

Gagy Ágnes, Jelinek Csaba, Pósfai Zsuzsanna és Vigvári András

LAKHATÁSI HELYZET A VÁLSÁG UTÁN

FINANCIALIZÁCIÓS FOLYAMATOK,
KETTÉSZAKADÓ LAKÁSPOLITIKÁK ÉS
A HÁZTARTÁSOK TÚLÉLÉSI STRATÉGIÁI



A lakás egyszerre alapfeltétele az élet újratermelésének, a társadalmi reprodukciónak, és olyan piaci termék, amelyen keresztül a tőke profitot nyerhet ki a háztartásokból. E tanulmányban ezt az ellentmondásos viszonyt vizsgáljuk Magyarországon az 1970-es évek válságával induló globális hosszú lejtmenet összefüggésében, de különösen a 2008-as válság és a 2010 utáni új rezsim hatásaira összpontosítva. Először a finanszírozás globális lakáspiaca gyakorolt hatását tárgyaljuk a hosszú lejtmenet összefüggésében. Ezt követően megvizsgáljuk, hogy a finanszírozás – különösen a lakáshitelek révén – hogyan nyert teret Magyarországon és hogyan hat ma, a 2010 után kiépített helyi, félperifériás hegemonia körülményei között.

Ezután azt tekintjük át, hogy ugyanebben az időszakban a különböző kormányok lakáspolitikái hogyan közvetítettek a globális válság külső gazdasági körülményei és a helyi társadalmi reprodukciós szükségletek között. A cikk harmadik része az informális lakhatási viszonyokkal foglalkozik. Bemutatjuk, hogy amikor a reprodukciós szükségletek kielégítését a piac és az állam nem teszi lehetővé, akkor e hiányt a háztartások saját erőforrásokkal, informális módon pótolják. A tanulmány a lakhatás globális gazdasági körülményei, a lakáspolitikát és a háztartások saját erőforrásait egy és ugyanazon összefüggés részeként tárgyalja. Piaci termékként a lakhatás egyszerre szolgálja a tőke vég nélküli felhalmozását a profitkivonás eszközeként, és szolgál az élet újratermelésének (a társadalmi reprodukciónak) szükséges feltételeként. Ezt az ellentmondásos viszonyt a tanulmány három része a válságkörülmények között átalakuló profitkivonási stratégiák szempontjából, a profitkivonás és társadalmi reprodukció viszonyai között közvetítő helyi politikák szempontjából, valamint a profitkivonás és reprodukció követelményei között helyben manőverező háztartások szempontjából vizsgálja.

BEVEZETÉS

A lakhatási kérdés és a hozzá kapcsolódó térbeli-társadalmi egyenlőtlenségek rendszere a magyar társadalom történetének egyik meghatározó problémája (vö. Gyáni 1992; Udvarhelyi 2014a; Valuch 2015; Györi és Mikle 2017). Habár az államszocialista időszak első húsz-huszonöt évében történeti összehasonlításban csökkentek a lakhatási egyenlőtlenségek, az 1970-es évektől begyűrűző válság után ez a tendencia megfordult, felerősítve ezzel a lakhatáshoz kapcsolódó gazdasági és társadalompolitikai konfliktusokat (Szelényi 1990; Lengyel 1992). A rendszerváltást követő politikai-gazdasági szerkezetváltás átalakította a tulajdonviszonyokat (köztük a lakástulajdont), valamint széles társadalmi csoportok lakhatási viszonyait is. A növekvő egyenlőtlenségek következtében a lakhatás a rendszerváltást követő évtizedek egyik legmeghatározóbb társadalompolitikai problémájává vált.

A magyarországi kutatások behatóan foglalkoztak a lakhatási egyenlőtlenségek kérdésével. Az államszocializmus idején zajló kutatások jelentős része az állami lakáselosztás kérdését és az ebből fakadó társadalmi egyenlőtlenségek újratermelődését helyezték vizsgálatuk középpontjába (Konrád és Szelényi 1969; Szelényi 1990). A kutatások másik áramlatát azok a vizsgálatok képezik, amelyek a szocialista lakáspolitikából kimaradó, elsősorban vidéki és városkörnyéki lakosság stratégiáit vizsgálták: hogyan jutnak lakáshoz házépítési kölcsönökkel, illetve az azokkal szorosan összefüggő önerős házépítésekkel (Berkovits 1976; Sik 1988; Lengyel 1992)? A rendszerváltást követő évtizedben a lakhatással kapcsolatos vizsgálatok jelentős része a lakásprivatizáció folyamatára összpontosított (Hegedűs és Tosics 1994; Dániel 1996). A kutatások rámutattak arra, hogy az állami lakásvagyon magánosítása felerősítette a térbeli-társadalmi egyenlőtlenségeket és nehezebbé tette a hozzáférést a megfelelő minőségű lakásokhoz (Győri és Gábor 1990; Hegedűs és Tosics 1994; Csanádi és Csizmady 2002; Ladányi és Szelényi 2005). A legújabb kutatások pedig kimutatták, hogy a 2000-es évek végére megszilárduló, magántulajdonon alapuló lakásrezsim következtében a lakhatás egyre inkább kitétté vált a piaci folyamatoknak. E vizsgálatok azt hangsúlyozzák, hogy a piaci szereplők és az állami politikák összefonódásának következtében tovább nőttek a térbeli-társadalmi egyenlőtlenségek (Misetics 2017; Pósfai, Gál és Nagy 2018), a háztartások pedig növekvő adósságukon keresztül a globális-pénzügyi folyamatoknak is sokkal közvetlenebbül kiszolgáltatottá váltak (Pellandini-Simányi, Hammer és Vargha 2015; Hegedűs, Somogyi és Teller 2018; Pósfai, Gál és Nagy 2018; Gagyai és Vigvári 2018).

A lakhatás helyzetét ugyanakkor mindvégig formálták a tágabb gazdasági-társadalmi folyamatok is, ezért fontosnak gondoljuk az olyan kérdések vizsgálatát, minthogy miként képesek a háztartások megbirkózni a globális strukturális változások hatásaival, és hogy az egyre mélyülő lakhatási válság kapcsán milyen szakpolitikai és intézményes válaszok kínálóznak a társadalom számára. Tanulmányunkban az 1970-es évek utáni és kortárs magyarországi lakhatási viszonyok komplex bemutatására törekszünk a gazdaság, az állam és a háztartások kölcsönhatásainak együttes vizsgálatával.

A tanulmány első felében a lakáshoz jutás tágabb gazdasági összefüggéseit tekintjük át az 1970-es évektől kezdődően, különös tekintettel a lakáspiacon egyre hangsúlyosabbá váló finanszírozási folyamatokra. Részletesebben foglalkozunk azzal, hogy a válságot megelőző, illetve az utána következő évtizedben milyen hatással volt e pénzügyi nyomás a magyar lakáspiacra, és különösen a lakáshitelek elterjedésére. A második részben az állam szerepét állítjuk elemzésünk középpontjába, felvázolva, hogy az államszocialista lakáspolitikai felbomlása óta hogyan váltak ketté a magyarországi lakáspolitikák egy liberális és egy szociális ágra, és hogyan alakítja ezeket a 2010 utáni rezsim. Végül a harmadik részben arra térünk ki, hogy milyen stratégiákat követnek lakhatásuk biztosítása érdekében azok a háztartások, amelyek kiszorulnak mind a hitelpiaci, mind az állam által támogatott lakhatási

megoldások köréből. Elemzésünk az 1970-es évek válságától elinduló folyamatokat követi, viszont több figyelmet szentel a 2010 utáni helyzetnek.

A LAKHATÁS FINANCIALIZÁCIÓJA

A 2008-as válság, illetve a 2010-es kormányváltás utáni magyar lakáspiac működésének megértéséhez először annak tágabb gazdasági összefüggéseit kell feltárnunk. Ez az alfejezet a globális gazdaság finanszírozásának hatását vizsgálja a magyarországi lakhatási viszonyokra az 1970-es évektől kezdve. Abban, hogy milyen lakhatási lehetőségek érhetőek el az egyének és háztartások számára, alapvető fontosságú, hogy milyen forrásból lehet a lakások építését, vásárlását finanszírozni, illetve hogy a lakáspiac milyen szerepet tölt be a pénzügyi mozgásokban. Hosszú időtávon vizsgálva azt láthatjuk, hogy olyan periódusokban vannak lakáspiaci fellendülések, amikor a pénzügyi piacokra áramló tőke mennyisége megnő, és új befektetési formákat keres (ilyen volt például a 20. század elejének építkezési láza Budapesten). A globális gazdasági ciklusok felől nézve: a globális gazdasági ciklusok válságfázisaiban a gazdaság termelő szektoraiba fektetett tőke jövedelmezősége csökken, a tőke pedig a pénzügyi piacokra menekül (Harvey 1982). Azt a folyamatot, amikor a túltermelés miatt a megtérülő befektetési lehetőségeket kereső tőke a pénzügyi piacokra áramlik és ezzel a gazdaság és a társadalom egyre több területén meghatározóvá válik, finanszírozásnak nevezzük (Epstein 2005). Ennek következménye az is, hogy a lakás egyre inkább a tőkefelhalmozást és a profitkivonást szolgáló pénzügyi áruvá válik.

A finanszírozás fogalmát sokféleképpen meg lehet közelíteni. A tanulmányban alapvetően a világgazdaság-elemzés módszertanával dolgozó szerzők definícióját használjuk, amelyben fontos, hogy a világgazdaság finanszírozása a tőkefelhalmozás egy *ciklikusan ismétlődő időszakát* jelenti, amikor a fent leírt átrendeződés megy végbe a gazdaság termelő szektorai és a pénzügyi piacok között (Arrighi 1994).¹ Ebben a folyamatban a lakáspiac többek közt azért válik fontossá, mert az ingatlan a pénzügyi befektetések alternatív csatornájaként a megtérülés ígéretével ideig-óráig el tudja vezetni a pénzügyi piacokon összpontosuló tőkefelesleget. Ezért a kapitalizmus finanszírozási ciklusában megnő a lakáspiacra áramló tőkebefektetések mértéke (Harvey 1982). Magyarországon a 20. század elejének ingatlanpiaci

1 A gazdaság működése szempontjából más szerzők a finanszírozás jelenségét úgy határozták meg, mint a világgazdaság egy olyan átalakulását, ahol a gazdaság és gazdaságirányítás összes szférájában a pénzügyi logika válik uralkodóvá (Epstein 2001). További kutatások foglalkoztak azzal, hogy az egyre uralkodóbbá váló pénzügyi logika hogyan hat a háztartások mindennapi életére, döntéseire, vagy a kultúra alakulására (pl. Haiven 2014; Pelladini-Simányi, Hammer és Vargha 2015; Samec 2018).

felívelését vagy a 2000-es évek lakáshitelezési hullámát is ilyen finanszírozási ciklusok hajtották. Ez a fajta lakáspiaci fellendülés a társadalmi-gazdasági és területi egyenlőtlenségek növekedésével, valamint a lakhatás mint társadalmi reprodukciós szükséglet veszélyeztetésével jár, mivel a lakáspiacra áramló tőkefelesleg számára az emberek alapvető lakhatási szükségletei válnak a pénzügyi profit forrásává. A kevésbé módos háztartások számára ezek az időszakok nehezen megfizethető lakásáremelkedést, a felértékelődő városi lakáspiacokról való kiszorulást, kockázatos eladósodást, vagy akár a lakhatás elvesztését jelenthetik, míg a módosabb vagy komoly befektethető tőkével rendelkező szereplők számára a lakhatás finanszírozója új jövedelemforrásokat nyithat meg.

A LAKHATÁS MAGYARORSZÁGI ÁTALAKULÁSA ÉS A LAKHATÁS FINANCIALIZÁCIÓJA

A hosszú lejtmenet alatt az 1970-es évek gazdasági válsága óta tartó időszakot, illetve az ezen időszakon belüli válságkezelési kísérleteket értjük (Brenner 2006; e lapszámban: Éber, Gagy, Geröcs és Jelinek 2019). A magyarországi lakhatási viszonyok szempontjából a hosszú lejtmeneten belül a következő főbb folyamatokat emelhetjük ki. A később is nagy hatást gyakorló finanszírozási folyamat elindulása mellett az 1970-es évek válságából adódó fontos fejlemény volt az államadósság megnövekedése, és emiatt áttételesen az állami lakáspolitikai átalakulása. A magyar állam szerepvállalása a lakásépítések terén az 1960-as és 1970-es években volt a legjelentősebb. Az 1970-es évek válsága és az állam növekvő eladósodása (lásd pl. Éber 2014) következtében azonban az állami szerepvállalás ezen a téren is megbicsaklott, és ettől kezdődően az állam egyre inkább bevonta a háztartások megtakarításait a lakásépítésekbe, azaz a kieső állami forrásokat a háztartások forrásaiból igyekeztek pótolni. Ennek különböző formái voltak: a lakásszövetkezetek, az önerős építkezések, valamint az OTP hitelek bevezetése (Hegedüs és Somogyi 2016). Az 1980-as években e tendenciák felerősödtek, ami miatt a rendszerváltás valójában már az 1980-es években elkezdődött a lakáspiacon és az építőiparban (is) (Jelinek 2017; Gyöngyösi 1999).

Az 1990-es évek legfontosabb folyamata a lakhatás terén a korábbi állami tulajdonú lakásállomány privatizációja volt. Ennek eredményeként a köztulajdonú lakásállomány elhanyagolható méretűre csökkent, és létrejött a jelenlegi, túlnyomórészt egyéni magántulajdonra épülő magyarországi lakásrendszer. Ennek eredményeképp ma Magyarországon közel 90% a magántulajdonosok által lakott lakások aránya, míg ez az arány európai átlagban 70%, bizonyos országokban, például Németországban vagy Franciaországban pedig 50-60% (Eurostat 2018). Az 1990-es években, mikor már látszott, hogy pusztán saját erőforrásból a háztartások nagyobb része nem tud majd megfelelő lakhatáshoz jutni, a döntéshozók

különböző piaci eszközök bevezetése felé fordultak. A lakásfinanszírozási politika terén ekkor különböző modellek versengtek egymással. A szakpolitikai vitákban az angolszász típusú, másodlagos hitelpiacokra alapozott lakáshitelezési modell, valamint a német típusú, lakástakarékokon és jelzálogleveleken alapuló lakásfinanszírozás piaci képviselői versengtek egymással, melyből formálisan az utóbbiak kerültek ki győztesen (Pósfai 2018). Ennek következtében egy német lakástakarék részleges tulajdonaként elindult az első magyar lakástakarékpénztár az 1990-es évek végén, és nem hoztak létre olyan közvetítő pénzügyintézetet, mint amelyek az Egyesült Államokban a jelzáloghiteleket másodlagos hitelpiacokon keresztül finanszírozzák (és a Fannie Mae, illetve Freddie Mac becenevekre hallgatnak). Ez az intézményi keret egy „fontolva haladó” lakásfinanszírozási struktúrát vetített előre, ugyanakkor nem tudott elég gyorsan reagálni sem a társadalmi igényekre, sem a növekvő pénzpiaci nyomásra. Ezért a 2000-es évek elején állami támogatással megindult a kereskedelmi bankokon keresztül a lakossági jelzáloghitelezés, ami hamarosan exponenciálisan növekedni kezdett. A megnövekedő finanszírozási nyomás többek között azért az egyéni jelzáloghiteleken keresztül „tört utat” magának, mert – az addigra jórészt lezajlott lakásprivatizáció következtében – a lakások magántulajdona addigra elsöprő mértékűvé vált, így a lakáspiacra irányuló befektetésnek ez volt a leginkább kézenfekvő (és államilag is támogatott) csatornája. A lakáshitelek szerepével a következő részben részletesebben foglalkozunk.

Az 1970-es évek óta (1) a magyarországi lakások egyre inkább a globálisan halmozódó tőkefelesleg befektetési célpontjává válnak, aminek következtében egyre drágábbak lesznek és egyre inkább elszakadnak a háztartások többségének valós anyagi helyzetétől. Mindeközben (2) a megfizethető lakhatás biztosításából az állam egyre inkább kivonul, annak terheit pedig fokozottan a háztartásokra hárítja. Ilyen módon a háztartásoknak egyre növekvő lakhatási költségekkel kell megküzdeniük.

A LAKÁSHITELEK MAGYARORSZÁGI TÉRNYERÉSE A 2000-ES ÉVEKBEN

Bár a lakáshitelek a lakáspiaci finanszírozás sokoldalú folyamatának csak az egyikét jelentik, itt mégis kiemelten foglalkozunk velük. Ennek egyik oka, hogy a lakáshitelek és az azokból fakadó eladósodás problémája Magyarországon a finanszírozási lakhatási hatásainak egyik leginkább látható példája lett. Másrészt a nemzetközi szakirodalomban a lakáshitelezést mind a 2000-es évek amerikai ingatlanboomjának a 2008-as pénzügyi válságot kirobbantó hatásai, mind pedig a kibocsátott hitelek nyomán globálisan megnövekedett pénzmennyiség miatt a kortárs finanszírozási folyamat kulcselemének tartják (Fernandez és Aalbers 2016).

Magyarországon a válság utáni években a háztartási adósság az egyik legjelentősebb társadalmi problémává duzzadt. Bár a lakással kapcsolatos hitelek (melyek nem feltétlenül

lakáshitelek, lehetnek például szabad felhasználású jelzáloghitelek is) az adósságnak csak az egyik forrását jelentik a rezsitartozások² mellett, most mégis ezzel foglalkozunk kiemelt módon. A hitelt felvevő háztartások körében többségben vannak az alacsony jövedelmű háztartások: az összes hitellel rendelkező háztartás nagyjából egyharmada a legalsó jövedelmi ötödbe tartozik (Bajomi és Pinkasz 2018). A hitelek közül pedig nagyjából 400 000 olyan volt 2017-ben, ami 90 napon túl késedelmes. Bár nem lehet tudni, hogy egy háztartásnak hány hitele van, illetve azok közül mennyivel van fizetési késedelme, a kevesebb mint négymillió összes magyar háztartáshoz képest ez mindenképp nagyon magas szám. A hitelekkel és rezsiköltségekkel kapcsolatos fizetési nehézségek, illetve az ebből fakadó adósság azért válik problematikusá lakhatási szempontból, mert végeredményben az adósság minden esetben az ilyen háztartásban élők lakhatását veszélyezteti. Jelen elemzés szempontjából az látszik, hogy a hitel válik a háztartásoktól a pénzpiacok felé csatornázott erőforrások egyik fő eszközévé. A lakáshitel profitot von ki a háztartásból, amit a társadalmi reprodukció rovására a tőke felhalmozásának szolgálatába állít. Ez akkor is igaz, ha történetesen nincs fizetési nehézsége egy háztartásnak, és „rendesen” törleszti a hitelét.

A hitelekben való lakossági eladósodás Magyarországon a 2000-es évek elején bontakozott ki, amikor először az állami kamattámogatás, majd az európai pénzpiaci liberalizáció hatására egyre szélesebb társadalmi rétegek számára váltak elérhetővé a hitelek (Hegedüs és Somogyi 2016; Pósfai 2018). A lakáshitelek szerepe a lakáshoz jutásban azért is nőtt meg ebben az időszakban, mert a bérelhető lakások alacsony száma és a lakásbérlés kiszámíthatatlan jogi környezete miatt a lakásvásárlás tűnt a hosszabb távon kiszámítható lakáshoz jutás egyetlen módjának. A lakásvásárlást azonban a lakásárak emelkedése miatt egyre kevesebb háztartás tudta pusztán önerőjéből megoldani. A lakáshitel erre a helyzetre nyújt megoldást, azon az áron, hogy az adott háztartás a végén a lakásvásárláshoz szükséges összegnél jóval többet fizet vissza a hitelt nyújtó pénzintézetnek kamat formájában.

Hogy a lakáshoz jutásban ilyen módon megnőtt a hitel szerepe, azt is jelenti, hogy a lakhatáshoz mint alapvető szükséglet fedezéséhez sok esetben csak a profitszerzés céljával létrehozott piaci termékeken keresztül lehet hozzáférni. Amikor tehát egy háztartás hitelen keresztül próbál lakáshoz jutni, érdeke ellentétes az ehhez pénzügyi eszközt nyújtó intézménnyel. Mivel egy szétaprózott magántulajdonokból álló lakáspiacon a lakáshoz jutni kívánó háztartások mindig egyedül lépnek fel a hitelt vagy támogatást nyújtó szervezetekkel szemben, a felek viszonya szempontjából ez az esetek többségében egy egyenlőtlen és függő viszonyt jelent a piaci és állami szereplőkkel szemben. Ezért a pénzintézetek kockázatkülési és profitmaximalizálási érdekei nagyobb eséllyel érvényesülnek a háztartások

2 A háztartások 13-19%-ának 60 napon túl fennálló rezsitartozása van, azok aránya pedig ennél is magasabb, akiknek időnként nehézséget okoz a rezsiköltségek kifizetése (Bajomi és Pinkasz 2018).

lakhatási igényeivel szemben. E függő pénzügyi viszony egyik következménye az a lakáshitel, amit kifejezetten hátrányos feltételekkel folyósítanak. A pénzintézeti érdekekből következik az is, hogy a kedvezőbb helyzetű településeken lévő, illetve a jobb anyagi helyzetű háztartások jobb feltételekkel jutnak forrásokhoz. Ők azok, akik a hitelfelvételt egy vagyongyapodást támogató, viszonylag kockázatmentes eszközként tudják használni. Ezzel szemben a rosszabb helyzetű, lakásfinanszírozási forrásokra jobban rászoruló háztartások csak rosszabb feltételekkel, nagyobb költségek árán tudnak e forrásokhoz hozzájutni. Ez a működési logika ilyen módon épp azoktól vonja el a legtöbb forrást, akik kiszolgáltatottabb helyzetben vannak, ezzel pedig növeli az egyenlőtlenségeket.

Ebbe az egyenlőtlen viszonyba az állam elsősorban olyan módon tud beavatkozni, ha más lakáshoz jutási lehetőségeket is elérhetővé tesz. Ezzel szemben a magyar állam (sok más félperifériás államhoz hasonlóan) az elmúlt évtizedekben a lakáshitelek felvételét támogatta nagy erőforrásokkal, ezáltal közvetett módon hozzájárult a lakáshitelezés polarizáló társadalmi hatásaihoz is (Hegedüs és Somogyi 2016). E gyakorlatokra a következő alfejezetben bővebben is kitérünk.

Végül, a helyi környezet sajátosságai mellett a lakhatás finanszírozásának mikéntjében az is fontos szerepet játszik, ahogyan az ország gazdasága a globális és európai gazdasági térbe integrálódik. A finanszírozási ciklusokban a hitelviszony a világgazdaság centrum–periféria viszonyaiban is különös jelentőségre tesz szert (Becker, Jäger és Weissenbacher 2015). A centrumban felgyülemlett tőkefelesleg befektetésének egyik módja, hogy hitel formájában kihelyezik a (fél)perifériákra – az adott hitelezési ciklus felívelő szakaszának kimerülése után ezt tipikusan intenzív tőke kivonás követi. A 2000-es években meglóduló lakáshitelezési hullám Magyarországon és a kelet-közép-európai régió más országaiban is egy olyan tőkekihelyezési hullám része volt, amely során az európai centrumgazdaságokban felgyülemlett tőkét a nyugat-európai, majd a dél-európai hitelpiacok telítődése után magasabb hozammal és rosszabb feltételekkel immár a kelet-európai piacokra helyezték ki (Pósfai, Gál és Nagy 2018). A Kelet-Közép-Európába kihelyezett hiteleknek szisztematikusan magasabb kamatszintje volt, mint Európa más régióiban: a *European Mortgage Federation* adatai alapján Kelet-Közép-Európában átlagosan 15%-os kamatszint volt jellemző, míg Nyugat-Európában 5% alatti (EMF 2015). Fontos tényező továbbá, hogy a régióban kihelyezett hitelek általában változó kamatozásúak voltak, szemben a centrumban elterjedtebb fix kamatozású hitelekkel. Az e korszakra jellemző finanszírozás a helyi lakáshitel-piacot közvetlenül tette a nemzetközi pénzügyi csatornáktól függővé. Ennek része volt a devizában felvett hitelek átváltási költségeit közvetlenül az adósokra terhelő hitelkonstrukció, amely a válság után háztartások tízezrei számára okozott adósságproblémát. A 2008-as pénzügyi válság utáni teljes lakáspiaci leállás Kelet-Európában a válságot követő tőke kivonási hullám következménye volt.

A LAKÁSHOZ JUTÁS PÉNZÜGYI FELTÉTELEINEK VÁLTOZÁSA 2010 UTÁN

A 2010 után kiépülő új felhalmozási rezsim a lakhatás finanszírozásának globálisan is újrainduló hullámán belül a hazai piac szerkezetét is jelentősen átalakította. A lakásfinanszírozás területén a kormány 2010-től sorozatosan vezetett be olyan intézkedéseket, melyek a válság előtt jellemző, nemzetközi finanszírozási csatornáktól közvetlen módon függő lakásfinanszírozási forrásokat minél inkább a hazai finanszírozási csatornák felé terelik (Pósfai 2018). Ennek előfeltétele volt a hazai megtakarítások növelése a felső és a felső középosztály esetében (köszönhetően az eleve vagyonosabbakat preferáló jobboldali újraelosztási politikáknak). Az átcsatornázás eszköze pedig elsősorban a bankszektor tulajdonosi struktúrájának átalakítása (a válság előtt több mint 80%-ban nemzetközi tulajdonban levő bankszektor 50%-ban hazai tulajdonba került 2016-ra [Pósfai 2018]), másodsorban pedig a devizaalupó lakáshitelezés radikális visszaszorítása.

A bankszektor jelentős részének hazai tulajdonba terelése egy olyan tágabb gazdasági környezetben ment végbe, ahol a pénzpiacokon újra tőkebőség alakult ki. Ez a nagyobb mennyiségű forrás ma a fent említett intézkedéseknek köszönhetően egyre nagyobb arányban a hazai gazdasági és pénzügyi elit uralta pénzügyi intézményrendszeren keresztül kerül a magyar gazdaságba – és lakáspiacra. A lakáshitelezés újbóli fellendítése ebben az új szakaszban fontos gazdaságpolitikai cél lett. A 2016 eleje óta újonnan felfutó lakáshitelezési hullámban a hazai tulajdonú bankok szerepe sokkal jelentősebb, a válság előtti években a lakáshitelezési piacot uraló nemzetközi kereskedelmi bankok piaci részesedése pedig lecsökkent (Pósfai 2018). Az így átszervezett intézmények között zajló új lakáshitelezési hullám immár olyan módon csatornáz egyre több pénzt a lakáspiacra, hogy az a hazai tőkés osztályt gyarapítsa. Ilyen értelemben ezek az intézkedések nem a lakáspiaci finanszírozás ellen lépnek fel, hanem mindössze egy másik csoport felé csatornázzák annak hasznát, és elősegítik, hogy a nemzetközi pénzpiacokról a lakáspiac felé áramló forrásokat e gazdasági körön belül lehessen tartani.

Bár a cikkben nem tudunk részletesen kitérni a lakhatás finanszírozásának a lakáshiteleken túli, egyéb formáira és hatásaira, mégis érdemes röviden megemlíteni olyan további jellemzőket, mint a befektetési célú lakásvásárlások megugrása, az ingatlanárak további növekedése, vagy a lakáshitelek problémájára épülő olyan másodlagos folyamatok, mint a követeléskezelési piac bővítése a nem teljesítő lakáshitelekre. A lakhatás finanszírozásának hasznát a hazai tőkés osztály felé terelő intézkedésekre példa továbbá, hogy az állam ma új ingatlanbefektetési alapok létrejöttét támogatja, vagy hogy az építőipari cégeket bizonyos intézkedésekkel – például az újlakásépítési áfa csökkentésével – a kormány a lakáspiaci befektetésekre sarkallja.

KETTÉSZAKADÓ LAKÁSPOLITIKÁK

Ha a lakhatással kapcsolatos társadalmi viszonyok változásait a tökefelhalmozás és a társadalmi reprodukció közti ellentmondásos viszony szempontjából vizsgáljuk, globális léptékben azt látjuk, hogy e viszony a globális gazdaság ciklusaival együtt változik. Az azonban, hogy adott viszonyok adott helyen hogyan alakulnak, nem vezethető le közvetlenül a globális kapitalista ciklusok hullámszámából: egyrészt a helyi társadalom globális integrációjának sajátosságai, másfelől pedig a különböző lakhatási politikák változtatják a tökefelhalmozás és a társadalmi újratermelés logikája közötti bonyolult viszonyrendszert. Ebben az alfejezetben azt mutatjuk be, hogyan alakultak az 1970-es évek óta, majd hogyan váltak szét még inkább a 2008-as válságot követően a magyarországi lakhatással kapcsolatos közpolitikák, és hogyan járult ez hozzá a társadalmi egyenlőtlenségek növekedéséhez.

Az 1970-es évek globális gazdasági válságának következményeképpen Magyarországot is elérő megszorítási hullám során háttérbe szorultak azok a korábbi közpolitikák, amelyek a lakhatást részben kivonták a piac közvetlen irányítása alól (például a tömeges állami lakásépítés vagy az alacsony lakbérek révén). A korai államszocialista lakáspolitikai univerzális, egyenlősítő elemei mellett tartalmazott szelektív elemeket is: például az urbanizációt és iparosítást szolgáló városi lakásépítést előnyben részesítette a vidékihez képest, amelyhez az állam csupán hiteleket nyújtott; illetve az állami tisztségek hierarchiája érvényesült az állami lakások kiosztásában (Konrád és Szelényi 1969). Ezzel együtt az 1970-es évekig egyértelműen az univerzálisan célzott lakáspolitikai volt a Kádár-rendszer egyik legitimációs bázisa (Horváth 2012). Az 1980-as évektől az államadósság növekedésével, valamint az ebből fakadó megszorítási kényszerrel azonban egyre szelektívabb lett a lakhatás állami támogatása. A közpolitikai döntéshozatal egyértelműen a lakhatásra fordított állami támogatások csökkentése felé indult el: többek között a lakbérreformen, a háztartások saját erőforrásainak bevonásán, a lakossági hitelek kiterjesztésén, valamint a magánéros lakásépítés egyszerűbb tételén keresztül. A tisztán állami lakásépítési programok visszaszorulásával párhuzamosan az állam kiépítette a lakásszövetkezetek rendszerét, ami ugyancsak a magánéros és az állami hitelek kombinációján alapult (Hegedüs és Tosics 1990; Jelinek 2017).

1989 után a rendszerváltás okozta válság, a folytatódó megszorítások és a liberális közpolitikák (mint az önkormányzati rendszer decentralizációja és a lakásprivatizáció) összefüggéseiben az állami lakáspolitikai az állami beavatkozás megkérdőjelezhetetlenül fontos területéből egy rendkívül széttagolt és hányattatott sorsú ágazati politikává fejlődött vissza. 1989 óta nincs az államigazgatáson belül egy, a területért kizárólag felelős minisztérium vagy államtitkárság – a lakhatás jogi, gazdasági, építésügyi, szociális aspektusait külön államigazgatási egységekben, az esetek többségében összehangolatlanul próbálják szabályozni. A finanszírozás és a függő félperifériás integráció körülményei mellett ez az intézményi

széttagoltság is hozzájárult ahhoz, hogy az 1970-es évektől megfigyelhető trend a mai napig folytatódott kisebb megszakításokkal: a lakhatási politikák egyre szelektívebbek váltak, és egyre kevésbé veszik figyelembe a lakásszegénységben élők érdekeit.

A RENDSZERVÁLTÁS UTÁNI LAKÁSPOLITIKA „LIBERÁLIS” ÉS „SZOCIÁLIS” ASPEKTUSAI

A rendszerváltás utáni évtizedek lakáspolitikája az egymást követő kormányok politikai ideológiájától viszonylag függetlenül egyre inkább hozzájárult a társadalom széthúzóódásához, és maga is egyre inkább szétvált egyfelől a lakásszegénységet célzó, egyre marginálisabb forrásokkal gazdálkodó, másfelől a döntően a (felső-)középosztálynak szánt, egyre nagyobb forrásokat megmozgató közpolitikai eszközökre. Előbbit nevezzük a lakáspolitikák „szociális”, utóbbit pedig a „liberális” oldalának (Pósfai és Jelinek 2019). Míg előbbi elsődleges funkciója a társadalmi reprodukció feszültségeinek helyi, rövid távú kezelése, addig utóbbi azt a szerepet tölti be, hogy a lakás bevonható legyen egyfelől a tőke felhalmozásának, másfelől a profit kinyerésének és kivonásának folyamatába.

A rendszerváltás utáni időszak fenti értelemben vett „liberális” lakáspolitikai eszközei közül kiemelkedik két intézkedéstípus. Az első a magántulajdonhoz jutást és az újjalakásépítést ösztönző támogatások köre. Ez korábban elsősorban a „szocpolt” (a szociálpolitikai kedvezményt) jelentette, jelenleg pedig a CSOK (családok otthonteremtési kedvezménye) néven ismert intézkedést. Bár itt jellemzően a háztartások családszerkezetétől (gyerekszámától) függő állami támogatás volt a beavatkozás alapja, a gyakorlatban az ezekhez társuló hitelek is fontos részét képezték a szocpolos, ma pedig a CSOK-os lakásépítéseknek. A korábbi támogatáshoz képest a CSOK inkább a (felső-)középosztályra céloz a foglalkoztatottsági helyzethez és lakás-paraméterekhez kötött szabályokon keresztül, és magas arányban (kb 70%) jár hitelfelvétellel együtt (Elek és Szikra 2018; Pósfai 2018). Ezt a tendenciát erősíti az is, hogy a támogatást a gyakorlatban bankfiókokon keresztül igényelhetik az ügyfelek, azaz a támogatás folyósítását a hitelezésben érdekelt intézmények végzik.

A másik fő „liberális” lakáspolitikai intézkedés a lakáshitelek elterjesztése. Ez a 2000-es években a hiteleken alapuló gazdaságfinanszírozás környezetében, az EU-s csatlakozás jogharmonizációs kötelezettsége miatt is siettetett jelzálogpiaci reformok által vált lehetségessé. Ahogy azt az előző alfejezetben részletesebben is kifejtettük, a 2000-es évek elején az államilag támogatott hitelek, majd 2004-től kezdve a válságig fokozatosan a devizahitelek, végül 2014 után újból – most már költségvetési támogatás nélkül, de erős kormányzati hátszéllel – a forinthitelek uralják a piacot.

Mindkét kiemelt „liberális” eszközről elmondható, hogy a hitelek kiterjesztésén és a költségvetési támogatások társadalmi célzásán keresztül nemcsak a térbeli, hanem

a társadalmi egyenlőtlenségeket is hosszú távon növelték, miközben a hitelezés hasznából jócskán részesültek a kereskedelmi bankok (Pósfai, Gál és Nagy 2018; Pósfai 2018).

A rendszerváltás utáni időszak „szociális” lakáspolitikai eszközei közül szintén kettőt emelünk ki. Az egyik a kifejezetten alacsonyabb jövedelműeket célzó normatív lakásfenntartási támogatás, amelyet a helyi önkormányzatoktól lehetett igényelni, de a 2000-es évek eleje óta nagyrészt a központi költségvetés fedezte. Bár bizonyos időszakokban ez a támogatási forma fontos segítséget nyújtott a legalacsonyabb jövedelmű háztartásoknak, még ekkor sem volt elégséges ahhoz, hogy szisztematikusan segítse a lakhatási szegénység felszámolását (Misetics 2017, 2018). 2014-ben ez a támogatási forma normatív állami támogatásként megszűnt, és a gyakran amúgy is többségében pénzügyi nehézségekkel küzdő önkormányzatok hatáskörébe került, hogy a „települési támogatás” keretén belül kinek és mennyi lakhatási célú támogatást folyósítsanak (Kováts 2015; Misetics 2019).

A másik „szociális” lakáspolitikai eszköz a területileg célzott, a szegénységet összetett módon kezelni kívánó integrált településfejlesztési beruházások, ismertebb nevükön a szociális városrehabilitációk és a településfelmérési programok. Ezek szinte kizárólag EU-s forrásból valósultak meg a 2000-es évek második felétől, emiatt sok olyan célkitűzést fogalmaztak meg – például lakhatási, foglalkoztatási, egészségügyi problémák együttes kezelését –, amik általában nem jellemzőek a hazai beavatkozásokra. Ennek ellenére a beavatkozások sem tudták érdemben csökkenteni a lakhatási szegénységet. E kudarcnak többféle oka volt: a források korlátossága, kedvezményezettjeinek, azaz az önkormányzatoknak az ellenérdekeltsége (mivel nem céljuk lakásállományuk bővítése, illetve a rászoruló háztartások településükön „tartása”), az EU-s bürokrácia, és legfőképpen a pontszerű, progresszív elvekből kiinduló projektekkel ellentétes hatást kifejtő helyi és országos ágazati politikák hátráltató hatása. Így e beavatkozások sem tudták érdemben megakadályozni a lakhatási válság mélyülését (Jelinek 2017; Jelinek és Virág 2019).

Összességében mindkét „szociális” jellegű lakáspolitikai eszköz hatása kimerül abban, hogy helyi-közzel kezeli a lakhatási válság miatti helyi feszültségeket, a lakhatási problémák okait azonban nem számolja fel.

LAKÁSPOLITIKÁK 2010 UTÁN: A LAKÁSPOLITIKA MINT A HELYI FELHALMOZÁSI REZSIM ELEME

A fentebb vázolt, 1970-es évektől megfigyelhető általánosabb trend, amely a lakhatási költségek és az ezekkel kapcsolatos kockázatok minél nagyobb részét hárítja a háztartásokra, miközben a szektorból történő profitkivonás mértéke egyre nő, a 2010 utáni új felhalmozási rezsim kialakításával lett igazán látványos. Bár a trend gyökere korábbra nyúlik vissza, a Fidesz lakáspolitikája terén tett lépései hatványozottan ebbe az irányba hatnak.

A következőkben azt mutatjuk be, hogy a 2010 utáni lakáspolitikai változások milyen tekintetben megkerülhetetlen, integráns részei a magát NER-nek nevező, helyi, félperiferiás hegemonia működési logikájának.

Bár a 2010 utáni Fidesz-kormányokra is igaz az állítás, hogy 1989 után Magyarországon egy kormánynak sem volt egységes lakáspolitikája, amely célul tűzte volna ki a társadalmi egyenlőtlenségek csökkentését, a NER esetében a korábbi évekhez képest több olyan szimbolikus közpolitikai lépést láthatunk, amely a kormányzati retorika szerint közvetve az egyre mélyülő lakhatási válságra reagálva segíteni kívánja az érintetteket. Ennél azonban hangsúlyosabb, hogy a lakhatás kérdésének tematizálásával közvetlen politikai támogatást lehet szerezni. Az egyik ilyen jól tematizált intézkedés a rezsicsökkentés, egy másik a bankrendszer részleges államosítása, a harmadik pedig a „devizahiteles-mentő” akciók sorozata. Első látásra mindhárom beavatkozás olyan lépésnek tűnik, ami a profitlogika megtörését, az erőforrás-kivonás korlátozását és a háztartások terheinek csökkentését szolgálja – azaz olyan intézkedéseknek, amelyekkel máshol jellegzetesen baloldali politikai pártok programjában találkozunk. Bár ezek az intézkedések a kormány retorikája szerint az „emberek” érdekében korlátozzák az „extraprofitra” törekedő cégeket (bankokat, külföldi energiaipari cégeket stb.), valójában más politikai gazdaságtani magyarázat húzódik meg mögöttük (Gerőcs és Jelinek 2018).

Valós hatásuk szempontjából e beavatkozások nem egy kevésbé profitlogika által vezérelt lakhatási rendszerhez vezetnek, hanem pusztán átrendezik a profitálók körét, méghozzá azon prioritások szerint, amit a NER politikái esetében e folyóiratszám bevezető tanulmánya azonosít (e lapszámban: Éber, Gagy, Gergőcs és Jelinek 2019). Ezek a lakhatás témáján keresztül levezetve a következők. (1) Először is mind az energiaszektorban és bankszektorban érvényesülő államosítás, mind a nemfizető hitelekkel kapcsolatos statisztikai adatok feljavítása a pénzügyi függetlenséget és stabilitást szolgálja.³ (2) Másodsor a lakhatással kapcsolatban is jól látszik, hogy az új intézkedések egy új, politikailag függő oligarchia kialakítását és feltökésítését szolgálják: az energia- és bankszektor újraszabályozása miatt kiszorult külföldi tulajdonú cégek helyét olyan új magyar cégek vették át, amelyek politikai hűsége megkérdőjelezhetetlen. Ráadásul, ahogy az építőipar esetében tétélesen is kimutatták gazdasági újságírók, hasznuk jócskán meghaladja az egyéb, politikailag kevésbé elkötelezett versenytársakét (Bódis 2016).

(3) A harmadik prioritást, a felső középosztály megerősítését – és az ezen keresztül keresletnövelést, takarékképzést és szavazatszerzést – szolgálja, hogy mind a rezsicsökkentés, mind a „devizahiteles-mentő” akciók jobban kedveztek a tehetősebbeknek, azoknak juttatva

3 A nem teljesítő hitelek banki portfólióikból történő statisztikai „kitisztításáról” ld. Bajomi és Pinkasz 2018. Míg számos ehhez kapcsolódó hivatalos statisztika javult az elmúlt években, az adósságcspadába került háztartások száma feltehetően sokkal lassabb arányban csökkent, ha csökkent egyáltalán.

kormányzati támogatást, akik saját társadalmi pozícióik révén nem is feltétlenül szorultak volna rá erre (Hegedüs és Somogyi 2016). A keresletnövelő intézkedések eredményességét mutatja az építőipari tevékenység meglődulása, melyet megtámogatott mind a 2016 elején bevezetett CSOK, mind a 2016 és 2019 között érvényben levő 5%-ra csökkentett újlakás-építési áfa, mind a pedig lakáshitelek kihelyezésének felpörgetése. A hazai megtakarítások fő forrásának bizonyuló felső középosztály megerősítése lehetővé tette a lakáshitelek hazai megtakarításokból való finanszírozását, ami csökkenti a külső pénzügyi kitettséget, a megtakarításokat pedig a belső pénzügyi elit felé csatornázza. Végül, a lakhatási támogatások jövedelmi helyzethez és családi helyzethez kötésének olyan biopolitikai célja is van, amely illeszkedik a Fidesz társadalompolitikai víziójába (Szikra 2018; e lapszámban: Csányi 2019). Példaként itt is említhetjük a CSOK-ot, amely rendkívül nagymértékben jutalmazza a több gyerek vállalását a felső középosztálybeli családokban (Kovács 2018).

(4) A negyedik politikai prioritás az alsóbb társadalmi osztályok alávetése és uralása, a tőkefelhalmozás társadalmi következményeiből fakadó feszültségek tompítása. Az elmúlt évek sokat kommunikált, elvben univerzális lakáspolitikai intézkedései valójában kis mértékben kedveztek az alsóbb társadalmi osztályoknak. A rezsi-csökkentés arányaiban jobban támogatja a nagyfogyasztókat (tehát tehetősebbeket), a devizahitel-mentő intézkedések közül pedig a szegényebb (vagyis a hitelre eredetileg valóban leginkább rászoruló) háztartásoknak csak olyan intézkedések jutottak, amelyek valós hatása messze eltörpül szimbolikus jelentőségük mellett, amit a kormány kommunikációja hozzájuk társított. Amellett, hogy az adósok nagy része számára nem nyújtottak megoldást, mind az ócsai devizahiteles lakópark, mind a Nemzeti Eszközkezelő⁴ működését úgy alakították, hogy az adósok csak számos feltétel teljesítése esetén csatlakozhattak. Több esetben fontos feltétel volt az intenzív szociális munka, az együttműködés szociális szakemberekkel. Bár ez önmagában nem feltétlenül negatív kívánalom, kizáró és ellenőrző funkciója tagadhatatlan. Hasonló tendenciát láthatunk a szociális városrehabilitációk és településfelmérések esetében, illetve a lakásfenntartási támogatás nyújtásának önkormányzati hatáskörbe utalásánál. Ennek eredménye, hogy a szegényebb „kedvezményezetteket” a projektek szociális szakembereitől, az önkormányzat vezetőitől és hivatalnokaitól való függés a közmunkarendszer logikájához hasonlóan olyan helyzetbe szorítja, amely minimalizálja a szegénységi csapdából való kitörés esélyét, egyúttal csökkenti a hatalommal való szembeszegülés esélyeit. A lakhatás szempontjából az alsó társadalmi osztályok uralására irányuló eszközként kiemelkedik a hajléktalanság üldözése. Bár a hajléktalanság legitimáció-romboló jelenségét mind az államszocialista, mind

4 Egy 2019. január 1-jén hatályba lépő jogszabály szerint a kormány mind az ócsai projektet, mind a Nemzeti Eszközkezelő működését csak időlegesnek tekintette. Az Ócsán épült 80 ingatlant a település önkormányzata fogja a jövőben kezelni, míg a Nemzeti Eszközkezelő több mint 35 000 bérlője kedvezményes feltételekkel visszavásárolhatja bérelt ingatlanát.

a rendszerváltás utáni rezsimiek igyekeztek háttérbe szorítani, a politikai kampány és a törvényes, majd alkotmányos szintre emelt intézkedések a NER esetében a szegénység büntetését és láthatatlanná tételét szolgálják (Udvarhelyi 2014a, 2014b).

Összességében tehát a lakhatás területén is azt látjuk, hogy amit a Fidesz kommunikációja az egész nemzet, vagy a „magyar emberek” érdekében hozott intézkedésekként mutat be, azok valójában a helyi, félperifériás hegemonia építését szolgáló intézkedések, melyek egyfelől a lakhatáshoz kapcsolódó szolgáltatások és beruházások profitját egy hozzájárulási oligarchiához csoportosítják át, másfelől pedig a felső középosztály megerősítését és a társadalomszerkezet alján lévők kontrollját szolgálják. A lakhatás finanszírozásáról szóló nemzetközi irodalomban leírt, és a magyarországi helyzetet 2010 előtt ugyancsak jellemző neoliberális, külföldi tőkének kitett modellhez képest a mai rendszerben a lakhatáshoz kötődő területekről történő profitkivonás intenzitása nem csökken – sőt, gyakran növekszik. Ami változik, az egyfelől a profit haszonélvezőinek köre, másfelől pedig az a tendencia, hogy a lakhatással kapcsolatos terhek a lakosság szegényebb része számára egyre megfizethetlenebbé válnak.

HÁZTARTÁSI ERŐFORRÁSOK A LAKHATÁS MEGTEREMTÉSÉBEN

A reprodukív szükségletek és a tőkefelhalmozás ellentmondásos viszonyát tekintve a világszisztéma-elemzés egyik fő tanulsága, hogy a tőkefelhalmozás feltételeihez szükséges társadalmi reprodukció költségeit a tőke globális mértékben nem fizeti meg, hanem ezek jelentős részét a háztartásokra hárítja. Minél inkább a felhalmozási viszonyok perifériáján helyezkedik el egy háztartás, annál nagyobb részben kell a létfenntartásához szükséges erőforrásokat saját magának előteremtenie, ezzel alulról felfelé áramló „támogatást” biztosítva a tőkefelhalmozás számára (Wallerstein 1983; Dunaway [2012] 2018; Barna, Csányi, Gagyai és Gerőcs 2018). A lakhatás mint reprodukív szükséglet ellátásában ez a hatás ugyanúgy megfigyelhető, mint az informális munka vagy a női munka esetében (lásd e lapszámban Czirfusz, Ivanics, Kovai és Meszmann 2019; Csányi 2019). Ebben a részben azt tekintjük át, hogyan alakult a lakhatás megteremtésében a háztartási erőforrások szerepe az 1970-es évek óta, és mi jellemző erre a viszonyra 2010 után. A történeti áttekintés előtt röviden kitérünk két tényezőre, amelyek a lakhatási költségek háztartásokra terhelésének feltételeit alapvetően meghatározzák: a munkaerőpiaci pozícióra és a térbeli-gazdasági hierarchiára (elsősorban: a város–vidék viszonyra).

MUNKAERŐPIAC ÉS TÉRBELI HIERARCHIA: A LAKHATÁSI KÖLTSÉGEK HÁZTARTÁSOKRA TERHELÉSÉNEK TÉNYEZŐI

A félperiférián, így Kelet-Közép-Európában és Magyarországon is jellemző, hogy a lakhatás költségeit a népesség jelentős része számára nem fedezik a bérek, így a lakhatási feltételek megteremtésében nagy szerepet játszanak azok az informális és háztartási erőforrások, amelyekre az emberek a számukra adott formális jövedelmi lehetőségeken kívül tettek szert. A lakhatás kapcsán ez az adottság Magyarországon például az önerős lakásépítések korszakokon átnyúló jelentőségén keresztül érhető tetten.

A háztartások erőforrásainak lakhatásban betöltött szerepe szorosan összefügg a tágabb gazdasági munkamegosztásban elfoglalt pozíciójukkal. Az egyik fontos tényező a jövedelmi hierarchiában és a munkaerőpiacon elfoglalt hely, azaz, hogy mennyiben fér hozzá egy adott háztartás formális bér-munka-jövedelemhez, és ezen belül milyenfajta munkákhoz fér hozzá. Ehhez szorosan kapcsolódik a bér-munkapiachoz való hozzáférés időbelisége, mely a gazdasági ciklusokkal járó munkaerőpiaci hullámokkal együtt változik. Ezek a hullámok konjunktúra-időszakokban a proletarizáció, válságidőszakokban a bércsökkenés, a munkanélküliség, és ebből következően az informális háztartási erőforrások mozgósításának az irányába hatnak.

A munkaerőpiac mellett a másik fontos tényező a térbeli hierarchia, ami a felhalmozás szerkezetét és ahhoz rendelt közpolitikai prioritásokat térben képezi le (gondoljunk a falvakban és városokban elérhető jövedelmek és juttatások közti különbségre). Magyarország esetében a térbeli hierarchia legszembetűnőbb formája a város és a vidék közti hosszú távú egyenlőtlen fejlődés, ahol a vidék jellegzetesen a városban összpontosuló tőkefelhalmozási módok (pl. ipar vagy pénzügy) nyersanyagot, agrártermékeket és munkaerőt biztosító hátszágaként működik (Vigvári és Gerőcs 2017). Hasonlóan a női és férfimunka, illetve az informális és formális munka közti különbséghez, város és vidék viszonya is olyan viszony, ahol a felhalmozási hierarchia alsó pozíciójából felfele áramlanak „olcsó” (azaz a tőke által meg nem fizetett) erőforrások (Moore 2015; e lapszámban: Csányi 2019). A lakhatással kapcsolatos költségek háztartásokra terhelése a magyarországi gazdasági és politikai ciklusok során többek közt e vidék–város hierarchia mentén alakult.

A formális jövedelmek és háztartási erőforrások szoros kapcsolatát a térbeli és munkaerőpiaci hierarchiával jól szemlélteti az ingázás és a vándorlás. Ide tartoznak azok a vidéki, alacsonyabb rendű munkákat végző háztartások, amelyek ciklikusan kapcsolódnak a nagyvárosok bér-munkapiacaihoz, de kevés esetben tudnak ott tartósan megkapaszkodni, mivel az általuk végzett munkaformák rendkívül érzékenyek a gazdasági ciklusok változásaira (vö. Váradi 2018). E háztartások megélhetése szempontjából így a városokban végzett bér-munka

és a vidéki környezethez kapcsolódó informális munka egyaránt fontos, létfenntartásuk a kettő szimbiózisán alapszik, lakhatásuk pedig e kettőséghez kénytelen idomulni. Utóbbi térbeli következménye az ingázás, illetve a falusi és városkörnyéki települések felduzzadása (Berkovits 1976; Szelényi 1990).

Az ingázás a vidék és város közti gazdasági hierarchiák között közvetít: a városban elérhető magasabb jövedelmet egyezteteti össze a vidéken elérhető olcsóbb reprodukciós lehetőségekkel (pl. az olcsóbb lakásárakkal). A kelet-európai térbeli polarizációt a falusi népesség magas aránya és az alulurbanizáltság jellemzi (Szelényi 1990; Ladányi és Szelényi 2005; Virág 2010). Ez jól mutatja, hogy a társadalmi reprodukció elsődleges szinterei a periférikus vidéki terek, míg a formális jövedelem megszerzésében a bér munkát nyújtó, központibb elhelyezkedésű városok játszanak kulcsszerepet. A városi (centrum-) és vidéki (periférikus) terek között található, túlnépesedett városkörnyéki területek a fentiek miatt vonzó célpontok: az olcsóbb reproductív lehetőségek és városi munkahely kombinációjának lehetősége mind a vidékről városi munkát vállaló, mind a városból kiszoruló szegény háztartások számára vonzó. E terek a gazdasági hierarchiák közti közvetítő, „köztes” pozíciójuk miatt különösen érzékenyek a munkaerőpiaci és finanszírozási hullámokra. E tanulmány első alfejezetében leírt lakáshitelezési hullámok, illetve a második alfejezetben tárgyalt családpolitikai támogatások hatása is ezeken a városkörnyéki területeken érzékelhető a legintenzívebben. Ilyen térnek tekinthető többek között a budapesti agglomeráció peremvidéke, amely a városi munkahelyek relatív közelségét és a megfizethető lakhatást egyszerre képes nyújtani az odaköltözők számára (Berkovits 1976; Csanádi és Csizmady 2002).

A munkaerőpiac, a térbeli hierarchiák és a reproductív költségek háztartásokra terhelése közti kapcsolat a munkaerőpiaci és térbeli hierarchiák alsó szegmenseiben is jól érzékelhető. A rendszerváltás óta megfigyelhető a szegénység „lecsorgása” olyan vidéki településekre, ahol a munkalehetőség hiánya alacsonyan tartja az ingatlanárakat (Ladányi és Szelényi 2005; Virág 2010). Az olcsó lakhatási lehetőség ilyen kombinációja a tartós munkanélküliséggel – és sok esetben: etnikai megkülönböztetéssel – stabilizálja azt a helyzetet, ahol háztartások elsősorban csak informális (tehát olcsó) munkákból, illetve állami támogatásokból tudnak megélni (e lapszámban: Czirfusz, Ivanics, Kovai és Meszmann 2019).

MAGÁNERŐS ÉS INFORMÁLIS LAKÁSÉPÍTÉS A SZOCIALIZMUSBAN: A VÁROS-VIDÉK HIERARCHIÁK ÉS AZ 1970-ES ÉVEKTŐL INDULÓ VÁLSÁG HATÁSAI

Habár a lakhatás az államszocialista korszakban állami feladatnak és közszolgáltatásnak számított, a falusi és városkörnyéki terek szinte teljesen kimaradtak az állami lakásépítés

programokból. Az itt élők jellemzően államilag támogatott hitelek és magánérés építkezés révén juthattak új otthonhoz. A lakhatáshoz kapcsolódó informális munkavégzés tehát végig jellemezte a vidéket az államszocialista korszakban, az 1970-es évekkel kezdődő válsághatások eredményeképp azonban még nagyobb jelentőségre tett szert. Egyrészt a lakásépítési programok leállításával a magánérés építkezés lett az újlakásépítés elsődleges formája (Sik 1988; Lengyel 1992). Másrészt a megszorítások mellett az államszocializmus számára fontos legitimitációt jelentő életszínvonal fenntartása miatt a rezsim jóváhagyta a második gazdaság informális felhalmozási formáit, az ezekből nyert jövedelmet pedig sok vidéki háztartás lakásépítésbe fektette (Szelényi [1988] 1992). A hitel, a bérjövedelem, az informális jövedelmek és a saját munkaerő kombinációja mellett ebben az építkezési hullámban nagy szerepet játszott a háztartások közti reciprocitás (a kaláka), amellyel a korszak kutatói kiterjedten foglalkoztak (Berkovits 1976; Vidacs 1985; Sik 1988; Gagyí és Vigvári 2018). A vidéki építkezések mellett a város–vidék hierarchia és az informális lakásépítések kapcsolatát jellemzik a nagyvárosi külterületeken, különösen az 1970-es évek válsága után elszaporodó informális negyedek, amelyeket a városban munkát vállaló, de bérükből lakhatásukat fedezni nem tudó vidéki munkások építettek fel (Berkovits 1976; Nánássy 1982).

A rendszerváltás után a növekvő lakásfenntartási költségek és az intézményes lakhatási támogatások hiánya, köztük a falusi ingázók lakhatásában korábban meghatározó munkásszállók felszámolása (Horváth 2012), a lakhatás megteremtésében is előtérbe helyezte az informális erőforrásokat. Mindez felerősítette a városból vidékre költözést (Ladányi és Szelényi 2005; Virág 2010; Vigvári 2016), valamint a szegények elővárosokba és városkörnyéki településekre áramlását: a szegénység szuburbanizációját (Csanádi és Csizmady 2002; Gagyí és Vigvári 2018).

A HÁZTARTÁSI ERŐFORRÁSOK SZEREPE A HITELEKRE ÉPÜLŐ LAKÁSTULAJDON-MODELLBEN A RENDSZERVÁLTÁS UTÁNI IDŐSZAKBAN

A rendszerváltás után megszilárduló, kizárólag a magántulajdonra épülő lakásrendszer körülményei között az állami támogatások (a „szocpol”, majd 2015 után a CSOK) a közvetlen állami dotációk és a kedvezményes banki hitelek kombinációján keresztül kívánták biztosítani a háztartások magántulajdonhoz jutását (Hegedűs, Somogyi és Teller 2018; Pósfai 2018). Az előző részben tárgyalt lakáscélú állami támogatások sajátossága, hogy a rendelkezésre bocsátott tőke jellemzően önmagában nem elegendő a lakásvásárláshoz, így a háztartások egyéb erőforrásokat is kénytelenek igénybe venni. Ezek az erőforrások lehetnek a háztartás saját felhalmozott erőforrásai, ha ezek nem állnak rendelkezésre, akkor

a további hitelek, illetve a háztartáson belüli vagy a háztartások közti reciprocitásból származó erőforrások (Őrszigethy 1999; Gagyí és Vigvári 2018). A 2000-es évekre egyre inkább arra látunk példákat, hogy a lakhatási költségeknek ily módon a háztartásokra hárított részét a háztartások egyre képtelenebbek fedezni. Ez a hitelek esetében eladósodáshoz, a szocpol esetében pedig a helyi reciprocitási viszonyokba való szélsőségesen alárendelt betagozódáshoz vezetett. A szegény háztartások ennek következtében egyre inkább kikerültek az állam látóteréből és lakhatási szükségleteik kielégítéséhez olyan informális eszközöket kénytelenek használni, mint a lakászsuzsora (Ámon és Balogi 2018).

Miután a 2000-es évek eladósodási hullámát követő 2008-as válság költségeinek jelentős részét a bankrendszer az adósokra terhelte, az így kialakuló devizahitel-válság során a lakhatás megőrzésében döntő szerepet játszott a háztartási erőforrások megosztása (generációk összeköltözése, a háztartás határainak kinyitása – vö. Dunaway [2012] 2018), a városról vidékre költözés, és az informális építkezés (Gagyí és Vigvári 2018). Az adósságspirálból való kitörés eszköze sok esetben a külföldi munkavállalás lett, ami a teljes háztartás olcsóbb reprodukciós költsége és az ingázó családtag magasabb külföldi bére közti különbséget használja az adósság csökkentésére (Váradí 2018). Ez a viszony jól szemlélteti azt a direkt kapcsolatot, ami a helyi háztartási erőforrások felhasználását a globális felhalmozási hierarchiákhoz fűzi.

HÁZTARTÁSI ERŐFORRÁSOK A LAKHATÁSBAN 2010 UTÁN

A Fidesz adósmentő-csomagjai az alsó jövedelmi szegmens számára nem kínáltak ugyanolyan kedvező lehetőségeket, mint a tehetősebbeknek. Továbbá a 2015 utáni lakáspiaci fellendülés a jövedelmi hierarchia alsó szegmensében elsősorban hátrányt jelentett: egyrészt a lakásárak emelkedése miatt, másrészt a központi – munkaerőpiac szempontjából előnyös – területekről való kiszorulás miatt. Mint fent leírtuk, a legalacsonyabb jövedelmű háztartások számára a CSOK gyakran nem elérhető (elsősorban a munkaviszonyhoz kapcsolódó szabályok miatt). Azok számára, akiknek nincsenek megtakarításaik, de jogosultak a CSOK-ra, a CSOK felvétele jellemzően további eladósodást jelent, hiszen önmagában a támogatás csak ritka esetekben elegendő egy lakás megvásárlásához. E körülmények között a nemzetközi migráció mellett a belföldi ingázás megugrása (KSH 2018) mutatja, hogy a térbeli egyenlőtlenségek közti manőverezés újra a reprodukciós költségek fedezésének egyik fontos stratégiájává válik. A munkásszállók építése – ezúttal piaci befektetők által – újra fellendülőben van, ami olyan módon intézményesíti újra ezt a térbeli egyenlőtlenségek áthidalására épülő reprodukciós modellt, hogy az egyúttal az ingatlanberuházók profitját is kitermelje. Másrészt ez a helyzet adott esetben ahhoz is hozzájárul, hogy a munkásszállók építésére fordítható állami támogatásokon keresztül

a munkabért alacsonyan lehessen tartani azzal, hogy az „olcsóbb” vidéki munkaerő foglalkoztatását lehetővé teszik (e lapszámában: Czirfusz, Ivanics, Kovai és Meszmann 2019).

A lakásáremelkedések kiszorító hatása és a munkaerőpiaci lehetőségek vonzása közötti áthidaló erőfeszítéseket tükrözi a nagyvárosi külterületek újabb benépesülési hulláma. Kiemelt például szolgálnak erre a város peremén elhelyezkedő zártkerti övezetekben megjelenő új informális építkezések, amelyek esetében a háztartások saját erőforrásból hidalják át a reprodukciós szükségletek és a számukra elérhető bérjövedelem közti térbeli távolságot és gazdasági hierarchiát (vö. Gagyai és Vigvári 2018). A kiköltözők ez esetben sokszor a jogi előírásokat kijátszva olyan területen építkeznek – tipikusan külterületi zártkertekben –, ahol az alapvető infrastrukturális feltételek hiányoznak, illetve ahol a lakhatáshoz szükséges feltételeket önmaguknak kell megteremteniük. A lakáspolitikáról szólva azt írtuk, hogy a szegény vidéki települések tartós munkanélküliségét ellenőrző közmunkaprogram, illetve a hajléktalanságot büntető politikák a jelenlegi rezsim azon aspektusára világítanak rá, amely államilag próbálja ellenőrizni azokat, akik számára a reprodukciós költségek megfizethetlenné válnak. Az informális háztartási erőforrások jelentőségének megnövekedése a lakhatás biztosításában emellett azokra a módokra mutat rá, ahogyan a háztartások utat találnak arra, hogy a rájuk terhelt reprodukciós költségeket mégis kitermeljék.

ÖSSZEFOGLALÁS

A tanulmány a magyarországi lakhatási viszonyok alakulását a hosszú lejtmenet összefüggésében több szempont szerint vizsgálta. Egyrészt a lakhatást mint alapvető szükségletet a pénzügyi profit szolgálatába állító nemzetközi finanszírozási folyamat szempontjából, amelynek Magyarország kapcsán az egyik leglátványosabb hatása a nemzetközi pénzügyi hullámoknak közvetlenül kitett lakáshitelezési gyakorlat elterjedése, az ebből következő devizahitel-válság, majd a 2010 után megreformált új rendszeren keresztül a hitelezés ismételt felívelése.

Másrészt a hosszú lejtmenet tágabb gazdasági környezetének és azon belül a lakhatás finanszírozásának begyűrűzését vizsgálva áttekintettük, hogy a lakhatás biztosítását a piaci folyamatoktól részben elkülönítő államszocialista politikák 1970-es évekbeli válsága után hogyan közvetítettek a magyarországi lakáspolitikák a tőkefelhalmozás – válságkörülmények közötti – kényszerei és a lakhatás mint reprodukciós szükséglet között. A lakáspolitikák az 1970-es évek óta a társadalomra hárítják a lakhatás költségeit. Ezen belül a „liberális” lakáspolitikák a lakásszükséglet kielégítésének a profitlogikába illeszkedő módjait támogatják, illetve igyekeznek kiterjeszteni. A „szociális” intézkedések azokat a területeket célozzák, ahol e szükséglet kielégítése a profitlogikán belül nem tud teljesülni: e politikák elsősorban

a feszültségek kezelését célozzák. A 2010 utáni rezsim lakáspolitikáját e tágabb trenden belül a helyi félperifériás hegemonia kiépítésének programjába illeszkedő intézkedések jellemzik, amelyek a nemzetközi válság és a finanszírozás környezetében a felhalmozás helyi csatornáit igyekeznek egy saját oligarchia ellenőrzése alá vonni. A középosztálynak szóló támogatások e csatornákat táplálják, míg az alsóbb osztályokat érintő intézkedések elsősorban a kontrollt szolgálják. Annak ellenére, hogy a rendszerváltás óta nem létezik egységes lakáspolitikai, azt látjuk, hogy a lakhatással kapcsolatos intézkedések a rendszerváltás óta és a jelenlegi rezsimben is fontos társadalmpolitikai szerepet töltenek be.

A tanulmány harmadik része a háztartási erőforrások szerepét vizsgálta a lakhatás biztosításában. Míg a lakhatás mint reprodukív szükséglet költségeit valamilyen arányban minden rezsim a háztartásokra terheli, az 1970-es évektől itt is egy növekvő trendet látunk. A magánérv és informális lakásépítések megugrását az 1970-es évektől a rendszerváltás után a hitelekkel támogatott lakástulajdon modellje követte, ami az alacsony jövedelmű háztartások számára az elégtelen támogatások mellé felvett hitelt, eladósodást, vagy az informális hitelek világába való kiszorulást és alárendelődést jelentett patrónus–kliens viszonyokban. 2010 után az alsó osztályokat kontrolláló és büntető politikák mellett a lakhatás költségeit háztartási erőforrásokból kipótló technikák megsokasodását látjuk: a térbeli egyenlőtlenségeket a bérjövődél és reprodukív költségek optimalizálására használó ingázás elterjedését, a külvárosi területek benépesülését, valamint az informális építkezés újbóli elterjedését. E jelenségek azt mutatják, hogy az állam és a formális piaci lehetőségek által nem biztosított szükségletek kielégítésére új, informális megoldások születnek.

A tőkefelhalmozás és társadalmi reprodukció közti ellentmondásos viszony tekintében a vizsgált időszakban a magyarországi lakhatási szükségletek egyre erőteljesebben alárendelődnek a tőkefelhalmozás igényeinek. Ezen belül a jelenlegi, új felhalmozási rezsim a rendszerváltás utáni neoliberais iránytól eltérve a felhalmozás szerkezetét a helyi oligarchia javára alakítja át, és a lakhatás gazdasági feltételeit ebbe integrálja. A globális válság és finanszírozás tágabb, valamint jelenlegi a nemzeti tőkés felhalmozás szűkebb környezetében a lakhatási szükségletek kielégítési lehetőségeinek erőteljes polarizációját látjuk. A rezsim egyfelől a belső tőkefelhalmozást szolgálja a profitszerzési lehetőségek megszerzésével és fokozásával, másfelől a lakhatási szükséglet költségeit a háztartásokra terheli, amivel e háztartásokat erőforrásaik mozgósítására és informális megoldások keresésére kényszeríti.

KÖSZÖNETNYILVÁNÍTÁS

A tanulmány megírását az NKFIH K 119465 számú projektje segítette.

HIVATKOZOTT IRODALOM

- Ámon Kata – Balogi Anna (2018): A magánbérleti piac alsó szegmense. In: *Éves jelentés a lakhatási szegénységről – 2018*. Szerk.: Pósfai Zsuzsanna – Jelinek Csaba – Czirfusz Márton. Habitat for Humanity Magyarország. Interneten: <https://habitat.hu/mivel-foglalkozunk/lakhatasi-jelentesek/lakhatasi-jelentes-2018/eladosodottsag-es-hatralekossag/> (Letöltve: 2019.05.28.).
- Arrighi, Giovanni (1994): *The Long Twentieth Century: Money, Power and the Origins of Our Times*. Verso.
- Bajomi Anna – Pinkasz András (2018): Eladósodottság és hátralékosság. In: *Éves jelentés a lakhatási szegénységről – 2018*. Szerk.: Pósfai Zsuzsanna – Jelinek Csaba – Czirfusz Márton. Habitat for Humanity Magyarország. Interneten: <https://habitat.hu/mivel-foglalkozunk/lakhatasi-jelentesek/lakhatasi-jelentes-2018/eladosodottsag-es-hatralekossag/> (Letöltve: 2019.05.28.).
- Barna Emília – Csányi Gergely – Gagy Ágnes – Gerőcs Tamás (2018): A rendszerváltozás utáni magyar feminista mozgalom globális, történeti perspektívából. In: *Replika*, No. 108–109.: 241–262.
- Becker, Joachim – Jäger, Johannes – Weissenbacher, Rudy (2015): Uneven and Dependent Development in Europe: The Crisis and its Implications. In: *Assymmetric Crisis in Europe and Possible Futures*. Szerk.: Jäger, Johannes – Springler, Elisabeth. Routledge: 81–93.
- Berkovits György (1976): *Világváros határában*. Szépirodalmi.
- Bódis András (2016): Nemzeti tőke vagy oligarchia? In: *Heti Válasz*, június 8. Interneten: <http://valasz.hu/itthon/nemzeti-toke-vagy-oligarchia-118971> (Letöltve: 2019.05.28.).
- Brenner, Robert (2006): *The Economics of Global Turbulence: The Advanced Capitalist Economies from Long Boom to Long Downturn, 1945–2005*. Verso.
- Csanádi Gábor – Cszmady Adrienne (2002): Szuburbanizáció és társadalom. In: *Tér és Társadalom*, Vol. 16., No. 3.: 27–55.
- Csányi Gergely (2019): Genderrezsim és „nőpolitika” Magyarországon 2008–2018. Történeti politikai gazdaságtani elemzés. In: *Fordulat*, No. 26.: 115–141.
- Czirfusz Márton – Ivanics Zsófia – Meszmann T. Tibor – Kovai Cecília (2019): A magyarországi munkásság a hosszú lejtmenetben. In: *Fordulat*, No. 26.: 142–170.
- Dániel Zsuzsa (1996): A bérlakás-privatizáció paradoxona: Nemzeti ajándék vagy ráfizetés? In: *Közgazdasági Szemle*, Vol. 43., No. 3.: 204–230.
- Dunaway, Wilma A. ([2012] 2018): A félproletár háztartás a modern világrendszer *longue durée*-je folyamán. In: *Fordulat*, No. 24.: 53–87.

- Éber Márk Áron – Gagyí Ágnes – Gerőcs Tamás – Jelinek Csaba (2019): 2008–2018: Válság és hegemónia Magyarországon. In: *Fordulat*, No. 26.: 28–75.
- Éber Márk Áron (2014): A centrum hitele. In: *Fordulat*, Vol. 7., No. 21.: 64–86.
- Elek Zsuzsanna – Szikra Dorottya (2018): Fordított újraelosztás a lakáspolitikában: A CSOK versengő céljai. In: *Új Egyenlőség*. Interneten: <http://ujegyenloseg.hu/fordított-ujraelosztas-a-lakaspolitikaban-a-csok-versengo-celjai/> (Letöltve: 2019.05.28.).
- EMF (2015): Hypostat 2015: A Review of Europe's Mortgage and Housing Markets. *European Mortgage Federation*. Interneten: www.ehipoteka.pl/ehipoteka/pol/content/download/108923/.../Hypostat_2015.pdf (Letöltve: 2019.07.11.).
- Epstein, Gerald A. (2001) Financialization, Rentier Interests and Central Bank Policy. Paper prepared for PERI Conference on „Financialization of the World Economy”, December 7–8, 2001, University of Massachusetts, Amherst. Interneten: http://www.peri.umass.edu/fileadmin/pdf/financial/fin_Epstein.pdf (Letöltve: 2019.05.28.).
- Epstein, Gerald A. (2005): *Financialization and the World Economy*. Edward Elgar.
- Eurostat (2018): Distribution of Population by Tenure Status, Type of Household and Income Group – EU-SILC survey [ilc_lvho02]. Interneten: http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc_lvho02&lang=en (Letöltve: 2019.07.11.).
- Fernandez, Rodrigo – Aalbers, Manuel B. (2016): Financialization and Housing: Between Globalization and Varieties of Capitalism. *Competition and Change*, Vol. 20., No. 2.: 71–88.
- Gagyí, Ágnes – Vignvári, András (2018): Informal Practices Against Housing Financialization: The Transformation of an Allotment Garden in Hungary. In: *Critical Housing Analysis*, Vol. 5., No. 2.: 46–55.
- Gerőcs Tamás – Jelinek Csaba (2018): A Nemzeti Együttműködés Rendszere az Európai Unióban: Magyarország EU-integrációjáról – történeti szociológiai megközelítésben. In: *Eszmélet*, Vol. 30., No. 118.: 12–33.
- Gyáni Gábor (1992): *Bérkaszárnya és nyomortelep: A budapesti munkáslakás múltja*. Gondolat.
- Gyöngyösi István (1999): Az építőipar a kilencvenes években nemzetközi összehasonlításban. In: *Statisztikai Szemle*, Vol. 77., No. 9.: 732–746.
- Győri Péter – Gábor László (1990): Díjhátralékosok – díjhátralékosság. In: *Szociálpolitikai Értesítő*, No. 2.: 147–322.
- Győri Róbert – Mikle György (2017): A fejlettség területi különbségeinek változása Magyarországon, 1910–2011. In: *Tér és Társadalom*, Vol. 31., No. 3.: 143–165.
- Haiven, Max (2014): *Cultures of Financialization: Fictitious Capital in Popular Culture and Everyday Life*. Springer.
- Harvey, David (1982): *The Limits to Capital*. Verso.

- Hegedüs, József – Tosics, Iván (1990): Hungarian Housing Finance, 1983–1990: A Failure of Housing Reform. In: *Housing Finance International*, Vol. 5., No. 1.: 34–41.
- Hegedüs József – Tosics Iván (1994): A kelet-európai lakásmo­dell felbomlása Magyarországon 1950–1989. In: *XXX: 1963-ban alakult meg a Szociológiai Kutatócsoport*. Szerk.: Kemény István – Gábor László. MTA Szociológiai Kutató Intézet – MTA Társadalmi Konfliktusok Kutató Központja.
- 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. In: *Milestones in European Housing Finance*. Szerk.: Lunde, Jens – Whitehead, Christine. Wiley.
- Hegedüs József – Somogyi Eszter – Teller Nóra (2018): Lakás­piac és lakásindikátorok. In: *Társadalmi Riport 2018*. Szerk.: Kolosi Tamás – Tóth István György. Tárki.
- Horváth Sándor (2012): *Két emelet boldogság: Mindennapi szociálpolitika Budapesten a Kádár­korban*. Napvilág.
- Jelinek, Csaba (2017): *Uneven Development, Urban Policy Making and Brokerage: Urban Rehabilitation Policies in Hungary since the 1970s*. PhD disszertáció, Central European University. Interneten: http://www.regscience.hu:8080/jspui/bitstream/11155/1549/1/jelinek_csaba_dissertation_2017.pdf (Letöltve: 2019.05.28.).
- Jelinek, Csaba – Virág, Tünde (2019): *György-telep: Ten Years of Urban Regeneration in a Poor Neighbourhood, Hungary*. RELOCAL Case Study N°14/33. Joensuu: University of Eastern Finland. Interneten: https://relocal.eu/wp-content/uploads/sites/8/2019/05/14_HU-Case-2-Social-Urban-Regeneration.pdf (Letöltve: 2019.05.28.).
- Konrád György – Szelényi Iván (1969): *Az új lakótelepek szociológiai problémái*. Akadémia Kiadó.
- Kovács Vera (2018): A lakhatási célú költségvetési kiadások. In: *Éves jelentés a lakhatási szegénységről – 2018*. Szerk.: Pósfai Zsuzsanna – Jelinek Csaba – Czifrusz Márton. Habitat for Humanity Magyarország. Interneten: <https://habitat.hu/mivel-foglalkozunk/lakhatasi-jelentesek/lakhatasi-jelentes-2018/koltsegvetesi-kiadasok/> (Letöltve: 2019.05.28.).
- Kovács Bence (2015): Rezsitámogatás-csökkentés: Az új lakásfenntartási célú települési támogatások vizsgálata 31 önkormányzat példáján. In: *Esély*, Vol. 27., No. 6.: 29–60.
- KSH (2018): *A belföldi vándorlás aktuális trendjei, 2012–2017*. Központi Statisztikai Hivatal.
- Ladányi János – Szelényi Iván (2005): Szuburbanizáció és gettósodás. In: Ladányi János: *Szociális és etnikai konfliktusok*. Új Mandátum.
- Lengyel Imre (1992): Adósságaink és hiteleink: Adalékok a lakossági eladósodás területiségéhez. *Esély*, Vol. 4., No. 3.: 32–45.

- Misetics Bálint (2017): Lakáspolitikai és hajléktalanság. In: *Társadalom- és szociálpolitika Magyarország 1990–2015*. Szerk.: Ferge Zsuzsa, Osiris.
- Misetics Bálint (2018): Sosem volt elég: Lakásfenntartási támogatás 2015 előtt. In: *Esély*, Vol. 30., No. 6.: 3–44.
- Misetics Bálint (2019): Kevesebbet kevesebbeknek: A lakásfenntartás önkormányzati szintű támogatása 2015 után. In: *Esély*, Vol. 31., No. 1.: 3–41.
- Moore, Jason W. (2015): *Capitalism in the Web of Life: Ecology and the Accumulation of Capital*. Verso.
- Nánássy Zoltán (1982): Szükség törvényt bont: A lakihegyi példa. In: *Mozgó Világ*, Vol. 8., No. 1.: 3–16.
- Őrszigethy Erzsébert (1999): Szocpolpanoráma. In: *Kritika*, Vol. 28., No.: 11.: 14–18.
- Pellandini-Simányi, Léna – Hammer, Ferenc – Vargha, Zsuzsanna (2015): The Financialization of Everyday Life or the Domestication of Finance? How Mortgages Engage with Borrowers' Temporal Horizons, Relationships and Rationality in Hungary. In: *Cultural Studies*, Vol. 29., No. 5–6.: 733–759.
- Pósfai, Zsuzsanna (2018): *Reproducing Uneven Development on the Hungarian Housing Market*. PhD disszertáció, Szegedi Tudományegyetem. Interneten: http://doktori.bibl.u-szeged.hu/9753/1/p%C3%B3sfai%20zs_phd%20final_2018.04.05..pdf (Letöltve: 2019.05.28.).
- Pósfai, Zsuzsanna – Gál, Zoltán – Nagy, Erika (2018): Financialization and Inequalities: The Uneven Development of the Housing Market on the Eastern Periphery of Europe. In: *Inequality and Uneven Development in the Post-Crisis World*. Szerk.: Fadda, Sebastiano – Tridico, Pasquale. Routledge.
- Pósfai, Zsuzsanna – Jelinek, Csaba (2019): Reproducing Socio-Spatial Unevenness Through the Institutional Logic of Dual Housing Policies in Hungary. In: *Local and Regional Development in Times of Polarisation: Re-thinking spatial policies in Europe*. Szerk.: Lang, Thilo – Görmar, Franziska. Palgrave.
- Samec, Tomáš (2018): Performing Housing Debt Attachments: Forming Semi-Financialised Subjects. In: *Journal of Cultural Economy*, Vol. 11., No. 6.: 549–564.
- Sik Endre (1988): Az örök kaláka. In: *Az „örök” kaláka: A társadalmi munka szociológiája*. Gondolat.
- Szelényi Iván (1990): *Városi társadalmi egyenlőtlenségek*. Akadémiai Kiadó.
- Szelényi Iván ([1988] 1992): *Harmadik út? Polgárosodás a vidéki Magyarországon*. Akadémiai Kiadó.
- Szikra Dorottya (2018): Ideológia vagy pragmatizmus? Családpolitika az orbáni illiberális demokráciában. In: *Lépték és ironia: Szociológiai kalandozások*. Szerk.: Bozóki András – Füzér Katalin. MTA TK–L'Harmattan.

- Udvarhelyi Éva Tessa (2014a): *Az igazság az utcán hever. Válaszok a magyarországi lakhatási válságra*. Napvilág.
- Udvarhelyi, Éva Tessa (2014b): "If we don't push homeless people out, we will end up being pushed out by them": The Criminalization of Homelessness as State Strategy in Hungary. In: *Antipode*, Vol. 46., No. 3.: 816–834.
- Valuch Tibor (2015): *A jelenkori magyar társadalom*. Osiris.
- Váradi Monika Mária (szerk.) (2018): *Migráció alulnézetből*. Argumentum Kiadó – MTA KRTK Regionális Kutatások Intézete.
- Vidacs Bea (1985): Komaság és kölcsönösség Szentpéterszegen. In: *Etnographia*, Vol. 96., No. 4.: 509–529.
- Vigvári, András (2016): Rural Poverty in Urban Spaces of Budapest: Research Proposal for Examining Spatial Inequality in Contemporary Hungary. In: *socio.hu*, Vol. 6., No. 4.: 47–61.
- Vigvári, András – Gerőcs, Tamás (2017): The Concept of 'Peasant Embourgeoisement' in the Perspective of Different Historical Conjunctures. In: *Studia UBB Sociologia*, Vol. 62., No. 1.: 85–104.
- Virág Tünde (2010): *Kirekesztve: Falusi gettók az ország peremén*. Akadémiai Kiadó.
- Wallerstein, Immanuel (1983): *Historical Capitalism*. Verso.