



# LAKHATÁS ÉS TŐKEPIACOK ÖSSZEKAPCSOLÓDÁSA: A LAKHATÁS FINANCIALIZÁCIÓJA

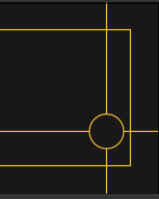
Pósfai Zsuzsanna

2019. augusztus 29.

Lakhatás – kényszerek és lehetőségek konferencia

# váz

- Financializáció és lakhatás – miért érdemes tárgyalni, mit jelent, mikor történik?
- A válság utáni lakáspiaci financializációs folyamatok Magyarországon
  - Intézményi átalakulások, “hazai tőkepiac”
  - Háztartási hitelek: kipucolás és új hitelezési hullám
  - A nem-banki szereplők térnyerése
- A financializációs folyamatok háztartási szempontból



# Financializáció és lakhatás

- Makró szempontból:  
tőkebőség, kapitalista felhalmozás bizonyos ciklusa, ingatlanpiacra áramló befektetések » ezek intézményi csatornáinak megteremtése – új intézmények megjelenése
- Mikró szempontból:  
lakhatás költségeinek növekedése, magántulajdon dominanciája, hitel szerepe
- Lakáspiaci financializáció:  
befektetési logika dominánssá válása, növekvő tőkebeáramlás, háztartási szempontból pénzügyi logika – hitel és adósság



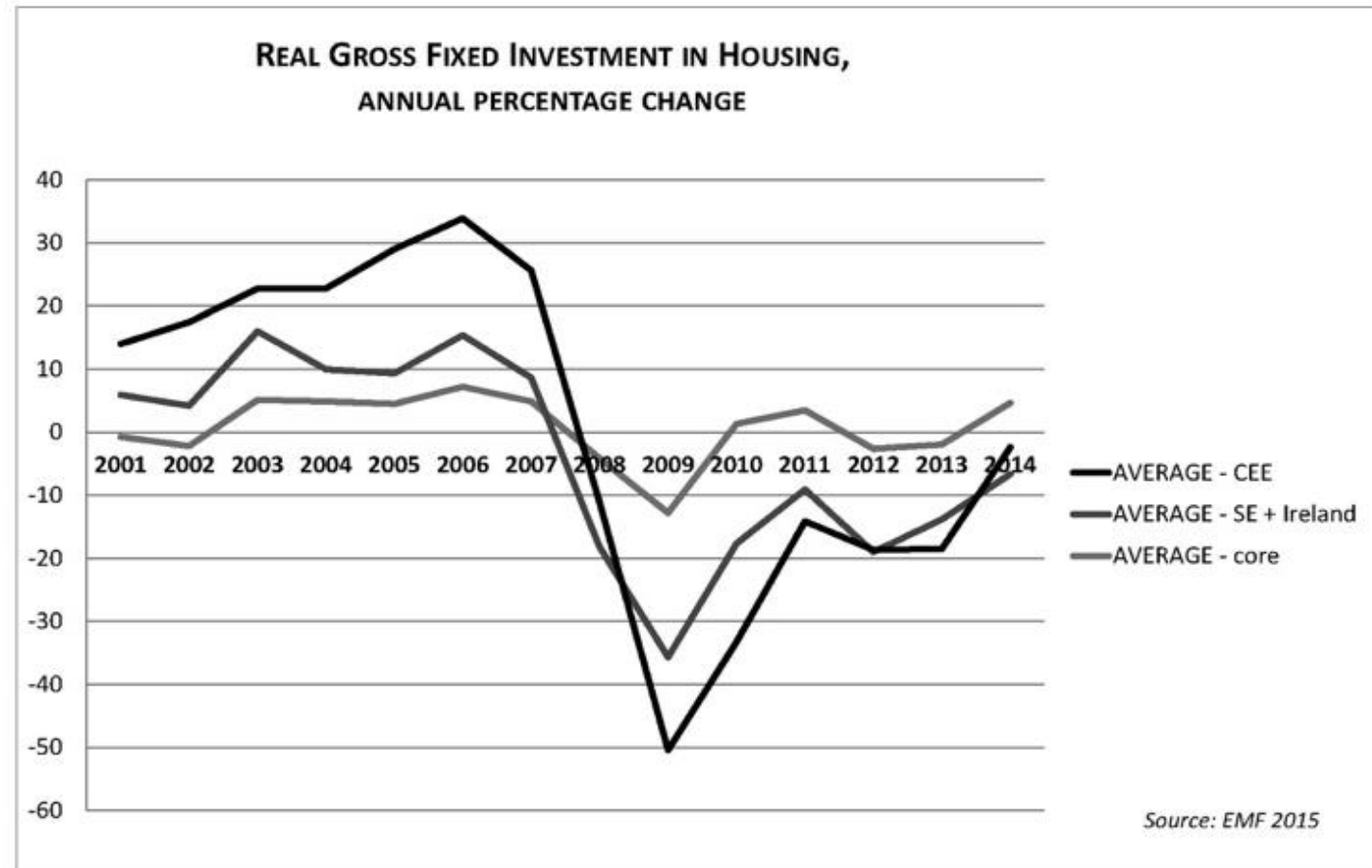
# Lakáspiaci finanszírozási formái

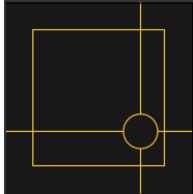
- Tulajdonviszonyoktól, helyi intézményrendszerrel függ, hogy a megnövekedett tőke mennyiség milyen formában áramlik a lakás piacra.
- Például:
  - Intézményi lakástulajdonosok
  - Lakáskezelő cégek pénzügyi jelenléte
  - Befektetési célú lakásvásárlás
  - **Lakáshitelezés**
  - ....



# Lakáspiaci finanszírozás a félperiférián

- Függő gazdasági fejlődés – **ezen belül függő lakáspiaci finanszírozás**
- Fő jellemzők:
  - **Külföldi szereplők jelentősége**
  - **“Türelmetlen tőke”**
  - **Befektetések volatilitása**
- Intézményi következmények:
  - Nincs olyan szereplő, ami tulajdonban tartana / kezelne lakásokat
  - Minden lakáspiaci szereplő a gyors megtérülésre van berendezkedve » magántulajdon által
- Háztartási következmények:
  - Szisztematikusan rosszabb lakásfinanszírozási feltételek





# A válság utáni lakáspiaci finanszírozási folyamatok Magyarországon

## Intézményi átalakulások

- **“Hazai” tőkepiac** a lakásfinanszírozásban / külső finanszírozás csökkentése

- Intézményrendszer a **források** becsatornázására

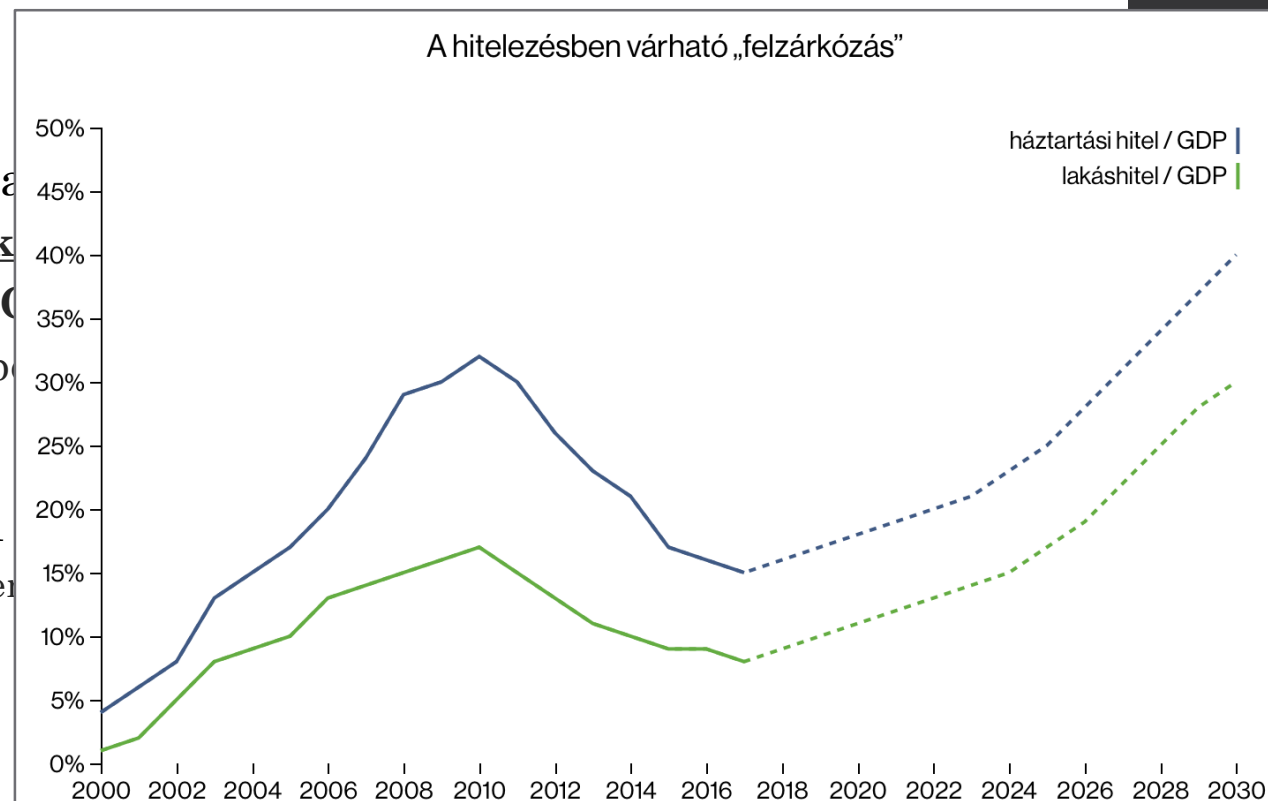
- Jelzálogpiac újraindítása
- Betétekből gazdálkodás: hazai források ingatlanba

- **Lakáshitelezés bővítése** mint gazdaságpolitikai eszköz

- Nagyobb társadalmi és területi elérésben fontos: **tak**
- Hitelfelvételt támogató társadalompolitikai eszköz: **C**
- Bankszektor támogatása a nagyobb hitelkihelyezésben
- Alacsony kamatok

- **Nem-banki szereplők** a lakásfinanszírozásban

(befektetési alapok, követeléskezelők, pénzügyi vállalatok, szövetkezetek)





# “Nemzeti” tőkepiac a lakásfinanszírozásban?

- Deklarált szándék: külső függőség csökkentése a lakásfinanszírozásban
  - Bankszektor külföldi tulajdonának leépítése
  - Devizahitelek tilalma
  - Hazai megtakarítások a lakásfinanszírozásban
  - Lakáshitelezési szabályok

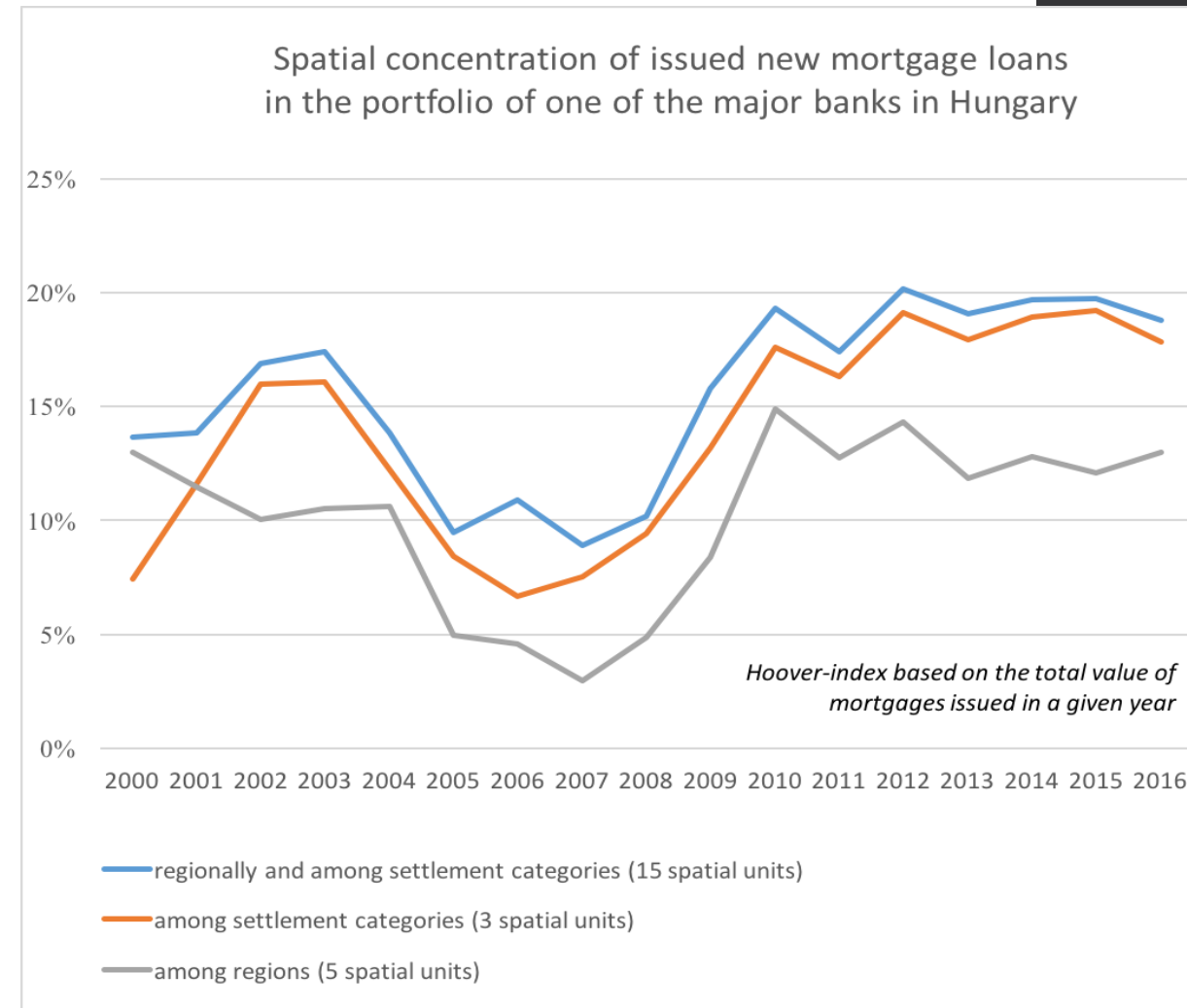
»»»»

**Tágabb gazdasági függés kontextusában mozgástér keresése;  
új tőkés csoportok helyzetbe hozása**

Nem jelent “kevesebb” finanszírozást.

# Háztartási hitelek: kipucolás és új hitelezési hullám

- Szelektív új lakáshitelezési hullám: szűk csatornán sok forrás
- » Ennek eredménye:
  - területileg egyenlőtlen áremelkedések;
  - forrásokhoz való egyenlőtlen hozzáférés
- Befektetési logika szempontjai a lakáspiacon:
  - **Kockázatkerülés**
  - **Piacbővítés**
- »»»»»» «lakásfinanszírozási frontvonal»
- **Állami eszközök ebben: piacbővítés támogatása**

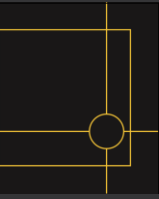




# Háztartási hitelek: kipucolás és új hitelezési hullám

- Új hitelkihelyezés feltétele:  
**korábbi nemteljesítő hitelek kipucolása**
- Mi történik a “rossz hitelekkel”?  
– a háztartási adósság statisztikai eltüntetése

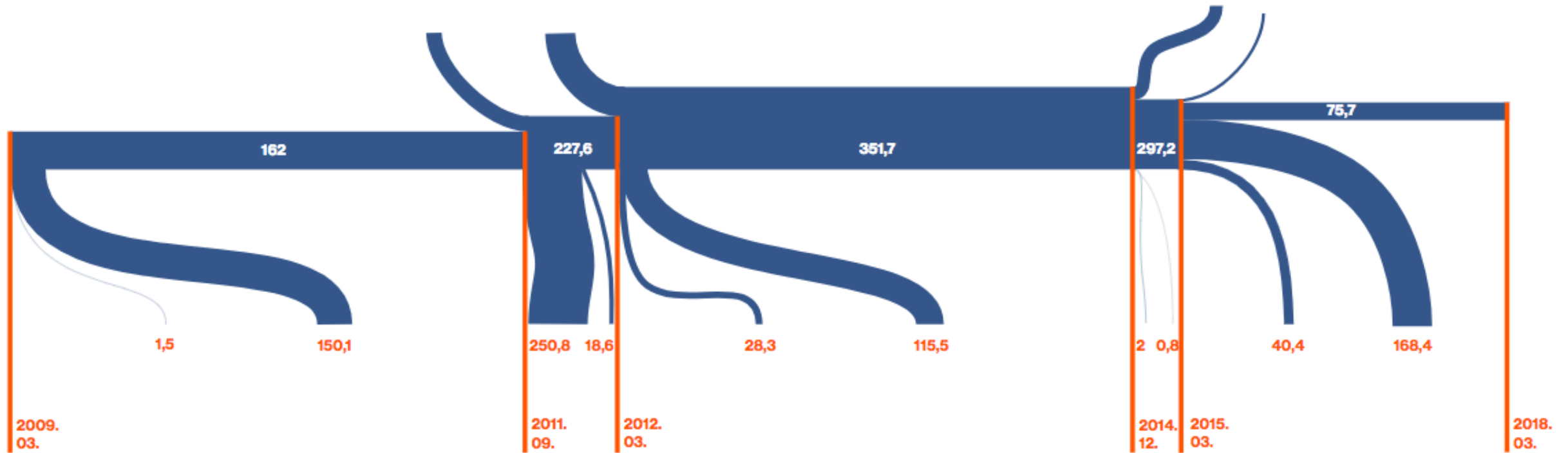
»» **követeléskezelő cégek** jelentősége nő



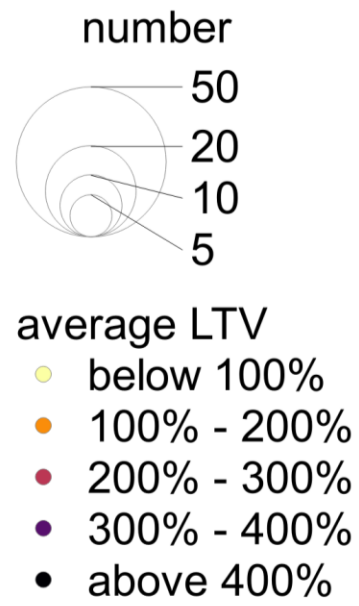
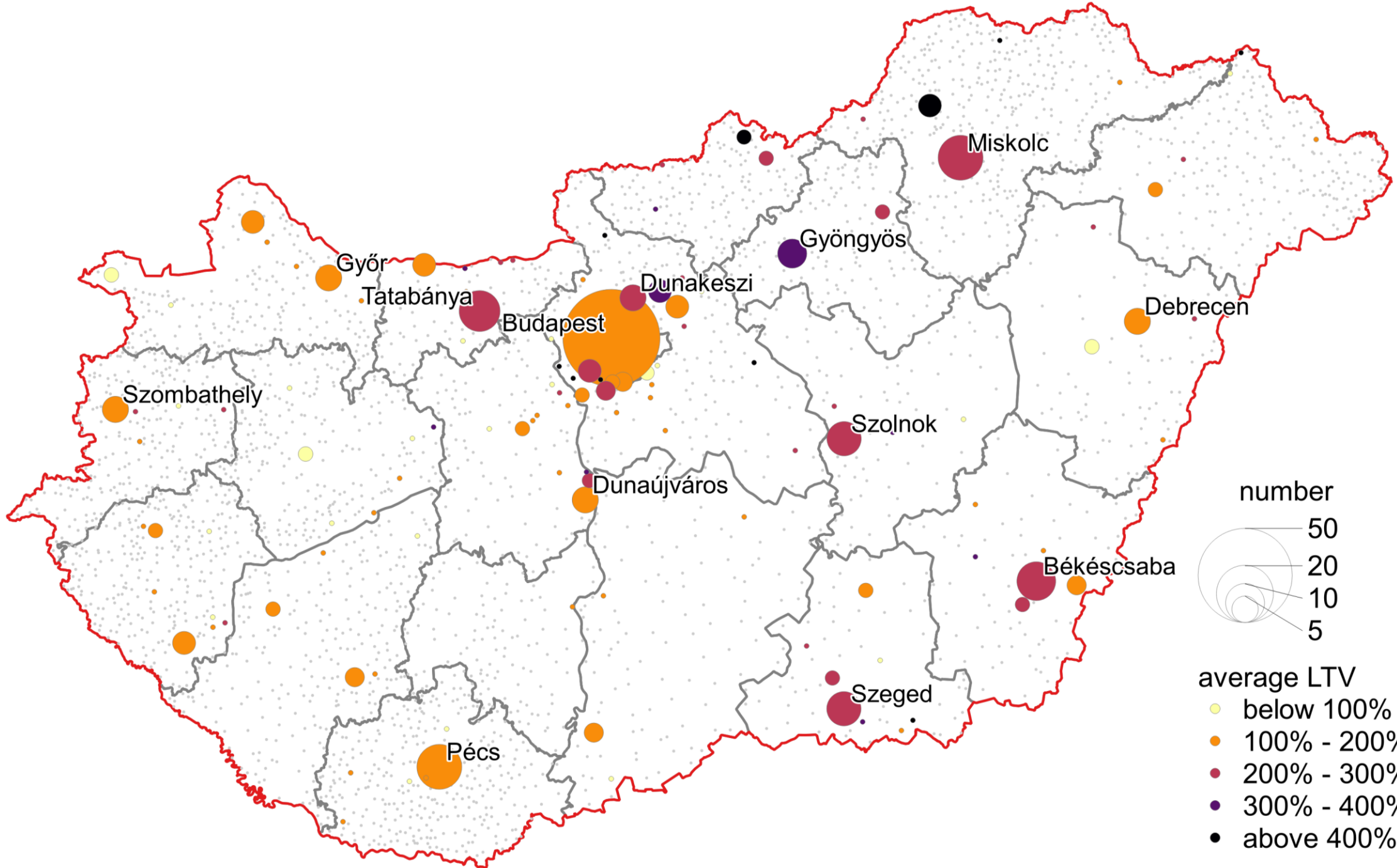
# Egy éven túli, késedelmes hitelek

Követeléskezelőknél

Leírt állomány

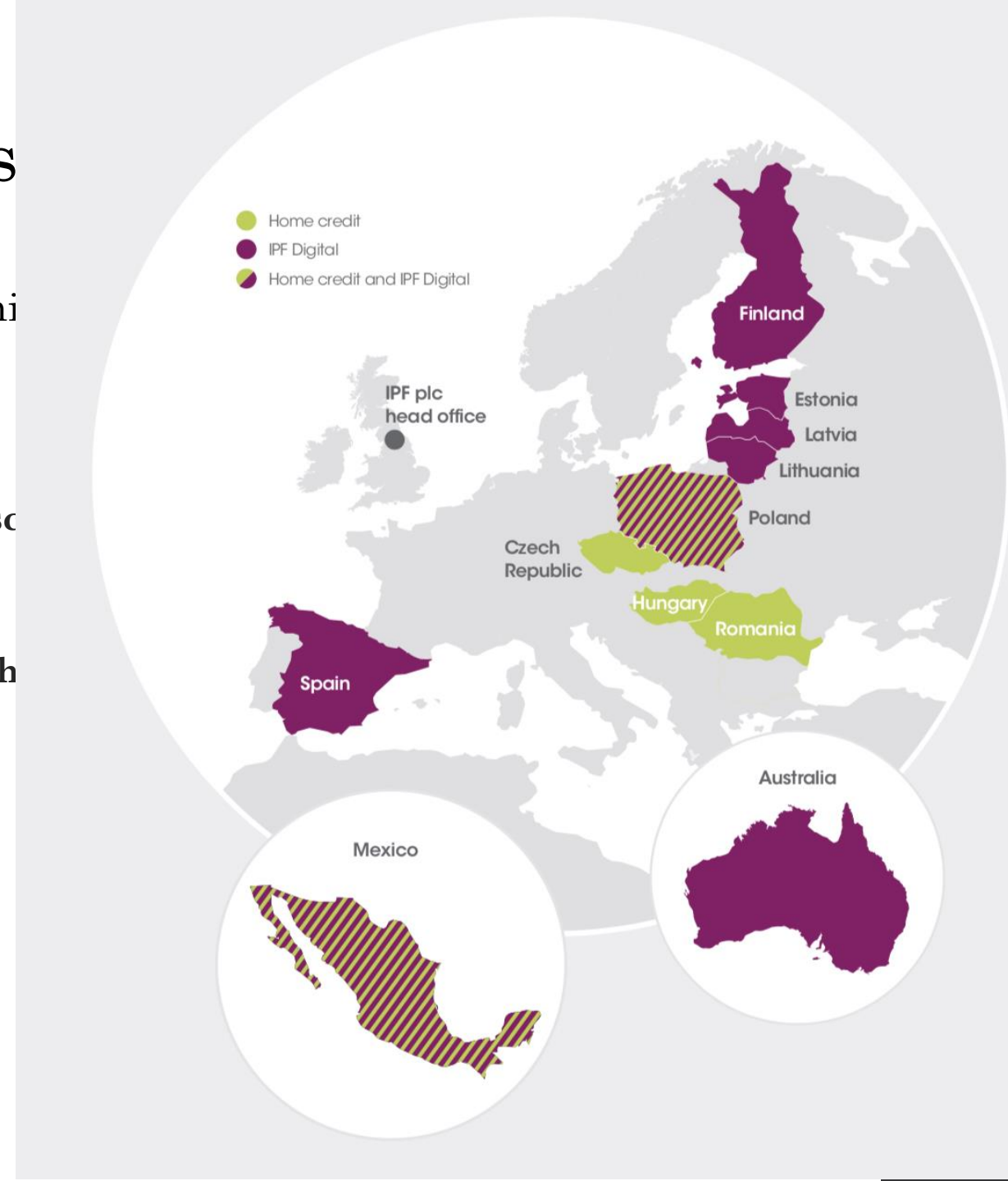


Mértékegység: milliárd forint



# A nem-banki szereplők térnyerés

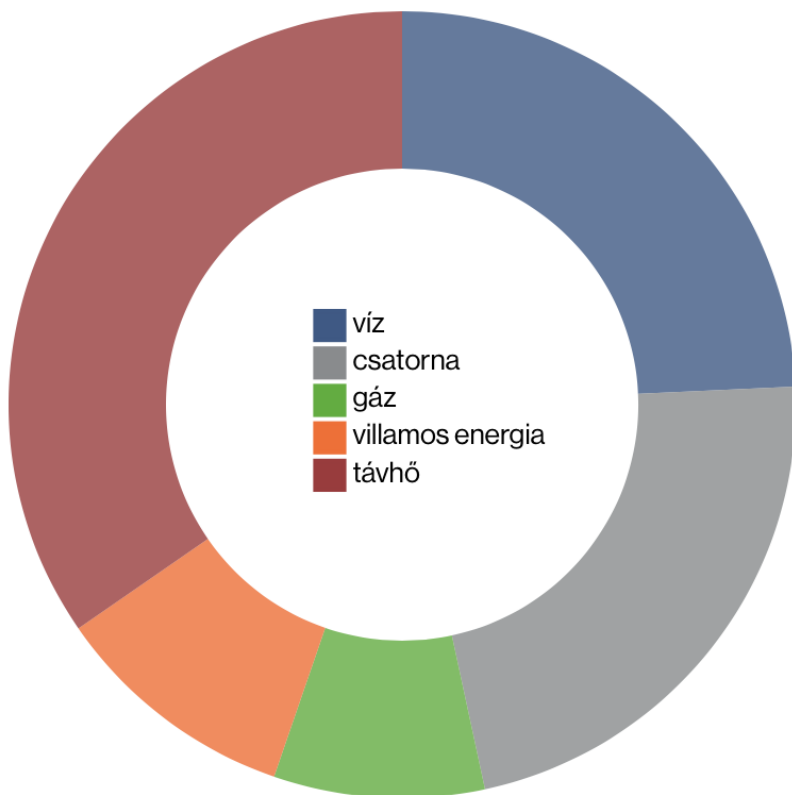
- Mi történik azokkal, akik kiesnek a szigorúbb lakáshi
  - Kettéváló lakásfinanszírozási rendszer
  - Jellemző szereplők:
    - Személyi kölcsönök térnyerése a bankoknál - lakásc
    - Fogyasztási hiteleket nyújtó pénzügyi vállalatok
- »» nem-centrum területek és alacsonyabb jövedelmi h
- »» nemzetközi szereplők, globális stratégiával



# A finanszírozási folyamatok háztartási szempontból

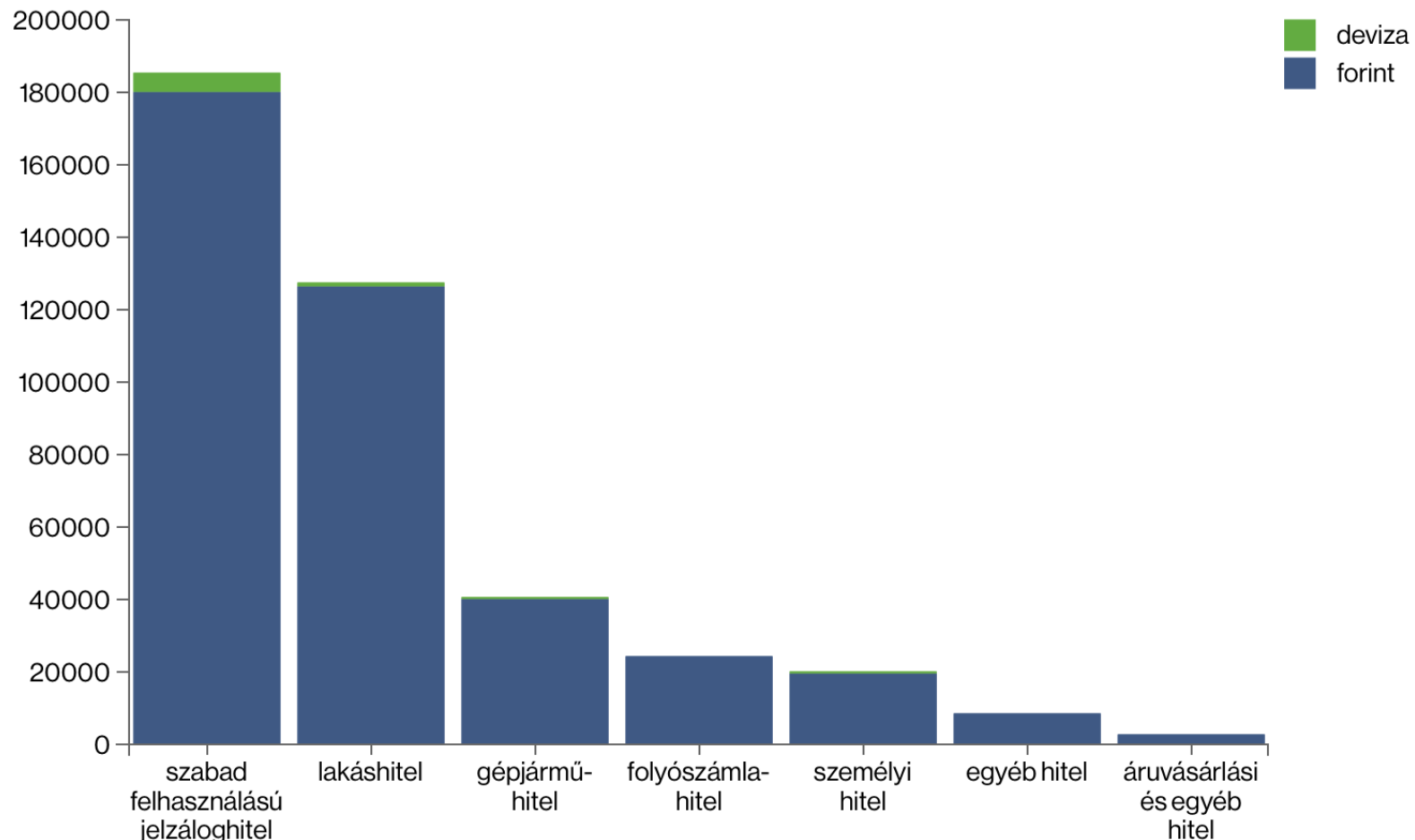
- Háztartási adósság miatt lakhatási kérdés?

60 napon túli hátralékos lakossági fogyasztók hátraléka  
(millió Ft, 2017. december 31.)



Összes lakossági kintlevőség: 29964MFt  
Adatok forrása: MEKH adatszolgáltatás, 2018

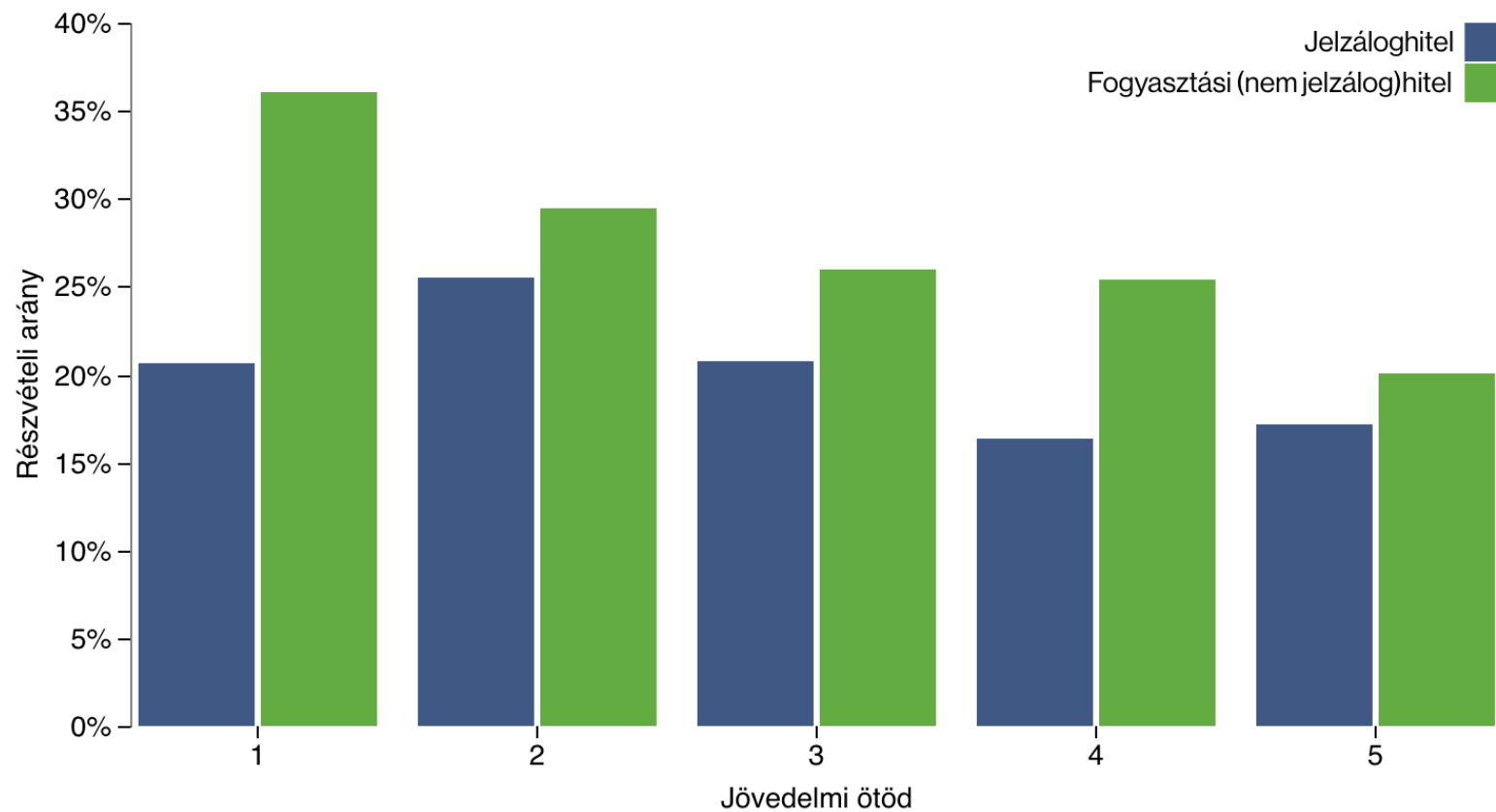
90 napon túli késedelmes hitelszerződések száma (2017. december)



Adatok forrása: MNB 2018b

# A finanszírozási folyamatok háztartási szempontból

A háztartások hitelállománya nettó vagyoni helyzet alapján



*Adatok forrása: Boldizsár et al. 2016.*

# A finanszírozási folyamatok háztartási szempontból

- Pénzpiacok és lakhatás találkozási felülete az alacsony jövedelmű háztartások számára:
  - Fennmaradó adósság » új szereplővel állnak szemben
  - Megélhetési hiányokra hitelfelvétel » fogyasztási hitelek, gyorskölcsönök + most már lakáscélokra is
- Piaci szereplők precíz területi stratégiája
  - Hierarchizált területi rendszerre építő cégstruktúra
  - Területiség befolyásolja az elérhető opciókat

