

HEGEDÜS JÓZSEF–SOMOGYI ESZTER

Lakáshitelezés, támogatási alternatívák és megfizethetőség

A magyar lakáspolitikában 2000 februárjában fordulat következett be. A kormány két lakásprogramot indított el: az egyik a lakáshitelezési rendszer megindítását célozta meg, a másik az önkormányzati bérlakásszektor teljes felszámolódását szerette volna meggátolni. Mindkét program indokolt volt, azonban a lakáspolitikai intézkedések nem voltak képesek számot vetni a háztartások törekvéseivel, a piac reakcióival, és olyan folyamatokhoz vezettek, amelyek mind költségvetési, mind pedig szociális szempontból tarthatatlanná váltak, valamint a programok eredményessége is megkérdőjeleződött. Különösen a lakáshitelezés támogatási programja okozott gondot, mivel olyan módszereket alkalmazott, amelyek hosszú távú elkötelezettséget jelentettek, és aminek a hatásait rövid távon korrigálni sem lehet. A lakáspolitikai kialakítói nem támaszkodtak olyan elemzési eszközökre, amelyek révén a kockázatok időben felmérhetők lettek volna, hiányzott a kutatási és elemzési háttér, amely a lehetséges hatásokat lobbierdekektől függetlenül elemezhetné volna, és a politikusok számára valódi döntési alternatívákat vázolt volna fel.*

Journal of Economic Literature (JEL) kód: D12, H24, R31, R21.

A közpolitika elemzése (public policy analyses) a korszerű gazdaság- és társadalomirányítás fontos eleme, amely hozzájárulhat ahhoz, hogy egy-egy szektor működését szabályzó közösségi beavatkozások hatásai, költségei felmérhetők legyenek (Weimer–Vining [1989]). Hasonlóan más tudományágakhoz, ezen a területen is csak akkor érhető el eredmény, ha az elemzések széles alapokon nyugszanak, és van nyílt, kritikai szakmai közélet. Ad hoc vizsgálatok és elemzések nem vezetnek messzire, könnyen egy-egy szakmai lobbizás eszközeivé válnak. Ezért van szükség olyan kutatásokra, amelyek egy-egy szektor működési sajátosságainak figyelembevételével tisztázzák az alapkérdéseket, és számot

* A Városkutatás Kft. – másik két kutatással és tanácsadással foglalkozó céggel együtt (Urban Institute, Washington és Institute of Urban Economics, Moszkva) – megnyert egy kutatási pályázatot, amelynek célja annak vizsgálata, hogy a különböző lakáshitel-konstrukciók hogyan járulnak hozzá a lakások megfizethetőségének javításához. Az elemzés alapja egy – háztartásfelvétellel épülő – szimulációs modell volt, amely azt vizsgálta, hogy az egyes lakáshitel-konstrukciók miként befolyásolják a lakáspiacot. A kutatói csoport (Natalia Rogozhina, Andrei Tumanov, IUE, Raymond Struyk, Urban Institute, Hegedüs József, Somogyi Eszter, Városkutatás Kft.) által kidolgozott modell empirikus alapja a magyar tanulmány esetében a KSH 2003-ban készített lakásviszonyokra vonatkozó felvétele, a legfrissebb lakáshelyzettel foglalkozó nagyobb mintára épülő adatbázis. A kutatás eredményeképpen három tanulmány született: 1. A lakáshitelezés és támogatások lehetséges hatásai a moszkvai lakáspiacon; 2. A lakáshitelezés és lakástámogatások hatása a magyar lakáspiacra; 3. A moszkvai és budapesti lakáspiac összehasonlító elemzése. [A kutatás hivatkozási száma: U.S. Agency for International Development's SEGIM EP Contract No. PVE-I-00-000-00014-00 (Russia Task Order, No. 803.)]

vetnek azokkal a hatásokkal, amelyek a társadalom különböző csoportjait, szektorait érintik. Az természetes, hogy a szektorpolitikai elemzések mögött érdekcsoportok húzódnak meg, hiszen fontos annak ismerete, hogyan befolyásolja egy-egy politikai intézkedés az adott csoport helyzetét. Jogosan vizsgálja például az építőipari lobbí vagy a banklobbí, hogy melyek azok az intézkedések, amelyek hátrányosan érintik, és melyek azok, amelyek számára előnyösek. Az elemzés azonban csak akkor lesz „közelemzés”, ha egy-egy intézkedés hatásait átfogóan értékeli, bevonva más érdek- és társadalmi csoportokat is, s ezáltal az előnyöket és hátrányokat szélesebb összefüggésekben, nemcsak az adott érdekcsoport szempontjából veszi számba.

A lakások megfizethetősége és a lakáshitelezés

A megfizethetőség definíciója, mérése

Az utóbbi időkben a korszerű lakáspolitikai kulcsfogalmává a „megfizethetőség” vált a fejlett országokban. A lakáspolitikai paradigmaváltását jelzi, hogy a lakáspolitikusok programjaikat egyre kevésbé a lakáshiánnyal, a lakásállomány nem megfelelő minőségével, az alacsony lakásépítési számokkal stb. indokolják, hanem a megfelelő piaci kereslet hiányával. A lakástámogatási rendszerek fokozatosan elmozdultak a közvetlen, kínálati támogatástól a közvetett, keresleti támogatási rendszerek felé, ahol a jövedelmi feltételek egyre fontosabb szelektív szerepet kapnak, és amelyekben a támogatásokat egyre inkább célzottan használják fel.

A megfizethetőség problémája összefügg a „piaci kudarc” fogalmával, arra utal, hogy a piaci ár- és jövedelmi viszonyok miatt a lakásszolgáltatások (megfelelő lakás bérlése vagy megvásárlása) elérhetetlenek a háztartások egy része számára. A megfizethetőségi problémát részben a jövedelemmel összefüggő okok, részben pedig a lakások árával/költségével összefüggő tényezők magyarázzák. A jövedelmekkel összefüggő tényezők közül kiemelhetjük a demográfiai elemeket (előregedés, egyszülős családok, egyedülállók), a munkanélküliséget és a gazdasági visszaesést. A lakásköltségekkel összefüggő okok között szerepel a lakáspiac merevsége (hatékonyság hiánya) és a lakásszektor intézményi szerkezetével összefüggő elemek (szabályozás, infrastrukturális szűk keresztmetszetek, inflációs gazdaságpolitika, adózási problémák). Fontos, hogy lássuk: a megfizethetőség egyszerre függvénye a lakáspiac hatékonyságának és a lakáspolitikai eredményességének.

A lakások megfizethetősége azt jelenti, hogy a háztartások képesek a lakhatás (a folyamatos működtetés és/vagy hozzájutás) költségeit anélkül kifizetni, hogy más alapvető szükségletekről le kellene mondaniuk. Ennek a definíciónak három elemét kell kiemelni:

a) milyen lakásszínvonalat tekintünk adott háztartás esetében társadalmilag elfogadottnak;

b) mi az a minimális jövedelemszint, ami a lakásfogyasztáson túl „tisztas” megélhetést biztosít;

c) milyen költségek mellett lehet biztosítani az elfogadott lakhatási feltételeket (költségtényező).

A megfizethetőségi problémát külön kell elemezni a lakhatás folyamatos biztosítása esetében, valamint abban az esetben, amikor a lakáshelyzet megváltoztatására van szükség ahhoz, hogy a háztartás megfelelő lakáskörülmények közé kerüljön. A folyamatos lakásköltségek megfizethetőségét a lakáskiadások (lakbérek, hitelköltségek, üzemeltetési költségek) háztartási jövedelmeken belüli arányával mérhetjük. Nemzetközi gyakorlatban azon háztartások esetében beszélhetünk megfizethetőségi problémáról, amelyek jö-

vedelmüknek több mint 25-30 százalékát költik lakásra. A lakáshelyzet megváltoztatásának megfizethetősége függ a háztartások jövedelmétől, vagyoni helyzetétől, a lakásáraktól és a hitelek elérhetőségétől. Ezek a tényezők együttesen befolyásolják a háztartások lakáshoz jutási lehetőségeit. A tanulmány alapkérdése a megfizethetőség e második értelmezéséhez kapcsolódik, amelynek mérésére több jelzőszámot is alkalmaznak.

A *lakásár/jövedelem hányados (LÁ/J)* a leggyakrabban alkalmazott mérőszám, amely egy meghatározott lakás (átlagos vagy medián) árát veti össze egy meghatározott (átlag vagy medián) háztartás jövedelmével. Előnye, hogy egyszerű, könnyen értelmezhető (hány év háztartási jövedelem szükséges egy átlagos lakás megvásárlásához), de ugyanakkor nem veszi figyelembe a lakáspiac fontos elemeit, mint például a hitellehetőségeket, a jövedelemeloszlás jellegét és a lakáspiac szerkezetét.

Az elmúlt négy évben Magyarországon a lakásár/jövedelem hányados romlott: 4,1-ről 6,2-re növekedett, aminek az oka, hogy a lakásárak gyorsabban növekedtek, mint a jövedelmek. A KSH 1999. évi és 2003. évi lakásviszonyok-vizsgálata alapján az átlagos lakás ára 3,7 millió forintról 9,3 millió forintra növekedett, míg az átlagos háztartásjövedelmek évi 900 ezer forintról 1,5 millió forintra emelkedtek (KSH [2003]). Így a LÁ/J hányados nagyon magas, körülbelül kétszerese a nyugat-európai országokénak.

A *lakásár-megfizethetőségi index (LMI)* azt méri, hogy az átlagos jövedelem mellett felvehető hitel segítségével megfizethető lakás értéke hány százaléka az átlagos (átlag vagy medián) lakás értékének. Az index az átlagos háztartásjövedelem arányát méri ahhoz az „ideális jövedelemhez”, amely elegendő egy átlagos lakás megvásárlásához. A hitel feltételei általában: 20 százalék készpénzarány, 30 százalék törlesztés/jövedelem arány, 25 éves hitel. (Indexenként és országonként ezektől a feltételektől eltérhetnek.) Ha az index értéke 100-nál kisebb, akkor egy átlagos helyzetű család nem tudja megvenni az átlagos lakást.

Összehasonlításként kiszámoltuk az LMI értékét 1999-re és 2003-ra Magyarországon, és ezt összevetettük egy külföldi ország adataival. Magyarországon 1999-ben az átlagos háztartásjövedelemből egy átlagos lakás árának 40 százaléka volt finanszírozható. Ez az arány 2003-ra – annak ellenére, hogy az átlagos lakásárak 2,5-szeresére emelkedtek – 71 százalék lett, ami jól mutatja a lakások megfizethetőségének javulását. Ugyanakkor az LMI-nek ez az értéke még így is jóval elmarad a nyugat-európai és a fejlett országokétól. Ausztráliában például az index értéke 137, ami azt jelenti, hogy egy átlagos ausztrál család az átlagos lakás értékénél 37 százalékkal magasabb értékű lakást tud finanszírozni.

Egy-egy országon belüli helyi viszonyokat jobban kifejező index a *megfizethető lakások aránya (MLA)*, amely azt vizsgálja, hogy egy átlagos háztartás egy adott piacon a lakások hány százalékát képes megfizetni. Az index kiszámításakor ismerni kell a piacra került lakások érték szerinti megoszlását. (Ez az index tartalmilag azonos lesz az LMI-vel, ha a lakások egyenletesen oszlanak meg az érték kategóriák szerint.)

A KSH 2003. évi Lakásviszonyok című felvétele (KSH [2003]) alapján egy átlagos jövedelmű háztartás 5,6 millió forintos lakást képes megvásárolni a 2003. év végi hitel-feltételek alapján (9 százalékos kamat), amelynél a lakások 35 százaléka kisebb értékű a létező lakásállomány érték szerinti összetétele alapján (1. táblázat).¹

A hagyományos lakásmegfizethetőségi indexeket sok elemző bírálja, mert nem képesek figyelembe venni a háztartások jellemzőinek eltéréseit (Listokin és szerzőtársai [2000]).

¹ Egy nemrég végzett banki vizsgálat az állományi értéknél magasabb lakásértékeket regisztrált a piacon, és ennek alapján az index alacsonyabb: 30 százalék. 6 százalékos kamatok esetében az index értéke 50 százalék. Ez jól mutatja, hogy az index értéke érzékeny mind a lakásárra, mind pedig a hitelkamatok nagyságára.

1. táblázat

A lakások megfizethetőségi indexei, 1999, 2003

Megnevezés	1999	2003
Átlagos lakásár (millió forint)	3,7	9,3
Átlagos háztartási jövedelem (ezer forint/év)	900	1500
Lakásár/jövedelem olló ($LÁ/J$)	4,1	6,2
Lakásár-megfizethetőségi index (LMJ)	41,0	60,0
Megfizethető lakások aránya (MLA)	15 százalék	35 százalék

Forrás: KSH: Lakásviszonyok, 1999, 2003 és saját számítások.

Az indexek tipikusan az első lakást vásárlók helyzetét mutatják be, és ezt a tény az index készítői gyakran ki is emelik. Az indexek ugyanis nem írják le pontosan azoknak a helyzetét, akiknek már van lakásuk. Ez utóbbi esetben a lakásérték-különbözetet kell finanszírozni, amire vonatkozóan nehezebb adatot gyűjteni.

A másik tipikus bírálati pont a saját erő szerepe. Különösen a magyar esetben jogosan vetődhet fel, hogy a bankok valójában nem finanszírozzák a lakásérték 80 százalékát, tipikusnak vagy átlagosnak az 50 százalék mondható. Következésképpen, akik nem rendelkeznek saját erővel, megtakarításokkal, azokra nézve az index félrevezető információt nyújt. A külföldi irodalomban nem ritka az a kritika, hogy a 80 százalék lakáshitel/lakásérték ($LH/LÉ$) arány is túl alacsony, sokan a 20 százalék saját erőt sem tudják finanszírozni.

A megfizethetőségi indexek egy másik problémája, hogy nem választja szét a hitelek és a lakások megfizethetőségét. A lakás megfizethetősége lényegében azt jelenti, hogy adott jövedelmű háztartás képes-e megfizetni a lakás árát, függetlenül attól, hogy milyen hitelezési, lakásfinanszírozási feltételek vannak. Magas lakásár/jövedelem olló arra utal, hogy az alacsony jövedelemi csoportok esetében a lakásvásárlás finanszírozhatatlan. A megfizethetőségi mutatók alacsony értéke pedig arra utal, hogy magas nominális és/vagy reálkamatok esetében a tipikus lakások árát nem lehet megfizetni. Innovatív hiteltermékek képesek lehetnek kezelni ezt a problémát (például indexált konstrukciók stb.).

A megfizethetőség az átmeneti gazdaságokban

A lakások megfizethetősége a nyugat-európai országok lakáspolitikájának egyik alapindikátora. A magyar lakáspolitikában ez a fogalom viszonylag új keletű. A korábbi rendszerben, amikor az állam közvetlen szerepvállalása jellemezte a lakásrendszert, a lakáshoz jutási esélyek fogalmát alkalmaztuk a különböző társadalmi csoportok helyzetének jellemzésére. (A lakáshoz jutási esélyek mind az állami szektoron, mind pedig a piaci szektoron belül a lakások „elosztására” vonatkoztak.) A szocialista lakásrendszert kettős piac jellemezte. Egyrészt a piaci szektort magas lakásár/jövedelem ($LÁ/J$) olló és tipikusan a készpénz alapú lakástranzakciók jellemezték, míg az állami (kontrollált) szektorban „mély” támogatások (köztük egyre inkább kiteljesedő államilag garantált hitel) és sorban állás volt jellemző. A rendszerváltás után nyolc évvel a korábbi értelemben vett állami szektor eltűnt, de vele együtt megszűnt a lakásfinanszírozás is. (A magas lakásár/jövedelem olló mérséklődött, de továbbra is jóval magasabb maradt, mint a nyugat-európai országokban.)

A hazai (és általában a kelet-európai országok) lakásfinanszírozásnak ez a jellemzője sok elemzőnek okozott fejtörést. Hogyan tudják a magyar háztartások finanszírozni a lakásvásárlást és építést hitel nélkül? És miért teszik? A magyarázatok egy része a háztar-

tások hitelekkel szembeni ellenérzésével érvelt, és azzal, hogy a magyar háztartások nem hajlandók magas lakásköltség/jövedelem hányadot elfogadni (*Diamond* [1999], *Struyk* [2000]). Valószínűbbnek tűnik azonban, hogy részben a háztartások lakáskeresletének visszaesése, részben pedig a kedvezőtlen lakáspiaci feltételek (magas infláció, a lakásárak reálértékének csökkenése stb.) okozták, hogy a hitelezés nem játszott szerepet a lakáspiacon. A reállakásárak csökkenő tendenciája és a magas reálkamatok még támogatott hitelek esetében sem biztosították a megtérülést. Általában a lakáskereslet szorult vissza, amit jól mutat a lakásépítések – szinte máig tartó – visszaesése (*Hegedüs-Várhegyi* [1999]). A magyar háztartások, amikor számukra megérte, vettek fel hiteleket (1970 és 1990 között), és az elmúlt három év is azt mutatja, hogy nincs komoly ellenérzés a hitelekkel szemben, különösen, ha azok komoly állami támogatást is tartalmaznak.

A megfizethetőségi mutatók alkalmazásának azonban korlátai vannak azokban az országokban, ahol a lakásfinanszírozási intézmények még nem épültek ki. Az országos 6-7-es értékű *LÁ/J* olló, valamint a tranzakciókon belül az alacsony átlagos lakáshitel/lakásérték hányados értelmezhetetlen. Normális, kiépített piaci intézmények esetén ez nem fordulhatna elő. Gyakorlatilag ezek a paraméterek azt jelentik, hogy a családok megtakarításokból és családok közötti (inter- és intra-) generációs transzferek révén finanszírozták lakásvásárlásaikat. Ezek a viszonyok súlyos társadalmi egyenlőtlenségekkel járnak, különösen azokra a családokra nézve, amelyeknek nincsenek megtakarításokkal rendelkező családi kapcsolataik. Továbbá ennek következtében a tranzakciók száma és a mobilitás jóval alacsonyabb, mint azokban a hasonló fejlettségű országokban, ahol a lakásfinanszírozás intézményei kiépültek (*Hegedüs* [2001], [2003b]).

A kelet-európai országokban az alapkérdés a lakásfinanszírozás fenntartható (biztonságos és támogatások esetében megfizethető) intézményrendszerének kiépítése volt, majd mind a háztartások, mind pedig a pénzintézetek oldalán a megfelelő ösztönzők kialakítása vált szükségessé. A lakáshitelezési rendszer jelentősége pontosan az, hogy a háztartások legfontosabb tartós fogyasztási cikkének tekintett lakásberuházás költségei ne a korábbi (a szülő) generációt terhelje, hanem a jelen nemzedék a lakás költségeit a lakás használata során térítse meg. Ez a rendszer nemcsak gazdaságilag hatékony, hanem társadalmilag is igazságosabb, hiszen gyengíti a mai nemzedék függését a korábbi nemzedéktől, és a társadalmi különbségek reprodukcióját is enyhíti.

A lakáshitelezés „berobbanása” 2000 után

A kilencvenes évek közepére a lakáshitelezés lényegében megszűnt Magyarországon, a háztartások a lakásvásárlásaikat alapvetően megtakarításokból, készpénzalapon finanszírozták. A lakástranzakciók száma stabilan alacsony szinten, a lakások számának 3-4 százaléka körül mozgott. Az évtized végére mind a lakásár/jövedelem olló, mind a megfizethetőségi indexek (*LMI* és *MLA*) kedvezőtlenül alakultak.

Az elemzők között komoly vita volt, hogy milyen intézményi, jogi és támogatási feltételek szükségesek ahhoz, hogy egy működő lakásfinanszírozási rendszer jöjjön létre. A szakértők többsége megegyezett abban, hogy a jelzálogalapú lakásfinanszírozási rendszert stabil gazdasági, jogi és intézményi feltételek mellett lehet csak kiépíteni. A támogatások szerepét vissza kell szorítani, legalábbis a támogatásokat el kell választani a finanszírozástól, és különösen kerülni kell a regresszív típusú támogatásokat (adókedvezmény, kamattámogatás), amelyek szükségképpen torzításokat okoznak a pénzügyi rendszerben.

A politika azonban nem fogadta meg ezeket a tanácsokat. Egyrészt széles körben érzelhető eredményt akart elérni, ami ellentmondott a célzott támogatások elvének, más-

részt pedig a különböző intézményi megoldások mögötti érdekcsoportok is a széles körben felvehető támogatások mellett érveltek. A kilencvenes évek végéig a térségben nem volt olyan ország, ahol a jelzálogalapú lakáshitelezés nagyobb mértékben megindult volna, ami megerősítette azt az álláspontot, hogy komolyabb támogatási program nélkül a lakásfinanszírozás nem indulhat be.²

A magyar lakáspolitikában 2000 elején határozott, a lakáshitelezés kiépítését megcélzó program indult el. A kérdés az volt, hogy milyen konstrukcióban és milyen nagyságrendben induljanak el a programok, továbbá hogyan lehet megteremteni a programok hatékonyságát, politikai elfogadhatóságát, finanszírozhatóságát stb. A magyar kormány nem állt rendelkezésre korábbi tapasztalat, és a politikai döntésmechanizmus jellegéből adódóan komolyabb előkészítésre sem volt idő.

A támogatási feltételek változásai

Kamattámogatások. Két lakáshitelezést elősegítő „program” indult el: az egyik a jelzáloglevéllel finanszírozott hitelek kamattámogatása (forrásoldali kamattámogatás), a másik a kiegészítő kamattámogatás (eszközoldali kamattámogatás). 2002 után az eszközoldali támogatás tipikusan „dupla” támogatási konstrukciót jelentett. A támogatási programok alap gondolata az volt, hogy arra az átmeneti időszakra is szélesebb rétegek számára tegyék elérhetővé a lakáshiteleket, amíg az infláció csökkenésével megfizethetővé válnak a hitelkamatok. Ezért olyan támogatási konstrukciókat alakítottak ki, amelyben az infláció csökkenésével a támogatás mértéke is csökken. A kezdeti feltételekkel működő támogatások azonban nem hozták meg a várt eredményt, legalábbis nem indult meg rögtön jelentősebb lakáshitel-kiáramlás, ezért a támogatások fokozatos növelése és a jogosultsági kritériumok szélesítése következett be, egészen a 2003. évi módosításokig. A 2003. júniusi módosítás már főként megszorításokat tartalmazott, bár nagyon mérsékelteket, amelyeket az év végén további támogatást csökkentő intézkedések követtek. A megszorításokra azért volt szükség, mert a kiáramló hatalmas hitelállomány támogatástartalma túlzott terhet rótt a költségvetésre, és az előrejelzések szerint a hitelezés további növekedésével a jövőben fenntarthatatlanná vált volna a rendszer.

Szja-kedvezmény. A lakáshitelek kamattámogatási programján kívül adókedvezményekkel is ösztönözték a lakáshitelezést. A személyi jövedelemadóból levonható adókedvezmény már ezt megelőzően is létezett. A szja lakáshitel-támogatásának jelentőségét a 2002 elején hozott (választásokkal is összefüggő) döntés növelte meg. Az szja-kedvezmény mértékét jelentősen megemelték, 2001-ben még csak az új lakások esetében, 2002-ben azonban már más lakáscélú hitelek esetében is. A kedvezmény mértéke a kamat- és a járulékosköltség-törlesztésként megfizetett, a hitelintézet által igazolt összeg 40 százaléka, maximum évenként 240 ezer forint.

Az szja-szabályozás módosult a 2003. évre, amennyiben a 40 százalékos kedvezmény csak az új lakások esetében marad fenn 15 millió forintos hitelmaximumig. A használt lakások esetében a kedvezmény 30 százalékra csökken, és a hitelmaximum 10 millió forint. A kedvezmény érvényesítésének továbbá jövedelmi korlátai is vannak (5, illetve 4 millió forint.)

² „Magyarország az egyedüli ország a térségben, ahol a lakáshitel érezhető tényezője a bankok nyereségességének” – jegyezte meg Paul Tucker, a Merrill Lynch bank elemzője az Economist magyar lakástámogatással foglalkozó cikkében (2003. augusztus 21.).

A hitelállomány és támogatások alakulása

A lakáshitelek támogatásának bevezetésétől eltelt négy év alatt a lakáshitel-állomány 8-9-szeresére nőtt, míg 2000 elején a hitelállomány mindössze 130 milliárd forint volt, addig 2003 szeptemberére elérte a 1130 milliárd forintot (*Szalay-Tóth [2003]*). A növekedés azért is lehetett ilyen nagy mértékű, mert az állomány az ezredfordulón érte el a mélypontot (a régebbi támogatott hitelek nagyrészt kifutottak, az új hitelkibocsátás pedig minimális volt), tehát a növekedés szinte a nulláról indult. Ennek eredményeképpen a hitelállomány aránya a GDP-n belül a 2000 év eleji 1 százalékról 2003 végére majd 7 százalékra emelkedett (1. és 2. ábra).

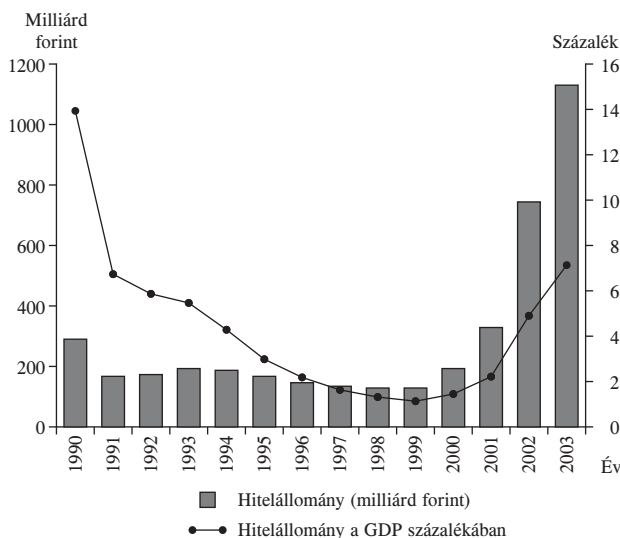
Az állomány drasztikus növekedése a támogatott hitelkibocsátás felfutásának volt köszönhető. A KSH 2003. első félévi adatai szerint, az akkori 1022 milliárd forint nagyságú állománynak a háromnegyede (77 százalék) volt államilag támogatott hitel, és csak egynekgyede piaci feltételű lakáshitel. A piaci hitelek visszaszorulását jelzi az adat is, hogy míg 2001-ben a kibocsátott hitelérték 65 százaléka volt támogatott hitel, addig 2003-ban ez az arány 95 százalékra nőtt. Az állománynövekedés felgyorsulása 2002-től indult be, amikor a használt lakás vásárlásához felvehető hitelek támogatását jelentősen növelték.

A teljes támogatott hitelállományon belül a forrásoldali támogatású hitelek túlsúlya érvényesül. A forrásoldalról támogatott hitelállomány összegét tekintve több mint másfélszerese, a szerződések számát tekintve valamivel kétszerese az eszközoldalról támogatott állománynak.

Az átlagos hitel nagyságokat vizsgálva, a csak új lakáshoz felvehető hitel a 2003 eleji 2,0 millió forintról 2003 végére 6,8 millió forintra nőtt, míg a főként használt lakások finanszírozását szolgáló forrásoldali támogatású hitel 2,9 millió forintról 4,7 millióra emelkedett az adott időszakban.

1. ábra

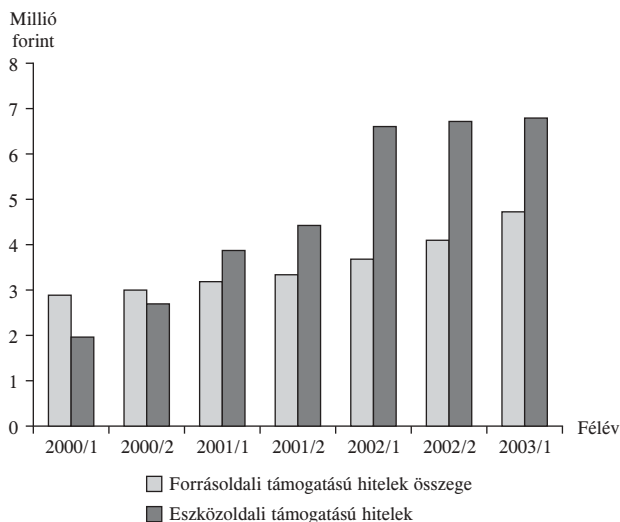
A lakáshitel-állomány növekedése 1990–2003 között (milliárd forint)



Forrás: KSH, MNB, Monitor-adatbázis.

2. ábra

Az átlagos hitel nagyság alakulása a 2000–2003 közötti időszakban



Forrás: KSH, MNB, Monitor-adatbázis.

A lakáshitelezés támogatásának következményei

A döntő változás 2002 tavaszán következett be, amelynek hatására szakmai körökben, elsősorban belső kutatási anyagokban, különböző álláspontok fogalmazódtak meg a támogatási rendszer néhány kulcskérdésével kapcsolatban.

1. Vajon a költségvetési kiadások mekkorák lesznek, és bírja-e a kormányzat?

2. Ha – nagy áldozatok révén, de – finanszírozhatók a költségek, akkor is megéri-e a támogatásokat ezen a szinten, ekkora mértékben fenntartani? Vajon elég hatékonyan szolgálja ez a támogatási rendszer a lakáspolitikai célokat? Mekkora hitel- és beruházás-visszaeséssel járna a kamattámogatások csökkentése, megkockáztatható-e ez?

3. A támogatások elosztása is kérdéses, részben a különböző érdekcsoportok (bankok, beruházók stb.) között, részben pedig a különböző rétegek között. Milyen alternatív támogatási programok képzelhetők el?

Szakmai vita igazában nem alakult ki, mert a lakástámogatási rendszer folyamatos politikai viták és támadások keresztüztüében volt, és ilyen légkörben szakmai vita nehezen képzelhető el. Neves közgazdászok egy köre figyelmeztetett a fiskális kockázatokra, de véleményük mögött nem állt tényszerű kutatás, és a szakma is megválaszolatlanul hagyta ezeket a feltevéseket.

1. 2002 őszén tartott szakmai konferenciákon azonban már elhangzott olyan becslés, amely a 2003. évre átlagosan 800 milliárd forint támogatott hitellel számolt, 7 százalékos átlagos kamattámogatással (56 milliárd forint) és körülbelül 24 milliárd forint szja-kedvezményrel (*Városkutatás* [2002]). Egy később készített tanulmányban hosszabb távú előrejelzés 2010-re változatlan feltételek mellett a GDP 1,4 százalékára becsülte a kamattámogatás és az szja-kedvezmény költségvetési hatását. Az előrejelzés azzal számolt, hogy a lakáshitel-állomány 3500 milliárd forint körül lesz 2010-re, ami GDP 15 százalékát jelenti. Ezt az alternatívát a tanulmány finanszírozhatatlannak tartotta. A tanulmány a

javasolt változtatások esetén³ 2010-re a GDP 0,7 százalékra becsülte a várható kiadásokat (*Városkutatás* [2003]). Ennél optimistább becslést adott a *GKI* [2003], amely maximum a GDP 0,8 százalékára, minimum a GDP 0,4 százalékára becsülte a költségvetési hatást (*GKI* [2003]). Bár nem alakult ki vita, az alapkérdés az volt, hogy vajon a hitelfelveteleknek 2002 második felében kialakult dinamizmusa tartós lesz-e. Erre vonatkozóan csak durva becslésekkel rendelkezünk, hiszen nem voltak olyan vizsgálatok, amelyek támpontot adhattak volna a háztartási szektor hitelfelvételi kapacitásáról.

A jelenlegi kutatás egyik célja pontosan annak a számbavétele, hogy a háztartási szektor egésze, de különösen a lakáspiacon „aktív” szegmens (lakáshelyzetének változtatását tervező háztartások) hogyan reagál a hitelezés és a támogatás feltételeinek változására.

2. A lakáshitelezéssel kapcsolatos támogatások ösztönzést adnak a háztartásoknak arra, hogy megtakarításaikat átcsoportosítsák (egyfajta portfólióidőntés), és ne értékpapírokban és tartós betétekben, hanem ingatlanban tartsák azokat. Az elmúlt években bekövetkezett megtakarításcsökkenés, amit a szakma már tavasszal jelzett (*Palócz* [2003]), nyilvánvalóan összefüggött a lakáshitel-állomány növekedésével. A konkrét hitelezési gyakorlatból azonban anekdotikus információkon kívül semmi sem jelezte a „portfólióarbitrázs” nagyságrendjét. A megtakarítások nyilván csak közvetve utalnak erre, hiszen nem tudjuk, hogy e mögött valós lakáspolitikai célok vannak-e, vagy sem.

3. Az elosztási hatások irányát a szakértők pontosan ismerik, de nem rendelkeznek információkkal az egyenlőtlenségek nagyságáról. A 2002. évi szja-támogatásra vonatkozó adatok közvetve már pontosabb képet adtak az egyenlőtlenségek várható nagyságáról. Az előző évhez képest 2002-re az szja-támogatás összege háromszorosára, 18 milliárd forintra nőtt, az igénybevevők száma pedig 60 százalékkal növekedett (116 ezerről 186 ezerre), az átlagos adó-visszatérítés összege pedig megduplázódott. Átlagosan az adózók 4,5 százaléka vette igénybe ezt a kedvezményt. A magasabb jövedelműek azonban nagyobb eséllyel jutnak a támogatásokhoz, és átlagosan nagyobb összegű támogatást kapnak. Ez a két hatás együttesen nagymértékű regresszív támogatáselosztást mutat: az adózók alsó 60 százaléka kapja a támogatások 20 százalékát, 80 százaléka támogatások 40 százalékához jut hozzá, míg a legfelső 20 százalék a támogatások 60 százalékát élvezi (*Hegedűs* [2003]).

A 2002-ben indult kutatás, amit másik két kutatócéggel (Urban Institute, Washington és Institute of Urban Economics, Moszkva) közösen indítottunk, azt tűzte ki célul, hogy empirikus adatokra épített modell segítségével elemezze, hogyan befolyásolják a különböző hitel- és támogatási programok a különböző jövedelmi csoportok lakáspiaci helyzetét (megfizethetőséget). A magyar elemzés a *KSH* [2003] vizsgálatára⁴ építette fel a modellt.

A szimulációs modell felépítése

A modell a háztartásadatok, hiteltermék-információk és a támogatási programok ismeretében becsüli meg a különböző lakossági csoportok hitelfelvételi és lakásvásárlási (potenciális) keresletét – a háztartásokra és családokra vonatkozó információk (életkor, háztartásnagyság, lakóhely, jövedelem stb.). A háztartásjövedelem, a megtakarítások és a család jelenlegi lakásának értéke kitüntetett szerepet játszik az elemzésben.⁵

³ A tanulmány azt javasolta, hogy az szja-támogatás csak a kamatok visszafizetésére járjon, a forrásoldali támogatás a forrásköltség mínusz 2 százalék, a kiegészítő kamattámogatás pedig az állampapírkamat mínusz 3 százalék legyen.

⁴ A vizsgálatot Farkas János vezette, a felvétel 2003 májusa és júliusa között zajlott le.

⁵ Az adatokat a 2003-as KSH lakásfelvétele alapján állítottuk elő. A modell kidolgozásának első lépéseként ezért ezeket a információkat (változókat) ellenőrizni, tisztítani kellett és – ahol erre szükség volt – más forrásokból meg kellett becsülni (inputált változók) (lásd *Függelék*).

A felvehető hitel nagyságát a háztartás jellemzői és a hiteltermék paramétereinek együttes figyelembevételével állapítjuk meg. Az eljárás során háztartásonként megvizsgáljuk, hogy mi lesz a felvehető hitel maximuma a hiteltermék különböző kritériumainak (törlesztés/jövedelem korlát, hitelmaximum, életkori korlátok, hitel/lakásérték arány stb.) figyelembevételével. Az egyes kritériumok alapján megállapított „hitelmaximumok” összevetésével választjuk ki azt a nagyságot, amely mindegyik feltételnek megfelel. Az elemzés kiindulópontjaként egy „standard terméket” határoztunk meg (2. táblázat). A paraméterek meghatározásakor igyekeztük figyelembe venni a mai gyakorlatot.

2. táblázat
A standard hiteltermék jellemzői

Megnevezés	Jellemző
A hitel kamata	9 százalék
A hitel időtartama (év)	15
Hitelminimum	1 millió forint
Hitelmaximum	nincs
Hitel törlesztés/jövedelem arány	30 százalék
Hitel/lakásérték arány	50 százalék
Minimum-életkor	18 év
Maximum-életkor	55 év
„Hiteltörténet”	Nincs figyelembe véve
<i>Tranzakciós költségek</i>	
Hitelbírálati díj	A hitel 1 százaléka
Értékbecslés	25 ezer forint
A közjegyzői okirat díja	A hitel 1 százaléka
Ingatlan közvetítési díj	nincs
Illeték	A lakás értékének 4,4 százaléka
Illetékhivatali bejegyzés	6 ezer forint
Lakásbiztosítási díj	A hitel 0,18 százaléka

A modellszámítások első lépésében a *háztartási szektor egészére* megbecsültük a teljes hitelfelvételi kapacitást. A kérdésünk az volt, hogy a lakáshitel egyes jellemzői hogyan hatnak a potenciális hitelfelvételi keresletre. Ezek után leszűkítettük az elemzésünket azokra, akik lakáshelyzetük változását tervezik a következő öt éven belül. Az elemzés alapkérdése itt is a hiteltermék jellemzőinek hatása a potenciális hitel- és lakáskeresletre és a különböző jövedelemsoportok lakáshoz jutási esélyeire. Ezek után tovább pontosítottuk elemzésünket. A háztartások kereslete ugyanis meghatározott árú lakásokra irányul. A KSH [2003] vizsgálata alapján minden egyes háztartás esetében meghatároztuk a megcélzott lakás árát (referenciaár), és erre nézve becsültük meg, hogy a különböző hiteljellemzők esetében a különböző csoportok számára mennyire lesz megfizethető a lakás. (A megfizethetőségi elemzéseknél azt vizsgáljuk, hogy a maximális hitel és megtakarítás révén képes-e a háztartás adott értékű lakást megvásárolni.) Végül pedig alternatív támogatási programok hatásait elemeztük, abból a szempontból, hogy mennyire és milyen társadalmi csoportok esetében növeli a potenciális hitel- és lakáskeresletet.

A háztartási szektor teljes hitelfelvételi képessége

A háztartási szektor teljes hitelfelvételi képessége azt méri, hogy adott hiteltermék esetében mekkora a maximális hitelvolumen, amit a háztartási szektor képes lenne felvenni és törleszteni. Az elemzésben megvizsgáljuk, hogy a kamatok, a hitelezési időszak, a hitel/lakásérték arány és a törlesztés/jövedelem arány hogyan befolyásolják a potenciális keresletet. Két elvi alapesetet különböztetünk meg: az „első lakást” vásárlást és a piacon mozgó háztartások lakásvásárlását.⁶ A megkülönböztetés azért szükséges, mert jelentős különbség van aközött, amikor egy háztartás korábbi lakásának eladásával egy jobb lakásba költözik, valamint aközött, amikor egy új háztartás lép be a piacra (házasságkötés, szülői lakás elhagyása stb.). Az „első lakás” vásárlása esetében gyakorlatilag nincs akkumulált, a korábbi lakás értékében megjelenő megtakarítás. A szétválasztás ezen a ponton hipotetikus, hiszen az egész háztartásszektor hitelkapacitását mérjük. Az első esetben ezért azzal a feltevéssel élünk, hogy mindenki „első lakást” vásárló, azaz nem kívánja eladni a korábbi lakását. (Ez az eset áll akkor is elő, ha valaki befektetési szándékkal kíván lakást vásárolni, hiszen akkor sem adja el a korábbi lakását.) A második esetben pedig azzal a feltevéssel élünk, hogy mindenki eladja a lakását, és egy jobb, magasabb értékű lakásba költözik. (Kivéve természetesen azokat, akiknek nincs lakásuk, vagy megosztják lakásukat egy másik családdal.)

Az „első lakást vásárló” változat – a korábbi lakásokat nem értesítik

Ha a jelenlegi lakás eladására nincs lehetőség, akkor a megtakarítások jelentik a „szűk keresztmetszetet”. Mivel a lakáshitel/lakásérték (LH/LE) hányados maximumát 50 százalékon határoztuk meg a standard hiteltermék esetében, a kamatok változása alig változtatja meg azoknak a körét, akik felvehetnek hitelt (3. táblázat).

3. táblázat

A kamatláb hatása a potenciális hitelkeresletre (standard hiteltermék esetében)

Megnevezés	Kamatláb			
	18	12	9	6
	(százalék)			
Hitelt felvevő háztartások aránya	42,1	42,2	42,2	42,2
Maximális hitelfelvételi kapacitás (milliárd forint)	3791	4011	4067	4093
Átlagos hitelnagyság (ezer forint)	2404	2541	2576	2593
Hitel/lakásérték arány (százalék) ⁷	47,7	49,3	49,7	49,8

A háztartások 42,1 százaléka juthat hitelhez lényegében függetlenül(!) a kamat nagyságától. Ez első pillantásra nagyon meglepő eredmény, hiszen azt várnánk, hogy a kamatok csökkenése mind a lehetséges hitelfelvevők körét, mind pedig a felvehető hitel nagy-

⁶ Az elemzés során mindig a standard hiteltermék a kiinduló pont, ha ettől eltérünk, akkor azt külön jelezzük.

⁷ A hitel/lakásérték arány azt méri, hogy a felvehető hitelnek mi az aránya a lakásra költhető teljes összegben belül. A teljes összeg egyenlő a megtakarításokkal, az eladott korábbi lakás értékével és a hitel nagyságával. (Ebben az esetben nem számolunk a jelenlegi lakás értékesítésével.)

ságát befolyásolja. Ez azonban nincs így, aminek az az oka, hogy elsősorban a megtakarítások szabnak határt a hitel nagyságnak.

A standard hiteltermék esetében a családok 34 százaléka kiesik, mert nincs olyan életkorú családtag, aki jogosult a hitel felvételére. Ők, bárhol változnak is a kamatok, nem lesznek jogosultak hitelfelvételre. A minimális hitel nagyság és az 50 százalékos lakáshitel/lakásár hányados miatt a háztartások további 24 százaléka esik ki.⁸ 18 százalékos kamatlábak mellett csak 1 százalék (!) azoknak a háztartásoknak az aránya, amelyek amiatt nem jutnak hitelhez, mert a jövedelmük és a magas kamat miatt csak 1 millió forintnál kevesebb hitelre lennének jogosultak. Ez tehát az oka annak, hogy a kamatok változásával gyakorlatilag nem mozdul a hitelt felvehető háztartások köre. Továbbá csupán 8 százalék azoknak a háztartásoknak az aránya, amelyek – ha a kamatok csökkennek, akkor – magasabb hitelt vehetnek fel.⁹ Emiatt nagyon szerény az elmozdulás a teljes hitel volumenében is, amennyiben az alacsonyabb kamatozású hiteltermék irányába mozdulunk el.

Ez jól mutatja azoknak a kritikáknak a jogosultságát, amelyek szerint a standard megfizethetőségi mutatók nem adnak teljes képet a lakáshoz jutás valódi feltételeiről. A kamat csökkenésével a lakás megfizethetőségi index (*LMI*) és a megfizethető lakások arányának indexe (*MLA*) javul, de a mi modellünkben nem – és sok esetben a valóságban sem – jelenik meg ez a javulás.

A hitelfelvételi kapacitás, az átlaghitel és a lakáshitel/lakásár hányados a kamatok csökkenésével természetesen nő, de az elmozdulás nem túl jelentős. Ha a kamatok 18 százalékról 6 százalékra csökkennek, akkor mind a hitelkapacitás, mind pedig az átlagos hitel nagyság mintegy 10 százalékkal növekszik.

A tényadatok ellentmondani látszanak a modell alapján levonható következtetéseknek, hiszen a kamatok csökkenésével a lakáshitel-felvétel lényegesen megnőtt 1999 és 2003 között. Ennek a látszólagos ellentmondásnak az a magyarázata, hogy a magas hitelkamatok időszakában (1999 előtt) azok, akik jövedelmeik alapján felvehették volna a hiteleket, nem vették fel. A magas kamatok mellett alacsony hitelkereslet részben a lakáskereslet visszaesésével (inkább választották a jövedelmek és a megtakarítások alternatív felhasználását), részben pedig a lakásberuházások hozamának (reállakásárak) csökkenésére vezethető vissza.

A maximális lakáshitel/lakásérték hányados változtatása (4. táblázat) az első lakásvá-

4. táblázat

A lakáshitel/lakásérték hányados hatása a potenciális hitelkeresletre

Megnevezés	Lakáshitel/lakásérték hányados (<i>LH/LÉ</i>)			
	30	50	70	90
	(százalék)			
Hitelt felvevő háztartások aránya (százalék)	22,3	42,2	57,4	63,2
Maximális hitelfelvételi kapacitás (milliárd forint)	1389	4067	7973	10 676
Átlagos hitel nagyság (ezer forint)	1665	2576	3712	4 515
Hitel/lakásérték arány (százalék)	30,0	49,7	65,0	71,4

⁸ Akik csak 1 millió forint alatti összeget tudnak felvenni, azok „kiesnek” a hitel nagyság minimumkorlátja miatt.

⁹ Az elemzések készítésekor ellenőriztük, hogy a megtakarítások 50 százalékos „növelése” esetében mennyire oldódnak ezek a korlátok. Azoknak az aránya, akik a megtakarítások miatt eleve ki vannak zárva a hitelfelvevők köréből, 24 százalékról 19 százalékra csökken, és azoké, akik a kamatok csökkenésével növelhetik hiteleiket, 8 százalékról 20 százalékra nő. Van elmozdulás, de a mechanizmus ugyanaz marad.

sárlók esetében lényegesen növelheti a hitelt felvevők körét. A 30 százalékos maximális lakáshitel/lakásérték esetében a háztartások 22,3 százaléka képes felvenni hitelt, míg 90 százalékos lakáshitel/lakásérték hányados esetében ez az arány 63,2 százalék.

A tényleges lakáshitel/lakásérték arány javulása azonban csökkenő, ami azt mutatja, hogy magasabb lakáshitel/lakásérték arány mellett egyre inkább hiteltörlesztés/jövedelem hányados lesz a hitelezés szűk keresztmetszete. 90 százalékos maximális $LH/LÉ$ arány esetén már csak 3 százalék azoknak a családoknak az aránya, amelyek azért szorulnak ki a piacról, mert nincs elegendő megtakarításuk. Viszont 53 százalék azoknak a családoknak az aránya, amelyek – amennyiben a kamatok csökkennek – nagyobb hiteletet tudnak felvenni, azaz magas maximális $LH/LÉ$ arány esetében érzékenyebb a kereslet a kamatváltozásokra („első lakás” vásárlókat feltételezve). Érdeemes megfigyelni az átlagos hitel nagyság változását! Az átlagos hitel nagyság a maximális lakáshitel/lakásérték hányados növelésével (30 százalékról 70 százalékra) lényegesen nő, 2,7 milliőről 4,5 millióra.

A mobil lakáspiac-változat – a korábbi lakásokat értékesítik

A potenciális lakáshitel-kereslet lényegesen nagyobb lesz, ha feltesszük, hogy a lakástulajdonosok lakásukat értékesítik, és az ebből származó bevételüket használják fel az új lakás vásárlásához, valamint a hitel felvételéhez. Így a háztartások 85 százalékában¹⁰ megszűnik a megtakarítások hiánya miatti korlát. Érdeemes megfigyelni, hogy a lehetséges hitelfelvevők aránya a kamatok változásával ebben az esetben sem változik számottevően (kevesebb mint 1 százalékkal). Ahogy azt az előbbieken is láttuk, a lakáshitel-felvevők köréből való kiesésnek két alapvető oka van, és egyik sem függ össze a kamatokkal. Egyrészt, azok esnek ki, akiknek nincs értékesíthető lakásuk, illetve akik a családösszetétel és életkor miatt nem jogosultak hitelre.

Ugyanakkor a hitel nagysága (teljes volumen és az átlagos hitel nagyság) nő a kamat csökkenésével, a potenciális kereslet közel megduplázódik, ha 18 százalékos kamatról 6 százalékra megyünk le. Az átlagos hitel nagyság is jelentősen nő, bár valamivel kisebb mértékben, mint a hitelvolumen (5. táblázat).

5. táblázat

A kamatláb változásának hatása a lehetséges hitelkeresletre

Megnevezés	Kamatláb			
	18	12	9	6
	(százalék)			
Hitelt felvevő háztartások aránya (százalék)	61,2	62,3	62,4	62,4
Maximális hitelfelvételi kapacitás (milliárd forint)	6650	8821	10 305	12 123
Átlagos hitel nagyság (ezer forint)	2902	3785	4 415	5 194
Hitel/lakásérték arány (százalék)	19,4	24,3	27,4	30,9

Standard hitelkonstrukció esetén a háztartások 62 százaléka lenne képes hitelt felvenni, összesen 10 305 milliárd forint értékben, a hitelek átlaga 4,4 millió forint lenne, ami 27 százalékos lakáshitel/lakásérték aránynak felel meg (6. táblázat).

¹⁰ Azok nem értékesíthetik lakásukat, akik bérlakásban laknak, illetve akik megosztják lakásukat más családdal (két család lakik egy lakásban).

6. táblázat

A maximális lakáshitel/lakásár hatása a potenciális hitelkeresletre

Megnevezés	Lakáshitel/lakásár hányados			
	30	50	70	90
	(százalék)			
Hitelt felvevő háztartások aránya	57,7	62,4	65,1	65,9
Maximális hitelfelvételi kapacitás (milliárd forint)	8336	10 305	10 814	11 163
Átlagos hitel nagyság (ezer forint)	3862	4 415	4 441	4 526
Hitel/lakásérték arány (százalék)	23,7	27,4	28,1	28,7

A maximális lakáshitel/lakásérték hányados növekedésével bővül a hitelfelvevők köre, de sokkal kisebb mértékben, mint az első lakást vásárlók körében. A maximális hitelállomány jóval kevésbé növekszik. Ez ismét azt erősíti meg, hogy a maximális lakáshitel/lakásérték a hitelfelvevők számát növeli inkább, a kamatlábváltozás pedig a hitel nagyságot és kevésbé a hitelfelvevők körét befolyásolja.

A hitelfelvételi kapacitások megoszlása jövedelmi csoportok között

A hitelfelvételi kapacitások, a várakozásoknak megfelelően, egyenlőtlenül oszlanak meg a különböző jövedelmi csoportok között. Nyilvánvaló, hogy a magasabb jövedelműek nagyobb valószínűséggel jutnak hitelekhez, és nagyobb összeget is képesek felvenni. A két vizsgált változatnak azonban lényegesen eltérő hatása van az egyenlőtlenségekre (7. táblázat).

7. táblázat

A hitelfelvételi lehetőségek megoszlása a két változat esetén („első lakás” és mobil piac) egyes jövedelmi ötödbe tartozó háztartások között (százalék)

Jövedelmi ötödök	Első lakást vásárló		Mobil piaci változat	
	száma	összeg	száma	összeg
	szerinti százalékarány			
1. (alsó)	10	7	21	13
2.	13	10	16	13
3.	19	15	18	17
4.	25	24	21	22
5. (felső)	33	45	25	35
Összesen	100	100	100	100
Gini-mutató	0,32	0,45	0,05	0,21

Az 1. változat sokkal szűkebb körben (30 százalék) nyitja meg a hitelezési lehetőséget, és emiatt sokkal szelektívebb hatása van. Az 5. jövedelmi ötödbe tartozó családoknak ötször nagyobb esélyük van, hogy hitelhez jussanak, és több mint tízszer annyi hitelhez jutnak, mint az 1. jövedelmi ötödbe tartozó családok.

A 2. változat esetében azonban a hitelfelvételi lehetőségek kinyílnak, és a háztartások-

nak körülbelül a 60 százaléka hozzáfér a hitelekhez. A hitellehetőségekből való kizárás ebben a változatban alapvetően demográfiai okokkal, nem pedig gazdasági okokkal (jövedelem) függ össze. Ennek megfelelően a hitelfelvételi lehetőségek alig térnek el. A teljes hitelállomány megoszlása azonban itt is egyenlőtlen lesz, hiszen a magasabb jövedelműek értelemszerűen magasabb hitelfelvételi képességgel rendelkeznek. De a legalsó és legfelső jövedelemcsoportok közötti különbség kisebb mint háromszoros, szemben az „első lakás” változat több mint hatszoros különbségével.

A lakást változtatni szándékozók hitelkereslete

A keresletet korlátozó tényezők figyelembevétele (potenciális kereslet szűkítése)

A potenciális kereslet elemzése nem ad reális képet a lakáshitelezéssel szembeni követelményekről. A valóságban a háztartások jelenős része elégedett a lakásával, és nem kíván a lakáshelyzetén változtatni. Így, még ha képes is lenne megfizetni egy jobb lakást, jövedelmét és megtakarításait inkább más fogyasztási célokra költi. A *KSH* [2003] felvétele alapján tudjuk, hogy a megkérdezett családok milyen tervekkel rendelkeznek lakáshelyzetükkel kapcsolatban.

A háztartások közel 20 százaléka kíván lakáshelyzetén változtatni az elkövetkező öt éven belül. Ezek a családok potenciálisan a lakáspiacon vannak, ami azt jelenti, hogy potenciális keresletük viszonylag jól tükrözi a valódi keresletet. Számolhatunk egy további 10 százalékos látens kereslettel is, ami azokat a háztartásokat jelenti, amelyek hosszabb távon gondolkodnak lakáshelyzetük megváltoztatásán. Elemzésünket a konkrét tervekkel rendelkező háztartásokra szűkítjük le, és a továbbiakban csak azokat a háztartásokat elemezzük, amelyek jelezték, hogy egy-két, illetve három-öt éven belül változtatni kívánnak lakáshelyzetükön.¹¹

A modellben elemezni nem tudjuk, de mindenképpen számításba kell venni azoknak a háztartásoknak a lakáshitel-keresletét, amelyek megtakarításaik magasabb hozama, nem pedig elégtelen lakáshelyzetük miatt vásárolnak lakást. Az elmúlt három év (elsősorban anekdotikus) tapasztalatai arra figyelmeztetnek, hogy jelentős lehetett a befektetési célokkal lakást vásárló családok aránya a támogatott hitelek – ma mintegy 1100 milliárd forint – állományán belül.

A lakáshelyzet változtatásának típusai

A lakáshelyzetük változtatásán gondolkodó családok nagyon különböző lakáspiaci stratégiákban gondolkodnak. Elemzésünkben három alapstratégiát tudunk megkülönböztetni. Az első, *A* típusba azok a háztartások tartoznak, amelyek nem akarnak elköltözni, de bővítéssel, korszerűsítéssel stb. javítani akarnak helyzetükön. A második, *B* típusba az első lakást vásárló családok tartoznak, amelyek bérlakásban (vagy albérletben), illetve a szülőkkel együtt laktak. Végül a harmadik, *C* csoportba azok a családok tartoznak, akik tovább akarnak lépni a lakáspiacon (lakáspiacon továbblépők).

A lakáshelyzetükön változtatni kívánó családok 23 százaléka szeretné korszerűsíteni

¹¹ Elvileg érdemes lenne bevonni a háztartásoknak azt a 10 százalékát az elemzésbe, amelyek jelezték, hogy gondolkodnak a lakásvásárláson, de csak hosszabb távon. Az elemzésből való kihagyásukat az indokolta, hogy az e csoportba tartozó családok igényei sokkal bizonytalanabbak, mint azoké, akik a közeljövőben változtatnak lakáshelyzetükön. Emiatt nem tudtuk volna esetükben a keresett lakás árát megbecsülni.

jelenlegi lakását, tehát nem akar elköltözni (A típus). A modell szempontjából úgy tekinthetjük, mintha a család együtt „költözne”, hiszen az „új” (korszerűsített, felújított) lakás értéke tartalmazza a jelenlegi lakás értékét és a befektetéseket (amelynek egy része hitel lehet). A lakáspiacon továbblépő családokról (C típus) feltételezzük, hogy lakását eladja, és annak értékét felhasználja az új lakás vásárlása során. Következésképpen, a lakáspiacon továbblépő családok esetében (és bizonyos értelemben a lakásukat korszerűsítő családok esetében is)¹² a korábbi lakás értéke egyfajta megtakarításként jelenik meg. Értelemszerűen az első lakást vásárlók esetében nem szerepel a korábbi lakás értéke mint megtakarítás. Ezekkel az információkkal módosítjuk a modellt, és a továbbiakban nem szükséges a két „változatot” („első lakást vásárlók” és a piacon továbblépők) külön elemeznünk. A KSH [2003] szerint körülbelül 720 ezer háztartás van a „piacon”, ők azok akik viszonylag szűk határidőn belül változtatni kívánnak helyzetükön. És ők azok, akik potenciális keresletet támasztanak a lakáshiteltermékek iránt.

Az eredmények értékelésénél azonban figyelembe kell venni, hogy a lakásmobilitási típusok egyfajta leegyszerűsítést jelentenek. Ez különösen az „első lakást” vásárlók csoportja esetében fontos. Tipikus esetben az első lakást vásárlók azokat a fiatalokat jelentik, akik a szülőktől elköltözve (esetleg átmenetileg albérletben lagnak vagy szívésségi lakáshasználóként) vásárolnak lakást. A mi definíciónk azonban idesorolja azokat a lakásvásárlókat is, akik családi okok miatt (például válás) hagyják el jelenlegi lakásukat, mégpedig úgy, hogy a lakás nem kerül piacra. Tudjuk, hogy a lakástranzakciók között nem elhanyagolható ezeknek az eseteknek a száma. Továbbá első lakást vásárló az, aki ma bérlakásban lakik, és azt tervezi, hogy lakást vásárol. Az első lakást vásárlók csoportjának 13 százaléka önkormányzati bérlakásban él, 21 százalékuk pedig magánbérlakásban. (Ez utóbbi kör természetesen átfedésben lehet a tipikus, szülőktől elköltöző első lakást vásárlókkal.)

A potenciális hitelkereslet

A lakásváltoztatással foglalkozó családok 72 százaléka (kb. 450-480 ezer háztartás) képes felvenni hitelt, és ők – a standard hitelkonstrukció mellett – mintegy 2000 milliárd forint maximális hitelkeresletet képviselnek. Ezek a háztartások az összes háztartás 12,4 százalékát alkotják.¹³ Az átlagos hitel nagyság 4 millió forint, és a hitelek körülbelül a beruházások 30 százalékát finanszíroznák, amennyiben ez a kereslet realizálódhatna. A lakáshelyzetük megváltoztatásával foglalkozó háztartások magasabb jövedelműek, átlagosan fiatalabbak, a teljes népességnél magasabbak a megtakarításaik. (A lakásváltoztatók megtakarításainak mediánja 70 százalékkal, jövedelmeik mediánja 25 százalékkal magasabb, mint a teljes népességé.)

A hitelkamatok a lakásfinanszírozás mindkét vizsgált paraméterét befolyásolják: a hitelvolumen és az átlagos hitel nagyságot (8. táblázat). A teljes hitelkereslet 18 százalékos kamattal 1464 milliárd forintot jelentene, ami a kamatok 6 százalékra való csökkenésével 2328 milliárd forintra növekedne. Az átlagos hitel nagyság pedig 2,8 millió forintról 4,5 millió forintra nő.

¹² Azon családok esetében, akik felújítják a lakásukat vagy együtt költöznek, a megtakarítások egy speciális formájának tekintjük a jelenlegi lakás értékét.

¹³ Ez még mindig nem a valódi potenciális kereslet. A következő pontban foglalkozunk azzal a kérdéssel, hogy kik jogosultak hitelre, rendelkeznek-e a lakás vásárlásához elegendő pénzzel. Ehhez figyelembe kell majd vennünk a lakásárakat és a háztartások törekvéseit. A potenciális kereslet tehát tovább szűkül, ha figyelembe vesszük a lakásárakat is, mivel sokan hozzáférhetnek hitelhez, de az nem feltétlenül lesz elegendő ahhoz, hogy a család igényének megfelelő lakást vehessenek.

8. táblázat

A kamatok hatása a potenciális keresletre a lakáshelyzetükön változtatni kívánó családok körében

Megnevezés	Kamatláb			
	18	12	9	6
	(százalék)			
Hitelt felvevő háztartások százalékaránya (teljesen belül)	13,8	13,9	13,9	13,9
Hitelt felvevő háztartások százalékaránya (a változtatókon belül)	71	72	72	72
Maximális hitelfelvételi kapacitás (milliárd forint)	1464	1821	2053	2328
Átlagos hitel nagyság (ezer forint)	2840	3500	3942	4469
Hitel/lakásérték arány (százalék)	25,3	29,76	32,5	35,4

9. táblázat

A maximális lakáshitel/lakásérték hányados hatása a hitelkeresletre (a lakáshelyzetükön változtatni kívánó háztartások körében)

Megnevezés	Lakáshitel/lakásérték arány			
	30	50	70	90
	(százalék)			
Hitelt felvevő háztartások aránya (teljesen belül)	11,0	13,9	15,8	16,4
Hitelt felvevő háztartások százalékaránya a változtatókon belül	57	72	82	85
Maximális hitelfelvételi kapacitás (milliárd forint)	1384	2053	2579	2945
Átlagos hitel nagyság (ezer forint)	3378	3942	4353	4790
Hitel/lakásérték arány (százalék)	25,3	32,5	37,3	40,4

10. táblázat

A hitelfelvételi lehetőségek megoszlása az egyes jövedelmi ötödökbe tartozó háztartások között (lakáshelyzetükön változtatni kívánó háztartások körében)

Jövedelemötöd	A háztartások		A hitel	
	száma	megoszlása (százalék)	összege (milliárd forint)	megoszlása (százalék)
1. alsó	101 000	19	286	14
2.	69 000	13	229	11
3.	84 000	16	302	15
4.	118 000	23	474	23
5. felső	148 000	28	762	37
Összesen	521 000	100	2053	100
Gini-index	0,11	–	0,23	–

A maximális lakáshitel/lakásérték arány a lakásváltoztatók körén belül is jelentős hatást gyakorol a hitelfelvevők körére: amíg a hitel/érték 30 százalékos maximális aránya esetén a lakásváltoztatási szándékkal rendelkezőknek 57 százaléka lenne képes hitelt felvenni, addig 70 százalék $LH/L\bar{E}$ arány esetében 82 százalék. A hitelfelvevő családok körét elsősorban a $LH/L\bar{E}$ arány befolyásolja, mivel alacsonyabb hitelarány mellett a megtakarítások kevésbé jelentenek szűk keresztmetszetet (9. táblázat).

A jövedelemcsoportok közötti megoszlás kiegyenlítettebb, mint a teljes népesség körében. Ennek valószínűleg részben az is az oka, hogy a kifejezetten magas jövedelműek lakáshelyzete megoldott, ebbe a körbe tipikusan a lakásgondokkal küszködő családok kerülnek be (10. táblázat).

Megfizethetőség a referenciaárú lakás esetében

A lakásváltoztatási szándékkal foglalkozó családok több mint 2000 milliárd forint nagyságrendű potenciális hitelkeresletet képviselnek, de hogy ez ténylegesen mennyi lesz, attól is függ, hogy az egyes családok valóban meg tudják-e venni a felvehető hitel segítségével a számukra megfelelő lakást. A lakáspiacon aktív szerepet játszó háztartások (tehát azok, amelyek a lakáshelyzetük megváltoztatásával foglalkoznak rövid távon) rendelkeznek már bizonyos elképzelésekkel arról, hogy milyen lakásba szeretnének költözni.¹⁴ A modellben megbecsültük, hogy milyen értékű lakásokat szeretnének megvásárolni, ezt neveztük *referenciaárnak*. A KSH 2003-as lakásviszonyok-vizsgálatában a lakáshelyzetükön változtatni szándékozó családoknak¹⁵ feltették azt a kérdést, hogy milyen lakást kívánnak venni, és ez körülbelül mennyibe fog kerülni nekik (KSH [2003]). Ezen információk alapján, egy regressziós modell segítségével meghatároztuk a referencia-lakás értékét,¹⁶ és azt az értéket alkalmaztuk a modellben.

A lakáskorszerűsítés esetében egy egyszerűsítéssel élünk, és azt feltételeztük, hogy a lakás értékének 35 százaléka korszerűsítés. A referenciaár átlagosan 11 millió forint volt. A három mobilitási típus esetében ez az érték más és más. A lakásukat korszerűsíteni szándékozók – modellünk feltevései szerint – átlagosan 3 millió forintot szeretnének befektetni lakásukba. A lakáspiacon továbblépni kívánó családok pedig átlagosan 4 millió forinttal magasabb értékű lakásba tervezik a költözést. Az első lakásvásárló családok átlagos referenciaára 9 millió forint volt.

A modellünk alapján a standard hiteltermék esetében a családok 39,4 százaléka lesz képes megfizetni a célul kitűzött lakás árát, bár 72,2 százalékuk lenne jogosult hitelre (11. táblázat). Több mint 33 százalékuk esetében tehát a felvehető hitel sem elegendő a célul kitűzött lakás megvásárlásához.

¹⁴ A piacon továbblépő családok esetében érdekes kérdés, hogy mekkora „ugrást” akar a család elérni. Korábbi lakáspiaci vizsgálatok azt bizonyítják, hogy ennek az ugrásnak a mértéke függ attól, hogy milyen részpiacok között mozog a háztartás, és hogy mekkora volt a korábbi lakásának értéke. Az 1992-es „láncvizsgálat” eredményei szerint átlagosan 67 százalékkal volt magasabb értékű a vásárolt/épített lakás, mint az eladott (tény). (Hegedüs [1993]) Egy 2003-as banki empirikus elemzés szerint a különbség az eladott és vásárolt lakás között 100 százalék (tény). A KSH 2003-as lakásviszonyok-felvételeiben azok között, akik lakásukat el kívánják adni, és új lakást szeretnének venni, átlagosan 92 százalékkal magasabb értékű lakásba költöznek (7,9 millió forint értékű lakásból 15,2 millió forint értékű lakásba).

¹⁵ Azoknak a háztartásoknak, amelyek lakásukat korszerűsíteni, bővíteni stb. kívánják, értelemszerűen ezeket a kérdéseket nem tették fel. Esetükben más, egyszerűbb feltevésekkel élünk.

¹⁶ A KSH felvételében az elkövetkező 5 évben költözést tervező családoktól megkérdezték, hogy milyen lakásba (lakásnagyság, épülettípus, település) szeretnének költözni, és véleményük szerint mennyiért lehet ilyen lakást vásárolni. A megjelölt árra (függő változó) a céllakás jellemzőiből képzett folytonos és dummy változók, valamint a jelenlegi lakás értékének változója alapján egy lineáris regressziós függvényt illesztettünk. A jelenlegi lakást (interakciós változó) csak azokban az esetekben vettük be a modellbe, ha a család azt tervezte, hogy jelenlegi lakását eladja ($R: 0,708$; $R^2: 0,501$).

11. táblázat

A referencia-lakásár megfizethetősége a különböző mobilitási típusok szerint

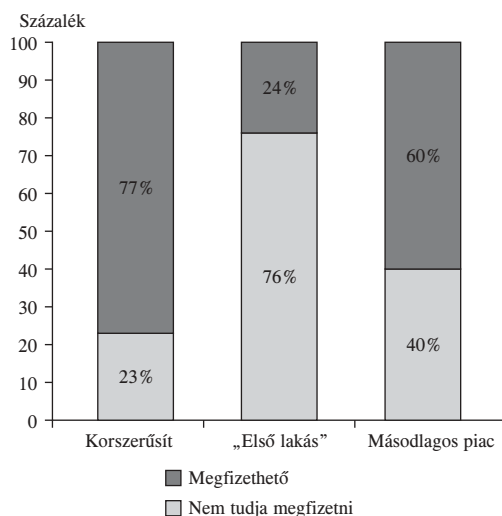
Megnevezés	Háztartások aránya	Teljes hitelkereslet (milliárd forint)	Átlagos hitel nagyság (millió forint)
„Hitelképes” háztartások aránya (százalék)	72,2		
Referencialakást meg tudja venni (százalék)	39,4	1327	5033
Korszerűsít (háztartás)	17,6	523	4123
Első lakás (háztartás)	3,6	125	4764
Lakás piacon továbblépők (háztartás)	18,1	680	5782

Nagy különbségek vannak a lakásmobilitási típusok között. A lakás piacon továbblépő háztartások a hitelkereslet 50 százalékát képviselik, míg az első lakáshoz jutók alig 10 százalékot. Jelentős a korszerűsítő háztartások potenciális hitelkereslete is.

Amíg a lakás piacon továbblépő családoknak a 40 százaléka képes megfizetni a referencia-lakásárát, addig az első lakást vásárlóknak csupán a 24 százaléka. A lakásukat korszerűsíteni szándékozók körében 77 százalék lesz képes megfizetni a tervezett beruházást (3. ábra). A modellszámításaink szerint a teljes hitelkereslet körülbelül 1300 milliárd forint, az átlagos hitel pedig 5,0 millió forint.

3. ábra

A megfizethetőség a különböző lakásmobilitási típusok között



Kérdés, hogy a megfizethetőség mennyire javítható a hiteltermékek jellemzőinek változtatásával. A kamatok változásával a megfizethetőség nagyon kis mértékben változik. Sokkal jelentősebb a hatása a maximális $LH/L\bar{E}$ hányadosnak: ha a $LH/L\bar{E}$ hányadost 30 százalékról 70 százalékra növeljük, akkor közel 10 százalékos javulást érünk el a megfizethetőségben (12. táblázat). Különösen az első lakást vásárlók pozíciója javul. Adott követelményeknek megfelelő lakást a piacra belépni szándékozók kevesebb mint 50 százaléka tudja elérni.

12. táblázat

A maximális lakáshitel/lakásérték hányados hatása a megfizethetőségre

Megnevezés	Lakáshitel/lakásérték arány			
	30	50	70	90
„Hitelképes” háztartások százalékaránya	56,8	72,2	82,2	85,2
Lakás tud venni (százalék)	32,7	39,4	43,9	47,4
Korszerűsít	15,5	17,6	17,9	17,9
Első lakás	2,0	3,6	7,2	10,6
Lakáspiacon továbblépők	15,2	18,1	18,8	18,9

A lakástámogatási programok hatásának vizsgálata

Az elemzés következő lépésében azt vizsgáljuk meg, hogy a különböző támogatási programoknak milyen hatása van a megfizethetőségre, a lakások és a lakáshitelek iránti keresletre, valamint a különböző jövedelmi csoportok esélyeire. Három támogatási programot elemzünk.

A) program: kamattámogatás, nincs jövedelemvizsgálat. Ez a program lényegében a mai kamattámogatási rendszer, amelynek a lényege, hogy a családoknak nem a piaci kamatokat, hanem annál egy meghatározott (adott évre tekintve rögzített) százalékban kisebb kamatot kell fizetnie. A számítások során átlagosan 9 százalékos támogatással számoltunk, egy – hipotetikusán – piaci hitelből kiindulva, amelynek a kamatát 18 százaléknak vettük. A támogatási programok összehasonlítása érdekében kiszámítottuk a támogatás jelenértékét. Itt egyszerűsítésekkel éltünk, hiszen azt feltételeztük, hogy a támogatás a hitel egész időtartama során azonos mértékű lesz, és a diszkont kamatlábát is azonosnak (10 százalék) vettük. A cél a támogatási alternatívák összehasonlítása, és nem a támogatás mértékének pontos előrejelzése. Az átlagos támogatás jelenértéke 2,7 millió forint, de csak azokban az esetekben, ha a háztartás felveszi a hitelt (képes megvenni a lakást).

B) program: jövedelemhez kötött kamattámogatás. A jövedelemhez kötött kamattámogatási program a kamattámogatás nagyságát egy adott intervallumban a jövedelemtől teszi függővé, a magasabb jövedelműek kisebb, az alacsonyabb jövedelműek nagyobb mértékű kamattámogatásban részesednek. Számításainkban feltételeztük, hogy a minimális kamatszint 3 százalék, a maximum 18 százalék, a kamattámogatás pedig 1 százaléktól mehet maximum 15 százalékig. A kamattámogatás mértéke az egy főre jutó (korigált) jövedelemtől függ. A szabály az, hogy a legmagasabb 30 százalék kiesik ebből a körből, és az ez alatti jövedelemmel rendelkezők jövedelmi pozíciójukkal arányos támogatást kapnak 1 százalék és 15 százalék között. A háztartásoknak nyújtott támogatás nagysága két tényezőtől függ: 1. a hitel nagyságától, 2. a jövedelemtől függő kamattámogatástól.

C) program: jövedelemhez kötött készpénztámogatás. A harmadik program jövedelemtől függő készpénztámogatást nyújt. Az eljárás során lényegében a B) programban meghatározott háztartásonkénti támogatásnagyságokkal számolunk, de azok nem kamattámogatás formájában, hanem készpénztámogatásként kerülnek a háztartásokhoz.

Számításaink során azt feltételeztük, hogy a B) programban odaítélt támogatás jelenértékét (9 százalékos diszkontkamatláb mellett) kapja meg minden egyes háztartás. Így a B) és C) program teljes költsége körülbelül azonos.

A kutatás egyik célja az volt, hogy megállapítsa az egyes programok hatékonyságát. Két szempontot vettünk figyelembe: egyrészt, hogy milyen arányban növekszik a megfizethetőség, másrészt pedig a támogatások lehetséges elosztását a különböző jövedelmi csoportok között. A 13. táblázat első oszlopa a támogatás nélküli program jellemzőit tartalmazza, standard hitelterméket feltételezve, azzal a módosítással, hogy a kamatláb nem 9 százalék, hanem 18 százalék. Az *A)*, a *B)* és a *C)* oszlopok azt írják le, hogy hogyan változnak meg ezek a paraméterek a programok következtében. Például az *A)* program a megfizethetőséget 5,5 százalékkal növeli, az összes, lakáshelyzetének változtatásával foglalkozó családon belül.

13. táblázat

A különböző támogatási programok hatásának összehasonlítása

Megnevezés	Támogatás nélkül	<i>A)</i>	<i>B)</i>	<i>C)</i>
		program		
Lakást tud vásárolni (százalék)	33,9	5,5	2,3	4,2
<i>Megfizethetőség</i>				
Közép árú lakás (százalék)	15,1	2,5	1,5	1,8
Mérsékelt árú lakás (százalék)	3,5	0,1	0,0	1,0
Alacsony árú lakás (százalék)	15,3	2,8	0,7	1,5
Hitelkereslet				
Teljes lakásvásárlási kereslet (milliárd forint)	3538	942	301	547
Teljes hitelkereslet (milliárd forint)	779	548	173	74
Teljes támogatás (milliárd forint)	0	759	232	249
<i>Támogatások elosztása (százalék)</i>				
Támogatott családok aránya	0	100,0	68,7	66,8
Első jövedelmi ötödöd részesedése	0	14	52	52
Második jövedelmi ötöd részesedése	0	12	24	24
Harmadik jövedelmi ötöd részesedése	0	14	17	17
Negyedik jövedelmi ötöd részesedése	0	22	7	6
Ötödik jövedelmi ötöd részesedése	0	38	0	0

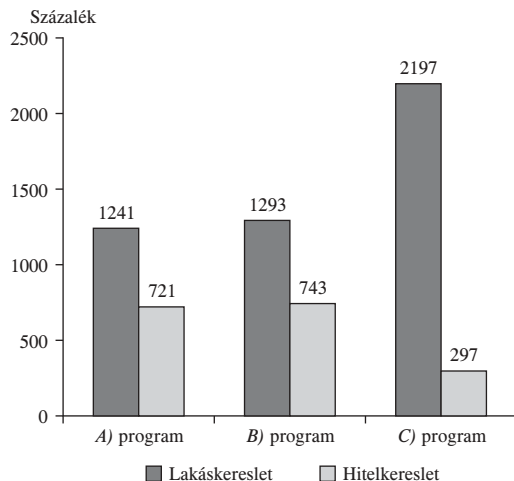
A kiinduló támogatás nélküli teljes lakáskereslet 3538 milliárd forint, amely tartalmazza a hiteleket és a megtakarításokat. (Ez utóbbiba beleértjük a jelenlegi lakás értékét azoknak az esetében, akik lakásukat eladják.)

A programok különböző mértékben érintették a lakáskeresletet és a hitelkeresletet. Mivel a programok abszolút költségei eltérnek egymástól, ezért csak a relatív hatásukat szabad elemezni. 1000 forint jelenértékű támogatás az *A)* program esetében 1241 forinttal növeli a keresletet, illetve 721 milliárd forinttal a hitelkeresletet. Lényegében hasonló hatása van a *B)* programnak is a lakásvásárlási és hitelkeresletre. A *C)* program azonban jóval hatékonyabban növeli a teljes lakáskeresletet, de körülbelül fele annyira a hitelkeresletet (4. ábra).

A jövedelmi csoportok támogatáshoz jutás esélyeinek tekintetében viszont a *B)* és *C)* program áll egymáshoz közel. Az *A)* programban a támogatások arányosak a hitelfelvételi képességgel, így akik magasabb hiteleket tudnak felvenni, több támogatást kapnak. A legfelsőbb jövedelmi ötödbe tartozók kétszer akkora támogatást kapnak, mint az alsó három jövedelmi ötödbe tartozó családok. A *B)* és *C)* programból a felső 20 százalék eleve ki van zárva, és a támogatás mértéke fordítottan arányos a jövedelemmel.

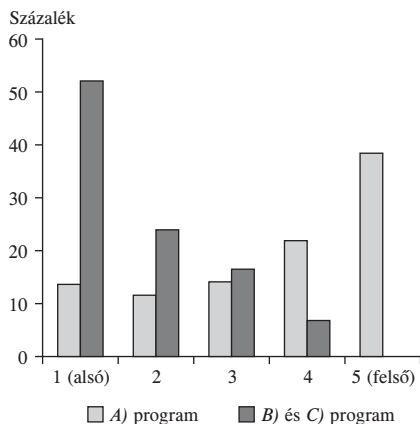
4. ábra

A különböző támogatási programok relatív hatása a lakáskeresletre és hitelkeresletre
(milliárd forint)



5. ábra

A támogatások eloszlása a jövedelemötödökbe tartozó háztartások között



Összefoglalás és következtetések

Modellünk stationer, és nem alkalmas a folyamatok időbeli előrejelzésére,¹⁷ például hogy milyen gyorsan éri el a hitelszektor a kapacitások 50 százalékát stb. Ez ugyanis számos olyan tényezőtől függ, amit nem építettünk be a modellbe. A modell így például nem lett volna alkalmas arra, hogy a lakáshitelezés dinamikáját 2002 és 2004 között előre jelezze.

¹⁷ A modell így az inflációt sem tudta kezelni. A háztartások viselkedését a nominális kamatlábak határozták meg, és feltételeztük, hogy a reálkamatok a bankok közötti piaci verseny miatt kiegyenlítődnek. Az infláció hatását a megfizethetőségre speciális hiteltermékek tudják kezelni, mint amilyen a halasztott hitel konstrukciója volt 1996 és 1999 között.

Ennek az az oka, hogy a hitelkereslet egy része nem lakáscéllal, hanem beruházási céllal összefüggő kereslet volt. Ez a kereslet rugalmasan reagált az alternatív befektetési lehetőségek hozamainak változására, elsősorban arra, hogy a támogatási rendszer nem tudta elválasztani egymástól a befektetési célú és a lakáscélú keresletet.

A lakáshitelezés gyors felfutását nem egyszerűen a kamatok csökkenése okozta, hanem az a tény is, hogy 2000 előtt az akkori hitelfelvételi kapacitás sem volt kihasználva. A támogatási politika (és a támogatásból való „kimaradási pszichózis”) felgyorsította ezt a hatást, és nem csak a befektetési célú hitelkereslet jelent meg, hanem nagy előrehozott kereslet is. Ezt ma még nehéz igazolni, de a 1994–1998 közötti lakásépítési adatok jól mutatják, hogy a magyar háztartási szektor rugalmasan reagál rövid távon a támogatásokra.

A megfizethetőség elemzése azokra a háztartásokra terjedt ki, amelyek öt éven belüli lakásváltoztatásban gondolkodnak. Ha ez a kör 1600–2000 milliárd forintos hitelkeresletet képvisel, akkor az évi 320–400 milliárd forint hitelkiáramlást jelenthet. További számításokat igényelne, de talán megkockáztathatjuk, hogy nagyságrendileg az e szint feletti kereslet mögött tipikusan befektetési motiváció húzódott meg.

Kissé meglepő eredménye az elemzésnek, a lakáshitel-kereslet viszonylagos rugalmatlansága a kamatok változására. Empirikusan tudjuk, hogy a kamatok csökkenésével párhuzamosan mind a hitelek volumene, mind pedig a hitelfelvevő száma emelkedett. Modellünkben a jelenség magyarázata a maximális lakáshitel/lakásérték arányával (50 százalék) és a szükséges megtakarítások hiányával van kapcsolatban. Mivel a megtartások szintje jelenti a szűk keresztmetszetet, az a támogatáspolitikai, amelyik magasabb lakáshitel/lakásérték arányt eredményez, hatékonyabbnak mutatkozik, mert a hitelkereslet rugalmasabban reagál a maximális $LH/L\bar{E}$ arány változására, mint a kamatok változására. Ebből az is következik, hogy a kamatok növekedése is relatív kisebb visszaesést okoz a keresletben. A maximális $LH/L\bar{E}$ arány növelése a jelenleginél magasabb szintre a hitelgarancia kérdését veti fel, mint egy megoldási alternatívát.

Az elemzésünk egyik újdonsága, hogy a megfizethetőséget összekapcsolta a háztartások által megvásárolni kívánt lakások árával. Tudjuk, hogy a megfizethetőség függ a lakásár-inflációtól, de az meglepő, hogy a lakásárak 25 százalékos emelkedése, akár 10–20 százalékkal is csökkentheti a hitelkeresletet. Ez a kérdés további elemzést igényel, hiszen a hitelkereslet és a lakáskereslet növekedése akár a lakásárak növekedéséhez vezethet, ami pedig visszavetheti a keresletet.

A lakások megfizethetőségi elemzése rámutatott arra, hogy a lakáshoz jutási esély az első lakásvásárlók körében a legkisebb. Ez abból adódik, hogy esetükben nincs – lakás értékében megtestesült – felhalmozott tőke. Érdekes, hogy a valóságban sokkal jobb a helyzet, mint ahogy azt a szimulációs modell bemutatta. A tényadatok elemzése azt mutatja, hogy az első lakást vásárlók esélyei jobbakként, mint ahogy a háztartási tervek alapján gondolnánk. Ennek oka, hogy a modellünk egyéni, „elkülönült” háztartásokban gondolkodott. A valódi első lakást vásárlók esetében a szülői segítség fontos elem. Ahogy ezt korábban érintettük, az intergenerációs transzferek szerepe a lakásfinanszírozásban jelentős. A KSH lakásfelvételéből tudjuk, hogy a megkérdezett 50 évnél idősebb szülők valamivel több, mint 50 százaléka segített valamilyen módon a gyermeke lakáshoz jutásában.

Ez azt jelenti, hogy az első lakást vásárlók 50 százaléka esetében a megtakarítások (és a jövedelem is) kiegészülnek a szülői támogatásokkal. Fontos kérdés lehet, hogy a lakáspolitikai hogyan kezelje elvileg és gyakorlatilag ezt a tényt, a támogatási programok kidolgozása során. Az első lakást vásárlók helyzete, ahol nincs szülői segítség, kritikus. Itt segíthetne a bérlakásprogram. Az első lakás vásárlását tervező családok közel 30 százaléka fogadná el a magánbérlakás lehetőségét, ha a lakbérek megfizethetők lennének.

A lakástámogatási programok elemzéséből két következtetés adódik. Egyrészt, alacsony $LH/L\bar{E}$ arány esetén a tőketámogatás hatékonyabb eszköz, mint a kamattámogatás,

mivel a háztartások jelentős részénél az alacsony LH/LE hányados, illetve a megtakarítások alacsony szintje jelentik a szűk keresztmetszetet. Speciális garanciaprogramok (amelyek a banki kockázat átvállalásával a LH/LE arányt növelik) közvetlen költségvetési kiadások nélkül is ugyanazt a hatást érik el, mint a tőketámogatás. Praktikusan e két technika kombinációból épülhet fel egy hatékony támogatási stratégia. Másrészt pedig a jövedelemhez kötött támogatás nemcsak igazságosabb, hanem eredményesebb is lehet.

Hivatkozások

- DIAMOND, D., JR. [1999]: The Transition in Housing Finance in Central Europe and Russia:1989–1999. Urban Institute Consortium for USAID, Varsó, december.
- FARKAS JÁNOS–SZÉKELY GÁBORNÉ [2004]: Lakásviszonyok, 2003. Központi Statisztikai Hivatal, Budapest.
- GKI [2003]: A jelenlegi lakástámogatási rendszer társadalmi előnyei és hátrányai. Gazdaságkutató Rt., Budapest, május.
- HEGEDÜS JÓZSEF [1993]: Megüresedési láncok vizsgálat. Városkutatás Kft., Budapest.
- HEGEDÜS JÓZSEF [2001]: Lakásmobilitás a magyar lakásrendszerben. Statisztikai Szemle, 12. sz. 934–954. o.
- HEGEDÜS JÓZSEF [2003a]: Az szja lakáshitel-törlesztéséhez járó adókedvezmény jövedelmi hatása a 2002-es adóbevallások szerint. Kézirat (www.mri.hu).
- HEGEDÜS JÓZSEF [2003b]: A lakáspiac és a települések közötti lakásmobilitás a kilencvenes években. Megjelent: *Fazekas Károly* (szerk.): Munkaerőpiaci Tükör. MTA KTK–OFK, Budapest.
- HEGEDÜS JÓZSEF–SOMOGYI ESZTER [2003]: Lakáshitelezés, támogatási alternatívák és megfizethetőség. Városkutatás Kft., Budapest.
- HEGEDÜS JÓZSEF–VÁRHEGYI ÉVA [1999]: A lakásfinanszírozás válsága a kilencvenes években. Közgazdasági Szemle, 2. sz.
- KSH [2003]: Lakásviszonyok, 2003. Központi Statisztikai Hivatal, Budapest.
- LISTOKIN, D.–WYLY, E. K.–SCHMITT, B.–VOICU, J. [2000]: The Potential and Limitations of Mortgage Innovation in Fostering Homeownership in the United State. *International Real Estate Review*, Vol. 3, No. 1. 49–64. o.
- PALÓCZ ÉVA [2003]: A lakáshitelek hatása a lakossági megtakarításokra. Megjelent: *Kopint-Datorg*: A lakástámogatási rendszer közelmúltja és jelene. Készült a Miniszterelnöki Hivatal megbízásából.
- STRUYK, R. [2000]: Costly Populism. Homeownership and housing finance policy in the former Soviet bloc, The Urban Institute Press, Washington, D.C.
- SZALAY GYÖRGY–TÓTH GYULA [2003]: A lakásfinanszírozás gyakorlata, kapcsolódó kockázatok és azok kezelése a magyar bankrendszerben. Megjelent: Jelentés a pénzügyi stabilitásról, 2003. Készítette: a Magyar Nemzeti Bank Pénzügyi Stabilitási Főosztálya. 131–161. o.
- VÁROSKUTATÁS [2002]: A lakáspolitikai rövid távú feladatainak áttekintése. Városkutatás Kft., október, kézirat.
- VÁROSKUTATÁS [2003]: A lakáspolitikai program finanszírozása. Városkutatás Kft., január, kézirat.
- WIEMER, D.L.–VINGING, A. R. [1989]: Public Policy Analyses. Concepts and Practice. Prentice Hall, New Jersey.

Függelék

Módszertani megjegyzések

A modell kiinduló adatbázisa a KSH 2003. évi lakásviszonyok-felvétele volt (KSH [2003]). A vizsgálat régiók, településnagyság és településfejlettség alapján rétegzett mintája 2001. évi népszámlálás címanyagára épült.¹⁸ Összesen 8781 kérdőív készült el.

Lakásárak becslése. A lakásárak becslésére hedonikus ármeghatározási módszert alkalmaztunk. A hedonikus árfüggvény a lakások jellemzői és a „megfigyelt árak” (a megkérdezett által becsült lakásértéke) között keresi a függvényyszerű kapcsolatot, és a magyarázó változók (lakásjellemzők: település, épület és lakásszintű változók) segítségével próbálja megbecsülni a lakásérték-változót, és így kiszűrni a szubjektív értékeléseket. A lakásárak becsléséhez logaritmikus regressziót használtunk, mivel ez a hagyományos regressziónál jobban illeszkedett a lakásjellemzőket leíró változócsoporthoz.

A háztartás jövedelmek.¹⁹A KSH 2003. évi lakásviszonyok-felmérésében a háztartás összes havi nettó jövedelme szerepelt (a válaszmegtagadás aránya 5 százalék volt). A bevallott háztartásjövedelmek alapján lineáris regressziós becselőfüggvény készült, amelynek célja az volt, hogy a hiányzó értékeket is megbecsüljük. A modell függő változója a háztartásjövedelem természetes alapú logaritmusa volt. A jövedelem becsléséhez minden kereső háztartástaghoz hozzárendeltük a foglalkozás négyjegyű FEOR-kódja alapján az arra a foglalkozásra jellemző kereseti átlagot. A keresőknél azután összegeztük az átlagos béreket, és így meglehetősen jó becslést kaptunk a keresők munkajövedelmeire. A modellben ez folyamatos változóként szerepel, önmagában ez a változó az összes szórás 69 százalékát magyarázta. A felvételben szereplő változókból dummy változókat képeztünk, és azokat használtuk fel a becselő függvényben. A változókat stepwise módszerrel vontuk be a modellbe. A bevallott jövedelmek átlaga (súlyozva) 120 ezer forint, a becsült jövedelmek átlaga 134 ezer forint lett. A modell jól illeszkedett a megfigyelésekre.

Megtakarítások becslése. A megtakarításokra vonatkozóan a KSH lakásviszonyok-vizsgálata nem rendelkezett információkkal. Az MNB adatai szerint 2003 márciusában 12 530,9 milliárd forint volt a háztartási szektor megtakarítása. Ebből levettük azokat a formákat, amelyek nagy valószínűséggel nem szabadíthatók fel. Így 6211 milliárd forintra becsültük (a teljes megtakarítás 50 százaléka) a lakásvásárlásba bevonható megtakarítást.

A következő lépésben a háztartások között el kellett osztani a megtakarításokat. A 2003. évi felmérés háztartásjellemezői (tartós fogyasztási cikkekkel való ellátottság, háztartás jövedelme, lakásának értéke) alapján egy pontszámrendszert (megtakarítási skála) állítottunk fel, és azt feltételeztük, hogy a megtakarítás nagysága e pontok értékétől függ.

Mivel a megtakarítások feltevéseink szerint nagyon egyenlőtlenül oszlanak meg az egyes jövedelem csoportok között, ezért az a háztartások megtakarításait úgy becsültük, hogy az eloszlás (mármost a megtakarítási skála) alsó 40 százalékát lefedő részére egy lineáris és az azt követő részére egy exponenciális függvényt illesztettünk. Így a legalsó jövedelemötödben a háztartások átlagosan 228 ezer forint megtakarítással rendelkeznek, míg a legfelsőben 5101 ezer forint az átlagos megtakarítás.

¹⁸ A költségek csökkentésére a KSH a mintát két részre osztotta, annak érdekében, hogy a teljes mintát csökkentse, de a lakáspolitikai szempontból fontosabb esetek felül legyenek reprezentálva. Két alminta közül az elsőt teljes egészében lekérdezték, a másodikban azonban csak akkor került sor lekérdezésre, ha 1. a lakásban lakók az elmúlt 5-6 évben költöztek lakásukba, 2. lakásukat felújították, korszerűsítették, illetve 3. ha a következő években költözni szándékoznak. (Lásd Farkas-Szekely [2004].)

¹⁹ A háztartási jövedelmek korrekcióját Székely Gáborné végezte, lásd KSH [2003].