

**A bérlakás piac szerkezetének vizsgálata,  
különös tekintettel a szociális bérlakás szektor  
szerepére, a lakbérek és a lakásköltségek  
megfizethetőségére**

**Készült az Önkormányzati és Területfejlesztési  
Minisztérium Lakásügyi Titkársága  
megbízásából**

**Készítette:**

Hegedüs József

Teller Nóra

**Közreműködött:**

Dancza Ildikó

Horváth Ildikó

Vida Blanka



**Városkutatás Kft.**

**2007. október**

## Tartalom

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>Vezetői összefoglaló .....</b>   | <b>3</b>  |
| <b>2</b> | <b>Bérlakásigény becslése .....</b>   | <b>5</b>  |
| 2.1      | Fiatalok lakásigénye – a szétköltözők és a családalapítók, több együtt élő háztartás<br>6                 |           |
| 2.2      | Munkahely-választás, migráció.....  | 7         |
| 2.3      | A szociális és jövedelmi helyzet alapján .....  | 8         |
| 2.4      | Egyéni élethelyzetek .....  | 8         |
| <b>3</b> | <b>A tulajdoni lakások és a bérlakás használat egyéni és társadalmi költségeinek<br/>vizsgálata .....</b> | <b>10</b> |
| 3.1      | Az ekvivalens költségek (user cost) megközelítés .....  | 10        |
| 3.1.1    | A használati költség becslése – különböző megközelítések .....  | 12        |
| 3.1.2    | A bérleti szektor pénzügyi hátrányainak mérése – alapmodell kiindulópontja ..                             | 15        |
| 3.2      | Kínálati oldal.....   | 16        |
| 3.2.1    | Alaptényezők: reálkamat és reál lakbérbevétel.....  | 16        |
| 3.2.2    | Az infláció hatása .....  | 16        |
| 3.2.3    | Felújítás, fenntartás.....  | 17        |
| 3.2.4    | Tranzakciós költségek.....  | 17        |
| 3.2.5    | Adók.....   | 17        |
| 3.2.6    | Várakozások I. : ingatlanok jövőbeni relatív árainak hatása.....  | 18        |
| 3.2.7    | Várakozások II. : a reál lakbérek alakulása .....   | 18        |
| 3.2.8    | Összefoglalás: kínálati oldal.....  | 19        |
| 3.3      | A keresleti oldal.....  | 20        |
| 3.3.1    | Alaphelyzet: “tisztá” lakbér, fenntartás és a pénz reálkamata .....                                       | 21        |
| 3.3.2    | Tranzakciós költségek.....  | 21        |
| 3.3.3    | Az adó hatása I. – a tőkejövedelmek utáni adó .....   | 21        |
| 3.3.4    | Az adó hatása II. – ingatlan adó .....  | 22        |
| 3.3.5    | Infláció hatása.....  | 22        |
| 3.3.6    | Támogatások .....   | 23        |
| 3.3.7    | Várakozások I.: ingatlanárak változására vonatkozó várakozások .....                                      | 23        |
| 3.3.8    | Várakozások II. : reál lakbérek alakulása .....   | 24        |
| 3.4      | A magánbérlakás piac: kereslet és kínálat interakciója.....   | 25        |
| <b>4</b> | <b>Az önkormányzati lakbérek és lakbértámogatások szerepe .....</b>                                       | <b>27</b> |
| 4.1      | Lakbérek az önkormányzati bérlakásszektorban .....  | 28        |
| 4.2      | Az önkormányzati lakhatási támogatások szerepe .....  | 31        |
| 4.2.1    | Lakásfenntartási támogatások.....   | 31        |
| 4.2.2    | Nyíregyháza lakbértámogatási rendszere .....  | 36        |

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>5</b> | <b>Magánbérlet kiadás elemzése és a piaci lakbérek nagysága, szerkezete</b>  | <b>37</b> |
| 5.1      | A magánbérlet kiadás nagysága  | 37        |
| 5.2      | A piac keresleti és kínálati oldalán fellépő tipikus szereplők               | 39        |
| 5.3      | A kínálati oldal szereplői   | 41        |
| 5.3.1    | Magántulajdonosok által bérbe adott lakások                                  | 41        |
| 5.3.2    | Intézményi befektetők  | 42        |
| 5.4      | A keresleti oldal szereplői  | 43        |
| 5.5      | A hirdetési piac: kereslet és kínálat találkozása                            | 44        |
| <b>6</b> | <b>A megfizethetőség vizsgálata a különböző lakossági csoportok esetében</b> | <b>49</b> |

### Táblák és ábrák jegyzéke

|           |   |    |
|-----------|---|----|
| 1. tábla  | A bérlakásigénnyel fellépő háztartások  | 6  |
| 2. tábla  | A becsült bérlakásigény a célcsoportok szerint  | 9  |
| 3. tábla  | Az ingatlanpiaci várakozások hatása az egyensúlyi lakbérre                            | 18 |
| 4. tábla  | A reál lakbérre vonatkozó várakozások hatása az egyensúlyi lakbérre                   | 19 |
| 5. tábla  | Az ingatlanpiaci várakozások hatása az egyensúlyi keresleti lakbérre Ft/hó            | 24 |
| 6. tábla  | A reál lakbérre vonatkozó várakozások hatása az egyensúlyi keresleti lakbérre - Ft/hó | 24 |
| 7. tábla  | A keresleti és kínálati egyensúlyi lakbér különböző feltételek esetében               | 25 |
| 8. tábla  | Átlagos önkormányzati lakbérek – megyeszékhelyek és Budapest (Ft/m <sup>2</sup> /hó)  | 29 |
| 10. tábla | A bérlési szektor részpiacai  | 40 |
| 11. tábla | Imputált lakbér településtípus szerint (N=5237)                                       | 46 |
| 12. tábla | A piaci lakbér alakulása településtípus és lakástípus szerint                         | 47 |
| 1. ábra   | Az önkormányzati lakások havi lakbére Budapesten                                      | 30 |
| 2. ábra   | Az önkormányzati lakások havi lakbére a megyeszékhelyeken                             | 30 |
| 3. ábra   | Az önkormányzati és a magánpiaci bérlési díjak összehasonlítása Budapesten            | 38 |
| 4. ábra   | Az önkormányzati és a magánpiaci bérlési díjak összehasonlítása a megyeszékhelyeken   | 45 |

## 1 Vezetői összefoglaló

A tanulmány egy hosszabb kutatási program második részének az összefoglalása. Az első részben a 2000 utáni bérlakás-programokat elemeztük, és arra a következtetésre jutottunk, hogy a programok nem hoztak átütő sikert. A 2000-2004-es bérlakás-építési program keretében kb. 10 ezer lakásegység jött létre, 50 milliárd forintot meghaladó támogatási összegből, amely különösen figyelembe véve az adott időszakban eladott önkormányzati lakások számát nem tekinthető fenntartható programnak. A 2004 után induló, a magánbérlakás szektort bevonó kísérlet pedig egyértelműen kudarc volt, gyakorlatilag a lakbértámogatási programra számottevő jelentkezés nem volt.

A kutatás második felében **először** azt a kérdést vizsgáltuk, hogy vajon mekkora igény van a bérlakásokra, és ezen belül is a szociális bérlakás szektorra. Több fajta megközelítés szintetizálásával nagyságrendileg 600 ezerre becsültük a potenciális bérlakásigényt, a lakásállomány 15 %-ára, amelyen belül 300 ezer a potenciális szociális bérlakás igény. A számított igények kétszeresen meghaladják a szektor becsült nagyságrendjét. Vajon miért van ekkora különbség a potenciális igény és a tényleges kínálat között egy piacgazdaságban, ahol a piaci lakbéréket nem korlátozzák, és tulajdonképpen az önkormányzatok is – bizonyos korlátok között, de – lényegében szabadon állapíthatják meg a lakbéréiket? Alapvetően két típusú okra lehet visszavezetni ezeket a tényeket: egyrészt gazdasági tényezőkre (hitelpiac, adózás, támogatások, jövedelmek, inflációs várakozások, stb.), másrészt a társadalmi tényezőkre (elvárások, életmód, biztonság, jogi szabályozás, stb.). Sikeres bérlakás programnak mindkét típusú tényezővel számot kell vetnie.

A tanulmány **második részében** tehát azt a problémát elemezzük, hogy a lakásrendszerrel kapcsolatos adózási és támogatási feltételek milyen irányban és mekkora mértékben torzítják a piacot. Az elemzés az ingatlan gazdaságtan egy fontos területének (használati költség, user cost) áttekintése után arra a következtetésre jutottunk, hogy a bérlakásszektor szisztematikus pénzügyi hátrányban van. Ez magyarázatot ad arra, hogy a potenciális kereslet miért marad el a tényleges kereslettől. Közgazdasági értelemben ez azt jelenti, hogy feltételezve, hogy a háztartások racionális döntéseket hoznak a választott lakás tulajdonformája tekintetében lakást csak valamilyen „kényszerhelyzet” miatt bérelnek – akkor, amikor a magántulajdonú lakással kapcsolatos tranzakciós költségek nagyobbak, mint a bérlakásszektor pénzügyi hátrányai.

Egyszerű modellel számolva arra a következtetésre jutottunk, hogy a tulajdon használati költsége a 5%, ami azt jelenti, hogy egyensúlyi piacon a szereplők a bérleti díj 20 szorosát (100/5) hajlandók fizetni. Budapesten belső kerületi bérházban a lakbér 1-1,2 ezer Ft/nm/hó, azaz évente 240 ezer Ft, ami lényegében megfelel a mai piaci áraknak. Azokon a területeken, ahol a bérleti díjak alacsonyok (mondjuk 700-800 Ft/nm/hó), ott a megfelelő lakásárnak négyzetméterenként 168 ezer Ft-nak kellene lennie, ami a tényleges piaci árak alatt van, tehát a lakásárak felülértékeltek.

Kidolgoztunk egy bonyolultabb modellt, aminek a célja az volt, hogy megbecsüljük a magánbérleti szektor pénzügyi hátrányait. A kínálati oldalon azt vizsgáltuk, hogy mi az a minimális lakbér, amit a befektetőnek el kell kérnie, hogy helyzete pénzügyi szempontból semmivel se legyen kedvezőtlenebb, mint a pénzügyi befektetőé. Fontos következtetése volt az elemzésnek, hogy a kínálati lakbér nagysága nemcsak a szabályozóktól (adók, illetékek stb.) és piaci tényektől (infláció, szolgáltatások költségei), hanem a várakozásoktól függnek.

A keresleti oldal elemzésekor pedig arra voltunk kíváncsiak, hogy mi az a lakbérszint, amely mellett a lakásbérlő pénzügyi helyzete azonos a lakástulajdonoséval. A piaci várakozásoknak itt is fontos szerepe volt, de a tulajdonhoz kapcsolódó támogatások hatása még ennél is nagyobb mértékben befolyásolta a keresleti lakbért.

A kínálati és keresleti oldalának elemzése azt mutatta, hogy ha a piac szereplői racionálisan viselkednek, akkor nem szabadna, hogy létezzen magánbérletpiac. A modell gyakorlati haszna, hogy segítségével meg tudjuk ítélni, hogy mekkora támogatás szükséges ahhoz, hogy a magánbérleti szektor pénzügyi hátrányai eltűnjenek.

A közgazdasági magyarázaton túl azonban vannak szociológiai magyarázatok, mint a tulajdon jelentette biztonság, a bérleti szerződések kiszámíthatatlansága, a saját tulajdonnal kapcsolatos gondosabb fenntartói magatartás, stb. Ezeket az állításokat azonban külön-külön kell vizsgálat tárgyává tenni az önkormányzati és a magánbérleti szektorban.

A tanulmány harmadik részében az önkormányzati programokkal foglalkozunk. Fontos kérdés, hogy az önkormányzatok hogyan strukturálják a lakáskeresletet, milyen lakbéreket szednek, és milyen támogatási rendszert működtetnek. Az önkormányzati lakásgazdálkodás szélsőséges decentralizációja milyen előnyökkel és milyen hátrányokkal jár. Az elemzés során megállapítottunk, hogy ....

A tanulmány negyedik részében a magánbérletpiacra koncentráltunk, annak belső szerkezete és a lakberek struktúrájára.

Végül a tanulmány utolsó részében a megfizethetőség problémáját elemeztük.....

Összefoglalva a kutatás célja, hogy egy átfogóbb bérlakás program feltételeit kidolgozza, ezen belül is annak a lakbértámogatási programnak a részleteit, amely lehetővé teszi, hogy az önkormányzatok szociális lakásfeladataik ellátása érdekében magántulajdonban lévő lakásokat vesznek igénybe. A tanulmány választ adott arra a kérdésre is, hogy mi indokolja a szociális bérlakásprogram indítását.

A lakáskereslet elemzésében rámutattunk, hogy 160 ezerre becsülhető az a kereslet, amely a legrászorultabbak igényeként jelentkezik. Ez a kereslet regionálisan strukturált, jelentős része a migrációs folyamatok és a területi különbségek növekedése miatt elzárt térségekben jelentkezik, amelyekben a különböző típusú lakásépítési, lakásfelújítási vagy vásárlási (angol terminológia szerinti low-cost housing) programok hatékonyabb megoldást jelenthetnek. Például a hátrányos helyzetű, elszigetelt kistélepüléseken, ahol nincsenek megélhetési lehetőségek, nem lehet megoldás a bérlakások üzemeltetése. Ezekben az esetekben legfeljebb kistérségi szinten lehet értelmezni egy bérlakásszektor szükségességét, ahol a települések és a központ közötti mobilitáshoz szükséges a bérlakás. Körülbelül 50 %-ra (mintegy 80 ezerre) becsülhetjük azt az igényt, amely városokban jelentkezik olyan családok részéről, ahol a megélhetés és a lakhatási problémák szorosan összekapcsolódnak, és ahol szociális lakhatási megoldás kell biztosítani. Ennek a lényege, hogy a bérlakás és a szociális programok összekapcsolódnak (aminek a részleteit a szociális szakmával együttműködve kell kidolgozni).

Egy további, mintegy 150 ezres nagyságrendet képvisel a legelesettebbek jövedelme fölötti, de még az alsó két jövedelem-ötödbe eső háztartások által támasztott potenciális kereslet. Ez a nagyságrend a teljes jövedelmi csoport 15-20%-ának felel meg.

Vegyük sorra, hogy milyen érvek szólnak amellett, hogy ezeket az érintett csoportokat ne a lakástulajdonlás, hanem a lakásbérlet irányában támogassa az állam. Mindezen érvek szociális érvek, és a társadalmi hatás szempontjából vizsgálják a két szektorhoz való hozzáférés támogatását.

Az **első** érv az, hogy ma a magas tranzakciós költségek a munkaerőpiacon való szabad mozgást nagyon nehézkesé teszik. A lakástulajdon felszámolása és új lakás vásárlása az olyan területeken, ahol van munkalehetőség, nemcsak időben hosszadalmas, hanem a regionális árkülönbségek miatt nehéz is. A mobilitás lehetőségét és növekedését ebben az esetben egyértelműen a bérlakásszektor biztosítja.

A **második** érv a megfizethetőség érve: a hitelek megszerzésének lehetősége a mai könnyen hozzáférhető hitelek világában sem biztosított az alacsony jövedelműeknek. Számukra a tulajdonosi szektorba való belépés tehát lehetetlen, fontos azonban, hogy egy kiszámíthatóan működő bérlakásszektorban éljenek. Ebből azonban nagy valószínűség szerint kizorulnak, hiszen a mai önkormányzati bérlakásállomány rezidualizálódott, és csak a nagyon rászorultakat „engedi be”. Egy további megfizethetőségi problémát az állami finanszírozású lakbértámogatási vs. tulajdon-támogatási kiadások összevetése alapján kaphatjuk: a megfizethetőséget az olcsóbb lakbértámogatási programok inkább eredményezik, mint a nagyobb költségvetési kiadású lakástulajdonhoz való jutást támogató programok.

A **harmadik** érv a bérlakásszektor támogatása mellett az, hogy a tulajdonosi szektorban az alacsonyabb fizetőképességgel rendelkezők alacsonyabb hitelekhez, és így olcsóbb lakásokhoz jutnak, csak így tudják maximálisan kihasználni a támogatási rendszer nyújtotta lehetőségeket. Ez sokszor csak annak az árán válik lehetővé, hogy a legrosszabb minőségű lakások, illetve a hátrányosabb helyzetű területek lakáspiaca válik számukra elérhetővé (és mint azt fent elemeztük, ez utóbbi helyzetben a magas tranzakciós költségek miatt a háztartások nehezen vagy sehogy sem mozdulnak innen tovább). Annak érdekében, hogy a lakásminőség javuljon, éppen a rossz és a legrosszabb lakások megszűnésének kellene bekövetkeznie, nem pedig ezek piacra kerülését kell támogatni. Egy kontrollált minőségű lakások kínálatával jellemezhető bérlakásszektor ennek vehetné elejét.

A **negyedik**, és egyben az egyik legfontosabb érv a támogatás elszivárgásának megakadályozása. Közismert, hogy az időben elhúzódó, lakástulajdont elősegítő kamattámogatások, de a helyi támogatások sem veszik figyelembe, hogy a támogatott jövedelmi helyzete az évek során hogyan változott – pl. hogy már megfizethető-e számára az adott hitel (lakás). Ennek az a hatása, hogy a háztartás tőkésíti a támogatást – fellép a helyettesítési hatás. Egy további lehetséges elszivárgás az, hogy a tulajdonosi piacra belépők körében sokan intergenerációs transzferekkel, családi támogatással is tudnának lépni, míg azok, akik a bérlakás piacon mozognak, tipikusan nem rendelkeznek ilyen közös háztartásstratégiát lehetővé tevő forrásokkal. A tulajdonosok mozgását tehát feleslegesen támogatja az állam.

Annak ellenére, hogy az érvek és a kapcsolódó költségek nehezen kvantifikálhatók, a kutatási tapasztalatok alátámasztják relevanciájukat. Mindezek alapján összességében, illetve nemzetközi összehasonlításban a becsült bérlakáskereslet nem kiemelkedően magas kereslet – a mai rendkívül alacsony bérlakásszektor alig kétszerese, mintegy 600 ezer lakás.

## 2 Bérlakásigény becslése

A bérlakás koncepció kidolgozásának első lépése a potenciális kereslet nagyságrendjének becslése, kiindulva a kereslet struktúrájából. Látható, hogy ez a keresletbecslés figyelembe veszi a felsorolt érveket, azaz a bérlakásszektorba belépők potenciális csoportjainak azokat tekinti, akik számára a tulajdonosi szektorba való belépés támogatásával szemben létjogosultsága van a bérletek elérhetővé tételének.

A becslés eljárás során a 2005-ös Mikrocenzusból adatai alapján, de felhasználva egyéb adatfelvételeket – pl. a KSH 2003-as Lakásviszonyok felvételét – a következő csoportok potenciális bérlakásigényének nagyságát becsüljük meg:

1. fiatalok bérlakásigénye – a szétköltözők és a családalapítók, több együtt élő háztartás;
2. munkahely-választás által támasztott bérlakásigény, migráció;

3. szociális és jövedelmi helyzet indokolta lakásigény;
4. „egyéni” élethelyzetek, rövidtávú szükségletek:
  - a. ingatlan-tranzakciók folyamán szükséges átmeneti lakhatási megoldás;
  - b. válások és háztartások felbomlása;
  - c. hátralékosok és hiteltartozással rendelkezők;
  - d. hajléktalanság;
  - e. alacsony lakásminőség;
  - f. diákok.

## **2.1 Fiatalok lakásigénye – a szétköltözők és a családalapítók, több együtt élő háztartás**

Kiindulópontunk az, hogy a fiatalok önállóvá válásának egy mérföldköve az önálló háztartás alakítása, amely egyik feltétele az önállóan lakott lakás. Az adatok alapján tehát azt kell megállapítanunk, hogy hány olyan fiatal van, aki koránál fogva valószínűleg hamarosan szétköltözne (pl. szüleitől), illetve hány olyan lakás van, ahol több háztartás él együtt. Ez utóbbiak körében is valószínűsíthető a szétköltözés igénye, amennyiben az lehetőségessé válik. A fiatalok körét a már nagykorú de legfeljebb 29 éves korosztályként határozzuk meg. Mivel azonban sokszor néhány év korkülönbség is előfordulhat a kapcsolatokban, így a körüket kibővítjük azokra, akiknek a partnerre legfeljebb 34 éves. A statisztikai adatok az alábbiakat mutatják:

2005-ben összesen 4 001 946 háztartás volt Magyarországon. Két, illetve több családból álló háztartás 109 402 volt (ezekben legalább 4 fő élt). Egyszemélyes háztartás pedig 1 162 727 volt.

Csak 29 éves vagy annál fiatalabbak alkottak 307 115 háztartást, és 43 067 háztartásban él együtt 29 éves és fiatalabb idősorúakkal. 120 619 olyan egyszemélyes háztartás van, ahol fiatalok élnek. Összesen 228 959 olyan háztartás volt, ahol a háztartásfő 29 éves vagy annál fiatalabb. Közülük 24 177 háztartás esetén az élettárs/feleség 29-34 év közé eső korú, és 5032 háztartásban ennél idősebb a partner.

Összefoglalóan ebből a csoportból tehát az alábbi adatok alapján becsüljük meg a bérlakásigényt:

### **1. tábla A bérlakásigénnyel fellépő háztartások**

|  | Háztartások száma |
|--|-------------------|
| Csak 29 éves vagy annál fiatalabbak  | 307 115           |
| 29 éves vagy annál fiatalabb él együtt időskorúval/időskorúakkal                       | 43 067            |
| Összes 29 éves vagy fiatalabb háztartásfős háztartás 29 éves vagy fiatalabb partnerrel | 199 750           |
| Összes 29 éves vagy fiatalabb háztartásfős háztartás 34 éves vagy fiatalabb partnerrel | 24 177            |
|  | Személyek száma   |
| 19-29 éves népesség  | 1 518 000         |
| 19-29 éves népesség, amely nem szerepel önálló háztartásként                           | 744 141           |

Természetesen e háztartásoknak nem mindegyike jelenne meg a bérlakáspiacon, csak egy hányaduk.

A lakástulajdon-viszonyokat a KSH Lakásviszonyok 2003-as adatai alapján úgy becsüljük, hogy a **fiataloknak** csak 68%-a tulajdonos, mintegy 5%-uk haszonélvező vagy a tulajdonos rokona. 22%-uk bérlőként él a lakásában. Kiindulópontunk az, hogy csak a korcsoport mintegy 5%-a kíván nem önállóan élni, így csak 522 ezer háztartás 22%-a jelenne meg bérlőként: ez összesen tehát **114 ezer háztartást** jelent a fiatalok körében.

Feltételezve továbbra azt, hogy a **még nem önállóan élő fiataloknak** 60%-a akar külön háztartást alakítani és közülük 95% önállóan élni, és a korcsoportra jellemzően „elegendő” egy 22%-os bérlői arány – a fennmaradó lakosság jelenne meg tehát bérlői igényekkel, valószínűleg hasonló háztartásszerkezettel, mint a korosztályra általában jellemző, azaz kb. a háztartások 30%-a alapulna párkapcsolaton. Ez alapján mintegy **62000 lakás** jelenik meg *potenciális* bérlakás-igényként a fiatalok oldaláról.

Azon háztartások körében, ahol **több háztartás** él együtt, szintén jelentkezik igény: A KSH 2003-as lakásfelvétele alapján a lakások 1,6 %-ában él együtt több háztartás, ez mintegy 60000-es többháztartásos lakásállományt jelent. Közülük 25% tervezi a lakásváltoztatást, mintegy 10%-uk lakásbérleten keresztül. Ez mintegy további **1200 lakásigényt** jelenthet.

## 2.2 Munkahely-választás, migráció

A bérlakásszektor egy további stratégiailag fontos szegmense – mint ahogy azt kiemeltük – a munkaerőmobilitást szolgáló lakásállomány. Becslésünk alapja a munkaerőáramlás szempontjából legelestebb csoport, a munkanélküliek lakásigénye.<sup>1</sup>

Becslések szerint a **munkanélküliség** mintegy 25%-a a helyhez kötöttség, a lakásszerzés nehézsége miatt lép fel. Ma a munkanélküliek aránya 4,6%, mintegy 467 ezer fő. Ez kb. 170 ezer olyan háztartást jelent, ahol csak munkanélküliek (illetve velük inaktívák) élnek. Az ő bérlakásigényük tehát mintegy **42 500 lakás** lenne. Ezen lakások elhelyezkedése és megfizethetősége egy további fontos eleme a keresletnek. Értelmszerűen lényeges, hogy az e csoport szempontjából releváns lakásállomány ne a gazdaságilag hátrányos régiókban legyen.

<sup>1</sup> Feltételezzük, hogy a jól képzett munkaerő lakhelyváltogatása gördülékenyebben megy, ugyanakkor nyilván e csoport a fizetőképesebb, és valószínűleg a mai magánbérlakás-állomány egy jelentős részét ők lakják. Egy további részük valószínűsíthetően szolgálati lakásállományban él.



### 2.3 A szociális és jövedelmi helyzet alapján

A **szociális és jövedelmi helyzet** is indokolja a bérlakásigényt, hiszen a lakástulajdonnal kapcsolatos megfizethetőségi probléma a szegényebb rétegek lakáshozjutását megnehezíti, csakúgy, mint a lakásfenntartás magas összege.

A szegénység meghatározására egy egyszerű viszonyszámot alkalmazunk, mégpedig a társadalom alsó jövedelmi kvintilisének összetételét vizsgáljuk, itt nézzük meg a tulajdonosi és bérlői arányt.

A KSH 2003-as lakásviszony felvétele alapján az alsó jövedelmi ötödben a háztartások 88%-a tulajdonosként (vagy annak rokonaként) él a lakásban. Ez az arány a városokban alacsonyabb – Budapesten csak mintegy 56%, és országosan is alig éri el a 80%-ot.

A KSH 2003-as lakásfelvételének adatai alapján az alsó kvintilis mintegy 93%-a számára jelent gondot a rezsi és a lakáshitel megfizetése – 39%-uknak pedig mindig nagy nehézséget jelent. Ennek fényében a 415 ezer városi szegény háztartásból valószínűsíthető igény olcsóbb városi bérlakásra **kb. 132 000 lakás**.

### 2.4 Egyéni élethelyzetek

Egyéni élethelyzetek alatt olyan bérlakáskereslet-típusokat tárgyalunk, amelyek nem a demográfiai és munkaerőpiaci folyamatoktól függenek, és általában rövidtávon kívánnak megoldást.

Az **ingatlan-tranzakciók** folyamán szükséges átmeneti lakhatási megoldásra becsléseink szerint a háztartások 15-20%-ának lehet szüksége. Az éves tranzakciók mennyisége nagyságrendileg 150 ezerre tehető (az Ingatlan és Befektetés becslése alapján) – ez azt jelenti, hogy **22 500 bérlakás** feltehetőleg szükséges lenne, amíg a háztartások az adásvételt, a felújításokat, illetve építkezéseket le tudják bonyolítani.

Egy további keresleti tényezőt jelentenek a **válások**, a háztartások felbomlása. Évente mintegy 28000 házasság bomlik fel, ami az elváltak különköltözését, vagyonmegosztását is jelenti (illetve előfordul az, hogy a szétválasztott házaspár kényszerűségből egy fedél alatt él). Becslésünk szerint a válások 40%-a indukálna rövid- és középtávon bérlakáskeresletet, ez éves szinten mintegy **11 200 lakást** jelent.

A **hátralékosok és hiteltartozással rendelkező háztartások** aránya az alsó kvintilisben 15%, az összes háztartáson belül pedig 138000 háztartás rendelkezik 3 hónapnál több hátralékkal. Becslésünk szerint évi mintegy 26 ezer háztartás költözik el a magas lakásfenntartási költségek miatt, közülük mintegy 9000 költözött bérlakásba (egy részük onnan költözött). A Magyar Rádió híradása<sup>2</sup> szerint 2006-ban mintegy 5000 bedőlt lakáshitel volt – ez szintén nyomást jelenthet a bérlakáskeresletre. Ez összesen mintegy **14 000 bérlakásra** jelent keresletet.

A **hajléktalanok** számára speciális szolgáltatásokat is nyújtó bérlakások nyújtanak kilépési és integrációs lehetőséget. Győri Péter óvatos becslési szerint a veszélyeztetett lakhatású háztartások száma 1,5 millió háztartás (vagy effektív hajléktalanok, vagy önálló háztartással, családdal ugyan rendelkeznek, de önálló rendelkezésű lakással nem; illetve lakástalanok, vagy rendelkeznek ugyan önálló lakással, de a lakás fizikai színvonala, laksűrűsége miatt az nem alkalmas az elemi szükségletek kielégítésére – ők mintegy 500 ezren vannak), és

<sup>2</sup> Forrás: <http://www.hirvalogatas.hu/main.php?mid=50&id=2458>

legalább 25 ezer fő effektív hajléktalan.<sup>3</sup> Ez minimálisan az ellátórendszer bővítését feltételezi és a **szubstandard lakáskörülmények** közüli kiemelést igényli, ami a KSH Mikrocenzus alapján 100 ezer lakás érint. Összesen tehát mintegy **legalább 125 000 bérlakásra** tehető az az igény, amely ezt a komplex problémát infrastrukturális oldalról kezelni tudja.

Egy további speciális, rövid- és középtávon jelentkező bérlakáskeresletet a **diákok** adják a felsőoktatási intézményekkel rendelkező városokban: A KSH Mikrocenzus adatai szerint ma mintegy 284 ezer nappali tagozatos, érettségi utáni képzésben résztvevő diák van. Közülük mintegy 43 ezren élnek kollégiumokban, és becslések szerint a diákok mintegy 75%-a ingázik hetente-kéthetente (azaz lakik bérlakásban, kollégiumban vagy akár saját tulajdonú lakásban a felsőoktatási intézmény környékén).<sup>4</sup> Tipikusan a diákok lakóközösséget alkotva lépnek be a bérlakás piacra a jobb megfizethetőség érdekében – becslésünket egy háromtagú diák-háztartásra alapozva ez összesen mintegy **60 000 bérlakás** igényeként jelenik meg.

**Összesen tehát az alábbi becslést tesszük:**

**2. tábla A** becsült bérlakásigény a célcsoportok szerint

| Célcsoport                     | Lakások száma |
|--------------------------------|---------------|
| Fiatalok (összesen)            | 176 000       |
| Szétköltöző háztartások        | 12000         |
| Migráció és munkavállalás      | 42500         |
| Szociális és jövedelmi helyzet | 132000        |
| Ingatlan-tranzakciók           | 22500         |
| Válások                        | 11200         |
| Hátralékosság és hiteltartozás | 14000         |
| Hajléktalanság                 | 25000         |
| Szubstandard lakásminőség      | 100000        |
| Diákok                         | 60000         |
| <b>Összesen</b>                | <b>595200</b> |

Ez az arány a **lakásállomány 14,2%-a**, ami a mai bérlakásállomány (magán és önkormányzati) **mintegy kétszeresét** jelenti.

<sup>3</sup> Forrás: <http://beszelo.c3.hu/cikkek/hajlektalanok-a-szavak-es-szamok-halojaban>

<sup>4</sup> Vö. <http://www.hirszerzo.hu/cikk.hirszerzo.36587.html>

## 3 A tulajdoni lakások és a bérlakás használat egyéni és társadalmi költségeinek vizsgálata

### 3.1 Az ekvivalens költségek (user cost) megközelítés

A kutatás egyik kiindulópontja az a tény, hogy Magyarországon a bérlakások aránya rendkívül alacsony. A II. Világháború után a bérlakások aránya a városokban viszonylag magas volt (pl. Budapesten 60 %), majd az államosítás (1951) és a szocialista lakásépítés négy évtizede után a bérlakásállomány nem növekedett, és országos szinten 25 % körül stabilizálódott, lassú csökkenést mutatva a rendszerváltást megelőző utolsó évtizedben. Az 1989/1990 körül meginduló privatizáció mára az önkormányzati bérlakásállományt 4 % alá csökkentette, a magánbérlakás szektor pedig – becslések szerint – 4-6 % körül alakul. Tény, hogy jelenleg sokkal alacsonyabb a bérlakás állomány mint az azonos fejlettségű országok átlagában.

Bármilyen bérlakás programban is gondolkodunk, világosan kell látni, hogy milyen közgazdasági és szociológiai okai vannak a bérlakásszektor mai alacsony szintjének. Vannak akik úgy érvelnek, hogy a tulajdonosok által lakott lakások aránya a társadalom gazdagságától függ. Minél gazdagabb a társadalom, annál inkább megengedhetik tagjaik, hogy saját tulajdonú lakásban lakhassanak. Ez a cél beépült politikai ideológiákba is, ahogy ezt a középosztályi „saját házam, saját váram” elv terjedése a század első felétől mutatja. Ugyanakkor néhány nagyon gazdag országok adatai azt mutatja, hogy nem ilyen egyértelmű az összefüggés, pl. USA vagy Svájc, ahol 40 % felett van a bérleti szektor aránya pedig a világ leggazdagabb országai közé tartoznak. Mások azzal érvelnek, hogy a jövedelemelosztás egyenlőtlensége játszik meghatározó szerepet a tulajdoni struktúra kialakításában, azaz a társadalom alacsony jövedelmű tagjai nem engedhetik meg maguknak, hogy saját lakásban lakjanak. Ez sem ad megnyugtató magyarázatot, hiszen a harmadik világ országaiban (pl. India) az alacsony jövedelműek nem bérlakásokban, hanem saját tulajdonú – természetesen nagyon rossz minőségű – lakásokban laknak.

Kérdés az, hogy mi az oka annak, hogy lényegében piaci feltételek mellett nem alakul ki nagyobb magánbérlakás szektor? Bár a lakás jogi feltételei között semmi nem tiltja a magánbérlakások kínálatának növelését, és semmi nem akadályozza, hogy a háztartások lakásokat szabadon béreljenek, de a jogi szabályozás hiánya fontos akadálya lehet a bérleti rendszer elterjedésének. Továbbá olyan szociológiai és történeti okai is a bérlakás szektor bővülésének, mint a „saját tulajdon” biztonsága vagy a „főbérlők” negatív megítélése.

Kérdéses azonban, hogy a jogi, szociológiai és történeti okokon kívül van-e gazdasági racionalitása a magántulajdonú lakások ilyen fokú előnybe részesítésének. Vajon az adott adózási és lakástámogatási feltételek következtében milyen irányban és mértékben sérült a „szektor semlegesség” elve. (Ez az elv azt mondja, ki hogy a lakáspolitikai egyik tulajdoni formát sem preferálja önmagában.)

A közgazdasági irodalom a használati költség<sup>5</sup> (user cost – amit úgy is fordíthatunk, hogy ekvivalens költség) irodalma foglalkozik olyan módszerekkel, amelyek segítségével a saját tulajdonú lakások közgazdasági szerepét lehet elemezni. A lakástulajdon használati költségével kapcsolatban könyvtárnyi irodalom született, és a számítási módszerek is rendkívül különbözőek attól függően, hogy milyen részletességgel és milyen céllal készülnek a számítások.

Az egyik felhasználási terület az ingatlanpiaci árbuborékok kialakulásának tesztelése. Sok közgazdász szerint a 90-es évek tartós ingatlanár növekedése az árbuborék kialakulásának

---

<sup>5</sup> A tőke (beruházás) használati költségének fogalmát Dale Jorgenson vezette be. A beruházási költségek tartalmazzák a megvásárolt árúkat, a hitel költségeit, a nettó befektetés (equity) elvárt hozamát és a különböző adótételeket.

a veszélyével járt, amit az jellemezett, hogy az ingatlanok árnövekedését nem valódi közgazdasági és társadalmi folyamatok magyarázzák, hanem a spekulációs várakozások. Ez a módszer a magántulajdonosok által lakott lakások és a magánbérleti lakások használati költségének összehasonlítása révén ellenőrzi, hogy a lakások elszaladtak-e a valódi keresletől.)

A módszer egy másik hasznosítási területe a gazdaságstatisztika azon kérdéséhez kapcsolódik, hogy a lakásfogyasztást miként lehet elszámolni a nemzeti számlák között. A saját lakásban élők a tulajdonukban lévő lakásvagyon szolgáltatásait veszik igénybe, amiért természetesen nem fizetnek, ettől még azonban az ország gazdasági teljesítményének számbavételekor ezt a fogyasztást is figyelembe kell venni. (Ugyanúgy, ahogy a mezőgazdaságban a saját fogyasztásra történt termelést.)

Az inputált lakbér fogalma A tulajdonos által lakott lakások esetében a tulajdonos-bérlő kapcsolat „rövidre van zárva”. Tegyük fel, hogy van két személy A és B, akiknek a tulajdonában van egy-egy lakás. Ha A személy B lakásában lakik, és B személy A lakásában lakik, akkor két pénzügyi tranzakció játszódik, mindketten lakbér fizetnek a másiknak. Ha azonban mindegyikük a saját lakásában lakik, akkor pénzügyi tranzakció nem jön létre, de attól még a gazdasági esemény lényegében ugyanaz lesz két család (A és B) két lakásban lakik, csak a tranzakciót nem a piac közvetítette. A közgazdasági irodalomban imputált lakbérek nevezik azt az összeget, amit akkor kellett volna kifizetni, ha a tulajdonos és a lakásban élő család más és más lett volna. A tulajdonos által lakott lakások tehát egyrészt egy olyan gazdasági teljesítményt képviselnek, amely nem jeleneik meg a nemzeti számlák elszámolásánál, másrészt pedig az adórendszerből kiesik „gazdasági esemény”, aminek a megadóztatására időre-időre kísérlet történik. (Forrás: answer.com)

Hasonló megközelítést kell alkalmaznia a fogyasztói árindex számításakor, amikor a lakással kapcsolatos szolgáltatások árának változását becsüljük.

„Tartós fogyasztási cikk vagy ingatlan vásárlása tehát közgazdasági értelemben nem csak fogyasztási, hanem egyúttal *beruházási döntés*. A megélhetésköltség-indexben a fogyasztás – nem megfigyelhető, ezért imputált – árát kellene szerepeltetni, ami csak jól működő *bérleti piacok* mellett kézenfekvő. Ilyenkor ugyanis az aktuális piaci bérleti díjak jelentik az adott tartós jószág által tulajdonosa számára biztosított fogyasztás árát (ez az úgynevezett *rental equivalence* megközelítés). Ilyen piac hiányában elméletileg is bonyolulttá válik a tartós javak fogyasztásának árát meghatározni (lásd az eszközárak általános definíciójából levezetett úgynevezett *user cost* megközelítést), ... nem is beszélve a gyakorlati mérés problémáiról. Noha az utóbbi évtizedekben egy kiemelt jelentőségűnek tartott tartós jószág, a *lakhatás* – konkrétan a saját tulajdonú lakásban élés – árának esetében komoly erőfeszítéseket fordítottak az elméleti fogalom gyakorlati árindexként való megjelenítésére a tartós cikkek fogyasztása árának mérése a világon sehol sem tekinthető megoldottnak. A KSH gyakorlatát tekintve, a hazai fogyasztói árindex a tartós fogyasztási cikkek körében egyszerűen magát a vételárat veszi alapul. Ez alól csak egy kivétel van: a *saját tulajdonú lakás* árindexe esetében a KSH a lakásszolgáltatás költségindexét veszi alapul. Ezt azonban nem a fenti megfontolásoknak megfelelő módon méri, hanem egyszerűen a lakáskarbantartás költségei alapján imputálja. (A KSH e tétel miatt ellentmondásba is kerül saját definíciójával, amely szerint a fogyasztói árindex a valódi árakon történő *vásárolt* fogyasztás árindexe.) „ (Ferenczy, at al 2000, 755 o.)

A módszer harmadik, a lakásirodalomban leggyakoribb felhasználási területe a lakáspiacon a tulajdonformák közötti választás magyarázata, amikor tulajdoni- és bérlakásforma költségeit és hasznait hasonlítják össze. ( ) A hazai irodalomban nem ismerünk olyan elemzéseket, amelyek a lakástulajdon használati költségével próbálta volna magyarázni a bérleti szektort.

Piaci lakásrendszerben a magántulajdonú lakások ekvivalens bére és a tényleges lakbérek között kapcsolatnak kell lenni, ami azt is jelenti, hogy a kereslet nem mozdul el egyoldalúan

és radikálisan a bérleti szektor vagy a tulajdoni szektor felé. Egy holland tanulmány azt mutatta ki, hogy a lakás bérlet és a lakás vásárlásának összehasonlítható költsége között nincs lényeges különbség, ez jövedelmi csoportonként és területenként (ingatlanpiaci) változhat. (Elsinga, 1996)

Az ekvivalens költség megközelítés meghatározza az adott lakás, mint egy tartós fogyasztási cikk összehasonlítható bérét becsüli meg. A magántulajdoni lakás esetében a költségeknek három eleme van: 1. a lakás megszerzésének költségei (hitel költségei és a beruházás költsége, opportunity cost), 2. a lakás üzemeltetés költsége 3. az ingatlan értékének változása. A bérleti szektor esetében a költségek egyszerűbben kiszámíthatók a következő tényezők segítségével: a lakbér, a szolgáltatások díjai és a lakbértámogatás.

A fejlett országokra vonatkozó elemzések fontos következtetése, hogy a sikeres bérlakás programok feltétele, hogy a bérlakásszektor ne jelentsen pénzügyi hátrányt, sem a keresleti, sem a kínálati oldalon. Ezt az elvet az 1970-es években vált általánosan elfogadottá, amikor a kínálati támogatásokat fokozatosan a keresleti támogatások váltották fel. Akkor az alapvető kérdés az volt, hogy a lakásberuházás támogatása ne legyen kedvezőbb egy olyan lakásrendszerben ahol a mennyiségi lakáshiány eltűnt. A bérleti szektor és a tulajdoni szektor közötti szektorsemlegesség azonban ennél komolyabb problémát jelent, mivel itt komoly politikai ellenállásra lehetett számítani (pl. az inputált lakbér adókörbe való bevonására alig van sikeres próbálkozás). A magán bérlakásszektor szerepének csökkenése az I. VH. óta egyértelműen annak a lakáspolitikának a számlájára írható, amely a tulajdonosok által lakott lakásokat preferálta. A magántőke kivonulása bérlakásszektorból a tehetősebb és a szociális problémák iránt érzékenyebb országokban a szociális bérlakásszektor kialakulásához vezetett. A folyamatban először a lakbérkontroll játszott kiemelkedő szerepet, később azonban a tulajdonosok által lakott lakásokhoz kapcsolódó adókedvezmények és egyéb támogatások játszottak meghatározó szerepet.

A fejlett gazdaságokban tehát ugyanúgy létezik a tulajdoni lakások preferálása a bérlakásokkal szemben, azonban ennek mértéke más.

### 3.1.1 A használati költség becslése – különböző megközelítések

Két megközelítésben is lehet ezt a problémát vizsgálni. Egyrészt, a saját tulajdonban való lakhatás költségeit és hasznait vizsgálhatjuk (keresleti oldal), másrészt a bérlakásba való befektetés előnyeit és hátrányait a tőke alternatív hasznosításával összehasonlítva. A kiinduló kérdés, hogy mi a pénzügyi hozama annak, hogy valaki a saját lakásában él. A saját lakással kapcsolatos pénzügyi előnyöket és hátrányokat kell összevetni azzal a lakbérrel, ami elengedhetetlen ahhoz, hogy egy azonos minőségű lakásban lakhassunk.

Az Amerikai Egyesült Államokra nézve (2004 vége) a következő módon vezethetjük le a saját lakás használati költségét<sup>6</sup>. Egyszerűsített megközelítésben egy éves szinten vizsgálva az imputált lakbér a következő módon határozható meg:

LHK (lakástulajdon használati költsége) = (R+W+M-G+Q-D)\*P, ahol

R A lakásba fektetett tőke feláldozott kamata, amit a 10 éves államkötvények kockázat mentes kamataival becsülhetünk. Ez a költség két tényezőtől áll, egyrészt saját tőkebefektetésből (equity) és hitelből. Ez utóbbi esetben a hitelköltségeket – kamatrátát – kell alapul venni.

W Az ingatlanadó, ami az adó rátával becsülhetünk

<sup>6</sup> Cess Bruggemans: South African Rule of Thumb,  
<http://www.sagoodnews.co.za/search/economic/211960.htm>;

M Az ingatlan fenntartási (felújítási) költségei plusz az értékcsökkenése szintén az ingatlan értékének százalékában. Az irodalomban vita van abban a kérdésben, hogy ez két külön tényező, vagy ugyanaz a tényező.

G Az éves tőkenyereség vagy veszteség. A várható értéknövekedés csökkenti az ingatlan „használati költségét” (user cost) és így növeli a piaci értékét. Ennél a tényezőnél a várakozások a lényegesek.

Q A tulajdonnal járó kockázati elemek, mivel a lakástulajdon kockázatosabb befektetés, mint a pénzügyi befektetés.

D A lakástulajdonnak járó adókedvezmények (ingatlanadó kedvezmény, vagy hitelek törlesztésével járó kedvezmény). Az Egyesült Államokban az ingatlanadó, és az ingatlanhitelek kamatköltsége leírható az adóalapból, ami azt jelenti, hogy a lakástulajdon költsége az adórátának megfelelő arányban csökken.

P Az ingatlan ára.

Az egyensúlyban lévő lakáspiac esetében a lakás tulajdon éves használati költsége egyenlő az azonos minőségű lakás éves bérleti díjával, így

$LHK = LB$  (lakbér).

Ezt másképpen is kifejezhetjük:

$$LB = \mu * P, \text{ ahol } \mu = R + W + M - G + Q - D;$$

$$LB / \mu = P$$

Megfigyelhető, hogy a  $\mu$  lényegében egy diszkont ráta, amely egyensúlyban lévő lakáspiacon a lakberek és a lakásárak közötti összefüggést mutatja meg. A lakástulajdon használati költsége tehát a kamatok, az értéknövekedés, a piaci kockázatok, az adókedvezmények függvénye.

Amennyiben az LHK magasabb, mint a lakbér, akkor „olcsóbb bérelni, mint vásárolni”, és így csökkenő kereslet miatt esni fognak a lakásárak; amennyiben viszont a lakástulajdon használati költsége alacsonyabb, mint a piaci lakbér, akkor „olcsóbb lakás vásárolni, mint bérelni”. Nézzük először meg, hogy az amerikai példát, majd megbecsüljük a magyar piacon is a lakástulajdon a használati költségét.

### 1. tábla A használati költség számítás elemei (USA, Magyarország)

|   | USA  | Magyarország  |
|---|--|---|
| R | 4,5 % a 10 éves államkötvény kamat (ez adó utáni, de vannak számítások, amelyek adó előtti arányt veszik alapul) | 10 éves állampapír átlaghozama 7,03%, referencia hozama 7,34 %, az átlaghozamok 6,2-7,2 sávban mozognak |
| W | Az ingatlanadó 1,5 %   | Maximum 3 %, de gyakorlatilag nem alkalmazzák az önkormányzatok   |
| M | Fenntartási költség és értékcsökkenés 2,5%   | Az értékcsökkenés a hazai könyvviteli gyakorlat szerint 2 %   |
| G | Ingatlanok értéknövekedése 3,8 % (2 % infláció és 1,8 % a reál értéknövekedés)                                   | Az infláció 5 %, az ingatlanok reálértékének növekedése 0-1 %   |
| P | A kockázati prémium 2 %  | Erre semmilyen becslés sincs, vegyük ua. mint az USA 2 % <sup>7</sup>                                   |
| D | Adókedvezmény nagysága a kamatköltség (5,0%) és az adókötség (1,5%) 25 %-a (adókulcs a felső határon), 2,1%      | Nehezen becsülhető, de az összes lakástámogatás nagysága (400 md Ft/40000 md Ft), 1%                    |

Bár eltérő paraméterek mellett a tulajdon használati költsége a mindkét esetben 5%, ami azt jelenti, hogy egyensúlyi piacon a szereplők a bérleti díj 20 szorosát (100/5) hajlandók fizetni. Budapesten belső kerületi bérházban a lakbér 1-1,2 ezer Ft/nm/hó, azaz évente 240 ezer Ft, ami lényegében megfelel a mai piaci áraknak. Azokon a területeken, ahol a bérleti díjak alacsonyok (mondjuk 700-800 Ft/nm/hó), ott a megfelelő lakásárnak négyzetméterenként 168 ezer Ft-nak kellene lennie, ami a tényleges piaci árak alatt van, tehát a lakásárak felülértékelték.

## 2. tábla A lakástulajdon becsült használati díja USA-ban és Magyarországon

|   | USA   | HU   |
|---|-------|------|
| R | 4,5   | 7,03 |
| W | 1,5   | 0    |
| M | 2,5   | 2    |
| G | -3,8  | -5   |
| P | 2     | 2    |
| D | -1,75 | -1   |
| I | 4,95  | 5,03 |

A képlet fontos eleme az ingatlanok várható értéknövekedése. Megjegyzendő, hogy magas értéknövekedési elvárás esetében az LHK negatív is lehet, azaz az értéknövekedés (G) vagy az adóvisszatérítés (D) ellensúlyozza a költségeket.

<sup>7</sup> Esetleg a biztosítási díj ad táppontot a kockázat nagyságáról.

Az LHK-nak ezt a megközelítését többen bírálják, mert nem veszi figyelembe a tranzakciós költségeket (pl. a lakások eladása vagy bérlete), egy időszakra vonatkozik. Továbbá, többen felvetették, hogy az LHK nagyon variábilis a kamatok függvényében, nehezen vehetőek figyelembe a különböző hitelopciók, nehezen kvantifikálhatóak a kockázati elemek, és az adókedvezmények is számos – a modellben figyelmen kívül hagyott – tényező függvénye (jövedelem sávok, hitel feltételek és a hitelek életkora).

Bár az LHK megközelítő értéke alapján becsült piaci lakbér közel esik a ténylegesen megfigyelt piaci lakbérékhez, fontos látni, hogy LHK értéke sokkal gyorsabban és könnyebben módosul, mint a lakberek, azaz a piaci lakberek csak hosszabb távon követik az LHK változását<sup>8</sup>.

Egy másik megközelítés, amikor a bérlakásba befektető és a saját tulajdonú lakásba befektető használati költségét vetjük össze. Az összehasonlítás során azt kell számba venni, hogy melyek azok a tényezők, amelyek különböznek a két szektorban:

1. fenntartási költségek: a tapasztalatok szerint a saját tulajdonban lakó háztartások jobban vigyáznak a saját lakásaikra, ezért a saját tulajdonban lakók esetében alacsonyabb fenntartási költségekkel lehet számolni.
2. a bérlakás beruházáshoz felvett hitelek magasabb kockázatot jelentenek, ezért a hitelek kamatai magasabbak.

E két tényező hatását kell számszerűsíteni ahhoz, hogy a kínálati oldalon a saját tulajdon előnyeit értékeljük. Fontos látni, hogy ez a különbséget nem adórendszer torzítása eredményezi, hanem a piac működésének sajátosságai (bérlők és tulajdonosok viselkedése, banki kockázatok).

### 3.1.2 A bérleti szektor pénzügyi hátrányainak mérése – alapmodell kiindulópontja

A probléma hazai vonatkozásai tekintetében tehát egyértelmű, hogy bérlakás szektor bővülése csak akkor képzelhető el, ha a hátrányok megszűnnek<sup>9</sup>, ami logikailag két módon képzelhető el, egyrészt a magántulajdonhoz kötött előnyök leépülnek, vagy a bérlakás szektor a magántulajdonú lakások előnyeivel megegyező támogatáshoz jut.

A bérlakásprogram egyik első feladata az előnyök számszerűsítése, annak meghatározása, hogy nagyságrendileg mi az a támogatás, ami kompenzálja a mai támogatási rezsim feltételei között a bérlakásszektor szereplőit. A lakáspolitikai éles különbséget tesz az új lakás építéséhez kötött támogatások és a piacon jelenlévő lakás megszerzéséhez és fenntartásához kötött támogatás között. Az első feladat a magántulajdonú (helyesebben a tulajdonos által használt) lakás támogatottságának mértékének megbecsülése, mind az új építés, mind pedig a létező állomány esetében.

Alapvetően két oka lehet annak, hogy nem alakul ki nagyobb bérleti piac:

- egyrészt (**kínálati oldal**) akinek pénze vagy lakása van, annak nem éri meg a lakást bérlakásként üzemeltetni, hanem sokkal érdekesebb eladni és a pénzt máshova befektetni

<sup>8</sup> Érdekes, hogy ez különösen a lakásfogyasztás LHK segítségével történő számbavételekor okozott problémát, mivel a hatalmas lakásállomány által nyújtott szolgáltatás értéke csak lassan változik.

<sup>9</sup> Ez csak szükséges és nem elégséges feltétel, hiszen a köztudatba beépített bérlakás ellenesség, és a politika kiszámíthatatlansága komoly akadályozó tényező lehet.



- másrészt pedig (**keresleti oldal**) akinek lakásra van szüksége annak “olcsóbb vásárolni, mint bérelni”.

Az elemzés egy olyan modellre épül, ahol összehasonlítjuk a pénzügyi előnyeit és hátrányait a lakásbérletnek, mind a kínálati, mind pedig a keresleti oldalon. Természetesen a valóságban számos tényező befolyásolhatja a pénztulajdonosok döntését, amelyek közül a modell csak korlátozott számú tényezőt vehet figyelembe. Ennek ellenére a modell segítségével választ tudunk adni arra a kérdésre, hogy racionálisan viselkedő pénztulajdonosok és lakást keresők milyen feltételek (adó, ingatlanpiaci várakozások, stb.) mellett lépnek fel a piacon. Másképpen fogalmazva, a feltételek milyen módosítása vezetne el egy szélesebb bérleti szektorhoz. Elemzésünk tehát három részből áll: először a kínálatot elemezzük, majd a keresleti oldalt, végül pedig összefoglalásként az állam (költségvetés) oldalán felmerülő bevételeket és kiadásokat elemezzük.

## 3.2 Kínálati oldal

Az elemzés ebben a részében azokat az okokat vizsgáljuk, amelyek miatt kevésbé érdemes bérlakásba befektetni, mint a tőkepiac más szektorába.

Induljunk ki egy nagyon egyszerű helyzetből, amikor valaki rendelkezik egy nagyobb összeggel és el kell döntenie, hogy ezt az összeget bankba teszi (a tőkepiacra használja fel) vagy pedig vesz egy lakást és bérbe adja. A kérdés az, hogy egy meghatározott idő múlva – legyen ez tíz év<sup>10</sup> – milyen feltételek mellett lesz érdemesebb lakást vásárolni és kiadni, mint a pénzpiacra befektetni. Vegyük sorra, milyen tényezők befolyásolják ezt a döntést!

### 3.2.1 Alaptényezők: reálkamat és reál lakbérbevétel

A legfontosabb tényező a pénzbefektetés reálkamata, amivel szemben a befektetés hozamaként kapott lakbér reálértéke áll. Nyilvánvaló, hogy ha nincs infláció (sem az általános árszínvonal, sem a lakásárak nem változnak) és a tranzakciós költség zéró, és valamint nincs adó (vagy semleges, tehát azonos módon érinti mindkét befektetési formát), akkor a két befektetés hozama egyenlő, amennyiben az éves lakbér és az éves kamat azonos. Mondjuk egy 15 millió Ft-ot érő lakás esetében 50 ezer Ft/hó lakbér 4,0%-os kamatnak felel meg, így amennyiben a pénzbefektetés reálkamata évi 4,0 %, akkor a két befektetés azonos. Azt a lakbérszintet, amely mellett a két befektetési alternatíva hozama azonos egyensúlyi kínálati lakbérnek nevezzük. További elemzésünkben azt vizsgáljuk, hogy a különböző – modellünkbe beépített – tényezők hogyan befolyásolják az egyensúlyi kínálati lakbért.

### 3.2.2 Az infláció hatása

A világ azonban bonyolultabb, aminek az egyik jele az infláció. Hogyan hat az infláció a két alternatíva nyereségességére?

Az infláció hatása a következőképpen jelentkezik:

3. a pénztulajdonos a kamatot a reálkamat plusz infláció szintjén fogja meghatározni
4. a lakásba befektető pedig a nominális lakbér mellett hozzájut a tőkenyereséghez (capital gain).

A két befektetés közötti egyenlőség akkor áll fenn, ha a kamatnyereség (nominálisan) egyenlő a lakbérbevétel és a tőkenyereség összegével az időszak végén. Minél nagyobb az infláció annál nagyobb súlyt képvisel a tőkenyereség.

---

<sup>10</sup> A modell a befektetés hosszának a hatásait is képes elemezni, de ebben a változatban erre a kérdésre nem térünk ki.

Ha az első évben a reálkamat azonos az éves lakbér és a lakásérték hányadosával, akkor a tőkenyereség pontosan egyenlő lesz a nominális kamatláb révén megszerzett nyereséggel. A lakbér feltevésünk szerint az általános inflációnak megfelelő mértékben növekszik.

Később látni fogjuk, hogy az inflációnak fontos szerepe lehet a két befektetés alternatíva közötti választásban, amennyiben az adók nem azonos mértékben érintik a pénzbefektetés nyereségét, a lakbérnyereséget és a tőkenyereséget. Ha az infláció miatt fellépő tőkenyereséget az adórendszer érintetlenül hagyja, a kamat vagy a lakbér bevétel inflációs nyereségét viszont megadóztatja, akkor nyilvánvaló, hogy az infláció kedvezőbb helyzetbe hozza a bérleti szektorba beruházót. Ezt az előnyt azonban a tőkenyereség adó ellensúlyozhatja.

Mondjuk ma egy 15 millió Ft-nak megfelelő beruházás esetében, 10 évig 3%-os inflációt és 4 % reálkamatot feltételezve, havi 50 ezer Ft-ért kellene kiadni a lakást az első évben (ami a modellnek megfelelően évente 3%-kal emelkedik), hogy azonos hozama legyen a két befektetésnek. Ez egy 60 nm-es lakás esetében (azaz 250 ezer Ft/nm) 835 Ft/nm/hó lakbárszintet jelent, ami kb. 20 %-kal alatta van a piaci lakbérnek.

Vannak azonban olyan tételek, amelyek csökkentik a bérbeadás nyereségességét, és ezáltal növelik a kínálati lakbért. További számításaink során 4%-os reálkamatot és 3%-os inflációt feltételezünk.

### 3.2.3 Felújítás, fenntartás

Ahhoz, hogy a lakás minősége ne romoljon, ahhoz évente be kell fektetni a lakásba. Ha abból a "hüvelykujjszabályból" indulunk ki, hogy egy épület/lakásnak 100 éves élettartama van, akkor évente a lakás értékének 1%-át kell befektetni. Ez önmagában 25%-kal növeli a szükséges lakbér mértékét. A fenti feltételek esetén, most 62,5 ezer Ft-ot kellene elkérni havonta a lakásért. A lakáskiadás azonban tartalmazza annak a kockázatát, hogy a lakás gyorsabban romlik le, amit pl. a lakáskiadók úgy értelmezhetnek, hogy évente 1,5%-ot kell költeni a lakásra. Ez a kockázat újabb 12,5%-kal emelné meg az egyensúlyi lakbért, azt a lakbért, amely mellett a két befektetés azonos hozamot jelentene. (A továbbiakban azonban az 1%-os felújítási szinttel számolunk.)

### 3.2.4 Tranzakciós költségek

Ha 15 millió Ft-tal rendelkezik a befektető, akkor ahhoz, hogy bérlakástulajdonos legyen, vásárolnia kell egy lakást, aminek vannak költségei. Várakozás, hirdetés, ingatlanközvetítő stb. Amikor a befektetési idő letelik – 10 év – el kell adnia a lakást, aminek szintén vannak költségei. Ha a lakás értékének 2%-ában határozzuk meg a lakás vásárlásakor és eladásakor felmerülő költségeket, akkor ez további kb. 5 000 Ft lakbér növekedést jelent. Nyilvánvaló, hogy minél rövidebb a befektetési időszak annál nagyobb lesz enne a tételnek a súlya.

A lakásvásárlás illetékköteles, ami újabb terhet jelent a bérlakásba fektető számára. A jelenlegi szabályozásnak megfelelő 4 millió Ft-ig 2%-os illetékkel számolva, afelett pedig 6 %-kal, az egyensúlyi kínálati lakbár további 9 637 Ft-tal emelkedik.

### 3.2.5 Adók

Az időszak végén a tőkenyereség utáni jövedelem miatt is kell fizetni adót, aminek a nagysága úgy számolhatjuk ki, hogy vesszük a az eladási ár és a vásárlási ár különbözetét (mínusz az értéknövelő beruházások és az adásvétel költsége), és ezt csökkentjük a mai szabályok szerint (10 év eltelte miatt) 40 %-kal, majd ennek vesszük a 25 %-át. Ilyen feltételek mellett az egyensúlyi lakbér 2236 Ft-tal nő.

És nézzük meg ezek után, hogy miképpen változik az egyensúlyi kínálati lakbér attól függően, hogy mekkora a lakbérbevételek adója. A jövedelmek után adót kell fizetni,

azonban az adó mértéke különbözik a tőkebefektetések után és a lakásbérbeadás után. A bankbetétek után egységesen 20%-os jövedelemadóval számolhatunk, míg a lakáskiadás adója 25 %. Ez a különbség 2600 Ft-tal növeli az egyensúlyi lakbért.

### 3.2.6 Várákozások I. : ingatlanok jövőbeni relatív árainak hatása

Az elmúlt 10 évben az ingatlanpiacon a korábbiakhoz képest új tendencia lépett fel, mivel az ingatlan árak a 90-es évek eleji visszaesés után jelentős mértékben növekedtek. A befektetők a bérlakás és pénzügyi befektetés alternatíváinak összehasonlításakor több előre pontosan nem kiszámítható tényezőt is mérlegelniük kell, amelyek között az egyik az ingatlan értékének változása. Korábban azt feltételeztük, hogy az ingatlan értéke az infláció mértékével azonos mértékben fog változni. Kérdés az, hogy ingatlanpiaci várákozások miképpen befolyásolják az egyensúlyi lakbért: azt a lakbérszíntvonalat, amikor a pénzügyi beruházás és a bérlakásba történő beruházás nyereségessége azonos.

3. tábla Az ingatlanpiaci várákozások hatása az egyensúlyi lakbérre

| Az ingatlanok átlagos reál árainak változása évente | Egyensúlyi lakbér az 1. évben | Különbség az | Különbség nagysága (Ft) | Különbség nagysága (%) a teljes lakbérben belül |
|---|-------------------------------|--------------|-------------------------|---|
| -2%   | <b>106 432</b>                |              |                         |   |
| -1%   | <b>94 769</b>                 |              | 11 663                  | 11%   |
| 0   | <b>82 016</b>                 |              | 12 753                  | 13%   |
| +1%   | <b>68 083</b>                 |              | 13 933                  | 17%   |
| +2%   | <b>52 873</b>                 |              | 15 209                  | 22%   |

**Modell: 1%-os fenntartási költségek, 3%-os infláció, 2%-os tranzakciós költségek, 2% és 4 millió felett 6 %-os illetékadó, 10%-os tőkenyereség adó, és 20%-os pénzbefektetések utáni adó, és 25 %-os lakbérjövödelmek után adó**

Az elmúlt 10 évben az ingatlanok reálértéke évente átlagosan 4 %-kal növekedett, 10 éve alatt ez reálértékben 50 %-os növekedést jelentett. Ez azt jelenti, hogy a bérlakás beruházás hozama sokkal kedvezőbb volt, mint egy átlagos pénzügyi beruházásé. Ha a pénzügyi beruházások reálhozamát évi 2 %-nak, akkor a bérlakás beruházásnak 2%-os előnye volt, ami 29 ezer Ft-tal csökkent az egyensúlyi lakbért. ha az előny várákozások szintjén 1 %, akkor a 14 ezer Ft-tal csökken az egyensúlyi lakbérértékének relatív csökkenése elérte a 3%-ot évente. Természetesen itt a várákozások a fontosak: a továbbiakban azt feltételezzük, hogy a várákozások szürint évi ,5 % előnye van a ingatlanoknak a pénzügyi beruházásokhoz képest.

### 3.2.7 Várákozások II. : a reál lakbérek alakulása

Ismert, hogy a lakbérek változása eltérhet az inflációtól. Ha lakbérek jobban növekednek mint az infláció (vagyis ezek a várákozások), akkor a kiinduló lakbér lehet alacsonyabb, ha lassabban, akkor magasabbnak kell lennie, hogy a bérlakásberuházások hozama és a pénzügyi beruházás hozama azonos legyen. A lakbérvárákozások tehát hatnak az egyensúlyi lakbérekre. Ha a korábbi modellre ráépítjük ezt a hatást, akkor a következő eredményre jutunk.

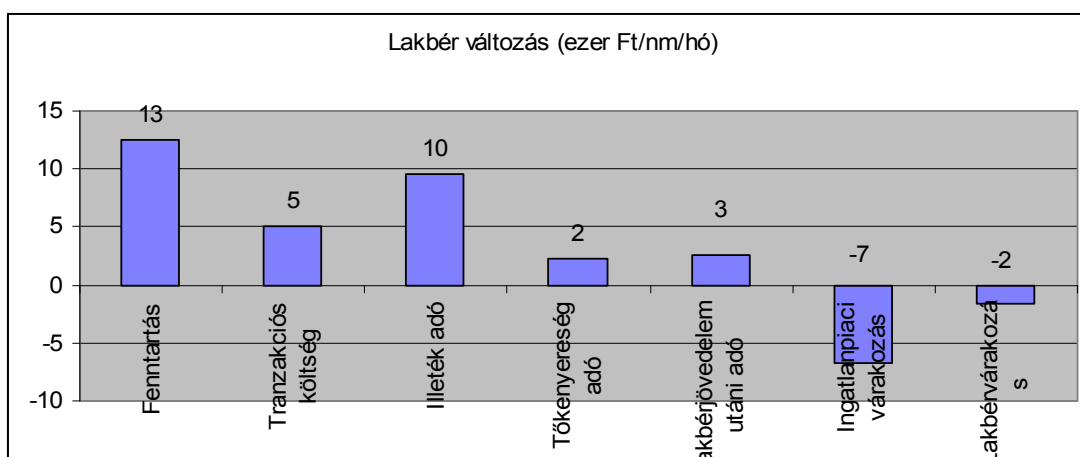
4. tábla A reál lakbérre vonatkozó várakozások hatása az egyensúlyi lakbérre

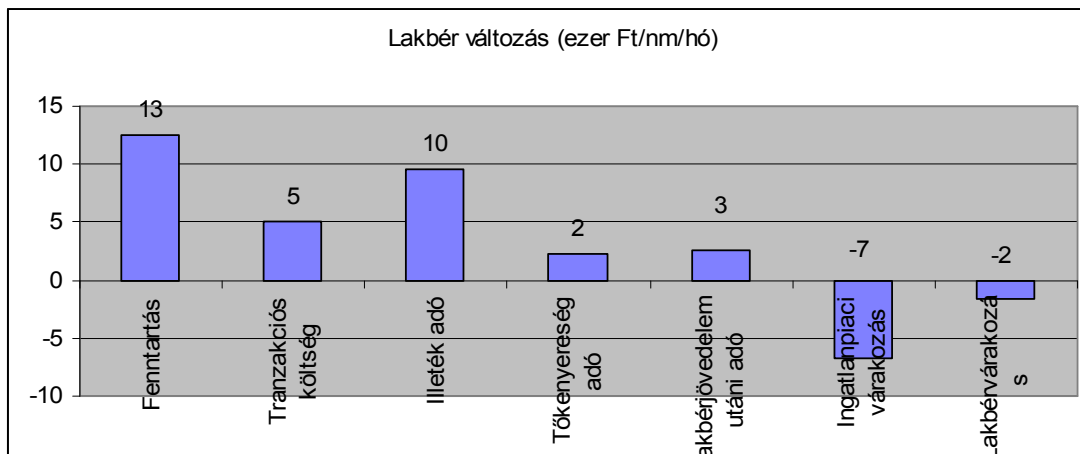
| Az ingatlanok átlagos évi reál lakbérére vonatkozó várakozás | Egyensúlyi lakbér az 1. évben | Különbség nagysága (Ft) | Különbség nagysága (%) a teljes lakbérben belül |
|--|-------------------------------|-------------------------|---|
| -1,0%  | <b>78 390</b>                 |                         |   |
| -0,5%  | <b>76 783</b>                 | 1 606                   | 2%  |
| 0  | <b>75 202</b>                 | 1 581                   | 2%  |
| 0,5%   | <b>73 648</b>                 | 1 555                   | 2%  |
| 1,0%   | <b>72 118</b>                 | 1 529                   | 2%  |

**Modell: 1%-os fenntartási költségek, 3%-os infláció, 2%-os tranzakciós költségek, 2% és 4 millió felett 6 %-os illetékadó, 10%-os tőkenyereség adó, és 20%-os pénzbefektetések utáni adó, és 25 %-os lakbérjövdelmek után adó, ingatlanok reáláremelkedése 1 %.**

### 3.2.8 Összefoglalás: kínálati oldal

Elemzésünkben eddig azzal a kérdéssel foglalkoztunk, hogy kiindulva abból a feltevésből, hogy egy pénzbeni befektetés és egy bérlakás ingatlan befektetés alapjövdelmezősége azonos (0 tranzakciós költség, adósemlegesség, inflációval azonos mértékű ingatlanár és lakbér várakozások), majd lépésről lépésre vizsgáltuk, hogy a különböző tényezők milyen módon befolyásolják az egyensúlyi lakbért. Arra a kérdésre kerestük a választ, hogy a kínálati oldalon melyek lehetnek és milyen súlyt képviselnek a kínálati lakbéréket növelő tényezők. Ezt egy 15 millió Ft-ot érő ingatlan példáján mutattuk be. Az eredményeket a következő két ábra foglalja össze.





### 3.3 A keresleti oldal

A magánbérlet szektor kialakulásának azonban nemcsak a kínálati oldalon vannak korlátjai, hanem a keresleti oldalon is. A keresleti oldalon a lakásbérlettel kapcsolatos ellenérzéseket egyszerűen csak úgy fogalmazzuk meg, hogy olcsóbb vásárolni, mint bérelni. Ebben a részben nagyon hasonló modell segítségével arra a kérdésre keressük a választ, hogy vajon tényleg így van-e, és ha igen akkor miért.

Módszerünk is hasonló! Feltételezzük, hogy van két háztartás, amelyik meghatározott összeggel rendelkezik (legyen ez 15 millió Ft, mint az előző példában), és szeretne egy ilyen értékű lakásba költözni. Két alternatíva között lehet választani:

1. az egyik, hogy bérel egy 15 millió Ft értékű lakást, és a pénzt elhelyezi a pénzpiacon (lehet ez bank, vagy valamilyen alacsony kockázatú értékpapír is), a lakbért a befektetése hozamából fedezi, a többletet – a pénz kamata és a lakbér közötti különbséget – elhelyezi újra;
2. a másik alternatíva, hogy vesz egy 15 millió Ft értékű lakást, amivel vannak költségei (pl. a korábban is alkalmazott fenntartási költség, amit a lakásbérlet esetében a lakbér tartalmaz., vagy a tranzakciós költség stb.), és ezeket a költségeket, hogy a két esetet összehasonlíthassuk, úgy kezeljük, mint ha a bérlőnek is lenne ekkora "váratlan" bevétele<sup>11</sup>;

Modellünk arra a kérdésre keresi a választ, hogy mekkora az a (maximális) lakbér, amit a lakásbérlet meg tud fizetni úgy, hogy egy megadott periódus után (legyen ez most is 10 év) azonos pénzügyi helyzetben legyen, mint a lakást vásárló.

Azonos pénzügyi helyzet az jelenti, hogy a lakásbérletnek megtakarításai egyenlő lesz a lakásvásárló lakásának piaci értékével és a megtakarításainak nominális értékével. Nem számolunk az időszak végén még egyszer tranzakciós költséggel: azaz sem a lakásbérletnek nem kell konvertálnia a pénzeszközeit lakásba, sem pedig a lakástulajdonosnak nem kell eladnia a lakását, hogy készpénzzel rendelkezzen. A hitel felvételi lehetőségtől eltekintünk egyelőre.

Röviden az egyensúlyi keresleti lakbérre vagyunk kíváncsiak különböző feltételek esetén.

<sup>11</sup> Hasonló technikai megoldást alkalmaztunk a kínálati modellben is: ha a lakásba befektetőnek átmenetileg nagyobb kiadása volt, mint a bevétele, akkor ezt a negatív bevételt úgy ellentételeztük, hogy megnöveltük a pénzbefektetők jövedelmét. Ez az előző modellben az első évben fordulhatott elő, amikor a tranzakciós költségek, és az ingatlanadó átmenetileg cash hiányt okozott a bérlésbe befektetőnek.

### 3.3.1 Alaphelyzet: “tisztá” lakbér, fenntartás és a pénz reálkamata

Ha abból a tiszta esetből indulunk ki, hogy nincs tranzakciós költség, infláció és adó, továbbá a pénz reálhozama 4 %, akkor 50 ezer Ft/hó lakbér esetén pénzügyi szempontból teljesen mindegy, hogy lakást bérel vagy vásárol.

Az inflációnak (amíg nincs adó) önmagában nincs hatása az egyensúlyi lakbéren, mivel a lakástulajdonos tőkenyerességét kompenzálja a lakásbérlő megtakarításainak magasabb nominális kamata. Infláció esetében természetesen feltételeztük, hogy a lakberek is növekednek az inflációval arányosan. Világos, hogy ebben a tiszta esetben a pénz reálkamata a lényeges, ezt mutatja be a következő táblázat.

Ha azzal a reális feltevéssel számolunk, hogy a lakástulajdonosnak, szemben a bérlővel minimum a lakás értékének évi 1%-át kell a lakás fenntartására fordítania, akkor az *egyensúlyi keresleti lakbér* magasabb lesz. Modellünk szerint 62,5 ezer Ft lesz az egyensúlyi bérleti díj, ami mellett a két alternatíva azonos előnyökkel jár.

### 3.3.2 Tranzakciós költségek

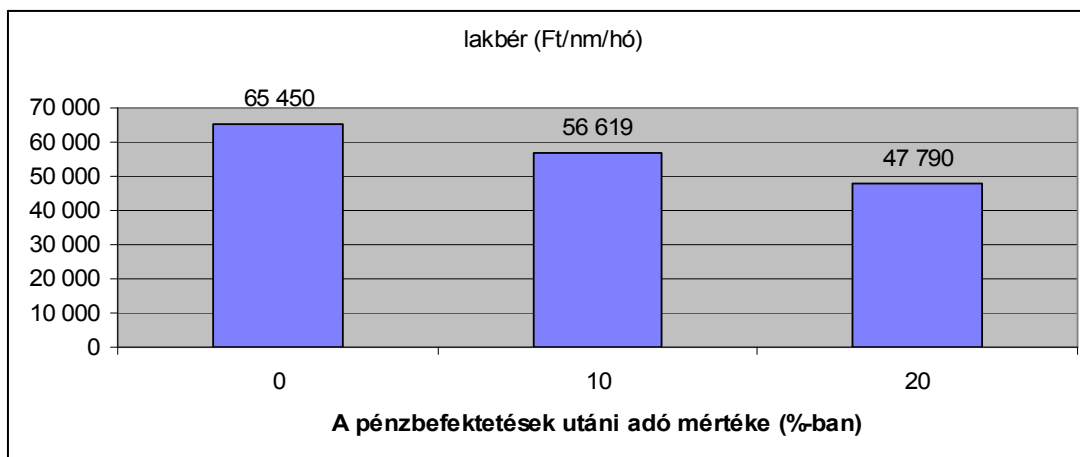
Nyilvánvalóan a háztartás döntését befolyásolni fogják a tranzakciós költségek. A lakásvásárlásnál hasonlóképpen feltételezzük, hogy a lakásár 2%-át fizetik ki az ingatlanközvetítő cégnek.

Az illetékkel nem számolunk, mert azt feltételezzük, a bérleti alternatívát választó háztartás 10 év után szintén lakást vásárol. Azt feltételezzük ugyanis, hogy az időszak végén a bérlő is megvesz egy a nettó pénzbefektetésének (pénzbefektetés hozama mínusz lakbér, adó stb.) megfelelő lakást ugyanolyan értékben, mint a lakásvásárló. Így a lakásvásárlót az időszak elején terheli az illeték, a bérlőt pedig az időszak végén, de a teher lényegében kiegyenlítődik, mivel amennyivel több teher a 15 millió Ft utáni illeték meghitelezése, annyiival több az időszak végére megemelkedett összegből vásárolt lakás illetéke a bérlőnek.

### 3.3.3 Az adó hatása I. – a tőkejövedelmek utáni adó

A pénzbefektetések utáni adó hátrányosabb helyzetbe hozza azokat, akik lakást bérelnek és a tőkésüket befektetik. Emiatt csökken az egyensúlyi lakbér a keresletim oldalon, az a lakbér, amit úgy képesek fizetni, hogy közben ugyanolyan pozícióban vannak, mint a saját lakást vásárlók.

A pénzbefektetések utáni 20 % adó a keresleti oldalon a fizetőképességet 47 790 Ft/hó/nm-re csökkenti, ami 17 %-os csökkenést jelent.



**Modell: 4%-os reálhozam és a tulajdonost terhelő 1%-os folyamatos fenntartási költség, 2 %-os tranklacuiós költség**

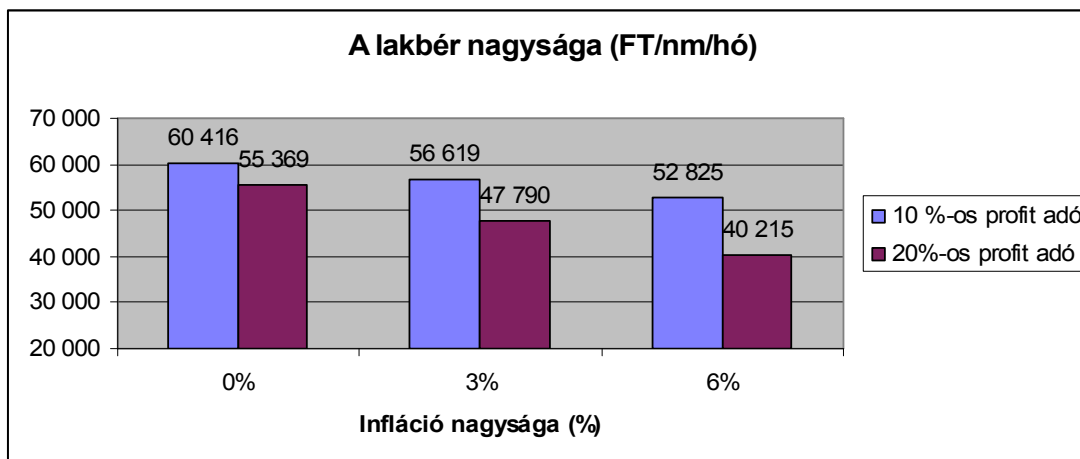
### 3.3.4 Az adó hatása II. – ingatlan adó

A lakást vásárló relatív jobb helyzetét azonban ronthatja az ingatlanadó, ami azt jelenti, hogy a lakást bérlő magasabb lakbéreket lesz képes megfizetni.<sup>12</sup> Az ingatlanadó lényeges növelné az egyensúlyi lakbért, azaz messze kompenzálhatja a pénzjövödelmek utáni adót. Így például az ingatlan értéke utáni 1%-os adó több mint 4 ezer Ft-tal emelné a keresletet. Ennek igazi hatása a magánbérlet piacra természetesen csak akkor van, ha a kínálati oldalon a tulajdonos adómentességet élvez. Ennek nincs politikai realitása, hiszen minden politikai kultúránk a lakásukat nem használó tulajdonosok adóztatását tudja elfogadni, míg a lakásukat használó tulajdonosok adóztatása nagy "ellenállásba" ütközik. Érdekes azonban rámutatni arra, hogy ez az adópolitika egyik korlátja lehet a magánbérlet szakor kialakulásának. A modelljeinkben ezért ingatlanadóval nem számolunk.

**Modell: 4%-os reálhozam és a tulajdonost terhelő 1%-os folyamatos fenntartási költség, 20%-os tőkejövödelmek utáni adó**

### 3.3.5 Infláció hatása

Az infláció nem befolyásolja a lakásbérlet és lakástulajdonlás alternatíváját, ha nincsenek adók. A két alternatíva eltérő adóztatása esetén azonban az inflációnak nagyon hatása van. Ennek az az egyszerű oka, hogy a lakásbérlet jövedelem adója tartalmaz egy inflációs elemet, amit a lakástulajdon esetében nem jelentkezik. Ennek hatása azonban meglepően nagyon nagy. Már egy 3%-os infláció esetében is kb. 15%-kal alacsonyabb lesz a keresleti lakbér, mint az infláció nélküli helyzetben. 6 %-os infláció esetében pedig 25 %-kal esik vissza. (Mindenesetre a keresleti oldalon az infláció sokkal bonyolultabb tényező, mint a kínálati oldalon.)



**Modell: 4%-os reálhozam és a tulajdonost terhelő 1%-os folyamatos fenntartási költség, 20%-os tőkejövödelmek utáni adó**

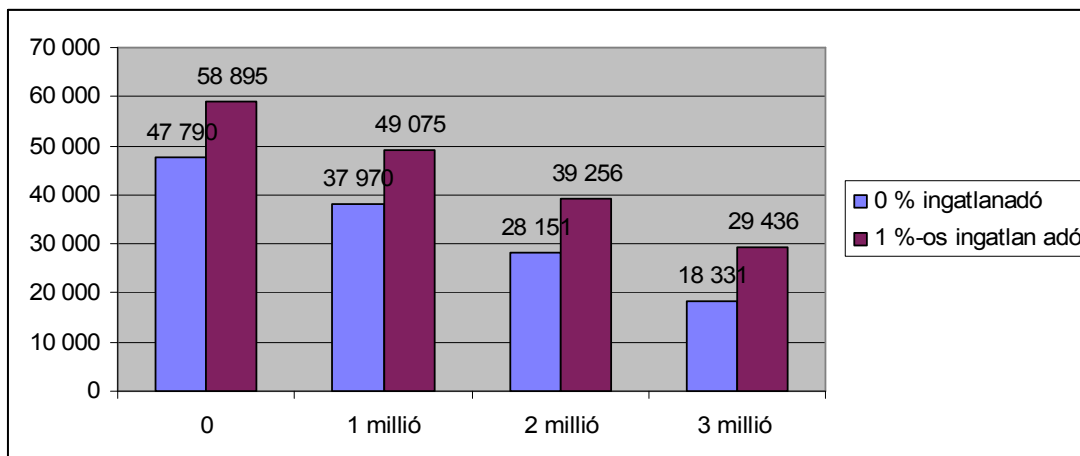
<sup>12</sup> Megjegyezzük, hogy az ingatlanadónak hatása lehet a kínálati lakbérre, hiszen a lakás kiadó tulajdonosok magasabb kínálati lakbérrel kompenzálják magukat. Jelenleg azonban koncentráljuk figyelmünket a keresleti oldalra.

### 3.3.6 Támogatások

A lakásbérlők és lakástulajdonosok relatív helyzetét a lakásvásárláshoz és lakásépítéshez járuló támogatások is befolyásolják. A mai támogatási rendszerben többféle támogatás is létezik (lakásépítési kedvezmény, kamattámogatás, helyi önkormányzati támogatás, munkahelyi támogatás, lakástakarékpénztár stb.). Mindegyik konkrét esetben a támogatásoknak kiszámítható a jelenbeli értéke. (Ez természetesen függ a inflációtól.) A feladat itt nem a támogatás pontos jelenbeli értékének a kiszámítása, hanem a támogatás különböző mértékeinek hatása az egyensúlyi keresleti laktérre.

Módszertanilag tehát egyszerűen készpénz támogatással számolunk, ami csökkenti a szükséges befektetést. Azt feltételezzük, hogy a támogatás nagyságával azonos plusz pénzeszközzel fog rendelkezni a lakást vásárló/építő háztartás és ezt elhelyezi a tőkepiacon, hasonló feltételekkel, mint a lakásbérlő. A modellben továbbra is keressük azt a laktér, amely mellett a lakást bérlő pénzügyi pozíciója azonos marad a lakást vásárlóéval.

Három támogatási szinttel és két inflációs opcióval számolva meglepő eredményekre juthatunk. A magántulajdonú lakásoknak nyújtott támogatás radikálisan csökkenti a keresleti laktér, és ennek relatív mértéke a magasabb infláció esetében 47 %, alacsonyabb infláció Másként fogalmazva a magántulajdonú lakásoknak nyújtott támogatások nagy mértékben hozzájárulnak ahhoz, hogy a lakásbérlés hátrányos alternatíva legyen.



**Modell: 4%-os reálhozam és a tulajdonost terhelő 1%-os folyamatos fenntartási költség, 20%-os tőkejövedelmek utáni adó**

### 3.3.7 Várakozások I.: ingatlanárak változására vonatkozó várakozások

Modellünknek ezek eredményei részben megdöbbenőek, hiszen ilyen alacsony keresleti ár mellett nincs kínálat (ahogy az elemzés első részében láttuk), ugyanakkor az eredmények előre sejtethetőek is voltak, hiszen a korábban meghatározott kínálati árszintek mellett nincs fizetőképes kereslet. Ez utóbbi érvet azonban nem használjuk, hiszen a *megközelítésünk lényege pontosan az, hogy ha lenne rá fizetőképes kereslet, akkor sem érné meg az egyensúlyi laktérnél többet fizetni.*

Nézzük most azokat a tényezőket, amelyek – az elmúlt évek tapasztalatai alapján – növelik a keresleti egyensúlyi laktér nagyságát. Az ingatlanpiacon bekövetkezett reálértékcsökkenés nyilván ebbe az irányba hat. A következő táblázat ennek hatását mutatja meg a különböző értékű lakások esetében.



5. tábla Az ingatlanpiaci várakozások hatása az egyensúlyi keresleti lakbérre Ft/hó

| Az ingatlanok<br>átlagos reál<br>árainak változása<br>évente | Egyensúlyi<br><br>Lakbér<br>(Ft/nm/hó) | Eltérés az<br>átlagtól (0 %<br>real<br>árváltozás=100) |
|--|--|--|
| -2%  | <b>68 229</b>                          | 143  |
| -1%  | <b>58 460</b>                          | 122  |
| 0  | <b>47 790</b>                          | 100  |
| 1%   | <b>36 145</b>                          | 76   |
| 2%   | <b>23 448</b>                          | 49   |

**Modell: 4%-os reálhozam és a tulajdonost terhelő 1%-os folyamatos fenntartási költség, 20%-os tőkejövedelmek utáni adó, 3%-os infláció,**

Az ingatlanárak évi 2%-os reál értékcsökkenése 43 %-kal is emelheti a keresleti egyensúlyi lakbéréket, míg 2 %-os reálárnövekedés 50 %-kal csökkenti az egyensúlyi lakbért. Mindez jól mutatja, hogy az ingatlanpiaci várakozások mennyire fontos ármeghatározó tényező.

### 3.3.8 Várakozások II. : reál lakberek alakulása

A keresleti egyensúlyi lakbér növekedésének irányába hathat ha a növekvő reál lakbér várakozásokkal számolunk. Nézzük, meg az előző táblázathoz hasonlóan, mi a hatása a keresleti árakra ezeknek a várakozásoknak.

6. tábla A reál lakbérre vonatkozó várakozások hatása az egyensúlyi keresleti lakbérre - Ft/hó

| A lakberek reál<br>értékének<br>változása évente | Egyensúlyi<br><br>Lakbér<br>(Ft/nm/hó) | Eltérés az<br>átlagtól (0 %<br>real<br>árváltozás=100) |
|--|--|--|
| -2%  | 51 906                                 | 109  |
| -1%  | 49 815                                 | 104  |
| 0  | 47 790                                 | 100  |
| 1%   | 45 830                                 | 96   |
| 2%   | 43 934                                 | 92   |

**Modell: 4%-os reálhozam és a tulajdonost terhelő 1%-os folyamatos fenntartási költség, 20%-os tőkejövedelmek utáni adó, 3%-os infláció**

A reál lakbérre vonatkozó várakozások hatását összevetve az ingatlanpiaci várakozásokéval látható, hogy 1 %-os éves lakbér reálérték növekedés kb. 4%-os egyensúlyi lakbérnövekedéssel egyenlő.

### 3.4 A magánbérletpiac: kereslet és kínálat interakciója

A magánbérletpiac kínálati és keresleti oldalának elemzése azt mutatja, hogy ha a piac szereplői racionálisan viselkednek, akkor nem szabadna, hogy létezzen magánbérletpiac. Modellünkben szabadon választhattuk meg az egyes paramétereket (reálhozam, infláció, várakozások stb.).

A kínálati oldali elemzés azt vizsgálta, hogy mi az a minimális lakbér, amit a befektetőnek el kell kérnie, hogy helyzete pénzügyi szempontból semmivel se legyen kedvezőtlenebb, mint a pénzügyi befektetőé. Fontos következtetése volt az elemzésnek, hogy a kínálati lakbér nagysága nemcsak a szabályozóktól (adók, illetékek stb.) és piaci tényektől (infláció, szolgáltatások költségei), hanem a várakozásoktól függnek.

A keresleti oldal elemzésekor hasonlóan jártunk el. Különböző gazdasági feltételek mellett kerestük azt a lakbér szintet, amely mellett a lakásbérlő pénzügyi helyzete azonos a lakástulajdonoséval. A piaci várakozásoknak itt is fontos szerepe volt, de a tulajdonhoz kapcsolódó támogatások hatása még ennél is nagyobb mértékben befolyásolta a keresleti lakbért.

7. tábla A keresleti és kínálati egyensúlyi lakbér különböző feltételek esetében

| Alternatíva                              | A            | B            | C            | D            | E            |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Lakás értéke/befektetés                  | 15 millió Ft | 15 millió Ft | 15 millió Ft | 15 millió Ft | 15 millió Ft |
| Fogyasztói árindex                       | 3%           | 3%           | 3%           | 3%           | 3%           |
| Pénzbefektetések reálhozama              | 4%           | 4%           | 4%           | 4%           | 4%           |
| A fogyasztói árindexről való eltérés     |              |              |              |              |              |
| ingatlanok                               | 0,5%         | 0,5%         | 0,5%         | 0,0%         | 0%           |
| lakbér                                   | 0,5%         | 0,5%         | 0,5%         | 0,5%         | 0,5%         |
| fenntartási költség                      | 0%           | 0%           | 0%           | 0%           | 0%           |
| Illeték (4 millió Ft feletti rész)       | 6%           | 6%           | 6%           | 6%           | 6%           |
| A lakbérbevétel adója                    | 25%          | 0%           | 0%           | 0%           | 0%           |
| Fenntartási költség a lakás érték %-ában | 1%           | 1%           | 1%           | 1%           | 1%           |
| Tranzakciós költség                      | 2%           | 2%           | 2%           | 2%           | 2%           |
| A pénzbefektetések hozamának adója       | 20%          | 20%          | 20%          | 20%          | 20%          |
| Tőkenyereség adó                         | igen         | Igen         | igen         | igen         | igen         |
| Ingatlanadó                              | 0%           | 0%           | 0%           | 0%           | 1%           |

|   |        |        |        |        |        |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| Tulajdoni támogatás (millió Ft)           | 0      | 0      | 1      | 1      | 1      |
| Keresleti lakbér (Ft/hó)                  | 44 658 | 44 658 | 35 042 | 40 062 | 50 937 |
| Kínálati lakbér (Ft/hó)                   | 69 904 | 55 236 | 55 236 | 60 240 | 73 573 |
| Eltérés                                   | 25 246 | 10 577 | 20 194 | 20 178 | 22 635 |
| Kínálati lakbér %-ában                    | 36%    | 19%    | 37%    | 33%    | 31%    |
| Egy négyzetméterre jutó lakbér (Ft/nm/hó) |        |        |        |        |        |
| Részpiac I (150 ezer Ft)                  | 699    | 552    | 552    | 602    | 736    |
| Részpiac II. (200 ezer Ft)                | 932    | 736    | 736    | 803    | 981    |
| Részpiac III. (250 ezer Ft)               | 1165   | 921    | 921    | 1004   | 1226   |

A keresleti és a kínálati modell együttes elemzése jól bizonyítja, hogy a magán bérlakásszektor szisztematikus pénzügyi hátrányban van a tulajdoni szektorhoz képest. Az A modellben egy 15 millió Ft értékű lakás esetében azt feltételeztük, hogy

1. a pénzbefektetések reálhozama 4 %
2. a fogyasztói árindex 3 %
3. az ingatlanok értéke ,5 %-kal gyorsabban nő mint a fogyasztói árindex
4. a lakberek ,5 %-kal gyorsabban nőnek, mint a fogyasztói árindex
5. lakbérbevétel adója 25 %
6. nincs ingatlanadó
7. nincs tulajdoni támogatás

Ekkor a keresleti oldalon a háztartások maximum 44685 Ft fizetnek, a kínálati oldalon pedig a tulajdonosoknak legalább 69904 Ft-ot kell elkérniük ahhoz, hogy pénzügyi pozíciójuk ne legyen rosszabb, mint a pénzügyi befektetőknek, az a lakbér 36 %-a. Ez azt jelenti, hogy éves viszonylatban – az adott feltételezések mellett – hozzávetőlegesen 300 ezer Ft veszteség éri azokat, akik a bérlési szektort választják. Ez a veszteség megoszlik a lakástulajdonos és a bérlő között. A kínálati egyensúlyi lakbér különböző (a lakásár segítségével definiált) részpiacokon 699 Ft/nm/hó és 1165 Ft/nm/hó között mozog.

Ha az állam lemond a lakbérbevétel adójáról (25 %), akkor lényegesen megváltozik a helyzet: a lakbérkülönbség 10 557 Ft-ra esik vissza, a kínálati lakbér 19 %-ára. (B alternatíva). Ezen a szinten tehát a jelenlegi lakbértámogatásnak (14 ezer Ft/hó) elegendőnek kellene lennie arra, hogy ösztönözzön a lakáskiadásra.

A tulajdoni lakások megszerzéséhez adott állami támogatások (kamattámogatás, SZJA kedvezmény, lakástakarék-péztárak, lakásépítési kedvezmény, „félszocpol”, stb.) hatására a lakbérkülönbség radikálisan növekedni fog. Ha azt feltételezzük, hogy átlagosan 1 millió Ft jelenértéke van a támogatásnak, akkor a lakbérkülönbség közel a duplájára nő (C alternatíva.)

Két másik alternatíva hatását is megkíséreltük mérni. Az egyik esetében a lakásárak az inflációval egyező mértékben változnak (D alternatíva), a másik esetében egy további feltételt iktattunk be: 1 %-os ingatlanadóval bevezetését (E alternatíva). A lakbérszínvonal mindkét esetben nő, de a különbség lényegében azonos marad, mivel mindkettő változtatás a keresleti és kínálati lakbért egyszerre növeli.

Miért létezik ennek ellenére a magánbérlet piac. Ennek legfontosabb – elsősorban szociológiai – okai a következőkben összegezhetők:

1. Sok olyan lakás van, amit a tulajdonosok megörökölnek, így pl. a tranzakciós költségek nem jelentkeznek, sőt ahhoz, hogy a pénzt befektesse ehhez el kell adni, így a tranzakciós költség nem a lakáskiadásnál, hanem a pénzbefektetésnél jelentkezik.
2. További tényező lehet a pénztulajdonosok illúziója, hogy az ingatlanok nemcsak megőrzik az értéküket, de az inflációnál sokkal nagyobb mértékben nőnek. Hasonlóképpen a reál lakbérékre vonatkozó optimistább várakozások is csökkenthetik a kínálati lakbért.
3. A kínálati ár csökkentésének egy másik módja az adómegkerülés. A magánbérlet kiadók jelentős része nem adózik a bérletjévedelem bevétele után.
4. A keresleti oldalon a legfontosabb módosító tényező, hogy sok embernek nem áll rendelkezésre a szükséges tőke, ezért kénytelenek elfogadni a negatív hozammal járó magasabb lakbért. Bár akiknek nincsenek megtakarításaik, azok halmozottan rosszabbul járnak, hiszen hátrányaik halmozódni fognak.
5. Tipikus ok az átmeneti igény, amikor a tranzakciós költségek – mivel csak nagyon rövid időre van a lakásra szükség – nagyon magasak. Pl. ideiglenes munkavállalás, külföldiek, diákok, lakástépítők átmeneti lakásai stb.

## 4 Az önkormányzati lakbérek és lakbértámogatások szerepe

Az önkormányzatok bérletüzemeltetési tevékenységét két jogszabályi keret határozza meg: az Önkormányzati tv. és a Lakástörvény. Az előbbi leszögezi, hogy az önkormányzatok különös feladatként ellátják a lakásgazdálkodást, de a feladatellátás tartalmát és mértékét a települési önkormányzat maga határozza meg - a lakosság igényei alapján, anyagi lehetőségeiktől függően. A második jogi keret határozza meg a lakásbérletekhez kapcsolódó jogviszony tartalmi részleteit. Ez a jogszabály az, amely alapján az önkormányzatok gyakorolják a bérbeadói jogukat és alakítják ki a bérlet-elosztás technikai részleteit és a lakbéreket.

A lakbérékkel és lakásfenntartási kiadásokkal kapcsolatos támogatásokat egy újabb szabályozási keret, a Szociális tv. határozza meg. A központi normatív támogatás pontos leírása mellett a helyi kiegészítő támogatások meghatározására csak minimum-követelményeket közöl a törvénykező, így teret engedve a pozitív irányba való eltérésnek, pl. szélesebb körű támogatásának. Szintén ez a jogszabály rögzíti a helyi szociális rendeletalkotás tartalmi követelményeit.

A helyi önkormányzatokat érintő további szabályozási keret a 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet, amely a települési önkormányzatok által nyújtható lakáshozjutási támogatások, illetve az önkormányzatok bérlet-állomány bővítési támogatása mellett tárgyalja a központi lakbértámogatási konstrukciót is, annak pontos paramétereivel.

Ez utóbbi kivételével tehát az önkormányzatok lakásfeladataival kapcsolatosan igen tág szabályozási keret áll rendelkezésre. A nagyfokú decentralizáltság visszaköszön az önkormányzati bérlakásállomány és a kapcsolódó támogatások vizsgálatakor. E sokszínűség vázlatos ismertetésére vállalkozunk egy-egy példa kiragadásával a következő alfejezetekben.

#### **4.1 Lakbérek az önkormányzati bérlakásszektorban**

Az 1990-es évek lakásprivatizációja valamennyi önkormányzat ingatlanportfólióját átalakította, bevételi forrásait és feladatait is átrendezte. Jószerével magántulajdonba került a piacképes lakások döntő része. Jó néhány önkormányzat az azóta eltelt időben arra törekedett, hogy maradék lakásállományát fejlessze, és egészséges mértékben fenntartsa a területén jelentkező, elsősorban szociális jellegű lakhatást elősegítő feladatkörét. Ezek a törekvések például a fővárosban helyenként felemás megoldásokhoz vezettek. Van olyan terület, ahol továbbra is zajlik a vegyes állagú lakásállomány értékesítése, miközben új építésű bérlakásokra költ az önkormányzat.

A változatos önkormányzati bérlakás-stratégiák kialakulása mellett a helyi lakbér-rendszerek finomítása is megtörtént, ma már nem egységes bérleti díjak, hanem külön piaci alapú, költségalapú<sup>13</sup> és szociális alapú bérleti díjak vannak érvényben.<sup>14</sup>

A helyi önkormányzatok lakásaik bérleti díjának meghatározásakor különböző módszerekkel élnek. A nem szociális alapú lakásokat általában 30-50 %-kal magasabb bérleti díjért adják bérbe. A piaci alapú önkormányzati bérleti díjak megközelítik ugyan a magánforgalmú bérleti díjakat, de így is azok alatt maradnak mintegy 20%-kal. A költségalapú bérleti díjat főként a Széchenyi hitelből, illetve az állami támogatású bérlakásépítési programban létesített lakásoknál alkalmazzák, azokat egyedileg határozzák meg.

Általános tendenciaként lehet rögzíteni azt is, hogy az önkormányzatok nem minden évben változtatnak a bérleti díjakon, a piaci folyamatokat csak késve követik. Fontos megjegyezni, a bérleti díjat számos területen minden lakásra egyedileg állapítják meg, és a helyi rendeletek általában korrekciós tényezőt tartalmaznak, például a lakás állapotára, emeleti elhelyezkedésére, az adott lakóház gépészetére vonatkozóan.

A bérleti díjak meghatározásakor az önkormányzatok egymástól eltérő gyakorlatot alkalmaznak. Van önkormányzat, amely a költségvetési rendeletben határozza meg évente azt a bázisszámot, amelyet a lakás alapterületével és a lakásrendeletben meghatározott állandó szorzószámmal kell megszorozni, és akad olyan önkormányzat, amely a számítás alapszámait helyi rendeletben határozza meg, de a kiszámítás módját önkormányzati határozatban rögzíti.

---

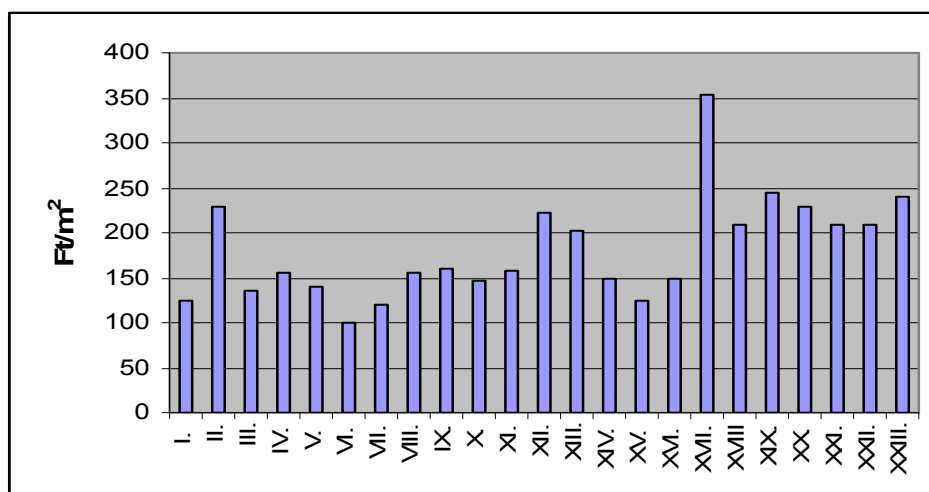
<sup>13</sup> A költségalapú lakbérek szociális lakbérektől való megkülönböztetése csak részben indokolt, hiszen ez a lakbér is a piaci árnál jóval alacsonyabb.

<sup>14</sup> Ebben a pontban az Önkormányzati és piaci lakbérek Magyarországon (Immopress Kft) tanulmányának eredményeit használjuk.

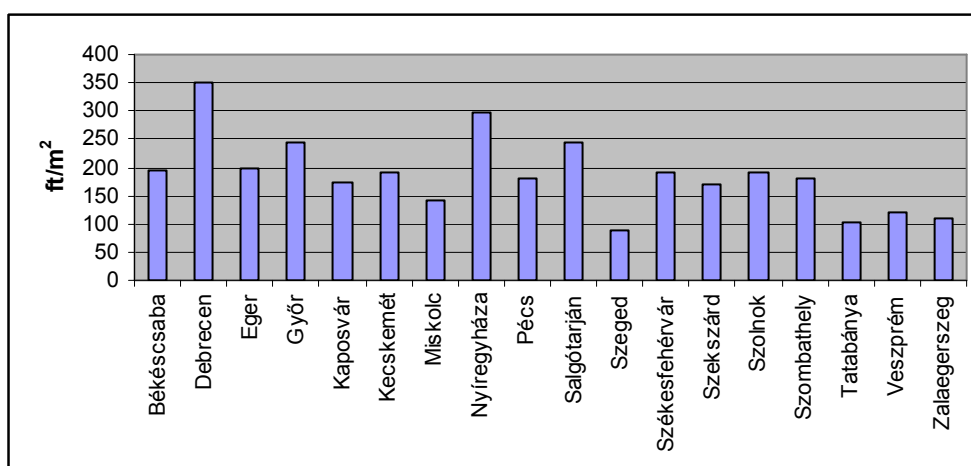
**8. tábla Átlagos önkormányzati lakbérek – megyeszékhelyek és Budapest (Ft/m<sup>2</sup>/hó)**

| Település                                       | Önkormányzati bérleti díj<br>(szociális komfortos és<br>összkomfortos<br>bérlakások esetében) | Település       | Önkormányzati bérleti díj<br>(szociális komfortos és<br>összkomfortos bérlakások<br>esetében) |
|---|---|-----------------|---|
| Debrecen  | 350   | Budapest I.     | 124   |
| Miskolc   | 141   | Budapest II.    | 230   |
| Szeged  | 90  | Budapest III.   | 135   |
| Pécs  | 180   | Budapest IV.    | 156   |
| Győr  | 244   | Budapest V.     | 140   |
| Békéscsaba                                      | 196   | Budapest VI.    | 100   |
| Eger  | 200   | Budapest VII.   | 120   |
| Kaposvár  | 173   | Budapest VIII.  | 155   |
| Kecskemét                                       | 190   | Budapest IX.    | 160   |
| Nyíregyháza                                     | 299   | Budapest X.     | 146   |
| Salgótarján                                     | 245   | Budapest XI.    | 157   |
| Székesfehérvár                                  | 190   | Budapest XII.   | 223   |
| Szekszárd                                       | 170   | Budapest XIII.  | 203   |
| Szolnok   | 192   | Budapest XIV.   | 148   |
| Szombathely                                     | 180   | Budapest XV.    | 124   |
| Tatabánya                                       | 103   | Budapest XVI.   | 150   |
| Veszprém  | 120   | Budapest XVII.  | 354   |
| Zalaegerszeg                                    | 111   | Budapest XVIII. | 210   |
| Forrás: Juhász István ingatlanforgalmi szakértő |   | Budapest XIX.   | 245   |
|   |   | Budapest XX.    | 230   |
|   |   | Budapest XXI.   | 210   |
|   |   | Budapest XXII.  | 208   |
|   |   | Budapest XXIII. | 240   |

1. ábra Az önkormányzati lakások havi lakbéré Budapesten



2. ábra Az önkormányzati lakások havi lakbéré a megyeszékhelyeken



## **4.2 Az önkormányzati lakhatási támogatások szerepe**

### **4.2.1 Lakásfenntartási támogatások**

A lakásfenntartási támogatások 2004-es átalakítását követően az önkormányzatok helyi támogatási gyakorlatában egy nagymértékű egységesedés következett be. Tekintettel arra, hogy az ún. normatív (azaz központi szabályzású, adott paraméterekkel rendelkező háztartásoknak mindenképpen járó) támogatás mellett a törvény nyitva hagyta, hogy a helyi közösségek igényeit ismerve az önkormányzatok milyen mértékben kívánják további lakosságcsoportjaikat támogatni, a változatosság ma is fellelhető.

A vizsgálatban szereplő településeken és kerületekben a következő támogatásokat lehetett igényelni:

- a) normatív – a törvényi szabályban rögzített jövedelmi viszonyoknak és lakásfogyasztásnak megfelelő, lakásfogyasztásnak megfelelő, adott összegű,
- b) helyi – önállóan kapható,
- c) helyi kiegészítő – a normatív mellett kapható, tipikusan annak az összegét kiegészítve,
- d) adósságkezelési szolgáltatásban részesülő személynek járó – azokon a településeken, ahol van adósságkezelés, a programban résztvevőknek nyújtandó, a normatív támogatással egyenlő összegű támogatás
- e) több településen „méltányos” lakásfenntartási támogatásként plusz alkalmankénti támogatás igényelhető.

Tekintettel arra, hogy a normatív támogatás feltételrendszere egységes, így annak részletezésével nem foglalkozunk. Az alábbiakban tehát a következő szempontok szerint tekintettük át a helyi rendeleteket:

Jogosultak köre – jövedelmi és vagyoni viszonyok és méltányolható lakásnagyság

A jogosultságot biztosító lakásfenntartási kiadás

A támogatás mértékének meghatározása, az elnyerhető támogatások

Jogosultak köre – kizáró tényezők

A települések neve mögött zárójelben olvasható, hogy mely típusú lakásfenntartási támogatás kapható az adott településen.

1. Baja (normatív, helyi)
2. Budakalász (normatív, helyi)
3. Budapest, IV. kerület (normatív, adósságkezelési szolgáltatásban részesülő személynek járó, kiegészítő, helyi)
4. Budapest, XIII. kerület (normatív, adósságkezelési szolgáltatásban részesülő személynek járó, kiegészítő, helyi)
5. Budapest, XIV. kerület (normatív, helyi, kiegészítő)
6. Debrecen (normatív, helyi, kiegészítő)



7. Érd (normatív, adósságkezelési szolgáltatásban részesülő személynek járó)
8. Esztergom (normatív, helyi)
9. Hajdúböszörmény (normatív, helyi, kiegészítő)
10. Kapuvár (normatív, helyi)
11. Kazincbarcika (normatív, helyi, adósságkezelési szolgáltatásban részesülő személynek járó)
12. Kazincbarcika (normatív, helyi, kiegészítő, adósságkezelési szolgáltatásban részesülő személynek járó)
13. Kecskemét (normatív, helyi)
14. Kunszentmiklós (helyi)
15. Miskolc (normatív, helyi, adósságkezelési szolgáltatásban részesülő személynek járó)
16. Mosonmagyaróvár (normatív, helyi)
17. Nagykanizsa (normatív, helyi)
18. Százhalombatta (normatív, helyi, kiegészítő, adósságkezelési szolgáltatásban részesülő személynek járó, méltányos)
19. Vác (normatív, helyi)
20. Zalaegerszeg (normatív, helyi, adósságkezelési szolgáltatásban részesülő személynek járó)
21. Zalaegerszeg (normatív, kiegészítő, helyi, adósságkezelési szolgáltatásban részesülő személynek járó)

#### 4.2.1.1 Jogosultak köre – jövedelmi és vagyoni viszonyok

A jogosultak körének meghatározásához a települések csak részben alkalmazták a Sztv. idevonatkozó szabályait, és a felső jövedelemhatárt az önyim sokszorosában határozták meg általában 80% (jellemzően 150%) és 325% (jellemzően 200%) között, az egyedülállók tekintetében differenciáltan, nagyobb határral (XIV kerület 220%, Budakalász 250%). Miskolcon az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 200 %-a, egyedül élők esetében 275 %-a, azon családok, háztartások esetében, melynek minden tagja betöltötte a 70. életévét 300 %-a, 70 éven felüli egyedül élők esetében 325 %-a (ez utóbbi esetben azonban ismert a konstrukció „túlkompensálása”, hiszen van, akinek a távfűtőművek tartozik

Debrecenben és Mosonmagyaróváron az életkort és családi helyzetet is figyelembe veszik.

Néhány önkormányzat a normatív LFT-t kiegészítő lakásfenntartási támogatással pótolja. Például:

IV. kerület: Kiegészítő lakásfenntartási támogatásra jogosult az a személy, aki részére normatív lakásfenntartási támogatást állapítottak meg, de annak összege nem haladja meg a 4.500,- Ft-ot. A kiegészítő lakásfenntartási támogatás összegét úgy kell megállapítani, hogy a normatív lakásfenntartási támogatás és a kiegészítő lakásfenntartási támogatás együttes összege 5.000,- Ft legyen.

XIII. kerület: a Szt. 38. § (6), (7) bekezdése szerinti összeg és az ÖNYM 25%-ának a különbözete.

XIV. kerület: legfeljebb a helyi rendelet szerint adható maximális támogatás, csökkentve a normatív támogatás összegével.

Zalaegerszeg: (2)<sup>15</sup> A kiegészítő lakásfenntartási támogatás havi összege a 32. § (2) bekezdésében meghatározott képlet alapján számított összeg és a normatív lakásfenntartási támogatás összegének a különbözete. Amennyiben a különbözet az 1.000.- Ft-ot nem éri el, legalább 1.000.- Ft összegű támogatást kell megállapítani. A normatív és kiegészítő lakásfenntartási támogatás együttes összege nem haladhatja meg a nyugdíjminimum 50 %-át.

#### 4.2.1.2 Jogosultak köre – méltányolható lakásnagyság

A méltányolható lakásnagyságot a települések mindegyike rögzíti, általában személyszámtól függő szobák számaként. A szobaszámok településtől függően eltérnek. Emellett megfigyelhető, hogy néhány település a méltányolható lakásnagyságot négyzetméterenként adja meg (Debrecen, Zalaegerszeg, Esztergom, XIII. kerület, XIV. kerület, Érd, Kecskemét, Kazincbarcika), és valahol a komfortfokozat is tényezője a méltányolható lakásigénynek. A vizsgált települések közül Budakalászon<sup>16</sup> mind a szobaszám, mind a lakásnagyság szerepel a méltányolható lakásnagyság szabályozásában.

A szobaszámok általában 2 és 3 szoba között mozognak (a legnagyobb családok esetén 3 szobásnál nagyobb lakásban élők is jogosultak), illetve 35-60 négyzetmétertől az együtt élő személyek számának függvényében 90-140 négyzetméteres határig. A családi házakra általában nagyobb szobaszámot és alapterületet határoznak meg jogosultsági határként.

#### 4.2.1.3 A jogosultságot biztosító lakásfenntartási kiadás

A lakásfenntartással kapcsolatos kiadások szinte teljes körét felsorolják az önkormányzatok a figyelembevett lakásköltségek sorában. Általában az összjövedelemhez képest 35%-ban határozzák meg a minimálisan lakhatásra fordított költségek arányát (fűtési kiadásként 20%).

Az egyes településeken az alábbi arányokat rögzítik:

|                         |        |                 |        |
|-------------------------|--------|-----------------|--------|
| Baja                    | 25%    | Kapuvár         | 30%    |
| Budakalász              | 20-25% | Kazincbarcika   | 20%    |
| Budapest, IV. kerület   | 20-30% | Kunszentmiklós  | 30%    |
| Budapest, XIII. kerület | 10-15% | Miskolc         | 20%    |
| Budapest, XIV. kerület  | 30%    | Mosonmagyaróvár | 20-30% |
| Debrecen                | 15-20% | Nagykanizsa     | 30%    |
| Esztergom               | 15-30% | Százhalombatta  | 30%    |
| Hajdúböszörmény         | 20-30% | Vác             | 20-30% |
|                         |        | Zalaegerszeg    | 15-20% |

<sup>15</sup> A 7/2007. (II.09.) sz. rendelet 14. §-a mód.

<sup>16</sup> Budakalászon a szokásosnál jóval nagyobb alapterületű a lakásfenntartási támogatás szempontjából elfogadott lakás nagysága az ott lakó személyek számára figyelemmel: 3 személyig 2 lakószobás lakás, amelynek alapterülete nem nagyobb 76 m<sup>2</sup>; 3 személy felett személyenként további 12 m<sup>2</sup> vehető figyelembe, függetlenül a lakószobák számától.

Az egyes figyelembe vehető kiadási tételeket helyenként maximalizálják:

- lakbér: Százhalombattán az önkormányzati lakbér legfeljebb 3-szorosáig számítható be, Vácon az 1,5-szöröse
- víz, csatorna, villany, gázfogyasztás: fogyasztás mennyisége mértékegységgel: Kapuvár
- összességében maximalizálják a figyelembe vehető kiadásokat vagy azok egy részét (általában víz, csatorna, villany és gáz): Százhalombatta, XIV. kerület (vízfogyasztás 4m<sup>3</sup>/fő/hó), Kazincbarcika (egyedi fűtés esetén a fűtés költsége évi 80.000 Ft mértékéig, villamos energia havi költsége 5.000 Ft mértékéig, vízfogyasztás havi költsége 4.000 Ft mértékéig), Mosonmagyaróvár: lakáshiteltörlesztés 5000 Ft, Vácon fűtési szezonban 7500 Ft, Miskolcon a víz-, gáz-, távhőszolgáltatási számlák 1/12-ed része, a tüzelőanyag és gázpalack számlák összegének 1/6-od része, a talajterhelési díj 1/12-ed része, és a többi díjtételnél egy havi számla mértéke.

Vácott az önkormányzati bérlakásban élők LFT kérelmekor az önkormányzati lakbért 1,5-szörös szorzóval számolják a lakáskiadások közé.

A támogatott fogyasztás mértéke tehát jelentős eltérést mutat a települések között.

#### **4.2.1.4 A támogatás mértékének meghatározása, az elnyerhető támogatások**

A jogosultság feltételeként megjelölt jövedelemhatár, illetve a figyelembe vehető lakáskiadások nagymértékben differenciálják a 23 vizsgált település támogatási rendszerét. A változatosságot növeli a támogatás mértékének meghatározási rendszere és az elnyerhető támogatások összege is. Ugyanakkor elmondható, hogy az itt vizsgált települések két kivétellel nem alkalmazzák a rés képletet, azaz nem az elfogadott lakáskiadás és a minimálisan lakáskiadásra fordítandó jövedelem különbsége alapján vezetik le a támogatás összegét, illetve nem is abból indulnak ki, hogy a háztartás egyéb fogyasztásainak fedezésére rendelkezésre álló, a lakásköltségei kifizetése után megmaradó jövedelme mekkora.

Az egyik kivétel Zalaegerszeg: "A helyi lakásfenntartási támogatás egy hónapra jutó összege a lakásfenntartás elismert havi költségének és a támogatás mértékének (a továbbiakban: TM) szorzata, de nem lehet kevesebb, mint 2500 forint, és nem haladhatja meg a nyugdíjminimum 50 %-át. A támogatás összegét 100 forintra kerekítve kell meghatározni. A közgyűlés által átruházott hatáskörben a polgármester a normatív és a helyi lakásfenntartási támogatásban, továbbá az adósságkezelési szolgáltatásban (továbbiakban együtt: normatív lakásfenntartási támogatásban) részesülő személy részére kiegészítő lakásfenntartási támogatásra való jogosultságot állapít meg egy évre (...)"

Itt maximálják a támogatás összegét is, a nyugdíjminimum 50 %-ában. Ott, ahol a jövedelem 15%-ánál, illetve 20%-ánál nagyobb lakáskiadásokat fizetik ki támogatásként legfeljebb az öregségi nyugdíjminimum 50%-áig, albérletben lakók esetén 70%-áig.

Esztergom is alapjaiban ezt a formulát alkalmazza.

A támogatás mértéket tehát az alábbi módszerekkel számítják a településeken:

- lakásfenntartási kiadások jövedelemhez viszonyított arányától, valamint a jövedelemtől függ
- a lakásfenntartási kiadások jövedelemhez viszonyított arányától függ: Vác: sávosan 2500-3500 Ft,

- családszerkezettől függ: Debrecen (gyermekenként plusz 1200 Ft), Esztergom, Budakalász
- jövedelemtől, háztartásszerkezettől, illetve lakáskiadásoktól is függ: Nagykanizsa: 3500-5000 Ft csoportos és sávós bontásban a lakásfenntartás elismert havi költsége az elismert lakásnagyság és az 1 nm-re jutó elismert költség szorzata, de ha a háztartás havi költségei között albérleti díj vagy lakáscélú pénzügyi kölcsön törlesztő részlete is szerepel, az egy négyzetméterre jutó havi költség összegét 100.- Ft-tal kell növelni
- jövedelemtől és fűtéstípustól függ: Kazincbarcika: 3000-5000 Ft
- adott jövedelemarány feletti lakáskiadásra fordított kiadások megtérítése: Zalaegerszeg: min. 2500 Ft fent: de max. az önm 50%-áig
- egyéni elbírálás (nincs képlet, a számlák alapján): Mosonmagyaróvár (min: 2500 Ft, max. 5000Ft), a XIII. kerületben évi egyszeri támogatás járhat a sokgyermekeseknek és az időseknek.
- egységes: Kapuváron 2500 Ft, Kecskemét 3000 Ft, Hajdúböszörményben tüzelőtámogatás évi 15000 Ft, de egységesített villany és albérletidíj-támogatás is van. Kazincbarcikán is fűtési mód alapján van egy meghatározott összeg, amire a háztartás jogosult.

A számos típus mindegyike kb. 1000 Ft és kb. 12000 Ft közötti támogatást tesz lehetővé. A LFT keretein belül szokás szabályozni a fűtéstámogatást is, az itt fél évre szereshető támogatás havi mértéke általában nagyobb a LFT értékénél.

Tekintettel arra, hogy a normatív támogatás konstrukcióját szokták követni a óhelyi kiegészítő támogatások kialakításánál, több helyen megállapítják a lakásfenntartás elismert havi költségét is:

Kunszentmiklós:Az egy négyzetméterre jutó elismert havi költség 375 Ft 2005. évben, 400 Ft 2006. évben.

Mosonmagyaróvár: 2004. évben 450,-Ft, az ezt követő években pedig az éves központi költségvetésben 1 m<sup>2</sup> –re meghatározott havi költség 115 %-a.

Budakalász: Éves lakásfenntartási támogatás esetén az egy négyzetméterre jutó elismert havi költség 2004. évben 650.-Ft; fűtési támogatás esetén az egy négyzetméterre jutó elismert havi költség 2004. évben 250.-Ft.

Nagykanizsa: 425 Ft (2007, évben) Továbbá, amennyiben a háztartás havi költségei között albérleti díj vagy lakáscélú pénzügyi kölcsön törlesztő részlete is szerepel, az egy négyzetméterre jutó havi költség fenti összegét 100.- Ft-tal kell növelni.

#### 4.2.1.5 Jogosultak köre – kizáró tényezők

A méltányolható lakásnagyság, a jövedelmi és vagyon-határokon felül a kizáró tényezők között gyakori a hátralékosság említése és az egyéb támogatási formák igénybevétele (avagy a megszerezhető összeg éves szintű maximalizálása). Mivel a normatív támogatáskor nem vizsgálhatják ezeket az aspektusokat, csak a helyi vagy kiegészítő támogatás megállapítására vonatkozhatnak a megszorítások:

Budakalász: nem jogosult, aki lakás céljára szolgáló helység hasznosításából származó jövedelemmel rendelkezik.

IV. kerület: nem jogosult helyire, aki

a, aki más jogcímen lakásfenntartási támogatásban részesül,

b, akinek a tényleges lakásfenntartási költsége meghaladja az elismert lakásfenntartási költséget,

c, akinek a tényleges lakásnagysága meghaladja az elismert lakásnagyság mértékét.

Egy további eset hivatott megvilágítani egy progresszívnek számító, résképleten alapuló lakbértámogatási rendszert, amely logikája az, hogy a háztartásjövedelem lakbérre fordított részének arányában nyújt támogatást a háztartásjövedelem és a háztartás összetételének figyelembevételével.

#### 4.2.2 Nyíregyháza lakbértámogatási rendszere

Nyíregyházán 2003-ban vezették be a lakbértámogatási rendszert annak érdekében, hogy a biztosítsák a bérlakásszektor stabilabb finanszírozását, illetve az állomány önfenntartó üzemeltetését lehetővé tevő lakbéremelés lakosságot megterhelő hatásainak enyhítését. A lakbértámogatás kompenzálja tehát a lakbérek emelésének következményeit a rászoruló háztartások esetén. A lakbéreket összkomfortos lakások esetén 2003-ban 136 Ft/nm/hó-ról 300 Ft-ra, komfortos lakások esetén 130 Ft-ról 299 Ft-ra emelték. Azok esetében, akik jövedelmének 10%-át meghaladta még a lakbéremelés előtt megállapított lakbér, nem emelték a lakbért, de ők támogatást sem kapnak.

A lakbértámogatás csak egy meghatározott lakásnagyságig jár, amely a támogatott háztartás nagyságtól függ (6 fő felett a normatíva 6 nm-rel nő). Amennyiben a háztartás az alább felsoroltnál nagyobb lakásban él, továbbra is jogosult a támogatásra, de csak az adott lakásméretig – e fölött a lakbér teljes összegét kell fizetnie:

| Háztartás nagyság   | 1  | 2  | 3  | 4  | 5  | 6  |
|---------------------|----|----|----|----|----|----|
| Lakás nagysága (nm) | 46 | 53 | 65 | 73 | 80 | 86 |

Nyíregyházán a lakbér-támogatás nagyságát az ún. „rés” képlet határozta meg, amely szerint amennyiben a megemelt lakbér normatív lakásnagyság esetén a háztartásjövedelem 10 %-át (t érték) meghaladja, akkor a háztartás támogatást kap. A támogatás egyenlő a támogatott lakásnagysághoz tartozó lakbér mínusz a háztartás jövedelem 10 %-a.

Továbbá az önkormányzat meghatározott élethelyzetek esetében kiegészítő támogatás nyújtásáról határozott (kiegészítő támogatások).

A rés képlet tehát az alábbi:

$$LT = k \cdot [MLS - MLH] + T \text{ (Feltéve, ha a } MLH < MLS \text{)}$$

1. LT lakástámogatás
2. MLS a társadalmilag elfogadott lakásköltség nagysága
3. MLH a lakásköltségekhez való minimális hozzájárulás
4. K faktor a különbség hányad részét finanszírozza a támogatás (itt: 100%)
5. T egyéb kiegészítő támogatás, amelyet egyedülálló idősök és gyermekek kaphatják (ad hoc támogatási elemek)

**3. tábla Kiegészítő támogatások (Ft/hó)**

| Háztartás típusa     | Egyedülálló idős | Egy gyermeket nevelő | Két gyermeket nevelő | Három és több gyermeket nevelő |
|----------------------|------------------|----------------------|----------------------|--------------------------------|
| Kiegészítő támogatás | 2500             | 2000                 | 3500                 | 5000                           |

A lakbértámogatás kidolgozását egy felmérés előzte meg, és a támogatást folyamatos monitoring segítségével értékelik. A lakbértámogatás jól célzott támogatásnak bizonyul, ami azt jelenti, hogy mind a háztartás, mind pedig az egy főre jutó jövedelem alapján képzett csoportok esetében érvényesül az az elv, hogy: minél alacsonyabb jövedelmű a háztartás, annál nagyobb összegű támogatást kap, és a támogatás annál nagyobb súlyt képvisel a háztartás bevételei között (a lakástámogatás kiegészítő támogatási elemek hatása nélkül).<sup>17</sup>

## 5 Magánbérlet kiadás elemzése és a piaci lakbérek nagysága, szerkezete

### 5.1 A magánbérlet szektor nagysága

Valójában a magánbérlet szektor nagyságára nincsenek megbízható statisztikai adatok, mivel a háztartások érdekeltek abban, hogy eltitkolják a lakásuk bérbeadásából származó jövedelmüket. Ennek ellenére rendelkezésünkre áll némi statisztikai információ, amelynek alapján meg tudjuk becsülni a szektor nagyságát. Ezek a becslések olyan adatfelvételeken alapulnak, mint a Népszámlálás, a Mikrocenzus, a Lakásviszonyok felvétel, illetve egyéb reprezentatív felvételek (pl. 2005-ben a Városkutatás Kft. a Szonda Ipsos-szal végeztetett egy reprezentatív lakásfelvételt).

A 2005-ös Mikrocenzus a magánbérleti lakások arányát 3,3%-ra teszi. A 2003-as Lakásviszonyok, ezzel szemben, mintegy 2,5%-ra, amelyen belül a városokban nagyobb részben található magánbérletlakások (megyeszékhelyeken 4%, Budapesten 3,7%). Egy további 0,5%-ot tesz ki a „szívességi lakáshasználók” aránya. Összesen tehát mintegy 115-ezer lakás az, amelyet a statisztika magánbérletként azonosít.

A szakértők ennél jóval magasabbra becsülik a magánbérlet szektort. A szerzők alátámasztják ezt, mivel már a kilencvenes évek végén is sikerült egy indirekt módszerrel bemutatni, hogy elsősorban adózási okokból sokan letagadják azt, hogy lakást bérelnék vagy adnak ki. Az akkori helyzetfelmérés eredményeit megerősítik a lakásrendszer történeti átalakulásának következményei, illetve a mostani helyzetet magyarázza további több aspektus, pl. a lakástámogatási rendszer átalakításának következtében bekövetkező lakásberuházások eredményeként létrejövő lakásállomány egy részének hasznosulása.

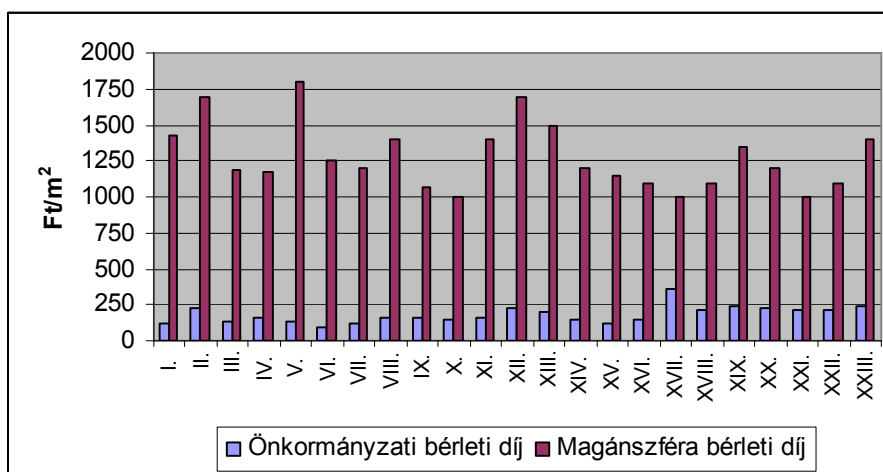
<sup>17</sup> A 2004-es előzetes értékelésből kiderül: A háztartásjövedelmek alapján képzett csoportok szerint a legalacsonyabb jövedelmű háztartások esetében (alsó 25 %) a jövedelmük 20 %-át kapják támogatásként, míg a legfelsőbb csoport esetében a támogatás mértéke leesik 3 %-ra. A támogatás abszolút összege azonban az első négy csoportban alig változik (6500-5900 Ft között), majd az utolsó csoportban esik majdnem 2 ezer Ft-ot átlagosan. Ez azt mutatja, hogy ez a konstrukció egyenletesen terítette el a támogatást az alsó négy jövedelmi ötdobbe tartozó háztartások között, és csak a legmagasabb jövedelmi ötdöt zárta részlegesen ki. (Hegedüs 2004)

A magánbérletlakás-állomány lakásbérleti díjainak nagyságával kapcsolatosan két előzetes megjegyzést kell tennünk. Egyrészt a bérleti díjak rendkívül széles skálán mozognak, a havi néhány ezer forinttól több százezer forintig terjednek.<sup>18</sup> Másrészt meg kell említenünk az informális kapcsolatok jelentős hatását a lakásbérleti díjakra, ami azt jelenti, hogy sok esetben az "ismerősök" közötti lakásbérleti jogviszonyban nominális, alacsony laktért kérnek, amit részben az alacsony kockázati tényezők, részben pedig a bérlő "szívességei" kompenzálnak. Nagyon hasonlóan működik a piacnak ez a szegmense a "kalákához", ahol szívességek cserélnek gazdát.

Nem beszélhetünk arról, hogy lakáshiány lenne a magánbérleti piacon. Ha a kereslet nagyobb, mint a kínálat, a laktérek nőnek, addig amíg a kereslet csökkenni kezd és a kínálat bővül. Egyes megyei jogú városok esetében a különböző piaci szegmensekben túlkínálat, más szegmensek és más városok esetében pedig túlkereslet jellemzi a piacot. A demográfiai mutatók, a jövedelmi viszonyok, a gazdasági fejlettség, a keresleti szegmensek speciális jellemezői mind befolyásolják ezt a képet.

Ezen ismeretek tükrében nézzük meg, hogyan alakultak a magánbérletlakás laktérei összevetve az önkormányzati lakások laktérével Budapesten 2006-ban.

### 3. ábra Az önkormányzati és a magánpiaci bérleti díjak összehasonlítása Budapesten



1. A magánbérleti szektor legfelső kategóriáját a II. (Rózsadomb), XII., III. és XI. kerület (Sasad) kiemelt, zöld lakóterületei képviselik. E környékek villanegyedei, elegáns házsorai jellegüket tekintve kimondottan a legmagasabb jövedelmű és a külföldi tehetősebb üzletemberek kedvelt és keresett bérleményei közé tartoznak, természetesen a hozzájuk illő berendezésekkel, millióval. Ezeknek a lakásoknak a tulajdonosai alkalmazkodtak a megváltozott keresleti igényekhez, átalakították vagy már eleve ezen igényeknek megfelelően építették meg a bérbe adott luxuslakásokat. Szintén ebbe a kategóriába tartozik az V. kerületi állomány, amely a belváros presztízse és a city nyújtotta lehetőségekhez mérten akár meg is haladja a XII. kerületi magas árakat.
2. A következő kategóriába a város egyéb központjai, főbb közlekedési útvonalai sorolhatóak, mint például Moszkva tér, Móricz Zsigmond körtér, Baross tér, Flórián tér, Nagykörút,

<sup>18</sup> A bérleti piac legalsó szegmensébe tartozik például az a magánbérletként kiadott mosókonyha, amelyet egy szabolcsi faluból felköltözött fiatal ember foglalt el az egyik fővárosi kerületben. A férfi a helyi szociális munkások kliense, s korábban az önkormányzat utalt ki számára egy - a mosókonyha mellett lévő - szociális bérletet.

Andrássy út, Zugló egyes részei, Szilágyi Erzsébet fasor, Lipótváros, Viziváros, Vármegyed stb. Ezen területek bérlakás árai megközelítik a belvárosi árakat, nem is annyira az elhelyezkedésük a mérvadó, mint inkább felszereltségük, esztétikai állapotuk. Egy kellemes összbenyomást keltő lakásért itt is elkérhetők a belvárosi bérleti díjak, ugyanakkor ezen tulajdonságok hiánya jelentősen csökkentheti a belvárosi lakások bérleti árait is.

3. *Távolabb a frekvenciáltabb, központi helyektől*, mind jobban csökkennek az árak. Ezeken a területeken a főbb befolyásoló tényezők, már nem annyira a felszereltség milyensége, mint inkább az infrastrukturális ellátottság, közlekedés, munkahelyhez, iskolához eső távolság, valamint a közbiztonság az, ami lényeges szempont. Ezen lakások bérleti árai igen széles skálán mozognak.

A budapesti magánbérlakás-szektorunk ismerjük néhány érdekes aspektusát. A tapasztalatok szerint a piac felső szegmensei alkalmasabbak arra, hogy az intézményesült bérlakás kínálat ki-, illetve belépjen. Külföldieknek vagy magasabb jövedelműeknek történő bérbeadás kevesebb társadalmi és jogi bonyodalmat rejt és a befektetők kényelmesebben tudnak belépni e részpiacra. A gyakorlatban az történt, hogy az 1990-es évek elején az ilyen típusú bérlők beáramlása miatt a lakbérek hirtelen felemelkedtek, majd ezt követte a kínálat bővülése, aminek következtében a lakbérek nyomottabbá váltak.

A piac alsóbb szintjeire azonban nem jellemző a szisztematikus beruházás, hanem a kínálatot inkább a kevésbé intézményesült és *ad hoc* jellegű rendszer jelenti. Am itt is növekedett a kereslet, az 1990-es évek elejénél kicsit később, ahogy a gazdasági szerkezetváltás révén nagyobb lett a munkavállalás miatti mobilitás és a fiataloknak több esélye és nagyobb lehetőségei lettek az önálló életre. Ez a kereslet növekedést eddig a piac sokkal rendszertelenebbül és nagyobb lakbéremelésekkel elégítette ki, mint a piac felsőbb részein.

Más szóval, a felső piaci szegmens inkább viselkedik formális piaci módon, míg a rosszabb minőségű lakások szegmense rejtett és intézményesületlen, azaz informális piac marad.

## 5.2 A piac keresleti és kínálati oldalán fellépő tipikus szereplők

A szűk magánbérlési szektor ellenére a keresleti és kínálati oldalon megtalálhatók a tipikus egyéni és intézményi szereplők. A szektor nagysága alapvetően attól függ, hogy ezek a szereplők mennyiben kényszerülnek belépni erre a részpiacra, vagy mennyire érdekeltek abban, hogy ebbe a piacba lépjenek. A keresleti oldal tipikus szereplői **átmeneti okok** miatt lépnek be ebbe a piacba, annak a legkülönbözőbb szegmenseibe fizetőképességük és preferenciáik függvényében.

- lakóhelytől távoli munkavállalás - külföldiek
- lakóhelytől távoli munkavállalás - magyarok
- lakóhelytől távoli tanulás
- lakáspiaci tranzakció
- egyéni okok miatti belépők (fiatalok, önálló életvitel, stb.)
- egyéb okok: menekültek, hajléktalanok, idősek otthona

A fenti élethelyzetekbe lévő háztartások/személyek egyik választási alternatívája a magánbérlakás. A magánbérlakás szektor nagysága jelentős mértékben függ attól, hogy a keresleti oldalon fellépő szereplők hátrányosnak vagy előnyösnek ítélik meg, adózás, biztonság, hozamok stb. szempontjából ezt a lakásformát az olyan alternatívákhoz képest, mint lakás vásárlás, vagy el nem költözés (szülőktől, másik városba).

A kínálati oldalon alapvetően két fajta szereplőt lehet megkülönböztetni:



1. intézményi szereplők
  - munkásszállások;
  - lakáskiadásra specializált befektetők;
  - kollégiumok;
  - egyéb: társasházak, alapítványok, stb.
2. egyéni szereplők
  - egyéni lakástulajdonosok;
  - egyéni és társas vállalkozások.

Hasonlóan a keresleti oldalhoz, ezek a szereplők is rendelkeznek – egyes esetekben korlátozott – választási lehetőséggel: az ingatlant értékesíthetik, esetleg üresen hagyhatják, vagy más hasznosítás felé mozdulnak el (pl. beköltöznek, kiadják irodának, üzlethelyiségnek, ha úgy ítélik meg, hogy az előnyösebb számukra.

A magyar lakásrendszeren belül mind nemzetközi, mind történeti összehasonlításban alacsony arányú magánbérlet azt jelenti, hogy sem a kínálati, sem a keresleti oldalon az elmúlt évtizedekben nem érvényesültek azok a kényszerek és ösztönzők, amelyek más fejlettebb, kevésbé torz lakásrendszereket jellemez. Mindezek alapján feltételezhető, hogy jelentős társadalmi költségek keletkeznek a lakásrendszerben, aminek alapvetően két okát lehet elkülöníteni:

- a keresletet és kínálatot összehozó intézmények hiánya, a magas tranzakciós költségek
- a keresleti és a kínálati oldalon fellépő “torzítások”: a szektort előnytelenül érintő szabályozások.

A bérlet szektoron belül megkülönböztethetünk különböző részpiacokat. Részpiacok azt jelentik, hogy a bérleti szektoron belül egymástól elkülöníthető rendszerek vannak, amelyek működése (a szereplők motivációi, lehetőségei, az árképzés, a jogi szabályozás) más és más elveket követ. A magyar bérlet piacon belül a tulajdonos “típusa” és a jogi szabályok alapján különíthetünk el részpiacokat, amelyeket az alábbi táblázat foglal össze.

#### **9. tábla A bérleti szektor részpiacai**

| Tulajdonos   | Bérlakás szektor   |  |
|--|--|--|
|  | Magánbérlakás-piac   | Közösségi/kontrollált                      |
| magánszemély   | egyéni magánbérlet   |  |
| gazdasági vállalkozás, üzleti befektető                        | intézmény, munkásszálló  | -----                                      |
| Társasház/lakásszövetkezet (közös tulajdonban lévő helyiségek) | gondnoki/házmesteri lakás, piaci bérért kiadott közös tulajdonú területen létesített lakás (pl. padlástér) | gondnoki/házmesteri lakás                  |
| non-profit szervezet   | -  | karitatív céllal kiadott lakás, kollégium  |
| önkormányzat   | piaci bérű önkormányzati lakás   | szociális bérlakás, csökkentett bérű lakás |

Megjegyzés: A sötétebb háttér a jelentősebb piaci szegmenseket jelzi.

Súlyát tekintve a jelenlegi helyzetben a három részpiac játszik meghatározó szerepet. Az egyéni tulajdonban lévő lakások bérelti piaca, az intézményi szektor és az önkormányzati. Nem szabad elhanyagolni azonban a többi – fenti táblázatban – szerepeltetett részpiacot, részben azért mert speciális igényeket elégít ki, részben pedig azért mert kisebb léptékben bár, de intézményi megoldásokat kínál (lakbértámogatás, írott és íratlan jogi szabályok, kockázatkezelés, stb.)

### 5.3 A kínálati oldal szereplői

#### 5.3.1 Magántulajdonosok által bérbbe adott lakások

Kiindulópontunk az, hogy a magánbérleti szektor többségét jelenleg az egyéni magántulajdonosok által kiadott lakások alkotják. A személyi tulajdonban lévő lakások csak kis részét, kb. 15%-át egyéni vállalkozóként adják bérbbe a tulajdonosok.

A kiadott lakás megszerzését tekintve öt markáns csoport különíthető el a magánszemélyek által birtokolt lakások esetében:

1. az első – valószínűleg arányában tekintve legjelentősebb - csoport tagjai megtakarított pénzüket befektetve *vásároltak* másik ingatlant. Ismeretes, hogy a lakáshitelezés megindulásakor a lakást vásárlók egy része kifejezetten bérbeadási célból vásárolta lakását – hiszen a bérleti díjból fedezte a lakáshitel törlesztő részét. Lehet, hogy csak „átmenetileg” hasznosítja így az illető a lakástulajdont, és később a háztartáson/családon belül valaki beköltözik majd az ingatlanba.
2. magántulajdonosok egy másik domináns csoportjának a korábban általa lakott lakása azért üresedett meg, mert a tulajdonos *összeköltözött* valakivel. Az üresen maradt lakást adja ki.
3. A harmadik csoport az *örökség* által ingatlanvagyonhoz jutott tulajdonosok. Az arányuk a kilencvenes évek végén megközelítette a bérbeadók negyedét.
4. lényegesen kevesebben lehetnek azok a tulajdonosok, akik *külföldre utaztak* vagy lakóhelyükön ill. más településen béreltek lakást.

5. az ötödik csoportba azok a tulajdonosok sorolhatók, akik a tulajdonukban lévő *ingatlanvagyon* (volt önkormányzati ill. tulajdoni lakás) *konvertálásával/cseréjével/hasznosításával* jutottak a bérbé adott lakásukhoz, pl. azt több lakásra cserélték.

A magánbérlet-szektor kínálati oldalán a magánszemélyek vannak döntő többségben, akik mind inkább elsajátítanak egy „üzleti szellemet”. Az „alkalmi” bérbeadók (akik csak átmeneti okok miatt adják ki lakásukat) valószínűleg csak a kisebbséget adják. Ez azt jelenti, hogy a portfólió döntés előtt álló családok egyre nagyobb figyelmet szentelnek a magánbérleti szektornak. Ezt a ténytet nem szabad számításán kívül hagyni a politikai alternatívák kidolgozásakor.

A kínálati oldalon szólnunk kell még a *potenciális bérbeadókról*, akik úgy döntenek, hogy nem adják ki lakásukat, mert a lehetséges bevételek nem fedezik a *várható összköltséget*. A jogi szabályozás és a gyakorlat (törvény tényleges végrehajtása) bizonytalan helyzetet teremt a bérbeadók számára, mert nem védi őket a kifizetetlen számlák, lakásrongálás és ki nem fizetett lakbér tekintetében. Az 1980-as években az, hogy a potenciális bérbeadók attól is tarthattak, hogy nem tudják kilakoltatni a bérlőt még indokolt esetben sem, oda vezetett, hogy rengeteg lakás állt üresen. A háztartások azért ruháztak be lakásba, mert biztonságos befektetésnek tartották és mert a lakások az inflációnál gyorsabban emelkedtek. De a legtöbb beruházó a fent leírt kockázatok miatt hagyta a lakást üresen állni. Az 1980-as évek második felében megváltozott a törvény<sup>19</sup> és a gyakorlat, továbbá megjelentek az ingatlanközvetítő cégek, amelyek valamiféle garanciát jelentettek a lakástulajdonosok számára. Ugyanakkor más kockázatok (kifizetetlen számlák, lelakás, kifizetetlen lakbér) továbbra sem szűntek meg. Anekdotikus forrásokból tudjuk, hogy a bérbeadóknak gyakran van rossz tapasztalata azzal kapcsolatban, hogy a bérlő nem fizette ki a számlákat vagy megrongálta a lakást. Még azokon a területeken is, ahol javult a helyzet, a bérbeadók félelme csak lassan szűnt meg. Természetesen ugyanennyire a „fehér” bérleti szektorba való belépéstől eltántorító tényező a 25%-os adótétel, amit a bérbevétel után a bérbeadónak fizetni kell (ennek a költségnek a kikerülése miatt ezért marad a feketepiacon a lakások jelentős része).

### 5.3.2 Intézményi befektetők

A gazdasági vállalkozások és az intézményi befektetők bérleti szektorban való megjelenése azokon a területeken kezdődött meg, ahol a magánbérleti piac képes versenyképes hozamot biztosítani a befektetők számára. Ez a terület elsősorban a külföldi állampolgárok ideiglenes lakásigényeit kielégítő piaci szegmens. Alig ismerünk olyan példákat (legfeljebb tízes nagyságrendben), ahol az intézményi szereplő magánbérlet-beruházást hajtott végre, ezzel egy alsóbb vagy középső lakossági szegmenst célozva.

A megcélzott fizetőképes keresletet tehát inkább külföldi tulajdonban lévő magyarországi székhellyel rendelkező cégek adják, azaz azok középszintű vezetői. A kilencvenes évek elején felfutó befektetési kísérletek változó eredményeket hoztak, egyes esetekben a vállalkozás csak az ingatlan megvásárlásáig jutott, mert a biztos kereslet hiányában nem kezdett hozzá az adott épület átalakításához, annak magánbérletként való hasznosításához.

A piac e szegmense részben egybeesik az idegenforgalmi ágazattal. Magyarországon létezik (már 1989 előtt is létezett) az ingatlanközvetítők egy speciális típusa, akik lakásokat, illetve lakrészeket (szoba fürdőszobával) közvetítenek ki turistáknak. Az ingatlanközvetítők Egyesületének néhány tagja, aki a fizetővendéglátáshoz kapcsolódott, olyan befektető (magánszemély vagy vállalkozás), aki több (3-15) bérbé adott lakással rendelkezik. Ezek a tagok pénzügyi befektetők, akik az egyesület szolgáltatásait felhasználva fektetik be pénzüket a bérlet-szektorba (az egyesület tagszervezeteinek alkalmazottjai keresik meg,

<sup>19</sup> A legfőbb változás 1993-ban történt, amikor a törvény egyértelmű szabályozás született a magánbérleményekből való kilakoltatással kapcsolatban.

újítják fel, adják ki a bérbeadásra alkalmas lakásokat valamint biztosítják a bérlakások folyamatos üzemeltetését). Budapest belvárosában jelenleg a bérházak teljes szintjein kialakított mini hotelek és garzonlakások külföldieknek történő bérbeadása jelent megfelelő hozamú befektetési formát, amennyiben a lakások kihasználtsága folyamatosan biztosítható.

A piac egy további fontos része a felsőoktatási hallgatók szálláskínálata. A hallgatók számának növekedése természetesen kihat a piac méretére, mint ahogy azt a kereslet becslésekor is kalkuláltuk. Az intézményeknek (egyetemeknek) vannak saját szálláshely-létesítményei, amelyek versenyeznek a magánbérleti piaccal. Érdekes új tendencia – amelyről beszámolókból értesülhetünk – az, hogy szülők mind egyre inkább ruháznak be lakásba gyermekük számára (jelenlegi vagy jövőbeli használatra) mert annyira előnytelen a magánbérleti megoldás.

Az intézményi befektetők között igen fontosak a munkásszállók tulajdonosai. 1989 előtt a piac jelentős részét képviselték. A gazdasági hanyatlás következtében a munkásszállók iránti kereslet csökkent, és a tulajdonosok szemlélete megváltozott. A kereslet drasztikus csökkenésének fontosabb okai a következők voltak: (a) a nagy állami építőipari cégek és az állami beruházások megszűnése, a vidéki munkások nagy részének elbocsátása, (b) a még meglévő iparvállalatok főként helyi lakosokat foglalkoztatnak (vagy fuvarozzák a munkásokat), (c) az építőiparra jellemző illegális munkáltatói - munkavállalói "szerződések" naponta köttetnek, a jórészt külföldi munkások lakásukról maguk gondoskodnak, (d) előfordul, hogy a vállalkozók konténerekbe, esetleg külvárosi lakásokba egyszerre 8-10 embert zsúfolnak; ez a munkásszállásoknál lényegesen olcsóbb megoldás. A munkaerőpiacon ebben a szektorban tehát az olcsó, könnyen megszerezhető munkaerő jellemző, amely nincs abban a pozícióban, hogy elhelyezésével kapcsolatos igényeket támasszon munkáltatóival szemben.

A munkásszállók egy további lehetősége volt, hogy megpróbálták átrendezni portfóliójukat, és az idegenforgalom felé nyitni (pl. a munkásszállók színvonalának emelésével más fizetőképes kereslet felé nyitni – azaz kereskedelmi szálláshelyeket létesített). A regionális egyenlőtlenségek a munkaerőpiacon ugyanakkor egy újabb lendületet hoztak a munkásszálló-szerű konstrukcióknak azokon a településeken, ahol van kínálat a munkahelyekből.

#### **5.4 A keresleti oldal szereplői**

Feltételezéseink szerint a bérlakások túlnyomó részét magánszemély veszi bérbe, arányukat tekintve elenyésző a cégek súlya. A külföldiek arányát az összes bérlőkön belül 10 %-ra becsülhetjük.

2003-as tanúsága szerint a bérlő háztartásfők 80%-a férfi. A bérlői háztartások több mint fele házaspár, közülük a felének egy vagy több gyermeke van. Következő legnépesebb csoport az egyedülállók (25,1%). Jelentősebb csoportot képeznek még azok a bérlők, amikor több független személy bérel együtt egy lakást, az egyszülős családok csak kb. 5%-ot képviselnek az egész sokaságon belül.

A legmagasabb iskolai végzettség szerint a bérlők átlagosan kicsivel magasabb végzettségűek, mint a teljes népesség – ugyanakkor az ő körükben kétszer annyian vannak a teljesen iskolázatlanok. Mint az várható a bérlők jelentős többsége, 77%-a aktív kereső, illetve gazdasági aktivitás szerint a másik jellemző, bár sokkal kisebb csoportot a tanulók (6,4%) alkotják.

Foglalkozásukra nézve a bérlők majdnem fele fizikai vagy mezőgazdasági munkás, 29%-uk alsó, közép vagy felső vezető. Ez egy jelentős átrendeződést mutat a kilencvenes évek vége óta: akkora e két csoport összesen csak mintegy felét adták az összes bérlőknek.

A magánlakások bérbevételének indokát elemezve meg kell különböztetni azt, hogy miért lépett be a piacra attól, hogy jelenleg miért van még a piacon.

A szektorba való belépés három legdominánsabb oka az önálló életkezdés/családalapítás, a munkavállalás, illetve az iskola más településen (a bérlők 30 illetve 16-16%-a jelölte meg ezeket az okokat 2003-ban). A következő legfontosabb indok a válás.

A magánbérlet piac a lakásrendszer olyan szektora, amelynek nagysága attól függ, hogy a kínálati és keresleti oldalon fellépő potenciális szereplők érdemesnek találják-e a piacra való belépést. Tudjuk azonban, hogy vannak élethelyzetek, amelyekben nincsen választás. Feltételezhetjük, hogy a mai helyzetben a piacra belépők nagyobb hányadában játszik szerepet a választás, és nem a kényszer.

A magánbérleti piacra belépő bérlők alapvetően ideiglenes, átmeneti okok miatt lépnek be a piacra. Ezt az ideiglenességet jól jellemzi a mai bérlők jövőre vonatkozó tervei. A megkérdezett bérlőknek csak 20 %-a nem tervezi, hogy kilép a piacról és lakást vásárol vagy épít magának. Egy éven belül szeretne lépni a bérlők fele, legfeljebb három éven belül pedig további 12%.

## **5.5 A hirdetési piac: kereslet és kínálat találkozása**

Az írott és elektronikus sajtóban több tízezer lakásbérbeadással kapcsolatos hirdetés jelenik meg évente. Ez a módszer a 'bérleti viszony' létrehozásának egyik legkockázatosabb módja mind a bérlő mind a bérbeadó szempontjából, mivel a felek semmilyen információval nem rendelkeznek egymásról. A lakáskiadás bizalmi kérdés, a tulajdonosok szempontjából egyrészt azért, mert legnagyobb értékű vagyontárgyukat adják más személy használatába, másrészt azért mert a bérbeadók többsége nem vallja be ebből a tevékenységéből származó jövedelmét.

A hirdetések információ-bőségét nagyban befolyásolják a hirdetési szolgáltatás alkalmazott tarifái is. A hirdetések tartalmát tekintve rendkívül meglepő, hogy mennyire kevés információt tartalmaznak a lakásbérleti apróhirdetések. Úgy tűnik, hogy a lakásokat bérbeadók szerint a legfontosabb a területi elhelyezkedés (közlekedési összeköttetés), majd a szobaszám megadása, ezt követi az alapterület és végül az ár közlése. A területi elhelyezkedés alapvetően meghatározza a lakás értékét (bérét) és ez fokozottan igaz a magánbérleti szektorra. A szobaszám sok esetben fontosabb információ a bérbevevők számára, mint a lakás alapterülete, pl. ha többen kívánnak egy lakást bérelni. (Bár értelemszerűen az egyik információból (alapterület) a másakra is lehet következtetni.)

Érdekes, hogy a hirdetéseknek csupán kis részében szerepelt a lakás bérére vonatkozó információ. Magyaratzéppen szolgálhat, hogy a lakásbérleti díj alku tárgyát képezheti, az 'üzlet' létrejötte jelentős mértékben függ a bérbevevő személyétől (személyiségétől, életvitelétől), de nem feledkezhetünk meg a már említett 'látens' bérbeadásról sem.

A hirdetések jelentős hányadát azonosíthatóan ügynökségek adják fel (ezt jelzi a hirdetés szövege vagy gyakran fordul elő ugyanaz a telefonszám különböző hirdetések szövegében). Ezek a hirdetések sokszor kevesebb információt tartalmaznak, aminek egyrészt az az oka, hogy a bérbeadni kívánt lakások mennyisége jóval nagyobb, mint ami egy apróhirdetésbe belefér, másrészt az ügynökségek 'üzleti vagyona' az információ, a szolgáltatásért járó díjazást be kell szedniük, tehát megpróbálnak vele minél jövedelmezőbben gazdálkodni. Elterjedt az a magyarázat is, hogy a hirdető cégek jelentős része fiktív címekkel csábítja a potenciális bérlőket.

A kapcsolatfelvételének első szintjét tehát a nagymértékű bizalmatlanság jellemzi. Érthető, hogy a lakástulajdonosok személyesen kívánnak meggyőződni a bérlő 'alkalmasságáról',

azonban a bizalmatlanságnak ez a mértéke a bérlakás-állomány kihasználtságát is okozza.

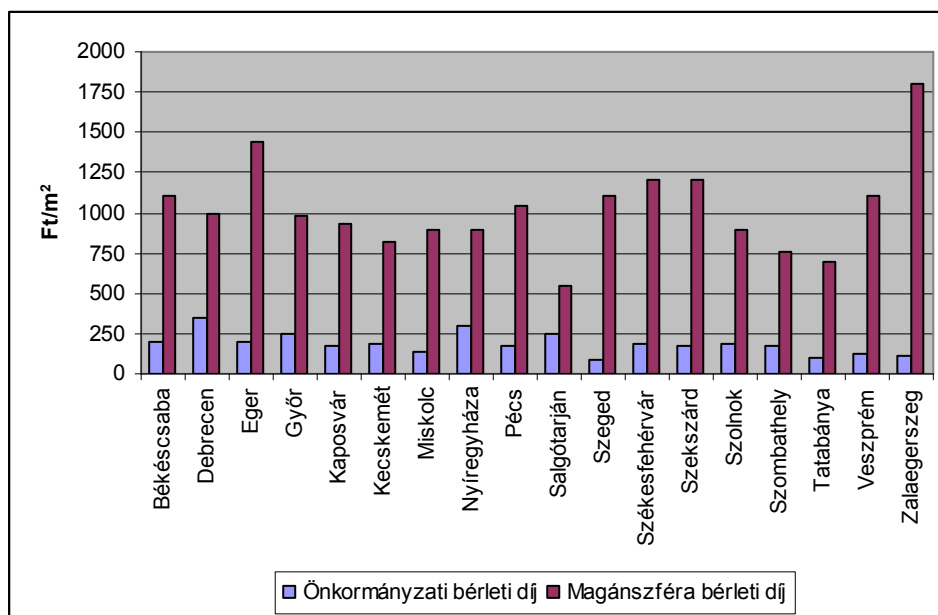
Mivel a bérlők és a bérbeadók egyszerre több csatomát is igénybe vesznek a megfelelő lakás bérbevételéhez ill. kiadásához, az ingatlanügynökségek szerepét nem szabad túlbecsülni. Az ingatlanközvetítő cégek igénybevételének nagyságáról (azaz, hogy nagyságrendileg hányan fordulnak közvetítő cégekhez) nincs információnk. Annak ellenére, hogy az ügynökségek szolgáltatásaikkal mind a tulajdonosok, mind a bérlők számára kényelmet és biztonságot jelenthetnének (garancia a közüzemi számlák és a lakbér kifizetésére, teljes kihasználtság, kapcsolattartás a tulajdonossal és a bérlővel), sem a bérbeadók, sem a bérlők nem veszik szívesen igénybe szolgáltatásaikat. Itt mindkét fél részéről fontos szerepe van (1) a költségtakarékosság szempontjainak, s inkább a bérlakás-szektor "minőségi" lakásainak bérbeadása ill. bérbe vételkor veszik igénybe a felek a közvetítők szolgáltatásait, amikor a költségek már többszörösen megtérülnek, (2) a szektor rejtettsége, mivel ez alapvetően mindenféle formalizált szerződés és adminisztráció ellen hat (bár meg kell jegyeznünk, hogy a közvetítők "leleményessége" általában megtalálja a megfelelő megoldásokat, s végül, de nem utolsó sorban (3) rengeteg a szélhámos az ingatlanközvetítők között.

Nagyon valószínű, hogy a szektor "rejtőzködő" jellege tette lehetővé többek közt, hogy a közvetítő szakmát ellepték a tisztességtelen "vállalkozók".

A mindennapi tapasztalatok és a rendelkezésre álló adatok is megerősítik azt a feltételezést, hogy a bérlő és a bérbeadó korábbi közvetlen vagy - egy harmadik személy révén - közvetett ismeretsége igen jelentős szerepet játszik a magánbérleti szektorban. Ez is nyilvánvalóvá teszi, hogy milyen fontos a bizalom az ingatlanpiacon, azaz mennyire kevésbé érzik a magánbérlet tulajdonosai a jogi és szabályozási keretek biztonságosnak.

A bérleti piac elemzését a lakberek és a tényleges kínálat jellemzésével folytatjuk. Az alábbi ábra a kiindulópontunk: itt a kínálati árakat tüntetjük fel, 2006-os adataink alapján. A magánpiaci lakberek megállapítása a hirdetések alapján is történhet, de ennél pontosabb becslést is alkalmazhatunk, mint azt alább pontosabban kifejtjük.

#### 4. ábra Az önkormányzati és a magánpiaci bérleti díjak összehasonlítása a megyeszékhelyeken



A megyeszékhelyeken tapasztalt eltérések némileg alacsonyabb szintet mutatnak, az átlag 6,2, azaz a szociális alapon megállapított önkormányzati lakbér több mint hatszorosát kéri magánszférában.

Annak érdekében, hogy a bérlakások állományában érvényesülő piaci lakbéréket meg tudjuk állapítani, nem csak a jelenleg is így hasznosuló lakásállomány jellemzőit kell megvizsgálni, hiszen ez az állomány elég alacsony. Sokkal pontosabb becslést adhatunk az érvényes piaci árakról, ha megfigyeljük az ún. imputált lakbéréket,<sup>20</sup> amely mögött az a megfontolás rejlik, hogy a saját lakásában tulajdonosként lakó háztartás eszik attól a jövedelemtől, amit akkor érhetne el, ha a lakásban lekötött vagyonát befektetné.

Az imputált lakbér nagyságának meghatározásához arra a kérdésre vártunk választ, hogy mennyiért tudnának a lakók ugyanolyan lakást ugyanazon a környéken bérelni, mint amilyenben, és ahol éppen élnek. A válaszok alapján az imputált lakbér átlaga 593 Ft/m<sup>2</sup>, ami nem tér el a tényleges piaci lakbér szinttől.

Mivel itt jóval nagyobb minta elemszámra támaszkodhatunk, mint a ténylegesen bérebe adott magánlakások esetében, most a településtípus szerinti bontás is elvégezhető.

#### 10. tábla Imputált lakbér településtípus szerint (N=5237)

| Településtípus           | Átlagos becsült lakbér (Ft/m <sup>2</sup> ) | Válaszolók aránya |
|--------------------------|---|-------------------|
| Budapest                 | 1098  | 50,4              |
| Megyeszékhely            | 673   | 64,9              |
| Város                    | 473   | 64,1              |
| Agglomerációs község     | 539   | 55,4              |
| Nem agglomerációs község | 313   | 49,7              |
| Összesen                 | 593   | 57,2              |

Forrás: Farkas-Giczi-Szabó-Székely: Lakásviszonyok az ezredfordulón. KSH 2004. kézirat

Az egyes lakbérek között tetemes különbség tapasztalható. Budapesten 1100 Ft közelében van a négyzetméterenkénti imputált lakbér, ami közel kétszerese az országos átlagnak. Az agglomerációs települések imputált lakbér szintje meghaladja a kisebb vidéki városokét, ami egybevág a tényleges lakbérékre vonatkozó megfigyelésekkel. A regionális különbségek hátterében mind a kínálat, mind a (fizetőképes) kereslet szerepet játszik.

A 2002 őszén végrehajtott Lakbérfelvétel eredményei alátámasztják az imputált lakbér számításakor kapott megoszlásokat és értékeket, így a további elemzések során, a nagyobb elemszámú korábbi 2002-es felmérésre támaszkodunk, amely a tényleges lakbér szintet mutatja. Ennek segítségével nem csak a regionális, hanem a lakástípusok közötti különbségeket is megfigyelhetjük.

<sup>20</sup> Farkas-Giczi-Szabó-Székely: Lakásviszonyok 2003. KSH kézirat

11. tábla A piaci lakbér alakulása településtípus és lakástípus szerint

| Megnevezés                               | Budapest | Megye-<br>székhely | Város<br>agglomerációban | Többi<br>város | Összesen |
|--|----------|--------------------|--------------------------|----------------|----------|
| <b>Ft/lakás</b>                          |          |                    |                          |                |          |
| Bérlakás, nem zöldövezeti<br>többlakásos | 46 000   | 32 000             | 38 000                   | 23 000         | 38 000   |
| Lakótelep                                | 43 000   | 31 000             | 38 000                   | 24 000         | 34 000   |
| Zöldövezeti többlakásos                  | 66 000   | 33 000             | 42 000                   | 19 000         | 57 000   |
| Családi ház                              | 43 000   | 32 000             | 35 000                   | 25 000         | 30 000   |
| Összesen                                 | 46 000   | 32 000             | 36 000                   | 24 000         | 34 000   |
| <b>Ft/m<sup>2</sup></b>                  |          |                    |                          |                |          |
| Bérlakás, nem zöldövezeti<br>többlakásos | 954      | 640                | 799                      | 450            | 781      |
| Lakótelep                                | 917      | 636                | 796                      | 468            | 696      |
| Zöldövezeti többlakásos                  | 1136     | 563                | 818                      | 385            | 984      |
| Családi ház                              | 809      | 513                | 682                      | 375            | 505      |
| Összesen                                 | 935      | 617                | 733                      | 405            | 665      |

Forrás: KSH Lakbérfelvétel, 2002

Az egyes lakástípusok lakbérei közötti különbségek országos szinten nyilvánulnak meg a legjobban: a lakótelepi lakások egy négyzetméterre vetített ára mintegy 2/3-a a zöldövezeti többlakásos épületekben lévő lakásokénak, a családi házak lakbére pedig csak az 50%-a. Ennek az áll a hátterében, hogy a családi házak többségét adó vidéki városokban az utóbbi kategóriába sorolható lakberek négyzetméterenként csak 375 Ft-ba kerülnek. Az egyes településtípusokon belüli különbségek Budapesten a legmagasabbak és a többi vidéki városban a legalacsonyabbak. Egyedül a megyeszékhelyeken nem a legdrágább lakástípus a zöldövezeti lakások lakbére. Az átlagos lakberek Budapesten a legmagasabbak (akár a vidéki városok kétszerese-háromszorosa is lehet), ezt követik az agglomerációs települések árai, majd a megyeszékhelyek.

A bérlakás-kínálat egy további eleme a bérbeadható üres lakások állománya. Magyarországon a 2001. évi népszámlálás időpontjában 341 ezer lakás, 2001-ben a teljes lakásállomány 8,4%-a állt üresen. Az üres lakások aránya jellemzően a megyeszékhelyeken, pontosabban az 50–100 ezer fő közötti településeken a legalacsonyabb. A települési hierarchián belüli különbségeket vizsgálva megállapítható, hogy az üres lakások aránya a fővárosban meghaladja a vidéki városok átlagát. A falusi településeken a lakosságsszámmal fordítottan arányos az üresedés foka, tehát minél kisebb lélekszámú a település, annál magasabb a nem lakott lakások aránya. „Arányait tekintve a legtöbb üres lakást a Dél-Alföld tanyás vidékein, az alföldi aprófalvas régiókban, Észak-Magyarország periférikus részben ugyancsak aprófalvas területein, valamint a Dunántúl egyes községeiben találjuk. A Dunántúlon Vas és Zala megyék kis lélekszámú települései mellett a Balaton régiójában



találjuk fajlagosan a legtöbb üres lakást, éppen ott, ahol az elmúlt években a legdinamikusabb volt a lakásépítések üteme” (Farkas-Kovács-Székely 2004.).

Az üres lakások területi elhelyezkedése a lakások tulajdoni formája és építési éve tekintetében lényegében megegyezik a lakott lakások jellemzőivel, csupán a lakások minősége tekintetében van lényeges eltérés a nem lakott lakások hátrányára. Az üres lakások kétötöde nem komfortos<sup>21</sup>, míg a lakott lakásoknál csak 18 százalék ez az arány. A nem komfortos lakásoknak csak töredéke felelhet meg annak a minőségi standardnak, amelyet egy támogatott programban figyelembe lehet venni.

#### Keretes írás: Bérlakáspiac Tiszaújvárosban

Tiszaújváros bérlakásállományának mérete 2001-ben 200-250, és 2005-ben kb. 220 magánbérlakás és mintegy 51 önkormányzati bérlakás volt. Az önkormányzati bérlakások száma 2001 óta mintegy 10%-kal csökkent, a magánbérlakások száma viszont valószínűsíthetően nőtt. A magánbérlakáspiac a nagy foglalkoztatók megjelenésével indult be, akkor is és most is főként panellakásokat kínáltak/kínálnak bérbeadásra. A nagy kereslet beindulásakor sokan vettek későbbi kiadás céljából lakásokat, közülük mára már többen el akarnák adni ezeket a lakásokat, de minden esetre a többség szeretné ezeket cégeknek akár havi 120-150 ezer Ft-ért kiadni. Mivel azonban egy másodlagos forrásként vették meg ezeket a lakásokat, így nem sürgős azok eladása.

A magánbérbeadók egy része nem a céges (fizetővendég-szolgáltatás jellegű) kiadásra törekszik. Itt az árak jóval alacsonyabbak: a kisebb lakások 30 ezer Ft plusz rezszi, a nagyobbak 40 ezer Ft plusz rezszi áron várnak kiadásra.

A magánbérlakások bérbeadói tehát elsősorban egy olyan kereslet kielégítésére fókuszálnak, amely keresletet egy városi gazdasági folyamat munkaerőigénye generált. Jelenleg pang a piac.

A tiszaújvárosiak körében a városban lakáshelyzetüket hosszútávon magánbérlakásokban megoldani szándékozók számára a bérleti díjak magasak (a lakásfenntartás havi plusz összege 15-20 ezer Ft is lehet a közös költség tartalommal együtt), így ők könnyen kiszorulhatnak ebből a lakhatási formából. Számukra a bérlakáspiac gyakorlatilag elzárt, hiszen a beragadt önkormányzati állomány sem jelent megoldást, mivel ott a megüresedett lakásokat – a szolgálati lakások kivételével – az önkormányzat azonnal értékesíti.

A beszámolók szerint a bérleti díjak a 2005-ös évben sem csökkentek, annak ellenére, hogy a nagyberuházások jelenlegi lecsengése már nem támaszt akkora keresletet a magánbérlakások iránt. Ugyanakkor a természetes mobilitási folyamatok igényelnének egy megfizethető bérleti lakásállományt, ami lehetővé tenné nemcsak a lakástranzakciókhoz kapcsolódó átmeneti időszakok lakhatási feltételeinek megteremtését, hanem a családalapítókat sem kényszerítené a tulajdonosi szektorba, így nem kötné röghöz a maguknak csak viszonylag kis lakást finanszírozni tudókat, akik így már akár rövidtávon is nem megfelelő lakásnagyságban élnek majd. Egy megfizethetőbb magánbérlakás-állománnyal ellensúlyozni lehetne azt a jelenlegi állapotot, hogy a bérlet vagy vásárlás kérdését főképp az határozza meg, hogy a törlesztőrészlet gyakorlatilag egyenlő a bérleti díjjal, így aki tartósan Tiszaújvárosban marad, az rendszerint a vásárlás mellett dönt, ha teheti.

Forrás: Hegedüs-Teller, 2005

<sup>21</sup> „Nem komfortosnak” tekintettük a félkomfortos-, komfort nélküli és szükséglakásokat.

## 6 A megfizethetőség vizsgálata a különböző lakossági csoportok esetében

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

1. A lakások megfizethetősége azt jelenti, hogy a háztartások képesek a lakhatás (a folyamatos működtetés és/vagy hozzájutás) költségeit anélkül kifizetni, hogy más alapvető szükségletekről kellene lemondaniuk. Ennek a definíciónak három elemét kell kiemelni:
2. milyen lakásszínvonalat tekintünk adott háztartás esetében társadalmilag elfogadottnak
3. mi az a minimális jövedelemszint, amely a lakásfogyasztáson túl „tisztas” megélhetést biztosít
4. milyen költségek mellett lehet biztosítani az elfogadott lakhatási feltételeket (költségtényező)

A megfizethetőségi problémát külön kell elemezni a lakhatás folyamatos biztosítása esetében és abban az esetben, amikor a lakáshelyzet megváltoztatására van szükség ahhoz, hogy a háztartás megfelelő lakáskörülmények közé kerüljön. (A folyamatos lakásköltségek megfizethetőségét a lakáskiadások (lakbérek, hitelköltségek, üzemeltetési költségek) háztartási jövedelmeken belüli arányával mérhetjük).

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

A megfizethetőségi problémát részben a jövedelemmel összefüggő okok, részben pedig a lakások áraval/költségével összefüggő tényezők magyarázzák. A jövedelmekkel összefüggő tényezők közül kiemelhetjük a demográfiai elemeket (előregedés, egyszülős családok, egyedülállók), a munkanélküliséget és a gazdasági visszaesést. A lakásköltségekkel összefüggő okok között szerepel a lakáspiac merevsége (hatékonyság hiánya), és a lakásszektor intézményi szerkezetével összefüggő elemek (szabályozás, infrastrukturális szűk keresztmetszetek, inflációs gazdaságpolitika, adózási problémák). Fontos látni, hogy a megfizethetőség egyszerre függvénye a lakáspiac hatékonyságának és a lakáspolitikai eredményességének. A lakásárak, elsősorban a reál lakásárak a lakáspiac működésének egyik legfontosabb indikátorát jelentik.