



Improvement of Economic Policy Through Think Tank Partnerships

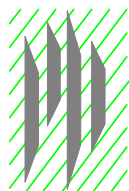


Lakáshitelezés, támogatási alternatívák és megfizethetőség

(lakáshitel- és támogatási konstrukciók
hatásainak modellezése)

Hegedüs József – Somogyi Eszter

Városkutatás Kft, Budapest



2004. január

A kutatást az Amerikai Kormány Nemzetközi Fejlesztések Hivatala támogatta a „Gazdaságpolitika korszerűsítésének elősegítése a kutató és tanácsadó szervezetek együttműködési programján” keresztül.

1 Bevezetés¹

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 szeretne volna meggátolni. Mindkét program indokolt volt, a lakáspolitikai intézkedések azonban nem voltak képesek számot vetni a háztartások törekvéseivel, a piac reakcióival, és olyan folyamatokat indítottak el, amely mind költségvetési szempontból, mind pedig szociális szempontból tarthatatlanná váltak, és a programok eredményessége is megkérdőjeleződött. Különösen a lakáshitelezés támogatási programja okozott gondot, mivel olyan technikákat alkalmazott, amelyek hosszú távú elkötelezettséget jelentettek, és aminek a hatásait rövidtávon korrigálni sem lehet. A lakáspolitikai nem rendelkezett olyan elemzési eszközökkel, amelyek révén a kockázatok idejében felmérhetők lettek volna, hiányzott a kutatási és elemzési kapacitás, amely a lehetséges hatásokat lobby érdekektől függetlenül elemezhetné volna, és a politikusok számára valódi döntési alternatívákat vázolt volna fel.

A „közpolitika” elemzése (public policy analyses) a korszerű gazdasági- és társadalom irányítás fontos eleme, amely hozzájárulhat ahhoz, hogy egy-egy szektor működését szabályzó közösségi beavatkozások hatásai, költségei felmérhetőek legyenek. (Weimer and Vining, 1989) Hasonlóan más tudományágakhoz, ezen a területen is eredmény csak akkor érhető el, ha az elemzések széles alapokon nyugszanak és van nyílt, kritikai szakmai közélet. Ad hoc vizsgálatok és elemzések nem vezetnek messzire, könnyen egy-egy szakmai lobby eszközzé válnak. Ezért van szükség olyan elemzésekre, amelyek egy-egy szektor működési sajátosságainak figyelembe vételével tisztázza az alapkérdéseket, és számot vet azokkal a hatásokkal, amely a társadalom különböző csoportjait, szektorait érinti. Az természetes, hogy a szektorpolitika elemzések mögött érdekcsoportok vannak, hiszen fontos tudni, hogy egy-egy politikai intézkedés, hogyan befolyásolja az adott csoport helyzetét. Pl. az építőipari lobby vagy a banklobby jogosan vizsgálja, hogy melyek azok az intézkedések, amelyek hátrányosan érintik, és melyek azok, amelyek előnyösek. Az elemzés azonban csak akkor lesz „közelemzés”, ha egy-egy intézkedés hatásait átfogóan értékeli, más érdek- és társadalmi csoportokat is bevonva az elemzésbe. Ezáltal az előnyöket és hátrányokat szélesebb összefüggésekben, nemcsak az adott érdekcsoport szempontjából veszik számba.

A szektorpolitikák (egészségügy, oktatás, szociálisszektor, stb.) elemzésének fontos kritériuma, hogy az elemzések empirikusan is megalapozottak legyenek. Az előrejelzések mindig rejtenek magukban kockázatot, de ezek a kockázatok mérsékelhetők, ha az összefüggések tényeken alapszanak és a feltevések explicitek és megalapozottak.

A Városkutatás Kft. a lakáspolitikai elemzései² arra irányultak, hogy megalapozza a lakásszektorról való ismereteinket és segítse a lakáspolitikát abban, hogy a döntések következményeit előre lássa. Mint kutató-tanácsadó dolgoztunk olyan megrendelőknek, akik a lakásszektoron belül egy-egy részérdeket képviseltek (önkormányzat, bankok, lakástakarék-pénztárak, befektetők, stb.), de elemzéseink nem rendelődtek alá ezeknek a részérdekeknek. Mai kifejezéssel, ez a műhely egyfajta „thinktank”-nek tekinthető, amely tudatosan kíván hozzájárulni a közpolitika elemzési kapacitásainak javításához. A kutatások azonban csak akkor járulhatnak hozzá megalapozottabb közpolitikához, ha az eredmények,

¹ 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)

² A Városkutatás Kft. 1989 óta működik. Egyik kiemelt kutatási területe a lakásrendszer és a lakáspolitikai elemzése. Munkáinkat nemzetközi donorintézetek, a magyar kormány, önkormányzatok és magánszervezetek számára készítettük. A tanulmányok tárgyának kiválasztásában mindig a megrendelő szempontjai érvényesültek, következtetések azonban a szerzők véleményét, álláspontját tükrözték. (Lásd a Városkutatás Kft. honlapját, www.varoskutatás.hu)

következtetések a szakmai közegben megméretnek. Nincs kutatói közösség, amely szakmai és politikai kontroll nélkül tartósan tudna színvonalas elemzésekkel szolgálni.

2003 januárjában a Városkutatás Kft két másik „thinktank”-kel együtt (Urban Institute, Washington és Institute of Urban Economics, Moszkva) megnyert egy kutatási programpályázatot, amelynek a célja a közpolitikai elemzések színvonalának emelése a térség „thinktank”-jeinek együttműködésén keresztül. A kutatást az Amerikai Kormány Nemzetközi Fejlesztések Hivatala támogatta „A gazdaságpolitika korszerűsítésének elősegítése a kutató és tanácsadó szervezetek együttműködési” programján keresztül.

A kutatás célja a térség két országának (Magyarország és Oroszország) összehasonlításán keresztül, annak vizsgálata, hogy a különböző lakáshitel konstrukciók hogyan járulnak hozzá a lakások megfizethetőségének javításához. Az elemzés alapja egy – háztartásfelvételre épülő – szimulációs modell volt, amely azt tesztelte, hogy az egyes lakáshitel konstrukciók miként befolyásolják a piacot. A kutatás eredményeképpen alapvetően három tanulmány született: 1. A lakáshitelezés és támogatások lehetséges hatásai a moszkvai lakáspiacon; 2. A lakáshitelezés és lakástámogatások hatása a magyar lakáspiacon; és 3. A moszkvai és budapesti lakás piac összehasonlító elemzése.

Ez a tanulmány (a kutatási jelentés második fejezete) a lakáshitel és lakástámogatási konstrukciók lehetséges hatásait vizsgálja a magyar lakáspiacon. A tanulmány első részében a lakáshoz jutás piaci feltételeit, a megfizethetőség problémáját és a lakáshitelezés kapcsolatát elemezzük, különös tekintettel a nemzetközi gyakorlatban is alkalmazott mutatószámokra. A második rész a lakáshitelezés feltételeinek elmúlt években bekövetkezett változásait tekinti át, és összefoglalja a lakástámogatások jelenlegi dilemmáit. A harmadik részben ismertetjük a szimulációs modell felépítését, logikáját. A modell empirikus alapja a KSH 2003-as Lakásviszonyok felvétele, a legfrissebb, nagyobb mintára épülő adatbázis. (A Függelékben ismertetjük a modellben kiemelt szerepet játszó változókat és azok előállítási, becslési eljárásait.) Az ezt követő fejezetek tartalmazzák az elemzés eredményeit. Először a teljes háztartási szektor hitelfelvétel felvételi kapacitásait becsüljük meg, majd leszűkítjük csak azok körére, akik lakáshelyzetük megváltoztatásán gondolkodnak. Ezt követi annak vizsgálata, hogy közülük a háztartások mekkora hányada képes megfizetni a célul kitűzött lakás árát különböző hitelezési kondíciók mellett. Végül pedig alternatív támogatási programok hatásait elemezzük. Az utolsó fejezetben pedig összefoglaljuk a lakáspolitikai tanulságokat.

2 A lakások megfizethetősége és a lakáshitelezés

2.1 A megfizethetőség definíciója

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

A megfizethetőség problémája összefügg a „piaci kudarc” fogalmával, arra utal, hogy a piaci viszonyok a háztartások egy része számára megfizethetlenné teszik a lakásszolgáltatásokat (megfelelő lakás bérletét vagy megvásárlását).

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

- milyen lakásszínvonalat tekintünk, adott háztartás esetében társadalmilag elfogadottnak
- mi az a minimális jövedelem szint, ami a lakásfogyasztáson túl „tisztes” megélhetést biztosít
- milyen költségek mellett lehet biztosítani az elfogadott lakhatási feltételeket (költségtényező)

A megfizethetőségi problémát külön kell elemezni a lakhatás folyamatos biztosítása esetében és abban az esetben, amikor a lakáshelyzet megváltoztatására van szükség ahhoz, hogy a háztartás megfelelő lakáskörülmények közé kerüljön.

1. Megfizethetőség I.: lakásköltség/jövedelem hányados

A folyamatos lakásköltségek megfizethetőségét a lakáskiadások (lakbérek, hitelköltségek, üzemeltetési költségek) háztartási jövedelmeken belüli arányával mérhetjük. Nemzetközi gyakorlatban azon háztartások esetében beszélhetünk megfizethetőségi problémáról, amelyek jövedelmüknek több, mint 25-30 %-t költik lakásra.

2. Megfizethetőség II.: lakáshoz jutás megfizethetősége

A lakáshelyzet megváltoztatásának megfizethetősége függ a háztartások jövedelmétől, vagyoni helyzetétől, lakásáraktól, és a hitelek elérhetőségétől. Ezek a tényezők együttesen befolyásolják a háztartások lakáshoz jutási lehetőségeit.

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 látni, hogy a megfizethetőség egyszerre függvénye a lakáspiac hatékonyságának és a lakáspolitikai eredményességének. A lakásárak, elsősorban a reál lakásárak a lakáspiac működésének egyik legfontosabb indikátorát jelentik.

A tanulmány alapkérdése a megfizethetőség e második értelmezéséhez kapcsolódik.

2.2 A lakáshoz jutás megfizethetőségének mérése

A megfizethetőség mérésére több jelzőszámot (indexet) alkalmaznak.

2.2.1 Lakásár/jövedelem olló (LÁ/J)

A lakásár/jövedelem hányados a leggyakrabban alkalmazott mérőszám, amely egy meghatározott lakás (átlagos vagy median) árát veti össze egy meghatározott (átlag vagy median) háztartás jövedelmével. Előnye, hogy egyszerű, könnyen értelmezhető (hány év háztartás jövedelem szükséges

egy átlagos lakás megvásárlásához), de ugyanakkor nem veszi figyelembe a lakás piac fontos elemeit, mint pl. 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.

1. tábla A LÁ/J olló alakulása

	1999	2003
Átlagos lakásár (millió Ft)	3,7	9,3
Átlagos háztartásjövedelem (ezer Ft/év)	900	1500
Lakásár/jövedelem olló (LÁ/J)	4,1	6,2
Forrás: KSH, 1999,2003 Lakásviszonyok		

A KSH 1999-es és 2003-as Lakásviszonyok vizsgálata alapján az átlagos lakás ára 3,7 millió Ft-ról 9,3 millió Ft-ra növekedett, míg az átlagos háztartásjövedelmek évi 900 ezer Ft-ról 1,5 millió Ft-ra. Így a LÁ/J hányados nagyon magas, kb. kétszeresen a nyugat-európai országokénak.

2.2.2 Lakásár Megfizethetőségi Index (LMI)

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

Amerikában az Ingatlanközvetítők Országos Szövetsége (National Association of Realtors, NAR) méri az LMI-t. Az index kiszámításakor a létező piacra került családiházak medián árát alkalmazzák (amit a NAR számít ki). Az átlagos jövedelmet a statisztikai hivatal jelentései alapján állítják össze. 20 %-os előtörlesztést feltételeznek, és 25 %-os törlesztés/jövedelem hányadost.³

Az ausztrál Lakásár Megfizethetőségi Index azt méri, hogy az átlagos háztartásjövedelem, hogyan viszonyul ahhoz a jövedelemhez, amely egy átlagos lakás megvásárlásához minimálisan szükséges. A referencia jövedelem kiszámításánál 20%-os saját erőt, 25 éves lejáratú hitelt, 30 % törlesztés/jövedelem hányadost feltételeznek. A magasabb index érték kedvezőbb megfizethetőségi feltételeket jelez, így ha az index értéke nagyobb mint 100, akkor az azt jelzi, hogy az átlagos jövedelem több mint amennyi egy átlagos lakás megvásárláshoz szükséges. A lakásár információt a Commonwealth bank által finanszírozott lakások adatbázisából állítják elő. Az index kiszámításakor az első lakásvásárlók által vett lakások medián értékét alkalmazzák. Ez azt jelenti, hogy a piacra került lakások közül veszik az átlagos értéket.

2. tábla A Lakáshitel Megfizethetőségi Index Magyarországon 1999,2003	Magyarország		Ausztrália ⁴
	1999	2003	2002
	kamat (%)	23	7
lakásár (millió Ft)	3,66	9,30	3,81
lakásár 80 %-a	2,93	7,44	3,05
szükséges törlesztés (millió Ft/év)	0,68	0,63	0,25
szükséges jövedelem (millió Ft/év)	2,25	2,10	0,83
Tényleges jövedelem (millió Ft/év)	0,90	1,50	1,13
LMI	40	71	137

magasabb értékű lakást tud finanszírozni.

Összehasonlításként kiszámoltuk az LMI értékét 1999-re és 2003-ra Magyarországon, és összevetettük ezt egy külföldi ország adataival. Magyarországon 1999-ben az átlag háztartásjövedelemből egy átlagos lakás árának 40 %-a volt finanszírozható. Ez az arány 2003-ra, annak ellenére, hogy az átlagos lakásárak 2,5-szeresére emelkedtek, 71 % lett, ami jól mutatja a lakások megfizethetőségének javulását. Ugyanakkor az LMI-nek ez az értéke jóval elmarad a nyugat-európai és a fejlett országokétól. Ausztráliában pl. az index értéke 137, ami azt jelenti, hogy egy átlagos ausztrál család az átlag lakás értékénél 37 %-kal

³ Lásd, [www. http://www.realtor.org](http://www.realtor.org); <http://www.mbaa.org>

⁴ Az ausztrál dollár 100 AUD = 15,57 HUF átváltási arány alapján számoltuk ki.

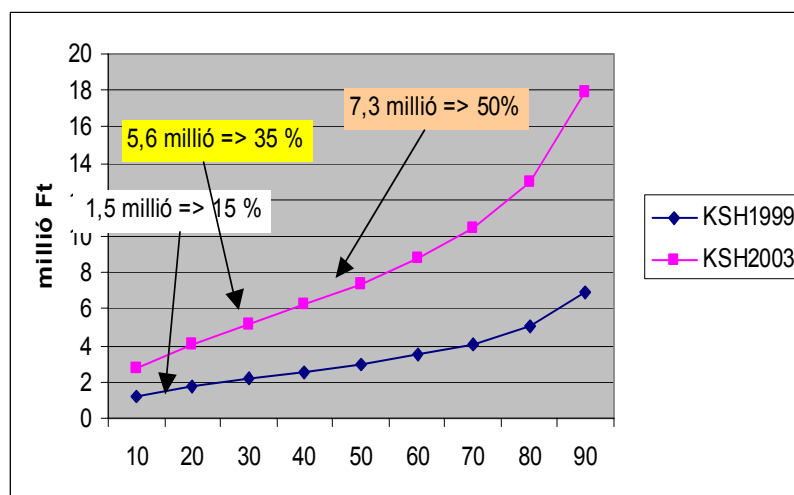
2.2.3 Megfizethető Lakások Aránya (MLA)

A helyi viszonyokat jobban kifejező index a Megfizethető Lakások Piaci Aránya, 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 értékszerinti megoszlását. (Ez az index tartalmilag azonos lesz az LMI-vel, ha a lakások egyenletesen oszlanak meg az érték kategóriák szerint.)

Az Egyesült Államokban a Lakásépítők Országos Szövetsége számolja ki ezt az indexet. Az összes lakástranzakciót tartalmazó adatbázis alapján a különböző típusú háztartások estében ki tudják számítani, hogy a piacra került lakások hány százalékát képes megfizetni az adott háztartás típus. Ezt az indexet negyedévenként számolják ki minden egyes nagyvárosi körzetre. A helyi lakáspiacok között jelentős különbségek lehetnek, így pl. Kaliforniában (Vallejo-Fairfield-Napa, CA PMSA) az index értéke 17,9%, míg Chicagóban 73,7%, de a tipikus érték 60-80 % között van.

A KSH 2003 Lakásviszonyok felvétele alapján egy átlagos jövedelmű háztartás 5,6 millió Ft-os lakást képes megvásárolni (MLA alapján), a 2003 év végi hitelfeltételek alapján (9 %-os kamat), amelynél a lakások 35 %-a kisebb értékű a létező lakásállomány értékszerinti összetétele alapján. Egy nemrég végzett banki vizsgálat az állományi értéknél magasabb lakásértékeket regisztrált a piacon, és ez alapján az index alacsonyabb, 30 %. 6 %-os kamatok esetében az index értéke 50 %.

1. ábra Az MLA mutató értéke 1999-ben és 2003-ban



Forrás: KSH 1999, 2003 Lakásviszonyok

2.3 A hagyományos mutatók kritikája

A hagyományos lakásmegfizethetőségi indexeket sok elemző bírálja, mert nem képes figyelembe venni a háztartások jellemzőinek eltéréseit. Az indexek tipikusan az első vásárlók helyzetét mutatják be. Az indexek kiszámításánál például időnként ki is emelik, hogy első lakást vásárlókról van szó, hiszen azoknak a helyzetét, akik a lakáspiacra mozognak az indexek nem írják le pontosan. Hiszen 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 %-át, tipikusnak, vagy átlagosnak az 50 % 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 % lakáshitel/lakásérték (LH/LÉ) arány is túl alacsony, sokan a 20 %-ot 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 jövedelmi csoportok esetében a lakásvásárlás finanszírozhatatlan. A megfizethetőségi mutatók alacsony értéke pedig arra utal, hogy magas kamatok esetében a tipikus lakások árát nem lehet megfizetni. Innovatív hiteltermékek képesek kezelni ezt a problémát (pl. indexált konstrukciók stb.)

2.4 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 sorbanállás volt jellemző. A rendszerváltás után 8 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 háztartások hitelekkel szembeni averziójával érvelt, és azzal, hogy a magyar háztartások nem hajlandóak magas lakásköltség/jövedelem hányadot elfogadni. (Dimond, 1999, Struyk, 2001) Valószínűbbnek tűnik azonban, hogy részben a háztartások lakáskeresletének visszaesése, részben pedig a kedvezőtlen lakáspiaci feltételek (magas infláció, lakásárak reálértékének csökkenése, stb.) okozták, hogy a hitelezés nem játszott szerepet a lakáspiacon. A reál lakásárak csökkenő tendenciája, 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, 2000) 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 indikátorok alkalmazásának azonban korlátai vannak azokban az országokban, ahol a lakásfinanszírozási intézmények még nem épültek ki. Az országos 6-7-es értékű LÁ/J olló, és a tranzakciókon belül az alacsony átlagos lakáshite/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 transferek révén finanszírozták lakásvásárlásaikat. Ezek a viszonyok súlyos társadalmi egyenlőtlenségekkel járnak, különösen azokra a családokra nézve, amelyek nem rendelkeznek megtakarítási tartalékokkal bíró családi kapcsolatokkal. Továbbá ez azt is valószínűsíti, hogy a tranzakciók száma és a mobilitás jóval alacsonyabb, mint azokban a hasonló fejlettségű országokban, ahol a lakásfinanszírozás intézményei ki vannak építve.

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 szülők) 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.

3 A lakáshitelezés „berobbanása” 2000 után

A 90-es évek közepére a lakáshitelezés lényegében megszűnt Magyarországon, és ebben a tekintetben hasonló volt a helyzet a többi kelet-európai országban is. Bár szükséges hozzátenni, hogy egyes országokban a rendszerváltás előtt sem volt hitelezés, szemben Magyarországgal, ahol a hitelállomány 1990-ben elérte a GDP 15 %-át.

A rendszerváltás előtt – ahogy általában a térség más országaiban – magas volt a lakásár/jövedelem olló (6-7 között), a másodlagos lakáspiacon tipikusan készpénz alapon, gyakorlatilag hitel nélkül valósultak meg az adás-vételek, az elsődleges lakáspiacon viszont jelentős volt a hitelezés a 80-as években, különösen a 80-as évek második felében. A 90-es években csökkent a lakásár/jövedelem olló, de nemzetközi összehasonlításban még mindig nagyon magas volt. A hitelezés azonban teljesen kiszorult a lakáspiacról. A 90-es évek végén mindkét megfizethetőségi index (LMI és MLA) nagyon kedvezőtlen volt, a lakástranzakciók száma azonban (amennyire ezt lehetett követni) stabilan alacsony szinten, a lakások számának 3-4 % körül mozgott. Ez azt jelentette, hogy alapvetően megtakarításokból, készpénzalapon finanszírozták a háztartások a lakásvásárlásaikat.

Az elemzők között komoly vita volt, hogy milyen intézményi, jogi és támogatási feltételek szükségesek ahhoz, hogy egy működő lakásfinanszírozási rendszer jöjjön létre. A legfontosabb donor szervezetek (Világbank, OECD, Európa Tanács, USAID, stb.) számos programot indítottak a lakásfinanszírozás elősegítésére, és az utóbbi években több konferencia témája volt ez a kérdés. 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, mindenestre a támogatásokat el kell választani a finanszírozástól, és különösen kerülni kell a regresszív típusú támogatásokat (adókedvezmény, kamattámogatás), amelyek szükségképpen torzításokat eredményeznek a pénzügyi rendszerben.

A politika azonban nem fogadta meg ezeket a tanácsokat. Egyrészt széles körben érzékelhető eredményt akart elérni, ami ellentmondott a célzott támogatások koncepciójának, másrészt pedig a különböző intézményi megoldások mögötti érdekcsoportok is a széles körben felvehető támogatások mellett érveltek. A 90-es évek végéig a térségben nem volt olyan ország, ahol a jelzálogalapú lakáshitelezés komolyabb mértékben megindult volna, ami megerősítette azt az álláspontot, hogy komolyabb támogatási program nélkül a lakásfinanszírozás nem indulhat be.⁵

A magyar lakáspolitikában 1998 után fordulat állt be, az első két évben inkább a retorika változott, de 2000 elején határozott, a lakáshitelezés kiépítését megcélzó program indult el. A kérdés az volt, és a hasonló helyzetben lévő országokban ma is az, hogy milyen konstrukcióban és milyen nagyságrendben induljanak el a programok, továbbá, hogy hogyan lehet biztosítani 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.

3.1 A támogatási feltételek változásai

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 időszakokra is szélesebb rétegek számára tegyék elérhetővé a lakáshiteleket, míg az infláció csökkenésével megfizethetővé válnak a hitelkamatok. Ezért olyan támogatási konstrukciókat alakítottak ki, melyben 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, melyeket további támogatást csökkentő intézkedések követtek az év végén. A megszorításokra azért volt szükség, mert a kiáramló hatalmas hitelállomány támogatás tartalma túlzott terhet rótt a költségvetésre és az előrejelzések szerint a hitelezés további növekedésével a jövőben fenntarthatatlanná vált volna a rendszer.

Az alábbiakban röviden összefoglaljuk a két támogatási programban eddig bekövetkezett fontosabb változásokat a támogatások főbb paramétereit tartalmazó táblázatok segítségével.

⁵ 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.)

3.1.1 Eszközoldali támogatási (kiegészítő kamattámogatás) program

Az eszközoldali kamattámogatást az állampapírok referencia hozamához (ÁRH) kötötték, annak mértékét a program bevezetésekor az ÁRH - 4 százalékpontban határozták meg. Ez azt jelentette, hogy az állampapír kamatok csökkenésével a támogatás mértéke is csökken. A támogatás időtartamát eredetileg 10 évben állapították meg, majd ezt megnövelték 20 évre. Ugyanakkor maximálták a bankok által felszámítható ügyleti kamatot az ÁRH+4 százalékpontos mértékben, így a hitelfelvevő maximum 8%-os kamatot (alapkamat + kezelési költség) fizetett a támogatás ideje alatt. 2001 őszén a támogatás mértékét 2 százalékponttal növelték, így az ügyfél által fizetett maximális kamat 6%-ra mérséklődött⁶. A legutóbbi, 2003 decemberi módosítás csökkentette a támogatás mértékét, azt az ÁRH 60%-ában határozta meg. Ez a változtatás azt is jelentette, hogy a támogatás mértéke kevésbé drasztikusan változik az ÁRH változásával, szemben azzal, mikor a támogatás mértéke abszolút százalékpontban volt meghatározva. Mivel időközben a jegybanki alapkamat hirtelen megemelkedett, így az ÁRH is emelkedett. Ugyanakkor az ügyleti és az ügyfél kamatok is megemelkedtek, részben az ÁRH emelkedése miatt, részben pedig a rendelet által meghatározott maximalizált kamatszint növekedése miatt.

A kiegészítő kamattámogatással rendelkező hitelt kezdettől fogva csak új lakás vásárlásához, építéséhez lehetett és lehet ma is felvenni. A program indításakor csak az első lakásvásárló fiatal házaspárok - és a legalább 3 gyerekes családok - voltak jogosultak a támogatásra, ez a jogosultsági kritérium azonban hamarosan enyhült, aminek eredményeképpen valamennyi házaspár és egyedülálló szülő hozzáférhet a konstrukcióhoz. Továbbá a korábbi kedvezményes vállalkozói lakásépítési hitel megszüntetésével a vállalkozói lakásépítés támogatását is ebbe a programba vonták be.

3. tábla Kiegészítő kamattámogatás feltételeinek változás

	2000. január	2000. június	2001. június	2001. október	2003. június	2003. december
Hitelösszeg maximum	8 millió Ft	10 millió Ft	10 millió Ft	10 millió Ft	15 millió Ft	15 millió Ft
Támogatás időtartama	10 év	10 év	20 év	20 év	20 év	20 év
Jogosultsági kritériumok	Új lakáshoz, első lakásvásárlók	Új lakáshoz, házaspárok, egyedülálló szülők	Vállalkozói hitelekre való kiterjesztése	Ugyanaz	Ugyanaz	Ugyanaz
Támogatás mértéke	ÁRH - 4 %	ÁRH - 4 %	ÁRH - 4 %	ÁRH -2%	ÁRH -2 %	ÁRH *0,6
Maximum ügyleti kamat ⁷	ÁRH +4%	ÁRH +4%	ÁRH +4%	ÁRH +4%	ÁRH +4%	ÁRH*1,1+4%

ÁRH: Állampapír Referencia Hozama

3.1.2 Forrásoldali támogatási program

A forrásoldali támogatás a lakáshitelek mögött álló jelzáloglevélhez ad kamattámogatást, így teremtve hosszú lejáratú olcsó forrást a hitelezéshez. Jelzáloglevél kibocsátás joga csak a jelzálogbankokat illeti meg, amelyek szerződéses kapcsolatban állnak a kereskedelmi bankokkal, amely bankok a lakáshiteleket nyújtják a lakosság számára, illetve a jelzálogbank maga is folyósíthat hitelt. Ezt a fajta hitelt használt és új lakáshoz jutáshoz is igénybe lehet venni és egyéb lakáscélokra is felhasználható (kivéve lakásfelújítás). Kezdetben 3 százalékpontos kamattámogatás járt a jelzáloglevél kibocsátáshoz, ami később 6 százalékpontra nőtt, majd 2001 októberében a támogatást a jelzáloglevélhez kötötték, mértékét a jelzáloglevél kamatszintjében határozták meg, amit 2002 februárjában 2 százalékponttal növelték, de a támogatás felső határaként 10 százalékpontot határoztak meg. Mivel a 2002 elején kibocsátott jelzáloglevél kamatok 9% körül voltak, ez 10%-os forrásoldali támogatást jelentett. A forrásoldali támogatással kibocsátott hitel kamatok a támogatás mértékének emelkedése eredményeként a 2000 év eleji 11,5%-ról 2002 elejére 6%-ra csökkentek.

⁶ Az eszközoldali kamattámogatás azonban kombinálható a forrásoldali támogatással (ez az ún. dupla támogatás), ebben az esetben az eszközoldali kamattámogatás csökkentett mértékű volt.

⁷ Az ügyleti kamatot azt a kamatszintet jelenti, amelyet a bank hivatalosan felszámol. Az ügyfél által fizetett kamatot annak a támogatással csökkentett mértéke.

Kezdetben ezt a konstrukciót csupán az FHB alkalmazhatta, de 2001 nyara után (az 1997 XXX. Törvény módosítása nyomán) más bankok is beléphettek ebbe a körbe. A 2003. júniusi módosítások azonban jelentősen csökkentették a támogatás mértékét, új lakás esetén a jelzáloglevél kamatszintjére, használt lakásoknál pedig annak 1 százalékponttal csökkentett mértékére, a maximális támogatást pedig az ÁRH-hoz kötötték. Mivel a maximális ügyleti kamatok nem emelték meg, sőt az új lakásnál 5%-ban maximálták, ezért a támogatás csökkentése a banki kamatmarzs csökkentését jelentette. A lakosság által is érezhető szigorítás az volt, hogy a családon belüli adásvételt nem engedélyezték, illetve hogy nem lehetett többé kétféle támogatott hitelt felvenni és a hitel összeg maximumát a felére, 15 millióra csökkentették. A decemberi módosítás már sokkal drasztikusabb változásokat jelentett, de azt is eredményezte, hogy a kétféle támogatású – forrásoldali és eszközoldali - hitel kondíciói új lakás esetén megegyeznek. A jelzáloglevél kamattámogatását is az ÁRH-hoz kötötték, használt lakás esetében azonban annak 60%-a helyett csak 40% jár. A lakáshitel kamatokban ez a használt lakásoknál 10% körüli kamatszintet eredményezett a 2003 év végére.

4. tábla Forrásoldali támogatás feltételeinek változása

	2000 január	2001 január	2001 június	2001 október	2002 február	2003 június	2003 december
Hitelösszeg maximum	30 millió Ft	30 millió Ft	30 millió Ft	30 millió Ft	30 millió Ft	15 millió Ft	Új lakáshoz: 15 millió Ft Használt lakáshoz: 5 millió Ft
Támogatás maximum mértéke	-	-	-	7%	10 %		
Forrásoldali támogatás mértéke	3 %	4,5%	6%	JK	JK+2%	Új lakáshoz: JK Használt lakáshoz: JK-1, Max: ÁRH%*1,05	Új lakáshoz: ÁRH*0,6 Használt lakáshoz: ÁRH*0,4
Maximum ügyleti kamat ⁸	JK+1,5%	JK +1,5	JK	JK-1%	6 %	Új lakásnál: 5 % Használtnál: 6%	ÁRH*1,1+ 4%

JK: Jelzáloglevél kamata

ÁRH: Állampapír Referencia Hozama

3.1.3 SZJA kedvezmény

A lakáshitelek kamattámogatási programján kívül adókedvezményekkel is ösztönözték a lakáshitelezést. A személyi jövedelemadóból levonható adókedvezmény már ezt megelőzően is létezett.

Az SZJA törvény (1995. évi CXVII. SZJA) értelmében 1999-ben és 2000-ben maximum 35 ezer Ft, a tőke és kamat törlesztésére fordított összeg 20 %-a, pénzügyi szerződés alapján, 1996 előtti szerződések esetében csak új lakás esetében, 1996 január 1.-e után használt lakás vásárlására is. (A szabály szerződésenként értendő, tehát, ha több szerződése volt egy adósnak, akkor mindegyik után érvényesíthette a levonást.). A 2002. évi adóbevallás során az összevont adóalap adóját csökkenti a lakáscélú felhasználásra felvett hitel⁹ adósként szereplő magánszemély által az adóévben a tőke, a kamat és a járulékos költség törlesztéseként megfizetett, a hitelintézet által igazolt összeg 40 százaléka. A magánszemély által igénybe vehető kedvezmény összege adóévenként nem haladhatja meg a 240 ezer forintot.

A SZJA lakáshitel támogatásának jelentőségét a 2002 elején hozott (választásokkal is összefüggő) döntés növelte meg. Ekkor ugyanis a már 2001-ben felemelt felső határt kiterjesztették a régi lakásokra is. (Ez a döntés egybeesett a jelzáloglevelekkel finanszírozott lakáshitelek kamattámogatásának növelésével.)

Az SZJA szabályozás módosult a 2003 évre, amennyiben a 40 %-os kedvezmény csak az új lakások esetében marad fenn 15 millió Ft-os hitel maximumig. A használt lakások esetében a kedvezmény

⁸ Forrásoldali támogatás esetén az ügyleti kamat egybeesik az ügyfél által fizetett kamattal. Ez alól csak a legutóbbi támogatásmódosítás (2003. dec. által létrejött konstrukció a kivétel, ahol az ügyfél kamata szintén az ügyleti kamatnak a támogatással csökkentett mértéke.

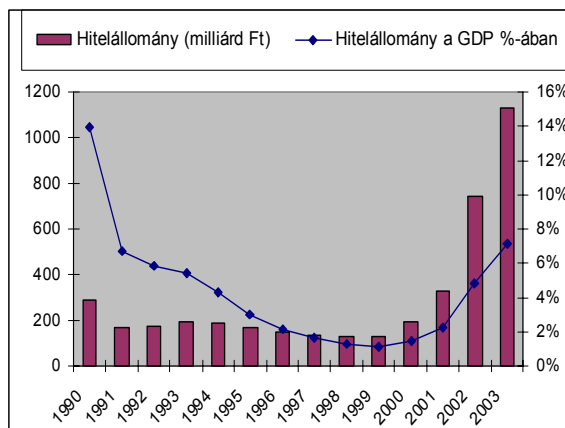
⁹ Az 1993. december 31-e után hitelintézettel megkötött szerződés alapján.

30%-ra csökken, és a hitelmaximum 10 millió Ft. A kedvezmény érvényesítésének továbbá jövedelmi korlátai is vannak (5 illetve 4 millió Ft.)

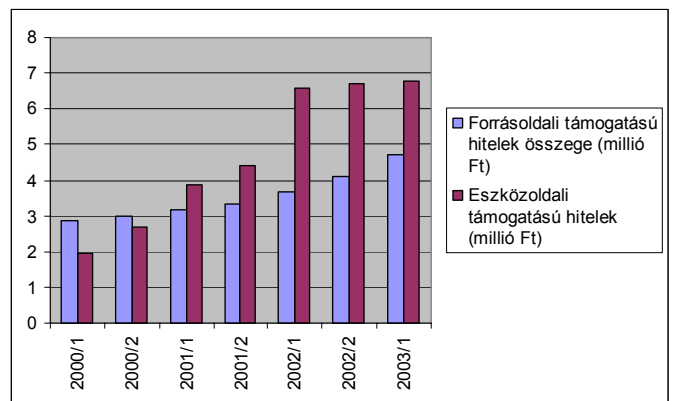
3.2 A hitelállomány és támogatások alakulása

A lakáshitelek támogatásának bevezetésétől eltelt négy év alatt a lakáshitelállomány 8-9-szeresére nőtt, míg 2000 elején a hitelállomány mindössze 130 md Ft volt addig 2003 szeptemberére elérte a 1130 md Ft-ot. A növekedés azért is lehetett ilyen nagymértékű 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%-ról 2003 év végére majd 7%-ra emelkedett.

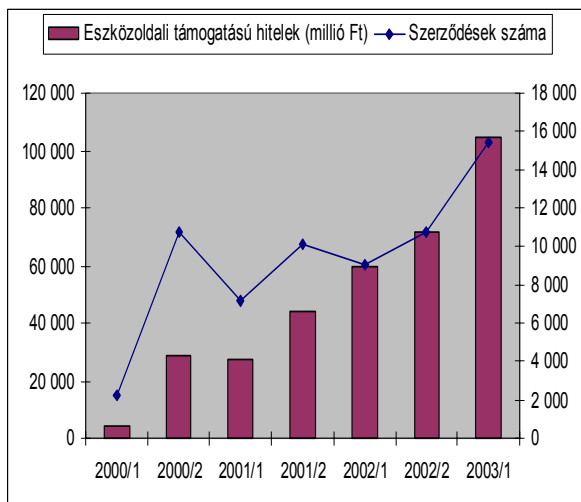
2. ábra A lakáshitelállomány növekedése 1990-2003 között, milliárd Ft



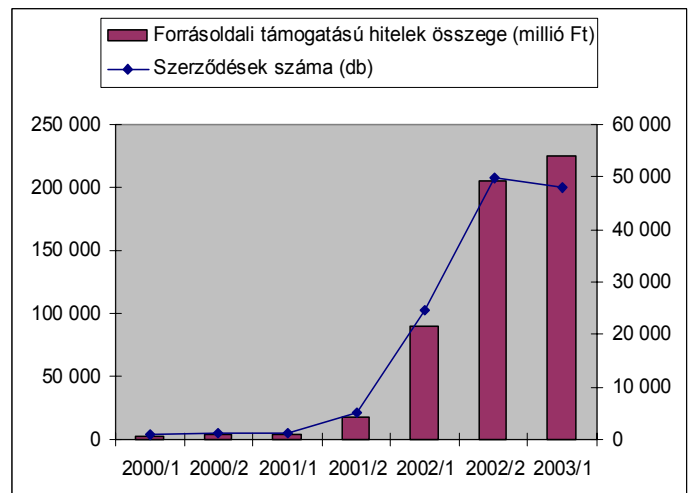
3. ábra Átlagos hitel nagyság alakulása 2000-2003 időszakban



4. ábra A Támogatott hitelkibocsátások alakulása (eszközoldali)



5. ábra A Támogatott hitelkibocsátások alakulása (eszközoldali)



Forrás: KSH, MNB, Monitor adatbázis

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

Külön vizsgálva a forrás- és eszközoldali támogatású hitelek alakulását, az ábrák jól mutatják, hogy a használt lakásvásárlásra (forrásoldalú támogatás) történő hitelkibocsátás 2002-ben futott fel meredeken, 2003 első félévében a növekedés lelassult, majd a második félév novemberig tartó időszakában a hitelezésben visszaesés következett be, bár a teljes félévi eredmény valószínűleg el fogja érni az első félévi szintet, mivel a december végi megszorítások miatt sokan előrehozták hitelfelvételüket. Az

eszközoldali támogatással kibocsátott hitelek viszonylag egyenletes növekedési ütemet mutatnak, a hitelkibocsátás visszaesése itt 2003 év második felében sem következett be, bár a növekedési ütem jelentősen mérséklődött.

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

A támogatott hitelek átlagos nagyságát vizsgálva jól látszik a tendencia, hogy a támogatások emelésével az átlagos hitel nagyság is nőtt, azonban nem egyenlő mértékben a két fajta program esetében. Az eszközoldali támogatású hitelek, amik csak új lakáshoz vehetők fel, átlagos nagysága lényegesen magasabb, mint a használt lakáshoz felvett hiteleké. A csak új lakáshoz felvehető hitel a 2003 év eleji 2,0 millió Ft-ról 2003 végére 6,8 millió Ft-ra nőtt, míg a főként használt lakások finanszírozását szolgáló forrásoldali támogatású hitel 2,9 millió Ft-ról 4,7 millióra emelkedett az adott időszakban.

3.3 A lakáshitelezés támogatásának következményei

A döntő változás 2002 tavaszán következett be, amely hatásaképpen 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 – finanszírozhatóak 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? Vajon kamattámogatások csökkentése mekkora hitel és beruházás visszaeséssel járna, 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 konkrét kutatás, és a szakma is megválaszolatlanul hagyta ezeket a feltevéseket.

1. 2002 őszén tartott szakmai konferenciákon azonban már elhangzott olyan becslés, amely a 2003-as évre átlagosan 800 md. Ft támogatott hitellel számolt, 7 %-os átlagos kamattámogatással (56 md Ft) és kb. 24 md Ft SZJA kedvezménnyel. (Városkutatás, 2002, október). Egy később készített tanulmányban hosszabb távú előrejelzés 2010-re változatlan feltételek mellett a GDP 1,4 %-ára becsülte a kamattámogatás és az SZJA kedvezmény költségvetési hatását. Az előrejelzés azzal számolt, hogy a lakás hitelállomány 3500 md Ft körül lesz 2010-re, ami GDP 15 %-át jelenti. Ezt az alternatívát a tanulmány finanszírozhatatlannak tartotta. A tanulmány a javasolt változtatások esetén¹⁰ 2010-re a GDP 0,7 %-ra becsülte a várható kiadásokat (Városkutatás, 2003. január). Ennél optimistább becslést adott a GKI, amely maximum a GDP 0,8 %-ára minimum a GDP 0,4 %-ára becsülte a költségvetési hatást. (GKI, 2003 május). Bár nem alakult ki vita, az alapkérdés az volt, hogy 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 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.

¹⁰ SZJA támogatás csak a kamatok visszafizetésére jár, a forrásoldali támogatás a forrásköltség mínusz 2 % , a kiegészítő kamattámogatás pedig az állampapírok kamat mínusz 3% szinten javasoltuk meghatározni.

2. A lakáshitelezéssel kapcsolatos támogatások ösztönzést adnak a háztartásoknak arra, hogy megtakarításaikat átcsoportosítsák (egyfajta portfólió döntés) és ne értékpapírokban és tartós betétekben, hanem ingatlanban tartsák azokat. A 90-es években ezzel ellentétes irányú mozgásra következtethettünk (Hegedüs-Várhegyi, 2000), mivel a háztartások portfólió döntését az jellemezte, hogy az ingatlanban tartott megtakarításaikat részben felérték, részben átcsoportosították. Az elmúlt években bekövetkezett megtakarítás csökkenés, amit a szakma már tavasszal jelzett (Palocz, 2003), nyilvánvalóan összefüggött a lakáshitelállomány növekedésével. A konkrét hitelezési gyakorlatból azonban anekdotikus információkon kívül semmi jelezte a portfólió „arbitrázs” nagyságrendjét. A megtakarítások nyilván csak közvetve utalnak erre, hiszen nem tudjuk, hogy e mögött valós lakáspolitikai célok vannak-e vagy sem. Az Economist folyóirat cikket közölt „Bőkezű támogatások elcsábult lakástulajdonosok” címmel a magyar lakástámogatási rendszerről (Economist, 2003. augusztus 28.), amelyben kiemelik, hogy a kiáramló többletkereslet nem okozott inflációt az ingatlanpiacon. Olvasói levélben Dough Dimond ismert lakásszakértő azzal érvelt, hogy ennek csak egyetlen oka lehet, mégpedig, hogy ezek a pénzek nem lakás célra lettek felhasználva (elszivárgás).

3. Az elosztási hatások irányát a szakértők pontosan ismerik, de nem rendelkeznek információkkal az egyenlőtlenségek nagyságáról. A 2002. évre vonatkozó SZJA támogatás adatok közvetve már pontosabb képet adtak az egyenlőtlenségek várható nagyságáról. 2002-re SZJA támogatás összege háromszorosára, 18 Md. Ft-ra nőtt, az igénybevevők száma pedig 60 %-kal növekedett (116 ezerről 186 ezerre), az átlagos adóvisszatérítés összege pedig megduplázódott. Átlagosan az adózók 4,5 %-a vette igénybe ezt a kedvezményt, a legmagasabb jövedelmi csoportban több, mint háromszor akkora (15,5%) esélye van a támogatás megszerzéséhez, mint az átlagos helyzetű adózónak. A magasabb jövedelműek nemcsak nagyobb eséllyel jutnak a támogatásokhoz, hanem átlagosan nagyobb összegű támogatást is kapnak. A legmagasabb jövedelműek kb. 50 %-kal többet kapnak, mint az átlagos jövedelműek. Ez a két hatás együttesen nagy mértékű regresszív támogatás elosztást mutat: az adózók alsó 60%-a kapja a támogatások 20 %-át, 80 %-a támogatások 40 %-ához jut hozzá, míg a legfelsőbb 20 % a támogatások 60 %-át élvez. (Hegedüs, 2003)

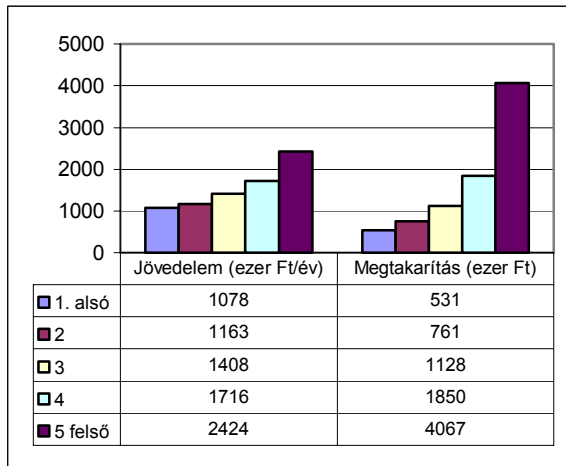
Kutatásunk célul tűzte ki, hogy a KSH Lakásviszonyok 2003-as vizsgálata alapján felépített modell segítségével előre jelezzük az egyes hitel- és támogatási programok lehetséges hatásait. Az elemzés pusztán egy lépés abba az irányba, hogy megismerjük a lakáspiac működését, további kutatások és komolyabb szakmai vita szükséges ahhoz, hogy a lakáspolitikát megalapozottabb lehessen.

4 A szimulációs modell felépítése

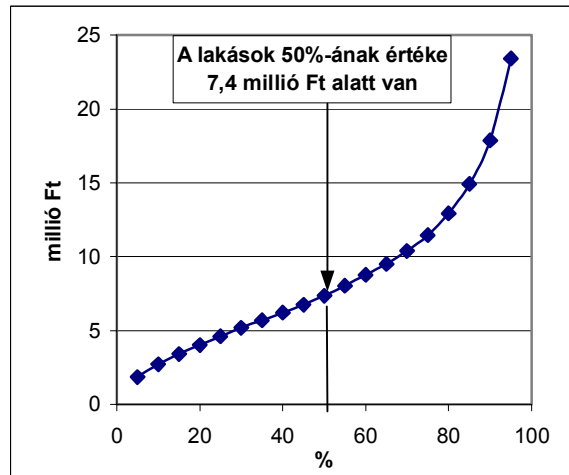
A modell a háztartásadatok, hiteltermék információk és a támogatási programok ismeretében becsüli meg a különböző lakossági csoportok hitelfelvételi és lakásvásárlási (potenciális) keresletét. A kutatás célja nem a piac modellezése, így nem a tényleges, jövőbeni kereslet előrejelzése, hanem az egyes hiteltermékek és támogatási programok potenciális hatásainak elemzése és összehasonlítása.

Az elemzés 2003-as KSH lakásfelvételének adataiból indul ki. A lakás- és hitelkeresletet a háztartásokra és családokra vonatkozó információk (életkor, háztartásnagyság, lakóhely, jövedelem, stb.) alapján becsüljük meg az erre a célra kidolgozott modell segítségével. A háztartás jövedelem, a megtakarítások és a család jelenlegi lakásának értéke kitüntetett szerepet játszik az elemzésben. 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)

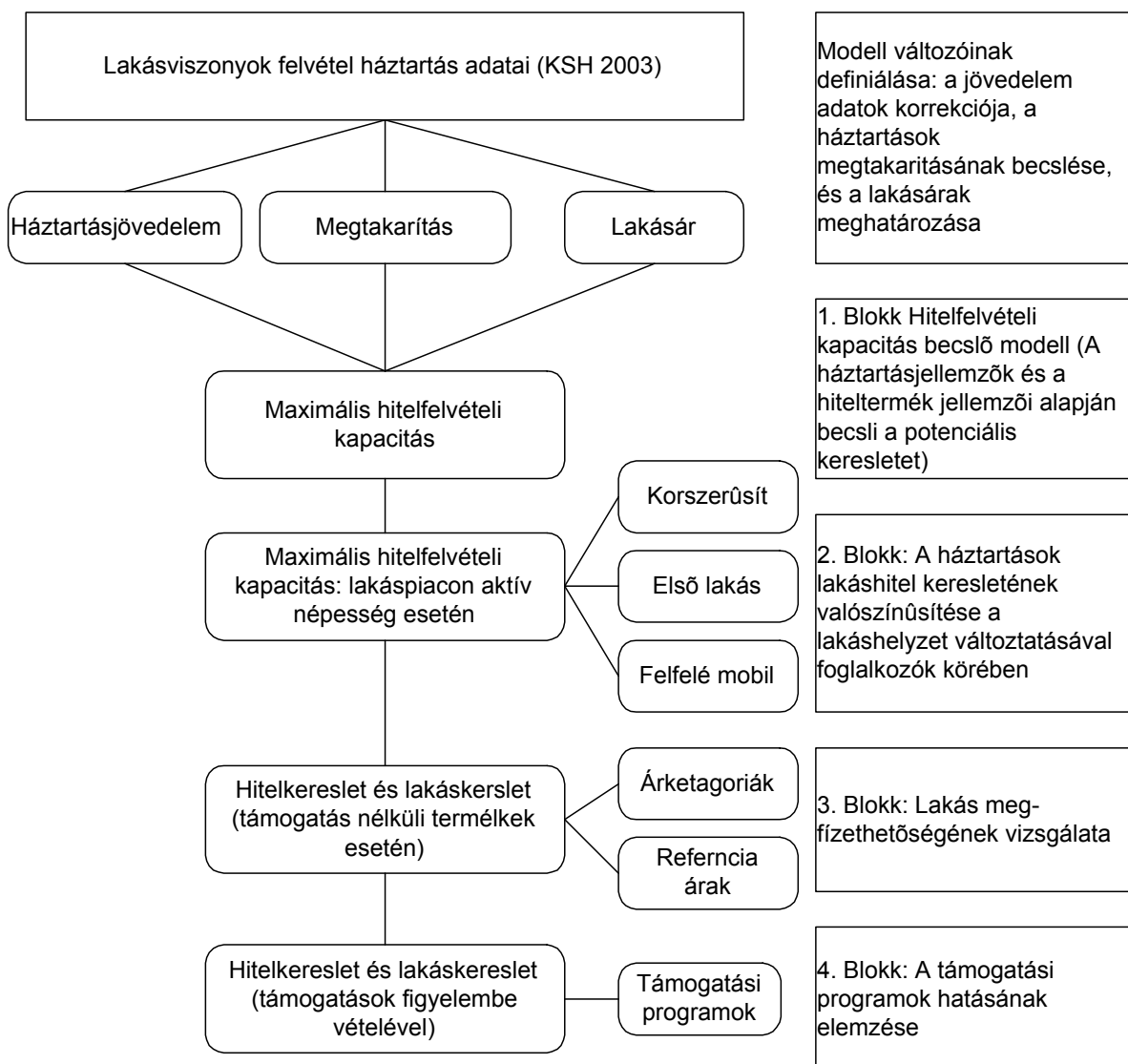
6. ábra Háztartásjövedelem és megtakarítások jövedelem ötödöként (egy főre jutó)



7. ábra Lakásérték szerinti kumulált eloszlás (átlag: 9,5 m Ft, medián: 7,5 m Ft)



A modell számítások 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 (1. blokk) Ezek után leszűkítettük az elemzésünket azokra, akik lakáshelyzetük változását tervezik. Az elemzés alapkérdése itt is a hiteltermék jellemzőinek hatása a potenciális keresletre és a különböző jövedelemcsoportok esélyeire. (2. blokk) A háztartások kereslete meghatározott árú lakásokra irányul. Egyrészt megvizsgáltuk, hogy a különböző árkategóriájú lakások az első lakás vásárlók számára (akik nem rendelkeznek lakással) mennyire elérhetőek. Másrészt az összes lakáspiacon aktív család esetében megbecsültük a megcélzott lakás árát (referencia ár), és erre nézve becsültük meg, hogy a különböző hiteljellemzők esetében, a különböző csoportok számára mennyire lesz megfizethető a lakás. (3. blokk). A következő lépésben alternatív támogatási programok hatásait elemeztük, abból a szempontból, hogy mennyire növeli és milyen társadalmi csoportok esetében a potenciális keresletet. (4. blokk.)



8. ábra A modell számítások felépítése

Az elemzés egyik célja annak vizsgálat, hogy a hiteltermékek paramétereinek változása hogyan befolyásolja a potenciális kereslet nagyságát. A hitel nagyságát a hiteltermék paramétereinek a figyelembevételével állapítjuk meg. Az eljárás során háztartásonként megvizsgáljuk, hogy mi lesz a felvehető hitel maximuma a hiteltermék különböző kritériumainak (hitelmaximum életkor, stb.) a figyelembe vételével. Az egyes kritériumok alapján megállapított „hitel maximumok” összevetésével választjuk ki azt a nagyságot, amely mindegyik feltételnek megfelel. A hitel jellemzőit a hazai hitelezési gyakorlat elemzése alapján állítottuk össze. (Lásd Függelék: Hiteltermék jellemzők) A hitelfelvételi kapacitást két tényező befolyásolja alapvetően: a folyó jövedelmek, ami – adott törlesztés/jövedelem hányados esetén meghatározza a maximális hitel nagyságot, és a megtakarítás, ami adott maximális LH/LÉ hányados esetén a másik fontos hitel nagyságot meghatározó tényező. A modellben tehát a hitelkeresletet e két tényező befolyásolja legerősebben. (Az életkort, hiteltörténetet is figyelembe vesszük, de ezek a számításainkban konstans tényezők amelyek nem változnak az egyes hiteltermékek esetében.) A tényleges hitelfelvételi kapacitás a két érték közül a kisebbik lesz.

Az elemzés kiindulópontja egy „standard termék” (lásd következő tábla), amit a következő paraméterek jellemeznek. A standard hiteltermék meghatározásakor igyekeztük figyelembe venni a mai gyakorlatot. (Részletes leírást lásd Függelék)

5. tábla A standard hiteltermék jellemzői	
A hitel kamata	9 %
A hitel időtartama (év)	15
Hitel minimum	1 millió Ft
Hitel maximum	nincs
Hiteltörlesztés jövedelem arány	30 %
Hitel/lakásérték arány	50 %
Minimum életkor	18 év
Maximum életkor	55 év
„Hiteltörténet”	Nincs figyelembe véve
Tranzakciós költségek	
Hitelbírálati díj	Hitel 1 %-a
Értékbecslés	25 ezer Ft
Közjegyzői okirat díja	Hitel 1%-a
Ingatlanközvetítési díj	nincs
Illeték	Lakás értékének 4,4 %-a
Illeték hivatali bejegyzés	6 ezer Ft
Lakásbiztosítási díj	Hitel 0,18 %

Az elemzés fontos kérdése, hogy a családok jelenlegi lakása bele kerül-e a tranzakcióba vagy sem. A jelenlegi lakás értéke, ha a lakást a család eladja és bevételt új lakásban felhasználja, akkor úgy viselkedik, mint a megtakarítás. A háztartási szektor teljes hitelkapacitásának becslésekor ezért két opcióval éltünk, az első, hogy senki nem adja el a lakását, a másik, hogy mindenki (akinek van és teheti) eladja a lakását. Az elemzés további részében, amikor a lakáshelyzetük megváltoztatásával foglalkozó családokra szűkítjük le a mintát, akkor már nincs szükségünk erre a megkülönböztetésre, hiszen minden egyes család esetében rendelkezünk azzal az információval, hogy eladja-e a jelenlegi lakását.

A megfizethetőségi elemzéseknél azt vizsgáljuk, hogy a maximális hitel és megtakarítás révén képes-e a háztartás adott értékű lakást megvásárolni.

5 A háztartási szektor teljes hitelfelvételi kapacitása

A háztartási szektor teljes hitelfelvételi kapacitása azt, méri, hogy adott hiteltermék esetében mekkora a maximális hitel volumen, amit a háztartási szektor képes lenne felvenni és törleszteni. Az elemzés első kérdése, hogy a hiteltermékek egyes jellemzői hogyan befolyásolják a potenciális keresletet. Potenciális a kereslet azért is, mert nem vizsgáljuk a háztartások költözési szándékát, és azt sem, hogy az egyes háztartások milyen lakást szeretnének megvenni. Azt feltételezzük, hogy minden egyes háztartás az összes megtakarítását és jövedelmének 30 %-át hajlandó lakáscélra fordítani. Hangsúlyozzuk itt még nem kíséreljük meg a piaci keresletet előre jelezni, hanem pusztán a hiteljellemzők potenciális piaci hatásaival foglalkozunk.

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.¹¹ A megkülönböztetés azért szükséges, mert jelentős különbség van aközött, amikor egy háztartás korábbi lakásának eladásával egy jobb lakásba költözik, és aközött, amikor egy új háztartás lép be a piacra (házasságkötés, szülői lakás elhagyása, stb.). Ez utóbbi esetben 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 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.)

5.1 Az „első lakást vásárló” opció: korábbi lakás nem kerül értékesítésre

Ha a jelenlegi lakás eladására nincs lehetőség, akkor a megtakarítások jelentik a „szűk keresztmetszetet”. Mivel a LH/LÉ hányados maximumát 50 %-on határoztuk meg a standard hiteltermék esetében, a kamatok változása alig változtatja meg azoknak a körét, akik felvehetnek hitelt.

¹¹ Az elemzés során mindig a standard hiteltermék a kiindulási pont, ha ettől eltérünk, akkor azt külön jelezzük.

6. tábla A kamatláb hatása a potenciális hitelkeresletre (standard hiteltermék esetében)

Kamatláb (%)	18	12	9	6
Hitelt felvevő háztartások aránya	42,1	42,2	42,2	42,2
Maximális hitelfelvételi kapacitás (milliárd Ft)	3 791	4 011	4 067	4 093
Átlagos hitel nagyság (ezer Ft)	2 404	2 541	2 576	2 593
Hitel/lakásérték arány (%) ¹²	47,7	49,3	49,7	49,8

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

hitel nagyságát 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 %-a kiesik, mert nincs olyan életkorú családtag, akik jogosultak a hitel felvételére. A minimális hitel nagyság és az 50 %-os lakáshitel/lakásár hányados miatt a háztartások további 24 %-a esik ki. Ők, bárhol változnak is a kamatok, nem lesznek jogosultak hitelfelvételre. 18 %-os kamatlábak mellett csak 1 % (!) azoknak a háztartásoknak az aránya, amelyek amiatt nem jutnak hitelhez, mert a jövedelmük és a magas kamat miatt csak 1 millió Ft-nál kevesebb hitelre lennének jogosultak. Ez tehát az oka annak, hogy a kamatok változásával gyakorlatilag nem mozdul a hitelt potenciálisan felvehető háztartások köre. Továbbá csupán 8 % azoknak a háztartásoknak az aránya, amelyek – ha a kamatok csökkennek, akkor – magasabb hitelt vehetnek fel.¹³ Emiatt nagyon szerény az elmozdulás a teljes hitel volumenben is, amennyiben 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 növekednek, de az elmozdulás nem túl jelentős. Ha a kamatok 18 %-ról 6 %-ra csökkennek, akkor mind a hitelkapacitás, mind pedig az átlagos hitel nagyság mintegy 10 %-kal növekszik.

A tényadatok ellent mondani látszanak a modell alapján levonható következtetéseknek, hiszen a kamatok csökkenésével a lakáshitel felvétel lényegesen megnőtt 1999 és 2003 között. (Lásd 2. ábra) Ennek a látszólagos ellentmondásnak az a magyarázata, hogy a magas hitelkamatok időszakában (1999 előtt) akik jövedelmeik alapján felvehették volna a hiteleket, nem vették fel. A magas kamatok melletti alacsony hitelkereslet részben a lakáskereslet visszaesésével (a jövedelem és a megtakarítások alternatív felhasználása magasabb prioritásokat élvezett), részben pedig a lakásberuházások hozamának (reál lakásárak) csökkenésére vezethető vissza.

A modellünkben a hitelt felvevők száma nem növelhető a hiteltörlesztés jövedelem arány vagy a hitel lejáratának változtatásával sem, mivel ennek hatásmechanizmusa ugyan az, mint a kamatok változtatásának: növekedne a felvehető hitel nagysága, de csak azok körében, akik rendelkeznek megfelelő megtakarításokkal.

A hitelfelvevők száma az első lakást vásárlók opciója esetén, a minimális hitel nagyságra és a maximális hitel/lakásérték (LH/LÉ) hányadosra érzékeny.

A minimális hitelküszöb eltörlése 64,1%-ra emeli fel a hitelt felvenni képes háztartások nagyságát, de az átlagos hitel nagyság lecsökken 1,9 millió Ft-ra. Ennek lakáspolitikai jelentősége korlátozott, mivel az 1 millió Ft alatti hitelek nem jelenthetnek számottevő segítséget a lakáshelyzet javításában. Fontosabb lehet a maximális hitel/lakásérték hányados változtatása.

¹² A Hitel/lakásérték arány azt méri, hogy a felvehető hitelnek mi az aránya a lakásra költhető teljes összegben. A teljes összeg egyenlő a megtakarításokkal, az eladott korábbi lakás értékével és a hitel nagyságával. (Ebben az esetben nem számolunk a jelenlegi lakás értékesítésével.)

¹³ Az elemzések készítésekor ellenőriztük, hogy megtakarítások 50 %-os „növelése” esetében mennyire oldódnak ezek a korlátok. Azok aránya, akik a megtakarítások miatt eleve ki vannak zárva a hitelfelvevők köréből 24 %-ról 19 %-ra csökken, és azok aránya, akik a kamatok csökkenésével növelhetik hiteleiket 8 %-ról 20 %-ra nő. Van elmozdulás, de a mechanizmus ugyan az marad.

7. tábla A lakáshitel/lakásár hányados hatása a potenciális hitelkeresletre

Lakáshitel/lakásár hányados (LH/LÉ) %	30	50	70	90
Hitelt felvevő háztartások aránya (%)	22,3	42,2	57,4	63,2
Maximális hitelfelvételi kapacitás (milliárd Ft)	1 389	4 067	7 973	10 676
Átlagos hitel nagyság (ezer Ft)	1 665	2 576	3 712	4 515
Hitel/lakásérték arány (%)	30,0	49,7	65,0	71,4

arány javulása azonban csökkenő, ami azt mutatja, hogy magasabb lakáshitel/lakásérték arány mellett egyre inkább hiteltörlesztés/jövedelem hányados lesz a hitelezés szűkkesztszete. 90 %-os maximális LH/LÉ arány esetén már csak 3 % azoknak a családoknak az aránya, akik azért szorulnak ki a piacról mert nincs elegendő megtakarításuk. Viszont 53 % azoknak a családoknak az aránya, amelyek – amennyiben a kamatok csökkennek – nagyobb hiteleket tudnak felvenni, azaz magas maximális LH/LÉ arány esetében érzékenyebb a kereslet a kamatváltozásokra („első lakás” vásárlókat feltételezve) Érdemes megfigyelni az átlagos hitel nagyság változását! Az átlagos hitel nagyság a maximális lakáshitel/lakásár hányados növelésével (30 %-ról 70 %-ra) lényegesen 2,7 milliőről 4,5 millióra.

5.2 A mobil lakáspiac opció: korábbi lakások értékesítésre kerülnek

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, és a hitel felvételéhez. A háztartások 85 %-ában¹⁴ megszűnik a megtakarítások hiánya miatti korlát. Érdemes megfigyelni, hogy a potenciális hitelfelvevők aránya a kamatok változásával ebben az esetben sem változik számottevően (kevesebb, mint 1 %-kal). Ahogy azt az előbbi pontban is láttuk, a lakáshitel felvevők közül 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.

8. tábla A kamatláb változásának hatása a potenciális hitelkeresletre

Kamatláb (%)	18	12	9	6
Hitelt felvevő háztartások aránya (%)	61,2	62,3	62,4	62,4
Maximális hitelfelvételi kapacitás (milliárd Ft)	6 650	8 821	10 305	12 123
Átlagos hitel nagyság (ezer Ft)	2 902	3 785	4 415	5 194
Hitel/lakásérték arány (%)	19,4	24,3	27,4	30,9

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

Ha feloldjuk az életkorhatárokat, akkor a potenciális kereslet a háztartások 94 %-át éri el, de a teljes hitelkereslet valamivel kisebb mértékben, 10 300 milliárdról 13 000 milliárdra nő (idős, alacsony keresetű háztartások miatt). Ennek megfelelően az átlaghitel is csökken. A hitelminimum kritérium feloldása kb. 5 %-kal növeli a potenciálisan hitelt felvevő háztartások körét.

A „hiteltörténet” figyelembe vétele 4 %-kal csökkenti a potenciális hitelfelvevők körét, így a standard hitelkonstrukció iránt (hiteltörténet figyelembevételével) a háztartások 57%-a lenne képes keresletet támasztani, összesen 9700 Md Ft nagyságban, a hitelek átlaga 4,5 millió Ft-os lenne, ami 27 %-os lakáshitel/lakásár aránynak felel meg.

¹⁴ Azok nem értékesíthetik lakásukat, akik bérlakásban laknak, illetve akik megosztják lakásukat más családdal (két család lakik egy lakásban).

9. tábla A maximális lakáshitel/lakásár hatása a potenciális hitelkeresletre

Lakáshitel/lakásár hányados (%)	30	50	70	90
Hitel felvevő háztartások aránya	57,7	62,4	65,1	65,9
Maximális hitelfelvételi kapacitás (milliárd Ft)	8 336	10 305	10 814	11 163
Átlagos hitel nagyság (ezer Ft)	3 862	4 415	4 441	4 526
Hitel/lakásérték arány (%)	23,7	27,4	28,1	28,7

hitelfelvevők körét befolyásolja.

A maximális lakáshitel/lakásérték hányados növekedésével bővül a hitelfelvevők köre, de sokkal kisebb mértékben, mint az első lakás 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

5.3 A hitelfelvételi kapacitások megoszlása jövedelem 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 opciónak azonban lényegesen eltérő hatása van az egyenlőtlenségekre.

10. tábla A hitelfelvételi lehetőségek megoszlása a két opció esetén („első lakás” és mobil piac) egyes jövedelmi ötödbe tartozó háztartások között

	Első lakás vásárló		Mobil piaci opció	
	Száma	Összeg	Száma	Összeg
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. opció sokkal szűkebb körben (30 %) nyitja meg a hitelezési lehetőségeket, 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. opció esetében azonban a hitelfelvételi lehetőségek kinyílnak, és a háztartásoknak kb. 60 %-a hozzáfér a hitelekhez. A hitellehetőségekből való kizárás ebben az opcióban alapvetően demográfiai okokkal és nem 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 kapacitással rendelkeznek. De a

legalsó és legfelső jövedelem csoportok közötti különbség kisebb mint háromszoros, szemben az „első lakás” opció több mint hatszoros különbségével.

6 Potenciális hitelkereslet - a lakásváltoztatási szándékkal rendelkezők körében

6.1 A keresletet korlátozó tényezők figyelembe vétele (potenciális kereslet szűkítése)

A potenciális keresletet elemezése nem ad reális képet a lakáshitelezéssel szembeni megnyilvánuló elvárásokról. A valóságban a háztartások jelenős része elégedett lakásával és nem kíván lakáshelyzetén változtatni. Így, még ha képes is lenne megfizetni egy jobb lakást, jövedelemét és megtakarításait inkább más fogyasztási célokra költi. A KSH Lakásvizonyok, 2003 felvétele alapján tudjuk hogy a megkérdezett családok milyen tervekkel rendelkeznek lakáshelyzetükkel kapcsolatban.

11. tábla Tervezi-e valaki a háztartásban, hogy a közeljövőben változtat lakáshelyzetén? (N=(8781))	%
nem akar változtatni	70,2
Szeretne változtatni	29,6
igen, egy-két éven belül	12,2
igen, három-öt éven belül	7,1
egyelőre nem, de majd később szeretne	10,4
nincs válasz	0,2
Összesen	100

A háztartások közel 20 %-a kíván lakáshelyzetén változtatni az elkövetkező 5 éven belül. Ezek a családok potenciálisan a lakáspiacon vannak, ami azt jelenti, hogy az ő esetükben a potenciális kereslet viszonylag jól tükrözi a valódi keresletet. Számolhatunk egy további 10%-os 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.¹⁵

Elemezni nem tudjuk, de mindenképpen számításba kell venni azoknak a háztartásoknak a lakáshitel keresletét, amelyek megtakarításaik magasabb hozama miatt vásárolnak lakást. Ezen háztartások aránya, támogatott kamatok esetén jelentős, ami azt is jelenti, hogy a potenciális kereslet egy része a háztartások portfólió döntésének a következménye és nem feltétlenül függ össze közvetlenül a család lakáshelyzetével. Ezzel a szűkítéssel tehát az elemzésből elvileg is kizártuk azokat, akik pusztán spekulatív szándékkal vesznek hitelt, illetve vásárolnak lakást. Az elmúlt 3 év (elsősorban anekdotikus) tapasztalatai arra figyelmeztetnek, hogy jelentős lehetett az aránya a mai mintegy 1100 md Ft-nyi támogatott hitelből azoknak a családoknak, amelyek nem a lakáshelyzetük miatt, hanem befektetési célok miatt vásároltak lakást.¹⁶

6.2 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 albérlésben) laknak, illetve a szülőkkel együtt. Végül a harmadik, C. csoportba azok a családok tartoznak, akik tovább akarnak lépni a lakáspiacon (lakáspiacon továbblépők).

A lakáshelyzetükön változtatni kívánó családok 23 %-a kívánja korszerűsíteni 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 tovább lépő családokról (C. típus)

¹⁵ Elvileg érdemes lenne bevonni a háztartásoknak azt a 10 %-át az elemzésbe, akik jelezték, hogy gondolkodnak a lakásvásárláson, de csak hosszabb távon. Az elemzésből való kihagyásukat az indokolta, hogy e csoportba tartozó családok elvárásai sokkal bizonytalanabbak, mint azoké, akik a közel jövőben változtatni kívánnak lakáshelyzetükön. Emiatt nem tudtuk volna esetükben a keresett lakás árát megbecsülni a keresletet.

¹⁶ Érdemes megemlíteni, hogy nemcsak azok a családok foglalkoztak lakásváltoztatási szándékkal, akik elégedetlenek voltak lakásukkal. Sokan (az elégedettek 20 %) elfogadhatónak tartják jelenlegi lakásukat, de szeretnének jobb lakásba kerülni.

feltételezzük, hogy lakását eladja, és annak értékét felhasználja az új lakás vásárlása során. Következésképpen, a lakáspiacon tovább lépő családok esetében (és bizonyos értelemben a lakásukat korszerűsítő családok esetében is) a korábbi lakás értéke, mint egyfajta megtakarítás jelenik meg. Értelemszerűen az első lakás vásárlók esetében nem szerepel a korábbi lakás értéke, mint megtakarítás.

12. tábla A lakásváltoztatás típusai	Száma	Aránya
A. típus : korszerűsít, stb	168900	23%
B. típus: első lakást vásárló	325000	45%
C. típus: lakáspiacon tovább lépők	227200	32%
Összesen	721100	100%

A KSH Lakásvizsgálat szerint kb. 720 ezer háztartás van a „piacon”, ők azok akik viszonylag szűk határidőn belül változtatni kívánnak helyzetükön. És ők azok, akik potenciális keresletet támasztanak a lakáshitel termékek iránt. A lakáspiacon tovább lépő családok esetében (és bizonyos értelemben a lakásukat korszerűsítő családok esetében is¹⁷) a korábbi lakás értéke, mint egyfajta

megtakarítás jelenik meg. Ezekkel az információkkal módosítjuk modellt, és a továbbiakban nem szükséges a két „opciót” („első lakást vásárlók” és a piacon tovább lépők) külön elemeznünk.

Az eredmények értékelésnél 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 laknak vagy szíveségi lakáshasználóként) vásárolnak lakást. A mi definíciónk azonban ide sorolja azokat a lakásvásárlókat, akik családi okok miatt (pl. 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 %-a önkormányzati bérlakásban él, 21 %-uk pedig magán bérlakásban. (Ez utóbbi kör természetesen átfedésben lehet a tipikus , szülőktől elköltöző első lakást vásárlókkal.)

6.3 A potenciális hitelkereslet

A lakásváltoztatással foglalkozó családok 72%-a (kb. 450-480 ezer háztartás) képes felvenni hitelt, és ők, a standard hitelkonstrukció mellett, mintegy 2000 md Ft maximális hitelkeresletet képviselnek. Ezek a háztartások az össze háztartás 12,4%-át képviselik.¹⁸ Az átlagos hitelnagyság 4 millió Ft, és a hitelek körülbelül a beruházások 30 %-át finanszíroznák, amennyiben ez a kereslet realizálódhatna.

13. tábla Kamatok hatása a potenciális keresletre lakáshelyzetükön változtatni kívánó családok körében				
Kamatláb (%)	18	12	9	6
Hitelt felvevő háztartások aránya (teljesen belül)	13,8%	13,9%	13,9%	13,9%
Hitelt felvevő háztartások aránya változtatókon belül	71%	72%	72%	72%
Maximális hitelfelvételi kapacitás (milliárd Ft)	1 464	1 821	2 053	2 328
Átlagos hitel nagyság (ezer Ft)	2 840	3 500	3 942	4 469
Hitel/lakásérték arány (%)	25,3	29,76	32,5	35,4

A hitelkamatok nagysága – hasonlóan, mint a teljes háztartás szektoron értelmezett kereslet esetében – alig befolyásolja a potenciális kereslet körét. A standard hiteltermék esetében a családok 13%-a esik ki az életkor feltétel¹⁹ miatt, és további 15 % azért mert megtakarításaik az adott maximális LH/LÉ arány

¹⁷ Azok a családok esetében, akik felújítják a lakásukat vagy együtt költöznek, a megtakarítások egy speciális formájának tekintjük a jelenlegi lakás értékét.

¹⁸ Ez még mindig nem a valódi potenciális kereslet. A következő pontban foglalkozunk azzal a kérdéssel, hogy akik 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.

¹⁹ Nincs a háztartásnak olyan tagja, akinek az életkora 18 és 55 év közé esik.

mellett, nem teszik lehetővé, hogy a minimális 1 millió Ft hitelt felvegyék. A lakáshelyzetük megváltoztatásával foglalkozó háztartások magasabb jövedelműek, átlagosan fiatalabbak és magasabb megtakarításokkal rendelkeznek, mint a teljes népesség. (A lakásváltoztatók megtakarításainak mediánja 70 %-kal, jövedeleik mediánja 25 %-kal magasabbak, mint a teljes népességé.)

A hitelkamatok a lakásfinanszírozás mindkét vizsgált paraméterét befolyásolják: a hitel volument és az átlagos hitel nagyságot. A teljes hitelkereslet 18 %-os kamat mellett 1464 Md Ft-ot jelentene, ami a kamatok 6%-ra való csökkenésével 2328 Md Ft-ra növekedne. Az átlagos hitel nagyság pedig 2,8 millió Ft-ról 4,5 millió Ft-ra nő.

A maximális lakáshitel/lakásérték arány a lakásváltoztatók körén belül is jelentős hatást gyakorol a hitelfelvevők körére, 30 %-os maximális hitel/érték arány esetén a lakásváltoztatási szándékkal rendelkezőknek 57 %-a lenne képes hitelt felvenni, addig 70 % LH/LÉ arány esetében 82 %. A hitelfelvevő családok körét elsősorban a LH/LÉ arány befolyásolja, mivel alacsonyabb hitelarány mellett a megtakarítások kevésbé jelentenek szűk keresztmetszetet.

14. tábla A maximális lakáshitel/lakásérték hányados hatás a hitelkeresletre (lakáshelyzetükön változtatni kívánó háztartások körében)

Lakáshitel/lakásérték arány (%)	30	50	70	90
Hitelt felvevő háztartások aránya (teljesen belül)	11,0	13,9	15,8	16,4
Hitelt felvevő háztartások aránya a változtatókon belül	57%	72%	82%	85%
Maximális hitelfelvételi kapacitás (milliárd Ft)	1 384	2 053	2 579	2 945
Átlagos hitel nagyság (ezer Ft)	3 378	3 942	4 353	4 790
Hitel/lakásérték arány (%)	25,3	32,5	37,3	40,4

A jövedelem csoportok 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 lakás gondokkal küszködő családok kerülnek be.

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

	Hitelt felvevők száma		Hitel nagyság	
	ezer háztartás	megoszlás	Milliárd Ft	megoszlás
1. alsó	101	19%	286	14%
2.	69	13%	229	11%
3.	84	16%	302	15%
4.	118	23%	474	23%
5. felső	148	28%	762	37%
Összesen	521	100%	2 053	100%
gini index	0,11		0,23	

7 Megfizethetőség a különböző árszintű lakások és a referencia árú lakás esetében

A lakásváltoztatási szándékkal foglalkozó családok több mint 2000 Md Ft 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. Ezen a ponton az elemzés két irányba mehet tovább, attól függően, hogy miként határozzuk meg ennek a lakásnak az értékét.

Az egyik lehetőség, hogy megvizsgáljuk, hogy a lakáshelyzetük megváltoztatásával foglalkozó családok milyen arányban képesek megfizetni a piacon megjelenő tipikus lakások árát, függetlenül attól, hogy ők egyénileg milyen lakás szeretnének. Ehhez meg kell vizsgálnunk, hogy a lakáspiacon (a tényleges adás-vételekben) milyen árszerkezet alakult ki, azaz a lakás piac meghatározott pontjain a lakások milyen árszínvonalat képviselnek. Meg kell határozni, hogy a lakás piacra kerülő lakások megoszlásának jellegzetes pontjain, pl. a medián (50 %) lakásár mekkora. Ezen árak ismeretében megvizsgáljuk, hogy a modellben szereplő háztartások, tehát akik változtatni kívánnak lakáshelyzetükön, képesek-e ezeket a lakásokat megvásárolni? Ez a típusú elemzés még közel van a megfizethető lakások aránya (MLA) index számításához. A különbség az, hogy a keresleti oldalon a háztartások hitelfelvételi lehetőségeit pontosan tudjuk modellezni²⁰.

A másik elemzési megközelítés az egyes családok elvárásainak megfelelő lakással számolva vizsgálja, hogy a „kiválasztott” lakás kinek, milyen hitelezési kondíciók esetében lesz megfizethető. A megvásárolni kívánt lakások árait több fajta módszerrel is meg lehet határozni. Az egyik lehetőség, hogy a háztartások jellemzői alapján (életkor, jövedelem, háztartásnagyság, stb.) megbecsüljük a „cél-lakás” értékét. (Ez a lehetőség akkor állna nyitva, ha a lakást vásárlókra vonatkozó megfelelő elemszámú vizsgálat állna rendelkezésre.)

A Listokin, Wyly, and Voicu (2002) tanulmány azt vizsgálta, hogy a bérlakásban élők tulajdoni lakáshoz jutását a különböző típusú hiteltermékek hogyan segítik elő. Két típusú referencia árat is alkalmazott: 1. a piacon kialakult lakásárak 2. a háztartások jellemzői alapján modellezett referencia ár. Fontos különbség a mi elemzésünkhöz képest, hogy mindenki első lakás vásárló (nincs korszerűsítés és nincs felfelé filtráció, mozgás a lakás piacon).

Az első megközelítést értelmesebben csak az első lakást vásárlókra lehet alkalmazni. A lakás piacon mozgó családok esetében ugyanis a jelenlegi lakás és a kiválasztott lakás árának a különbözete lesz a meghatározó elem, és ez a „különbség” nem kezelhető ugyanúgy, mint az abszolút lakásár. Tehát az első lakás vásárlók esetében az első megközelítést alkalmazzuk. A második módszert viszont az egész mintára tudjuk alkalmazni, mivel meg tudtuk határozni az egyes háztartások által megcélzott lakások becsült árát, amit referencia árnak nevezünk.

A megfizethetőségi elemzése tehát két részből áll, egyrészt az első lakást vásárló háztartásokat elemezzük a céllakás-ár segítségével, majd a referencia modellel az egyéb piacon elemezzük azt, hogy a különböző hitel konstrukciók révén, hogyan változik a megfizethetőség.

7.1 Az első lakást vásárlók és a tipikus lakás piaci árszintű lakások

Az első lakást vásárlók körében alkalmazható az a módszer, amikor a piacon megjelenő lakások képezik a viszonyítási alapot. Így lehetőség nyílik arra, hogy megvizsgáljuk a háztartások hány százaléka képes a különböző, a piacon megjelenő lakások között meghatározott árfekvésű lakásokat megvásárolni.

A lakás piacon megjelenő lakások megoszlása alapján három árszintet különböztetünk meg:

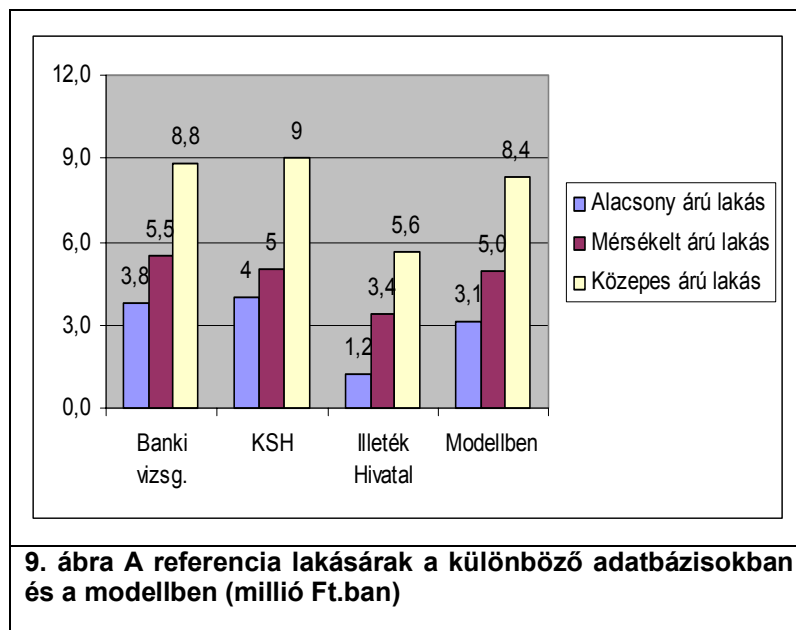
- Alacsony árfekvésű lakások (a piacra került lakások 10 %-ának ára egyenlő vagy azonos ezzel a szinttel)
- Mérsékelt árfekvésű lakások (a piacra került lakások 25 %-ának ára egyenlő vagy azonos ezzel a szinttel)

²⁰ Azaz, nem átlagos háztartás jövedelemmel dolgozunk

Közepes árfekvésű lakások (a piacra került lakások 50 %-ának ára egyenlő vagy azonos ezzel a szinttel)

Az árszintek meghatározását a ténylegesen lakáspiacra került lakások (új és régi) megoszlása alapján kell elvégezni. Három adatbázissal rendelkezünk, amely elvileg alkalmas lehetett ezeknek az árszinteknek a meghatározására.: 1 a KSH ingatlanadattára (illetékhivatali árak), 2. a KSH 2003 Lakásviszonyok felvétele alapján összeállított „céllakások”²¹ értékszerinti megoszlása, és 3. egy banki 2003-as kérdőíves vizsgálat alapján összeállított, a piacra került lakások értékszerinti megoszlása.

Az illetékhivatali árak lényegesen alacsonyabbak, mint a másik két adatbázisból nyerhető lakásárak. Lehetséges ugyanakkor, hogy a nagyon olcsó lakások nem jelennek meg például a banki hitelezési körben és a háztartások költözési szándékai is a magasabb árfekvésű lakások felé irányulnak, ezért a modellben alkalmazott referencia lakásárak az előbbi három adatbázis egyfajta átlagát képviselik.²²



Az alacsony árfekvésű lakások azt az árszintet képviselik, amely alatt a piacra került lakások 10 %-a helyezkedik el. (Ez az ár számításaink szerint 3,1 millió Ft.). A mérsékelt árfekvésű lakások olyan árszintet képviselnek, amely alatt a piacra került lakások 25 %-a található. (Ez számításaink szerint egyenlő 5 millió Ft-tal). Végül pedig megkülönböztettük a közepes árfekvésű lakásokat, amelyek árszintje alatt a piacra került lakások 50 %-a található (ez a lakás 8,4 millió Ft). A modellben alkalmazott referencia lakásárak nagyon közel vannak a jelenlegi, lakott lakások tényleges megoszlásához.²³

A standard hiteltermék esetében az első lakás vásárlását tervező családok 55 %-a képes hitelt felvenni, de 16 %-uk nem tudja még az alacsony lakást sem megvásárolni. A hitel (amelynek minimuma 1 millió Ft), plusz a család megtakarításai nem elegendőek a 3,1 millió Ft értékű lakás kifizetéséhez. A családok 12 %-a képes kifizetni a 8,4 milliós közepes árú lakást (és természetesen az ennél olcsóbbakat, tehát az alacsony árút és az „olcsó” lakást). Közel 9 %-uk képes az alacsony árú lakást, és 11 %-uk az olcsó lakást megfizetni.

16. tábla Az első lakást vásárlók különböző árfekvésű lakásokhoz való hozzájutási esélyei, és ehhez kapcsolódó hitelkereslet

	Háztartások aránya (%)	Teljes hitelkereslet (md Ft)	Átlagos hitel nagyság (ezer Ft)	Minimum háztartás jövedelem (ezer Ft/hó)
"Hitelképes" háztartások aránya	54,6			
Első lakás tud venni	28,6	341		

²¹ A lakásváltoztatási szándékkal rendelkező háztartásokat megkérdezték, hogy véleményük szerint mennyiért tudnának terveiknek megfelelő lakást vásárolni. Ez tekinthető egyfajta „céllakásnak”.

²² Az illetékhivatali adatokat korrigáltuk 1,3-as szorzóval, azt feltételezve, hogy adózási okokból kb. ennyivel magasabb lesz a tényleges lakásár a bevallott értéknél.

²³ Az alacsony árfekvésű 2,7 millió, a mérsékelt árú lakás 4,6 millió Ft, és a közepes árú lakás 7,4 millió Ft. A különbség 7-14 %.

Közepes árú lakás	10,1	178	5446	131
Mérsékelt árú lakás	13,0	120	2847	91
Alacsony árú lakás	5,5	43	2370	58

A standard hiteltermék 341 md Ft-nyi hitelkeresletet képvisel az első lakást vásárlók körében, ennek 53%-át (178 md Ft) a közepes vagy annál magasabb árú lakást megvásárló családok veszik fel, átlagosan 5,5 millió Ft-ot. Az átlagos hitel nagyság ennek a fele (2,9 m Ft) a mérsékelt árfekvésű lakások esetében, és kevesebb mint a fele (2,4m Ft) az alacsony árú lakások esetében.

A minimum háztartásjövedelem (az adott csoportba tartozó háztartások közül a legkisebb jövedelemmel rendelkező család) jól mutatja az összefüggést a megfizethetőség és a háztartásjövedelem között. Az egy főre jutó jövedelem alapján képzett csoportok között ennél a standard terméknel is jelentős különbségek vannak.

17. tábla A hitelfelvételi lehetőségek megoszlása egyes jövedelmi ötdobe tartozó háztartások között (az első lakást vásárlók és legalább az alacsony árú lakásokat megfizetni képes családok körében)

	Hitelt felvevők száma			Hitelnagyság
	ezer háztartás	megoszlás	Milliárd Ft	megoszlás
1. jövedelemötöd	2	2%	6	2%
2. jövedelemötöd	5	6%	16	5%
3. jövedelemötöd	12	13%	36	11%
4. jövedelemötöd	26	28%	88	26%
5. jövedelemötöd	47	51%	195	57%
Összesen	93	100%	341	100%
gini index	0,48		0,53	

kisebb, mint a jövedelem alapján felvehető. Ennek megfelelően a maximális LH/LÉ hányados változására radikálisan javul a megfizethetőség.

18. tábla A maximális LH/LÉ hányados változásának hatása a megfizethetőségre				
LH/LÉ arány (%)	30	50	70	90
"Hitelképes" háztartások aránya	28,6	54,6	75,5	82,1
Első lakás tud venni	28,6	28,6	54,5	72,6
Közepes árú lakás	3,5	10,1	15,3	19,7
Mérsékelt árú lakás	7,3	13,0	13,2	29,0
Alacsony árú lakás	17,8	5,5	26,0	23,8

legnagyobb egyenlőtlenségeket.

7.2 Megfizethetőség a lakásváltoztatási szándékkal rendelkezők körében

A lakáspiacon aktív szerepet játszó háztartások (tehát azok, akik a lakáshelyzetük megváltoztatásával foglalkoznak rövid távon) rendelkeznek már bizonyos elképzelésekkel arról, hogy milyen lakásba

A jövedelemcsoportok közötti különbségek két tényezőjét érdemes elkülöníteni. Egyrészt figyelembe kell venni, hogy az a népesség csoport, amelyik az első lakását akarja megvásárolni jobb jövedelmi helyzetű, mint a teljes népesség. Másrészt az első lakásuk vásárlására törekvők között a magasabb jövedelműek nagyobb eséllyel jutnak nagyobb hitelekhez.

Az első lakást vásárlók esetében – ahogy azt már a korábbi elemzések alapján várhattuk – a megtakarítások hiánya jelenti a szűk keresztmetszetet. Ennek megfelelően kedvezőbb kamatok esetében a megfizethetőség csak azok körén belül javul, akik rendelkeztek elegendő megtakarítással. Hiába tud egy adott család jövedelme alapján nagyobb hitelt felvenni, ha a megtakarítások és a maximális LH/LÉ arány miatt a maximális hitel

Érdemes megfigyelni azonban, hogy a hitelképesség és a megfizethetőség közötti távolság növekszik. Ez azt jelenti, hogy pl. 90 % maximális LH/LÉ hányados esetében 82 % hitelképes lesz, de közülük csak 52 % rendelkezik elegendő pénzzel (hitel plusz megtakarítás), hogy minimum az olcsó lakást megvegye. 50 %-os maximális LH/LÉ hányados esetében ez a különbség jóval kisebb.²⁴ Ezek az eredmények jól mutatják, hogy az első lakást vásárlók körében a családi megtakarítások különbségei okozzák a

²⁴ 30 %-os LH/LÉ hányados esetében pedig van olyan család, aki nem hitelképes, de meg tudja venni legalább az olcsó lakást. (Pl. ha az életkor miatt esik ki a hitelfelvevők köréből.)

szeretnének költözni. A modellben megbecsültük, hogy milyen értékű lakásokat szeretnének megvásárolni, ezt neveztük referencia árnak. A KSH 2003-as Lakásviszonyok vizsgálatában feltették azt a kérdést a lakás helyzetükön változtatni kívánó²⁵ családoknak, hogy milyen lakást kívánnak venni, és ez kb. mennyibe fog kerülni nekik. Ezen információk alapján, egy regressziós modell segítségével meghatároztuk a referencia lakás értékét és azt az értéket alkalmaztuk a modellben. (Lásd a részletes leírást a Függelékben.)

A piacon tovább lépő 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. 1992-es „láncvizsgálat” eredményei szerint átlagosan 67 %-kal volt magasabb értékű a vásárolt/épített lakás, mint az eladott (tény). (Hegedüs, 1993) 2001-ben Tiszaújvárosban végzett vizsgálat szerint 150 % az átlagos „ugrás”(költözési szándék). (Hegedüs-Teller, 2001) Egy 2003-as banaki empirikus elemzés szerint a különbség az eladott és vásárolt lakás között 100 % (tény). További problémát okozhat az, hogy részpiacoként (és lehetséges, hogy részpiacokon belül is) az ugrás mértéke a lakásérték nagyságától is függ. Ha a felújításokat is egyfajta tranzakciónak tekintjük, mintha felújító eladta volna a lakását, és annál többet (a jelenlegi lakásértéke plusz a felújítás költsége) fektetett volna be, akkor a teljes befektetés nagyságát kifejezhetjük a régi lakás értékének függvényében. Ebben az esetben 1.25 (25 %-os) értéknövekedés egyfajta minimum lehet. A KSH 2003-as Lakásviszonyok felvételében azok között, akik lakásukat el kívánják adni, és új lakást szeretnének venni átlagosan 92%-kal magasabb értékű lakásba költöznek (7,9 millió Ft értékű lakásból 15,2 millió Ft értékű lakásba).

A lakáskorszerűsítés esetében egy egyszerűsítéssel élünk, és azt feltételeztük, hogy a lakás értékének 35 %-a korszerűsítés.

19. tábla A különböző mobilitási típusok referencia lakásának és jelenlegi lakásának értéke (millió Ft)

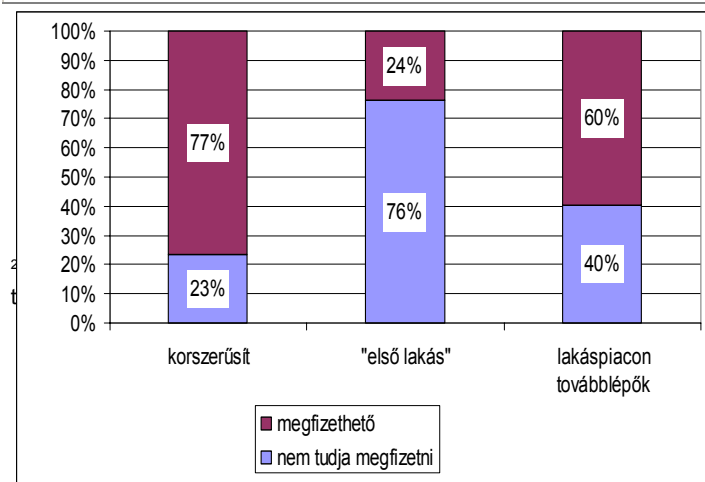
	Jelenlegi lakás értéke	A referencia lakás értéke
Korszerűsít	9,0	12,2
Első lakást vásárló	n.a.	9,0
Lakáspiacon tovább lépők	9,6	13,6
		11,2

A referencia ár átlagosan 11 millió Ft volt. A három mobilitási típus esetében ez az érték más és más. A lakásukat korszerűsíteni szándékozók – modellünk feltevései szerint – átlagosan 3 millió Ft-ot szeretnének befektetni lakásukba. A lakáspiacon tovább lépni kívánó családok pedig átlagosan 4 millió Ft-tal magasabb értékű lakásba kívánnak költözni. Az első lakásvásárló családok átlagos referencia ára 9 millió Ft volt. (Ez magasabb az előző pont elemzésében alkalmazott 8,4 millió Ft-os árnál, amit a lakáspiaci elemzések alapján közepes értékűnek tekintettünk.)

20. tábla A referencia lakásár megfizethetősége a különböző mobilitási típusok szerint

	Háztartások aránya	Teljes hitelkereslet (Md. Ft)	Átlagos hitelnagyság (m Ft.)
"Hitelképes" háztartások aránya (%)	72,2		
Referencialakást meg tudja venni (%)	39,4	1 327	5 033
Korszerűsít (háztartás)	17,6	523	4 123
Első lakás (háztartás)	3,6	125	4 764
Lakáspiacon továbblépők (háztartás)	18,1	680	5 782

A modellünk alapján a standard hiteltermék esetében a családok 39,4 %-a lesz képes megfizetni a célul kitűzött lakás árát, bár 72,2 %-uk lenne jogosult hitelre. Több mint 33 %-uk esetében tehát a felvehető hitel sem elegendő a célul kitűzött lakás megvásárlásához.



Nagy különbségek vannak a lakásmobilitási típusok között. Amíg a lakáspiacon tovább lépő családoknak a 60 %-a képes

tb. akarják értelemszerűen ezeket a kérdéseket nem

megfizetni a referencia lakásárat, addig az első lakást vásárlóknak csupán a 24 %-a. A lakásukat korszerűsíteni szándékozók körében 77% lesz képes megfizetni a tervezett beruházást. A modellszámításaink szerint a teljes hitelkereslet kb. 1300 md Ft, az átlagos hitel pedig 5,0 millió Ft.

10. ábra A megfizethetőség a különböző lakásmobilitási típusok között

21. tábla A maximális lakáshitel/lakásérték hányados hatása a megfizethetőségre				
LH/LÉ arány	30	50	70	90
"Hitelképes" háztartások aránya (%)	56,8	72,2	82,2	85,2
Lakás tud venni (%)	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 tovább lépők	15,2	18,1	18,8	18,9

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/LÉ hányadosnak: ha a LH/LÉ hányadost 30 %-ról 70 %-ra növeljük, akkor közel 10%-os javulást érünk el a megfizethetőségben. Különösen az első lakást vásárlók pozíciója javul. Adott elvárásoknak megfelelő lakást a piacra belépni szándékozók kevesebb, mint 50 %-

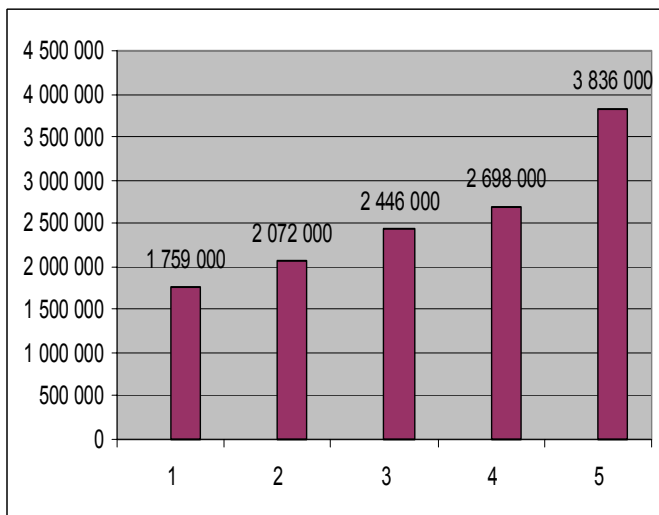
a tudja elérni.

8 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:

1. A program: Kamattámogatás, nincs jövedelemvizsgálat

Ez a program lényegében a mai kamattámogatási rendszer, aminek a lényege, hogy a családoknak nem a piaci kamatokat, hanem annál egy meghatározott (adott évre tekintve rögzített) százalékban kisebb kamatot kell fizetnie.

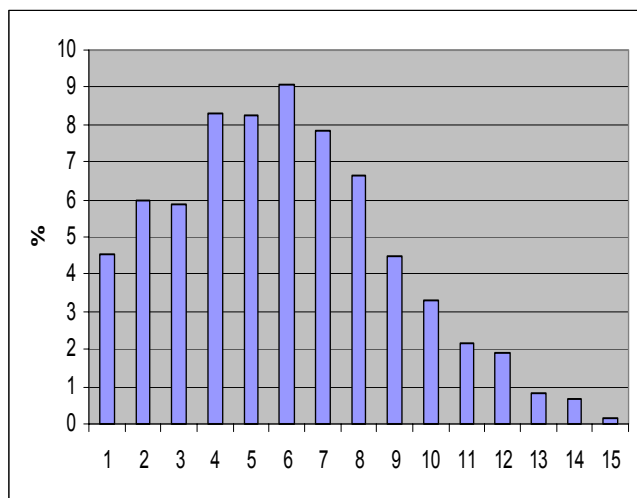


11. ábra A Program: A támogatás jelenértéke jövedelem ötödönként (Ft)

A számítások során átlagosan 9 %-os támogatással számoltunk, egy – hipotetikusán – piaci hitelből kiindulva, aminek a kamatát 18 %-nak 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 kamatlábat is azonosnak (10 %) vettük. A cél a támogatási alternatívák összehasonlítása, és nem a támogatás mértékének pontos előrejelzése. Az átlagos támogatás jelenértéke 2,7 millió Ft, de csak azokban az esetekben, ha a háztartás felveszi a hitelt (képes megvenni a lakást).

2. 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.

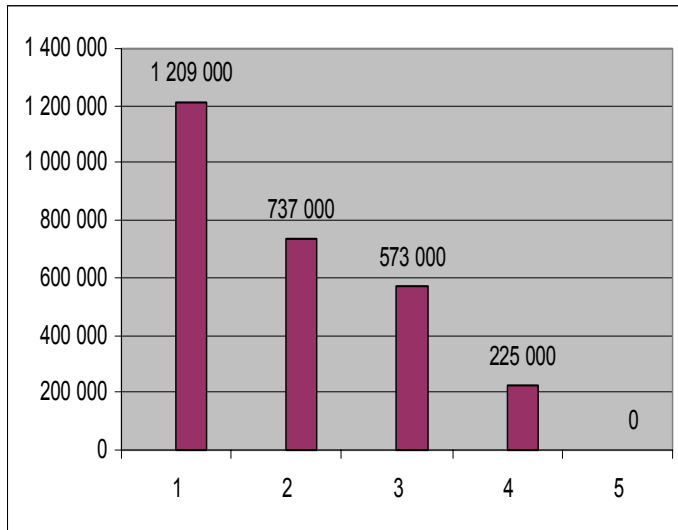


12. ábra B Program: A kamattámogatási lehetőségek eloszlása,

Számításainkban feltételeztük, hogy a minimális kamatszint 3 %, a maximum 18 %, a kamattámogatás pedig 1 %-tól mehet maximum 15 %-ig. A kamattámogatás mértéke a egy főre jutó (korrigált) jövedelemtől függ. A szabály az, hogy a legmagasabb 30 % kiesik ebből a körből, és az ez alatti jövedelemmel rendelkezők jövedelmi pozíciójukkal arányos támogatást kapnak 1% és 15 % között. (Lásd ábra.: az X tengelyen található a kamattámogatás mértéke (százalékpont), az Y tengelyen pedig a háztartások megoszlása (%)) A háztartásoknak nyújtott támogatás nagysága két tényezőtől függ: 1. a hitel nagyságától 2. a jövedelemtől függő kamattámogatástól.

3. C Program:.. Jövedelemhez kötött készpénztámogatás

A harmadik program jövedelemtől függő készpénztámogatást nyújt. Az eljárás során lényegében a B. programban meghatározott háztartásonkénti támogatás nagyságokkal számolunk, de azok nem kamattámogatás formájában, hanem készpénz támogatásként kerülnek a háztartásokhoz.



13. ábra C Program: A különböző jövedelem csoportokban adott készpénztámogatás nagysága

paraméterek a programok következtében. Pl. az A. program a megfizethetőséget 5,5 %-kal növeli, az összes lakáshelyzetének változtatásával foglalkozó családon belül.

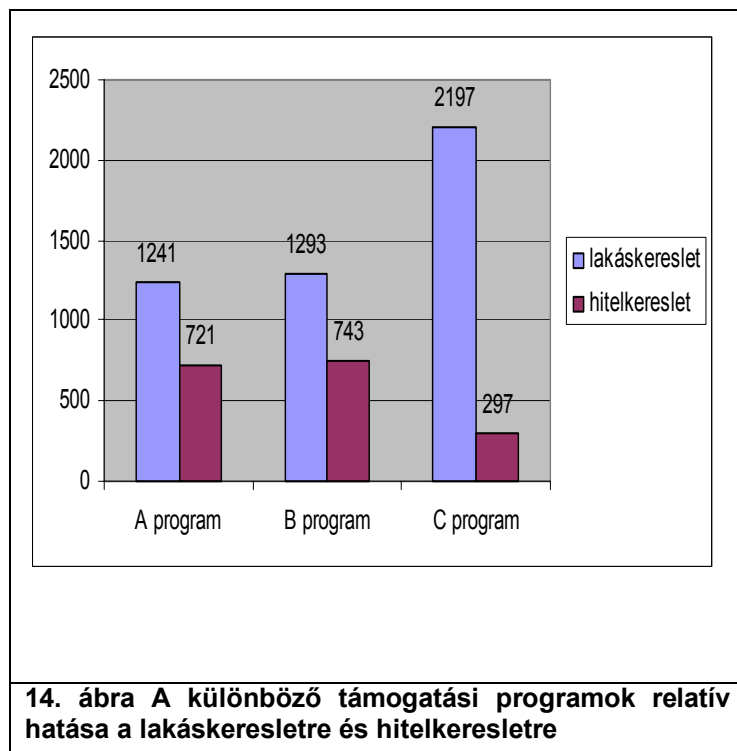
Számításaink során azt feltételeztük, hogy a B programban odaitélt támogatás jelenértékét (9 %-os diszkontkamatláb mellett) kapja meg minden egyes háztartás. Így a B. és C. Program teljes költsége körülbelül azonos, hatásaik tehát összevethetőek.

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 táblázat első oszlopa a támogatás nélküli program jellemzőit tartalmazza, standard hitelterméket feltételezve, azzal a módosítással, hogy a kamatláb nem 9 %, hanem 18 %. Az A, a B és a C oszlopok azt írják le, hogy hogyan változnak meg ezek a

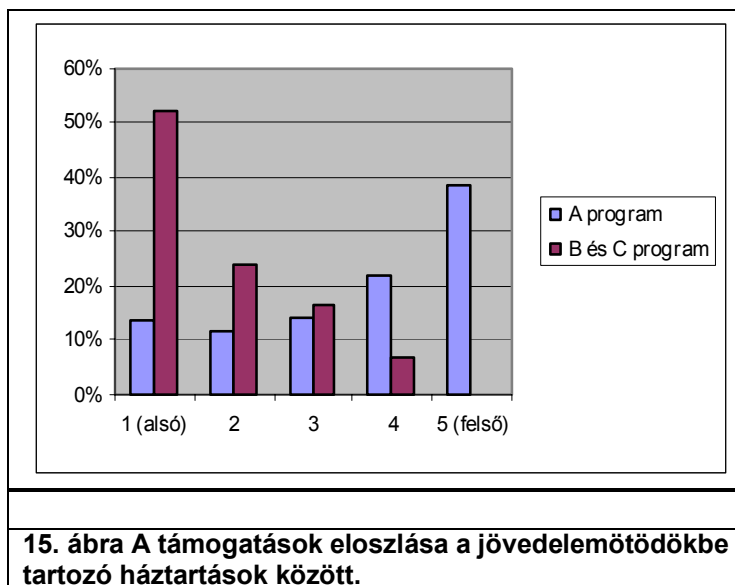
22. tábla A különböző támogatási programok hatásának összehasonlítása

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

A kiinduló támogatás nélküli teljes lakáskereslet 3538 md Ft, 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 hatásait szabad elemezni. 1000 Ft jelenértékű támogatás az A program esetében 1241 Ft-tal növeli a keresletet, illetve 721 md Ft-tal 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.



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 hitelek 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 % eleve ki van zárva, és a támogatás mértéke fordítottan arányos a jövedelemmel.

15. ábra A támogatások eloszlása a jövedelemötödökbe tartozó háztartások között.

9 Összefoglalás és következtetések

A háztartási szektor maximális hitelfelvételi kapacitása standard hitelt konstrukció esetében körülbelül 9000-9500 milliárd Ft, a mai GDP 50-60 %-a körül van. A háztartások 60 %-a potenciálisan hitelképes, ha azt feltételezzük, hogy a jelenlegi lakás értékét felhasználva kívánnak a háztartások mozogni a piacon. A hitelfelvételi kapacitást szűkítő tényezők a hitelfelvevő életkora, „hiteltörténete” és a minimális hitel nagyság. A háztartási szektor teljes hitelkapacitása érzékeny a kamatra: így a kamatok 6 %-ról 9 %-ra való emelése 20 %-kal csökkenti a háztartási szektor által maximálisan felvehető hitel nagyságot. A maximális hitel/lakásérték arány a lakáspiacon tovább lépő, korábbi lakásukat értékesítők körében nem befolyásolja számottevően a hitel volument, ebben az esetben a szűk keresztmetszetet a háztartás jövedelmi helyzete jelenti.

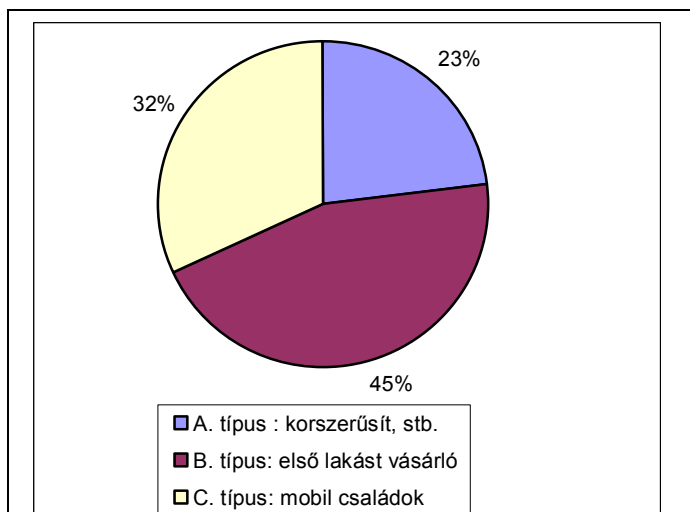
Az első lakást vásárlók hitel felvételi kapacitása alapvetően a maximális lakáshitel/lakásérték (LH/LÉ) aránytól függ. A mai gyakorlatnak lényegében megfelelő 50 %-os maximális LH/LÉ arány esetében a kamatok változása alig befolyásolja a potenciális keresletet az első lakás vásárlók körében. Ennek az alapvető oka a megtakarítások hiánya. A családok 25 %-a esik ki a rendszerből az alacsony megtakarítási szint miatt, és ők a kamatok csökkenése esetében sem tudnak visszatérni a rendszerbe. Az első lakást vásárlók kereslete csak nagyon magas maximális LH/LÉ arány mellett lesz rugalmas a kamatokra.

A maximális hitelfelvételi kapacitás elemzése rámutatott arra, hogy minél szűkebb a hitelezési piac, annál nagyobbak az egyenlőtlenségek. Az „első lakást vásárló” opcióban (ha azt feltételezzük, hogy a lakást vásárló háztartások nem adják el jelenlegi lakásukat) a háztartásjövedelem és a megtakarítások szelektálnak, ennek megfelelően éles az esélyegyenlőtlenség. A legfelsőbb jövedelmi ötödbe tartozó családok több mint háromszor nagyobb valószínűséggel jutnak hitelhez, és a hitel nagyság több mint hatszorosa a legalacsonyabb ötödbe tartozó családokénak. Szélesebb hitelezési rendszerben is – a hitelezés közgazdasági logikája miatt – benne vannak az egyenlőtlenségek, de ennek mértéke sokkal kisebb.

Ezek az összefüggések arra figyelmeztetnek, hogy a hatékony lakásfinanszírozási rendszer hozzájárulhat egy igazságosabb társadalom kiépítéséhez, de nem küszöböli ki (és nem is az a célja) az esélyegyenlőtlenséget. Ugyanakkor egy szűk (és nem hatékony) rendszer akár élezheti is a társadalmi csoportok közötti különbségeket.

A hitelkereslet elemzését leszűkítettük azokra, akik a közeljövőben ki akarnak lépni a lakáspiacra. Ezzel a szűkítéssel az elemzésből kizártuk azokat, akik pusztán spekulatív szándékkal vesznek fel hitelt, illetve vásárolnak lakást. Ezeknek a háztartásoknak az a motivációja, hogy megtakarításaik utáni hozamot maximalizálják. Így a potenciális kereslet egy része a háztartások portfólió döntésének a következménye és nem feltétlenül függ össze közvetlenül a család lakáshelyzetével.

A háztartások közel 20 %-a, mintegy 720 ezer család kíván lakáshelyzetén változtatni az elkövetkező 5 éven belül. Ezek a családok mintegy 2000 milliárd Ft értékű potenciális keresletet képviselnek a lakáspiacon. A lakásváltoztatási szándékkal foglalkozón családok (standard hiteltermék esetében) 71 %-a (kb. 500 ezer háztartás) képes átlagosan 4 millió Ft összegű hitelt felvenni. A kamatok 6 %-ról 9 %-ra való emelkedése következtében a potenciális hitelkereslet nagysága 10-15 %-kal csökken, mivel a kamatok emelkedésével csökken az átlag hitel összege. A lakáshelyzetük megváltoztatását tervező családok 13 %-a életkor miatt, 15 %-a pedig alacsony megtakarítási szintje miatt nem hitelképes. A maximális LH/LÉ hányados 50 %-ról 70 %-ra növelése 10 %-kal növeli a hitelképes háztartások arányát, a hányados 50 %-ról 30 %-ra való csökkenése pedig 15 % szűkíti azoknak a körét, akik hitelképesek.

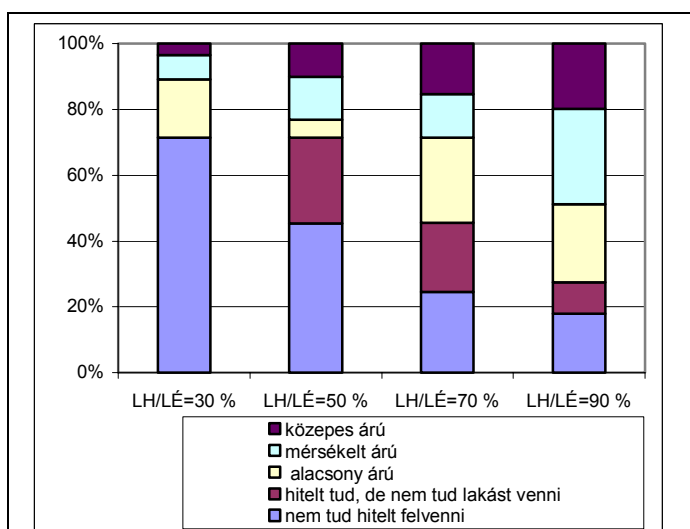


16. ábra A lakáshelyzetükön változtatni kívánók megoszlása a három mobilitási típus között

annak értékét felhasználják az új lakás vásárlása során. Következésképpen, a lakáspiacon továbblépő családok esetében (és bizonyos értelemben a lakásukat korszerűsítő családok esetében is) a korábbi lakás értéke, mint egyfajta megtakarítás jelenik meg. (Értelemszerűen az első lakás vásárlók esetében nem szerepel a korábbi lakás értéke, mint megtakarítás.)

A lakáshelyzetük megváltoztatásával foglalkozó családok tényleges lakáskereslete attól is függ, hogy a megtakarításaik és az esetleges hitel segítségével meg tudják-e venni a számukra megfelelő lakást. Az elemzés két módszerrel vizsgálta a megfizethetőségi problémát, az első módszert csak az első lakást vásárlók esetében alkalmaztuk, a második módszert viszont az összes lakáshelyzetében változtatást tervező háztartás esetében.

Korábban már külön vizsgáltuk a megfizethetőséget az **első lakást vásárlók esetében**. Itt azt néztük, hogy vajon a családok hány százaléka képes meghatározott árú lakást vásárolni. Három árszintet különböztettünk meg: 1. Az alacsony árfekvésű lakásokat, amely alatt a piacra került lakások 10 %-a helyezkedik el (3,1 millió Ft.). 2. A mérsékelt árfekvésű lakások olyan árszintet képviselnek, amely alatt a piacra került lakások 25 %-a található. (5 millió Ft-tal). 3. Végül pedig megkülönböztettük a közepes árfekvésű lakásokat, amelyek árszintje alatt a piacra került lakások 50 %-a található (ez a lakás 8,4 millió Ft-ot ér).



17. ábra A megfizethetőség alakulása az „első lakást vásárlók” opció esetében

referencia ár átlagosan 11 millió Ft volt. A lakásukat korszerűsíteni szándékozók – modellünk feltevései szerint – átlagosan 3 millió Ft-ot szeretnének befektetni lakásukba. A lakáspiacon tovább lépni kívánó családok pedig átlagosan 4 millió Ft-tal magasabb értékű lakásba kívánnak költözni. Az első lakást vásárló

A lakáshelyzetükön változtatni kívánó családokat három mobilitási típusba soroltuk. A családok 23 %-a kívánja korszerűsíteni jelenlegi lakását, tehát nem akar elköltözni (A típus). A második lakásmobilitási típus az „első lakást vásárlók” (B típus), ők a családok 45 %-át képviselik. Az első lakást vásárlók rendszerint azokat a fiatalokat jelentik, akik a szülőtől elköltözve (esetleg átmenetileg albérlésben vagy szíveségi lakáshasználoként laknak) vásárolnak lakást. De ide soroltuk azokat a lakásvásárlókat, akik családi okok miatt (pl. válás) hagyják el jelenlegi lakásukat, mégpedig úgy, hogy a lakás nem kerül piacra. A harmadik típus a lakáspiacon továbblépő családok (C típus), róluk feltételeztük, hogy lakásukat eladják, és annak értékét felhasználják az új lakás vásárlása során. Következésképpen, a lakáspiacon továbblépő családok esetében (és bizonyos értelemben a lakásukat korszerűsítő családok esetében is) a korábbi lakás értéke, mint egyfajta megtakarítás jelenik meg. (Értelemszerűen az első lakás vásárlók esetében nem szerepel a korábbi lakás értéke, mint megtakarítás.)

Az „első lakást” vásárlók lakáshoz jutási esélyeit a megtakarítások hiánya befolyásolja. Emiatt a megfizethetőség elsősorban a maximális LH/LÉ hányadosra érzékeny. Alacsony, 30%-os LH/LÉ hányados esetében a családok 71 %-a nem is hitelképes, és csak 3,5 %-uk képes megvenni az átlagos értékű lakást, 7 % a mérsékelt árfekvésűt és 18 %-uk a alacsony árfekvésű lakást. Ezzel szemben 70 %-os LH/LÉ arány esetében 15 %-uk képes közepes árú lakást vásárolni, 13%-uk mérsékelt árú és 26%-uk alacsony árú lakást.

Ezt követően pedig a lakások megfizethetőséget vizsgáltuk egyszerre mindhárom mobilitási típus (A, B, C típusok) esetében is. A költözési szándéokra vonatkozó információk alapján megbecsültük, hogy az egyes csoportok milyen értékű (referencia árú) lakásokba szeretnének költözni. A

családok átlagos referencia ára 9 millió Ft volt. (Ez magasabb az előző pont elemzésében alkalmazott 8,4 millió Ft-os árnál, amit a lakáspiaci elemzések alapján közepes árfekvésűnek tekintettünk.)

Standard hiteltermék esetében a családok 39,4 %-a lesz képes megfizetni a célul kitűzött lakás árát, bár 72,2 %-uk lenne jogosult hitelre. A teljes hitelkereslet 1330 milliárd Ft, az átlag hitel nagysága 5,0 millió Ft. A teljes hitelkeresletnél a potenciális hitelkereslet ennél nagyobb, de a háztartások több mint 33 %-a esetében a felvehető hitel összege nem elegendő a célul kitűzött lakás megvásárlásához.

A céllakás (referencia árú lakás) megfizethetősége tekintetében nagy különbségek vannak a lakásmobilitási típusok között. Amíg a lakáspiacon továbblépő családoknak a 60 %-a képes megfizetni a referencia lakásárát, addig az első lakást vásárlóknak csupán a 24 %-a. A lakásukat korszerűsíteni szándékozók körében 77% képes megfizetni a tervezett beruházást.

A modellszámításaink szerint, ha a kamatok 9%-ról 6%-ra esnek, akkor a teljes hitelkereslet kb. 1600 milliárd Ft-ra, az átlagos hitel pedig 5,5 millió Ft-ra nő. A kamatok változásával azonban megfizethetőség nagyon kis mértékben változik. Sokkal jelentősebb a hatása a maximális LH/LÉ hányados változásának: ha a LH/LÉ hányadost 30 %-ról 70 %-ra növeljük, akkor közel 10%-os javulást érünk el a megfizethetőségben. Különösen az első lakást vásárlók pozíciója javul. Azonban még így is a referencia árú céllakást a lakáshelyzetükön változtatni kívánó háztartásoknak csak kevesebb, mint 50 %-a tudja megfizetni.

Végül az elemzés megvizsgálta, hogy a lakáshelyzetükön változtatni akaró háztartások körében 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 fizetni. Az elemzés során átlagosan 9 %-os támogatással számoltunk, egy – hipotetikusán – piaci hitelből kiindulva, amelynek a kamatát 18 %-nak vettük.²⁶

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.²⁷

C. program: Jövedelemhez kötött készpénztámogatás

A harmadik program jövedelemtől függő készpénztámogatást nyújt. Az eljárás során lényegében a B. programban meghatározott háztartásonkénti támogatás nagyságokkal számolunk, de azok nem kamattámogatás formájában, hanem készpénz támogatásként kerülnek a háztartásokhoz.

Az elemzésünk kimutatta, hogy mind a hatékonysági kritériumok, mind pedig a szociális elosztási kritériumok szerint a jövedelemhez kötött készpénz típusú támogatások a leghatékonyabbak.

Magyarországon 2000 és 2003 között a lakáshitel állomány 130 milliárd Ft-ról 1130 milliárd Ft-ra növekedett, a tényleges lakáshitel kamatok pedig 23 %-ról 5-6 %-ra csökkentek, de ennek a csökkenésnek a jelentős részét a kamattámogatás jelentette. Ezzel szemben a tanulmányban felhasznált modell sokkal alacsonyabb hitelkereslet rugalmasságra enged következtetni. A háztartási szektor teljes hitelkapacitása természetesen jóval meghaladja a mai tényleges lakáshitel állomány szintjét, a lakáspiacon aktív háztartások körében a modell 1780 milliárd Ft-ra (standard hiteltermék és 6 %-os kamat), illetve 1610 milliárd Ft –ra (standard hiteltermék és 9 %-os kamat) becsüli a potenciális hitelkeresletet.

²⁶ Az átlagos támogatás jelenértéke 10 %-os diszkontláb esetén 2,7 millió Ft, de csak azokban az esetekben, ha a háztartás felveszi a hitelt, azaz képes megvenni a lakást.

²⁷ Számításainkban feltételeztük, hogy a minimális kamatszint 3 %, a maximum 18 %, a kamattámogatás pedig 1 %-tól mehet maximum 15 %-ig. A kamattámogatás mértéke a egy főre jutó (korrigált) jövedelemtől függ. A szabály az, hogy a legmagasabb 30 % kiesik ebből a körből, és az ez alatti jövedelemmel rendelkezők jövedelmi pozíciójukkal arányos támogatást kapnak 1% és 15 % között. A háztartásoknak nyújtott támogatás két tényezőtől függ: 1. a hitel nagyságától 2. a jövedelemtől függő kamattámogatástól.

Modellünk stacioner, és nem alkalmas a folyamatok időbeni előrejelzésére, például hogy milyen gyorsan éri el a hitelszektor a kapacitások 50 %-át, stb. Ez ugyanis számos olyan tényezőtől függ, ami nem szerepel a modellben. A modell így például nem lett volna alkalmas arra, hogy a lakáshitelezés dinamikáját 2002 és 2004 között előre jelezze. 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 keresletet a lakáscélú kereslettől.

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 rövidtávon a támogatásokra.

A megfizethetőség elemzése azokra a háztartásokra terjedt ki, amelyek 5 éven belüli lakásváltoztatásban gondolkodnak. Ha ez a kör 1600-2000 milliárd Ft-os hitelkeresletet képvisel, akkor az évi 320-400 milliárd Ft hitelkiáramlást jelenthet. További számításokat igényelne, de talán megkockáztathatjuk, hogy nagyságrendileg az e szint feletti keresletnek van befektetési motivációja.

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 %) 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/LÉ arány változására, mint a kamatok változására. Ebből az is következik, hogy a kamatok növekedése is relatív kisebb visszaesést okoz a keresletben. A maximális LH/LÉ 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 %-os emelkedése, akár 10-20 %-kal 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 megtettesült – 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 jobbák, mint ahogy a háztartási tervek alapján gondolnánk. Egyrészt a modellünk egyéni, „elkülönült” háztartásokban gondolkodott. A valódi első lakást vásárlók esetében a szülői segítség fontos elem. Ahogy ezt korábban érintettük, az intergenerációs transferek szerepe a lakásfinanszírozásban jelentős. A KSH lakásfelvételéből tudjuk, hogy a megkérdezett 50 évnél idősebb szülők valamivel több, mint 50 %-a segített valamilyen módon a gyermeke lakáshoz jutásában. Ez azt jelenti, hogy az első lakást vásárlók 50 %-a esetében a megtakarítások (és a jövedelem is) kiegészül a szülői támogatásokkal. Fontos kérdés lehet, hogy a lakáspolitikai hogyan kezelje elvileg és gyakorlatilag ezt a tényt, a támogatási programok kidolgozása során.

Az első lakásvásárlók helyzete, ahol nincs szülői segítség kritikus. Itt segíthetne a bérlakásprogram. Az első lakás vásárlását tervező családok közel 30 %-a fogadná el a magánbérlakás lehetőségét, ha a lakbérek megfizethetők lennének.

A lakástámogatási programok elemzéséből két következtetés adódik. Egyrészt a tőketámogatás (mivel a maximális LH/LÉ hányados, illetve a megtakarítások alacsony szintje jelenti a szűk keresztmetszetet) hatékonyabban segítheti a lakáskeresletet, másrészt pedig a jövedelemhez kötött támogatás nem csak igazságosabb, hanem hatékonyabb is lehet.

10 Függelékek: Háttérváltozók, becslési eljárások

A Függelék: A hiteltermékek jellemzői

A modell különböző típusú hiteltermékek esetében megbecsüli a kereslet nagyságát és összetételét. A hiteltermékek különböző jellemzői behatárolják azt a lakossági kört, amely jogosult a hitel felvételére és képes is azt visszafizetni. Az alábbiakban összefoglaljuk, hogy a hiteltermék mely jellemzőit vettük figyelembe, ezek hogyan alakulnak a gyakorlatban és a modellben a valósághoz képest milyen egyszerűsítésekkel élünk.

10.1.1 A hitel kamata

A lakáshitelezési piacon alapvetően háromféle kamatszint van jelenleg, attól függően, hogy piaci vagy államilag támogatott hitelről van-e szó, illetve a támogatott hitelek esetében a támogatás fajtája attól függ, hogy új lakáshoz vagy használt lakáshoz veszik-e fel a hitelt.²⁸ A legutóbbi lakáshitel támogatásokkal kapcsolatos kormányrendelet (221/2003) hatására a támogatott hitelek kamatai megemelkedtek. Ez az új lakások esetében 5%-ról (kamat + kezelési költség) 8%-ra, a használt lakások esetében 6%-ról 10%-ra való emelkedést jelent. A piaci feltételű lakáshitel kamatok (kezelési költséggel együtt) 14-18% között alakulnak. Továbbá a hitelkamatok mértéke attól is függ, hogy bizonyos időtartamra (általában 5 év) fix vagy évente változó kamatozású hitelekről van-e szó, az utóbbi esetben a kamatok valamivel magasabbak.

A modellben a hitel alapkamatot és a kezelési költséget együtt vizsgáltuk, hiszen ez a két feltétel együttesen jelenti a hitelfelvevő számára a hitel folyamatos költségét a futamidő alatt. Kiinduló pontként egy standard hitelterméket határoztunk meg a modellben, melynek kamatát 9%-ban rögzítettük.

Továbbá fontos megjegyezni, hogy mivel stacioner modellről van szó, a modell nem számol azzal a hatással, hogy a hitelkibocsátás, és ennek más gazdasági következményei (pl. a lakásépítés növekedése, lakáskereslet változása, stb.) hogyan hatnak a jövőbeni kínálatra és keresletre. Így többek között a modell nem tesz különbséget változó és a fix kamatozású hitel között, hiszen csak a jelenbeni megfizethetőség számít.

10.1.2 A hitel időtartama

Az utóbbi években a lakáshitelek kamatainak erőteljes csökkenésével megjelentek a hosszú lejáratú lakáshitelek a bankok kínálatában, jelenleg akár 35 éves futamidőre is lehet hitelt felvenni. A hitelek maximális futamideje bankonként és hiteltermékenként változik, általában az alacsonyabb kamatozású, államilag támogatott hitelek esetében lehetséges a 25-35 éves futamidő, míg a magasabb piaci kamatozású hiteleknél 20 évnél szokták a bankok meghatározni a maximális lejáratot, bár az óvatosabb stratégiát követő bankok ennél rövidebb futamidőt engedélyeznek csak, pl. a lakáshitelezésben az egyik legjelentősebb bank csak 10 évre ad piaci kamatozású hitelt.

A modell különböző lejáratú hitelekkel képes számolni. Kiinduló esetben 15 éves hitelkonstrukcióval számoltunk.

10.1.3 Hitel minimum és hitel maximum

A lakáshitelek esetében, a hitelnyújtás magas költsége miatt, a bankok meghatároznak egy minimum összeget, ami általában 0,5-1 millió Ft. A modellben a hitel minimális összegeként 1 millió Ft-t határoztunk meg, feltételezve, hogy ezen összeg alatt a hitel nem játszik tényleges szerepet a lakáshoz jutásban.

A lakáshitelek maximális értéke elsősorban a hitelterméktől függ. Az államilag támogatott hitelek esetében a hitelérték maximuma jelentős változásokon ment keresztül a támogatási feltételek változásával. A forrásoldali támogatásban részesülő hitelek maximuma a kezdeti 30 millió Ft-ról először 15 millióra, majd a legutóbbi rendelet módosításkor a használt lakások esetében 5 millió Ft-ra

²⁸ Ez a megkülönböztetés a legutóbbi (2003. december) módosítás eredménye, azt megelőzően a támogatás fajtájától tehát, hogy forrás oldali kamattámogatású vagy kamattámogatású a hitel függött a kamatszint.

csökkentek, az új lakások esetében maradt 15 millió Ft. A kiegészítő kamattámogatású hitelek esetében a kezdeti 8, majd 10 millió Ft-ról 15 millió Ft-ra nőtt a maximális hitelérték. A piaci kamatozású hiteleknél a bank határozza meg a maximális hitelértéket. Egyes bankok egyáltalán nem határoznak meg felső értéket, azt csak a hitelbiztosítéki értéktől teszik függővé, míg más bankoknál a hitelmaximum 30-60 millió Ft körül mozog.

A modellben kiinduló feltételként- a gyakorlatban meglévő hitelérték korlátozások ellenére- nem szabtuk meg hitelérték maximumot, mivel épp a háztartások hitelfelvevő kapacitására voltunk kíváncsiak.

10.1.4 Hiteltörlesztés - jövedelem arány

A hiteltörlesztés-jövedelem arány széleskörben alkalmazott, nagyrészt standardizált kritérium a külföldi lakáshitelezésben, nálunk azonban igen eltérő mértékben és módon alkalmazzák a bankok. Ennek oka, a jövedelem vizsgálat nehézségeiben rejlik, nevezetesen, hogy a háztartások ún. hivatalos jövedelmei gyakran eltérnek valós jövedelmeiktől. A szigorú jövedelem vizsgálattal a bankok a magasabb jövedelmű háztartások egy jelentős részét kizárnák ügyfélkörükből.

A bankok többsége ennek ellenére használ valamilyen scoring rendszert a jövedelem vizsgálat során, bár ezek a pontozási rendszerek a banki titok részét képezik, mégis néhány általános következtetés levonható a hitelbírálati gyakorlatra vonatkozóan. Általános gyakorlat hogy megkövetelik egy minimum szintű, rendszeres jövedelem meglétének igazolását, bár a minimum szintű jövedelem meghatározása eléggé eltérő, pl egyes bankok ezt a mindenkori minimálbérben állapítják meg. A rendszeres jövedelem ellenőrzéséhez a bankok a munkáltatói igazoláson és az adóbevallásokon kívül az egyéni és adott esetben a vállalkozói bankszámla forgalmát, vállalkozói szerződéseket vizsgálják. Több bank is, amennyiben a hitelfelvevő lakossági bankszámlája az adott banknál van, eltekint a részletesebb jövedelem vizsgálatról.

A bankok hitelbírálati rendszerében a háztartás jövedelmének emelkedésével rendszerint nő annak hiteltörlesztésre fordítható aránya. A tényleges törlesztés jövedelem arányt a háztartás jövedelmén kívül a háztartás típusa (keresők, eltartottak száma), hitelfelvevő foglalkozása, iskolai végzettsége, a háztartás kiadásai befolyásolhatják. A háztartás kiadásai között a rendszeres kötelezettségeket vizsgálják a bankok, például az egyéb hiteltörlesztéseket, tartásdíjat. A havi tényleges egyéb kiadásokat nem nézik, egyes bankok a scoring rendszerükbe beépítik a háztartás jellemzőitől függő kiadás becslést.

A jövedelem vizsgálat nehézségeinek további következménye, hogy a bankok hitelbírálatában egyre nagyobb szerepet kapott az ingatlanfedezet vizsgálata, mint a hitel legfőbb biztosítéka. Ezt az tette lehetővé, hogy a jelzálogrendszer törvényi feltételeiben kedvező változások történtek a kilencvenes évek végén, ami könnyebb hozzáférést jelent a fedezethez az adós nem-fizetése esetén, jelentősen csökkentve ezzel a bankok hitelezési kockázatát. A legbiztonságosabb, leggyorsabb megoldást a lakáshitelek közjegyzői okiratba foglalása jelenti, amivel a bankok mindegyike él. Az ingatlanfedezet, mint hitelbiztosíték elsődlegessé válásával az egyik vezető bank például eltörölte az addig használt scoring rendszerét és a jövedelem vizsgálatnál csak a minimál jövedelem meglétét ellenőrzi.

A hazai gyakorlat sokfélesége és az információk hiányossága miatt a modellünkben a hiteltörlesztés jövedelem arány meghatározásánál a külföldi standardizált kritérium rendszert vettük figyelembe, ami azt jelenti, hogy a háztartások nettó jövedelmüknek a 30%-át fordíthatják hiteltörlesztésre.

10.1.5 Hitelérték - lakásérték arány

A lakáshitelezés másik fontos kritériuma a hitelérték / lakásérték arány maximuma. Ez az arány a hiteltermék típusától függ. Az újlakáshoz járó támogatott hitelek esetében a hitelbiztosítéki érték 70%-ig, a használt lakásvásárláshoz igénybe vehető támogatott hiteleknél a hitelbiztosítéki érték 60%-ig, míg a piaci feltételű hiteleknél általában a hitelbiztosítéki érték 50-60%-ig lehet hitelt felvenni. Ez az arány jóval alacsonyabb, mint a fejlett országok hitelezésében szokásos 80-90%-os aránynál. A hazai alacsony hitelérték – lakásérték arány a bankok hitelezési kockázatát csökkenti, és egyes bankok véleménye szerint a biztonságos hitelezés megőrzésének az érdekében, ezt az arányt egyelőre nem célszerű növelni. Ennek ellenére amennyiben pótfedezet kerül bevonásra a hitelügyletbe, akár a megvásárolni, illetve építeni kívánt ingatlan értékének 100%-a is finanszírozható hitelből. A bankok a hitelügyletbe fedezetként bevonható ingatlanok számát általában háromban maximalizálják. Pótfedezetként nemcsak lakáscélú ingatlan vonható be. Továbbá egyes bankok a jövedelemvizsgálat

nélküli hitelfelvételét is lehetővé teszik, ilyenkor a hitel a hitelbiztosítéki értéknek kevesebb mint 50%-át teheti ki.

A hitelbiztosítéki érték általában jóval alacsonyabb, mint az ingatlan piaci ára, azt az értéket tükrözi, amin az ingatlant szükség esetén három hónapon belül biztosan értékesíteni lehet. A hitelbiztosítéki érték a piaci árnak (tehát a tranzakcióban ténylegesen létrejött árnak) nagy általánosságban a 70-80%-a. Ez azt jelenti, hogy a lakáspiaci árának körülbelül az 50%-a fedezhető hiteltől, éppen ezért kezdeti feltételként a modellünkben is ezt az arányt használtuk és eltekintettünk attól a lehetőségtől, hogy ez az arány pótfedezet bevonásával növelhető.

10.1.6 Életkor határok (minimum, maximum életkor)

A hitelfelvétel lehetőségét a bankok általában életkor határhoz kötik. A legalacsonyabb életkor a 18 év, a maximális életkor bankonként eltér. Az utóbbit rendszerint a hitel lejáratához kötik, így pl. 65 éves korhatár azt jelenti, hogy a hitel lejártakor az adós nem lehet 65 évnél idősebb. A felső korhatárt általában a nyugdíjkorhatárhoz igazítják a bankok. Ugyanakkor adóstárs, illetve egyéb biztosítékok bevonásával ezek a korhatárok „puhíthatók”. A modell fix hitelidőtartammal dolgozik (pl. 10, 15 vagy 20 év) és nem veszi figyelembe azt, hogy a háztartások egy része 10 éves hitelt vesz-e fel vagy 5 éveset. Ez azt jelenti, hogy a felső korhatár erősen csökkentheti a modellben a valósághoz képest a potenciális keresletet. A számítások során a háztartás összes tagját számításba vettük, mint potenciális hitelfeltevőt, ez némiképpen enyhíti a felső korhatár hitelfelvételt csökkentő hatását.

10.1.7 „Hiteltörténet”

A hiteltörténet vizsgálatára, a rossz adósok kiszűrésére a bankok a Bankközi Adósminősítő Rendszert használják, ahová elméletben lejelentik az összes három hónapon túli tartozással (bármilyen hitelügylet kapcsán) rendelkező ügyfeleiket. Az adatbázis rendszeres használata azonban bankonként eltérő mértékű. A BAR-on kívül azt ellenőrzik még a bankok, hogy a hitelfeltevőnek az adott időpontban nem áll-e fenn valamilyen köztartozása, tehát egyéb múltbeli tartozásokat, az ügyfél fizetési szokásait pl. közműdíjak rendszeresen fizeti-e, a bank nem vizsgálja.

A modellben azokat a háztartásokat tudjuk kizárni, akik (6 hónapot meghaladó) hátralékkal (bármilyen, pl. rezsivel, telefonnal, egyéb hitellel kapcsolatos hátralékkal) rendelkeztek a megkérdezés során. Ezzel valószínűleg a banki gyakorlatnál szélesebbre becsüljük azon háztartások körét, amelyek csupán ezt a kritériumot figyelembe véve kiesnének hitelfelvételből. A hitelfelvétel költségei

A lakáshitel felvételének jelentős egyszeri költségei vannak, amelyek közül a modellbe is beépített, legfontosabb költségekkel foglalkozunk.

Hitelbírálati díj

A hitelbírálati díj mértéke és felszámításának módja bankonként igen eltérő, általában a hitel értékének 0,5-1,5%-a között mozog. Általában a jóváhagyott hitelek után számítják fel a bankok, tehát a szerződéskötéshez kapcsolódik, azonban egyes bankoknál a hitelkérelem benyújtásakor kell fizetni, tehát a bank minden esetben felszámolja azt. Előfordul az is, hogy bár a hitelbírálati díjat a bank csak a jóváhagyott hitelhez számítja fel, de egy külön, nagyobb összegű ügyintézési díjat is kell az ügyfélnek fizetnie a kérelem benyújtásakor.

Szinte kivétel nélkül minden bank meghatározza a hitelbírálati díj egy minimum szintjét, ami elég tág határok között (10-50 ezer Ft) változik. Némelyik bank ugyanakkor maximalizálja is a hitelbírálati díj összegét, 100-150 ezer Ft körül.

A modellünkben a hitelbírálati díjat a legtöbb bank által alkalmazott mértékben állapítottuk meg, ami a hitelösszeg 1%-át jelenti.

Értékbecslés

A bank minden esetben hivatalos értékbecslővel felbecsülteti a hitel fedezeteként felajánlott ingatlant, illetve ingatlanokat, amely(ek)re majd a bank jelzálogjoga kerül. A bankok rendszeres kapcsolatban állnak hivatalos értékbecslőkkel, akik a hitelbírálati rendszer részeként az ingatlanfedezet értékelést végzik. Az ingatlan értékbecslés díja viszonylag egységes, ingatlanonként 25-30 ezer Ft, tehát ha pótfedezet kerül bevonásra, akkor annak számától függően, a díj többszöröse terheli a hitelfeltevőt.

A modellben az ingatlan értékbecslés díjaként 25 ezer Ft-ot határoztunk meg, mivel kizártuk annak lehetőségét, hogy pótfedezetet von be a hitelfeltevő.

Közjegyzői okirat díja

Mint már említettük, a bankok minden esetben közjegyzői okiratba foglalják a lakáshitel szerződéseket, amely alapján a lejárt követelését a bank közvetlen bírósági végrehajtás útján érvényesítheti, tehát megtakaríthatja a peres eljárás idejét (ami akár több év is lehet) és költségét. Így a bank viszonylag hamar, 6-10 hónapon belül hozzájuthat lejárt követeléséhez. A közjegyzői okirat használatát a jelzáloghitelek esetében törvény írja elő.

A közjegyzői díj összege több tényezőtől függ (pl. hitel összege, a szerződés tartama, terjedelme, szerződéskötés helye stb) és igen tetemes, ám bizonyos esetekben ez csökkenthető. A díjak csökkentése érdekében a bankok maguk készítik el a szerződés tervezetét. A közjegyzői díj a hitelfelvevőt terheli, annak ellenére, hogy alapvetően a bankok érdekét szolgálja. A közjegyzői díj mértéke, bár esetenként igen eltérő, durva becsléssel a hitelértékének az 1%-át teszi ki, a modellben is ezt az arányt rögzítettük.

Lakásbiztosítási díj

A lakáshitel felvételének egyik alapkövetelménye, hogy a hitelfelvevő legalább hitelértékének erejéig vagyonbiztosítást kössön a fedezetül szolgáló ingatlanra. Bár a lakásbiztosítási díj nem a bank bevételét képezi, mégis a hitelfelvétellel kapcsolatos, amelyet a hitelfelvevőnek rendszeresen kell fizetnie a hitel futamideje alatt. A modellünkben ezt a költséget éppen ezért nem egyszeri költségként, hanem folyamatos költségként jelenítettük meg, és a hitel összegének évi 0,18%-ra becsültük.

Tranzakciós költségek

A lakáspiaci tranzakciókor több olyan típusú, jelentős költség is felmerül, amelyet a lakáspiacra belépő háztartásoknak figyelembe kell venniük mikor a lakásberuházásaik finanszírozását megtervezik.

Ingatlanközvetítési díj

Az ingatlan piac fejlődésével egyre jelentősebb szerephez jutnak az ingatlanközvetítők, akik megfelelő információval rendelkeznek a piacról és ideális esetben növelhetik a tranzakciók biztonságát, szakszerű segítséget adva a piacra belépőknek. A kialakult gyakorlat szerint az ingatlanközvetítői díjak általában az eladót terhelik, mértéke az eladási érték 3%-a (plusz ÁFA). A hazai lakáspiacon kétségtelenül növekvő szerepük ellenére mi eltekintettünk a modellünkben ezen költség fajtától, mivel egy nemrégiben készített felmérés szerint a hitelfelvevőknek még mindig csak 20%-a vette igénybe ezt a szolgáltatást.

Illeték

A tranzakcióval kapcsolatos további jelentős és mindenkit érintő költség a vagyonszerzési illeték. A vagyonszerzési illeték 4 millió Ft alatt 2%, 4 millió Ft felett 6 %. Az illeték csökkenti a megtakarítás lakásvásárlására fordítható részét. A modellben átlagos, 10 millió FT értékű lakás illetékével számolunk, ami lakásérték ami 4,4 %-a (lásd tábla).

23. tábla Illeték a lakás értékének függvényében

Lakás értéke (ezer Ft-ban)	Illeték (ezer Ft-ban)	Illeték a lakás értékének %-ban
6000	200	3,3
7000	260	3,7
8000	320	4,0
9000	380	4,2
10000	440	4,4
11000	500	4,5
12000	560	4,7
13000	620	4,8
14000	680	4,9

Földhivatali bejegyzés

A hitelfelvételhez szükséges a bank jelzálogjogának földhivatali bejegyzése, illetve tulajdoni lapok kikérése a tulajdon igazolása céljából, az ilyen jellegű, a földhivatali ügyintézéshez kapcsolatos díjakat összesen 6 ezer Ft-ra becsültük a modellünkben.

B Függelék Lakásárak becslése

A lakásárak becslésére hedonikus ármeghatározási módszert alkalmaztunk. A hedonikus árfüggvény a lakások jellemzői és a „megfigyelt árak” között keresi a függvényszerű kapcsolatot, és a megfigyelt magyarázó változók (lakásjellemzők) segítségével próbálja megbecsülni (előre jelezni) a lakásérték változót, és így kiszűrni a szubjektív értékeléseket. A módszer nagyon széles körben alkalmazzák. A mi célunk egyszerűen egy megbízható becslést adni a lakott lakások piaci értékére. A kérdőíves vizsgálat alapján rendelkezünk a lakások és a környezet jellemzőivel, valamint a megkérdezett lakás értékére vonatkozó becslésével (megfigyelt árak).

A magyarázó változókat három csoportba soroltuk: település szintű változók, épület szintű változók és lakás szintű változók. A hagyományos és logaritmikusan regressziós függvényt is illesztettünk, külön-külön a változó csoportokra, és együttesen is. Több kísérlet után úgy találtuk, hogy a logaritmikusan regresszió illeszkedett legjobban a megfigyelésekhez.

C Függelék: A háztartás jövedelmek²⁹

A modell kiinduló adatait a KSH 2003-as Lakásviszonyok felvétele volt. A vizsgálat régiók, településnagyság és település-fejlettség alapján rétegzett mintája 2001. évi népszámlálás címanyagára épült³⁰. Összesen 8781 kérdőív készült el.

A KSH Lakásviszonyok 2003 felmérésben a háztartás összes havi nettó jövedelme szerepelt. Ha a pontos összeget válaszoló nem adta meg, akkor az egy újabb kérdésben a jövedelem kategóriáját még megjelölhette. Így végül a 8781 háztartásból csak 424 tagadta meg a válaszadást (5%). A kérdés csak az első háztartás jövedelmére vonatkozott, ha volt második háztartás, annak jövedelmét nem tudjuk.

A bevallott háztartási jövedelmek alapján lineáris regressziós becslőfüggvény készült, amely a háztartás egészének jövedelmét egy összegben becsülte újra. Ezzel a hiányzó értékekre is készülhetett jövedelembevallás. (A becslőfüggvény kialakításánál figyelembe vett változóknál nem fordult elő megtagadás.)

A modell függő változója a háztartási jövedelem természetes alapú logaritmus volt. A jövedelem becsléséhez minden kereső háztartástaghoz (még személyi szinten) hozzárendeltük a foglalkozás négyjegyű FEOR-kódja alapján az arra a foglalkozásra jellemző kereseti átlagot (a figyelembe vett adatok a KSH 2002-es adatai, a közalkalmazottaknál az ott szereplő értéket 35%-kal növeltük, mert ez még nem tartalmazta a fizetésemeléseket). 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%-át magyarázta. A felvételben szereplő változókból dummy változókat képeztünk, és azokat használtuk fel a becslő függvényben. A változókat stepwise módszerrel vontuk be a modellbe. A bevallott jövedelmek átlaga (súlyozva) 108 ezer Ft, a becsült jövedelmek átlaga 112 ezer Ft lett. A modell jól illeszkedett a megfigyelésekre ($R^2=0,860$).

24. tábla Az eredeti és a korrigált háztartásjövedelem megoszlása (KSH=2003)

	N	Minimum	Maximum	Átlag (ezer Ft/hó)	Szórás
Eredeti jövedelem	8356	10	2 800	120	97
Korrigált jövedelem	8781	36	651	134	71

²⁹ A Háztartás jövedelmek korrekcióját Székely Gáborné végezte, lásd KSH(2003)

³⁰ A költségek csökkentése érdekében a KSH a mintát két részre osztotta, annak érdekében, hogy a teljes mintát csökkentse, de a lakáspolitikai szempontból fontosabb esetek felül legyenek reprezentálva. Két minta 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 KSH, 2004)

A becslés célja az volt, hogy a hiányzó értékekre is rendelkezünk háztartásjövedelem adattal, így ne vesszen el értékes információ. (A becselőfüggvény kialakításánál figyelembe vett változóknál nem fordult elő megtagadás.) A modell függő változója a háztartási jövedelem természetes alapú logaritmus volt. A független változók között szerepelt a foglalkozási kategóriához tartozó átlagkereset, életkor, nem, iskolai végzettség, stb. A két eloszlás jól közelít egymáshoz, a becsült jövedelem kissé „kiegyenesítette” a görbét. (KSH, 2003)

Emellett szükségünk volt a háztartások jövedelmi helyzetének jellemzésére, amit korrigált egy főre jutó jövedelemmel becsültünk. A szakirodalomban számos megoldást alkalmaznak a „fogyasztási” egység számítására. Mi az egy fogyasztási egységre jutó jövedelmet a következő algoritmus alapján számoltuk (Brown, 2003):

Először négy csoportot képezünk, és a különböző nagyságú háztartások esetében eltérő súlyokat alkalmaztunk a fogyasztási egység kiszámításához.

25. tábla Az egy fogyasztási egységre jutó jövedelem kiszámításánál alkalmazott súlyok

	1	2	3	4 és több
Felnőttek (17 év felett és 60 alatt)	1	.8	.7	.6
Idősek (60 éves és felette)	1	.7	.6	.5
Fiatalok (12 felett és 18 alatt)	-	.7	.6	.5
Gyerekek (13 év alatt)	-	.6	.5	.5

D Függelék: Megtakarítások becslése

A megtakarításokra vonatkozóan a KSH Lakásviszonyok vizsgálata nem rendelkezett információkkal. Az MNB adatai szerint 2003 márciusában 12 530,9 Md Ft volt a háztartási szektor megtakarítása. Ebből levettük azokat a formákat, amelyek nagy valószínűséggel nem szabadíthatók fel. Így a folyószámlákon lévő pénz szükséges a háztartások napi gazdálkodásához, a kifizetetlen bérek szintén nehezen tehetőek készpénzzé, és nyugdíj megtakarítások sem valószínű, hogy egy-egy lakásvásárláshoz potenciálisan bevonhatóak. Így 6211 md Ft-ra becsültük (a teljes megtakarítás 50 %-a) a lakásvásárlásba potenciálisan bevonható megtakarítást.

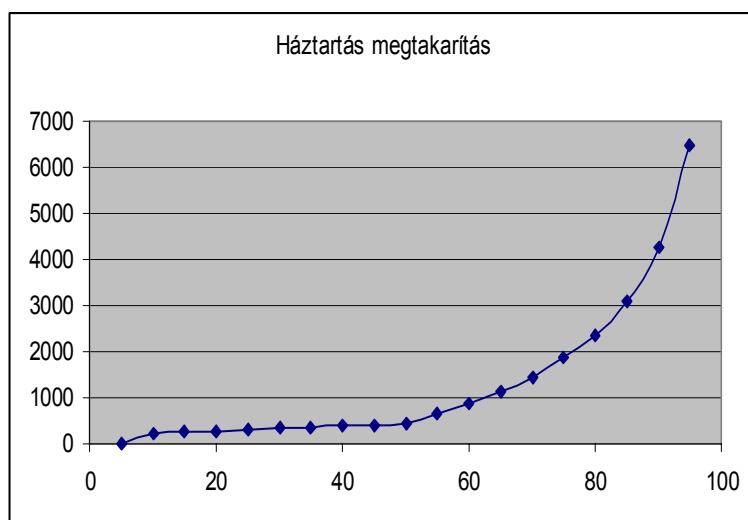
26. tábla A háztartások (S.14) nettó pénzügyi vagyona (2003. II. Negyedév), millió Ft

	Állomány	Modellben számításba vett
1 Készpénz és betétek	5 203,5	0
1a Készpénz, forint	1 090,2	0
1b Készpénz, valuta	56,5	0
1c Betét, forint	3 435,3	3435,269
1d Betét, deviza	621,5	621,537
2 Nem részvény értékpapír	950,1	950,1397
2a MNB kötvény	0,0	0
2b Államkötvény	202,2	0
2c Kincstárjegy	679,8	0
2d Egyéb nem részvény értékpapír	68,2	0
3 Hitelek, kölcsönök	0,4	0
4 Tulajdonosi részesedések	4 591,8	0
4a Tőzsdei részvények	151,9	151,866
4b Nem tőzsdei részvények, üzletrészek	3 599,1	0
4c Befektetési jegyek	840,9	840,8686
5 Biztosítástechnikai tartalékok	1 573,4	0

5a Életbiztosítási díjtartalék	625,1	0
5b Nem életbiztosítási díjtartalék	94,9	0
5c Pénztári vagyon	853,5	0
6 Egyéb követelések	211,7	211,6518
6a Ki nem fizetett keresetek	201,9	0
6b Egyéb	9,8	0
7 Összesen	12 530,9	6211,333

Forrás: <http://www.mnb.hu>

A következő lépésben a háztartások között el kellett osztani a megtakarításokat. A háztartásvizsgálatok nagyon kevés megbízható információval rendelkezünk a háztartási megtakarításokról. A GFK Piackutató Intézet szerint a megkérdezettek 35 % nem válaszolt a megtakarításokra vonatkozó kérdésekre (1999)³¹. A TÁRKI Monitor vizsgálata (1999) szerint a háztartások 44,5 %-a takarít meg, de 40-50 %-os arány a 90-es évekre jellemző.



A 2003-as vizsgálatban háztartások jellemzői alapján egy pontszámrendszert (megtakarítások skála) állítottunk fel, és azt feltételeztük, hogy a megtakarítás nagysága e pontok értékétől függ.

A pontszámok meghatározásánál abból indultunk ki, hogy a háztartások megtakarításai és a következő tényezők között korreláció van:

1. tartós fogyasztási cikkekre való ellátottsága
2. háztartás jövedelme
3. lakásának értéke között.

18. ábra Háztartások potenciálisan lakásra fordítható megtakarítása (ezer Ft), kumulatív megoszlás

Mivel a megtakarítások feltevéseink szerint nagyon egyenlőtlenül oszlanak meg, ezért az a háztartások megtakarításait úgy becsültük, hogy az eloszlás (mármint a megtakarítási skála) alsó 40 %-át lefedő részére egy lineáris és az azt követő részére egy exponenciális függvényt illesztettük.

A következő táblázat bemutatja, hogy a háztartás jövedelme, valamint az egy főre jutó jövedelem alapján képzett csoportok esetében hogyan oszlik meg a jövedelme, megtakarítás és a lakás értéke

27. tábla Háztartásjövedelem, megtakarítás és lakásérték jövedelemcsoportonként

	Eg főre jutó jövedelem			Háztartás jövedelem		
	Jövedelem (ezer Ft/év)	Megtakarítás (ezer Ft)	Lakás értéke (ezer Ft)	Jövedelem (ezer Ft/év)	Megtakarítás (ezer Ft)	Lakás értéke (ezer Ft)
1. Jövedelem ötöd	1 078	531	5 645	657	228	5 766
2. Jövedelem ötöd	1 163	761	7 178	1 032	465	6 829

³¹ <http://www.gfk.hu/sajtokoz/018.htm>

3. Jövedelem ötöd	1 408	1 128	8 969	1 388	832	8 319
4. Jövedelem ötöd	1 716	1 850	10 815	1 833	1 711	10 262
5. Jövedelem ötöd	2 424	4 067	14 063	2 882	5 101	15 497

Forrás: KSH, 2003 Lakásviszonyok

E Függelék Referencia árak meghatározása

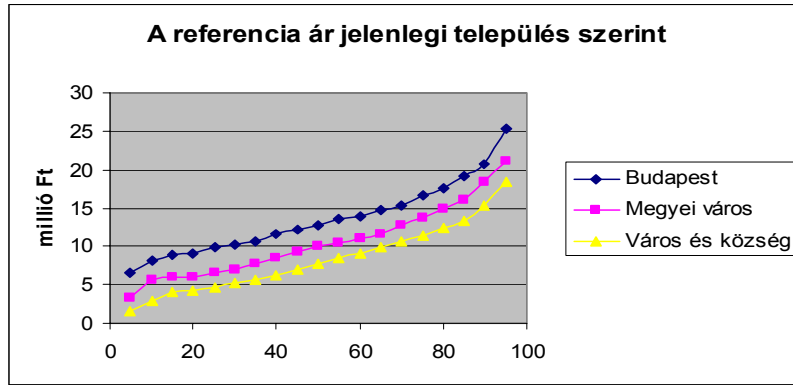
A KSH Lakásviszonyok, 2003 felvételében azoktól a családoktól, akik jelezték, hogy a következő öt éven belül el szeretnének költözni³² megkérdezték, hogy milyen lakásba szeretnének költözni, és véleményük szerint mennyiért lehet ilyen lakást vásárolni. A cél-lakásra vonatkozóan rendelkezünk a információval a lakás nagyságára vonatkozóan (lakás szoba szám, alapterület), továbbá az épület típusára, és a településre vonatkozó információval. A megjelölt ár (függő változó) a cél-lakás jellemzőiből képzett folytonos és dummy (0,1 értékű) 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; R²:0,501)

28. tábla A model együtthatói

	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
(Constant)	-4,868	,040		-122,207	,000
Alapterület	,100	,001	,360	191,718	,000
Szobaszám	1,613	,016	,181	102,615	,000
Új családiház	2,473	,034	,108	72,233	,000
Új társasház	2,476	,042	,071	59,574	,000
Zöld övezeti társasház	1,099	,039	,034	28,081	,000
Városi társasház	-1,071	,030	-,054	-35,668	,000
Családi ház	-1,294	,029	-,073	-45,172	,000
Budapest	6,817	,029	,377	233,559	,000
Megyeszékhely	3,644	,030	,177	119,675	,000
Város	1,939	,028	,109	69,655	,000
Jelenlegi lakás értéke	,165	,001	,132	121,820	,000

A referencia ár erősen „településfüggő”, amit jól érzékeltet a 20. ábra. A Budapesten költözni szándékozók átlagosan 14,7 m Ft-os lakásba szeretnének költözni, a megyei jogú városok esetében ez az adat 10,8 millió Ft, míg egyéb településeken az átlagos „cél-lakás” értéke 8,5 millió Ft. (A megfelelő medián lakásértékek 12,9; 10,0; és 7,8 millió Ft.)

³² Az első lakástervekkel kapcsolatos kérdés az volt, hogy szeretnének-e változtatni lakáshelyzetükön, majd a következő kérdés az volt, hogy jelenlegi lakásukon belüli (korszerűsítés, emeletráépítés, bővítés stb.) vagy pedig költözni szeretnének. Majd csak ez utóbbi csoportot kérdezték arról, hogy milyen lakást kívánnak vásárolni. A referencia ár meghatározás tehát csak ez utóbbira vonatkozik.



19. ábra A referencia árszintek eltérései, településtípusonként

11 Irodalom

- A jelenlegi lakástámogatási rendszer társadalmi előnyei és hátrányai (2003, május) GKI
- Annette N. Brown: Tax Policy and Poverty in Armenia (BearingPoint, Inc. USAID/Armenia Tax, Fiscal, and Customs Reform Project) Prepared for the Armenian International Policy Research Group conference "Armenia: Recent Economic Trends and Growth Prospects" January 25, 2003 World Bank, Washington, D.C.
- Bourassa, Steven C. 1996. 'Measuring the Affordability of Home-ownership'. Urban Studies. Vol. 33, No.10, 1867-77. AIHW (Australian Institute of Health and Welfare) 1997, *Australia's Welfare 1997: Services and Assistance*, Australian Institute of Health and Welfare, Canberra.
- David Listokin, Elvin K. Wyly, Brian Schmitt, and Ioan Voicu: The Potential and Limitations of Mortgage Innovation in Fostering Homeownership in the United State, INTERNATIONAL REAL ESTATE REVIEW, 2000 Vol. 3 No. 1: pp. 49 - 64
- Diamond, D., Jr. 1999. "The Transition in Housing Finance in Central Europe and Russia: 1989–1999." Urban Institute Consortium for USAID/Warsaw, December.
- Dübel, A. : Separating Homeownership Subsidies from Finance: Traditional Mortgage Market Policies, Recent Reform Experiences and Lessons for Subsidy Reform World Bank Background Series 14 Land and Real Estate Initiative JUNE 2000
- Farkas János- Székely Gáborné, 2004: Lakásviszonyok, 2003 KSH,
- Hancock, Karen. 1991. "Can Pay? Won't Pay?" Or Economic Principles of 'Affordability. Discussion Paper 35, Centre for Housing Research. Glasgow: University of Glasgow.
- Hegedüs J - Várhegyi, É. : The Crisis in Housing Financing in the 1990S in Hungary Urban Studies, Vol. 37, No. 9, 1610-1641, 2000
- Hegedüs József – Somogyi Eszter: Lakáshitelezés, támogatási alternatívák és megfizethetőség (Városkutatás, 2003)
- Hegedüs József - Várhegyi Éva: A lakásfinanszírozás válsága a 90-es években Közgazdasági Szemle, 1999/2
- Hegedüs József –Teller Nóra Tiszaújváros lakáspolitikai koncepciója, Városkutatás, 2001
- Hegedüs József: A lakáspiac és a települések közötti lakásmobilitás a kilencvenes években, 2003, Munkaerőpiaci Tükör
- Hegedüs József: Megüresedési láncok vizsgálat, 1993 Városkutatás
- Hegedüs, 2003 A SZJA lakáshitel törlesztéséhez járó adókedvezmény jövedelmi hatása 2002-es adóbevallások szerint
- Howenstine, E. Jay (1993), op. cit. Ibid. See also: Hulchanski, J. David. 1995. 'The Concept of Housing Affordability: Six Contemporary Uses of the Housing Expenditure-to-Income Ratio'. Housing Studies. Vol. 10, No. 4, 471-491.
- Howenstine, E. Jay .1993. 'The New Housing Shortage: The Problem of Housing Affordability in the United States'. In Hallett, Graham, ed. 1993, The New Housing Shortage: Housing Affordability in Europe and USA. London: Routledge.
- Kiss Gergely: Lakáspiac és pénzügyi stabilitás az EU csatlakozás fényében (MNB Jelentés a pénzügyi stabilitásról 2002. december)
- Malpass, Peter. 1993. 'Housing Tenure and Affordability: The British Disease'. In Hallett, Graham, ed. 1993, The New Housing Shortage: Housing Affordability in Europe and USA. London: Routledge.
- Nagné Vas Erzsébet: A lakáshitelezés intézményi struktúrái, kockázatai, MNB
- Palocz Éva: A lakáshitelek hatása a lakossági megtakarításokra, In: Kopint-Datorg: A lakástámogatási rendszer közelmúltja és jelene, Készült a Miniszterelnöki Hivatal megbízásából, 2003.
- Seow Eng Ong: Housing Affordability and Upward Mobility from Public to Private Housing in Singapore Center for Real Estate Studies, Department of Real Estate, National University of Singapore, Singapore
- Struyk, R Costly Populism (Homeownership and housing finance policy in he former Soviet bloc), The Urban Institute Press: Washington, D.C. 2000
- Struyk, R. Economic Restructuring in the Former Soviet Bloc: The Case of Housing, The Urban Institute Press: Washington, D.C. 1996

Szalay György – Tóth Gyula: A lakásfinanszírozás gyakorlata, kapcsolódó kockázatok és azok kezelése a magyar bankrendszerben 131-161, in: JELENTÉS A PÉNZÜGYI STABILITÁSRÓL 2003. DECEMBER 2
Készítette: a Magyar Nemzeti Bank Pénzügyi Stabilitási főosztálya

Szívós Péter-Medgyesi Márton: A háztartások megtakarítása, Tárki-Panel, 1999.

Wiemer , D.L: and Vining, A.R.: Public Policy Analyses (Concepts and Practice) Prentice Hall, New Jersey, 1989

Tartalomjegyzék

1	Bevezetés.....	1
2	A lakások megfizethetősége és a lakáshitelezés	3
2.1	A megfizethetőség definíciója.....	3
2.2	A lakáshoz jutás megfizethetőségének mérése	3
2.2.1	Lakásár/jövedelem olló (LÁ/J).....	3
2.2.2	Lakásár Megfizethetőségi Index (LMI).....	4
2.2.3	Megfizethető Lakások Aránya (MLA).....	5
2.3	A hagyományos mutatók kritikája.....	5
2.4	A megfizethetőség az átmeneti gazdaságokban.....	6
3	A lakáshitelezés „berobbanása” 2000 után	6
3.1	A támogatási feltételek változásai	7
3.1.1	Eszközoldali támogatási (kiegészítő kamattámogatás) program.....	8
3.1.2	Forrásoldali támogatási program.....	8
3.1.3	SZJA kedvezmény	9
3.2	A hitelállomány és támogatások alakulása.....	10
3.3	A lakáshitelezés támogatásának következményei	11
4	A szimulációs modell felépítése.....	12
5	A háztartási szektor teljes hitelfelvételi kapacitása.....	15
5.1	Az „első lakást vásárló” opció: korábbi lakás nem kerül értékesítésre	15
5.2	A mobil lakáspiac opció: korábbi lakások értékesítésre kerülnek.....	17
5.3	A hitelfelvételi kapacitások megoszlása jövedelem csoportok között.....	18
6	Potenciális hitelkereslet - a lakásváltoztatási szándékkal rendelkezők körében	19
6.1	A keresletet korlátozó tényezők figyelembe vétele (potenciális kereslet szűkítése).....	19
6.2	A lakáshelyzet változtatásának típusai.....	19
6.3	A potenciális hitelkereslet.....	20
7	Megfizethetőség a különböző árszintű lakások és a referencia árú lakás esetében.....	22
7.1	Az első lakást vásárlók és a tipikus lakáspiaci árszintű lakások.....	22
7.2	Megfizethetőség a lakásváltoztatási szándékkal rendelkezők körében.....	24
8	A lakástámogatási programok hatásának vizsgálata.....	27
9	Összefoglalás és következtetések.....	31
10	Függelékek: Háttérváltozók, becslési eljárások	35
A	Függelék: A hiteltermékek jellemzői	35
10.1.1	A hitel kamata	35
10.1.2	A hitel időtartama	35
10.1.3	Hitel minimum és hitel maximum.....	35
10.1.4	Hiteltörlesztés - jövedelem arány	36
10.1.5	Hitelérték - lakásérték arány.....	36
10.1.6	Életkor határok (minimum, maximum életkor).....	37
10.1.7	„Hiteltörténet”	37
B	Függelék Lakásárak becslése	40
C	Függelék: A háztartás jövedelmek.....	40
D	Függelék: Megtakarítások becslése	41
E	Függelék Referencia árak meghatározása	43
11	Irodalom.....	45

Táblák jegyzéke

1. tábla A LÁ/J olló alakulása	4
2. tábla A Lakáshitel Megfizethetőségi Index Magyarországon 1999,2003	4
3. tábla Kiegészítő kamattámogatás feltételeinek változás.....	8
4. tábla Forrásoldali támogatás feltételeinek változása	9
5. tábla A standard hiteltermék jellemzői	15
6. tábla A kamatláb hatása a potenciális hitelkeresletre (standard hiteltermék esetében)	16
7. tábla A lakáshitel/lakásár hányados hatása a potenciális hitelkeresletre	17
8. tábla A kamatláb változásának hatása a potenciális hitelkeresletre	17
9. tábla A maximális lakáshitel/lakásár hatása a potenciális hitelkeresletre	18
10. tábla A hitelfelvételi lehetőségek megoszlása a két opció esetén („első lakás” és mobil piac) egyes jövedelmi ötödbe tartozó háztartások között.....	18
11. tábla Tervezi-e valaki a háztartásban, hogy a közeljövőben változtat lakáshelyzetén? (N=(8781) 19	
12. tábla A lakásváltoztatás típusai.....	20
13. tábla Kamatok hatása a potenciális keresletre lakáshelyzetükön változtatni kívánó családok körében	20
14. tábla A maximális lakáshitel/lakásérték hányados hatás a hitelkeresletre (lakáshelyzetükön változtatni kívánó háztartások körében)	21
15. tábla A hitelfelvételi lehetőségek megoszlása az egyes jövedelmi ötödkbe tartozó háztartások között (lakáshelyzetükön változtatni kívánó háztartások körében)	21
16. tábla Az első lakást vásárlók különböző árfekvésű lakásokhoz való hozzájutási esélyei, és ehhez kapcsolódó hitelkereslet.....	23
17. tábla A hitelfelvételi lehetőségek megoszlása egyes jövedelmi ötödbe tartozó háztartások között (az első lakást vásárlók és legalább az alacsony árú lakásokat megfizetni képes családok körében)	24
18. tábla A maximális LH/LÉ hányados változásának hatása a megfizethetőségre	24
19. tábla A különböző mobilitási típusok referencia lakásának és jelenlegi lakásának értéke (millió Ft)	25
20. tábla A referencia lakásár megfizethetősége a különböző mobilitási típusok szerint	25
21. tábla A maximális lakáshitel/lakásérték hányados hatása a megfizethetőségre	26
22. tábla A különböző támogatási programok hatásának összehasonlítása	29
23. tábla Illeték a lakás értékének függvényében.....	38
24. tábla Az eredeti és a korrigált háztartásjövedelem megoszlása (KSH=2003).....	40
25. tábla Az egy fogyasztási egységre jutó jövedelem kiszámításánál alkalmazott súlyok.....	41
26. tábla A háztartások (S.14) nettó pénzügyi vagyona (2003. II. Negyedév), millió Ft.....	41
27. tábla Háztartásjövedelem, megtakarítás és lakásérték jövedelemcsoportonként	42
28. tábla A model együtthatói	43

Ábrák jegyzéke

1. ábra Az MLA mutató értéke 1999-ben és 2003-ban	5
2. ábra A Lakáshitelállomány növekedése 1990-2003 között, milliárd Ft	10
3. ábra Átlagos hitel nagyság alakulása 2000-2003 időszakban	10
4. ábra A Támogatott hitelkibocsátások alakulása (eszközoldali)	10
5. ábra A Támogatott hitelkibocsátások alakulása (eszközoldali)	10
6. ábra Háztartásjövedelem és megtakarítások jövedelem ötödönként (egy főre jutó).....	13
7. ábra Lakásérték szerinti kumulált eloszlás (átlag: 9,5 m Ft, medián: 7,5 m Ft).....	13
8. ábra A modell számítások felépítése	14
9. ábra A referencia lakásárak a különböző adatbázisokban és a modellben (millió Ft.ban)	23
10. ábra A megfizethetőség a különböző lakásmobilitási típusok között.....	26
11. ábra A Program: A támogatás jelenértéke jövedelem ötödönként (Ft).....	27
12. ábra B Program: A kamattámogatási lehetőségek eloszlása,	27
13. ábra , C Program: A különböző jövedelem csoportokban adott készpénztámogatás nagysága	28
14. ábra A különböző támogatási programok relatív hatása a lakáskeresletre és hitelkeresletre	29
15. ábra A támogatások eloszlása a jövedelemötödkbe tartozó háztartások között.....	30
16. ábra A lakáshelyzetükön változtatni kívánók megoszlása a három mobilitási típus között.....	32
17. ábra A lakáspiaci mobilitási típusok	32

18. ábra Háztartások potenciálisan lakásra fordítható megtakarítása (ezer Ft), kumulatív megoszlás	42
19. ábra A referencia árszintek eltérései, településtípusonként.....	44