

# Lakás piac és lakásindikátorok

*Hegedüs József–Somogyi Eszter–Teller Nóra*

A tanulmány a lakásszektor változásait mutatja be ebben a mintegy másfél évtizedet felölelő időszakban, mégpedig négy lépésben. Először a magyar lakáshelyzetet értékeljük nemzetközi összehasonlításban, ahol arra a kérdésre keressük a választ, hogy a társadalom lakásfogyasztása és a gazdasági fejlettség között milyen kapcsolat áll fenn. Ezt követően a 2000 utáni időszakot három periódusra bontva elemezzük a lakásrendszert jellemző makrofolyamatokat (építések, lakásárak, tranzakciók stb.), majd külön pontban vizsgáljuk, hogy az elmúlt 15 év piaci környezetében a különböző társadalmi csoportok lakáshelyzete hogyan változott. Végül az összefoglalásban áttekintjük a legújabb lakáspiaci trendeket, amelyek részben a válságból való kibontakozás jeleit mutatják, ugyanakkor a korábbi ellentmondások ismételt megjelenésére is utalnak.

## 1. Lakáshelyzet Magyarországon – európai összehasonlítás

Az Európai Unió új posztszocialista európai tagállamai (EU–11) markáns eltéréseket mutatnak a fejlett nyugat- és észak-európai országok csoportjához képest, míg a legtöbb mutató esetében a dél-európai országoknál részben kedvezőbb helyzetben vannak. (1. ábra)<sup>1</sup> A gazdasági-társadalmi berendezkedést jellemző alapindikátorok<sup>2</sup> (a jövedelem, demográfia és az informális gazdaság aránya) azt mutatják, hogy

- az új tagállamok jövedelmi színvonala (a gazdasági-fejlettségi különbségek csökkenése ellenére) jelentősen elmarad az EU-átlagtól;
- az európai trendekkel szemben az új tagállamok népessége csökken, és nincs nettó migrációs nyomás;

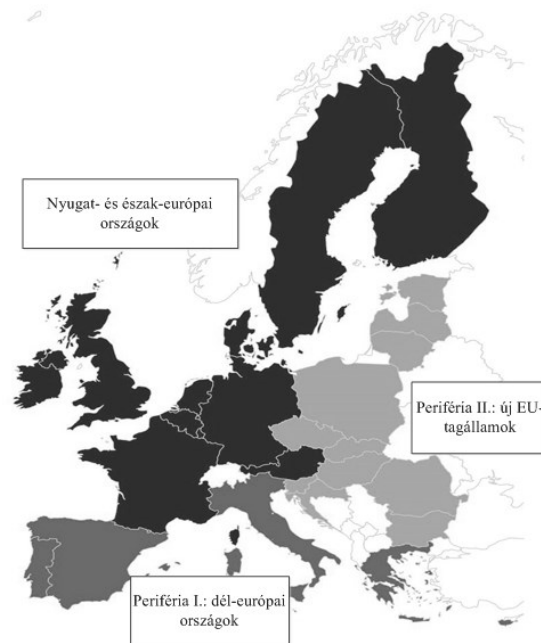
---

<sup>1</sup> Az országcsoportok meghatározása mögött a jóléti rendszerek és lakásrezsimek feltételezett hasonlósága és különbségei állnak, valamint az, hogy az EU lakáspolitikai programjainak szembe kell nézniük ezekkel a különbségekkel (*Hegedüs és szerzőtársai*, 2016, *Hegedüs*, 2018). Ennek ellenére ez egyfajta önkényes történeti-politikai csoportosításnak tekinthető.

<sup>2</sup> Az elemzés támaszkodik a *Hegedüs és szerzőtársai* (2016) megközelítésére.

- a gazdaságon belül az informális gazdaság jelentősége lényegesen nagyobb, mint a legfejlettebb országokat tartalmazó csoportban (1. táblázat).

1. ábra. Európai országok három csoportja



*Országcsoportok:* Nyugat- és észak-európai országok: Ausztria, Belgium, Dánia, Egyesült Királyság, Finnország, Franciaország, Hollandia, Írország, Luxemburg, Németország, Svédország, Periféria I.: dél-európai országok: Ciprus, Görögország, Málta, Olaszország, Portugália, Spanyolország, Periféria II. új EU-tagállamok: Bulgária, Csehország, Észtország, Magyarország, Horvátország, Lengyelország, Lettország, Litvánia, Románia, Szlovénia, Szlovákia.

*1. táblázat. Európai országcsoportok és Magyarország helyzetét jellemző (súlyozott) indikátorok, 2012–2017*

Indikátor	Nyugat- és észak-európai országok	Periféria I., dél-európai országok	Periféria II., új EU–11	Magyarország	EU- átlag
<b>I1</b> Egy főre jutó GDP PPP, 2016 (euró)	39 875	31 017	24 022	24 121	34 438
<b>I2</b> Medián háztartásjövedelem, 2016 (euró/év)	21 922	14 040	5 407	4 772	16 561
<b>I3</b> Megélhetés, <sup>b</sup> 2016 (százalék)	4	16	13	17,1	9,1
<b>I4</b> Népességváltozás összesen 2005 és 2016 között (2005=100)	106,1	105,8	96,9	96,8	103,9
<b>I5</b> Nettó migráció 2006 és 2016 között (1000 főre vetít- ve)	7,2	16,1	-2,4	14,1	25,8
<b>I6</b> Másik EU államban született népesség aránya, (2017)	5,2	3,5	1,3	3,0	4,0
<b>I7</b> Nem EU-országokban született népesség aránya, 2017	2,5	1,5	0,7	1,6	2,0
<b>I8</b> Népesség, 2017 (millió fő)	263,5	122,6	102,2	9,8	480,0
<b>I9</b> Népesség az EU-lakosság arányában, <sup>c</sup> 2017 (százalék)	54	26	21	2	
<b>I10</b> Átlagos lakásár, 2014 (euró/m <sup>2</sup> )	3 149	1 928	1 058	779	2 433
<b>I11</b> Átlagos lakbér, 2014 (euró/lakás/hó)	565	396	263	213	502
<b>I12</b> Lakáshitel/GDP, 2016	54	34	18	12,5	47
<b>I13</b> Költözések (az elmúlt öt évben lakást változtatók aránya), 2012 (százalék)	26	11	7	7	18
<b>I14</b> Lakástranzakciók a lakásállomány százalékában 2016- ban	3,5	6,2	2,3	3,3	3,6

1. táblázat folytatása

Indikátor	Nyugat- és észak-európai országok	Periféria I., dél-európai országok	Periféria II., új EU-11	Magyarország	EU- átlag
I15 Szociális lakások aránya, 2016	13	5	3	3	9
I16 Tulajdonos által lakott lakások aránya, 2016	61	75	86	86,3	69
I17 Egy főre jutó szobák száma, 2016	1,8	1,6	1,2	1,2	1,6
I18 Átlagos lakásnagyság (m <sup>2</sup> ), 2012	97,3	96,5	69,3	75,6	91,5
I19 Túlzsúfolt lakások aránya, <sup>d</sup> 2016	8	18	39	40	17
I20 Súlyos lakhatási problémával küzdő népesség aránya, 2016	2,0	6,0	11,7	17,1	4,8
I21 Lakáskiadások aránya a rendelkezésre álló jövedelem arányában, 2016	23,0	20,0	21,0	21,3	22
I22 Hátralékos háztartások aránya, 2016	8,5	14,3	15,8	19	10,4
I23 Az informális gazdaság a GDP százalékában, 2012	11	20	23	22	14

<sup>a</sup>Az indikátoraink súlyozott átlagok, ahol a súlyok az adott indikátor jellegétől függenek (népesség, lakásállomány stb.). <sup>b</sup>Azoknak a háztartásoknak aránya, akik úgy ítélik meg, hogy nem tudnak kijönni jövedelmükből. <sup>c</sup>Horvátország népességével növelt érték. <sup>d</sup>Az EU-statisztika túlzsúfoltnak tekinti azokat a lakásokat, ahol a felnőtt párkapcsolatban élő családtagoknak nincs külön szobájuk, ahol 12 és 17 év között a különböző nemű gyermekeknek nincs külön szobájuk, ahol a 12 év alatti gyerekek esetében kettőnél több gyermek lakik egy szobában, és ha a 18 év feletti egyedülállóknak nincs külön szobája. *Megjegyzés:* az adatokat lakásszámmra, háztartásszámmra vagy népességszámmra súlyoztuk. A táblázat nem tartalmazza Horvátországot. *Forrás:* I1: <https://tradingeconomics.com> (súlyozva népesség számmal); I2: Eurostat, EU-SILC (ilc\_di04), súlyozva a háztartások számával (lfst\_hhnhtych); I3: EU-SILC (ilc\_mdcs09); I4, I5: Eurostat (tps00019); I6: Eurostat (migr\_pop1ctz); I7: Eurostat (migr\_pop3ctb); I8, I9: Eurostat (demo\_gind); I10, I11: numbeo.com; I12, I14: EMF (2017); I14 KSH I13, EU-SILC (ilc\_hcmp05); I13, I16: EU-SILC (ilc\_lvho02); I15: Housing Europe (2017); I17: EU-SILC (kód ilc\_lvho03); I18, I19: EU-SILC ( ilc\_lvho05a); I20: EU-SILC (ilc\_mdho06q); I21: EU-SILC (ilc\_mdcd01); I22: Eurostat, EU-SILC (ilc\_mdcs05); I23: Schneider (2012).

A régiók közötti konvergencia ellenére (Oblath, 2014) a gazdasági fejlettség tekintetében továbbra is nagy a lemaradás az európai fejlett országok (Nyugat- és Észak-Európa), illetve az új EU-11 között. Az egy főre jutó GDP tekintetében az új EU-11 – köztük Magyarország – átlagosan 30 százalékkal vannak lemaradva Európától, és 40 százalékkal a fejlett európai országoktól. A térségre jellemző medián háztartásjövedelemben a hátrány lényegesen jelentősebb: az új EU-11 mutatója az EU-átlag harmada.

Az Európai Unió népessége – némi stagnálással 2009–2016 között – folyamatosan nő, miközben a periféria népessége csökken. 2005 és 2016 között az új EU-11 népességgrészesedése 1000 főre vetítve 46,6 fővel csökkent, miközben a centrum lakossága több mint 100 fővel bővült. Összességében az új EU-11-ben ez mintegy 3 százalékos csökkenést jelent, miközben az EU teljes népessége 4 százalékkal nőtt. Az átmeneti országok demográfiai-társadalmi összetételét a *World Bank* (2001) úgy jellemezte, mint az „idős és szegény” (*grey and poor*) társadalmat, ami összefügg az elöregedő népességgel és alacsony születési arányszámokkal, valamint a tipikusan – legalábbis rövidebb átmeneti időszakok kivételével – negatív migrációs értékekkel. Mindeközben a dél- és a kelet-európai posztszocialista országok 1990-es lakosságának 16 százaléka költözött el 1990 és 2012 között, míg a többi európai országból a lakoságnak csak a 8-10 százaléka (*IMF*, 2016, 8. o.). A 2006 és 2016 közötti időszakban az Eurostat által mért (súlyozott) nettó migrációs ráta a térség egészére nézve –2,6 százalék. Az elvándorlás leginkább a mobil munkavállalók csoportját érintette: Románia és Bulgária esete a legkirívóbb, ahonnan több millióan vándoroltak ki legalábbis ideiglenesen, de Magyarországot is jelentős számban hagyták el munkavállalók az elmúlt 5-10 évben (*Lakatos*, 2015).

A lakásállomány minőségi mutatói (a lakások nagysága és a zsúfoltsága), valamint a lakásárak/lakbérek színvonala a gazdasági fejlettség függvénye. Az új tagállamokban az átlagos lakásnagyság az európai átlag 80 százaléka, az egy főre jutó szobák száma az európai átlagnál 0,4 szobával kevesebb, a túlszűfolt lakások aránya az európai átlag ötszöröse (Magyarország esetében is). A lakásárak és a lakbérek nagyságrendileg az európai átlag 50 százaléka körül mozognak, bár ezeknek az adatoknak a pontossága megkérdőjelezhető. A lakásállomány minőségi különbségei jelennek meg a régióbeli súlyos lakhatási problémákkal küzdő háztartások arányában, amely több mint ötszöröse a nyugat-európai átlagnak. Magyarországon ez az arány 17 százalék. A megfizethető bérleti szektor hiányában az alacsonyabb jövedelmű háztartások a rosszabb minőségű magánbérletekbe és a leromló önkormányzati lakásokba szorulnak be.

A lakásmobilitás alacsonyabb szintjére utalnak a tranzakciók és a költözések indikátorai: az új EU-11-országokban a 2012-t megelőző öt évben a családoknak csupán 7 százaléka költözött, míg az EU-átlag 18 százalék volt, ami részben oka, részben következménye a gazdaság alacsonyabb dinamizmusának és a magas tulajdoni lakásállománnyal összefüggésben álló lakáspiaci rugalmatlanságnak, illetve a demográfiai változásoknak. Az új tagállamokban – Csehország kivételével – az 1990-es években lejátszódó lakásprivatizáció következtében a közösségi lakásszektor aránya 3 százalék körüli vagy az alatti, ami harmada az európai átlagnak, és alig egynegyede a fejlett országokénak. A térség lakásfinanszírozási rendszereiben a hitelek GDP-n belüli aránya (18 százalék) egyharmada az európai átlagnak (47 százalék), ami a korszerű lakásfinanszírozási rendszernek is egyfajta indikátora.

A rendszerváltó országok nagy többségében a piaci szektor meghatározóvá válásával a jövedelmi egyenlőtlenségek radikálisan növekedtek, és azok aránya, akik a hónap végén nem tudnak kijönni jövedelmükből, lényegesen meghaladta a fejlett országokét. Az EU-SILC-felmérések szerint 2011-ben, a válságot követő második évben a háztartások 40 százaléka jelezte, hogy nem tud kijönni jövedelméből, míg az EU fejlettebb részében ez az arány 15 százalék volt. Öt évvel később, 2016-ban az arányok Nyugat-, Dél- és Kelet-Európában rendre 4 százalék, 16 százalék és 13 százalék volt, Magyarországon pedig meghaladta a 17 százalékot, ami azt mutatja, hogy fontos az egyenlőtlenségek regionális komponense.

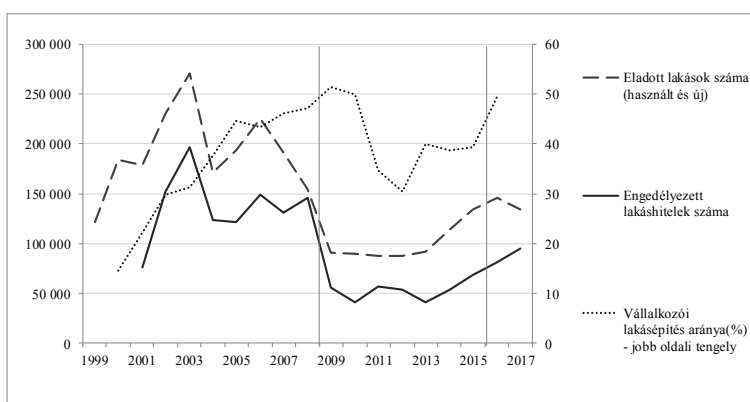
A jóléti rendszer korlátaira utal a rezsihátralékkal rendelkező családok magas aránya. Az egyes országokon belüli regionális egyenlőtlenségek elsősorban a szociális ellátórendszer leépülésével vagy beszűkülésével állnak összefüggésben, valamint a kiegészítő jövedelmi támogatások alacsony szintjével és gyenge célzottságával. A lakáskiadásokkal kapcsolatos fizetési elmaradás a háztartások közel egyötödét érinti az új tagállamokban, annak ellenére, hogy a lakásköltség/jövedelem arány lényegében nem tér el az egyes európai országcsoportok között (körülbelül 20-23 százalék).

Magyarország a társadalmi-gazdasági és lakáspiaci trendek alapján illeszkedik az új tagállamok átlagaihoz, de a lakástámogatási rendszer hatékonyságát jelző indikátorok tekintetében rosszabb helyzetben van. Ugyanakkor összefoglalóan azt mondhatjuk, hogy a gazdasági fejlettségi mutatók különbségei tompulnak, átlagosan a lakásrendszer minőségi mutatói kevésbé rosszabbak, mint amilyen arányban lemaradásban van a régió és Magyarország a gazdasági fejlettséget leíró mutatókban.

## 2. Lakáspiaci trendek és lakáspolitikai rezsimek 2000 és 2018 között

Az elmúlt 18 éves időszakot a lakáspolitikai irányok és irányváltások alapján három periódusra tudjuk osztani a 2000. évi fordulat után. A különböző periódusokat eltérő makrogazdasági feltételek és lakáspolitikai programok jellemzik (2. ábra).

2. ábra. Lakáspiaci trendek (tranzakciók, engedélyezett lakáshitelek és a vállalkozói lakásépítés), 1999–2017



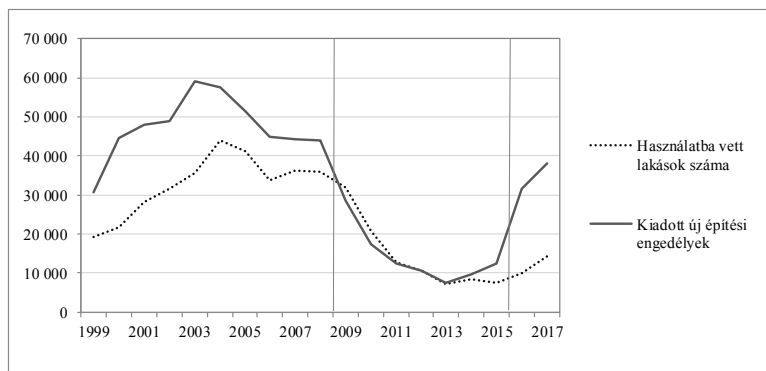
Megjegyzés: a devizahitelek kötelező átváltása után a megmaradt devizahitel a teljes hitelállomány 0,45 százalékát tette ki.

Forrás: MNB.

Az első időszakot a gazdasági stabilizációt követő lakásár-növekedés, a lakáshitelezés gyors felfutása, a magánlakás-építés növekedése jellemzi. A második időszak a 2008-ban bekövetkezett pénzügyi világválságot követő hat évet fogja át, amikor a lakásberuházási szándék (építési engedélyek éves átlagos száma) 70 százalékkal, az építések 60 százalékkal, a lakástranzakciók száma 50 százalékkal csökkent (3. ábra).

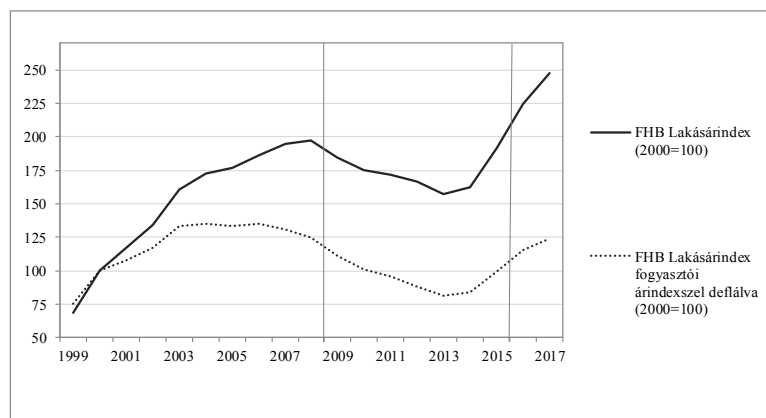
Ebben az időszakban a lakásárak 20 százalékkal csökkennek, a jelzálog-hitelállomány közel 30 százalékkal, az engedélyezett lakáshitelek pedig 50 százalékkal csökkennek (4–5. ábra). 2015 után stabilizálódik a lakáspiac, a lakásárak emelkednek, az építési szándék újra növekszik, bár a kínálat rugalmatlansága miatt a tényleges építések átlagosan még alacsonyabbak, és a lakáshitelek növekedése ellenére a teljes jelzáloghitel-állomány a visszafizetések miatt csökken (2. táblázat).

3. ábra. Építési engedélyek és használatba vett lakások száma, 1999–2017



Forrás: KSH.

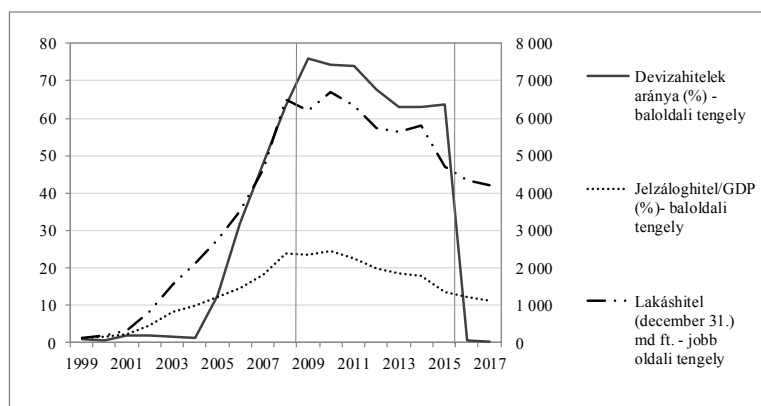
4. ábra. Lakásárak változása, 1999–2017



Forrás: KSH.



5. ábra. Jelzáloghitel-állomány alakulása és ezen belül a devizahitelek aránya, 1999–2017



Forrás: FHB-lakásárindex.

2. táblázat. Az egyes időszakok lakásrezsimjeit jellemző indikátorok, 2000-2017

Időszakok	Eladott lakások száma/év*	Használatba vett lakások száma/év	Kiadott új építési engedélyek száma/év	Lakásár-változás (százalék)*	Jelzálog-hitelállomány változása (milliárd forint)	Engedélyezett lakáshitelek**** (milliárd forint)
2000–2008	200 056	34 198	49 166	48	6 380	624
2009–2015	99 635	14 185	14 075	-21	-1 816	247
2016–2017	140 259	12 192	34 778	25	-467	560

\*Használt és új.

\*\*A periódus eleje és vége közötti változás.

\*\*\*Engedélyezett lakáshitelek nem tartalmazzák a szabad felhasználású jelzáloghiteleket.

Forrás: KSH, MNB

### 3. A lakásberuházások fellendülése, 2000–2008

Az új évezred első nyolc évét viszonylag magas (bár nem fenntartható) gazdasági növekedés jellemezte Magyarországon: csökkent a munkanélküliség, emelkedett a minimálbér, növekedtek a háztartásjövedelmek, csökkent az infláció, a 2004-es EU-csatlakozás megerősítette a gyors gazdasági felzárkózás iránti pozitív várakozásokat, és az EU monetáris unióhoz való csatlakozás is belátható realitásnak tűnt. A lakásszektor a belső keresletre épülő gazdasági növekedés kulcsszereplője, amit mind a Fidesz-, mind az MSZP/SZDSZ-

kormány támogat, az első időszakban (2000–2004) elsősorban támogatott hitelekkel, a második időszakban (2005–2008) a devizahitelezés szabadon engedésével. Ezt a felívelő trendet törli meg a válság 2008-ban.

2000 után a lakásberuházások a két évvel korábbi hirtelen lakásár-emelkedések, a gazdasági stabilizáció, valamint a lakástámogatások kiterjesztése következtében növekedni kezdtek, a lakáspiac megélénkült. A tranzakciók száma a kilencvenes évek végétől meredeken növekedett, 2003-ra 1999-hez képest több mint kétszeresére nőtt az eladott lakások száma. Ugyanebben az időszakban az épített lakások száma is a duplájára nőtt, 2004-ben pedig túllépte a politika által áhított 40 ezres határt (*Farkas és szerzőtársai*, 2004). Új jelenség, hogy beindult a vállalkozói lakásépítés, 2004-re már a lakásépítés egyharmada, 2008-ra pedig már a fele vállalkozói fejlesztések keretében valósult meg. A lakáspiac ilyen mértékű felfutását egyértelműen a túlzott mértékű hiteltámogatások fűtötték, aminek köszönhetően a jelzáloghitel-állomány 2000 és 2003 között majd nyolcszorosára nőtt (192 milliárd forint-ról 1548 milliárd forintra). A nagymértékű támogatás azonban fenntarthatatlan volt, mivel hosszú távon rótt jelentős terheket a költségvetésre, így 2003 végétől a támogatásokat fokozatosan visszavették. A 2000–2003 közötti időszakban a lakáshitel-támogatásoknak – az erős regresszivitás miatt – a társadalmi hatása is megkérdőjelezhető volt: a támogatások 60 százaléka a legfelsőbb jövedelmi ötödbe tartozó háztartásoknak jutott, ezzel szemben a háztartások alsó 60 százaléka csak a támogatások 20 százalékát volt képes realizálni (*Hegedüs–Somogyi*, 2004, *Hegedüs*, 2006).

A támogatások drasztikus csökkentése azonban csak egy rövid időre vetette vissza a lakáspiacot, 2005-ben újra növekedni kezdett a tranzakciók száma, és ezt követően a lakásépítés és a lakáshitelezés is, bár a hitelezés a korábbi 2003-as csúcsot már nem tudta elérni. A piac újbóli élénkülése mögött a devizahitelek megjelenése állt, amelyek egyértelműen átvették a támogatott hitelek helyét. Ezt mutatja, hogy a devizahitelek, amelyeknek 2004 előtt nem volt piaci súlya, 2006-ra már a teljes jelzáloghitel-állomány harmadát, 2008-ra pedig majd kétharmadát tették ki a gyorsan növekvő állománynak. A bankok a kezdeti óvatosság után kockázati versenybe kezdtek, a hitelbírálati kritériumok fellazultak, aminek köszönhetően a jelzáloghitel-állomány a 2003 előtti időszakhoz képest meredekebben emelkedett (*Király–Nagy*, 2008). A növekedés felgyorsulása a szabad felhasználású jelzáloghitelek elterjedésének is tulajdonítható, amelyek esetén felborult a prudens hitelezés gyakorlata, beengedve ezzel alacsony jövedelmű, magasabb kockázatú háztartásokat is. A hitelállomány gyorsan bővült, és 2008-ra elérte a 6500 milliárd forintot. Mivel a lakáspiaci beruházási adatok nem támasztják alá az

állomány ilyen léptékű bővülését, látható, hogy a hitelfelvétel egy része fogyasztási vagy más (például vállalkozásfinanszírozási) célokat szolgált.

Az időszak érdekessége, hogy a kereslet gyors felfutása és a lakásár-emelkedés ellenére sem alakult ki árbuborék a piacon. A reál lakásárak a csúcson is mintegy 30-35 százalékkal haladták meg a 2000. évi szintet. Ennek oka egyrészt, hogy a kínálat rugalmasan tudott reagálni a keresletre, másrészt, hogy már az évezred elején jelentős volt az üres lakások száma a városokban is. Ennek az időszaknak egy másik fontos jellemzője, hogy a magánbérleti lakásállomány növekedésnek indult, és bár kemény adatokkal nehéz alátámasztani, de a piaci visszajelzésekből tudott, hogy az új építések egy része bérleti célú befektetés volt, elsősorban a háztartások részéről; intézményi befektetők továbbra sem jelentek meg érezhető mértékben a magánbérleti piacon.

#### **4. A gazdasági válság, 2009–2014**

A 2008-as gazdasági válság súlyos nehézségeket okoz Magyarországon, jelentős részben a felelőtlen költségvetési politika következtében, amelyben a lakástámogatási rendszer és devizahitelek nem kis szerepet játszottak. A válság hatására a lakáspiac és a lakáshitelezés gyakorlatilag összeomlott, a reál lakásárak csökkentek, 2010-re a 2000-es lakásárszint alá estek, hasonlóan a lakásépítésekhez és a lakáseladásokhoz (*Székely, 2011*). Egészen 2015-ig nem történt érdemi javulás. A válság legsúlyosabban a lakáshitelezést érintette: az új hitelszerződések száma a felére csökkent. A munkanélküliség növekedése és a háztartásjövedelmek csökkenése miatt a hátralékos hitelek száma gyorsan emelkedett: a 2008. évi 3,6 százalékos nem teljesítő hitelarány 2014-re 20 százalékra növekedett (*MNB, 2018*). A kialakuló hitelválság a devizahitelesek fokozottan sújtotta, ők nem csak a bankok által magasabb kockázatúnak minősített portfólió miatti jelentős kamatemelkedést voltak kénytelenek viselni, hanem a forint értékének romlása miatti következményeket is.

A lakáscélú támogatásokat rögtön a válság kitörése után felfüggesztették, az egyre növekvő számú adósok megsegítésére pedig már az MSZP–SZDSZ-kormány is programokat kezdett kidolgozni. Ezek a programok azonban kis léptékűek voltak, és nagyrészt hatástalanok maradtak, mivel a kormányzat jelentősen alulbecsülte a válság hatásait és elhúzódását, továbbá a bankok minimális hajlandóságot mutattak a válság költségeinek részbeni átvállalására. A második Fidesz-kormány 2010-től több programot is indított a bajba került családok helyzetének konszolidálására.

Ezek közül a legjelentősebb a végtörlesztés volt, amely kedvezményes árfolyamon tette lehetővé a devizahitelek egyösszegű visszafizetését 2011

szeptembere és 2012 februárja között. A program keretében 984 milliárd forint értékű (a kedvezményes 180 forint/svájci frank átváltási arányon számolva) jelzáloghitelt fizettek vissza, amelynek 70 százalékát háztartási megtakarítások fedezték. A végtörlesztés 170 ezer szerződést érintett, a jelzáloghitellel rendelkező családoknak 15-20 százalékát. A programok jelentős része azonban, így a végtörlesztés is, megint csak a magasabb státusú rétegeknek nyújtott valós segítséget, hiszen ők rendelkeztek elegendő forrással a végtörlesztéshez.

Az alacsonyabb jövedelmű, munkanélküli-háztartásoknak valós megoldást a Nemzeti Eszközkezelő Társaság Zrt. (NET) által kezelt program jelentett, amelyben az állam az eszközkezelő cégén keresztül megvásárolta a bajba jutott hitelesek lakásait, akik bérlőként a lakásban maradhattak egy alacsony lakbér fejében. A NET-program keretében mintegy 35 ezer lakás került állami tulajdonba. Az a köztes réteg, amely sem a végtörlesztéshez nem rendelkezett elegendő erőforrással, sem a NET-program szigorú feltételeinek nem felelt meg, nem kapott hatékony segítséget, közülük sokan lakásvesztéssel nézhettek-néznek szembe. 2018-ra csökkent a nem teljesítő lakáshitelek száma és aránya, de ennek egyik oka az, hogy követeléskezelők veszik át a „rossz” hiteleket. A 90 napon túli jelzáloghitel-hátralékkal rendelkező háztartások aggregált számáról nincsen adat, de feltételezésünk szerint 2009-ben a jelzáloghitellel rendelkezők 20-25 százaléka veszítette el lakását, azaz kényszerült lakásából kiköltözni, akár önkéntesen, akár jelzálogjog érvényesítés miatt, és kényszerült rosszabb lakásba költözni. A KSH 2015-ös lakásfelvételeinek adatai alapján a háztartások 32 százaléka küszködik megfizethetőségi problémával (*Hegedüs–Somogyi, 2018*).<sup>3</sup>

Mindeközben a jóléti rendszerben is jelentős átalakítások történtek, a központi kormányzat a lakásfenntartási támogatást és az adósságkezelési szolgáltatást is megszüntette, és települési támogatásként önkormányzati hatáskörbe utalta ezek megállapítását és a szükséges források megteremtését is. Nagy deficitje a rendszernek, hogy nem teremtette meg sem az „elsétálási jog”,<sup>4</sup> sem a magáncsőd hatékony, az alacsony státusú családokat célzó rendszerét, ami azt jelenti, hogy az adós hiába veszíti el a lakását, ha a bevételek nem fedezik a fennálló tőketartozást, akkor a háztartásnak fennmarad az adóssága. Tovább növeli a problémát, hogy a családoknak nem csupán lakáshitel-

---

<sup>3</sup> A hivatkozott tanulmány a lakásmegfizethetőségi problémát a magas lakáskiadás/jövedelem, a szubstandard lakásokkal és a lakásköltségek kifizetése után fennmaradó elégtelen háztartásjövedelemmel definiálta.

<sup>4</sup> Az elsétálási jog típusú megoldás a nem teljesítő jelzáloghiteleknél adja meg a lehetőséget arra, hogy amennyiben az adós a hitel fedezetéül szolgáló ingatlant a banknak átadja, akkor a bankkal szemben nem marad fenn tartozása.

adósságuk van, hanem más hitelfelvételekből származó is, illetve a közműdíj-tartozások is családok sokaságát érintik.

## **5. A lakáspiac helyreállításának jelei, 2015 után**

2013 után stabilizálódott a gazdaság, ami az európai uniós támogatások és a gazdasági tartalékok felhasználásának köszönhető (magánnyugdíjalap, a közszolgáltató vállalatok centralizációja és a beruházások késleltetése), valamint annak, hogy az adórendszeren keresztül sikerült a válság terheinek jelentős részét a külföldi tulajdonú vállalatokkal megfizettetni. 2015-re a gazdaság (nem kis részben az európai uniós támogatások következtében) konszolidálódott, a munkanélküliség csökkent, a jövedelmek emelkedtek, és a lakásberuházások elmozdultak a mélypontról, a lakásárak emelkedtek, az alacsony kamatok mellett a hitelkibocsátás újra növekedett. Ebben közrejátszik, hogy a lakáspolitikában is komoly változások következnek be: 2015. évben jelentették be az áfacsökkentést (ami az EU-jogszabályok miatt elvileg csak egy rövidebb időszakban tartható fenn, a tervek szerint 2019 végéig), a szociálpolitikai kedvezmény átalakításával bevezették a családok otthontermelési kedvezményét (CSOK), a NOK (Nemzeti Otthontermelési Közösség) programot, valamint kiterjesztették a lakástakarék-pénztári konstrukciót. Ezek a változások azonban csak 2016–2017-ben kezdik éreztetni a hatásukat. 2015-től a lakásárak (és a bérleti díjak) a magas kereslettel jellemezhető területeken radikálisan megemelkedtek, az építés- és lakáshitelezés újra beindult. A CSOK felemelése a felső- és középosztálybeli (sok) gyermekeseket arra ösztönzi, hogy megtakarításaikat új lakásba fektessék.

Az építési kérelmek (engedélyek, bejelentések) száma 9 ezerről 38 ezerre nőtt 2014 és 2017 között, a lakásárak 2015 és 2017 között reálértékben 25 százalékkal emelkedtek, a kibocsátott hitelek száma 2017-re megközelítette a 100 ezret (2001/2002-es szint), a kibocsátott új hitelek értéke pedig elérte a 640 milliárdot. Ennek ellenére a hitel-visszafizetések miatt a teljes hitelállomány GDP-n belüli aránya alacsony maradt (legalacsonyabb a visegrádi országok között). Mindeközben a lakásárak és a lakbérek növekedésével az alacsony jövedelműek és a családi háttérrel nem rendelkező fiatalok számára a lakhatás egyre komolyabb problémát jelent.

## 6. Különböző társadalmi csoportok lakáspiace helyzete 2003, 2015<sup>5</sup>

A gazdasági-társadalmi változások és a lakáspiace trendek eltérően változtatták meg az egyes társadalmi csoportok helyzetét a lakásrendszerben. A 2003-as és a 2015-ös lakásfelvétel adatbázisán négy státuscsoportot definiáltunk, egy ötödik csoportba sorolva a nyugdíjas középosztályt (3. táblázat).<sup>6</sup> A társadalmi-gazdasági pozíció markánsan megjelenik a lakásrendszerben, ami alátámasztja azt a kutatások által igazolt állítást, hogy sem a jóléti rendszer, sem a lakástámogatási rendszer nem képes hatékonyan kompenzálni a munkaerő-piaci pozíciókban lévő különbségeket.

A társadalom alsó leszakadó és felső státusú csoportjai között, amelyek külön-külön a háztartások 10-15 százalékát képviselik, jelentős különbségek vannak:<sup>7</sup> lakásuk értéke két-háromszoros különbséget mutat, a leszakadók négy-hatszor nagyobb valószínűséggel kerülnek be zsúfolt lakásokba, és hétszer nagyobb eséllyel keletkezik lakásköltségekkel kapcsolatos hátralékuk. Az aktív alsó státusú csoportba sorolt háztartások lakáspiace pozíciója inkább a leszakadó réteghez áll közel, mint a közepes státusú csoporthoz. Ez a két alsó csoport együttesen a háztartások egyharmadát teszi ki. A nyugdíjas középosztály a két alsó státusú csoport és a középstátusú csoport között helyezkedik el, a hátralékos családok aránya tekintetében jobb helyzetben van, mint a közepes státusú csoport.

---

<sup>5</sup> Köszönettel tartozunk Székely Gábornénak a tanulmányhoz, különösen a tanulmány e fejezetéhez nyújtott szakmai segítségéért.

<sup>6</sup> A háztartásokat öt társadalmi-gazdasági státuscsoportba soroltuk a háztartásfő jellemzői alapján, elsősorban a foglalkozási csoport, beosztás, a gazdasági aktivitás és az iskolai végzettség figyelembevételével. Az öt csoport a következőképp alakult: felső státusú csoportba kerültek a vezető beosztásúak, vezető értelmiségiek, vállalkozók; középstátusú csoportba soroltuk azokat a gazdaságilag aktív háztartásfőket, akik alsó értelmiségi, technikus, irodai, kereskedelmi, szolgáltatási foglalkozásúak; az alsó kategóriába a gazdaságilag aktív szakmunkások, betanított munkások kerültek. Külön kategóriát alkotnak a nyugdíjasok, kivéve azokat, akik rétegződési jellemzőik alapján a felső státusú csoportba sorolódtak, illetve azokat, akik alacsony iskolázottságúak és ezért a "leszakadó" csoportba kerültek. Ugyanígy soroltuk a munkanélkülieket, valamint az alacsony iskolázottságú aktív korúakat is.

<sup>7</sup> Az összehasonlítást az egyes csoportok egymáshoz való viszonyára korlátozzuk, egyes csoportok abszolút helyzetének elemzésére nem alkalmas a két felvétel.

3. táblázat. A különböző társadalmi-gazdasági csoportok lakáspiaci helyzetének változása 2003, 2015

	Év	státusú csoport					Összesen (átlag)
		Felső	Közép	Aktív alsó	Nyugdíjas közép	Alsó (leszakadó)	
Lakás becslött értéke (millió forint)	2003	14,7	11,3	8,3	8,3	6,2	9,3
	2015	18,5	14,3	9,5	10,8	8,1	11,9
Zsúfolt lakások aránya (százalék)	2003	2,2	6,3	12,5	2,1	7,9	6,5
	2015	2,5	5,2	11,5	2,4	15,9	6,9
Szubstandard lakások aránya (százalék)	2003	3,6	7,0	13,6	14,8	28,7	14,1
	2015	2,5	3,4	10,9	6,8	21,0	8,2
Tulajdonos által lakott lakások aránya (százalék)	2003	95,1	89,9	89,4	95,3	91,7	92,2
	2015	90,4	86,2	84,8	95,6	86,0	88,9
Az elmúlt 5 évben költözők aránya	2003	28,5	34,0	29,9	8,8	16,6	22,6
	2015	20,2	32,3	20,5	5,3	15,4	17,2
Átlagos jövedelem (ezer forint/hó)	2003	170,9	143,0	121,5	80,7	71,1	112,4
	2015	300,7	244,8	215,4	170,4	128,2	210,4
Lakásköltség/jövedelem arány (százalék)	2003	26,7	28,6	27,7	31,2	31,7	29,4
	2015	17,1	20,6	21,2	23,0	30,3	22,1
Hátralékos családok aránya (százalék)	2003*	–	–	–	–	–	–
	2015	4,6	11,1	20,1	7,5	31,7	14,7
Hitelt igénybe vevő családok aránya (százalék)	2003*	–	–	–	–	–	–
	2015	19,0	26,3	24,5	6,3	12,2	17,9
Háztartások aránya (százalék)	2003	13,3	18,4	24,5	25,6	18,2	100,0
	2015	12,3	24,0	24,9	27,0	11,9	100,0

\*Nincs összehasonlítható adat 2003-ra.

Forrás: KSH 2003. és 2015. évi lakásfelvétel.

Az adatok jól mutatják, hogy 2003 és 2015 között a lakáspiaci pozíciókban lévő különbségek növekedtek a leszakadó és a felső osztály között, továbbá az aktív alsó státusú csoport sodródik a leszakadó csoportok felé: a lakások átlagos értéke a szubstandard lakások aránya tekintetében közelebb kerül a leszakadó réteghez, és a magas hátralékos arány (20 százalék) is ezt a megállapítást erősíti. A nyugdíjas háztartások pozíciója a két időpont között inkább javul, míg a középosztály relatív pozíciója nagyjából változatlan.

A lakástulajdonos családok aránya nem különbözik lényegesen a csoportok között, mivel a különbségek inkább generációk között jelennek meg. A magánbérlet szerepe a 2008 utáni válság következtében emelkedett, amit részben a fiatalok lakásvásárlási lehetőségeinek beszűkülése, és a magasabb jövedelműek lakásbefektetései magyaráznak. A magánbérlet fontos szerepet játszik a fiatalok lakásmobilitási útjában (2017-ben a városi 23–

29 évesek 17-20 százaléka lakott magánbérletben),<sup>8</sup> és az alacsony jövedelmű, magántulajdonú piacról kiszoruló marginális csoportok lakásviszonyaiban. A 2015. évi vizsgálat szerint az egy főre jutó háztartási jövedelem alapján képzett alsó jövedelmi 10 százalékbba tartozó családok 10 százaléka lakik magánbérletben, 8 százaléka önkormányzatban (*Dóra–Székely, 2016*)

Az önkormányzati bérletben élő családok a lakásrendszer működésének belső ellentmondásai miatt az egyik legkockázatosabb csoportot képviselik: a bérlők 38 százaléka hátralekös, és az elmúlt öt évben évente 1000 lakásból lakoltattak ki családokat (*Dóra, 2018*).

A 2015. évi adatok igazolják korábbi megállapításainkat, amely szerint az alacsonyabb jövedelmű csoportok hozzáfértek hitelekhez; és az aktív alsó státusú csoport nagyobb arányban vett fel hitelt, mint a felső státusú csoport. Sőt, a leszakadó csoportba tartozó háztartások 12 százaléka is rendelkezik hitellel. Ezek az összefüggések erősítik azt az állítást, hogy a megfizethetőségi probléma a hitellel rendelkező családok és az önkormányzati lakásokban lakó családok esetében a legsúlyosabb (*Hegedüs–Somogyi, 2018*).

## 7. Összefoglalás

A 2008-as válság után a gazdaság stabilizálódása megjelenik a lakáspiaci trendekben, melyek bizonyos elemei kísértetiesen hasonlítanak a 2000 és 2008 közötti időszakhoz. Mintha újra az 1998/2008 közötti időszak köszöntene be: a lakáspiac fokozatosan magához tér, az eladósodottság nő, újra a lakáshitelezés lesz a gazdasági növekedés motorja. Hasonlóan a 20 évvel ezelőtti helyzethez, a fellendüléssel párhuzamosan a korábbi időszak veszteségeinek a szanálása zajlik (*König, 2006*), a lakhatási szegénység hangsúlyozottan jelen van, megsokszorozódnak a végrehajtások és kilakoltatások. A lakásárak emelkedését nem előzi meg egy hitelezési fellendülés. Feltételezésünk szerint az árnövekedés elsődleges oka a háztartások portfólió döntéseinek megváltozása, amit a befektetési cégek válsága, a megtakarítások külföldre való mentésének csökkenése, a külföldi munkából szerzett jövedelmek befektetése támaszt alá. A budapesti lakáspiacon a befektetési célú lakásvásárlások aránya 20-25 százalékról 40 százalékra emelkedett 2012 és 2015 között, és a lakástranzakciók száma is nőtt 30-40 százalékkal (*MNB, 2018*). Az árnövekedés mellett a lakáspolitikai változások (áfakedvezmény, CSOK és NOK

---

<sup>8</sup> A KSH 2000-es és 2008-as ifjúságstatisztikai felvétele szerint 9-10 százalékra becsülhető a magánbérletben lakók száma (amennyiben a szivességi lakást és a kollégiumot is egyfajta bérletként definiáljuk), 2017-es felvétel szerint, amely csak Budapestre és környékére reprezentatív, ez az arány 20 százalék körül van.



bevezetése) megindították a befektetési kedvet, ami megjelenik az építési engedélyek számának emelkedésében (2016-ban meghaladja a 30 ezret, ami az 1999-es szintnek felel meg), valamint a hitelezés is beindult, ami megfelel a 2000-es évek eleji szintnek. A kibontakozó fellendülés mögött ugyanúgy, mint 2000 és 2002 között a lakástámogatások növekedése húzódik meg. A különbség az, hogy a CSOK és az áfakedvezmény azonnali támogatás, míg a 2000-es évek eleji kamattámogatás sok éves elkötelezettséget jelentett. A CSOK-ot 2016-ban és 2017-ben 35 ezren igényelték (átlagosan 2,5 millió forintot), ami 87 milliárd forint támogatást jelentett. Ennek 70 százalékát új lakáshoz, 30 százalékát használt lakáshoz kívánták felhasználni (MNB, 2018). A lakásszektor gazdasági ciklikussága miatt a válság éveit alatti leépültek a kivitelezési kapacitások, így a lakáskereslet növekedése a lassan magához térő építőipari kínálattal áll szemben, ami tovább növeli az új lakások árát. A lakástámogatás hatékonyságát csökkenti a lakásárak emelkedése: 2015 után 30 százalékkal nőttek a nominális lakásárak, ami átlagos lakásár esetében több, mint a CSOK átlagos összege.

További hasonlóság a 2000-es évek elejéhez, hogy a bankok és az MNB nem kívánja megnyitni a hitelezést az alacsonyabb jövedelmű csoportok számára, a hiteltörlesztés/jövedelem arányt konzervatív módon szabályozza, és törekszik arra, hogy a fix kamatperiódus viszonylag hosszabb legyen. A verseny és a lakossági törekvések felülírhatják ezt a szabályozást.

A mai helyzet különbözik azonban a 2000-es évekhez képest a magánbér-lakáspiac tekintetében. A lakbérek 2015 és 2018 között becslések szerint 200 százalékkal növekedtek,<sup>9</sup> ami súlyos helyzetbe hozta a lakáspiacra belépő, lakásvásárláshoz szükséges forrásokkal nem rendelkező, tipikusan fiatalabb csoportokat. Ugyanakkor a magánbérletbe való befektetés egyre inkább elfogadható portfóliódöntési alternatíva, még a magas kockázatok ellenére is. Az Airbnb ebbe az irányba hatott: magas hozamot ígér a magas kockázatért cserébe.

A keresleti oldalon már a középjövedelműek is lakásfogyasztásuk csökkentésére kényszerülnek a lakbérek emelkedése miatt (egyedülállóknak gyakran vesznek ki közösen lakást a költségek csökkentése céljából, de még így is gyakran fizetik jövedelmük 25-35 százalékát lakhatásra). A periférikus területeken megjelenik a szubstandard lakások kínálata, ahol az albérlési díjak még az alacsony jövedelműek számára is megfizethetők. Ugyanakkor ez megerősít egy korábban is létező tendenciát, a szegények marginalizációját,

---

<sup>9</sup> A magánbérletbe való befektetés még egy „no go” zóna a szociológusok számára, sem a szektor nagyságáról, sem a lakbérekéről nincsenek pontos információk. Az ingatlanközvetítésre specializálódott cégeknek van legnagyobb rálátása a piacra, de gyakran csak az újonnan megjelenő bérletekre és a kínálati árra, a tényleges árak továbbra is becslések maradnak.

aminek természetesen csak egy eleme a magánbérlet-piac, hiszen a szubstandard lakások vásárlása hasonló trendeknek felel meg. Végül a legrászorultabb csoportok a szűk szociális lakásállományba szorulnak ki, ahova a körülbelül 110 ezres önkormányzati lakásállományon kívül a Nemzeti Eszközkezelő már 35 ezerre duzzadt állományát is be kell számítani.

A lakáspolitikát tehát továbbra is a társadalmi polarizációt erősíti. A lakástámogatások 90 százaléka a magánlakások építésére koncentrál, ahol érvényesül a jövedelmi szelekció. A legalacsonyabb jövedelmű, családi háttérrel nem rendelkező háztartások komoly megfizethetőségi problémákkal néznek szembe, és az elfogadhatatlan minőségű lakhatási megoldás választásának kényszere az aktív alsó és leszakadó csoportoknál nagy veszélyként jelenik meg. A leszakadó csoportok és a bizonytalan helyzetű alsó- és középosztály helyzetéhez jobban illeszkedő lakáspolitikai megoldásra tett javaslatok (szociális lakásügynökség, szövetkezeti megoldások) nem kaptak kormányzati támogatást a 2015 utáni programokban.

## IRODALOM

- Dóra Ilona (2018): Az önkormányzati lakásgazdálkodást vizsgáló KSH-adatgyűjtés megújítása és legfontosabb eredményei. KSH, Budapest.
- Dóra Ilona–Székely Gáborné (2016): Miben élünk? A 2015. évi lakásfelmérés főbb eredményei. KSH, Budapest.
- EMF (2017): HYPOSTAT, 2017. A Review of Europe's Mortgage and Housing Markets. European Mortgage Federation, <https://hypo.org/app/uploads/sites/3/2017/09/HYPOSTAT-2017.pdf>.
- Farkas János–Hegedüs József–Székely Gáborné (2004): Lakáshelyzet, lakástámogatások, 1999–2003. Megjelent: Kolosi Tamás–Tóth István György–Vukovics György (szerk.): Társadalmi R riport, 2004. Tárki, Budapest, 17–192. o. <http://old.tarki.hu/adatbank-h/kutjel/pdf/a797.pdf>
- Hegedüs József (2006): Lakáspolitikai és a lakáspiac – a közpolitika korlátai. *Esély*, 17. évf. 5. sz. 65–100. o.
- Hegedüs József (2018): Lakásrezsimek 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–Elsinga, M.–Horváth Vera (2016): Policy Discussion Brief for the European Commission on housing in EU member states. Habitat for Humanity International Europe, Middle East and Africa, június, [https://www.habitat.org/sites/default/files/EMEA%20Policy%20Brief%20on%20Housing%20in%20EU\\_24112016.pdf](https://www.habitat.org/sites/default/files/EMEA%20Policy%20Brief%20on%20Housing%20in%20EU_24112016.pdf)
- Hegedüs József–Somogyi Eszter (2004): Lakáshitelezés, támogatási alternatívák és megfizethetőség. *Közgazdasági Szemle*, 51. évf. 3. sz. 193–217. o.
- 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: Lunda, J.–Whitehead, C. (szerk.) *Milestones in European Housing Finance*. Oxford, Wiley-Blackwell, 201–217. o.
- Hegedűs József–Somogyi Eszter (2018): A lakások megfizethetősége és a társadalmi egyenlőtlenségek. KSH, Budapest, [http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/pdf/miben\\_elunk15\\_2.pdf](http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/pdf/miben_elunk15_2.pdf).
- Hegedűs József–Várhegyi Éva (1999): A lakásfinanszírozás válsága a kilencvenes években. *Közgazdasági Szemle*, 46. évf. 2. sz. 101–120. o.
- Housing Europe (2017): *The State of Housing in Europe*. *Housing Europe Review*, <http://www.housingeurope.eu/file/614/download>.
- IMF (2016): *Emigration and Its Economic Impact on Eastern Europe*. IMF Staff Discussion, SDN, 16/07. <http://www.imf.org/external/pubs/cat/longres.aspx?sk=42896.0>.
- Király Júlia–Nagy Márton (2008): Jelzálogpiacok válságban: kockázatalapú verseny és tanulságok. *Hitelintézetek Szemle*, 7. évf. 5. sz. 450–482. o.
- König Éva (2006): Adósságkezelés: sikerek és kudarcok. *Esély*, 18. évf. 1. sz. 3–29. o. [http://www.esely.org/kiadvanyok/2006\\_1/KONIG.pdf](http://www.esely.org/kiadvanyok/2006_1/KONIG.pdf)
- Lakatos Judit (2015): Külföldön dolgozó magyarok, Magyarországon dolgozó külföldiek. *Statistikai Szemle*, 92. évf. 2. sz. 93–12. o. [http://www.ksh.hu/statszemle\\_archive/2015/2015\\_02/2015\\_02\\_093.pdf](http://www.ksh.hu/statszemle_archive/2015/2015_02/2015_02_093.pdf).
- MNB (2018) Lakáspiaci jelentés. Május, <https://www.mnb.hu/letoltes/lakaspiaci-jelentes-2018-majus-hu.pdf>.
- Oblath Gábor (2014): Gazdasági átalakulás, nekilendülés és elakadás. Magyarország Makrogazdasági konvergenciája az Európai Unió fejlett térségéhez az 1990-es évek elejétől 2013-ig. Megjelent: Kolosi Tamás–Tóth István György (szerk.): *Társadalmi Riport*, 2014. Tárki, Budapest, 21–50. o. <http://real.mtak.hu/20257/1/b323.pdf>
- Schneider, F. (2012): *Size and development of the Shadow Economy from 2003 to 2012. Some new facts*. <http://www.economics.unilinz.ac.at/members/Schneider/files/publications/2012/ShadEcEurope31.pdf>.
- Székely Gáborné (2011) *Társadalmi helyzetkép 2010. Lakáshelyzet*. KSH, Budapest. [https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/thk/thk10\\_lakas.pdf](https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/thk/thk10_lakas.pdf).
- World Bank (2001): *Transition the first ten years : analysis and lessons for Eastern Europe and the former Soviet Union*. The World Bank, Washington, DC. <http://siteresources.worldbank.org/ECAEXT/Resources/complete.pdf>.