



Vértesy László

# A lakhatás megfizethetősége: lakbérek és albérletpiac

Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem  
Gazdaság- és Társadalomtudományi Kar  
Pénzügyek tanszék, 2018

# Pénzügyi műhelytanulmányok 3

Vértesy László

A lakhatás megfizethetősége: lakbérek és albérletpiac

ISBN 978-963-421-795-4

Kiadja a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem  
Gazdaság- és Társadalomtudományi Kar, Pénzügyek tanszék  
1117 Budapest, Magyar tudósok körútja 2. Q épület

© Vértesy László, 2018

Minden jog fenntartva, beleértve a sokszorosítás, a nyilvános előadás, a rádió és televízióadás, valamint a fordítás jogát, az egyes fejezeteket illetően is.

All rights reserved, including reproduction, public performance, radio and television broadcasting, and translation rights, also for each chapter.

Printed in Hungary, Budapest

## Tartalomjegyzék

|                                                       |           |
|-------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Lakhatás és albérletek Magyarországon.....</b>     | <b>4</b>  |
| A két világháború között .....                        | 4         |
| II. világháború után .....                            | 6         |
| Rendszerváltozást követő és a jelenlegi helyzet.....  | 7         |
| <b>Lakhatási és lakbérköltségek.....</b>              | <b>11</b> |
| Albérletárak.....                                     | 16        |
| Önkormányzati lakások .....                           | 19        |
| Megoldási lehetőségek .....                           | 20        |
| <b>Az albérletek megfizethetősége az EU-ban .....</b> | <b>23</b> |
| <b>Forrásjegyzék.....</b>                             | <b>28</b> |

# A lakhatás megfizethetősége: lakbérek és albérletpiac

A biztonságos környezetben található, megfizethető és megfelelő lakhatás alapvető szükséglet és jog. E szükséglet kielégítése – amely nagy valószínűséggel csökkentené a szegénységet és a társadalmi kirekesztést – azonban még mindig hatalmas kihívás elé állít számos európai országot. Kiinduló fogalom, hogy a lakásbérleti jogviszony esetén a lakás használatáért és a jogviszony keretében a bérbeadó által nyújtott – jogszabályokban megállapított – lakásszolgáltatásért járó bérösszeg a lakbér.

A lakásbérletnek ma Magyarországon két nagy hátránya van: a **bizonytalanság** és a **magas ár**. Tulajdonosi oldalról pedig a lakáskiadást sokan kockázatosnak és sok gonddal járó tevékenységnek érzik. A bizonytalanságot és a kockázatot a lakáskiadás elégtelen szabályozása okozza, a magas árak nagyrészt ugyancsak a szabályozatlanság, a gazdasági és demográfiai folyamatok, valamint a mindenkori kormány lakástámogatási politikájának hiánya eredményezi. Számos nemzetközi példa bizonyítja azonban, hogy bérlakásban élni sokszor népszerűbb és olcsóbb, mint saját tulajdonú lakást vásárolni: Magyarországon a lakosság 9%-a lakik bérlakásban,<sup>1</sup> addig Németországban a lakosság majdnem fele, Ausztriában több mint 40%-a, Hollandiában pedig több mint 30%-a lakik bérlakásban.<sup>2</sup>

## Lakhatás és albérletek Magyarországon

### A két világháború között

Hazánkban az 1924. évi IV. törvénycikk az államháztartás egyensúlyának helyreállításáról és más jogszabályok is intézkedtek – az I. világháborút követő inflációt, majd a stabilizációt figyelembe véve – a lakbérek mértékéről, a fizetési feltételekről. A szabályok értelmében a kormány a közszolgálati alkalmazottakat, továbbá a nyugdíjasokat és özvegyeket a fennálló szabályok szerint megillető lakáspénzeket, a lakbérek általános emelkedésének az arányban, a szükséghez képest felemelhette.

---

<sup>1</sup> KSH - élünk? A 2015. évi lakásfelmérés főbb eredményei. KSH, 2016.

<sup>2</sup> Eurostat: Distribution of population by tenure status, type of household and income group - EU-SILC survey, 2015.

A tulajdonos szabad rendelkezése alá nem eső épületekben vagy épületrészekben levő bérelt lakások és egyéb helyiségek bérét az 1924. évi május hó 1. napjától kezdődőleg az 1917. évi november hó 1. napján érvényesen kikötve volt és aranykorona értékűnek tekintendő évi tiszta lakbér egy bérnegyedre eső részének százalékszerűen megállapított hányadát kitevő aranykorona értékben kellett fizetni. A rendelkezések nem nyertek alkalmazást a törvény életbelépése után határozott időre írásban kötött bérleti szerződésekre, valamint a törvény életbelépése előtt kötött azokra a bérleti szerződésekre, amelyekben a bérösszeg bizonyos dolog természetben szolgáltatásában vagy annak mindenkori egyenértékében állapítottatott meg.

### A lakásbérek fokozatos felszabadítása 1924-1926

| I. Lakások és nem üzleti célra használt helyiségek után: | II. Az ipari vagy kereskedelmi foglalkozást űző egyének által üzleti célra használt helyiségek után: |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. az 1924. évi májusi bérévnegyedre 7%-ot,              | 1. az 1924. évi május bérévnegyedre 18%-ot,                                                          |
| 2. az 1924. évi augusztusi bérévnegyedre 10%-ot,         | 2. az 1924. évi augusztusi bérévnegyedre 26%-ot,                                                     |
| 3. az 1924. évi novemberi bérévnegyedre 15%-ot,          | 3. az 1924. évi novemberi bérévnegyedre 34%-ot,                                                      |
| 4. az 1925. évi februári bérévnegyedre 20%-ot,           | 4. az 1925. évi februári bérévnegyedre 42%-ot,                                                       |
| 5. az 1925. évi májusi bérévnegyedre 25%-ot,             | 5. az 1925. évi májusi bérévnegyedre 50%-ot.                                                         |
| 6. az 1925. évi augusztusi bérévnegyedre 30%-ot,         |                                                                                                      |
| 7. az 1925. évi novemberi bérévnegyedre 36%-ot,          |                                                                                                      |
| 8. az 1926. évi februári bérévnegyedre 43%-ot,           |                                                                                                      |
| 9. az 1926. évi májusi bérévnegyedre 50%-ot.             |                                                                                                      |

Forrás: 1924. évi IV. törvénycikk az államháztartás egyensúlyának helyreállításáról

Később az 1936., 1938. és 1940. évi lakásbérleti rendelkezések pontosították a szabályozást. Ezt követően összefoglaló szabályozást adott az 5777/1941. M. E. sz. rendelet, rendezve a lakbér fizetési idejét és módját. Az 1930-as és 40-es években a szociális lakástermelés Magyarországon legfőképpen hét forrásból táplálkozott. Építkezési hiteleket nyújtott az Országos Lakásépítési

Hitelszövetkezet, továbbá az Országos Falusi Kislakásépítési Szövetkezet, nagybbszabású építkezési programot hajtottak végre és közületeknek kölcsönöket bocsátottak rendelkezésre lakástermelés céljaira az Országos Társadalombiztosító Intézet, a Magánalkalmazottak Biztosító Intézete, valamint 95 különböző elismert vállalati nyugdíjpénztárak, végül nagyszabású kislakásépítési akciót kezdeményezett Budapest Székesfőváros is, továbbá az Országos Nép- és Családvédelmi Alap.<sup>3</sup>

## II. világháború után

A II. világháború utáni igen nehéz lakáshelyzetben is számos lakásügyi rendelkezés látott napvilágot, ezek közül a 8000/1946. M. E. sz., majd a 12840/1948. Korm. sz. rendelet szabályozta a lakások bérleti díját. Ezek a rendeletek 1971-ig voltak érvényben és kétféle lakbérrendszert vezettek be. Ezzel a két rendelettel rakták le a korszakban működő lakbérrendszer alapjait.<sup>4</sup> Az 1945 előtt épült lakásoknál az 1939. szept. 1-jén pengőben fizetett lakbér háromszorosát tekintették alapbérnek. Az új lakbéreket a szobaszám alapján határozták meg, így az 1 és 2 szobás lakásokért az alaplakbér 40%-át, a háromszobásokért az alaplakbér 50%-át, a négyszobásokért az alaplakbér 60%-át, az öt és ennél többszobásokért az alaplakbér 100%-át kellett fizetni. Az új lakásoknál négyzetméterenkénti árat rögzítettek: ez vidéken 2,10 Ft, a fővárosban 2,70 Ft volt.

A lakbéren felüli, a lakást terhelő egyéb költségekről a 8000/1946. M. E. sz. rendelet intézkedett. A lakáshiány és a lakberek viszonylag alacsony összege miatt lakbérpótlék fizetésére kötelezték azokat a lakáshasználókat, akik igényjogosultságukat meghaladó méretű, szobaszámú lakást béreltek. A pótlék mértéke szobánként 120 Ft, félszobánként 60 Ft lakbértöbbletet jelentett. Az albérlési alapidíjat a fővárosban 250 Ft-ban, vidéken 150, illetve 100 Ft-ban maximálták, amihez hozzászámítható volt a különszolgáltatások (bútor, ágynemű stb. használat) díja, de ezek együttes összege az alapidíj háromszorosát nem haladhatta meg. A rendkívül nyomott színvonalú lakberek azonban nem nyújtottak fedezetet a tulajdonosok számára a háborúban megsérült lakásállomány üzemeltetésére, állagromlásának további megakadályozására sem. Ezt más forrásból (a munkabérek központosított lakásfedezeti hányadából) kellett volna finanszírozni, amelyet azonban – az épületek lakhatóvá tételén túl – az ipari termelés beindítására fordítottak. (A lakásfedezeti hányad

---

<sup>3</sup> Bikkal Dénes: Magyar szociálpolitika. Danubia Könyvkiadó, 1943. 29. o.

<sup>4</sup> Antal Andrea: A lakáspolitikai irányvonalai Magyarországon a II. világháború után. Schriftenreihe des Europa Institutes Budapest, Band 5:123–128.

más célra fordításának tendenciája sajnos végigvonult egészen az 1990-es évekig.)<sup>5</sup>

Az 1/1971. (II. 8.) Korm. rendelet, majd az azt követők közül több is a lakbér emelését írta elő, az 1/1972. (I. 19.) Korm. rendelet a helyiségbérlet eltérő-szabályait tartalmazta. A növelés indokai között a lakások (épületek) fenntartási, felújítási költségeinek nagyságát, az állami támogatás csökkenését, ehhez képest a lakbérbevétel elégtelenségét említik meg. 1971 szeptemberétől kétszeresére nőtt a lakbér, majd 1983 júliusától – évente fokozatosan – tovább emelkedett.

## Rendszerváltozást követő és a jelenlegi helyzet

A lakbérek emelkedése egyre nagyobb problémát jelentett, ugyanis **1990 januárjában elérte az 1971 előtti lakbér hétszeresét. Az önkormányzati bérlakásokat a privatizáció során mindenki kedvezményesen vásárolta meg, így a lakosság 89 %-a (KSH, 2015) vagy 86,3 %-a (Eurostat, 2017) saját tulajdonú ingatlanban él.**<sup>6</sup> A piaci viszonyok pedig jelentősen megemelték az albérleti díjakat. A 11 vagy 13,7 %-ot pedig a lakbér mellett a közműellátási költségek (víz, csatornahasználati díj) is terhelik, amelyek mértéke 1990 és 1995 között nyolc és félszeresére nőtt. A háztartások az 1990-es évek második felében jövedelmi viszonyaiktól függően lakbértámogatásban, közüzemi díjkiegészítő segélyben részesülnek. A segélyek összege az önkormányzatok döntésétől, anyagi lehetőségeitől függ. A közüzemi díjkiegészítést rendeletek szabályozzák. Az 1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról (továbbiakban: Ltv.) 1994. január 1-jei hatálybalépésével jelentős változáson ment keresztül. Ezt követően a bérleti díjak „elszabadultak”, a mindenkor piaci viszonyokhoz igazodnak.

Egyedüli korlátozásként jelentkezik, hogy a 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről a feltűnő értékaránytalanságra vonatkozó 6:98. §-a szerint, ha a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás értéke között anélkül, hogy az egyik felet az ingyenes juttatás szándéka vezetné, a szerződés megkötésének időpontjában feltűnően nagy az aránytalanság, a sérelmet szenvedett fél a szerződést megtámadhatja. A 6:343. § értelmében pedig, ha a felek megállapodása alapján a bérlő a bérleti szerződésből fakadó kötelezettségeinek biztosítékául a bérbeadó részére meghatározott pénzüsszeget köteles fizetni, és ez

---

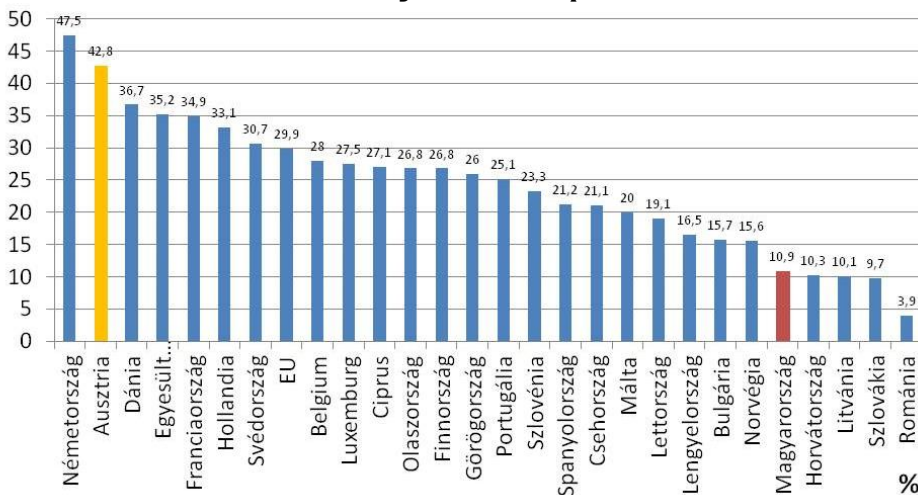
<sup>5</sup> Magyarország a XX. században. II. kötet - Természeti környezet, népesség és társadalom, egyházak és felekezetek, gazdaság; Szociálpolitika - Lakásviszonyok, lakáspolitikai. Babits Kiadó, 1996-2000

<sup>6</sup> Eurostat – Lakásstatisztika 2017.

az összeg meghaladja a havi bérleti díj háromszorosát, a túlzott mértékű biztosítékot a bérlő kérelmére a bíróság mérsékelheti. Egyebekben a 6:336. § alapján a bérlő a bérleti díjat havonta előre köteles megfizetni. Ha a bérleti szerződés egy hónapnál rövidebb időre jön létre, a bérleti díj a szerződés megkötésekor esedékes.

A 14/1996. (III. 5.) IKM rendelet a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény végrehajtásáról is általánosságban rögzíti, hogy a bérleti szerződésnek tartalmaznia kell többek között - a lakbér mértékét.

### Bérlakások aránya az Európai Unióban

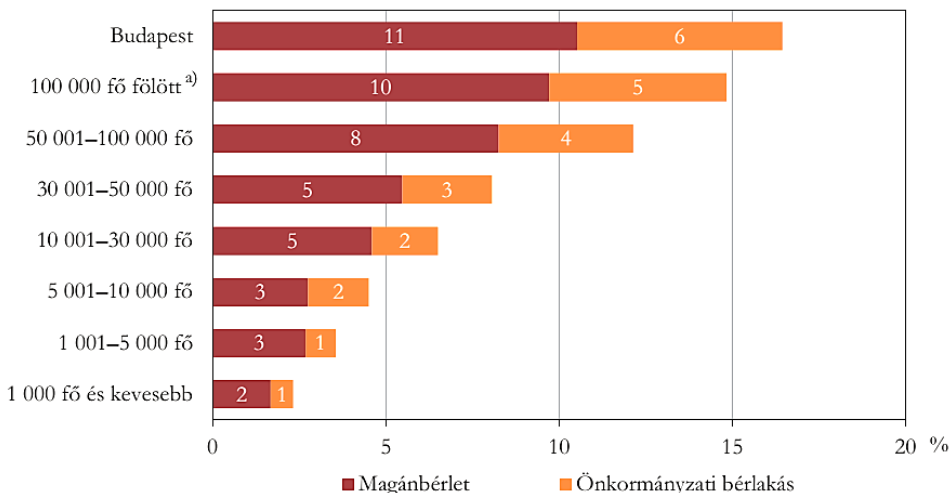


Forrás: Eurostat 2014.

A hazai lakásszektor alapvető jellemzője, hogy a **nagy saját tulajdonú lakásállomány**, a **szociális bérlakás-állomány nagyon kicsi, és egyre csökken**. A bérlakások aránya az egyik legalacsonyabb Európában.



## A bérelt lakások aránya a település népességszáma szerint



Forrás: KSH - élünk? A 2015. évi lakásfelmérés főbb eredményei. KSH, 2016.

Hosszú idő után **csökkent a tulajdonosok által lakott lakások aránya**. A 2011. évi népszámlálás idején mért 92%-os arány 2015-re 89%-ra változott. A csökkenés oka a magánbérleti lakások arányának növekedése. Ez 2011-ben nem érte el a 4%-ot, most 6%-ra tehető. Az önkormányzati bérlet aránya lényegében változatlan, 3%. A legtöbb bérelt magánlakás Budapesten van, itt arányuk meghaladja a 10%-ot. A kisebb településekre haladva mind a magánbérleti, mind pedig az önkormányzati lakások aránya csökken, így ott egyre meghatározóbb a tulajdonosi lakáshasználat, ami Budapesten még csak 76%-os, a 10 ezernél kisebb népességű településeken pedig már meghaladja a 90%-ot.<sup>7</sup> A trend egyébként összefügg a lakberek alakulásával is.

## A havi lakbér mértéke az önkormányzati lakás alapterülete és komfortfokozata után

| Komfortfokozat                | mérték                        |
|-------------------------------|-------------------------------|
| összkomfortos lakás esetén:   | .....50.....Ft/m <sup>2</sup> |
| komfortos lakás esetén:       | .....45.....Ft/m <sup>2</sup> |
| félkomfortos lakás esetén:    | .....25.....Ft/m <sup>2</sup> |
| komfort nélküli lakás esetén: | .....15.....Ft/m <sup>2</sup> |

Forrás: 14/1996. (III. 5.) IKM r. a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény végrehajtásáról

<sup>7</sup> Forrás: KSH - élünk? A 2015. évi lakásfelmérés főbb eredményei. KSH, 2016.

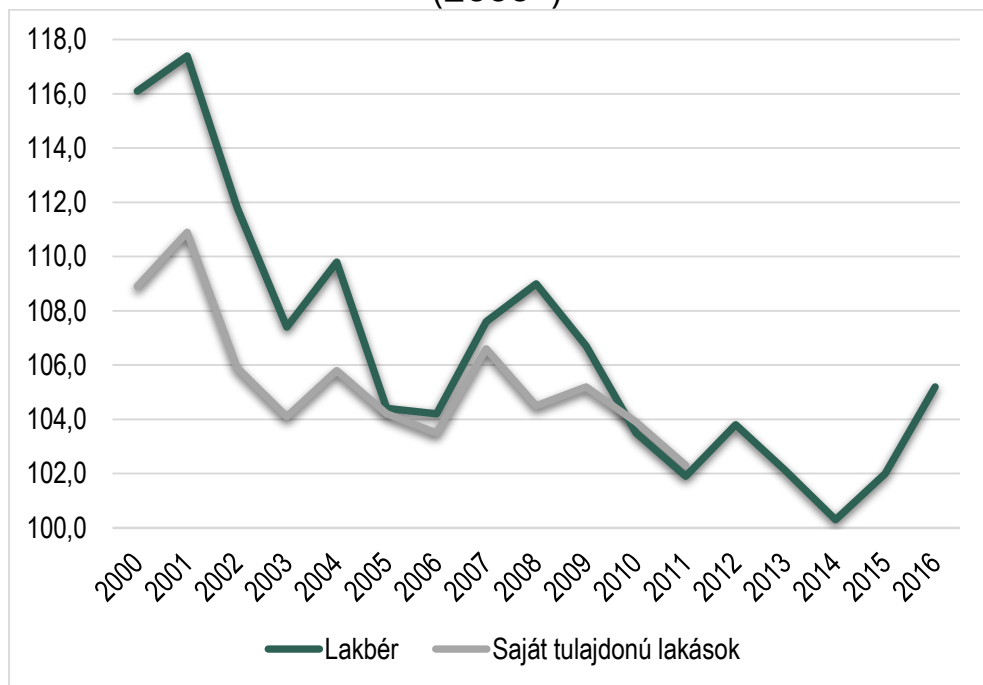
Bár az **önkormányzati bérlakások aránya visszaesett (jelenleg 10,9%)** az Ltv. jelenleg is külön szabályozza **az önkormányzati és az állami lakás lakbérének mértékét** és a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatás díját. A 34. § szerint az önkormányzati lakások lakbérének mértékét szociális helyzet alapján, vagy költségelven, vagy piaci alapon történő bérbeadás figyelembevételével önkormányzati rendelet állapítja meg. A törvény meghatározza a szociális, a költségelvű, és a piaci lakbérmérték önkormányzati rendeleti szabályozásához irányadó szempontokat, világossá téve, hogy a lakberek mértéke a bérbeadás jellege szerint differenciálható. **A szociális helyzet alapján bérbe adott lakások aránya rendkívül alacsony: 2,8 %.** Az állami lakás lakbérének mértékét a lakás alapvető jellemzői (lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota és településen, illetőleg a lakóépületen belüli fekvése, valamint a bérbeadó által a szerződés keretében nyújtott szolgáltatás) alapján kell meghatározni. **A költségelven bérbe adott lakás** lakbérének mértékét a lakás alapvető jellemzői alapján úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek. Mindkét esetben a pályázati licitálás nem lehetséges. Az eltérés csak a helyi rendelet módosítása esetén történhet meg a szociális, a költségelvű és a piaci lakbérnél egyaránt. **A piaci alapon bérbe adott lakás** lakbérének mértékét úgy kell megállapítani, hogy az önkormányzat ebből származó bevételei nyereséget is tartalmazzanak. A bérbeadó nemcsak a lakás használatáért járó összeget, hanem a bérbeadó által nyújtott és a szerződésben - vagy más megállapodásukban - meghatározott különszolgáltatás díját is köteles megfizetni. A különszolgáltatások körébe tartozik különösen: a vízellátás és csatorna-használat biztosítása; a felvonó használatának biztosítása; kapunyitás; a központi fűtés és melegvíz-ellátás; a közös használatra szolgáló helyiségekben lévő olyan berendezések használata, amelyek egyedi fogyasztása mérhető; a rádió- és televízió adók vételének biztosítása. A különszolgáltatás díját a jogszabály keretei között a bérbeadó állapítja meg. Az **Alkotmánybíróság törvényellenesnek minősítette** az önkormányzati rendeletnek azt a rendelkezését, amely szerint **az önkormányzata adók módjára behajtandó köztartozásnak minősíti** az alábbi díjakat: lakbér, nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díja; ivóvíz- és csatornaszolgáltatás díja.

A 14/1996. (III. 5.) IKM rendelet a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény végrehajtásáról külön rendelkezések vonatkoznak a **szolgálati lakásbérre**, amely esetében korlát, hogy a lakbért a bérbeadó a KSH által évente hivatalosan közzétett fogyasztói árindex figyelembevételével módosíthatja.

## Lakhatási és lakbérköltségek

**Egy átlagos lakás fenntartásának havi költsége 2015-ben 40 ezer forint volt.** A lakásfenntartás a háztartások jövedelmének átlagosan 22%-át tette ki. Ez az arány 2003-ban ugyanennyi volt, 2010-re 25% fölé emelkedett, ekkor volt a legmagasabb, majd az elmúlt évek rezsicsökkentéseinek hatására folyamatosan mérséklődött. Budapesten egy átlagos lakás havi fenntartása 6 ezer forinttal kerül többbe, mint a községekben vagy a városokban.<sup>8</sup> Tehát alapvetően nem a rezsikiadások, az energiahordozók áremelkedése eredményezi a növekedést.

### Fogyasztóiár-indexek a kiadások részletes csoportjai szerint (2000–)



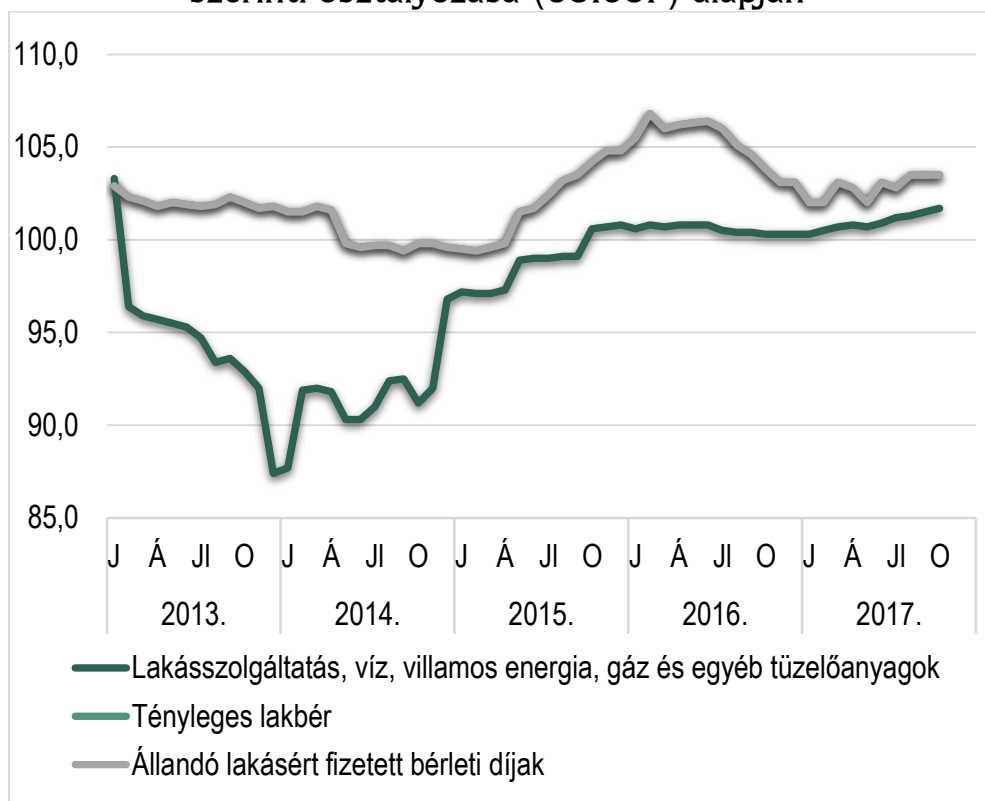
Forrás, saját összeállítás a KSH - Fogyasztóiár-indexek a kiadások részletes csoportjai szerint (2000–). 2017 alapján

2016-ban a szolgáltatásokárai 1,5%-kal emelkedtek, ezen belül átlag felett nőtt a lakbér (5,2%). Fontos megjegyezni, hogy egyik évben sem ereszkedett egyik függvény sem a 100 % alá. Tehát minden évben **növekedtek a lakberek, országosan 87%-kal**. Az országban egyértelműen Budapesten emelkedtek legnagyobb mértékben az albérletárak, öt év alatt megduplázódtak

<sup>8</sup> KSH - élünk? A 2015. évi lakásfelmérés főbb eredményei. KSH, 2016.

(107%-kal emelkedtek). Ezen belül az emelkedés mértéke kerületenként is nagyon eltérő. A belső kerületekben (I., V., VI., VII., VIII., IX.) több mint duplájukra, 130-150%-kal emelkedtek a lakbérek. A belvárostól legtávolabb lévő külső kerületekben ennél lényegesen kisebb mértékű emelkedés történt, bár még a legkisebb mértékű emelkedést produkáló XXII. kerületben is 46%-kal drágábbak lettek a lakbérek. A nagyvárosokra vonatkozóan 2012-től állnak rendelkezésre megfelelő elemszámú adatok. Ezek alapján Budapest után Pécs (76%-kal) drágultak az albérletek leginkább a vizsgált időszakban, de más nagyvárosokban (Szombathely, Eger, Miskolc, Debrecen, Nyíregyháza, Szeged) is 50% körüli mértékű volt a drágulás 2012-höz képest. A vizsgált nagyvárosok közül a legkisebb emelkedést mutató Győrben is 30% fölötti volt az emelkedés.<sup>9</sup>

### Fogyasztóiár-indexek az egyéni fogyasztás rendeltetés szerinti osztályozása (COICOP) alapján

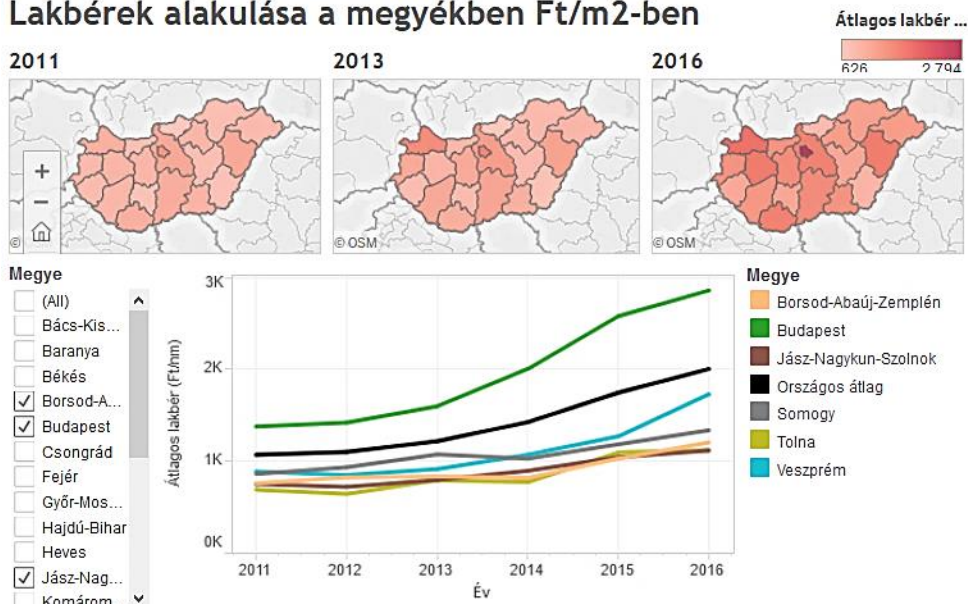


Forrás: saját összeállítás a KSH - Fogyasztóiár-indexek az egyéni fogyasztás rendeltetés szerinti osztályozása (COICOP) 2017. alapján

<sup>9</sup> Magas lakbérek. Habitat for Humanity, 2017.

## Lakbérek alakulása a megyékben Ft/m<sup>2</sup>-ben

### Lakbérek alakulása a megyékben Ft/m<sup>2</sup>-ben



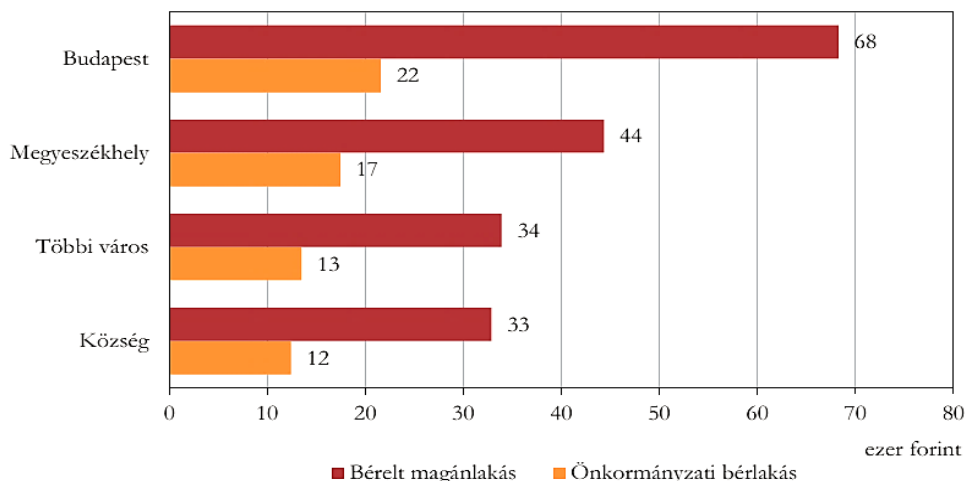
Forrás: Lakbérek alakulása a megyékben Ft/m<sup>2</sup>-ben. Habitat for Humanity, 2017.

Az ábrák az egy négyzetméterre eső lakbérek emelkedésének mértékét mutatják a nagyobb magyar városokban, a budapesti kerületekben és a megyékben. Az adatok a Jófogás online piactéren 2011 és 2016 között feladott, összesen 800 ezer hirdetés éves átlagárait mutatják.

**A lakbért is beleszámítva a magánbérleti lakások havi fenntartási költsége a legmagasabb, átlagosan 75 ezer forint, az önkormányzati bérlakásoké 44 ezer forint. A saját tulajdonú lakásban lakóknak átlagosan 38 ezer forintba kerül a havi rezsi. A magánbérlet fenntartása a fővárosban a legdrágább, havonta átlagosan 94, a budapesti lakótelepi lakásokban 82, a többszintes családi házakban havonta 201 ezer forint.**<sup>10</sup>

<sup>10</sup> KSH - élünk? A 2015. évi lakásfelmérés főbb eredményei. KSH, 2016.

## A havi lakbér összege településtípusonként



N=(bérelt magánlakás) 240; (önkormányzati bérlakás) 473.

Forrás: KSH - élünk? A 2015. évi lakásfelmérés főbb eredményei. KSH, 2016.

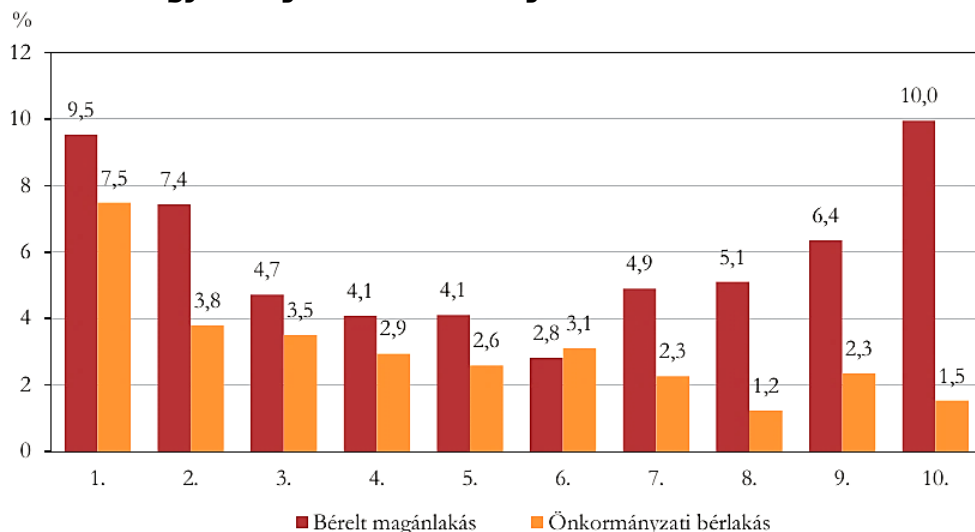
## A magánszemélyek által meghirdetett, 40–70 m<sup>2</sup> közötti ingatlanok átlagos havi bérleti díja az adott év első hét hónapjában (ezer forint)

|          | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|----------|------|------|------|------|------|
| Budapest | 65   | 70   | 80   | 100  | 120  |
| Debrecen | 55   | 50   | 60   | 70   | 80   |
| Győr     | 77   | 69   | 85   | 90   | 90   |
| Pécs     | 48   | 40   | 42   | 55   | 68   |
| Szeged   | 45   | 45   | 50   | 60   | 70   |

Forrás: Sipos Zoltán: 8-12 nap alatt veszik ki a meghirdetett albérleteket. Origo.hu 2016.08.25.

Az Ingatlan.com adatai szerint 2016-ban országosan 10–20 ezer forinttal nőtt a 40 és 70 m<sup>2</sup> közötti lakások átlagos albérleti díja az év első hét hónapjában. Az Otthon Centrum által az első félévben bérbe adott lakások zöme 50–200 ezer forintos havi bérleti díjért talált bérlőre, ezek a lakások jellemzően 30–60 m<sup>2</sup> alapterületűek voltak. Persze ennél az átlagnál a valós kép jóval árnyaltabb. A két szélsőérték: míg például Nyíregyházán a havi átlagos bérleti díj 57 700 forint volt, és a kiadott lakások átlagos területe 57 négyzetméter, addig Budapest XII. kerületében az átlagos albérleti díj ennek hatszorosa (több mint 340 ezer forint) volt, a kiadott lakások átlagos területe pedig több mint kétszerese (125 m<sup>2</sup>).

## A lakásbérlők aránya az egy főre jutó háztartási jövedelem deciliseiben



Forrás: KSH - élünk? A 2015. évi lakásfelmérés főbb eredményei. KSH, 2016.

A KSH adatai szerint 2003-ban leginkább a közepes és közepesnél valamivel magasabb jövedelműek (5-8. jövedelmi tízed) tették ki a magánbérlakásban lakók többségét,<sup>11</sup> 2015-re teljesen átrendeződött ez a megoszlás, és a legnagyobb arányban **a lakosság legszegényebb és a leggazdagabb 10%-a** lakott magánbérlakásban.<sup>12</sup> Az egy főre jutó háztartási jövedelmi decilisekben felfelé haladva az önkormányzati lakásban élők aránya csökken, míg a magánbérlőké U-alakú görbét vesz fel, ahol az alsó kategóriákban főleg az egyszerű családokat, míg a felsőkben a magasabb státusú egyedülállókat találjuk.<sup>13</sup>

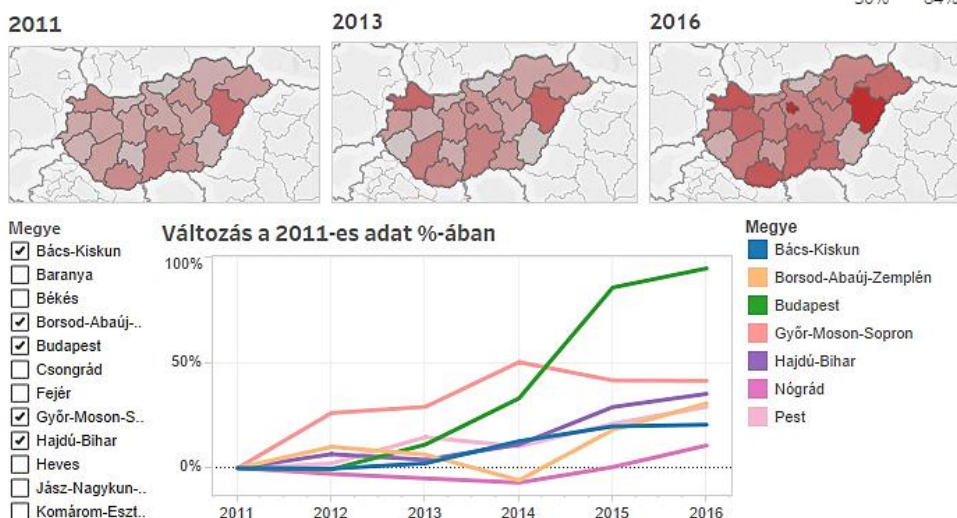
<sup>11</sup> KSH - Lakásviszonyok az ezredfordulón. KSH, 2005. 68. o.

<sup>12</sup> KSH - élünk? A 2015. évi lakásfelmérés főbb eredményei. KSH, 2016. 11. o.

<sup>13</sup> KSH - élünk? A 2015. évi lakásfelmérés főbb eredményei. KSH, 2016. 10. o.

## 40 nm-es lakás bérleti díja a regionális átlagjövedelem %-ában

### 40 nm-es lakás bérleti díja a regionális átlagjövedelem %-ában



Forrás: 40 nm-es lakás bérleti díja a regionális átlagjövedelem %-ában. Habitat for Humanity, 2017.

A grafikon a lakbérek jövedelmekhez viszonyított növekedését ábrázolja. Konkrétan azt mutatja a Jófogás hirdetési adatainak segítségével, hogy az egyes megyékben az egy főre eső regionális átlagjövedelem hogyan aránylik egy 40 m<sup>2</sup>-es lakás bérleti díjához. A jövedelemre vonatkozó adatok a KSH „Háztartások életszínvonala” éves kiadványában szereplő regionális átlagok. Mivel 2016-ra vonatkozó regionális jövedelmi adat nem áll még rendelkezésre, ezért a 2015-ös adatot az országos nettó átlagkereset 2015 és 2016 közötti változásának mértékével növeltük. A lakások **bérleti díjai nemcsak abszolút értékben, hanem a jövedelmekhez viszonyítva is az egekbe szöktek**. Noha az utóbbi években a jövedelmek jelentősen, országosan majdnem 22%-kal nőttek 2011 és 2016 között,<sup>14</sup> az **albérletárak 87%-os emelkedése** jelentősen meghaladja ezt. Az albérletek árai éppen azokon a területeken nőttek a legnagyobb mértékben a jövedelmekhez képest is, ahol jelentős számú munkahely és felsőoktatási intézmény található. Budapesten még jövedelemarányosan is közel 70%-kal nőttek az albérletek árai.<sup>15</sup>

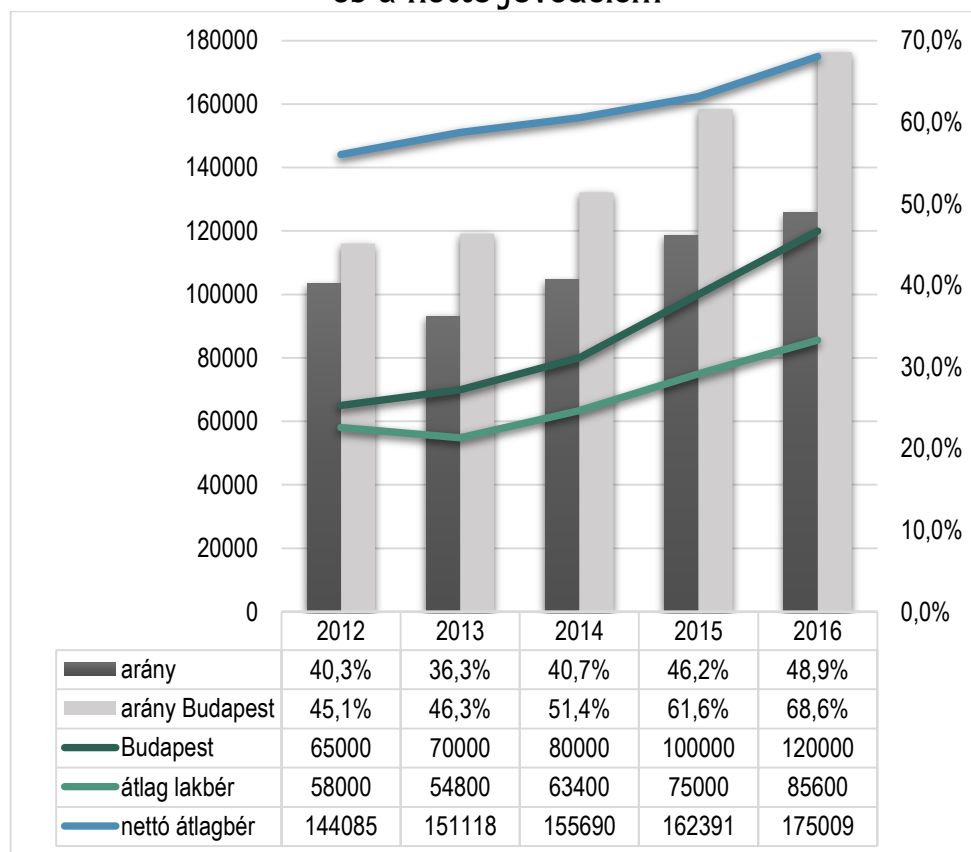
<sup>14</sup> KSH - Háztartások életszínvonala, 2015.

<sup>15</sup> Magas lakbérek. Habitat for Humanity, 2017.



**Az elmúlt ötévben az albérletek átlagára 46 %-kal drágult, míg Budapesten, közel duplájára emelkedett, 84 %-kal. Jövedelemarányosan a korábbi mintegy egyharmadról (36 %) több int a felére (51 %) növekedett az albérletek díja, a fővárosban azonban a 40 %-ról érte el tavaly a közel 70 %-ot (68,6 %). Ha ehhez hozzávesszük a rezsidíjakat is, akkor **nagyjából az átlagjövedelemmel egyenlő egy lakás bérélése és fenntartása Budapesten.****

### Országos és budapesti átlagos albérlet árak és a nettó jövedelem



Forrás: saját összeállítás a KSH bérek és Sipos Zoltán: 8-12 nap alatt veszik ki a meghirdetett albérleteket. Origo.hu 2016.08.25. alapján

**Az áremelkedés egyik fő oka, hogy a gazdasági tevékenység egyre inkább a nagyvárosokban koncentrálódik,** az új munkahelyek is leginkább itt létesülnek, és az átlagkereset is lényegesen magasabb. A fiatalok számára, így a kezdő fizetéshez képest jelentős kiadásként kell számolni az albérlet árak-

kal. A városokba koncentrálódó gazdasági tevékenységnek további következménye, hogy **sok lakást irodaként hasznosítanak**, ami **szűkíti a lakások kínálatát**. Ezt a trendet pedig még tovább fokozza, hogy néhány nagyvárosban a növekvő **nemzetközi mobilitás miatt** a külföldi diákok és – elsősorban Budapesten a lakásmegosztó szolgáltatások elterjedése révén – a **turisták is egyre nagyobb számban** jelennek meg a piacon, akik magasabb bérleti díjakat is ki tudnak fizetni. Ezen túl az albérletben lakók számának növekedésének demográfiai okai is vannak. **Növekszik az egyedülállók, gyermektelen és egy-gyerekes családok száma**, akik a gyermekes családoknál magasabb arányban laknak albérletben. Alapvetően **változott a bérletben lakók társadalmi összetétele is**.

A **növekedés további indokai** közé tartozik, hogy viszonylagos monopolhelyzetben lévő magánlakáskiadók mellett csak **nagyon kevés non-profit vagy szociális lakásszolgáltató van**. A szociális alapon kiadott bérlakások alacsony száma mellett tovább fokozza az olcsó bérlakások hiányának negatív hatásait, hogy **az állam az elmúlt évtizedekben következetesen és egyre inkább a lakástulajdon-szerzést támogatja** (többek között lakásépítési és -vásárlási támogatásokkal), miközben a bérlakásban élők számára alig érhető el támogatás. A **legutóbbi kormányzati intézkedések (családok otthontermelési programja, az újépítésű lakások kedvezményes áfa-kulcsa, építési engedélyezés egyszerűsítése) is erre fókuszáltak, támogatva az építőipar konjunkturális helyzetét**. Ennek ellenére ez sem lett népszerű, mert a városi ingatlanárak következtében a 10+10 millió forintos támogatás sem jelent valódi segítséget. Az érintettek csaknem 74 % még egyik lakástámogatási formát sem vette igénybe, de 16 % már kötött lakás-takarékpénztári szerződést, 10 % vett már fel kamattámogatott hitelt, és **mindössze 4 % igényelte a CSOK-ot**.<sup>16</sup> Az önkormányzatok mellett az utóbbi években fontos szereplővé vált a **Nemzeti Eszközkezelő Társaság (NET)** is, amely 2017 végéig a tervek szerint 35 ezer lakást vásárol meg és ad bérbe korábbi tulajdonosainak, a bérlakásszektorban ez a szegmense azonban gyakorlatilag csak egy jól meghatározott ügyfélkör: a jelzáloghiteleiket fizetni képtelen, szociálisan rászoruló háztartások számára elérhető, amennyiben a hitelező is hozzájárul ahhoz, hogy a jelzáloggal terhelt lakást a NET megvásárolja.<sup>17</sup>

---

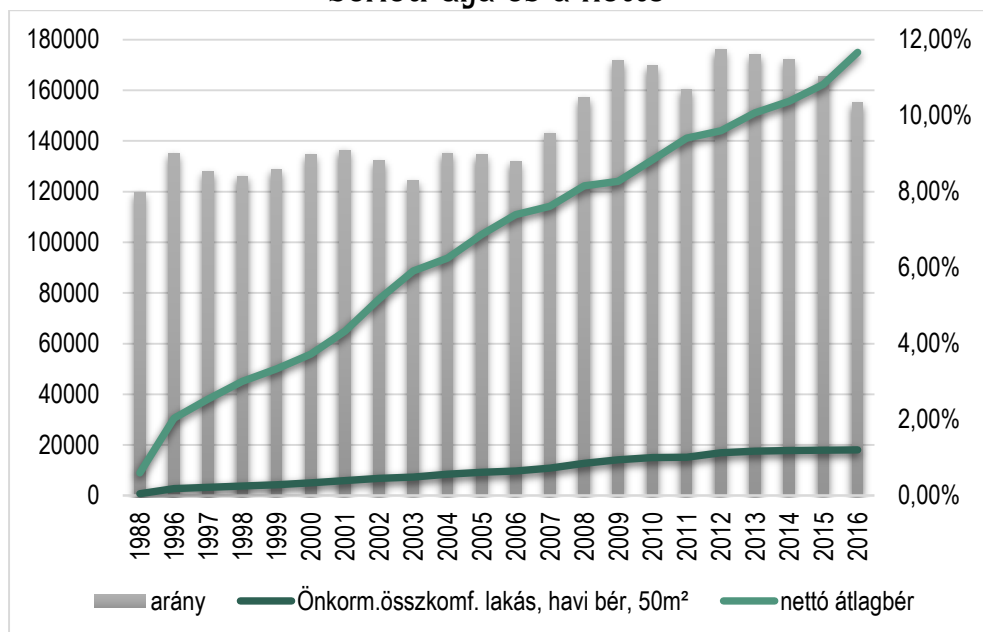
<sup>16</sup> Palkó István: Ha ez igaz, akkor most brutális CSOK-robbanás következik. Portfólió 2017. május 7.

<sup>17</sup> Magas lakbérek. Habitat for Humanity, 2017.

## Önkormányzati lakások

A szociális alapon kiadott bérlakások alacsony száma (2,8 %) mellett tovább fokozza az olcsó bérlakások hiányának negatív hatásait, hogy **az állam az elmúlt évtizedekben következetesen és egyre inkább a lakástulajdon-szerzést támogatja** (többek között lakásépítési és -vásárlási támogatásokkal, lásd CSOK), miközben a bérlakásban élők számára alig érhető el támogatás.<sup>18</sup>

### Önkormányzati összkomfortos lakások (50m<sup>2</sup>) átlagos havi bérleti díja és a nettó



Forrás saját összeállítás a KSH – fogyasztói árak, 2017 - 61001 Önkorm.összkomf. lakás, havi bér, m<sup>2</sup> alapján

**Az önkormányzati lakások esetében nem figyelhető meg ilyen mértékű emelkedés.** Az önkormányzatok a lakásállomány csupán 2,8%-ával gazdálkodnak, ennek egy része ráadásul piaci alapon kiadott lakás.<sup>19</sup> A m<sup>2</sup> árakat alapul véve **1988-ban** 715 forintot kellett fizetni havonta egy 50m<sup>2</sup>-es összkomfortos lakásért, amely akkor **a nettó jövedelem 7,97 %-át jelentette.** A rendszerváltást követően egészen 2008-2009-ig (a pénzügyi válság évei) 10 % alatt maradt az érték, ezt követően pedig tartósan efölé emelkedett, 2012-ben 11,73 % lett. Ekkor kezdődött az ingatlanárak rohamos növekedése is. A

<sup>18</sup> Magas lakbérek. Habitat for Humanity, 2017.

<sup>19</sup> KSH - Lakásstatistikai évkönyv 2015.

bérek emelkedésével azonban az arány csökkenő trendet vett fel, de 2016-ban 10,34 % maradt. Mindenesetre még így elmarad a piaci albérletek átlagos 50 %-os arányától. A Nemzeti Eszközkezelő által kínált lehetőség a devizahiteles családok 30 százalékanak megfizethetetlen. A kormány 2015-ben felszámolta a lakástámogatást, pedig előtte évi 30 milliárd forintot osztottak szét a jelentkezők között, itt reális lehetőségük volt a szegényebb rétegeknek is támogatáshoz jutni. Azt sem látni, hogy a rezsiharc következtében érdemben csökkent-e a lakhatás költsége.<sup>20</sup>

## Megoldási lehetőségek

**A Habitat for Humanity honlapján három megoldási javaslat található.**

- **A szektor biztonságának növelése szabályozási változtatásokkal.** A bérlakásban élők helyzetének javítását szolgáló legfontosabb és legkevesbé költséges lépés, hogy a bérlő és kiadó jobban legyen tájékoztatva jogairól és kötelezettségeiről, helyzetüket jobban tisztázza a jelenlegi törvényi szabályozás, és csökkentse a lakások bérlésével és kiadásával járó, jelenleg magas kockázatot: kaució, jogviták kezelése, lakás kiürítés feltételei és időtartama, gyorsabb eljárások, szerződésbontás stb.
- **Megfizethető bérlakások adócsökkentéssel.** Az egyszerűbb, kedvezőbb adózási szabályok közé tartozik, hogy a bérlő lakáskiadással kapcsolatos költségeit jelentősen mérsékelné, ha lakbére egésze levonható lenne a bérlő adóalapjából. Megfizethető áru és hosszú távú lakáskiadás ösztönzése differenciált adózással a legdrágább nagyvárosokban. Ennek eszköze lehetne egy olyan adórendszer, amely a lakásukat egy bizonyos, a településre vonatkozó jelenlegi lakásárak és az átlagjövedelmek alapján kiszámolt (m<sup>2</sup>-re számolt) lakbérszint alatt kiadó lakástulajdonosokra kevesebb, az annál magasabb árat kérő tulajdonosokra magasabb adót vetne ki. Az adókulcs tovább csökkenne azok számára, akik hosszú távra (3 évnél hosszabb időre adják ki lakásukat). Ezen túl fontos a lakások felújítására is ösztönözni a lakástulajdonosokat. Ennek érdekében a jó állapotú lakást kiadó tulajdonosok további adókedvezményt kapnának. Az adóösztönzők viszont csak akkor működnének, ha az adózás ellenőrzése a jelenleginél szigorúbb lenne, hiszen jelenleg a lakástulajdonosok közül kevesen fizetnek adót.
- **Non-profit lakáskezelő társaságok alakítása, támogatása.** A piaci bérlakások mellett szükség van egy olyan lakásállományra is, amely kifejezetten a piacról kiszorulóknak adna ki lakásokat, nem piaci alapon.

---

<sup>20</sup> Németh Márton: Nálunk rosszabb minőségű ingatlanokban csak Romániában élnek. Alfahír, 2017. 10. 21.

A non-profit lakáskezelő szervezetek két típusának létrejöttét kellene elősegítenie, támogatnia az államnak: a non-profit lakástársaságokét, valamint a lakásszövetkezetekét. A non-profit lakástársaságok legfontosabb tulajdonsága, hogy erős társadalmi misszióval rendelkeznek, pontosan meghatározott alapelvek garantálják, hogy az általuk kezelt lakások nagy részét rászorulóknak adják ki, cserébe viszont különböző támogatásokban, kedvezményekben részesülnek. A lakásszövetkezetek nem kifejezetten a leginkább rászoruló háztartások számára, hanem inkább a piaci lakást vásárolni nem tudó alsó-középosztálynak nyújtanak megfizethetőbb lakhatási lehetőséget. A lakásszövetkezetben lakók nem válnak tulajdonosává a háznak, a laknak, hanem részesedésük van a szövetkezetben és ezen felül bérleti díjat fizetnek.

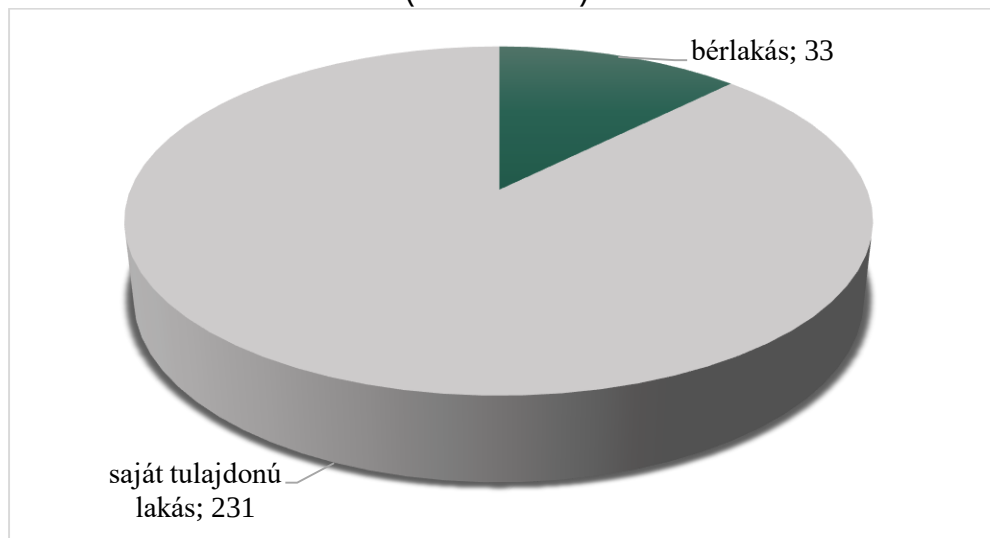
A szabályozási, adózási eszközökön és a non-profit lakáskezelő szervezetek támogatásán túl azonban a bérlők szociális alapú támogatása is szükséges. Szociális alapon járó kauciótámogatás és lakhatási támogatás tudná javítani a kedvezőtlenebb anyagi helyzetű bérlők megfelelő bérlakásokhoz való hozzáférését.

### A lakásrendszer elemei

|             | Öröklakás                                                                                                                                                                                        | Piaci bérlakás                                                                                                                                   | Non-profit bérlakás                                                                                                                                                |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Támogatások | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Lakáshitel kamattámogatása,</li> <li>– Lakástakarékpénztárak,</li> <li>– Egyösszegű építési támogatás,</li> <li>– Lakásfenntartási támogatás</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Lakásfenntartási támogatás</li> <li>– Lakást kiadók támogatása</li> </ul>                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Építési támogatás,</li> <li>– Hitelgarancia,</li> <li>– Kamattámogatás</li> </ul>                                         |
| Adózás      | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Ingatlanadó,</li> <li>– Hitel törlesztőrészelet</li> <li>– levonható az adóalapból</li> </ul>                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>– SZJA, társasági adó</li> <li>– <b>Lakbér cafeteria</b></li> <li>– Lakbér levonható az adóból</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Társasági adó</li> <li>– Bérlő adózása</li> </ul>                                                                         |
| Szabályozás | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Építési és városrendezési</li> <li>– szabályok,</li> <li>– Hitelfelvétel szabályai</li> </ul>                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Lakbér szabályozás,</li> <li>– Bérlők és kiadók jogai és kötelezettségei</li> </ul>                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Jogosultsági feltételek,</li> <li>– Szervezetek gazdálkodásának feltételei,</li> <li>– Jogosultsági feltételek</li> </ul> |

Forrás: Hortváth László Tibor - Kováts Bence: Bérlakások és a lakhatás rendszere. , Habitat for Humanity, 2016. (Kövérrrel a magyar rendszer elemei)

## Lakhatási formák támogatása a 2016-os költségvetésben (milliárd Ft)



Forrás: Hortváth László Tibor - Kováts Bence: Bér lakások és a lakhatás rendszere. Habitat for Humanity, 2016.

Habár a lakásrendszer minden, más országokban szokásos eleme megvan nálunk is, ezek többsége és finanszírozási, támogatási mértékek döntően a **saját tulajdonú lakhatást támogatják, szemben a bérlakásokkal és a lakbérrel.**

Ezek alapján a **bérlakásprogram így egyértelműen nagyobb segítséget jelentene a fiatal pályakezdőknek, hiszen jövedelemarányosan is jóval olcsóbb, kedvezőbb az önkormányzati vagy állami bérlakásra vonatkozó kiadások, mint egy lakáshitel igénybe vétele akár CSOK-támogatással is.** Budapesten szociális/közösségi bérlakások arányát a jelenlegi 6 %-ról 15, a magánbérlakások arányát 10%-ról 20%-ra kellene növelni.<sup>21</sup>

---

<sup>21</sup> Hegedűs József - Párdi Zsófia: A lakásbiztonság a legfontosabb kritérium. Igyalkunk.hu, 2016. december 2.

## Az albérletek megfizethetősége az EU-ban

A lakosság több mint fele mindegyik uniós tagállamban saját tulajdonú ingatlanban lakott 2015-ben; a skála a németországi 51,8 %-tól a romániai 96,5 %-ig terjedt. Tehát **a bérlők aránya az EU tagállamainak egyikében sem haladta meg a saját tulajdonú házban vagy lakásban élők arányát.** Svájcban viszont a bérlők aránya meghaladta a saját tulajdonú ingatlanban élők arányát (2014-es adat): a lakosságnak körülbelül 55,5 %-a volt bérlő. 2015-ben a piaci áron bérelt lakásokban élők részaránya 11 uniós tagállamban 10,0 % alatt volt. Ezzel szemben **Németországban (39,9 %) és Dániában (37,3 %) a lakosság közel kétötöde, Hollandiában (37,1 %), Ausztriában (29,6 %) és Svédországban (29,1 %) közel háromtizede, Luxemburgban (22,0 %) pedig alig több mint egyötöde lakott piaci áron bérelt lakásban.** A piaci áron bérelt lakásban élők aránya Svájcban még magasabb volt: 49,2 % (2014-es adat). A csökkentett bérleti díjú vagy ingyenes lakásban élők részaránya egyik tagállamban, illetve a hat harmadik ország – amelyekre nézve vannak adataink – egyikében sem érte el a 20,0 %-ot.<sup>22</sup>

### Lakásrendszerek 2015

| Öröklakás (nagy-mértékben)                                                                                   | Öröklakás (közepes mértékben)                                                                                                            | Neutrális                                                                           | Bérlakás      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Belgium, Bulgária, Ciprus, Észtország, Franciaország, Görögország, Magyarország, Románia, Szerbia, Szlovákia | Horvátország, Csehország, Dánia, Anglia & Wales, Hollandia, Lengyelország, Lettország, Litvánia, Luxemburg, Málta, Svédország, Szlovénia | Ausztria, Németország, Svájc, Finnország, Írország, Olaszország, Portugália, Skócia | Spanyolország |

Forrás: Hortváth László Tibor - Kováts Bence: Bérlakások és a lakhatás rendszere Habitat for Humanity, 2016.

A **lakások megfizethetősége** (Housing affordability) az Európai Unió valamennyi országában problémát jelent. Az Eurostat módszertana szerint a **lakásköltség-túlterheltség** (housing cost overburden) azt jelenti, ha a háztartás a rendelkezésre álló ekvivalens jövedelemének legalább 40 %-át a lakhatási kiadások teszik ki. 2015-ben az **EU-28 lakosságának 11,3 %-a élt olyan háztartásban, amely a rendelkezésre álló ekvivalens jövedelem legalább 40 %-át lakhatásra költötte.** A lakosságnak a rendelkezésre álló

<sup>22</sup> Eurostat – Lakásstatisztika 2017.

ekvivalens jövedelem 40 %-át meghaladó lakásköltségekkel rendelkező hányada a piaci áron bérelt lakásokban élők körében volt a legmagasabb (27,0 %), a kölcsönnel vagy jelzáloghitellel nem terhelt saját otthonban lakók esetében pedig a legalacsonyabb (6,7 %).

## Lakásköltség-túlterheltségi arány és használati jogcím (a lakosság %-ában)

|                   | Total population | Owner occupied, with mortgage or loan | Owner occupied, no outstanding mortgage or housing loan | Tenant — rent at market price | Tenant — rent at reduced price or free |
|-------------------|------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------|
| EU-28             | 11.3             | 6.7                                   | 6.8                                                     | 27.0                          | 12.4                                   |
| Euro area (EA-19) | 11.2             | 7.2                                   | 5.6                                                     | 25.5                          | 11.4                                   |
| Belgium           | 9.4              | 2.4                                   | 1.8                                                     | 33.7                          | 14.2                                   |
| Bulgaria          | 14.8             | 10.4                                  | 14.1                                                    | 30.8                          | 16.6                                   |
| Czech Republic    | 10.4             | 6.0                                   | 6.0                                                     | 31.0                          | 10.7                                   |
| Denmark (*)       | 15.1             | 5.3                                   | 4.3                                                     | 31.9                          | .                                      |
| Germany           | 15.6             | 10.7                                  | 9.2                                                     | 22.8                          | 16.1                                   |
| Estonia           | 6.8              | 4.3                                   | 4.5                                                     | 42.3                          | 11.0                                   |
| Ireland           | 4.6              | 2.7                                   | 1.5                                                     | 18.0                          | 3.7                                    |
| Greece            | 40.9             | 31.5                                  | 37.9                                                    | 54.4                          | 49.8                                   |
| Spain             | 10.3             | 8.7                                   | 2.7                                                     | 43.3                          | 9.9                                    |
| France            | 5.7              | 1.9                                   | 1.7                                                     | 14.9                          | 9.7                                    |
| Croatia           | 7.2              | 3.4                                   | 6.3                                                     | 36.4                          | 11.6                                   |
| Italy             | 8.6              | 4.8                                   | 2.8                                                     | 32.7                          | 9.9                                    |
| Cyprus            | 3.9              | 4.7                                   | 0.4                                                     | 19.7                          | 1.1                                    |
| Latvia            | 8.1              | 15.5                                  | 6.2                                                     | 13.6                          | 9.4                                    |
| Lithuania         | 9.1              | 7.7                                   | 8.3                                                     | 30.3                          | 13.4                                   |
| Luxembourg        | 6.0              | 1.4                                   | 0.7                                                     | 23.2                          | 4.0                                    |
| Hungary           | 8.5              | 11.9                                  | 5.4                                                     | 32.4                          | 12.7                                   |
| Malta             | 1.1              | 1.0                                   | 0.5                                                     | 14.2                          | 1.5                                    |
| Netherlands       | 14.9             | 11.3                                  | 2.2                                                     | 25.0                          | 13.0                                   |
| Austria           | 6.4              | 1.4                                   | 1.6                                                     | 15.3                          | 6.8                                    |
| Poland            | 8.7              | 12.6                                  | 7.1                                                     | 26.3                          | 10.9                                   |
| Portugal          | 9.1              | 6.6                                   | 3.2                                                     | 35.4                          | 7.6                                    |
| Romania (*)       | 15.9             | 21.7                                  | 15.5                                                    | 45.7                          | .                                      |
| Slovenia          | 6.1              | 11.5                                  | 3.2                                                     | 25.9                          | 8.2                                    |
| Slovakia          | 9.1              | 30.9                                  | 6.0                                                     | 8.4                           | 9.1                                    |
| Finland           | 4.9              | 1.6                                   | 2.0                                                     | 16.7                          | 10.6                                   |
| Sweden (*)        | 7.5              | 2.5                                   | 5.5                                                     | 18.3                          | 53.9                                   |
| United Kingdom    | 12.5             | 5.0                                   | 3.9                                                     | 37.3                          | 15.4                                   |
| Iceland           | 9.6              | 7.4                                   | 7.2                                                     | 20.7                          | 15.9                                   |
| Norway            | 9.4              | 6.3                                   | 3.8                                                     | 37.0                          | 16.2                                   |
| Switzerland (*)   | 11.7             | 5.3                                   | 7.2                                                     | 17.3                          | 12.8                                   |
| FYR of Macedonia  | 12.3             | 13.2                                  | 11.8                                                    | 43.8                          | 15.0                                   |
| Serbia            | 29.1             | 20.7                                  | 27.4                                                    | 57.7                          | 32.6                                   |
| Turkey (*)        | 11.7             | 17.3                                  | 1.5                                                     | 44.4                          | 2.2                                    |

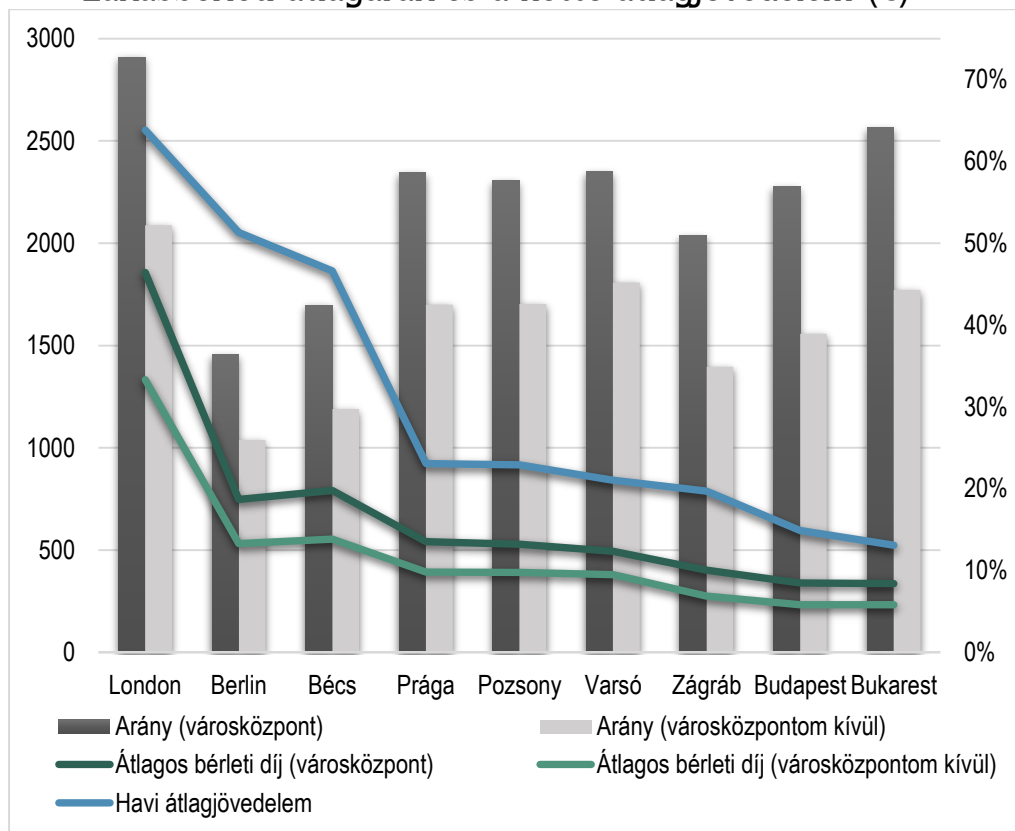
Forrás: Eurostat – Lakásstatisztika 2017.

Az EU-28 átlaga **jelentős különbségeket** fed el a tagállamok között: az egyik végletet olyan tagállamok alkották, ahol a lakosság viszonylag alacsony hányada élt a rendelkezésre álló jövedelem 40 %-át meghaladó lakásköltségekkel rendelkező háztartásban; e körbe elsősorban Málta (1,1 %), Ciprus (3,9 %), Írország (4,6 %), és Finnország (4,9 %) tartozik. A **másik végletet** azok az országok alkotják, ahol a lakosság valamivel több mint kétötöde (Görögország – 40,9%), illetve közel egyhatoda (Románia – 15,9%, Németország – 15,6%, Dánia – 15,1%) költötte az ekvivalens rendelkezésre álló jövedelme több mint 40%-át lakhatásra. **Magyarországon** a lakossághoz viszonyított arány alacsonyabb – mivel magas a saját tulajdonban lévő lakások aránya, amely esetében csak a rezsiköltségekkel kell számolni – **8,5 %, azaz mintegy 850 000 ember számára jövedelemének legalább 40 %-át a lakhatási kiadások teszik.** Azonban ha sort megnézzük, a jelzáloggal terhelt ingatlanoknál ez 11,9 %, illetve a piaci árú albérletek esetében ez már 32,4



**% , azaz a magyar albérlők közel egyharmada számára jelentős kiadást jelent a lakhatás költsége.** Szintén az átlag feletti (12,9 %) a kedvezményes bérleti díjak aránya is.

### Lakásbérleti átlagárak és a nettó átlagjövedelem (€)



|          | Átlagos bérleti díj (köz-pont) | Átlagos bérleti díj (központon kívül) | Havi átlag-jövedelem | Arány (köz-pont) | Arány (köz-pontom kí-vül) |
|----------|--------------------------------|---------------------------------------|----------------------|------------------|---------------------------|
| London   | 1857                           | 1332                                  | 2553                 | 73%              | 52%                       |
| Berlin   | 747                            | 532                                   | 2052                 | 36%              | 26%                       |
| Bécs     | 791                            | 554                                   | 1864                 | 42%              | 30%                       |
| Prága    | 541                            | 392                                   | 923                  | 59%              | 42%                       |
| Pozsony  | 528                            | 390                                   | 916                  | 58%              | 43%                       |
| Varsó    | 494                            | 380                                   | 841                  | 59%              | 45%                       |
| Zágráb   | 401                            | 275                                   | 788                  | 51%              | 35%                       |
| Budapest | 339                            | 232                                   | 596                  | 57%              | 39%                       |
| Bukarest | 336                            | 232                                   | 524                  | 64%              | 44%                       |

Forrás: saját összeállítás a Where to live and work in Central and Southeast Europe? Central European Observer, 2017. január. alapján

Összehasonlítva kelet-közép-európai országok fővárosaiban az albérleti árakat, azok jelentősen alacsonyabbak, mint egyes – referenciaként feltüntetett – nyugat-európai városok adatai. London és Berlin azért szerepel, mert a KKE országokból leginkább az Egyesült Királyságba és Németországba vándorol el a fiatal munkaerő. Az angol fővárosban, a belvárosban az átlagos nettó jövedelem 73 %-kát teszi ki egy hálósobás apartman albérleti díja, ugyanitt a külvárosban már csak 52 %. **London a kelet-közép-európai országokhoz képest így jövedelemarányosan már versenyképesebb tud lenni ezzel az értékkel, Berlin pedig egyértelműen kedvezőbb (36 % és 26 %), de Bécsben is jóval 50 % alatti kiadás a lakbér.**

**Mindegyik KKE országban 40 % feletti az albérleti díj aránya, a belvárosban pedig közel 60 %.** Prágában 541 € a városközpontban és 392 € a központon kívül. Pozsonyban az átlagos bérleti díj 528 € a belvárosban, a városközponton kívül 300 €. Varsóban 494 €, illetve 380 €, míg Budapesten 339 € és 232 €. A legolcsóbb apartmanok bérelhetők Bukarestben (336 € és 232 €), az ottélők számára ez is jelentős kiadás, mivel a jövedelem kétharmadát jelenti. Zágráb csak egy kicsit drágább: a belvárosban egy hálósobás apartman havonta átlagos havi bérleti díja 339 € és 232 € a városközponton kívül. Horvátország 2013-ban csatlakozott az Európai Unióhoz, az albérletárak még nem indultak olyan erős emelkedésnek.

**Ebből következik, hogy aki külföldön vállal munkát, annak a magasabb, közel három- négyszeres angol vagy német munkabérből, az albérleti kiadást követően is megmarad jövedelmének fele, amely szintén három-négyszerese a hazainak. Ez kézzelfogható számokban, általánosságban azt jelenti, hogy London esetében 1200 €, Berlinben 1500 € marad a megélhetésre az albérleti költségeket követően, míg a kelet-közép-európai országokban a lakbér kifizetése után a legjobb esetben is csak 500 € áll rendelkezésre.**

**Így az életszínvonal, a jólét és jóllét továbbra is alacsonyabb a KKE országokban, mivel az árszínvonal a termékek esetében nagyjából azonos az Európai Unióban, de a szolgáltatások árai is folyamatosan zárkóznak fel.**

Külön, részletesebben érdemes elemezni **Berlint**, ahol az albérleti díjak még a városközpontban is a jövedelem mindössze 36 %-át teszik ki. Ennek hátterében az áll, hogy 2015. július 1-én **elsőként maximálták itt a rendeletben**

**az albérlet árakat Németországban, megakadályozandó, hogy a szegényebb városlakók kiszoruljanak a belsőbb területekről.**<sup>23</sup> Berlinben még 2005-ben átlagosan 5,5 eurót kellett fizetni havonta egy négyzetméterért, 2014-ben azonban már közel 9 eurót. De hiány is kialakult bérelhető lakásokból, a lakosság szám növekedése miatt. A szabályozás (Mietpreisbremse – bérletidíjfék) értelmében az új bérleti szerződések esetében a bérleti díj nem lépheti át 10 %-kal többel a környékbeli árak átlagát.<sup>24</sup> A Berlini Lakásbérlők Szövetség szerint az új szabály indokolt volt, mert meghirdetett lakások és a meglévő albérletek ára között óriásira nőtt a szakadék. A városba özönlenek a turisták és a letelepedni vágyók is, a lakosság minden évben negyvenezerrel növekszik, nem csoda tehát, hogy a befektetők is rárepültek az ingatlanpiacra, és elszaladtak az árak.<sup>25</sup>

**Az albérletpiac szorosabb állami felügyelete egyébként Nyugat és Észak-Európában megszokott dolog.** Hollandiában pontozási rendszer működik a kiadó lakásokra, amit független szervezet végez és az albérló a beköltözés utáni fél évben kérelmezheti. Ha a lakást a jellemzői alapján túlárzotttnak találják, a bérlő jogorvoslatot kérhet. **Svájcban**, ha a tulaj növelni akarja a bérleti díjat, először bizonyítania kell, hogy neki is keletkezett valamilyen új többletköltsége (például felújította a lakást), amivel az emelést indokolni tudja.<sup>26</sup> Az árplafonnak sajátos következményei vannak, **Svédországban** az ármaximálás miatti korrupcióról írtak,<sup>27</sup> a lakáshiány miatt jellemző, hogy a tulajdonosok valójában jóval több pénzt kérnek el, mint ami a hivatalos szerződésben van. A **lakáshiány miatt** 2016 májusában **Berlin** rendeletben tiltotta meg,<sup>28</sup> hogy egész lakásokat adjanak ki rövidtávra, júniusban **Barcelonában** felemelték a bejelentés elmaradása miatt kiszabható amúgy is elég nagy bírság összegét,<sup>29</sup> októberben pedig **New York** szintén teljesen betiltotta az ilyen jellegű lakáskiadást.<sup>30</sup>

---

<sup>23</sup> Feargus O'Sullivan: Berlin's New Rent Control Laws Are Already Working. Citylab, 2015. július 9.

<sup>24</sup> Drága az albérlet? - Lehet ez még rosszabb is. Portfólió, 2015. július 23.

<sup>25</sup> Előd Fruzsina: Ez Berlin igazi szocialista húzása. Index, 2015.06.11.

<sup>26</sup> Előd Fruzsina: Ez Berlin igazi szocialista húzása. Index, 2015.06.11.

<sup>27</sup> Living in Sweden: Finding an Apartment. Lost in Stockholm, 2009. november 5.

<sup>28</sup> Berlin's government legislates against Airbnb. The Guardian, 2016. május 1.

<sup>29</sup> Rászállnak az Airbnb-re Barcelonában. Index, 2016.06.29.

<sup>30</sup> Joshua Brustein: The Conflict Between Airbnb and New York Is Only Beginning. Bloomberg, 2016. november 1.

## Forrásjegyzék

- Antal Andrea: A lakáspolitikai irányvonalai Magyarországon a II. világháború után. Schriftenreihe des Europa Institutes Budapest, Band 5.
- Berlin's government legislates against Airbnb. The Guardian, 2016. május 1.
- Bikkal Dénes: Magyar szociálpolitika. Danubia Könyvkiadó, 1943.
- Drága az albérlet? - Lehet ez még rosszabb is. Portfólió, 2015. július 23.
- Előd Fruzsina: Ez Berlin igazi szocialista húzása. Index, 2015.06.11.
- Eurostat – Lakásstatistika 2017.
- Eurostat: Distribution of population by tenure status, type of household and income group - EU-SILC survey, 2015.
- Feargus O'Sullivan: Berlin's New Rent Control Laws Are Already Working. Citylab, 2015. július 9.
- Forrás: KSH - élünk? A 2015. évi lakásfelmérés főbb eredményei. KSH, 2016.
- Hegedűs József - Párdi Zsófia: A lakásbiztonság a legfontosabb kritérium. Igyalkunk.hu, 2016. december 2.
- Joshua Brustein: The Conflict Between Airbnb and New York Is Only Beginning. Bloomberg, 2016. november 1.
- KSH - élünk? A 2015. évi lakásfelmérés főbb eredményei. KSH, 2016.
- KSH - Háztartások életszínvonala, 2015.
- KSH - Lakásstatistikai évkönyv 2015.
- KSH - Lakásviszonyok az ezredfordulón. KSH, 2005.
- Living in Sweden: Finding an Apartment. Lost in Stockholm, 2009. november 5.
- Magas lakbérek. Habitat for Humanity, 2017.
- Magyarország a XX. században. II. kötet - Természeti környezet, népesség és társadalom, egyházak és felekezetek, gazdaság; Szociálpolitika - Lakásviszonyok, lakáspolitikai. Babits Kiadó, 1996-2000
- Németh Márton: Nálunk rosszabb minőségű ingatlanokban csak Romániában élnek. Alfahír, 2017. 10. 21.
- Palkó István: Ha ez igaz, akkor most brutális CSOK-robbanás következik. Portfólió 2017. május 7.
- Rászállnak az Airbnb-re Barcelonában. Index, 2016.06.29.

