

A LAKHATÁS FINANCIALIZÁCIÓJA ÉS ENNEK KÖVETKEZMÉNYEI A HÁZTARTÁSOKRA 2019

Ahogy számos más országban, Magyarországon is egyre égetőbb problémát jelent a lakhatási válság, vagyis az, hogy sokak számára nem biztosított és nem is elérhető a megfizethető, méltányos lakhatás. Ennek oka a lakhatás finanszírozásában keresendő, melynek hatásai jellemzően az alacsonyabb státuszú társadalmi csoportok helyzetére nézve a leginkább hátrányosak. Éppen ezért a lakhatási válság kezelése, illetve az a mögött húzódó finanszírozási folyamat megfigyelése, megfelelő szabályozása, illetve az alternatív lakhatási formák támogatása kulcsfontosságú annak érdekében, hogy a társadalmi és gazdasági egyenlőtlenségek csökkenhessenek.



FINANCIALIZÁCIÓ

A finansializáció nem egy adott területre vagy időszakra jellemző jelenség, hanem az egész globális gazdaság szerkezeti átalakulásából levezethető folyamat, a jelenleg zajló hulláma pedig nem egyedülálló a világgazdaság történetében. A globális gazdaság történetében ugyanis 100-150 éves ciklusok különíthetők el, melyek első szakaszában a reálgazdaság bővülése jellemző, majd miután a termelő ágazatokba fektetett tőke alacsonyabb hozamokat termel, a ciklus második, ún. **finansializációs szakaszában a tőke pénzügyi befektetésekbe vándorol**. Ekkor a pénzügyi piacokon halmozódó tőke megtérülő befektetési lehetőségeket keres, ilyen tipikus befektetési célpont például az ingatlanpiac, azon belül is a lakáspiac.

A tanulmány a finansializáció lakáspiaci megjelenéséről és annak háztartásokra gyakorolt hatásairól szól. E tekintetben nem figyelmen kívül hagyható az, hogy a lakhatás finansializációja jelentős társadalmi károkkal jár: a lakáspiacra egyre erőteljesebben megjelenő pénzügyi, befektetési és pénzügyi logika ugyanis globálisan és egyes országokon belül is hozzájárul az egyenlőtlenségek újratermeléséhez, a lakhatás befektetési terméké válása, kommodifikálódása pedig éppen a legsérülékenyebb társadalmi csoportok számára jelenti a legnagyobb problémát.

FÜGGŐ LAKÁSPIACI FINANCIALIZÁCIÓ

KELET-EURÓPÁBAN ÉS AZON BELÜL MAGYARORSZÁGON:

DRÁGA ÉS KISZÁMÍTHATATLAN HITELEZÉS

Az állami szerepvállalás hiánya és a rendszerváltást követő privatizáció miatt a magyar és más kelet-európai lakáspiacokon magas a magántulajdonú lakások aránya. Az ingatlanberuházók eladásra építenek csak lakásokat, a bankok pedig vásárlásra adnak egyéni lakáshiteleket, emiatt a tulajdonszerzésen kívül alig lehet kiszámítható, stabil lakhatáshoz jutni, Magyarországon pedig az állami lakástámogatások rendszere is a tulajdonszerzést segíti elő.

A pénzügyi folyamatok és a lakáspiac változásai Magyarországon is egyre nagyobb hatással vannak az egyes háztartások lakhatási helyzetére. Kelet-Közép Európában, így Magyarországon is **függő finansializáció** jellemző, azaz egy tágabb gazdasági centrum-periféria függési viszony keretében bontakozik ki. Ez abban nyilvánul meg, hogy Magyarországon és a hozzá hasonló, félperifériás helyzetű gazdaságokban sokkal kevésbé érhetőek el hosszú távú pénzügyi források, mint a centrumgazdaságokban, illetve a rendelkezésre álló források is ingadozó jellegűek. Ez a lakáspiacra úgy jelenik meg, hogy rövidebb futamidővel és magasabb kamatra lehet hitelt felvenni, és bizonyos időszakokban még ilyen rosszabb feltételekkel sem elérhetőek a hitelek, a lakáspiac így instabillá válik.

A félperifériás államok lakáspolitikai intézkedései pedig sok esetben nem mérséklék, hanem erősítik ezt az ingadozást. Magyarországon például az elmúlt évtizedekben jellemzően olyan időszakokban jelentek meg a hitelkihelyezést támogató lakáspolitikai eszközök, amikor a piacon tőkebőség volt, és egyébként is bővült a lakáshitelezés. Ez komoly problémát jelentett a válságot követően, amikor az általános megszorítási politikák erőteljesebben sújtották az európai periféria országait: a megszorítási politikákból fakadó bércsökkenések végső soron a háztartások csökkenő jólétét okozták, a válságot megelőzően kihelyezett devizahitelek költségeit az emelkedő kamatszinteken keresztül pedig szintén jelentős részben a félperiféria háztartásaira terhelték. Ily módon Európán belül a félperiféria országainak háztartásai (és azon belül is különösen az alsó-középosztálybeli háztartásai) nyeltek el az európai válságkezelés árának egy jelentős részét.

LAKÁSPIACI FINANCIALIZÁCIÓ MAGYARORSZÁGON

A 2000-ES ÉVEKTŐL NAPJAINKIG

A válság előtti években a **devizahitelezés** a lakhatás függő finanszírozásának a háztartásokra nézve egyik legkockázatosabb formáját hozta létre Magyarországon. 2001 és 2008 között a háztartási hitelállomány gyorsan növekedett, melyben előbb nagyobb részt állami támogatású forinthiteleket, majd a kamattámogatott hitelek kivételével egyre nagyobb arányban devizahiteleket találunk. A devizahiteleken keresztül a háztartások közvetlenül kiszolgáltatottá váltak a pénzügyi változásoknak, a válság után pedig ki is ütköztek ennek rendkívül súlyos társadalmi-gazdasági következményei, amikor az árfolyamváltozás és a kamatszint-emelkedések miatt sokan fizetéképtelenné váltak. 2011-től kezdve intézkedések sorozata szüntette be az újonnan folyósított devizahitelezések nagy részét, illetve biztosított különböző kedvezményes kiszállási lehetőségeket. Tévedés azonban azt gondolni, hogy a devizahitelezés leépítésével és a különböző devizahiteles-mentő intézkedésekkel a pénzügyi piacok hatása nem érvényesül továbbra is a lakhatásban. A lakhatás finanszírozása továbbra is jellemző, csupán új formákban jelenik meg.

A FINANCIALIZÁCIÓ ÚJ FORMÁI MAGYARORSZÁGON

A devizahiteles-mentő intézkedésekkel (pl.: végtörlesztés, a hitelek forintosítása) főként a jobb helyzetűek tudtak élni, így azok nem oldották meg az összes adós problémáját: a rosszabb anyagi helyzetű adósok jellemzően ezek ellenére is adósságcsapdában maradtak. Az adósságok nagy része tehát új formában, de megmaradt. A bankok például portfóliótisztítás céljából **követeléskezelő cégek**nek adták el nem teljesítő hiteleket, ami azt jelentette, hogy az adósok tartozása nem szűnt meg, csupán más szereplőnek tartoztak. Mások a hagyományos lakáshitelnél jellemzően jóval drágább **személyi kölcsönök** felvételével és más pénzügyi intézményektől felvett kölcsönrel igyekeztek fedezni a lakhatási költségeiket (pl.: lakáshitelhez szükséges önerőt, felújítást, hiteltörlesztést). Emellett elterjedté vált a **befektetési célú lakásvásárlás** is, főként az eleve keresettebb városrészekben, ami a lakás- és albérletárak emelkedésével járt, bővült a rövid távú, turisztikai szálláshely-szolgáltatásra felhasznált ingatlanok köre, amivel egyrészt csökkent a lakhatási célra elérhető lakások száma, másrészt ezeken a városrészekben sokak számára megfizethetetlenül vált a lakhatás.

Összességében tehát a válság utáni években Magyarországon is átalakult az, hogy a lakhatás pénzügyi kiterjedése milyen csatornákon keresztül és milyen intézményi keretben jelenik meg. Ezek **az intézményi változások azonban nem jelentik azt, hogy a tágabb finanszírozási tendencia csökkenne.**



A LAKHATÁS FINANCIALIZÁCIÓJÁNAK HATÁSAI

A MAGYAR HÁZTARTÁSOKRA

Magyarországon és más térségbeli országokban nagyon magas a magántulajdonú lakások aránya, részben a rendszerváltást követő privatizáció és a lakhatás területén azóta is alacsony állami szerepvállalás miatt. A háztartások jellemzően elsősorban a saját és közvetlen környezetük erőforrásaira támaszkodva teremtik meg lakhatásukat, mindenféle piaci forrástól, pénzügyi terméktől függetlenül. Ezt azonban nehezíti, hogy **a finanszírozás időszakára jellemző ingatlanár-emelkedést nem követi megfelelő mértékben a háztartási jövedelmek bővülése.** A háztartások számára elérhető lakhatási lehetőségek köre így szűkül, **a lakásszerzéshez egyre nagyobb mértékben van szükség az önerőt kiegészítő piaci forrásokra** (pl.: lakáshitelre), melynek megszerzésére sok esetben a tágabb rokonság erőforrásait is mozgósítani kell, **a hiteltörlesztés miatt pedig sokszor a háztartás döntései is alárendelődnek a pénzügyi logikának.** Jó példa erre, amikor a családtagok egy másik rokon hitelért vállalnak kezességet, vagy amikor a családban felvett hitel visszafizetése határozza meg a családtagok munkavállalási mintázatát (pl.: munkavállalás külföldön magasabb bérért, hogy a magyarországi hitelt törleszteni tudják).

A lakhatás finanszírozása során a lakhatás tehát bekerül a tágabb pénzügyi logikába, a háztartás tág értelemben vett erőforrásai becsatornázódnak különböző piaci szereplők felé. Ennek következménye az is, hogy **egyre drágább a lakhatás előteremtése, és nő a különbség azok között, akik számára ez könnyen hozzáférhető, és akik számára nem.** Az eladósodás, az emelkedő lakásbérleti árak, a területi kiszorulás, a háztartások mozgásterének beszűkülése a hosszútávú hitelhez igazított életpálya-tervezés csak néhány példa arra, hogy a lakhatáson keresztül hogyan csatornázódnak a háztartás széles értelemben vett erőforrásai a piaci szereplők felé.

MEGOLDÁSI JAVASLATOK

A finanszírozás megfigyelése érdekében kulcsfontosságú a **köztulajdonú és közösségi tulajdonú lakásállomány** megléte, az hogy ne a magántulajdon legyen az egyetlen hosszú távú lakhatási megoldás, hiszen az jelenleg újratermeli az adóssággal küzdő és szegény (vagy elszegényedő) lakástulajdonosok körét. Erre megoldást jelentene több **jó minőségű bérlakás**, ami biztosítható lenne a bérlakásba való befektetések ösztönzésével és szabályozásával, valamint a bérlakásokat fejlesztő, tulajdonló és kezelő szervezetek létrehozásával, megerősítésével.

Egy másik megoldás lehet a hosszú távú, megfizethető lakhatás széleskörű biztosítására bizonyos lakások **közösségi tulajdonba** vétele, ily módon vonva ki azokat a piacról. Ennek ígéretes formája a kollektív tulajdonú / bérlői típusú lakásszövetkezet vagy az angolszász országokra jellemző közösségi földalap. További finanszírozást mérséklő intézkedés lehet bizonyos esetekben az **ingatlaneladás után szerzett profit erőteljesebb megadóztatása vagy az eladás bizonyos típusú szereplők számára való korlátozása, a lakbérszint-korlátozások vagy a kiköltetés korlátozása.**

A lakhatási finanszírozás megfelelő kezelése elengedhetetlen ahhoz, hogy gazdasági-társadalmi helyzettől függetlenül mindenki számára biztosított legyen a biztonságos, megfizethető, méltányos lakhatás, ami az emberi méltósághoz, biztonsághoz, békéhez való alapvető jogok érvényesülésének egyik alapfeltétele, és az egyenlőtlenségek csökkentésének elengedhetetlen eszköze.

Jelen összefoglaló a DemNet Alapítvány A lakhatás finanszírozása és ennek következményei a háztartásokra c. tanulmányának kivonata.

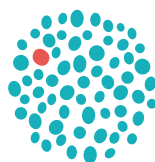
A tanulmány szerzője: **Pósfai Zsuzsanna** /a Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont munkatársa

A tanulmány az Európai Unió támogatásával, a Citizens for Financial Justice projekt keretében készült.
<https://citizensforfinancialjustice.org>

DemNet Demokratikus Jogok Fejlesztéséért Alapítvány

2019 november

www.demnet.hu



DemNet



<https://www.facebook.com/DemNet/>



<https://twitter.com/demnethungary>

