

12. A háztartások ingatlanvagyonosa és mobilitási esélyei

Horváth Vera

1. Bevezetés: Ingatlanvagyonon és társadalmi mobilitás¹

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

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

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

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

2. A lakáspiac előzményei a rendszerváltás előtti évtizedekben

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

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

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

3. 1990–1999: Lakásprivatizáció, finanszírozási környezet és a lakás piac szegmentálódása

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

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

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

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

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

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

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

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

4. 2001–2010: Lakáshitelezés és eladósodás

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forrás: KSH Statinfo STADAT táblák 18.1.2.8. *Egy lakás átlagos ára régió és településtípus szerint [millió forint]*, lásd https://www.ksh.hu/stadat_files/lak/hu/lak0024.html (Letöltés dátuma: 2022. 09. 15.)

Megjegyzés: 2010-ben Észak-Magyarország régióban nem épült elég lakás ahhoz, hogy abból átlagot lehessen számítani; Észak-Magyarország és Dél-Alföld régiók adatai ugyanebből az okból csak a nagyobb városok és megyeszékhelyek átlagárait tükrözik.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Összefoglalás: Mélyülő törésvonal

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

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

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

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

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

Irodalom

- Balestra, C. – R. Tonkin (2018): Inequalities in household wealth across OECD countries: Evidence from the OECD Wealth Distribution Database. OECD Statistics Working Papers, No. 88. Paris: OECD Statistics and Data Directorate.
- Boldizsár A. – Kékesi Zs. – Kóczian B. – Sisak B. (2016): A magyar háztartások vagyoni helyzete a HFCS felmérés alapján. Hitelintézeti Szemle, 15. évf. 4. sz., 115–150. p.
- Cseres-Gergely Zs. (2003): Bevezető. In: Cseres-Gergely Zsombor (szerk.): Közelkép. Munkaerő-piaci egyenlőtlenségek és földrajzi mobilitás Magyarországon. Budapest: MTA Közgazdaságtudományi Intézet, 45–49. p. <http://econ.core.hu/doc/mt/2003/hun/kozelkep.pdf>
- Csizmady, A. – J. Hegedüs (2016): Hungarian mortgage rescue programs 2009–2016. NBP Working Paper No. 243, Vol. 1., 11–32. p. Warsaw: Narodowy Bank Polski.
- Csizmady A. – Hegedüs J. – Vonnák D. (2019a): Lakásrészsim és a devizahitel-válság: intézményi és egyéni stratégiák. Szociológiai Szemle, 29 évf. 1. sz., 4–32. p.
- Csizmady, A. – J. Hegedüs – D. Vonnák (2019b): A housing regime unchanged: The rise and fall of foreign-currency loans in Hungary. Corvinus Journal of Sociology and Social Policy, Vol. 10, No. 2., 3–34. p.
- Czifrusz M. (2020): Költségvetési kiadások és szakpolitikai változások. In: Gosztonyi Á. (szerk.): Éves lakhatási jelentés 2020. Budapest: Habitat for Humanity Magyarország, <https://habitat.hu/sites/lakhatasi-jelentes-2020/koltsegvetes/>
- Czifrusz M. – Jelinek Cs. (2021): Lakhatási közpolitikák és a lakhatás megfizethetősége az elmúlt három évtizedben. In: Vankó L. (szerk.): Éves lakhatási jelentés 2021. Budapest: Habitat for Humanity Magyarország, <https://habitat.hu/sites/lakhatasi-jelentes-2021/lakhatasi-kozpolitikak-es-a-lakhatas-megfizethetosege-az-elmult-harom-evtizdedben/>

- Dániel Zs. (1996): A bérlakásprivatizáció paradoxona. *Közgazdasági Szemle*, 43. évf. (1996. márc.) 204–230. p.
- Dániel Zs. (1997): Lakástámogatás és társadalmi újraelosztás. *Közgazdasági Szemle*, 44. évf. (1997. okt.) 848–877. p.
- Doling, J. (2017): Housing wealth and welfare: spatially and temporally contingent. In: Dewilde, C. – R. Ronald (eds.): *Housing wealth and welfare*. Cheltenham, UK – Camberley, US: Edward Elgar Publishing, 258–264. p.
- Dóra I. – Székely G.-né (2016): Miben élünk? A 2015. évi lakásfelmérés főbb eredményei. Budapest: Központi Statisztikai Hivatal, https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/pdf/miben_elunk15.pdf.
- ECB (2017): The Household Finance and Consumption Survey, wave 2017. Statistical tables. Frankfurt am Main: European Central Bank, https://www.ecb.europa.eu/home/pdf/research/hfcn/HFCS_Statistical_Tables_Wave_2017_May2021.pdf?ca15e575b6b7765dad1147e7a3dba728
- Elsinga, M. – J. Toussaint – J. Doling (2007): Reflections on asset-based welfare and future research. In: Elsinga, M. – N. Teller – M. De Decker – J. Toussaint (eds.): *Home ownership beyond asset and security. Perceptions of housing related security and insecurity in eight European countries*. Housing and Urban Policy Studies, No. 32., Amsterdam – Delft: IOS Press and Delft University Press, 313–328. p.
- FHB (2014): FHB Lakásárindex 2014. IV. negyedév. <https://takarekindex.hu/files/17/59869.pdf>
- Hegedüs J. (2003): A lakáspiac és hatása a települések közötti lakásmobilitásra a kilencvenes években. In: Cseres-Gergely Zs. (szerk.): *Közelkép. Munkaerő-piaci egyenlőtlenségek és földrajzi mobilitás Magyarországon*. Budapest: MTA Közgazdaságtudományi Intézet, 79–87. p.
- Hegedüs J. (2021): Lakásrendszerek és társadalmi egyenlőtlenségek. In: Köllő J. (szerk.): *Kertesi Gábor 70 éves. Írások neki és róla*. Budapest: MTA KRTK Közgazdaságtudományi Intézet, 131–144. p.
- Hegedüs J. – Somogyi E. (2004): Lakáshitelezés, támogatási alternatívák és megfizethetőség. *Közgazdasági Szemle*, 51. évf. 3. sz., 193–217. p.
- Hegedüs J. – Somogyi E. (2018): A lakások megfizethetősége és a társadalmi egyenlőtlenségek – a KSH 2015-ös lakásfelvétele alapján. In: *KSH 2018. Miben élünk? A 2015. évi lakásfelmérés részletes eredményei*. Budapest: Központi Statisztikai Hivatal, 6–25. p.
- Hegedüs J. – Tosics I. (1993): A lakásrendszer szociológiai és közgazdasági elemzése. Kandidátusi értekezés. Budapest. https://www.eukn.eu/fileadmin/Lib/files/HU/2010/206-lakas-rendszerszociologiai_p83_1993_hegedustosics.pdf
- Hegedüs J. – Várhegyi É. (1999): A lakásfinanszírozás válsága a 90-es években. *Közgazdasági Szemle*, 44. évf. 2. sz., 101–120. p.
- KSH (2000a): Lakásviszonyok I., 1999. Társadalomstatistikai füzetek 27. Budapest: Központi Statisztikai Hivatal, https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/pdf/lakasviszonyok1_1999.pdf
- KSH (2000b): Lakásviszonyok II., 1999. Társadalomstatistikai füzetek 28. Budapest: Központi Statisztikai Hivatal, https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/pdf/lakasviszonyok2_1999.pdf
- KSH (2004): Lakásviszonyok 1999–2003. (Előzetes adatok) Budapest: Központi Statisztikai Hivatal.
- KSH (2005): Lakásviszonyok az ezredfordulón. Budapest: Központi Statisztikai Hivatal.
- KSH (2011): A hitellel rendelkező háztartások szociális jellemzői. Statisztikai Tükör, 5. évf. 77. sz., Budapest: Központi Statisztikai Hivatal, <https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/stat/tukor/hitelesekszojell.pdf>

- Lennartz, Ch. (2017): Housing wealth and welfare state restructuring: Between asset-based welfare and the social investment strategy. In: Dewilde, C.– R. Ronald (szerk.): Housing wealth and welfare. Cheltenham, UK – Camberley, US: Edward Elgar Publishing, 108–131. p.
- MNB (2012): Az MNB hitelezési felmérésének aktuális eredményei – 2012. III. negyedév. Budapest: Magyar Nemzeti Bank.
- MNB (2019): Miből élünk? A 2017-es háztartási vagyónfelmérés első eredményeinek bemutatása. Budapest: MNB Statisztikai Igazgatóság, <https://www.mnb.hu/letoltes/vagyonfelmeres-2017-web.pdf>
- Nagy G. (2017): Az állami beavatkozások lakáspiaci és területi hatásai a lakásszektorban. Földrajzi Közlemények, 141. évf. 3. sz., 235–245. p.
- Nagy G. (2020): Lakáspiac. In: Czirfusz M. (szerk.): Területi kihívások és területi politikák Magyarországon, 2010–2020. Budapest: MTA KRTK, 19–24. p.
- OECD (2015): In it together: Why less inequality benefits all. Paris: OECD Publishing, <http://dx.doi.org/10.1787/9789264235120-en>
- Pósfai Zs. (2020): Polarizáció a magyar lakáspiacokon. Lakásfinanszírozás függő gazdasági helyzetben. Periféria Tanulmányok 4. kötet, Budapest: Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont, https://www.periferiakozpont.hu/_files/ugd/23de4c_bda21223b9914d8490ed2a8078487165.pdf
- Pósfai, Zs. – G. Nagy (2017): Crisis and the reproduction of core-periphery relations on the Hungarian housing market. European Spatial Research and Policy, Vol. 24, No. 2., 17–38. p.
- Pósfai, Zs. – Z. Gál – E. Nagy (2017): Financialization and inequalities: The uneven development of the housing market on the Eastern periphery of Europe. In: S. Fadda – P. Tridico (eds.): Inequality and uneven development in the post-crisis world. Abingdon, US: Routledge, 167–190. p.
- Székely G-né. (2000): A lakásárak társadalomstatistikai összefüggései. Statisztikai Szemle, 98. évf. 9. sz., 703–724. p.
- Székely G-né (2010): Társadalmi helyzetkép 2010. Lakáshelyzet. Budapest: Központi Statisztikai Hivatal, https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/thk/thk10_lakas.pdf
- Székely G-né (2018): A lakásvásárlás finanszírozása. In: Miben élünk? A 2015. évi lakásfelmérés részletes eredményei. Budapest: Központi Statisztikai Hivatal, 67–80. p.
- Szelényi, I. (1978): social inequalities in state socialist redistributive economies-dilemmas for social policy in contemporary socialist societies of Eastern Europe. International Journal of Comparative Sociology, Vol. 19, No. 1–2., 63–87. p., DOI:10.1177/002071527801900105.
- Szelényi, I. (1981): Urban development and regional management in Eastern Europe. Theory and Society, Vol. 10, No. 2., 169–205. p.
- Szelényi I. – Konrád Gy. (1989 [1978]): Az értelmiség útja az osztályhatalomhoz. Budapest: Gondolat Kiadó.
- Tóth I. Gy. – Szelényi I. (2018): Bezáródás és fluiditás a magyar társadalom szerkezetében. Adatolt esszé a felső középosztály bezáródásáról. In: Kolosi T. – Tóth I. Gy. (szerk.): Társadalmi Riport 2018. Budapest: TÁRKI, 25–46. p.
- Vastagh Z. (2017): Társadalmi struktúra és állami redisztribúció. Budapest: Napvilág Kiadó.

