

KATZENBACH ZOLTÁN–OSVÁTH PIROSKA

Lakhatás és befektetés – egy új lakásfinanszírozási modell

Szabadulás az öröklakás fogságából

Európában Magyarországon a második legmagasabb a lakástulajdon aránya, a magántulajdonban álló lakások túlnyomó többsége pedig jelzáloghitellel terhelt. A hitel törlesztése egyre többeknek okoz gondot, a helyzetük megkönnyítésére kialakított banki vagy állami megoldások végső soron közvetve az eladósodottság futamidejének meghosszabbodását eredményezik: az eleve hosszú futamidőre felvett hitel vagy az ennek kiváltására felvett, újabb hitel terhe átöröklődik a következő generációra. Az áhított öröklakás sokak számára valóban örök: a lakás túsul ejti lakóját. Megtartása és fenntartása a súlyosbodó törlesztési terhek, emelkedő helyi adók és a növekvő közüzemi díjak miatt egyre nehezebb, ráadásul már rég nem felel meg a benne lakó igényeinek. Túladni rajta nehéz, ezért egyre többen szembesülnek azzal: úgy költenek egyre többet a lakhatásukra, hogy lakásuk nem is elégíti ki lakhatási igényeiket. Cikkünk e helyzet kialakulásának okait és következményeit elemzi, majd felvázolja egy lehetséges kiutat jelentő, új modell elemeit.

A bevezetőben említett, kiugróan magas tulajdoni arány kialakulásának két fő oka azonosítható: a magántulajdonhoz való hagyományos ragaszkodás, ami az államosítások ellenhatásaként alakult ki (I.), és a lakhatási funkción kívül a lakástulajdon által nyújtott egyéb előnyök (II.).

1. A LAKÁS-MAGÁNTULAJDONHOZ VALÓ HAGYOMÁNYOS RAGASZKODÁS KIALAKULÁSÁNAK OKAI

Az ötvenes években kezdődött államosítások állampolgárok sokaságát fosztották meg lakásuk, házuk tulajdonától. A magántulajdon mint a tőkés rendszer központi eleme a társadalmi egyenlőséget hirdető szocializmus célkeresztjében állt; ám az emberek „átnevelése” ebből a szempontból sem volt sikeres, mivel a magántulajdonhoz – és azon belül elsősorban a lakástulajdonhoz – való ragaszkodás azóta is töretlennek mondható. Ennek több oka is van:

- a) A magántulajdon (kártalanítás nélküli) elvételének hatásaként a magántulajdonuktól megfosztott emberek számára tényleges, racionális értékén túli, misztikus célként jelent meg maga a magántulajdon intézménye. Az állami tulajdon nap mint nap megtapasztalt működéptelensége és hátrányai miatt a magántulajdon önmagában is a vágyott és elérhetetlen jó kategóriáját testesítette meg.

- b) Az állami bérlakás kiutalási rendszere egyfajta függőséget, bizonytalanságot eredményezett: az állam saját kénye-kedve szerint osztogatta (vagy vette vissza) a lakásokat. Ehhez képest a lakástulajdon lehetősége a függetlenséget, a biztonságot jelentette.
- c) A tömeges tulajdonszerzést elősegítette – mivel az állam képtelen volt fenntartani ingatlanjait –, hogy gyakorlatilag ajándékként, jelképes összegekért, kedvező finanszírozással adta azokat állampolgárainak.
- d) Mivel az állampolgárok azt látták az államtól, hogy nem törődik a tulajdonával, ők sem voltak tisztában a lakástulajdonhoz kapcsolódó fenntartási költségek nagyságrendjével, így ennek reális számbavétele, felmérése sem csökkenthette a tulajdonszerzési mámort.
- e) Az alacsony – nem piaci szintű, támogatott – rezsiköltségek sem jelentették a lakástulajdon tömeges megszerzésének és fenntartásának akadályát.

A felsorolt okok miatt – amikor hosszú idő után újból lehetőség nyílt a lakástulajdon megszerzésére (sokak számára újbóli megszerzésére, mert a korábban tőlük elvett tulajdon visszaadásaként éltek ezt meg) – tömegesen éltek ezzel a lehetőséggel.

Így alakult ki az a cikkünk első mondatában vázolt helyzet, hogy Magyarországon a lakások túlnyomó része magántulajdonba került. Nálunk jóval gazdagabb országok polgárai jóval nagyobb hányadban élnek bérlakásban, amit az élethelyzetüknek megfelelően cserélgetnek. 2010-es adatok szerint például Bécsben a lakóingatlanok 90 százaléka bérlakás, míg nálunk ugyanez az arány 9 százalék.

2. LAKHATÁSI ÉS BEFEKTETÉSI FUNKCIÓ

A magas tulajdonosi arány másik oka az, hogy a lakástulajdon sokáig párhuzamosan befektetési formaként is funkcionál(t), mert

- a) Évtizedeken keresztül az inflációt jelentősen meghaladó értéknövekedést biztosított. A lakóingatlan a válság kirobbanásáig gyakorlatilag egy megbízhatóan magas hozamú – bizonyos időszakokban extrém magas hozamú – befektetésnek számított.
- b) Olcsó (sokszor az inflációnál is alacsonyabb kamatozású) és lényegileg korlátlan forrásként rendelkezésre álló hitellel lehetett a befektetést finanszírozni évtizedekig. Az állam által különböző konstrukciókon keresztül mesterségesen alacsonyan tartott kamatú hitel, illetve a válság előtti utolsó években a svájcifrank-alapú hitel egyrészt olcsóvá, másrészt gyakorlatilag mindenki számára nagy biztonsággal elérhetővé tette ezt a forrást.

- c) A mesterségesen alacsonyan tartott közüzemi díjak, a lakóingatlant terhelő, vagyoni és üzemeltetési jellegű adók hiánya összességében alacsony **üzemeltetési és fenntartási** költségeket eredményeztek. A lakástulajdon tehát nem igényelt folyamatos és jelentős fenntartó befektetést.
- d) Az elmúlt időszakig a megtakarítási/befektetési piac relatív fejletlensége, az alternatív (legalábbis versenyképes alternatív) lehetőségek hiánya sem segítette, hogy a képződő lakossági megtakarítások más lehetőségeket találjanak.

A lakhatási és befektetési funkció együttélése viszont nyilvánvaló problémát jelentett és jelent ma is, mivel a két funkció egy alapvető szempontból egymással teljesen ellentétes: míg a lakhatási igények a felgyorsult világnak megfelelően viszonylag gyorsan változnak, és így a változó igényekre gyorsan reagáló váltási lehetőséget feltételeznének, addig az egyedi lakóingatlan – mint finanszírozott befektetési forma – kifejezetten illikvid.

2.1. A lakhatási igény gyors változásának okai

a) Demográfiai, illetve az ehhez kötődő családmódelbeli változások

Míg a korábbi lakásmódel a nagycsaládra, tehát több generáció együttélésére és az ezt kielégítő lakásszerkezetre alapult, addig ma már a társadalmi és gazdasági lehetőségek kibővülése miatt a fiatalok jóval hamarabb önálló egzisztenciát teremtenek, elhagyják szüleik lakását, ezzel saját maguk egy újonnan jelentkező lakásigényt generálnak. De ugyanígy lakásigény-változást generálnak szüleik számára is, hiszen az utóbbiak számára a meglévő lakás sem funkcionálisan, sem fenntartási költség szempontjából nem lesz megfelelő. Ugyanígy, a család létszámának növekedése (gyermekszületés) is folyamatosan újfajta lakhatási igényeket teremt, amelynek a kielégítése lakásváltoztatással jár(na).

b) A gazdasági lehetőségek geográfiai megváltozása

A magyarországi strukturális munkaerő-kínálat földrajzi értelemben nem képes követni a folyamatosan változó munkaerő-keresletet. Még ha meg is van az adott munkához a megfelelően képzett és felkészült munkaerő, a kínálat és a kereslet sokszor geográfiai okok miatt nem talál egymásra: a munkaerő-kereslet az ország egyik felében jelentkezik, míg a rendelkezésre álló munkaerő az ország másik felében saját tulajdonú, finanszírozással terhelt lakásának rabja. (A probléma jelenlegi megoldása vagy a család kettészakadása: a család marad a tulajdonolt lakásban, míg a családfenntartó munkásszálláson lakik, vagy lakást bérel a munkalehetőség közelében; vagy a napi extrém hosszú utazás felvállalása, ami felesleges időpazarlást, a közlekedési infrastruktúra túlterhelését és környezetszennyezést okoz.)

c) Az anyagi lehetőségek jelentős megváltozása

Az anyagi lehetőségek jelentős megváltozása lehet például a munkahely hosszú távú elvesztése, vagy ezzel ellentétesen, váltás egy jelentősen nagyobb jövedelemmel járó

tevékenységre, új munkavállaló jövedelmének megjelenése a családban, de jelentős hatása lehet egy nyugdíjba vonulásnak is.

A likvid jellegű lakhatási igénnyel szemben a finanszírozott lakóingatlan befektetési formaként viszont illikvid, mert

1. egyedi, nagy értékű termékhez kapcsolódik, ahol a piaci tranzakciók száma eleve korlátozott;
2. a befektetési és a lakhatási igénynek együtt kell teljesülnie egy tranzakció létrejöttéhez;
3. a teher átvitele egyik lakásról a másikra a jelenlegi szabályozás mellett szinte lehetetlenül bonyolult;
4. a tranzakciót nagyon jelentős állami költségek (adók, illetékek) terhelik.

A finanszírozott lakóingatlan tehát befektetési formaként illikvid, és így nem képes követni a lakhatási igények viszonylag gyors változásait.

3. MI KÖVETKEZIK MINDEBBŐL?

- a) Hatalmas mennyiségű, gyakorlatilag immobil, lakóingatlanban lekötött lakossági megtakarítás halmozódott fel ahelyett, hogy jóval likvidebb és hatékonyabb formában finanszírozná akár a gazdaságot, akár az államot.
- b) A lakosság jelentős része olyan lakásban lakik, amely nem felel meg sem funkcionális igényeinek, sem anyagi lehetőségeinek. Ez egyfajta strukturális lakáshiányhoz, illetve a lakásállomány minőségének leromlásához vezet: a meglévő lakásállomány egyrészt nincs hatékonyan kihasználva, másrészt karban tartva sincs, mivel a lakhatási igények és a pénzügyi lehetőségek nem találkoznak.
- c) A terhelt lakástulajdon okozta röghöz kötés akadályozza, hogy a munkaerő-kereslet és -kínálat földrajzilag egymásra találjon.

A jelenlegi helyzetből milyen irányban van továbblépés, melyek azok a tényezők, amelyek már most is kikényszerítik a változást, és melyek azok, amelyek még segíthetnék a továbblépést?

3.1. Az elmúlt évek változásai

- a) Az ingatlanboom kifulladásáa megkérdőjelezte a lakásnak mint stabilan inflációt meghaladó szintű hozamot biztosító befektetésnek a létét. A válság óta nominálisan is árcsökkenés tapasztalható a lakáspiacon, és látható, hogy a következő évtizedben sem várható a lakóingatlanok árának korábban tapasztalt tartós és inflációt, illetve egyéb befektetési lehetőségeket jelentősen meghaladó hozamú növekedése.
- b) Az állam eladósodottsága miatt hosszú távon is megszűnt mind a jelentős állami támogatásra, mind az idegen valutára alapozott, olcsó lakáshitel lehetősége.
- c) Az államháztartás konszolidációjának egyik forrása részben a helyi, illetve a vagyoni jellegű adók kiterjesztése, részben a közüzemi díjak piaci szintre emelése (támogatásának megszüntetése) lesz. Ezek a változások már ma is (és a jövőben még inkább) jelentősen meg fogják növelni a lakásfenntartás költségét. Ennek eredményeképpen a lakás olyan befektetési formává fog válni, amelynek fenntartása (a finanszírozási költségén túl is) folyamatos és jelentős anyagi ráfordítást igényel majd.
- d) A pénzügyi közvetítő rendszer és a szabályozási környezet folyamatos fejlődése miatt alternatív, a direkt módon egy adott ingatlanba fektetésnél flexibilisebb és hozamban versenyképes befektetési lehetőségek jelentek meg a piacon.

4. KONKLÚZIÓ

Az eddigi lakhatási és befektetési modellnek a befektetési funkciója gyakorlatilag megszűnt, így a kettős funkciójú modell már nem működőképes. Jelenleg a lakásnak ténylegesen már csak az eredeti (lakhatási) funkciója maradt, ennek viszont a jelenlegi lakástulajdon-struktúra egyáltalán nem felel meg a korábban vázoltak miatt. Ugyanez a jog nyelvére lefordítva: a tulajdonjog részjogosítványai – birtoklás, használat, hasznok szedése, rendelkezés – közül a lakhatáshoz elegendő az első kettő: a birtoklás és a használat joga, amelyet bérlet útján lehet megszerezni. A másik két részjogosítvány – a hasznok szedésének, illetve a rendelkezésnek a joga – a lakhatáshoz nem szükséges, azok a lakáshoz mint befektetési eszközhöz, mint a felhalmozás tárgyához kapcsolódnak. A tulajdonjog összes részjogosítványának megszerzésére azonban a tulajdonosok saját erőből nem képesek, ezért vesznek fel hitelt, amelynek fejében a megszerzett tulajdont kénytelenek megterhelni. Más megközelítésben: a hasznok szedésének jogát és a rendelkezés jogát a „csak” lakni vágyó főlélesleges árukapcsolásként vásárolja meg, hiszen ezek a lakhatáshoz nem szükségesek. A bajt csak tetézi, hogy az ily módon főlélesleges jogot (részjogosítványt) vásároló mindezt hiteltől teszi, hiszen a teljes vételár kifizetésére nincs pénze. A hitel fejében viszont az összes részjogosítványt tartalmazó tulajdonjogának tárgyát kénytelen megterhelni. Az állam pedig – közpénzből – a lakhatáshoz nem szükséges részjogosítványoknak a megszerzését is támogatja. Ezek ráadásul később gátjai lesznek a támogatásban részesülő aktuális lakhatási igényei kielégítésének, hiszen az adóssággal terhelt ingatlanban bennragadt tulajdonos élethelyzetének már teljesen más lakás felelne meg.

5. MEGOLDÁS

Új, lakhatási alapú lakásfinanszírozási modell kialakítása, tehát a finanszírozott tulajdonjogon alapuló, merev modell helyett a változó lakhatási igényhez igazodó

- a) bérleti modell (tisztá lakhatási funkciójú modell), illetve
- b) flexibilis finanszírozási modell (lakhatási és likvid finanszírozási funkció együtt) egyidejű elterjesztése.

5.1. *Bérleti modell*

Szükség van egy piaci alapú bérlakásmodellre, amelynek keretében sor kerülhet a lakás időleges használati jogának megvásárlására. Meg kell alkotni és alkalmazni is azokat a jogszabályi kereteket, amelyek biztosságot és kiszámíthatóságot jelentenek mind a bérbeadó, mind pedig a bérbevevő számára. Nem tud addig működni a bérleti piac, amíg a bérlő nem fizetése esetén mind a jogszabályi környezet, mind a mesterségesen kreált közhangulat kiszolgáltatott helyzetbe hozza a bérbeadót. Ha indokolt, a helyi sajátosságok által megalapozott részlet-szabályok megalkotására az önkormányzatot is fel lehet hatalmazni. Az Egyesült Államokban sok helyen az egyébként magántulajdonban lévő lakások bérbe adásakor alkalmazandó bérleti konstrukciók szabályozási környezetét az önkormányzatok teremtik meg.

Létre kell hozni olyan lakáshasznosító cégeket/szövetkezeteket, amelyek leveszik a tulajdonos válláról annak a terhét, hogy ki tudja-e adni megfelelő bérlőnek a lakását, illetve, amely szervezettől a bérlő kibérelheti a lakást. Ez a szervezet gondoskodhat a lakás karbantartásáról, a bérleti díjak beszedéséről stb. Az ilyen cégekbe történő befektetés – akár pénzben, akár természetben bevitt lakással is – egy bevitt befektetési forma lehetne. Ennek a társaságnak a beiktatása tényleges tulajdonos és a bérlő közé azért is célszerű, mert így személytelenebbé, intézményessé válik bérbeadó és bérlő viszonya. Nem a háziúr jön a bérleti díjért, hanem X. Y. részvénytársaság.

Az állam a legtöbbet azzal teheti, ha korrekt, kiszámítható és kikényszeríthető jogi kereteket teremt ezen igények, illetve az ezen igényeket kielégítő társaságok számára. Amennyiben ez megvalósul, a pénzügyi közvetítő szektor biztossággal tudja ezek működését finanszírozni. Egy körültekintő, átgondolt, megfelelő tájékoztatási kampánnyal bevezetett szabályozáscsomag jótékonyan segítené, hogy a – fentiek szerint gyakran tehetétté vált – tulajdonjog nyújtotta biztosságot az emberek a nem kevésbé biztosságos, tényleges igényeikhez jobban igazodó, anyagi lehetőségeiket a kelleténél nem jobban megterhelő bérleti konstrukcióra cseréljék.

Amennyiben az állam direkt módon is támogatni szeretné a lakhatást, a bérleti konstrukció mint tulajdonszerzés nélküli, tisztá lakhatási konstrukció támogatása a preferált.

5.2. *Flexibilis finanszírozási modell*

Ennek biztosítania kell a reális, idővel változó anyagi lehetőségekhez és lakhatási igényekhez igazodó megoldást amellet, hogy lehetőséget nyújt hosszú távon akár egy lakás tulajdonának megszerzésére is.

A jelenlegi rendszer, ami arra épül, hogy 15–25 év alatt kell tehermentes tulajdont szerezni (ugyanazon) az ingatlanon, a társadalom tagjainak többsége számára a rendelkezésre álló, átlagos jövedelem és az átlagos lakásárak mellett nem képes biztosítani sem a tulajdonszerzést, sem a reagálási lehetőséget a már ilyen távon is folyamatosan változó lakhatási igényekre és anyagi lehetőségekre.

5.2.1. A flexibilis finanszírozási modell alapelvei

1. Szükséges a finanszírozási periódus több generációra történő kiterjesztése, a finanszírozási futamidő jelentős növelése. Mivel magának az ingatlanok mint rendelkezésre álló fedezetnek a hasznos élettartama több generáción átnyúlik, ez fedezeti oldalról biztosítva van. Amennyiben a szabályozási környezet kiszámítható, és a pénzügyi közvetítő rendszernek lehetősége van arra, hogy hosszú távú finanszírozás esetén a mindenkor forráskihelyezési kondíciókat középtávon a változó forrásbevonási kondíciókhoz igazítsa, lehetséges a több generációt átívelő, hosszú távú finanszírozás.
2. A finanszírozásnak kezelnie kell az esetleges fizetési problémákat. Ezek eredhetnek akár az ügyfél anyagi lehetőségeinek megváltozásából, de akár a finanszírozó megváltozott forrásköltségeinek kényszerű áthárításából is. Ebben az esetben – akár átmenetileg is – lehetőséget kell adni az úgynevezett „equity release” típusú megoldásokra, amikor a lakásban megtestesülő tulajdonrész egy részének fokozatos felélése történik meg a kölcsön futamidején belül. A tőkekinnlevőség tehát bizonyos kereteken belül és feltételekkel akár növekedhet is, a nem megfizetett összeget az ügyfél felélheti, cserébe a kvázi lakástulajdonrésze csökken, és az örököse ennyivel kevesebb tulajdont örököl (vagy egyáltalán nem örököl). A lakhatási és tulajdonszerzési funkció tehát – akár átmenetileg, akár végelegesen – átválthat egy tiszta lakhatási funkcióba (kvázi bérleti funkcióba), ahol az ügyfél a már korábban megszerzett (kifizetett) tulajdonrésze terhére bérlő a lakást.

A bérlői (tiszta lakhatási funkcióra épülő) és finanszírozási modellnek tehát oda-vissza átjárhatónak kell lennie a fizetési képesség futamidő alatti változásának függvényében.

3. A finanszírozásnak kezelnie kell a lakhatási igények változását, tehát a finanszírozás mögött álló ingatlanok egy másikra történő cseréjét. Ehhez olyan általános szabályozási környezet szükséges (földhivatali, adózási, illetve illetékfizetési), amely ezt leegyszerűsíti, és nem sújtja különböző terhekkel.

A vázolt megoldáshoz hasonló elemeket tartalmaz jelenleg

- az életjáradék
- és a pénzügyi lízing konstrukció is.

Életjáradék esetében jelenleg is gyakorlatilag a tulajdonjog teljes vagy részbeni felélése történik meg a futamidő alatt.

Meg kellene alkotni az üzletszerű életjáradék-nyújtási tevékenység szervezeti és tevékenységi szabályait a betartásuk felügyeletére hivatott állami hatósággal felállításával (kijelölésével) együtt.

Törvényt kellene alkotni az idősothonok működéséről, felügyeletéről is. Ésszerű szervezeti, gazdálkodási szabályok megfogalmazásával kellene megteremteni a biztonságos működés jogi kereteit, egy esetleges csődhelyzet esetére pedig olyan mechanizmust (pl. közös garanciaalapot) kellene kialakítani, amelyik biztosítaná, hogy a lakását, vagyonát az otthonba kerülésért feláldozó lakó ne kerülhessen az utcára, vagy egy sokkal rosszabb minőségű otthonba.

A pénzügyi lízing egy olyan finanszírozási konstrukció, amelyben az ingatlan tulajdonjoga csak akkor száll át az ügyfélre, ha a teljes finanszírozott összeg visszafizetése megtörténik. Ráadásul a futamidő alatt mód van a lízingbe vevő (a későbbi potenciális tulajdonos) személyének „kicszerelésére” is, tehát adott a lakhatási igény megváltoztatására történő reagálás lehetősége.

A lízing egyébként tökéletesen illeszkedik a bérleti díjat pénzkidobásnak tekintő, a tulajdonjogot preferáló hazai szemlélethez, hiszen a végén ott van a tulajdonszerzés lehetősége is, de a lakhatási igény változása esetén a tulajdonjogváltás nélküli lakásváltás lehetősége is.

Mind a bérleti, mind a flexibilis finanszírozási modellben direkt módon az államnak a lakhatást kellene támogatnia, nem a befektetési (tulajdonszerzési) funkciót. A lakhatási támogatáson keresztül kellene pótolni a hiányzó szociális bérlakásokat: azaz a rászorulóknak nagyobb mértékű támogatás járna.

Irreális dolog addig állami bérlakások építéséről vizionálni, amíg nagy számban állnak lakások üresen, a lakáshiány pedig – ha egyáltalán van – elsősorban strukturális jellegű, a jelenleg is meglévő lakásállomány rossz kihasználtságából és ebből eredő leromlásából ered.

6. ÖSSZEFOGLALÁS

1. Az elmúlt évtizedekben kialakult és funkcionáló lakhatási/befektetési lakásfinanszírozási modell nem tartható tovább.
2. Olyan új, a lakhatást előtérbe helyező modell kell, amely
 - biztosítja a lakhatást a családok folyamatosan változó demográfiai, geográfiai szükségletei és anyagi lehetőségei függvényében, illetve
 - az anyagi lehetőségeknek megfelelően – akár több generáción keresztül – az épp aktuális ingatlanba történő befektetést, majd végül az esetleges tulajdonszerzést.
3. Ennek lehet megvalósítási módja a vázolt piaci alapú bérlakás, illetve flexibilis finanszírozási modell.

IRODALOMJEGYZÉK

- BOD PÉTER [2010]: Bérlakások nélkül a „második jobbágyság” állapotában. 2010. október 17., <http://www.168ora.hu>
- GELLÉRT GYÖRGY (SZERK.) [2004]: A Polgári Törvénykönyv magyarázata. KJK-Kerszöv, Budapest
- KOVÁCS LEVENTE [2011]: A magyar bankrendszer helyzete és kihívásai. *Magyar Pénzügyi Almanach* 2011–2012, XXI. évf. 90–96. o. TAS-11 Kft., Budapest
- NAVRACSICS TIBOR (ELŐADÓ) [2012]: T/7971. számú javaslat a Polgári Törvénykönyvről. <http://www.parlament.hu/irom39/07971/07971.pdf>, 2012. július
- SZLADITS KÁROLY [1930]: A magyar magánjog tankönyve II. Dologi jog. Grill Károly kiadóvállalata, Budapest