

**NYUGAT-MAGYARORSZÁGI EGYETEM
KÖZGAZDASÁGTUDOMÁNYI KAR
GAZDASÁGI FOLYAMATOK ELMÉLETE ÉS GYAKORLATA
DOKTORI ISKOLA
PÉNZÜGYI ALPROGRAM**

Doktori (PhD) értekezés tézisei

***JELZÁLOGHITELEZÉSI RENDSZEREK ÉS A LAKÁSPOLITIKA
KAPCSOLATÁNAK BEMUTATÁSA, NEMZETKÖZI
ÖSSZEHASONLÍTÁS***

**Készítette:
Huszár Lilla**

**Sopron
2006**

Doktori Iskola: Gazdasági folyamatok elmélete és gyakorlata Doktori Iskola (vezető: Prof. Dr. habil. Gidai Erzsébet DSc)

Program: Pénzügyi Alprogram (vezető: Dr. habil. Báger Gusztáv CSc)

Tudományág: Közgazdaságtudomány

Témavezető: Dr. habil. Báger Gusztáv CSc



1 BEVEZETÉS

1.1 A téma aktualitása, jelentősége

A jelzáloghitelezés Magyarországon ma a bankszektor egyik legsikeresebb szegmense. Az Európai Unióban és Amerikában is jelentős szereppel bír, hiszen a lakosság nagyon magas arányban eladósodott, amelynek legnagyobb részét a hosszú lejáratú jelzáloghitelek teszik ki. A lakáshitelek minden országban szoros kapcsolatban állnak az állam lakáspolitikájával. A lakáshoz jutás kérdése mindig is központi szerepet töltött be, tölt be és fog betölteni, a mindenkori kormányok jóléti rendszerük elemeként nagy hangsúlyt fognak helyezni a lakáspolitikára, mint az állampolgárok támogatásának eszközére.

Jelen tanulmányban a jelzáloghitelezésnek az eszközoldalára, azaz a jelzáloghitelekre és azok fajtáira fektetek hangsúlyt, a finanszírozási oldal kisebb hangsúlyt kap, amelyen belül a jelzálogbanki modellek és a jelzáloglevelek kerülnek a fókuszba. Mivel a két oldal szoros kapcsolatban áll egymással, ezért csak összefüggő egészében vizsgálható a rendszer. A tanulmány tehát a jelzáloghitel-finanszírozásra fókuszál, a jelzáloglevelekre csak a hitelezéssel és az ezzel összefüggő jelzáloglevél-piaci tendenciákkal kapcsolatban foglalkozik. Bemutatásra kerül a lakáshitelek és a jelzáloglevél fedezetű hitelek különbsége, illetve az ehhez kapcsolódó lakáspolitikai eszközrendszer.

A tanulmány egy összehasonlító elemzés az országok jelzáloghitel-piacai között és az alkalmazott lakástámogatási eszközeik között. Főbb trendek a 90-es évek elejéről, részletező elemzés 95-től napjainkig (2005). Általános összehasonlítás az egyes országok között hazánk számára adaptálható példa keresésével.

Mivel bonyolult összetett feladat az elemzés, ezért csak bizonyos részeket emelek ki részletesen, azokat, amelyeket fontosnak vélek bemutatni a megbízható kép kialakításához. Mivel nincs két egyforma gyakorlatot folytató ország a lakáspolitikai területén, ilyen terjedelmű munkába nem is férne bele a teljes összehasonlítás. Csak néhány szerintem nagyobb jelentőséggel bíró példát emelnék ki. Inkább az európai országokra összpontosítottam a figyelmemet, és csak példaként emeltem ki egy-egy más földrésről általam fontosnak vélt államot.

1.2 Célok és hipotézisek

Értekezésem tárgya az általános lakáspolitikai eszközök és lakáshelyzet vizsgálata kiegészítve az egyik jelentős szereppel bíró finanszírozási oldallal, vagyis a jelzáloghitelezéssel. A téma kimerítő elemzése jelentősen meghaladja egy disszertáció kereteit, ezért a doktori kutatás kereteinek és saját

lehetőségeim korlátainak figyelembevételével alakítottam ki célkitűzéseimet, amelyek a következők:

Az értekezés célja, hogy összehasonlító információkat gyűjtsön a lakáspiacról. A kutatás az euró zóna és az újonnan csatlakozott közép-kelet európai országokra terjedt ki, egy országok közötti összehasonlító elemzés.

Tanulmányomban az államok között meglévő lakáspolitikai és az ehhez kapcsolódó jelzáloghitel-piaci eltéréseket elemzem, rávilágítok az eltérések főbb okaira. A téma kérdéseit vizsgálataim során csoportokra bontom meghatározott jellemzők szerint. Ennek során a választott témák szerint az országok gyakorlata és jellemzői közötti eltérések és hasonlóságok bemutatására helyezek hangsúlyt. Elsősorban az európai országokkal hasonlítom össze a magyar lakáspolitikai gyakorlatot. Az újonnan csatlakozott államokra is kitérek, hiszen a rendszerváltozás után ezekben az országokban történt az Európában valaha volt legjelentősebb váltás, többek között a lakáspolitikai terén is, illetve az Európai Unió lakáshelyzetével összehasonlítva jelentős elmaradással szembesülnek.

A kutatás célja egy átfogó kép kialakítása volt az európai lakáspolitikai és jelzáloghitelezési rendszerekről, illetve annak bebizonyítása, hogy a vizsgált két terület (jóléti politika és pénzpiac) egymással ugyan szoros kapcsolatban áll állami szinten, de európai uniós szinten egy rendkívül lassú közeledési folyamat jellemzi a vizsgálat tárgyát. A jelzáloghitel-piacra néhány közös direktíva, ajánlás közvetetten hatást gyakorol ugyan, de rendkívül változatos képet mutat e terület, ez az egyetlen pénzügyi piac, ahol a harmonizáció még gyerekcipőben jár. A lakáspolitikát pedig államonként rendkívül különböző eszközök, célok és szabályok jellemzik.

Az értekezés célja volt még az említett rendszerek magyarországi gyakorlattal való összevetése, hazánk számára a követendő út felvázolása, a jelenlegi lakáspolitikai és finanszírozási gyakorlat buktatóinak feltérképezése, és ezek felszámolására javaslatok tétele. Illetve annak bemutatása, hogy a lakástámogatások hatással lehetnek a jelzáloghitel-piacokra, különösen azon országokban, ahol lakáshiány jellemző, illetve ahol a lakásállomány leromlott.

1.3 Módszer és anyag

A téma összetettsége megkövetelte, hogy a vizsgálatokban többirányú módszereket alkalmazzak. Ennek megfelelően a kutatás főbb módszerei az alábbiak voltak:

- Az európai uniós tagállamok, köztük a hazai jogszabályok áttekintése, a tagállamok gyakorlatának vizsgálata, összehasonlító elemzése, jogszabáylelemzés
- A külföldi és a hazai szakirodalom önálló, kritikai feldolgozása.

- A témában jártas elméleti és gyakorlati szakemberekkel viták, véleménycserék alapján új összefüggések keresése.
- Teoretikus elemzés, amely a megszerzett információk rendszerezését és elemzését, a következtetések kimunkálását célozta.
- Tudományos előadások tartása, amelyek a felkészülés, majd az előadások utáni kérdések révén bizonyos problémákat új megvilágításba helyeztek, rávilágítottak egyes, még hiányzó kutatandó kérdésekre.

Vizsgálataim során legnagyobb hangsúlyt az Európai Unió tagállamaira fektettem. Két fő csoportra bontható a vizsgált országok halmaza:

- a fejlett piacgazdasággal rendelkező európai országok és
- a volt szocialista országok.

Az európai országok mellett a teljesség igénye nélkül az észak-amerikai gyakorlat is megemlítésre kerül a témában betöltött jelentős szerepe végett.

Az országok közötti összehasonlítás alapját képező főbb indikátorok:

Demográfia:

- népességszám és annak változása,
- vándorlás,
- népesség előregedési folyamata,
- háztartások számának változása.

Lakásügy:

- Lakástulajdonosi arány,
- Egy ingatlanra jutó lakások száma,
- Ingatlanok átlagos alapterülete,
- Lakásépítések üteme,
- Meglévő lakásállomány.

Jelzáloghitel-piac:

- Hitelállomány nagysága és változása,
- LTV ráta,
- Szabályozottság,
- Hitelkamatok nagysága, kamatozás típusai,
- Egyéb hitelkondíciók (előtörlesztési díj, THM, egyéb felszámított díjak),
- Kihelyezett hitelállomány/GDP aránya,
- Kínált termékek skálája.

Lakáspolitikai:

- Lakáspolitikai kiadások/GDP aránya,
- Lakáspolitikai alapvető és részletes céljai,
- Főbb eszközök: (bérlakásszektor, illetve lakástulajdonosok esetében is),
 - o Közvetlen
 - Központi kormányzati vissza nem térítendő támogatások
 - Helyi önkormányzati támogatások
 - A támogatások alanyai (állampolgár, építő cégek, bankok, önkormányzatok, stb.)
 - Kormányzati építési projektek
 - o Közvetett
 - Adókedvezmények
 - Kedvező környezet teremtése (szabályozás, törvényhozás, piaci mechanizmusok működése)
 - o Más szempont szerinti csoportosításban a lakáspolitikai eszközei:
 - Keresleti oldali eszközök
 - Kínálati oldali eszközök
 - Eszközoldali támogatások
 - Forrásoldali támogatások

Az információgyűjtésben nehézséget okozott, hogy a lakásstatisztika területén még nem alakultak ki egységes elvek nemzetközi szinten. Szükséges lenne egy standard felállítása a lakásszektor statisztikája területén az EU országok között. A régi EU tagok között már rendelkezésre állnak a 90-es évekig visszamenőleg többnyire egységes elvek szerint összegyűjtött statisztikai adatok, de az újonnan csatlakozott országok esetében más szisztéma szerint történik a lakásstatisztikai adatfelvétel, több területről egyáltalán nincsenek rendelkezésre álló felmért adatok. Sokszor már az alapfogalmak (lakás fogalma, szobák száma, lakástípusok, lakáscélú közkiadások elemei, stb.) is különböznek. Szükséges lenne európai szinten egységesíteni az adatfelvételt, amelyhez azonban az alapfogalmak azonos tartalmának egyezőségére is hangsúlyt kellene fektetni.

A dolgozat felépítése az elméleti háttérrel kezd, bemutatásra kerül a lakáspolitikai, mint a jóléti állami funkciók eleme, az állami költségvetésben betöltött szerepén keresztül, majd a jelzáloghitelek helye a hitelezésen belül. Ezt követően a jelzáloghitelezés gyakorlatára, szabályozására térek ki, illetve nemzetközi összehasonlítást készítek a jelzáloghitel-piacokról. Ezután a lakáspolitikai országok közötti összevetése következik. Végezetül következtetéseket vonok le a nemzetközi gyakorlat alapján hazánk lakáspolitikai rendszerére vonatkozóan, és javaslatokat teszek annak fejlesztésére.

2 KÖVETKEZTETÉSEK

2.1 Európa

- 1) A jelzáloghitel-piac az egyetlen pénzügyi piac az Európai Unióban, ahol a még nem alakult ki egységes szabályozás. Ennek egyik oka, hogy e piacok jelentős részét a lakáshitelek teszik ki, amelyhez minden országban saját történelmi hagyományai alapján kialakult lakáspolitikák kapcsolódnak. Mivel ez utóbbit is kis lépésekkel és hosszú idő alatt lehet megváltoztatni, a jelzáloghitel-piacokra is lassú közeledési folyamat vár.
- 2) A jelzáloghitel-piacok liberalizációja nagyban megnövelte a jelzáloghitel-termék típusok számát, és szinte lehetetlenné tette, hogy tipikus termékekkel lehessen jellemezni a piacokat. Ahelyett, hogy hasonlóvá válnának a jelzáloghitel-piaci termékek, inkább egyre nagyobb számú variáns jelenik meg a belőlük (a szerződések tekintetében). Így a kamatlábak változása már nemcsak az egyes országokra hat különbözően, hanem az egyes háztartásokra is.
- 3) Mivel a háztartások többnyire nettó hitelnyújtók, tipikusan nyerne az, ha a kamatlábak nőnek, habár néhány nagyon eladósodott háztartásnak számos problémával kell szembenéznie.
- 4) A lakáspolitikák mind a mai napig nagyon különbözőek az Európai Unió tagállamaiban. Ezen a területen még nem indult meg a harmonizációs folyamat, minden országban saját történelmi hagyományokra épült eszközrendszerrel alkalmaznak a kormányok, ezek hirtelen megváltoztatása sokkhatást fejtene ki a lakás- és jelzáloghitel-piacokra. A lakáspolitikák területén nem várható gyors előrelépés a jogszabályi harmonizáció területén.
- 5) Általában a kormányzatok kivonulnak a lakásszektorból, csökken az e célra fordított támogatások mértéke. Az eszközök, és a célok tekintetében egyre inkább előtérbe kerül a megfelelő, stabil és kiszámítható makrogazdasági környezet megteremtése, közvetett módon támogatják a jelzáloghitel-piacokat. A lakáspolitikák szociálpolitikai elemeinél egyre inkább az alacsonyabb jövedelmű háztartások támogatására helyeződik a hangsúly. Csökkenés figyelhető meg a lakáscélú közkiadásoknál az EU országokban, a politikai hozzáállás az egyre célzottabb költségek irányába változik.
- 6) Nemzetközileg jelentős mértékű lakáshitel-tőke kiáramlás figyelhető meg a lakásárak növekedésének hatására, ez a tőke megnövekedett likviditási forrás formájában vagy a fogyasztást növeli, vagy más megtakarítási formákba áramlik a pénz.
- 7) Diverzifikált, sokszereplős piacok a jelzáloghitel-piacok, a határon átnyúló tranzakciók aránya alacsony, e területen nem lehet kihasználni a méretgazdaságosságokból eredő előnyöket.

- 8) A gazdasági növekedés üteme egyenes arányosságban áll a lakáspiac fejlődésével. Általánosságban megállapítható, hogy egy alacsonyabb ütemű de fenntartható gazdasági növekedés nagyobb hatással van a lakáspiac fejlődésére, mint egy akár kétszámjegyű gazdasági növekedési ütem, mely tartósan semmi esetre sem tartható fenn, illetve nehezen előre jelezhető. Lásd Spanyolország és Írország példáját. Nem teljesen egyértelmű a gazdasági növekedés, a lakáspiac fejlődése és a lakásárak közötti kapcsolat. Az íreknél a 90-es évek során két számjegyű gazdasági növekedéshez sem tartozott erőteljes ütemű lakáspiac és lakásár növekedés. A spanyoloknál pedig kb. 2,5%-os növekedéshez is az társult. Ennek az lehet az oka, hogy a spanyoloknál egy kisebb ütemű, de fenntartható fejlődés eredményezte a lakáspiaci fejlődést, ahol megvolt a bizalom az emberekben, mertek hitelt felvenni, az íreknél pedig a mai napig nem jelezhető előre a növekedés mértéke.
- Egy viszonylag állandó ütemű fenntartható fejlődés mellett az életszínvonal nő az országban, illetve mind a pénzügyi szektor, mind pedig a lakosság részéről kialakul egy bizalom, megnő a vásárlói kedv, mind a finanszírozási (jelzáloghitel) piacon, mind pedig az építési piacokon, illetve a pénzügyi intézmények és közvetítők a stabil piacon, és az adósok fizetőképességében bízva növelik hitelkihelyezésük mértékét. A stabilan fejlődő gazdaság, a növekvő verseny a piacon csökkenteni fogja a kamatokat, amely a finanszírozási kereslet és források növekedésén keresztül a lakáspiac növekedéséhez vezet.
- A hosszú távú gazdasági fejlődés és a lakáspiac között szoros kapcsolat van. Egy jól működő lakáspiac hasznot hoz a gazdaságnak és fordítva.
- 9) A demográfiai folyamatok jelentős hatással bírnak a lakásrendszerre. Új lakást inkább a fiatalabbak építenek, ezért várhatóan csökkenni fog az építések száma – ez véd az újabb ciklusok kialakulásától -, az idősebbek már tökével rendelkeznek, minőségi, egyedi igények szerinti építkezések várhatóak tőlük. A kereslet szerkezete átalakul. Nő a kisebb lakások iránti igény, hiszen idősebb korban, gyermekek nélkül kisebb lakás is elég. És várhatóan nőni fog a külföldiek általi építkezések aránya az országok közötti vándorlások következtében. Az Európai Unión belül az állampolgárok bármely országban igénybe vehetik a lakástámogatásokat, ha teljesítik a jogosultsági feltételeket. Mivel csökken a gyerekszám, 20-30 éven belül csökkenésnek indul a lakáspiaci kereslet. Aki gyereket vállal az is idősebben teszi, mert kiszámíthatatlan a munkapiac, sokáig tanulnak a fiatalok és magas a munkanélküliség. A társadalom előregedése megindul. Az idősebbek és a kisebb családok kisebb alapterületű lakások iránt érdeklődnek, így várhatóan csökkenni fog a lakások átlagos alapterülete. A demográfiai hatásokat mérsékelheti, hogy a nagycsaládok számának csökkenésével, felbomlásával átmenetileg nőhet a lakáskereslet a háztartások számának növekedéséből kifolyólag.

- 10) Nyugat-Európában a sűrűn lakott városokban az építési telkek megszerzése is gondot okoz, nehéz a termőföldből újabb részeket kiszakítani, ezért túlkeresletes, magas árakkal dolgozó ingatlanpiacok jellemzőek. A telekhiány is az ingatlanok alapterületének csökkenése irányába hat, és ennek következtében strukturális lakáshiány alakul ki. A fejlett államokban a minőségi igények kielégítésére terelődött a hangsúly. A kelet-európai országokban telket szerezni még szabadon lehet, de még a mennyiségi igények kielégítése a kulcstényező. Az alacsony jövedelmi szint miatt (PTI index) a házak, lakások megengedhetősége nagy problémát okoz.
- 11) A jelzáloghitelekkel megvalósított beruházások multiplikátor hatása az egész gazdaság életét felpezsdítheti.

2.2 Magyarország

- 1) *A magyar jelzáloghitel-piacon a kamatszint magas.* A jelzáloghitelek magas fedezettségi szintjéből adódó alacsony kockázat nem indokolja a magyarországi magas kamatszintet (10-12% I/9-10. melléklet). A bankok óvatos üzletpolitikát folytatnak, bár az is igaz, hogy az országban az általános kamatszint magas. E tekintetben Görögországra hasonlítunk, amely egészen a 90-es évekig magas inflációval rendelkezett. Az inflációcsökkentési cél miatt a kamatszint csökkentése háttérbe szorult, csak az infláció alacsony szinten történő stabilizálását követően fordult a figyelem a kamatszintre. Az euró bevezetésekor is 10% volt az átlag kamatszint. Az ezt követő hirtelen kamatesés az euró-bevezetés stabilizáló hatásának volt köszönhető. A görög példa alapján nálunk is hasonló folyamat várható. Amíg az inflációt nem sikerül alacsony szinten stabilizálni, csak kis mértékű kamatcsökkenés várható. Az európai uniós kamatszintet rövid időn belül csak akkor tudjuk elérni, ha az euró bevezetésre kerül hazánkban is.

A fejlett, rugalmas, jól működő jelzáloghitel-piac követelménye az alacsony kamatszint. A jelzáloghitel-kamatok optimális mértéke 6% lenne hazánk számára a jelenlegi 12%-kal szemben. (Piaci, nem támogatott kamatok)

- 2) *A magas kamatszint következtében alacsony a jelzáloghitelek aránya.* A jelzáloghitel/GDP aránya mutató értéke hazánkban alacsony. A 2001-től meginduló lakástámogatási rendszer nagy lendületet adott a jelzáloghiteleknek, 1998-tól 2003-ig megnyolcszorozódott a hitelállomány. A GDP arányos mutató már mérsékeltebb növekedést mutat (4-szerest), hiszen a bruttó hazai termék is ez időszak alatt a gazdaság fellendülésének köszönhetően gyors ütemben nőtt. E mutató tekintetében messze elmaradunk az EU országaihoz képest. Itt is a görögországihoz hasonló folyamatot figyelhetünk meg. A görögöknél az említett

kamatcsökkenés lendítette fel a hitelpiacot. Nálunk is hasonló folyamat várható, ha a kamatok csökkenésnek indulnak.

Nyugat-Európában a legalacsonyabb rátával rendelkező országokban is legalább 20% körüli érték jellemző. Bár az említett lakástőke kiáramlási folyamat több országban is hozzájárul a hitelállomány növekedéséhez. A legtöbb európai uniós országban a jelzáloghitelek olcsó, biztos forrást jelentenek nemcsak a lakhatási feltételek megvalósításának finanszírozására, hanem a kisvállalkozói szektor is épít a lakással fedezett jelzáloghitelekre, mint finanszírozási alternatívára. Ezáltal többszörösen is érvényesül e hitelek gazdaságra gyakorolt multiplikátor hatása. Nemcsak az építőipari szektor fellendítésén keresztül, hanem a kisvállalkozói szektorban történő beáramlásán keresztül is.

- 3) *A lakástámogatások aránya a GDP-hez mutató értéke is alacsony hazánkban.* Az új lakástámogatási rendszer bevezetése után egy évvel 2002-ben, amikor a támogatásokat a használt lakásokra is kiterjesztették indult növekedésnek a mutató. 2004-ben érte el az 1%-os értéket. Ezt a szintet mindenképpen tartani kellene. Igaz, hogy a fejlett európai országokban az utóbbi években csökkenő tendencia figyelhető meg a támogatások GDP arányos mértékében, de ezeknek az országoknak a többségében a lakáshiányt már leküzdötték, a lakóingatlanok jó minőségű, új vagy felújított állapotúak. A piaci kereslet az egyedi igények kielégítése terén indult növekedésnek, ahol a tőkével már rendelkezők jelennek meg, akik a támogatások segítsége nélkül is meg tudják valósítani saját elképzeléseiknek megfelelő lakhatási feltételeiket. Az újonnan csatlakozott országokban a leromlott lakásállomány, és a több országban is még mindig jellemző lakáshiány miatt elengedhetetlen a lakástámogatások növelése, vagy legalább csökkenésének megakadályozása. A lakáspolitikai fejlesztéseknél az egyes országok magukra vannak utalva, egyelőre erre a célra nem vehető igénybe semmilyen uniós forrás, a közeljövőben sem várható változás e téren, így mindenképpen jelentős szeletet fog kihalítani a jövőben is az államháztartás pénzeszközeiből a lakáspolitikát.

A lakástámogatások terén hazánkban is az egyre célzottabb költségek irányába kellene elmozdulni, mint ahogyan azt a nálunk jobb makrogazdasági helyzetben lévő országok is teszik, hatékonyra kell tenni a szubvenciókat.

Sajnos hazánkban az államháztartás kiadásainak választási ciklusokhoz igazodó ciklikussága a lakáspolitikában is érezteti hatását. A kormányváltások során mind a lakáspolitikai eszközök, mind pedig pénzügyi forrásainak mértékében váltások jellemzők. A lakosság számára nincs egy stabil, kiszámítható, hosszú távú rendszer, amelyre nagy szükség lenne egy olyan vagyontárgy esetében, amelynek megléte létfontosságú az ember számára,

létrehozása vagy megvásárlása pedig évtizedeken átívelő jövedelem-felhasználást igényel, és több nemzedéken átnyúló „szolgáltatást” nyújt az ember számára.

- 4) A hitelfedezettség mértéke alacsony. A jelzáloggal terhelt ingatlanok értékének kis részért (50%) veszik figyelembe fedezetként. Ennek értékét növelni kellene. Ezzel kapcsolatban megemlíthető még, hogy hazánkban nagyon alacsony a jelzáloggal terhelt ingatlanok aránya – 20% -, az európai unióban ez az arány 60-80%. Várhatóan tehát az ingatlanpiac a kamatok csökkenésével gyors növekedésnek indulhat.
- 5) A korábban csatlakozott országok esetében a lakások jobb minőségűek. A hosszú évek óta tartó jólét következtében a mennyiségi igények kielégítésre kerültek, a minőségre tevődött át a hangsúly. Hazánk e tekintetben is elmarad az uniós átlagtól. Bár igaz, hogy a régi tagállamok esetében a magasabb életszínvonal eredményeképpen nem jelent akkor a megterhelést a háztartások számára a lakáskiadások mértéke, mint hazánkban. Magyarországon is a minőségre kellene helyezni a hangsúlyt. Mennyiségi lakásigény ma nincs hazánkban, esetleg *strukturális lakáshiányról* lehet beszélni, illetve a felújításra, korszerűsítésre váró ingatlanok állománya magas. A strukturális lakáshiány esetében a területi anomáliákra és a korcsoport szerinti aránytalanságokra gondolok. Az ipari és kereskedelmi központokban, nagyvárosokban a lakáskereslet meghaladhatja a kínálatot, itt beszélhetünk lakáshiányról, sok területen (főleg falvakban) viszont az elvándorlás miatt még üres lakásokat is találni. A korcsoporti aránytalanságnál arra gondolok, hogy sok idős ember él egyedül, sokan nagy alapterülettel rendelkező családi házakban, a fiatal családok – gyerekekkel - pedig kis alapterületű lakásokban élnek. Nálunk az emberek ragaszkodnak lakásaikhoz, az idősek sem költöznek kisebb ingatlanokba, a mobilitás foka nagyon alacsony. Ennek okai az alacsony életszínvonalnak, alacsony jövedelmi szintnek köszönhető. Az idős emberek (fiatalok is) legtöbbször saját kétékezi munkájukkal építették, építik fel házukat, vagy öröklés útján szerzik, így egy életen át ragaszkodnak hozzá. Nagy az érzelmi kötődés az ingatlanokhoz.
- 6) A lakások építési költsége, eladási ára jövedelemarányosan magas. Egy átlagos jövedelemmel rendelkező egyén saját forrásokból összes fizetését megtakarítva is leghamarabb csak 7 év után tudna megvenni magának egy ingatlant. Ennek egyrészt az alacsony jövedelmi szint az oka, másrészt pedig a lakások relatív drágasága. Hazánkban a rendszerváltozással a „házgyárakat” felszámolták. Ezzel az ipari házépítés megszűnt Magyarországon. Jelenleg egyedi igényeknek megfelelően, egyedi kivitelezéssel építik fel a lakásokat, házakat, társasházakat, amely magától értetődő módon megdrágítja az építkezési költségeket. Észak-Amerikában a lakásépítésre specializálódott vállalkozások készítik el a tömegigényeket kielégítő lakásokat, specializált, munkamegosztáson alapuló technológiával,

melynek köszönhetően nagy mennyiségű, és jó minőségű lakóingatlan építhető fel rövid idő alatt. Ehhez járul hozzá még az a tény is, hogy az amerikai gyakorlatban az építő vállalkozások saját tőkéjük befektetésével építik fel a lakónegyedeket, és közben elkezdik keresni a vevőket a felépülő ingatlanra. A vállalkozó vállalja az ingatlaneladás esetleges késése, vagy elmaradása miatt keletkező kockázatot. Hazánkban ezzel szemben az építő cégek nem elég tőkeerősek, a lakásépítetõtől előre, illetve folyamatosan beszédett elölegekből biztosítják az építkezéshez szükséges tőkét. Ez lassítja a folyamatot, illetve növeli a megrendelő kockázatát. Így az építetõ cég a legolcsóbb forrásból tudja megfinanszírozni tevékenységét.

Az említett egyedi építkezés nem azonos a nyugati egyedi építkezésekkel, itt sajnos a felépített ingatlanokon az építetõ és az építõ tökehiánya is érzõdik. Sok az engedély nélkül megkezdett építkezés, a kivitelezés sem megfelelõ, a telekár drágasága miatt nagyobb alapterületû ingatlant építenek a telekre, vagy adott telekre több ingatlan épül, mint ami optimális lenne, zsúfolt társasházi övezetek alakulnak ki, ahol az alultervezett kapacitás miatt a víz, csatorna, út és elektromos hálózat rengeteg problémát okoz. A lakások minõsége is hagy kívánni valót maga után, az olcsó anyagokból, nem megfelelõ méretarányokkal felépített új lakások sokszor már az átadás után kiegészítõ befektetéseket igényelnek. Ezeknek a házaknak, lakásoknak több nemzedéket kiszolgáló volta is megkérdõjelezhetõ.

7) Kívánatos lenne hazánkban a *tulajdonosi arány csökkentése*. A jelenlegi 92%-os tulajdonosi arány nagyon magas. Az ilyen magas érték a munkaerõ mobilitását is akadályozza. A volt szocialista országok mindegyikében ilyen magas arány alakult ki a rendszerváltás után meginduló privatizációs folyamatok következtében, amelynek során az államháztartás megszabadult felújításra váró ingatlanaitól, és lakáscélú közkiadásai jelentõs mértékben csökkentek. Szükséges lenne a bérlakás piac fejlesztése, részarányának legalább 20%-ra való növelése. A kormány már tett lépéseket ennek érdekében, kiterjesztette a kamattámogatás igénylési lehetõséget a bérlakásépítõkre is. A szektor növekedése azonban még nem indult el. A hazai alacsony munkaerõ-piaci mobilitás fellendítéséhez a bérlakásszektor erõsítése katalizátor szerepét tudná betölteni.

8) A támogatási politika túl bonyolult, egyszerűsíteni kellene. Az említett problémákat figyelembe véve a lakáspolitikai rendszer következõ elemeire építenék:

Mivel a kamattámogatás és a szociálpolitikai kedvezmények beépültek a magyar lakáspolitikai vérkeringésébe, alapvetõen ezekre kellene továbbra is támaszkodni. Azonban szükségesnek tartanám a rendszer egyszerűsítését. A kamattámogatások esetében problémának találok azt, hogy célpontjai kizárólag a fiatal házaspárok, gyerekekkel vagy anélkül, illetve az egyedülállókkal. A korhatár meghúzását is feleslegesnek tartom.

Elegendő lenne azt a kritériumot adni, hogy csak az első lakásvásárlók vehetik igénybe a hitelt, mivel azonban ezt nehéz vizsgálni, továbbra is azok igényelhetnék kamattámogatásos hitelt, akiknek jelenleg nincs ingatlana. Illetve családok esetén az első ingatlanra lehetne igénybe venni a támogatást.

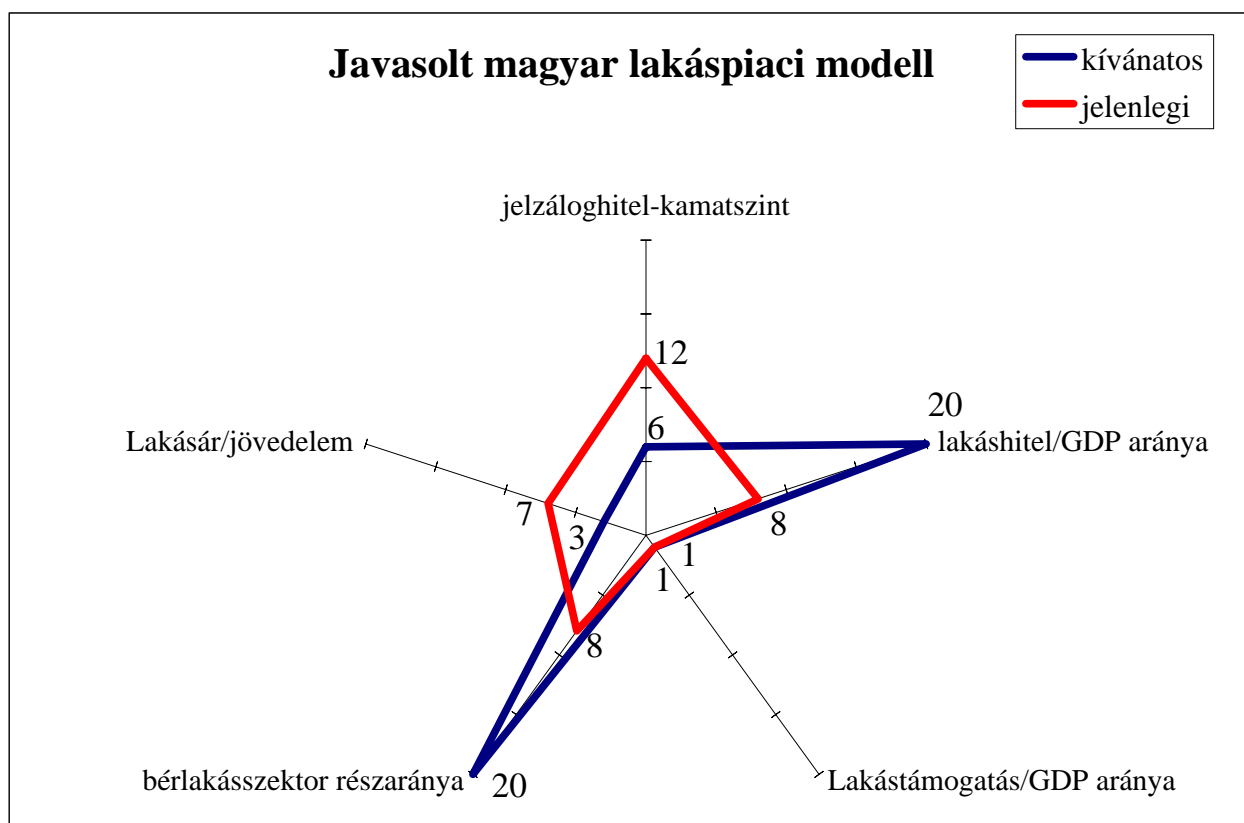
Kiváló gyakorlatnak tartom, hogy a kamattámogatás igénybe vételét a piaci bérlakások építésére, illetve az újlakás-építőkre is kiterjesztették.

A lakásépítési támogatások, szociálpolitikai kedvezmények is megállják helyüket. A megállapított különböző nagyságú összegek is megfelelően differenciáltak a célcsoportok szerint.

- 9) Bonyolult az ügyintézés folyamata. Mind az állami támogatások, mind pedig a hitelek igénylése túlbürokratizált, időigényes folyamat. A felesleges lépések megnövelik a hiteligénylés idejét, és a velük kapcsolatban felmerülő költségek a hitelfelvétel tranzakciós díját. Egy átlagos lakáshitel-felvételhez több mint harmincféle okmány beszerzésére van szükség, és ezek tartama sok átfedést tartalmaz. A nyomtatványok összevonásával, a folyamatok egyszerűsítésével gyorsítani lehetne a hitelhez jutást.
- 10) A lakáspolitikát szoros kapcsolatban áll a jelzáloghitelezéssel, a lakástámogatások egyik eleme – a forrásoldali kamattámogatás – nagy lendületet adott a jelzáloghitel-állomány növekedésének, és a jelzáloglevél-kibocsátásnak, melynek következtében a volt szocialista országok közül hazánkban fejlődött leggyorsabban a jelzáloghitel-piac. A növekedés ilyen mértékű függése a támogatási politikától jelentős mértékben megnöveli a jelzálogpiac szabályozási kockázatát.

3 ÚJ ÉS ÚJSZERŰ JAVASLATOK

- 1) Kiszámítható gazdasági, szabályozási és finanszírozási közegre lenne szükség a lakáspolitikával kapcsolatban.
- 2) A 8. fejezetben leírtak alapján hazánk számára ideális lenne:
 - ha a piaci jelzáloghitel-kamatszintet le tudnánk szorítani a 6%-os szintre, (A jegybanki alapkamatláb folyamatos csökkentésével, illetve a régi tagországok tapasztalatai alapján, az euró mielőbbi bevezetésével elérhető és stabilizálható az alacsony kamatszint.)
 - a lakáshitelek/GDP aránya ennek következtében mindenképpen növekedésnek indulna, 20%-ot – az Európai Unió régi tagállamainak minimális szintjét - el kellene érniünk,
 - a bérlakásszektor részarányát a jelenlegi 8%-os szintről 20%-ra kellene emelni, (A piaci bérlakásépítést kellene támogatni, hiszen a zsugorodó államháztartásra a jelenlegi lakáspolitiká is jelentős terheket ró. A szociális bérlakásépítés fokozása nagy költségei miatt nehezen lenne megvalósítható. Legalább 5-10 évig magasabb szinten kellene tartani a lakbértámogatásokat, hogy az emberek megszokják a bérlést, mint lakhatási formát.)
 - a PTI (lakásár/éves jövedelem) mutató értékét csökkenteni kellene. (Szükség lenne az országban a jövedelmi szint növelésére, hogy az ingatlanok ára és a jövedelmi szint aránytalanságát ellensúlyozni lehessen.)



- a hitelfedzettség mértékét növelni kellene (Ezt az állami garanciák széles körű kiterjesztésével, vagy a hitelbiztosítéki é a hitelfedezeti érték csökkentésével lehetne elérni.).
- 3) Fejleszteni kellene a másodlagos piacot.
- 4) A támogatások igénybevételeivel kapcsolatban szükségesnek tartanám a rendszer egyszerűsítését, az egy, vagy maximum kétablakos rendszer bevezetését. Az elektronikus úton történő támogatásigénylés kifejlesztésével gyorsítani lehetne a folyamatot, és az ügyfélnek személyes jelenlétre csak a támogatásigénylés elbírálása után, az igazoló okmányok átvételekor lenne szükség.
- 5) Szükségesnek tartanám a lakásépítések „automatizálását”. Az egyedi építkezésekről át kellene térni az olcsóbb „tömeggyártásra”, és akkor elérhető áron, rövid idő alatt a lakásigények kielégítésre kerülnének. Az egyedi igényű építkezések a nagyobb tőkével rendelkező háztartások számára továbbra is elérhetőek lennének.
- 6) A jelzáloghitel-piacon a termékek további bővítésére lenne szükség, hogy az egyedi igények mind nagyobb mértékben kielégítésre kerüljenek. Javasolnám kanadai példára a megfordított jelzáloghitel bevezetését, melynek során az idős emberek lakóingatlanuk értékét egy összegbe jelzáloghitelként felvehessék mindenféle visszafizetési kényszer nélkül, haláluk, illetve az ingatlanban lakó házas- vagy élettársuk halála után az ingatlan tulajdonjoga átszállna a bankra. Ezáltal vagy a fiatalokat tudná segíteni az idősebb nemzedék, vagy saját céljaira használhatná fel ingatlan értékét.
- 7) A támogatási rendszerben a kedvezményezett körben nagyobb hangsúlyt kellene helyezni a bérlakásépítő vállalkozásokra. A munkaerő-piaci mobilitás szempontjából kívánatos bérlakásszint emelését a jelenlegi támogatási rendszerrel csak nagyon hosszú idő alatt lehet elérni. A mai rendszerben az állam az egyik zsebéből a másikba teszi át a pénzt a bérlakásépítésekkel kapcsolatban, mellyel a bürokratikus lépések száma nő. Az önkormányzatok számára mind a bérlakások megépítése, mind pedig működtetése, felújítása jelentős terheket jelent, a kötött lakbérszint miatt nem tudják az ezek fedezéséhez szükséges összegeket lakbér formájában beszédni.

Azt javasolnám, hogy a támogatások súlyát az önkormányzatoktól a bérlakásépítő vállalkozások irányába tolják el, hiszen itt mozgósítani lehet a magántőkét, nyereségessé lehetne tenni számukra a szektort. Csak így érhető el hatékonyság a bérlakásszektorban. Az önkormányzatok támogatásával többlet tőke nem vonható be, hiszen az állami források korlátozottan állnak rendelkezésre, azok csak a különböző célok között oszthatók fel.

A magántőke beáramlását a szektorba a kamattámogatások feltételeinek tágításával képelném el, vagy akár kamatmentes hiteleket is lehetne nyújtani a vállalkozásoknak állami

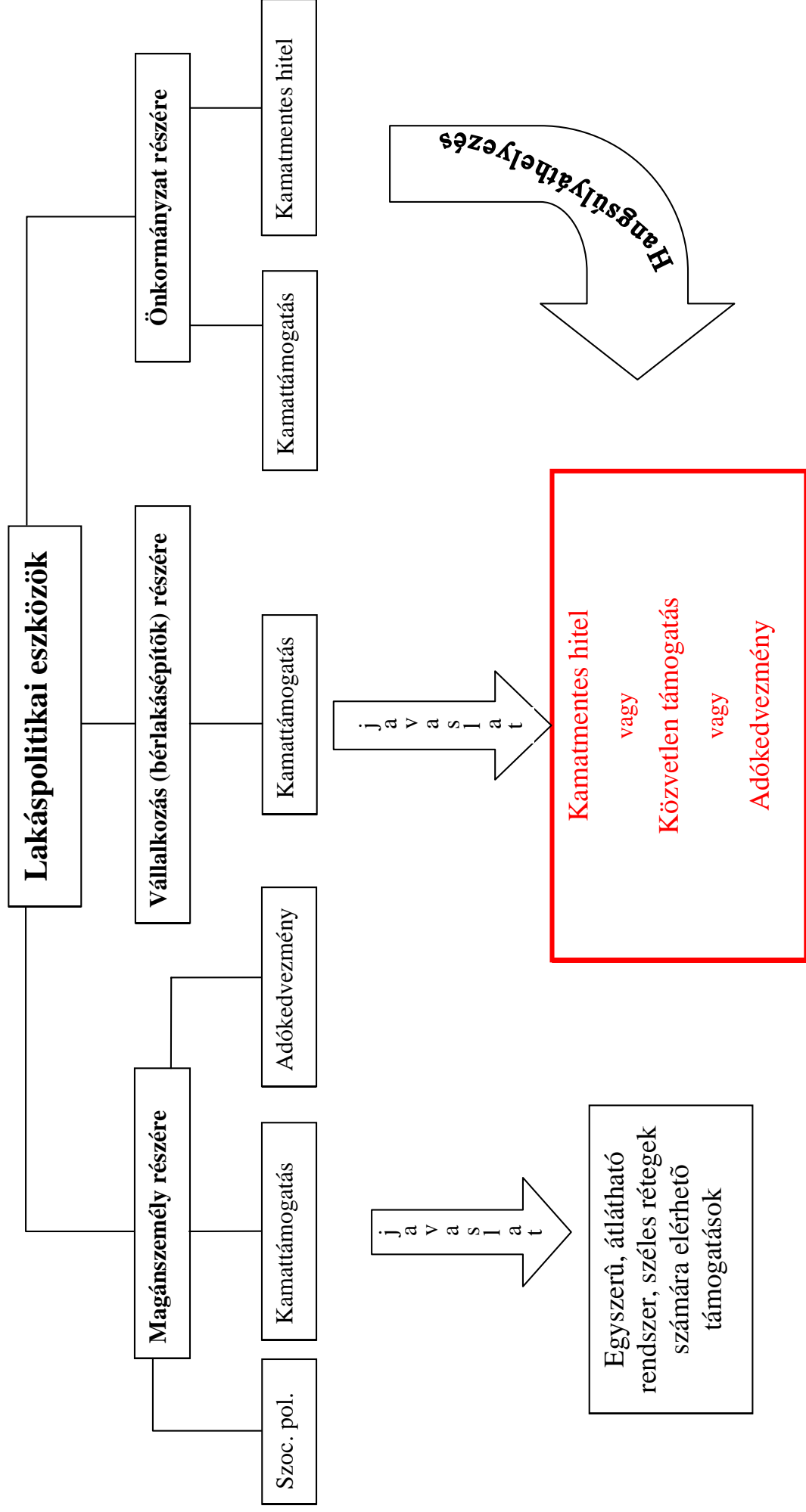
garanciavállalás mellett, illetve a befektetésnek legalább az első tíz évre adott adókedvezmények (társasági adómentesség vagy SZJA-mentesség, ha egyéni vállalkozás épít) is vonzó feltételeket teremtenének a bérlakást működtető vállalkozások számára. Ez utóbbi még abból a szempontból is előnyös lenne, hogy az adómentesség következtében nem kényszerítené bele a vállalkozásokat adóelkerülő magatartásba, ezáltal alacsonyabb költségszintre tudnának beállni a bérlakást működtetők, akár a lakbérek is csökkenésnek indulhatnának a szektorban.

Az első tíz évben mindenképpen szükség lenne a magánszemélyek számára lakbértámogatás nyújtására is, legalább addig, amíg elterjed a lakásbérleti forma.

Mivel mind az Európai Unióban, mind hazánkban az állam lakáspolitikából való kivonulása jellemző, a költségvetésből egyre kisebb összegeket fordítanak e célra, ezért szükséges a piac szerepének növelése. A magántőke bevonásához mindenképpen szükséges legalább az első években támogatásokkal segíteni a folyamatot.

Egy egészséges, fejlett lakáspiaccal és jelzálogpiaccal rendelkező országban a bérlakásszektor aránya is, és a jelzáloghitel-állomány GDP-hez viszonyított aránya is magas. Hazánkban e két szempontot kellene szem előtt tartani, ennek megfelelően fejleszteni az említett piacokat. Jelentős potenciálokkal rendelkezik a magyar lakásszektor, amelyre alapozva gyors jelzáloghitel-piaci fejlődés indult el hazánkban. Most hasonló módon szükségesnek tartanám a piaci bérlakásszektor számára a kezdő lökés megadását. Ha az említett két területet fejlesztjük, erősítjük, akkor el tudna indulni egy öngerjesztő folyamat.

Javasolt magyar lakáspolitikai mikro modell



4 ÖSSZEFOGLALÁS

Értekezésemben egy mindenki számára fontos kérdést jártam körül: a lakáspolitikát, és az ehhez kapcsolódó egyik finanszírozási oldalt, a jelzáloghitelezést. A két terület szoros kapcsolatban áll egymással. A lakáspolitikai egyes támogatási elemei elősegíthetik a jelzáloghitel-piacok fejlődését, a fejlett jelzáloghitel-piac pedig, kedvező hatással van a lakáshelyzetre.

Az országok közötti összehasonlítás alapján nyilvánvalóvá vált, hogy a vizsgált terület rendkívül változatos képet mutat a világban. A jelzáloghitel-piacok sajátos tulajdonságaik – a hitelek fedezetét jelentő ingatlan helyhez kötöttsége, az ingatlanérték felbecsléséhez szükséges komplex ismeretanyag, amelyet csak a térségben tartósan élők ismerhetnek, a lakossági jelzáloghitel-piacokhoz kapcsolódó lakáspolitikai eszközök, a jelzáloghitel-piaci modellek tradicionális különbözősége - következtében nagyon eltérők. A tőke és pénzpiacok közül az Európai Unióban ez a legnagyobb piac, ahol még alig indult el a közeledési folyamat. Mind az árazás, mind a termékkínálat tekintetében nagyon különböznek ezek a piacok, és nem jelentős a határon átnyúló szolgáltatások szerepe sem, annak ellenére, hogy viszonylag szabadon, akadályok nélkül végezhetnék tevékenységüket az EU piacain a jelzáloghitelezők. Ennek következtében nagyon diverzifikált, sokszereplős a jelzáloghitel-piac Európában, nem lehet a méretgazdaságosságból adódó előnyöket kihasználni.

Hasonló a helyzet a lakáspolitikai területén is, ahány ország, annyiféle gyakorlat jellemzi a jóléti állam e funkcióját. A lakáspolitikai minden országban fontos szerepet tölt be, hiszen a lakhatási feltételek biztosítása hosszú távon elengedhetetlen az emberek számára, és mivel nagy összegű kezdeti befektetést igényel, az állampolgároknak szükségük van valamilyen segítségre ennek biztosításához. Az egyes országok által alkalmazott eszközrendszer különbözősége történelmi hagyományokra vezethető vissza.

A jelzáloghitel-piacok az utóbbi évtizedben gyorsan fejlődtek, évi átlag 8%-kal nőtt a kihelyezett jelzáloghitel-állomány. Ennek a növekedésen a fő okai a kamatok általános szintjének csökkenése, a lakosság jövedelmi szintjének emelkedése, a gazdasági növekedés húzó ereje és az ingatlanok árának emelkedése voltak. Több ország korán szembesült a túlfűtött növekedés okozta sokkokkal, a csökkenő kamatok miatt rendelkezésre álló olcsó forrás az embereket lakásvásárlásra ösztönözte, a kereslet megugrása a kínálat merevsége miatt az árak gyors emelkedését okozta, a spekulánsokat vonzotta. A befektetők kiszorító hatása érződött a tényleges lakásvásárlókkal szemben, akik a megdrágult árak miatt nehezen tudtak ingatlant venni. A lendület csökkenése után a mesterségesen felpumpált árak hirtelen visszaesetek, az ingatlanpiaci buborék kipukkadt. Az országok a szabályozás szigorításával igyekeznek elejét venni a jövőbeni hasonló boomok kialakulásának, jelzőrendszereket építettek ki, és igyekeznek időben beavatkozni.

A megnövekedett jelzáloghitel-állomány Európa szerte a lakosság eladósodottsági szintjének növekedését okozta. Ez a háztartások klasszikus nettó hitelnyújtó pozícióját is megváltoztatta. A kamatlábak növekedése már nem egyértelműen pozitív hatású a háztartások számára. Ennek vizsgálata egy esetleges későbbi kutatásom központi gondolatává válhat.

Az állam monetáris politikájával, a kamatlábak változtatásán keresztül hatást gyakorolhat a jelzáloghitel-piacokra, ezeket a kölcsönhatásokat szintén későbbi kutatásaim során kívánom megvizsgálni.

Az Európai Unió régi tagállamai fejlett jelzáloghitel-piaccal rendelkeznek, az euró bevezetését követően jelzáloghitel-piaci kamatszintjük néhány éven belül kiegyenlítődött. Nagy különbségek jellemzik ezeket az országokat más szempontok szerint, eltér a GDP arányos hitelállományuk nagysága, a hitelfedezeti rátájuk értéke és számítási módja, a hitel egyéb költségeinek nagysága, a hitelnyújtók forrásszerzési módja. Közösségi szinten csak közvetett szabályok élnek a jelzáloghitelekkel kapcsolatban, amelyek a kockázati szintre, illetve a bankok biztonságos működésre és az értékpapír-kibocsátásra vonatkoznak.

Az újonnan csatlakozott országok fejletlen jelzáloghitel-piacokkal csatlakoztak az Unióhoz. Azok a jogszabályi előírások, amelyek a régi tagállamokban már évtizedek óta éltek, itt csak a 90-es évek során kerültek kialakításra. Hazánkban a jelzáloghitel-piac szabályozása már korszerű, a feltételeket megteremtettük a piac gyors fejlődéséhez, az ehhez kapcsolódó lakáspolitikával a lendületet is megadtuk.

A lakáspolitikai területén a két fő irány, amelyre a hangsúly tehető az egyes országoknál: a bérlakásszektor, illetve a lakástulajdonosok támogatása. Különbségek figyelhetők meg az alkalmazott jóléti rezsim tekintetében, vagy a piacra bízva az állam a területet, vagy inkább a beavatkozás híve. Rendkívül változatos képet mutatnak az egyes országok e tekintetben.

A demográfiai tényezők változása – népességszám növekedése, születési arányszám, vándorlás, elöregedés, háztartások nagysága, stb. – mind közvetlen kapcsolatban állnak a lakáspiaccal, bármely tényező lakáspiacra gyakorolt hatását külön-külön is érdemes lenne részletesen megvizsgálni.

Az értekezés során bemutatásra kerültek az egyes országok által alkalmazott főbb lakáspolitikai eszközök, illetve ezek lakásügyre gyakorolt hatása. Látható, hogy a lakáspolitikai eszközei milyen hatékonyan képesek befolyásolni a lakáskeresletet és kínálatot. Attól függően, hogy forrásoldali, vagy eszközoldali támogatásokat alkalmaznak az államok, más-más területre képesek hatást gyakorolni. A kamattámogatással, illetve a hiteltörlesztéshez kapcsolt adókedvezményekkel a forrásszerzést könnyítik meg a támogatott csoport számára, ezáltal a jelzáloghitelek iránti keresletet növelik meg, az állami közvetlen beruházással épített bérlakások esetén pedig a lakhatási feltételeket biztosítják a lakosság számára. Az ehhez kapcsolódó lakhatási támogatásokkal, vagy

alacsony lakbérszinttel a szociális bérlakásszektorban további támogatást nyújthatnak állampolgáraiknak.

Azon országoknál szoros a kapcsolat a jelzáloghitel-piacok és a lakáspolitikák között, ahol az állam inkább a piaci feltételek kedvezőbbé tételére tesz lépéseket, és olyan eszközrendszert épít ki, amely a kívánt piaci feltételek megvalósulása esetén az állam kivonulását teszi lehetővé a szektorból. Azoknál az államoknál, ahol erős intervencionalista politikát folytatnak, az állam korábbi szerepvállalását csak nagy társadalmi ellenállás árán tudná csökkenteni.

A régi európai uniós tagállamoknál évtizedek óta a jóléti állam fontos eleme a lakáspolitikák. Jó minőségű lakásállomány alakult ki, a minőségre helyeződött a hangsúly. Az újonnan csatlakozottak viszont leromlott lakásállománnyal, lakáshiánnyal, alacsony lakáspolitikai támogatási szinttel rendelkeznek. Európai uniós források azonban e célra nem érhetők el.

Hazánk lakáspolitikájának két fő eleme a kamattámogatás és a lakásépítési kedvezmény, melyek hosszú távon nem előre jelezhető kötelezettségvállalást jelentenek az államháztartás számára. A magas piaci jelzáloghitel-kamatszint következtében ezek a támogatások jelentős hatást tudnak gyakorolni a lakás- és jelzáloghitel-piacra. A támogatási politika kedvezőbbé tétele, majd későbbi szigorítása a lakásépítések számánál és a kihelyezett jelzáloghitel-állománynál is éreztette hatását.

Egyenlőre a lakás- és a jelzáloghitel-piac mennyiségi és minőségi mutatói tekintetében is elmaradás jellemzi hazánkat – a többi újonnan csatlakozott országhoz hasonlóan – a fejlett uniós országokhoz képest. Piacunk fejlesztése, lemaradásunk csökkentése ezen a területen is fontos feladat, azonban nagy kihívást jelent a csökkenő hiányt megcélzó költségvetésünk számára. De így van ez a fejlett országokban is, ahol szintén általános tendencia, hogy a kormányzatok igyekeznek egyre célzottabb politikákkal csak a ténylegesen rászorulókat támogatni, támogatásaik mértékét csökkenteni.

Értekezésem átfogó képet nyújt a vizsgált országok jelzáloghitel-piacairól és lakáspiacairól, az egyes országokban alkalmazott lakáspolitikai eszközökről, és e területek kölcsönös kapcsolatáról. Egy olyan terület került bemutatásra, amely egyre nagyobb hangsúlyt kap. A jelzáloghitel-piacok folyamatos bővülése, illetve az EU állampolgárok joga bármely tagország lakástámogatásainak igénybevételére, mind azt tanúsítják, hogy szükség van a támogatási lehetőségek ismeretére, illetve a támogatások és a jelzáloghitel-piacok kölcsönhatásának vizsgálatára abból a szempontból is, hogy az állam milyen módon képes szabályozni ezeket a folyamatosan bővülő piacokat, és hogyan tudja egyensúlytalanságait megelőzni, mérsékelni.

5 A TÉMÁVAL KAPCSOLATOS PUBLIKÁCIÓIM

TUDOMÁNYOS ELŐADÁSOK (CD-N VAGY KONFERENCIA KIADVÁNYBAN MEGJELENT):

A lakáspiac helyzete és fejlesztési lehetőségei, 2003. febr. 21., „Ingatlanpiac Magyarországon” című konferencia, Győr, SzIF (előadás)

Housing and mortgages in Hungary, 2003. aug. 11-17., 4th International Conference of PhD Students, Miskolc, Miskolci Egyetem

Megjelent: 4th International Conference of Ph.D Students, Economics I. nyomtatott konferenciakötetben (teljes anyag), Miskolci Egyetem, 2003., Miskolc, ISBN 963 661 585 3 ö, ISBN 963 661 588 8, p.: 75-80.

Lakossági jelzáloghitelezés Magyarországon, 2003. augusztus 27., „Doktoranduszok a pénzügy és a számvitel területén”, SZIE Pénzügyi és Számviteli Tanszék, Gödöllő

Megjelent: Doktoranduszok a pénzügyek és a számvitel területén, lektorált kötetben (teljes anyag), Szent István Egyetem, 2003., Gödöllő, ISBN 963 9483 346, p.: 54-66.

The effects of social policy on the budget in Hungary, 3rd International Conference for Young Researchers, Szent István Egyetem, Gödöllő, 2004. szeptember 28-29.

Megjelent: International Conference for Young Researchers nyomtatott, lektorált konferenciakötetben (teljes anyag), Szent István Egyetem, 2004. , Gödöllő, ISBN 963 9483 42 7ö, ISBN 963 9483 43 5, p.:244-253.

Az árat befolyásoló tényezők az ingatlanpiacon, OTDK PhD szekció, Sopron, 2005. április 27-29. (előadás)

Megjelent: XXVII. OTDK CD-s konferenciakötet (teljes anyag és angol nyelvű összefoglaló), Nyugat-Magyarországi Egyetem, 2005.

Mortgage markets and the European Union, 2005. aug. 15-22., 5th International Conference of PhD Students, Miskolc, Miskolci Egyetem

Megjelent: 4th International Conference of Ph.D Students, Economics I. nyomtatott konferenciakötetben (teljes anyag), Miskolci Egyetem, 2005., Miskolc, p.: 83-88. ISBN 963 661 6736 ö., ISBN 963 661 676 0, p.: 397.

SZAKCIKKEK ÉS TANULMÁNYOK, SZAKKÖNYV FEJEZETEK

Magyar nyelven, magyar kiadónál megjelent:

Lakáspolitikai, lakástámogatási rendszerek az Európai Unióban, in: Comitatus Önkormányzati Szemle, XVI. évfolyam 3. szám, pp.: 44-54., Veszprém 2006.

Az új lakáshitel-finanszírozás üzletpolitikai bevezetésének javasolt koncepciója takarékszövetkezeteknél amerikai befektetési alapok példájára, in: Pénzügyi Szilánkok pp. 197-216. Szerk.: Dr. Lentner Csaba; Kiadó: Soproni Pénzügy Szakos Egyetemi Hallgatók Szakkollégiuma Alapítvány; Sopron, 2001. (ISBN 963 00 7520 2) p.: 534.

Idegen nyelven, külföldi kiadónál megjelent:

The Hungarian Finance Sector and the European Integration (chapter, p. 821-829.) (társzerző Lentner Csaba, Kolozsi Pál) in: Global Business and Technology Association (GBATA) Readings Book

Szerk.: Nejdet Delener, Ph.D., Chiang-nan Chao Ph.D., Kiadó: Global Business and Technology Association (GBATA), USA, 2003. (ISBN: 0-9657171-5-1), p. 1409.

Mortgages in Hungary, in: Specialization, integration and development, p.: 239-249. Kiadó: Babes-Bolyai” University, Cluj Napoca, 2003., (ISBN 973 86547 4 2) p.: 584.

Real estate appraising in Hungary, in: Lumea Financiara Prezent Si Perspective Sesiune de Comunicari Stiintific cu Participare Internationala
“Babes-Bolyai” University, Faculty of Economic Sciences, Cluj-Napoca, Romania, 2004. p.: 531-536.

Szombathely, 2006. április 18.



This document was created with Win2PDF available at <http://www.win2pdf.com>.
The unregistered version of Win2PDF is for evaluation or non-commercial use only.
This page will not be added after purchasing Win2PDF.