Łaszek* [1996], *Struyk* [2000], *Black és szerzőtársai* [2000]). A lakáshitelezés növekedésének másik fő akadály a megtakarítási és hitelezési kamatlábak közötti nagy különbség volt, ami részben a hitelezés magas kockázatából, részben pedig a banki verseny hiányából eredt.

Összefoglalva, az 1990-es években a lakásrendszerben is megjelentek a mindkét országban növekvő egyenlőtlenségek, amit az új lakásrezsim nem kezelt megnyugtatóan. Miközben a lakásberuházások csökkentek, és a lakásárak is visszaestek reálértéken, de a lakhatási költségek (rezsidíjak, magánlakások bérei) növekedtek, és ezzel a területi különbségek is jelentőssé váltak. A bérlakás piac pedig nem kínált alternatívát az alacsonyabb társadalmi státusúak lakhatására. A gazdasági konvergencia nem bizonyult elég gyorsnak ahhoz, hogy a középosztály lényegesen javítsa a pozícióját, a legsó rétegeknek pedig nem maradt más esélyük, mint keresni az alkalmazkodási lehetőségeket (megmaradt bérlakásokban, városok periferikus területein és vidéken).

A lakáshitelezés felfutása és a válság (2000–2015)

Eltérő lakáspolitikai ciklusok

A gazdaságilag stabilizálódó új EU-tagállamokban lassan, de megindult az alapvetően piaci alapú lakáshitelezés és lakásépítés, amit a makrogazdasági körülmények is alátámasztottak: az infláció mérséklődött, a gazdasági növekedés beindult, és az adósságállomány is kezelhető mértékűvé vált (Lengyelországban a helyzet lényegesen kedvezőbben alakult a nemzetközi hitelek 1990-es évek elejei elengedése miatt). A makrogazdasági folyamatok és a lakáspiaci trendek a 2008-ban kitörő válságig többé-kevésbé hasonló irányúak, de más üteműek voltak. A válság ugyanakkor nagyon különbözően érintette a két országot. Magyarország gazdasága minden tekintetben visszaesett, miközben Lengyelország lényeges megrázkódtatás nélkül átvészelte a válságot. Két kérdésre kell tehát választ adni: egyrészt a különbséget mennyiben okozták a lakáspolitikai intézkedések, és mennyiben a makrogazdasági feltételek, másrészt vajon a válság eltérő hatására alakult-e különbözően a két ország lakáspolitikai rendszere.

Mindkét országban három gazdasági és lakáspiaci periódus határozható meg az ezredfordulót követő 15 évben.⁵ Az *első*, a kilencvenes évek végétől 2003-ig terjedő ciklust a lakáspiaci beruházások és a lakáshitelezés növekedése jellemzi, a *másodikat* 2004 és 2008 között a lakáspiaci expanzió folytatása, amit a gazdasági növekedés és a lakáspolitikai beavatkozások is fűtenek. A 2009 és 2015 közötti *harmadik* időszakot

⁵ A következő részben *Widlak–Łaszek* [2016] forrásra támaszkodunk a lengyel eset leírásánál, míg a magyar eset tekintetében a *Hegedüs* [2017], [2018] és a *Hegedüs–Somogyi* [2016] forrásokat használjuk.

pedig az amerikai pénzügyi piac összeomlása határozza meg, amely eltérően hatott Lengyelországra és Magyarországra.

Ebben a három időszakban a két országban a globális trendek ellenére (lakásépítés növekedése, jelzálog-hitelezés expanziója, devizahitelek fokozott szerepe, lakástámogatások hatása, lakásárak növekedése) az egyes időszakokban más és más elemek hatnak erősebben, ami – feltételezésünk szerint – részben magyarázza a válság eltérő hatását. A különbségeket a 3. táblázatban foglaljuk össze.

3. táblázat

Lakáspolitikai és lakáspolitikai trendek különbségei Lengyelországban és Magyarországon 1998 és 2015 között

Lengyelország	Magyarország
<i>Első periódus (1999–2003)</i>	
A lakásépítés növekedett 1998 után, és fokozatosan megindult a lakáshitelpiac bővülése is, amit az 1990-es évek második felében bevezetett lakástámogatási konstrukciók erősítettek. A lakásárak növekedése stagnált az ezredforduló után. 2001-ben a lakástámogatások csökkentek, a lakások megfizethetősége romlott, a lakásépítés stagnált. Megjelent a devizahitel-konstrukció.	A lakásárak gyorsan növekedtek, majd ezt követte a támogatásokkal fűtött hitelpiac expanziója és a dinamikus lakásépítés. Devizahitelezés nem jelent meg, mert a támogatott hitelek kedvezőbb feltételeket nyújtottak. Lakásárububorék nem alakult ki. A lakásberuházások gyors növekedését a támogatások fenntarthatatlanságától való félelem is segítette.
<i>Második periódus (2004–2008)</i>	
A lakásépítés fokozatosan növekedett a 2006-ban növekvő támogatásoknak köszönhetően. A hirtelen bővült kereslet gyors lakásár-növekedést vont maga után. A devizahitelek bővülése a szabályozás miatt lassult, de a hitelkeresletet a lakástámogatások növekedése segítette.	A lakásépítés stabilizálódott, a támogatások csökkenése miatt mérséklődött, majd stagnált. A hitelezéshez kapcsolódó támogatások visszavonása miatt a devizahitel megfizethetőbbé vált, és a szabályozás teret engedett a devizahitelezés elterjedésének. A lakásárak reálértéken nem emelkedtek lényegesen, inkább stagnáltak.
<i>Harmadik periódus (2009–2015)</i>	
A válság nem hatott súlyosan a lakáspiacra, a hitelezés folytatódott, a lakásárak stabilak maradtak (bár már nem emelkedtek). A zloty leértékelése növelte, viszont a kamatok csökkenése csökkentette a devizahitelek törlesztőrészleteit, emiatt komoly hátralékok nem alakultak ki. A devizahittel rendelkező háztatások tartozásai azonban növekedtek, itt is felvetődött a hitelek zlotyra történő átváltásának lehetősége. De komolyabb mentési programok nem indultak.	Hirtelen válság 2009-ben, a lakástámogatások leálltak, a forint leértékelése és a kamatok emelkedése miatt komoly hátralékok (nemfizetés) jelentkeztek. Az újlakás-építés visszaesett, a hitelezés stagnált, a hitelállomány csökkent. Komoly megfizethetőségi probléma jelentkezett. Megindultak a devizahiteleket segítő akciók.

Forrás: Hegedüs–Somogyi [2016], Widlak–Łaszek [2016].

Az EU-csatlakozást megelőző felfutás (1999–2003)

Az első időszakban Magyarország stabilabb fejlődést mutatott, amit az 1990-es évek egyértelműbb, a gazdasági struktúra változását elősegítő gazdaságpolitika készített elő (az úgynevezett Bokros-program), valamint az 1998-ban alakult Fidesz–KDNP-kormányzat első két évi gazdaságpolitikája segített elő. Így az infláció csökkent, a gazdasági növekedés 4-5 százalékos között stabilizálódott, és az államadósság is 60–63 százalékon stagnált (4. táblázat). Lengyelországban a gazdasági kiigazítás átcsúszott a 2000-es évek elejére, az infláció 2002–2003-ra ugyan erőteljesebben csökkent, de 2004-ben hirtelen megugrott, a GDP-növekedés is egyenetlenül alakult, az államadósság – ha a magyarnál alacsonyabb szintű is – nőtt (55 százalékos körüli).

4. táblázat

A GDP, az infláció és az államadósság alakulása Magyarországon és Lengyelországban, 1999–2015

	Infláció (százalék)		Egy főre jutó GDP növekedése (százalék)		Központi kormányzat adóssága a GDP százalékában	
	Magyarország	Lengyelország	Magyarország	Lengyelország	Magyarország	Lengyelország
1999	8,1	6,2	3,5	4,7	66,3	46,0
2000	9,9	6,1	4,5	5,7	60,7	45,0
2001	11,2	3,1	4,1	1,3	58,9	43,7
2002	8,3	1,8	4,8	2,1	58,6	53,3
2003	5,5	0,8	4,1	3,6	59,4	55,5
2004	5,0	4,9	5,2	5,2	62,6	53,1
2005	2,4	2,6	4,6	3,5	64,9	54,7
2006	3,5	1,7	4,0	6,2	68,1	54,4
2007	5,4	3,7	0,6	7,1	68,7	51,1
2008	5,0	3,9	1,0	4,2	72,1	53,4
2009	4,0	3,8	-6,5	2,8	80,3	56,7
2010	2,3	1,7	0,9	3,9	81,0	61,1
2011	2,3	3,2	2,0	5,0	90,2	61,2
2012	3,4	2,3	-1,1	1,6	93,9	64,4
2013	2,9	0,3	2,4	1,5	94,1	65,0
2014	3,4	0,5	4,5	3,4	98,2	70,5
2015	1,9	0,8	3,6	3,9	97,0	69,8

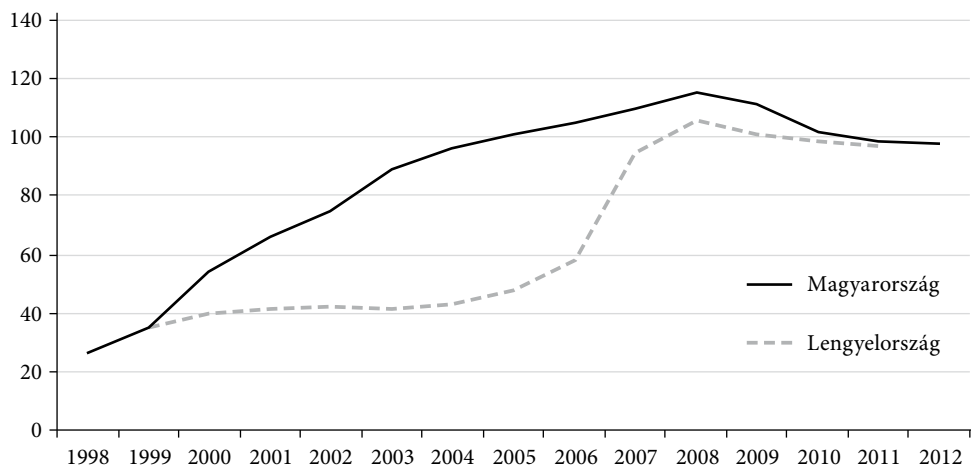
Forrás: Világbank fejlődési mutatói (<http://databank.worldbank.org/data/source/world-development-indicators>) és OECD.

Magyarországon a lakásárak emelkedése megelőzte a lakáshitelezés felfutását, mivel a lakásárak kezdeti elmozdulását elsősorban a magas jövedelmi csoportok

(az 1998-as tőzsdei összeomlással és a bankokba vetett bizalom megrendülésével összefüggő) portfóliódöntései befolyásolták: 1998–2000 között a lakásárak nominálisan 100 százalékkal (reálértékben 66 százalékkal) emelkedtek (4. ábra), a lakáshitelezés viszont csak 2001-ben indult meg (Steiner [2013]). Lengyelországban a lakásárak lassabban nőttek, de a városokban komolyabban emelkedtek (Varsóban például a forgalomba került lakások átlagos ára 1998 és 2002 között 70 százalékkal növekedett). A jelentős lakásár-növekedés ellenére egyik országban sem beszélhetünk komoly árbuborékról.⁶ A kumulatív lakásár-növekedés 1999 és 2009 között mindkét országban körülbelül azonos mértékű volt (4. ábra), majd a válságot követően a lakásár-csökkenés Magyarországon volt jelentősebb. Míg Magyarországon 2008 első negyedéve és 2014 első negyedéve között a reállakásárak 35 százalékkal csökkentek, addig Lengyelországban a csökkenés 26 százalékos volt (MNB [2018] 33. tábla).

4. ábra

Nominális lakásárak Lengyelországban és Magyarországon, 1999–2011 (1999 = 100)



Forrás: Steiner [2013].

A lakáshitelek – a közgazdasági elmélet szerint a lakásárak növekedésének egyik legfontosabb tényezői – mindkét országban a lakásárak kezdeti emelkedése után indultak növekedésnek. Az 1990-es évek stagnálását követően mindkét országban gyorsan

⁶ Több elemző nem értett egyet ezzel az állítással. Lengyelország esetében árbuborékról beszélt Glocker–Plouin [2016] (6. o.), és Augustyniak és szerzőtársai [2009] is árbuborékként értelmezte a varsói ingatlanpiacon bekövetkezett árnövekedést 2004 és 2008 között, bár ennek komolyabb veszélyét nem látták. Magyarországon az elemzők szerint nem volt árbuborék (Hegedűs [2006]), és az MNB stabilitási jelentésében is leszögezte, hogy „az ingatlanpiaci kitétség nem hordoz jelentős kockázatot. Ennek fő oka, hogy a lakásárak szintje és alakulása egyáltalán nem mutatja az árbuborék kialakulásának jelét.” (MNB [2008] 40. o.) Egy későbbi jelentés szintén megerősítette ezt az állítást: „Bár előre láthatólag folytatódik a reálárak lassú csökkenése vagy stagnálása, a lakásberuházási aktivitás pedig várhatóan alacsony marad a közeljövőben, hirtelen árzuhanásra – árbuborék hiányában – nem kell számítani.” (MNB [2009] 51. o.)

bővült a lakáscélú jelzáloghitelek állománya. Magyarországon gyorsabban, mint az új európai uniós tagállamok átlagában, Lengyelország többé-kevésbé követi az új európai uniós tagállamok trendjét, ugyanis a magyarországi jelzálog-hitelezéshez erős politikai indíttatású támogatás kapcsolódott, míg Lengyelországban a támogatások 1990-es években megkezdődött leépítése 2001-ig húzódik.

– A magyar makrogazdasági mutatók javultak 2000-re, ami utat nyitott a lakástámogatások növeléséhez, és a 2002-es választási küzdelem során lazuló költségvetési fegyelem következtében a bérek és a jövedelmek is emelkedtek, tovább növelve a lakások iránti keresletet. A 2001-től jelentősen megnövekedett támogatások egyrészt az állami költségvetésre róttak hosszú távú teljesíthetetlen terheket, másrészt túlnyomórészt a felső középosztálynak kedveztek. A támogatások drasztikus csökkentésére végül 2003 végén kerül sor.

– Lengyelországban azonban 2001-ben megszüntették a hiteltörlesztések adókedvezményét és az építések áfakedvezményét (*Widłak–Laszek* [2016] 297. o.), ami megakasztotta a lakásépítést, és a ciklus első éveiben pénzügyi válságba sodorta a piacra belépő és nagy volumenű beruházásokat megkezdő lakáspiaci fejlesztő cégeket. A kereslet ugyanis drasztikusan visszaesett, a piacon túlkínálat alakult ki, ezért 2001 után nem kezdtek új beruházásokba. Mindez kihatott a második ciklusra is, hiszen 2007-ig a lakásépítés meg sem közelítette a magyar volument (amely 2004-re elérte a szakma által kívánatosnak tekintett értéket, a lakásállomány 1 százalékát).

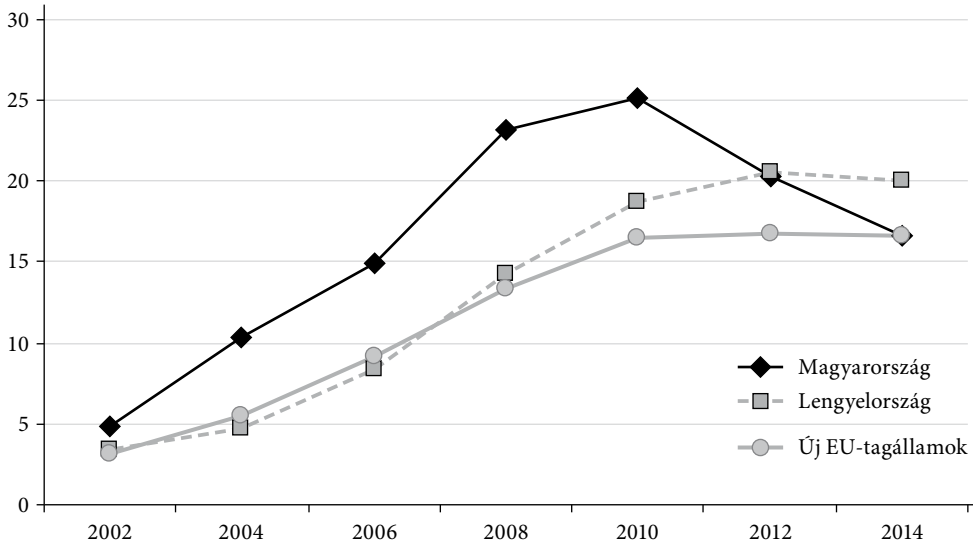
A magyar jelzáloghitel-állomány felfutását a kedvező makrogazdasági feltételek mellett egy drasztikus lakáshitel-támogatási rendszer segítette (5. ábra). Bár jogilag lehetségessé vált a devizakölcsön, a magyar lakáspiacon 2000 és 2004 között szinte kizárólag forintban hiteleztek a bankok, mivel a devizahitelek nem versenyezhetek a támogatott hitelekkel. A lengyel esetben egy kiegyensúlyozottabb rendszer működött. Bár a lakáshitelezést támogatták, de ennek mértéke meg sem közelítette a 2000 és 2002 közötti magyar konstrukciót. Emiatt a devizaalapú hitelezés sokkal korábban jelent meg. Lengyelországban a zlotyban és a devizában nyújtott lakáshitelek kamatkülönbözetét számos, e tanulmányban részletesen nem tárgyalt tényező befolyásolta – például a kockázatok szisztematikus alulértékelése, a piaci kudarc tipikus elemei, mint az erkölcsi kockázat és a külső gazdasági hatás (*Hudecz* [2012] 355–356. o. –, amit a lengyel támogatási rendszer (ellentétben a magyarral) nem ellensúlyozott. A devizahitelezés térnyerése ugyan többé-kevésbé egybeesett a lakosság eladósodásával, aránya mégsem ért el olyan magas szintet, mint Magyarországon vagy Romániában: a válság kitörése előtt a lakossági hitelállomány 30 százaléka körül stabilizálódott (uo. 352. o.).

A lakásépítés az 1990-es években mindkét országban több mint 50 százalékkal visszaesett: az 1989-es 4,6 lakás/ezer fős (Magyarország) és 4,2 lakás/ezer fős (Lengyelország) értékekről 2,2-re, illetve 2,0-re 1999-re. Majd a lakáshitelezés fellendülése lökést adott a lakásépítésnek is, amely 2008-ra mindkét országban megközelítette az 1980-as évek végi értékeket, majd a válság hatására komoly visszaesés következett be Magyarországon. A lengyel adatok viszont nem mutatják a válság jeleit (6. ábra).

5. ábra

Lengyelország és Magyarország lakáshitel-állománya a GDP százalékában, összehasonlítva a 2004. május 1-jén belépett EU-tagállamok* átlagával, 2002–2014

Százalék

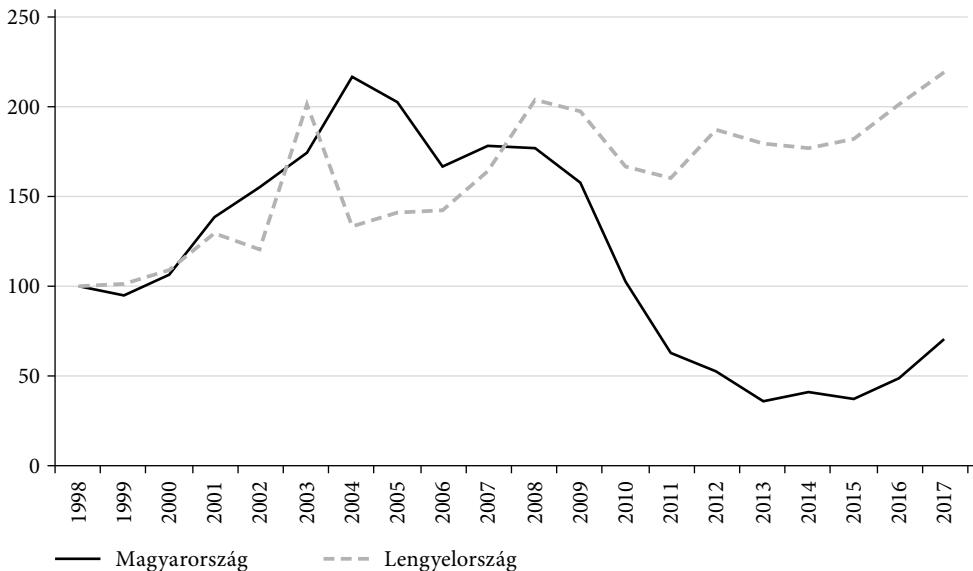


* Ciprus, Csehország, Észtország, Lengyelország, Lettország, Litvánia, Magyarország, Málta, Szlovákia és Szlovénia.

Forrás: EMF [2015].

6. ábra

Lakásépítés Lengyelországban és Magyarországon, 2000–2015 (1998 = 100)



Forrás: magyar és lengyel statisztikai hivatal.

A fellendülés folytatódása – a devizahitelek szerepe (2004–2009)

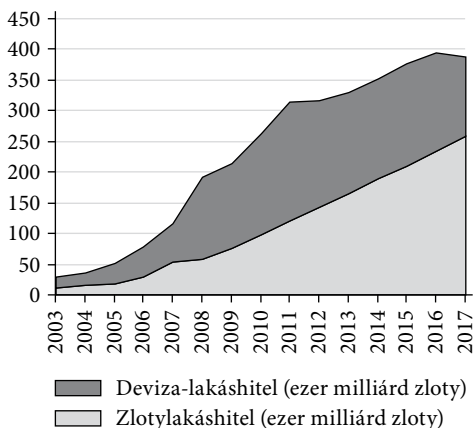
A második periódus kezdetét a két ország 2004. évi EU-csatlakozása fémjelzi. A csatlakozás gazdasági fellendülést hozott, a háztartások optimisták lettek, a jövedelmek folyamatosan emelkedtek, miközben a munkanélküliség csökkent. Az infláció, amely a kilencvenes évek végén még két számjegyű volt, mindkét országban visszaesett a 3–5 százalékos szintre. A lakásszektor fundamentumai tehát javultak, a kamatok csökkentek, ami növelte a lakások iránti keresletet. Lengyelországban az 1980-as évek *baby boom* generációja ekkor lépett családalapítási fázisába, ami szintén növelte a lakások iránti keresletet. Magyarországon a kormányzat a közszférában béremelést hajtott végre, ami további keresletet generált a lakások iránt.

A jelzáloghitel-állomány – valamennyi új tagállamhoz hasonlóan – mindkét országban dinamikusan nőtt. 2002 és 2008 között a lakáshitel-állomány/GDP arány az új EU-tagállamokban 3 százalékról 16 százalékra emelkedett, de ezen átlag mögött nagyon különböző trendek húzódtak meg. Kiemelkedő volt a balti államok gyors hitelállomány-növekedése, azon belül is Észtországé, amely 2010-re elérte a 40 százalékot. Míg Lengyelország követte az új tagállamok trendjét, addig Magyarországon a jelzáloghitel-állomány az átlagot meghaladó ütemben növekedett – 2008/2010-re elérte a GDP 25 százalékát (7. ábra).

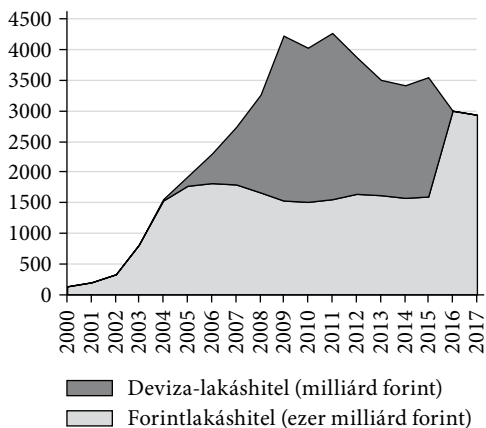
7. ábra

A teljes lakáshitel-állomány és ezen belül a devizahitelek aránya Lengyelországban és Magyarországon

Lengyelország



Magyarország



Forrás: magyar és lengyel statisztikai hivatal.

Ugyanakkor a devizahitelek eltérő szerepet játszottak a két ország esetében. A devizahitel bevezetését és működését a közgazdasági irodalom különösen a 2008-as krízis után tárgyalja részletesen. A devizahitelezést a kamatlábakban való különbségek, a külföldi bankok magas aránya miatti könnyebb devizaszerzés, a nemzeti valuta-rendszer és az euróövezethez való csatlakozással kapcsolatos várakozások motiválják

(*Buszkoa–Krupa* [2015], *Csajbók és szerzőtársai* [2010], *Rosenberg–Tirpák* [2008], *Barrell és szerzőtársai* [2009], *Bethlendi* [2011], *Hudecz* [2012]). Jóllehet mindegyik közgazdasági elemzés felhívja a figyelmet a devizahitelezésben rejlő kockázatokra, a közvélekedés igen kis esélyt adott ennek bekövetkezésére (*Kiss és szerzőtársai* [2006]).

Lengyelországban a devizahitelek 1992 óta elérhetőek a piacon. Akik ilyen hitelt vettek fel, nyereségre tettek szert, mivel kezdetben a zloty erősen alulértékelt volt, és ezért folyamatosan javult az árfolyama 2004-ig, ami hatékony támogatási rendszer hiányában növekvő keresletet generált a devizahitelek iránt. A 2004-ben bekövetkezett árfolyamgyengülés már figyelmeztetett a devizahitelek kockázataira. Ez visszavetette a devizahitelek iránti keresletet, sőt a lengyel bankfelügyelet 2006-os rendelete komolyan csökkentette a devizahitelek előnyeit. A kereslet növekedésével emelkedtek a lakásárak, amit a lakáshitelezés feltételeinek lazítása követett. Ilyen változás a hitelezési időszak maximumának 40 évre való emelése, valamint a 2007-ben bevezetett, első lakást vásárlók támogatását célul kitűző „családok saját otthona” program bevezetése volt (*Radzimski* [2014]). Magyarországon éppen ezzel ellentétes folyamatok alakultak ki. A támogatások 2003 végén bekövetkezett csökkentése miatt a forinthiteleket felváltotta a sokkal kedvezőbb kamatozású devizahitelezés (elsősorban svájcifrank-alapú termékek terjedtek el). Mind a bankok, mind a háztartások a devizahiteleket részesítették előnyben a magas árfolyamkockázat ellenére, amiben az uniós csatlakozás utáni növekvő konvergencia és az euróövezethez való mihamarabbi csatlakozással kapcsolatos várakozások jelentős szerepet játszottak (7. ábra). A lakásberuházások Lengyelországban jobban növekedtek, míg Magyarországon stagnálás és enyhe csökkenés következett be (6. ábra).

A válság hatása a lakáspiacra (2010–2015)

A harmadik időszak 2009-ben a globális pénzügyi válsággal kezdődött. Magyarországon a laza költségvetési gazdaságpolitika (a gazdaság teljesítményével nem alátámasztott béremelések) következtében 2004 és 2008 között a külföldi adósság 60 százalékról 83 százalékra nőtt, amihez a 2000 és 2004 közötti fenntarthatatlan lakástámogatási rendszer is hozzájárult. Ezzel szemben Lengyelországban a makrogazdaság stabil maradt. Sem a jövedelemcsökkenés, sem a munkanélküliség növekedése nem bizonyult olyan mértékűnek, mint Magyarországon, és a külföldi adósságállomány a GDP 60 százaléka alatt maradt. A kamatlábak csak mérsékelten emelkedtek, ezért a nemteljesítő hitelek aránya sem nőtt nagymértékben. A lengyel valuta leértékelődése ugyan kedvezőtlenül érintette a devizahiteleket, de mivel változó jelzőloghitelkamatok voltak érvényben, a valutaárfolyamok kedvezőtlen változásának a hatását a svájci frank kamatlábjának esése szinte hatástalanította.

Magyarországon ezzel szemben a kamatok növekedtek, a forint radikálisabban leértékelődött, mint a zloty, a jövedelmek csökkentek, a munkanélküliség rohamosan nőtt, következésképpen a nemteljesítő hitelek aránya is radikálisan megnőtt. Továbbá Magyarországon a bankok az időszak elején egyoldalúan változtathatták a kamatokat a várható kockázatok függvényében, így a magyarországi devizahiteleket nemcsak a forint leértékelődése sújtotta, hanem az emelkedő kamatok is.

A 2009–2010 közötti magyar kormány a költségvetési deficit kezelésére koncentrált, ami az IMF-hitel egyik feltétele is volt. A költségvetési kiigazítási program fontos elemei közé tartozott a lakástámogatások drasztikus visszaszorítása, a jelzáloghitelek kétfajta kamattámogatásának és a lakásépítési kedvezménynek az eltörlése (gyermekes családok lakáshoz jutásának készpénztámogatása). Mindezek következtében az éves lakásépítés 36 300-ról 7300-ra csökkent, a reállakásarak 2013 végén több mint 30 százalékkal, a lakáspiaci tranzakciók 40 százalékkal estek vissza. A törlesztőrészek emelkedése, valamint a munkanélküliség növekedése miatt a nemteljesítő hitelek aránya 5 százalékról 2014-re 20 százalékra nőtt. 2010-től a második Fidesz-kormány devizahitelválság-kezelése mind pénzügyileg, mind politikailag nagy terhet rótt az adósokra és a hitelező bankokra. A végrehajtási/kilakoltatási moratóriumot – amit még az előző kormányzat vezetett be – 2012 közepéig meghosszabbították, és fokozatosan, éves kvóták bevezetésével kívánták megszüntetni. A 2014-es választások után a kormányzat meg nem határozott időre egy újabb moratóriumot vezetett be – addig, amíg a devizahitelek problémáit végérvényesen nem rendezik. A válság kezelése érdekében a kétharmados parlamenti többséggel rendelkező kormányzat több programot indított el. Némelyik azonban mind a gyakorlati hatását, mind a politikai következményét tekintve erősen ellentmondásosnak bizonyult.

Leginkább megkérdőjelezhető a 2011-ben indított végtörlesztéssel kapcsolatos rendelet volt, amelynek következtében a kedvező anyagi helyzetben lévő, leggazdagabb ügyfelek 5611 milliárd forint jelzálog-fedezettű háztartási devizahitel-állomány több mint 24 százalékát végtörlesztették kedvezményes árfolyamon (*PSZÁF* [2012]). Ez azt jelenti, hogy 170 ezer család szabadult meg így a megnövekedett és kiszámíthatatlanná váló hitelterhétől, kétharmaduk véglegesen. Az ócsai szociális lakásépítési koncepció teljes kudarccal végződött, a programot 83 lakás megépítése után leállították. De sikerként lehet elkönyvelni a Nemzeti Eszközkezelő felállítását, amely több mint 35 ezer bedőlt hitellel rendelkező adós lakását vásárolta meg és alakította át bérlakássá. A 2013-ban induló árfolyamgát nem lett népszerű, és a devizahitelek kötelező átváltásával már szükség sem volt rá. Az elszámoltatás viszont jelentős mértékben enyhítette a hiteladósok terheit, és a kötelező, szerencsésen időzített forintkonverzióval a devizakockázat megszűnt, de ezek az intézkedések sok adóson nem tudtak segíteni, mert tartozásaik a hiteltörlesztések leállítása miatt kezelhetetlen nagyságúvá váltak (*Csizmady–Hegedüs* [2016]).

A magyar lakásrendszerben a devizahitel- (és általában a lakáshitel-) válság több százezer háztartást hozott nehéz helyzetbe, aminek következtében a magyar lakáspolitiká belekényszerült a közösségi rendszer bővítésébe (a Nemzeti Eszközkezelő 35 ezer lakást vett át, ami 35 százaléka a jelenleg önkormányzati tulajdonú közösségi lakásállománynak). Annak valószínűsége azonban, hogy a politikai és intézményi erők támogatása nélkül a közösségi lakásszektor bővülése a lakásrezsim stabil elemévé válik, kicsi. Ez hasonló a Lengyelországban az 1990-es évek közepén bevezetett új típusú közösségi lakásmodellhez, amelynek a hosszabb távú működése melletti társadalmi erők gyengének bizonyultak, és a kísérlet támogatását felfüggesztették. A válságból való kilábalás (2015) után mindkét országban a lakáspolitikai retorika a családi támogatásokat és a középosztály helyzetének javítását emeli ki (*Radzimski* [2014]).

Következtetés: változatlan lakásrezsím – különböző eredmények

A válság különböző mértékben érintette a vizsgált két országot. Lengyelország makrogazdasági helyzete stabil maradt, a válság negatív hatásait alig érezte meg. Bár a zloty gyengülése miatt a devizahitelek pozíciója romlott – szemben a magyar esettel –, a jövedelmek nem csökkentek, a munkanélküliség nem nőtt lényegesen, és a bankközi kamatlábakhoz kötött szerződések miatt a kamatok sem emelkedtek. Következésképpen a nemteljesítő hitelek aránya sem nőtt lényegesen, ezért jelentősebb mentőprogramokra sem volt szükség.

A különbségeket alapvetően két tényezővel lehet magyarázni. Egyrészt a magyar makrogazdaság környezete sokkal inkább ki volt téve a világgpiaci hatásoknak, nem kis részben a felelőtlen makrogazdasági politika miatt. Magyarország 2008-tól komoly válsággal szembesült, amiben a lakáspolitikai is jelentős szerepet játszott. A rendszerváltást követően az államháztartáson belül a hitelek komoly terhet jelentettek, amit lényegesen nem tudtak csökkenteni. A Bokros-program (1995) stabilizálta ugyan a gazdaságot, de a magas hitelállomány okozta kockázatot nem tudta eltüntetni. Lengyelország külföldi hiteleinek jelentős részét elengedték a hitelezők, ami csökkentette a makrogazdaság kockázatát. A 2000-es évek elején Magyarország felelőtlen gazdaságpolitikája következtében (béremelések, az energiaárak támogatása) az adósságállomány két és félszeresére nőtt 2000 és 2008 között. Az adósságállomány Lengyelországban ennél nagyobb ütemben, több mint 3,5-szeresére növekedett (GKI [2015] 4. o. 2. ábra). De mivel alacsonyabb szintről indult, így 2007-ben Lengyelország adósságállománya a GDP 47 százalékát, Magyarországé pedig a GDP 67 százalékát tette ki (Miklós [2011] 3. o.).

Egy másik, tanulmányunk szempontjából fontosabb 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. Magyarországon a bankok közötti verseny nem a kamatok csökkenésében, hanem a nagyobb hitelkockázatok beállalásában jelent meg (Király [2016]). Ez megnyitotta a hitelfelvételi lehetőségeket az alsó középosztály előtt, ami jóval nagyobb kockázatokat jelentett. Ez Lengyelországban nem történt meg. Az újonnan belépő, külföldi tulajdonú bankok a magyar tulajdonban lévő OTP-vel való versenyhátrányukat akarták leküzdeni a devizahitelezés gyors felfuttatásával, amit segített, hogy a hitelkonstrukciók (a bankfelügyelet jóváhagyásával) a kockázatokat lényegében a hitelfelvevőkre terheltek. (A politika 2010 után a válság költségeinek jelentős részét a bankokra terhelte, de ez inkább politikai kockázatként realizálódott, mintsem a hiteltermékbe beépült gazdasági kockázatként.) A hitelbírálattal lazításával a kereslet elérte az alsó középosztályt is, azokat a háztartásokat, amelyeknek a jövedelmi és munkaerőpiaci pozíciója a devizahitelezés kockázatát nem tudta kezelni.

Lengyelországban a támogatások hiányában a lakáshitelek iránti kereslet eltolódott a devizahitelek felé, amelyek az alacsony kamat miatt megfizethető, de kockázatos termékeknek bizonyultak. 2004-re fordulat állt be mindkét országban. Lengyelországban az elemzők egyre inkább tartottak a devizahitelek kockázataitól, de a szabályozhatóság képes volt arra, hogy beavatkozzon, és a bankokat óvatosabb hitelkihelyezésre kényszerítse. Így itt 2004 után a devizahitelek kiáramlásának korlátozása

nem okozott nagy megtorpanást, a hitelkereslet és a lakásépítés is fokozatosabban terjedt el, amit az EU-csatlakozás is befolyásolt, mivel jelentős számban mentek Nyugatra a lakáspiacon egyébként legaktívabb fiatal családok.

Mindkét országban a szociális programok visszaszorulóban voltak, bár ebben is felfedezhetünk az előbbiekkal megegyező különbségeket. Magyarországon a szociális lakásprogramok teljesen leálltak, az alsó középosztály a devizahitelek segítségével kívánta stabilizálni a helyzetét, a 2000 és 2004 között működő önkormányzati bérlakásprogram (szerény teljesítmények után) megszűnt, miután a program ideje alatt privatizált lakások száma meghaladta az újonnan létesített bérlakások számát (*Hegedüs* [2006]). Lengyelországban az önkormányzati lakásberuházások és az új típusú közösségi rendszer (TBS-program) is nagy nyomás alá került, de azért folytatódott (2016-ig).

A magyar és a lengyel lakásrendszer összehasonlító elemzése rámutatott a két ország lakáspolitikájában lévő jelentős különbségekre, ugyanakkor fontos közös elemeket is azonosítottunk, amelyek a hasonló lakásrezsím tételt támasztják alá. A váltság után mindkét ország hasonló lakáspolitikai programokat indított el, amelyek a támogatásokat ismét a piac által koordinált magántulajdonú szektorra koncentrálták, és a kontrollált (szociális elemekkel rendelkező) bérleti, valamint a kockázatmegosztásra épülő magántulajdoni szektort (például szövetkezeti típusú megoldások) elhanyagolták. A rendszerváltás után az új tagállamokban kiépülő lakásrezsímek torz vonásai (a szociális lakáspolitikában érdekelt intézmények hiánya, a többlakásos társasházak üzemeltetésének nehézségei, a magántulajdonnal, hitelezéssel járó kockázatok kezelésének hiánya) továbbra is fontos elemei a lakásrendszernek, és nem látszanak azok a társadalmi erők, amelyek eltérítenék ebből az irányból.

A lakásrezsím fő eleme tehát nem változott meg: az egyéni (családi) lakásépítéssel tulajdonra épülő rendszer élvez prioritást, a közösségi megoldások továbbra is marginális szerepet játszanak. A stabil középosztály megteremtése, ahogy azt a nemzetközi trendek is egyértelműen alátámasztják (*OECD* [2019]), komoly nehézségekbe ütközik. A 2004-ben és azután csatlakozott tagállamokban még inkább illúzió maradt a problémák megszüntetése – az informális gazdaság magas aránya, a minimálbér és a „zsebbe” fizetések, a kényszervállalkozások súlya, a szakszervezetek gyengesége miatt (*Hegedüs–Horváth* [2015]). A középosztály továbbra is instabil ezekben az országokban, amit az egyéni hitelfelvételre építő lakásfinanszírozási rendszerek még inkább elmélyítenek. Az alacsonyabb jövedelmű háztartások túlélési stratégiái új típusú lakáspiaci megoldásokat követelnek az önkormányzatok, vállalatok és nonprofit szervezetek kezdeményezésében, ahol az állam integratív szerepén keresztül, a tulajdoni formától függetlenül részben kompenzálja a strukturális jövedelmi hátrányokat, részben pedig kiigazítja a rövid távú pénzügyi kockázatokat. A nemzeti lakáspolitiká ez idáig egyik általunk vizsgált országban sem támogatta ezeket az új megoldásokat.

Hivatkozások

ANDRZEJEWSKI, A. [1967]: Housing policy and housing-system models in some socialist countries. Megjelent: *Nevitt, A. A.* (szerk.): *Economic Problems of Housing*. Proceedings

- of a Conference held by the International Economic Association. M Stockton Press, New York, 149–161. o.
- AUGUSTYNIAK, H.–ŁASZEK, J.–WIDŁAK, M. [2009]: House Price Bubbles on the Major Polish Housing Markets. VIIth Emerging Markets Workshop, Madrid, szeptember 21–22.
- AUSTEN, S. [2002]: An International Comparison of Attitudes to Inequality. *International Journal of Social Economics*, Vol. 29. No. 3. 218–237. o. <https://doi.org/10.1108/03068290210417106>.
- BALL, M.–HARLOE, M. [1992]: Rhetorical barriers to understanding housing provision: What the ‘provision thesis’ is and is not. *Housing Studies*, Vol. 7. No. 1. 3–15. o. <https://doi.org/10.1080/02673039208720719>.
- BARLOW, J.–DUNCAN, S. [1994]: Success and failure in housing provision: European systems compared. *Policy, Planning and Critical Theory*. Butterworth-Heinemann.
- BARRELL, R.–DAVIS, E. F.–FIC, F.–ORAZGANI, A. [2009]: Household Debt and Foreign Currency Borrowing in New Member States of the EU. Working Paper, No. 23. Brunell University West London, Department of Economics and Finance, <http://citeseerx.ist.psu.edu/viewdoc/download?doi=10.1.1.425.567&rep=rep1&type=pdf>.
- BETHLENDI ANDRÁS [2011]: Policy measures and failures on foreign currency household lending in Central and Eastern Europe. *Acta Oeconomica*, Vol. 61. No. 2. 193–223. o. <https://doi.org/10.1556/aoecon.61.2011.2.5>.
- BLACK, R.–JASZCZOLT, K.–LEE, M. [2000]: Solving the Housing Problem: Lessons From Poland and Hungary in Creating a New Housing Finance. Report. Regional Urban Development Office, Central Europe, USAID, Varsó. <http://citeseerx.ist.psu.edu/viewdoc/download?doi=10.1.1.604.3065&rep=rep1&type=pdf>.
- BOELHOUWER, P. [1993]: Housing Finance in Seven European Countries: Financial Instruments and Government Expenditure. *Netherlands Journal of Housing and the Built Environment*, Vol. 8. No. 4. 405–420. o. <https://doi.org/10.1007/bf02496563>.
- BOHLE, D.–GRESKOVITS BÉLA [2007]: Neoliberalism, Embedded Neoliberalism, and Neocorporatism: Towards Transnational Capitalism in Central-Eastern Europe. *West European Politics*, Vol. 30. No. 3. 443–466. o. <https://doi.org/10.1080/01402380701276287>.
- BOHLE, D.–GRESKOVITS BÉLA [2012]: Capitalist Diversity on Europe’s Periphery. Cornell University Press, London, <https://doi.org/10.15179/ces.16.2.6>.
- BOURDIN, S. [2015]: National and regional trajectories of convergence and economic integration in Central and Eastern Europe. *Canadian Journal of Regional*, Vol. 38. No. 1/3. 55–63. o.
- BRZESKI, W. J.–ŁASZEK, J. [1996]: Developing Mortgage Finance in Poland’s Transforming Economy. *Housing Finance International*, Vol. 10. No. 3. 3–10. o.
- BUSZKOA, M.–KRUPA, D. [2015]: Foreign currency loans in Poland and Hungary – a comparative analysis. *Procedia Economics and Finance*, Vol. 30. 124–136. o. [https://doi.org/10.1016/s2212-5671\(15\)01261-7](https://doi.org/10.1016/s2212-5671(15)01261-7).
- CLAPHAM, D. [1995]: Privatisation and the East European Housing Model. *Urban Studies*, Vol. 32. No. 4–5. 679–694. o. <https://doi.org/10.1080/00420989550012834>.
- CSAJBÓK ATTILA–HUDECZ ANDRÁS–TAMÁSI BÁLINT [2010]: Foreign Currency Borrowing of Households in New EU Member States. MNB, Occasional Papers, No. 87. <https://www.mnb.hu/letoltes/op-87-1.pdf>.
- CSIZMADY ADRIEN–HEGEDÜS JÓZSEF [2016]: Hungarian Mortgage Rescue Programs 2009–2016. Megjelent: Recent trends in the real estate market and its analysis. NBP Working Paper, No. 243. Economic Institute, Varsó, 11–34. o. https://www.nbp.pl/publikacje/materialy_i_studia/243_1en.pdf.

- DIAMOND, D. B. [1998]: The Transition in Housing Finance in Central Europe. *Housing Finance International*, Vol. 13. No. 2. 15–26. o.
- DUBEL, H. J.–BRZESKI, W. J.–HAMILTON, E. [2006]: Rental Choice and Housing Policy Realignment in Transition: Post-Privatization Challenges in the Europe and Central Asia Region. *World Bank Policy Research Working Papers*, No. 3884. The World Bank, április. <https://doi.org/10.1596/1813-9450-3884>.
- EMF [2015]: Hypostat 2015. A review of Europe's mortgage and housing markets. European Mortgage Federation, <https://www.yumpu.com/en/document/read/55081853/hypostat-2015>.
- GKI [2015]: Magyarország külső adósságállományának és a külföldiek kezében lévő adósságának elemzése. GKI Gazdaságkutató Zrt., Budapest, http://www.parlament.hu/documents/126660/448547/Devizaadossag_KT_151030.pdf/c11c1366-de45-499d-918d-ad8d90e5d055.
- GLOCKER, D.–PLOUIN, M. [2016]: Overview of Housing Policy Interventions in Poland. *OECD Regional Development Working Papers*, No. 7. OECD, Párizs, <http://dx.doi.org/10.1787/5jpl4n838f2-en>.
- HAFFNER, M.–HOEKSTRA, J.–OXLEY, M.–VAN DER HEIJDEN, H. (szerk.) [2009]: Bridging the gap between social and market rented housing in six European countries? *Housing and urban policy studies*, No. 33. IOS Press, Amszterdam.
- HEGEDÜS JÓZSEF [1992]: Self-help housing in Hungary. Megjelent: *Matey, K. (szerk.): Beyond Self-Help Housing*. Profil Verlag, München, 217–231. o.
- HEGEDÜS JÓZSEF [2006]: Lakáspolitikai és a lakáspiac – a közpolitika korlátai. *Esély*, 17. évf. 5. sz. 65–100. o.
- HEGEDÜS JÓZSEF [2017]: Housing regimes before and after the transition in the post-socialist countries. Paper presented on 2017 ENHR Conference, Tirana.
- HEGEDÜS JÓZSEF [2018]: Lakásrezsimiek rendszerváltás előtt és után a poszt-szocialista államokban. Megjelent: *Bozóki András–Füzér Katalin (szerk.): Lépték és ironia. Szociológiai kalandozások*. MTA Társadalomtudományi Kutatóközpont, Budapest, 73–125. o.
- HEGEDÜS JÓZSEF–HORVÁTH VERA [2015]: Housing in Europe. Megjelent: *Sorek, C.–Bezgachina, K. (szerk.): Housing Review, 2015. Affordability, Livability, Sustainability. Habitat for Humanity*. 11–26. o. https://www.habitat.org/sites/default/files/housing_review_2015_full_report_final_small_reduced.pdf.
- HEGEDÜS JÓZSEF–HORVÁTH VERA [2018]: Central and East European housing regimes in the light of private rental sector development. Megjelent: *Schmid, C. (szerk.): Tenancy Law and Housing Policy in Europe*. Edward Elgar, Cheltenham, UK, 39–66. o.
- HEGEDÜS JÓZSEF–PUZANOV, A. [2018]: The Private Rental Sector Under Socialism. Megjelent: *Hegedüs József–Lux, M.–Horváth Vera (szerk.): Private Rental Housing in Transition Countries – an alternative to owner occupation?* Palgrave, London, 41–69. o. https://doi.org/10.1057/978-1-137-50710-5_2.
- HEGEDÜS JÓZSEF–SOMOGYI ESZTER [2016]: Moving from an Authoritarian State System to an Authoritarian Market System: Housing Finance Milestones in Hungary between 1979 and 2014. Megjelent: *Lunde, J.–Whitehead, C. (szerk.): Milestones in European Housing Finance*. Wiley–Blackwell, Oxford, 201–217. o. <https://doi.org/10.1002/9781118929421.ch12>.
- HEGEDÜS JÓZSEF–TELLER NÓRA [2005]: Development of the Housing Allowance Programmes in Hungary in the Context of CEE Transitional Countries. *European Journal of Housing Policy*, Vol. 5. No. 2. 187–209. o. <https://doi.org/10.1080/14616710500162699>.

- HEGEDÜS JÓZSEF–TOSICS IVÁN [1996]: Disintegration of East-European Housing Model. Megjelent: *Clapham, D.–Hegedüs József–Kintrea, K.–Tosics Iván* (szerk.): *Housing Privatization in Eastern Europe*. Greenwood, 15–39. o.
- HEGEDÜS JÓZSEF–MARK, K.–TOSICS IVÁN [1996]: Uncharted Territory: Hungarian Housing in Transition. Megjelent: *Struyk, R.* (szerk.): *Economic Restructuring in the Former Soviet Bloc: The Case of Housing*. The Urban Institute Press, Washington, DC, 71–137. o.
- HEGEDÜS JÓZSEF–HORVÁTH VERA–TOSICS IVÁN [2014]: Economic and legal conflicts between landlords and tenants in the Hungarian private rental sector. *International Journal of Housing Policy*, Vol. 14. No. 2. 141–163. o. <https://doi.org/10.1080/14616718.2014.908571>.
- HERBST, I. [1990]: Financing the building industry in Poland. *Housing Finance International*, augusztus, http://www.housingfinance.org/uploads/Publicationsmanager/9008_Pol.pdf.
- HUDE CZ ANDRÁS [2012]: Párhuzamos történetek. A lakossági devizahitelezés kialakulása és kezelése Lengyelországban, Romániában és Magyarországon. *Közgazdasági Szemle*, 59. évf. 4. sz. 349–411. o.
- KAWALEC, S. [1999]: Banking Sector Systematic Risk in Selected Central European Countries. Review of: Bulgaria, Czech Republic, Hungary, Poland, Romania and Slovakia. CASE Network Reports, No. 23. https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=1434891.
- KEMENY, J. [1981]: *The Myth of Home Ownership: public versus private choices in housing tenure*. Routledge, London.
- KEMENY, J. [1995]: *From Public Housing to the Social Market: Rental Policy Strategies in Comparative Perspective*. Routledge, London.
- KIERZENKOWSKI, R. [2008]: Bridging the Housing Gap in Poland. OECD Economics Department Working Papers, No. 639. <https://doi.org/10.1787/236314440147>.
- KIRÁLY JÚLIA [2016]: Az amerikai másodrendű jelzálogpiaci és a magyar devizahitel-válság összehasonlító elemzése. Megjelent: *Gál Róbert Iván–Király Júlia* (szerk.): *Simonovits 70*. MTA KRTK, Budapest, 326–350. o.
- KISS GERGELY–NAGY MÁRTON–VONNÁK BALÁZS [2006]: Hitelnövekedés Kelet-Közép-Európában: felzárkózás vagy hitelboom? MNB Working Papers, No. 10.
- KSH [1993]: 1990. évi népszámlálás 26. kötete A lakások adatai. Központi Statisztikai Hivatal, Budapest.
- KULESZA, H. [1996]: Housing Problems in Poland. Megjelent: *Allen, J.–Ambrose, I.–Kaltenberg-Kwiatkowska, E.*: *Housing Sociology and Societal Change. New Challenges and New Directions*. Warsaw University of Technology, Centre for Social Science, International Council for Building Research Studies and Documentation.
- LUNDQVIST, L. J. [1990]: Rolling Stones for the Resurrection of Policy as the Focus of Comparative Housing Research. Paper presented at the International Housing Conference Housing Debates – Urban Challenges, Párizs, július 3–6.
- MANDIC, S. [2010]: The changing role of housing assets in post-socialist countries. *Journal of Housing and the Built Environment*, Vol. 25. No. 2. 213–226. o. <https://doi.org/10.1007/s10901-010-9186-5>.
- MATRAS, H. [1989]: Structure and Performance of the Housing Sector of the Centrally Planned Economies: USSR, Hungary, Poland, GDR and Yugoslavia. The World Bank, Report INU 53. <http://documents.worldbank.org/curated/en/423791468759287553/pdf/multi-page.pdf>.
- MERILL, S. [2000]: Home Purchase in the Visegrad Countries: The Case of Poland. Megjelent: *Struyk, R.* (szerk.): *Homeownership and Housing Finance Policy. Costly Populism*. The Urban Institute Press, Washington, DC, 75–150. o.

- MIKLÓS GÁBOR [2011]: A magyar eladósodás és a válság hatásai. Műhelytanulmány. Délkelet-Európa – South-East Europe. International Relations Quarterly, Vol. 2. No. 7. http://www.southeast-europe.org/pdf/07/DKE_07_M_V_Miklos-Gabor.pdf.
- MNB [2008]: Jelentés a pénzügyi stabilitásról. Április, Magyar Nemzeti Bank, Budapest.
- MNB [2009]: Jelentés a pénzügyi stabilitásról. Április, Magyar Nemzeti Bank, Budapest.
- MNB [2018]: Lakáspiaci jelentés. November, Magyar Nemzeti Bank, Budapest.
- MUZIOL-WĘCŁAWOWICZ, A. [2013]: Old problems and new dilemmas. Megjelent: *Hegedüs József-Lux, M.–Teller Nóra* (szerk.): *Social Housing in Transition Countries*. Routledge, New York–London, 195–209. o.
- MUZIOL-WĘCŁAWOWICZ, A.–HABDAS, M. [2018]: Poland: Gradual growth access barriers. Megjelent: *Hegedüs József-Lux, M.–Horváth Vera* (szerk.): *Private Rental Housing in Transition Countries – An alternative to owner occupation?* Palgrave, London, 261–286. o. https://doi.org/10.1057/978-1-137-50710-5_11.
- OECD [2019]: Under Pressure: The Squeezed Middle Class. Overview and Main Findings. OECD Publishing, Párizs, <https://doi.org/10.1787/689afed1-en>.
- ORENSTEIN, M. [2010]: The Political Economy of Financial Crisis in Central and Eastern Europe: Poland and Hungary Compared. Johns Hopkins University SAIS draft paper, szeptember, https://www.academia.edu/2673457/The_Political_Economy_of_Financial_Crisis_in_Central_and_Eastern_Europe_Poland_and_Hungary_Compared.
- PICHLER-MILANOVICH, N. [2001]: Urban Housing Markets in Central and Eastern Europe: Convergence, Divergence or Policy ‘Collapse’. International Journal of Housing Policy, Vol. 1. No. 2. 145–187. o. <https://doi.org/10.1080/14616710110083416>.
- PSZÁF [2012]: Gyorselemzés a végtörlesztésről. Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete, Budapest, <https://www.mnb.hu/letoltes/gyorselemzes-vegtorleszes-120312j.pdf>.
- RADZIMSKI, A. [2014]: Subsidized Mortgage Loans and Housing Affordability in Poland. GeoJournal, Vol. 79. No. 4. 467–494. o. <https://doi.org/10.1007/s10708-014-9533-2>.
- RENAUD, B. [1995]: The Real Estate Economy and the Design of Russian Housing Reforms. Part I–II. Urban Studies, Vol. 32. No. 8–9. 1247–1264. és 1437–1451. o. <https://doi.org/10.1080/00420989550012447> és <https://doi.org/10.1080/00420989550012339>.
- ROSENBERG, C. B.–TIRPÁK, M. [2008]: Determinants of Foreign Currency Borrowing in the New Member States. IMF Working Paper, No. 173. <https://doi.org/10.5089/9781451870312.001>.
- RYCHARD, A. [2001]: Successes and Pitfalls in Comparison. A Case Study of Poland and Hungary. Polish Sociological Review, No. 133. 51–54. o.
- STEINER, K. [2013]: Residential Property Prices in Central, Eastern and Southeastern European Countries: Stocktaking of Data and a View on New Developments in Data Availability. Focus on European Economic Integration, Austrian Central Bank, No. 3. 85–96. o. <https://doi.org/10.2139/ssrn.2362379>.
- STRUYK, R. [2000]: A Regional Policy Report. Megjelent *Struyk, R.* (szerk.): *Homeownership and Housing Finance Policy. Costly Populism*. The Urban Institute Press, Washington, DC, 1–74. o.
- UNECE [1998]: Country Profiles on the Housing Sector, Poland. https://www.uncece.org/fileadmin/DAM/hlm/prgm/cph/countries/poland/CP_Poland_en.pdf.
- ZOLNAY JÁNOS [2000]: Az Országos Cigány Kisebbségi Önkormányzat által létrehozott Szociális Építő KHT lakásprogramja. Kézirat.
- WIDŁAK, M.–ŁASZEK, J. [2016]: Milestones in Housing Finance in Poland. Megjelent: *Lunda, J.–Whitehead, C.* (szerk.): *Milestones in European Housing Finance*. Wiley-Blackwell, Oxford, 291–308. o. <https://doi.org/10.1002/9781118929421.ch17>.