

**NYUGAT-MAGYARORSZÁGI EGYETEM
KÖZGAZDASÁGTUDOMÁNYI KAR
GAZDASÁGI FOLYAMATOK ELMÉLETE ÉS GYAKORLATA
DOKTORI ISKOLA
PÉNZÜGYI ALPROGRAM**

***JELZÁLOGHITELEZÉSI RENDSZEREK ÉS A LAKÁSPOLITIKA
KAPCSOLATÁNAK BEMUTATÁSA, NEMZETKÖZI
ÖSSZEHASONLÍTÁS***

Doktori (PhD) értekezés

**Készítette:
Huszár Lilla**

**Témavezető:
Dr. habil Báger Gusztáv CSc**

**Sopron
2006**

Jelzőhitelezési rendszerek és a lakáspolitikai kapcsolatának pénzügyi vetületei, nemzetközi összehasonlítás

Értekezés doktori (PhD) fokozat elnyerése érdekében

Írta:
Huszár Lilla

Készült a Nyugat-Magyarországi Egyetem Gazdasági folyamatok elmélete és gyakorlata Doktori
Iskola
Pénzügyi programja keretében.

Témavezető: Dr. habil CSc. Báger Gusztáv

Elfogadásra javaslom (igen / nem)

(aláírás)

A jelölt a doktori szigorlaton % -ot ért el,

Sopron,

.....
a Szigorlati Bizottság elnöke

Az értekezést bírálóként elfogadásra javaslom (igen /nem)

Első bíráló (Dr.) igen /nem

(aláírás)

Második bíráló (Dr.) igen /nem

(aláírás)

(Esetleg harmadik bíráló (Dr.) igen /nem

(aláírás)

A jelölt az értekezés nyilvános vitáján.....% - ot ért el

Sopron,

.....
a Bírálóbizottság elnöke

A doktori (PhD) oklevél minősítése.....

.....
Az EDT elnöke

TARTALOMJEGYZÉK

1	BEVEZETÉS	5
1.1	A téma aktualitása, jelentősége	5
1.2	Célok és hipotézisek	5
1.3	Módszer és anyag	6
2	A LAKÁSPOLITIKAI CÉLÚ KÖZKIADÁSOK ÉS A SZOCIÁLIS LAKÁSPOLITIKA ALAKULÁSA	9
3	A JELZÁLOGHITELEZÉSRŐL RÖVIDEN	14
3.1	A hitel és a jelzáloghitel definíciója.....	14
3.2	A jelzáloghitelezés kialakulása	16
3.3	A jelzáloghitelezés modelljei.....	17
3.4	A jelzáloghitelezés hazai szabályozása	22
3.4.1	Történeti fejlődés.....	22
3.4.2	Szabályozási környezet	25
3.4.3	Jelzáloglevél-kibocsátás és kockázatai.....	27
3.4.4	A hazai jelzálog-levél állomány főbb jellemzői.....	29
3.4.5	A hazai és a nemzetközi jelzáloghitelezés összehasonlítása.....	33
4	JELZÁLOGHITEL-PIACOK AZ EURÓPAI UNIÓBAN, ÖSSZEHASONLÍTÓ ELEMZÉS	35
4.1	Ingotlanpiaci buborékok.....	36
4.2	A jelzáloghitelek jellemzői	37
4.3	A jelzáloghitel-piacokra vonatkozó európai uniós közös szabályok.....	49
4.3.1	Európai uniós irányelvek.....	49
4.3.1.1	Fizetőképesség irányelve.....	50
4.3.1.2	A nagyhitelkről szóló irányelv	50
4.3.1.3	Értékpapírok Közös Befektetésének Szervezete irányelve	51
4.3.1.4	Tőke megfelelési irányelv	51
4.3.1.5	Életbiztosítási és kárbiztosítási irányelv.....	52
4.3.2	Bázeli ajánlások és EU direktívák a tőke megfeleléstől	52
4.3.3	A jelzáloghitel-piacok szabályozása	54
4.4	Magyarországi szabályozás az EU csatlakozás tükrében	57
4.5	Összegzés	58
5	A LAKÁS-TAKARÉKPÉNZTÁRAK	59
5.1	A lakás-takarékpénztárak kialakulása.....	59

5.2	A lakás-takarékpénztárak jellemzői	63
5.3	Lakás-takarékpénztárak sajátosságai Magyarországon	65
5.4	Lakás-takarékpénztárak – kilátások	66
6	LAKÁSPOLITIKA, LAKÁSTÁMOGATÁSI RENDSZEREK AZ EURÓPAI UNIÓBAN ...	68
6.1	Demográfia	70
6.2	Lakásügy	76
6.3	Lakáspolitiká	83
6.3.1	Lakástámogatási rendszer és kapcsolódó adó kedvezmények	83
6.3.2	A lakáspolitiká céljai és eszközei.....	84
6.3.3	Magyarországi lakáspolitiká.....	92
6.4	A csatlakozás hatása a magyar lakástámogatási rendszerre	98
6.5	Európai Unió közös lakásfinanszírozási források	100
7	KRITIKAI ÉSZREVÉTELEK, JAVASLATOK	102
8	KÖVETKEZTETÉSEK	110
8.1	Európa	110
8.2	Magyarország	112
9	JAVASLATOK	117
10	ÖSSZEFOGLALÁS	121
11	SUMMARY	124
12	TÁBLÁZATJEGYZÉK	127
13	ÁBRAJEGYZÉK	128

MELLÉKLETEK

HIVATKOZÁSJEGYZÉK

IRODALOMJEGYZÉK

I. MELLÉKLET: A JELZÁLOGHITEL-ÁLLOMÁNY NÖVEKEDÉSI ÜTEME

II. MELLÉKLET: LAKÁSÉPÍTÉSEK ALAKULÁSA

III. MELLÉKLET: A LAKÁSPOLITIKA ÖSSZEHASONLÍTÁSA

IV. MELLÉKLET: LAKÁSPOLITIKA AZ EURÓPAI UNIÓBAN

V. MELLÉKLET: LAKÁSPOLITIKA MAGYARORSZÁGON

1 BEVEZETÉS

1.1 A téma aktualitása, jelentősége

A jelzáloghitelezés Magyarországon ma a bankszektor egyik legsikeresebb szegmense. Az Európai Unióban és Amerikában is jelentős szereppel bír, hiszen a lakosság nagyon magas arányban eladósodott, amelynek legnagyobb részét a hosszú lejáratú jelzáloghitelek teszik ki. A lakáshitelek minden országban szoros kapcsolatban állnak az állam lakáspolitikájával. A lakáshoz jutás kérdése mindig is központi szerepet töltött be, tölt be és fog betölteni, a mindenkori kormányok jóléti rendszerük elemeként nagy hangsúlyt fognak helyezni a lakáspolitikára, mint az állampolgárok támogatásának eszközére.

Jelen tanulmányban a jelzáloghitelezésnek az eszközoldalára, azaz a jelzáloghitelekre és azok fajtáira fektetek hangsúlyt, a finanszírozási oldal kisebb hangsúlyt kap, amelyen belül a jelzálogbanki modellek és a jelzáloglevelek kerülnek a fókuszba. Mivel a két oldal szoros kapcsolatban áll egymással, ezért csak összefüggő egészében vizsgálható a rendszer. A tanulmány tehát a jelzáloghitel-finanszírozásra fókuszál, a jelzáloglevelekre csak a hitelezéssel és az ezzel összefüggő jelzáloglevél-piaci tendenciákkal kapcsolatban foglalkozik. Bemutatásra kerül a lakáshitelek és a jelzáloglevél fedezetű hitelek különbsége, illetve az ehhez kapcsolódó lakáspolitikai eszközrendszer.

A tanulmány egy összehasonlító elemzés az országok jelzáloghitel-piacai között és az alkalmazott lakástámogatási eszközeik között. Főbb trendek a 90-es évek elejéről, részletező elemzés 95-től napjainkig (2005). Általános összehasonlítás az egyes országok között hazánk számára adaptálható példa keresésével.

Mivel bonyolult összetett feladat az elemzés, ezért csak bizonyos részeket emelek ki részletesen, azokat, amelyeket fontosnak vélek bemutatni a megbízható kép kialakításához. Mivel nincs két egyforma gyakorlatot folytató ország a lakáspolitikai területén, ilyen terjedelmű munkába nem is férne bele a teljes összehasonlítás. Csak néhány szerintem nagyobb jelentőséggel bíró példát emelnék ki. Inkább az európai országokra összpontosítottam a figyelmemet, és csak példaként emeltem ki egy-egy más földrészről általam fontosnak vélt államot.

1.2 Célok és hipotézisek

Értekezésem tárgya az általános lakáspolitikai eszközök és lakáshelyzet vizsgálata kiegészítve az egyik jelentős szereppel bíró finanszírozási oldallal, vagyis a jelzáloghitelezéssel. A téma kimerítő elemzése jelentősen meghaladja egy disszertáció kereteit, ezért a doktori kutatás kereteinek és saját

lehetőségeim korlátainak figyelembevételével alakítottam ki célkitűzéseimet, amelyek a következők:

Az értekezés célja, hogy összehasonlító információkat gyűjtsön a lakáspiacról. A kutatás az euró zóna és az újonnan csatlakozott közép-kelet európai országokra terjedt ki, egy országok közötti összehasonlító elemzés.

Tanulmányomban az államok között meglévő lakáspolitikai és az ehhez kapcsolódó jelzáloghitel-piaci eltéréseket elemzem, rávilágítok az eltérések főbb okaira. A téma kérdéseit vizsgálataim során csoportokra bontom meghatározott jellemzők szerint. Ennek során a választott témák szerint az országok gyakorlata és jellemzői közötti eltérések és hasonlóságok bemutatására helyezek hangsúlyt. Elsősorban az európai országokkal hasonlítom össze a magyar lakáspolitikai gyakorlatot. Az újonnan csatlakozott államokra is kitérek, hiszen a rendszerváltozás után ezekben az országokban történt az Európában valaha volt legjelentősebb váltás, többek között a lakáspolitikai terén is, illetve az Európai Unió lakáshelyzetével összehasonlítva jelentős elmaradással szembesülnek.

A kutatás célja egy átfogó kép kialakítása volt az európai lakáspolitikai és jelzáloghitelezési rendszerekről, illetve annak bebizonyítása, hogy a vizsgált két terület (jóléti politika és pénzügy) egymással ugyan szoros kapcsolatban áll állami szinten, de európai uniós szinten egy rendkívül lassú közeledési folyamat jellemzi a vizsgálat tárgyát. A jelzáloghitel-piacra néhány közös direktíva, ajánlás közvetetten hatást gyakorol ugyan, de rendkívül változatos képet mutat e terület, ez az egyetlen pénzügyi piac, ahol a harmonizáció még gyerekcipőben jár. A lakáspolitikát pedig államonként rendkívül különböző eszközök, célok és szabályok jellemzik.

Az értekezés célja volt még az említett rendszerek magyarországi gyakorlattal való összevetése, hazánk számára a követendő út felvázolása, a jelenlegi lakáspolitikai és finanszírozási gyakorlat buktatóinak feltérképezése, és ezek felszámolására javaslatok tétele. Illetve annak bemutatása, hogy a lakástámogatások hatással lehetnek a jelzáloghitel-piacokra, különösen azon országokban, ahol lakáshiány jellemző, illetve ahol a lakásállomány leromlott.

1.3 Módszer és anyag

A téma összetettsége megkövetelte, hogy a vizsgálatokban többirányú módszereket alkalmazzak. Ennek megfelelően a kutatás főbb módszerei az alábbiak voltak:

- Az európai uniós tagállamok –köztük a hazai – jogszabályok áttekintése, a tagállamok gyakorlatának vizsgálata, összehasonlító elemzése, jogszabáylelemzés
- A külföldi és a hazai szakirodalom önálló, kritikai feldolgozása.

- A témában jártas elméleti és gyakorlati szakemberekkel viták, véleménycserék alapján új összefüggések keresése.
- Teoretikus elemzés, amely a megszerzett információk rendszerezését és elemzését, a következtetések kimunkálását célozta.
- Tudományos előadások tartása, amelyek a felkészülés, majd az előadások utáni kérdések révén bizonyos problémákat új megvilágításba helyeztek, rávilágítottak egyes, még hiányzó kutatandó kérdésekre.

Vizsgálataim során legnagyobb hangsúlyt az Európai Unió tagállamaira fektettem. Két fő csoportra bontható a vizsgált országok halmaza:

- a fejlett piacgazdasággal rendelkező európai országok és
- a volt szocialista országok.

Az európai országok mellett a teljesség igénye nélkül az észak-amerikai gyakorlat is megemlítsre kerül a témában betöltött jelentős szerepe végett.

Az országok közötti összehasonlítás alapját képező főbb indikátorok:

Demográfia:

- népességszám és annak változása,
- vándorlás,
- népesség előregedési folyamata,
- háztartások számának változása.

Lakásügy:

- Lakástulajdonosi arány,
- Egy ingatlanra jutó lakások száma,
- Ingatlanok átlagos alapterülete,
- Lakásépítések üteme,
- Meglévő lakásállomány.

Jelzáloghitel-piac:

- Hitelállomány nagysága és változása,
- LTV ráta,
- Szabályozottság,
- Hitelkamatok nagysága, kamatozás típusai,
- Egyéb hitelkondíciók (előtörlesztési díj, THM, egyéb felszámított díjak),
- Kihelyezett hitelállomány/GDP aránya,
- Kínált termékek skálája.

Lakáspolitikai:

- Lakáspolitikai kiadások/GDP aránya,
- Lakáspolitikai alapvető és részletes céljai,
- Főbb eszközök: (bérlakásszektor, illetve lakástulajdonosok esetében is),
 - o Közvetlen
 - Központi kormányzati vissza nem térítendő támogatások
 - Helyi önkormányzati támogatások
 - A támogatások alanyai (állampolgár, építő cégek, bankok, önkormányzatok, stb.)
 - Kormányzati építési projektek
 - o Közvetett
 - Adókedvezmények
 - Kedvező környezet teremtése (szabályozás, törvényhozás, piaci mechanizmusok működése)
 - o Más szempont szerinti csoportosításban a lakáspolitikai eszközei:
 - Keresleti oldali eszközök
 - Kínálati oldali eszközök
 - Eszközoldali támogatások
 - Forrásoldali támogatások

Az információgyűjtésben nehézséget okozott, hogy a lakásstatisztika területén még nem alakultak ki egységes elvek nemzetközi szinten. Szükséges lenne egy standard felállítása a lakásszektor statisztikája területén az EU országok között. A régi EU tagok között már rendelkezésre állnak a 90-es évekig visszamenőleg többnyire egységes elvek szerint összegyűjtött statisztikai adatok, de az újonnan csatlakozott országok esetében más szisztéma szerint történik a lakásstatisztikai adatfelvétel, több területről egyáltalán nincsenek rendelkezésre álló felmért adatok. Sokszor már az alapfogalmak (lakás fogalma, szobák száma, lakástípusok, lakáscélú közkiadások elemei, stb.) is különböznek. Szükséges lenne európai szinten egységesíteni az adatfelvételt, amelyhez azonban az alapfogalmak azonos tartalmának egyezőségére is hangsúlyt kellene fektetni.

A dolgozat felépítése az elméleti háttérrel kezd, bemutatásra kerül a lakáspolitikai, mint a jóléti állami funkciók eleme, az állami költségvetésben betöltött szerepén keresztül, majd a jelzáloghitelek helye a hitelezésen belül. Ezt követően a jelzáloghitelezés gyakorlatára, szabályozására térek ki, illetve nemzetközi összehasonlítást készítek a jelzáloghitel-piacokról. Ezután a lakáspolitikai országok közötti összevetése következik. Végezetül következtetéseket vonok le a nemzetközi gyakorlat alapján hazánk lakáspolitikai rendszerére vonatkozóan, és javaslatokat teszek annak fejlesztésére.

2 A LAKÁSPOLITIKAI CÉLÚ KÖZKIADÁSOK ÉS A SZOCIÁLIS LAKÁSPOLITIKA ALAKULÁSA

A modern állam elengedhetetlen kötelezettsége bizonyos jóléti funkciók ellátása. Az egyes országokban ennek abszolút összege és a költségvetés összes kiadásaihoz mért aránya is különböző. A jóléti funkciók nem azonosak a szociális juttatásokkal, hanem annál jóval szélesebb kört ölelnek fel. A jóléti funkciónak csak egyik elemét képezi a szociális ellátás, emellett még számos más állami szerepvállalás is ide sorolható. Mint például az oktatási rendszer finanszírozása, a kulturális élet támogatása, a nyugdíjrendszer a családok támogatása, az egészségügyi rendszer fenntartása és finanszírozása, a táppénzek folyósítása, is éppúgy részét képezi e funkcióknak, mint a munkanélküliek ellátása és segélyezése, valamint a lakástámogatások. Ez igen széles körű szerepvállalást igényel a kormányzatoktól és az egész államháztartási rendszertől, hiszen a különböző területek finanszírozása és feladatmegoldása más-más módon valósítható meg.

A támogatások általában jelentős szerepet játszanak a szegénység csökkentésében. A segélyek szerepe kisebb ezen a téren, inkább a családtámogatásokon van a hangsúly. Hasonlóan szegénység csökkentő hatása van a nyugdíjnak, valamint a munkanélküli járuléknak is, bár ezek más céllal működnek.

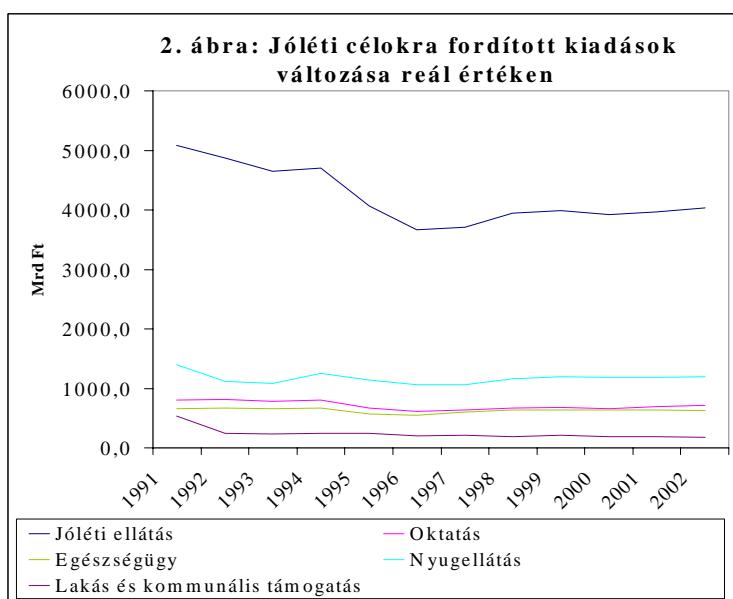
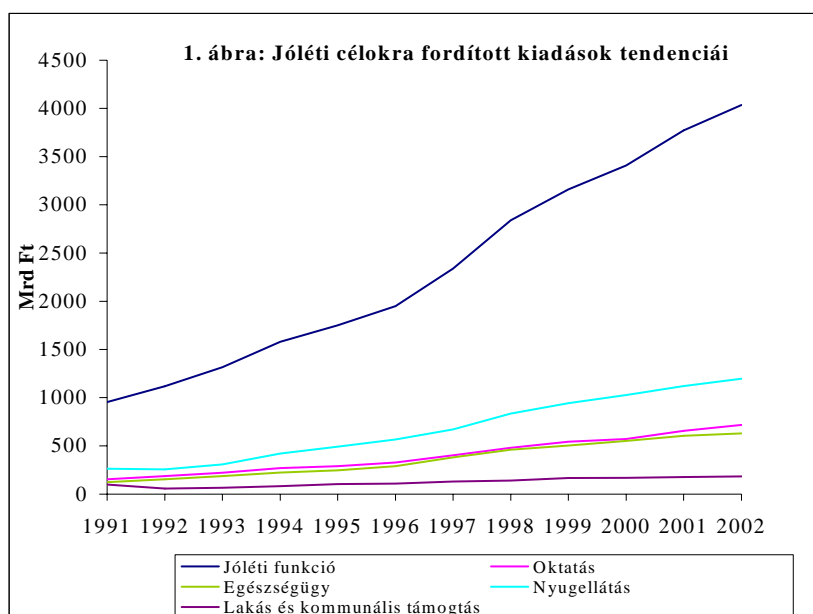
Az európai társadalomnak a szociális védelem, a szociális gondoskodás alapeleme, az Európai Unió szintjén is elfogadott, és közösségi szabályokban rögzített a szociálpolitika folyamatos megléte, és működése, függetlenül attól, hogy a gazdaság milyen növekedési ütemmel fejlődik. A jóléti rendszer reformjai is a jelen problémáinak megoldást, illetve a jövőbeni gazdasági fejlődés bázisának biztosítását célozzák.¹

Az állami beavatkozásnak öt fokozata ismert. Az első lépcsőfok a *szabályozás*, vagyis a gazdasági együttműködés keretfeltételeinek megteremtése. A második szintet a *pénzbeli juttatások* jelentik, melyek többsége szabad felhasználású. Ennek három további csoportját különböztethetjük meg: hozzájáruláshoz kötött (társadalombiztosítási jellegű) juttatások, amelyek lehetnek fix összegűek, vagy a jövedelem százalékában megállapítottak. Lehetnek hozzájárulástól függetlenek a transzferek, ezen belül reziduálisak vagy univerzálisak. Valamint az adókedvezmények is ide sorolhatóak, napjaink államai alkalmazzák ezt az eszközt. A harmadik szintet a *dotációk* jelentik, itt az állam a terméke vagy szolgáltatások árát igyekszik befolyásolni, nem a jövedelmeket. A negyedik szintet a *természetbeni juttatások* jelentik, ahol az állam vagy előállítóként, vagy finanszírozóként jelenik meg. Az ötödik szintet pedig a *jólét vegyes gazdasága* alkotja, vagyis állami és nem állami intézmények egymást helyettesítő viszonyban vesznek részt a jóléti

¹ Bouget [2003]

szolgáltatások biztosításában.² A modern államok ezeknek a beavatkozási formáknak a segítségével igyekeznek jóléti rendszerüket kiépíteni.

A magyar kormány egy öngondoskodáson nyugvó, decentralizált jóléti rendszert kíván kiépíteni. A cél a lakosság munkaképességének, képzettségének javítása, a foglalkoztatási arány növelése, az elmaradott régiók és társadalmi csoportok felzárkóztatása, a gyermekek felnevelési és iskoláztatási körülményeinek javítása, a bérszínvonal növelése, új munkahelyek teremtése és a jövedelmi különbségek, illetve a szegénység csökkentése. E célok megvalósítása széles körű társadalmi szerepvállalást és jelentős terheket követel meg a mindenkori kormányzatoktól.



² Csaba-Tóth [1999]

Habár a kormány jelentős hangsúlyt fektet a szociális funkciókra, az e célra fordított összegek reálértéken mégis folyamatosan csökkennek. Ha a jóléti kiadások értékét megvizsgáljuk, látható, hogy folyamatosan csökken ezek reálértéke a 90-es évek eleje óta. Az első diagram mutatja a nominálértékeket, ahol látható, hogy a jóléti célokra fordított kiadások összege évről évre nő, a második diagram reálértéken mutatja ugyanezen adatokat. Itt világosan látható a csökkenő tendencia a 2002-es árakon számított, az inflációs rátával diszkontált reálérték esetén.

Nemzetközi összehasonlítás készítése esetén az országos adatok a lakáspolitikai kiadásokról, illetve ezek összehasonlítása csak fenntartással kezelhető, mivel az egyes országok más-más politikai eszközök kiadási hatásait veszik figyelembe, más szisztéma szerint csoportosítják közkiadásait, illetve nem mindenhol állnak rendelkezésre adatok a lakáscélú kiadásokról. A legtöbb országban a közétett adatok tartalmazzák az adó- és kamatkedvezményeket, és esetleg a lakáscélú egyéb közkiadásokat is. Néhány államban, mint például Németország és Portugália az igénybe nem vett bevételeket is tartalmazzák. Mások, mint például Belgium, csak szövetségi szinten közölnek adatokat, néhány esetben pedig, mint például Svédország, minden olyan kiadást tartalmazznak, amelyet akár a bérlakás-szektorban, akár a tulajdonosi szférának nyújtanak. A legtöbb ország azonban csak a lakástulajdonosoknak nyújtott támogatásokra koncentrál. Az 1. és 2. táblázat az egyes országok lakáscélú közkiadásainak mértékét mutatja, de mint említettem, csak fenntartással tekinthetők egy esetleges összehasonlítás alapján az adatok, mert eltérő lehet a tartalmuk.

1. táblázat: Lakáscélú közkiadások (millió €)

Ország	Típus	1995	2000	2002
Németország	Befektetés	5121	3579	2600
	Személyi támogatás	2938	3426	4500
	Összesen	8058	7005	8925
Franciaország	Befektetés	3469	3430	3576
	Személyi támogatás	4025	5346	5349
	Költségvetésen kívüli személyi támogatások	7116	7346	8174
	Összesen	14610	16122	17099
Egyesült Királyság	Befektetés	7480	8038	7955
	Személyi támogatás	16924	18437	19696
	Összesen	24404	26475	27651

Forrás: Ministère de l'équipement, des transports et du logement

Az adatokból jól látható, hogy az európai országok többségében GDP arány tekintetében stagnál, vagy csökken a lakáscélú közkiadások mértéke. Az ezredfordulót követően GDP arányosan és egy főre vetítve is csak az Egyesült Királyság előzi meg Franciaországot a kormányzati lakástámogatások mérték tekintetében.

2. táblázat: Lakáscélú közkiadások az EU-ban (a GDP %-ában)

	1980	1990	2000
Belgium	Nincs adat	0,8	1,0 ³⁾
Dánia	1,3	1,3	1,4
Németország	0,9	0,6	0,9
Görögország	0,2	0,2	0,2
Spanyolország	1,3 ¹⁾	2,3	1,4 ⁴⁾
Franciaország	Nincs adat	1,1	1,1 ⁴⁾
Írország	Nincs adat	Nincs adat	Nincs adat
Olaszország	0,3	0,14	0,1 ⁵⁾
Luxemburg	Nincs adat	0,8 ²⁾	0,6
Hollandia	Nincs adat	0,9	0,7 ⁴⁾
Ausztria	1,4	1,3	1,3 ⁴⁾
Portugália	Nincs adat	0,3	0,8
Finnország	1,4	1,6	1,2
Svédország	1,0	1,5	0,4
Egyesült Királyság	Nincs adat	Nincs adat	0,6

Forrás: Központi Banki közlemények

Megjegyzés: Belgium adatai csak a központi szervek által garantált különböző adó elengedéseket tartalmazzák. Németország adatai tartalmazzák az elengedett bevételeket és a közcélú lakástámogatásokat. Portugália adatai tartalmazzák az adómentességeket és a kamatkedvezmények elengedett bevételeit is, illetve a lakáscélú közkiadásokat is. A svéd adatok pedig tartalmazzák a bérleti díj- és kamatkedvezményeket.

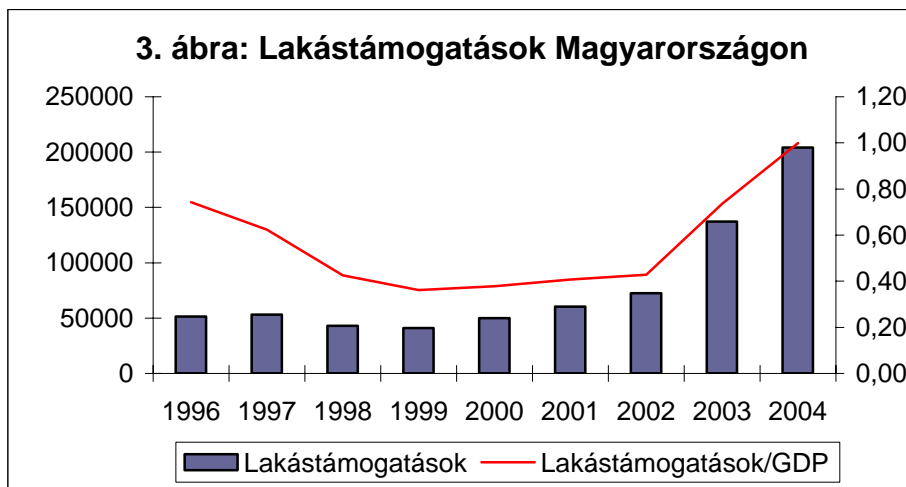
1)1981; 2) 1992; 3) 1997; 4) 1999; 5) 1998

Portugáliában az összes kormányzati kiadás 2%-át teszik ki a lakástámogatások és ehhez kapcsolódó adókedvezmények. Mértékük csökkent az utóbbi években a költségvetési deficit csökkentése, és a lakáspiac ciklikussága következtében. A pénzügyminisztérium szerint az adókedvezmények a közpénzek helytelen felhasználási módját jelentették, mert alacsony kamatok jellemezték az országot, és a lakáshiány sem volt akkora, mint korábban.

A IV. melléklet 4. ábrája alapján látható, hogy a lakástámogatások/GDP mutató tovább csökkent. A legtöbb ország igyekszik kivonulni a lakáspolitikai területéről, mérsékli kiadásait. Ennek legfőbb oka a költségvetés visszafogásának kényszere. Bár az is igaz, hogy a fejlett európai uniós országok többségében a több évtizeden át tartó bőkezű lakástámogatási politikának köszönhetően jó minőségű a lakásállomány alakult ki, és nincs lakáshiány. Az újonnan csatlakozott országok esetében ennek ellenkezője figyelhető meg: a viszonylag magas támogatási szint ellenére a lakásállomány leromlott, felújításra, korszerűsítésre szorul, több ország lakáshiánnyal szembesül, a problémákat tovább fokozza, hogy az állam a rendszerváltás után hirtelen kivonult a szektorból, és csak most kezd ismét megjelenni ott.

Az újonnan csatlakozott országoknál alacsony GDP arányos lakástámogatási érték jellemző. Lengyelországban 95-ben még a GDP 1%-át tették ki a lakástámogatások, 2004-re ez a tizedére csökkent a megszorításoknak köszönhetően. Ez az állami kiadásokon belül 3,3%-os részarányról 0,6%-os szintre való csökkenést jelentett. Csehországban a 90-es évek elejére 4%-ról 2,5%-ra

csökkent az összes állami kiadáson belül a lakástámogatások részaránya, a GDP-hez viszonyítva pedig 1% alá csökkent az értéke.



Forrás: KSH és MNB adatok alapján saját számítás

A fenti ábra mutatja, hogy hazánkban hogyan alakult a lakástámogatások értéke az elmúlt tíz évben, illetve a vonaldiagram jelzi a támogatások GDP-hez viszonyított arányát. A szubvenciók mértékének növekedése igazán csak a lakástámogatások 2002-es használt lakásokra való kiterjesztése után lódult meg. A lakástámogatások területén a támogatási rendszer várható szigorításának bejelentése után következett be jelentősebb növekedés, sokan még igyekeztek kihasználni a még elérhető támogatási lehetőségeket. Az összkiadáson belül átlagosan 1-3%-ot tettek ki a lakástámogatások (III./12. melléklet), GDP arányosan pedig 0,5-1%-ot.

Általánosságban következtetésül levonható az adatok alapján, hogy napjainkban csökkenés figyelhető meg a lakáscélú közkiadások területén az EU országaiban, vagyis a politikai hozzáállás az egyre célzottabb költekezés irányába változik. Hazánkban a jelenlegi támogatási politika mellett az utóbbi három évben jelentős növekedés indult el a lakástámogatások terén, várhatóan azonban ennek aránya mérséklődni fog az újraelosztás mértékének csökkentése következtében. A költségvetési egyensúly megtartása együtt jár a lakástámogatások csökkenésével.

3 A JELZÁLOGHITELEZÉSRŐL RÖVIDEN

3.1 A hitel és a jelzáloghitel definíciója

A hitel fogalmát sokféleképpen meg lehet határozni. A hitelügylet keretében a hitelnyújtó bank pénzt ruház át a hitelfelvevőre, s annak reményében teszi ezt, hogy az utóbbi a hitelszerződésben rögzített feltételek szerint törleszti is majd adósságát.

A hitel a gazdasági, üzleti élet szerves része, segíti a gazdasági folyamatokat. A köznyelv nem tesz különbséget a hitel és a kölcsön fogalma között, holott mind a jog, mind pedig a pénzügytudomány eltérően értelmezi azokat. A hitel egy ígéret a pénzintézet részéről, amelyben vállalja, hogy az adós rendelkezésére pénzt bocsát – vagy vele kölcsönszerződést köt. A kölcsön már maga a tényleges pénzáadás. Az előbbit a pénzteremtéssel kötik össze, az utóbbi a pénzüjraelosztáshoz kapcsolódik.³ Bankhitel esetén a bank a hitelszerződéssel egyoldalúan kötelezettséget vállal arra, hogy meghatározott feltételek bekövetkezése esetén kölcsönszerződést köt, és kölcsönt nyújt. A bankok e tevékenységüket üzletszerűen végzik, nyereség elérése céljából. A bankhitel az ügyfél kérelmére, meghatározott célra, írásba foglalt szerződés alapján a bank által nyújtott pénzösszeg, amely összeg kamatokkal és költségekkel növelt részének meghatározott időre, illetve részletekben történő visszafizetését a fizetőképes ügyfél a szerződéskötéskor a bank által előírt fedezettel garantálja.

A modern ügyfélorientált bankok nem különböztetik meg ügyfeleiket abból a szempontból, hogy termelési, építési vagy fogyasztási céllal kérnek, vagy kapnak hitelt, mivel az egyes ügyfelek azonos feltételekkel kell, hogy induljanak a bankkapcsolat kialakításakor. Az ügyfeleknek megfelelő hiteligényt alátámasztó biztosítékokkal kell rendelkezni. A hitelt az ügyfelek igénybe vehetik egy összegben vagy előre meghatározott részletekben.⁴

Ha csoportosítjuk a hiteleket fedezet szerint, akkor fedezettel bíró, és fedezettel nem rendelkező hiteleket különböztethetünk meg. Ez utóbbi csoportba tartoznak a jelzáloghitelek. Jelzálogkölcsön alatt az ingatlanvagyonnal fedezett, előre meghatározott törlesztésű és kamatozású kölcsönt értünk. Ennek értelmében az adós nemteljesítése esetén a hitelezőnek lehetősége van a hiteltartozás fejében birtokba venni az ingatlant, a kölcsön visszafizetésének biztosítása érdekében.

„A jelzáloghitel olyan hosszú távú pénzügyi konstrukció, amelynél a hitel fedezetét egy ingatlan vagy ingó dolog képezi.”⁵

³ Huszti (1996) 102. o.

⁴ Huszti (1996) 102. o.

⁵ Meir Kohn: Bank- és Pénzügyek, Pénzügyi piacok (433. oldal)

Az ingatlanzálogjoggal fedezett hitelek között alapvetően megkülönböztethetők a jelzálog-alapú hitelek és a jelzáloghitelek: a jelzálog-alapú hiteleket a folyósító hitelintézet tradicionális forrásokkal, míg a jelzáloghiteleket jelzáloglevél kibocsátásán keresztül finanszírozza. Ezen kívül a lakáshitelezési piac termékei a támogatási rendszerben való megjelenés, illetve a támogatási rendelet előírásai miatt a hitelek felhasználásának gazdasági célja szerint csoportosíthatók tovább.

Bankok által folyósított lakáshitelek a következők lehetnek:

I. Államilag kamattámogatott forinthitelek:

- jelzáloglevéllel finanszírozott hitelek,
- kiegészítő kamattámogatású hitel.

II. Piaci kamatozású hitelek:

A bankok kockázatkezelése alapján:

- vannak hitelek, melyeknél az ingatlan-fedezettség és a jövedelmi-fedezettség is szerepet játszanak a hitelbírálatban,
- és léteznek olyan hitelek, ahol az ingatlan-fedezettség alapján dől el a hitelképesség jövedelemvizsgálat nélkül (jelzálog jellegű hitelek).

A hitel devizaneme alapján beszélünk:

- devizahitelekről
- forinthitelekről.

A hitel kamatozása szerint lehetnek:

- fix kamatozásúak: a kamatláb az egész futamidő alatt állandó. „A fix kamatozású jelzáloghitel valójában amortizálódó (részletfizetéses) hitelfajta, az egész futamidő alatt megegyező összegű havi törlesztő részleteket kell fizetnie a hitelfelvevőnek.”⁶
- változó kamatozásúak: a hitel kamatlábát nem rögzítik a teljes futamidőre, hanem azt valamilyen referencia-kamatlábhoz kötik.

A bankok saját termékei között említhetjük meg az áthidaló és megelőlegező kölcsönt, melyeket a kedvezményes hitel lebonyolításáig nyújtanak.

A lakáshiteleket népszerűsítik még az ún. kombi hiteltermékek, amelyekhez a hitel mellett egyéb szolgáltatás is társul. Az egyik ilyen az életbiztosítással kombinált lakáshitel, a másik pedig a lakáskasszával kombinált lakáshitel. A termékek jellegzetessége, hogy az egyik életbiztosítással párosul, a másik pedig előtakarékossgal. A lakáskassza előnye, hogy a megtakarított összeget a futamidő lejártával a lakáshitel előtörlesztésére lehet fordítani, mely betéti kamattal növelt összeg.

⁶ Meir Kohn: Bank- és Pénzügyek, Pénzügyi piacok (433. oldal)

Sőt, jelenleg az így lekötött megtakarításokat az állam is támogatja. Az állami támogatás mértéke a lakás-takarékpénztárak esetén 30%, maximum 72 ezer forint évente.

A biztosítók életbiztosítási tartalékuk terhére, annak 5%-ig saját jogon is hitelt nyújthatnak, akár az életbiztosítás összegével megegyező mértékig. A befizetések inentől a kamat mértékével emelkednek, tőkét a biztosító törleszt a befizetett díjakból, haláleset bekövetkezése esetén a biztosítás összegéből kifizetésre kerül a hitel, az örökösök tehermentes ingatlant kapnak.

3.2 A jelzáloghitelezés kialakulása

Annak ellenére, hogy az egyház elítélte a kamat fejében történő hitelezést, uzsora bűnének tartották, már több száz évvel ezelőtt a feudális Angliában is voltak hitelek, amelyekre a föld volt a fedezet. Fontos volt a hitelezők számára, hogy megszerezzék a föld tulajdonjogát a hitelért cserébe, hiszen ez volt az egyetlen módja annak, hogy elkerüljék az egyház szankcióit. Az így megszerzett földterület lett a hitel biztosítója. Abban az esetben, ha az adós nem fizetett, a hitelezőnek joga volt visszatartani a földbirtokot egészen addig, amíg az adós nem teljesítette kötelezettségét. Ha nem tudta visszafizetni az adós a tartozását, akkor a hitelezőé lett a földbirtok. Bár így kijátszották az egyház szigorú szabályait, mégis kényelmetlen volt a hitelezőknek ez a forma. Sokszor az adós nem tudta vagy nem akarta a földje tulajdonjogát odaadni a hitelért. Illetve az adósok sokszor nem örültek neki, hogy oda kell adniuk földjük tulajdonjogát, mivel sokszor arra kellett a hitel, hogy azt fejlesszék. Így lehetetlenné vált a hitelfelvétel.

Ahogy egyre hétköznapibbá vált ez a hitelezési forma, már nem volt szükséges többé a föld tulajdonjogát átruházni a hitelezőre. Kialakult az úgynevezett halott vagy passzív hitelezési forma. Ennek szigorú feltételei voltak, bármikor visszatarthatta az adós a földterületet. A hitelező elvehette a földterületet, ha az adós nem fizetett, de a föld tulajdonjoga a hitel lejáratáig (az eredeti hitelszerződésben szereplő hitel időtartamáig) az adósé maradt.

Gyors fejlődésnek indult ez a forma, hiszen nagy igény volt az ilyen jellegű hitelekre. Folyamatosan kialakult a jogi háttere is. Szükség is volt rá, hiszen sokszor arra az ingatlanra vettek fel hitelt, amelyen laktak, illetve dolgoztak.⁷

A jelzáloghitelezés mindig is jó befektetésnek számított, ugyanis nem olyan szeszélyes, mint a tőzsdei befektetések, és többnyire megőrzi értékét. Az emberek életük során általában házukra költenek a legtöbbet, hiszen mindenkinek élnie kell valahol, kell egy biztos menedék. Általában az inflációtól védett befektetési forma, értéke adómentesen nőhet, és ha már úgyis kell lakni valahol, akkor miért ne fektetne be az ember a saját házába.

⁷ Goldenberg (1993)

Az egész világon jelentős szerep jut e hitelezési formának, hiszen ez az egyik legbiztosabb módja a tőke kihelyezésének. Mértéke olyan jelentős, hogy például az Európai Unióban a GDP több mint egy harmadát teszi ki a jelzáloghitel-állomány, a háztartások eladósodásának pedig közel 80 százalékát teszik ki a jelzáloghitelek.

Amerikában is jelentős szerephez jut ez a hitelezési forma. Kanadában minden második vagy harmadik házra kötnek jelzáloghitelt, így körülbelül 3 millió ingatlan van jelzáloggal terhelve, amely mintegy 400 milliárd dollár értékű jelzáloghitel-állományt jelent. Ez a GDP 40 százalékát teszi ki.⁸

3.3 A jelzáloghitelezés modelljei

A jelzáloghitelezésnek két modellje alakult ki a világban: az egyik a német a másik az amerikai modell. A fő különbség a két modell között, hogy az amerikai esetében jelzáloghitel-csomagok elkülöníthetők és értékpapírosíthatók, a német modell esetében pedig a jelzáloghitelbank teljes vagyonával felel az általa kibocsátott jelzáloglevelekért. A magyar szabályozás számára elsősorban a német törvényi keretek szolgáltak mintául, ugyanakkor a másodlagos piac és a különböző derivatív eszközök kialakításakor az amerikai jelzálog piac is a figyelem középpontjába került.

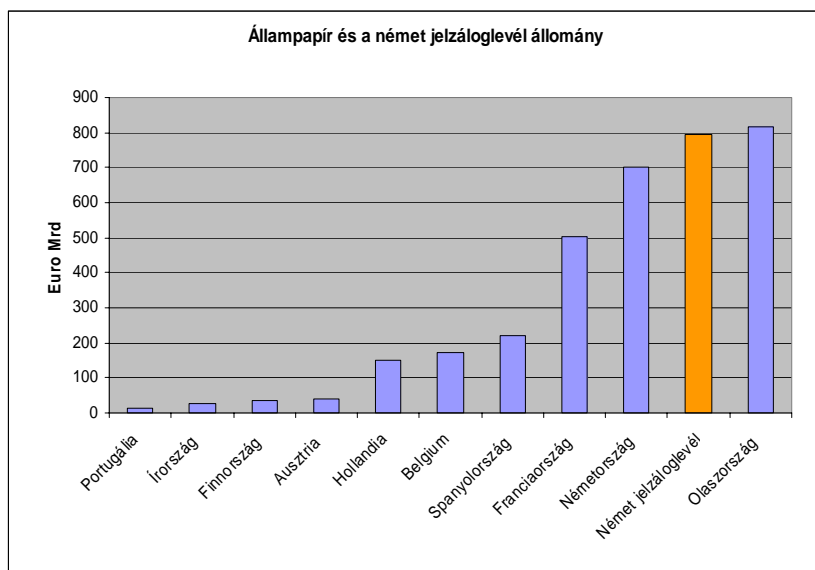
A *német modell* régi múltra tekint vissza. Az 1889-es jelzálogbank törvényen alapszik mind a mai napig. A jelzálogbankok (Hypothekenbank) szakosított hitelintézetként működnek, kivéve a tartományi bankokat (amelyek többnyire univerzális bankként működnek) és néhány univerzális bankot, amelyek többnyire kereskedelmi bankok tulajdonában vannak, kis fiókhálózattal, kevés alkalmazottal, ügynökökkel dolgoznak, így költségeiket alacsony szinten tartják, kis kamatrést alkalmaznak. A hitel a hitelnyújtó mérlegében marad, és jelzáloglevelet is ő bocsát ki. A tőkepiacról végzik hiteleik refinanszírozását. Csak meghatározott tevékenységet végezhetnek.

A jelzálogbankok felügyelete az üzleti bankok felügyeleténél jóval szigorúbb. A Szövetségi Bankfelügyelet (Bundesaufsicht für das Kreditsystem) a tőkemegfelelés és egyéb általános ellenőrzés mellett vizsgálja a jelzálogbankok hitelezésénél alkalmazott ingatlanértékelését, továbbá a jelzáloglevelek ingatlannal történő fedezettségére vonatkozó szabályok betartását. A kölcsönök maximum 60%-át finanszírozhatják jelzáloglevél-kibocsátás révén.

Az önkormányzatoknak is nyújtanak úgynevezett kommunális hiteleket, melyek alacsony kockázatúak.

A német jelzáloglevél állomány részaránya kiemelkedő a tagállamok állampapírpiacai között, és már külföldön is keresett papírok.

⁸ OPIC [2000]



4. ábra: A német jelzáloglevél-állomány összehasonlítása néhány EU tagállam állampapír állományával 1998-ban

Forrás: Pat O'Reilly – Mortgage Lending 1999.

A német modellhez hasonló jelzálog-finanszírozás más európai országokban is létezik: Franciaországban, Nagy-Britanniában, Hollandiában, Olaszországban, Ausztriában. A közép- és kelet-európai országok közül elsőként Csehországban hoztak törvényt a jelzálogbankokról 1995-ben. Azóta több cseh jelzálogbank is alakult, az első jelzálogleveleket 1996 nyarán hozták forgalomba.

Az alapelv mindenütt a jelzálogbank által kibocsátott értékpapír speciális biztonságának megteremtése, míg az aktív és passzív műveletek közötti kapcsolat az egyes országokban különböző. A történelmi fejlődés nemzeti sajátosságai következtében eltérések figyelhetők meg az egyes államok rendszereiben. Dániában például még megtalálható annak a régi jelzáloghitelrendszernek néhány eleme, ahol szoros kapcsolat volt a jelzáloghitelek és a jelzáloglevelek között és a kölcsönfelvevő közvetett felelősséggel tartozott a jelzáloglevél tulajdonosával szemben. A német szabályozás ezzel szemben csak a csődtömegeből való kielégítésnél biztosít elsőbbséget a jelzáloglevelek birtokosainak a jelzálogbank felszámolása esetén.

Sikeres a modell, mert a forgalomban lévő jelzáloglevelek állománya a legtöbb országban meghaladja az állampapírokét. Hazánk is ezt a modellt vette át.

Az *amerikai piacokon* a jelzáloghitelezés túlmutat a lakáspolitikai keretein. Jelentős méretű jelzáloghitel-piac alakult ki. A piac két jól elkülöníthető részre osztható, a lakáspiacra és a mezőgazdasági ingatlanokra. Ebből én a lakáshitelekre térek ki. Sajátos jogi és hitelezés

környezetben alakult ki és hatalmas az amerikai lakás piac, évi 1,5 millió ingatlan épül, az ingatlanokhoz kapcsolódó jelzáloghitelek a hitelpiac jelentős részét teszik ki.

A jelzáloghitelező dönthet, hogy a hitelt saját portfóliójában tartja, más befektetési intézménynek értékesíti, amely más hitelekkel közös alapba helyezve értékpapírt bocsát ki, vagy maga bocsát ki a hitelekkel fedezett értékpapírokat. Az elsődleges hitelezők a likviditásuk növelése, valamint a kockázatuk csökkentése érdekében adják tovább követeléseiket. (A másodlagos piacot privát társaságok - biztosítók, nyugdíjalapok - és a szövetségi kormány által támogatott szervezetek alkotják.). A másodlagos jelzálogpiacon a már folyósított jelzálogkölsönök adásvétele és értékpapírosítása folyik.

A másodlagos piac szereplői a kölcsönök felvásárlásához szükséges források biztosítására a jelzáloghitelek feltételrendszeréhez igazodó jelzálogleveleket bocsátanak ki. Jelzáloglevelek forgalomba hozatalával magánszervezetek és támogatott nagy intézmények egyaránt foglalkozhatnak. Két állami szervezet, a Government National Mortgage Association (Ginnie Mae – GNMA) és a Federal Home Loan Mortgage Corporation (Freddie Mac – FHLMC) kapott jogot állami garanciavállalás melletti jelzálogalapú értékpapírok kibocsátására és azok befektetőknek történő értékesítésére.

A másodlagos jelzálogpiaci intézmények előírják azokat az értékelési és elbírálási szabályokat, amelyeket az általuk megvásárolt hitelekre alkalmazni kell. Az amerikai kormányzat rendkívül szigorú és részletes feltételeket szab az államilag garantált hitelekre.

A másodlagos piac szereplői a jelzáloghiteleket meghatározott szabályok szerint csomagokba rendezik. Egy csomagba csak az azonos típusú kölcsönök kerülhetnek. Ezekre a kölcsönökre azután értékpapírokat bocsátanak ki, melyek közül azok az értékpapírok a legnépszerűbbek, amelyek havonta fizetnek kamatot és tőketörlesztést is. A jelzálogpapírok hozama hozzávetőleg azonos a 10 éves lejáratú államkötvények hozamával.

Az amerikai piacon a hitel kikerül a hitelnyújtó mérlegéből, és így hamar visszakapja kihelyezett tőkéjét, a másodlagos piacon pedig előre rögzített feltételek szerint a hitelek értékpapírosítása történik meg.

A jelzáloghitelek segítségével finanszírozott beruházások multiplikátor hatásúak, az egész gazdasági életet gerjesztik. Alacsony kamatok, és egyensúlyban lévő piac esetén ez biztosítja a magánszemélyek és a mezőgazdasági termelők számára a vállalati szektorhoz hasonló tőkeáttételt. (Ebben az esetben pénzügyi tőkeáttételről beszélhetünk, vagyis a magánszemélyek is fix költségű forrásokkal finanszírozzák tevékenységüket.⁹ Ezzel ugyan növelik kockázatukat, de eredményességük is javul.) Ez a tőkeáttétel a beruházások szintjének növekedését eredményezi. Ha

⁹ Illés (1998)

a hitel tőkeköltsége a saját tőke költségénél alacsonyabbá válik, akkor ez a tőkeáttételi hatáson keresztül a háztartások felhalmozási tevékenységét fokozza.

A Kongresszus 1933-ban hatalmazta fel a Federal Housing Administration-t (FHA) arra, hogy állami (szövetségi kormányzati) garanciát adjon a magán jelzálog-hitelezők hiteleire. Létrejött a Federal National Mortgage Association (FNMA – Fannie Mae), amely 1938-tól a Kongresszus felhatalmazásával megvásárolta a jelzálog-hitelezőktől FHA garantált hiteleiket. Ennek finanszírozásához rövid távú állampapírokat bocsátott ki.

FNMA 1968-ban átszervezték, privatizálták és létrehozták a Government National Mortgage Association-t (GNMA – Ginnie Mae), amely állami tulajdonban maradt és feladata az alacsonyabb jövedelmű családok számára a piaci kamatlábnál alacsonyabb kamatozású lakáshitelek biztosítása, és e kölcsönök vásárlása volt. A jelzáloghitelt nyújtó intézet volt felelős a havi részletek beszedéséért, az ezzel járó adminisztratív feladatok ellátásáért, majd minden pénzáramot továbbított az alap tulajdonosai felé. Ha a jelzáloghitel felvevője nem tudott törleszteni, akkor a hitelnyújtónak kellett fizetni, amiért a hitelbiztosítók kompenzálták. A jelzáloghitel-nyújtó csődje esetére a GNMA vállalt fizetési garanciát.

Ugyancsak 1970-ben megalakult a Federal Home Loan Mortgage Corporation (FHLMC - Freddie Mac), amely a GNMA/FNMA kondícióknak meg nem felelő jelzáloghiteleket vásárolta meg.

A 80-as évektől folyamatosan bővült a hitelkínálat, elterjedtek a változó kamatozású hitelek. A következő jelzáloghitel-típusok érhetők el a piacon:

- fix részletű hitel (Level-Payment Mortgage, LPM),
- lépcsőzetesen növekvő törlesztésű hitelek (Graduated-Payment Mortgage, GPM),
- változó kamatozású hitel (Adjustable Rate Mortgage, ARM),
- támogatott jelzáloghitel (Tiered-Payment Mortgage, TPM),
- refinanszírozó jelzáloghitel (Balloon Mortgage, BM),
- kétlépcsős hitel (Two-Step Mortgage, TSM),
- rögzített/változó kamatozású jelzáloghitel hibridek

Jellemzően a hitelezők kamatlábkockázatuk csökkentésére változó kamatozású jelzáloghiteleket (ARM – adjustable-rate mortgage) vezettek be. Az ARM konstrukciónál a hitel kamatlábát nem rögzítik a teljes futamidőre, hanem valamelyik rövidtávú pénzügyi kamatlábhoz kapcsolják. A változó kamatozású jelzáloghitelek esetében a kamatlábkockázat csökkentésére csak a hitelkockázat növelése árán van lehetőség. A hitelkockázat csökkentése érdekében sok ARM-szerződés felülről korlátozza, legfeljebb mennyire emelhető a kamatláb. Más jellegű ARM-konstrukciókban a havi törlesztésre állapítanak meg összegszerű felső limitet. Ha a maximalizált havi törlesztés még a kamatokat sem fedezi, akkor az eltéréssel megnövelik a még esedékes kölcsöntőke összegét. Ha a kamatlábak ismét alacsonyabbak, a törlesztések bizonyos hányadát ismét a kölcsöntőke

visszafizetésére fordítják. Előfordulhat azonban, hogy a jelzáloghitel futamidejét növelni kell. Az ilyen felülről korlátozó cap-konstrukciók csökkentik a hitelkockázatot, a hitelező kamatláb-kockázatát azonban növelik.

A változó és fix kamatozás aránya attól függően változik, hogy mekkorák a kamatok. Csökkenő kamatok esetén a változó kamatozás népszerűbb, növekvő esetén pedig a fix kamatozás terjed el.

Nagyon jelentős a lakáshitelek felvétele, az összes jelzáloghitel 55-60%-a lakáscélú. E hitelek többnyire a takarékszövetkezeteken és a takarékpénztárakon keresztül jut el a lakossághoz.

A jelzáloghitelezésnek Európában – az Egyesült Királyság kivételével - négy fő modellje alakult ki¹⁰:

A francia modellben egy külön fedezeteket őrző, és jelzáloglevelet kibocsátó bankot hoztak létre, a hiteladminisztráció viszont a bankok kezében marad. Ezt a modellt követi Finnország, Írország, Norvégia és részben Svédország is.

Az említett német modellt Dánia, Luxembourg, Lengyelország, Magyarország és részben a svédek alkalmazzák.

Az univerzális bank felügyeleti engedéllyel modell esetében az univerzális bank bizonyos feltételek teljesítése esetén jogot kap jelzáloglevél kibocsátására. Ehhez azonban sok kiegészítő szabályozásra van szükség. Szlovénia és Lettország alkalmazza ezt a gyakorlatot.

A negyedik modellt, az univerzális bankot felügyeleti engedély nélkül Bulgária, Csehország, Litvánia, Spanyolország követi. Ebben az esetben nincs szükség külön engedélyezésre a jelzáloglevél-kibocsátáshoz. Itt is kiegészítő rendelkezések szükségesek a megbízhatóság biztosításához.

Az említett modellek a környezeti feltételek változása következtében alakultak ki. A változásoknak nagyon jelentős hatása van az országok szabályozására. Németországban is jelentős változások várhatók, új jelzáloglevél-kibocsátást szabályozó törvény van bevezetés előtt. Az új szabályozás szerint felügyeleti engedéllyel nemcsak a specializált bankok, hanem bármely bank megkaphatja a jelzáloglevél-kibocsátási jogot, ha a kiegészítő szabályoknak megfelelő feltételeket teljesíti. A készülő szabályok a jelzálogbankok erős pozícióját meg is szüntetheti.

¹⁰ Papp M. [2005]

3.4 A jelzáloghitelezés hazai szabályozása¹¹

3.4.1 Történeti fejlődés

A jelzáloghitelezés hazai története egészen a középkorig nyúlik vissza. A zálogkölcönzésnek két típusa alakult ki: a zálogkölcön, amely épületek, mezőgazdasági területek, később gyárak fedezete mellett nyújtott hitelek jelentett; illetve a kézi zálogkölcön, amely a nemesfémtárgyak, festmények és egyéb tartós értékkel bíró személyes javak fedezete mellett folyósított hitelek takarta. A zálog fogalma a XVIII. századi Magyarországon már évszázadok óta ismert és bevett hitelfedezeti módszer volt.

Az ún. tartományi jelzálogintézetek a nemesi birtokok elzálogosítása alapján zálogjegyeket bocsátottak ki. A hitelt felvevő a bemutatóra szóló zálogjegyek tulajdonosai számára köteles volt fizetni a kamatokat és a kibocsátó részére a tőke törlesztését. A zálogjegy fedezetéül ingatlan került lekötésre. A kölcsönt az ingatlan tulajdonosa nem készpénzben, hanem zálogjegy alakjában kapta. A kölcsön összege a zálogul felajánlott birtok becsértékének 50%-áig terjedhetett, és csak tehermentes ingatlanra folyósították. A zálogjegyek kamatfizetési és tőketörlesztési napjait úgy határozták meg, hogy a birtokos a termés értékesítését követően teljesíthesse a kötelezettségeit. Amennyiben az adós ennek nem tett eleget, akkor a zálogul lekötött ingatlant külön bírósági eljárás nélkül zár alá vették, és szükség esetén értékesítették.

A jelzáloghitelezési forma kialakulását, terjedését az ősiség törvénye akadályozta, amelyet 1351-ben vezetett be Nagy Lajos, és egészen az 1848-as eltörléséig korlátozó tényezőként jelentkezett. Az ősiség törvénye értelmében ugyanis a földbirtokok elidegeníthetetlenek voltak. Ha a család kihalt, nem maradt egyetlen örökös sem, akkor az államra szállt a terület tulajdonjoga. Ez az intézmény megakadályozta a földterületek jelzáloggal való terhelését, vagyis nem tudott kialakulni ez a hitelezési forma. Eltörlése után (valamint az 1855-től a telekkönyvezés bevezetésével) út nyílt a jelzáloghitelek számára.

Az Osztrák-Magyar Monarchia idején kezdetben az Osztrák Nemzeti Bank nyújtott jelzáloghiteleket a magyar földbirtokosok számára. Azonban a kibocsátott záloglevelek iránti kereslet kockázatuk miatt alacsony szinten maradt (nem lehetett a birtokot végrehajtani nemfizetés esetén), ezért a forgalomba hozott jelzáloghitel-állomány növekedése korlátokba ütközött. Csak magas hozammal, névérték alatti kibocsátással tudott a bank zálogleveleket forgalomba hozni. A növekvő hiteligényt ebből nem lehetett finanszírozni. Az 1852. évi császári pátens törölte el az ősiséget. Csak a kiegyezés után indult fejlődésnek a magyar jelzáloghitel-piac.

¹¹ Huszár L. [2003]

Az 1867-es jelzáloglevelek biztosításáról szóló törvény kimondta, hogy csak a jelzálogügyletre szakosodott részvénytársaságok és a szövetkezeti formába tömörülő birtoktulajdonosok bocsáthatnak ki jelzáloglevelet. Részletezniük kellett alapszabályukban nyújtott hitelek feltételeit és a fedezetértékelés módszereit. Biztosítéki alapot kellett létrehozniuk, a törvény szabályozta a kölcsönösszeg, a fedezet és a kibocsátott záloglevél kapcsolatát, továbbá kimondta, hogy kielégítési elsőbbséget kapnak a záloglevél-tulajdonosok csőd esetén. 1867-ben a Pesti Magyar Kereskedelmi bank kezdte meg a záloglevél-kibocsátáson alapuló hitelnyújtást. Az első profit érdekeltségű jelzálogintézet 1869-ben jött létre Magyar Jelzáloghitel Bank néven. E bank jelentős mértékben hozott forgalomba zálogleveleket devizában a németországi, francia és svájci piacra is, így könnyebben jutott forráshoz külföldi befektetőktől. A világháborús valutaválság érzékenyen érintette az így vállalt nyitott pozíciói miatt.

1876-ban kiterjesztették a záloglevél kibocsátásának jogát az összes szövetkezeti vagy részvénytársasági formában működő bankra. Meghatározták, hogy a kibocsátás előtt minimum mekkora összegű pénzalapot kell képezni, és ennek hússzorosaig lehetett hitelt nyújtani. (Ez a szavatoló tőke előírások első megjelenési formája volt.)

1879-ben felállították a Kisbirtokosok Országos Földhitelintézetét, mégsem sikerült a kisebb birtokkal rendelkezők hitelfelvételi kedvét megnövelni. A tőkepiac magas kockázatúnak értékelte zálogleveleiket.

A záloglevél-kibocsátás a XIX sz. utolsó két évtizedében és a XX. század első évtizedében fejlődött a leggyorsabban. A jelzálogkölcsön-állomány egyre nagyobb mértékben záloglevél-kibocsátáson alapult, és a külföldi kibocsátás mértékének növekedése következtében tőkeimport szempontjából egyre nagyobb szerepet kapott.¹²

Ezekben az évtizedekben a záloglevél kibocsátáson alapuló jelzáloghitelezéssel foglalkozó intézetek elsősorban mezőgazdasági (föld, erdő, rét, legelő, halastó, és a rajtuk lévő, illetve kapcsolódó ingatlanok), nem-mezőgazdasági (bérházak, családi házak, és más hasonló ingatlanok), valamint ipari ingatlanokra kihelyezett kölcsönöket bonyolítottak. A bankok bankkölcsönt adtak a birtokosoknak (tulajdonosoknak), ezzel jelzálogjogot szereztek az adós ingatlanának meghatározott értékére, és a hitelnyújtáshoz záloglevelet bocsátottak ki (a kibocsátást az 1876. évi XXVI. és az 1928. évi VII. tc. szabályozta).

A világháborút követően összeomlott a jelzálog-üzletág, a korona romlásával a záloglevelek sokat veszítettek értékükből. A valutaválság felszámolásáig nem volt remény a jelzáloghitel-piac fellendülésre. Az 1920-as évek második felében meginduló záloglevél-kibocsátás London irányába fordult. A korábbi „felvevőpiacokon” a háborús újjáépítések miatt nem volt szabad tőke, illetve megrendült a bizalom hazánk iránt a pénzünk elértéktelenedése miatt. A hazai befektetői kör is

¹² Kovács Gy (2004) 134. o.

megcsappant a háború előtti 50%-ról 20%-ra esett vissza részarányuk a záloglevél-tulajdonlásban. A háború előttinél magasabb hozammal és alacsonyabb névértéken lehetett zálogleveleket forgalomba hozni. A világválság véget vetett a külföldi kibocsátásoknak. A második világháború alatt szinte teljesen megszűnt a záloglevél-kibocsátás, a háborút követően pedig évtizedekre megszűnt ez a tőkepiaci elem.

A rendszerváltást követően ismét felmerült a jelzáloglevél-kibocsátás igénye. Viszonylag későn, 1996-ban öt bank alapította meg a Hitelintézetet Előkészítő Részvénytársaságot, melynek feladata volt létrehozni egy kizárólag jelzáloghitelezéssel foglalkozó bankot, amely forrásait értékpapír-kibocsátással szerzi. 1997-ben fogadta el a parlament a jelzálogtörvényt, majd ezt követően 3 Mrd forint alaptőkével megalakult a szakosított pénzügyintézetként működő Földhitel- és Jelzálogbank Rt. A 2000 óta indított lakástámogatási rendszernek köszönhetően kiemelt szerepet kapott a bank. Az 1997. évi XXX. törvény a jelzáloghitel-intézetéről és jelzáloglevélről szabályozza a jelzáloghitel-intézetek alapítását, működését, tevékenységi körét, a jelzáloghitelezés fő szabályait, a jelzáloglevelek jellemzőit, kibocsátásuk feltételeit. A pénzügyi vállalkozásokról, értékpapír fogalomba hozatalról, befektetési szolgáltatásokról szóló törvény is vonatkozik rá, továbbá PM és FM rendeletek is.

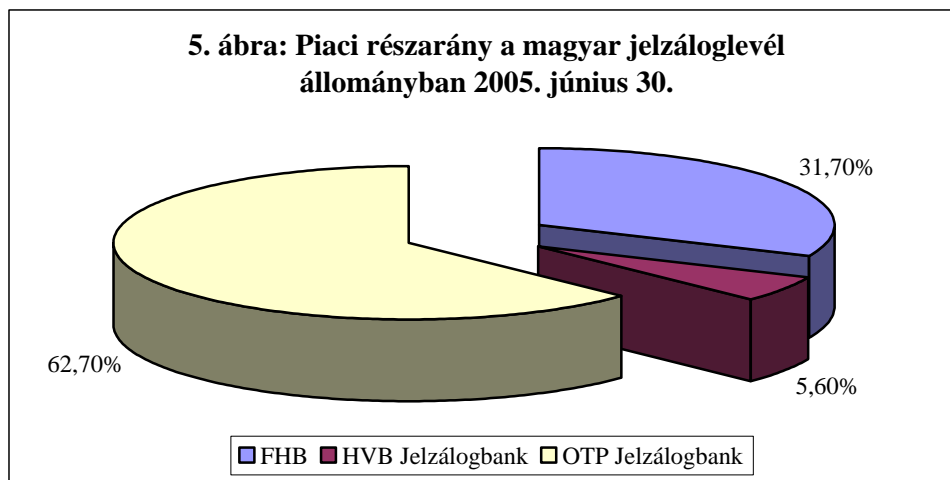
A jelzáloghitelezés a pénzügyintézeti szolgáltatások között rendkívül hiányosan jelent meg. Sem a piaci, sem az intézményi háttere nem fejlődött megfelelően, jelentős lemaradásunk alakult ki. A 90-es évek végén indult el fejlődés. A fejlődést a mezőgazdaság fejlesztésének finanszírozásához szükséges nagy mennyiségű hosszú lejáratú hiteligenye indukálta. Ennek köszönhetően egyre jelentősebb szerepet kapott ez a hitelezési forma.¹³

A törvény adta lehetőségek kihasználásával másodikként alakította meg 1998-ban a német Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG 3 milliárd forint jegyzett tőkével a HVB Jelzálogbankot. A pénzügyintézet által elsőként megcélzott ügyfélkör a nagyobb befektetők csoportja lett. Olyanoké, akik irodaházak, kereskedelmi létesítmények, raktárak és logisztikai centrumok létesítésével foglalkoztak. A lakástámogatási rendszerből adódó üzleti lehetőségek kiaknázására bevezette a lakossági ügyfelek részére kifejlesztett hitel konstrukcióját, és 2001-ben együttműködési megállapodást kötött a Budapest Bankkal.

A piac harmadik szereplője, az OTP Jelzálogbank 3 milliárd forint jegyzett tőkével 2001 késő őszen jött létre. Az anyacég – az Országos Takarékpénztár és Kereskedelmi Bank Rt. – fél évszázados hagyományokra visszatekintve a magyarországi lakáshitel piac meghatározó tagja. A takarékpénztár vezetése azért döntött az önálló jelzálog hitelbank megalakítása mellett, mert ennek révén kívánta javítani erős pozícióit a lakáshitel piacon, és kihasználni a lakástámogatási rendszer elmúlt évekbeli módosításából adódó kedvező lehetőségeket. A bank célkitűzésében az ingatlanfedezetek között a

¹³ Rajnai G. [1998]

termőföldek, a mezőgazdasági birtokok is jelentős arányt képviselnek a földalapú jelzáloghitelezésben.



Forrás: MNB

2001-re teljes körűen kiépült a jelzáloghitel-piac, megjelentek a piac szereplői. Az első ábra alapján látható, hogy az OTP Jelzálogbank rendelkezik a legnagyobb piaci részesedéssel (62,7%) a jelzálogbankok közül, őt követi 31,7%-kal az FHB Rt. A legkisebb súllyal az HVB Rt. rendelkezik. A jelzáloghitelezés a magyarországi bankári szolgáltatások jelentős üzletágává vált, és dinamikus fejlődés jellemzi. Az üzletág további sikeres térhódítása, fellendülése, pénzügyi térnyerése várható.

3.4.2 Szabályozási környezet

Mint említettem, a hazai jelzáloghitel-piaci szabályozás a német modell jellemzőit követi, elsősorban az 1997-es XXX. törvény szabályozza a jelzáloghitelezés területét. E törvény értelmében jelzálog-hitelintézet legalább 3 milliárd forint jegyzett tőkével alapítható szakosított hitelintézet. Nem kell csatlakoznia az OBA-hoz, hiszen betétet nem gyűjthet, és nem értékpapír-forgalmazó. Magyarország területén lévő ingatlanon alapított jelzálog fedezete mellett pénzkölcsönt nyújthat, melyhez forrásait jelzáloglevél kibocsátásával gyűjti. Szűk tevékenységi kört engedélyez a törvény számára a kockázatok mérséklése céljából. Betétgyűjtést kivéve elfogadhat visszafizetendő pénzeszközöket a nyilvánosságtól, pénzkölcsönt nyújthat magyarországi ingatlan jelzálogfedezete mellett. Nyújthat pénzkölcsönt fedezet nélkül is, ha azt állami garancia helyettesíti. Kezességet és bankgaranciát (egyéb bankári kötelezettséget) vállalhat (csak ingatlanfedezet mellett és csak olyan ügyfeleinek, akiknek már jelzáloghitelt nyújtott), kereskedelmi tevékenységet végezhet (kamatláb- és deviza-csereügylet).

Az értékpapírtörvény idevonatkozó szabályai szerint saját kibocsátású értékpapírhoz kapcsolódóan értékpapír-letétkezelést és ehhez kapcsolódó szolgáltatást, letéti őrzést, értékpapír-számlavezetést végezhet. Illetve saját kibocsátású jelzáloglevél, kötvény, letéti jegy forgalomba hozatalát szervezheti és ehhez fűződő szolgáltatásokat nyújthat.

A törvény szigorú fedezeti, befektetési és különleges felügyeleti ellenőrzési szabályokat állapít meg a jelzálog hitelintézet működésére vonatkozóan. Üzletszerűen nem végezhet befektetést, értékpapír-kereskedést, üzletszerűen kizárólag ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározását végezheti hitelintézetek és biztosítók számára. Közvetlen illetve közvetett tulajdoni részesedése csak olyan gazdasági társaságban lehet, mely pénzügyi szolgáltatásból származó veszteség mérséklése, elhárítása érdekében, vagy adósa ellen indított végrehajtási, felszámolási eljárás során szerzett ingatlanok kezelésével, hasznosításával, értékesítésével összefüggő tevékenységet végez. A gazdasági társaságokban szerzett összes részesedése nem haladhatja meg szavatoló tőkéje tíz százalékát. A nyilvántartott, rendszeresen minősített, elkülönítetten kezelt, három évnél rövidebb ideig szerzett – felszámolás, végrehajtás következtében keletkezett - tulajdoni hányadokat nem kell figyelembe venni.

Az összes ingatlanbefektetése nem haladhatja meg a szavatoló tőke öt százalékát (a banküzemi célt szolgáló ingatlanok, illetve a végrehajtásra váró ingatlanok kivételt képeznek ez alól). Ezzel a tőke felesleges lekötését igyekeznek megakadályozni, és az eszközök mobilizálhatóságát védik. Korlátozza a törvény a jelzálog hitelintézet befektetéseit, csak szűk körben a szavatoló tőkéjének 20%-áig terjedhet befektetéseinek mértéke.

A jelzálog hitelintézet a vonatkozó jogszabályok figyelembevételével hitelbiztosítéki érték-megállapítási szabályzatot köteles készíteni, amelyet az Állami Pénz- és Tőkepiaci Felügyelet hagy jóvá. Kizárólag magyarországi ingatlanra kötött jelzálog, vagy állami kézfizető kezesség vállalása esetén nyújthat hitelt hosszú lejáratra. Ez a bank biztonságos működését és a hitelezési kockázat csökkentését hivatott szolgálni. A teljes hitelállományban a legalább ötéves lejáratú jelzáloghitelek arányának meg kell haladnia a nyolcvan százalékot. A fedezetül felajánlott ingatlan esetében elidegenítési és terhelési tilalmat kell kikötni a jelzálogbank javára, tehát első jelzálogjogi ranghely illeti meg a bankot. A tőkekövetelések állománya nem haladhatja meg a fedezetül felajánlott ingatlanok értékének hetven százalékát a kintlévőségek behajthatósága érdekében.

Az 54/1997. földművelésügyi miniszteri és a 25/1997. pénzügyminiszteri rendelet „a termőföld és a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározásához” szól a fedezet értékének meghatározásához szükséges módszertani elvekről. A hitelbiztosítéki érték megállapításának alapja az ingatlan piaci értéke, amelyet csökkenteni kell a számba vehető kockázatok pénzben kifejezhető összegével. A 25/1997. PM rendelet 2. §-a értelmében a piaci érték, meghatározására háromféle módszer alkalmazható: a piaci összehasonlító adatok elemzésén

alapuló értékelés; a hozamszámításon alapuló értékelés; és a költségalapú értékelés. Termőföldek esetében a 54/1997. FM rendelet 3. §-a értelmében csak az első két módszer alkalmazható. Az ügyfelek törlesztésének elmaradása esetén a hitelek fedezetéül szolgáló ingatlanokat – beleértve a termőföldet – szükség esetén legfeljebb 3 évig a jelzálog intézet a tulajdonában tarthatja.

A 2001. Évi L. törvény a pénzügyi tárgyú törvények módosításáról lehetővé tette az önálló jelzálogjog intézményének alkalmazását. Vagyis a követeléstől függetlenül is létezhet a jelzálog, önálló jogviszony tárgya lehet, lehetőség nyílt adás-vételére. A hitelintézetek önállóan is végezhetnek jelzáloghitelvezést, melyhez a forrást az FHB biztosítja jelzáloglevél-kibocsátással. A hitelintézet jelzálogjogát érékesíti hitelnyújtása során az FHB-nek, és ezzel egyidejűleg részletekben vissza is vásárolja. A hitelintézet nyújtja a hitelt, tájékoztatja, minősíti a partnert, vállalja a kockázatot, köti meg a szerződést. Az FHB csak az ingatlan értékbecslésénél határozza meg, mely értékbecslő cégek közül választhat a hitelintézet.

Az önálló jelzálogjog megvásárlásánál a refinanszírozni kívánt kölcsönt és jelzálogjogot vizsgálják, valamint azt, hogy a jelzáloghitelből eredő tőke- és járulékkövetelés a jelzálog kibocsátásához rendes fedezetként figyelembe vehető-e. A megvásárlási szerződéssel egyidejűleg meg kell kötni a visszavásárlási szerződést is. A jelzálog hitelintézet kizárólag olyan jelzáloghitelt vásárolhat meg, amely megfelel a törvény előírásainak és a jelzálog hitelintézet könyvvizsgálója szerint problémamentesnek minősül.

A jelzálog-hitelintézetnek mindenkor rendelkeznie kell a forgalomban levő jelzáloglevelek még nem törlesztett névértéke és kamata összegét meghaladó értékű fedezettel. A fedezet rendes fedezetet és pótfedezetet tartalmazhat. A fedezet mértékének el kell érnie a forgalomban lévő jelzáloglevelek még nem törlesztett névértékének és kamatának teljes összegét. Rendes fedezetként lehet figyelembe venni a jelzáloghitel tőketörlesztését, kamatát és kezelési költségét a jelzáloggal terhelt ingatlan hitelbiztosítéki értékének 60%-a erejéig; pótfedezetként pedig az MNB-nél elkülönített számlán tartott pénzt, állampapírt, állami kézfizető kezességvállalás mellett kibocsátott értékpapírt, és nyújtott hitelt. A rendes fedezet arányának el kell érnie az összes fedezet legalább 80%-át. A fedezetet biztosító zálogtárgyokról, a fedezet értékéről a jelzálogbank nyilvántartást vezet, azokat egyedileg köteles kimutatni.

A jelzálog hitelintézet felett a Pénz- és Tőkepiaci Felügyelet különleges felügyeletet gyakorol, amelynek keretében legalább évenkénti helyszíni ellenőrzést végez.

3.4.3 Jelzáloglevél-kibocsátás és kockázatai

A makrogazdasági kockázatok, a tőkepiaccal, jogrendszerrel és bankszektormmal kapcsolatos kockázatok fontos rizikófaktort jelentenek. A magyar gazdaságot a nemzetközi folyamatok jelentős

mértékben befolyásolják. 2004-ben a gazdasági stabilitást fenyegető tényezők erősödése volt jellemző: nőtt a fizetési mérleg hiánya, jelentősen emelkedett a devizaárfolyam, a pénz- és tőkepiaci hozamok volatilitása, emelkedett a forint befektetésektől elvárt kamatprémium. 2005-ben tovább folytatódtak az említett trendek, a tervezett mértéket jócskán meghaladó államháztartási hiány hatására a kormány megszorító intézkedésekre kényszerül. A gazdaságpolitikai, költségvetési és monetáris politikai lépések befolyásolhatják az ingatlanpiacot és annak finanszírozását.

Dekonjunktúra esetén a jelzáloghitelezés terjedelme és jövedelmezősége is csökkenhet, az adósok fizetéseképtelenségének kockázata növekedhet. Amennyiben az infláció üteme szélsőségesen ingadozik, akkor ez kedvezőtlen hatással lehet a kamatfolyamatokra, a tőkepiaci hozamokra, ezáltal a jelzálogbankok teljesítményére is. Különösen kockázatos az infláció folyamatos emelkedésével járó gazdasági környezet. Továbbá az, hogy az Európai Unióban, a fejlettebb pénzügyi rendszerbe való integrálódás során a jelzálogbankoknak várhatóan új kihívásokkal kell szembenéznie a hitelintézetek és tőkepiacok szabályozásának liberalizálásából, a belső piacon erősödő versenyből kifolyólag.

A magyar tőkepiac zavarai is hátrányosan befolyásolhatják a jelzáloglevelek forgalmát. A hazai tőkepiac kicsi és nyitott, nagyban befolyásolja a nemzetközi befektetői hangulat, a nemzetközi kamat-, hozam- és árfolyammozgások. A magyar piacon a hosszú lejáratú értékpapírok aránya alacsony, ennek befektetői intézményi rendszere és kultúrája kialakulóban van.

A jogrendszerben az Európai Unió előírásainak való megfelelés jegyében további változások várhatók, amelyek hatással lehetnek a jelzálogbankok működésére. A lakástámogatási rendszer módosítása kiemelt szerepet játszik a jelzálogbank kockázati tényezői között. Hazánkban – a volt szocialista országok között egyedülálló módon - az egész üzletág gyors fejlődése a lakástámogatások által generált lakáshitel-kereslet ugrásszerű növekedésének volt köszönhető. A támogatási rendszer további szigorítása a lakáshitel-állomány növekedésének megtorpanását, akár csökkenését is előidézhetheti, amelynek következtében a jelzáloglevél-kibocsátás csökkenhet, a jelzálogbankok eddig dinamikus fejlődése megtorpanhat. Tehát a szabályozási kockázat magas.

Az ágazati kockázat szerepét sem szabad alábecsülni. A jelzáloghitel-üzletág fellendülése, mint már említettem, a támogatási rendszernek volt köszönhető. Ebből kifolyólag a támogatási rendszer 2003. és 2004. évi szigorításai következtében a jelzáloghitel-termékek forgalmában szerkezeti változás következett be, a támogatott hitelekről a devizaalapú hitelek felé terelődött a kereslet, a támogatások mértéke csökkent. A jelzálogbankok további jövedelmező működésének feltétele a változó igényekhez való alkalmazkodás. A lakáshitelek hazai piaca átrendeződött, a lezajló bankfúziók és bankfelvásárlások következtében kevesebb szereplő verseng az ügyfelekért, abban a néhány piaci szegmensben – mint például a lakáshitel-piac -, amely még dinamikus fejlődést mutat.

A legalapvetőbb kockázati tényező a likviditási kockázat. A jelzálogbanknak össze kell hangolnia a kibocsátott jelzáloglevelei futamidejét a nyújtott hitelek futamidejével, ellenkező esetben a bank kockázatot vállal magára. Alapos hitelbíráltnak kell alávetnie a hitelt igénylő ügyfeleket (fizetőképesség és –készség vizsgálata), hiszen ha azok nem tudnak fizetni, és érvényesíteni kell a jelzálogjogot, ennek kapcsán a bankot már veszteségek érhetik.

A jelzáloglevél-kibocsátás legjelentősebb rizikó tényezője: a jelzálogbank által folyósított hitel és az általa kibocsátott jelzáloglevél kamatának eltérése. Az így keletkező kockázatokat a kibocsátó származékos ügyletekkel fedezheti, bár hazánkban ezen ügyletek piaca még nem teljesen kifejlett.

Deviza-árfolyamkockázatot jelent, ha a forintban kibocsátott jelzálog-levelek útján szerzett forrásokból más devizanemben is nyújtanak hitelt a jelzálogbankok. A jelzáloglevelek hosszú futamidejűek, tehát valószínűsíthető, hogy az Európai Monetáris Unióhoz történő csatlakozásunk következtében a lejáró jelzáloglevelek értékét már euróban kell visszafizetni a tulajdonosoknak, ez majd az euró bevezetését megelőzően meghatározásra kerülő árfolyamon kerül átváltásra. Ez az árfolyam egyelőre még nem jelezhető előre, de várhatóan addig a forint további gyengülése prognosztizálható. Deviza-árfolyamkockázatot okozhat az is, ha egy devizában (pl.: euróban) kibocsátott jelzáloglevél finanszíroz egy mások devizában (pl.: forintban) nyújtott hitelt.

További kockázati tényező az előtörlesztés lehetősége. Ebben az esetben a jelzáloglevelek fedezeti értéke lecsökkenhet. A magyar rendszerben a jelzálogbank viseli ennek kockázatát. Mivel hazánkban még rövid múltra tekint vissza ez a hitelezési terület, alacsony az előtörlesztések aránya. A kamatok előre jelezhető csökkenő tendenciája azonban valószínűsíti, hogy a korábbi években felvett, magasabb kamatköltséggel rendelkező jelzáloghitelek adósainak mind nagyobb hányada kíván élni ezzel a lehetőséggel. Mivel a jelzáloglevelek nagyobb része fix kamatozással került kibocsátásra, ezért az új fedezet biztosítása hátrányosan érintené a bankot. A jelzálogbank törvény 7. §-a értelmében a jelzálog-hitelintézet a jelzáloghitel szerződésben kikötheti, hogy a jelzáloghitel a lejáratát megelőzően nem fizethető vissza; valamint, hogy az előtörlesztés elfogadása esetén jogosult az elmaradt hasznát érvényesíteni. Az előtörlesztés alacsony aránya miatt eddig még nem éltek ezzel a jogukkal a haza jelzálogbankok.

3.4.4 A hazai jelzálog-levél állomány főbb jellemzői

A jelzáloglevél hosszúlejáratú befektetés, a másodlagos forgalomban hozammal növelt értéken bármikor eladható, és meg is vásárolható, az állampapírokhoz hasonlóan alacsony kockázatú értékpapír, de annál mintegy 0,5%-kal magasabb hozamot biztosít. Fix kamatozása előre kiszámítható jövedelmet ad, kamata és árfolyamnyeresége – mivel ez utóbbi is kamatnak számít – egyelőre 0%-os adókulccsal adózik. A jelzáloglevél az egyik legbiztonságosabb értékpapír-

befektetés, hiszen a törvényi előírásoknak megfelelően a kibocsátónak mindenkor rendelkeznie kell legalább a forgalomban lévő jelzáloglevelek még nem törlesztett névértéke és kamata összegével megegyező fedezettel. A jelzáloglevél kizárólag a jelzálog-hitelintézet által az e törvény alapján kibocsátott, névre szóló, átruházható értékpapír, amelyre a kötvényről szóló jogszabály rendelkezéseit kell bizonyos eltérésekkel alkalmazni.

A rendes- és pótfedezetek, a bank egyéb vagyonelemei kizárólagosan a jelzáloglevél tulajdonosok követelésének kielégítésére szolgálnak, azaz a jelzáloglevél tulajdonosok abszolút elsőbbséget élveznek a bank hitelezői között. A hazai konstrukciójú jelzáloglevélhez hasonló értékpapír Európában már több mint 100 éves hagyománnyal rendelkezik, visszafizetési probléma még egyetlen esetben sem fordult elő. Az euró zónában ezen értékpapír manapság a reneszánszát éli.

Míg a jelzáloglevelek a fejlett, külföldi országokban mintegy 100 éves múltra tekintenek vissza, Magyarországon csak néhány éve jelentek meg, piacuk egyelőre kialakulóban van. 5-10 éves lejáratúak, de mivel még csak rövid ideje vannak forgalomban, a másodlagos piacon kicsi a likviditásuk, így az értékesítés nehézségei növelhetik e befektetési forma kockázatát.

A jelzálogleveleket a jelzálogbankok aukció keretében bocsátják ki. Az aukciós eladáson a legnagyobb arányban intézményi befektetők képviseltetik magukat, de a kisbefektetők számára is biztosított a részvétel.

A jelzáloglevél-kibocsátásnak az ezredfordulón meginduló lakástámogatási politika (forrásoldali támogatás, mely a jelzáloglevélhez kapcsolódott) adta meg a kezdő lökést. 1998 végén még csak 780 millió Ft-os jelzáloglevél-állomány jellemezte a piacot, az 1999-es év végén már 2,82 milliárd forinton állt. Ekkor még csak az FHB bocsátott ki jelzálogleveleket. Az ezredforduló végére már közel 10 milliárd forintra ugrott az összeg. 2001-ben az HVB, majd az OTP Jelzálogbankja is belépett a piacra. 2002-re 290 milliárd forintra növekedett a jelzáloghitel-állomány, 2005. június végére pedig meghaladta a 1260 milliárd forintot.

A kibocsátás növekedési üteme mérséklődött, ugyanis az állami lakástámogatási rendszer szigorításának köszönhetően a támogatott hitelek aránya csökkent, ugyanakkor a deviza alapú hitelek állománya növekedésnek indult. Ez utóbbit a bankok jellemzően nem jelzáloglevél-kibocsátás útján, hanem bankközi, anyabanki hitelekből, ügyfélforrásokból finanszírozzák.

A jelzáloglevél-befektetők körét vizsgálva elmondható, hogy a HVB és az OTP Jelzálogbank esetében az anyabanki finanszírozás továbbra is fontos szerepet kap. A magyar piacon ténylegesen megjelenő jelzáloglevelek esetében egyértelmű a külföldi befektetők - jellemzően intézményi befektetői kör - dominanciája.

Az elmúlt két és fél évben a külföldi tulajdonban lévő jelzáloglevelek aránya több mint hétszeresére nőtt: 2003 januárjában még a hét százalékot sem érte el részesedésük a piacon megjelenő teljes

állományon belül, év végére azonban már átlépte az egynegyedes részarányt, 2005. júniusra pedig megközelítette az 52 százalékot.

A külföldi befektetők súlyának növekedését az is segítette, hogy az FHB és az OTP Jelzálogbank már közvetlenül külföldön is bocsát ki értékpapírokat. „Az FHB 2003-ban, az OTP Jelzálogbank 2004-ben kezdte meg a külföldi programok keretében történő értékesítést, s ehhez nemzetközi minősítést kellett szerezniük jelzálogleveleik részére. A Moody's az FHB-t jelenleg A2, az OTP Jelzálogbankot A1-es kategóriába sorolja, papírjaik pedig az igen kedvező A1-es minősítést kapták, s ez megegyezik Magyarország hosszú lejáratú devizaadósságának minősítésével. A külföldi befektetők portfóliójuk diverzifikálása érdekében szívesen vásárolnak magyar jelzálogleveleket, hiszen a kelet-közép-európai régió és azon belül a magyar hosszú lejáratú papírok kínálata nemzetközi viszonylatban alacsony. Ezekben a papírokon az elérhető hozam magasabb a nyugat-európai papírokénál, de ezért nem kell szignifikánsan magasabb kockázatot vállalniuk.”¹⁴

Az intézményi befektetők a jelzáloglevél-állomány 32%-át, a bankok 7%-át, a lakosság 10%-át birtokolják. A lakosság számára kidolgozásra kerültek speciális jelzáloglevelek 1-3 éves futamidővel, az OTP Jelzálogban pedig kidolgozott ún. „fordított jelzálogleveleket”, ezek esetében a tőke törlesztése annuitásos formában a kamatokkal együtt havonta egyenlő összegekben történik. A jelzáloglevelek egyre nagyobb hányadát bocsátják ki nyilvános formában.

A kamatozás módja alapján a jelzáloglevél-állományban a fix kamatozású forint-jelzáloglevelek dominálnak (82%), de változó kamatozású jelzáloglevelek kibocsátására is sor került. Euróban kizárólag fix kamatozású papírokat hoznak forgalomba. A fix kamatozás biztosítja a papírok könnyebb értékesíthetőségét, mivel a befektetők számára pontosan kiszámíthatóvá teszi a jelzáloglevélhez kapcsolódó cash-flow mértékét. Az összes kibocsátott jelzáloglevél 10%-a euróban denominált, ebből 1% változó kamatozású.

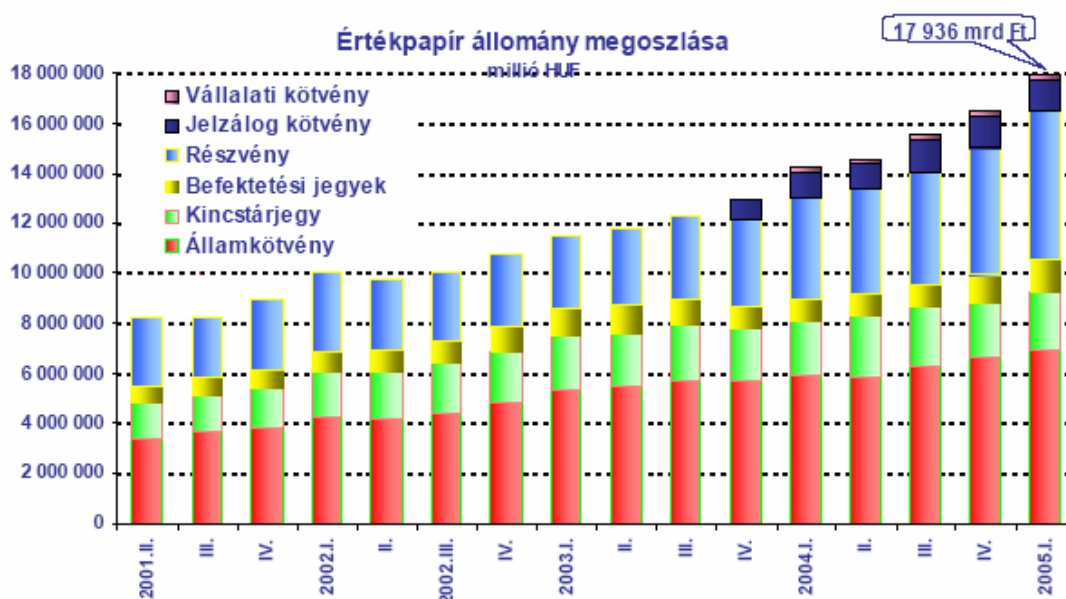
Az I. melléklet 14. táblázatának adatai alapján megállapítható, hogy a bankszektor forrásszerkezetében 2002. óta megduplázódott a jelzáloglevelek részaránya (2,8%-ról 6,5%-ra). A belföldi kibocsátású hitelezői jogot megtestesítő értékpapírok mintegy 90%-át a jelzálog-hitelintézetek által forgalomba hozott jelzáloglevelek teszik ki. (I. melléklet 15. táblázat)

Az értékpapírpiac központi tényezője a magas és egyre növekvő adósságot görgető államháztartást finanszírozó forint államkötvénypiac, amelynek mérete 2005 első félévében a GDP közel 45 %-át érte el (a teljes államadósság valamivel kevesebb, mint a GDP 60 %-a) Az államkötvénypiac aktív szereplői a külföldi befektetők, akik az állomány immár közel 30 %-ával – rendelkeztek. A külföldiek mellett a hazai befektetők kört befektetési alapok, biztosítótársaságok, nyugdíjalapok, pénzintézetek, vállalatok valamint a lakosság alkotják.

¹⁴ Baksa R (2005)

A jelzáloglevelek megjelenéséig Magyarországon az állampapírokon kívül gyakorlatilag nem volt más érdemi hitelezői jogviszonyt megtestesítő értékpapír. A néhány nagyvállalat és bank által kibocsátott vállalati kötvények a teljes magyar értékpapír forgalom alig több, mint 1%-át adják. A néhány éve megjelent jelzálogpapírok jelenleg a piac közel 7%-át teszik ki. A jelzálogpapírok népszerűsége annak is betudható, hogy az állampapírokhoz közelálló alacsony kockázat mellett azoknál magasabb kamattal kerülnek kibocsátásra, és napjainkra a jelzáloglevelek másodpiaci forgalma megfelelő likviditást ért el.

6. ábra:



Forrás: MNB

Jelzáloglevelekkel mind a tőzsdén, mind a tőzsdén kívüli OTC-piacon folyik kereskedés, másodlagos piacuk kialakult. Minden sorozatra elmondható, hogy nem rendszeres a kereskedés, egy-egy időpontban megugorhat a papírok forgalma (gyakran tőzsdei kibocsátás, illetve bevezetés vagy visszavásárlás hatására), de jellemzően nem tekinthetők likvidnek. Mivel a jelzáloglevelek hosszú lejáratú instrumentumok, befektetőik pedig jellemzően tartásra és nem kereskedésre vásárolják a papírokat, így a likviditás nem elsődleges szempont számukra. A bankok számára a jelzáloglevelek likviditását növeli, hogy a papírok valamelyest kedvezőtlenebb feltételekkel, mint az állampapírok, de repózhatók a jegybanknál, így likviditási gondok esetén gyors megoldást biztosíthatnak. Előnye a jelzáloglevélnek, hogy alacsony kockázatú és előnyös befektetési forma, mivel az állampapírokénál magasabb hozam realizálását teszi lehetővé az állampapírokéhoz hasonló kockázat mellett.

3.4.5 A hazai és a nemzetközi jelzáloghitelezés összehasonlítása

Eltér az egyes országok jelzáloghitelezési gyakorlata és szabályozása. A német modell a jelzáloglevelekre épít, melyet azon jelzálogbankok bocsátanak ki, amelyek a hitelt is nyújtják. Az amerikai rendszer pedig a jelzálog alapú értékpapírokra épít, amelyet a másodlagos kibocsátók bocsátanak forgalomba.

Eltérő a két rendszerben a behajtás kérdése. A német rendszer – így a hazai gyakorlat is (Ptk. Jelzálogjog) - eleve semmisnek tekinti a jelzálogjog jogosultjának tulajdonszerzését, az amerikai jog pedig a hitelnyújtással tulajdonképpen a bank tulajdonába adja az ingatlant, aki azt különösebb bírósági procedúrák, illetve árverés nélkül az adós nemfizetése esetén eladhatja.

A német gyakorlatban minden banknak megengedik a betétgyűjtést, így a magán jelzálogbankoknak is, amelyek saját tőkéjük ötszöröséig gyűjthetnek így forrást. A közhasznú jelzáloghitel-intézetek viszont nem folytathatnak betétgyűjtési tevékenységet. Hazánk ez utóbbi bankcsoport szabályozása alapján dolgozta ki jogszabályrendszerét, így hazánkban csak értékpapír-kibocsátás útján szerezhetnek forrást a jelzálogbankok. A kibocsátott jelzáloglevelek Németországban bemutatóra szóló, forgatható hosszú lejáratú papírok, hazánkban névre szóló változat is létezik.

Eltérő a nyújtott hitel mértéke. A német modellben leszabályozzák a hitelfedezeti érték számítás módját, és az ingatlan átlagos értékét veszik alapul, az amerikai rendszerben pedig mindig az ingatlan maximális értéke a kiindulási alap.

Az adós nemfizetése esetén más-más módon juthat a hitelt nyújtó jogos követeléséhez mind német, mind az angolszász modell, mind pedig Magyarország esetén. Németországban ilyen esetben a jelzálogbank aukción vagy felszámolással szerezhet érvényt jogos követelésének. Az aukción a bíróság ítélete szerint eladják az ingatlant, és a ingatlanlapon történő bejegyzések sorrendjében kerülnek kielégítésre a követelések. Felszámolás esetén az ingatlan hasznosításából eredő hozamokat (bérleti díjak, lízing díjak) is átveszi a bírósági felszámoló, és a követelések rendezésére fordíthatja. Az angolszász modell esetében az adós nemfizetése esetén a bank szabadon eladhatja az ingatlant, vagy árverésre bocsáthatja azt, anélkül, hogy bírósági eljárásra kerülne sor. A magyar gyakorlatban a Polgári Törvénykönyv eleve semmisnek tekinti a jelzálogbejegyző tulajdonszerzését. A háborúig a jelzálog hitelintézetek nyilvántartása közhitelesnek minősült, a hitelezők közvetlenül vezethettek az adósok ellen árverést, napjainkban azonban bírósági végrehajtási eljárás szükséges a követelés érvényesítéséhez. A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (Vht) 170.§ (2) bekezdése értelmében a jelzálogjoggal biztosított több követelés esetén a követeléseket a jelzálogjogok bejegyzésének sorrendjében kell kielégíteni.

Egy jelzáloghitel-rendszer akkor működik jól, ha alacsony és állandó kamatszint mellett lehet hosszú távra hiteleket felvenni, hazánkban ez a feltétel még nem alakult ki. Egy háztartás, ha jövedelmei 30%-át törlesztésre fordítja, akkor évi jövedelme 3-3,5 szeresét veheti fel hitelbe. Nálunk ez az összeg egy lakás értékének 40%-ára elég, Nyugat-Európában és Amerikában 1,5 szeresére.

Németországban csak közhasznú bankok és a magán jelzálogbankok bocsáthatnak ki jelzáloglevelet – a kölcsönöket saját portfóliójukban tartják, és nem adják tovább más intézményeknek.

Az amerikai rendszerben a jelzálogkölcsönök értékpapírosítása kapcsán a kölcsönök adásvétele sokkal szélesebb körű, az értékpapírok sok áttételen keresztül egyre messzebbre kerülnek a tényleges vagyonbiztosítékuktól.

A követelések megvásárlásának Hpt-ben megfogalmazott lehetősége a jelzálog-finanszírozás másodlagos piacának megteremtésére irányuló első lépésként értelmezhető. A követelések megvásárlásának lehetőségével itt kombinálja a törvény a kétszintű amerikai rendszer bizonyos elemeit, az egyszintű német rendszerrel.

A hazai jelzáloglevél-kibocsátás aránya az európai uniós piacon elenyésző. Az I. melléklet 16. ábráján jól látható, hogy az összes újonnan csatlakozott állam együttes piaci részesedése is csak 0,4%-os, bár ez utóbbi államok közül a magyar piac mérete messze a legnagyobb. Az európai jelzáloglevél-kibocsátás 2003 végén elérte az 1540 milliárd eurót.

Még sok területen van lemaradásunk a fejlett jelzáloghitel-piaccal rendelkező országokhoz képest. Egyelőre a fejlődése ellenére visszafogott a magyar piac. A kamatszint csökkenése következtében várható a piac felélénkülése.

4 JELZÁLOGHITEL-PIACOK AZ EURÓPAI UNIÓBAN, ÖSSZEHASONLÍTÓ ELEMZÉS

A tőkepiacok egységesítési folyamata nagyon előrehaladott az Európai Unióban, a jelzáloghitel-piacok területén azonban még ez a folyamat nem igazán indult meg. Nincs semmilyen közös szabály vagy direktíva, amely a jelzáloghitel-piacokat közösségi szinten szabályozná. Az Európai Unió elfogadta, és bevezette a Bázeli Megállapodás tőkemegfelelési szabályait, azóta ez szabályozza az EU-s pénzügyi és hitelintézetek tevékenységét. A megállapodás néhány pillére megemlíti ugyan a jelzáloghiteleket, de konkrét szabályozást nem fogalmaz meg rájuk vonatkozóan. A jelzáloghitel-piacok tagállami szinten szabályozott pénzügyi piacok. Közösségi szabályok csak közvetetten vonatkoznak rájuk.

Nagyon különböznek a tagállamok jelzálog-piacai, eltérnek mind az árazás, mind a termékkínálat, mind pedig a szabályozás területén. A jelzáloghitel-piacok folyamatosan növekednek. Gyorsan fejlődő piacok annak ellenére, hogy szabályozásuk nem egységes.

Az elmúlt tíz évben gyorsan nőttek a jelzáloghitel-piacok az Európai Unió tagállamaiban. E növekedés fő motorjait a csökkenő kamatok, a növekvő jövedelmi várakozások, és a hitelintézetek egyre rugalmasabb, egyre szélesebb termékskálát felmutató kínálata jelentették. E hatások következtében azon háztartások is hitelhez juthattak, amelyek ez idáig a hitelfelvétel korlátaival szembesültek. A megnövekedett hitelkínálat az ingatlanok árait növekedésnek indította. Ennek hatására felértékelődött a háztartások ingatlanvagyaona, amely következtében a hitelbiztosítéki érték is megemelkedett. Ez a jelzáloghitel-piacra visszahatva a hitelállomány további növekedését eredményezte.

A csökkenő kamatok és a növekvő lakásárak által teremtett extralikviditás lakáspiaci boomhoz vezethet - és vezetett is számos országban -, ha kellő időben nem fékezik meg a növekedést az ingatlanpiaci buborék kipukkadhat, amelynek negatív hatásait nemcsak a háztartások, hanem a bankrendszer is megérezheti.

A tapasztalatok azt mutatják, hogy számos EU országban a hitelciklusokat sokszor a lakásárak fluktuációja okozta. Az okozott eladósodottság megnövelte a háztartások jövedelmi sokkokkal és kamatlábakkal szembeni sebezhetőségét, és még a hitelintézetek stabilitására is hatással voltak. Ennek tükrében meg kell fontolni a háztartások további eladósodásának növelését, és a kockázatbecslési eljárások fejlesztését.

A jelzáloghitel-piacokra nem jellemző, hogy a helyi piacon egy másik tagállamban bejegyzett hitelintézet jelenik meg, vagyis a külföldi pénzügyi intézetek jelenléte, a határon átnyúló szolgáltatások szerepe nem jelentős, bár az igaz, hogy jelzálogleveleket bármely tagállam jelzálogbankjai

kibocsáthatnak euróban, az európai tőkepiacokra. Tehát e piacok nemzeti szintű szabályozással, kockázatbecsléssel és folyamatos piacelemzéssel kordában tarthatók.

4.1 Ingatlanpiaci buborékok

Az ingatlanpiac velejáró tökéletlen tulajdonságai – tökéletlen informáltság, kínálat merevsége – valamint a tökéletlen pénzügyi piac megléte lehetővé teszi, hogy az ingatlan tényleges (piaci) árai eltérjenek a valós (reális) ártól.

Ha az ingatlanpiaci kereslet és kínálat nincs egyensúlyban, előfordulhat, hogy az ingatlan ára átmenetileg vagy tartósan eltér a tényleges értékétől. Túl kínálatos piac esetén az árak akár a tényleges érték alá is eshetnek. A túlkínálati pozíciót általában az ingatlan rossz fekvése, vagy esetleg valamilyen nem kívánatos környezeti feltétel okozza. Például a nagyfeszültségű vezetékek közelében lévő telek ára a rendkívül csekély kereslet miatt alacsony szinten maradhat. Ha nincs kereslet, hiába ér sokat a terület, az árszint alacsonyan fog kialakulni.

Az is problémát okozhat, ha a piaci árak tartósan az ingatlan tényleges értéke felett alakulnak ki, mert a végsőkig felpumpált árak hirtelen visszaeshetnek. Ennek hatására a magas piaci árak alapján megállapított hitelbiztosítéki értékek hirtelen túlértékeltté válhatnak, amely növeli a pénzintézetek kockázatos hitelállományának arányát. Ez a hitelfelvevők nagyarányú nemteljesítése esetén akár a bank működését is veszélyeztetheti. Állami beavatkozás nélkül a gazdaságba is begyűrűzhet a hatása.

A befektetők túlzott bizalma az árakat az előállítási költségek fölé emelheti. Az ilyen elhajlásokat a hatékony piac helyre tudja hozni, de tökéletlen piaci feltételek mellett kialakulhatnak egyensúlytalanságok.¹⁵ Az ingatlanárak túlzott növekedése vezethet el az ingatlanpiaci buborékok kialakulásához. Addig nincs probléma, amíg a buborék stabil. Ha azonban a befektetők bizalma meginog, és tarthatatlanná válnak az optimizmus által az egekbe szökő árak, akkor összeomolhat a rendszer. A történelem során ez már több országban is előfordult, érett, fejlett gazdaságokban is. Érdeemes az intő jelekre odafigyelni, és megakadályozni a buborékok kialakulását.

Más termékek piaca esetén azért kisebb a buborék kialakulásának az esélye, mert a termin ügyletek, az ügylettípusok számának növelésén és jellemzőin keresztül csökkentik a kockázatot. Az ingatlanpiacon hiányoznak a futures és az opciós ügyletek. A termin áraknak, árfolyamoknak van egy előrejelző funkciója, mégpedig úgy, hogy közvetítik a piac várakozásait az adott termék jövőbeni várható áraival kapcsolatban. Mivel az ingatlanpiacon ezen ügyletek hiányoznak, a piaci szereplők képtelenek a többi szereplő, vagyis a piac várakozásairól információt szerezni. Az egyetlen információforrást a prompt árak jelentik számukra. Ezért az optimista befektetők mindaddig

¹⁵ Collyns – Senhadji (2002)

bíznak a piacon, amíg az árak nőnek és finanszírozási forrásokhoz tudnak jutni (pl.: jelzáloghitelhez). A hosszú építkezési idő pedig nem engedi, hogy a kínálat „válaszoljon” a kereslet növekedésére, így az árak egy bizonyos ideig védtelen nőhetnek. Ez a folyamat vezethet el az ingatlanpiaci buborék kialakulásához.

A mesterségesen felpumpált ingatlanárak pedig, mint azt már említettem, kockáztathatják a bankrendszert. Elsősorban azokban az országokban jelenthet ez problémát, ahol az ingatlanpiac finanszírozását legnagyobb részben a kereskedelmi bankok végzik. Ilyen piac jellemzi hazánkat is, és például ilyen jellemzőkkel bír a kínai ingatlan pénzpiac is. Problémát jelenthet az is, hogy ha közvetlenül nem is a bankszféránál koncentrálódik az ingatlanpiac finanszírozása, a bankoknak mégis jelentős tulajdoni részesedése van az egyéb ingatlanfinanszírozási intézményekben, mint például az ingatlanalapokban. Ilyenkor az utóbbi intézményeken keresztül közvetetten ugyan, de begyűrűzhet a válság a bankszektorba. Ilyen folyamat indult el Japánban 1995-1996-ban.

Az egyik legjelentősebb ingatlanpiaci buborék és ennek nyomán kialakuló bankválság Norvégiában volt, ahol először a használt lakások piacán indult áremelkedés, majd ezt fokozta a kereskedelmi ingatlanok árának növekedése. A buborék kipukkadt, a bankok biztosítékainak értéke több mint harmadával csökkent, és ez a bankrendszer válságához vezetett.

Az ingatlanpiaci buborékok kialakulását, illetve hatásainak begyűrűzését a bankszektorban szigorúbb törvényi szabályozással lehet megelőzni. Mindegyik országban, ahol az ingatlan árának emelkedéséből pénzügyi zavarok következtek be, a buborék kipukkadása után a szabályozási rendszert szigorították.

4.2 A jelzáloghitelek jellemzői

Az egyes országok jelzáloghitel-piacainak összehasonlításakor első lépésként a kihelyezett hitelállomány nagyságát érdemes megvizsgálni. A hitelállomány abszolút összegének összehasonlítása alapján nem lehet következtetéseket levonni, mert annak nagysága országonként rendkívül eltérő, nagyon sok tényező befolyásolja. Szükség van valamely vetítési alapra. A lakáscélú jelzáloghitel-állomány GDP-hez viszonyított aránya már lehetővé teszi az országok közötti összehasonlítást. A mutató értékét az Európai Unió régi tagállamai már a 80-es évek óta évente közlik lakásstatisztikáikban. A kelet-közép európai térségben azonban ilyen adatok – hasonlóan más lakásstatisztikai adatokhoz – közvetlenül nem állnak rendelkezésre, így itt csak az adatok kigyűjtése, majd a mutató kiszámítása révén jutottam a kívánt arányszámhoz. A következő táblázat mutatja az említett mutató értékeit a vizsgált országok esetében.

3. táblázat: A kihelyezett jelzáloghitel-állomány a GDP %-ában

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Ausztria		24						27	
Belgium	20,8	21,4	23	24,8	26,8	26,6	27,9	28,5	27,2
Csehország							1,4	2	3
Dánia	62,9	62,9	71,3	75,6	76,5	76,1	79,5	82,9	87,5
Egyesült Királyság	53,2	59,1	55,2	51	54,6	56,3	59,5	64,7	70,4
Finnország	30,5	30,3	29,5	29,7	31	30,7	32	33,5	35,6
Franciaország	20,1	20	20,5	20,3	21	21,5	22	23	24,7
Görögország	4	4,7	5,3	6,3	7,3	9,2	11,9	15	17,4
Hollandia	47,9	52	57,8	63,3	68,8	74,2	79,4	87,5	99,9
Írország	23,5	24,1	24,3	26,9	29,2	31,6	33,4	36,5	45
Lengyelország	na	16,1	1,5	1,5	1,8	2,2	2,8	3,5	4,7
Luxemburg	25,1	24,1	23,4	23,9	23,8	25,8	28	29,5	33,4
Magyarország	na	na	na	na	na	na	2,3	4,8	7,8
Németország	45,1	47,7	50,6	52,9	56,5	54,1	54,1	54	54,3
Olaszország	8,1	7,3	7,3	7,9	9,1	10	10,2	11,3	13,3
Portugália	18,3	21,7	24,8	32,2	39	43,9	46,7	50	50,6
Spanyolország	16,6	17,9	21	24,4	27,3	30,9	33,8	37,6	42,1
Svédország	56,2	51,3	49,3	44,8	46,8	45,7	47,4	48,4	50
Szlovákia	na	na	na	na	na	na	na	na	na

Forrás: Housing Statistics in the European Union, 2004

Látható, hogy a hitelállomány aránya a GDP-hez mutató értéke szinte az összes országban folyamatos növekedést mutat, Európa-szerte folyamatosan nő a jelzáloghitelezés szerepe. A növekedés legfőbb oka az elmúlt évtizedben lezajló folyamatos kamatsökkenés volt (lásd később), ennek következtében megnőtt az emberek biztonságérzete, és egyre többen mertek illetve tudtak hitelt felvenni, hiszen a hiteltörlesztés „olcsóbbá” vált. Hozzájárult a folyamathoz a jövedelemszint folyamatos emelkedésének köszönhetően bekövetkezett életszínvonal növekedés is, illetve a lakáspiacon bekövetkezett ingatlanár-emelkedés, amely a hitelfedezeti érték növekedésén keresztül nagyobb összegű hitelek felvételét tette lehetővé. A felértékelődő ingatlanok alacsony kamatszinttel társítva a *lakástőke kiáramlását* idézik elő, a növekvő értékű ingatlanra - több országban - is hitelt vesznek fel az emberek, és az így szerzett összegeket fogyasztásra költik, vagy magasabb kamatra befektetik. Így a jelzáloghitel-piacok magasabb növekedést mutatnak, mint a lakáspiacok. Ez a tendencia, ha nem figyelnek oda, veszélyes lehet, mert a spekulánsok kiszoríthatják a piacról azokat, akik ténylegesen lakhatási céllal vesznek fel jelzáloghitelt. Ez a *kiszorító hatás* volt jellemző, illetve jellemző ma is például Dániában, Hollandiában, Portugáliában és az Egyesült Királyságban.

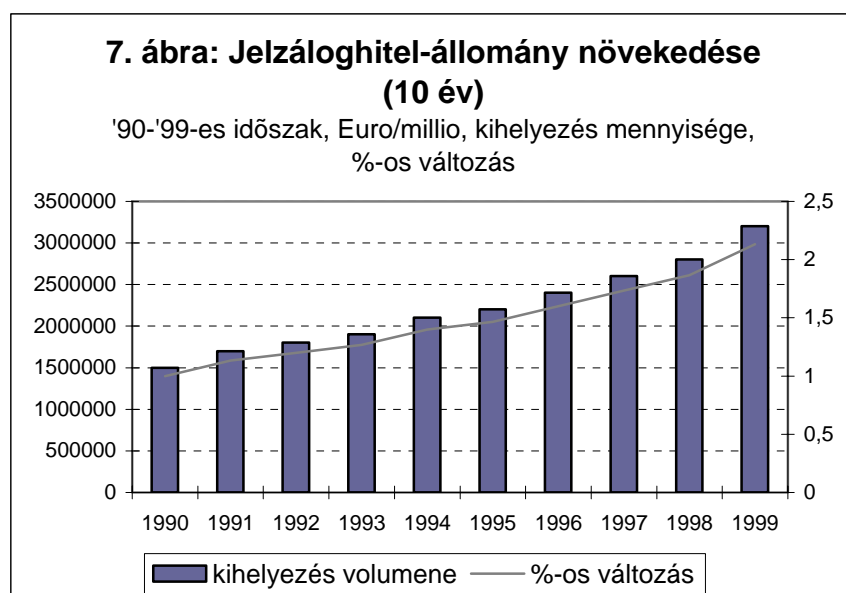
A magas arányszámmal rendelkező államokat, mint például Dániát (87%) érzékenyen érintheti egy esetleges kamatszint emelkedés. Görögországban és Olaszországban nagyon alacsony a jelzáloghitel/GDP mutató értéke, az olaszok az egyetlen nagy ország a világon ilyen kis jelzáloghitel aránnyal. Ennek okai a fejletlen piac, amely az EU-s csatlakozás hatására várhatóan

folyamatosan fejlődni fog, illetve a nagy összegű államadósság, melynek kamatait nemzeti szinten magasan határozták meg, és így kiszorította az ilyen fajta hiteleket. Hazánkban a mutató értéke csak a 2000-es év után, az új támogatási rendszer bevezetésével indult fejlődésnek, de még mindig messze elmarad az EU-s átlagtól. (8. ábra)

A másik lehetőség a hitelállomány összehasonlításánál a dinamikus viszonyszámok vizsgálata, vagyis, hogy milyen mértékkel nőttek a piacok az egyes országokban.

A jelzáloghitel-piacok növekedése folyamatos. A 90-es évek óta átlagosan évi 8%-os bővülés figyelhető meg az Európai Unióban ezeken a piacokon. A kihelyezett hitelállomány 2001-ben meghaladta a 3,9 millió eurót. Ez az érték elérte a GDP 40%-át. Nagy különbségek figyelhetők meg az egyes tagországok esetében. Portugáliában például 10 év alatt 950%-os növekedés volt megfigyelhető, Írországban 550%. A bővülés üteme Franciaországban volt a legalacsonyabb (kb. 120% a vizsgált 10 év alatt).

Az I. melléklet ábrái mutatják az egyes országok jelzáloghitel-állományának változását a vizsgált időszakban.



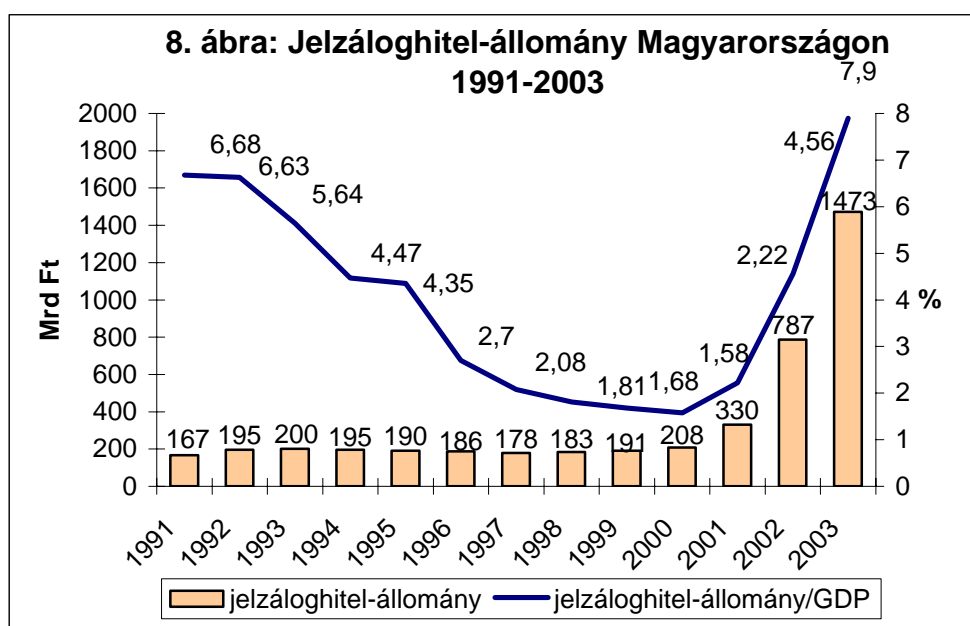
Forrás: EMF

Magyarországon a háztartások hitelállománya negyedik éve rendkívül gyorsan, havi 4%-kal bővül. A növekedés motorja különösen 2001-től a lakáshitelek emelkedése volt.

Hazánkban a háztartások hitelfelvétele minden józan mérték meghaladó ütemben nőtt, nemcsak a (kedvezményes) lakáshitelek, de a többi (főleg fogyasztási) hitelek is. A háztartások meglóduló fogyasztási kedvét több tényező is magyarázhatja, mindenekelőtt az, hogy közel húszévi (visszaesésekkel sűrűn tarkított) szerény átlagos jövedelembővülés után az elmúlt 4-5 évben a háztartások a jövedelmek egyre gyorsuló bővülését tapasztalták, miközben a hitelfelvételi

lehetőségek is kitértek, és a támogatott lakáskamatok is tovább ösztönözték az eddig visszafojtott kereslet kielégítését.

A lakáshitelek állománya 2004-ben is tovább nőtt, de üteme valamelyest lassult. Míg a 2003. márciusi lakáshitel-állomány az egy évvel azelőttinek 250%-a volt, addig a 2004. márciusi lakáshitelállomány az egy évvel korábbinak a 180%-a. A megtorpanás a lakástámogatási rendszer szigorításával magyarázható. A növekedési ütem ugyan mérséklődött, de hazánkban továbbra is töretlen a jelzáloghitel-piacok növekedése.



Forrás: MNB és KSH adatok alapján saját számítások

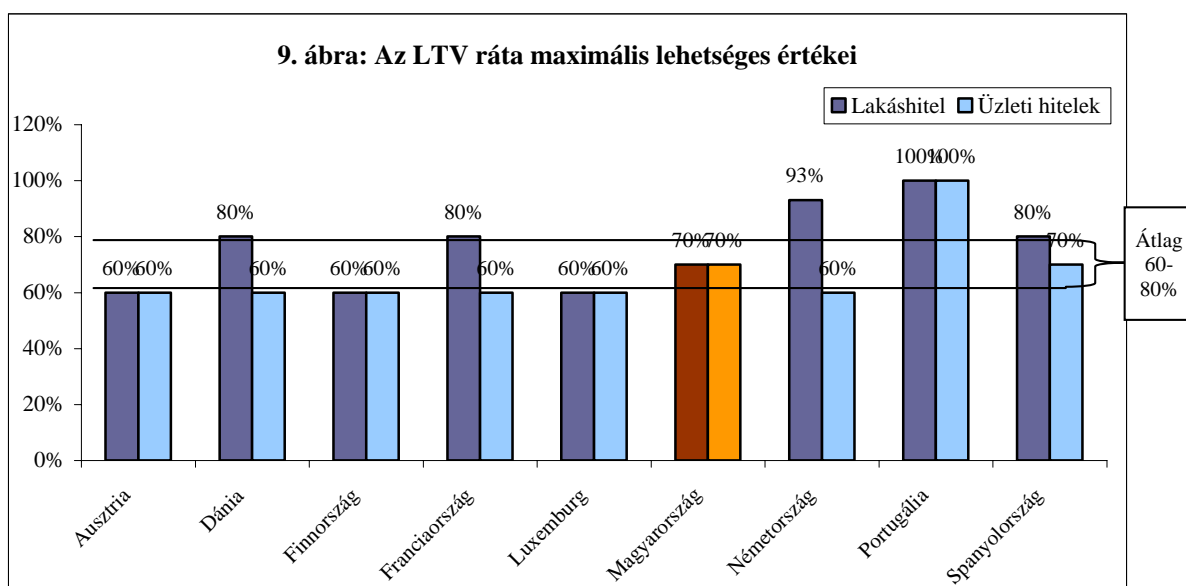
A jelzáloghitel esetében a hitelnyújtó fedezet ellenében ad hitelt a kölcsönt felvevőnek. Az egyik mutató, amely jól jellemzi a jelzáloghitel-piacot a hitelfedezeti ráta, vagyis az LTV (loan to value ratio) ráta, amely megmutatja, hogy a nyújtott hitel összege a fedezetül felajánlott ingatlan értékének maximum hány százalékát teheti ki. Ez a mutató különböző az egyes tagállamokban. A hitelfedezeti ráta általában számottevően kisebb mint egy, vagyis a nyújtott hitel mértéke jellemzően jelentős mértékben elmarad a fedezetül lekötött zálogtárgy, vagyis többnyire a meghitelezett lakás vagy lakóház értékétől. E gyakorlatnak elméletileg két oka van: (1) a bankok így kívánnak védekezni a csökkenő ingatlanárak kockázata ellen, elkerülendő a nyújtott hitelek ez esetben bekövetkező alulfedezettségét, illetve (2) a hitelező így kíván fedezetet teremteni a zálogtárgy esetleges értékesítéskor keletkező költségeire, avagy veszteségeire.

Az európai uniós tagállamokban lakáshitelek esetén a mutató értéke általában 80 százalék, üzleti hitelek esetén pedig 60% - az arányszám alakulása megfigyelhető a 9. ábra alapján. Hazánkban

maximum az ingatlanérték 70%-a nyújtható hitelként a 1997. évi XXX. törvény a jelzáloghitelintézetéről és jelzáloglevélről törvény előírásai szerint; a gyakorlatban azonban ez az érték 50-60% körül mozog. Ennél magasabb arány csak megfelelő állami garancia esetén fordul elő, inkább az 50 százalékos alatti érték a jellemző. Dániában 80% a hitelfedezeti ráta értéke, de a támogatott hitelek esetén elérheti akár a 85%-ot is. Az EU-ban az LTV átlagos érték 54-76% között mozog. Vagyis a hazai gyakorlat szigorúbb az Európai Unió gyakorlatánál.

„A jelzáloghitel ráták összehasonlítása azonban nem feltétlen szerencsés, mert azok értéke függ az adott ország lakásrendszerétől, az intézményi tényezőktől, és az eltérő vevői preferenciáktól. A lakáspiacra, pedig hat a fogyasztási kedv, a munkanélküliség aránya, az adózási rendszer, és a gazdasági fejlődés üteme is.”¹⁶

Eltérés mutatkozik az adott országok jelzáloghitel-törvényeinek maximális lehetséges értéke, és az átlagos értéke között. Ez utóbbi mutatja meg, hogy a konkrét hitelezési gyakorlatban mekkora az LTV ráta általános, gyakorlati aránya. Az átlagos értékre azonban nem minden ország statisztikája tartalmaz adatokat.



Forrás: Tagállamok jelzáloghitel-törvényei

Hollandia esetén kiugróan magas értéket, 100% feletti hitelfedezettségi arányt is elérhet a jelzáloghitel. Azért folytatják ezt a gyakorlatot, mert a hitelfelvevők nemcsak a hitelösszegre, hanem annak tranzakciós költségeire is fedezetet nyújtó hitelt kívánnak felvenni. A hitelfelvevők így nagyon kedvező feltételhez jutnak, sőt a 90-es években a családi jövedelmet vették figyelembe a hitelkérelmeknél, nem egy személy jövedelmét.

¹⁶Michael Ball (2005)

4. táblázat: Az LTV és PTI arány mutatók átlagos értékei az egyes országokban, 2001-ben

	Átlagos LTV ráta az új szerződések esetén (%)	PTI
Ausztria	60	na
Belgium	80-85	na
Csehország	70	na
Dánia	80	na
Egyesült Királyság	70	3,5*
Finnország	70-85	na
Franciaország	66	2,9*
Görögország	60	na
Hollandia	112	na
Írország	60-70	na
Lengyelország	na	na
Luxemburg	80	na
Magyarország	na	7*
Németország	70	5*
Olaszország	na	na
Portugália	70-80	na
Spanyolország	83	3,4**
Svédország	90-100	na
Szlovákia	70	na
USA*	95*	2,1*

Forrás: Housing Statistics in the European Union, 2004., *FHB, **2000.

Hazánkban két fogalmat használnak az LTV rátával kapcsolatban a bankok. Az ingatlan forgalmi értéke hitelnyújtáskor az ingatlan tényleges piaci értéke, amelyen értékesíteni lehet, a hitelbiztosítéki érték pedig, a forgalmi érték bizonyos százalékkal csökkentett értéke (jelenleg általában 80%-a), amely azt mutatja meg, hogy mennyiért lehetne ténylegesen azonnal eladni az ingatlant. (Európában csak Németországban hasonlóan magas a forgalmi értékből történő levonás.) A bankok csak ennek az értéknek a 60-65%-áig nyújtanak hitelt.

A hitelbiztosítéki érték alacsony szintjének több oka is van:

- Egyrészt a hazai lakáspiac kevésbé likvid, mint az európai piacok, szinte nincs is bérlakás-szektorunk, alacsony az idegen lakásban lakók aránya, így a lakott ingatlant nehezebb értékesíteni.
- Az ingatlannak a kamattal növelt tőkeértékre kell fedezetet biztosítania, hazánkban a 13-14%-os kamatszint (figyelmen kívül hagyva a kamattámogatást) következtében, illetve a magasabb jutalékok miatt ez az összeg arányaiban magasabb, mint Nyugat-Európában.
- A hitelbiztosítás intézménye nálunk még gyerekcipőben jár, ez növeli a bankok kockázatát, így hozamelvárásukat is.

- Németországban, ahol a szabályozás a hitelfedezeti ráta értékét 60%-ban maximálja abban az esetben, ha jelzáloglevél („Pfandbriefe”) is kibocsátásra kerül. Ez a szabály nagyon hasonló ahhoz a magyar rendelkezéshez, amely szerint, ha a hitelből származó tőkekövetelés meghaladja a hitelfedezetül szolgáló zálogtárgy hitelbiztosítási értékének 60%-át, akkor jelzáloglevél fedezetül csak a hitelbiztosítéki érték 60%-a vehető figyelembe. Vagyis a bank nyújthat több hitelt is, de azt nem használhatja fedezetül, s ezért elesik a jelzáloglevélhez kapcsolódó állami kamattámogatástól. Tekintettel arra, hogy a jelzáloglevélhez kapcsolódó hitelek az összes lakáshitel többségét képviselik, az említett szabály gyakorlati hatása nyilvánvalóan számottevő.

Az Európai Központi Bank Asset price and banking stability, 2000. áprilisi tanulmánya kifejti, hogy nincs egységes gyakorlat az Európai Unió tagországaiban a hitelfedezeti ráta számítására.¹⁷ Ennek következtében az összehasonlítás csak iránymutató lehet.

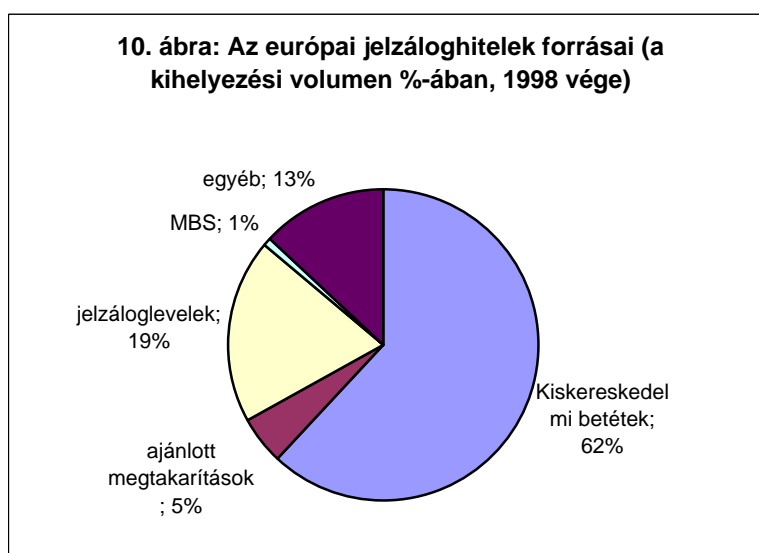
„A harmadik mutató a PTI (price to income) azt mutatja meg, hogy milyen arányúak a lakásárak és a háztartások éves jövedelmei egyes országokban. Hazánknak e téren is nagy elmaradásai vannak. Láthatóak a különbségek. Például Amerikában az ingatlanérték 95 százalékáig is nyújtanak hitelt és ehhez társul még, hogy a háztartások átlagos éves jövedelemszintjének kétszeresét teszik ki a lakásárak. Hazánkban az előbbi arány 60 százalék, melyhez magas lakásár/éves jövedelem hányados társul. Az előbbi mutató értékét a biztosabb ingatlanpiaccal, az utóbbit a magasabb jövedelemszinttel magyarázhatjuk.”¹⁸ Amerikában átlagosan két év jövedelme elég egy ingatlan megvásárlásához, Nyugat-Európában 3-4 év szükséges, Magyarországon 7-10 év kell ugyanehhez. Spanyolországban, az utóbbi években növekedésnek indult a mutató értéke a 2000-es 3,5-ről, napjainkra 5,5-re nőtt. Ennek fő oka az volt, hogy az utóbbi években a spanyolok lakáspiacuk tekintetében igyekeztek felzárkózni az európai színvonalhoz, ennek érdekében alacsony jelzáloghitel-kamatokkal ösztönözték a piacot. Ennek következtében megnőtt a finanszírozási források mértéke, amely a kereslet megugrásához, ezen keresztül pedig az ingatlanárak gyors emelkedéséhez vezetett. Ilyen feltételek mellett érthető módon nőtt a PTI ráta. Spanyolország kedvező hitelfelvételével, mesterségesen generált lakáspiaci keresletével olyan körülményeket teremtett, amelyek egy esetleges ingatlanpiaci buborék kialakulásának is kedveznek, jól jelzi ezt az árak hirtelen növekedési üteme is.

A negyedik jellemző tényező a jelzáloghitelek forrásszerkezete, vagyis az, hogy a bankok miből nyújtják jelzáloghiteleiket.

¹⁷ ECB [2000]

¹⁸ Huszár L [2003b]

A jelzáloghitelek finanszírozása rendkívül változatos, diverzifikált. A legjelentősebb forrást a kiskereskedelmi betétek jelentik, a második leggyakrabban alkalmazott módszer pedig a jelzáloglevél-kibocsátás. A finanszírozás területén az utóbbi évtizedben egyre jelentősebb szerep jut az értékpapírosodásnak. A jelzáloglevelek egyre kedveltebb finanszírozási formát jelentenek. Ezen értékpapírok kedvezőek mind a kibocsátó, mind pedig a tulajdonosa, a befektetők számára. Hosszú lejáratuk miatt hosszú távú forrásszerzési lehetőséget jelentenek a kibocsátóknak, tulajdonosai, pedig egy biztos fedezettel rendelkező értékpapírt birtokolnak (nem csak a bank ígérete áll mögötte, hogy lejáratkor kifizetik a rajta szereplő összeget, hanem a nyújtott jelzáloghitelek mögött álló ingatlanfedezet is egy közvetett fedezettséget biztosít), amelyet könnyen értékesíthetnek a tőzsdéken, ha lejárat előtt szükségük lenne befektetett tőkéjükre.



Forrás: David Manning: Mortgage lending in the European Union. 5th Anniversary Conference, FHB, Budapest, 2002 October

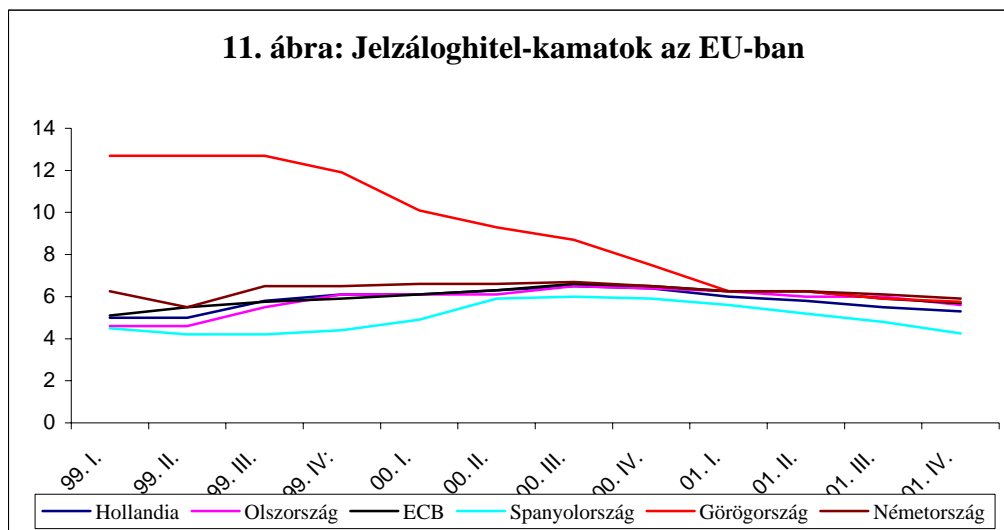
Az ötödik tulajdonság, amely jól jellemzi a piacot, az a hitelek költségei – kamat, kezelési költség, regisztrációs díj, késedelmi kamat, stb.

A jelzáloghitel-kamatok rendkívül változatosak a tagállamokban. A kamatláb nagysága függ az ügyfél, illetve az ügylet kockázatának mértékétől, a felvett hitel összegétől, a futamidő hosszától, az állami beavatkozás mértékétől, az állami támogatások szintjétől és formájától és a garanciáktól.

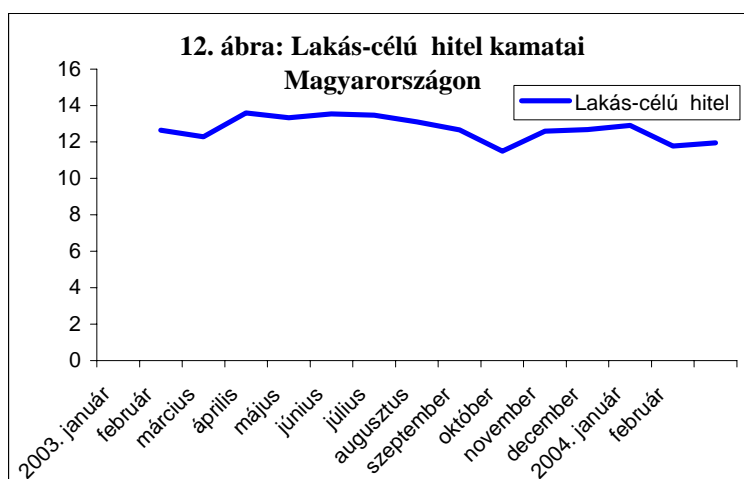
Bár különböző a kamatlábak nagysága, az euró bevezetése után megindult egy közeledési folyamat. 3-5 év alatt egy közel 10%-os sávból 1-2%-os sávra zsugorodott a tagállamok kamatlábainak különbsége.

Változatos képet mutat a felszámított költségek elszámolása. Egyes országokban egy százalékos értéket adnak meg – például Ausztriában egy kamatlábat határoznak meg, amelyet fizetni kell a hitel törlesztésekor -, más országok pedig szeretik megbontani a hitel költségét több elemre –

például hazánkban kamat + kezelési költség meghirdetése a jellemző. A kamat nagysága azonban mindenhol egy jó jellemező tényező, könnyen összehasonlítható, és elfogadható információt nyújt a hitelek költségeinek legjelentősebb részéről.



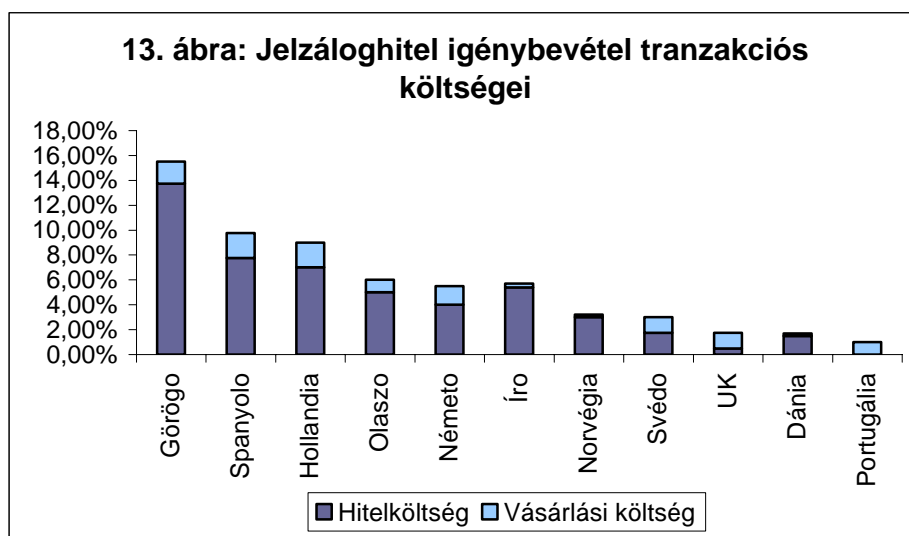
Forrás: European Mortgage Federation



Forrás: MNB által közétett adatok alapján készített ábra

A piaci alapú lakáshitel kamatok nálunk jóval meghaladják az európai uniós szintet (lásd még I. melléklet 9. és 10. ábra), látható, hogy az ott tapasztalt átlagos 6-7%-os értékhez képest nálunk 12-14%-os kamatok jellemzőek. Általában a kamatszint jóval alacsonyabb az EU-ban, mint hazánkban, ez már a jegybanki alapkamatlábnál is megfigyelhető. Az EU-ban is csak az euró bevezetését követően indult el a kamatszintek közeledési folyamata az egyes tagországok esetében, így nálunk is csak az euró bevezetését követő 5-6 évben várható a kamatok EU-s szintre csökkenése.

Nem elegendő csak a kamatok szintjét vizsgálni, mert a jelzáloghitel-felvételnek és törlesztésnek számos egyéb költségei is vannak. A következő ábra azt mutatja, hogy e tranzakciós költségek aránya mekkora az egyes európai uniós tagországokban.



Forrás: EMF (MOW study)

A kamatok vizsgálatánál a fix és a változó kamatok arányának elemzése is szükséges. A tradíciók, a támogatási formák, a kamatok mértéke mind-mind befolyásolják a választott kamatozási formát. Az egyes országban változó, hogy milyen kamatozás terjedt el.

Ausztriában a rugalmas kamatú jelzáloghitelek a legelterjedtebbek, a hitelek 30%-a változó kamatozású. Várhatóan hitelkínálat, valamint a piaci verseny erősödése miatt a fix kamatozású ajánlatok aránya nőni fog. A reálkamatok az 1996-os 5,5%-ról 2002-re 4,3%-ra csökkentek.

Belgiumban az ötévente változtatható kamatozású hitelek a legelterjedtebbek, jellemzően hosszú távra és fix kamatra nyújtanak hitelt. A hitelek az 1994-es 10%-os szintről mára 5% körülire csökkentek. Ausztriához hasonlóan itt is alacsony 30% alatti a jelzáloghitel/GDP aránya. Belgiumban tipikusan magasak a tranzakciós költségek, egy átlagos közepes méretű ingatlan esetében az ár egyötödét is kiteszik.

Dániában inkább a változó kamatozású hitelek jellemzőek vagy esetleg 1-5 évre fix kamatozást alkalmaznak. 2003 őszén bevezettek egy speciális jelzáloghitelt: a 30 éves lejárat első 10 évében csak a fix kamatot kell fizetni, majd áttér változó kamatozásúra a termék. Az összes hitel 12%-a ehhez a hiteltípushoz tartozik. Jelenleg 3% körül vannak a hitelek kamatai.

Franciaországban a fix kamatozás terjedt el, az összhitelnek csak 20%-a változó kamatozású. A támogatáspolitikai fontos részét képező 0%-os jelzáloghiteleket ('prêt à 0% – Ministère du logement'(PTZ)) a '90-es évek óta évente több mint 100.000 lakos veszi igénybe.

Németországban a jelzálogbankok a többi pénzügyintézetől független specializált bankok. Itt az 5 vagy akár 10 évre fix kamatú hitelcsomagok terjedtek el. A hitelek 95%-a hosszú távra lekötött fix kamatozású hitel. A kisvállalkozói szektor is sokszor lakással fedezett jelzáloghiteleket használ fel kedvező feltételei miatt. A kamatok az EU-s átlagnál valamivel magasabbak, bár a növekvő verseny miatt ez a különbség csökken. Az előtörlesztési költségek magasak (a fix kamatozási periódus alatt csak magas büntető kamat megfizetésével lehet előtörleszteni), így nem jellemző a hitelek megújítása.

Görögországban a '90-es években folytatott inflációcsökkentési cél következtében a kamatok sokáig magasak maradtak (1991-ben 23%-os csúcson álltak). Ez akadályozta a jelzáloghitelek terjedését, a magas inflációs környezet miatt pár év alatt törlesztették a hiteleket, nem 20-30 év alatt.¹⁹ Még 2000-ben is 10%-os szinten álltak a jelzáloghitel-kamatok, az EU csatlakozással indult egy gyors csökkenés, 2001-re 6,2%, 2002-re 5,8%, 2003-ra pedig 5% lett az átlagos kamatszint. Az olimpia miatti infrastrukturális fejlesztések, a gazdasági fejlődés és az alacsony kamatok fellendülést hoztak a lakáspiacon, a boom 2003-ig tartott, 2004-ben is csak mérséklődött a növekedés üteme, de nem esett vissza a piac.

Még kockázatos üzletágat jelent a jelzáloghitelezés. Az állami bankok privatizációja, a liberalizációs hullám és az EU csatlakozás következtében stabilizálódó kamat és inflációs szint eredményeként a jelzáloghitel-piac növekedése várható.

Írországban a legtöbb hitelintézet az első évre fix kamatozást ígér, a hitelek 70%-a változó kamatozású, három éve azonban folyamatosan csökken a fix kamatozású termékek aránya. 2004-ben a kamatok 3,25-3,6%-on álltak, alacsonyabban az EU átlagnál. A jelzáloghitelek a kapcsolt adókedvezmények, az alacsony kamatok és a magas infláció miatt vonzóak. Az átlagos lejáratú idő 20 év.

Olaszországban 1997-ig 10% feletti kamatok voltak érvényben, csak az EU csatlakozással indultak csökkenésnek. A változó, fix és vegyes kamatozású termékek egyenlő arányban vannak jelen a piacon. A hitelek kevesebb, mint harmada 15 év feletti lejáratú, negyede pedig 10 év alatti futamidővel rendelkezik.²⁰

Hollandiában a kamatok 95%-a öt évre lekötött fix kamatozású és hosszú lejáratú. A hitelezők versenye következtében rendkívül széles hitelkínálat alakult ki.

Lengyelországban 97-98-ban a jelzáloghitel-kamatok még 25%-on álltak, a hitelközvetítők emelték meg nagyon a költségeket. 2004-re 7%-ra csökkentek a kamatok, ez ösztönzőleg hatott a piacra,

¹⁹ OECD Economic Outlook, 2004. június

²⁰ Központi Bank, Olaszország

2002 óta folyamatosan nő a jelzáloghitelek aránya. A magas kamatszint miatt, az árfolyamveszteségek ellenére inkább devizában vettek fel hitelt az emberek.

Portugáliában az ingatlanértékesítés jogi költségei kb. az érték 0,5%-át teszik ki, a közvetítői díjak az utóbbi években 5%-ról 1-2%-ra csökkentek a verseny miatt. És van egy alacsony ingatlanbejegyzési díj is. A korábbi időszakban a magas infláció lehetett az oka a fejletlen jelzáloghitel-piacnak. 1974-ben minden bankot államosítottak, azzal a céllal, hogy a kialakuló közszférát finanszírozza, a néhány specializált, jelzáloghitelezéssel foglalkozó bank miatt nem volt verseny a piacon. Így a lakáspiac és az ország is, évekig kimaradt a pénzügyi innovációból.

A 70-80-as években magas kamatok voltak jellemzőek -20%-, az euró-zónához történő csatlakozást követően pedig alacsony kamatszint állt be. 2001-2002-ben mégis növelték a kamatszintet, hogy a lakáspiaci aktivitását lassítsák. 2004-ben 3,8% körül volt a jelzáloghitelek kamata. A hitelek 70%-a változó kamatozású az Eulibor-hoz kötve. 0,8% bélyegilletéket kell fizetni az új hitelek után.

Spanyolországban a kamatok 2003-ról 2004-re 5,4%-ról, 4%-ra csökkentek. Az átlagos futamidő 25-30 év.

Svédországban általában öt évre fix kamatú hitelek jellemzőek. Megjelentek a változó kamatozású hitelek, 2002-ben már 61% volt a részarányuk.²¹ Akár 40 év is lehet a hitelek futamideje.

Az Egyesült Királyságban a változó kamatok a jellemzőek. De megjelentek fix kamatú változatok, ezek is csak néhány évig fix kamatúak, utána visszatérnek változóvá, a hitelező privilégiuma a változó kamatozás a futamidő hátralevő részére. A két hiteltípus részaránya változó, 98-ban emelkedő kamatok voltak jellemzők, ekkor a fix kamatozás aránya 61% volt, 2002-re 23%-ra esett a részarányuk a csökkenő kamatok következtében, 2004-ben az ismét növekvő kamatok miatt az új kötéseknel a fixek részaránya 40% lett.

Nagy a verseny a piacon, ezért számos kedvezményt adnak a hitelezők. Egyik jellemző engedmény, hogy büntető kamat fizetése nélkül is mód van előtörlesztésre. Így a hitelfelvevők könnyen kiválthatják hitelüket egy kedvezőbb feltételűre, ha a körülmények megfelelően változnak. Ez a fajta piaci struktúra is okozza, hogy az átlagos futamidő sokkal rövidebb a többi országénál. A rendszer nagyban épít azoknak a hitelezőknek a kereszt támogatására, akik ritkábban váltanak hitelt.²²

A jelzáloghitel-állomány gyors növekedése ellenére úgy tűnik, hogy a hitel szolgáltatási díjai a jövedelem arányában nem változtak, a 90-es évek második felében állandósultak, ennek oka a hitelkamatok csökkenése és a jövedelmek növekedése volt. Ez a mutató 2000 óta számos országban

²¹ Housing Statistics in the EU, 2003

²² The Miles Report on mortgage lending. HM Treasury, London, 2004.

csökkenésnek indult. Általában a verseny élesedett az egyes országok piacán, az egymással versenyző hitelnyújtók, ha versenyelőnyhöz szerettek volna, vagy szeretnének jutni, akkor kénytelenek a járulékos költségek csökkentésével vonzóvá tenni hiteltermékeiket. A versenytársak azonban hamar hasonló lépéssel válaszolnak a csökkenésre, így a tranzakciós költségek volumene csökkenésnek indult. Még a volt szocialista országokban is elindult ez a folyamat. Ezekben az országokban sokáig nagy szerepe volt – még ma is nagy szerepe van – a hitelközvetítőknek, akik akár 150-15%-os ügyintézési díjat is felszámoltak tevékenységükért (Lengyelország, Magyarország). Mivel az utóbbi néhány évben a közvetítők piacán is élesedett a verseny, mára már kénytelenek ésszerű szintre csökkenteni az így felszámított díjaikat. Számukra a piac lefölözésének időszaka véget ért.

4.3 A jelzáloghitel-piacokra vonatkozó európai uniós közös szabályok

Az Európai Unióban a tőkepiacok szinte minden ága közösségi szinten szabályozott. Ez azt jelenti, hogy egységes szabályok szerint működnek az egész unióban. A jelzáloghitel-piacok viszont mind a mai napig, közös szabályok nélkül működnek. A működési feltételek tagállami szinten szabályozottak. Ez magyarázható az ingatlanpiac speciális jellemzőivel (Helyhez kötött az ingatlan, amelyre a jelzalogot bejegyzik; az tudja felmérni az adott ingatlan értékét, aki az adott térségben megfelelő információkkal rendelkezik mind a makrogazdasági környezetről, mind pedig az ingatlan és közvetlen környezetének értéket befolyásoló jellemzőiről.), illetve azzal, hogy fontos részét képezi a jelzáloghiteleknek a lakáshitelezés, amelyhez minden országban valamilyen sajátos lakáspolitikai támogatási elem kapcsolódik. A lakáspolitikai támogatási elem a jóléti állami funkciók egyik fontos eleme, a társadalmi igazságosság politikai eszköze, és ezek a területek még nincsenek közösségi szinten szabályozva, illetve nem is várható a közeljövőben, e szabályok közösségi szintre emelése. Minden tagország maga kívánja eldönteni kiket, miért és mekkora összeggel támogat.

4.3.1 Európai uniós irányelvek

Bár közvetlen szabályok nincsenek a jelzáloghitelekre az Európai Unióban, közvetett szabályokat mégis találhatunk. Ezek általában a jelzáloghitelt nyújtó hitelintézetek működési, alapítási, engedélyezési és felügyeleti rendszerére, az értékpapírokra, illetve a biztosítási tevékenységre (amely nagyon sok esetben kiegészítő termékként jelenik meg a jelzáloghitelek esetében) vonatkoznak.

Az átruházható értékpapírokba történő kollektív befektetésekkel foglalkozó vállalkozásokról szóló 1985. október 20-ai, EU 85/611. számú irányelv közvetve tartalmaz előírásokat a jelzáloglevélre, illetve a jelzálogbankokra vonatkozóan.

A jelzáloghitelekre és jelzáloglevelekre vonatkozó irányelvek kiváltásokat foglalnak magukba, de megfelelnek a jelzálogkölcsön és a jelzáloglevél különösen magas fedezeti előírásainak.

4.3.1.1 Fizetőképesség irányelve

A fizetőképességi irányelv szabályozza a pénzüintézetek saját eszközei és összes üzleti volumene közötti kötelező minimumarányt. A fizetőképességi mutató megállapításához - amely 8%-ban került megállapításra - az irányelv az egyes üzletekhez kockázati osztályokat képez, és megfelelő súlyokat rendel ezen osztályokhoz (100, 50, 20, és 0%.os súlyt), amelyekkel a hitelintézet eszközei a fizetőképességi együttható számításakor figyelembe vehetők.

A tagállamok engedélyezhetik, hogy a pénzüintézetek azon kölcsöneiket 50%-kal súlyozzák, amelyek teljes egészükben irodaépületekre és többoldalúan használható üzlethelységekre alapított jelzáloggal biztosítottak. Ezen súlyozás használatának további feltétele, hogy az ingatlant saját tulajdonosa használja, vagy bérbe adja.

A fizetőképességi mutató a banki kötelezvényekre 20%-os súlyozást ír elő.

Az irányelv meghatározza, hogy az EU tagállamok az 1998. január 1-je után kibocsátott jelzálogleveles követeléseiket 10%-kal súlyozhatják.

4.3.1.2 A nagyhitelekéről szóló irányelv

A nagyhitel-irányelv bizonyos felső határokat szab meg a hitelekre vonatkozóan. Azon ügyfeleknek nem engedélyezhető hitel, ahol a hitel összege meghaladja a hitelintézet saját eszközeinek 25%-át.

Az EU tagállamok e szabályozás alól kivételeket tehetnek a lakástulajdonon alapított jelzálog esetében a lakástulajdon értékének 50%-áig.

Az irányelv szerint a felső határ meghatározása alól kivételt képezhetnek az olyan kötelezvények, amelyek a jelzálogbanki törvény, a jelzáloglevelekről és a közjogi hitelintézeteknél alkalmazott kötvényekről szólnak.

4.3.1.3 Értékpapírok Közös Befektetésének Szervezete irányelve

A 22. törvénycikk 4. bekezdése a tőkebefektetési társaságokra ír elő befektetési szabályokat. Ezek a szabályok a társaságokba befektetők védelmére szolgálnak, céljuk a befektetések kockázatának csökkentése, illetve kockázatmegosztás a portfólió helyes megválasztása révén.

A befektetési társaságok az EU irányelve alapján forrásaiknak legfeljebb 5%-át fektethetik be egyazon kibocsátó értékpapírjaiba. A tagállamok az 5%-os határt 10%-ra felemelhetik, de az 5%-nál magasabb mértékben történő befektetések ugyanazon kibocsátó értékpapírjaiba összesen nem haladhatják meg a saját források 40%-át.

Az 5%-os határ az állampapírok esetében 35%-ig emelhető fel. Szintén felemelhető a határ 25%-ra olyan értékpapírok esetében, amelyeket hitelintézet bocsát ki. Az előbbi szabályozás indoka, hogy az állam által kibocsátott értékpapírokhoz hasonlóan alacsony a szigorúan szabályozott jelzáloglevelek kockázata is.

A tagállamok döntésére van bízva, hogy az irányelvnek megfelelő értékpapírok körét meghatározzák. A 22. törvénycikk 4. bekezdésében előírt feltételek a következők:

- az értékpapírt hitelintézetnek kell kibocsátania;
- a kibocsátó hitelintézet jogszabályi előírás alapján különleges felügyeletnek kell, legyen alávetve az értékpapír-tulajdonosok védelme érdekében;
- a jelzáloglevelek kibocsátásából származó forrásokat olyan kölcsönök nyújtására kell felhasználni, amelyek az értékpapír teljes futamidejére fedezetet biztosítanak.

4.3.1.4 Tőkemegfelelési irányelv

A tőkemegfelelési irányelv az értékpapírral foglalkozó cégek alaptőkéjéhez, valamint az értékpapír-kereskedelem piaci kockázatának minimális saját tőke előírásait tartalmazza. Hasonlóan a fizetőképességi irányelvhez, a tőkemegfelelési irányelv is megengedi, hogy egyes kötelezvényeket átmenetileg csak 50%-ig kell a saját tőke alá rendelni. Ez az érték a Bázeli II. szabályozás értelmében, amelyet 2006/2007-ben kívánnak bevezetni várhatóan csökkenni fog, melyet a 3.2-es fejezetben részletesen is kifejtek.

A magyarországi szabályozás egyezik az EU-s irányelv előírásaival: a szavatoló tőkének el kell érnie a kockázattal korrigált mérlegfőösszeg 8%-át, vagyis a hitelintézetnek az általa végzett pénzügyi és befektetési szolgáltatás kockázatának mindenkor megfelelő nagyságú szavatoló tőkével kell rendelkeznie.²³

²³ Hpt. 76. § (1)

4.3.1.5 Életbiztosítási és kárbiztosítási irányelv

Az életbiztosításról és a kárbiztosításról szóló irányelv a biztosító társaságok számára magasabb befektetési lehetőséget teremt a hitelintézetek egyes kölcsöneit illetően. Amennyiben ez érinti a biztosítástechnikai tartalék fedezetét, akkor az illető tagország kérheti az összes biztosító társaságtól, hogy befektetésre csak a biztosítástechnikai tartalék 5%-a kerüljön egy és ugyanazon vállalkozás részvényeibe, kötelezvényeibe és kölcsöneibe.

4.3.2 Bázeli ajánlások és EU direktívák a tőkemegfelelésről

A bázeli ajánlások a kockázatkezelést, a belső irányítást és az ellenőrzést helyezik a középpontba. Úgy igyekeznek meghatározni egy minimális tőkeszintet, hogy az a különböző tevékenységet végző intézmények számára is biztonságos működést biztosítson.

A bázeli megállapodásnak három pillére van. Az első a tőkekövetelményekről szól (előírja a hitelintézetek számára kötelező tőkeszintet, figyelembe veszi a hitelezés kockázati szintjét, az intézmény piacát és működését), a második a felügyeleti tevékenységről szól (megadja a felügyeleti tevékenység elveit), a harmadik pillér pedig piaci előírásokról, a piac fegyelmező erejéről szól. Az Európai Unió elfogadta ezeket a pilléreket, és direktívákat fogalmazott meg velük kapcsolatban (2000/12 direktíva), amely kötelező érvényű minden hitelintézetre és befektető társaságra az EU-ban. A direktíva tartalmazza a tőkemegfelelés követelményeit, és megemlítésre kerülnek benne a jelzáloghitelek.

A korábban kidolgozott szabályokat a Bazel II. szabályozás bevezetésével kívánják megreformálni. Az új szabályozás célja, hogy közelítsék a szabályozói és a gazdaságilag szükséges tőkekövetelményeket. A bankoknak fejleszteniük kell saját kockázatkezelési rendszereiket, hiszen az új rendszer nagyobb szabadságot nyújt a bankok számára, a tőkeszükségelt meghatározásához ugyanis saját becsléseiket alkalmazhatják, igaz a becslési módszereket, amelyeket kidolgoznak, felügyeleti jóváhagyás esetén használhatják.

Az új szabályozás értelmében a bankoknak az eszközeiket 5 kockázati csoportban kell sorolniuk: állammal, bankokkal, vállalatokkal, lakossággal szembeni kockázatvállalások és részvénybefektetések csoportokba. A jelzáloghitelek estében a vállalati és a lakossági portfóliók a legnagyobb részben érintett kategóriák.

A vállalati hiteleknél elkülönítésre kerülnek speciális hitelek, melyek eltérő kezelést igényelnek, ezeket öt kategóriára – projektfinanszírozás, tárgyi eszköz finanszírozás, árufinanszírozás, jövedelemtermelő ingatlanok finanszírozása, magas volatilitású kereskedelmi ingatlanok

finanszírozása - osztja a szabályozás, melynek látható, hogy két csoportja tartalmaz ingatlanhiteleket.

A lakossági hitelek egyik kategóriáját a lakóingatlanl fedezett hitelek alkotják. (A másik két kategória a rulírozó jellegű hitelek és az egyéb hitelek.)

Az új szabályozás szerint tehát a bankoknak maguknak kell becsülniük az ügyletek kockázatát. Ennek keretében a következő kockázati komponensekre kell becsléssel rendelkezniük: a nemteljesítés valószínűsége (PD), nemteljesítés esetén a veszteség átlagos mértéke (LGD), nemteljesítés bekövetkeztekor a kockázati kitettség értéke (EAD), és a futamidő (M). Az alap megközelítés esetében a PD komponensre, a fejlett megközelítés esetén az összes komponensre az intézménynek kell becslést készítenie.

A lakossági portfóliót pool alapon kell vizsgálni, és a PD, LGD és EAD értékére is a banknak magának kell becslést adni. A PD érték alsó határa 0,03%, a kockázatvállaláshoz, pedig automatikusan az LGD értékhez tartozó maximális tőkekövetelményt rendelik. A lakóingatlanokkal fedezett hitelek esetében egy konstans értékkel korrigálják ezt az értéket, a többi hitel esetében ez az érték együtt mozog a nemteljesítés kockázatával.

Az új megközelítések értelmében mód van a kockázat csökkentésére biztosítékok, garanciák elfogadásával. A biztosítékok – lakó és kereskedelmi ingatlan, és követelések engedményezése – az IRB megközelítésnél az LGD értékét csökkenti. A bankok a veszteségrátát csökkentik (ugyanúgy, mint a standard módszernél) a biztosítékok figyelembevételekor. Ha itt figyelembe vették, akkor az EAD értéknél még egyszer nem vehető figyelembe a biztosíték. Garanciavállalás esetén a kockázatot nyújtó fél kockázati súly görbéjéből vezetik le az ügylet kockázatát, vagyis a garanciát nyújtó PD értékét rendeli az ügylethez, vagy korrigálhatja ehhez még az LGD értéket is. Az alapelv az, hogy a módosított kockázati súly nem lehet kisebb, mint a garanciát nyújtó fél kockázati súlya.

A szabályozás értelmében a lakáshitelek jelenlegi kockázati súlya 50%. A kereskedelmi jelzáloghitelek kockázati súly értéke 100%, a jelzálogleveleké 10%. Az említett direktíva várhatóan változni fog az elkövetkező pár év alatt. A változása a súlyértékeket fogja érinteni.

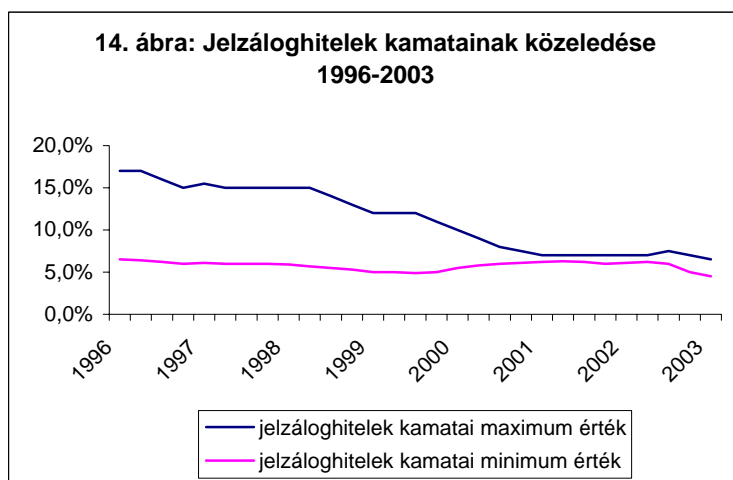
Két megközelítés él ezzel kapcsolatban: a Standard és az IRB megközelítés, ez utóbbinak két fajtája van az alap és a fejlett IBR megközelítés (Foundation és Advanced IBR Approach). A standard megközelítés értelmében az említett súlyok várhatóan 35%, 50% és 10%-ra fognak változni. Az alap megközelítés értelmében 50%-os súlyt terveznek a kereskedelmi jelzáloghitelekre és 8-12%-ot a jelzáloglevelekre, a fejlett megközelítés 21, 50 és <8%-os súlyokat kíván bevezetni. Bármelyik megközelítést vezetik be, mindenképpen látható, hogy a kockázati súlyok csökkennek, amelynek következtében a tőkekövetelmények szintje is csökkenni fog. Az új terveket 2006-ra igyekeznek bevezetni.

A direktíva csak arra a tőkekövetelményre vonatkozó szabályokat tartalmaz, amely a szervezet biztonságos működését biztosítja, de arra nem tartalmaz szabályokat, hogy a tagállamok hogyan szabályozzák jelzáloghitel-piacukat és lakáspolitikájukat. A jelzáloghitel-piacok integrációja még várat magára.

4.3.3 A jelzáloghitel-piacok szabályozása

Említettem, hogy a jelzáloghitel-piacok állami szinten szabályozottak. Minden tagállamnak saját törvényei, rendeletei, és jogszabályai vannak. A szabályozás legnagyobb része a hazai hitelnyújtóknak kedvez és többségük nem hatékony. Az államok a jelzáloghitel-piaci termékek és a finanszírozási módszerek közül egyet vagy csak néhányat részesítenek előnyben, így a külföldi jelzáloghitel-nyújtók nehezen tudnak belépni ezekre a piacokra (például az árakat számos országban mesterségesen alacsonyan tartják, így nem éri meg a külföldi szereplőknek belépni a piacra, mert ők csak magasabb rátákkal tudnak dolgozni), a helyi lakosok számára sok jelzáloghitel-termék elérhetetlen, a kínálat szegényes. A szabályozás különbözősége gátat szab a határon átnyúló tranzakcióknak, és kedvező feltételeket teremt a fogyasztóvédelmi előírások különbözőségeinek. Kedvezőbb feltételeket jelentene egy egységes szabályozási rendszer.

Az Európai Unió célja a jelzáloghitel-piacok integrálása, a szolgáltatások szabályok alól való felszabadítása. Az European Mortgage Federation (Európai Jelzáloghitel Szövetség) segíti ezt a folyamatot, kidolgozta a Code of Conduct-ot, mely a vásárlói információkat standardizálja, és segíti a hitelfelvevőket abban, hogy összehasonlíthassák a különböző tagországok jelzáloghitelezőinek ajánlatait.²⁴



Forrás: EMF, ECB

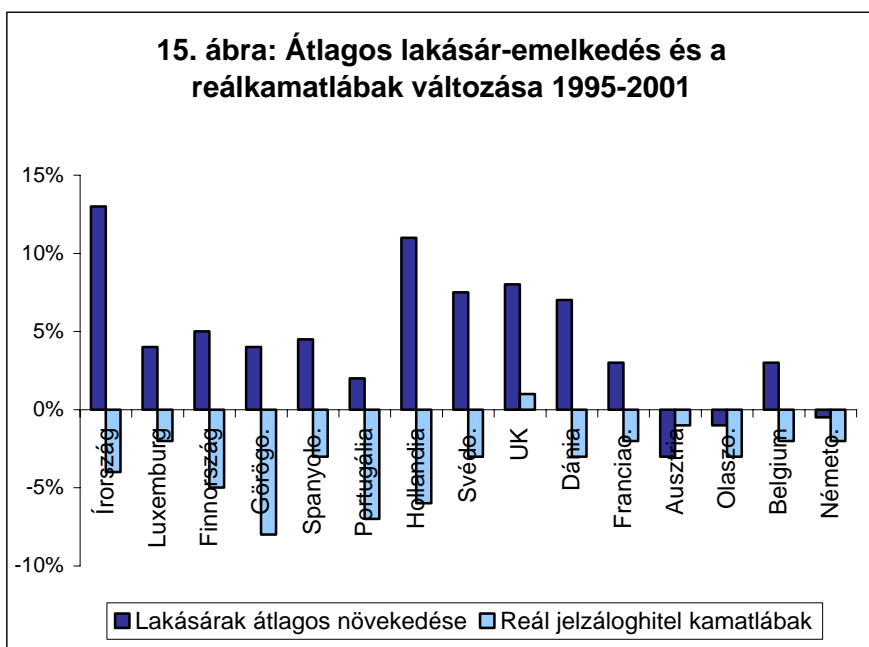
Az adatok tartalmazzák Norvégia adatait is.

²⁴ Hardt J (2003a)

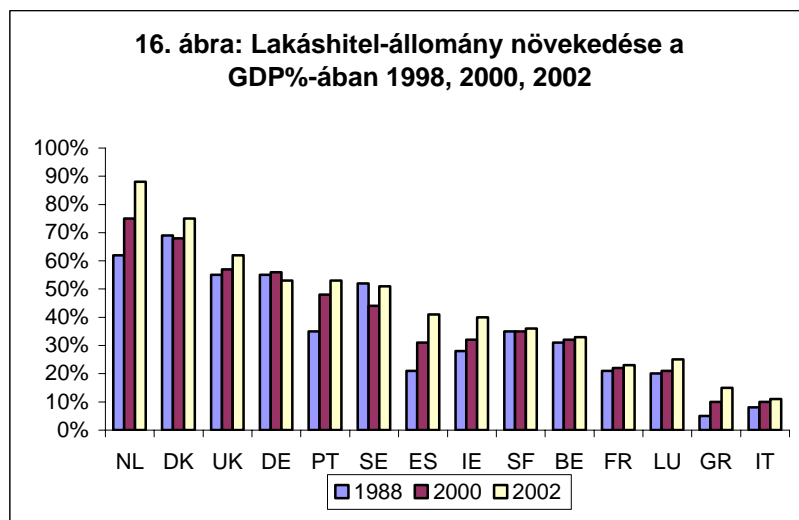
Az euró bevezetése után megindult a piacok közeledése. Ez a tendencia jellemezte a jelzáloghitel-piacokat is. Az árak közeledése itt is megindult.

Az árak csökkenése olcsóbbá tette a jelzáloghitel-piaci termékeket, amely megnövelte a keresletet és a jelzáloghitel-kihelyezéseket is. Ez a tendencia az ingatlanpiacokon is éreztette hatását, ugyanis a növekvő kereslet az árak emelkedéséhez vezetett.

A kamatlábak már kezdettől fogva különbözőek voltak az egyes tagállamokban. Voltak olyan országok, amelyekben eleve alacsony volt a kamatláb (Németország, Ausztria), ezekben az országokban sem a hitelkínálat, sem pedig az árak nem nőttek erőteljes mértékben, más országokban viszont jelentős ár és hitelkínálat növekedés indult (Írország).



Forrás: Eurostat, EMF



Forrás: EMF, Eurostat

Az integrációnak számos korlátja van, néhányuk piaci indíttatású (lassú megtérülés, a határon átnyúló szolgáltatásokon a méretgazdaságosságból eredő előnyök kihasználásának lehetetlensége, az elosztási csatornához való hozzáférés hiánya, külföldi piacokról információhiány), mások politikai eredetűek (különböző biztosítékra vonatkozó szabályok – LTV, a jelzáloghitelek transzferabilitásának hiánya, az országok szabályozási környezetének különbözőségei, eltérő fogyasztóvédelmi szabályok, adózási különbségek és a kormányzati beavatkozás különbségei).²⁵

A lakáspolitikák, amely szoros kapcsolatban áll a lakáshitelekkel, állami szinten szabályozott. Egyike azon politikáknak, amely minden országban nagyon különböző. A szociálpolitika része, amely függ a kultúrától, a hagyományoktól, az ország történelmétől. Úgy gondolom, még sok évnél kell eltelnie, amíg egy egységes európai jelzáloghitel-piac kialakul.

Nagy problémát jelent, hogy az új tagállamokban még sokkal nagyobb a különbség. A kamatláb szintje jóval magasabb. Várható a kamatszint általános csökkenése, de a harmadik és az ötödik ábra jól mutatja, hogy az euró bevezetését követően legalább 5 év volt szükséges a korábban csatlakozott országokban is ahhoz, hogy egy egységes alacsony kamatszint kialakuljon, így valószínűleg a később csatlakozottaknál sem lesz ez másképpen. Meg kell erősödni a régióban vetett bizalomnak, illetve erős gazdasági háttérnek kell kialakulnia az újonnan csatlakozott országokban is. Az új tagok még csak most kezdik ezt a folyamatot, és az igazi közeledés az euró bevezetése után indult meg korábban is, úgyhogy úgy vélem, hogy csak egy hosszú és lassú folyamat eredménye lehet a jelzáloghitel-piacok integrációja.

Problémát jelent az is, hogy nagyon diverzifikált az európai jelzáloghitel-piac, nagyon sok szereplős, így nehéz, illetve lehetetlen a méretgazdaságosságból eredő előnyöket kihasználni. A mérlegben megjelennek a jelzáloghitelek, hiszen a tőkemegfelelési mutató értelmében megfelelő tőkével kell rendelkezni a pénzügyintézetnek, vagyis a pénzügyintézet vállalja a nyújtott hitel kockázatát.

A jelzáloghitel-piacok integrációja bonyolult folyamat. A jelzáloghitelek költségeiben nagyon nagy különbségek figyelhetők meg a különböző országok és pénzügyintézetek esetében. Nem elegendő csak a kamatlábakat közelíteni, számos más tényező – előtörlesztés költsége, kezelési költségek, késedelmi kamatok, stb. - is nagyban különbözik a tagországokban.

Sok országban szűk kínálat jellemzi a jelzálog-termékeket. Az integráció és a határon átnyúló tranzakciók terjedése segíthetné a kínálat bővülését.

Az integráció számos előnnyel járhat. De ha a tagországok úgy döntenek, hogy egységes jelzáloghitel-piacot hoznak létre, akkor fel kell adniuk a saját piacukat védő szabályokat, piacukat meg kell nyitniuk, és vállalniuk kell a versennyel való szembesülést. Véleményem szerint egy piaci koncentrációs folyamat fog elindulni, mivel a nagyobb hitelnyújtók hatékonyabban képesek működni, mint a kis piaci részesedéssel rendelkezők.

²⁵ Wayman M. W. (2003b)

4.4 Magyarországi szabályozás az EU csatlakozás tükrében

Magyarország 2004. május 1. óta teljes jogú tagja az Európai Uniónak. Az unióhoz való csatlakozást évekig tartó felkészülési időszak előzte meg. „A Európai Unióhoz való csatlakozással valójában a globalizált világhoz csatlakoztunk”²⁶. A ránk váró újabb feladatok a konvergencia kritériumok teljesítése, hogy csatlakozhassunk a Gazdasági és Monetáris Unióhoz, amely tagság az egyeztetett és közösségi felügyelet alatt álló nemzeti gazdaságpolitikák folytatását, közös monetáris politika kialakítását és az egységes pénz, az euró bevezetését foglalja magában, ami az újonnan csatlakozott országok számára már kötelező jellegű.

A jelzáloghitelezéssel és a jelzáloglevéllel több EU irányelv is foglalkozik, hiszen jelentősége az Európai Unió tagállamaiban rendkívül nagy. A jelzáloghitel –állomány az EU GDP-jének több mint egyharmada, és a magánháztartások eladósodása több mint 80 %-ban jelzáloghitelben ölt testet.

Az unióhoz való csatlakozás egyik legfontosabb feltétele a jogharmonizáció biztosítása volt. Nemzeti jogrendszerünket, jogi normáinkat úgy kellett átalakítani, módosítani, némelyeket újra kodifikálni, hogy azok ne rendelkezzenek eltérően a közösségi szintű szabályozásoktól. Módosították az adótörvényeket, a hitelintézeti törvényt, az államháztartásról szóló törvényt, az illetékekről szóló törvényt, újra kodifikálták a számviteli törvényt és az adózás rendjéről szóló törvényt. Ennek a folyamatnak az eredményeként a nemzeti jogszabályokat nemzetközi jogi normáknak rendelték alá.

A pénzügyi tárgyú törvények közül 2001-ben került módosításra a jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény, melynek célja a hitelnyújtás meggyorsítása és a jelzáloghitelek más hitelintézetektől történő megvásárlásának leegyszerűsítése, ez által gyorsabbá tétele volt.

2003. évi XXXIX. törvény a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény módosításáról A lakástakarék-pénztárakról szóló 1996. évi CXIII. törvény módosításának eredményeként megszületett törvény Magyarország uniós csatlakozásának időpontjától biztosítja a teljes harmonizációt a közösségi szabályozással.

A jelzáloghitelezés kibocsátására vonatkozó szabályoknak az Európai Közösségek jogszabályaihoz való közelítés érdekében igazodniuk kell az EU irányelveihez.

²⁶ Dr. Lentner Csaba [2001] 53. o.

4.5 Összegzés

Az Európai jelzáloghitel-piac hatalmas, nagyszámú hitelnyújtó jellemzi, így a méretgazdaságosság nem használható ki. A nemzeti szabályozás nagymértékben eltér az egyes államokban.

Az EU-ban a jelzáloghiteleknek nincs közös szabályozása. Talán ez az egyetlen pénzpiac, ahol még nem alakult ki egységesség. A határon átnyúló tranzakcióknak számos piac és politika által okozott akadálya van. A határon áthaladó információáramlás akadályozott, a hitelfelvevők nem ismerik más tagállamok hitelnyújtóinak ajánlatait, termékeit, így a határon átnyúló hitelezés aránya nagyon alacsony.

Az EU pénzpiacra vonatkozó szabályozása megemlíti a jelzáloghiteleket, de e szabályok csak a tőke megfelelési mutatókkal kapcsolatban említik a jelzáloghiteleket. E szabályok előírják, mekkora tőkével kell rendelkeznie egy pénzintézetnek, ha hitelezési tevékenységet kívánnak folytatni. Szükséges lenne a jelzáloghitel-piacokon is egységes konkrét szabályrendszert kialakítani, hogy a piac hatékonyabbá váljon.

Az euró bevezetése után elindult a jelzáloghitel-piacok integrációja, a kamatlábak közeledésével, de számos más tényező tekintetében különböznek a tagállamok piacai, így még sok évnél kell eltelnie, amíg teljesen egységessé válnak. Nem is beszélve arról, hogy az újonnan csatlakozott tagállamok még messze le vannak maradva a régi tagállamok mögött, náluk a kamatlábak csökkenése is csak most indul.

A jelzáloghitel-piacok folyamatosan növekednek, a jelzáloghitelek finanszírozását az értékpapírosodás jellemzi. Széles piacot ölel fel. Ha a korlátok megszűnnek és kialakul egységesen szabályozott piac, akkor az európai jelzáloghitel-piac hatékonyává válik és képes lesz felvenni a versenyt az amerikai jelzáloghitel-piaccal.

5 A LAKÁS-TAKARÉKPÉNZTÁRAK

5.1 A lakás-takarékpénztárak kialakulása

A lakás-takarékpénztáraknak három fő modellje alakult ki Európában: a német, a francia és az angolszász modell. A kialakult konstrukciók nagy hagyományokkal rendelkeznek az egyes országokban.

A lakás-takarékpénztári forma Németországban már régóta elterjedt finanszírozási forma. A kollektív előtakarékoság elvében rejlő lehetőségeket felismerve, az első német lakás-takarékpénztárt még 1885-ben (a magyarországinál 102 évvel korábban) alapították Bielefeld városában, „Mindenki Építési Takarékpénztára” elnevezés intézményként.

A napjainkban is működő zárt lakás-takarékpénztári rendszer első formái azonban „csak” 84 éve, az 1920-as évek elejétől működnek Németországban. A kialakult lakás-takarékpénztári rendszer német nyelvterületen ma is igen elterjedt, és nagy népszerűségnek örvend.

Németországban a lakás-takarékpénztári üzlet jogszabályi feltételeit az 1973 óta érvényben lévő lakás-takarékpénztári törvény és a hozzá kapcsolódó kormányrendelet teremt meg. E jogszabályok előírásai szerint minden lakástakarék-pénztár köteles elkészíteni általános üzletszabályzatát és általános szerződési feltételeit, melyek akkor válhatnak a lakás-takarékpénztári üzlet alapjává, ha a Szövetségi Bankfelügyelet jóváhagyja őket. A közületi lakás-takarékpénztárak tevékenységének jog- és szakszerűsége felett a tartományi bankfelügyelvek öröködnék.

A német lakástakarék-rendszer igyekszik elválasztani a lakáshitel-piacot a pénzügyi piacok többi részétől. A rendszer gyakorlatilag zárt, a kölcsönként kiutalható összeget a felhalmozott előzetes megtakarítás függvényében határozzák meg, csak az állami támogatás folyik be a rendszerbe a megtakarításokon, illetve korábbi hitelek törlesztő részletein kívül. Mivel a betéti és hitelkamat szintje rögzített, egy ilyen rendszer csak stabil gazdasági-pénzügyi viszonyok között működőképes, hiszen bizonytalan, változó környezetben, ahol a kamatszint folyamatosan változik, csak állandó magas állami támogatással érhető el a likviditás alapját képező betétek folyamatos elhelyezése. Ebben a rendszerben csak az állami támogatásoknak köszönhetően alakulhat ki a banki betétek reálkamatát meghaladó befektetés. 1997-ben hazánkban is - német mintára – ezen az elven alakították ki a lakás-takarékpénztárak rendszerét.

Hasonló intézményi háttér kialakulása Angliában már a XIX. század közepén kezdődött az úgynevezett Building Society (azaz építési társulás) néven. A szigetországi társaságok közül az első skóciai ilyen jellegű intézményt Edinburgh Property Investment Company néven alapították 1848-

ban majd a XX. század húszas éveiben megváltoztatták a nevét Skót Építési Társulássá (Scottish Building Society). 1869-ben létrehozták az építési szövetkezetek szövetségét (Building Societies Assosiation), mely az építési társulások érdekképviseletét látja el mind a mai napig, információt nyújt tagjai számára, nem szabályoz, nem ellenőríz, nem vizsgálja a nyújtott hiteleket, csak egy tanácsadó, érdekképviseleti szerv.

„Napjainkban Nagy Britanniában 63 építési szövetkezet működik 2100 fiókkal országszerte, 46 ezer alkalmazottal, 260 milliárd fontos eszközállománnyal, és 185 milliárd fontos jelzáloghitel-kihelyezéssel rendelkezik (173 milliárd lakáshitel, 11 milliárd font pedig kereskedelmi hitel formájában). A lakossági betétállomány 19%-át birtokolják. Körül belül 15 millió felnőtt rendelkezik számlával és jelenleg is két és fél millió család épít, vagy vásárol ilyen megtakarítási formában gyűjtött pénzből lakást.”²⁷

Az építési társaságok megtakarítási számlával rendelkező tagjai, illetve jelzáloghitel-felvevői a „közgyűlésen” szavazati joggal rendelkeznek. Minden tagnak egy szavazata van, függetlenül a befektetett összeg illetve a hitel nagyságától. Az építési társulás igazgatóságának a felelőssége a megfelelő működés biztosítása, a stratégiák kidolgozása. A társulások abban különböznek a bankoktól, hogy nem vállalkozási formában működnek, nincsenek bejegyezve a tőzsdén, így nem a tulajdonosok érdekei vezérik, nincs kinek osztalékot fizetni. Mindez alacsonyabb költséggel való működést tesz lehetővé számukra, jelzáloghiteleik olcsóbbak, „betéti” kamataik magasabbak versenytársaikénál.

A 1990-es évek második felében változás történt az építési társulások piacán. Több nagy társulás bankká alakult. Ezzel költségesebbé vált működésük, amelynek eredményeképpen kamatlábaik tekintetében korábbi versenytársaikból veszítettek.

Általános tendencia, hogy diverzifikálják tevékenységüket az építési társaságok, egyre szélesebb termékskálával állnak tagjaik rendelkezésre, biztosításokat közvetítenek, egyéb befektetési lehetőségeket biztosítanak, hitelkártyát, utazási csekket bocsátanak ki, elszámolási betétszámlát vezetnek, ingatlanközvetítéssel foglalkoznak, pénzfelvevő automatáikon bármiféle kezelési díj felszámítása nélkül vehetnek fel pénzt számláikról tagjaik.

A francia rendszerben a termék a pénzügyi piac integráns részét képezi, egy befektetési lehetőség a sok között. Míg az egyéb befektetéseknél az alapkezelő portfólióján múlik a hozam nagysága, addig a lakás-takarékpénztárnál az állami kamattámogatás biztosít az inflációt meghaladó mértékű hasznot. A rendszer nyitott, vagyis az előtakarékosági idő leteltével azonnal felvehető a hitel. Ez úgy valósítható meg, hogy a takarékoskodók egy része eleve nem is kívánja a hitellehetőséget igénybe venni, hanem csak befektetési céllal helyezi el pénzét a pénztárban. Ezt úgy érik el, hogy a

²⁷ <http://www.bsa.org.uk/>, Building Societies Assosiation honlapja

lakás-takarékpénztárba gyűjtött összeg szabad felhasználású, szemben a német (Bauspar) modellel, ahol viszont csak lakáscélra költhető el az összeggyűjtött pénzösszeg. A rendszer fajlagosan magasabb állami szubvenciót igényel, de rugalmasabban képes követni a pénzügyi változásokat.

Franciaországban a lakástulajdonlás kiváló forrásai a hagyományos szerződéses megtakarítási formák (Plan d'épargne logement). Ez a magyarországi lakás-takarékpénztárhoz hasonlóan legalább 5 évi megtakarítást igényel az egyén részéről, amelyre a piacinál alacsonyabb kamatot kap, de ezért cserébe egy bizonyos összegű állami támogatást írnak jóvá számára. A lejáratkor az összeggyűjtött összeg 2,5-szerese vehető fel hitelként a piacinál alacsonyabb kamattal lakáscélra. 37 milliárd eurót tartanak ilyen számlákon, az összes takarékszámla 10%-át, szerepük folyamatosan nő. A francia rendszer 1970 óta nyitott rendszer.

5. táblázat: Lakás-takarékpénztári számlák Franciaországban 1998-2004.

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004*
Milliárd €	26,0	26,9	27,7	29,9	33,2	36,0	37,2
Változás (%)		3,5	3,0	7,9	11,0	8,4	3,3
Részaránya az összes takarékszámlán belül	9,5	9,8	10,1	10,2	10,4	10,2	10,2

*Júliusi adat. A többi évnél az év végi állomány figyelembe vételével

Forrás: Banque de France

A lakástakarékpénztárak tehát zárt és nyitott formában működhetnek. A nyitott forma – angolszász modell – esetén, ha egy megtakarító eleget tesz a szerződési feltételeinek, a pénztár köteles kölcsönt folyósítani akkor is, ha kénytelen a tőkepiacról hitelt felvenni. Ez a rendszer feltételezi a nagyszámú olyan megtakarítót, akik csak befektetési céllal szerződnek, akik nem szándékoznak hitelt igénybe venni és betéteiket nem lakáscélra használják fel. A zárt rendszer lényege az, hogy más megtakarításaiból, és a hiteltörlesztésekből folyósítják a pénztártagoknak a hitelt. Egy sajátos körforgás jön létre a kollektív takarékoskodás elve alapján.

A nyitott modell előnye, hogy hamar lehet hitelhez jutni, de ezt magasabb kamattal lehet megvalósítani, a zárt rendszernél hosszabb-rövidebb ideig várni kell a hitelre. A nyitott rendszernél általában nem kikötés a lakáscélú felhasználás, erre a zárt rendszernél is mód van, de csak bizonyos feltételekkel (Magyarországon például 8 év megtakarítás után szabad felhasználású az összeg.)

Hazánkban egy évtizede jelentek meg, a lakás-takarékpénztárak, kollektív előtakarékoság elve alapján működnek. A pénztárak tulajdonképpen egy kölcsönalapból nyújtanak kölcsönöket, ennek az alapnak egy része a pénztártagok előtakarékosági befizetéseiből, másik része a betétek után felgyülemlett kamatokból, harmadrésze pedig az állami támogatásokból áll. Abban az esetben, ha az új tagok belépése folyamatosan biztosított, az alap önfenntartóvá válik. A szerződés aláírásakor

rögzítik, hogy az ügyfelek a jövőbeni felvehető kölcsönösszegük hány százalékát kötelesek előtakarékosággal kifizetni. A forma előnye, hogy lehetővé tesz, hogy mind a betétek, mind pedig a kölcsönök fix kamatúak legyenek.

A magyar rendszer a német mintát követve alakult ki, zárt rendszert alkotnak a lakás-takarékpénztárak. (Bauspar modell) A lakáskölcsönök folyósítását a betétesek megtakarításából, illetve a már hitelt kapott ügyfelek törlesztéseiből valósítják meg. Így egy sajátos finanszírozási körforgás jön létre. A megtakarított összeg kétszeresét lehet hitelként felvenni.

6. táblázat: A lakás-takarékpénztárak főbb mutatói Magyarországon

	1997	1998	1999	2000
Megkötött új szerződések száma (db)	288 305	104 471	167 973	214 021
Megkötött új szerződések szerződéses összege (ezer Ft)	229 763 385	51 414 242	89 214 968	119 753 065
Megkötött új szerződések átlagos szerződéses összege (ezer Ft/db)	787	559	502	541
A lakás-takarékpénztárak által kezelt állami támogatás jóváírt kamattal együtt (eFt)		3 049 099	7 766 578	13 288 705
A lakás-takarékpénztárak által kezelt ügyfélbefizetés jóváírt kamattal együtt (eFt)	2 871 474	16 144 289	33 947 235	55 230 046

Forrás: Forrás: Magyar Pénzügyi és Tőzsdei Almanach 2000.

Magyarországon jelenlegi piaci részesedésük 2%, ennek növekedése akkor várható, ha a lakástámogatási politika versenysemlegessé válik, ha nő az emberek életszínvonala, megtakarításaik szintjét képesek lesznek növelni. Németországban az összes lakáshitel kb. 13%-át a *lakás-takarékpénztárak* nyújtják. A hazai piacon a biztosítótársaságok sem jelentenek egyelőre konkurenciát, távlatilag azonban elképzelhető súlyuk növekedése, tekintettel hosszú lejáratú és olcsó forrásaik várhatóan jelentős mértékű növekedésére. Az EU teljes lakáshitel-állományából a biztosítótársaságok piaci részaránya 6% körüli. Magyarországon a jelzálogbankok piaci részaránya jelenleg 12%, az EU-ban 20%.²⁸

Látható, hogy a magyar pénztárak már 2000-ben 55 Mrd Ft értékű megtakarítást és 13 Mrd Ft állami támogatást kezeltek. Az ezredfordulón bevezetett új lakástámogatási rendszer azonban visszaesést okozott számukra, a lakásárak folyamatos növekedése következtében a nyújtott állami támogatással igénybe vehető hitellehetőség értéke lecsökkent. Mindezek következtében veszítettek a pénztárak versenyképességükből. A támogatás mértékének megemlése segített valamelyest megerősíteni piaci helyzetüket. A piacon eredetileg négy pénztár tevékenykedett, de 2004-re az

²⁸ NAGYNÉ VAS E. 2002.

integrációk következtében két szereplő maradt a piacon. A 2004-es év végén Magyarországon közel egymillió embernek volt lakás-takarékpénztári szerződése.

Lengyelországban is létező finanszírozási forma a lakás-takarékpénztár. 1997-ben vezették be ezt a formát a német bauparmodell alapján. Alacsony kamatú hitelfelvétel társítható hozzá. 30%-os állami szubvencióval egészítették ki, de a költségvetési kiadást növelő hatásától félve ezt 2001-ben eltörölték.

Csehországban 1993-ban vezették be ezt a megtakarítási formát, amely a legelső lakástámogatási elem volt. Az állam az összegyűjtött összeg 25%-át adja támogatásként 4500 korona éves befizetésig. Legalább ötéves előtakarékosági idő szükséges a támogatások igénybe vételéhez, és csak lakáscélra vehetőek igénybe. Általában 6-8 éves lejáratú jelzáloghitel-felvétel kapcsolódik az előtakarékosághoz, többnyire felújításokra, vagy használt lakás vásárlására fordítják. 2004-től szigorították a feltételeit, az állami támogatás azóta maximum 3000 korona után jár. Hat lakástakarék-pénztár működik az országban.

Ausztriában is jelentős szerepe van ezen megtakarításos hitelezési formának. A jelzáloghitelek közel negyedét teszik. Öt év folyamatos betételhelyezés után kedvezményes kamattal lehet felvenni hitelt. Az állam 200 millió eurónyi kamattámogatást nyújt. A takarékszövetkezetek (Bausparkassen) szubvencionálására indították be a kamattámogatást, de a 90-es években megindult kamatcsökkenés következtében elvesztette versenyelőnyét ez a hitelezési forma. Hogy a takarékszövetkezeteket megóvják az összeomlástól, engedélyt kaptak arra, hogy a tőkepiacról is szerezzenek forrást, így ma már bármely lakóingatlanra nyújtanak hitelt.²⁹

5.2 A lakás-takarékpénztárak jellemzői

- 1) *Előtakarékosság elve*: a lakás-takarékpénztárak összegyűjtik az előtakarékoskodók betétjeit /és adásaik törlesztéseit/ egy közös kölcsönalapba azzal a céllal, hogy bizonyos időközönként kiösszák azt azon ügyfelek számára, akik a szerződésben vállalt előtakarékosági kötelezettségeiknek eleget tettek, és az ún. értékelési szám alapján kialakított kölcsön jogosultsági sorrend szerint felosztandó kölcsönalapból részesülhetnek.
- 2) *Fix alacsony kamatok*: A lakás-takarékpénztárak sajátossága az alacsony, ill. a piac alakulásától független, fix kamatlábak alkalmazása mind a betéteknél, mind a hiteleknél. Ezt a zárt, a tőkepiactól elkülönült rendszerük teszi lehetővé. A betéti oldalon elszenvedett kamatvesztéséért az alacsony kamattal nyújtott hitel kárpótolja a megtakarítót.
- 3) *Állami támogatás*: A konstrukció állami támogatása hazánkban nem a személyi jövedelemadó rendszer keretén belül lett megoldva, hanem közvetlen állami támogatás biztosításával. Mivel a

²⁹ European Housing Review 2005

megtakarított összeg nagyságától függő állami támogatás az előtakarékoskodó betétszámláján kerül jóváírásra, továbbá a lakás-takarékpénztárnak törvény által előírt kötelessége a támogatott betét lakáscélú felhasználásának ellenőrzése, garantált a támogatások lakáscélú felhasználása.

- 4) *Zárt rendszer:* a lakás-takarékpénztárak zárt rendszert képeznek, kölcsönt csak betételhelyezőiknek folyósítanak, a pénz-, illetve tőkepiacról külső forrásokat hitel-kihelyezési céllal nem, vagy csak korlátozott mértékben vonhatnak be. A lakás-takarékpénztárak további lényeges tulajdonsága, hogy a pénzügyiactól való függetlenségük következtében mind a betéti, mind a kölcsön szakaszában változatlan kamatokat alkalmaznak. A lakáscélú betétek gyűjtésre szakosodott lakás-takarékpénztárak elkülönült tőkepiaci alrendszert képeznek.

Tekintettel a zárt rendszerben történő működésre a lakás-takarékpénztárakat mentesülnek a kötelező jegybanki tartalék képzése alól. Amennyiben ugyanis a betétek meghatározott része jegybanki tartalékként elkülönítésre kerülne, akkor csökkenne a kiutalási összeg, amely likviditási gondokat okozhatna, emellett hosszabbodna a kölcsönfelvétel eltelő várakozási idő.

- 5) *Szabályozott működés:* A lakás-takarékpénztárak alapításánál és működésénél a hitelintézetekről és pénzügyi vállalkozásokról a szóló törvény (Hpt.) rendelkezéseit kell alkalmazni, természetesen a lakás-takarékpénztárakról szóló külön törvényben foglalt eltérésekkel. A lakás-takarékpénztárakra vonatkozó sajátos szabályokat külön törvény tartalmazza. Ennek értelmében legalább 2 milliárd Ft jegyzett tőkével lehet létrehozni lakás-takarékpénztárat, szakosított pénzügyintézetként, kizárólag részvénytársasági formájában. A lakás-takarékpénztárak felügyeletét a pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete látja el az általánosnál szélesebb felügyeleti jogkörrel. A felügyelet a lakás-takarékpénztárhoz a működési engedély kiadásától számított két éven belül ellenőrt nevez ki. Az ellenőr a helyszínen ellenőrzi az általános szerződési feltételek, valamint a lakáskölcsön folyósítására vonatkozó törvényi előírások betartását.

Az általános pénzügyintézeti szabályozástól szintén eltérést jelent a szabad pénzeszközök befektetésére vonatkozó szigorú szabályozás, amely az elkülönítettség mellett fontos feltétele a rendszer biztonságának. A hitelezésre időlegesen fel nem használt pénzeszközök jelentős hányadát, minimum 50%-át készpénz, számlapénz formájában, illetve állampapírban kell tartani. Szintén fontos az a szabály, növelve a rendszer biztonságát, hogy a lakás-takarékpénztáraknak a szabad pénzeszközök befektetéséből származó hozamának a lakáskölcsönök kamatát meghaladó részét kiegyenlítési céltartalékba kell helyezni, legalább a betétállomány arányában meghatározott mérték elérésig.

- 6) *Szakosított hitelintézeti forma:* A lakás-takarékpénztárak szakosított hitelintézetként működnek, azaz csak lakás-előtakarékosági üzleti tevékenységgel foglalkozhatnak, tevékenységi körük nem terjedhet ki a teljes pénzügyi palettára, ugyanakkor a lakás-takarékpénztáron kívül más pénzügyintézet lakás-takarékpénztári tevékenységet nem végezhet. A lakáscélú betétgyűjtés és

hitelezés zárt körben történő szervezése ugyanis nagy biztonságot és sajátos üzletpolitikát kíván, amelyet csak specializált pénzügyi intézmény tud biztosítani.

Az országgyűlés 1996. XII. 12-én hirdette ki az 1996. évi CXIII. törvényt a lakás-takarékpénztárakról, amely lehetővé tette, hogy szakosított hitelintézeteket alapítsanak lakáscélú betétgyűjtésre. 1997-ben 3 lakás-takarékpénztár kezdte meg működését Magyarországon. A lakás-takarékpénztárak működését ezen túlmenően további szigorú jogszabályi előírások szabályozzák. A fent említett törvényen kívül a 215/1996. (XII. 23.) a lakás-előtakarékosság állami támogatásáról szóló Kormányrendelet, a 47/1997. (III. 12.) a lakás-takarékpénztár általános szerződési feltételeiről szóló Kormányrendelet, valamint a lakás-takarékpénztárak Általános Szerződési Feltételei (ÁSZF) és a pénzpiacon való működés legáltalánosabb kereteit biztosító 1996. évi CXII. a hitelintézetekről és pénzügyi vállalkozásokról szóló törvény együttesen biztosítják, hogy az ügyfelek pénze a lakás-takarékpénztárnál teljes biztonságban legyen.

5.3 Lakás-takarékpénztárak sajátosságai Magyarországon

Magyarországon mód van arra, hogy a társasházak a közös tulajdonú épületrészek felújításához és korszerűsítéséhez is köthessenek lakás-előtakarékossági szerződést. Az ehhez kapcsolódó állami támogatás mértéke a lakásszámmal arányosan nő. Egy nem nagy terhet jelentő előtakarékossgal az állami támogatásoknak köszönhetően jelentős összeg gyűjthető össze felújításra. A lakossági előtakarékossgától több ponton is eltér, a legfontosabb eltérés, hogy itt nem természetes személlyel, hanem a társasházzal illetve a lakásszövetkezettel kötik meg a szerződést.

A közműberuházások finanszírozására is igénybe vehető ez a megtakarítási forma. Bár az infrastrukturális beruházásokhoz az önkormányzatok a szükséges pénzeszközöket többnyire saját forrásokból vagy állami hitelekkel állják, a közműfejlesztéshez a lakosság hozzájárulására is szükség van. A lakás-takarékpénztárak közbeiktatásával, és a beruházásoknak a pénztári előtakarékossgai idő lejáratához való hangolásával az állami támogatásoknak köszönhetően elérhető, hogy a lakosság által felvett hitel a törlesztési periódusban kamatmentes legyen. Ilyen esetben az előtakarékoskodók a lakás-előtakarékossági szerződésből származó összes követelésüket az önkormányzatra engedményezik.

Megjelentek a piacon a lakás-takarékpénztárakhoz kapcsolódó hiteltermékek. Ha az egyén ilyen pénztárakba gyűjti pénzét, akkor négy év múlva lakásvásárlásra, építésre felhasználhatja az így felgyűlt összeget plusz az állam által adott 30 százalékos vissza nem térítendő támogatást, illetve a pénztár által nyújtott betéti kamatot. A maximálisan havonta félretehető összeg, melyre állami támogatás jár 19980 Ft. Ennek igénybe vétele esetén a lejáratkor 1,35 millió forint gyűlik fel az állami támogatással együtt, amelyre még egyszer ennyi hitel vehető fel 6 százalékos kamattal.

Ehhez kapcsolódó további hitelek is megjelentek. A lakástakarékba történő második befizetés után már felvehető hitel. Bár ez magasabb kamatozása - 12 százalék -, de ha figyelembe vesszük a kapott állami támogatásokat, akkor azok fedezik az így felvett hitel kamatköltségét. Mivel nincs semmilyen megkötés, ezt bárki felveheti bármilyen célra. Az egyetlen hátránya, hogy csak kisösszeg hitelhez lehet így hozzájutni. Ezt követően négy évig fizetni kell a lakás-takarékpénztári részletet, és a hitelkamatot, majd utána a hitel törlesztését. E termékeknek állami támogatású és piaci kamatozású lakáshitelekkel kombinált variánsai és társasházi változatai is kidolgozásra kerültek.

Az adós tulajdonosi viszonya elengedhetetlen az említett hitelek esetén, mert a lakás-előtakarékossági szerződés megtakarítása csak a saját tulajdonban álló vagy tulajdonába kerülő lakóingatlanra használható fel.

A lakás-előtakarékoskodó a banki hitelszerződés megkötésével egyidejűleg engedményezési szerződésben vállalja, hogy a kölcsönügylet fedezeteként megjelölt lakás-előtakarékossági szerződéséből eredő teljes követelést, ideértve a betétfizetéseket és kamatait, továbbá a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti jogosultság esetén az állami támogatást és kamatait, a bankra engedményezi, valamint vállalja, hogy a lakástakarék szerződés szerinti havi betét-befizetési kötelezettségének rendszeresen eleget tesz.

A lakás-takarékpénztári szerződéssel kombinált lakáshitelek esetében fontos megemlíteni, míg az „önálló” lakás-előtakarékossági szerződések esetében a betétfizetések nem szerződésszerű teljesítése az ügyfél pénzhez jutását (kiutalását) késlelteti, addig a keresztértékesített termékek esetében a betétfizetés elmaradása a hiteltörlesztési hátralékkal azonos megítélés alá esik, azaz több havi késedelem esetén a lakás-takarékpénztár felmondja az előtakarékossági szerződést, majd a bank a hitelszerződést.

5.4 Lakás-takarékpénztárak – kilátások

Jelenleg a magyarországi piacot alkotó két lakástakarék-pénztár összesen 950 ezer darab szerződést, és 123 milliárd forint összegű betétállományt kezelnek, eddig 200 ezer szerződésre 16 milliárd forint összegű hitelt folyósítottak. Ugyanakkor a 80 millió lakosú Németországban 33 millióan, a kevesebb, mint 4 millió lakost számláló Szlovákiában 1,2 millióan rendelkeznek szerződéssel.

Az utóbbi években nagyon elterjedtek a devizaalapú lakáshitelek. Ezek nagyon alacsony kamatúak, a lakás-takarékpénztári formák nem tudják felvenni velük a versenyt. Jellemzően a hitelfelvevők nem kellően informáltak, hitelfelvételi döntésüknél azt nézik, pillanatnyilag melyik variáns jelenti számukra a legalacsonyabb törlesztő részletet. Nem veszik figyelembe az árfolyamkockázatot, melynek mértékét és várható tendenciáit még a szakemberek sem tudják megbecsülni. Mégis sokan

ezt a formát választják. A lakás-takarékpénztárak, ha nem akarnak lemaradni a versenyben, akkor kénytelenek devizahitelekkel kombinált előtakarékosági formákat kialakítani. Az OTP LTP augusztusban az OTP Rt.-vel közösen a lakás-takarékbetéthez kapcsolódó devizahitelt is a piacra dobott. *A kombinált hitelek terén további fejlődés várható.*

A lakás-takarékpénztári befektetések kockázata jelenleg abban rejlik, hogy mennyire csökkennek le a piaci kamatok, mert ha a jelzáloghitelek kamata a pénztári 6%-os ajánlat alá csökken, akkor elveszti versenyképességét a termék. Mint ahogyan ez Ausztriában is történt.

A lakás-takarékpénztári *hitel* teljes hiteldíj mutatója 7,24 %, ami jelenleg közel megegyezik az 5 éves kamatperiódusú, 20 éves futamidejű, új lakásra felvehető támogatott hitel kamatával. A devizahitelek közül a kedvezőbb, svájci frank alapú lakáshitelek kamata alacsonyabb. A működés biztonságához hozzájárul, de az ügyfeleknek hátrányt jelent, hogy hitel csak a szerződéses összeg 50 %-ig nyújtható, így szükséges lehet további hitel felvétele. *Piaci kamatcsökkenés, illetve ilyen irányú várakozás esetén a lakás-takarékpénztári hitel versenyképessége csökken* (mivel a lakás-takarékpénztári hitel fix kamatozású). *Előny* viszont, hogy a hitel lejártá megegyezik az előtakarékoság futamidejével és a havi törlesztés sem haladja meg lényegesen az előtakarékosági szakaszban vállalt összeget. A hitelnyújtás kockázata lényegesen kisebb más kihelyezésekkel összehasonlítva, mivel már az előtakarékosági szakaszban kiesnek azok az ügyfelek, akik már ekkor sem tudják vállalni kötelezettségeiket. Tovább lehetne növelni a szerződéskötések számát, ha német mintára a munkáltatókat is bevonnák a pénztári befizetésekbe.

Az Európai Unió számos országában elterjedt ez a megtakarítási forma, létjogosultsága már bizonyítást nyert. Még az alacsony kamattal rendelkező Németországban és Franciaországban is elterjedt ez a gyakorlat. Magyarországon megszilárdulása mindenképpen a piaci jelzáloghitel-kamatszint stabilizálódása után várható.

6 LAKÁSPOLITIKA, LAKÁSTÁMOGATÁSI RENDSZEREK AZ EURÓPAI UNIÓBAN

A szociálpolitika részeként funkcionáló lakáspolitikai olyan társadalmi megfontolásokat kíván érvényesíteni, mint a lakáshiány enyhítése, a lakásterhek mérséklése, a lakáskörülmények javítása, a társadalmi egyenlőség szolgálata. Ezek alapján avatkozik be az elosztási viszonyokba és korrigálja a piaci elosztási arányokat. Indokolja ezt a lakások nagy értéke, élettartama, beruházásigénye, költséges fenntartása, de a hajléktalanok okozta társadalmi probléma súlyossága is.

A lakás a létfenntartáshoz, az ember – munkaerő – újratermeléséhez nélkülözhetetlen javak közül az egyetlen, amelynek élettartama hosszabb egy emberöltőnél. Ezért építésének és fenntartásának költsége is több generáció között oszlik meg, folyamatosan nagy részt hasítva ki a jövedelmekből. Ugyanakkor mindenkinek kell valahol laknia, a többség nem, legfeljebb a marginális réteg lehet lakás nélkül, ezek is csak átmenetileg.

A mindenkori kormányoknak el kell dönteniük, hogy milyen formában támogatják az állampolgárok lakáshoz jutását, ugyanis folyó bevételeikből, és megtakarításaikból a lakásvásárlás egyszeri nagy költségét kevesen tudják kifizetni. A lakásbérlés és a lakástulajdonlás egy egészséges lakásrendszerben időben egymást követő állapotok. A valóságban azonban ez nem mindig működik így. *Az államnak döntenie kell, hogy inkább bérlakásokat biztosít, vagy megfelelő finanszírozási, forrásszerzési lehetőséget teremt állampolgárainak lakóingatlanuk megszerzéséhez.* Önmagában egyik elem sem elegendő, ténylegesen is minden országban megjelenik mindkét elem a lakáspolitikában, de attól függően, hogy melyikre helyezik a hangsúlyt nagy eltérések figyelhetőek meg.

A lakáspolitikai rendkívül változatos képet mutat az egyes tagállamokban. A jóléti állami funkciók egyik fontos elemét képezi ez a terület, számos tényező befolyásolja azt, minden ország más-más eszközöket alkalmaz, illetve tart hatékonyak, és más-más módon és mértékben támogatja állampolgárai lakáshoz jutását.

A lakáspolitikai a közpolitikán belül speciális szereppel bír, minden országnak megvan a maga komplex adó- és támogatáspolitikája, amely közvetlen hatással van a lakásszektorra. A legtöbb országban e politikák előnyben részesítik az eszközoldali támogatásokat, a forrásoldal támogatásával szemben, illetve elsősorban a tulajdonosi szférára összpontosítanak, nem pedig a bérlakás-szektorra. Ezen felül néhány állam megkülönbözteti az ingatlanok kora szerint, és előnyben részesíti a támogatáspolitikájában az új ingatlanokat a használtakkal szemben.

A különbségek elsősorban az eltérő történelmi fejlődés eredményei. A három jóléti rezsím - a liberális (angolszász), a konzervatív (kontinentális) és a szociáldemokrata jóléti modell – jellemzői rányomják bélyegüket az egyes országok lakáspolitikájára. Emellett azonban fontos szerepet kap az

is, hogy az adott országban milyen demográfiai folyamatok jellemzőek, a lakosság inkább a lakástulajdonlást vagy a bérlést részesíti-e előnyben, melyiknek van hagyománya a társadalomban.

7. táblázat: Lakáspolitikai csoportosítása

	Tulajdonlás	Bérlakás
Liberális	Egyesült Királyság	USA, Kanada
Konzervatív	Ausztria, Olaszország, Franciaország	Németország
Szociáldemokrata Átmenet országai	Svédország, Dánia Magyarország, Csehország, Szlovákia	

Az angolszász liberális modell és a konzervatív európai modell különbségei nagymértékben éreztetik hatásukat a jelzáloghitelezés és a lakáspolitikai szabályozásában. Az amerikai, és az angol jelzáloghitel-piac is messzemenően liberalizált. Már a piac modelljeinél is láthattuk a különbséget. Az amerikai rendszerrel a hitelek hitelnyújtó általi finanszírozása sokkal kevésbé korlátozott, mint a német modellnél. A hitelnyújtó továbbadja hitelét, amelyet a másodlagos piacon értékpapírosítanak, szinte függetlenül a hitelnyújtót a hitel finanszírozásától. A német modellben pedig szigorú szabályokhoz kötött módon zajlik a jelzáloglevél-kibocsátás. Mivel az európai országok legnagyobb része inkább a német modellre építve alakította ki jelzáloghitel szabályozását, ezen a téren a konzervatív politika jellemzi Európa országainak nagy részét.

Ugyanez a tendencia figyelhető meg a lakáspolitikai területén is. Az angolszász modell kevés lakástámogatási elemet alkalmaz, egyáltalán nem folytat intervencionalista politikát a lakáspiacon. Inkább a piaci mechanizmusokra épít. Garancianyújtással kíván kedvezőbb feltételeket teremteni a piaci hitelfelvételhez. Az egyetlen intervencionalista eszköz, amely például Nagy-Britanniában igen jelentős szerepű, a lakbértámogatás. Tipikusan ezen országokban jelentős a bérlakásszektor részaránya, a szegényebb rétegek számára ezek az elérhető, megfizethető ingatlanok, számukra különféle lakbér-támogatási formákat alkalmaznak.

Az Európai országok – Nagy-Britanniát kivéve – inkább az intervencionalista lakáspolitikát követik. Nagyszámú és változatos típusú eszközökkel kívánják állampolgáraik lakhatását támogatni. Később kifejtem még, hogy Belgium az egyetlen a térségben, aki nem követi ezt a trendet. A szociáldemokrata jóléti modell hatása érezhető Dánia és Svédország esetében. Mindkét országban bonyolult, szerteágazó eszközrendszerrel avatkoznak be a lakás piac életébe, és mindkét ország jelentős méretű szociális bérlakásszektorral bír. Bár az utóbbi években a lakáspolitikai kiadásokat e két országban is csökkentették.

Az átmenet országait külön csoportba soroltam, ugyanis itt helyzetüknél fogva sajátos lakáspolitikai alakult ki, vagy van kialakulóban. Jellemzői a későbbiek során kifejtésre kerül. Az államháztartási

rendszer méretének és a költségvetési hiány csökkentésének igénye, illetve a leromlott lakásállomány, a lakáshiány, és az állampolgárok alacsony jövedelmi szintje ellentmondása között próbálnak egyensúlyt teremteni.

A Wilensky-féle jóléti rendszerek csoportosítása a reziduális és az univerzális modellt különbözteti meg. A reziduális modell, amelynek tipikus példája az USA, piaci eszközökkel a szegényekre koncentráló jövedelemigazoláshoz kapcsolódó közösségi segélyprogramokat működtet. Az univerzális, amely Svédországra jellemző, minden állampolgárra kiterjed, és nem piaci eszközöket alkalmaz. Ha az egyes országok lakáspolitikáját e két csoportba szeretnénk besorolni, akkor a következő csoportosítást készíthetnénk el:

- a reziduális modell jellemzőivel bíró lakáspolitikai: USA, Magyarország, Dánia, Franciaország, Németország
- univerzális modell jellemzőivel bíró lakáspolitikai: Svédország, Ausztria, Szlovákia

Mint említettem a társadalmi jólét egyik fontos elemét képezi a lakhatás, illetve az ehhez kapcsolódó kiadások (bérleti díjak, hiteltörlesztések, közüzemi díjak, stb.), amelyek a háztartások rendelkezésre álló jövedelmének jelentős részét kötik le. A lakóingatlanok árváltozásai, a bérleti díjak, és a jelzáloghitel kamatok változása nagy hatással van az aggregát keresletre és az inflációra, és fontos szerepet játszanak a monetáris politika transzmissziós folyamatában. Fel kell tárnunk a monetáris politika lakáspiacra gyakorolt hatását, illetve a lakáspiac változásainak gazdaságra gyakorolt hatását, ugyanis az ingatlanpiac fellendülése a gazdaságra pozitívan hat, ezzel párhuzamosan a piac sokkjai és visszaesései akár drasztikus hatással is lehetnek a gazdaság fejlődésére.

A jelzáloghitel-piac és a lakáspiac kölcsönös kapcsolata is fontos szempont. Kölcsönös hatásuk van egymásra, illetve a monetáris politikával is kapcsolatban állnak.

A lakáspiacnak a gazdasági kínálatra is jelentős befolyása van, különösen a munkaerő mobilitására, a hozzá kapcsolódó tranzakciók magas költségei akadályozzák a munkaerő mobilitását.

6.1 Demográfia

Az európai országok demográfiai folyamataikban számos hasonlóságot mutatnak. A III./6. melléklet táblázatából látható az egyes államok népességszáma, illetve annak változása. Általában növekvő népességszám – Csehország és Magyarország kivételével - jellemezte az elmúlt 20 évben az európai nemzeteket. Ennek mértéke azonban nagyon eltérő képet mutat. Írország, Görögország és Hollandia tartja vezető szerepét. Azonban több országban is a nagyarányú nettó bevándorlás következtében kapott lendületet a népességszám növekedése.

A *bevándorlás*, illetve az elvándorlás is hatással lehet a lakáshelyzetre, lakáspolitikára. Meg kell különböztetnünk az országon belüli, és az országok közötti vándorlást.

Az államon belüli vándorlás jellemzője, hogy a lakosság egyre inkább a már amúgy is nagy népsűrűséggel rendelkező nagyvárosokba áramlik, oda, ahol a munkalehetőség biztosított, amelynek következtében a vidéki, illetve gazdaságilag kevésbé fejlett régiók esetében a települések elnéptelenedésével kell számolni. Így az elmaradott régiókban növekszik az üres lakások aránya, a fejlett városokban, pedig zsúfoltság alakul ki. E városokban a betelepülők megemelik az ingatlanok keresletét, és mivel a kínálat ezzel nem, vagy csak késve tud lépést tartani, az árak is növekedésnek indulnak. Írországban és Franciaországban például jelentős a vidékről városokba áramlás, Svédországban a déli, fejlett területek felé vándorolnak a lakosok. Németországban a rendszerváltozás után tömegek áramlottak a keleti régiókból a nyugati tartományokba, melynek következtében a keleti megyékben ugrásszerűen megnőtt az elnéptelenedett lakások aránya. A III/15-16. ábrák alapján látható, hogy hazánkban is jelentős a városokba áramlás. Az országon belüli vándorlás tekintetében a fővárosunk még mindig fő célpontként szerepel, de ha megnézzük az adatokat, jól látható, hogy a Budapestről elvándorlók száma már magasabb, mint az odavándorlóké az állandó vándorlás tekintetében. A vidéki városok is hasonló helyzetben vannak, nettó „elbocsátók”.

Az államok közötti vándorlás nettó adatait a III./7. ábra mutatja. Irányát tekintve látható, hogy Írország esetében egészen a 90-es évek végéig jelentős mértékű kivándorlás volt jellemző, amely az ezredfordulón gyökeresen megváltozott, ez újszerű jelenség a kis országban; mind a mai napig Lengyelország esetében figyelhető meg nagyarányú (13,8 ezer fő) kivándorlás. A többi ország nettó befogadó. A nettó vándorlás lakosságszámhoz viszonyított arányát tekintve a legnagyobb befogadó Spanyolország (10,4‰), öt követi Luxemburg (4,6‰), majd Belgium (3,7‰).

Ausztriában régóta magas a vendégmunkások, az ideiglenesen az országban tartózkodók aránya. A bevándorlók többnyire az olcsóbb magán bérlakásokat tudják megfizetni, és mivel a lakbér- és lakástulajdonosi támogatásokból csak az állampolgárok részesedhetnek, ők kiszorultak a támogatások köréből. A bevándorlás 1995-ig tartó növekvő hulláma megnövelte a népességszámot, 95-re a népesség 9%-a nem állampolgár állandó lakos volt (csak Németországban volt magasabb ez az arány Európában). Ez évben szigorították a bevándorlási szabályokat, és több külföldinek megadták az állampolgárságot is, hogy segítsék társadalmi beilleszkedésüket. A bevándorlási hullám, és a 91-94 között tartó népességszaporulat túlkeresletes lakáspiacot hozott létre, amelynek következtében megemelkedtek a lakásárak. Ezt a lakástámogatásokkal is fokozták, vonzó befektetéssé tették az ingatlanokat. Ma már óvatosak a lakásvásárlók, és ez tompítja a jövőbeni esetleges fellendülések hatásait. Németország és Ausztria az új bevándorlási hullámtól félve hétéves moratóriumot vezetett be az újonnan csatlakozott országokkal szemben.

Görögországban a bevándorlók általában rossz lakáskörülmények között élnek, társadalmi problémákat okoznak, de az állam keveset tesz az alacsony jövedelműek helyzetének javításáért.

Olaszországban a bevándorlás az összlakosság 2%-át teszi ki, képes ellensúlyozni a népességszám csökkenését is, mégis itt a legalacsonyabb a külföldiek aránya Európában.

Hollandiában sokáig nagy mértékű volt a bevándorlás, 2001-ben ez a lakosság 0,4%-át tette ki, azóta szigorították a feltételeket, jelenleg 2,2 ezrelék az aránya.

Minden európai országot érintő problémát jelent a *népesség elöregedési folyamata*. Ez a demográfiai folyamat eltérő ütemben ugyan, de az összes államban kialakulóban van. Hatását elsősorban a nyugdíjrendszerrel és egészségüggyel kapcsolatban vizsgálják azonban más területeken is, így a lakáspolitikában is kihívást jelent, új megoldások kidolgozását kívánja meg. Ennek hatására átalakul a kereslet szerkezete. *Új lakást inkább a fiatalok építenek, így ennek aránya várhatóan csökkenni fog, ahol a bevándorlók aránya magasabb, ott a külföldiek lakásépítései aránya megnőhet. Az idősebbek már inkább a minőségre helyezik a hangsúlyt, kellő tőkével is rendelkeznek, ők várhatóan az egyedi igény szerinti építkezések arányát fogják megnövelni, illetve várhatóan egyedülállóként kisebb alapterülettel is meg fognak elégedni, így csökkenni fog a lakások átlagos alapterülete. Az elöregedés hatására a lakhatás kevésbé fog függni a munkahelytől, inkább a rokon és baráti kapcsolatok fogják meghatározni.*

Ausztriában a bevándorlás megnövelte a fiatal lakosság arányát, de az elöregedő társadalom miatt a költségvetésnek várhatóan növelnie kell majd kiadásait.

Belgiumban elindult az elöregedés folyamata, de ez nem olyan gyors ütemű, mint más EU-s országokban, csak 2010. után várnak jelentős növekedést e téren.

**8. táblázat: A népesség megoszlása korcsoportok szerint 2000-2050.
Belgium**

	2000	2010	2020	2030	2040	2050
Népesség (millió)	10.3	10.5	10.7	10.9	11	11
0-19 éves	24	22	21	21	21	20
20-65 éves	60	60	58	55	53	53
65 év<	17	18	21	24	26	27

Forrás: Staistics Belgium

Franciaországban is fenyeget az öregedő társadalom réme, a változás várhatóan az egész szociális, gazdasági és lakásrendszert át fogja alakítani. A folyamat körülbelül két évtized múlva fogja igazán éreztetni hatását.

**9. táblázat: A népesség megoszlása korcsoportok szerint 1990-2050
Franciaország**

	1990	2002	2010	2020	2050
0- 20 éves	28	25	24	23	20
20-59 éves	53	54	53	50	45
59 év <	19	21	23	27	35

Forrás: INSEE

Németországban és Görögországban is alacsony a születési arányszám (1,4 illetve 1,3), ez azt mutatja, hogy várhatóan csökkeni fog a népesség, különösen azon belül a fiatalok aránya. A németeknél a 60 év feletti korcsoport a 2001-es 19%-os részarányról 2050-re várhatóan 37%-ra fog nőni.

Olaszországban a 60-as évek magas születési arányszáma mára 1,3-re csökkent. Az elöregedés hamar éreztetni fogja hatását az ingatlanpiacon. Jelenleg a lakosság 10%-a 65 év feletti.

Hollandiában a népességnövekedés csökkenésnek indult, az elöregedésnek máris súlyos jelei mutatkoznak. A folyamat ellensúlyozására várhatóan több adót kell majd beszedni az aktívaktól, és a kedvezmények és támogatások mértékét is csökkenteni kell.

**10. táblázat: A népesség megoszlása korcsoportok szerint 1990-2050
Hollandia**

	1990	2001	2010	2030	2050
0-19 éves	26	24	24	22	23
20-64 éves	61	62	61	56	56
64 év <	13	14	15	22	22

Forrás: Netherlands Statistics

Spanyolországban volt a legmagasabb a 80-as években a születési arányszám, most itt a legalacsonyabb 1,3. 1997-2001 között 7%-kal nőtt a népesség, ez mára megállt, 2010-től várható a csökkenés megindulása. Ha csökken a gyerekszám, akkor 20-30 év múlva a lakáspiac erőteljes keresletcsökkenést fog érezni. A születési arányszám csökkenése előre jelzi az elöregedési folyamat megindulását. Hosszabb-rövidebb ideig a háztartások számának növekedése ellensúlyozhatja a lakáskereslet csökkenését.

Svédország még soká fogja éreztetni magát az elöregedés.

Hazánkban is alacsony a termékenységi arányszám (2004-ben 1.28 volt), ez előrevetíti a társadalmi elöregedés bekövetkeztét. A népesség száma fogy. Magyarországon a népesség öregeése, a népességen belül az idősek számának és arányának növekedése a társadalom lakásviszonyaira, a lakásállomány jellemzőire is rányomja bélyegét.

„1970 és 2001 között a csak idősek által lakott lakások száma az átlagos lakásszám növekedését jóval meghaladó mértékben, 78%-kal nőtt, 498 ezerről 885 ezerre. A többi, azaz a nem vagy nem csak idősek által lakott lakások száma az elmúlt 30 évben 12%-kal emelkedett, 2 millió 537 ezerről 2 millió 839 ezerre. 1970-ben a lakott lakások 16%-ában, 2001-ben már 24%-ában éltek csak idős emberek.”³⁰

**11. táblázat: A lakott lakások száma korösszetétel szerint, 1970-2001
Magyarország**

Év	Csak idősek által	Többi	összes	Csak idősek által lakott lakások aránya
	Lakott lakások száma, ezer db			
1970	497,5	2536,9	3034,4	16,4
1980	550,2	2866,4	3426,6	16,1
1990	718,9	2969,1	3688,0	19,5
2001	885,0	2838,5	3723,5	23,8

Forrás: Népszámlálások, KSH

A háztartások számának változása is hat a lakáspiacra. Az egyszemélyes háztartások arányának növekedése megnöveli a keresletet a kisebb alapterületű ingatlanok iránt, amely az átlagos alapterület csökkenése irányába hat, illetve a háztartások számát is megnöveli ez a folyamat. Még a tradicionálisan nagycsaládi modellre épülő déli országokban is megindult ez a csökkenő tendencia. A gyerekek általában tovább maradnak szüleikkel, továbbtanulnak, karriert építenek, egyre inkább a 20-as éveik végén 30-as éveikben alapítanak családot, vállalnak gyermeket.

Ausztriában 1991 óta tíz év alatt 12-szeresére 3,3 millióra nőtt a háztartások száma, ennek harmada egyedülálló. Oka az említett népszaporulat és a bevándorlás.

Franciaországban a háztartások száma gyorsabban nő, mint a lakosság szám, és ennek következtében a lakáskereslet megnőtt. Sok az egyszemélyes háztartás, amelynek hatására a kislakások száma emelkedik, viszont a növekvő életszínvonal hatására egyes rétegek esetében az alapterület növekedése figyelhető meg. Az 1999-es INSEE census alapján a háztartások 31%-a egyszemélyes, 25%-a gyermektelen pár, 39%-a gyermekes pár, és 5%-a egyéb kategóriában tartozott.

Németországban is nő az egyszemélyes háztartások aránya, már megindult, és várhatóan tovább fog emelkedni a kereslet a speciális lakások iránt. Itt arra gondolok, hogy nő az igény a szociális ellátást és lakhatást is együtt nyújtó intézmények iránt.

³⁰ Időskorúak Magyarországon, KSH, Budapest, 2004

Írországban Magyarországhoz hasonlóan a 60-as 70-es években lezajlott egy születési hullám, ez a most felnövő 25-35 éves korosztály hirtelen megnövelte a lakások iránti keresletet, és felpezsdítette a lakáspiacot, ez a fellendülés azonban várhatóan hamar véget fog érni.

Olaszországban európai szinten magas a háztartások átlagos létszáma 2,6 fő, itt is a déli országok nagycsaládi modellje jellemző. 2001-ben a családok 30%-a volt 4 vagy annál többtagú. Svédországban ez az arány 16%. A családok átlagos létszáma várhatóan csökkenni fog a háztartások számának növekedésével párhuzamosan. A családok hagyományosan sokáig együtt maradnak. A 20 évesek 96% (legmagasabb arány az EU-ban) még szüleivel él, és a nők 27%-a a férfiaknak pedig 40%-a még 30 évesen is szüleivel lakik. Az időseknek is csak 8-10%-a él egyedül. Ennek a speciális helyzetnek a kialakulásában a korábbi nagy lakáshiány is szerepet játszott. (Dániában a 65 év felettiek több mint 20%-a egyedülálló.)

Hasonló a helyzet Spanyolországban is. Itt is a 30 éves nők 30%-a, a férfiak 44%-a még szüleivel él (legmagasabb arány az EU-ban), a 65 év felettiek 5%-a egyedülálló (a legalacsonyabb érték az EU-ban).

Hollandiában az egyszemélyes háztartások aránya 1,1-ről 2,3 millióra nőtt 1980 és 2000 között. Ma háztartások harmada egyszemélyes, harmada pedig gyermek nélküli család. Folyamatosan csökken a háztartások nagysága. (III/8., 9. melléklet)

Portugáliában is lelassult a népesség növekedési üteme, így a háztartások számának várható növekedése hatással lesz az ingatlanpiacra. A növekvő életszínvonal várhatóan a mennyiségről a minőségre fogja terelni a hangsúlyt a lakáspiacon. Az előregedő társadalom még soká fogja éreztetni hatását, előrejelzések szerint 2020-ban is csak 18% körüli lesz a 65 év felettiek aránya.

Svédországban nem várható a háztartások számának további növekedése, itt már most is magas az egy-két fős családok aránya.

**12. táblázat: Egy személy által lakott lakások aránya életkor szerint, 1970-2001
Magyarország**

Év	Egy személy által lakott lakások aránya		
	A nem csak idősek által lakott lakásokon belül	A csak idősek által lakott lakásokon belül	átlagosan
1970	4,4	42,3	10,6
1980	7,1	52,3	14,3
1990	10,3	56,5	19,3
2001	12,1	59,8	23,5

Forrás: Népszámlálások

A III/9. táblázatból valamint a III/11. ábrán látható, hogy hazánkban is egy lassú növekedés indult meg a háztartások számában. És látható, hogy ezzel a növekedéssel együtt mozog a lakásépítések száma is.

Magyarországon is nő az egyszemélyes háztartások aránya, harminc év alatt több mint, duplájára nőtt a részarányuk. Ehhez hozzájárul az is, hogy az idősek nagy hányada egyedül él. A lakások kis méretére még sem az egyedülálló arányának emelkedése hatott csökkentőleg, hanem a rendszerváltás óta megugró lakásárak, amelyet a jövedelmi viszonyok nem követtek. A családok csak a kisebb méretű lakásokat engedhetik meg magunknak.

6.2 Lakásügy

Nehéz és veszélyes feladat összehasonlítani az országok lakáspolitikáját és lakásrendszerét, illetve osztályozni azokat bizonyos kategóriák szerint, mert rendkívül különbözőek. Két nagy blokkra mégis szétbonthatjuk őket, mégpedig a régi EU tagállamokra, illetve az újonnan csatlakozottakra. Ez utóbbiak esetében az életszínvonal és a gazdasági fejlettség messze elmarad a fejlett nyugat-európai államoktól, valamint a szocialista rezsim is rányomta bélyegét a lakásrendszer egészére. Mégis nagy eséllyel zárkóznak fel az EU-hoz. A felzárkózásuk eltérő ütemben folyik, a gazdasági szerkezetüktől és politikai rendszerüktől függően, OECD becslések szerint Magyarországnak 29 évbe, Lengyelországnak 37 évbe, Szlovákiának 40 évbe fog telni a jelenlegi növekedési ütemre alapozva. Bármilyen gazdaságfejlesztési programot is vezetnek be az újonnan csatlakozók legalább két generáció szükséges a felzárkózáshoz.

A lakáskérdés fontos tényezőként jelentkezik az új tagállamoknál. A lakásoknál nemcsak a minőség, hanem sokszor még a mennyiség is központi szempont, míg a nyugat-európai országokban már a minőségi kérdések felé terelődött a hangsúly. Várhatóan a jövedelmi szint lassan egyenlítődik ki, így ezzel párhuzamosan a lakásellátottság és lakásminőség felzárkózása is egy lassú folyamat lesz.

Az első szempont, amely alapján az egyes államok lakáspolitikáit jellemezni kívánom az a *tulajdonosi arány*. A III/1. melléklet alapján látható, hogy Németország, Hollandia és Dánia esetén magas 40% feletti a bérlakás-szektor aránya. A táblázat adataiból leolvasható, a már említett tendencia, vagyis ezekben az országokban is megindult a bérlakásszektor zsugorodása. Hollandiában például az 1995-ös 52%-ról mára 45%-ra csökkent a részaránya, és még Németországban is ez időszak alatt 2%-ot esett, jelenleg 55%-on áll.

A németországi magas bérlakásállomány sajátos egész Európában, kialakulásában jelentős szerepe volt az 50-es 60-as évek kormányzati bérlakás támogatási politikájának, az újraegyesítés utáni, lakáshiány következtében elindított nagyszámú lakásépítésnek (szintén kormányzati program alapján), illetve a túlzott kínálati oldali támogatási rendszernek. Bár az is igaz, hogy az újraegyesítés után a kormány a keleti tartományokban nyújtott jelentős lakásépítési szubvenciói

nem találkoztak a kereslettel, hiszen a lakáshiány a belső vándorlás következtében nyugaton jelentkezett, így a keleti régióban a felújított, vagy új ingatlanok nagy aránya (egyres területen akár 10%-a is) üresen áll.

Az újonnan csatlakozott országok jellemző tulajdonsága a lakástulajdonlás magas aránya. Jelentősen felette állnak a 65%-os EU átlagnak. Egyedül a cseheknél alacsonyabb ez az arány. Itt 17%-os részesedéssel egy szövetkezeti szektor alakult ki, amely összesen 64%-os tulajdonosi arányt ad. Dél-Európában is a tulajdonlás az uralkodó forma a lakáspiacon.

A volt szocialista országokat önkormányzati, állami vagy közös tulajdonú bérházak jellemezték, a bérlőknek megvolt a hivatalos feltételrendszere a 70-es évektől, hogy megvásárolják az ingatlant. A piacgazdaságra történő áttéréssel sok bérlő nyomott áron a bérleti díjnál alacsonyabb havi törlesztéssel megvásárolhatta az általa lakott ingatlant.

A gyors tulajdonosi szerkezetváltás másként zajlott az egyes országokban, de ez volt egész Európában a legdrasztikusabb és legkövetkezetesebb lakáspolitikai. Bulgáriában és Romániában szinte az egész lakásállomány magántulajdonba került, a térségben a kormányt terhelő magas lakáspolitikai kiadások csökkentésének az volt az egyetlen módja, ha magántulajdonba adták az állami lakásokat. A költségvetés átláthatóbbá tétele, az állami szféra csökkentésének igénye, az állami bevételi források apadása szinte megkövetelte a lakásszektor korábbi kiemelkedő támogatási szintjének redukálódását. A privatizáció sikeres és népszerű volt.

Megállapítható, hogy a legtöbb országban a nagyvárosokban magasabb a bérlakások aránya, ugyanakkor a vidéki kisebb településeken akár a 90%-ot is meghaladja a tulajdonosi arány.

Hazánkban is nagy a tulajdonosok által lakott lakások aránya - 92%, a volt szocialista országokhoz hasonlóan. Bár a hivatalos adatok nem teljesen felelnek meg a valóságnak, ugyanis a magán bérbeadások nagy része a szürke gazdaság keretein belül folyik. A jövedelmek eltitkolásából kifolyólag a be nem jelentett albérletek a statisztikákban nem jelennek meg. A rendszerváltás utáni bérlakás-privatizáció Magyarországon is lezajlott. A jelenlegi lakáspolitikai elsősorban továbbra is a tulajdonlás támogatására helyezi a hangsúlyt, bár a bérlakásszektor erősítésére is beépültek elemek. A munkaerő-mobilitás növelése érdekében szükséges lenne a bérlakásállomány arányának növelése.

Jól jellemzi a lakásszektor az *egy ingatlanra jutó lakosok száma*. A III/4. melléklet adataiból látható, hogy az európai államok esetében, mind a régi EU tagok, mind pedig az újak esetében a mutató értéke csökkenést mutat.

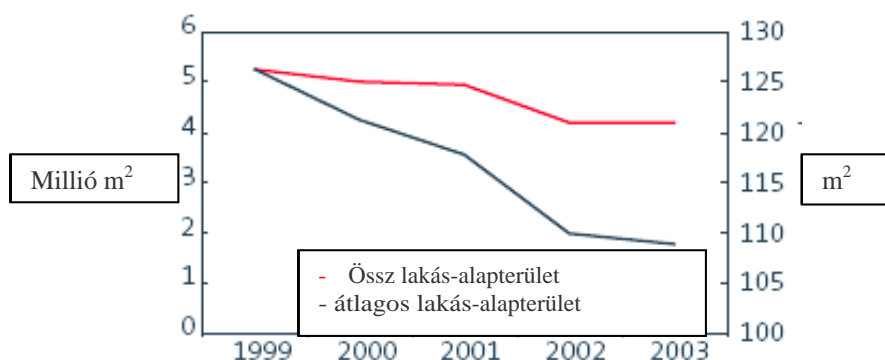
Tipikusan a déli országokban magasabb a mutató értéke, ennek tradicionális okai vannak. A déli társadalmakba a jellemző családmódel a nagycsalád, több generáció is együtt él, illetve a fiatalok későn, inkább a 30-as éveik közepén hagyják el a szülői házat. Újabban megfigyelhető változás,

hogy a fiatal nemzedékek már egyre nagyobb arányban hagyják el a szülői házat, és hagynak fel a nagycsaládi modell követésével.

Általános tendencia a vizsgált nemzeteknél, hogy a fiatalok egyre később hagyják el a szüleiket, ez a demográfiai változásokkal magyarázható. A legtöbb fiatal felsőoktatásban tanul tovább, karriert épít, és csak ezt követően kezdi meg önálló életét. Az újonnan csatlakozott országokban ezt a tendenciát fokozza, hogy a lakásárak relatív magas szintje miatt sok évig kell takarékoskodni, hogy egy lakás árat összegyűjtsék a fiatalok. Így kénytelenek tovább a szüleikkel maradni.

Egész Európában nő az egyedülálló háztartások aránya (csak a déli országokban marad alacsonyan az érték), amely csökkenti a mutató értékét, illetve a lakások átlagos alapterületének csökkenésében is szerepet játszik. Dániában és Svédországban a legalacsonyabb a mutató értéke.

Az ingatlanok átlagos alapterülete változó. A régi EU országokban egy átlag lakás 4,4 szobából áll 84 m² alapterülettel, az új tagoknál ez az átlag 3,2 szoba és 58 m². A régi tagországok esetében is széles skálán szóródik az érték, Belgiumban jelenleg 109 m² körül van. Folyamatosan csökken az összes és az átlagos alapterület nagysága is, kisebb részt az új építkezések számának csökkenése az oka, nagyobb részt pedig az, hogy az új épületeket kisebb alapterülettel építik.



17. ábra: A lakások alapterületének csökkenő mértéke Belgiumban

Forrás: Statistics Belgium

Görögországban 83 m² az átlagos alapterület. A lakások esetében a 60 m² a jellemző, ezeket 4 személyes családra tervezik, és mivel itt a nagycsaládok a jellemzőek, ez a típusú épület nem igazán felel meg az igényeknek. A gyerekek sokáig szüleikkel élnek.

Portugáliában az átlagos alapterület szintén 83 m², ehhez magas szobaszám kapcsolódik: 4,7, amely a nagycsaládos együttélésből ered. Itt is a déli modellnek megfelelően a gyerekek később önállósodnak.

Spanyolországban az átlagos szobaszám magas, de az alapterület kicsi. Itt is a több generáció együttélése miatt alakult ki ez a forma.

Svédországban sok az egyszemélyes háztartás (41%-ával legmagasabb az EU-ba, Angliában 29% az egyedülálló aránya), az átlagos szobaszám 4,3, a lakásminőség a 90-es évekig tartó nagyarányú lakásbefektetéseknek köszönhetően kiváló.

Az alapterülettel kapcsolatban elmondható, hogy az újonnan csatlakozott országok esetében egy lassú növekedési tendencia indult el, ami nem csoda, hisz jelentős lemaradásunk van a régi tagállamokhoz képest. Több nyugat-európai országban megindult a lakások alapterületének kis mértékű csökkenése, az új építések kisebb mérete következtében. Ennek két fő oka van: nő az egyedülálló háztartások száma, a régi tagországokban a telek szerepe jelentős a lakáspolitikában.

Hazánkban az épített ingatlanok átlagos alapterülete jelenleg csökken a 2004-es 95 m²-ről 2005-re várhatóan 89 m²-re változik.³¹

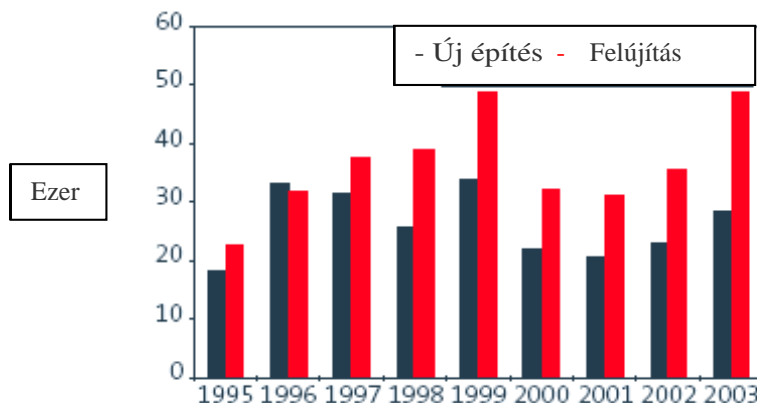
Felerősödött az amúgy is sűrűn lakott nagyvárosok vonzása, ennek következtében csökken a beépíthető telkek nagysága, a telek szűkös jószággá vált, mely korlátozza a lakáspiacot.

Érdemes megvizsgálni a *lakásépítések ütemének* alakulását. Szoros kapcsolatban áll a demográfiai folyamatokkal. A népességszám növekedését (népszaporulat növekedése, bevándorlás, háztartások számának növekedése) késve ugyan, de mindig követi a lakásállomány, a lakásépítések növekedése. A II. mellékletben látható ábrák mutatják a vizsgált országok esetében a lakásépítések alakulását az elmúlt tíz évben. A II/13. mellékletből leolvasható, hogy 1000 lakosra vetítve az épített lakások száma tekintetében Írország (17,4) és Spanyolország (11,3) messze a többi ország feletti értékkel rendelkezik. Hazánk 2,2-es értékével a sereghajtók közé tartozik, még a támogatásoknak köszönhetően az utóbbi években megnövekedett lakásépítési kedv ellenére is.

Ausztriában, 1993-ban indult a dél-kelet európai bevándorlók, és a népességszaporulat megugrása hatására lakásépítési fellendülési hullám. 1993-96 között évi több mint 60.000 lakás épült, 94-99 között épült a jelenlegi lakásállomány 9%-a (280 e lakás). A 90-es évek közepétől indult egy csökkenési folyamat (szigorították a bevándorlást, és a népszaporulat is csökkent), a mélypontot 2001-ben érte el, azóta kis fellendülés indult, évi 39.000 lakást építenek. 2005-re nem várnak jelentős fellendülést. Jelenleg a felújítások üteme nagyobb, mint az új építéseké. Az új lakásokon belül magas a bérlakások aránya 2002-ben is 29% volt bérlakás.

Belgiumban évek óta évi 40.000 körüli szinten állt be a lakásépítések száma, a házépítések száma csökken, a lakásoké lassan nő. A lakáspiac a meglévő ingatlanok felé fordult, magas a felújítások aránya. A kormányok a korábbi évtizedekben nem támogatták a felújításokat, a lakásállomány nagy hányada leromlott. Csak az utóbbi évtizedben indult felújítási hullám. A fiatalok megvásárolták a régi, leromlott bérlakásokat, és felújították, ez jól látható a jelzáloghitel-felvétel cél szerinti megoszlásán is.

³¹ KSH jelenté [2005]



18. ábra: Lakáshitelek vásárlásra és felújításra Belgiumban 1995-2003. (ezer)

Forrás: Nemzeti Bank, Belgium

A kertvárosi telkek hiánya is hozzájárul a meglévő ingatlanok felé forduláshoz, a telekhiány miatt az új lakások jóval drágábbak, mint a használtak. A kereslet az utóbbiak felé terelődött. Az új lakóingatlanokat kisebb alapterülettel építik.

Dániában átlagosan évi 11.000 ingatlan épül, a kereslet és a kínálat egyensúlyban van. Sok más célra épült épületet is lakássá alakítanak, ez kiegészíti az új építéseket. 2000-ben ez utóbbiak adták a piac 20%-át. Az alapanyagok drágák, így az építkezések is azok, kicsi a verseny a piacon. Ez rövid időn belül a szociális lakásépítés korlátjává válhat.

Franciaországban található a második legnagyobb lakásállomány az EU-ban (II/4. és 13. melléklet). 1000 lakosra 5,8 új építés jutott 2003-ban (magas arány). Évente átlagosan 300.000 új lakás épül, a városokban, és különösen a fejlett infrastruktúrával rendelkező vidékeken magasabb az építkezések száma (TGV vonala).

Németországban is 300.000 körül van az éves új építések száma, a telkek kínálata korlátozott, az önkormányzatoknak kell állni az infrastruktúra kiépítésének költségeit, ezért a földtulajdon átruházásának szankcionálásán gondolkodnak. A helyi szintű jogszabályok sokszor akadályozzák a föld eladását. A keleti rossz állapotú ingatlanok lebontására 2002-ben indítottak egy hárommilliárd eurós programot, 2009-ig e lakások harmadát lebontják. A rendszerváltás után sokan nyugatra vándoroltak, a kormány túlreagálta a folyamatot, adó- és kamatkedvezményeket adott a keleti régióban építkezőknek, felújítóknak. 1995-re érte el a csúcsát az építkezési hullám. Mivel a lakáshiány nyugaton alakult ki, a 90-es évek második felére a támogatásokkal felpumpált lakáspiaci buborék szétpukkadt, rengeteg lakás maradt üresen keleten. „A boomot intézményi befektetésekkel, magánhitelekkel, állami támogatásokkal és a pénzügyi intézmények széles körétől származó

jelzáloghitelekkel finanszírozták. Ennek hatására a 90-es évek alatt 40%-os áremelkedés következett be.”³²

A csúcs után a támogatásokat a felújítások felé terelték, így a boom lecsendesedett. Ha a társadalom fogyasztásnak is indul, a háztartások számának növekedése egy ideig még ellensúlyozni fogja, nem fog kialakulni túlkínálat.

Görögország, Portugália és Spanyolország esetében a 80-as évekbeli magas 1000 lakosra jutó lakásszám mára lecsökkent 8 körüli értékre. Az ezredforduló után (az euró-zónához való csatlakozással) indult jelzáloghitel-kamatcsökkenés eredményezett növekedést az új építésekben. Sok külföldi rendelkezik itt ingatlannal, elsősorban a turisztikai területeken.

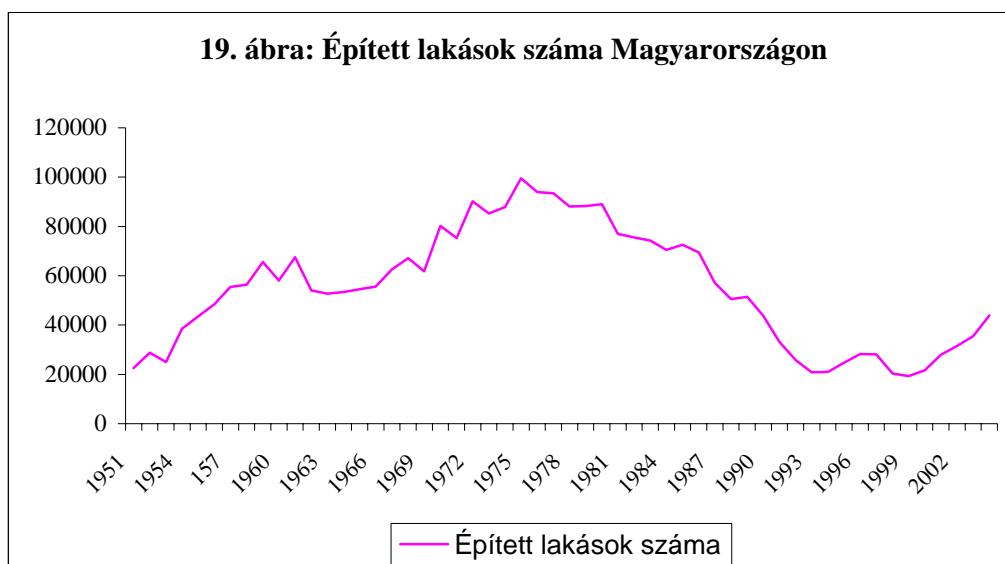
Lengyelországban a meglévő 12 milliós lakásállományhoz még 1,5 milliós állományra lenne szükség. A lakáshiány ellenére vidéken sok jó minőségű lakás áll üresen. A többi volt szocialista országhoz képes a lakások nagy aránya rossz minőségű tömeggyártásból származik, melynek magasak a felújítási költségei. Az időközi javításokat elhanyagolták, így rosszak a körülmények – energiapazarlás, rossz szigetelés, magas fűtési költségek, melyek a lakhatás költségeit is megemelik. Drága e házak felújítása, mégsem valószínű, hogy lebontják őket a magas lakáshiány miatt. 100.000 darabszámra állt be az éves építkezések szintje. A 2003-as adatot eltorzítja, hogy 2004-től bírságot vezettek be az engedély nélkül építkezőknek, ezért megrohanták a hivatalokat.

Svédországban a 90-es évek végén omlott össze a lakáspiac, 2003-ban indult meg a fellendülés, de a 92-es építkezéseknek a 30%-át sem éri el a jelenlegi szint. A lakások súlyának növekedése várható a házakéval szemben, hiszen magas a népsűrűség, drágák a telkek, így a lakássűrűség csak így növelhető tovább.

Magyarországon megfigyelhető volt a lakásépítések csökkenése. A 60-as, 70-es évek óta – amikor az állami támogatásoknak köszönhetően óriási lendületet vett – szinte mintha leállt volna az építkezés. A 70-es évekbeli tetőzés után (1975-ben 99.588 db új lakás építése) fokozatos visszaesés következett be. A 90-es évek végére érte el ez a folyamat a mélypontját, a 70-es évekhez képest mintegy ötödére csökkent az építkezések száma (19.287 db új lakás 1999-ben). A kormány ezt látva avatkozott be a folyamatba, és egy új lakástámogatási program segítségével próbált meg változtatni a helyzeten. Ennek hatására ismét növekedésnek indult az építések száma.

Az állami támogatás csökkent, az építkezések többsége magánberuházás volt. A legtöbb ember a mai napig nem tud saját lakást építeni vagy vásárolni, hiszen a fizetésekből azt képtelenség finanszírozni. Így a szülőknél maradnak, vagy albérletbe költöznek a fiatalok. Egyik sem a legjobb megoldás az új élet elkezdéséhez.

³² Deutsche Bundesbank Monthly Bulletin January 1999.



Forrás: KSH

Hazánk 1961-75-ben kidolgozta első lakásépítési tervét, melyben a mennyiségi igények kielégítését tűzte ki célul. Ennek hatására gyors mennyiségi javulás következett be. A 70-es évekre elértük az európai középmezőnyt. Az eredmények ellenére a lakásigények kielégítetlenek maradtak. Ennek okai a korszerűtlen technológiában és az elaprózott alapterületben keresendők. A 80-as évek politikai enyhülésének hatására a minőségre tevődött át a hangsúly, egyre nagyobb arányú lett a közmű és intézményfejlesztés. Viszont rohamos csökkenésnek indult az építkezések száma. 10 év alatt több mint 80%-kal csökkent az állami támogatással épült otthonok száma ezen időszak alatt.³³

A lakosság mintegy 70 százaléka részesült támogatásban, a legjobban rászoruló rétegek mégis kimaradtak belőle. Általában a budapestieket és a felsőfokú végzettségűeket támogatta az állam. Az állam a bérlakásokat preferálta, az alacsony lakbérek következtében az itt élők kedvezőbb helyzetben voltak a saját tulajdonú lakásban élőkkel szemben. 1993-ra 50, '95-re 43 százalékra mérséklődött a támogatási arány.³⁴

Ez a tendencia folytatódott a 90-es években is. A lakástámogatási rendszer felszámolásával és a kamatok piaci szintre emelkedésével a lakásépítések száma visszaesett. A 90-es évek óta egyetlen évben sem érte el az új lakások száma a kívánatos 40.000 db/éves mértéket. A fiatalok lakáshoz jutási esélyei romlottak.

A 2000-ben elindított új lakástámogatási rendszernek köszönhetően növekedésnek indult a lakáspiac, megindultak az építkezések. A kamattámogatásos hitelek bevezetése nagy lendületet adott, hatékonynak bizonyult. A lakásépítések üteme egyelőre, a folyamatosan szigorodó támogatási politika ellenére is, töretlen.

³³ Hoffmann (1981)

³⁴ Dániel (1997)

6.3 Lakáspolitiká

Az országok lakáspolitikájának összehasonlítása során végigveszem az állami beavatkozás alkalmazott eszközeit. Vizsgálom ezek hatékonyságát az adott ország kultúrája és történelme során kialakult jóléti modellek szempontjából, és mindeközben a demográfiai tényezők változásának lakáspiacra és lakáspolitikára gyakorolt hatását is figyelemmel kísérem. Vagyis először áttekintem a lakáspolitikai szabályozási környezetét – közvetlenül a lakáspolitikai jogszabályi háttérét vizsgálom, a tágabb értelemben vett szabályozást, úgymint jelzálogtörvények, vagy bankszabályozás, az előző fejezetben taglaltam -, majd sorra veszem az egyes államokban nyújtott pénzügyi juttatásokat, ezután a dotációk, majd pedig az állam által biztosított természetbeni szolgáltatások következnek, és végzetül a jóléti vegyes gazdaság meglétét, illetve hiányát, fejletlenségét vizsgálom meg a lakáspolitikai vonatkozásában.

6.3.1 Lakástámogatási rendszer és kapcsolódó adó kedvezmények

Az elmúlt évtizedben az EU legtöbb országában számos változáson mentek keresztül a lakáspolitikai adópolitikai és támogatási elemei. Mint már említettem a lakáspolitikai célú közkiadások mértéke stabilan áll, vagy csökken az európai térségben. A lakáspolitikai sokkal fókuszáltabb, minden állam igyekszik célzottabb eszközökkel a ténylegesen rászoruló szegényebb családok számára kedvezőbb lakhatási feltételeket teremteni. Általánosan elmondható, hogy jelenleg inkább a lakástulajdonlás ösztönzése irányába változott a támogatási politika, még a tradicionálisan erős bérlakás-szektorral rendelkező országok is, mint például Németország, változtatott a lakáspolitikai céljain. Ennek következtében a legtöbb ország megváltoztatta a már hosszú ideje alkalmazott eszközeit – támogatási és adókedvezményi rendszerét. Hatását a legtöbb lakáspiac megérezte, sokszor olyannyira túllőttek a célon, hogy rövid időn belül ismét módosítani kellett az alkalmazott rendszert a sokk elkerülése végett. Sok országban bebizonyosodott, hogy azok az eszközök, amelyek más államoknál jól alkalmazhatók, akár ciklusgerjesztő hatással is bírhatnak az ő esetükben.

Bár a legtöbb országban a tulajdonosi szektor részarányának növelését célozták meg, számos helyen, ahol nagyon alacsony a bérlakás-szektor jelentősége (volt szocialista országok), a hatékonyság érdekében meg kell fontolni a támogatási és adókedvezmények bérlakáspiacot serkentő alkalmazását, ugyanis a tranzakciós költségek mértékének csökkentésével a munkaerő mobilitását meg lehetne növelni.

6.3.2 A lakáspolitikai céljai és eszközei

Ausztriában a támogatásoknak három típusát különböztethetjük meg a közhiteleket, a hitelfelvevők költségeinek csökkentésére járadéktámogatást, és személyi juttatásokat, amelyet a bérlők, illetve a tulajdonosok lakhatási költségeinek csökkentésére nyújtanak. A közvetlen támogatásokat a 90-es évek végén megszüntették a közkiadások visszafogása céljából. Az említett támogatások bárki - a magánszemélyek, a profitorientált vállalkozások és a non-profit szervezetek - számára elérhetők. Ausztriában a támogatások elsősorban az új lakásépítéseket célozták meg, az utóbbi években kialakult túlkínálatos lakás piac következtében azonban ma már a felújításokra is igénybe vehetők. A támogatások nagy része megoszlik a lakásépítések, az infrastruktúrafejlesztés, iskolák és öregek otthona építései között.

Az építőknek nagyobb részt saját forrásaikra kell támaszkodniuk, inkább a hitelköltségek csökkentésén keresztül nyújt segítő kezet az állam. A szövetségi kormány ötéves rulirozó szerződéseket kötött a helyi és tartományi kormányokkal, melyben rögzíti az adható támogatások mértékét és formáját. A legutóbbi szerződésmegújításkor a támogatási szintet nominálisan állandó szinten hagyta a kormány. A jelenlegi lakásépítési ütem mellett azonban még így is kétséges, hogy a rendelkezésre álló támogatási keretet ki tudná meríteni a kedvezményezettek köre.

A támogatások burkolt célja volt mindig is az építkezési szektorban a foglalkoztatás szintjének növelése, a gazdasági visszaesésekkor ez a cél nagyobb szerepet kapott a támogatásoknál, mint a lakáspolitikai. Mára ez a szerepe megszűnőben van.

A lakáspolitikai további eszköze a kamattámogatás, hosszú lejáratú alacsony kamatú (akár 0%-os kamatú) hitelek is elérhetőek. Ezen kívül adókedvezmény is igénybe vehető a hitelek kamatköltségének csökkentésére.

Belgiumban a kamat és biztosítási költségekre lehet jövedelemadó-kedvezményt igénybe venni, hogy a rendkívül magas tranzakciós költségeket csökkenthessék. 1999-ben a kedvezmények miatt 900 millió euró bevételtől esett el az állam. Alacsony a szociális bérlakásszektor (4-5%), még sincsen albérleti, vagy lakhatási támogatás. Míg az 50-90-es években a szomszédos országokban intervencionalista lakáspolitikát folytattak, Belgium nem követte ezt a gyakorlatot.

Dániában a jóléti állam egyik központi eleme a lakáspolitikai, a lakásellátás a magas életszínvonalnak köszönhetően jó. A tulajdonosokat az adórendszeren keresztül támogatják. A tőkejövedelmek csökkenthetők a jelzáloghitel-kamatokkal. A piaci bérlakások aránya 20%, a szektorban 60 éve lakbérkontroll él.

A szociális bérlakások aránya további 20% (IV./5. melléklet), az ezt üzemeltető lakás társaságok non-profit szervezetek, a bérleti díjat költségeik alapján határozzák meg. A kormány közvetlenül

támogatja őket alacsony kamatú hitelekkel és alacsony törlesztő részletekkel. Implicit támogatást is kapnak, nem kell ingatlanadót fizetniük.

A szövetkezeti lakások 6%-ot tesznek ki, a 70-es években azért jöttek létre, hogy a bérlők megvásárolhassák bérlakásaikat. Kötött lakbért kérhetnek a tulajdonosok, ezért magas profitot nem lehet realizálni. Ingatlanadót itt sem kell fizetni, újabban közvetlen támogatást is ad a kormány a hitelköltségek csökkentésére.

A támogatások eltérő használati költséget eredményeztek, a hitel nélkül tevékenykedő szövetkezeti lakások működtethetők a legalacsonyabb költségekkel, a magán bérlakások a legmagasabbal. Folyamatosan nő a szociális támogatások szintje, a szociális bérlők bérleti díja az elmúlt években átlagosan az infláció háromnegyedével nőtt.

A tulajdonosoknak nyújtott támogatások 15 milliárd DKK-t tettek ki, a bevezetett adóreform ezt 6 milliárdra csökkentette. A lakáspolitikai célja: az egyéni lakásépítések támogatása, a városok felújítása, közvetlen szociális támogatások nyújtása és a szövetkezeti lakások támogatása. Az összes lakáspolitikai támogatás 99-ben 30 milliárd DKK volt.

Semleges adórendszerre lenne szükség - amely egyformán kezeli a lakás és egyéb pénzügyi befektetéseket -, valamint a lakbérszabályozás, a szociális lakásszektor, illetve a szövetkezeti lakások közvetlen támogatásának megszüntetésére.³⁵

Dániában él a legösszetettebb lakáspolitikai Európában, bonyolult adó és támogatási rendszer jellemzi, mivel az ésszerűbb rendszerre való áttérés jelentős költségekkel járna, így a reform még várat magára. Az 1998-as adóreform sok változást hozott. A képzett bérleti díj jövedelem megadóztatását felváltotta a helyi kormányzatok által szedett 1%-os, a drágább ingatlanokra 3%-os ingatlanadó. A folyamatos felszámolás alatt lévő, de még meglévő lakbérszabályozás akadályozza a mobilitást. A bérlők szövetkezeti formát kialakítva megvásárolhatják bérelt ingatlanukat. 2005-ig ezt adómentesen állami támogatással oldhatták meg. A szövetkezeti tag az önkormányzatoktól garanciát kap a jelzáloghitel-felvételhez, részükre adókedvezmény és támogatás jár a régi ingatlanok felújításához. A bevándorlók, munkanélküliek, alacsony jövedelműek számára alacsony, költségalapú lakbért állapítanak meg.

Franciaországban a lakástulajdonosok hitelfelvételére kamattámogatást nyújt az állam, akár 0%-os kamattal is felvehető hitel. A lakástámogatásoknak sok fajtája áll rendelkezésre, van, amelyet a hiteltörlesztés terheinek csökkentésére lehet igénybe venni, de a gyermekes családok, gyermek nélküli fiatal házaspárok, az egyedülállók (főleg diákok) számára is rendelkezésre állnak igénybe vehető támogatások. Adókedvezmények is rendelkezésre állnak.

³⁵ Danish Economic Council (2001)

Németországban, mint az már említésre került, a kormány az 50-es 60-as években is a bérletrendszerrel igyekezett erősíteni. Az újraegyesítés után is ezt a gyakorlatot folytatta, amely lakáspiaci boomhoz, és *strukturális lakáshiányhoz* vezetett, ingatlanpiaci buborékot hozott létre, amely 95-ben összeomlott. Az elöregedő társadalom miatt kezdte a kormány a tulajdonlást támogatni, hogy idős korokra az emberek legalább saját lakhatásuk feltételeit teremtsék meg. Nincs jelzáloghitelkamattámogatás, mint más országokban, az adókedvezmények is a lakások bére adását, illetve bérlakások vásárlását támogatták. Bár már kezdik e támogatások körét szűkíteni, a legtöbb adókedvezmény még megmaradt. Bevezették a saját lakás építésének támogatását (Eigenheimzulage), amely 2004-ben 7,5 milliárd euróba került az államnak. 2004-től a meglévő ingatlanok megvásárlását is támogatják. A helyi és tartományi kormányok lakás- és földhasználati politikájukkal befolyásolják a lakástulajdonosok összetételét. A város és lakásfelújítási programok, a lakástámogatás, a szociális lakásintézmények a jelzálogbankokon keresztül érik el céljaikat. A helyi programok különbözősége miatt nagy eltérések mutatkoznak az ország egyes részei között. A szociális bérlakások speciális támogatási rendszerhez kapcsolódó bérbeadókként működnek. 40 évig kamattámogatást kapnak, ez idő alatt a szociális lakásrendszer részét képezik. Folyamatosan adják bérebe ezeket az ingatlanokat.

Görögországban nincs szociális bérlakásrendszer. A tulajdonlást támogatja az állam, a jelzáloghitelek kamatára adókedvezmény vehető igénybe, bár az alacsony hitelfelvételi arány miatt nem nagy a jelentősége, inkább a középrétegeknek kedvez, akik szívesen fektetnek ingatlanba. A rendszer a bérlakásszektor háttérbe szorításával a munkaerő mobilitását gátolja. A 2003-as adóreform csökkentette az igénybe vehető adókedvezmények mértékét, a szülő és gyermeke között mérsékelte az öröklési adót, a tranzakciós adó lakás esetén 9-11%-ról 7-9%-ra csökkent. A gyerekek és első lakásvásárlók esetén bevezették a nulla százalékos adót.

Írország ingatlanpiaca jelenleg a leggyorsabban fejlődő piac Európában. A lakáshiány mérséklésének céljából az állam jelentős összegeket fordít lakáspolitikára. Az állam jelenetős szociális lakásépítési tevékenységet folytat, bár ennek mértéke a 70-es évek óta jelentősen csökkent, igyekszik a kormányzat a magánépítkezéseket is fellendíteni.

Írországban a kormány sokáig szabályozta a bérlő és bére adó viszonyát, egy évtizede törölték el a lakbér szabályozást. 2000-ben módosították az adórendszert, a tulajdonosoknak kedvezett, nem a bérbeadóknak, a bérbeadást ez szinte teljesen háttérbe szorította. Visszaállították az eredeti adótörvényt. 3 évig a bérlakásszerzésre 2%-os ingatlanadót vetettek ki, majd eltörölték. 9%-os bélyegilletéket vezettek be, de ezt is hamar eltörölték. 2004-ben az elsőlakásvásárlók bélyegilletékét emelték meg az olcsóbb ingatlanok esetében, ezzel előnybe hozták a befektetőket. A bérlakásszetor

az állandó szabályozásváltoztatások miatt egyensúlytalanná vált. A jelzáloghitelekhez adókedvezmények igénybe vehetőek.

Olaszországban az alacsony kamatok, a jelzáloghitel-kamatokra érvényesíthető adókedvezmények, az ingatlanadó hiánya, a lakbérszabályozás szigorúsága a lakástulajdonlásnak kedvez.

Hollandiában a lakáspolitikában, és az egész lakásrendszerben a minőségen van a hangsúly. Állami támogatásokkal kiváló minőségű lakások épültek az utóbbi években, ennek köszönhetően itt a legtágasabbak a lakóingatlanok. Mára ezt a támogatást már megszüntették, de a várostervezéssel még most is nagy befolyást tudnak gyakorolni az ingatlanpiacra. A helyi és nemzeti kormányzatok szerepe jelentős a lakásépítésekben, a 90-es évekig szinte csak ezek fejlesztettek, ma is kétharmados a részesedésük. A maradék egyharmad esetben a helyi önkormányzat a magánszférával társulva építkezik.³⁶ A lakáspiacon ilyen mértékű állami beavatkozás egyedüli Európában.

2001-ben strukturális váltás történt a politikában a bérlakásoktól a tulajdonosok felé, adókedvezményeket adnak a tulajdonosoknak a jelzáloghitelek kamatköltségeinek csökkentésére. A magas adókulcsok miatt ez jelentős mértékű támogatásnak bizonyult. Ennek ellensúlyozására vezették be a képzett bérleti díj megadóztatását, melyet az ingatlan felbecsült értéke alapján vetettek ki. A tranzakciós költségek magasak, új lakásnál 19%, meglévőnél 6%. A lakás tulajdonlását és birtokba vételét külön adóztatják, a jelenlegi kormány ígéretet tett a birtoklási adó eltörlésére. Lakbérszabályozás él.

A támogatás céljának változása következtében lecsökkent az állami építkezések mértéke, és a lakástámogatások is a tizedükre csökkentek (adókedvezményekkel együtt). A valamikor 38%-os szociális bérlakásszektor, amely a legmagasabb volt az EU-ban 34%-ra csökkent. A piaci bérlakások pedig 24%-ról 10%-ra.³⁷

A 90-es évek közepén az állam bevezette a nemzeti jelzáloghitel garancia intézményét az alacsonyabb jövedelemmel rendelkezők lakáshoz jutásának támogatására. ('Nationale Hypotheek Garantie') A hitelfelvevőknek egy 0,15%-os biztosítási prémiumot kellett fizetniük, és 0,2-0,5% kamatkedvezményt kaptak. A hitelek harmada ilyen garanciával van megkötve. 2001 óta az alacsony jövedelmű háztartások tulajdonlásának segítésére új támogatást vezettek be, de ezt csak a szociális bérlakások tulajdonosai vehetik igénybe.

Ahogy magán, szövetkezeti és önkormányzati tulajdonba kerültek a lakások *Lengyelországban*, úgy nyírbálta meg a lakástámogatásokat a kormány. A 2004-ben bevezetett adókedvezményen kívül az egyetlen megmaradt szubvenció a megtakarítási formákhoz kapcsolódó, hosszú távú állami fizetési garancia a szociális lakásokra, a nemzeti lakásügyi alaptól. 1995-ben a lakástámogatások a GDP

³⁶ H. Priemus and E. Louw (2003)

³⁷ Housing Statistics in the European Union, 2004

1%-át tették ki, 2004-re ez a tizede lett (nem tartalmazza az adókedvezményeket és az állami lakásépítések kiadását).

A nemzeti lakásügyi alap (KFM), az állami tulajdonú bank, a Bank Gospodarstwa Krajowego, leányvállalata. A hosszú lejáratú jelzáloghitelekre ad támogatást a lakásszövetkezeteknek és szociális lakás egyesületeknek, hogy az alacsony jövedelműeknek ingatlanokat építsenek. 90-es évek közepén indult a program. A hitel kamata a piaci kamatok fele, összege az építési költségek 70%-át teheti ki. 10% leírható a hitelből, ha elkészül az ingatlan. A bérleti díjak fedezik a hitel fennmaradó részét, az adminisztrációs költségeket és a felújítást. A maradék 30% vagy a helyi önkormányzat hozzájárulásával (telek adása) fedezhető, vagy a leendő bérlők fizetik ki.

A háztartások kérhetnek lakhatási támogatást, a lakhatási költségeik 70%-át az önkormányzat, vagy az állam állja. 1995 és 2003 között megduplázódott ezek összege. 2004-től pedig az önkormányzatok kizárólagos pénzügyi felelőssége ez a támogatás. Az önkormányzatok határozzák meg mértékét, a helyi adóbevételekből fedezik kiadásait. Ennek hatására csökkent a támogatások mértéke, és rendkívül változóvá vált az egyes településeken.

A jelzáloghitel kamatköltsége az adóból visszaigényelhető, a felújítási költségek szintén adócsökkentők. A kedvezmény határa egy képzeletbeli 70 m²-es lakás 100%-os LTV rátával számított hitelösszegének kamata. A hitelösszeg 2003-ban 455 euró/ m²-szer 70 m² volt. 2007-ig az új lakásépítésekre 7%-os áfa kulcs él, ezután magas adókulcs lesz érvényes, 2004. májusa óta az alapanyagokra már 22%-os áfa vonatkozik.

Portugáliában az állami támogatásoknak négy formája van: segélyek a szociális lakásépítéshez, hitelek a magánszféra ingatlan-felújításaihoz, az alacsony jövedelműek és a fiatal háztartások számára hiteltámogatások. E támogatások célja, hogy a bérbeadók alacsony költséggel tudjanak e célcsoportoknak bérlakást felajánlani. Itt is igénybe lehet venni a jövedelemadó esetében adókedvezményt a jelzáloghitelek kamatköltségére és a törlesztésére. Az utóbbi 575 eurós felső határral rendelkezik egy évre vonatkozólag. A lakáscélú (új lakásvásárlás, felújítás) megtakarításokra is igénybe vehető adókedvezmény. (2.302 euró évente). A bérlakásszektor támogatása csökkent.

0-6%-os adó érvényes a lakásadásvételre (fél millió eurós lakásérték felett 6%), és van 0,2-0,5%-os éves kulcsú ingatlanadó-fizetési kötelezettség. Minden ingatlan kapott egy azonosító kártyát, amely alapján az adó kivethető. Az önkormányzat részesedése az új építésekben elenyésző. Az ingatlanadónak köszönhetően az önkormányzatok adóbevétele a növekvő számú új építések miatt megnőtt.

A 80-as években enyhült a szabályozás, a 90-es években pedig megindult a privatizáció. A legnagyobb bank még most is állami tulajdonú, de már tejed a fogyasztói szemlélet.

Spanyolországban a támogatási politika szintén a tulajdonlást részesíti előnyben, adókedvezményeket kapnak a tulajdonosok jelzáloghitel-kamataik terheinek enyhítésére. A bérlakáspiac aránya alacsony, 11%. Az egyszemélyes háztartások növekvő száma igényelné a bérlakásállomány növelését, de az alacsony lakbérek miatt nem várható a szektor fejlődése. A kormány célja a bérlakások számának növelése, tervei között szerepel hatmillió m² bérlakás megépítése (ez az összeg meglévő lakásállomány nagyon kis százalékát teszi ki), igazi segítséget a meglévő ingatlanok egy részének bérlakássá válása jelentene.

A telek tranzakciós adója 10%. Az önkormányzatok visszafogják a telekkínálatot, hogy az árak emelkedésével több adóbevételhez jussanak. Az állami infrastruktúrafejlesztések ösztönözték a lakáspiacot. Az 1999-ben bevezetett adóreform során csökkentették az adókedvezményeket és a támogatásokat, a második lakásokat kizárták a kedvezmények köréből. Az alacsony jövedelmű háztartások készpénzes támogatásban részesülnek, de mivel ezek kifizetése gyakran késik, nehéz helyzetbe hozzák a családokat.

A jelenlegi kormány azzal segíti az alacsony jövedelműeket, hogy nem nyúl a korábbi adókedvezményekhez. A keresleti és kínálati oldali támogatások a boom idején is növelték a keresletet, és hozzájárultak a nem dotált szektor kiszorításához. Ha a kormány egyes jövedelmi csoportokat kíván támogatni, akkor csökkentenie kellene az adómentességeket. A lakáshiányt nem lehet rövid idő alatt felszámolni.

Svédország intervencionalista lakáspolitikájáról és lakás sztenderdjeiről volt híres, az 50-es és 90-es évek között a lakástulajdonlás arányának növelése érdekében támogatásokat és adókedvezményeket adtak minden tulajdonosnak a lakásépítések fellendítésére, ennek következtében a tulajdonosi arány megnőtt. A 90-es években a támogatásokat eltörölték, azóta az állam a lakáspolitikában kevesebb szerepet vállalt. Szimbolikusan a lakásügyi minisztériumot is megszüntették. 33.000 millió SEK-ről (1993) 1.400 millióra csökkent 2002-re a támogatások mértéke. A politika inkább nem támogatásjellegű ösztönzőket vezetett be. Rövid időre az önkormányzatok kezébe adták a lakástámogatások irányítását, majd a pénzügyminisztériumon belül létrehoztak egy lakásügyi osztályt, amely koordinálta a folyamatot. Olcsóbbá vált a lakáspiac. Máiig a svéd lakáspiac esetében él az állam a legtöbb szabályozó eszközzel. A támogatások nagyon jó lakáshelyzetet teremtettek.

A kamatfizetés 30%-áig adókedvezmények vehetők igénybe. A lakásszövetkezetek is kapnak kedvezményeket. A támogatások kiadásainak ellensúlyozására itt is megadóztatják az ingatlant úgy, hogy képeznek egy elméleti bérleti díjat a tulajdonosok esetében, és ezt megadóztatják. Az ingatlan piaci értékének 75%-át veszik alapul ehhez az értékhez.

2001 után a meginduló áremelkedések következtében az ingatlanadót csökkentették. Nincs helyi ingatlanadó. Egyedülállóknak ezer svéd korona, gyermekes házaspároknál pedig 1.500 koronáig emelték a vagyonadó-mentesség határát. Értékesítéskor a vételi és eladási ár különbözetére 15%-os

adót kell fizetni, illetve minden adásvételkor 1,5%-os regisztrációs adót is kivetnek, új lakásokat pedig 25%-os áfa is terheli.

A lakáshiánnyal küzdő területeken kedvezményeket adnak, ahol a tulajdonosok öt évre mentességet kapnak az ingatlanadó fizetése alól.

A szociális bérlakásokat az önkormányzatok, vagy helyi hatóságok birtokolják. Bárki lehet a lakója, nem vizsgálják az anyagi hátteret. A lakásépítési támogatásokat megszüntették, csak speciális célcsoportok (diákok, idősek) esetében igényelhetők. A lakbért költségalapon képezik, ezért mindig alatta vannak a piaci lakbérének. Szükséges lenne a bérbeadás piaci alapokra helyezése az állami támogatásigény csökkentésére.

Az alacsony jövedelmű háztartások lakbérkedvezményt kapnak, kb. 330.000 háztartást érintett 2001-ben ez a támogatási forma.

A lakbér szabályozás és a szigorú elosztási politika a piaci feltételeket korlátozza, ezáltal a munkaerő mobilitását is hátráltatja, a fejlődő régiókba nem tud átvándorol a munkaerő. Az e térségekben fennálló lakáshiány inflációs nyomást gerjeszt.

A nemzeti lakáshitel garancia testület részéről hitelgarancia kérhető.

Nagy Britannia lakáspiaca egy nem szabályozott piaci bérlakásszektorral, magas tulajdonosi aránnyal, liberalizált, versenyző jelzáloghitel-piaccaal rendelkezik. A kormány kötelezte magát arra, hogy a lakáshiányos területeken nem akadályozza a lakásépítéseket, azonban itt a fejlődés gátja az infrastruktúra hiánya. Ennek kiépítését magas költségei miatt az állam sem vállal fel.

A szociális bérlakásokat az önkormányzatok és a bejegyzett szociális bérbe adók (non-profit lakásszövetkezetek) üzemeltetik. A 80-as években sok bérlakást eladtak a lakóknak, mostanában ismét megvan erre a lehetőség. A szociális lakás piac ilyen az önkormányzatoktól a lakásszövetkezetekhez való áthelyezése egyedüli Európában, bár néhány ország sajátos módon próbálja követni az angol gyakorlatot (pl.: Németországban eladják a szociális bérlakásokat a magánszférának).

A magán bérlakás piac ötöde és a szociális lakások két-harmad lakbértámogatásra szorul, ez akár a lakbér 100%-a is lehet, az igénylő jövedelmi helyzetétől függően. 2002/3-ban 3,1 millió háztartás kapott ilyen támogatást. Ez a GDP-ből jóval nagyobb arányt képvisel, mint más EU országok hasonló juttatásai. Már több kormány is próbálta csökkenteni e támogatások mértékét, jelentős csökkenést nem sikerült elérni. Most terveznek egy maximális támogatási összeget megállapítani, mellyel arra kényszerítenék a lakókat, hogy nézzen körbe a piacon olcsóbb bérlakás után.

Csehországban a szocialista rendszer rányomta bélyegét a lakástámogatásokra. Lakáshiányról nem beszélhetünk, de a lakásállomány leromlott. Kezdetben a szocializmusból „örökölt” eszközöket alkalmazták, majd a piaci feltételek változásával párhuzamosan új támogatási elemeket vezettek be.

Eleinte az állam kiegészítő kamattámogatást nyújtott, az 1989-es kamatszintet kellett a jelzáloghitelekre az állampolgároknak megfizetni, mivel ez a rendszer nagyon drága lett, ezért 1995/1996-ban 6%-os kamatplafont állapítottak meg, a piaci kamatláb ettől való eltérését – maximum 4%-ot – az állam kamattámogatás gyanánt biztosította, maximum 20 évre lehetett ilyen kondíciókkal hitelt felvenni. A hitel összegét is maximalizálták, illetve csak új építésekre lehetett igénybe venni. A folyamatos kamatsökkenés hatására – 2003-ban a piaci kamatok elérték a 6%-os szintet - új támogatási formát kellett keresni. 1991-ben a panellakások felújítási költségeinek 40-50%-át állta az állam. 1994-től bevezették a lakástakarék-pénztári rendszert.

1994-től az önkormányzatok eleinte kamatmentesen, majd 3%-os kamatra vehettek fel hitelt felújításhoz. 1995-től kezdődően állami támogatást adnak az önkormányzati bérlakásépítésekhez, abban az esetben, ha legalább 20 évig nem adják el a felépített ingatlanokat.

1997-ben az első lakásvásárlóknak kamatmentes hitellehetőséget biztosítottak, de az igények hamar kimerítették az e célra tervezett keretet, így 2002-ben szigorították a feltételeket, ekkortól a 36 év alattiak 200 ezer cseh koronát vehetnek fel 3%-os kamattal első lakásvásárlás esetén.

Személyi jövedelemadó-kedvezményt biztosítanak a jelzáloghitel-kamatokra (még a lakástakarék-pénztári hitelek esetén is.). Mentességet biztosítanak az ingatlan-adó megfizetése alól az új építkezésekre, és a privatizálásra kerülő ingatlanokra. Az alacsony jövedelműek és a mozgáskorlátozottak ingatlanadó-kedvezményben részesülnek. A lakásépítési alapanyagokra alacsony hozzáadott értékadó kulcsot alkalmaztak (5%), ezt az EU csatlakozással azonban módosítaniuk kellett.

Lengyelországban a rendszerváltást követően egészen a 1990-es évek közepéig a pazarló „szocialista” lakástámogatási modellt folytatták. Eleinte kamatmentes hitelfelvételt biztosítottak a régi hitelekre, ennek hatására a bankok megemelték a kamatokat. A jelentős állami támogatás-kiáramlás miatt 1995-ben felszámolták a rendszert. 1996-tól a szövetkezeti bérlakásszektor számára biztosítanak kedvezményes hiteleket és állami támogatásokat. 1997-től bevezették a lakástakarék-pénztárakat, 1999-ben pedig új támogatási rendszerüket. A háztartás jövedelmi helyzetétől függően 10-25-50%-os kamattámogatást adnak a jelzáloghitel-felvételhez maximum 20 éves időtartamig (felújítás esetén 10 évig). Az így felvehető hitel összege is maximálva lett. Mivel 1992-től a lakásberuházásokra adókedvezményt lehetett igénybe venni, az építések ideje meghosszabodott. Szigorítása 2003-ban az átadott lakások számának hirtelen megugrását okozta. Rövid ideig adókedvezményt kaptak a bérlakást építők is, de ezt hamar eltörölték. Csehországhoz hasonlóan itt is alacsony hozzáadott értékadó kulcsot (7%) alkalmaztak az építési anyagokra. 2007-ig kaptak haladékot az adóharmonizációra. Az alapanyagok adóját 22%-ra kellett emelniük az EU-s csatlakozást követően, az ingatlanadóját 2007-ig még alacsony szinten tarthatják.

6.3.3 Magyarországi lakáspolitikai

A lakástámogatás rendszere is a szociálpolitika egyik fontos részét képezi. A legtöbb országban (elsősorban a fejlett országokban) a kormányok jelentős összegeket fordítanak ilyen célra. Főként az első lakás vagy ház vásárlása esetén nyújtanak támogatást. Hazánk is ezt a gyakorlatot követi.

A magyarországi lakáspolitikai az 50-es években jelent meg. Hamar kialakultak a magyar lakáspolitikai máig jellemző elemei a támogatott hitelek és az ezekhez kapcsolódó szociálpolitikai kedvezmény. Időszakosan többször előtérbe került a bérlakásépítés, mint új eszköz, de a hangsúly hamar visszatevődött a lakástulajdon-szerzés állami támogatására, hiszen ez kisebb költségvetési kiadást igényel, mint a bérlakások építése.

1983 után a kormány fő lakáspolitikai eszközei a szociálpolitikai kedvezmény és az állami kamattámogatásos hitel lettek. Így a lakásépítés forrásai: az önerő, a munkáltatói kölcsönök, a kamattámogatott hitelek és a szociálpolitikai támogatás lettek. A hitelek 35 éves lejáratra 3%-os kamattal voltak elérhetőek alanyi jogon bárki számára, a monopolhelyzetű OTP nyújtotta őket betétállományából. Az állam a piaci kamat és a 3%-os kamat különbségét megfizette az OTP-nek. 1989-re az állam már egyre kevesebbet fordított a kamattámogatásokra, így a növekvő lakáshitel-igényeket már nem lehetett kielégíteni. Az állam csökkenteni akarta lakáspolitikája következtében ránehezedő terheit, a bankrendszer oldaláról, pedig nyomás érződött a hitelek piacosítása irányába. A változás elkerülhetetlen volt.

A 115/1988. (XII. 31.) MT sz. rendelet alapján 1989. január 1-jétől a lakásépítés, - vásárlás és egyéb építések (felújítás, közművesítés) céljára, nyújtott hosszú lejáratú hitelek állománya az ún. Lakás Alapra szállt át. Ezek forrását a költségvetés által kibocsátott garantált kötvények képezték. Az OTP kereskedelmi banki jogot kapott, és tevékenysége piaci alapokra helyezésével számára is követelménnyé vált a nyereség elérése.

Az új lakáscélú hitelek feltételeit a 106/1989. (XII. 26.) MT sz. rendelet szabályozta. A kamat mértékét nem szabta meg, csak a felső határát határozta meg 18,5%-ban +1% kezelési költségben. Törlesztési támogatást vezettek be a fennálló kötelezettségállomány kamattámogatásának csökkentése céljából.

A szocialista rendszer idején az állam valamilyen formában mindenki számára igyekezett biztosítani a lakhatást. Támogatásokkal, vagy bérlakások biztosításával. Az állam a kezében tartotta a lakáspiac keresleti és kínálati oldalát is, nem engedte, hogy a piaci mechanizmusok kialakuljanak. Általában a GDP 3%-át tette ki a lakástámogatások mértéke, de 1989-ben már a 6%-ot is elérte.

1990-ben kezdődött meg a költségvetésből származó támogatások csökkentése, megvonása. A lakástámogatás teljes összegét és ezzel a költségvetési kiadásokat csökkentette az 1989 előtti építési hitelek kamatfeltételeinek megváltoztatása is. Az adósoknak felajánlották a választást: vállalják a

szerződés szerintinél magasabb kamatterheket, vagy a hiteltartozás 40%-nak elengedése mellett egy összegben azonnal visszafizetik a kölcsönt. (1989-ben a régi feltételű lakáshitelek állománya 244,1 milliárd forintot tett ki, 1995 júliusában ez már 25%-os kamattal terhelt hitelállomány 42,8 milliárd forintra apadt.) A támogatottak köre is fokozatosan szűkült. A lakosság fele azonban még 1993-ban, és közel 43%-a 1995-ben is részesült lakástámogatásban. A magyar lakosság megítélésében és a hivatalos értékelésekben évtizedeken keresztül a lakáshiány volt a lakáspolitikai központi problémája a 70-es évektől.

A rendszerváltást követően átalakult a lakástámogatás rendszere, szinte teljesen megszűnt az önkormányzati lakásépítés. A lakáskereslet hozzáigazodott a tényleges fizetőképes kereslethez. A lakásberuházásnál a hitelek szinte eltűntek, a megtakarítások szerepe vált jelentőssé.

A 90-es években a következő eszközökkel igyekeztek elősegíteni a lakáspiac működését: tulajdonjogok erősítése, jelzáloghitelzés terjesztése, támogatások racionalizálása, infrastruktúra biztosítása. Magyarországon főként az első két módszer alkalmazását helyezték előtérbe. A magyar támogatáspolitikai élt a kamattámogatás eszközével is, sőt az állami támogatásoknak a legnagyobb részét ez tette ki a 90-es években, majd a 2000-es években tovább növekedett az arányuk. Ebben az időszakban főként magánépítkezésekből állt lakásépítés, az állam kivonult, a hiteleket magas kamattal lehetett felvenni. Ebben az időszakban indult meg az állami bérlakásszektor privatizálása is a többi volt szocialista országhoz hasonlóan. Nyomott áron eladták a bérlakásokat, így az önkormányzat megszabadult a felújítás költségeitől.

Átalakult a szubvenciós rendszer, 2000-ben módosították a támogatási formákat a lakásépítések nagymértékű csökkenésének ellensúlyozására. Jelenleg a következő támogatástípusok állnak rendelkezésre a központi kormányzat finanszírozásával:

I. Támogatások

- Kamattámogatás: új lakásépítések finanszírozására
- Kedvezményes forgóeszközhitel: új lakásokat építő vállalkozásoknak
- Bérlakásépítési/felújítási támogatás: önkormányzatoknak.

II. Adókedvezmények

- ÁFA visszatérítés: alanyi jogon járt, vagyoni helyzettől függetlenül
- Személyi jövedelemadó-kedvezmény
- Illetékkedvezmény: első lakás megvásárlásakor.

III. Meghatározott társadalmi csoportoknak nyújtott kedvezmények

- Gyermekek utáni építési kedvezmény (szociálpolitikai támogatás): gyerekszámától függően új lakás építésére és megvásárlására
- Szociális lakástámogatás: önkormányzatok részére
- Akadálymentesítési támogatás: mozgássérült személyeknek

- Költségvetési dolgozók és fiatalok lakástámogatása garancianyújtással.

2000. február 1-jével vezették be az új lakástámogatási rendszert, ennek jogi kereteit a 12/2001. (I. 31.) kormányrendelet a lakáscélú állami támogatásokról fektette le. Azóta számos változáson ment keresztül. Először szélesítették az igénybevevők körét, könnyítették az igénybevételi feltételeket – például használt lakás vásárlása esetén is adtak támogatásokat, köztisztviselők számára állami kezességvállalás nyújtásával lehetővé tették az akár önerő nélküli hitelfelvételt is. [138/2001 (VII. 31.) kormányrendelet a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) kormányrendelet módosításáról; 207/2001. (X. 30.) kormányrendelet a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) kormányrendelet módosításáról; 30/2002. (II. 28.) kormányrendelet a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) kormányrendelet módosításáról].

Később azonban a folyamatosan növekvő államháztartási terheket okozó támogatási rendszert szigorították, igyekeztek a visszaélések lehetőségét csökkenteni, illetve a kamattámogatásokat egy referenciakamat változásához kötötték. 2003. júniusában, majd decemberében a kormány szigorította a támogatás feltételeit, mivel nagyon magas volt a támogatások kiáramlásának mértéke. De nem ilyen egyszerű a lakástámogatások deficit-generáló hatásának megszüntetése, ugyanis a kamattámogatások felvállalása hosszú távú kötelezettségvállalást jelent a költségvetés számára. A támogatások kiáramlásának növekedési ütemét azonban sikerült mérsékelni a megtett lépésekkel.

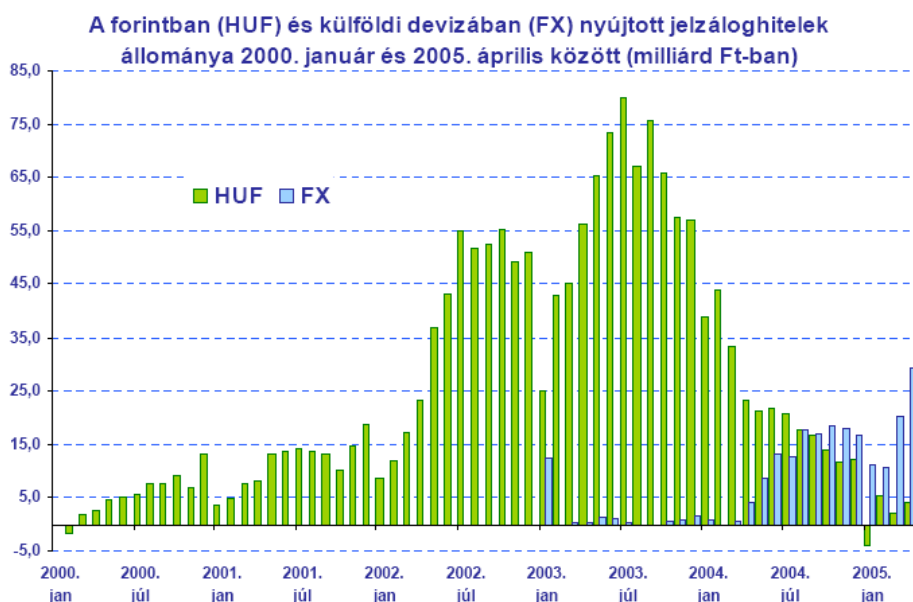
Hazánkban is növelték a támogatási politika célzatosságát, a fiatalok otthonteremtési támogatására elindították a fészekrakó programot, amely állami kezességvállalás nyújtásával a 35 év alatti házaspárok otthonteremtési céljait támogatja. Ezzel kibővítették a korábban köztisztviselők, majd közalkalmazottak számára nyújtott állami garanciavállalások körét. [79/2003. (I. 31.) Korm. Rendelet a 3/2005. a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet módosításáról; (I. 12.) Korm. rendelete a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet módosításáról; 4/2005. Kormányrendelet az állami kezességvállalásról]

Látható, hogy a kamattámogatás, és a szociálpolitikai kedvezmény már ötven éve a magyar lakáspolitikai fontos elemét képezi, kiállta az idő próbáját. Tulajdonképpen csak a támogatás mértéke változott az évek során, illetve a célcsoport, akiknek a támogatást nyújtják. Az adókedvezmények a „lakáspolitikai” legfiatalabb eszközei.

A kamattámogatás a magyar lakáspolitikai egyik leghangsúlyosabb eleme. Ez a forma széles körben nyújt kedvezményes forrászerzési lehetőséget. Hátránya a kormányzat irányába, hogy hosszú távú elkötelezettséget jelent, és mértéke nem szabályozható. Esetleg a támogatások mértékének csökkentésével lehet visszafogni. A kamattámogatásoknak köszönhetően a jelzáloghitel-piacok gyors fejlődésnek indultak. A támogatott hitelek utáni meglóduló kereslet a szabályozás szigorítására kényszerítette a kormányt.

A támogatási rendelet szigorításának hatására a bankok új termékek bevezetésével válaszoltak. A kormányzat által támogatott lakásprogramnak köszönhetően az ingatlanhiteleknel nagyfokú fellendülés történt 2001-2003 folyamán, majd 2004-ben a dinamikája megtorpant. 2004. második felében mind az ingatlanhiteleknel, mind az egyéb hitelek esetében a hangsúly a forint alapú hitelekről a devizaalapúakra terelődött át. Ekkor jelentek meg a devizalapú – főként euró és svájci frank alapú – hitelek, melyek kedvező árfolyamszint esetén előnyösebb feltételekkel rendelkeznek még a támogatott hiteleknel is. A támogatott hitelek aránya gyors csökkenésnek indult. A KSH adatai alapján a 2004-es I. és II. féléves 74,2 és 47,3%-ról, 2005. I félévére 36,4%-ra csökkent részarányuk. A 20. ábra szemlélteti a devizahitelek állományának 2004. II. félévétől meginduló növekedését, a támogatott hitelállomány visszaesését.

20. ábra:



Forrás: MNB

13. táblázat: A lakossági hitelállomány alakulása 2003-2004.

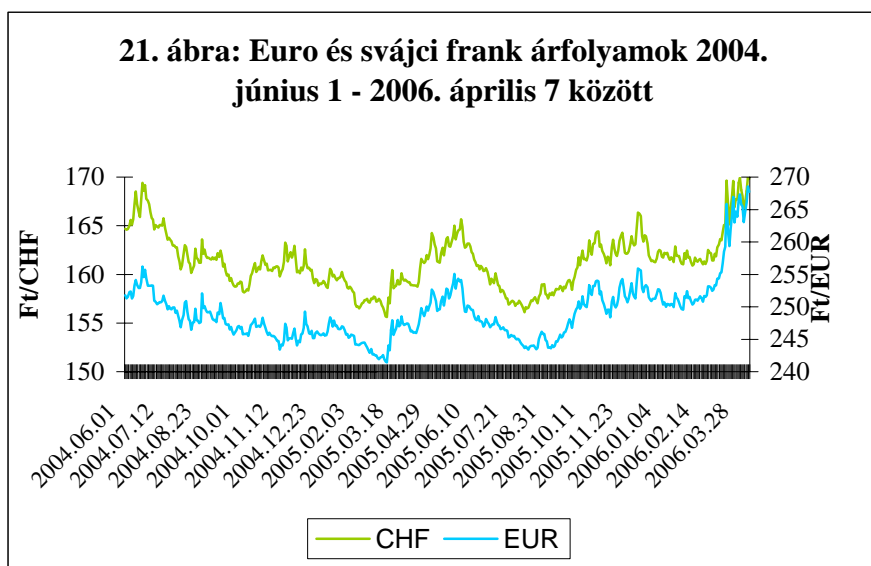
	Hitelállomány (milliárd Ft)			Változás (%)		
	2003. jan.	2003. dec.	2004. dec.	2003. jan. - dec.	2003. dec. - 2004. dec.	2003. jan. - 2004. dec.
Háztartások összes hitele	1501,4	2347,6	3004,8	156	128	200
Lakáscélú hitelek összesen	816,3	1508,4	1910,4	185	127	234
Ebből: forint	803,8	1490,2	1756,2	185	118	220
Ebből: deviza	12,6	18,1	145,2	144	800	1152

Forrás: MNB

A 13. táblázat adataiból látszik, hogy a lakáscélú deviza alapú hitelállomány 2003 év során 44%-os növekedést mutatott, a 2004. decemberi állomány pedig már nyolcszorosa volt az egy évvel

azelőttinek. A 2003. januári helyzethez képest 2004. decemberére több mint 11-szeresére nőtt a devizás hitelállomány.

Bár vonzó feltételekkel bírnak a devizaalapú lakáshitelek, mégis magas kockázatot hordoznak, ugyanis az árfolyam változásának hatására a forintban számított törlesztő részletek összege megnövekedhet. A 2005. decemberétől induló forint gyengülés – lásd 21. ábra - különösen aktuálissá teszi a kérdést. Már eleve árfolyamveszteséget jelent az is, hogy a hitelfelvétel devizavételi árfolyamon, a törlesztés pedig eladási – vagyis magasabb - árfolyamon kerül kiszámításra. Ez azt jelenti, hogy már a hitelfelvétel pillanatában is keletkezik egy árfolyamveszteség, ami a vételi és az eladási árak különbözőségéből adódik. Ezeknél a hiteleknel az árfolyamkockázatot teljes mértékben a hitelfeltevőknek kell viselniük.



Forrás: MNB

A devizaalapú hitelek esetében a kamat mértéke a magyar gazdaságban jellemző kamatszinttől függetlenül változik. Ennek következtében a kamatláb változásának a kockázatát sem mindig képesek felmérni a hitelfeltevők, ugyanis annak változását egy másik ország makrogazdasági folyamatai, illetve monetáris politikája befolyásolja. A már meglévő, devizában fennálló hitelállományra a magyar monetáris politikának nincs hatása. Esetleg közvetett hatást tud elérni; ha a hazai kamatszint a svájci, vagy európai uniós kamatszintet eléri, akkor már nem lesz érdemes az embereknek a devizaalapú hiteleket választani.

Az árfolyam változása és a kamat változása is hatással van egymásra. Egy monetáris szigorítás a devizaalapú hitelek kamatát növeli, a kamatemelés általában erősíti az adott ország devizáját, amely a forinttal szembeni erősödését okozza, és ez a törlesztő részletek emelkedésében jelentkezik.

Az árfolyamkockázat kiküszöbölésének eszköze lehet a hitelfelvevőnek nyújtott árfolyam-garancia. Erre jelenleg az OTP ad lehetőséget meghatározott garanciadíj megfizetése esetén (két évre). A forint jelentős gyengülése a nagyarányú devizaalapú lakáshitel-felvétel következtében a forintban számított törlesztő részletek jelentős növekedését okozhatja. Ez a lakosság hiteltörlesztésében problémát jelenthet, várhatóan növelni fogja a késedelmes fizetés, illetve nemfizetés arányát.

Új elemként jelent meg a piacon 2005. novemberében a lakáslízing. Az autólízinghez hasonlóan akár önerő nélkül is lehet ilyen módon lakáshoz jutni. A vásárló csak a futamidő végén válik a lakás tulajdonosává. Akár használt, akár új lakás esetén is igénybe vehető. A hitelekhez képest egyszerűbb az előtörlesztés, lejárat előtt bármikor kifizethető a „hátralék”, és így a lakás tulajdonjoga megszerzhető. A lízinget általában gyorsabban bírálják el, mint a hitelt.

Hátránya a konstrukciónak, hogy elég magas összegű részleteket kell fizetni, így csak azok számára érhető el, akik hosszú távon magas jövedelemmel rendelkeznek, egyelőre állami támogatás nem kapcsolódik hozzá. Azoknak lehet előnyös, akik befektetési céllal vesznek ingatlant, vagy hamar szeretnének nagyobb lakásba költözni. Az önerő nélküli lízingelés lehetősége egyelőre még csak Budapesten, megyeszékhelyeken, és néhány nagyvárosban adott, a többi helyen általában 30-50%-os önrészt követelnek meg.

Az is hátrányos a konstrukcióban, hogy a lakás tulajdonjoga csak az utolsó részlet kifizetése után száll a lízingbe vevőre, így ha időközben nem tud fizetni az „adós”, akkor felbontják a lízingszerződést, és elveszti a lehetőséget a tulajdonjog megszerzésére. Hazánkban a lakáspiacon a tulajdonlásnak alakult ki hagyománya, a lakástámogatási rendszer már több mint ötven éve ennek az irányába hat, így kétséges egy olyan finanszírozási forma tömeges elterjedése, ahol a tulajdonjog csak a „lejárat” végén száll át a lízingbe vevőre.

Kétszer kerül sor illeték megfizetésére. A lízingcég az ingatlan megvásárlásakor az 1990. évi XCIII. törvény 23/A §-a értelmében a forgalmi érték 2%-át köteles befizetni illetékként. A lízingszerződés lejáratakor, a futamidő végén az akkor hatályban lévő illetékjogszabály alapján a lízingbe vevőnek is meg kell fizetnie az illetéket.

A lízing azoknak előnyös, akik nem rendelkeznek önerővel, támogatott hitelre nem jogosultak, magas jövedelmük van, és a deviza-alapú hiteleket túl kockázatosnak tartják, illetve mivel a második lakáshoz már nem vehető igénybe állami támogatás, ebben az esetben is megfontolandó finanszírozási alternatíva a lízing.

Az ingatlan lízing útján történő megszerzése elsősorban a vállalkozásoknak, illetve a pénzügyi befektető magánszemélyeknek kedvez, akik számára nem a lakhatás, hanem a jövedelemszerzés az elsődleges érdek. Az önrészt ezek a vállalkozások, illetve személyek inkább befektetik más magas hozammal bíró befektetésekbe.

Ha fejlődésnek indulna a lakáslízing, akkor komoly konkurensévé válhatna a lakáshiteleknek, de magas törlesztő részlete, illetve a hazánkban jellemző tulajdonosi szemlélet miatt piaci részarányának erőteljes növekedése nem várható, illetve az előbb említett okoknál fogva az átlagemberek lakásproblémáját nem lesz képes megoldani. A hitelpiacon egyre élesedő ügyfelekért folytatott harc a bankokat arra fogja sarkallni, hogy az alacsony önerővel rendelkezők számára is kidolgozzanak kedvező feltételű hitelkonstrukciókat.

6.4 A csatlakozás hatása a magyar lakástámogatási rendszerre

Hazánkban nyilvántartott lakások száma bő 4 millió, és ez az Unió átlagának megfelel. Az állami bérlakások volumenének növeléséhez a szakemberek szerint a jelenlegi támogatási keretet a kétszeresére kellene emelni. A bérlakások arány jelenleg 8 %-os, ez az arány az unóban 30-40%. Azonban a meglévő lakások 20%-a nem felel meg az uniós követelményeknek.

Hazánkban az ingatlanpiaci szakértők szerint 150-200 ezer lakás cserél gazdát évente, a tranzakciók mindössze negyede- ötöde történik államilag támogatott hitelből. Az európai fejlettebb országok lakásrendszerében a hitel aránya elérheti a lakás árának 80-90%-át is, hiszen olyan beruházásról van szó, amely akár több generációt kiszolgál. Ezzel szemben Magyarországon a lakossági hitelek aránya a lakásberuházásban jelenleg nem éri el a teljes beruházás 10%-át.

A lakás-mobilitás alacsony szintje elsősorban a lakásár/jövedelem olló nagy mivoltával magyarázható. Egy átlagos háztartás 6-7 évi teljes keresetéből tud egy átlagos lakást megvásárolni. Ez a mutató az Európai Unió tagországaiban 2,5 körül mozog. A KSH kutatások szerint, a megkérdezettek születésük óta átlagosan a 3,2-dik lakásukban laknak (hat hónapnál hosszabb ideig). A lakásfenntartás költségei a háztartási jövedelmek 25-30%-át érik el átlagosan, ezen belül a legalsó jövedelmi rétegek esetében megközelíthetik a 45-50%-ot is.

Ahogy a gazdaság minden területének, úgy a magyar központi lakástámogatási rendszernek is megfelelően fel kellett készülnie az európai únios környezethez való alkalmazkodásra. A kiindulópont a nemzeti elbánás elve, amely nem engedi meg, hogy a magyar és más EU országból származó állampolgár közt bármiféle különbséget tegyen a támogatási rendszer. Az a támogatás, amely a magyar állampolgároknak alanyi jogon jár, az jár bárki másnak is, aki az Unió állampolgára, és a jogosultsági kritériumokat Magyarországon teljesíti. Ez fordítva is igaz, a magyar állampolgár jogosult más EU-s ország támogatására, ha teljesíti az igénylés feltételeit.

A lakásépítési támogatástól kezdve a kiegészítő kamattámogatáson és a jelzáloglevél finanszírozású támogatott hitelen keresztül minden típusú támogatásra igényt tarthatnak az EU polgárai és építőipari vállalkozásai, ha a támogatást magyarországi ingatlanhoz a szabályok szerint

hasznosítják. A csatlakozást követő 5 évben a helyi hatóságok engedélyezési felügyelet alá vonhatják azokat az EU állampolgárokat, akik második lakhelyüket hazánkban kívánják biztosítani. Elvileg ez a tény nem kellene, hogy problémát okozzon, hiszen a Magyarországon letelepedő bármely EU állampolgár majdhogynem magyar állampolgárként kezelendő, ezért semmi kivétlnivaló nincsen abban, ha például házasként, vagy gyermeket nevelőként igénybe venné a kiegészítő kamattámogatású hitelt, és abból új lakás építését finanszírozná.

A problémát azonban az okozza, hogy a külföldi EU polgár jövedelme lényegesen magasabb lehet, mint magyar állampolgárké, ezért erősen kérdéses, hogy egy magas jövedelem mellé miért biztosítson az állam támogatást. Ennél is lényegesebb kérdés, hogy azon családok esetében, akik nem kívánnak letelepedni Magyarországon, csak ingatlant vásárolnak, majd azt kiadják, miképpen indokolható az állami támogatás szükségessége.

Magyarországon jóval alacsonyabb az átlagos bérszínvonal, mint az Európai Unióban, miközben a napi megélhetéshez nélkülözhetetlen kiadások nagysága egyre jobban közelít az EU-beli szinthez. Ráadásul az átlagok mögött óriási jövedelem-eltérések bújnak meg. Tovább rontja az állampolgárok helyzetét, hogy jelentősen alacsonyabb a foglalkoztatottság, mint az EU országaiban, vagyis egy keresőre nagyobb számú eltartott jut. Különböző számítások eltérően, 7–14 évi jövedelemre becsülik egy átlagos méretű lakás árát Magyarországon. Ezzel szemben az EU-ban 2–3 évi jövedelemből vásárolhatók meg a lakások. A lakosság mintegy 20-30%-a még a minimális karbantartást vagy a cserékkel kapcsolatos kisebb kiadásokat sem engedheti meg magának.

Az említett problémák megelőzésére, egyúttal a jelenlegi támogatások jövedelmi egyenlőtlenségeket felerősítő hatásaira tekintettel is, sürgős feladat erősíteni az egyes lakástámogatási formák célzottságának mértékét. Elkerülendő, hogy az EU-hoz való csatlakozás következtében sok támogatás kiszivároгjon, sürgető lenne a lakástámogatások célzottságának erősítése, hiszen az kevésbé valószínű, hogy EU országokból a legjobban rászorulók fognak idejönni ingatlant építeni vagy vásárolni.³⁸

Nemcsak a társadalmon belül egészségtelenül nagyok a különbségek, hanem térbelileg is kiegyenlítetlenül fejlődik az ország. A lakás piaci értéke rendkívüli módon függ attól, hogy melyik térségben van. A lakásprivatizáció eredményeképpen 8% a bérlakások aránya, szemben az EU 40%-os átlagával. (Még a nálunk kedvezőbb éghajlatú mediterrán régióban is meghaladja a 20%-ot, ahol a legalacsonyabb a bérlakások aránya, a nyugati nagyvárosokban pedig a bérlakások aránya 80% körül van szinte mindenütt.)

³⁸ Tirolban korlátozni akarták a külföldiek ingatlanvásárlását, attól féltek, hogy a kis tartomány Európa nyugdíjas paradicsomává válik, a gazdagabb németek felvásárolják a házakat, és felferik az ingatlanárakat. Olyan korlátozást tudtak csak EU-konform módon bevezetni, amely szerint kizárólag a Tirolban már legalább öt éve ott lakók számára válik lehetségessé az ingatlanvásárlás.

A csatlakozással a gazdaság egyéb területein olyan komoly strukturális támogatások és igények jelentek meg, amelyek lekötik a költségvetési pénzek nagyobb részét, vagyis a lakásszektorra fordítható összegek érezhetően csökkentek ill. csökkenni fognak. Ezért egy olyan országos lakáspolitikát kell kialakítani, amely a szükségképpen korlátozott állami támogatások, a hatékonysági és a szociális célok kívánt arányát biztosítja.

6.5 Európai Unió közös lakásfinanszírozási források

A legtöbb EU tagállam joganyagában szerepel ugyan a lakhatáshoz való jog, a lakáspolitikai és a jelzáloghitel-piacok területén integráció ez idáig még nem indult meg az Európai Unióban. Nincs közös szabályozás, nincsenek közös elvek, nemzeti kézben hagyják ezt a területet. Ebből következően az EU forrásaiból sem támogathatók a lakáspolitikai célok. Esetleg más EU célhoz kapcsolhatóak a lakáspolitikai fejlesztések – például komplex városfejlesztési tervekhez -, viszont ilyen esetben is az adott kormányzatnak saját forrásból kell kiegészítenie a projekt lakáselemeit.

A közvetett támogatások legjelentősebb forrásának a strukturális támogatások tekinthetők, ezeken belül is a Strukturális Alapok NFT-n (Nemzeti Fejlesztési Terven) keresztül elosztott pénzüsszegei. Ez Magyarország számára mintegy 1,9 milliárd eurót jelent 2004 és 2006 között. Sajnos nem vehető igénybe lakáscélú fejlesztésekre. A Kohéziós Alap sem alkalmas lakáscélok támogatására, mert az Alap kizárólag nagy volumenű környezetvédelmi és közlekedési beruházásokat finanszíroz. A tagországok számára igénybe vehető URBAN Közösségi Kezdeményezés ugyan éppen a leromlott városrészek rehabilitációját célozza, de a támogatás nem fordítható lakásépítésre, lakásfelújításokra, hanem a közterületek állapotára, az infrastruktúrára, szolgáltatásokra és a munkahelyteremtésre koncentrál. Az URBAN közösségi kezdeményezés a csatlakozó országok számára 2006-ig nem nyílik meg, egyes elemei viszont beépülnek az NFT Regionális Operatív Programjába.

Ez utóbbi program segítséget nyújthat egyes városok, városrészek környezeti feltételeinek javítására – pl.: infrastruktúra fejlesztése -, amely közvetett módon a lakásszektor fejlesztését is magával hozhatja, a hazai tőke egy részét a lakásszférába vonzhatja.

Az EU a szociális befogadás és a szegénység elleni küzdelem keretében egyre inkább megfontolni látszik azt, hogy megnyissa a vitát bizonyos minimum garanciákról, melyek között a lakásellátás is szerepel. Egyelőre még nemzeti szinten kezelendő probléma marad.

Az EU támogatások esetében alapelvek, hogy nem adható oda támogatásként a beruházás teljes összege, illetve teljes mértékben önfelfinanszírozó beruházásokhoz, amelyek jelentős mértékben jövedelmet generálnak nem is adható támogatás. Ez máris korlátozza a lakáscélú támogatások felhasználhatósági körét (gondoljunk a bérlakásokra, vagy esetleg energiatakarékos felújításokra,

ahol hamar megtérül a beruházás.) Másik alapelv, hogy a Strukturális Alapok közösségi beruházásokat részesítenek támogatásban, a magánszféra támogatása nagyon korlátozott.

Az olyan beruházások tehát, amelyek nem járulnak hozzá közvetlenül a gazdasági növekedéshez, inkább a fogyasztáshoz kapcsolhatók, részben megtérülők, valamint nem közösségi beruházásként jelennek meg, hanem a magántulajdon értéknövekedését segítik elő, EU elvek alapján közvetlenül nem részesülhetnek támogatásban. A lakásberuházásokra mindezek az ismérvek nagyrészt állnak, tehát már csak ezért sem részesülhetnek EU támogatásokban.

A lakásberuházások közvetlen támogatására tehát nincsen mód. A közvetett lehetőségeket abból kiindulva lehet keresni, hogy az EU elismer olyan támogatási célokat, amelyek egy konkrét terület potenciáljának növeléséhez járulnak hozzá. A magyar Nemzeti Fejlesztési Tervben is megtalálhatók olyan intézkedések, amelyek alapján lakótelepek, belső településrészek közterületeinek, parkjainak felújítására, a helyi szolgáltatási színvonal emelésére kerülhet sor. Ebben az esetben a közvetlen támogatások a rehabilitációt célozzák, de nem a lakóépületek felújításán, hanem a terület értéknövekedésén keresztül. A közterületek minőségi javulásának közvetlen hatása van a lakások értékére, és ilyen módon a lakásfelújításba történő beruházás hajlandóságára is.

Konklúzióként megállapíthatjuk, hogy a magyar lakástámogatási rendszer aligha várhat erősítést EU forrásokból. Ezt mintegy tényként kell kezelni 2006-ig. Érdeemes azonban az igényt felvetni a 2006 utáni időszak távlatában, hiszen ennek támogatási szisztémájára új szabályozás fog készülni.

A csatlakozó országoknak egységes fellépéssel rá kell irányítaniuk a figyelmet arra, hogy az egész keleti blokkban jelentős problématerület a lakásszektor, és lényegesen nagyobb hiányosságok tapasztalhatók, mint Nyugat-Európában. Talán legkönnyebben a nagy lakótelepek problémáját lehet felvetni támogatandó kategóriaként (a most csatlakozó országok városi lakosságának körében 20-40% a lakótelepi lakosok aránya, ugyanez az arány a nyugati városokban csak 3-7%). Az ilyen felvetéseknek azonban jelentős átfutási idő kell, s leghamarabb a 2006 utáni támogatási rendszer keretei között nyerhetnek elfogadást, már ha az EU teret enged egyáltalán egy ilyen fontos, ámde a közös költségvetést annál inkább megterhelő elképzelésnek.

7 KRITIKAI ÉSZREVÉTELEK, JAVASLATOK

2000. február elsejével lépett életbe az új támogatási rendszer. A 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet a lakáscélú állami támogatásokról szabályozza, melyet már többször módosítottak (2002., 2004. kétszer, 2005.), a kedvezményeket szigorították.

A támogatási formáknak rendkívül széles tárháza áll rendelkezésre. Egy részük a magánszemélyeket támogatja, másik része az önkormányzatok bérlakásépítéshez nyújt segítséget. Az V. melléklet tartalmazza az elérhető támogatási formákat, és azok feltételeit. A rendszer hátrányának tartom, hogy mára már olyan áttekinthetlenné, szerteágazóvá vált, annyi különböző eleme létezik, hogy a hozzá nem értő ember elveszik a támogatások útvesztőiben. Sokak éppen ezért inkább közvetítőkhöz fordulnak, akik kiválasztják számukra a megfelelő hiteltípust, és az adminisztratív feladatok sűrűjében mutatják az utat számukra. (Természetesen mindezt magas jutalékért cserébe teszik. A nyugati megyékben, a fővárosban, a nagyobb városokban már sokszereplős a hitelközvetítői piac, itt 4-5%-ra csökkentek a közvetítői díjak, de a többi területen akár a hitelösszeg 10-15%-át is elkérik a közvetítésért az ügyféltől.)

Véleményem szerint már túl bonyolult, nehezen áttekinthető a támogatási rendszer. Bár a kormány nagy hangsúlyt fektet arra, hogy az állampolgárokkal megismertesse a lehetőségeit, mégsem mindenki számára egyértelműek a lehetőségek.

A magyar jelzáloghitelezési piac fontos befolyásoló tényezője a lakástámogatási rendszer. Az állami támogatási rendszer kibővítésének köszönhetően a lakáshitelek iránti keresletben dinamikus fejlődés volt tapasztalható 2000-től. Több évtizedes megszakítás után a lakáshitelezéssel kapcsolatos kormánypolitikának köszönhetően újra kezdett épülni a magyar jelzáloghitel piac.

Sajnos hazánkban a jelzáloghitelezést gátló tényezők a földhivatali folyamatok, a földforgalmat gátló tényezők, a végrehajtási folyamat nehézségei és lassúsága (akár évekig is eltarthat), az agrárszféra gyengesége és a még ki nem alakult jelzáloghitelezési gyakorlat. Ezen kívül gondot okoz, hogy a különböző jogszabályok sok helyen ütköznek egymással.

A földhivatali nyilvántartások fejlesztése már megindult, de ez lassú folyamat. 1995-ben indult el az ország földhitelintézeteinek számítógépesítése, melyre eddig 8 milliárd forintot költöttek (fele PHARE-program és hitelek segítségével történt). 2003. áprilistól közjegyzők, ügyvédek, bíróságok, önkormányzatok, költségvetési szervek, bankok internetes hozzáférést kaptak a tulajdoni lapok megtekintésére. Ez azonban nem jelent nagy változást, hiszen az így megszerzett tulajdoni lap

másolatok nem fogadhatóak el hivatalos okiratnak, ez csak a földhivatalokban kérhető, így továbbra sem csökkent a földhivatalok leterheltsége. Alapvető probléma, hogy sokan nem jelentik az ingatlannal kapcsolatos változásokat, pedig ez a tulajdonos kötelezettsége lenne. (Előfordult például olyan eset is, hogy az OTP-nek a 80-as években teljes összegében visszafizetett hitel jelzálogbejegyzésének törlése hiányzott a tulajdoni lapról, és a szükséges igazoló iratok beszerzése lassította az új hitel felvételének idejét.) Nehézkes folyamat a jelzálog új ingatlanra való átvitele is. Ilyenkor a szükséges eljárási illetékeket és az értékbecslést is ki kell fizetni, az ügyintézés idejét kivárni, ami akár több hónap is lehet. Elsősorban Budapesten kritikus a helyzet e téren, ahol nem ritka, hogy fél évet is várni kell, mire az ügyfél jelzáloghiteléhez jut.

Az utóbbi években sokat fejlődött a hitelezési gyakorlat. A jelzáloghitelekkel foglalkozó bankok nagy részénél már gyorsul az ügyintézés (bár ennek hosszát egyéb tényezők is befolyásolják, például az előbb említett ingatlanhivatali ügyintézés lassú átfutása). Kialakították a szükséges belső szabályzatrendszert és kezd automatikussá válni a hitelezés folyamata, de mivel még a hitelek nagy része meg sem közelíti a lejáratit időt, a problémák széles köre még nem jelenhetett meg. Ezen kívül már az adósminősítés, hitelbírálat során rengeteg egyedi probléma jelentkezik, melyek mind akadályozzák a gyors ügymenetet.

Problémát okozott az állam azon célja, hogy az inflációnál alacsonyabb kamatozású kölcsönökkel a lakáspiaci keresletet felpumpálja. Az állami támogatás célja az volt, hogy az alacsonyabb jövedelműek is hitelhez juthassanak, ám valójában a gazdagabbaknak kedvez, hiszen az alacsonyabb jövedelműek nem tudják törleszteni a részleteket, a magasabb jövedelműek pedig kedvező feltételeket kapnak.³⁹ Például a hitelösszegtől függetlenül megállapított bankköltségek a nagyhitelt felvevőknek arányosan kedvezőbb feltételeket teremtenek. Jellemzően az adókedvezmények is a magasabb jövedelmi kategóriásoknak kedveznek, hiszen a személyi jövedelemadónál igénybe vehető kedvezmény is csak a magasabb havi részletet vállalni tudók esetében vehető igénybe teljes mértékben, így ők arányaiban az államtól több támogatást kapnak, mint az alacsonyabb jövedelműek, akik csak kisebb részleteket tudnak vállalni. A személyi jövedelemadó e módon adott kedvezménye révén mintegy 2003 –ban 35 milliárd forint bevételtől esett el az állam, ezért 2004-től csökkentették annak mértékét.

Abban az esetben, ha a hitel kellő mértékben biztosított jelzáloggal, akkor néhány bank nem köti ki, hogy a jövedelem százalékában mennyi törlesztést vállalhat az ügyfél. Így, ha egyéb forrásból fedezni tudja kötelezettségét, akkor megengedett számára a magas törlesztő részlet is. (Ha azonban jövedelme nem ér el egy megfelelő szintet, akkor nem tud nagy adókedvezményt igényben venni. Mégis előnyös, mert így hamarabb tudja törleszteni hitelét, amely kamatterheinek csökkenését eredményezi.)

³⁹ Farkas Z. [2001]

A bankok sokáig nagyon óvatos üzletpolitikát folytattak a magyar lakáshitel-piacon; a közüzemi számláktól elkezdve, telefonszámlán át a jövedelemigazoláshoz minden okmányt bekértek, sőt még adóstársat, kezest is megköveteltek. A lakástámogatási rendszer szigorítása következtében visszaeső kereslet a bankok piaci versenyét kiélezte. Ennek következtében 2006. januárjától több bank lehetővé teszi ügyfelei számára, hogy jövedelemigazolás nélkül igényeljenek hitelt. Alacsony LTV érték mellett nyújtanak hitelt (lásd korábbi fejezetek, 50% vagy az alatti érték), így tulajdonképpen olyan fedezettségi szinttel rendelkezik a hitel, hogy szinte nem is lenne szükség az értékbecslésen kívül másra a hitelbírálathoz. Ha az ügyfél nem fizeti a részleteket, megvan a jogi feltétele a fedezet behajtásának, és nagy valószínűséggel a bank minden tervezett hasznát megkapja.

A támogatási rendszer torzította a piacot. Kezdetben ugyan az új lakásépítéseknek kedvezett, de hamar lehetővé tette a kamattámogatás igénybe vételét használt lakásokra is, amely megemelte azok keresletét, így árait is. (Pedig sokszor rossz minőségű, kicsi, felújításra szoruló lakóingatlanokról van szó.)

A használt lakások vásárlásának támogatása véleményem szerint egy nagyon nagy „ajándék” az állam részéről a lakosság felé, hiszen a használt lakások jelentős hányada már a szocialista rendszer idején is az akkori támogatások segítségével, vagy éppen állami építkezésekkel jött létre (régikori önkormányzati bérlakások, amelyeket a rendszerváltozás után a piaci ár alatt lehetett megvásárolni). Az állam ezzel egy olyan területet támogat, amely sehogyan sem segíti a lakásállomány gyarapodását, vagy megújulást, ugyanis nemhogy az új lakások száma nem nő ezáltal, hanem még a támogatással megvásárolt használt lakások állaga sem változik. Az I. melléklet 18. ábrája alapján látható, hogy azután, hogy a támogatásokat kiterjesztették a használt lakásokra is, a használt lakásokra igénybe vett támogatott hitelek részaránya tartósan 50-60%-os szinten állandósult az összes lakáshitelen belül. Csak a 2003-as, 2004-es szigorítások után esett vissza 5% körülire az arányuk.

A legtöbb esetben a felvett hitel összege éppen elég a lakás megvásárlására, felújításra már csak egy jóval későbbi időpontban, esetleg egy új hitel felvételével kerülhet sor az adott ingatlan tekintetében. Láthatjuk tehát, hogy hosszú távon kockázatot hordoz magában a használt lakások ilyen formájú támogatása, hiszen nem biztosít kellő garanciát a lakásállomány megújítására. Ezt a kockázatot fokozza még az a tény is, hogy mivel a használt lakások olcsóbbak az új ingatlanoknál, nagyobb fizetőképes kereslet mutatkozik irányukba, mint az új építések iránt. A folyamat végső soron a lakásállomány további leromlását idézheti elő.

A kis lakások iránti kereslet megnőtt, azok árai aránytalanul megugrottak a többi ingatlanhoz képest. Ezt a tendenciát fokozta a köztisztviselők számára nyújtott állami garancia is, hiszen közülük sokan pont a kisebb garzonlakásokat választották célpontnak, bérbeadási célból. A támogatási rendszer több ponton is a befektetési célú ingatlanvásárlásoknak kedvez.

Másik probléma, hogy a pénzügyi jelzáloghiteleknek nincs, vagy kevés alternatívája van. Nem nagyon jelent meg például lakóingatlanokra az ingatlanlízing (a magas kockázat miatt). Bár már több pénzügyi intézet is benyújtotta kérvényét a PSZÁF-hez e tevékenység végzésének engedélyezésére. Az ingatlanlízing hazai elterjedése nem várható, még ha a piacon ilyen termékek meg is jelennek, ugyanis a lízing magas költsége miatt jelenleg a hiteltörlesztéssel megegyező, vagy azt meghaladó lízingdíjakkal indult be.

Nincs úgynevezett másodlagos piac a lakáshitelek területén. Amerikában több befektetési alap is létezik, amelyik kimondottan ingatlanba fekteti pénzét, a bankok által már kockázatosnak minősített ügyfelek valamivel magasabb kamatra tőlük kaphatnak hitelt. Mivel itt is jelzálogbejegyzés történik a nyújtott hitel ellenében, a kockázatuk jelentős mértékben csökkenthető.

Gondot okoz hazánkban a mobilitás hiánya is. A magyar népesség nagy része élete során egy esetleg két lakásban élt, települést nehezen vált. Ez nem csak az ingatlanpiacon, bérlakás állományra nyomja rá bélyegét, hanem a munkaerőpiacon is érezteti hatását. A következő táblázat jól mutatja a mobilitás hiányát:

14. táblázat: Az ez idáig lakóhelyül szolgáló települések és a lakások száma (százalék)

	Települések	Lakások
Egy	49	12
Kettő	27	29
Három	13	25
Négy	6	13
Legalább öt	5	21

Forrás: Beck L (2003): Magyar vándor, HVG XXV. évf. 31. szám p.: 58.

Problémát jelent a bérlakásállomány alacsony szintje. Bár tökéletesen nem határozható meg az állomány nagysága, csak becsülhető, hiszen a magán bérbeadások nagy része be nem vallott jövedelemforrás a tulajdonosok száma. A befektetési alapok, vállalkozások számára nem igazi célpont a bérlakások üzemeltetése, mert az új építésűek kivételével akkorák a felújítási és fenntartási költségek, hogy a bérleti díjából azt nem, vagy csak nehezen lehet fedezni. Piaci célponttá kellene tenni az új bérlakások magán vállalkozások általi építését. A kormány már tett lépéseket ennek előremozdítása érdekében, kiterjesztette a kamattámogatást arra az esetre is, ha jogi személy, vállalkozás, vagy magánszemély bérbe adási vagy eladási céllal épít ingatlant. Igazi fellendülés azonban eddig még nem indult meg.

Jellemzően hazánkban a lakásépítési hitelek magánszemélyek veszik fel. Nyugat-Európában és Amerikában e hitelek nagy részét építető cégek kérik. Ez azért egyszerűsíti a bankok helyzetét, mert könnyebben minősítenek egy vállalkozást, rövidebb lejáratú hitelek nyújthatóak nekik (1-5 év), mint a magán személyeknek (15-35 év), és vállalkozások esetében egyszerűbb a monitoring,

valamint végrehajtás esetén könnyebben értékesíthetők épített ingatlanjaik, mint a félbehagyott magán építkezések. Ehhez azonban nagyobb méretű tőkeerősebb építőcégekre lenne szükség.

A piacon a legnagyobb aránytalanságként a kamattámogatott és az anélküli hitelek közötti kamatteher-különbség jelentkezett elsőként. Jelentős eltérés van ugyanis még mindig a piaci kamatú jelzáloghitelek és a támogatott hitelek között, bár a kormány célja az volt a támogatásokkal, hogy leszorítsa a piaci kamatokat 8 százalék körüli értékre. Aki nem fér bele egyik támogatási kategóriába se, annak sem kell elkeserednie, ugyanis megjelentek olyan jelzáloghitel és életbiztosítási hibridtermékek melyek lehetővé teszik a támogatott hitelhez hasonló kamatozású jelzáloghitelek felvételét. Öt millió forintot meghaladó hitelfelvételnél már szinte minden bank megköveteli egy életbiztosítás megkötését az ügyféltől a hitel mellé. Ez többletkölségként jelentkezik a törlesztő részlet mellé, de szükséges, hiszen biztosítja a bankot arról, hogy az ügyfél halála, megbetegedése esetén is visszakapja kihelyezett tőkét. Ezt megkerülő alakultak ki hitelek, melyeknél a törlesztő részlet már tartalmazza az életbiztosítást is. Ebben az esetben nem kell külön életbiztosítást kötnie az ügyfélnek, hanem az már bele van kalkulálva a hitel törlesztésébe. Úgy működik ez a termék, mintha az ügyfél előre felvonná életbiztosítása lejáratkor esedékes összegét, és utána fizetné be 20 vagy akár több évig is a szokásos biztosítási részleteket. Előnye, hogy lehetővé teszi a tárgyévi befizetés után a 20%-os, indexálás esetén pedig a növekményre a 30%-os adókedvezmény igénybe vételét.

További megoldás e problémára a lakás-takarékpénztárak, illetve a hozzájuk kapcsolódó hiteltermékek megjelenése, továbbfejlesztése, amelyet egy korábbi fejezetben már kifejtettem.

Dilemmaként említettem a bérlakások hiányát. Ezen véleményem szerint némileg javított a támogatási rendszer, a magánbérbe adás nagy része a szürkegazdaságban jelentkezik, ezért csak becsülhető a mértéke, a rendszer a befektetési célú ingatlanvásárlásoknak kedvezett, illetve a köztisztviselőknek adott hitelgarancia is ezt a folyamatot segítette, (ez esetében nem vizsgálják a korábban meglévő tulajdont). Az igazi megoldás piaci célponttá tenni a vállalkozások, a befektetési alapok számára a bérlakások építését, üzemeltetését, portfólióba helyezését.

Fenn áll a másodlagos piac hiánya, az elutasított hitelkérelmező nem tud sehová sem fordulni. A bérlakásállomány aránya alacsony. E nehézségekre jelenthetnek megoldást az ingatlanalapok, melyek hazánkban még nem közzismertek, nem nagy tőkét mozgatnak meg.

Van már több nyílt végű befektetési alap, mely ingatlanba fekteti pénzét (Raiffeisen Ingatlanalap, OTP Ingatlanbefektetési Alap, Európa Ingatlanalap stb.). A jegytulajdonos haszna az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték változásából adódik. A gyarapodás forrása elsősorban a bérletdíj-bevétel és az ingatlanok értéknövekedéséből adódik, de minden nyílt ingatlanalap kezelt vagyona egy részét más formában tartja. Független szakértők napi eszközértékelése tükrözi az értéknövekedést. Általában 8-12 százalékos hozamot eredményeztek ezen alapok, magasabbat, mint

az állampapírok. Az épületek, telkek napi értékének megállapítását nem támasztja alá napi üzlet, mint a tőzsdei termékekét, azt a szakértők a szerződéses bérleti díjak, kamatok változása és sok más szempont szerint állapítják meg. Szubjektív elemeket is tartalmaz ez az értékelés, az ebből eredő bizonytalanságot az alap vállalja magára. (A Budapest Ingatlanalapot Alapja más ingatlanalapotokban fekteti pénzét.)⁴⁰

Az USA-ban és Kanadában már régóta léteznek és közkedveltek az ingatlanalapotok. Az USA-ban az ebbe fektetett pénzekre adókedvezményeket adnak, ezáltal serkentik az ingatlanpiacot. Előírás számukra, hogy az összes ingatlanállomány kevesebb mint 30 százaléka lehet négy évnél rövidebb ideje az alapok tulajdonában. Ezzel azt akarják megakadályozni, hogy ingatlanközvetítéssel foglalkozzon az alap. Előírás számukra, hogy az alap eszközeinek legalább 75 százalékát ingatlanba, állampapírba vagy más ingatlanalapotba kell fektetni, esetleg kézpénzben még tartható bizonyos hányada ennek. A jövedelmek legalább 75 százalékának ingatlanbefektetésekből kell származnia, és az adózott jövedelmek 95 százalékát a részvényesek között kell szétosztani.

Kanadában az ilyen alapok esetében azt határozzák meg, hogy ingatlan kezeléssel, lízinggel, és ingatlanfejlesztéssel foglalkozhat, és bevételei legalább 95 százalékát ingatlanbefektetéseiből kell realizálnia, valamint tulajdonában lévő ingatlanjai legalább 80 százalékát kanadai ingatlanba kell fektetnie. Az összes eszközérték 35-60 százalékát nem haladhatja meg az adósságállománya, nem lehet olyan befektetése, amely az alapba vetett bizalmat veszélyezteti, illetve amely alkalmatlanná teszi az alapot arra, hogy ingatlanba esetleg más ingatlanalapotba fektesse pénzét. Az alap nem fektethet termőföldre, és nem foglalkozhat spekulációs tevékenységgel. És nekik is jövedelmeik bizonyos százalékát évente ki kell fizetni részvényeseiknek, mint amerikai társaiknál.

Ezen alapoknak három fajtája létezik. Az első típus esetén az alap jelzáloghiteleket nyújt, vagy azok számára biztosít forrást, így képviseli a másodlagos piacot, mely nagyobb kockázatot is vállal, mint a bankok. Jellemzően a második, harmadik jelzáloghitelt ezek az alapok nyújtják az ügyfeleknek. Ilyenkor az ingatlanon már meglévő jelzáloghitel mellé, a kielégítési sorrendben második helyre bejegyzett jelzálog ellenében nyújtanak hitelt. (Az ingatlan jelzálogbejegyzése miatt mégsem sokkal nagyobb a kockázat, a magasabb kamatok pedig kompenzálják azt.) A második típus esetén tényleges tulajdonjogot szerez az alap az ingatlanokon. Itt sokszor bérlakásokat, irodaházakat üzemeltetnek, és az ebből származó jövedelmek jelentik a fő bevételeket. A harmadik típus az előző kettő keveréke, amely esetén tulajdonolt ingatlan és jelzáloghitel nyújtás is szerepel az alap portfóliójában.⁴¹

Az ilyen ingatlanalapotok az USA-ban terjedtek el a legnagyobb mértékben, tízszer akkora itt a piaca, mint Kanadában. Biztos befektetési formát jelentenek, még a tőzsdeválságok hatását sem érezték

⁴⁰ Makara (2003)

⁴¹ Dagys (1998)

meg. Ez magyarázható a hosszú távú befektetésekkel, illetve azzal, hogy az ingatlan értéke többnyire állandó, hektikus ingadozások ritkán következnek be.

Hazánkban is szükség lenne hasonló alapokra. A már létező ingatlanalapok nem teljesen a felsorolt tevékenységeket végzik. Általában tőkájuk kevesebb, mint felét fektetik ingatlanba, és nem jelent meg a másodlagos jelzáloghitel-piaci hitelezői funkciójuk. Pedig jól kiegészíthetnék a pénzügyi termékeket. Azért is lenne hasznos elterjedésük hazánkban, mert az ingatlanpiac és az építőipar fellendülése az egész gazdaságra húzóerőt fejt ki. Úgy vélem az amerikai ingatlanalapokhoz hasonló alapok megjelenése nem jelentene az államnak többletköltséget, hiszen ezek piaci alapon szerveződnenek, ezen kívül a befektetési tevékenység mértékét növelhetnék. A gazdaságra gyakorolt multiplikátor hatásuk miatt megjelenésük esetén még valamilyen formában adókedvezmény biztosítása is megfontolandó lenne azok számára, akik ilyen alapba teszik pénzüket, és azon hasznot realizálnak.

Problémát jelent, hogy a háztartások nagy részének nincs elég forrása, hogy saját lakást vegyen - különösen a fiatal házásokra jellemző. A kívánatos önrészt (ingatlan értékének fele vagy több) sem tudják szülői segítség nélkül letenni. Az USA-ban és Kanadában az utóbbi években terjedt el az ún. reverse mortgage (megfordított jelzáloghitel), mely kiváló megoldás lenne az előbb említett helyzetben. Bár Amerikában nem ilyen céllal jött létre, de átdolgozható a magyar rendszerbe. Ezt a fordított jelzáloghitelt 62 éves kor felett igényelheti bárki. Az ingatlanra jelzálogbejegyzés történik, és ennek fejében az egyén „hitelt kap”. Az ingatlan értékének 80 százalékát egy összegben, vagy részletekben felveheti a bentlakó. Ezt nem kell törlesztenie, hanem halála után az ingatlan tulajdonjoga a bankra száll, aki azt értékesítve pénzéhez jut. Az ingatlan értékének 20 százaléka pedig a bank haszna. Így még élete során elköltheti pénzét a „hitelt” felvevő.

Nálunk azzal a céllal lehetne bevezetni, hogy a jelzálogbejegyzésre kapott összeget a szülők, nagyszülők a fiatalabb nemzedék otthonteremtéséhez tudnák felajánlani segítségül. A legtöbb esetben a szülőknek is egyetlen nagyobb tulajdona a lakásuk, házuk, kevés egyéb megtakarításuk van. Így is sokan jelzáloghitelt vesznek fel ingatlanjukra, hogy segítsék gyermekeiket, vagy a gyermekek által felvett hitelhez kiegészítő biztosítékként saját ingatlanjukat ajánlják fel (ilyenkor arra is jelzálogbejegyzés történik). A fordított jelzáloghitel azért jó módszer, mert nincs visszafizetési teher. A bank pedig csak a házaspár mindkét tagjának halála után sajátíthatja ki, és adhatja el az ingatlant. (Itthon még jobban is járna a bank e hitel nyújtása során, mert az átlagéletkor alacsony, így elég magas hasznot realizálhatnának viszonylag rövid idő alatt.)

A magyar lakosság bruttó pénzügyi adóssága 2004. végére közel a GDP 20%-ra emelkedett, és elérte a háztartások rendelkezésre álló jövedelmének 33%-t. Az EU országokban a lakosság bruttó pénzügyi adóssága a GDP 55%-t teszi ki, de ugyanakkor a rendelkezésre álló jövedelem 84%-t.

A háztartások ugrásszerű eladósodottsága a kormányzati politika lakásprogramjával vette kezdetét. A 2002. elején 400 milliárd forint alatti hitelállomány alig három év alatt az ötszörösére emelkedett, 2005-ben átlépte a 2 000 milliárd forintot (8 Mrd Euró).

A magyar bankok évről évre rekord nyereségről számolnak be. Ehhez nagyban hozzájárult a lakástámogatási rendszer által generált lakáshitel-felvétel is. A bankok 2003-as kimagasló eredményei után, amikor adózás előtt 216 milliárd forint, adózás után pedig 177,6 milliárd forint nyereséget értek el, a 2004-es évben adózás előtti eredményük 50%-kal 324, adózás utáni eredményük 55%-kal 275 milliárd forintra emelkedett. A kimagasló eredménydinamika 2005. folyamán tovább folytatódott, az év első három hónapjában az adózás előtti eredmény meghaladta a 118 milliárd, az adózás után eredmény a 105 milliárd forintot. Ez a 2004. első negyedéves eredményeket figyelembe véve adózás előtt 62%, adózás utáni eredmény tekintetében 61%-os eredménybővülést jelez. Az I. melléklet 13. táblázata mutatja a bankrendszer eredményességének alakulását. A táblázatból jól látható, hogy a bankok a lakáshitelekből származó kamatbevételei szinte megnégyszereződtek az elmúlt négy év alatt.

Az eszközarányos jövedelmezőség (ROA) a 2003-as 1,5-ről 2004-ben 1,97-re emelkedett, miközben a tőkearányos jövedelmezőségük (ROE) 17,06-ről 23,4-re emelkedett, melynek köszönhetően a magyar bankszektor az egyik legjövedelmezőbb bankszektor Európában. A bankrendszer működési költséghatékonysága évről-évre javul, a működési költségek a mérlegfőösszeg arányában egyre kisebbek (a 2003-as 3,34%-ról 2004-ben 2,98%-ra, még az idei első negyedévben, évesített értéke mindössze 2,71%-ra csökkent), amely jelentős hatással van az eszközarányos jövedelmezőség ilyen mértékű növekedésére.

Az igazi problémát hazánkban az jelenti, hogy az emberek egyre kevésbé mernek belevágni egy hosszú lejáratú hitel felvételébe, hiszen a munkanélküliség növekedése, a létbizonytalanság mind szélesebb rétegeket érintő problémája, illetve a támogatási eszközök kormányzati ciklusoktól függő változása elbizonytalanítja a lakosságot. A legfontosabb feladat ezeknek a fő okoknak a felszámolása lenne, és akkor egy hatékonyan működő lakás piac tudna kialakulni.

8 KÖVETKEZTETÉSEK

8.1 Európa

- 1) A jelzáloghitel-piac az egyetlen pénzügyi piac az Európai Unióban, ahol a még nem alakult ki egységes szabályozás. Ennek egyik oka, hogy e piacok jelentős részét a lakáshitelek teszik ki, amelyhez minden országban saját történelmi hagyományai alapján kialakult lakáspolitikák kapcsolódnak. Mivel ez utóbbit is kis lépésekkel és hosszú idő alatt lehet megváltoztatni, a jelzáloghitel-piacokra is lassú közeledési folyamat vár.
- 2) A jelzáloghitel-piacok liberalizációja nagyban megnövelte a jelzáloghitel-termék típusok számát, és szinte lehetetlenné tette, hogy tipikus termékekkel lehessen jellemezni a piacokat. Ahelyett, hogy hasonlóvá válnának a jelzáloghitel-piaci termékek, inkább egyre nagyobb számú variáns jelenik meg a belőlük (a szerződések tekintetében). Így a kamatlábak változása már nemcsak az egyes országokra hat különbözően, hanem az egyes háztartásokra is.
- 3) Mivel a háztartások többnyire nettó hitelnyújtók, tipikusan nyernek azon, ha a kamatlábak nőnek, habár néhány nagyon eladósodott háztartásnak számos problémával kell szembenéznie.
- 4) A lakáspolitikák mind a mai napig nagyon különbözőek az Európai Unió tagállamaiban. Ezen a területen még nem indult meg a harmonizációs folyamat, minden országban saját történelmi hagyományokra épült eszközrendszer alkalmaznak a kormányok, ezek hirtelen megváltoztatása sokkhatást fejtene ki a lakás- és jelzáloghitel-piacokra. A lakáspolitikák területén nem várható gyors előrelépés a jogszabályi harmonizáció területén.
- 5) Általában a kormányzatok kivonulnak a lakásszektorból, csökken az e célra fordított támogatások mértéke. Az eszközök, és a célok tekintetében egyre inkább előtérbe kerül a megfelelő, stabil és kiszámítható makrogazdasági környezet megteremtése, közvetett módon támogatják a jelzáloghitel-piacokat. A lakáspolitikák szociálpolitikai elemeinél egyre inkább az alacsonyabb jövedelmű háztartások támogatására helyeződik a hangsúly. Csökkenés figyelhető meg a lakáscélú közkiadásoknál az EU országokban, a politikai hozzáállás az egyre célzottabb költségek irányába változik.
- 6) Nemzetközileg jelentős mértékű lakáshitel-tőke kiáramlás figyelhető meg a lakások növekedésének hatására, ez a tőke megnövekedett likviditási forrás formájában vagy a fogyasztást növeli, vagy más megtakarítási formákba áramlik a pénz.

7) Diverzifikált, sokszereplős piacok a jelzáloghitel-piacok, a határon átnyúló tranzakciók aránya alacsony, e területen nem lehet kihasználni a méretgazdaságosságokból eredő előnyöket.

8) A gazdasági növekedés üteme egyenes arányosságban áll a lakáspiac fejlődésével. Általánosságban megállapítható, hogy egy alacsonyabb ütemű de fenntartható gazdasági növekedés nagyobb hatással van a lakáspiac fejlődésére, mint egy akár kétszámjegyű gazdasági növekedési ütem, mely tartósan semmi esetre sem tartható fenn, illetve nehezen előre jelezhető. Lásd Spanyolország és Írország példáját. Nem teljesen egyértelmű a gazdasági növekedés, a lakáspiac fejlődése és a lakásárak közötti kapcsolat. Az íreknél a 90-es évek során két számjegyű gazdasági növekedéshez sem tartozott erőteljes ütemű lakáspiac és lakásár növekedés. A spanyoloknál pedig kb. 2,5%-os növekedéshez is az társult. Ennek az lehet az oka, hogy a spanyoloknál egy kisebb ütemű, de fenntartható fejlődés eredményezte a lakáspiaci fejlődést, ahol megvolt a bizalom az emberekben, mertek hitelt felvenni, az íreknél pedig a mai napig nem jelezhető előre a növekedés mértéke.

Egy viszonylag állandó ütemű fenntartható fejlődés mellett az életszínvonal nő az országban, illetve mind a pénzügyi szektor, mind pedig a lakosság részéről kialakul egy bizalom, megnő a vásárlói kedv, mind a finanszírozási (jelzáloghitel) piacon, mind pedig az építési piacokon, illetve a pénzügyi intézmények és közvetítők a stabil piacban, és az adósok fizetőképességében bízva növelik hitelkihelyezésük mértékét. A stabilan fejlődő gazdaság, a növekvő verseny a piacon csökkenteni fogja a kamatokat, amely a finanszírozási kereslet és források növekedésén keresztül a lakáspiac növekedéséhez vezet.

A hosszú távú gazdasági fejlődés és a lakáspiac között szoros kapcsolat van. Egy jól működő lakáspiac hasznot hoz a gazdaságnak és fordítva.

9) A demográfiai folyamatok jelentős hatással bírnak a lakásrendszerre. Új lakást inkább a fiatalabbak építenek, ezért várhatóan csökkeni fog az építések száma – ez véd az újabb ciklusok kialakulásától -, az idősebbek már tökével rendelkeznek, minőségi, egyedi igények szerinti építkezések várhatóak tőlük. A kereslet szerkezete átalakul. Nő a kisebb lakások iránti igény, hiszen idősebb korában, gyermekek nélkül kisebb lakás is elég. És várhatóan nőni fog a külföldiek általi építkezések aránya az országok közötti vándorlások következtében. Az Európai Unión belül az állampolgárok bármely országban igénybe vehetik a lakástámogatásokat, ha teljesítik a jogosultsági feltételeket. Mivel csökken a gyerekszám, 20-30 éven belül csökkenésnek indul a lakáspiaci kereslet. Aki gyereket vállal az is idősebben teszi, mert kiszámíthatatlan a munkapiac, sokáig tanulnak a fiatalok és magas a munkanélküliség. A társadalom előregedése megindul. Az idősebbek és a kisebb családok kisebb alapterületű lakások iránt érdeklődnek, így várhatóan csökkeni fog a

lakások átlagos alapterülete. A demográfiai hatásokat mérsékelheti, hogy a nagycsaládok számának csökkenésével, felbomlásával átmenetileg nőhet a lakáskereslet a háztartások számának növekedéséből kifolyólag.

- 10) Nyugat-Európában a sűrűn lakott városokban az építési telkek megszerzése is gondot okoz, nehéz a termőföldből újabb részeket kiszakítani, ezért túlkeresletes, magas árakkal dolgozó ingatlanpiacok jellemzőek. A telekhiány is az ingatlanok alapterületének csökkenése irányába hat, és ennek következtében strukturális lakáshiány alakul ki. A fejlett államokban a minőségi igények kielégítésére terelődött a hangsúly. A kelet-európai országokban telket szerezni még szabadon lehet, de még a mennyiségi igények kielégítése a kulcstényező. Az alacsony jövedelmi szint miatt (PTI index) a házak, lakások megengedhetősége nagy problémát okoz.
- 11) A jelzáloghitelekkel megvalósított beruházások multiplikátor hatása az egész gazdaság életét felpezsdítheti.

8.2 Magyarország

- 1) *A magyar jelzáloghitel-piacon a kamatszint magas.* A jelzáloghitelek magas fedezettségi szintjéből adódó alacsony kockázat nem indokolja a magyarországi magas kamatszintet (10-12% I/9-10. melléklet). A bankok óvatos üzletpolitikát folytatnak, bár az is igaz, hogy az országban az általános kamatszint magas. E tekintetben Görögországra hasonlítunk, amely egészen a 90-es évekig magas inflációval rendelkezett. Az inflációcsökkentési cél miatt a kamatszint csökkentése háttérbe szorult, csak az infláció alacsony szinten történő stabilizálását követően fordult a figyelem a kamatszintre. Az euró bevezetésekor is 10% volt az átlag kamatszint. Az ezt követő hirtelen kamatesés az euró-bevezetés stabilizáló hatásának volt köszönhető. A görög példa alapján nálunk is hasonló folyamat várható. Amíg az inflációt nem sikerül alacsony szinten stabilizálni, csak kis mértékű kamatcsökkenés várható. Az európai uniós kamatszintet rövid időn belül csak akkor tudjuk elérni, ha az euró bevezetésre kerül hazánkban is.

A fejlett, rugalmas, jól működő jelzáloghitel-piac követelménye az alacsony kamatszint. A jelzáloghitel-kamatok optimális mértéke 6% lenne hazánk számára a jelenlegi 12%-kal szemben. (Piaci, nem támogatott kamatok)

- 2) *A magas kamatszint következtében alacsony a jelzáloghitelek aránya.* A jelzáloghitel/GDP aránya mutató értéke hazánkban alacsony. A 2001-től meginduló lakástámogatási rendszer nagy lendületet adott a jelzáloghiteleknek, 1998-tól 2003-ig megnyolcszorozódott a hitelállomány. A GDP arányos mutató már mérsékeltbb növekedést mutat (4-szerest),

hiszen a bruttó hazai termék is ez időszak alatt a gazdaság fellendülésének köszönhetően gyors ütemben nőtt. E mutató tekintetében messze elmaradunk az EU országaihoz képest. Itt is a görögországihoz hasonlító folyamatot figyelhetünk meg. A görögöknél az említett kamatcsökkenés lendítette fel a hitelpiacot. Nálunk is hasonló folyamat várható, ha a kamatok csökkenésnek indulnak.

Nyugat-Európában a legalacsonyabb rátával rendelkező országokban is legalább 20% körüli érték jellemző. Bár az említett lakástőke kiáramlási folyamat több országban is hozzájárul a hitelállomány növekedéséhez. A legtöbb európai uniós országban a jelzáloghitelek olcsó, biztos forrást jelentenek nemcsak a lakhatási feltételek megvalósításának finanszírozására, hanem a kisvállalkozói szektor is épít a lakással fedezett jelzáloghitelekre, mint finanszírozási alternatívára. Ezáltal többszörösen is érvényesül e hitelek gazdaságra gyakorolt multiplikátor hatása. Nemcsak az építőipari szektor fellendítésén keresztül, hanem a kisvállalkozói szektorban történő beáramlásán keresztül is.

- 3) *A lakástámogatások aránya a GDP-hez mutató értéke is alacsony hazánkban.* Az új lakástámogatási rendszer bevezetése után egy évvel 2002-ben, amikor a támogatásokat a használt lakásokra is kiterjesztették indult növekedésnek a mutató. 2004-ben érte el az 1%-os értéket. Ezt a szintet mindenképpen tartani kellene. Igaz, hogy a fejlett európai országokban az utóbbi években csökkenő tendencia figyelhető meg a támogatások GDP arányos mértékében, de ezeknek az országoknak a többségében a lakáshiányt már leküzdötték, a lakóingatlanok jó minőségű, új vagy felújított állapotúak. A piaci kereslet az egyedi igények kielégítése terén indult növekedésnek, ahol a tőkével már rendelkezők jelennek meg, akik a támogatások segítsége nélkül is meg tudják valósítani saját elképzeléseiknek megfelelő lakhatási feltételeiket. Az újonnan csatlakozott országokban a leromlott lakásállomány, és a több országban is még mindig jellemző lakáshiány miatt elengedhetetlen a lakástámogatások növelése, vagy legalább csökkenésének megakadályozása. A lakáspiaci fejlesztéseknél az egyes országok magukra vannak utalva, egyelőre erre a célra nem vehető igénybe semmilyen uniós forrás, a közeljövőben sem várható változás e téren, így mindenképpen jelentős szeletet fog kihalítani a jövőben is az államháztartás pénzeszközeiből a lakáspolitikát.

A lakástámogatások terén hazánkban is az egyre célzottabb költségek irányába kellene elmozdulni, mint ahogyan azt a nálunk jobb makrogazdasági helyzetben lévő országok is teszik, hatékonyra kell tenni a szubvenciókat.

Sajnos hazánkban az államháztartás kiadásainak választási ciklusokhoz igazodó ciklikussága a lakáspolitikában is érezteti hatását. A kormányváltások során mind a lakáspolitikai eszközein, mind pedig pénzügyi forrásainak mértékében váltások jellemzők. A lakosság

számár nincs egy stabil, kiszámítható, hosszú távú rendszer, amelyre nagy szükség lenne egy olyan vagyontárgy esetében, amelynek megléte létfontosságú az ember számára, létrehozása vagy megvásárlása pedig évtizedeken átívelő jövedelem-felhasználást igényel, és több nemzedéken átnyúló „szolgáltatást” nyújt az ember számára.

- 4) A hitelfedezettség mértéke alacsony. A jelzáloggal terhelt ingatlanok értékének kis részért (50%) veszik figyelembe fedezetként. Ennek értékét növelni kellene. Ezzel kapcsolatban megemlíthető még, hogy hazánkban nagyon alacsony a jelzáloggal terhelt ingatlanok aránya – 20% -, az európai unióban ez az arány 60-80%. Várhatóan tehát az ingatlanpiac a kamatok csökkenésével gyors növekedésnek indulhat.
- 5) A korábban csatlakozott országok esetében a lakások jobb minőségűek. A hosszú évek óta tartó jólét következtében a mennyiségi igények kielégítésre kerültek, a minőségre tevődött át a hangsúly. Hazánk e tekintetben is elmarad az uniós átlagtól. Bár igaz, hogy a régi tagállamok esetében a magasabb életszínvonal eredményeképpen nem jelent akkor a megterhelést a háztartások számára a lakáskiadások mértéke, mint hazánkban. Magyarországon is a minőségre kellene helyezni a hangsúlyt. Mennyiségi lakásigény ma nincs hazánkban, esetleg *strukturális lakáshiányról* lehet beszélni, illetve a felújításra, korszerűsítésre váró ingatlanok állománya magas. A strukturális lakáshiány esetében a területi anomáliákra és a korcsoport szerinti aránytalanságokra gondolok. Az ipari és kereskedelmi központokban, nagyvárosokban a lakáskereslet meghaladhatja a kínálatot, itt beszélhetünk lakáshiányról, sok területen (főleg falvakban) viszont az elvándorlás miatt még üres lakásokat is találni. A korcsoporti aránytalanságnál arra gondolok, hogy sok idős ember él egyedül, sokan nagy alapterülettel rendelkező családi házakban, a fiatal családok – gyerekekkel - pedig kis alapterületű lakásokban élnek. Nálunk az emberek ragaszkodnak lakásaikhoz, az idősek sem költöznek kisebb ingatlanokba, a mobilitás foka nagyon alacsony. Ennek okai az alacsony életszínvonalnak, alacsony jövedelmi szintnek köszönhető. Az idős emberek (fiatalok is) legtöbbször saját kétkezi munkájukkal építették, építik fel házukat, vagy öröklés útján szerzik, így egy életen át ragaszkodnak hozzá. Nagy az érzelmi kötődés az ingatlanokhoz.
- 6) A lakások építési költsége, eladási ára jövedelemarányosan magas. Egy átlagos jövedelemmel rendelkező egyén saját forrásokból összes fizetését megtakarítva is leghamarabb csak 7 év után tudna megvenni magának egy ingatlant. Ennek egyrészt az alacsony jövedelmi szint az oka, másrészt pedig a lakások relatív drágasága. Hazánkban a rendszerváltozással a „házgyárakat” felszámolták. Ezzel az ipari házépítés megszűnt Magyarországon. Jelenleg egyedi igényeknek megfelelően, egyedi kivitelezéssel építik fel a lakásokat, házakat, társasházakat, amely magától értetődő módon megdrágítja az építkezési

költségeket. Észak-Amerikában a lakásépítésre specializálódott vállalkozások készítik el a tömegigényeket kielégítő lakásokat, specializált, munkamegosztáson alapuló technológiával, melynek köszönhetően nagy mennyiségű, és jó minőségű lakóingatlan építhető fel rövid idő alatt. Ehhez járul hozzá még az a tény is, hogy az amerikai gyakorlatban az építő vállalkozások saját tőkéjük befektetésével építik fel a lakónegyedeket, és közben elkezdik keresni a vevőket a felépülő ingatlanra. A vállalkozó vállalja az ingatlaneladás esetleges késése, vagy elmaradása miatt keletkező kockázatot. Hazánkban ezzel szemben az építő cégek nem elég tőkeerősek, a lakásépítetõtől előre, illetve folyamatosan beszédett elõlegekből biztosítják az építkezéshez szükséges tőkét. Ez lassítja a folyamatot, illetve növeli a megrendelő kockázatát. Így az építetõ cég a legolcsóbb forrásból tudja megfinanszírozni tevékenységét.

Az említett egyedi építkezés nem azonos a nyugati egyedi építkezésekkel, itt sajnos a felépített ingatlanokon az építetõ és az építõ tőkehiánya is érzõdik. Sok az engedély nélkül megkezdett építkezés, a kivitelezés sem megfelelõ, a telekár drágasága miatt nagyobb alapterületû ingatlant építenek a telekre, vagy adott telekre több ingatlan épül, mint ami optimális lenne, zsúfolt társasházi övezetek alakulnak ki, ahol az alultervezett kapacitás miatt a víz, csatorna, út és elektromos hálózat rengeteg problémát okoz. A lakások minõsége is hagy kívánni valót maga után, az olcsó anyagokból, nem megfelelõ méretarányokkal felépített új lakások sokszor már az átadás után kiegészítõ befektetéseket igényelnek. Ezeknek a házaknak, lakásoknak több nemzedéket kiszolgáló volta is megkérdõjelezhetõ.

- 7) Kívánatos lenne hazánkban a *tulajdonosi arány csökkentése*. A jelenlegi 92%-os tulajdonosi arány nagyon magas. Az ilyen magas érték a munkaerõ mobilitását is akadályozza. A volt szocialista országok mindegyikében ilyen magas arány alakult ki a rendszerváltás után meginduló privatizációs folyamatok következtében, amelynek során az államháztartás megszabadult felújításra váró ingatlanaitól, és lakáscélú közkiadásai jelentõs mértékben csökkentek. Szükséges lenne a bérlakáspiac fejlesztése, részarányának legalább 20%-ra való növelése. A kormány már tett lépéseket ennek érdekében, kiterjesztette a kamattámogatás igénylési lehetõséget a bérlakásépítõkre is. A szektor növekedése azonban még nem indult el. A hazai alacsony munkaerõ-piaci mobilitás fellendítéséhez a bérlakásszektor erõsítése katalizátor szerepét tudná betölteni.
- 8) A támogatási politika túl bonyolult, egyszerűsíteni kellene. Az említett problémákat figyelembe véve a lakáspolitikai rendszer következõ elemeire építenék:
Mivel a kamattámogatás és a szociálpolitikai kedvezmények beépültek a magyar lakáspolitikai vérkeringésébe, alapvetõen ezekre kellene továbbra is támaszkodni. Azonban szükségesnek tartanám a rendszer egyszerűsítését. A kamattámogatások esetében

problémának találok azt, hogy célpontjai kizárólag a fiatal házások, gyerekekkel vagy anélkül, illetve az egyedülállók gyermekkel. A korhatár meghúzását is feleslegesnek tartom. Elegendő lenne azt a kritériumot adni, hogy csak az első lakásvásárlók vehetik igénybe a hitelt, mivel azonban ezt nehéz vizsgálni, továbbra is azok igényelhetnének kamattámogatásos hitelt, akiknek jelenleg nincs ingatlan. Illetve családok esetén az első ingatlanra lehetne igénybe venni a támogatást.

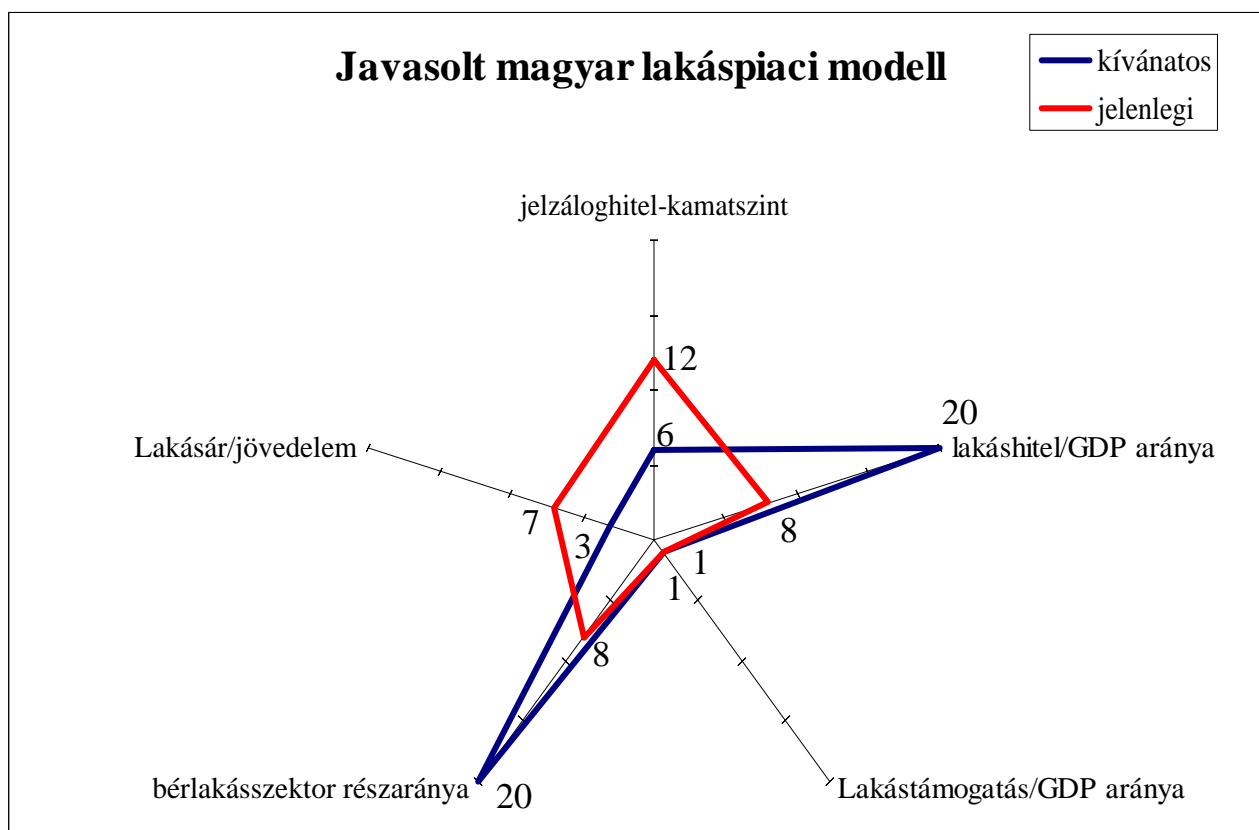
Kiváló gyakorlatnak tartom, hogy a kamattámogatás igénybe vételét a piaci bérlakások építésére, illetve az újlakás-építőkre is kiterjesztették.

A lakásépítési támogatások, szociálpolitikai kedvezmények is megállják helyüket. A megállapított különböző nagyságú összegek is megfelelően differenciáltak a célcsoportok szerint.

- 9) Bonyolult az ügyintézés folyamata. Mind az állami támogatások, mind pedig a hitelek igénylése túlbürokratizált, időigényes folyamat. A felesleges lépések megnövelik a hiteligénylés idejét, és a velük kapcsolatban felmerülő költségek a hitelfelvétel tranzakciós díját. Egy átlagos lakáshitel-felvételhez több mint harmincféle okmány beszerzésére van szükség, és ezek tartama sok átfedést tartalmaz. A nyomtatványok összevonásával, a folyamatok egyszerűsítésével gyorsítani lehetne a hitelhez jutást.
- 10) A lakáspolitikai szoros kapcsolatban áll a jelzáloghitelezéssel, a lakástámogatások egyik eleme – a forrásoldali kamattámogatás – nagy lendületet adott a jelzáloghitel-állomány növekedésének, és a jelzáloglevél-kibocsátásnak, melynek következtében a volt szocialista országok közül hazánkban fejlődött leggyorsabban a jelzáloghitel-piac. A növekedés ilyen mértékű függése a támogatási politikától jelentős mértékben megnöveli a jelzálogpiac szabályozási kockázatát.

9 JAVASLATOK

- 1) Kiszámítható gazdasági, szabályozási és finanszírozási közege lenne szükség a lakáspolitikával kapcsolatban.
- 2) A 8. fejezetben leírtak alapján hazánk számára megvalósítandó cél:
 - a piaci jelzáloghitel-kamatszintet leszorítása 6%-os szintre, (A jegybanki alapkamatláb folyamatos csökkentésével, illetve a régi tagországok tapasztalatai alapján, az euró mielőbbi bevezetésével elérhető és stabilizálható az alacsony kamatszint.)
 - a lakáshitelek/GDP aránya ennek következtében mindenképpen növekedésnek indulna, 20%-ot – az Európai Unió régi tagállamainak minimális szintjét - el kellene érniünk,
 - a bérlakásszektor részarányát a jelenlegi 8%-os szintről 20%-ra kellene emelni, (A piaci bérlakásépítést kellene támogatni, hiszen a zsugorodó államháztartásra a jelenlegi lakáspolitiká is jelentős terheket ró. A szociális bérlakásépítés fokozása nagy költségei miatt nehezen lenne megvalósítható. Legalább 5-10 évig magasabb szinten kellene tartani a lakbértámogatásokat, hogy az emberek megszokják a bérletet, mint lakhatási formát.)
 - a PTI (lakásár/éves jövedelem) mutató értékét csökkenteni kellene. (Szükség lenne az országban a jövedelmi szint növelésére, hogy az ingatlanok ára és a jövedelmi szint aránytalanságát ellensúlyozni lehessen.)



- a hitelfedzettség mértékét növelni kellene (Ezt az állami garanciák széles körű kiterjesztésével, vagy a hitelbiztosítéki é a hitelfedezeti érték csökkentésével lehetne elérni.).
- 3) Fejleszteni kellene a másodlagos piacot.
- 4) A támogatások igénybevételeivel kapcsolatban szükségesnek tartanám a rendszer egyszerűsítését, az egy, vagy maximum kétablakos rendszer bevezetését. Az elektronikus úton történő támogatásigénylés kifejlesztésével gyorsítani lehetne a folyamatot, és az ügyfélnek személyes jelenlétre csak a támogatásigénylés elbírálása után, az igazoló okmányok átvételekor lenne szükség.
- 5) Szükségesnek tartanám a lakásépítések „automatizálását”. Az egyedi építkezésekről át kellene térni az olcsóbb „tömeggyártásra”, és akkor elérhető áron, rövid idő alatt a lakásigények kielégítésre kerülnének. Az egyedi igényű építkezések a nagyobb tőkével rendelkező háztartások számára továbbra is elérhetőek lennének.
- 6) A jelzáloghitel-piacon a termékek további bővítésére lenne szükség, hogy az egyedi igények mind nagyobb mértékben kielégítésre kerüljenek. Javasolnám kanadai példára a megfordított jelzáloghitel bevezetését, melynek során az idős emberek lakóingatlanuk értékét egy összegbe jelzáloghitelként felvehessék mindenféle visszafizetési kényszer nélkül, haláluk, illetve az ingatlanban lakó házas- vagy élettársuk halála után az ingatlan tulajdonjoga átszállna a bankra. Ezáltal vagy a fiatalokat tudná segíteni az idősebb nemzedék, vagy saját céljaira használhatná fel ingatlan értékét.
- 7) A támogatási rendszerben a kedvezményezett körben nagyobb hangsúlyt kellene helyezni a bérlakásépítő vállalkozásokra. A munkaerő-piaci mobilitás szempontjából kívánatos bérlakásszint emelését a jelenlegi támogatási rendszerrel csak nagyon hosszú idő alatt lehet elérni. A mai rendszerben az állam az egyik zsebéből a másikba teszi át a pénzt a bérlakásépítésekkel kapcsolatban, mellyel a bürokratikus lépések száma nő. Az önkormányzatok számára mind a bérlakások megépítése, mind pedig működtetése, felújítása jelentős terheket jelent, a kötött lakbérszint miatt nem tudják az ezek fedezéséhez szükséges összegeket lakbér formájában beszédni.

Azt javasolnám, hogy a támogatások súlyát az önkormányzatoktól a bérlakásépítő vállalkozások irányába tolják el, hiszen itt mozgósítani lehet a magántőkét, nyereségessé lehetne tenni számukra a szektort. Csak így érhető el hatékonyság a bérlakásszektorban. Az önkormányzatok támogatásával többlet tőke nem vonható be, hiszen az állami források korlátozottan állnak rendelkezésre, azok csak a különböző célok között oszthatók fel.

A magántőke beáramlását a szektorba a kamattámogatások feltételeinek tágításával képelném el, vagy akár kamatmentes hitelek is lehetne nyújtani a vállalkozásoknak állami

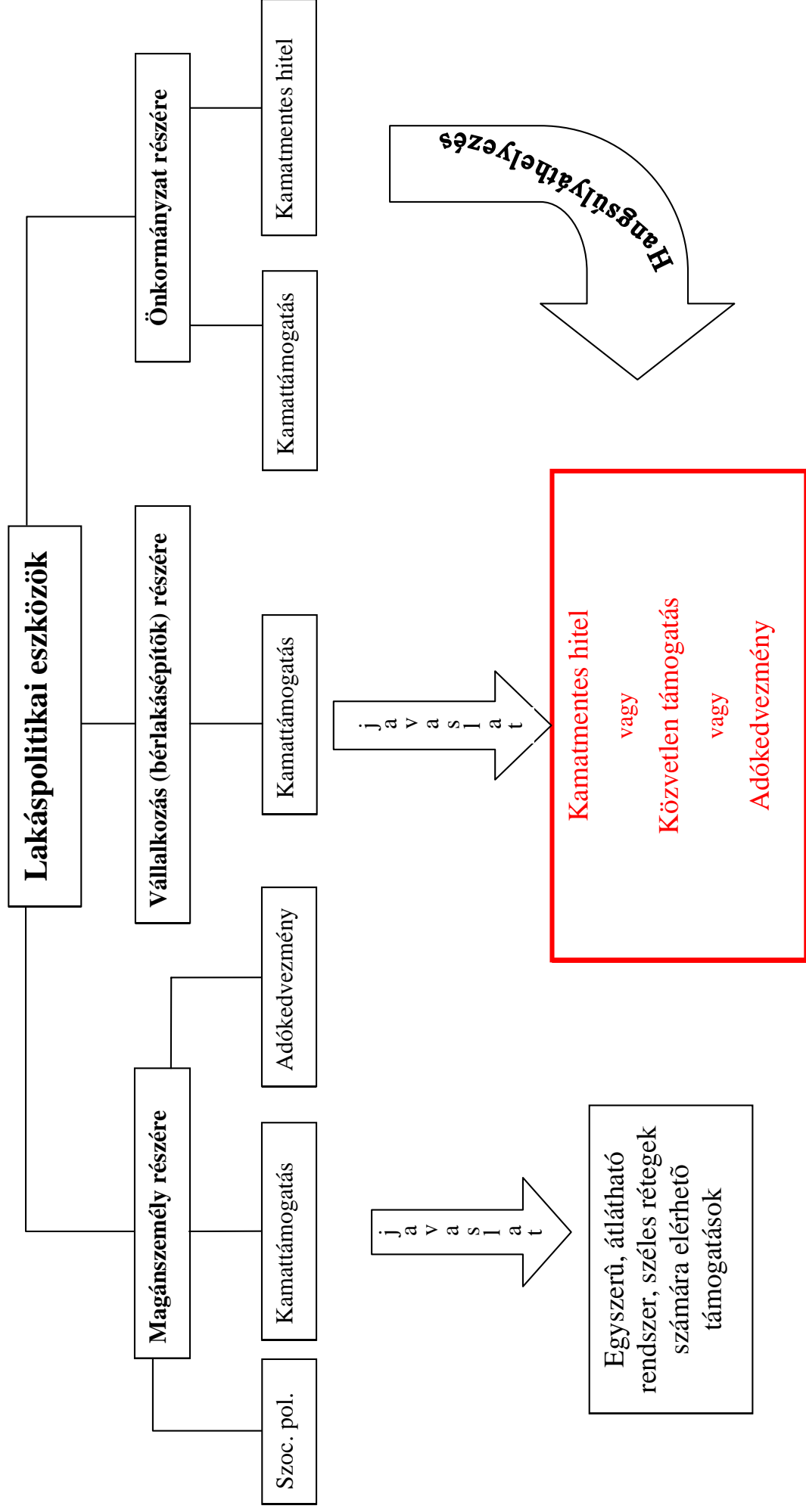
garanciavállalás mellett, illetve a befektetésnek legalább az első tíz évre adott adókedvezmények (társasági adómentesség vagy SZJA-mentesség, ha egyéni vállalkozás épít) is vonzó feltételeket teremtenének a bérlakást működtető vállalkozások számára. Ez utóbbi még abból a szempontból is előnyös lenne, hogy az adómentesség következtében nem kényszerítené bele a vállalkozásokat adóelkerülő magatartásba, ezáltal alacsonyabb költségszintre tudnának beállni a bérlakást működtetők, akár a lakbérek is csökkenésnek indulhatnának a szektorban.

Az első tíz évben mindenképpen szükség lenne a magánszemélyek számára lakbértámogatás nyújtására is, legalább addig, amíg elterjed a lakásbérleti forma.

Mivel mind az Európai Unióban, mind hazánkban az állam lakáspolitikából való kivonulása jellemző, a költségvetésből egyre kisebb összegeket fordítanak e célra, ezért szükséges a piac szerepének növelése. A magántőke bevonásához mindenképpen szükséges legalább az első években támogatásokkal segíteni a folyamatot.

Egy egészséges, fejlett lakáspiaccal és jelzálogpiaccal rendelkező országban a bérlakásszektor aránya is, és a jelzáloghitel-állomány GDP-hez viszonyított aránya is magas. Hazánkban e két szempontot kellene szem előtt tartani, ennek megfelelően fejleszteni az említett piacokat. Jelentős potenciálokkal rendelkezik a magyar lakásszektor, amelyre alapozva gyors jelzáloghitel-piaci fejlődés indult el hazánkban. Most hasonló módon szükségesnek tartanám a piaci bérlakásszektor számára a kezdő lökés megadását. Ha az említett két területet fejlesztjük, erősítjük, akkor el tudna indulni egy öngerjesztő folyamat.

23. ábra: Javasolt magyar lakásiaci mikro modell



10 ÖSSZEFOGLALÁS

Értekezésemben egy mindenki számára fontos kérdést jártam körül: a lakáspolitikát, és az ehhez kapcsolódó egyik finanszírozási oldalt, a jelzáloghitelezést. A két terület szoros kapcsolatban áll egymással. A lakáspolitikai egyes támogatási elemei elősegíthetik a jelzáloghitel-piacok fejlődését, a fejlett jelzáloghitel-piac pedig, kedvező hatással van a lakáshelyzetre.

Az országok közötti összehasonlítás alapján nyilvánvalóvá vált, hogy a vizsgált terület rendkívül változatos képet mutat a világban. A jelzáloghitel-piacok sajátos tulajdonságaik – a hitelek fedezetét jelentő ingatlan helyhez kötöttsége, az ingatlanérték felbecsléséhez szükséges komplex ismeretanyag, amelyet csak a térségben tartósan élők ismerhetnek, a lakossági jelzáloghitel-piacokhoz kapcsolódó lakáspolitikai eszközök, a jelzáloghitel-piaci modellek tradicionális különbözősége - következtében nagyon eltérők. A tőke és pénzpiacok közül az Európai Unióban ez a legnagyobb piac, ahol még alig indult el a közeledési folyamat. Mind az árazás, mind a termékkínálat tekintetében nagyon különböznek ezek a piacok, és nem jelentős a határon átnyúló szolgáltatások szerepe sem, annak ellenére, hogy viszonylag szabadon, akadályok nélkül végezhetnék tevékenységüket az EU piacain a jelzáloghitelezők. Ennek következtében nagyon diverzifikált, sokszereplős a jelzáloghitel-piac Európában, nem lehet a méretgazdaságosságból adódó előnyöket kihasználni.

Hasonló a helyzet a lakáspolitikai területén is, ahány ország, annyiféle gyakorlat jellemzi a jóléti állam e funkcióját. A lakáspolitikai minden országban fontos szerepet tölt be, hiszen a lakhatási feltételek biztosítása hosszú távon elengedhetetlen az emberek számára, és mivel nagy összegű kezdeti befektetést igényel, az állampolgároknak szükségük van valamilyen segítségre ennek biztosításához. Az egyes országok által alkalmazott eszközrendszer különbözősége történelmi hagyományokra vezethető vissza.

A jelzáloghitel-piacok az utóbbi évtizedben gyorsan fejlődtek, évi átlag 8%-kal nőtt a kihelyezett jelzáloghitel-állomány. Ennek a növekedésnek a fő okai a kamatok általános szintjének csökkenése, a lakosság jövedelmi szintjének emelkedése, a gazdasági növekedés húzó ereje és az ingatlanok árának emelkedése voltak. Több ország korán szembesült a túlfűtött növekedés okozta sokkokkal, a csökkenő kamatok miatt rendelkezésre álló olcsó forrás az embereket lakásvásárlásra ösztönözte, a kereslet megugrása a kínálat merevsége miatt az árak gyors emelkedését okozta, a spekulánsokat vonzotta. A befektetők kiszorító hatása érződött a tényleges lakásvásárlókkal szemben, akik a megdrágult árak miatt nehezen tudtak ingatlant venni. A lendület csökkenése után a mesterségesen felpumpált árak hirtelen visszaesetek, az ingatlanpiaci buborék kipukkadt. Az országok a

szabályozás szigorításával igyekeznek elejét venni a jövőbeni hasonló boomok kialakulásának, jelzőrendszereket építettek ki, és igyekeznek időben beavatkozni.

A megnövekedett jelzáloghitel-állomány Európa szerte a lakosság eladósodottsági szintjének növekedését okozta. Ez a háztartások klasszikus nettó hitelnyújtó pozícióját is megváltoztatta. A kamatlábak növekedése már nem egyértelműen pozitív hatású a háztartások számára. Ennek vizsgálata egy esetleges későbbi kutatásom központi gondolatává válhat.

Az állam monetáris politikájával, a kamatlábak változtatásán keresztül hatást gyakorolhat a jelzáloghitel-piacokra, ezeket a kölcsönhatásokat szintén későbbi kutatásaim során kívánom megvizsgálni.

Az Európai Unió régi tagállamai fejlett jelzáloghitel-piaccal rendelkeznek, az euró bevezetését követően jelzáloghitel-piaci kamatszintjük néhány éven belül kiegyenlítőddött. Nagy különbségek jellemzik ezeket az országokat más szempontok szerint, eltér a GDP arányos hitelállományuk nagysága, a hitelfedezeti rátájuk értéke és számítási módja, a hitel egyéb költségeinek nagysága, a hitelnyújtók forrásszerzési módja. Közösségi szinten csak közvetett szabályok élnek a jelzáloghitelekkel kapcsolatban, amelyek a kockázati szintre, illetve a bankok biztonságos működésre és az értékpapír-kibocsátásra vonatkoznak.

Az újonnan csatlakozott országok fejletlen jelzáloghitel-piacokkal csatlakoztak az Unióhoz. Azok a jogszabályi előírások, amelyek a régi tagállamokban már évtizedek óta éltek, itt csak a 90-es évek során kerültek kialakításra. Hazánkban a jelzáloghitel-piac szabályozása már korszerű, a feltételeket megteremtettük a piac gyors fejlődéséhez, az ehhez kapcsolódó lakáspolitikával a lendületet is megadtuk.

A lakáspolitikai területén a két fő irány, amelyre a hangsúly tehető az egyes országoknál: a bérlakásszektor, illetve a lakástulajdonosok támogatása. Különbségek figyelhetők meg az alkalmazott jóléti rezsim tekintetében, vagy a piacra bízta az állam a területet, vagy inkább a beavatkozás híve. Rendkívül változatos képet mutatnak az egyes országok e tekintetben.

A demográfiai tényezők változása – népességszám növekedése, születési arányszám, vándorlás, elöregedés, háztartások nagysága, stb. – mind közvetlen kapcsolatban állnak a lakáspiaccal, bármely tényező lakáspiacra gyakorolt hatását külön-külön is érdemes lenne részletesen megvizsgálni.

Az értekezés során bemutatásra kerültek az egyes országok által alkalmazott főbb lakáspolitikai eszközök, illetve ezek lakásügyre gyakorolt hatása. Látható, hogy a lakáspolitikai eszközei milyen hatékonyan képesek befolyásolni a lakáskeresletet és kínálatot. Attól függően, hogy forrásoldali, vagy eszközoldali támogatásokat alkalmaznak az államok, más-más területre képesek hatást gyakorolni. A kamattámogatással, illetve a hiteltörlesztéshez kapcsolt adókedvezményekkel a forrásszerzést könnyítik meg a támogatott csoport számára, ezáltal a jelzáloghitelek iránti keresletet

növelik meg, az állami közvetlen beruházással épített bérlakások esetén pedig a lakhatási feltételeket biztosítják a lakosság számára. Az ehhez kapcsolódó lakhatási támogatásokkal, vagy alacsony lakbérszinttel a szociális bérlakásszektorban további támogatást nyújthatnak állampolgáraiknak.

Azon országoknál szoros a kapcsolat a jelzáloghitel-piacok és a lakáspolitikák között, ahol az állam inkább a piaci feltételek kedvezőbbé tételére tesz lépéseket, és olyan eszközrendszert épít ki, amely a kívánt piaci feltételek megvalósulása esetén az állam kivonulását teszi lehetővé a szektorból. Azoknál az államoknál, ahol erős intervencionalista politikát folytatnak, az állam korábbi szerepvállalását csak nagy társadalmi ellenállás árán tudná csökkenteni.

A régi európai uniós tagállamoknál évtizedek óta a jóléti állam fontos eleme a lakáspolitikák. Jó minőségű lakásállomány alakult ki, a minőségre helyeződött a hangsúly. Az újonnan csatlakozottak viszont leromlott lakásállománnyal, lakáshiánnyal, alacsony lakáspolitikai támogatási szinttel rendelkeznek. Európai uniós források azonban e célra nem érhetők el.

Hazánk lakáspolitikájának két fő eleme a kamattámogatás és a lakásépítési kedvezmény, melyek hosszú távon nem előre jelezhető kötelezettségvállalást jelentenek az államháztartás számára. A magas piaci jelzáloghitel-kamatszint következtében ezek a támogatások jelentős hatást tudnak gyakorolni a lakás- és jelzáloghitel-piacra. A támogatási politika kedvezőbbé tétele, majd későbbi szigorítása a lakásépítések számánál és a kihelyezett jelzáloghitel-állománynál is hamar éreztette hatását.

Egyenlőre a lakás- és a jelzáloghitel-piac mennyiségi és minőségi mutatói tekintetében is elmaradás jellemzi hazánkat – a többi újonnan csatlakozott országhoz hasonlóan – a fejlett uniós országokhoz képest. Piacunk fejlesztése, lemaradásunk csökkentése ezen a területen is fontos feladat, azonban nagy kihívást jelent a csökkenő hiányt megcélzó költségvetésünk számára. De így van ez a fejlett országokban is, ahol szintén általános tendencia, hogy a kormányzatok igyekeznek egyre célzottabb politikákkal csak a ténylegesen rászorulókat támogatni, támogatásaik mértékét csökkenteni.

Értekezésem átfogó képet nyújt a vizsgált országok jelzáloghitel-piacairól és lakáspiacairól, az egyes országokban alkalmazott lakáspolitikai eszközökről, és e területek kölcsönös kapcsolatáról. Egy olyan terület került bemutatásra, amely egyre nagyobb hangsúlyt kap. A jelzáloghitel-piacok folyamatos bővülése, illetve az EU állampolgárok joga bármely tagország lakástámogatásainak igénybevételére, mind azt tanúsítják, hogy szükség van a támogatási lehetőségek ismeretére, illetve a támogatások és a jelzáloghitel-piacok kölcsönhatásának vizsgálatára abból a szempontból is, hogy az állam milyen módon képes szabályozni ezeket a folyamatosan bővülő piacokat, és hogyan tudja egyensúlytalanságait megelőzni, mérsékelni.

11 SUMMARY

The theme of my thesis is connection between mortgage markets and housing. I wrote my essay about a topic theme, which is important both for people and for the budget. There is a strong interaction between the two examined fields: on the one hand means of housing policy can stimulate mortgage markets, on the other hand a well-developed mortgage market produces advantageous terms for housing.

The comparison of countries shows that practise of states is very different in the world in this field. Mortgage markets differ from each other because of their special features – real estate, which is the collateral, is localised; only local experts have those complex knowledge about local environment, which is necessary for real estate appraising; housing subsidies and tax allowances are connected with real estate and mortgage markets; and mortgage market models differ from each other traditionally. Mortgage market is the only one among financial markets, where harmonisation process is still in its infancy. Pricing and supply is very different, the role of cross-border activities of mortgagees isn't relevant, in spite of the fact that in the EU cross border crediting is free. It is the reason of that mortgage markets has many participants in European markets, and that's why economic of scale couldn't be utilized.

The same situation characterizes housing, too. Every country has its own (housing) subsidizing policy. Housing is a relevant field of the welfare functions. Every people must live somewhere, and because buying or building a house costs a lot, governments must give some kind of help. The used methods are different in each country, because housing formed differently during the history.

There was a quick development on mortgage markets, the outstanding mortgage debt grew by 8% in each year during the last fifteen years. The reasons of this developing process were: decreasing interest rates, expanding income expectations, continuous economical growth and increasing real estate prices. Many countries faced early with shocks, interest rates were low, so mortgages were cheap, people took up loans, the real estate demand increased, and because supply is inflexible, prices grew fast. Investors stepped in the market and their crowding out effect started to be felt. Households, who wanted to buy houses with the aim of living in it couldn't buy any real estate because of the high price-level. After the growing tendency stopped, markets collapsed, real estate bubble burst, and prices started to fall. Countries introduced strict rules for mortgage markets, and now they pay attention to indicators, which give warning before shocks.

The huge mortgage debt increased the households' running into debt. It changed the typical net saving position of households, so it's not simple any more to tell that if increase of interest rate is advantageous for households or not. One of my next researches will deal with this problem.

Monetary policy can influence mortgage markets through regulation of interest rates. It can be the theme of my following research.

The mortgage markets of the European Union are developed. After introduction of Euro mortgage interest rates started to come closer. But if other features – mortgage dept/GDP ratio, loan to value ratio, transactional costs and funding process of mortgagees - are compared, we can see that the member countries' mortgage markets are different. There are only indirect rules for mortgage markets in the EU, which apply for risk levels and safe operation process of banks and for security issues.

The newly joint member states has backward mortgage-markets, the connected laws were introduced only in the 90's. In Hungary the rules of mortgage markets are already up-to-date; the housing policy gave the necessary impulse for a developing process.

Housing policy can have two main targets: subsidizing homeowners, or subsidizing rental sector. Countries have different aims and they use different implements. Some of them are intervencionalist; others complement the market processes with their subsidizing policy.

Demographic factors – population growth, fertility rate, migration and number of household members - have direct connection with housing. It's worth examining effects of these factors separately, too.

In the theses I examined the implements of housing policy in the European Union. These implements can influence the supply and demand of real estates. Supply side subsidies and demand side subsidies have different effects on housing. For example mortgages can be cheaper when interest rate subsidies and tax allowances are available, so mortgage loans mean affordable source for people. With government building of flats the state gives homes directly for people. Housing allowances and social housing can give further help for households with low incomes.

There is a strong connection between mortgage markets and housing policy in those countries, which use market-close subsidizing implements. In these countries the state makes the market conditions easier, and after the desired conditions can live without governmental subsidies, the state leaves the market. In those countries, which use intervencionalist policies, the state can't leave the field without strong social resistance and tension.

In the former EU member states housing is central point of welfare functions. Housing situation is excellent, they lay stress on quality. In the new member countries housing shortage, bad housing conditions, and low level of subsidies is common. For these states it is big problem that there aren't any EU sources for housing. The difference between the two country groups is relevant.

In Hungary the main implement of housing policy are: interest rate subsidies and housing construction allowances. Because of the high level of market interest rate these subsidies can have relevant effect on the mortgage and housing markets. The tightening up of the subsidy system right

after its introduction influenced both the number of house buildings and the outstanding mortgage debts.

Hungary's real estate market and mortgage market are backward in contrast to the developed EU countries in every respect. So do all new member states. Improvement of these markets is important task, but the requirement of reducing budget deficit is against this aim. But it's not only our problem, because EU 15 faces the same situation. They have to tightening the role of the state; it means that they need to cut their expenditures. So they use more and more tendentious housing policy, they try to give subsidies only for households with low incomes, and they withdraw from many fields.

My essay gives an overall view from residential mortgage and real estate markets, from implements of the countries' housing practice and from the interaction of the two markets. Housing and mortgage markets are getting now in the center of interest. The increasing process of mortgage markets, the fact that every EU citizen can claim housing subsidies in each member countries, if he or she lives there, and fulfills the requirements, show that it is necessary to know our opportunities. It is very important to analyze the interaction between the two markets, because the governments need to recognize how it can rule these improving markets, and how it can prevent and balance their off-balances.

Szombathely, 2006. április 18.



12 TÁBLÁZATJEGYZÉK

1. táblázat: Lakáscélú közkiadások (millió €).....	11
2. táblázat: Lakáscélú közkiadások az EU-ban (a GDP %-ában).....	12
3. táblázat: A kihelyezett jelzáloghitel-állomány a GDP %-ában.....	38
4. táblázat: Az LTV és PTI arány mutatók átlagos értékei az egyes országokban, 2001-ben	42
5. táblázat: Lakás-takarékpénztári számlák Franciaországban 1998-2004.	61
6. táblázat: A lakás-takarékpénztárak főbb mutatói Magyarországon	62
7. táblázat: Lakáspolitikai csoportosítása.....	69
8. táblázat: A népesség megoszlása korcsoportok szerint 2000-2050.....	72
9. táblázat: A népesség megoszlása korcsoportok szerint 1990-2050.....	73
10. táblázat: A népesség megoszlása korcsoportok szerint 1990-2050.....	73
11. táblázat: A lakott lakások száma korösszetétel szerint, 1970-2001	74
12. táblázat: Egy személy által lakott lakások aránya életkor szerint, 1970-2001	75
13. táblázat: A lakossági hitelállomány alakulása 2003-2004.	95
14. táblázat: Az ez idáig lakóhelyül szolgáló települések és a lakások száma (százalék)	105

13 ÁBRAJEGYZÉK

1. ábra: Jóléti célokra fordított kiadások tendenciái.....	10
2. ábra: Jóléti célokra fordított kiadások változása reálértéken.....	10
3. ábra: Lakástámogatások Magyarországon.....	12
4. ábra: A német jelzáloglevél állomány összehasonlítása néhány EU tagállam állampapír állományával 1998-ban.....	18
5. ábra: Piaci részarány a magyar jelzáloglevél-állományban 2005. június 30.	25
6. ábra: Értékpapír-állomány megoszlása	32
7. ábra: Jelzáloghitel-állomány növekedése.....	39
8. ábra: Jelzáloghitel-állomány Magyarországon 1991-2003.....	40
9. ábra: Az LTV ráta maximális lehetséges értékei.....	41
10. ábra: Az európai jelzáloghitelek forrásai (a kihelyezési volumen %-ában, 1998 vége).....	44
11. ábra: Jelzáloghitel-kamatok az EU-ban.....	45
12. ábra: Lakás-célú hitel kamatai Magyarországon.....	45
13. ábra: Jelzáloghitel igénybevétel tranzakciós költségei.....	46
14. ábra: Jelzáloghitelek kamatainak közeledése 1996-2003.....	54
15. ábra: Átlagos lakásár-emelkedés és a reálkamatlábak változása 1995-2001.....	55
16. ábra: Lakáshitel-állomány növekedése a GDP%-ában 1998, 2000, 2002.....	55
17. ábra: A lakások alapterületének csökkenő mértéke Belgiumban.....	78
18. ábra: Lakáshitelek vásárlásra és felújításra Belgiumban 1995-2003. (ezer).....	80
19. ábra: Épített lakások száma Magyarországon.....	82
20. ábra: A forintban és külföldi devizában nyújtott jelzáloghitelek állománya 2000 január és 2005. április között (milliárd forintban)	94
21. ábra: Euró és svájci frank árfolyamok 2004. június 1. és 2006. április 7. között	96
22. ábra: Javasolt magyar lakáspiaci makro modell.....	117
23. ábra: Javasolt magyar lakáspiaci mikro modell.....	120

This document was created with Win2PDF available at <http://www.win2pdf.com>.
The unregistered version of Win2PDF is for evaluation or non-commercial use only.
This page will not be added after purchasing Win2PDF.