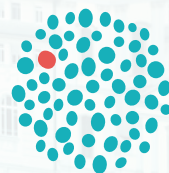
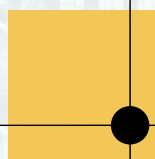


A LAKHATÁS FINANCIALIZÁCIÓJA ÉS ENNEK KÖVETKEZMÉNYEI A HÁZTARTÁSOKRA

DemNet Demokratikus Jogok
Fejlesztéséért Alapítvány
2019



DemNet



PERIFÉRIA
KÖZPOLITIKAI ÉS
KUTATÓKÖZPONT



TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETŐ	3
FINANCIALIZÁCIÓ ÉS LAKHATÁS	4
Mit jelent a finanszírozás?	4
Miért van szerepe a finanszírozásnak a lakáspiac alakulásában?	6
A LAKHATÁS FINANCIALIZÁCIÓJÁNAK MEGJELENÉSI FORMÁI A VILÁGBAN	8
Válság és subprime hitelezés Amerikában	8
Intézményi lakástulajdon Nyugat-Európában	9
Befektetési alapok lakásfelvásárlásai Dél-Európában a válság után	10
Kelet-Európa félperifériás, függő lakáspiaci finanszírozása	11
A LAKHATÁS FINANCIALIZÁCIÓJA MAGYARORSZÁGON	13
A hitelezés felfutása a válság előtt	13
A finanszírozás új formái és intézményei a válság után	14
Az adósság átkerülése követeléskezelő cégekhez	15
Személyi kölcsönök és egyéb pénzügyi intézmények	16
Befektetési célú lakásvásárlás	16
A LAKHATÁS FINANCIALIZÁCIÓJA A HÁZTARTÁSOK SZEMPONTJÁBÓL	19
Eladósodás	20
Emelkedő lakásbérleti díjak	23
Területi kizorulás	24
A háztartások mozgásterének beszűkülése	24
JAVASLATOK BEAVATKOZÁSI PONTOKRA	25
TOVÁBBI FORRÁSOK ÉS OLVASMÁNYOK	27
HIVATKOZÁSOK	27

Jelen tanulmány a lakhatás finanszírozását, azaz a pénzügyi, befektetési és profitlogika háztartásokra gyakorolt hatását vizsgálja. A lakhatás finanszírozásának sokféle megjelenési formája ismert, attól függően, hogy egy adott országban milyen a lakhatás intézményi – szabályozási – tulajdoni környezete.

A DemNet Alapítvány és a Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont célja, hogy ezzel a tanulmánnyal is előmozdítsa a finanszírozás kérdéseinek beemelését a közgondolkodásba, és megvizsgálva annak lakhatásra gyakorolt hatásait és különböző megjelenési formáit, a döntéshozók számára is gondolatébresztő kapaszkodóként szolgáljon. 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. A lakhatás finanszírozásának hatásai ráadásul szerte a világban, így Magyarországon is egyenlőtlenül jelennek meg, a lakhatás áruvá válásának legnagyobb elszenvedői jellemzően a legsérülékenyebb társadalmi csoportok. Éppen ezért a lakhatási válság kezelése kulcsfontosságú annak érdekében, hogy a társadalmi és gazdasági egyenlőtlenségek csökkenhessenek.

Tekintve, hogy bár maga a jelenség mára már sajnos széles körben elterjedt, annak megértéséhez mégis elengedhetetlen a finanszírozás fogalmának tisztázása. Ennek körülményei után arra térünk ki részletesebben, hogy ennek milyen szerepe van a lakáspiaci folyamatok átalakulásában (1. fejezet), majd a lakhatás finanszírozásának konkrét példáit mutatjuk be külföldön (2. fejezet) és Magyarországon (3. fejezet). Végül pedig arról írunk, hogy a lakhatás finanszírozásának milyen hatása van a háztartásokra (4. fejezet), illetve hogy milyen közpolitikai beavatkozási pontok képzelhetőek el ezen a téren (5. fejezet).



1. FINANCIALIZÁCIÓ ÉS LAKHATÁS

MIT JELENT A FINANCIALIZÁCIÓ?

A 2008-as válság után ugrásszerűen megnőtt a finanszírozással foglalkozó tudományos és közéleti elemzések száma (*Engelen 2012*), hiszen ismét felerősödött az arra való igény, hogy megértsük, milyen módon tudnak absztrakt pénzügyi fejlemények hirtelen és átható módon kihatni a hétköznapi élet minden területére, a gazdaság minden szegmensére. Fontos azonban látni, hogy a finanszírozás nem egy egyszeri, különleges jelenség a globális történelemben. A globális gazdaságban beazonosíthatóak olyan nagyjából 100-150 évig tartó ciklusok, melyeknek az első szakasza tipikusan a reálgazdaság bővülésére épül, míg a második szakasza a reálgazdaság relatív visszaesésével, és a pénzügyi befektetések relatív súlyának növekedésével jár. Leegyszerűsítve: a finanszírozás szakaszában rengeteg tőke keresi a jól megtérülő befektetési lehetőségeket, és az ipari, termelő beruházások helyett ingatlanokba (*kereskedelmi és lakó*) és pénzügyi termékekbe (*pl. részvények, kötvények*) menekül. A 19. és 20. század fordulója után az 1970-es évektől újra egy ilyen szakaszba ért a globális gazdaság. Vagyis ahhoz képest, amikor a befektetések nagy része közvetlenül a termelésbe irányul (*pl. különböző iparágazatokba*); a finanszírozás olyan időszakokat jelöl, amikor a termelésben a befektetett tőke alacsonyabb hozamokat termel, és emiatt a tőkefelhalmozás alapja egyre inkább a pénzügyi befektetés lesz (*Arrighi 1994*). Ilyenkor a fő szemponttá az válik, hogy a növekvő mennyiségű pénzt a pénzügyi szereplők valahova tegyék, ahol nem veszít az értékéből – ez pedig gyakran az épített környezetbe, ingatlanpiacba való befektetést jelenti (*Harvey 1985*).

A finanszírozást szokták azon keresztül magyarázni, hogy a világ egy adott pontján milyen módon alakítja át például a cégek működését, az államot, vagy a háztartásokat. Másrészt viszont léteznek olyan magyarázatok, melyek szerint a finanszírozás a világszintű kapitalista gazdaság szerkezeti átalakulásából vezethető le. Azaz nemcsak egyes országok lakáspiacai finanszírozódnak, hanem az egész globális gazdaság, ami egyes helyeken különböző formákat ölthet (*Harvey 2010, Aalbers 2015*).

Ebben a mi, magyarországi szempontunkból különösen fontos, hogy a finanszírozás a globális függőségi viszonyok "infrastruktúrájává" válik (*Becker et al. 2013*). Vagyis a finanszírozás helyi jellemzőinek megértésében fontosak azok a tágabb függőségi viszonyok is, melyek a globális gazdaságot jellemzik. A világrendszer-elemzés szerzői szerint a globális gazdaság nagy vonalakban centrum, félperiféria és periféria pozíciójú régiókra tagolódik (*Wallerstein 1976*). Ezek nem feltétlenül konkrét országokat takarnak (*hiszen idővel változhat, hogy adott ország hova tartozik*), hanem inkább bizonyos pozíciókat és szerepeket a kapitalista gazdaság működtetésében. A centrumországok diktálják a gazdaság működési kereteit, technológiát exportálnak és nyereséget vonnak el a perifériás helyzetű területekről, melyek e függő viszonyoknak szisztematikusan kedvezőtlenebb pozícióját foglalják el (*Arrighi 1990, Éber et al. 2014*). A félperifériás országok helyzete speciális amennyiben a perifériás helyzetű országokhoz képest relatív jobb helyzetben vannak, és a centrumból érkező technológiai és termelési transzfer haszonélvezői is lehetnek (*ezek az országok egyszerre a "centrum perifériája" és a "periféria centruma" – Wallerstein 1976*). A kelet-európai régió országai tipikusan ilyen pozíciót foglalnak el (*és ide érthetőek Dél-Európa országai, vagy Dél-Amerika és Ázsia "feltörekedni" igyekvő országai is*).

Az 1970-es évek óta rohamosan nő a világgazdaságban mozgó pénz mennyisége¹, így egyre több pénz áll rendelkezésre és áramlik olyan gazdasági szektorokba és olyan földrajzi helyekre is, melyek korábban nem voltak befektetési célpontok. Emiatt az elmúlt évtizedekben a félperiféria függőségi viszonyaiban is egyre fontosabbá váltak a *(gyakran hitelviszonyokon keresztül megtestesülő)* pénzügyi kapcsolatok, míg korábban a globális munkamegosztás egyenlőtlenségei voltak a függőségek legfontosabb hordozói *(Becker et al. 2015)*. Vagyis továbbra is fontos ugyan, hogy mennyiben vagyunk a német autóipar "összeszerelő üzeme", de egyre fontosabb, hogy mennyire adósodik el az állam, vagy adósodnak el a cégek és háztartások különböző *(gyakran külföldi)* pénzügyi intézetek felé.

A centrumországok felhalmozott tőkéje a (fél)perifériákon befektetési lehetőségeket keres; a befektetés hozamai viszont visszavándorolnak a centrumországokba *(Becker et al. 2013, Pósfai 2018)*. Gazdaságilag fellendülő időszakokban a centrum tőkefeleslegének befektetési terepeivé, "pufferzónájává" válnak a félperifériás országok. Ez egyrészt egy rövid ideig elősegítheti a gazdasági növekedést *(ezzel látszólag előnyökhöz juttatva a befektetési célpont országot)*, másrészt viszont a félperifériás országokon belül egyenlőtlen, hogy milyen szereplők férnek hozzá ezekhez a külföldi forrásokhoz. Továbbá megerősíti a centrumtól való gazdasági függést is, hiszen ezen országok gazdasága elkezd egyre inkább arra berendezkedni, hogy "odacsábítsa" a centrum befektetéseit. A félperifériákra irányuló befektetések azért fontosak a nagy gazdasági szereplők számára, mert itt a viszonylag stabil jogi és intézményi környezet, a fizetőképes *(vagy hitelekkel azzá tehető)* kereslet, és a jövedelmezőség megfelelő kombinációja valósul meg. Alapvetően magasabb hozamelvárások vannak

a centrumon kívül befektetett tőke után: ennek mainstream magyarázata az, hogy ezek a befektetések kockázatosabbak. Fontos viszont az a szempont is, hogy a félperifériás és perifériás országok alapvető jellemzője, hogy külföldi tőkére van szükségük fizetési mérlegük egyensúlyban tartásához, ezért gyakran kedvezőbb feltételekkel, kevesebb korlátozással lehet ezeken a helyeken befektetni. Európai viszonylatban az európai centrum gazdasági szereplői számára azért is különösen kézenfekvő, hogy Dél-Európába és Kelet-Európába fektessenek, mert ott *(az európai uniós jogharmonizáció óta még inkább)* viszonylag kiszámítható és hasonló a jogi környezet, ugyanakkor viszont a magasabb profitabilitási elvárások is érvényesülni tudnak. Válságidőszakban a tőkével rendelkező szereplők ezekből a perifériákra helyezett befektetésekből lépnek ki a leg hamarabb; ezért a perifériák hozzáférése a pénzügyi forrásokhoz rendkívül ingadozó. Ilyen módon válik a finanszírozás a függő gazdasági beágyazódás hordozójává *(Becker et al. 2015)*.

¹ Aalbers és Fernandez szerint ennek négy fő forrása van: (1) az intézményi befektetők növekvő mennyiségű eszközei, melyek 2005-re már a globális pénzügyi eszközök 44%-át tették ki (erre szokás "magánnyugdíjalap-kapitalizmusként" hivatkozni, mivel az ilyen intézmények sok tőkét halmoznak fel, melynek aztán biztonságos és jövedelmező befektetési formákat keresnek); (2) a feltörekvő gazdaságok növekvő kereskedelmi többlete, és az ebből adódó külföldre irányuló befektetések; (3) a laza monetáris politikák, melyek növelik a világgazdaságban jelen levő pénz mennyiségét; (4) és végül a transznacionális vállalatok adóparadicsomokban felhalmozott profitjai, melyek mára nagyjából a világ GDP-jének 30%-át teszik ki *(Aalbers-Fernandez 2016)*.

A LAKÁSPIAC ALAKULÁSÁBAN?

Egy, az utóbbi években hangsúlyossá váló kutatási irány a lakáspiac átalakulásaival foglalkozik a financializáció korszakában. Manuel Aalbers (*a lakhatás financializációjának egyik legelismertebb nemzetközi elemzője*) a növekvő mennyiségű pénzt, mely egyre inkább nyomása alatt tartja az egész gazdaságot, "a pénz falának" (*wall of money*) nevezte (Aalbers-Fernandez 2016; *Isd első lábjegyzet*). A növekvő pénzmenyiség és vagyon a jövedelmek relatív csökkenésével jár: vagyis a világ teljes gazdagságából az 1980 előtti néhány évtizedhez képest egyre kisebb mértékben részesülnek bérjellegű jövedelmük alapján az emberek, és egyre nagyobb arányban tőkejövedelmekből. Leegyszerűsítve: az "akinek van, annak adatik" társadalmi mobilizációt gátló elve egyre jobban érvényesül a világban. A financializációs időszakok jellemzője, hogy a befektetések kiemelt célpontjává válik az ingatlanpiac, és azon belül is különösen a lakáspiac, hiszen a válságokkal terhelt gazdasági időszakokban ez általában biztonságos és kiszámíthatóan megtérülő befektetési formának számít, ami kevésbé függ a gazdaság ingadozásaitól (Harvey 1985, Aalbers-Christophers 2016). Ez a jelenség korábbi hasonló ciklusokban is megfigyelhető: a nagy urbanizációs hullámok és reprezentatív város-átépítések (mint Párizs a 19. század közepén vagy Budapest a 20. század elején) is tekinthetőek financializációs folyamatok eredményének.

A lakás tehát a piaci szereplők szempontjából kiemelt befektetési terméknek számít, de ugyanakkor, a háztartások szempontjából egy vagyon-felhalmozási eszköz is lehet – egyrészt a lakásárak emelkedésén keresztül, másrészt pedig azáltal, hogy a lakáshitelek fedezetéül szolgál (Aalbers-Fernandez 2016). A magán-adósság (vagyis háztartásoknak nyújtott hitelállomány) 1980 és 2010 között a GDP 50-60 százalékáról a GDP 110 százalékára nőtt 17 fejlett gazdaságú országban (Jarda et al. 2014, idézi Aalbers-Fernandez 2016). És ezen a kintlevő hitelállományon belül pedig különösen nőtt a jelzáloghitelek aránya. Vagyis a háztartási adósság egyre inkább a lakhatáshoz kapcsolódóan keletkezik, és ez a világ gazdasági növekedése szempontjából is jelentős. Mindebből az is látszik, hogy a gazdasági növekedés étosza felől szemlélve miért éri meg egyre több jelzáloghitelt kihelyezni.

Ezen kívül a lakáspiaci befektetéseknek nagy az értékmegtartó ereje is, hiszen – elsősorban a nagyvárosi lakáspiacokon – ritkán fordul elő, hogy az ingatlanok veszítsenek értékükből. A befektetők a leginkább jövedelmező szegmenseket keresik, ami a lakáspiaci egyenlőtlen-ségek növekedéséhez vezet. Ez azt jelenti, hogy bizonyos helyeken sokkal meredekebb lesz a lakásárak emelkedése, mint máshol, és így sokkal nehezebb lesz lakáshoz jutni bizonyos városokban vagy városrészekben, illetve lesznek olyanok, akik kiszorulnak a lakásköltségek emelkedése miatt. Vagyis a jövedelmi és vagyoni különbségek egyre élesebben leképeződnek a lakáspiacon és a lakáshoz jutás lehetőségein keresztül. További jelenség a financializáció során, hogy pénzpiaci intézmények (például befektetési alapok) megjelennek lakáspiaci szereplőként, vagy fordítva, lakáspiaci szereplők (például lakáskezelő társaságok) jelennek meg tőzsdei szereplőként vagy kezdenek pénzpiaci forrásokat gyűjteni (ahelyett, hogy csak "klasszikus módon" bankhiteleket vennének fel). Mindez ahhoz járul hozzá, hogy a lakhatáshoz való hozzáférés egyre inkább alárendelődik a pénzügyi megtérülés logikájának.

A lakás- és pénzpiaci folyamatok Magyarországon is egyre nagyobb mértékben befolyásolják, hogy milyen módon tudják a háztartások megoldani a lakhatásukat (Pósfai 2018). Mindez annak ellenére is igaz, hogy Magyarországon hagyományosan a legtöbben saját erőből oldják meg a lakhatásukat: akár építkezéssel, akár úgy, hogy megtakarításokból és családi támogatással vásárolnak. Az állami szerepvállalás a lakáshoz jutásban a rendszerváltás után (bár ez a folyamat már az 1980-as években indult) különösen lecsökkent: az állami lakásállomány nagy részét privatizálták és a lakáscélú kiadások drasztikusan lecsökkentek az állami költségvetésben. Ezt a helyzetet az elmúlt években tovább nehezíti, hogy a háztartások jövedelme lassabban bővül, mint amilyen mértékben a lakásárak növekednek (ami a finanszírozási időszakok jellemzője mindenütt). Az önerőből elérhető lakhatás lehetőségei így folyamatosan szűkülnek sok háztartás számára, amit piaci forrásokkal (pl. lakáshitel), vagy a tágabb rokonság erőforrásaival tudnak csak pótolni.

Ugyanakkor fontos látni, hogy ezek nem egymástól élesen elkülönülő folyamatok: a lakáshoz jutás piaci és háztartási forrásai egymással szorosan összefonódnak, és még a tisztán háztartásinak tűnő logikát is egyre inkább befolyásolja a pénzpiaci logika. Jó példa lehet erre, hogy a tágabb család egyes tagjainak munkavállalási mintázatait meghatározhatja, hogy egy lakáshitelt fizetni kell a családban, vagy hogy családtagok egymásért vállalnak kezességet a bank előtt. A finanszírozási folyamatok tehát egyrészt alakítják azt, hogy a háztartások milyen módon és milyen áron tudnak lakáshoz jutni, hogy ezt hogyan tudják finanszírozni, illetve azt is, hogy a lakáshoz jutás terhei hogyan csapódnak le a tágabb háztartási, rokonsági viszonyokban.



2.

A LAKHATÁS FINANCIALIZÁCIÓJÁNAK MEGJELENÉSI FORMÁI A VILÁGBAN

A fent leírt folyamatok a világ különböző részein különböző formákban jelennek meg. Ennek néhány példáját írjuk le a következő szakaszban. Az alább leírt finanszírozási formák nem csak az itt megemlített földrajzi területen (*vagy országban*) jellemzőek, viszont az egyszerűség kedvéért egy-egy konkrét példán, eseten keresztül írjuk le őket.

VÁLSÁG ÉS SUBPRIME

HITELEZÉS AMERIKÁBAN

A pénzügyi piacok és lakhatás összekapcsolódása a 2008-as gazdasági válság során az amerikai lakáshitelezés bedőlésével vált széles körben láthatóvá. A gazdasági válság előtti időszakban az Egyesült Államokban volt talán a leghatékonyabban megoldva, hogy az egyéni háztartásokat a lakáshitelezésen keresztül összekapcsolják a pénzügyi piacokkal. A kihelyezett hitelek fedezetét jelentő jelzálogleveleknek volt egy másodlagos piaca, ahol befektetők több ezer "összecsomagolt" lakáshitelt egyben vásárolhattak meg. A jelzáloghitel-csomagokban vegyesen voltak jobb minőségűnek számító stabilabb, illetve kockázatosabb hitelek is, így elvileg a csomagok átlagos kockázata alacsonyan maradhatott. Ebben a modellben a lakáshitelezés forrásai a pénzügyi piacokról származtak: befektetők adtak pénzt háztartásoknak az erre szakosodott jelzálogbankokon keresztül lakásvásárlásra (*ezt a folyamatot jól összefoglalja a "The Big Short" (A nagy dobás) című 2015-ös film*).

A háztartások szempontjából ez a modell azért volt kockázatos, mert a piaci szereplők piacbővítő stratégiái egyre több hitel felvételére ösztönözték azokat a háztartásokat is, akik számára ez aránytalanul nagy terhet jelentett a jövedelmükhöz képest. A lakáshitel a legnagyobb összegű háztartási hitel, ezért fontos kérdés, hogy a hitelfelvétel milyen kockázatot jelent a háztartás számára.

A válság előtti amerikai lakáshitelezés alacsonyabb jövedelmű háztartásokra kiterjesztett szegmenseire gyakran használják a "subprime" jelzőt, ami arra utal, hogy befektetési szempontból azok a jelzálogcsomagok, melyekben sok ilyen alacsonyabb státuszú háztartás hitele volt, alacsonyabb minőségűnek számítottak. Ennek a gyakorlatnak a másik része, hogy az alacsonyabb jövedelmű háztartásoknak rosszabb feltételekkel (*drágábban, rövidebb futamidőre stb.*) nyújtottak hiteleket a bankok (*Aalbers 2011*). Itt tehát az a befektetési logika érvényesült, hogy az amerikai háztartások minél szélesebb körének tudjanak hitelezni úgy, hogy közben a hitelt kihelyező bankok vagy a forrást biztosító pénzügyi szereplők kockázatai által voltak csökkentve, hogy a különböző "minőségű" hitelek vegyesen képeztek befektetési csomagokat, és hogy a kockázatosabb szegmensekben magasabb díjakat számoltak fel.

A válság végül eldöntötte, hogy az alacsonyabb státuszú háztartások hitelezése valóban kockázatos befektetés volt – viszont a pénzügyi piacok bedőlésének fő kárvallottjai mégiscsak a háztartások voltak, akiknek a változó kamatok miatt megugrott a tartozásuk, az ingatlanpiaci bezuhanás miatt elértéktelenedett a házuk, amit más megoldás híján gyakran a bank árverezett el (*Aalbers-Fernandez 2016*).

INTÉZMÉNYI LAKÁSTULAJDON

NYUGAT-EURÓPÁBAN

Számos nyugat-európai országban (pl. Németország, Franciaország, Dánia, Svájc, Egyesült Királyság, Hollandia) elterjedtek az olyan szervezetek, melyek sokezer lakást tulajdonolnak és adnak bérbe. Ennek léteznek non-profit és for-profit formái is, és jogi szempontból lehetnek cégek, szövetkezetek vagy non-profit szervezetek. Amennyiben missziójuk, hogy megfizethető lakhatást biztosítsanak, gyakran kapnak valamilyen állami vagy önkormányzati támogatást is. Ezekben a szervezetekben közös, hogy lakásaik megépítéséhez (vagy ritkább esetben megvásárlásához) nagy mennyiségű pénzt kell megmozgatniuk. Ezért a lakáspiacba befektetni akaró tőke számára ezek a bérlakásokat kezelő szervezetek kézenfekvő befektetési célpontok. Nehezítő körülményt jelentenek a bérlakáspiaccal kapcsolatos szabályozások (illetve esetenként e szervezetek belső üzletpolitikája), viszont a nagyobb volumen miatt sokkal egyszerűbb és kockázatmentesebb befektetés, mint az egyéni háztartásoknak való hitelezés. Ez pedig a válság utáni években a bérleti szektor finanszírozásához vezetett olyan helyeken, ahol ez jelentős lakásállományt képvisel (Fields-Uffer 2014).

Németországban a legnagyobb arányú az intézményi tulajdonú bérlakásállomány, ezért talán ott figyelhetőek meg a legérzékenyebben ezek a folyamatok. A válság utáni években a német lakáspiac kiemelt befektetési célpont maradt, amikor másutt (különösen a periférikus piacokon) csökkentek a lakáspiacra irányuló befektetések. A spekulatív források beáramlása miatt sok olyan lakáskezelő társaság, non-profit cég kezdett profitorientáltabb tevékenységet végezni, melyek addig megfizethető áron biztosítottak lakásokat. Ez a bérleti szektorban való áremelkedéseket hozott, és a hagyományosan megfizethető német lakáspiacon is egyre nagyobb társadalmi feszültségek jelentkeztek.

Az Európai Unió szintjén zajló folyamatok is ráerősítettek mindenütt a lakáskezelő társaságok piacosodására. Az uniós versenyjogi szabályok a megfizethető lakásokat (is) fenntartó társaságoknak nyújtott állami támogatásokat versenykorlátozónak minősítette, ami sok esetben arra kényszerítette ezeket a szervezeteket, hogy nagyobb arányban piaci forrásokból finanszírozzák működésüket. Ilyen módon ezek a szervezetek is finanszírozódtak; egyre jobban integrálódtak a pénzpiaci intézmények által keretezett működési logikába (EAC 2018, p.32).

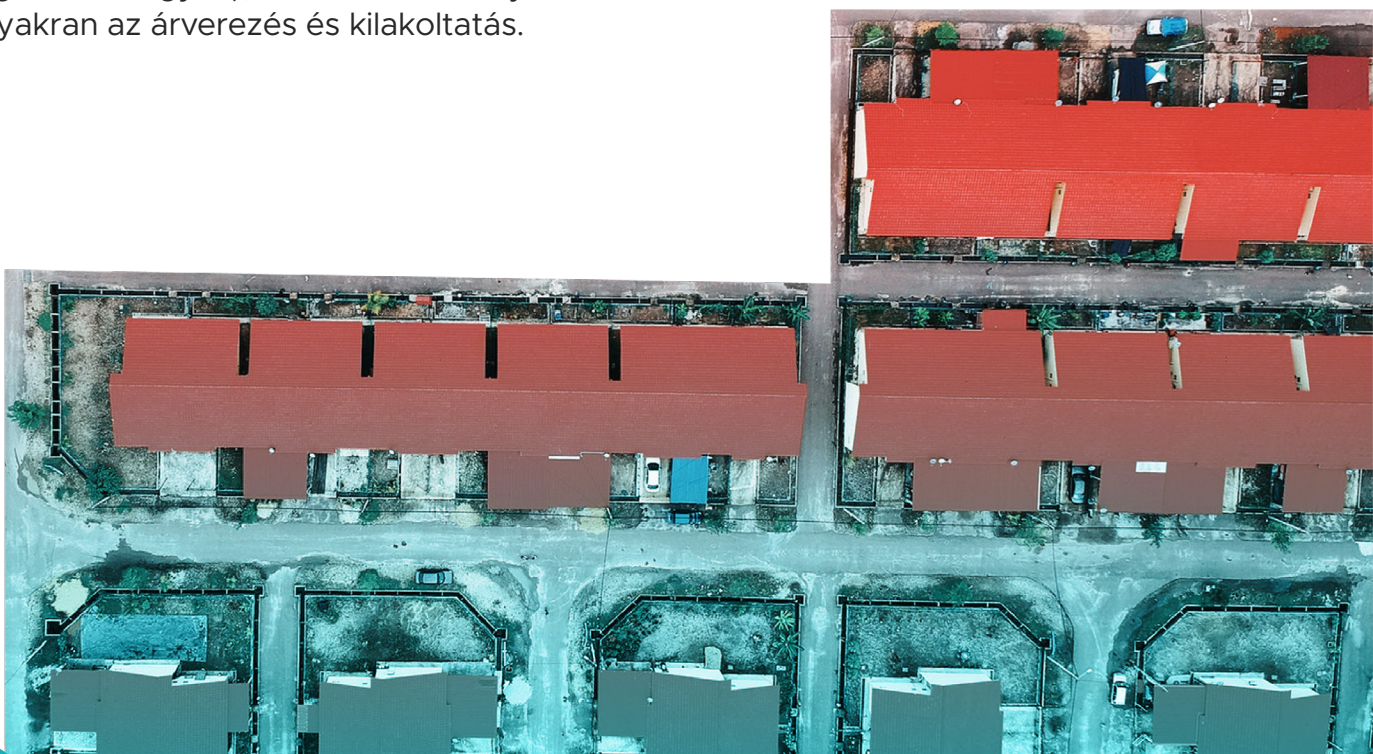


DÉL-EURÓPÁBAN A VÁLSÁG UTÁN

A válság utáni lakáspiaci finanszírozás az olyan helyeken is új formákat ölt, ahol korábban az egyéni lakáshitelezés volt a tőkekihelyezés fő formája. Spanyolországban a válság után bedőlő hitelesek házeit, lakásait nagy nemzetközi pénzügyi alapok vásárolták fel és jelenleg bérlakásokként üzemeltetik. Ennek talán legismertebb példája a Blackstone nevű hatalmas alapkezelő cég tevékenysége, amely a válság után a bedőlő hitelesek házáinak árveréseken való felvásárlásával hatalmas lakásvagyonot épített fel, melyet bérleti szektorként üzemeltetett *(többek között ennek messzire nyúló következményeiről szól a "PUSH" című dokumentumfilm). (Érdekes fejlemény, hogy idén a Blackstone elkezdte eladni ezeket a házakat, ami összefüggésben lehet azzal, hogy a hitelezési és lakásvásárlási szintek újra rekordokat döntenek – Duberstein 2019.)*

A válság utáni felvásárlásokat az tette lehetővé, hogy a bedőlt lakáshitelesek lakásait elérvezték. A fizetésektelen hitelek felmondása és az árverések az érintett bankok üzletpolitikáján túl a tágabb finanszírozási folyamatokkal is összefüggenek. Az Európai Központi Bank politikájának része volt 2017 után, hogy az európai bankokat portfóliótisztításra ösztönözze *(ECB 2017)*. Ez azt jelenti, hogy a nem fizető hiteleket a bankok vagy leírták *(vagyis elkönyvelték veszteségként)*, vagy végrehajtást kezdeményeztek, vagy a hiteleket követeléskezelőknek adták el *(ezek a cégek a lejárt, nem-fizető adósságok behajtását végzik, és bankok is eladhatják nekik a fizetésektelen hiteleiket)*. Ezek a lépések piaci értelemben szükségesek ahhoz, hogy újabb hitelezés indulhasson el *(illetve hogy a lakáspiac elég "likvid" legyen)*, és következményük pedig gyakran az árverezés és kilakoltatás.

Az újabb hitelkihelyezést elősegítő intézkedések szorgalmazása részben azzal függ össze, hogy ebben az időszakban a válság utáni recessziót követően ismét felpörgött az európai gazdaság, és ismét nőtt a nyomás a tőkefelesleg kihelyezésére. A válság utáni alacsony kamatszintek eredményeképp is *(ami miatt kevésbé éri meg a pénzt bankban tartani)* ismét rengeteg pénz kereste a biztonságosabb befektetési formákat. Ez pedig a válság utáni évek leállását követően újra a lakás- és ingatlanpiac felé terelte a kihelyezésre váró tőkét. Így a korábbi hitelezési hullám után bedőlő lakáshitelek miatt kiürített lakások most a Blackstone-hoz hasonló globális cégek profitját növelik a magas lakásbérleti díjakon keresztül.



Kelet-Európát, köztük Magyarországot függő finanszírozás jellemzi (Becker et al. 2013, Becker et al. 2015, Pósfai et al. 2018). Ez a fogalom röviden azt jelzi, hogy adott helyen a finanszírozási folyamatok annak a tágabb gazdasági függőségi viszonyoknak a keretében bontakoznak ki, melyet az első szakaszban elemeztünk. A függő finanszírozás fontos jellemzői, hogy (1) ezeken a helyeken sokkal kevésbé érhetőek el hosszú távú pénzügyi források, mint a centrumgazdaságokban, illetve hogy (2) a rendelkezésre álló források volatilisak (*ingadozó jellegűek*). E jellemzőknek többféle következménye van a lakáspiacra is: a centrumországokhoz képest tipikusan csak rövidebb futamidővel és magasabb kamatra lehet hitelt felvenni, és bizonyos időszakokban még ilyen rosszabb feltételekkel sem érhetőek el a hitelek. A hitel felvétel lehetőségein kívül is elmondható, hogy az ingadozó módon elérhető források miatt instabilabb a függő finanszírozás által érintett országok lakáspiaca (Pósfai 2018).

A magyar és más kelet-európai lakáspiacokon magas a magántulajdonú lakások aránya. Ennek oka a hiányzó állami szerepvállalás és a rendszerváltás utáni drasztikus lakásprivatizáció. Erre a politikai döntések nyomán létrejött helyzetre ráerősít, hogy a piaci szereplők relatív magas hozamokra vannak berendezkedve a régióban, így nincs olyan szereplő, amelynek megérné bérlakásokat üzemeltetni, hiszen az csak jóval hosszabb idő alatt térül meg, mint a lakáseladás után realizálható profit. Ezért a beruházók eladásra építenek csak lakásokat, a bankok pedig vásárlásra adnak egyéni lakáshiteleket, emiatt a tulajdonszerzésen kívül alig lehet kiszámítható, stabil lakhatáshoz jutni. Erre pedig Magyarországon az állami lakástámogatások rendszere is folyamatosan ráerősít a rendszerváltás óta.

Mindez összefügg azzal a strukturális tényezővel, hogy a világgazdaság félperifériás helyzetű területein nem (*vagy sokkal kisebb mértékben*) elérhetőek hosszú távú (*hosszú lejáratú*) pénzügyi források, mivel a finanszírozók is biztosítani akarják magukat, hogy "nem szorulnak be" egy kockázatosabbnak tekintett befektetésbe, egy kevésbé prosperáló gazdasági helyzetű országban. Ennek pedig az a következménye, hogy a helyi finanszírozók is rövid távú forrásokból fedezik a hitelkihelyezéseiket. A magyarországi bankok gyakran néhány hónapra vesznek fel forrásokat, melyeket aztán folyamatosan meg kell újítani. Az 1-2 éves források már viszonylag hosszú távúnak számítanak ebben a kontextusban, ami viszont egy lakáshitel futamidejéhez képest még mindig nagyon rövid. Ezek a sűrű refinanszírozások a banki oldalról drágítják és kevésbé kiszámíthatóvá teszik a hiteleket a háztartási oldalon.

Az elérhető források rövid lejáratán kívül a függő finanszírozás másik fontos jellemzője az elérhető források volatilitása, ingadozó jellege. Amikor tökebőség van a piacokon, akkor az hirtelen rázúdul Kelet-Európára, azonban mikor válság vagy recesszió van és szűkösebbé válnak az erőforrások, akkor ezekről a piacokról lehet a legkönnyebben kivonulni. Ez az ingadozás nehezen tervezhetővé teszi a lakásfinanszírozási rendszereket, ami pedig nehezíti a kiszámítható, megfizethető lakhatás megteremtését.

A félperifériás államok az ingadozás hatásainak mérséklése helyett gyakran ráerősítenek arra. Magyarországon például az elmúlt húsz évben mindig akkor jelentek meg a hitelkihelyezést támogató lakáspolitikai eszközök (*például a kamattámogatott hitelek vagy legutóbb a családok otthonteremtési kedvezménye*), amikor tökebőség volt a piacokon és egyébként is bővült a lakáshitelezés. Ilyen módon a válság utáni években Európán belül a félperiféria országainak háztartásai (*és azon belül is különösen az alsó-középosztálybeli háztartásai*)

nyelték el az európai válságkezelés árának egy jelentős részét (Becker et al. 2015). Ez elsősorban amiatt történt, mert a válság utáni általános megszorítási politikák erőteljesebben sújtották az európai periféria országait: a megszorítási politikák és az ebből fakadó bércsökkenések pedig végső soron a háztartások csökkenő jólétét okozzák. Másrészt a lakáshitelezésen, különösen annak devizaalapú formáján keresztül ennél közvetlenebbül is érintette az európai válságkezelés a félperiféria háztartásait, hiszen annak költségeit az emelkedő kamatszinteken keresztül jelentős részben rájuk terhelték.

Mielőtt a következő részben rátérünk a lakáspiaci finanszírozás jelenlegi magyarországi formáira, a térségből a horvátországi és a lengyelországi folyamatokat mutatjuk be.

Horvátországban a válság előtt a nagyrészt külföldi tulajdonú bankszektor a kelet-európai lakáspiacokról való erőforrás-elvonás csatornájává vált. A válság előtti hitelkihelyezés nagyobb arányban célozta a háztartásokat, mint a vállalatokat, mert a háztartási hitelezés könnyebben "automatizálható", egységesíthető, mint a vállalati, és ezért gyorsabban lehet nagyobb volumeneket elérni. A Nyugat-Európából való tőkekihelyezés az eltérő kamatszintek (és a támogató állami keretrendszer) révén nagyon jövedelmező volt, és a devizahitelezés eszközével a függő lakáspiaci finanszírozás kézzelfogható formáját teremtette meg. A Kelet-Európába való tőkekihelyezés jövedelmező jellegét jól illusztrálja, hogy az itt aktív bankok profitjának egy jelentős része a régióból származott (nagyobb arányban, mint ami a kelet-európai operációik aránya volt a teljes bankcsoporton belül). Például az osztrák bankrendszer teljes profitjának 42%-a a kelet-európai régióból származott 2007-ben. A két legnagyobb osztrák bank esetében pedig az adózás előtti jövedelmük 64%-a (Erste) és 78%-a (Raiffeisen) keletkezett a kelet-európai piacokon 2008 júniusában (Pósfai et. al 2018).

Mindez a válság előtti magyarországi helyzet szempontjából is releváns, ahol a horvátországihoz nagyon hasonló függő, devizatranzakciók által finanszírozott lakásfinanszírozási rendszer alakult ki. A válság után a követeléskezelési piac változásai világítottak rá arra, hogy a finanszírozás nem szűnt meg a válsággal, csak annak intézményei alakultak át: a horvát végrehajtási törvény átalakításával és külföldi követeléskezelő cégek piacnyerésével hatékonyabbá és a háztartásokat jobban szorongatóvá vált a görgetett tartozások behajtása (erről lásd: Mikus, kiadás alatt).

Lengyelországban a rendszerváltás utáni lakáspiaci folyamatoknak egy speciális eleme (ez kevés más kelet-európai országban történt csak így), hogy az állami bérlakásoknak egy részét nem a bennük élő bérlőknek privatizálták, hanem a második világháború végi tulajdonosoknak vagy azok örököseinek adták vissza (ez alól a restitúciónak nevezett folyamat alól természetesen kivételt képeztek az államszocialista időszakban épített lakások). Annak ellenére, hogy ez csak a teljes lakásállomány töredékét érintette², fontos következménye, hogy létrejöttek nagy lakástulajdonosok (hiszen az államszocialista időszak előtt is egy tőkés tulajdonosa volt egy-egy bérlőnek), a bérlőknek pedig az állam helyett egy új piaci főbérlő került a feje fölé. Ezek a régi-új tulajdonosok általában több pénzt szerettek volna látni ingatlantulajdonukból, mint amit a nyomott lakbérek lehetővé tettek: bérleti díjakat emeltek, illetve kilakoltatták a bérlőket és új lakásfejlesztéseket hoztak létre.

A restitúció következményein kívül (ami leginkább Varsóban volt jellemző), a többi kelet-európai országhoz hasonlóan Lengyelországban is elsősorban az egyéni lakáshiteleken és külföldi tulajdonú bankszektoron keresztül alakult ki egy függő lakásfinanszírozási rendszer a 2000-es évek elején, ami jelentős mértékben hozzájárult a lakhatás finanszírozásához (Büdenbender 2017).

² <https://www.theguardian.com/cities/2017/dec/18/stole-city-soul-warsaw-reprivatisation-chaos>

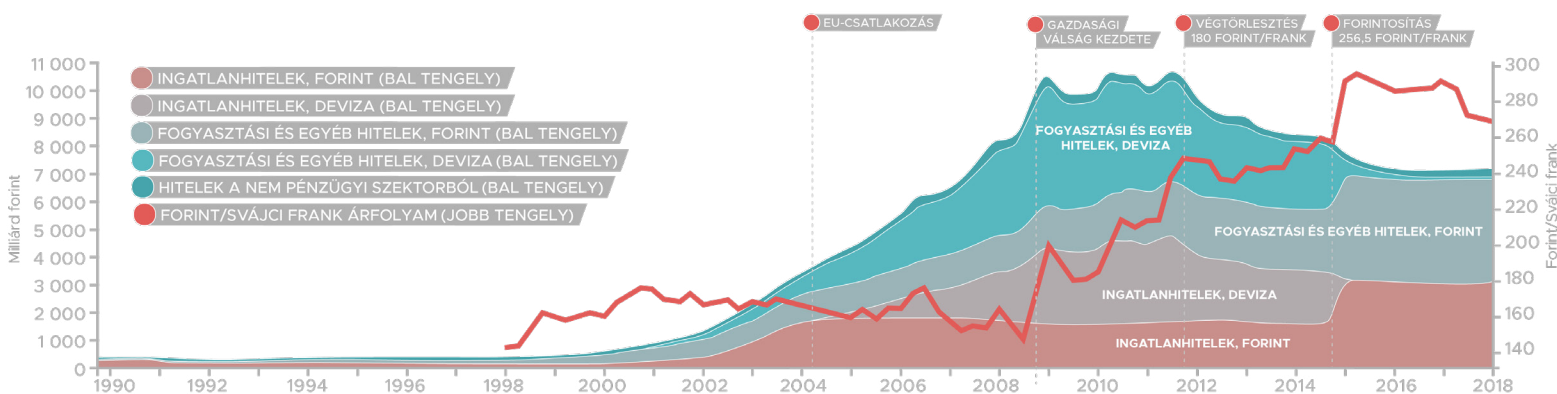
3. A LAKHATÁS FINANCIALIZÁCIÓJA MAGYARORSZÁGON

Az alábbiakban elsősorban a válság utáni magyarországi folyamatokra koncentrálnak. A válság előtti években a devizahitelezés a lakhatás függő finanszírozásának a háztartásokra nézve egyik legkockázatosabb formáját hozta létre Magyarországon. Ennek leépítésével sokan azt gondolják, hogy a lakhatás és pénzpiacok kapcsolata meg lett bontva, meg lett oldva. Ugyanakkor ettől a logikától egy ország lakáspiaca nem tud olyan egyszerűen függetlenedni, ezért a következő szakaszban rámutatunk a lakhatás finanszírozásának jelenleg érvényesülő egyéb formáira.

A HITELEZÉS FELFUTÁSA A VÁLSÁG ELŐTT

Magyarországon a lakhatás finanszírozása leginkább a lakáshitelezés elterjedésén keresztül érhető tetten, azzal együtt, hogy más formáira is találunk példát, mint például az egyre növekvő számú befektetési célú lakásvásárlás, vagy a követeléskezelő cégek belépése az ingatlanal fedezett követelések piacára. A pénzügyi logika érvényesülése a magyar lakáspiacon természetesen nem új jelenség, viszont a széles körben elérhető lakáshitelezés intézményi és piaci kialakulásával elmélyült és a korábbi évtizedekhez képest meghatározóbbá vált. A 2000-es évek elején induló lakáshitelezési hullámhoz egyrészt szükségesek voltak a helyi szabályozási változások (melyek közül talán a legfontosabb az 1997-es jelzálogtörvény volt, mely lehetővé tette a jelzáloggal fedezett kereskedelmi banki lakáshitelezést Magyarországon) és a kormány által 2001-ben bevezetett kamattámogatott hitelek (Hege-düs-Somogyi 2016). Másrészt viszont a világszintű hitelezési boom, a halmozódó tőkefelesleg befektetési szükséglete is hajtotta a folyamatot (Kolozsi et al 2015, Pósfai 2018). Mindezek hatására a háztartási hitelállomány a 2001 és 2008 közötti időszakban gyors ütemben növekedett (1. ábra).

A HÁZTARTÁSOK ELADÓSOTTSÁGA (MILLIÁRD FORINT, 1989-2018)



Forrás: BAjomi-Pinkasz 2018³ Adatok forrása: MNB

1. ÁBRA

³ <https://habitat.hu/mivel-foglalkozunk/lakhatasi-jelentesek/lakhatasi-jelentes-2018/eladosodottsag-es-hatrdle-kossag/>

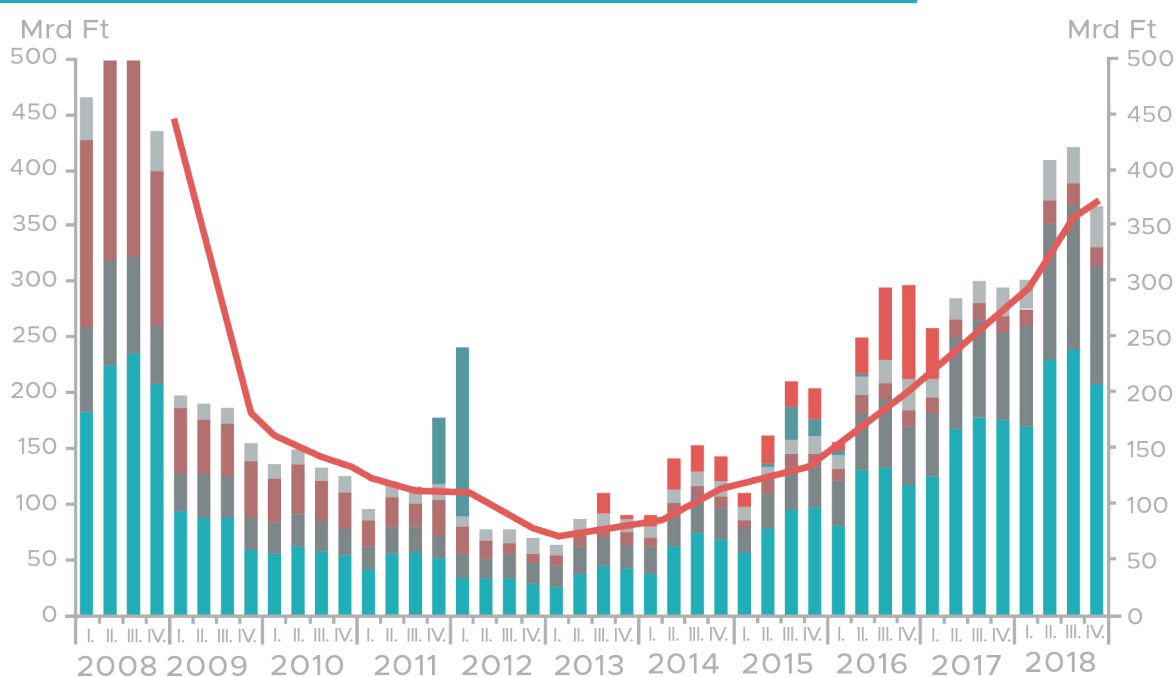
Magyarországon 2004 után, az államilag támogatott hitelek kivezetésével a devizahitelezés gyorsan teret nyert. Ez pedig explicit módon külső függőségű lakásfinanszírozási struktúra kialakulásához vezetett: a háztartások a devizahiteleken keresztül közvetlen módon ki voltak szolgáltatva a pénzügyi változásoknak (Gagyí-Jelinek 2017). Ennek rendkívül súlyos társadalmi és gazdasági következményei a válság utáni években látszottak meg, amikor az árfolyamváltozás és a kamatszint-emelkedések miatt sokan fizetéképtelenné váltak.

A FINANCIALIZÁCIÓ ÚJ FORMÁI

ÉS INTÉZMÉNYEI A VÁLSÁG UTÁN

A devizahitelezés által okozott társadalmi károk, és az ezzel kapcsolatban szerveződő mozgalmak hatására 2011-től intézkedések sorozata szüntette be az újonnan folyósított devizahitelek nagy részét, illetve biztosított különböző kedvezményes kiszállási lehetőségeket (Hegedüs-Somogyi 2016). Viszont a "devizahiteles-mentő" intézkedések nagy része csak a jobb helyzetű adósoknak kedvezett. A rosszabb anyagi helyzetű adósok számára ezek az intézkedések nem oldották meg az eladósodás problémáját. Például akinek nem volt annyi pénze, hogy a hiteltartozását egy összegben kedvezményesen visszafizesse (amikor a "végtörlesztés" erre lehetőséget adott), azok általában forintalapú hitelt vettek fel azért, hogy ezt meg tudják tenni. 2011 végén és 2012 elején emiatt egy rövid időszak alatt nagy volumenű új forintalapú hitelkibocsátás is volt (2. ábra). Ez nagyjából a végtörlesztést igénybe vevők 25%-át jelentette – viszont akik nem voltak hitelképesek, azok nem tudtak ezzel a lehetőséggel sem élni, és 2014 végi teljes átváltásig ("forintosítás") benne kellett maradniuk devizahitelük törlesztésében (Kolozsi et al. 2015).

AZ ÚJ HÁZTARTÁSI HITELKIBOCSÁTÁS



Forrás: MNB

2. ÁBRA

2015 elején a devizahitelek forintosítása nyomán sem tűnt el a meglévő adósságteher; vagyis a kormány arra vonatkozó kommunikációja, hogy a devizahiteles kérdést ezennel "megoldottnak tekinti" erősen túlzónak tekinthető. Azzal együtt, hogy ezek után az árfolyamkockázat ki volt iktatva, és a Kúria 2014 júniusi jogegységi határozata alapján jogtalanak nyilvánított túlfizetéseket az adósoknak megtérítették (Koloszi et al. 2015).

Bár a kormány lezártnak tekinti a devizahitelesek ügyét, valójában az adósságok új formában, de megmaradtak és továbbra is adósságcsapdában tartanak számos háztartást. Ezenkívül a finanszírozás a 2015 óta tapasztalható lakáspiaci fellendülés kontextusában új formákban is jelentkezik. Ezeket tekintjük át a következőkben.

AZ ADÓSSÁG ÁTKERÜLÉSE

KÖVETELÉSKEZELŐ CÉGEKHEZ

A devizahitelesekre vonatkozó kilakoltatási moratóriumot⁴ 2016. március elsejével feloldotta a kormány, és ezzel behajtható piacot teremtett az ingatlanfedezett lejárt hiteltartozásoknak. Mindeközben a Magyar Nemzeti Bank ajánlásokat fogalmazott meg a kereskedelmi bankok számára, hogy tisztítsák ki nemteljesítő hitelportfóliójukat: vagyis adják el vagy írják le azokat a követeléseket, amelyeket nem tudnak behajtani. Így 2016 második felében felpörgött a nemteljesítő lakáshitelek eladása követeléskezelő cégeknek. Ilyenkor az adós szempontjából nem szűnik meg a tartozása, hanem mindössze egy másik szereplőnek tartozik, amely agilisabban próbálja behajtani a tartozást. Bár ezek az adósok a banki statisztikákban már nem szerepelnek, az adósságuk továbbra sem szűnt meg⁵.

A követeléskezelő cégek különböző üzleti modellek szerint működnek. A legnagyobbak közül több nemzetközi cég európai szintű stratégiát folytat, és forrásaik is az európai pénzpiacokról származnak. A követeléskezelési piac felpörgésének fontos oka, hogy ezen keresztül is relatív nagy biztonsággal lehet magas hozamokat elérni, vagyis a bedőlt hitelesek tartozásai egy újabb formában is profitábilis befektetési eszközzé válnak (Mikus, kiadás alatt). A háztartásoktól való tőkeelvonásnak ez egy újabb csatornája, ahol az eredeti tartozáson felül a büntetőkamatok és különböző díjak rendkívüli mértékben növelhetik az eredeti tartozást. A követeléskezelők ezzel a fajta befektetéssel ott tudnak jelentős szereplővé válni, ahol sok bedőlt hitel van, vagyis ahol korábban túlterjeszkedett a kockázatos lakáshitelezés. A háztartási adósságra fókuszáló nagy nemzetközi követeléskezelő cégek tehát a félperifériás finanszírozás jellemző jelenségének tekinthetők.

⁴ A fizetésektől mentes devizahiteles adósokra vonatkozóan 2009 óta életben volt egy kilakoltatási moratórium, amit többször módosítottak, 2015-ben részben feloldottak, majd 2016 márciusára teljesen eltöröltek. Ez az intézkedés időleges felfüggesztést adott annak érdekében, hogy a devizahitelezésből fakadó társadalmi válság kárait mérsékelje, és hogy az ingatlanárak zuhanását is fékezze.

⁵ https://index.hu/gazdasag/ingatlan/2015/09/30/kilakoltatasi_moratorium_devizahitel_ingatlanhitel_hitel/

SZEMÉLYI KÖLCSÖNÖK

ÉS EGYÉB PÉNZINTÉZETEK

A háztartási hitelezésben a fogyasztási hitelek, személyi kölcsönök a lakáshiteleken túl fontos csatornája a tőkefelesleg kihelyezésének. Ahogy a 2. ábrán láttuk, a mostani hitelezési hullámhoz jelentős mértékben hozzájárulnak ezek a fedezetlen, vagyis jelzálog-terheléssel nem járó hitelek. 2018-ban a teljes háztartási hitelállomány nagyjából felét, körülbelül 3000 milliárd forintnyi hitelállományt a nem-lakáshitelek (*fogyasztási hitelek, személyi kölcsönök*) tették ki (*Fellner-Marosi 2019*). Újdonság, hogy az utóbbi időben a személyi kölcsönök nagy részét (*kb. 75%-át*) nem a klasszikus fogyasztási célokra veszik fel, és egy jelentős részük összekapcsolódik a lakásfinanszírozással (*ibid*). Azoknak lehet például megoldás egy nagyobb összegű személyi kölcsön, akik valamilyen okból nem jutnak lakáshitelhez, vagy akik számára fontos a hitelfolyósítás gyorsasága (*egy személyi kölcsön elbírálása sokkal kevesebb idő*) a gyorsan pörgő lakáseladások miatt. A gyorsaság a felújítási célra felvett hitelek esetében is számíthat. További ok lehet a személyi kölcsön lakáscélra való használatára, ha egy háztartásnak nincs elegendő tőkéje egy lakáshitelhez szükséges önerőhöz. Ezek a folyamatok annak ellenére jellemzőek, hogy a személyi kölcsönök esetében átlagosan több mint kétszer magasabb kamatok jellemzőek, mint egy klasszikus lakáshitelnél: míg a személyi kölcsönök átlagos kamatszintje 2018-ban 13,5-14,5% között volt, a lakáshiteleké 5,4-5,9% között volt (*Fellner-Marosi 2019*). Mindennek az is lehet a következménye, hogy épp az alacsonyabb jövedelmű (*tehát lakáshitelhez nem hozzáférő*) háztartások kell, hogy egy drágább termékkel oldják meg a lakhatási gondjaikat.

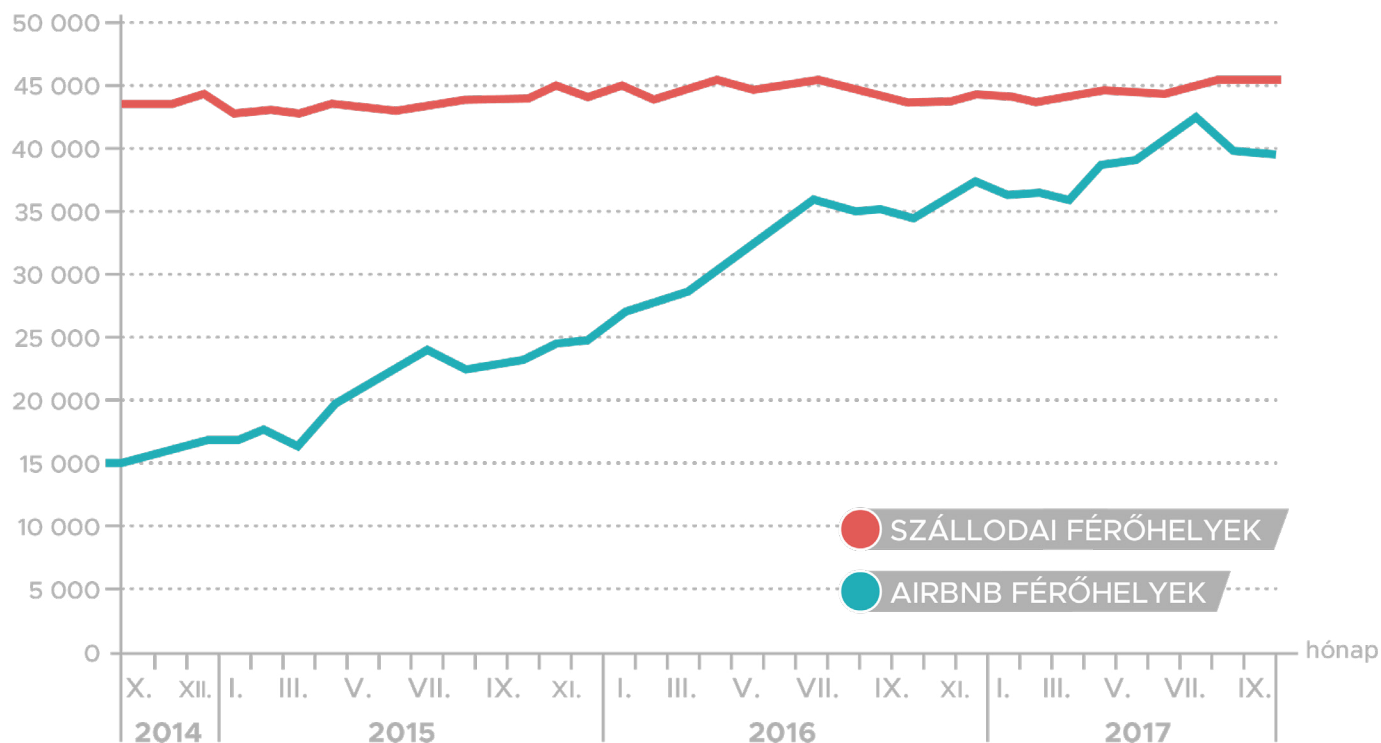
A szegény háztartások számára drágán folyósított hiteleknek egy másik példája a kisebb összegű személyi kölcsönöket vagy gyorskölcsönöket nyújtó cégek köre, melyek üzletpolitikájába jobban belefér a kockázatosabbnak tekintett ügyfelek hitelezése is (*pl. Provident*). Ezekkel a gyorskölcsönökkel sokszor akut megélhetési gondokat, lakásfelújítási költségeket vagy másik hitelek törlesztését fedezik a háztartások (*Gosztonyi 2018*). Ilyen módon a háztartások megélhetési (*és lakáshoz jutási*) gondjaira (az állami szerepvállalás hiányában) olyan megoldások érhetőek el, melyek végső soron különböző pénzüpi szereplők számára előnyösek.

BEFEKTETÉSI CÉLÚ LAKÁSVÁSÁRLÁS

A magyarországi befektetési célú lakásvásárlások számának növekedése nagyjából 2014-től kezdődően a piacon elérhető növekvő mennyiségű likvid tőke elhelyezésének egy formája (*Pósfai 2018*). A befektetési célú lakásvásárlás még a lakáshitelezési fellendülés előtt indult be, és a válság után éledező lakáspiac egyik legelső jele volt. A befektetési célú lakásvásárlások jellemzően olyan városrészekre koncentrálnak, melyek eleve keresettek, ilyen módon pedig tovább emelkedik az ott található lakások ára. Amennyiben a befektetési céllal vett lakást alacsonyabb áron hosszú távra bérbeadják, az hozzá tud járulni a lakáspiaci nyomás enyhítéséhez. Ha viszont üresen hagyják vagy magas hozamelvárásokkal adják ki, akkor csökken a lakhatási céllal elérhető lakások köre. A befektetési céllal vásárolt lakások hasznosításának szélsőséges formája a rövid távú, turisztikai szálláshely-szolgáltatás (*pl. Airbnb*). Ez a jelenség egyre inkább terjed a világ nagyvárosaiban, így Budapesten is, és az állandó lakhatásra használható lakások körét csökkenti. Budapesten a Központi Statisztikai Hivatal adatai szerint 2010 és 2016 között 5992-ről 23.059-re nőtt a "fizetővendéglátás"

(vagyis nem szálloda) kategóriába tartozó szálláshelyeken kiadott férőhelyek száma (Jancsik et al. 2018). Ez tehát közel négyszeres növekedést jelent hat év alatt; azzal együtt, hogy ezek az adatok csak a helyi önkormányzatoknál regisztrált szálláshely-szolgáltatókat fedik le, a valóságban tehát ennél jóval magasabb lehet az ilyen formában kiadott szálláshelyek száma. Becslések szerint 2017-re már 40.000 férőhely volt az Airbnb-n keresztül elérhető Budapesten (Jancsik et al 2018).

A SZÁLLÁSFÉRŐHELYEK SZÁMA BUDAPESTEN



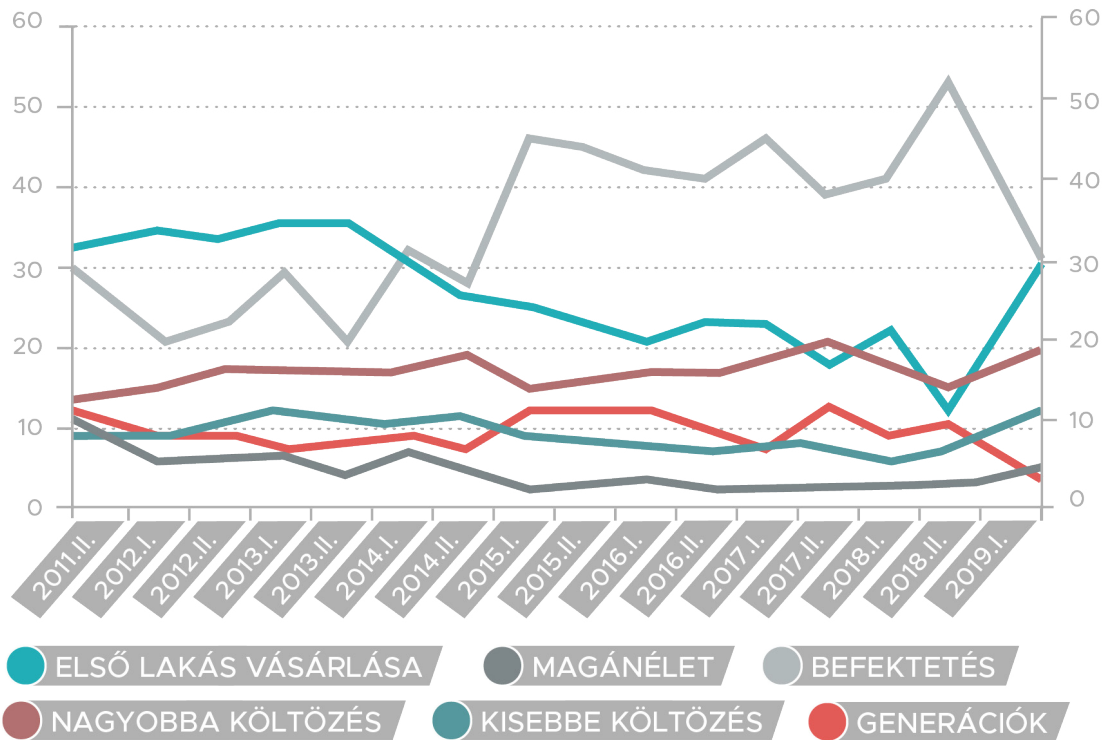
Forrás: KSH (szállodák), saját számítás (Airbnb). Jancsik et. al 2018, p.271.

3. ÁBRA

2014/2015 óta Magyarországon (elsősorban a nagyvárosokban, azon belül is kiemelt módon Budapesten) egyre több a befektetési céllal vett lakás. Az MNB lakáspiaci jelentése és piaci szereplők becslései alapján 2018 végén a lakásvásárlások közel 50%-a befektetési céllal történt. Budapesten kívül alacsonyabb arányú a befektetési céllal való lakásvásárlás, de még ott is 25% körül van (MNB 2019). Ennek egyik oka, hogy a társadalom felső rétegeiben az utóbbi években nőtt a megtakarítások volumene, amit az alacsony kamatszintek miatt nem érte meg betétekben tartani (Pósfai 2018). Ez a helyzet kicsiben lemodellezi azt, ami globális szinten is történik a lakhatás finanszírozása kapcsán.

A BUDAPESTI LAKÁSVÁSÁRLÓK MEGOSZLÁSA

A LAKÁSVÁSÁRLÁS CÉLJA SZERINT



Forrás: MNB 2019, DunaHouse adatok alapján

4. ÁBRA

Összességében tehát a válság utáni években Magyarországon is átalakult az, hogy a lakhatás pénzpiaci kitétsége milyen csatornákon keresztül és milyen intézményi keretben jelenik meg. Ezek az intézményi változások azonban nem jelentik azt, hogy a tágabb finanszírozási tendencia csökkenne. A devizahitelezés megszüntetése csupán a lakáshitelezés egy formáját szüntette meg és nem magát a jelenséget. Az utóbbi években a kormány olyan módon alakította át a lakásfinanszírozáshoz kapcsolódó intézményrendszert, hogy annak haszna egy új, hazai (a kormányhoz kötődő) gazdasági elit érdekeit szolgálja. Ennek eszköze egyfelől a bankszektor jelentős részének hazai tulajdonba vétele volt (melyhez az állam egyrészt forrásokat biztosított, másrészt olyan módon alakította a szabályozási környezetet, ami ennek a folyamatnak kedvezett, harmadrészt pedig saját maga is tulajdonossá vált), másfelől pedig a hazai gazdasági elit kezében levő ingatlanpiaci cégek megerősítése. Tehát nem a finanszírozási tendencia változott meg, csupán az, hogy ki profitál belőle (Gagyí-Jelinek-Pósfai-Vigvári 2019).

4. A LAKHATÁS FINANCIALIZÁCIÓJA A HÁZTARTÁSOK SZEMPONTJÁBÓL

Mit jelent a lakhatás finanszírozása a háztartások szempontjából? Milyen hatással vannak a hétköznapi életben a lakhatási lehetőségekre a pénzügyi szempontok? A lakhatás területét azért különösen fontos a finanszírozási folyamatokkal összefüggésben vizsgálni, mert ebben nagyon közvetlen módon kapcsolódik össze a tágabb pénzügyi logika az egyes háztartások túlélési lehetőségeivel, hétköznapi gazdálkodásával. Ahogy az első szakaszban részletesebben kifejtettük, a lakhatás finanszírozása azon jelenségek összességét jelöli, ahogy a lakhatás bekerül a tágabb pénzügyi logikába. 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.

A korábbiakban már utaltunk rá, hogy a finanszírozási logika azt is jelenti, hogy a lakhatás a háztartásoktól való erőforrás-elvonás terepévé válik. Ez amiatt történik, mert azzal párhuzamosan, ahogy a lakások egyre inkább befektetési célponttá válnak, egyre kevésbé tud érvényesülni használati értékük. Vagyis nem az fogja meghatározni az árakat, hogy milyen szükségleteket elégítenek ki, hanem inkább az, hogy mennyi pénz áll rendelkezésre a megvásárlásukra (ezt jól illusztrálja, ahogy például a CSOK bevezetésével megemelkedtek a lakásárak (Pósfai 2018): ugyanazon lakás "társadalmi hasznossága" pont ugyanannyi, csak több pénz állt rendelkezésre annak megvásárlására), illetve hogy milyen pénzügyi hasznot tudnak hajtani. A háztartásoktól való erőforrás-elvonást úgy lehet érteni, hogy a háztartásoknak nem annyi pénzt kell kifizetniük a lakhatásukra, amennyi annak létrehozásához, fenntartásához minimálisan szükséges lenne, hanem annyit, ami a lakás piacon elvárt hozamokat realizálja a hitelezők vagy befektetők felé. Mivel ma Magyarországon elsősorban piaci szereplők vesznek részt a lakás piac működtetésében, a lakások építésében vagy finanszírozásában, szükségszerű, hogy a profitabilitás lesz az elsődleges szempont. Ahhoz, hogy ez másképp legyen, olyan szereplőkre lenne szükség, melyek elsődleges célja a lakhatási szükségletek kielégítése.

Fontos megjegyezni, hogy Magyarországon továbbra is meghatározó az, hogy sok háztartás elsősorban a saját és közvetlen környezete erőforrásaira támaszkodva teremti meg lakhatását, mindenféle piaci forrástól, pénzügyi terméktől függetlenül. Ahogy egyre nehezebb pusztán önerőből biztosítani a lakhatást, úgy vonódnak be egyre többen a piaci, pénzügyi logikába ezen a téren. A legérdekesebb talán épp azoknak a pontoknak a vizsgálata, ahol a piaci logika összekapcsolódik a háztartások reprodukciós (azaz társadalmi újratermelő) logikájával, mert ezek a pontok mutatják meg, hogy a lakhatáson keresztül hogyan csatornázódnak a háztartás széles értelemben vett erőforrásai a piaci szereplők felé. Az alábbiakban ennek néhány formáját tekintjük át.

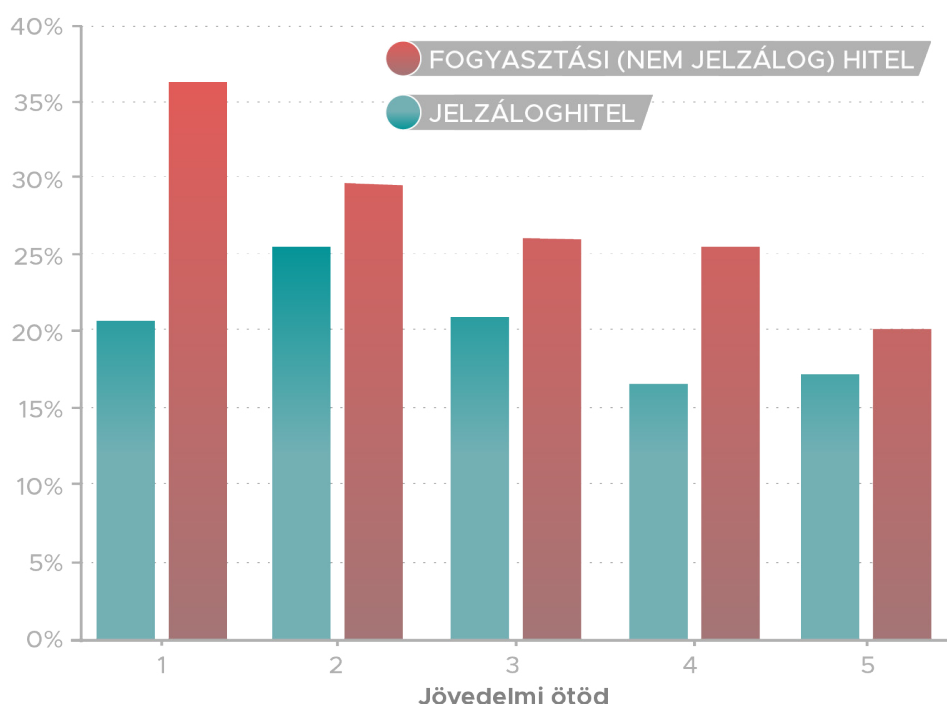


Egy lakáshitel papírforma szerint relatíve kockázatmentes és a pénzügyi mozgásteret bővítő konstrukció lehetne: az ideáltipikus esetben az adósnak van fix (és elégséges szintű) jövedelme, amelynek egy kiszámítható részét hiteltörlesztésre költi, ami nem lehetetleníti el a megélhetését, a végén pedig lesz egy olyan saját tulajdonú ingatlana, amire saját erejéből nem lett volna pénze. Nyugat-Európában vagy más kiszámíthatóbb gazdasági folyamatokkal és magasabb jövedelemszinttel rendelkező országokban ez gyakran így is történik, viszont Magyarországon és az ehhez hasonló gazdasági pozíciójú (félperifériás és perifériás) országokban kevésbé.

Gyakori jelenség, hogy a hitel a tágabb családi erőforrások kiaknázásának kontextusába ágyazódik be (Gagyi-Jelinek-Pósfai-Vigvári 2019). Ez történhet például olyan módon, hogy a hitelt ténylegesen felhasználó helyett valaki más veszi fel a hitelt, aki hitelképesnek minősül, vagy hogy egy másik családtag ingatlanára terhelik a jelzálogjogot. A visszafizetés során is gyakori a tágabb családi erőforrások mozgósítása; a devizahitelek megugrott törlesztőrészleteinek fizetése érdekében például Magyarországról sokan mentek külföldre munkát vállalni (Váradi 2018). További jelenség a létező hitelek újabbakkal való megtoldása annak érdekében, hogy az eredeti hitelt ne mondja fel a pénzügyi helyzet. A továbbgyűrűző terhek akkor váltak különösen nehezen kezelhetővé, amikor a válság utáni években megugrottak a korábbi lakáshitelek törlesztőrészletei. Mindez azt eredményezi, hogy (különösen az alacsonyabb jövedelmű háztartások esetében) a hiteltel felvétel gyakran az egész rokonságot sújtó adósságspirálba torkollik. Ez különösen annak fényében fontos, hogy az alsó két jövedelmi ötödben magasabb a hitellel rendelkező háztartások aránya, mint a magasabb jövedelmi csoportokban (Boldizsár et al. 2016, idézi Bajomi-Pinkasz 2018 – lsd 5. ábra).

A HÁZTARTÁSOK HITELÁLLOMÁNYA

NETTO VAGYONI HELYZET ALAPJÁN



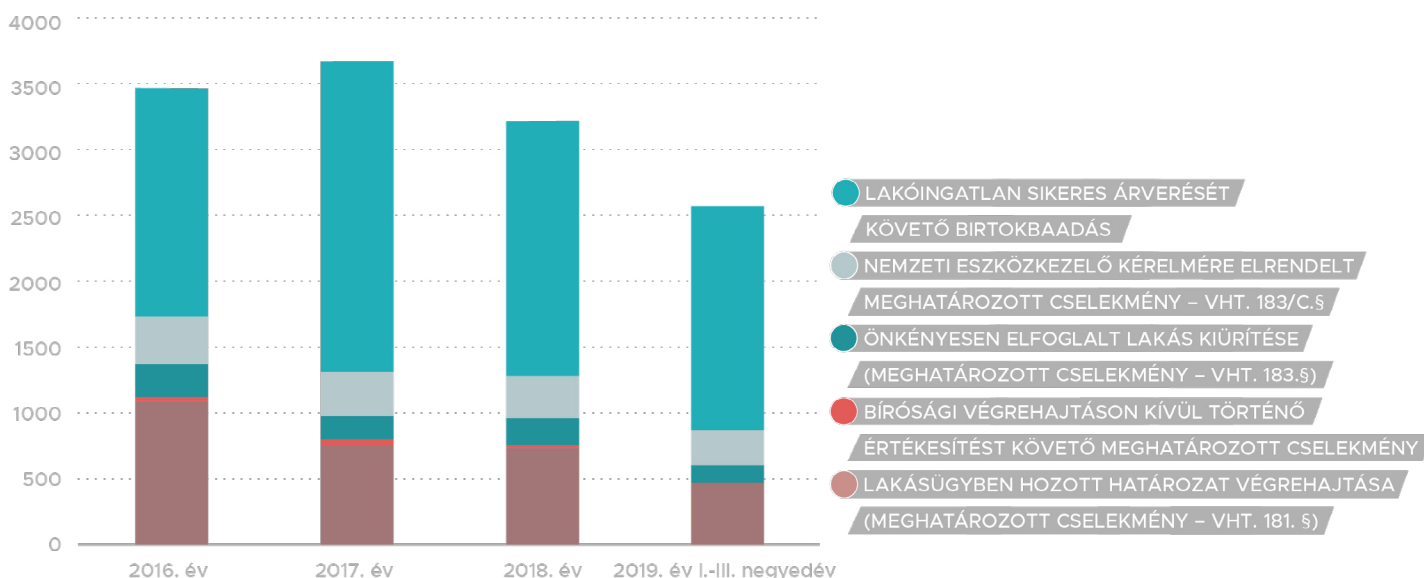
Adatok forrása: Boldizsár et al. 2016. Forrás: Bajomi-Pinkasz 2018.

5. ÁBRA

A (fél)periférikus elhelyezkedésű országokban jellemző alacsonyabb jövedelemszintek és rosszabb hitelnyújtási feltételek összességében azt eredményezik, hogy a lakhatás finanszírozására tett kísérletek gyakran vezetnek végül lakásvesztéshez is. A lakásvesztés legszélsőségesebb formája a kilakoltatás, melyből a Magyar Bírói Végrehajtói Kar (MBVK) adatai szerint 2018-ban Magyarországon átlagosan 8,5 jutott egyetlen napra (hétvégéket, ünnepnapokat, és a téli kilakoltatási moratórium 5 hónapját is számítva).

INGATLANNAL KAPCSOLATOS

VÉGREHAJTÁSI CSELEKMÉNYEK - MBVK



Forrás: MBVK 2019, saját szerkesztés.

6. ÁBRA

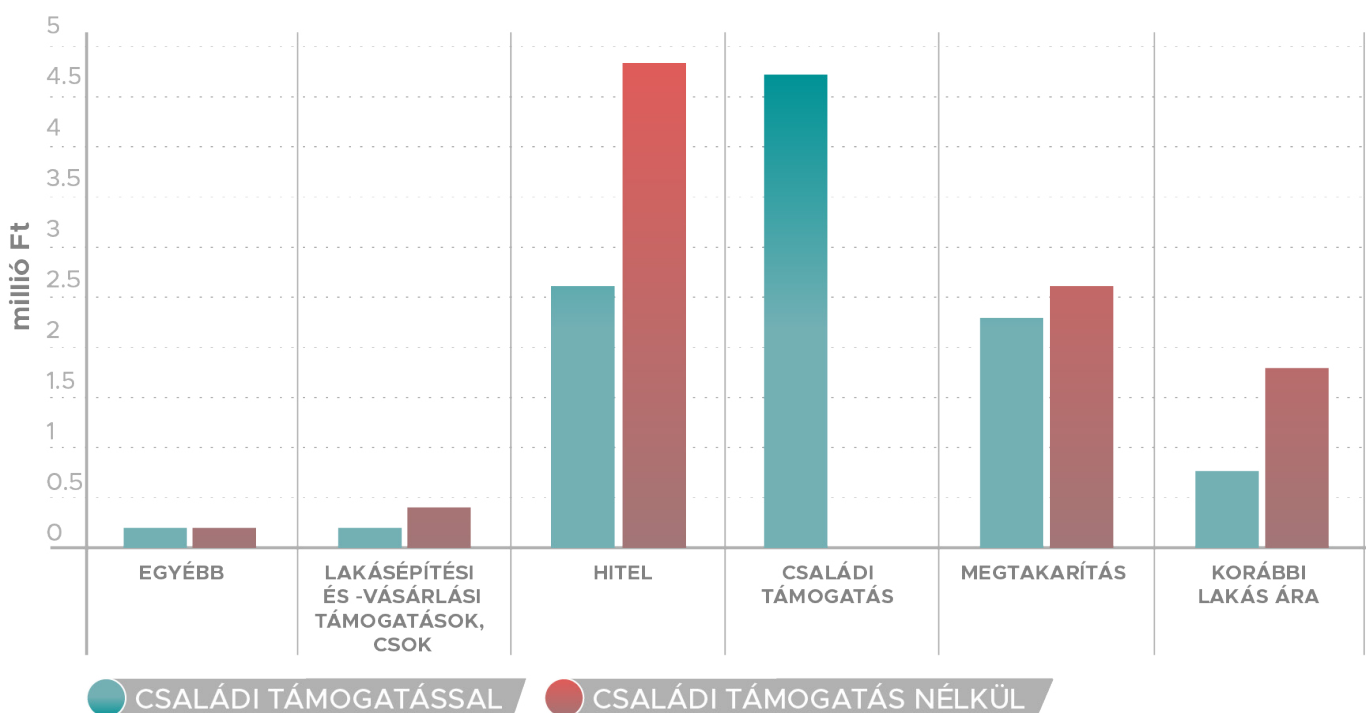
Amennyiben a háztartások egyesével állnak szemben nagy piaci szereplőkkel, akkor szükségszerűen a tőlük elvont erőforrásokból épül a piaci szereplő haszna. A kérdés ezért az, hogy milyen feltételek teljesülése esetén van arra lehetőség, hogy a lakáshitelezés a háztartás számára is haszonnal járjon (olyan értelemben, hogy pénzügyi helyzetének veszélyeztetése nélkül valóban biztosítani tudja a lakhatását). A nagyrészt hitelezésen alapuló lakáspolitikáé absztraktabb kritikája, hogy mindenképp a növekedés logikájába illeszkedik; hiszen a kamatfizetésen keresztül a pénzügyi szektor növekedéséhez járul hozzá (Plostajner 2019). Ilyen módon a háztartásoktól elcsatornázott erőforrások

átkerülnek egy olyan gazdasági rendszerbe, melynek domináns logikája a profitnövelés. Ezzel szemben az lenne kívánatos, hogy a lakásfinanszírozásban és -tulajdonlásban részt vegyenek olyan nonprofit / etikus intézmények, melyek az egyes háztartások és a nagyobb, pénzforrásokat biztosító piaci szereplők között állnak. Ha például vannak olyan bérlakásokat üzemeltető lakáskezelő társaságok, melyek professzionális módon tudnak forrásokat bevonni, lakásépítési telkeket keresni, állami / önkormányzati valamint másik piaci szereplőkkel egyeztetni, akkor a későbbi lakóknak mindezzel nem kell foglalkozniuk, és nem kell nekik irreálisan nagy kockázatot vállalniuk a finanszírozás előteremtésében.

Az eladósodás tágabb kerete a magántulajdon által dominált lakáspiac minden kelet-európai országban, így Magyarországon is. Míg az EU-ban átlagosan 63% a lakástulajdonosok aránya, addig a kelet-európai országokban 90% körüli ez az arány (Tagai 2019). Amennyiben a hosszú távon kiszámítható(nak tűnő) lakhatás megszerzésének egyetlen módja a tulajdonszerzés; olyan háztartások is meg fognak tenni mindent egy lakás megvásárlása érdekében, akik számára ez aránytalanul nagy pénzügyi teherrel jár. Ma Magyarországon elsősorban azok vesznek fel hitelt, akik nem tudják más módon (pl. saját megtakarításokból, családi segítséggel vagy örökléssel) megoldani a lakástulajdonlást (Pósfai 2018). A fiatalok körében különösen jellemző, hogy akik nem rendelkeznek családi támogatással, azok több hitelt vesznek fel (körülbelül kétfélmillió forinttal több hitelt egy lakásvásárlás esetében – lsd 7. ábra). A hitelfelvételt tehát elsősorban szükségből és nem pedig befektetési lehetőségként veszi igénybe a háztartások többsége. Ezt az is alátámasztja, hogy a befektetési célú lakásvásárlások nagy része az ingatlanközvetítők elmondása alapján készpénzes vásárlással történik (Pósfai 2018).

A 35 ÉV ALATTIAK

LAKÁSVÁSÁRLÁSÁNAK A FORRÁSA (2015)



Forrás: KSH 2016, Szerkesztés: Habitat for Humanity Magyarország, 2019.

7. ÁBRA

Nagyon vékony viszont az a határ, ami a lehetőség és a csapda között húzódik: akik a leginkább rá vannak szorulva a tulajdonszerzés hitellel való finanszírozására, azok alacsonyabb és kiszámíthatatlanabb jövedelmük miatt eleve rosszabb feltételekkel tudnak csak hitelhez jutni, és a törlesztésekkel való megcsúszás veszélye is nagyobb. Ezen kívül az alacsonyabb jövedelmű háztartások számára később a magántulajdonú lakás fenntartása is nehézségekbe ütközhet. Utóbbi igaz sok olyan szegény lakástulajdonosra is, akik az 1990-es évek drasztikus lakásprivatizációjának következtében kerültek olyan helyzetbe, hogy egy költségessége miatt nehezen fenntartható lakásban élnek. A háztartások hosszú távú eladósodása tehát többféle módon is összefügg a lakhatás finanszírozásának tágabb folyamataival Magyarországon.

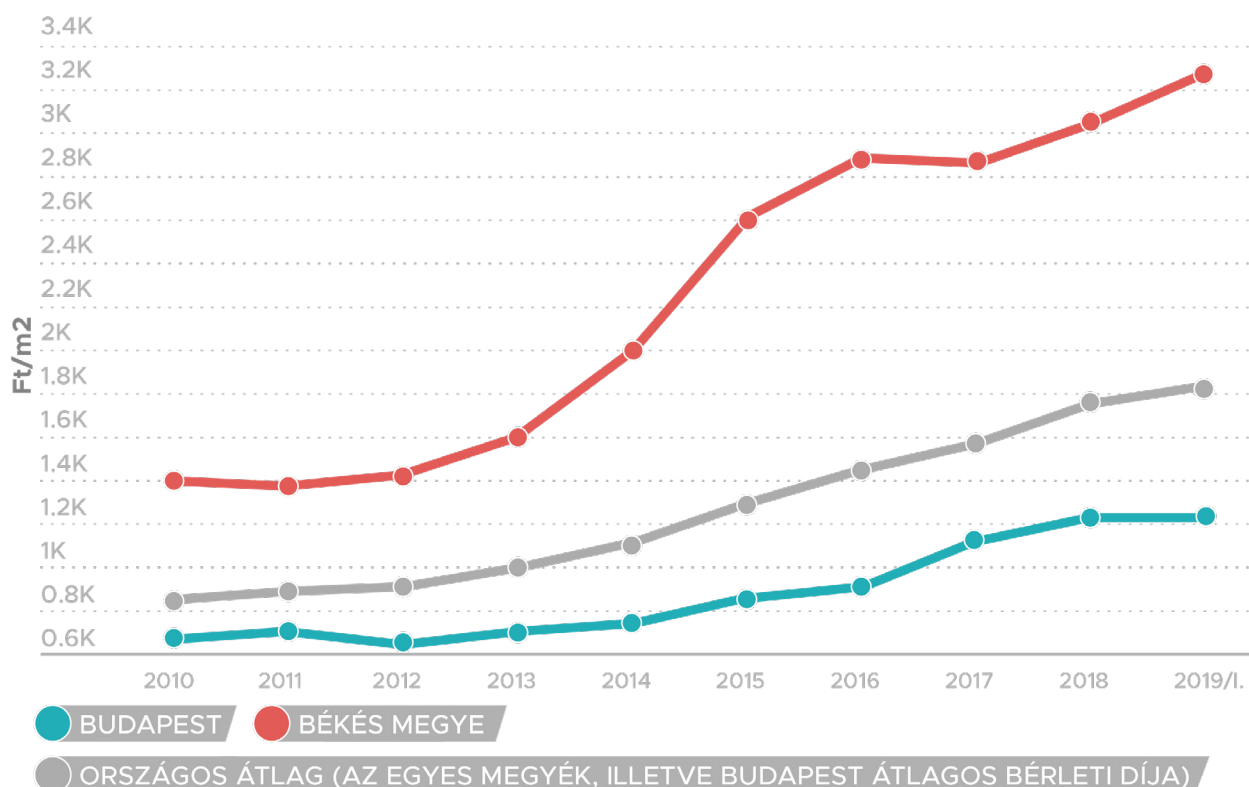
EMELKEDŐ LAKÁSBÉRLETI DÍJAK

Többek között az előző szakaszban leírt befektetési célú lakásvásárlás, illetve általában az emelkedő lakások következtében a lakásbérleti díjak is folyamatosan emelkednek. Ez különösen extrém az olyan városokban, ahol a magánbérleti piac rosszul vagy sehogyan sem szabályozott – Budapesten és a többi magyar városban a jelenlegi törvényi szabályozás miatt jelenleg ez a helyzet. Az emelkedő bérleti díjak a lakástulajdonosok számára magasabb hozamokat jelentenek, ami a befektetési, pénzügyi szempontok lakhatáson keresztül való erőteljesebb érvényesülését tükrözi.

A Jófogás nevű online portál adatai szerint 2010 és 2019 között a meghirdetett albérletárak országosan több mint duplájára (*vagyis több mint 100%-kal*) nőttek; Budapest esetében pedig ugyanebben az időszakban ez az arány 130%-os (*Ámon-Balogi 2019 – lsd 8. ábra*). Mindeközben a bérek nem nőttek hasonló ütemben, ezért a bérelt lakásban élők számára a lakhatás megfizetése egyre nehezebbé vált.

KIADÁSRA MEGHIRDETETT

LAKÁSOK HAVI BÉRLET DÍJA (2010-2019)



Forrás: Jófogás.hu 2019, szerkesztés: Habitat for Humanity Magyarország, 2019.

8. ÁBRA

A KSH 2018-as felmérése alapján Budapesten egy átlagos, 54 négyzetméteres lakás bérleti díja átlagosan 115.000 forint havonta – úgy, hogy ebbe az átlagba a korábbi bérleti szerződések, illetve az ismerőstől bérelt lakások is beletartoznak (*KSH 2019*). A pusztán piaci alapon és újonnan kiadott lakások bérleti díja tehát ennél jóval magasabb is lehet, különösen a belvárosi kerületekben.

TERÜLETI KISZORULÁS

Az áremelkedéssel összefügg a területi kiszorulás, mely sokféleképpen érintheti a háztartásokat. Ennek egyértelmű formája, ha valaki egy hitel törlesztőrészletét nem tudja fizetni, ezért eladja lakását és "kijebb" költözik (*külvárosba, agglomerációba, zártkertbe stb.*), ahol alacsonyabbak az ingatlanárak. Sok ilyen eset volt a válság utáni években Magyarországon különböző helyein. A kiszorulás másik látványos esete, amikor a háztartásoknak a piaci vagy önkormányzati bérlakásokból kell elköltözniük az általános áremelkedés vagy kilakoltatás miatt.

A hitellel való lakásvásárlás alternatíváinak hiánya, az emelkedő lakásárak, az új építésű lakásokra adott különböző állami támogatások (*akár a háztartásoknak adott juttatásokon keresztül, akár a beruházók támogatása a csökkentett újlakásépítési áfán keresztül*) a szuburbanizáció erősödésének irányába hatnak. Ennek oka, hogy itt érhetőek el építési telkek, illetve ide költöznek azok, akik a támogatások hatására tudnak vásárolni. A kiszorulás tehát olyan módon is megragadható, hogy a tulajdont szerző, vásárlásukat hiteltől finanszírozó háztartások nagy arányban költöznek agglomerációs településekre a nagyobb városok környékén (*Pósfai 2018, KSH 2018*).

A HÁZTARTÁSOK

MOZGÁSTERÉNEK BESZŰKÜLÉSE

Egy hitelbírálat során meg kell felelni a bank kategóriái szerint "rendes hiteles" háztartás képeznek, melynek ideáltípusa a határozatlan idejű munkaszerződéssel rendelkező, bérből élő (*de nem alacsony jövedelmű*) kisgyerekes pár. A lakáshoz jutás lehetőségei (*különösen a gyerekszám alapján kapható állami támogatások*) a háztartások életpálya-tervezését bizonyos irányba igazítják; a lakásfinanszírozás pedig ezáltal az állami családpolitika eszközévé is válik. A hosszú évekre vállalt hiteltörlesztés pedig mind a munkavállalás, mind a családi helyzet szempontjából szűkíti az egyének mozgásterét, meghatározza jövőbeli döntéseiket (*Plostajner 2019*).

A lakhatás pénzügyi kitérségének tehát személyes szintű következményei is vannak. A rossz lakáskörülmények az élet minden területére kihatnak az egészségi állapottól a társas viszonyokon át a munkaerő-piaci helyzetig. Ha csak az eladósodás szűkebb esetét vesszük, akkor ennek is rendkívül messzire gyűrűző hatásai vannak az egyén életében. Az adósok a tartós stressz hatására drasztikusan romló egészségi állapotról vagy megromló családi kapcsolatokról számolnak be

(*Mikus, kiadás alatt*). Egy hitel felmondása, a fennálló tartozás növekedése (*a halmozódó büntetőkamatok és eljárási díjak miatt*), a behajtó megkeresései folyamatos pszichológiai terhet rónak az adósokra. A végrehajtás során az adós jövedelméből automatikusan le lehet vonni a tartozást, ami sok adóst arra kényszerít, hogy ne vállaljon legálisan munkát vagy hozzátartozók bankszámláját használja. Ez egyértelmű módon korlátozza a jövőbeli megélhetési lehetőségeket is.

5.

JAVASLATOK BEAVATKAZÁSI PONTOK

A lakáspiaci finanszírozás elleni fellépés lehetőségeibe minden olyan beavatkozás beleértendő, amely csökkenti annak lehetőségét, hogy a lakás befektetési termékké váljon. Ennek az adott ország kontextusától függően rengeteg formája lehet, viszont minden esetben kulcsfontosságú a tulajdon kérdése.

A köztulajdonú és közösségi tulajdonú lakásállomány megléte, számottevő mérete kritikus jelentőségű, hiszen ez tudja a tulajdonosi szerkezeten keresztül garantálni a profitlogika érvényesülésének korlátozását. Ehhez korlátozni szükséges a köztulajdonú lakások eladását, illetve meg kell határozni, hogy adott városokban vagy városrészekben a teljes lakásállománynak minimum hány százalékát tegyék ki a köztulajdonú lakások.

Mivel Magyarországon a lakáspiaci finanszírozás egyik legfontosabb csatornája az egyéni lakáshitelezés, fontos lenne, hogy ne a magántulajdon legyen az egyetlen hosszú távú lakhatási megoldás. A jelenlegi helyzet újratermeli az adóssággal küzdő és szegény (vagy *elszegényedő*) lakástulajdonosok körét.

Ehhez több megfizethető árú és kiszámítható módon elérhető bérlakásra lenne szükség, amelynek eléréséhez több út is vezethet. Egyrészt megvalósítható olyan intézkedések által, melyek a magánszemélyek bérlakásba való befektetéseit ösztönzik és szabályozzák, vagy az egyéni tulajdonosok bérletre szánt lakásait kezelik (utóbbira példa a lakásügynökség modellje), másrészt a bérlakásokat fejlesztő, tulajdonló és kezelő szervezetek létrehozása, megerősítése által. Ez utóbbiak a háztartások és pénzügyi szereplők közé ékelődve a megfizethetőséget és a háztartások védelmét szolgálnák. Ez a modell alkalmasabb a nagyobb léptékű növekedésre, jobban szabályozható és méretgazdaságosabban működtethető. A lakásokat tulajdonló cégek különböző jogi formákban működhetnek (például nonprofit cégek, lakásszövetkezetek, vagy akár *(részben)* önkormányzati tulajdonú intézmények). Az ilyen intézmények finanszírozása és működtetése részben piaci forrásokból is megoldható lenne, hiszen szélesebb spektrumon tudnák a lakbérszinteket meghatározni az egészen szociális alapú lakbérszinttől a magasabb *(de piacnál még mindig alacsonyabb)* lakbérékig.

A megfizethető lakhatás hosszú távú biztosításának további módja, ha azok a közösségi tulajdonba vételen keresztül vannak kivonva a piacról. Ennek különböző formái az utóbbi években szerte a világban terjednek az állami privatizációkra és a piaci nyomásra adott "harmadik utas" válaszként, azt vallva, hogy a közösségi tulajdon hosszú távon tudja garantálni a piacról való kivonást. Az egyik ígéretes forma a kollektív tulajdonú / bérlői típusú lakásszövetkezet *(ahol a tagok nem tulajdonosok, csak használati jogot szereznek, ezért a belépéshez nincs szükségük nagyobb pénzüsszagra; viszont a működtetésben és fenntartásban aktív szerepet kell vállalniuk)*. Egy másik – különösen az angolszász országokban – népszerű forma a közösségi földalap *(community land trust)*, ahol csak a telek van kollektív tulajdonban, az arra építendő házakat pedig egyénileg finanszírozzák a beköltöző háztartások *(és a telek kollektív tulajdonlásán keresztül korlátozva van a későbbi áremelkedés is)*. Minden esetben fontos, hogy a lakásokat tulajdonló közösségi intézményeknek egy olyan egymást ellenőrző struktúráját vagy ernyőszervezetét kell létrehozni, mely hosszú távon biztosítja, hogy a lakások nem kerülhetnek vissza a piacra és nem lehet azokból egyéni hasznot realizálni.

⁴ Például a Habitat for Humanity Feketelakás kezdeményezése ebbe a kategóriába esik: <https://habitat.hu/sites/feketelakas/>

⁵ Konceptióterv szociális lakásügynökség létrehozására: https://www.habitat.hu/files/WP_1_3_Szocialis_lakasugynoksegek_final.pdf

A lakáspiaci finanszírozás alapja az ingatlannal (*lakásokkal, telkekkel*) való spekuláció: vagyis arra számít mindenki, hogy ezek értéke folyamatosan emelkedni fog. Ez pedig végső soron azoknak kedvez a leginkább, akik nagy tulajdonnal rendelkeznek. Bizonyos eszközökkel, például az ingatlaneladás után szerzett profit erőteljesebb megadóztatásával, vagy az eladás bizonyos típusú szereplők számára való korlátozásával lehet arra mód, hogy az ingatlanok ár-emelkedésén realizálható hasznot csökkenteni lehessen. Olyan intézmények létrehozása is kulcsfontosságú lenne, melyek jellegükből adódóan képesek megakadályozni a hosszú távú spekulációt. Erre példa lehet az önkormányzati / állami földalapok létrehozása, melyek felvásárolnak telkeket azzal a céllal, hogy a spekulációs befektetések elől elvonják azokat, majd lakáspolitikai szempontok érvényesítése mentén hasznosítják őket. Ahol működik ilyen földalap, ott sok megfizethető lakhatási projektet ezeken a telkeken tudnak megvalósítani (*például különböző francia városokban vagy Uruguay fővárosában, Montevideóban*).

A "finanszírozási potenciál" csökkentésére további eszköz lehet a lakásbérleti szektorban, ha szabályozással korlátozzák a lakbérek növekedését (*mert ez csökkentheti a lakáspiaci befektetések után elvárt hozamokat*). Bécsben például az évtizedek óta érvényben levő lakbérszint-korlátozások miatt alapvetően másképp tekintenek befektetéseikre azok, akik ebben a városban vesznek lakásokat, és annak profitabilitása helyett inkább kiszámíthatósága válik fontos szemponttá. Egy másik olyan intézkedés, amely képes csökkenteni a lakáspiac kizárólag piaci alapú működését, ha nem lehetséges elhelyezés nélkül kilakoltatni vagy az elsődleges lakóhelyet jelentő ingatlanból nem lehet kilakoltatni (*Görögországban például egészen 2019-ig érvényben volt egy ilyen szabályozás*).

Össességében tehát a lakhatás finanszírozása elleni fellépésnek tekinthető minden olyan lakhatási kezdeményezés és érdekérvényesítés, ami a pénzügyi logika egyre szélesebb körű érvényesülésének szab gátat. A lakhatási finanszírozás megfelelő kezelése pedig elengedhetetlen ahhoz, hogy gazdasági-társadalmi helyzetétől függetlenül mindenki számára biztosított legyen a biztonságos, megfizethető, méltányos lakhatás, ami az emberi méltósághoz, biztonsághoz, békehez való alapvető jogok érvényesülésének egyik alapfeltétele, és az egyenlőtlenségek csökkentésének elengedhetetlen eszköze.



TOVÁBBI FORRÁSOK ÉS OLVASMÁNYOK

Videó a magyarországi lakáspiaci finanszírozás jellemzőiről

(Pósfai Zsuzsanna doktori alapján): www.youtube.com/watch?v=RJESZd_mJAc&t=2s

Dzsentifikáció a Corvin-negyedben: <https://www.youtube.com/watch?v=phEbdC2rBMg>

European Action Coalition for the Right to Housing and to the City kiadványa az európai folyamatokról a lakhatás finanszírozásával kapcsolatban: www.rosalux.eu/publications/housing-financialization/

Fordulat 26. számában cikk a magyarországi lakhatási folyamatokról 2008 után:

http://www.fordulat.net/pdf/26/FORDULAT26_GAGYI_JELINEK_POSFAI_VIGVARI_LAKHATASI_HELYZET_A_VALSAG_UTAN.pdf

Új Egyenlőségen megjelent cikk: Tulajdon, lakhatás, önrendelkezés:

www.ujegyenloseg.hu/tulajdon-lakhatas-onrendelkezes/

2018 Éves jelentés a lakhatási szegénységről; "Adósság és hátralékosság" fejezet:

www.habitat.hu/mivel-foglalkozunk/lakhatasi-jelentesek/lakhatasi-jelentes-2018/eladosodottsag-es-hatralekossag/

2019 Éves jelentés a lakhatási szegénységről: www.habitat.hu/sites/lakhatasi-jelentes/

HIVATKOZÁSOK

Aalbers, M.B. (2011): Place, Exclusion, and Mortgage Markets, Blackwell Publishing Ltd.

Aalbers, M.B. (2015): The Great Moderation, the Great Excess and the global housing crisis, in: International Journal of Housing Policy, 15:1, pp. 43-60.

Aalbers, M.B., Christophers, B. (2016): Centring Housing in Political Economy, In: M.B. Aalbers: The Financialization of Housing – A political economy approach. Routledge, London and New York, pp. 15-39.

Aalbers, M.B., Fernandez, R. (2016): Financialization and Housing: Between Globalization and Varieties of Capitalism. In: M.B. Aalbers: The Financialization of Housing – A political economy approach. Routledge, London and New York: pp. 81-100.

Aalbers, M. B. (2017): The Variegated Financialization of Housing. International Journal of Urban and Regional Research, 41, pp. 542–554.

Ámon K., Balogi A. (2019): Megfizethetőség, In: Jelinek Cs. (szerk): Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2019. Habitat for Humanity Magyarország.

Arrighi, G. (1990): The Developmentalist Illusion: A Reconceptualization of the Semiperiphery, in: Martin, W.G. (ed.) Semiperipheral States in the World-Economy. Greenwood Press, Westport CT, pp. 11-42.

Arrighi, G. (1994) *The Long Twentieth Century: Money, Power and the Origins of Our Times*, Verso, London-New York.

Bajomi A., Pinkasz A. (2018): Eladósodottság és hátralekosság, In: Pósfai Zs. (szerk): *Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2018*. Habitat for Humanity Magyarország.

Balogi A, Kőszeghy L. (2019): Lakáspiacra kilépő fiatalok a lakhatási válságban, In: Jelinek Cs. (szerk): *Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2019*. Habitat for Humanity Magyarország.

Becker, J., Jager, J., Weissenbacher, R. (2013): Abhängige Finanzialisierung und ungleiche Entwicklung: Zentrum und Peripherie im europäischen Integrationsprozess. *Journal für Entwicklungspolitik* XXIX (3), pp. 34-54.

Becker, J., Jager, J., Weissenbacher, R. (2015): Uneven and dependent development in Europe – the crisis and its implications. In: Jager, J, Springler, E. (eds.): *Assymmetric crisis in Europe and possible futures*, Routledge.

Büdenbender, M.A. (2017): *New spaces of capital: the real estate/ financial complex in Russia and Poland*. Dissertation presented in partial fulfilment of the requirements for the degree of Doctor of Science (PhD): Geography. KU Leuven.

Duberstein, B. (2019): *Blackstone Looks to Cash In Its Massive Recession-Era Win*, Megjelent itt: *The Motley Fool*, 2019. május 30.

European Action Coalition (EAC) for the Right to Housing and to the City (2018): *Housing financialization – trends, actors and processes*, Rosa Luxemburg Stiftung.

Éber M.Á., Gagyí Á., Gerőcs T., Jelinek Cs., Pinkasz A. (2014): 1989: Szempontok a rendszer-váltás globális politikai gazdaságtanához. *Fordulat*, 21.

European Central Bank (ECB) (2017): *Guidance to banks on non-performing loans*. Banking supervision, March 2017.

Engelen, E. (2012): *Crisis in Space: Ruminations on the Unevenness of Financialization and its Geographical Implications*. In: Barnes, T.J., Peck, J., Sheppard, E. (eds.): *The Wiley-Blackwell Companion to Economic Geography*, Blackwell Publishing Ltd, pp. 242–257.

Fields, D., Uffer, S. (2016): *The financialisation of rental housing: A comparative analysis of New York City and Berlin*, *Urban Studies*, 53(7), pp. 1486–1502.

Gagyí, Á., Jelinek, Cs. (2017): *Bringing Back Uneven Development to the Urbanization of Politics: Understanding Right Wing Reactions to the Forex Mortgage Crisis in Hungary*. Conference paper for or the 17th session entitled “The Urbanization of Politics in Eurasia” of the Annual RC21 Conference 2017.

Gagyí Á., Jelinek Cs., Pósfai Zs., Vigvári A. (2019): *Lakhatási helyzet a válság után. Financializációs folyamatok, kettészakadó lakáspolitikák és a háztartások túlélési stratégiái*, *Fordulat*, 26.

Gosztonyi M. (2018): *A pénz zsonglórei: az alacsony jövedelmű családok pénzügyi túlélési stratégiája és egy részvételi akciókutatás története*. Doktori (PhD) értekezés, Budapesti Corvinus Egyetem, Szociológia Doktori Iskola.

- Harvey, D.** (1985): *The Urbanization of Capital*, John Hopkins University Press, Baltimore.
- Harvey, D.** (2010): *The Enigma of Capital and the Crises of Capitalism*. Profile Books, London.
- Hegedüs J., Somogyi E.** (2016): Moving from an Authoritarian State System to an Authoritarian Market System: Housing Finance Milestones in Hungary between 1979 and 2014, in: Jens Lunde:, Christine Whitehead (eds.): *Milestones in European Housing Finance*: Wiley, pp. 201-218.
- Jancsik A., Machalkó G., Csernyik M.** (2018): Megosztás megosztottság nélkül – az Airbnb és a budapesti szálláshelypiac átalakulása, *Közgazdasági Szemle*, IXV. évf., pp. 259–286.
- Kolozsi P.P., Banai Á., Vonnák B.** (2015): A lakossági deviza-jelzáloghitelek kivezetése: időzítés és keretrendszer, *Hitelintézeti Szemle*, 14. évf. 3. szám, pp. 60–87.
- Központi Statisztikai Hivatal (KSH)** (2018): Miben élünk? A 2015. évi lakásfelmérés részletes eredményei.
- Központi Statisztikai Hivatal (KSH)** (2019): Magánlakásbérlés, bérleti díjak – a 2018. évi lakásfelmérés főbb eredményei. *Statisztikai Tükör*.
- Mikuš, M.** (*kiadás alatt*): Making debt work: Devising and debating debt collection in Croatia. In: Hann, C., Kalb, D. (szerk): *Financialisation beyond crisis: connections, contradictions, contestations*. New York: Berghahn Books.
- Magyar Nemzeti Bank (MNB)** (2019): Lakáspiaci jelentés 2019 november.
- Plostajner, K.** (2019): Thoughts on Housing. In: Pistotnik, A. (ed.): *Collection of Think Pieces - Let's Talk: Debt Meets Degrowth*. EnaBanda.
- Pósfai Zs.** (2018): Reproducing uneven development on the Hungarian housing market, PhD dissertation, Doctoral School of Geosciences, University of Szeged.
- Pósfai Zs., Gál Z., Nagy E.** (2018): Financialization and Inequalities: The Uneven Development of the Housing Market on the Eastern Periphery of Europe. In: Fadda, S., Tridico, P. (eds.): *Inequality and Uneven Development in the Post-Crisis World*; Routledge, pp. 167-190.
- Statista** 2019: Foreclosure rate in the United States from 2005 to 2018. <https://www.statista.com/statistics/798766/foreclosure-rate-usa/>
Accessed on: 20.11.2019
- Tagai G.** (2019): Lakhatási szegénység kelet-közép-európai összehasonlításban, In: Jelinek Cs. (szerk): *Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2019*. Habitat for Humanity Magyarország.
- Váradi Mónika Mária** (2018): Családtöredékek. In: Váradi Mónika Mária [szerk.]: *Migráció alulnézetből*. Argumentum Kiadó.
- Wallerstein, I.** (1976): Semi-Peripheral Countries and the Contemporary World Crisis. *Theory and Society*, 3 (4), pp. 461–483.

A lakhatás finanszírozása és ennek következményei a háztartásokra.

Ez a kiadvány a Citizens for Financial Justice projekt keretében, az Európai Unió támogatásával készült. A kiadványban foglaltak nem feltétlenül tükrözik az Európai Unió álláspontját.

<http://citizensforfinancialjustice.org/>

A kiadvány a Periféria Közpolitikai és Kutatóközponttal együttműködésben készült.

<https://www.periferiakozpont.hu/>

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

Szerző

Pósfai Zsuzsanna

Köszönetnyilvánítás

Köszönet Jelinek Csabának, Máriás Leonárdnak és Miklós Zsófiának a kiadvány elkészítésében való közreműködésükért és szakmai észrevételeikért.

2019. december

DemNet Demokratikus Jogok Fejlesztéséért Alapítvány

1137 Budapest

Pozsonyi út 14.

[http://demnet@demnet.org.hu](mailto:demnet@demnet.org.hu)

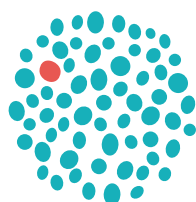
<http://www.demnet.hu/>



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



<https://twitter.com/demnethungary>



DemNet

