

## Záróbeszámoló

### Lakáshittel eladósodott családok helyzetének vizsgálata (K109333)

**Kutatásvezető: Dr. Csizmady Adrienne**

*A leírt eredmények egy része még nem került publikálásra, ezért kérjük a záróbeszámoló nyilvánossá tételének 24 hónappal történő elhalasztását.*

#### **I. A kutatás céljai**

A 2000-es évek első felétől az elérhető forint- majd devizaalapú jelzáloghitelek megjelenésével lakásvásárlási hullám bontakozott ki. Sokan nagy összegű és hosszú futamidejű hitellel, akkor kedvezőnek tűnő feltételekkel vásároltak lakást. Ezeknek a családoknak egy része 2008 után válsághelyzetbe került, nem tudta fizetni tartozásait; új, létszámában gyorsan növekvő krízis-csoport, a jelzáloghiteleiket fizetni képtelen, így lakhatásukban veszélyeztetett háztartások tömege jelent meg. A tartósan fizetéképtelen (90 napon túl nem fizető) háztartások száma 2012-ben már 140 ezer fölött volt, annak ellenére, hogy az elmúlt 5-8 évben több, eszközeiben, célzottságában, célcsoportjában jelentősen eltérő szakpolitikai intézkedés irányult erre a csoportra.

A közbeszédben, (szak)politikában erre irányuló jelentős érdeklődés, a helyzet kezelésére fordított jelentős közösségi- és magán erőforrások ellenére sokáig nem született szisztematikus elemzés a lakossági jelzáloghitel-problémáról. A kutatás ezt a hiányt igyekezett pótolni azzal, hogy a jelzáloghitel kapcsán előállt válsághelyzetek kialakulásának jellegzetes típusait vizsgálta. Arra kereste a választ, milyen tényezők határozták meg, hogy egyes csoportok esetében a kockázatok fokozottabbak, mint mások esetében? Mitől függ az, hogy egyes háztartások ki tudnak-e kerülni a válsághelyzetből, tudnak-e élni a válságkezelést célzó intézkedések adta lehetőségekkel, vagy éppen reménytelen helyzetbe kerülnek.

A kutatás fő kérdései a következők voltak:

- A szabályozási környezet (gazdasági – lakáspolitikai rezsim), a társadalmi mechanizmusok hogyan határozzák meg / befolyásolják a krízishelyzetbe kerülést – jelen esetben a jelzálog-alapú lakáshitelen keresztüli eladósodást?
- Mi okozza, hogy egyes csoportok esetében ezek a kockázatok fokozottabbak, mint mások esetében?
- Mely csoportok azok, amelyek a kialakult helyzetből könnyebben és melyek azok, amelyek nehezebb tudnak kiutat találni?
- A hivatalos akciók milyen hatásokkal járnak az egyes krízis-csoportok esetében, azok mennyire konzisztensek az érintettek adottságaival?
- A lakosság véleményeiben (előítéleteiben) milyen helye van a „lakáshiteles” krízisben lévőknek?

## II. A kutatás módszerei

A kutatás négyféle módszer ötvözésével kereste a választ a kutatási kérdésekre:

1. Desk-research. Az helyzetkép felvázolásához a hazai és nemzetközi kapcsolódó szakirodalmat, újságcikkeket, banki jelentéseket, szakpolitikai dokumentumokat, EU-s szintű adatfelvételeket tekintettük át. Összegyűjtöttük a témában folytatott kutatások, felvételek adatait (pl. TÁRKI), illetve a KSH adatait (pl. Háztartási Költségvetési Felvétel, Lakásfelvételek).

2. Survey kutatás 1. Országos reprezentatív mintán felnőtt lakosság körében (minta: 1500 fő) vizsgáltuk a lakáshoz jutási stratégiákat és a bérlakás-konstrukció iránti nyitottságot. Egy kisebb almintán pedig a jelzáloghitellel rendelkező háztartások helyzetét illetve attitűdjüket a megmentésükre hozott kormányzati intézkedésekkel kapcsolatban.

Survey kutatás 2. A fővárosban élő fiatal háztartások (18-35 éves korcsoport) lakásválasztási preferenciájáról, gyakorlatáról, a bérlakással és a hitelfelvétellel kapcsolatos motivációjáról. (minta 800 fő)

Az első esetben a Tárki országos reprezentatív vizsgálatához csatlakozva a fő kérdőívre tettünk néhány lakásválasztással kapcsolatos kérdést, illetve egy lakáshitelesektől lekérdezésre kerülő kérdőív blokkot. A második esetben önálló adatfelvétellel reprezentatív ifjúsági mintán (18-35 éves korosztály) vizsgáltuk a fiatalok lakáshoz jutási elképzeléseit, preferenciáit és eddigi lakásútját.

3. Félig strukturált interjúkat készítettünk kulcsszemélyekkel (banki szakértők, stb) illetve az érintettek következő csoportjaival a lakásútról (a fiatalok esetében a lehetőségeikről és terveikről is), a hitelfelvétel körülményeiről (fiatalok esetében a hitelfelvétellel kapcsolatos attitűdről), az eladósodás folyamatáról, a válságkezelés stratégiájáról, a háztartás lakásmobilitási útjáról és terveiről (25-25 db):

a. Deviza-alapú jelzáloghitelt felvett csoportok tagjai, ezen belül figyeltünk arra, hogy reprezentálva a nem eladósodottak, a késedelembe esettek, illetve a reménytelenül eladósodottak.

b. Forint-alapú lakáshitelt felvettek csoportja. Illetve azon lakossági csoportok tagjai, akik mérlegelték a hitelfelvételt, de végül e nélkül vásároltak lakást az elmúlt években.

c. Fiatalok csoportja. Egyrésztől azok, akik már rendelkeznek magántulajdonnal, másrésztől, akik bérlakásban laknak.

4. Fókuszcsoportos beszélgetéseket vezettünk a lakás piac alakulásáról, illetve a lakáshitel felvétel körülményeiről a lakáshitelesek csoportjával, ingatlanpiaci szakértőkkel illetve fiatalokkal.

A kutatást empirikus részét négy fő terület köré építettük fel:

- A jóléti és lakáspolitikai rezsimek – szabályozási környezet.
- A lakossági hitelezés gyakorlata – szabályozás és a bankok hitelkihelyezési gyakorlata.
- A lakosság hitelfelvételi dinamikája – eladósodás mintázatai.
- A fiatal generációk lakáspreferenciája – hitelfelvételi attitűdök.

## **II. A legfontosabb eredmények, főbb megállapítások**

Kutatásunk az egyedi eseményeket, folyamatokat a makrotársadalmi környezetbe helyezte el; figyelembe véve a gazdasági és társadalmi feltételek különbségeit. A legáltalánosabb szintjén a makrókörnyezetet a gazdaságfejlődési modellel azonosítjuk, hiszen a fejlődési modellek a globalizált világban komoly mértékben behatárolják a mozgásterét egy-egy társadalomnak, részben pedig rendkívüli mértékben befolyásolják a társadalom intézményi felépítését.

Az elemzés következő szintjét a társadalom és a gazdaság egy-egy területe belső struktúrájának konceptualizálása.

A harmadik szintet a háztartási startégiák elméleti és empirikus elemzése jelenti. A háztartások mozgástere, lehetőségei, életesélyei természetesen alapvetően függnak makrostrukturális feltételektől, de mindig vannak bizonyos mértékű mozgásterek. Sőt, az intézményi változásokat alapvetően az egyéni szint – jóléti rendszere (lakásrezsim) szintje és a makro szint interakciói idézik elő.

Ezt a keretet használva empirikusan vizsgáltuk a fentebb jelölt területeket.

A hitelválság társadalmi hatásait hosszabb történeti perspektívában helyeztük el. Az elemzésekhez a következő politikai rezsimeket különböztettük meg:

1. 1980 – 1989: Törekvés gazdasági hatékonyságot növelő megoldások bevezetésére, elmozdulás egy autokratikus piacgazdaság irányába;
2. 1990 – 2000: A rendszerváltás – piacgazdasági rendszer irányába való elmozdulás, amit, először egy súlyos válság, majd a liberális politika uralma, egyenlőtlenségek növekedése és a „gyenge állam” jellemez;
3. 2001-2009: A fellazult fiskális politika által támogatott gazdasági növekedés, strukturális reformok elmaradása, a gazdasági fundamentumokkal nem megalapozott, részben hitelből finanszírozott életszínvonal politika, és külső feltételeknek kiszolgáltatott gazdaság;
4. 2010- : Válság, és az átmeneti kormány hagyományos gazdaságpolitikai technikákat alkalmazó válságkezelést követő un. „un-orthodox gazdaságpolitika”, elmozdulás az autokratikus politikai berendezkedés kiépítése felé

A hiteltörténetek elemzéséhez abból indultunk ki, hogy a lakásrendszer részben a jóléti rendszer, részben pedig a gazdasági fejlődési modell része. A politikai-gazdasági-jóléti rezsimeknek megfelelően, a vizsgált időszakban négy lakásrezsimet<sup>1</sup> tudunk megkülönböztetni:

**Nyitás a piaci viszonyok felé (1982-1989):** Az állam olyan költségkímélő elemeket vezetett be a lakáspolitikába, mely csökkentette az állam anyagi szerepvállalását a lakásépítésben. Ennek nyomán két fontosabb tényező befolyásolta jelentős mértékben a háztartások stratégiáit: a) tanácsi lakásgazdálkodás elemeinek változása, b) a magánlakás-építés pénzügyi feltételeinek javítása, hitelezés és a lakásfinanszírozási rendszer liberalizálása.

**Rendszerváltás – liberális lakáspolitikai keretei (1990-2000):** A lakáspolitikának nem voltak hosszabb távú társadalompolitikai vagy gazdaságpolitikai szempontokat figyelembe vevő céljai<sup>2</sup>. A háztartások viselkedését alapvetően a lakásprivatizáció befolyásolta.

**A lakásépítési boom (2000-2008):** A 2000-ben bevezetett új lakáspolitikai, elősegítette az önkormányzati bérlakásépítést és a lakáshitelezést: a háztartások előtt megnyílt a lehetőség a saját tulajdon szerzésére.

**Válság – devizahitelek kezelése (2009-2016):** A lakáspiac a legmélyebb válságát élte, mely az utóbbi két évben feloldódott és új fejezet nyílt a támogatások és a lakásépítés területén.

Ebben a keretben vizsgáltuk a lakáshitelek és a hitelválság történetét, értelemszerűen a fenti négy lakásrezsimszakasszal való összefüggésükben.

**Az első hitelválság (1982-1989):** Az időszakban jelentősen növekedett a kinnlevő hitelállomány, a családok 40 %-a lakáshittel rendelkezett. Az ingatlanpiacon jelentős árnövekedés zajlott le. 1989-re a lakáshitel rendszer technikailag csődbe ment.

**Az első hitelválság kezelése (1990-2000):** A régi hitelállomány korabeli kezelése a „devizahitelek” problémáinak kezelése körül kialakult mai vitához szolgáltatott releváns adalékokat. Érdekes összehasonlítást eredményezett a 2008 után devizamentő akcióknak, az 1990-es évek végén megjelenő, a politikai közbeszédben igazán figyelmet nem kapó akciókkal történő összehasonlítása.

**A lakáshitelezési boom (2000-2008):** 2000-ben két lakáshitelezést elősegítő „program” indult el. A támogatási programok alap gondolata az volt, hogy arra az átmeneti időszakra is szélesebb rétegek számára elérhetővé tegyék a lakáshiteleket, amíg az infláció csökkenésével a hitelkamatok megfizethetővé válnak. Mivel nem indult meg rögtön jelentősebb lakáshitel-kiáramlás, ezért a támogatások fokozatos növelése és a jogosultsági kritériumok szélesítése következett be (2002-től). A 2003-

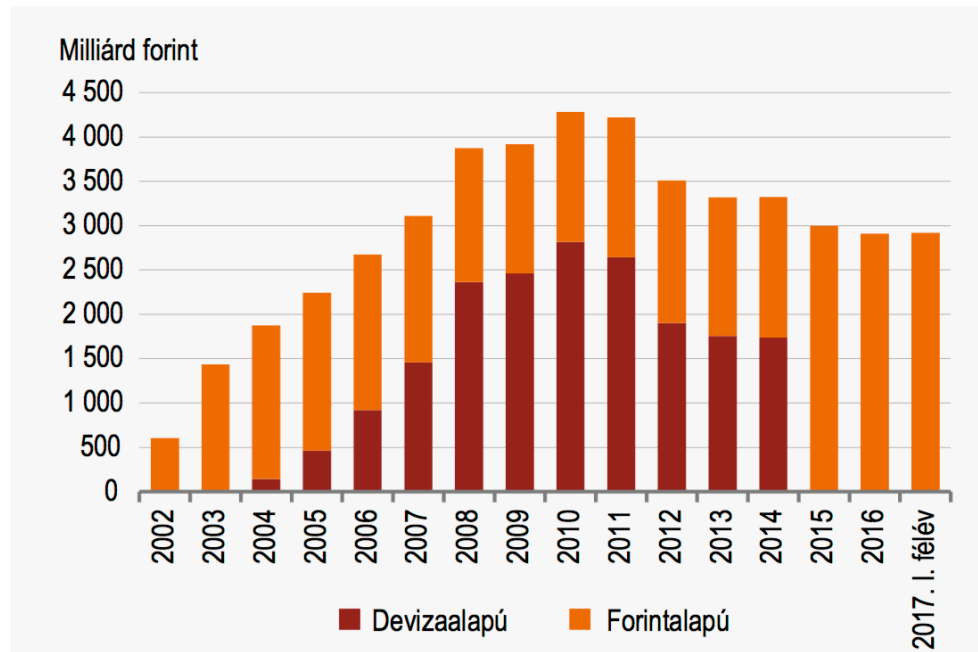
---

<sup>1</sup> Lakásrezsims terminust 2001-ben vezette be Hegedüs József

<sup>2</sup> Ez a káosz a válság (2008 utáni) utáni éveket talán még jobban jellemzi.

2004-ben életbe lépő megszorítások azért nem vetették vissza a lakáshitelezést, mert beléptek a deviza alapú hitelek. Fokozatosan egyszerűsödött és lazult a jelzáloghitelek elbírálásának menete.

A lakáscélú hitelek állományának változása



Forrás: KSH, Lakossági lakáshitelezés, 2017. I. félév:2. Ábra

(<http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/lakashitel/lakashitel1706.pdf>)

**A devizahitválság és kezelése (2009-2014):** 2008 őszén a pénzügyi válság elérte Magyarországot. A háztartásokra nehezedő súlyosbodó pénzügyi nyomás közel egymillió háztartást érintett, és e miatt a 2008-2014 közötti időszak egyik legneuralgikusabb társadalmi problémájává vált. Az ország pénzügyi helyzete 2010-re stabilizálódott, ám a válság hatása (munkanélküliség, beruházások visszaesése stb.) továbbra is bizonytalan helyzetben tartotta a devizahittel és lakáshittel érintett családokat. E családok helyzetére vonatkozó kormányzati intézkedéseknek semmi gyakorlati hatásuk nem volt (a végtörlesztés, árfolyamgát, limitált árverés, otthonvédelmi kamattámogatás, illetve a Nemzeti Eszközkezelő létrehozása). A FIDESZ un-orthodox gazdaság politikájának része volt a hitelek kezelése is. Ebben az időben a devizahitelek problémája a vártnál szélesebb társadalmi csoportot érintett, és a rendszerváltás utáni legnagyobb társadalmi konfliktusok egyikévé vált.

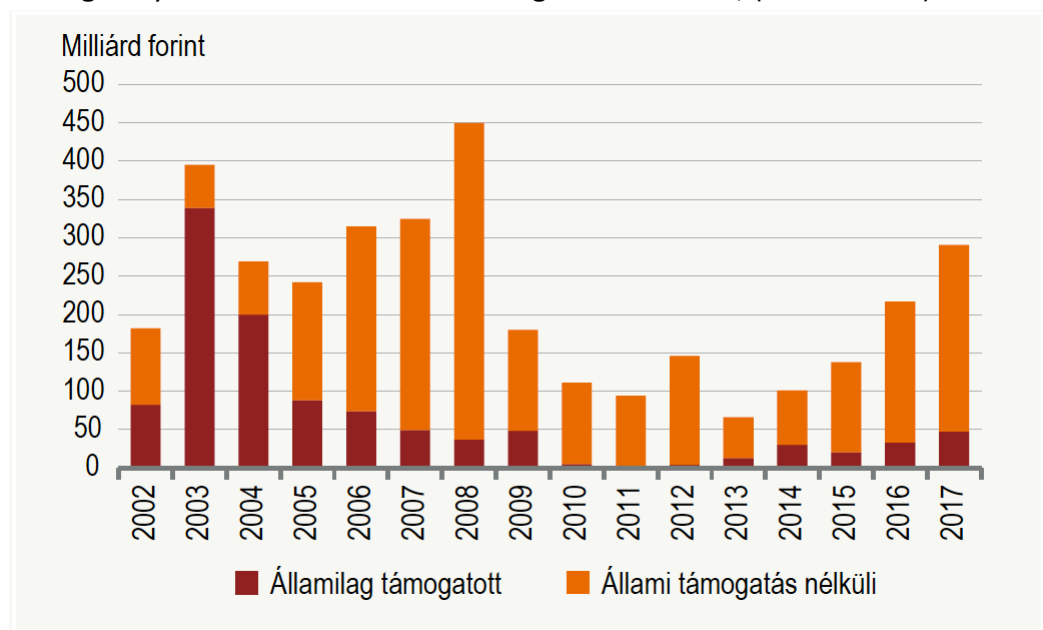
A kormány un-orthodox gazdaság politikája paradigmaváltást hozott. A moratórium bevezetése, szüneteltetése, kiterjesztése, és szűkítése állandó politikai harc kérdése lett, anélkül, hogy a résztvevők megfontolnák a háztartások viselkedésére gyakorolt hatásukat.

A politikai megoldások mellett, - részben civil kezdeményezésre - jogi eljárások is indultak, ami 2014-re a kúria álláspontjával (jóllehet szakmailag kritizált) kiindulópontjává vált a probléma kezelésének. A politikai megoldások (végtörlesztés, árfolyamgát, és Nemzeti Eszközkezelő) részletszabályai amellet, hogy hatalmas szakmai vitákat váltanak ki, a végrehajtás során is folyamatosan változnak a konfliktusok következtében és a szereplők stratégiáinak módosulása miatt.

**A hitelezés felfutása (2015-):** 2015-től a hitelezés újraindulásának vagyunk tanúi. Jóllehet a kihelyezett hitelek forint alapúak, és az állomány még nem érte el a 2006-ban meglévő hitelek összegét, az újonnan felvett hitelösszegek azonban a korábbinál nagyobbak. A futamidő is megnyúlt: míg 2001-2014 között az új és a használt lakások hiteleinek futamideje kissé lecsökkent addig 2017 első félévére ismét átlagban 16-18 évre adósodnak el a háztartások.

Mindebből úgy tűnik, mintha mind a policy, mind a bankok és a lakosság is „elfelejtette” volna a hitelválságot és ismét egy – jóllehet más szabályzókkal támogatott, de következményeiben bizonytalan – hitelezési boomnak vagyunk tanúi. (Természetesen a jelenség vizsgálatát a kutatás adminisztratív lezárása után is folytatjuk.)

Az engedélyezett lakáscélú hitelek összegének alakulása, (2017. I. félév)



Forrás: KSH, Lakossági lakáshitelezés, 2017. I. félév: 3. ábra

(<http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/lakashitel/lakashitel1706.pdf>)

A fent leírt környezetben (makrogazdasági/társadalmi rendszer és adott lakásrezsimek keretei között) értelmeztük a háztartások pénzügyi- és lakás stratégiáit. A lakáspiaci

stratégiára vonatkozó elemzésünk egyik fontos eleme az életciklus és társadalmi helyzet. A KSH adatai és empirikus kutatásunk eredményei alapján azt találtuk, hogy a lakáshitellel rendelkező háztartások 2008 körül tipikusan az átlagnál magasabb jövedelmű, fiatalabb, korosztályba tartozó, nagyobb arányban városi (városkörnyéki) településeken élők közül kerültek ki. A társadalmi összetétel azonban a hitelezési piac felfutásával változott. 2011-ben a lakáscélú jelzáloghitellel rendelkezők aránya 8,1% volt az alsó és a 14,1% a felső jövedelmi decilisben; a nem lakáscélú jelzáloghitellel rendelkezőké pedig 18,2% és 7,9%. (KSH, 2011) Kutatásunk szerint először a jobb anyagi helyzetű háztartások, majd – különösen a deviza hitel konstrukció felfutásával – egyre alacsonyabb jövedelmű csoportok léptek be a piacra. Nem csodálható tehát ha 2005 december és 2009 december között a fennálló mulasztások száma közel 5-szörösére növekedett. A problémás hitelek aránya 2008-2014 között 20% körüli volt, 2015-től radikálisan csökkenni kezdett 2017-ben már csak 8% volt. (A kétes illetve rossz minőségű hitelek aránya 4,5% volt.) 31–60 nap közötti törlesztési késedelme 19 ezer hiteladósra, 61 napot is meghaladó pedig 32 ezer adósra volt.

A 2000-2008 közötti időszak intézkedései olyan keresletet gerjesztettek, melyhez a spontán piaci folyamatok nem vezettek volna. Interjúink tanúsága szerint a devizahitelek és a kihelyezési feltételek lazítás olyan családokat hozott helyzetbe, akik csak e miatt döntöttek a lakásvásárlás mellett. Olyan élethelyzetekben is a lakásvásárlást választották a háztartások amikor egyébként (egy jól működő lakásrendszerbeli) lakásbérlet a háztartási életciklushoz való rugalmasabb alkalmazkodást tett volna lehetővé.

A háztartások a hiteltörlesztés terheinek növekedésére (ami részben a törlesztés növekedése miatt, vagy a jövedelem csökkenése miatt léphet fel) elvileg többféleképpen reagálhatnak. Az első racionális válasz a hiteltörlesztés nehézségeire az alkalmazkodás, ami egyrészt a háztartások gazdálkodásának átstrukturálását jelentheti, jövedelemszerzési lehetőségek növelését, vagy a családi/baráti segítség igénybevételét. A második választípus csoportjába még mindig az 'aktív' típusú válaszok tartoznak, mint amilyen a lakás értékesítése, és a hitelek egy összegben való törlesztése, kisebb értékű lakásba költözés, vagy lakásbérlet igénybevétele vagy rokonokhoz való költözés. A harmadik megoldás – mely már a válaszra való képtelenséget, a stratégia kidolgozásának "feladását" mutatja - a végrehajtási eljárás lefolytatása.

Jelentős probléma, ha a családok nem reagálnak időben, igyekeznek nem szembe nézni a háztartás csökkenő fizetőképességével. A kutatás eredményei mutatják, hogy a kulturális adaptációs képesség abban is megnyilvánul, hogy egy háztartás képes felismerni, milyen fontos szerepe van az időben történő reakciónak. Míg az alacsonyabb státusúak kevésbé képesek átlátni a helyzetet és ennek megfelelő válaszok között aktívan választani, gyakran csak későn vagy egyáltalán nem válaszolnak (lefagynak). A hitelhátralékok tehát bizonyos esetben azért válhatnak megoldhatatlan problémává mert az adósok későn reagálnak.

Interjúink tanúsága szerint a háztartások a hiteltörlesztés terheinek növekedésére (ami részben a törlesztés növekedése miatt, vagy a jövedelem csökkenése miatt léphet fel) elvileg többféleképpen reagálhatnak, attól függően, hogy mennyire tudják a rendelkezésükre álló eszközöket (családi segítség, munkaerőpiaci pozíció, a kormány által meghirdetett programok és a fogyasztás szabályozása) felhasználni. A stratégiai sikeresség, a helyzethez való alkalmazkodási képesség szerinti csoportosítás alapján a következő csoportokat találtuk:

- **Nyertes** – Az első csoport középosztályi pozícióban volt a hitel felvételekor. Helyzete a válság által sem volt igazán veszélyeztetve. Ugyanakkor –természetesen - a csoport nagy része tudatosan élt a rendelkezésre álló eszközökkel (pl. végtörlesztés), bár ezek nélkül is meg tudta volna oldani a helyzetét. Az állami segítséggel jól járt és akár egy kicsit feljebb is léphetett a fogyasztás által meghatározott társadalmi térben. Aki lemaradt erről a lehetőségről, az bizonyos értelemben vesztesnek érzi magát a többi hasonló státusú, de a kínálkozó lehetőségekkel hatékonyabban élőhöz képest.
- **Küzdő** – Középosztályi pozícióból induló csoport, bár rendszerint az előbbinél kevésbé jó helyzetű. Ez részben abban is megnyilvánul, hogy családi segítségre kevésbé támaszkodhat. A válság hatására munkaerőpiaci pozíciója is gyakran gyengül. Ennek ellensúlyozására viszont az informális gazdaságban rendszerint talál kiegészítő jövedelmet. Gyakori, hogy az egész családdal, jobb munkahelyet találva külföldre költözik. Lehetőségei szerint él a kormányzati intézkedésekkel, ám döntései gyakran ad hoc jellegűek. Visszafogja fogyasztását, esetleg eladja a lakását és kisebb, albérletbe költözik. Nehezen, de megőrzi középosztályi helyzetét, bár kissé lecsúszhat.
- **Lesüllyedő.** Középosztályi-alsó középosztályi pozícióból indul. A hitel felvételéhez gyakran használt családi segítséget (más családtag lakására került jelzálog), ezért hátralékosság esetén rossz helyzetbe sodorhatja a tág családot több évre. Jellemző a munkahelyvesztés. Az informális gazdaságban itthon nem sikeresek, gyakori, hogy a külföldön feketén dolgozik a családfő, hogy a megemelkedett törlesztő-részletet fizetni tudja. Jellemző a fogyasztás visszafogása, összeköltözés a rokonokkal, vidékre költözés az olcsóbb élet miatt. A bérléstől gyakran vonakodnak, a lakástulajdonhoz ragaszkodnak – ez jelzi korábbi pozíciójukat -, melytől nem akarnak megválni. A programokat nem értik, próbálnák kihasználni a lehetőségeket, de nem sikeresek. Gyakori, hogy figyelik a civil szervezetek munkáját, innen informálódnak, de nem vesznek részt aktívan. A csoporthoz tartozók nem tudják középosztályi- alsó középosztálybeli pozíciójukat megőrizni – lejjebb, hosszabb távon, akár szegénységbe is süllyedhetnek. Ez a legheterogénebb csoport, akinek helyzete gyorsan változhat, akár néhány hónap alatt léphet be és ki a szegénységből.



- **Vesztes.** A csoporthoz általában olyanok tartoznak, akik a hitel által kaptak lehetőséget arra, hogy a középosztályi fogyasztási szintre emelkedjenek. Ezt a változást pozitívan élték meg, ragaszkodnak hozzá, és nem akarják elfogadni, hogy a helyzet tarthatatlan. Lakásukhoz az irracionalitás határát súrolva is ragaszkodhatnak, a bérletet teljesen elutasítják. Helyzetükben a további radikális változást a munkahely esetleges elvesztése okozta. A munkanélküli létből az informális gazdaság segítségével sem tudnak kitörni: nem találnak munkát. Gyakran nem csak a hitellel, hanem a közüzemi számlákkal is hátralékba kerülnek. A fogyasztásukat nem akarják és nem tudják visszafogni. A programokat nem értik, nem látják át, informális csatornákon keresztül próbálnak tájékozódni. Sokszor a radikális mozgalmak felé sodródnak. Gyakran érzik úgy, hogy joguk van ahhoz hogy valakik, a társadalom, a kormányzat, stb megmentse őket. Sodródnak amíg ki nem lakoltatják, el nem árverezik a lakásukat.

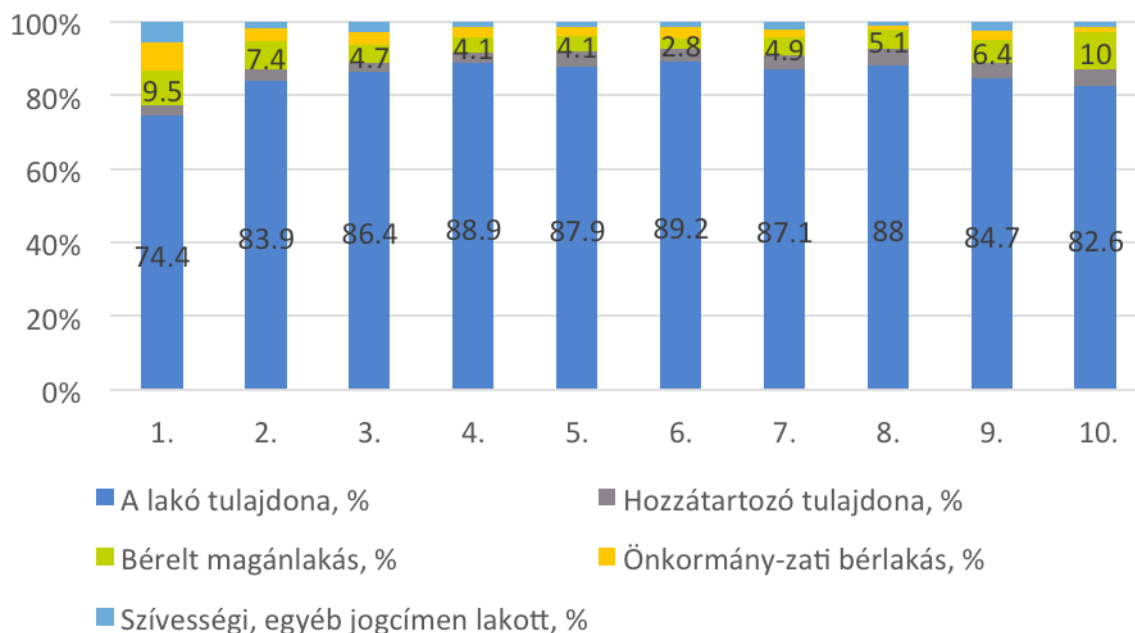
Az elmúlt években megjelenő új állami beavatkozások egy része bizonyos típusú stratégiák felé tolt a háztartásokat általában a nélkül, hogy a háztartások ennek hatását mérlegelni tudták volna. Mindezek miatt ezek a beavatkozások bizonytalan légkört teremtettek, és konfliktusokat gerjesztettek.

Az állami mentőövek nagy hányada nem a legrosszabb helyzetben lévő családokat célozta meg és érte el, hanem a középosztályi családokat, akiknek jelentős része e segítség nélkül is kezelni tudta volna a helyzetet. Ezek a családok nyertesként kerültek ki, és igen gyakran megerősítették társadalmi pozíciójukat.

A leginkább bajban lévő háztartások számára az intézkedések azt az üzenetet közvetítették, hogy 'meg fogják őket menteni'. Aminek eredményeképpen ezen háztartások egy része egyre inkább azt kezdte érezni, hogy nem felelős a helyzetért, és joga van ahhoz, hogy jelentős külső segítséget kapjon. Az általános tendencia ugyancsak ezen a téren az, hogy a rosszabb helyzetű, kiszolgáltatott lakáshiteleseket a rendszer még kiszolgáltatottabb helyzetbe sodorja.

A fiatalok helyzetének vizsgálatakor egy új fogalmat, a 'generation rent'-et állítottuk a középpontba: az az új nyugat-európai fiatal felnőtt generációt, melynek a jelenlegi gazdasági környezetben hosszabb távon sincs esélye saját lakást vásárolni. Korábbi kutatásokból már tudjuk, hogy a hazai lakásszerzési gyakorlatban a magántulajdon szerzése kiemelt helyet foglal el. A bérlakás- konstrukció és annak társadalmi elfogadottsága a rendszerváltás környéki privatizációval szinte teljesen megszűnt. Az interjúink is alátámasztják, hogy a devizahitelekkel megkönnyített saját lakásvásárlás még tovább erősítette a magántulajdon jelentőségét.

Lakáshasználat jogcíme egy főre eső jövedelmi tizedenként,  
%



Forrás: KSH (2016) Miben élünk?

Az utóbbi években ugyanakkor megjelent egy olyan fiatalabb generáció, mely helyzeténél és világlátásánál fogva nyitottabb a bérlakások felé. Egyrészt gazdasági helyzete miatt nincs módja saját lakást vásárolni. Bár a saját tulajdonú lakás megszerzésének segítése a lakáspolitikai alappillére, ez a generáció vagy kívül esik a támogatási formákon, vagy nem hajlandó lakásért gyermeket bevállalni. Az önálló életkezdés – egyéb más okokon túl – a lakhatási formák átalakulása miatt is későbbre tolódik. A szülőktől való elköltözés ideje a rendszerváltást megelőző időhöz képest jelentősen későbbre tolódott; míg 1998-ban 25 év volt, majd évekig e szint körül stagnált, 2015-re felemelkedett 27,4 évre. Ráadásul a felnőtt lakosság körében az utóbbi bő évtizedben a költözések között jelentősen nőtt a magánbérlakásba költözés: 2003: 10,8%, 2015: 27,9% (KSH, 2016)

Másrészt a fiatalok nemzetközi tapasztalataik és a magánbérlakások számának növekedése miatt másként tekintenek a bérlakásban élésre; az általános vélekedéshez képest kevésbé fontos szempontnak tartják annak státuszjelző funkcióját (legalábbis bizonyos életkorig). A survey adatai szerint, a bérlakásban élő 18-35 éves fiatalok 36%-a azért bérelnek lakást, mert élethelyzetüknek ez felel meg leginkább; és 40%-a évtizedekig is biztosan választaná a bérlakást, 29% pedig talán el tudná képzelni ezt.

*„A bérlakás előnye, hogy nem kell akkora tőke, mint egy saját lakáshoz, szinte azonnal költözhető, rugalmas. Nem kell kölcsönt felvenni hozzá. Sokkal kevesebb papírmunkával jár, mint egy saját tulajdon.” (25 éves interjúalany)*

A jelenleg megfigyelhető új (részben ingatlanpiaci) folyamatokkal összefüggésben a kutatás anyagainak másodlagos feldolgozása a közeljövőben újabb lényeges összefüggésekre irányíthatja a figyelmet.

### **III. A kutatás eredményeiből született publikációk és konferencia-előadások tématerületek szerint**

A kutatás eredményeit több tanulmányban publikáltuk, azonban több kutatási eredmény még nem jelent meg, mert vagy publikációra előkészített, de még kézirat formájában van, vagy már review alatt van valamelyik külföldi folyóiratnál; ezeket a publikációkat, kéziratokat publikációként jelenítjük meg.

A publikációs stratégiánk kialakítását két tényező határozta meg: 1) a kutatási tervnek megfelelően haladva az első eredmények minél előbb publikálásra kerüljenek 2) a nemzetközi publikációs piacon legjobban eladható eredmények minél gyorsabb bemutatása konferencián és az ott elhangzott megjegyzések alapján a paper átdolgozása majd beadása nemzetközi folyóirathoz. E mellett a publikációk elkészültét két tényező befolyásolta jelentősen: 1) az adatok hozzáféréseinek nehézségei (KSH, illetve a survey adatok, interjúk felvételének időigényessége), 2) a téma komplexitása, az országos – lakáshitellel, eladósodott háztartásokkal kapcsolatos – politika, policy változása (pl. CSOK bevezetése, hitelezés ismételt megindulása).

Mindezek miatt az itt felsorolt tanulmányok, konferencia paperek és kéziratok csak az aktuális eredményeit adják közre a kutatásnak. A következő 1-1,5 évben szándékunk szerint még további tanulmányaink fognak megjelenni a témában.

#### ***Megjelent tanulmány:***

A. Csizmady, J. Hegedüs, Gy. Nagy: *The effect of GFC on tenure choice in a post-socialist country*, The International Journal of Housing Policy, 2017

Hegedüs, J. and Nagy, Gy: *The effect of GFC on tenure choice in a post-socialist country*, Urban Studies (special issue), 2016

Adrienne Csizmady, József Hegedüs: *Hungarian Mortgage Rescue Programs 2009-2016*, In: Hanna Augustyniak; Jacek Łaszek; Krzysztof Olszewski; Joanna Waszczuk (szerk.) (szerk.) The Narodowy Bank Polski Workshop: Recent trends in the real estate market and its analysis: 2015 edition Volume 1. Warsaw: Narodowy

Hegedüs, J. and Somogyi, E.: *Moving from an authoritarian state system to authoritarian market system (Housing Finance Milestones in Hungary between 1979 and 2014)*, Christine Whitehead and Jens Lunde (eds): *Milestones in European Housing Finance*, 2015

### ***Koferencia előadás / paper***

Csizmady Adrienne - Kőszeghy Lea: MSZT "Modernitások" konferencián a Tér-Település-Társadalom szakosztály keretében workshopot szerveztünk: "*Lakásutak a rendszerváltás után*" címmel, ahol 7 előadás hangzott el a témában.

Csizmady Adrienne és Hegedüs József: *A családi háttér és a munkaerő-piaci pozíció szerepe a fiatal háztartások lakásstratégiájában, a hitelválság után*. MSZT éves konferenciája, október 24-26., Budapest, 2017

Csizmady Adrienne - Kőszeghy Lea: *Bérlői generáció egy tulajdonorientált lakásrendszerben*. MSZT éves konferenciája, október 24-26., Budapest, 2017

Csizmady, A. and Hegedüs, J.: *Is there a shift in tenure preferences after the Great Recession? The case of Hungary*. ENHR Conference: Affordable Housing for all. Tirana, 4-6 September, 2017

József Hegedüs: *The structural and institutional factors explaining households' coping strategies following the mortgage crisis of 2008 (Keynote speech)*, Narodowy Bank Polski Workshop Recent trends in the real estate market and its analysis. 5–6 November 2015,

Csizmady, A. and Hegedüs, J.: *The structural and institutional factors explaining households' coping strategies following the mortgage crisis of 2008*. ENHR Seminar, Brussels October 22nd 2015,

József Hegedüs and Adrienne Csizmady: *Structural and institutional factors explaining households; coping strategies following the crisis in 2008*, ENHR 2015 conference Lisbon, 2015

Csizmady Adrienne: *Households' coping strategies under financial pressure*, In: *Central and Eastern Europe 25 years after – in a comparative perspective: MRI and Central Europe in a 25 year perspective*. Budapest, Magyarország, 2014.11.02-2014

***Publikálás előtt álló (beadott), vagy publikálásra előkészített kéziratok tanulmányok***

Csizmady Adrienne – Hegedüs József: *A lakáshitel szerepe a társadalmi struktúra alakításában, 2017* (Kézirat)

Csizmady, A. and Hegedüs, J.: *Hungarian Mortgage Rescue Programs 2009-2016* (Kézirat)

Csizmady Adrienne – Hegedüs József: *A háztartások alkalmazkodása a hitelválság következményeihez: strukturális, intézményi és egyéni tényezők* (Kézirat)

Az eredményeinek publikálása az elővetkező években tovább folytatódik. A PI tervezi az eredményeket a későbbiekben a folyóirat cikkek mellett kötet formájában is megjelentetni. Cél, hogy a kutatás eredményeit más kutatások eredményeivel összevetve egy tágabb vidékszociológiai kontextusban is bekerüljenek. A kutatás során összegyűjtött anyagok erre megfelelő lehetőséget biztosítanak.