

HEGEDÜS JÓZSEF–VÁRHEGYI ÉVA

A lakásfinanszírozás válsága a kilencvenes években

A lakásfinanszírozás az átalakulóban lévő lakásszektor válsággócává vált a kilencvenes években. A hitel gyakorlatilag eltűnt a háztartások lakásberuházásainak finanszírozási forrásai közül, helyét a pénzmegtakarítások vették át. Paradox módon – hiszen Magyarországon időközben kiépültek a piacgazdaság intézményei, köztük a versenykörnyezetben működő üzleti bankrendszer – ebben a tekintetben a magyar gazdaság távolodott a fejlett gazdaságoktól, ahol a lakásberuházásokat 60-80 százalékból hitel finanszírozza.

A cikk a lakásfinanszírozásban kialakult válsághelyzetre keres magyarázatot a kínálati és a keresleti oldalt befolyásoló folyamatok vizsgálatával. Az elemzés során a háztartások jövedelmi helyzetének romlása mellett két olyan tényező mutatkozott relevánsnak, amelyek magyarázatot adhatnak a sajátos helyzetre: az ingatlanvagyon értékvesztése és a hitelek magas reálkamata, amelyek együttes hatását a lakástámogatási rendszer sem képes ellensúlyozni. Az elemzés arra a következtetésre jut, hogy a válságból való kilábalás jelentős mértékben makrogazdasági változások függvénye.*

A lakásszektor piaci átalakulásának kérdőjelei

A lakáskérdést a kelet-európai országok többségében a rendszerváltás előtt sajátos modell jellemezte (*Hegedüs-Tosics* [1994]). Ennek a lényege az volt, hogy az állam kezében tartotta a lakásszektor keresleti és kínálati oldalát is, és nem engedte, hogy a piaci mechanizmusok kialakuljanak és integráló mechanizmusként működjenek. A modell tipikus jellemzői voltak a „luxuslakás-ellenes” intézkedések, a „zárt városok” politikája, „az egy család–egy lakás” elve, az építőanyag állandósult hiánya a magánszektorban, a szigorú foglalkoztatási politika.

A magyar lakásrendszer a nyolcvanas években kezdett letérni a „fő irányról”, aminek egyik eredménye, hogy a lakásberuházások – nemcsak az állami, hanem a lakossági is – lényegesen megnövekedtek. A lakás lett az az áru, amelynek fogyasztását bizonyos korlátok között a politika „megengedte”. Megkockáztatható az a hipotézis, hogy a nyolcvanas évek közepéig Magyarországon egyfajta „lakástúlfogyasztás” volt jellemző, ami a

* A cikk a USAID lakásfinanszírozási rendszer korszerűsítését támogató programja keretében az Urban Institute, Washington és a Városkutatás Kft. által szervezett Tények és távlatok című konferencia (1998 november 8–9.) háttéranyagaira épül. Köszönettel tartozunk Zsámboki Katalinnak, aki nagy segítségünkre volt a lakáshitel-konstrukciókra vonatkozó információk összegyűjtésében és rendszerezésében.

Hegedüs József kandidátus, a Városkutatás Kft. igazgatója.

Várhegyi Éva kandidátus, a Pénzügykutató Rt. tudományos főmunkatársa.

lakáskiadásoknak a GDP-hez mért viszonylag magas arányában és a gazdasági fejlettséghez képest relatíve jó lakóköznyezetben mutatkozott meg. Mindez azonban nagyon drága, a szociális kritériumoknak nem megfelelő, a következő generációkat sújtó támogatási rendszer révén alakult ki, és a társadalmi egyenlőtlenségek növekedésével, a gazdaság és a lakásrendszer torz kapcsolatrendszerével járt együtt. Röviden: sokat költött az ország a lakásszektorra, de a pénzt pazarlóan és társadalmilag igazságtalanul osztotta el.

A rendszerváltozás után a lakásszektorban is radikális változások következtek be. Az ingatlanpiac gyors átalakulása, a nagy építőipari vállalatok felbomlása, privatizálása, az építőanyag-kereskedelem liberalizálódása, a tulajdonszerzési korlátok lebomlása, a jelentős mértékű lakásprivatizáció, mind egy piaci lakásmodell felé mutattak. Számos jele volt azonban annak is, hogy az átalakulási folyamat nem gördülékeny: a lakásépítés visszaesése, a lakásállomány romlása, a privatizált (és nem privatizált) társasházak fenntartásának és felújításának problémái, a lakáskiadások arányának növekedése a háztartások jóvedelméhez képest, a hátralekértékek szociális problémaként való megjelenése.

A lakásrendszert sújtó valamennyi válságjelenség között a *hitelek szerepének csökkenése* a legfeltűnőbb, aminek a jelentőségét növeli, hogy a bankrendszeren belül látványos változások zajlottak le a piaci mechanizmusok irányába (Várhegyi [1995], [1998a], [1998b]). Ez az ellentmondás a szakértőket is meglepte.¹ Amíg a piaci lakásrendszerekben a hitel/lakásérték hányados 60–80 százalék között mozog, addig Magyarországon a lakásberuházások egészében ez az arány 10 százalék alá esett. Vajon ez a korábbi rendszer öröksége vagy a kibontakozó piaci mechanizmusok következménye?

A lakáshitelezés szerepe a finanszírozásban nem egyszerűen alacsony, hanem az elmúlt nyolc évben egy relatív alacsony szintről gyakorlatilag nullára esett vissza. Ez a jelenség azt a hipotézist erősíti, hogy a magyarázat a rendszerváltás utáni gazdasági folyamatokban keresendő. Vajon a bankok viselkedése, a lakáshitelezés taszítása vagy pedig a háztartások keresletének, fogyasztási szerkezetének változása adja a jelenség fő magyarázatát?

A cikk ezekre a kérdésekre keresi a választ. Először a lakásberuházások finanszírozási szerkezetét elemzi, majd a kínálati és keresleti tényezőket veszi számba, hogy elméleti és empirikus magyarázatot találjon a lakásfinanszírozás jelenlegi válságára.

A tények: lakásberuházások finanszírozási szerkezete

A magyarországi lakásberuházások mind a GDP-hez, mind az összes beruházáshoz viszonyítva nemzetközi összehasonlításban alacsonynak tekinthetők. Míg nemzetközi átlagban a lakásberuházások a GDP 3–8 százalékát és a teljes beruházás 15–30 százalékát tetszik ki (Buckley [1989] 2. o.), addig nálunk 3–5 és 14–22 százalék között mozogtak a kilencvenes évtizedben. A lakásberuházások becsléseink szerint 70 százalékát kitevő² lakásépítések adatai jól mutatják a csökkenő tendenciát (1. táblázat). A lakásépítések visszaesése különösen a hetvenes–nyolcvanas évekhez képest jelentős: 1991-ben feleannyi, 1997-ben pedig harmadannyi lakás épült, mint 1980-ban.

¹ 1993-ban a PIC angol tanácsadó cég 1999/2000-re a lakáshitelek iránti várható keresletet 99 milliárd forintra becsülte, a valóságban azonban ennek a töredéke 10 milliárd alatti nagyságrendre realizálódott.

² A lakásberuházások az új lakások építését és felújítását tartalmazzák. Az elemzés során ezt a definíciót kibővítjük a háztartások lakásvásárlásával, amely nettó értékben nem beruházás, hiszen a létező állományon belüli mozgásokat jelöli. A lakásfelújítás valóságos nagyságára csak durva becsléseink vannak. A KSH sem rendelkezik megbízható adatokkal, ezt a közelítő 70 százalékos becslést alkalmazza.

1. táblázat
A lakásberuházás és lakásépítés 1991–1997 között

Év	Lakásberuházás (milliárd forint)	Lakásberuházás a GDP százalékában	Lakásberuházás a beruházások százalékában	Épített lakások száma	Épített lakások átlagos mérete (m ²)
1991	93	3,7	19,0	33 164	90
1992	93	3,2	16,7	25 807	93
1993	89	2,5	13,9	20 925	95
1994	122	2,8	14,5	20 947	97
1995	181	3,2	17,4	24 718	99
1996	279	4,1	20,8	28 257	97
1997	327	4,6	22,6	28 130	95

Forrás: KSH Lakásstatistika évkönyvek.

Bár a lakásépítések visszaesése jelentős volt, mégsem igazolja a „katasztrófaelméletet”, amely szerint alacsony beruházási szint miatt vagyonszűrés következett be a szektorban. A hüvelykujjszabály szerint normálisan működő gazdaságokban az éves lakásépítésnek el kell érnie a lakásállomány 1 százalékát, ami közel 40 ezer lakást jelentene. Ha a lakásállományt a lakások értékében mérjük, akkor az arány mindig meghaladta az 1 százalékot, ha pedig alapterületben, akkor az építési arány csak 1993–1994-ben esett 1 százalék alá, a többi évben fölötte volt (2. táblázat). Érdeemes megjegyezni, hogy a közép-kelet-európai térség országaiban hasonló tendenciák zajlottak le (Hegedüs-Tosics [1998]).

2. táblázat
Új lakásépítések a lakásállomány arányában

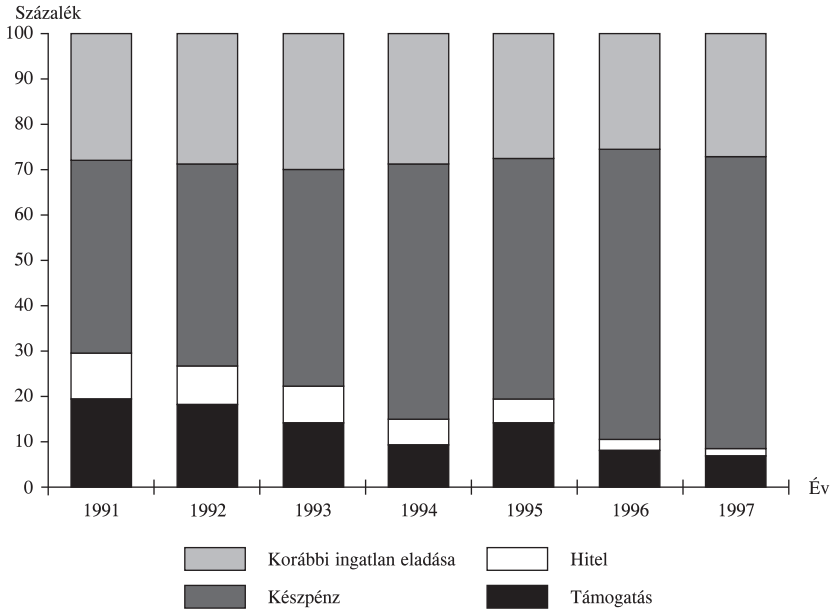
Év	Lakás- állomány alapterülete (ezer m ²)	Épített lakások összes alapterülete (ezer m ²)	Új építések alapterülete az állomány százalékában	Lakás- állomány értéke (milliárd Ft)	Új építések értéke (milliárd Ft)	Új építések értéke az állomány százalékában
1991	208 600	2891	1,39	3137	64,8	2,06
1992	215 454	2336	1,08	3646	64,2	1,76
1993	221 029	1961	0,89	3914	61,8	1,58
1994	225 939	2116	0,94	4655	84,6	1,82
1995	225 939	2440	1,08	5556	125,4	2,26
1996	240 197	2720	1,13	6973	193,4	2,77

Forrás: KSH.

A lakásfinanszírozást két összefüggésben elemezzük: egyrészt a lakáshitelek szerepét vizsgáljuk a folyó lakásberuházások pénzügyi forrásaiban, másrészt a lakáshitel-állományt viszonyítjuk a lakásvagyon értékéhez, illetve a teljes hitelállományhoz. Az új lakások mellett a lakásfelújításokkal és -korszerűsítésekkel, továbbá a háztartási szektoron belüli tranzakciókkal is foglalkoznunk kell, ha a lakáshitelezés és a lakástámogatások

1. ábra

Lakásberuházások finanszírozásának forrásai



finanszírozási szerepét a lakás piac egésze (tehát a másodlagos tranzakciókat is beleértve) szempontjából próbáljuk értékelni.³

A lakásberuházások finanszírozásában négy forrást különböztettünk meg: a készpénzt (a lakásingatlan eladásából származó bevétel nélkül), a lakásingatlan eladásából származó bevételt, a hitelt és a támogatást (1. ábra). Az ábra jól mutatja, hogy a lakáshitelezés gyakorlatilag megszűnt, helyét a megtakarított készpénz vette át. Az is látszik, hogy a támogatás súlya a beruházások 20 százalékáról 7 százalékára esett vissza. Ez arra is rámutat, hogy a lakáspolitikai (támogatások elosztása) korlátozott lehetőségekkel rendelkezik: még hatékony elosztás mellett sem képes a makrogazdasági folyamatokat megfordítani.

A lakáshitelek állománya – részben az adósságelengedéssel ösztönözött előtörlesztési akciót követően⁴ – reálértékben folyamatosan csökkent, tehát az újonnan kihelyezett hitelek volumene nem érte el a törlesztések értékét. 1992 óta a lakáshitelek állománya 173 milliárd forintról 136 milliárdra esett vissza, ami reálértékben 70 százalékos csökkenést jelent (3. táblázat).

³ A lakásstatisztika nem közöl adatokat a lakásforgalomról, így a lakásberuházások teljes nagyságát becsülnünk kellett. A Társai háztartáspanelje alapján feltételeztük, hogy az összes lakáspiaci tranzakció évente 120 ezer, amit egyébként az Illetékhivatal adatai is megerősítenek. A másodlagos forgalomban megkülönböztettük az új lakásokhoz láncszerűen kapcsolódó tranzakciókat, amelyek hosszúra vonatkozóan szintén becslésekkel éltünk, ennek alapja a Városkutató Kft. 1993-ban végzett felvétele. A lakástámogatások nagyságát is részben becsülnünk kellett, hiszen az elemzés szempontjából nem a költségvetés lakáskiadásai voltak érdekesek, hanem az adott évben magvalósult lakástranzakcióhoz nyújtott támogatás.

⁴ 1991-ben 59 milliárd forintnyi saját befizetés mellett az előtörlesztést vállaló adósok tartozásából 82 milliárd forintot vállalt át az állam. Ennek hatására kétharmadára csökkent a lakáshitelek állománya. 1994-től azonban ismét esett a hitel/lakásvagyon mutató értéke, amit már az 1989 és 1994 közötti törlesztési támogatásos hitelkonstrukció szerkezete magyaráz. A támogatás mértéke ugyanis 5 évenkénti lépésekben ugrásszerűen csökken, ami arra ösztönzi a hitelfelvevőket, hogy visszafizessék a hiteleiket (akár lemondva a támogatásról).

3. táblázat

A hitelezés szerepe lakásfinanszírozásban 1991–1997 között

Év	Lakás-beruházás (millió forint)	Lakáshitel-folyósítás (millió forint)	Lakáshitel a beruházás százalékában	Lakáshitel-állomány (milliárd forint)	Lakáshitel a lakás-állomány százalékában	Lakáshitel-állomány a lakossági és vállalati bankhitel százalékában
1991	93 317	20 450	21,9	276	9,1	27,8
1992	92 570	18 931	20,5	173	5,0	17,4
1993	89 013	18 976	21,3	192	5,2	18,6
1994	121 966	16 788	13,8	186	4,3	15,4
1995	180 724	20 438	11,3	169	3,4	12,8
1996	278 678	11 463	4,1	149	2,4	9,6
1997	327 149	9 066	2,8	136	1,8	6,5

Forrás: KSH, MNB.

Megállapíthatjuk tehát, hogy a lakáshitelezés komoly válságba került, hiszen a hitel/beruházás arány 22 százalékról 3-ra, a lakáshitel/lakásállomány mutató pedig 9 százalékról 2-re esett vissza. Vajon mi magyarázza ezt a folyamatot?

Több lehetséges magyarázat is elképzelhető, amelyek egy része a hitelpiac kínálati oldalát befolyásoló tényezőkre helyezi a hangsúlyt, más része pedig a keresletre. A kínálati oldal lehetséges magyarázatai:

1. a bankrendszer nem jut hosszú lejáratú forrásokhoz,
2. a bankrendszerbe bekerülő forrásoknak hatékonyabb felhasználási lehetőségei vannak, mint a lakásszektor,
3. a költségvetés forrásigénye kiszorította a lakosságot,
4. a vállalati szektor hiteligénye megelőzi a lakossági szektort, amit egyrészt a hitelfolyósítási költségek, másrészt a szervezeti, intézményi okok magyaráznak,
5. a lakáshitelezésnek magas, illetve bizonytalan a hitelkockázata, és ez visszatartja a pénzintézeteket a lakáshitelek nyújtásától.

A keresleti oldal magyarázatai:

1. csökkent a fizetőképes kereslet a hitelek iránt, részben a háztartások megtakarítási szokásainak, preferenciáinak változása, részben a támogatási rendszer módosulása miatt,
2. az inflációs környezetben a hitelek iránti fizetőképesség szükségképpen csökken (dőlési probléma),
3. a verseny gyengesége miatt magas reálkamatok szorítják vissza lakáshitel-keresletet,
4. a háztartásoknak a hitelekkel szembeni averziója magyarázza az alacsony hitelkeresletet.⁵

Nyilvánvaló, hogy nincs egytényezős magyarázat. Ez azonban nem jelenti azt, hogy a vázolt lehetséges magyarázatok azonos szerepet játszanának. A későbbiekben bemutatott

⁵ Ez az érv megjelenik *Diamond* [1998] írásában, amelyet alapvetően nem tekintünk elfogadhatónak. Bár a háztartások nagyobb csoportjaira valóban jellemző a hitelek felvételétől való tartózkodás, mégsem lenne helyes erre építeni a magyarázatot, hiszen e tartózkodás mögött általában racionális magatartás húzódik meg. Tudjuk a magyar történelemből, hogy például Budapest századforduló környéki fejlődését alapvetően a hitelszféra segítette (*Gyányi* [1992]), és hetvenes és a nyolcvanas években sem tartózkodott a magyar lakosság a hitelek felvételétől, inkább az állam korlátozta a hitelkínálatot.

elemzésekből az rajzolódik ki, hogy a *keresleti oldal* játssza a meghatározó szerepet. A helyzetet kissé leegyszerűsítve a következőképpen illusztrálhatjuk: akinek szüksége lenne hiteltre, fizetőképesség hiányában nem képes felvenni, aki viszont fel tudná venni, annak nem érdemes felvennie.

A kínálati oldal: a bankszektor és a lakáspiac

A magyar bankrendszer mára jórészt leküzdötte örökölt és szerzett problémáit: a szektort jó tulajdonosi háttérű, megfelelő tőkeerejű, jövedelmező bankok uralják (Várhegyi [1998b]). Fokozatosan oldódik a piac örökölt szegmentáltsága, bővül a bankok által kínált szolgáltatások köre. Mégis van egy szegmens, amelyben a bankoknak változatlanul csak egy szűk csoportja működik: a lakáshitelezés.

A hitelpiac mérete és szereplői

A magyar bankrendszer gazdaságban betöltött súlya még ma sem éri el a fejlett országokét.⁶ A hitelek alacsony – a GDP 26 százalékát kitevő – aránya elsősorban a magyar vállalatok gyenge hitelképességének tudható be, de csökkentően hat a hitelállományra az is, hogy rendkívül alacsony, az összes banki mérlegfőösszegnek csupán 4 százaléka a lakosságnak nyújtott hitelek aránya. A betétek csekély – a GDP 38 százalékát kitevő – hányadában a lakosság alacsony megtakarítási hajlandósága mellett mind nagyobb szerepet játszik a biztosítási szektor és a befektetési alapok elszívó hatása, amit az adókedvezmények is felerősítenek.

A bankszektor elmúlt években végbement stabilizálódását nem kísérte a banki *források lejáratási szerkezetének* javulása. Bár a saját források aránya emelkedett, az éven túli idegen források aránya 22-ről 13 százalékra mérséklődött. A visszaesésben részben a hosszú lejáratú jegybanki refinanszírozás, részben a tartós lakossági források csökkenése játszott szerepet. Az éven túli idegen források között jelentős és növekvő arányt képviselnek a külföldi hitelek. A forrásszerkezet változása a kihelyezések struktúrájában is tükröződik: 50-ről 40 százalékra mérséklődött az éven túli kihelyezések aránya, ezen belül 8-ről 3 százalékra csökkent a lakosságnak nyújtott éven túli hiteleké (4. táblázat).

4. táblázat

A bankok forrás- és eszközstruktúrája a mérlegfőösszeg százalékában

Megnevezés	1993	1994	1995	1996	1997
<i>Források szerkezete</i>					
Saját források és alárendelt kölcsöntőke	9,6	8,6	10,1	10,4	12,0
Éven túli idegen források	21,1	22,5	19,3	15,1	13,2
ebből: lakosságtól	5,3	4,8	3,1	2,7	2,2
Éven túli források összesen	30,7	31,1	29,4	25,5	25,2
<i>Kihelyezések szerkezete</i>					
Éven túli kihelyezések	48,9	53,8	46,8	40,4	40,8
ebből: lakosságnak	8,3	8,2	6,3	4,1	2,8

Forrás: az Állami Pénz és Tőkepiaci Felügyelet, illetve a Magyar Nemzeti Bank éves jelentései.

⁶ Az összes banki mérlegfőösszeg csupán a GDP 70 százaléka, ami az EU-országokban Görögországnak felel meg, másutt 80–300 százalék között mozog (Szelényi [1998]).

A bankszektor forrásszerkezetében végbement átrendeződés tartós tendenciának tekinthető. A bankok legfontosabb forrását jelentő lakossági megtakarítások a tőkepiac más instrumentumainak kifejlődésével párhuzamosan mind nagyobb hányadban kerültek el bankrendszerbe. A kereskedelmi bankoknál kisebb szabályozási költségekkel működő pénzügyi intézmények⁷ által felkínált megtakarítási lehetőségek bővülése miatt a kilencvenes évek közepétől folyamatosan csökkent a bankbetétek aránya a lakossági megtakarításokban. Ennek tudható be, hogy miközben a háztartások éven túli megtakarításainak aránya 30 százalék fölé emelkedett, a bankok éven túli lakossági forrásai csökkentek.

1998-ban Magyarországon 37 kereskedelmi bank, egy fejlesztési bank, egy export-import bank, három lakás-takarékpénztár, 242 takarékszövetkezet és nyolc hitelszövetkezet működött, összesen mintegy két és fél ezer hálózati egységgel. A piaci szereplők számának növekedése ellenére a magyar bankpiacot eddig a koncentráció fokának csökkenése jellemezte, ami az örökölt pozíciók eróziójának, a magyar piacra lépett külföldi tulajdonú bankok térnyerésének tudható be. A legnagyobb öt bank 1997-ben már csak a piac 54 százalékával rendelkezett. A lakossági piacon sokáig kvázi-monopolhelyzetet élvező OTP piaci súlya is folyamatosan csökken, bár még ma is a teljes piac 25, a lakossági piac 60, az önkormányzati piac 90 százalékával rendelkezik.

Az 1996-ban elfogadott törvényeknek köszönhetően a magyar piacon is megjelentek a lakás-takarékpénztárak; 1997-ben három pénztár kezdte meg működését, közülük kettőt egy-egy, egyet pedig három kereskedelmi bank közösen alapított. Az állam és néhány kereskedelmi bank közös alapításában megszületett a Földhitel és Jelzálog Bank. 1998-ban a német HypoVereinsbank is megalapította magyarországi jelzálogbankját. Néhány, a fogyasztói hitelezésre szakosodott hitelintézet is szaporította a lakossági piacon működő bankok körét.

Az új szereplők megjelenése ellenére a magyar bankrendszerben változatlanul a kereskedelmi bankok játsszák a domináns szerepet: piaci részarányuk eléri a 90 százalékot, míg a takarékszövetkezetek a piac öt százalékát, a szakosított pénzügyintézet két-három százalékát birtokolják, a jelzálogbankok és a lakás-takarékpénztárak súlya ma pedig még alig mérhető.

A lakáshitelek piaca

A vállalati piac telítettsége miatt az utóbbi években mind több kereskedelmi bank aktivizálódott a lakossági szolgáltatásokban. A külföldi szakmai háttérük miatt fejlett banktechnológiával rendelkező versenytársak megjelenése a hagyományos lakossági bankokat is szolgáltatásai fejlesztésére készítette. Az erősödő verseny hatására ugrásszerű fejlődés ment végbe az utóbbi két évben a folyószámla- és kártyaszolgáltatásokban, valamint a fogyasztói hitelezésben. A lakossági piac felértékelődését tükrözik a fiókhálózat bővítésére tett erőfeszítések is, amelyek lehetőséget teremtenek az ügyfélkör kiterjesztésére (Jakus [1998]).

Az utóbbi évek változásai ellenére a lakossági piacot még ma is két kereskedelmi bank (az OTP és a Postabank), valamint a takarékszövetkezetek uralják. A lakossági forrásokban az OTP piaci részesedése az utóbbi évek csökkenő tendenciája ellenére is meghaladja az 50 százalékot, a takarékszövetkezeteké 11 százalék, a Postabanké 10 százalék körüli. A fennmaradó mintegy 30 százalékon – csökkenő sorrendben – a K&H, az ABN

⁷ A kereskedelmi bankok szabályozási költségeit a hitelintézeti törvényben előírt kötelezettségek (szigorú működési követelmények, általános tartalékképzés, céltartalékképzés, betétbiztosítás) mellett a nemzetközi összehasonlításban magas kötelező jegybanki tartalékráta terhe is növeli.

Amro, a Budapest Bank, a Mezőbank, Magyar Külkereskedelmi Bank és a többi bank osztozik. A lakossági számlavezetésben az OTP piaci részesedése még ma is 80 százalékos (1,9 millió számla), amit a második helyezett Postabank (300 ezer forint- és 100-150 ezer devizaszámla) meg sem közelít. A lakossági számlavezetés piacán még jelentősebb részesedése van a K&H-nak, az ABN Amro Banknak és a Budapest Banknak.

A lakossági hitelezés piacán – a koncentráció csökkenése ellenére – az OTP és a takarékszövetkezetek részaránya még 1997-ben is elérte a 73 százalékot. További 18 százalékon hat bank osztozott. Még inkább koncentrált a lakossági hitelek felét kitevő lakáshitelek piaca: ezek 95 százalékát az OTP és a takarékszövetkezetek nyújtották 1997-ben is. A lakáshitelezésben eddig igen kevés bank aktivizálódott, noha tulajdonosaik tudatában vannak annak, hogy a fejlett országokban a lakáshitelezés (jelzálog, másodlagos jelzálog piac stb.) a pénzügyi szektor egyik legdinamikusabb szektora volt az elmúlt évtizedekben.

Jelenleg az üzletágban régóta működő OTP és a takarékszövetkezetek mellett öt bank nyújt lakáshitelt, és néhány további próbálkozik megvetni a lábát ezen a részpiacon.⁸ A K&H 1996-tól foglalkozik ezzel az üzletággal, azonban kizárólag lakásvásárlásra és -felújításra ad hitelt (tehát építésre nem), viszont áthidaló és tehermentesítő hiteleket is nyújt.⁹ A Postabank 1997-től ad lakásépítési és vásárlási hiteleket, hitelállománya még nem számottevő. Az OTP-nél és a Postabanknál a szokásos lakáshitelek kivül igénybe vehető a lakáskasszához kapcsolódó gyors hitel. A Földhitel- és Jelzálogbank lakossági hitelkonstrukciói között szerepel a lakásvásárlási hitel, amelynek nagysága 3 millió forinttól 20 millióig terjedhet, de a hitel nem haladhatja meg a fedezetül szolgáló megvásárolt ingatlan 60 százalékát. A bank kamatai a lakáspiaci kamatszint alsó felében mozognak.¹⁰ Több bank is nyújt olyan összegű személyi kölcsönt, amelyet lakások megvásárlására is fel lehet használni.¹¹

A lakáshitelezés csökkenő tendenciáját a piacra újonnan belépő bankok sem törték meg: a hitelállomány 1997-ben is csökkent, az új kihelyezések volumene meg sem közelítette a törlesztések értékét (5. táblázat). A legnagyobb lakáshitelezéssel foglalkozó bank, az OTP éves lakásépítési és vásárlási hiteleinek éves összege 1994 óta csaknem felére (17-ről 9 milliárd forint) csökkent, a hitelek száma pedig harmadára (66 ezerről 20 ezerre) esett vissza. Az 1996–1997-ben piacra lépett bankok lakáshitelei eddig még csak néhány száz ügyfél számára jelentettek együttesen egymilliárd forintnál kisebb összegben finanszírozási forrást.

A jelzálog típusú lakáshitelek súlya a bankok összes hitelállományában is csökkenő: míg 1992–1994 között jellemző 10 százalék körüli arányról¹² 1997-re 5,3 százalékra csökkent. A lakáshitelek volumene a lakosság éves rendelkezésre álló jövedelmének hányadában mérve is igen alacsony, nem éri el az 5 százalékot.¹³

⁸ A Postabank, a Takarékbank, a K&H, a CIB Bank és a Földhitel- és Jelzálogbank már ma is foglalkozik lakáshitelezéssel, míg néhány bank (például az Erste Bank, Daewoo) a felkészülés, a konstrukció kidolgozása időszakában van.

⁹ Az áthidaló hitel új lakás vásárlásakor vehető igénybe, amit az ügyfél régi lakása eladása után a vételárból fizet vissza. A tehermentesítő hitel a kölcsönből vásárolt lakások cseréjét segíti elő.

¹⁰ Ennek oka az, hogy a Földhitel- és Jelzálogbank közokiratba foglalja minden hitelszerződését, ami mentesíti a bankot attól, hogy nem fizetés esetén a végrehajtást hosszú bírósági procedura előzze meg. Ez csökkenti a hitelkockázatot, mivel nem fizetés esetén hamarabb hozzájuthat a hitel fedezet értékéhez a bank.

¹¹ A Budapest Bank, a Citibank, a Konzumbank és a Realbank is nyújt olyan összegű személyi kölcsönt, amely lakásvásárláshoz is felhasználható. Mivel ezeknek a konstrukciónak általában nagyon magas a kamata (1998. októberében 33 százalék), és igen magas nettó jövedelemhez kötik nyújtásukat, szerepük a lakáspiacon csak kiegészítő lehet.

¹² Meg kell jegyezni, hogy ez a kelet-európai országokban kiugróan magas arány volt, ami a régióban is egyedülálló támogatási rendszernek tudható be. (Vö. *Ábel–Székely* [1997].)

¹³ Ez az arány a kilencvenes évek első felében Nagy-Britanniában 77, az Egyesült Államokban 69, Japánban 51, Franciaországban 48, Olaszországban 15 százalék volt. Magyarországon a csúcserték 1991 elején 15 százalék volt, amikor még fennállt a régi kedvezményes lakáshitel-konstrukció. (Vö. *Zsoldos* [1997].)

5. táblázat

A bankok lakossági forrásai és éven túli lakossági kihelyezései

Megnevezés	1996		1997	
	állomány (milliárd forint)	megoszlás (százalék)	állomány (milliárd forint)	megoszlás (százalék)
Lakossági források összesen	1860	100,0	2145	100,0
ebből: hosszú lejáratú	234	12,6	249	11,6
Lakossági kihelyezések összesen	225	100,0	219	100,0
ebből: hosszú lejáratú	202	89,8	185	84,5
Hosszú lejáratú hitelek közül				
– lakáshitel	146	64,9	114	52,1
– áruvásárlási hitel	12	5,3	10	4,6
– egyéb hosszú lejáratú hitel*	44	19,6	60	27,4

* Elsősorban gépkocsi-vásárlási és egyéb fogyasztási, valamint személyi hitelek.

Forrás: az Állami Pénz- és Tőkepiaci Felügyelet.

A lakáshitelezési piac nagyfokú koncentráltasága az *árverseny hiányában* is tükröződik: a kamatfeltételek alakításában az OTP ármeghatározó szerepet tölt be, míg a többi szereplő az OTP kamatához igazítja sajátját (6. táblázat). A verseny hiányának is betudható, hogy a *lakáshitelek reálkamata* mind a fogyasztói, mind az építőipari áremelkedés alapján számítva, rendkívül magas, eléri a 12-13 százalékot, miközben az előre jelzett infláció csökken. A bankok marginális forrásköltségénél, a legmagasabb bankközi kamatoknál is 8-9 százalékponttal magasabbak a lakáshitelkamatok.

A lakáshiteleknek a lakásértékhez viszonyított alacsony átlagos nagysága a hitelek iránti *alacsony fizetőképes keresletet* is tükrözi, miként az is, hogy a hitel nagyságát inkább a törlesztésekre törvényben előírt maximum 33 százalékos jövedelemarány, mint a bankok által megszabott plafon korlátozza. Noha a megkövetelt saját erő 30-60 százalék között van, a gyakorlatban az építő vagy vásárló a lakások értékének minimum 50 százalékát finanszírozza. Az OTP hitelei a kilencvenes évek elején még a lakások értékének átlagosan 30 százalékát fedezték, az új építésre adott hitelek a lakások értékének ma már csak átlagosan 6-7 százalékát finanszírozzák. Ebben az is szerepet játszik, hogy a lakásépítési kedvezmény e hitelek esetében igen magas, átlagban a lakás értékének 30-40 százaléka. Ez az arány az elmúlt évek folyamán nem változott, a támogatás mértéke és jelentősége a mai napig nagyon jelentős a lakásépítésben és a hitelkereslet alakításában.

Új finanszírozási módok

Az utóbbi években számos innovatív megoldás jelent meg a lakásfinanszírozásban. Az egyik újdonság a *halasztott törlesztésű hitel*, amelyet speciálisan inflációs gazdaságokban alkalmaznak. A módszer a havi törlesztés nagyságát az adós (változó) jövedelméhez igazítja, és ezzel – emelkedő jövedelem esetén – megnöveli a felvehető hitel nagyságát.

1996 és 1997 folyamán az OTP nagyobb volumenben bocsátott ki halasztott törlesztésű hiteleket új lakások vételére, építésére, mint tradicionális változó kamatozású hiteleket. Bár az ilyen hitelek száma alacsonyabb volt, mint a változó kamatozású hiteleké, az átlagos hitel nagyság közel kétszer akkora volt.

6. táblázat

A lakáshitelek kondíciója néhány banknál 1998. decemberben

Megnevezés	OTP	Postabank	K&H
Hítelcél	vásárlás, építés, felújítás	vásárlás, építés, felújítás	vásárlás, felújítás
Kamat a piaci feltételű hitelre	változó, 27 százalék OTP lakástakarék-betét esetén 25 százalék halasztott kamat-fizetésnél 25 százalék	változó, 26 százalék Lakáskassza-szerződés esetén 25 százalék	változó, 25 százalék
Kezelési költség	évi 3 százalék (halasztott kamat-fizetésnél 2 százalék)	évi 1 százalék vásárlásnál évi 1 százalék építésnél (+1 százalék hitelbírálati díj +1 százalék rendelkezésretartási jutalék)	havi 0,1 százalék a teljes hitelre
Hitellimit	minimum 600 ezer forint	minimum 300 ezer forint	minimum 200 ezer, maximum 8 millió forint
Saját erő	60 százalék, támogatott hitelnél 40 százalék	30 százalék	50 százalék, felújításnál 30 százalék
Jövedelemfeltétel	törlesztés/kereset < 33 százalék	Törlesztés/kereset < 33 százalék	–
Lejárát	maximum 25 év	3–15 év	Maximum 8 év
Törlesztés	egyenletes vagy halasztott		egyenletes
Fedezet	a jelzálogjog bejegyzése	a jelzálogjog bejegyzése, esetleg további fedezet	a jelzálogjog bejegyzése
Átlagos hitel nagyság	új lakások: 700 ezer forint, használt: 400 ezer forint	n. a.	700 ezer forint

Forrás: bankok, *Világgazdaság*, 1998. december 8.

A lakás-takarékpénztárak 1996 végén jelentek meg a lakáshitelezés piacán, és az előtakarékoság korábban is létező konstrukcióját váltották fel (lásd az ifjúsági takarékbetét rendszerét). Egyelőre még a betétekért indult meg a verseny, a későbbiekben azonban – jelentős költségvetési kiadások ellenében – a lakáshitelezésben is nőni fog a szerepük. A lakás-takarékpénztárak egyik fontos sajátossága, hogy csak lakáskölcsönökkel foglalkozhatnak, tevékenységük – a nyugati tendenciákkal ellentétben – elkülönül minden más tevékenységtől.

A takarékpénztárak a lakásvásárlók egyfajta szövetkezeteként működnek. A takarékpénztárak négyéves előtakarékoság után 6 százalékos kamatra nyújtanak lakásépítési és

-felújítási hiteleket. Az állam támogatással kompenzálja a betéteseket az előtakarékoság idején kapott alacsony (3 százalékos) kamatért.¹⁴

A lakás-takarékpénztári konstrukció hátrányos vonása, hogy mivel bizonytalan a betéti és hitelkamatlábak alakulása, a megtakarítók nem tudják előre összevetni más megtakarítások hozamával. Igaz, mivel a támogatás mértékének megállapítása óta az infláció jelentősen csökkent, a maximált állami támogatás mellett optimális összeget (körülbelül havi 10 ezer forintot) megtakarító háztartások haszna az első időben meghaladhatja a más konstrukciók révén elérhetőit.¹⁵ A lakás-takarékpénztárak előnye ugyanakkor, hogy a szabályos időközönként történő befizetések ösztönözhetik a megtakarítást, miközben a pénztárak hitelkockázatát is mérsékli, hogy a négyéves megtakarítási időszak alatt a hitelező jelzést kap az adós fizetőképességéről.

A lakás-takarékpénztárak szerepe az állam által fizetett támogatások miatt nő, amelyek nem érhetőek el más lakásépítési és vásárlási kölcsönök esetében. Lakáspolitikai szempontból kérdéses, hogy mennyire indokolt a közép- és felső-közép jövedelmű háztartások lakásmegtakarításainak támogatása. (A világ fejlettebb részeiben a támogatási rendszerek átalakulása az alacsony jövedelmű és rászorult háztartások „célzottabb” segítése irányába mutat.) A rendszert azonban törekennyé teszi az, hogy ha a takarékoskodók száma erősen lepad, a kölcsönért való várakozási idő jelentősen megnőhet. A szerződéses összegek arra mutatnak rá, hogy a pénztárak hitelei csak kiegészítő forrásként szolgálhatnak lakásvásárláshoz és -építéshez (a lakásfinanszírozási eszközök 10-15 százalékát biztosítják); leginkább a felújításban és a közműfejlesztésben játszhatnak fontos szerepet.

A *lakásvásárlói klubok* is alternatív finanszírozási forrást jelentenek a lakáspiacon. A lakásklubok alacsony létszámú vásárlói csoportokat alakítanak ki, amelynek tagjai minden hónapban meghatározott – az inflációval növekvő – összeget fizetnek be a közös „kasszába”. A bizonyos időközönként összegyűlt pénzből a klub lakást vásárol vagy hitelt nyújt egy lakást vásárló ügyfélnek. A hitelt sorsolás vagy licitálás útján szerzi meg a klubtag. A vásárlói klubok a tagok befizetett pénzét használják, ennek azonban hiányzik a világos jogi háttere, ezért a klubok a pénzt elvileg az ügyfelek tudtán kívül is befektethetik. A klubok az új lakásokat jelzáloggal terhelik, illetve a lakáshoz jutott ügyfeleket életbiztosítás megkötésére kötelezik, sok esetben kezest is megkövetelnek a hitelhez (7. táblázat).¹⁶

A tőke- és hitellehetőségek hiánya miatt a piac felső szegmensében, a drága lakások részpiacán a *lízingskonstrukció* terjedt el. A lakáslízingskonstrukcióval a lakásvásárlók akár napok alatt is hitelhez juthatnak, mivel itt a hitel visszafizetésének fő biztosítója nem az ügyfél fizetőképessége, hanem a lakás tulajdonjoga, amely a lízingdíj teljes kifizetéséig a hitelező tulajdonában marad. A hitel biztosítója tehát maga az ingatlan, amelyet az ügyfél az utolsó részlet kifizetéséig csak bérel. A lízingcégek külső hitelforrásokat adnak tovább ügyfeleiknek, így a piaci kamatnál magasabb kamattal nyújtanak hitelt.

¹⁴ Eddig négy takarékpénztár kezdte meg működését: a Fundamenta, a Lakáskassza, az OTP és az Otthon. 1998 őszéig együttesen 340 ezer szerződést kötöttek, mintegy 250 milliárd forint összegben, az átlagos szerződési összeg 800 ezer forint.

Az 1997-ben kötött szerződéseknek a várakozásokat messze meghaladó száma annak is betudható, hogy a kormány kilátásba helyezte a támogatás csökkentését. 1998-ban azonban jelentősen csökkent az új szerződések száma, ami azért jelent problémát, mert a jövőben folyósítható hitelek forrását az új megtakarítások jelentik.

¹⁵ A következő években a piaci kamatlábak 15 százalék alá eshetnek, miközben a lakás-takarékpénztárak által garantált kamatláb a maximális támogatással együtt már 1997-ben is 17,5 százalék volt, és ez a szint 4 évig biztosított.

¹⁶ Jelenleg öt lakásklub működik. Három klubtól kaptunk információt ügyfeleik számáról: az Eurocass ügyfeleik száma kétezer, közülük ezren már kölcsönhöz is jutottak. A Promo Indra klubban az ügyfelek száma tízezer, az átlagos kölcsön nagysága 2 millió forint. A Carat aktív ügyfeleinek száma 1500.

7. táblázat
A lakásklubok hitelkondíciói

Név	Hitel limit	Futamidő	Saját erő, fedezet
Polygrupo	500 ezer-8 millió	Három, öt vagy kilenc év	Nem kötelező, de meggyorsítja a lakáshoz jutást a licitnél. Nagy összegű hitelhez kezes kell.
Pannongen Rt.	Nincs limit	Maximum húsz év	Nem kötelező, de meggyorsítja a lakáshoz jutást a licitnél. Lakásépítésnél: 50 százalék
Promo Indra	800 ezertől 7 millióig	3–10 év	Nem kötelező, de meggyorsítja a lakáshoz jutást a licitnél.
Carat	50 ezertől limit nélkül	2, 4, 5, 9 év	Nem kötelező, de meggyorsítja a lakáshoz jutást a licitnél. Nagy összegű kölcsönhöz több ingatlant is kérnek fedezetül.
Eurocass	100 ezertől korlátlanul, mivel lízing-szerződést is tudnak kötni.	3 vagy 9 év	Nem kötelező, de meggyorsítja a lakáshoz jutást a licitnél.

Forrás: Lakásklubok.

Az *életjáradékot lakásért* program a fejlett gazdaságokban ismert fordított jelzáloghitelnek egy változata. Lényege, hogy az időskorú élete végéig a lakásában maradhat, és az életjáradékot az élete végéig havi összegekben kapja meg, akkor is, amikor már a kapott összeg meghaladta a lakás piaci értékét. A konstrukció kockázata abban rejlik, hogy az ingatlanárak növekedését az inflációval megegyezőnek prognosztizálják, illetve hogy a járadék pénzügyi fedezete nehezen biztosítható abban az esetben, amikor a program vállalja az életjáradék inflációval arányos növelését.¹⁷

A lakáshitelezés vonzása és taszítása

A tapasztalatok azt mutatják, hogy miközben a piacbővítés érdekében a bankok mind inkább a lakossági piachoz fordulnak, *a lakáshitelezés egyelőre nem vált piaci stratégiájuk célpontjává*. Bár néhány bank szándékai között időnként felbukkan a lakáshitelezés bevezetésének ötlete, a bankokat egyelőre inkább a kivárás jellemzi.¹⁸

Pedig a növekvő versenyben, a mind inkább beszűkülő vállalati hitelpiac mellett igen nagy lehet a lakáshitelezés vonzereje. A jó hitelképességű nagy és közepes méretű vállalatok hitelezéséért ádáz versenyt folytatnak a bankok, amit a bankhitelen kívüli tőkepiac

¹⁷ A Budapest City Estate Rt. 1992-től nyújt fordított jelzálogkölcsönt a privatizált lakások tulajdonosainak. A cég közel 120 idős emberrel áll szerződéses viszonyban. Adataikból az derül ki, hogy a fizetett járadék nem függ szisztematikusan az életkortól és a lakásértéktől. A cég valójában egyfajta kiegyenlítő mechanizmust alkalmaz a járadékosok között: az alacsony értékű lakásoknál túlfizeti a járadékost, míg a magas lakásértékűeknél alul fizeti.

¹⁸ Sajtóhírek szerint a német DG-bankcsoport érdekeltségébe került Takarékbank szándékozik jelzálogbankot alapítani (*Világgazdaság*, 1998. október 7. 17. o.). A lakossági piacát bővítő ABN Amro is foglalkozott a lakáshitelezés gondolatával, de végül – a piac csekély méretére hivatkozva – elállt az ötlettől.

csatornáinak (részvény- és kötvénypiac) szélesedése is felerősít. Az irányadó vállalati hitelkamatok ma már alig haladják meg a bankok marginális forrásköltségét, amit a csökkenő banki kamatrések is tükröznek. A lakossági ügyfélkör viszont perspektivikusan bővülő piaci szegmensen kínál a bankok számára, aminek felismerését a lakossági banktermékek palettájának színesedése és a banki fiókhálózatok bővülése is tükröz. Ezen a palettán lenne helye a lakáshiteleknek.

Abban, hogy Magyarországon a bankok számára mégsem jelent igazán vonzó üzletágat a lakáshitelezés, több ok is szerepet játszhat. A bankokat taszító tényezők között a következőket lehet kiemelni.

1. A jelzáloghiteleknek *magas az információs és a kezelési költsége* a folyósított hitelösszeghez képest. Különösen igaz ez a lakáshitelezésre és még inkább a lakásépítési hitelezésre. Amellett, hogy a helyi jelenlét igénye miatt elengedhetetlen a kiterjedt fiókhálózat, a lakásépítés hitelezéséhez speciális apparátusra is szükség van. Ezeknél az ingatlan értékbecslése mellett az építkezés folyamatos ellenőrzése (ami a szakaszos folyósítás feltétele) is külön személyzetet igényel, amelynek költsége csak jelentősebb hitelvolumennél térül meg.

2. A *jelzálog mint a hitel biztosítéka* még ma sem működik megfelelően Magyarországon – annak ellenére, hogy az utóbbi években mind a zálogjogot, mind a bírósági végrehajtást újraszabályozták. A zálogjog érvényesítéséhez a banknak meg kell várnia a bírósági végrehajtás hosszadalmas, általában évekig tartó eljárását (*Horváth [1998]*).

3. Mivel a jelzálog a gyakorlatban nem jelent megfelelő kikényszerítő eszközt a törlesztések és a kamat fizetésére, a bankok a jelzálog-biztosíték mellett a hitel visszafizetését valószínűsítő további feltételek kikötésével próbálják *hitelkockázatukat* mérsékelni. Ezek közé tartoznak a jövedelemigazolások, a készfizető kezes(ek) megkövetelése, a házastárs adóstársként történő bevonása (*Magyar Hírlap*, 1998. október 5.). Mindez nemcsak hosszadalmassá teszi a hiteligények elbírálását, de sok esetben az igénylőket is elriasztja. Az adóelkerülés miatti jövedelemeltitkolás kiterjedt gyakorlata mellett ráadásul a magyar lakosság igen kis hányada rendelkezik ma olyan (például az adóbevallásban) kimutatott jövedelemmel, amely jelentősebb hitelösszeg törlesztéséhez elegendő lenne. A hitelkockázat csökkentését az is nehezíti, hogy a lakáshitelezési üzletágban működő bankok között nem jött létre adósinformációs rendszer.

4. A fentiek miatt mind a hitelkockázat, mind a hitelezéshez kapcsolódó költség magas, amelyek beépülve a hitelkamatokba, rendkívül nagy (a fogyasztói árral számítva 12-13 százalékos) *reálkamatot* alakítanak ki.¹⁹ A nagy reálkamat ráadásul kontraszelektáló hatású: a magas jövedelemmel és/vagy vagyonnal rendelkezők számára nem jelent vonzó alternatívát, míg az alacsonyabb jövedelmű rétegek számára csak kis összegű hitel felvételét teszi lehetővé. Ez utóbbi viszont a magas fajlagos költségek miatt a bankoknak nem kínál vonzó üzletet.

5. A lakáshitelek iránti keresletet az elmúlt években a *magas infláció* is korlátozta. A 30 százalék fölötti nominális hitelkamatok rendkívül gyorsá tették az effektív törlesztést (a törlesztő részlet az első időben nagyobb reálterhet jelentett), aminek a lakosság likviditása korlátot szabott (*Zsoldos [1997]*). Az infláció e hatásának kiküszöbölésére kialakított halasztott kamatfizetésű konstrukció viszont a bankok kockázatát növeli, különösen olyan helyzetben, amikor az adós jövőbeli jövedelme nehezen jelezhető előre.

6. A magas és bizonytalan infláció, valamint a pénzpiaci folyamatok gyenge előrejelezhetősége miatt nehéz a *kamatkockázat* megfelelő, a bank és az adós számára is elfogadható kezelése. A banki források lejáratú struktúrája, a valóban hosszú lejáratú forrá-

¹⁹ Különösen magas volt az elmúlt években a lakásárakkal mért reálkamat, általában meghaladta a 20, időnként pedig a 25 százalékot (*Zsoldos [1997]* 19. o.).

sok hiánya nem teszi lehetővé, hogy a hosszú lejáratú hitelezés a futamidők összehangolásával történjen, és így a kamatlábkockázat kiküszöbölhető legyen (Kohn [1998]). A magyar bankok a változó kamatozású hitelekkel nagyrészt áthárítják a kamatkockázatot az adósokra. Ez a módszer csökkenő infláció és csökkenő piaci kamatok mellett a bankok számára előnyös, ha az eszközök átárazása késve követi a forrásokét. Az adós számára viszont éppen ez jelent többletterhet és nagyfokú bizonytalanságot, különösen akkor, ha – mint a hazai gyakorlatban – a változtatás nincs egyértelműen meghatározott referencia-hozamhoz kötve (Horváth [1998]).

7. Az alacsony hitelkereslet által korlátozott (lásd erről később) és bizonytalan perspektívájú piac az üzletág kiépítésének magas egyszeri és fenntartásának folyamatos költségei miatt nem teszi vonzóvá az üzletág kifejlesztését a bankok többsége számára. A hazai bankok között ma még kevés rendelkezik százezres nagyságrendű lakossági számlával és kiterjedt fiókhálózattal. Elégséges kereslet hiányában egyelőre még azok a bankok sem tudják kihasználni kapacitásaikat, amelyek meglévő adottságaik miatt az utóbbi években beléptek erre a piacra (Postabank, K&H).

A felsorolt tényezők jelentős része a keresleti oldal korlátjait tükrözi. Az elégtelen hitelkereslet azonban érthető módon a bankok hajlandóságát is csökkenti a lakáshitelezési üzletág kiépítésére. Az alacsony kereslet persze részben a lakáshitelezés terén még ma is gyenge versenynek, a bankok által kínált kedvezőtlen feltételeknek, mindenekelőtt a lakáshitelek rendkívül magas reálkamatának is betudható. A kereskedelmi bankok piacára általában jellemző versenyhelyzet tükrében azonban mégis az látszik valószínűnek, hogy a trend megtörése, a lakáshitelezés fellendülése *elsősorban a kereslet bővülésétől várható*.

Kereslet: a háztartások viselkedése a lakáspiacon

A lakáshitelek iránti kereslet több ok miatt is alacsony Magyarországon. A kínálat problémái, a hitelfelvételt megnehezítő feltételek (magas hitelkamatok, biztosítékok) mellett a keresleti oldalt közvetlenül befolyásoló számos tényező is szerepet játszik ebben. A következőkben a lakáshitelek keresletére ható fontosabb tényezőket vesszük szemügyre. Megvizsgáljuk a lakosság jövedelmi, demográfiai és lakáshelyzetében végbement változásokat, a lakásberuházások és az alternatív megtakarítások hozameltéréseit, a lakástámogatásokat, majd a tapasztalatokat a portfólióelmélet keretei között értelmezzük.

Háztartások jövedelme és kiadása

A háztartások jövedelmi helyzete – a gazdaság átalakulásával együtt járó változások következtében – a kilencvenes években kedvezőtlenül alakult. A reáljövedelmek visszaesése csökkentette a háztartások fogyasztását és a lakások iránti keresletét is (jövedelmi hatás). A háztartások módosuló preferenciái a fogyasztás szerkezetében is változásokat indukáltak, amit felerősített a különböző áruk és szolgáltatások relatív árának a változása is.

A háztartás-statisztikai adatok azt tükrözik, hogy bár 1989–1996 között a lakáscélú kiadások aránya 20,4 százalékról 23,7 százalékra emelkedett, a reáljövedelmek visszaesése miatt a lakáskiadások reálértéke mégis csökkent. Még fontosabb jelenség, hogy *radikális szerkezeti változás* ment végbe a lakáskiadásokban: a piactudományba való átmenet következtében jelentősen (10 százalékról 18-ra) nőtt a lakással kapcsolatos fenntartási és üzemeltetési költségek aránya. Ennek hatására a lakásberuházások aránya 10 százalékról 6-ra csökkent.

Más szociológiai vizsgálatok is megerősítik a lakásberuházási kereslet visszaesését, különösen az új lakások iránt, aminek – a korábbiakban említett tényezők mellett – a

lakásfenntartási, -üzemeltetési költségek jelentős növekedése húzódik meg. (A rendszer-váltás előtti lakáshelyzetet alacsony, támogatott rezsiköltségek jellemezték, amelyek le-építése alapvetően befolyásolta a háztartások viselkedését.) Ezzel párhuzamosan jelentős mértékű jövedelem-differenciálódás indult meg, amit a lakás piac polarizációja is kísért: 1987–1994 között a legalsó és a legfelső jövedelemtized közötti különbség 5,8-ról 7-re növekedett, a lakásárak közötti különbség pedig – becsléseink szerint – megduplázódott a lakótelepi lakások és a társasházi övezetek között.

Lakásellátottság: népességcsökkenés, lakáshiány, privatizáció

A jövedelemcsökkenés és a kiadási szerkezet átalakulása mellett a népesség csökkenése és a területi mobilitás lelassulása is hozzájárult a lakáskereslet visszaeséséhez. A nemzetközi összehasonlítások egyértelműen azt mutatják, hogy a lakásállomány legfontosabb – statisztikailag kezelhető – mutatói szerint Magyarországon a lakáshelyzet meglepően jó a hasonló jövedelemmel rendelkező (nem kelet-európai) országokhoz képest, sőt, sok szempontból közel van a nyugat-európai színvonalhoz. Magyarországon a lakások kevésbé zsúfoltak, több alapterület jut egy személyre (*Hegedüs-Mayo-Tosics* [1996], *Farkas* [1995]). A kilencvenes évek első felére megszűnt a mennyiségi lakáshiány: a lakások száma meghaladta a háztartások számát. A lakáshelyzet mennyiségi mutatói a kilencvenes években is javulást jeleznek, bár azt már nem annyira a lakásberuházások, hanem a demográfiai folyamatok magyarázzák (8. táblázat). A lakásprobléma természete tehát a kilencvenes évtizedben megváltozott

8. táblázat

A lakáshelyzet alakulása 1970–1996 között

Megnevezés	1970	1980	1990	1996
Lakásállomány (ezer darab)	3122	3542	3853	3991
Száz lakásra jutó lakos	318	292	263	250
Száz szobára jutó lakos	193	146	110	104
Háztartások száma (ezer)	3328	3719	3890	3867
Száz lakásra jutó háztartás	108	105	101	97

Forrás: Mikrocenzus, KSH, 1997.

A lakáshelyzet alakulását a lakásprivatizáció is befolyásolta. A 720 ezer önkormányzati lakásból mintegy 500 ezer került a bennlakók tulajdonába. Közülük eladóként sokan megjelentek a piacon, mivel a reáljövödelmek csökkenése és a lakásfenntartási költségek emelkedése miatt erős motiváció jelentkezett a „lakástúlfogyasztás” mérséklésére. Ez egyúttal csökkentette az új lakások iránti keresletet, hiszen a lakásvásárlási szándékú háztartások a már meglévő lakásállomány növekvő kínálatából is választhattak.

Lakásberuházások és alternatív megtakarítási formák

A nyolcvanas években a lakáskereslet fontos eleme volt az a „spekulatív” kereslet, amely a lakásberuházást nyereséges alternatív megtakarítási formának tekintette. Az infláció felgyorsulása növelte a reálvagyonban, köztük az ingatlanbefektetésben történő megtakarítások vonzerejét. A lakásárak ekkor az inflációt meghaladó mértékben emelkedtek, miközben hiányoztak a hasonló hozamot eredményező alternatív megtakarítási formák. A kilencvenes években a lakásárak reálértékének visszaesésével párhuzamosan csökkent

a lakásberuházás mint megtakarítási forma iránti kereslet, ugyanakkor kedvezőbbé váltak az alternatív pénzbefektetési lehetőségek (9. táblázat).²⁰

9. táblázat

Az ingatlanbefektetés, illetve a bankbetét reálértékének alakulása 1989–1997 között*

Év	Ingatlanpiaci árak emelkedése	Ingatlanbefektetés reálértéke	OTP betéti kamat, 12 havi lekötéssel	OTP-betét reálértéke	Az ingatlanbefektetés és az OTP-betét reálértékének különbsége
1989	25	106,8	17,0	100,0	6,8
1990	22	103,4	24,0	98,4	5,0
1991	8,4	83,1	30,0	94,8	-11,7
1992	21,2	81,8	26,0	97,1	-15,2
1993	11,5	74,5	17,0	92,7	-18,2
1994	11	69,6	20,0	93,7	-24,1
1995	18	63,7	20,7	87,7	-24,0
1996	14	59,1	21,4	86,6	-27,5
1997	11	55,4	17,0	85,5	-30,1

* Az 1989. január 1-jén ingatlanba befektetett, illetve betétként elhelyezett 100 forint reálértékének alakulása a fogyasztói árváltozás alapján.

Forrás: OTP, szakértői becslések.

A lakások reálértékének csökkenése egyaránt oka és következménye ennek a folyamatnak, hiszen az értéküket veszítő lakások mellett egyfelől nem keletkezik új (spekulatív) kereslet, másfelől azok, akik befektetési szándékkal vették lakásukat, megjelennek a piac kínálati oldalán.

A megtakarítások szerkezetének változása is azt tükrözi, hogy megváltoztak a háztartások portfólióidőntései. A lakásfinanszírozás szempontjából két tendencia érdemel kitüntetett figyelmet. Egyrészt megnőtt a szerepe az éven túli lejáratú értékpapíroknak és a biztosítási megtakarításoknak. Ezek a befektetések hosszabb távon a lakáspiacon is megjelenhetnek. A másik fontos jelenség, hogy a megtakarítások hullámmása (elsősorban növekedése) az ingatlanban lekötött megtakarítások likvidálásával magyarázható. Ha azt feltételezzük, hogy a lakásvagyon 10 százaléka mögött spekulatív motivációk húzódtak meg, és a piaci változások miatt ez az arány 5 százalékra csökkent, akkor mai áron több mint 400 milliárd forintnyi, 1991-es áron pedig 150 milliárd forintnyi lakásmegtakarítás szabadult fel a kilencvenes évtizedben. Ennek egy részét (1991-es értéken 120 milliárd forintot) a lakáshitelek visszafizetése, másik részét a lakásprivatizáció köthette le.

Lakáshitelek támogatása

Az eddig bemutatott folyamatok nem magyarázzák meg, hogy miért csökkent ilyen mértékben a hitelek aránya a lakásberuházásokban. A lakáshiteleket ugyanis az állam különböző formában támogatta az elmúlt években.

²⁰ A vidéki városok ingatlanpiacának elemzése alapján 10-12 százalékra lehetett becsülni a lakásárak éves változását 1982 és 1986 között, míg az infláció ettől messze elmaradt, tehát az ingatlan- (lakás- és üdülő-) befektetés jelentős reálhozamot biztosított (Hegedüs–Tosics [1993]). A lakásárak reálértékének későbbi csökkenését mutatja ki a budapesti lakáspiacon Kovács–Douglas [1996] elemzése. Hasonló következtetésre jut Zsoldos [1997] elemzése is a megtakarításokról: számítása szerint a magánkézben lévő lakásvagyon felére esett 1991–1996 között.

1989-ig volt érvényben az alacsony és rögzített (1,5-3 százalékos) kamatozású hosszú lejáratú lakáshitel rendszere. Ezt 1989-ben a törlesztési támogatás váltotta fel, amely 1993 végéig volt érvényben. A konstrukció értelmében új lakás építésére vagy vásárlására a korábbi kedvezményes kölcsönök helyett piaci kamatozású vagy – bizonyos feltételek megléte esetén – úgynevezett törlesztési támogatásos hitelt lehetett felvenni. 1994 elejétől ezt a rendszert váltotta föl a hitelek kamattámogatása. Az új lakás építéséhez és vásárláshoz nyújtott kölcsön kamatainak viseléséhez tizenöt évig támogatást nyújt a költségvetés, gyermekes családok vagy gyermeket vállaló fiatal házaspárok esetében 2 millió 800 ezer forint, minden egyéb esetben 600 ezer forint kölcsönösszegig. A támogatás mértéke az éves törlesztési időszak kezdetekor fennálló tőketartozásnak a törlesztés első öt évében 4, a második öt évében 3, a harmadik öt évében 1 százaléka. A lakáshitelek törlesztésére szja-kedvezmény is jár, amelynek nagysága a törlesztés 20 százaléka, de maximum 35 ezer forint. A lakáscélú felhasználásba nem tartozik bele a lakásfelújítás, korszerűsítés.²¹

A lakáshitelekhez nyújtott különböző típusú támogatások mértéke az infláció és a hitel kondícióinak függvényében eltérő, azonos feltételek mellett azonban összehasonlítható a jelenértékük (10. táblázat).²²

10. táblázat

Hiteltámogatás jelenértéke ezer forint hitelfelvétel esetén

A támogatás típusa	Támogatás jelenértéke (forint)
Fix, 3 százalékos kamatozású hitel	700
Törlesztési támogatás (70–35–0 százalék)	630
Törlesztési támogatás (50 százalék)	550
4–3–1 százalékos kamat- és szja-támogatás	310

Megjegyzés: 20 éves lejárat, 28 százalékról induló, évenként 2 százalékkal 10 százalékra csökkenő hitelkamat, ahol a reálkamat a nominális kamat 15 százaléka.

Az összehasonlítás alapján megállapítható, hogy a fix kamatozású rendszer és a kedvezőbb feltételű törlesztési támogatás rendszere közötti nem számottevő a különbség a támogatás mértékében. Az 50 százalékos törlesztési támogatás (ami jelenleg a társasházak közös részeinek felújításához van érvényben) jelentős állami terhet jelent, és a 4–3–1 konstrukció támogatástartalma is meglehetősen nagy. Mi magyarázza ilyen feltételek mellett, hogy a háztartások mégsem élnek nagy számban a nem jelentéktelen állami támogatás igénybevételeinek lehetőségével?

A portfólióelmélet érvényessége

A lakásfinanszírozási rendszerek működését jól magyarázza a portfólióelmélet (*Buckley–Gurenko* [1996]), amely szerint minél inkább piaci egy lakásfinanszírozási rendszer

– annál kevésbé torzított a háztartások jövedelmeinek és megtakarításainak felhasználása, és ennek következtében a lakáscélú és a pénzügyi megtakarítások kockázatokkal

²¹ A kamattámogatás és a jövedelemadó-kedvezmény hatása, hatékonysága kétséges. Nemcsak a felhasználás (új lakás, méltányos lakásigény, meghatározott összeg) korlátozottsága miatt, hanem azért is, mert a lakosság nem érzékeli a kamattámogatás valódi nagyságát.

²² Egyszerű modell alapján becslött értékek, amelyek az infláció függvényében mozognak, kisebb változásokra azonban nem reagálnak élesen. A diszkontálás inflációval történik. A nyereséget a hitelfeltevő által ténylegesen fizetett összeg (kamat és törlesztés) és a hitel tényleges költsége közötti különbség méri.

korrigált hozama azonos (azaz: az r_m/r_h mutató közelít az 1-hez, ahol r_m a pénzügyi megtakarítások, r_h pedig a lakáscélú portfólió hozama);

– annál nagyobb a jövedelemtulajdonosok döntési szabadsága megtakarításaik felhasználásában.

A rendszerváltás előtti kelet-európai lakásrendszereket az jellemezte, hogy a háztartások megtakarításaik nagyon kis hányada felett rendelkeztek döntési szabadsággal, ugyanakkor a lakásbefektetések hozama felülmúlta a pénzügyi megtakarítások (készpénz, betét stb.) hozamát. Emiatt az r_m/r_h hányados 0-hoz közeli értéket vett fel.

Mi történt az átmenet idején? A lakásfinanszírozási rendszer kilencvenes években végbe ment változásainak áttekintése megerősíti azt a hipotézist, hogy a lakásszektor kialakult „válságát” alapvetően a háztartások portfóliódöntéseinek és jövedelemelköltési preferenciáinak megváltozása magyarázza. E változásnak a lakásfinanszírozásra gyakorolt hatásait felerősítette a lakástámogatási rendszer és a kiépítetlen intézményi háttér (piaci szervezetek, információk, jogrend és annak betartatása) okozta magas tranzakciós költségek torzító hatása.

A portfólióelmélet terminológiájával élve azt mondhatjuk, hogy a rendszerváltozás során némiképpen növekedett a háztartások döntési szabadsága megtakarítási célú befektetéseikben, de ennél jelentősebb változás következett be az r_m és az r_h viszonyában. Bár az ingatlanárakra csak közelítő becsléssel rendelkezünk, becsült reálérték-változásuk összevetése a betétmegtakarítások reálkamatával a kilencvenes években a pénzügyi befektetések jelentős hozamelőnyét mutatja az ingatlanbefektetésekkel szemben (2. ábra). Nemcsak megfordult tehát a nyolcvanas évekre jellemző trend, amikor az ingatlanárak reálértékének növekedésével gyakran negatív betéti reálkamatok álltak szemben, hanem az ingatlanok folyamatos és jelentős mértékű értékvesztése ment végbe.

A lakásbefektetések vonzerejének csökkenését tükrözi a lakásberuházások alakulása, a lakáspiaci elemzések, a lakásár/jövedelem hányados alakulása, a lakáshitelezés visszaszorulása is. A lakásvagyon tartós értékvesztése nemcsak a hitelek iránti keresletet csökkentette, hanem – a hitelfedezet leértékelődésének veszélye miatt – a kínálati feltételeket (kockázati felár, biztosítékok) is rontotta.

Következtetések

A lakáshitelezés válságát tehát döntően keresleti tényezők magyarázzák. A makrogazdasági változások következtében a háztartások reáljövedelme csökkent, a lakásberuházási kereslet visszaesett – különösen az átlagjövedelem alatti csoportokban. Ezek tagjai alacsony fizetőképességük miatt kiszorultak a lakáshitelek piacáról. Ez az összefüggés az elemzők számára eddig is világos volt, mindez azonban nem magyarázta meg, hogy miért vesznek egyre kevésbé igénybe hiteleket azok, akik egyáltalán megjelennek a lakásberuházások piacán.

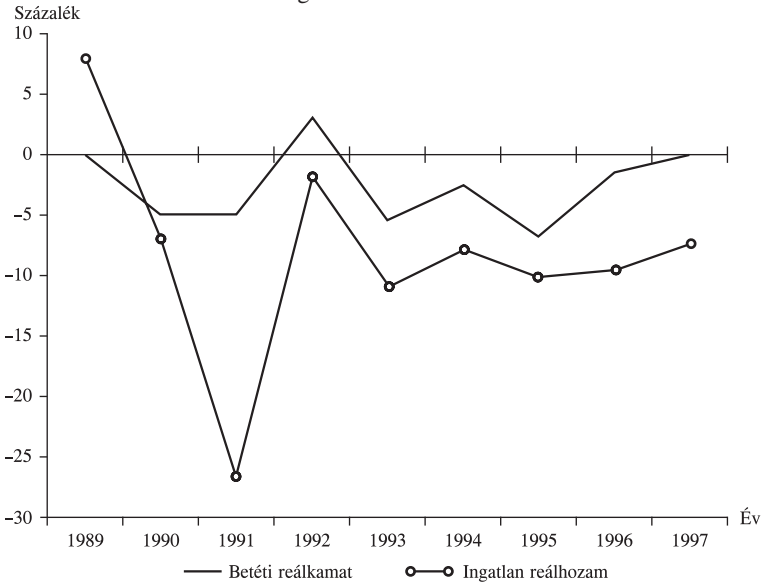
Erre a kérdésre, azaz a lakáshitelezés válságára a magyarázatot végül alapvetően két tényezőben találtuk meg. Egyfelől abban, hogy a támogatások nem kompenzálják a háztartásokat az ingatlanbefektetések reálértékének csökkenéséből fakadó veszteségekért, másrészt abban, hogy igen magas a lakáshitelek reálkamata. A támogatások ugyanis akkor növelik a lakáshitelek iránti keresletet, ha nagyságuk meghaladja a hitelek reálkamatának és az ingatlanbefektetés reálérték-vesztésének különbségét. Általánosságban:

$$\text{támogatás} > \text{az ingatlanbefektetés nyeresége/vesztése (az ingatlanár és az infláció különbsége)} + \text{a lakáshitel reálkamatlába (a lakáshitelek nominális kamata és az infláció különbsége)}$$

A kilencvenes években a lakásbefektetéseken jelentős reálvesztések keletkeztek, miközben a piaci lakáshitelek reálkamata magas volt. Noha a támogatások – az 1989-től

2. ábra

Betét- és ingatlanbefektetés reálhozama



Megjegyzés: Az éves lekötésű betét előretekinthető inflációval számított reálkamatja.

Forrás: OTP, MNB és szakértői becslés a lakásárakra.

bekövetkezett csökkenés ellenére – jelentősek maradtak, messze nem kompenzálták a piacon végbement folyamatok kedvezőtlen hatásait.

Elemzésünkéből az is kiderült, hogy a kilencvenes években a lakásfinanszírozásban bekövetkezett fordulat önmagát erősítő folyamatok eredménye. A meglévő lakásállományon fennálló alacsony és csökkenő hitelhányad – a jelentősebb hitelátvállalás lehetőségeinek hiánya miatt – korlátozza az új építésekre-vásárlásokra nyújtott hitelek nagyságát is. A lakásvagyon folyamatos értékvesztése mind a keresleti, mind a kínálati oldalt beszűkítette. A két oldal egymásra hatása megnehezíti a kitörést is: a gazdaság gyorsuló növekedése, a lakossági jövedelmek bővülése, az infláció mérséklődése és mindezek következtében a háztartások hitelfelvevő képességének, valamint a bankok hitelezési hajlandóságának erősödése együttesen fordíthatja csak meg a kialakult trendet.

A lakásfinanszírozási rendszer működését meghatározó két oldal vizsgálata arra is rámutatott, hogy a válság kulcsát a keresleti oldalon találjuk meg. Ezért a lakáshitelezés jövője elsősorban a keresletet alakító tényezők (makrogazdasági változások, ingatlanpiac, támogatások) alakulásától függ. A reáljövedelmek várható bővülése mellett növekedhet a lakosság megtakarítási hajlandósága és képessége.

A kedvezőbbé váló makrogazdasági helyzetben mind nyilvánvalóbb lesz a megfelelő intézményrendszer hiányának torzító, társadalmi költségeket növelő hatása. Ezért egyre inkább fontossá válik a lakásrendszer stabil intézményi, jogi és támogatási hátterének biztosítása.

Hosszabb távon természetesen a kínálati oldalon meglévő problémák orvoslása is segítheti a lakásfinanszírozási válság megszűnését. A bankok lakáshitelezési aktivitását növelheti a verseny erősödése, a banki forrásköltségek csökkenése, valamint a hitelezési és a kamatkockázatok mérséklődése. A hosszú lejáratú hitelek legolcsóbb forrását jelentő folyószámlabetétek tartósan növekvő állománya elkerülhetővé teszi mind a hosszú lejáratú hitelek „utólagos” refinanszírozását, mind a hosszabb lejáratú források újra befekteté-

sét, amelyek az infláció és a reálkamatok bizonytalansága esetén jelentős piaci kockázatot hordoznak magukban. Az infláció tartósan csökkenő trendje, a gazdaságpolitika hitelességének erősödése és ennek következtében a kiszámíthatóbbá váló reálkamatok kedvező feltételt teremtenek a fix kamatozású megtakarítási instrumentumok futamidejének növelésére is, ami mellett mérséklődhet a hosszú lejáratú hitelezés kamatkockázata. A magas hitelkamatokban tükröződő hitelezési kockázat mérséklése döntően a jelzálogjog érvényesítésének könnyítésétől várható.

Hivatkozások

- ÁBEL ISTVÁN–SZÉKELY ISTVÁN [1997]: A lakossági bankszolgáltatások Közép- és Kelet-Európában. *Külgazdaság*, 6. sz.
- BUCKLEY, R. M.–GURENKO, E. N. [1996]: *Housing Finance in Transition Economies: When can it Work*. The World Bank, Washington, D. C. március.
- BUCKLEY, R. M. [1989]: *Housing Finance in Developing Countries. A Transaction Cost Approach*. *Development Economics*, The World Bank December, WPS 347.
- DIAMOND, D. [1998]: Átmeneti állapota közép-európai lakásfinanszírozásban. Tények és Távlatok Lakásfinanszírozás Magyarországon Konferencia, 1998. november 11–12. Urban Institute – Városkutatás Kft.
- FARKAS JÁNOS [1995]: A lakásellátottság a kilencvenes évek közepén. KSH, kézirat.
- GYÁNI GÁBOR [1992]: Bérkaszárnya és nyomortelep. A budapesti munkáslakás múltja. Magvető, Budapest.
- HEGEDÜS JÓZSEF–TOSICS IVÁN [1993]: A lakásrendszer szociológiai és közgazdasági elemzése. Kandidátusi értekezés.
- HEGEDÜS JÓZSEF–TOSICS IVÁN [1994]: A kelet-európai lakásmodell felbomlása Magyarországon (1950–1989) Megjelent: 1963-ban alakult meg a Szociológiai Kutatócsoport, MTA Szociológiai Kutató Intézet, MTA Társadalmi Konfliktusok Kutató Központja, Budapest.
- HEGEDÜS JÓZSEF–TOSICS IVÁN [1998]: A közép-kelet-európai lakásrendszerek átalakulása. *Szociológia*, 1. sz.
- HEGEDÜS JÓZSEF–MARK, K.–TOSICS IVÁN [1995]: *Uncharted Territory: Hungarian Housing in the Transition*. Megjelent: *Struyk* (szerk.): *Economic Restructuring in the Former Soviet Bloc: Evidence from the Housing Sector* The Urban Institute Press, Washington D. C.
- HEGEDÜS JÓZSEF–MAYO–TOSICS IVÁN [1996]: *Transition of the Housing Sector in the East-Central-European Countries*. *Review of Urban and Regional Development Studies*, 8. sz. 101–136. o.
- HORVÁTH BALÁZS [1998]: Jelzálog-hitelezés Magyarországon. Megjelent: *Kohn, M: Bank- és pénzügyek, pénzügyi piacok*. Osiris Kiadó – Nemzetközi Bankárképző, Budapest, 958–964. o.
- JAKUS IBOLYA [1998]: Fiókok szaporodása és átalakulása. HVG, augusztus 15.
- KOVÁCS ZOLTÁN–DOUGLAS, M. [1996]: A városépítés időzített bombája – avagy a magyar lakótelep-szindróma társadalom-földrajzi megközelítésben. *Földrajzi Értesítő*, XLV. évf. 1–2 füzet, 101–107. o.
- KOHN, M. [1998]: *Bank- és pénzügyek, pénzügyi piacok*. Osiris Kiadó – Nemzetközi Bankárképző, Budapest.
- SZELÉNYI ENDRE [1998]: A magyar bankrendszer EU-érettsége a banküzemi mutatószámok tükrében. *Bankvilág*, 2. sz.
- VÁRHEGYI ÉVA [1995]: *Bankok versenyben*. Pénzügykutató Rt., Budapest.
- VÁRHEGYI ÉVA [1998a]: *Bankprivatizáció*. Kulturtrade Kiadó – Állami Privatizációs és Vagyongazdálkodási Rt., Budapest.
- VÁRHEGYI ÉVA [1998b]: *A magyar banktulajdonosi szerkezet sajátos vonásai*. *Közgazdasági Szemle*, 10. sz.
- ZSOLDOS ISTVÁN [1997]: A lakosság megtakarítási és portfólió-döntései 1980–1996. *Bankszemle*, 3–4. sz.