

Vértesy László

Albérletek és albérlettámogatási rendszer

Gazdaságelemző Intézet
Budapest, 2019

Vértesy László

Albérletek és albérlettámogatási rendszer

© Vértesy László, 2019

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.



Gazdaságelemző Intézet

Printed in Hungary, Budapest

Tartalomjegyzék

1. Népesség - demográfia	6
2. Lakásállomány és albérletek.....	11
2.1. Lakásállomány.....	11
2.2. Albérletek.....	12
3. Keresetek.....	15
4. Lakbérek.....	20
4.1. Országosan.....	21
4.2. Nagyvárosok.....	25
4.3. Hatások.....	37
5. Az albérleti rendszer állami támogatása.....	40
5.1. Adózási reform.....	41
5.2. Szabályozási revízió.....	41
5.3. Lakhatási támogatás.....	42
5.4. Bérlakás építés.....	44
5.5. Árplafon.....	46
Forrásjegyzék.....	48

Albérletek és albérlettámogatási rendszer

A magyarországi lakáshelyzet nem rosszabb a térség átlagánál. A bérleti viszonyok viszont igen. E tanulmány a helyzet bemutatásán túl javaslatokat kíván adni, miképpen lehetne a jelenlegi állapotokon javítani. Előljáróban: a témakör megismerése után számunkra egyértelmű lett, hogy az állami beavatkozás megkerülhetetlen, a csak piaci (láthatatlan kéz) lassú és nem hatékony. Márpedig a kérdést nem évtizedek múlva, hanem most kell megoldani, hiszen aki lakni akar, nem húsz-harminc év múlva akarja.

A szöveg magyar szóhasználatnak megfelelően egységesen albérletnek nevezi azt a rendszert, ahol a lakók a lakás használatért bért fizet(nek). Klaszikusan az albérletet a főbérlőtől veszik bérbe, erről szólt a Kádár-világ. A bérlet a tulajdonossal – az állam képviselőjével - köttetik, a lakó vagy a bérlő fizeti rendszeresen, általában havonta. A társbérlet jellemzően a több szobás lakásnál fordul elő, itt a felelősség csak a közös helyiségekre egyetemleges, a többinél egyéni. Ma már szinte csak az albérleti formában létezik, de ott se ilyen elnevezéssel.

Hogy a magyar lakáspiacról és albérleti helyzetről átfogó képet adjunk, szükség lenne konkrét adatokra is. Ez azonban csak részleges és csupán megközelítő. Nemcsak a KSH adatai pontatlanok, a napi piaci figyelőké is, akár a lakásárakat, de különösen, ha az albérleti díjakat nézzük a különbségek még nagyobbak.

A fővárosi és megyei kormányhivatalok földhivatali adatain keresztül a lakásárak követhetők az adásvétel kapcsán, de már az albérleteknél lényegesen rosszabb a helyzet, hiszen jelentős részük (becslések szerint mintegy harmada-fele) hivatalosan nem is regisztrált, „zsebbe megy”. A fehérítés szintén állami feladat, a kedvezmények egy része ezt automatikusan hozza, de ez jelenlegi formájában még kevés. A büntetés se szerencsés eszköz, hiszen csak egy-egy esetben jelent megoldást, az is csak átmeneti, s legfeljebb csak a hatóság iránti gyűlöletet teremti meg. A magyar adózási morál messze nem azonos a skandinávval, igaz: az állampolgárok se ugyanazt kapják. Van tehát teendő, bőven.

Az internet adatai irányárok. A lakásbérlet rendszerint alkuval indul, ez bevett gyakorlat Magyarországon, sokan ezt már eleve bele is kalkulálják. A neten nincs visszajelzés arról, mi lett a végleges ár, de nyilvánvalóan nem

több az iránynál. Jellemző a 10-20 %-os mérséklés, de olyanról is szól a fáma, hogy egy-egy kurrensebb lakás esetében a jelöltek egymásnak fölé kínáltak, de utóbbi nem jellemző. Sokan az anonim kérdőíven se merik megjelölni a tényleges díjat.

1. Népeség - demográfia

A népeség és a demográfia kérdése a nyitó gondolat, mivel összességében utal arra, hogy hány ember számára értelmezhető a lakhatás kérdése. Az 1980-as évek eleje óta Magyarország népesége egyre kisebb. 1990 és 2011 között 400.000 fővel csökkent a népeség, a 2011-es népszámlálás és 2014 között pedig újabb 100.000 fő a veszteség. A népeség 2015-ös előreszámítása szerint további létszámcsökkenés és fokozódó öregedés várható. A KSH Népeségtudományi Kutatóintézetének előrebecslése alapján 2060-ra a népeség száma közel 2 millió fővel fog csökkenni; a legalább 65 évesek aránya megközelíti majd az egyharmadot, és számuk két és félszerese lesz a 0–14 évesek létszámának.

A számítások elvégzéséhez szükség van a születések, halálozások és vándorlások

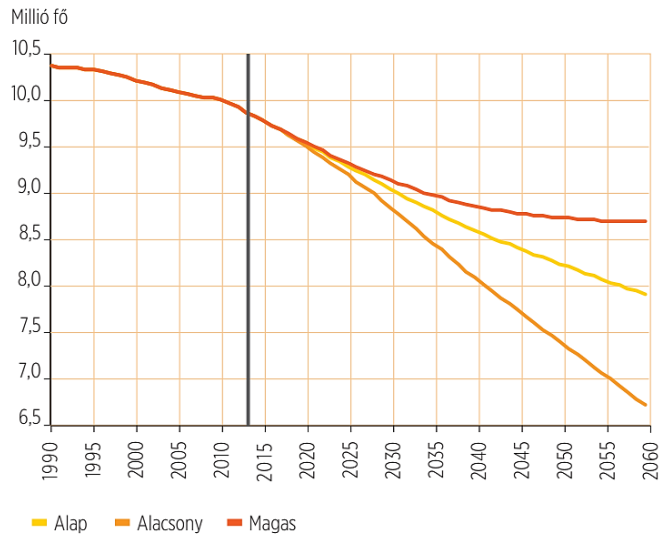
jövőbeli alakulására vonatkozó feltételezésekre: ezek alkotják a kezdeti hipotézisek rendszerét. A hipotézisek kombinálásával számos hipotézisrendszer alakítható ki, de általában három változatot számolnak ki: a magas, a közepes (vagy alap) és az alacsony változatot. Az előreszámítás 2015-ben készült új változatának hipotézis-rendszere a következő:

Az országos népeség-előreszámítás hipotézisei, 2015

	2013	Alap hipotézis		Alacsony hipotézis		Magas hipotézis	
		2030	2060	2030	2060	2030	2060
Teljes termékenységi arányszám	1,34	1,6	1,6	1,45	1,45	1,74	1,75
Születéskor várható élettartam, férfiak	72	76,7	84,8	75,6	82,5	77,5	87,1
Születéskor várható élettartam, nők	78,7	82,4	88,7	81,1	85	83,7	92,4
A nemzetközi vándorlások egyenlege	-7340	-5960	7500	-17500	-7500	-4360	17500

Földházi Erzsébet (2015): A népeség szerkezete és jövője. in Monostori Judit - Óri Péter - Spéder Zsolt (2015) (szerk.): Demográfiai portré 2015. KSH NKI, Budapest: 213–226.

A 2015-ös népesség-előreszámítás szerint 2060-ban várhatóan 7 millió 900 ezer fő körül alakul az ország népessége. A legmagasabb várható népességszám 8 millió 690 ezer fő, a legalacsonyabb pedig 6 millió 700 ezer fő: a két szélső változat között az eltérés csaknem 2 millió fő. A népesség csökkenése tehát tovább folytatódott 2014-ig, és az előreszámítás mindhárom változata szerint a jövőben is folytatódni fog: még a termékenység jelentős növekedését és a számottevő bevándorlást feltételező magas változat esetén sem éri el a 9 millió főt 2060-ban. Az előreszámítás szerint még közepesen javuló termékenység és halandóság esetén is bekövetkezhet közel 2 millió fős visszaesés.



Természetesen önmagában a lakosság száma nem elegendő, mivel a földrajzi eloszlás is fontos. A következő lista Magyarország legnagyobb lakónépességű településeit sorolja fel a KSH 2018. évi adatai szerint.

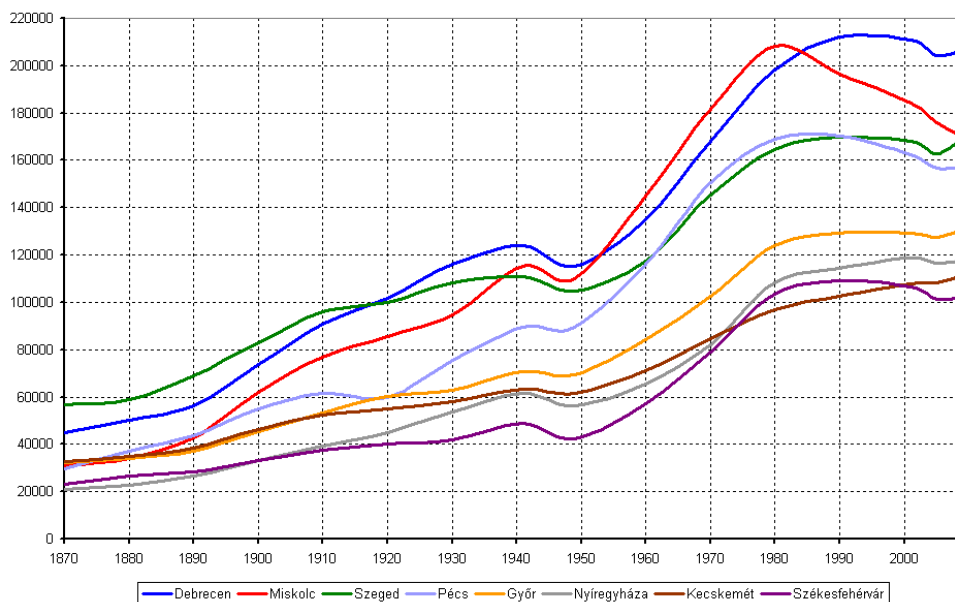
Nagyvárosok

Település	Rang	Megye	Népes- ség (fő)	+/ -	Terü- let (km ²)
Budapest	főváros	Budapest	1 749 734	▼	525,09
Debrecen	megyeszékhely	Hajdú-Bihar	202 214	▲	461,66
Szeged	megyeszékhely	Csongrád	161 122	▼	281,00
Miskolc	megyeszékhely	Borsod-Abaúj- Zemplén	155 650	▼	236,66
Pécs	megyeszékhely	Baranya	144 188	▼	162,77
Győr	megyeszékhely	Győr-Moson-Sop- ron	130 094	▲	174,62
Nyíregyháza	megyeszékhely	Szabolcs-Szatmár- Bereg	117 121	▼	274,54
Kecskemét	megyeszékhely	Bács-Kiskun	110 638	▼	322,57
Székesfehérvár	megyeszékhely	Fejér	97 382	▼	170,89
Szombathely	megyeszékhely	Vas	77 984	▼	97,50
Szolnok	megyeszékhely	Jász-Nagykun- Szolnok	71 521	▼	187,24
Érd	megyei jogú vá- ros	Pest	66 892	▲	60,54
Tatabánya	megyeszékhely	Komárom-Eszter- gom	65 633	▼	91,42
Sopron	megyei jogú vá- ros	Győr-Moson-Sop- ron	62 454	▲	169,01
Kaposvár	megyeszékhely	Somogy	61 920	▼	113,59
Veszprém	megyeszékhely	Veszprém	59 754	▼	126,90
Békéscsaba	megyeszékhely	Békés	59 357	▼	193,93
Zalaegerszeg	megyeszékhely	Zala	57 780	▼	102,41
Eger	megyeszékhely	Heves	53 436	▼	92,21
Nagykanizsa	megyei jogú vá- ros	Zala	46 866	▼	148,40
Dunaújváros	megyei jogú vá- ros	Fejér	44 358	▼	52,67
Hódmezővásár- hely	megyei jogú vá- ros	Csongrád	43 700	▼	487,98

KSH (2018): Magyarország közigazgatási helynévkönyve, 2018. január 1.

A demográfiai változások és előrejelzések ellenére érdemes megfigyelni, hogy a városodás hatására a nagyvárosok lakossága – a kismértékű csökkenés ellenére is – azért alapvetően stagnál, minimális a csökkenés.¹ Tehát a vidék néptelenedik el, az emberek egyre inkább a városokba költöznek. Ennek következtében a lakásigény, kereslet továbbra is a jelenlegi szinten marad, illetve egyes gazdasági központok esetében növekedéssel kell számolni. Egyes települések esetében a hirtelen bekövetkezett gazdasági fejlődésnek, így az új munkahelyeknek köszönhető az emelkedés. Különösen igaz ez Győr vagy Kecskemét esetében, ahol az autóipar kedvező hatással van ezekre a folyamatokra. Ugyanakkor azt is meg kell említeni, hogy ez egyfajta ágazati kiszolgáltatottságot is jelent, mivel ha ezek a gyártók, munkáltatók más településre, országba települnek át, a specializált szaktudású munkavállalókat nehezen szívja fel a munkaerőpiac.

Nagyvárosok népesség alakulása



Rovács Barna (2009): A legnagyobb magyar városok népességnövekedése, Budapest nélkül, 1870-2009. A KSH adatai alapján

¹ A városiasodási folyamat különbözik a városodási folyamatától. A városodási folyamat a városok számának gyarapodását, valamint lélekszámuk növekedését jelöli. A városiasodás (urbanizáció) azt jelenti, hogy a települések városias jellege erősödik, például nő az emeletes házak száma, javul a kereskedelmi ellátás, a szolgáltatások száma és színvonala, az utak, infrastruktúrák állapota.

Az ábra jól szemlélteti, hogy Magyarországon a 19. század második felétől folyamatos városodás történt. A legmeredekebb hullámváz az 1950-es és 1980-as évek között figyelhető meg, amikor több város lakossága is megkétszereződött. Magyarországon a városodás folyamata felgyorsult a rendszerváltás után, de ez nem járt együtt a városiasodás felgyorsulásával; azaz az urbanizáltság minősége nem feltétlenül követte a városok számának és létszámának növekedését. Az ezredfordulót követően több település kapott városi rangot, így a magyarországi városok száma 2011-re 333-ra, 2014-re 346-ra nőtt.

2. Lakásállomány és albérletek

Az öröklött lakásállomány Magyarországon a közelmúlt korának viszonyait tükrözi. A II. világháborúban egy két- nagyobb város bombázását (például Budapest ostroma) leszámítva olyan mértékű épületrombolás (például szőnyegbombázás) nem volt, mint Ausztriában, Csehszlovákiában, Lengyelországban vagy épp Németországban. A háború után sokáig viszont semmi fejlesztés nem történt, a meglévő lakásokat darabolják (leválasztások, társbérlet stb.). A látványosan romló helyzet miatt a hatvanas évektől beindult a nagy lakásépítés, eljött a panel korszaka, ami mennyiségben és különösen: gyorsan egy igen látványos növekedést eredményezett, elsősorban a nagyvárosokban. Tömegek jutottak viszonylag jó komfortfokozatú lakhatási lehetőséghez. Így lehetett a nagy igényeket viszonylag gyorsan kielégíteni – legalábbis részben.

Az olesó lakbér fogalma a rendszermódosulással elúszott. A korábbi „kedvező” helyzet úgy tudott létrejönni, hogy a fenntartó, akkori nevén HKI (Házkezelési Igazgatóság) nem költött a felújításra. A privatizáció után lett is ebből probléma, nem is kevés. Néhányuk mutatóba a 21. századra is megmaradt, Budapesten például a külső-Ferencváros vagy a Hős utcai telep. Vidéken is akad még ilyen mutatóban, például Sopronban a régi kaszárnya (Rozália utca), ahol még a legidősebbek sem emlékeznek még az állagmegóvás gondolatára sem. Ilyenekben még ma is lehet lakni, persze az ár is ennek megfelelő. Lebontásuknak két gátja: az eltüntetés is pénzbe kerül, és: hová menjenek lakni, akik eddig ott voltak?

2.1. Lakásállomány

Mi az öröklött helyzet? Ma már Magyarországon 4.4 millió lakás van, ebből kerekén 1 millió található 25-nél több lakást tartalmazó épületben, a 4 vagy annál több lakást tartalmazó ingatlanok teszik ki a lakásállomány 39 %-át, Budapesten a 3-nál több lakásos házakban található a lakások 82 %-a, megyeszékhelyeken 64 % ez az arány.

Az üresen álló lakások száma egyre nő, 2001-ben még 9.2 %, 2011-ben 10.9 % volt². A regionális megoszlás nagy szórást mutat: Budapesten 6

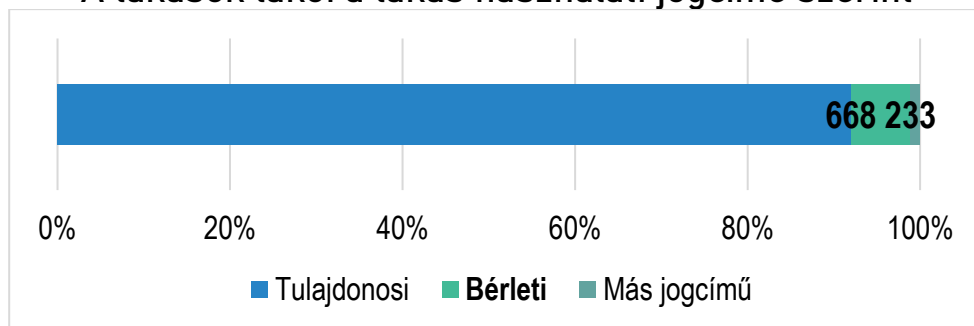
² KSH (2016): Miben élünk? A 2015. évi lakásfelmérés főbb eredményei és A magyar lakáshelyzet <https://kiszamolok.hu/a-magyar-lakashelyzet/>

%, Észak-Magyarországon 18 % a nem kiadott ingatlanok aránya. Ez a be-szédes szám azt is mutatja, hogy nem mindenütt lehet a lakást kiadni, egy-szerűen nincs az albérletre igény. Az üresen álló lakások zömét még eladni sem lehet, még nyomott áron sem, pláne albérletbe adni. Jó állagú Kádár-kocka házak (azaz a 70-es években épültek, négyzet alakúak, zömmel két-három szobásak, 90-100 m² körül) vannak nagyon szerény összegért, holott megépítésük ugyanannyiba került, mint hasonló társaiké frekventált helyen.

2.2. Albérletek

Az albérleti piac **földrajzi megoszlása** nagyon heterogén. Szinte csak a nagyvárosokban és a fővárosban van. Hiszen miért is bérelne valaki tartó-san egy nógrádi vagy szabolcsi kistaluban, ahol 1-2 millióért már komplett, jó állapotú házat vehet, akár részletre is? Az albérleti piac éllovasai a nagy-városok, különösen az egyetemi városok és azok, ahol a mennyiségi, de el-sősorban a minőségi, kvalifikált munkaerő kereslet meghaladja a helyi kíná-latot. Ez a világon mindenütt így van. Minél kisebb egy település, annál ki-sebb az igény is.

A lakások lakói a lakás használati jogcíme szerint



KSH (2012): 4.3 A lakások lakói a lakás használati jogcíme szerint

A lakott lakások aránya 87 %, azaz a lakóingatlanok 13 %-a lakatlan. Másképpen: 3 millió 854 ezer lakás lakott, a lakók legalább 8-9 %-a él albér-letben, azaz **mintegy 300.000 albérlet van Magyarországon**, az átlagos háztartás mérettel számolva (2,36) ez mintegy **700.000 főt jelent**. (A 2011-es népszámlás szerint: 668.000 fő albérlet és 108.000 fő egyéb jogcímen: haszonélvezet, szívességi lakáshasználat stb.) A pontos képhez hozzátarto-zik, hogy a bérlemények 10 %-át külföldiek veszik igénybe, Budapesten ez az arány 20 %. A bérlakások között sok a panel, megyeszékhelyeken egyér-telműen meghatározó (59%), de Budapesten is jelentős az aránya (20%).

Az **árak** is ennek megfelelően alakulnak. Minél nagyobb a város és minél több egyetemistája van, annál drágább az albérlet. Ebből adódik, hogy Budapest a legdrágább, hovatovább már nyugat-európai árak vannak a piacon, azzal a lényeges megszorítással, hogy a lakáskeresők pénztárcája nem nyugat-európai. A már korábban említetteken túl ezért is kell az állam beavatkozása. Az állami-önkormányzati lakások bére és a piaciak között esetekben nagy a rés, teljesen indokolt a kettőnek azonos szintre hozása, vagy legalábbis a közelítés, avval, hogy a rászorultság támogatása az előbbinél nyilván lényegesen nagyobb. Előbbiből minél több ilyen lakás épül, annál könnyebb az államnak a lakbérpiaci árakat kordában tartania. Csak el kell jutni eddig.

Mi a keresett albérlet **jellegzetessége**, általánosságban mit keresnek? Időben általában egy-két évesek a szerződések, illetve egyetemek közelében, diákoknál a 9-10 hónap a gyakori. Utóbbiakban inkább szünet van nyárra, sokat számít a két-három hónapos többlet bérleti díj kifizetése. Ritka a több éves megállapodás, ezeknél már nagyobb engedmény is van, az ár fix, azaz az inflációs hatás nem érvényesül. Külön kategóriát jelentenek a luxuslakások, ezeket általában külföldiek veszik bérbe, ezeknél az ár egyedi, de a nyújtott színvonal is. Kevés van belőlük, az albérleti piac még fél százalékát sem teszik ki. A külpiaci nyitottsággal erre is egyre több az igény. Nem értékeli a piac a kiadó lakás különlegességeit. Példaként említünk olyan budapesti kiadó ingatlant, ahol a ház építetője egy szabadságharcos miniszter volt, így eredetileg püspöki palotának épült, ennek megfelelő igényességgel. Tervezője kor legjobb építészeinek egyike, a bécsi szecesszió legnagyobb mesterének, Otto Wagnernek a helyettese, a budai Vigadó megálmodója stb. – az ár ettől kicsivel sem lett több, ahogy mondani szokták: erre már nincs igény.

A bérlakások műszaki állaga lényegében tükrözi a teljes lakásállományét. Utóbbiról tudjuk, hogy jó negyedük (a szakma szerint 25-30 %) azonnali felújításra szorul, az elmaradás oka „mindössze” a pénzkérdés. Itt is lehetőség nyílna állami beavatkozásra: például a kedvezményes díjú albérletet vállalkók kedvezményeket kapnának. A felújítás és korszerűsítés költsége lényegesen alatta van egy új építésű lakás árának, nem is említve az időbeli nyereséget. Számos lakás – döntő többség - nincs olyan rossz állapotban, hogy le kellene rombolni. Az pedig szinte minden lakásra ráfér, hogy megfelelő hővédelemmel (szigetelés) ellássák, esetekben kedvező energiafelhasználással (napelem, szélkerék), okos megoldásokkal. Nyugaton ez mára már teljesen elterjedt felújítási forma, ami egyébként egyik megoldás lehetne akár

a fiatalok fészekrakásának indításához is. A finanszírozásnál az is szempont, hogy a rezsiár csökkenésével ez egy idő után megtérül. Az albérleti konstrukcióval való összekötés pedig szinte gyerekjáték.

Komfortfokozatuk átlag alatti, ez azt jelenti, hogy például a fővárosi bérlakások mindössze kétharmada összkomfortos, míg a teljes lakásállomány háromnegyede ilyen. A falvakban minden ötödik bérlakás félkomfortos vagy komfort nélküli. Utóbbinál a bérlakások 12 %-ában nincs is fürdőszoba. Igaz, a lakbér is ennek megfelelő. Már csak a kérdés marad: van-e ennél lejjebb?

Az MNB felmérése szerint³³ a magyar háztartások 84 %-ának volt ingatlantulajdona 2017-ben, messze több, mint az európai átlag, a magántulajdon ilyen magas aránya a történelmi háttér miatt a volt hódoltsági területre mindenütt jellemző. Azaz, szám szerint, mennyiségében van elég sok lakás. Ha figyelembe vesszük a várható demográfiai változásokat, akkor egyre kedvezőbb lakáskép bontakozik ki, még akkor is, ha a jelenlegi lakásépítési örület fékeződik. Kell hát építeni?

Az albérleti-bérleti viszonyok jelenlegi helyzetének alapvető oka nem a lakáshiány, hanem a társadalom szegénysége. A piacon bőven van albérleti lakás is, a dolgozat írásakor (2019 július) például csak a www.startlak.hu 1923 db budapesti kiadó lakást prezentál. Kereslet is lenne, a fizetőképességgel van baj. Drága a magyar albérlet, különösen, hogy nem a felső tízezer veszi igénybe. Túlzás nélkül állítható, hogy Magyarországon az albérletben lakók 99 %-a valamilyen kényszer folytán választotta ezt a megoldást, azaz lényegében valamennyien rászorulók. Így is kellene kezelni.

Mind többen és többen keresnek-kínálnak interneten lakást. Az utolsó 20 év drasztikusan átrendezte az apróhirdetések világát. A diákok számára kötelező a pc ismerete, hiszen valamennyi jelentkezés, pályázás, ismeretel-olvasás a neten van. Sok cég szakosodott a hirdetésre, persze megkéri az árát, jellemzően az első havi lakbérrel egyenértékű. Cserébe viszont a keresőnek csak egy, már szelektált választékot kell megnéznie. Ami lényeges: a modern megoldással nem lett olcsóbb a lakbérpiac.

³³ <https://piacesprofit.hu/gazdasag/no-a-szakadek-a-lakastulajdonosok-es-a-berlok-kozott/>

3. Keresetek

Ennek kapcsán ismertek a lakáskiadás/jövedelem (L/J) arány **hüvelyk-ujjszabályt követő határértékei, 35, illetve 40%**. Számos lakásfenntartási program használja ezt az egyszerű indikátort a részvétel jogosultságának eldöntésére (kiegészítve más elemekkel). Elméleti kérdés, hogy van-e természetes arány a lakáskiadások (L) és a jövedelmek (J) között. A gyors urbanizáció idején kialakult bérlakásszektorban ismert volt az a normatív szabály, hogy a lakbér nem lehetett több egy heti munkabérnél. De a banki gyakorlatban is a hitelbírálatok során gyakran alkalmazzák a 33%-os szabályt (azaz a háztartás jövedelmének maximum egyharmadát fordíthatja a hitel törlesztésére). Az 1993-as szociális törvény is 35%-ban húzta meg a lakáskiadások még elfogadható határát. Az Egyesült Államok Section 8 lakásbér-támogatási programja az adott városrégió medián jövedelmének 30%-a alatt elhelyezkedő családokat támogatja, és a cél az, hogy lakáskiadásai a jövedelem 30%-a alatt legyenek.⁴

A keresetek alakulása, 2019. január–április

Szektor	Összesen		Közfoglalkoztatottak nélkül	
	havi átlagkereset, forint	változás az előző év azonos időszakához képest, %	havi átlagkereset, forint	változás az előző év azonos időszakához képest, %
Bruttó				
Vállalkozás	372 700	11,4	373 300	11,3
Költségvetés	323 300	6,7	356 900	4,1
Nonprofit	309 300	11,3	328 000	7,6
Nemzetgazdaság összesen	356 900	10,4	367 400	9,4
Ebből:				
közfoglalkoztatottak	82 000	-0,7	x	x
Nettó				
Vállalkozás	247 800	11,4	248 200	11,3
Költségvetés	215 000	6,7	237 300	4,1
Nonprofit	205 700	11,3	218 100	7,6
Nemzetgazdaság összesen	237 300	10,4	244 300	9,4
Ebből:				
közfoglalkoztatottak	54 500	-0,7	x	x

KSH (2019): Gyorstájékoztató, Keresetek 2019 január–április

⁴ Hegedüs József – Somogyi Eszter (2015): A lakások megfizethetősége és a társadalmi egyenlőtlenségek – a KSH 2015-ös lakásfelvétele alapján

A KSH adatai szerint 2019. áprilisában a teljes munkaidőben alkalmazásban állók nemzetgazdasági szintű bruttó átlagkeresete 371 100 forint, közfoglalkoztatottak nélkül számolva 381 700 forint volt. A nettó átlagkereset a kedvezmények nélkül 246 800 forint, a kedvezményeket is figyelembe véve 254 300 forint volt. A bruttó és a kedvezmények nélkül számított nettó átlagkereset egyaránt 9,0 %-kal, a kedvezmények figyelembevételével számított nettó átlagkereset pedig 9,1 %-kal nőtt az előző év azonos időszakához képest.

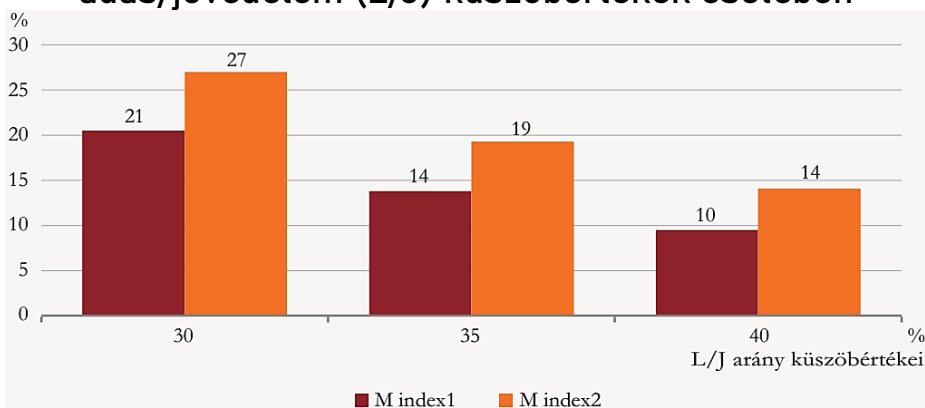
A teljes munkaidős nettó átlagkeresetek

Területi egység		2015	2016	2017	2018	2019
neve	szintje					
Nettó átlagkereset, forint						
Budapest	főváros, régió	209 277	226 030	250 599	275 273	294 322
Pest	megye, régió	148 094	159 209	179 887	198 673	215 465
Közép-Magyarország	nagyregió	195 966	211 294	234 805	257 878	276 117
Fejér	megye	154 215	167 597	190 571	213 885	234 141
Komárom-Esztergom	megye	159 540	172 901	194 228	215 336	233 542
Veszprém	megye	141 658	154 062	175 333	197 894	213 331
Közép-Dunántúl	regió	152 226	165 284	187 305	209 677	227 995
Győr-Moson-Sopron	megye	169 803	182 561	204 712	226 805	241 115
Vas	megye	147 695	160 506	182 776	201 526	211 659
Zala	megye	127 085	137 164	156 527	172 648	184 083
Nyugat-Dunántúl	regió	153 662	165 761	187 412	207 530	220 319
Baranya	megye	130 649	139 202	160 149	179 951	190 226
Somogy	megye	133 594	141 709	162 413	180 871	191 657
Tolna	megye	148 357	159 972	183 445	202 453	206 875
Dél-Dunántúl	regió	135 865	144 898	166 311	185 547	194 647
Dunántúl	nagyregió	148 295	159 909	181 732	202 622	216 698
Borsod-Abaúj-Zemplén	megye	124 930	133 906	153 858	173 244	181 447
Heves	megye	147 773	158 956	182 727	202 914	216 120
Nógrád	megye	119 610	131 505	151 889	168 904	177 866
Észak-Magyarország	regió	130 001	139 990	161 103	180 618	190 286
Hajdú-Bihar	megye	133 651	142 320	162 250	180 752	193 757
Jász-Nagykun-Szolnok	megye	127 854	137 504	160 685	178 951	188 248
Szabolcs-Szatmár-Bereg	megye	111 650	118 420	137 747	153 451	161 920
Észak-Alföld	regió	124 148	132 255	152 946	170 513	180 988
Bács-Kiskun	megye	134 751	146 091	167 486	186 666	199 158
Békés	megye	118 744	128 422	146 305	163 117	170 312
Csongrád	megye	138 324	148 731	169 754	189 010	197 121
Dél-Alföld	regió	131 554	142 255	162 770	181 451	191 177
Alföld és Észak	nagyregió	128 240	137 717	158 494	177 008	187 022
Ország összesen	ország	162 391	175 009	197 516	219 412	234 181

KSH (2019): 6.2.1.14. A teljes munkaidőben alkalmazásban állók kedvezmények nélküli nettó átlagkeresete a munkáltató székhelyének elhelyezkedése szerint

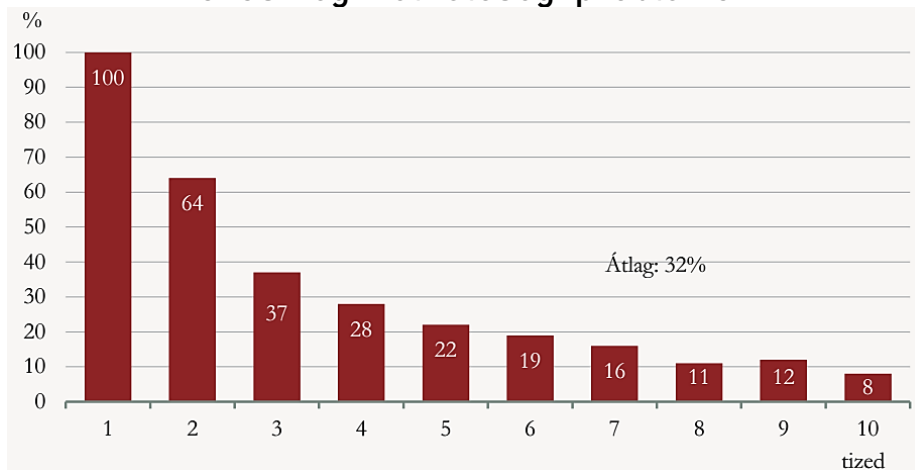
Fontos kérdés, hogy mit tekintünk **lakásköltségnek**. Alapvetően két definíciót különböztethetünk meg: a lakással kapcsolatos folyamatos kiadásokat (lakbér, rezsiköltségek1), illetve a lakásberuházással (vásárlás, építés, felújítás) kapcsolatos kiadásokat. A lakáskiadás a lakáshitel törlesztése nélkül (M index1) a családok jövedelmének 22%-a, lakáshitel-törlesztést is beszámítva (M index2) a jövedelem 25%-a. Ha a megfizethetőségi határt a jövedelem 40%-ánál húzzuk meg, akkor a családok 10, illetve 14%-a tartozik azok közé, akik jövedelmük túlzottan nagy részét költik lakásra, ha viszont a határ 30%, akkor a családok 19, illetve 27 %-a érintett a problémában.

Lakásköltségek megfizethetősége különböző lakáskiadás/jövedelem (L/J) küszöbértékek esetében



Hegedüs József – Somogyi Eszter (2015): A lakások megfizethetősége és a társadalmi egyenlőtlenségek – a KSH 2015-ös lakásfelvétele alapján

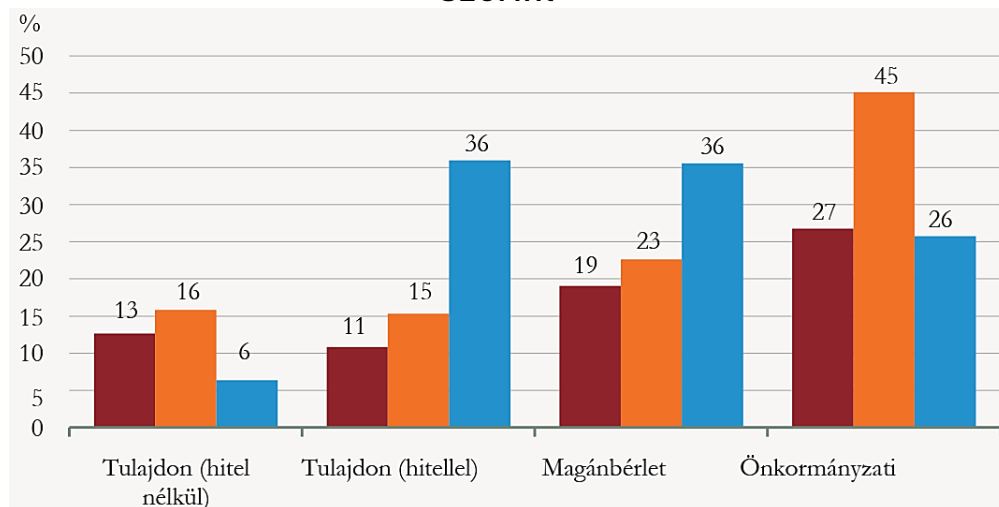
Lakásmegfizethetőségi problémák



KSH (2018): Miben élünk? A 2015. évi lakásfelmérés részletes eredményei

Ekvivalens jövedelem alapján képzett jövedelemtizedek mentén elemezve azt látjuk, hogy a két alsó jövedelemtizedbe tartozó családok több mint kétharmadát érinti a megfizethetőségi probléma, a 3–7. jövedelemtizedbe tartozó családok egynegyede, míg a három legmagasabb jövedelemscsoportnak pedig 10%-a érintett. A megfizethetőség és a jövedelem közötti kapcsolat, ahogyan ez várható volt, szoros, de nem lineáris. A megfizethetőségi probléma egy összetett társadalmi jelenség, ugyanakkor egyik legnyilvánvalóbb következménye a lakásköltségek befizetésének hátraléka. A háztartások 15%-ának volt valamilyen (lakbér, hitel, közmű vagy közös költség) hátraléka, ami szorosan összefügg a háztartások jövedelmével és a megfizethetőségi problémával. A legalsó két jövedelmi csoportba tartozó családok 36%-ának volt hátraléka az elmúlt évben, de magas a hátralékosok aránya a 3–7. jövedelmi tizedek körében is (átlagosan 13%), míg a legfelsőbb három decilisben 4%. Érdekes, hogy még a legfelsőbb jövedelmi csoportokban is előfordul a lakással kapcsolatos költségek befizetésének csúszása.

Lakásmegfizethetőségi problémák a lakás tulajdonjellege szerint



Hegedüs József – Somogyi Eszter (2015): A lakások megfizethetősége és a társadalmi egyenlőtlenségek – a KSH 2015-ös lakásfelvétele alapján

A háztartások 15%-ában (575 ezer háztartásban) előfordult az utóbbi 12 hónapban, hogy pénziány miatt egyszer vagy többször nem tudták határidőre befizetni a lakbért, a lakáshitel törlesztését, a közüzemi díjat vagy a közös költséget. 522 ezer háztartásnak az elmúlt év folyamán legalább egyszer közüzemi díjhátraléka, 112 ezernek közös költség hátraléka keletkezett.

A lakbért 77 ezer háztartás nem tudta időben kifizetni, 60 ezren a lakáshitel törlesztőrészletével maradtak el. Gyakoribb volt a hátralék előfordulása az alacsony komfortfokozatú, a többgyermekes és az alacsony jövedelemmel rendelkező háztartásokban. A hátralékok 76%-a legfeljebb 3 hónapja állt fenn, 24%-a volt 3 hónapon túli tartozás.

Fontos megjegyezni, hogy **nem a lakótelepeken van a legnagyobb megfizethetőségi probléma**: a családi házak esetében 50%-kal nagyobb a probléma előfordulási valószínűsége, mint a lakótelepeken; és az önkormányzati bérlakások esetében, ahol a lakbérek alacsonyabbak, és ahol az állam szociális szerepének erősebben kellene jelen lennie, ott a lakásprobléma előfordulásának valószínűsége kétszerese az átlagnak.

4. Lakbérek

A 2010-es évek közepére nemcsak a lakásárak, az albérleti árak is egekbe szöktek, s várható, hogy az egyetemi 2019/20-as tanévre vonatkozó ponthatárok meghirdetése után (2019. július 25) egy további 10-20 %-os emelkedés lesz, hiszen az albérlők mintegy harmada azokból az egyetemistákból kerül ki, akiknek a családi kassza soványsága miatt tőke híján nincs más lakásmegoldásuk (saját lakás), kevés a kollégium. Augusztusban ez már tökéletesen érződni fog. A KSH adatai szerint⁵ a tavalyi tanévben összesen 202.278 hallgató vett részt nappal felsőfokú képzésben (ez a szám az OKJ-s képzésektől kezdve a doktori iskoláig minden felsőfokú képzést magában foglal), és a 48.000 új belépőből 28.500 kezdte meg tanulmányait első éves gólyaként. Nagyobb részüknek fedél kell a fejük fölé, mert otthontól távol vannak, és ők azok, akik évente egy-egy nagy hullámban megdobják az albérleti piacot. Még akkor is így van ez, ha a dolog természeténél fogva a kilépők száma – egy kisebb résük marad – is megközelítően ennyi.

Az albérleti díjak, lakbérek esetében egy országos áttekintést végzünk, majd néhány nagyvárosban vizsgáljuk meg az értékeket. A kisebb települések, községek, falvak kimaradnak az elemzésből, ugyanis milyen albérleti díjat lehetne itt kérni, ráadásul kitől? Nyilvánvaló, ha a helyi infrastruktúra, munkalehetőség stb. változna, a kereslet is más lenne, de ennek országos megoldások hosszú idő, sok pénz – és ott van egy bizonytalan jövő az egyre elöregedő falvakban. Ugyanakkor a vidék megtartása szempontjából egy nem elhanyagolható eszköz. Jelenleg egy-két turisztikai célpontot leszámítva ilyen típusú kereslet nincs, s a közeljövőben várhatóan nem is lesz. Marad a nagyváros, kislakás.

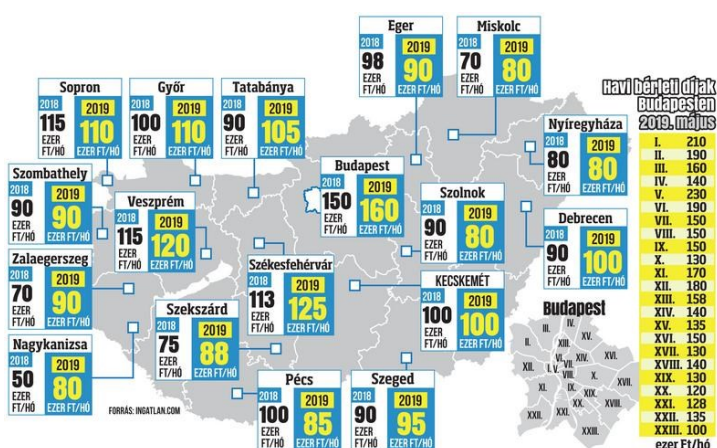
A szakértők szerint a lakbéremelkedés (5 év alatt, azaz 2013-2018 között 87 %!) állami beavatkozás nélkül aligha megfékezhető. A jelenlegi állami lakáspolitikát csak a saját tulajdon megszerzésére koncentrálnak. 2017-ben a háztartások 13-19 %-ának volt 60 napon túl fennálló rezsitartozása, ennek egy része abból ered, hogy választaniuk kell: rezsit vagy törlesztő részletet fizetnek. Ide nem csak svájci frankosok tartoznak, hanem kifejezetten szegények (bár már előbbieik is azok) is, akik kis falvakban élnek munkalehetőség híján vagy éppen közmunkából. Megoldás jelenleg – nincs.

⁵ <https://www.vg.hu/vallalatok/ingatlan/komoly-gondban-az-alberlet-kereso-egyetemistak-1008476/>

A Központi Statisztikai Hivatal 2018 novemberében több mint 500 településen, az egész országot lefedő reprezentatív mintán végezte el lakbér-felmérését. Az átlagos bérleti díjak megállapításánál a megkérdezettek 79 %-ának adataira támaszkodtak, akiknél a díj nem tartalmazta a rezsiköltségeket.

4.1. Országosan

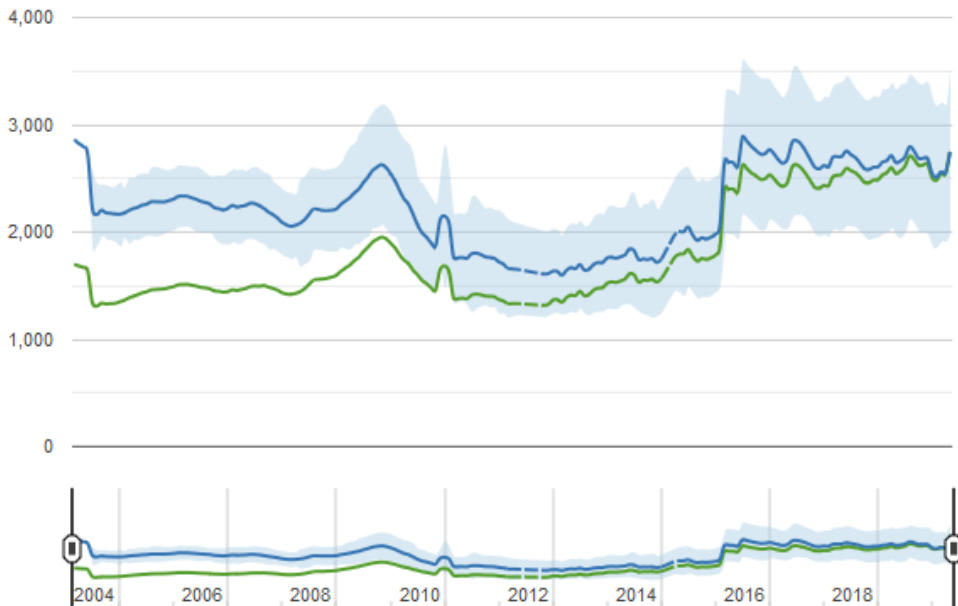
A magyarországi albérleti piacon mintegy 1 millió fő küzd az albérleti árakkal⁶. Az albérlők legnagyobb csoportja a családi vagy partnerkapcsolatban élők közül kerül ki, a KSH felmérése szerint ez a bérlők 57 %-a⁷. Az is figyelemre méltó, hogy a bérelt lakások harmadában (32%) egyedül lakik a bérlő. A bérlakások kétharmada teljesen vagy részben bútorozott (64%). Az igazi bérlakás jó közlekedéssel ellátott, de csendes helyen van és persze, kedvező az ára. Ilyenek többek között – ha ugyan nem első helyen – az egyetemekhez közeli, nagyvárosi bérlakások. A bútorozottság szintje – meglepő, de úgy tűnik – csak másodrangú kérdés. A lakhatás esetenként a bérlő munkaviszonyához kapcsolódott, továbbá az is előfordult, hogy a munkáltató hosszabb távra szerződött a lakás tulajdonosával, ahol elhelyezte alkalmazottait. A kérdezettek 89 %-ánál a lakbér nem fedezett semmilyen lakásfenntartási költséget. Ha mégis, akkor leggyakrabban a közös költséget, továbbá a víz- és csatornadíjat tartalmazta (6,7 %, illetve 5,4 %). A fűtési költség az esetek 4 %-ában, további tételek, például a meleg víz díja ennél is ritkábban voltak benne a lakbérben. Az összes válaszadó 79 %-a fizetett tisztán piaci lakbért, ami nem tartalmazott sem rezsit, sem pedig kedvezményt.



⁶ <https://24.hu/belfold/2019/01/25/alberlet-ures-onkormanyzati-lakas-budapest/>

⁷ KSH Statisztikai Tükör 2019.június 25.

Országos átlagos albérlet árának alakulása (1 m², Ft)

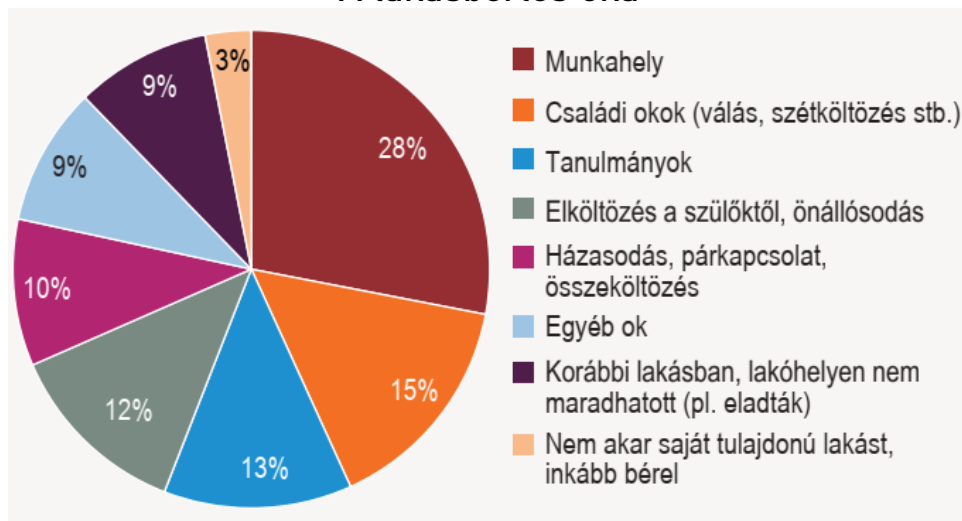


Négyzetméterre vonatkozó statisztikák			
Átlag m ²	Átlag m ² ár	Legkisebb m ² ár	Legnagyobb m ² ár
81	2 126	600	3 255
Ingatlanra vonatkozó statisztikák			
Átlag ár	Legkisebb ár	Legnagyobb ár	
153 568	10 000	1 000 000	

A <https://www.ingatlanet.hu/statisztika/> alapján; a nominál ár (zöld) a mindenkori, forintban értendő árakat jeleníti meg egy négyzetméterre vetítve, míg a reál ár (kék) a nominál ár inflációval korrigált értéke.

A legtöbb bérlő (57%) családjával vagy párjával él a lakásban. A bérelt lakások harmadában egyedül lakik a bérlő, Budapesten ez az arány magasabb (37%), a kisebb településeken alacsonyabb. A fővárosban és a megyeszékhelyeken gyakoribb a diákok és barátok közös lakásbérletése, míg a kisebb településeken inkább a munkatársak közös lakáshasználata jellemző. A bérelt lakások 32%-ában egyedül lakik a bérlő, Budapesten ez az arány magasabb (37%), a kisebb településeken alacsonyabb.

A lakásbérlés oka



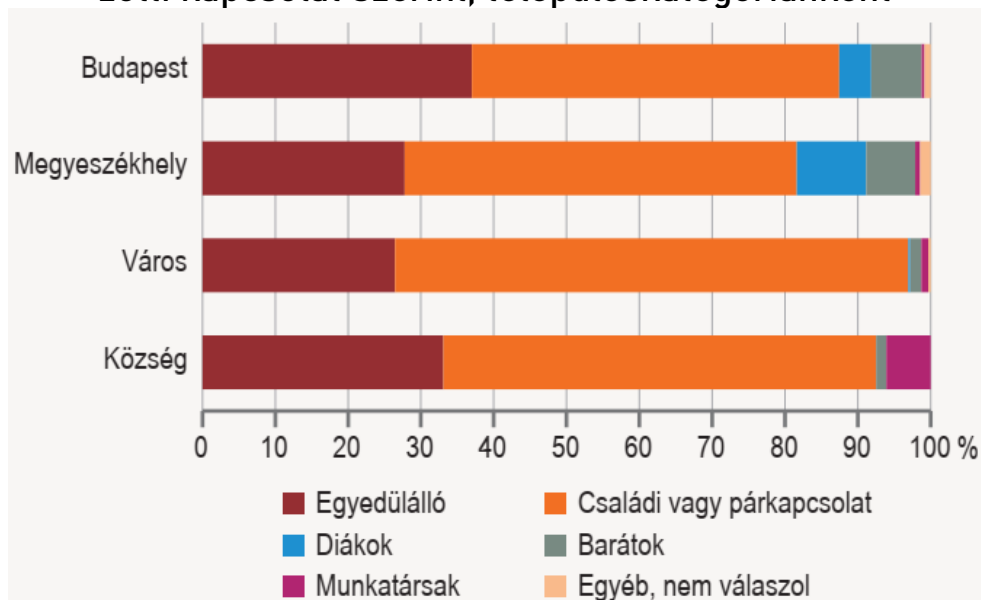
Forrás: KSH (2018): Magánlakásbérlés, bérleti díjak – a 2018. évi lakbérfelmérés főbb eredményei

A megkérdezettek 28 %-a munkavállalás miatt lakik bérlakásban. Arányuk a nagyobb településeken ennél magasabb, Budapesten 37 %. Jelenleg egy budapesti kiadó szoba ára 30 ezer Ft-nél kezdődik, s egy lakásé 100 ezer Ft fölött, belvárosban (jellemzően V. kerület, de ide tartozik a belső budai rész, a hegyvidék, Újlipótváros stb.) 200 ezer Ft-tól indulnak.⁸ Az ingatlan.com szerint a kiadó lakások négyzetméterre vetített átlagos bérleti díja 2014 januárjától 2019 márciusáig Budapesten 54 %-kal 3200 Ft-ra, a vidéki nagyvárosokban pedig 48 %-kal 1833 Ft-ra nőtt⁹. Az országos átlag – 2018 októberében - 80 000 Ft. A bérlők zöménél (89 %) ez nem tartalmazza a lakásfenntartási költségeket.

⁸ www.nlc.hu/avan/20180807/alberlet-arak

⁹ <https://piacesprofit.hu/gazdasag/no-a-szakadek-a-lakastulajdonosok-es-a-berlok-kozott/>

A magánbérleti lakásokban élők megoszlása a bérlők közötti kapcsolat szerint, településkategóriánként



Forrás: KSH (2018): Magánlakásbérlet, bérleti díjak – a 2018. évi lakbérfelmérés főbb eredményei

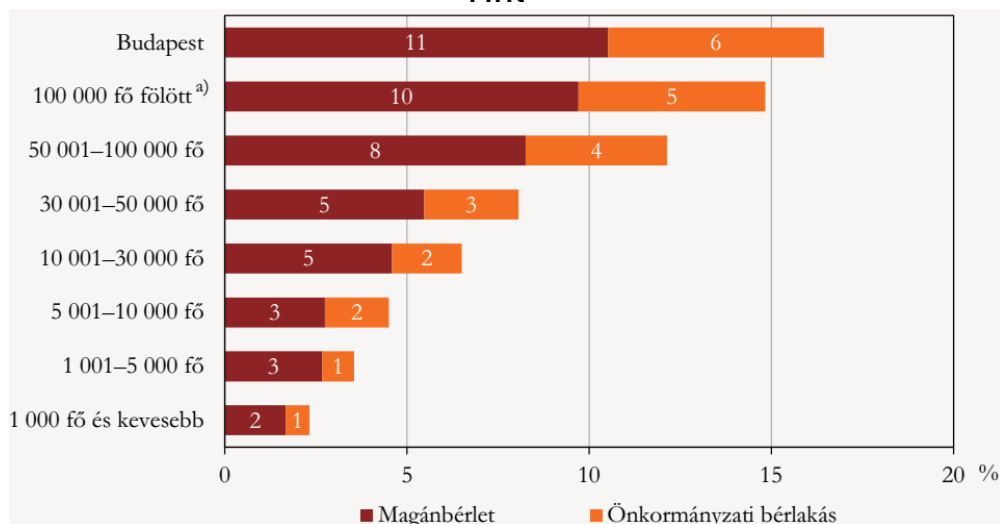
Az ingatlanportálokon kiszámolt átlag 106 ezer Ft, azaz a realizáláskor alku és kedvezmények vannak. Itt számos tényező számít: bizalom, ismeretség, bérbevételi idő tartama stb. A bérlők közel fele rokonok, ismerősök segítségével került kapcsolatba a lakás tulajdonosával, a bérlők 31 %-a pedig ingatlanhirdetésre specializálódott internetes oldalakon talált lakást. Ma már a bérleti jogviszony keletkezésének alapvető forrása az internet. Mind több és több portál létezik, mind több cég szakosodik lakáskiadás közvetítésére, tényleg van miből válogatni. Más kérdés, hogy ez az árat nem befolyásolja. Előbbinél a bérlőknek országos átlagban 63 ezer, utóbbinál pedig 106 ezer forint volt a bérleti díja. A KSH elemzése szerint a kettő közti különbség legfontosabb tényezője valószínűleg a bizalom, mert a személyes kapcsolattal csökken a lakáskiadás kockázata. Az ingatlan.com szerint jelenleg közel 16.000 ingatlant kínálnak kiadásra.

4.2. Nagyvárosok

A piaci bérlakások szinte kizárólag a nagyvárosokra, ott is a többlakásos épületekre koncentrálódnak. Főleg a kisebb lakásokat adják bérbébe, a KSH szerint átlagos nagyságuk 56 m², több mint fele kétszobás; a nagyvárosok esetében az átlagméret valamivel nagyobb 81 m².

A KSH felmérése szerint az összes bérelt lakás 39 %-a Budapesten, további 30 %-a megyeszékhelyeken volt, és csak kevesebb mint egyharmaduk a többi városban vagy községekben. Budapesten a bérlakások 41 %-a városi bérházban, 20 %-uk lakótelepen, 35 %-uk egyéb, főként nem zöldövezeti, többlakásos épületben található.

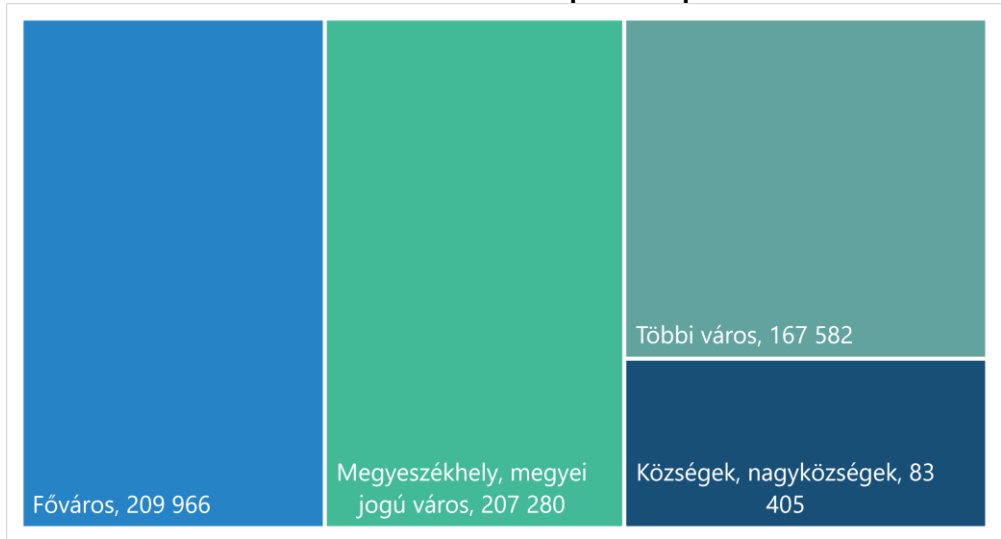
A bérelt lakások aránya a település népességszáma szerint



KSH (2016): Miben élünk? A 2015. évi lakásfelmérés főbb eredményei

A KSH fenti grafikonjából egyértelműen látszik, hogy ma már nem csupán a fővárosban, hanem a nagyobb megyeszékhelyeken és megyei jogú városokban is érzékelhető arányt képviselnek a bérlakások. Utóbbiaknál is közelíti a 8-10 %-ot. Ezt erősíti meg a következő grafikon is.

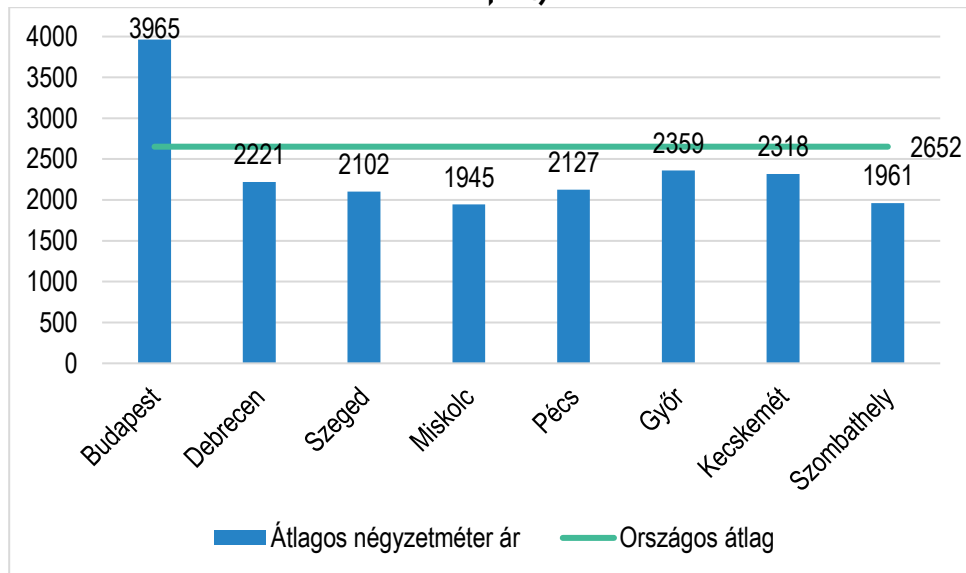
Albérletben lakók száma településtípusok szerint



KSH (2012): 4.3 A lakások lakói a lakás használati jogcíme szerint

Az albérlők közel kétharmada tehát a fővárosban (31 %) és a megyeszékhely, megyei jogú városokban (31 %) bérlet lakást, 25 %-uk a többi városban és csak 12 %-uk a községekben.

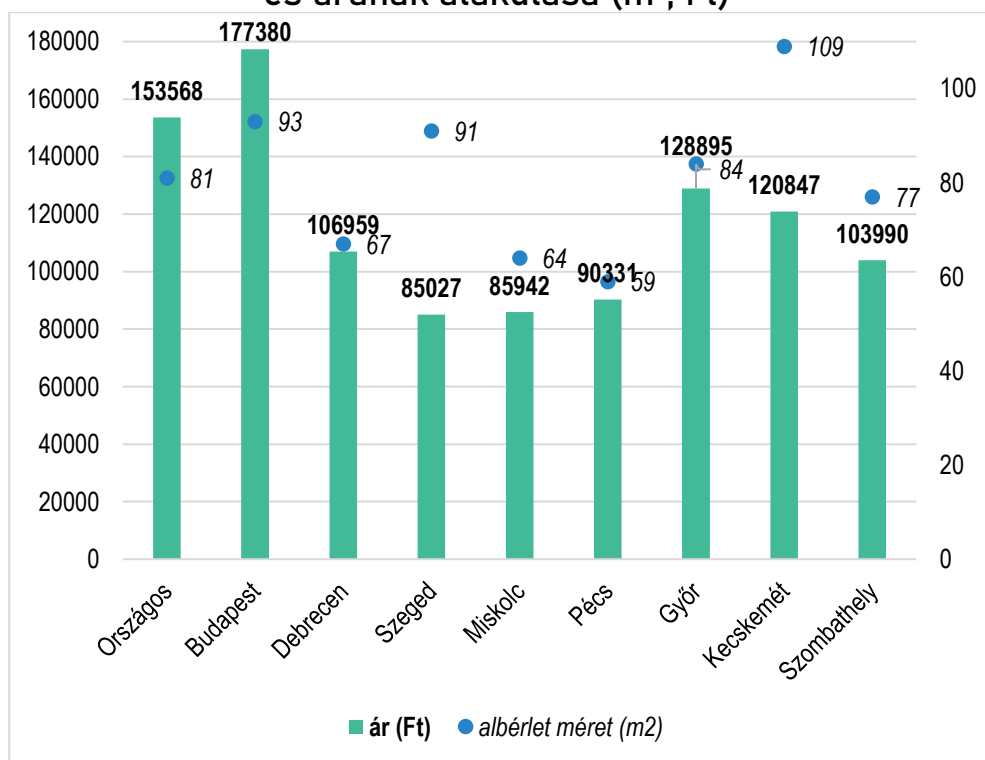
A legnagyobb városokban az albérlet árának alakulása (1 m², Ft)



<https://wwwingatlanet.hu/statisztika/Budapest>

Budapesthez és az országos átlaghoz is viszonyítva a nagyvárosok esetében alacsonyabb árszínvonal tapasztalható. A különbség majdnem kétszeres a főváros javára az egy négyzetméterre vonatkozóan. A megyeszékhelyek, nagyvárosok közül ott jelentősebb a drágulás, ahol vagy jelentős ipari termelés folyik, és/vagy nagyobb számú a diákság. Mindkettő fenntartja, vagy akár növelheti is a keresletet, ami árfelhajtó. A Budapesten és a nagyvárosokban munkahelyet kereső, eddig más megyékben élő magyarok, illetve külföldiek is szaporítják a bérlői oldalt, ami ugyancsak a díjsökkenés ellen hat.

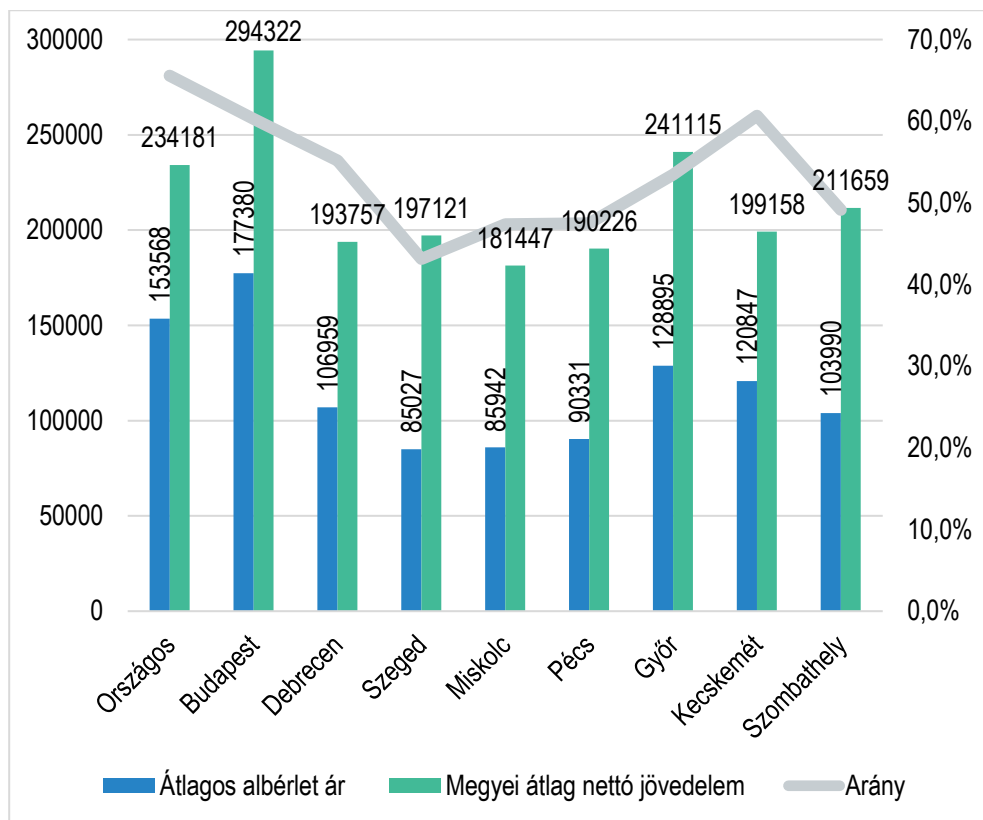
A legnagyobb városokban az átlagos albérlet méretének és árának alakulása (m², Ft)



A <https://www.ingatlanet.hu/statisztika/> alapján

Vidéken valamivel kedvezőbb áron mozog a kínálat: Debrecenben 100 ezer forintnál, Szegeden 85 ezer forintnál, Pécsen pedig 90 ezer forintnál járt a piac.

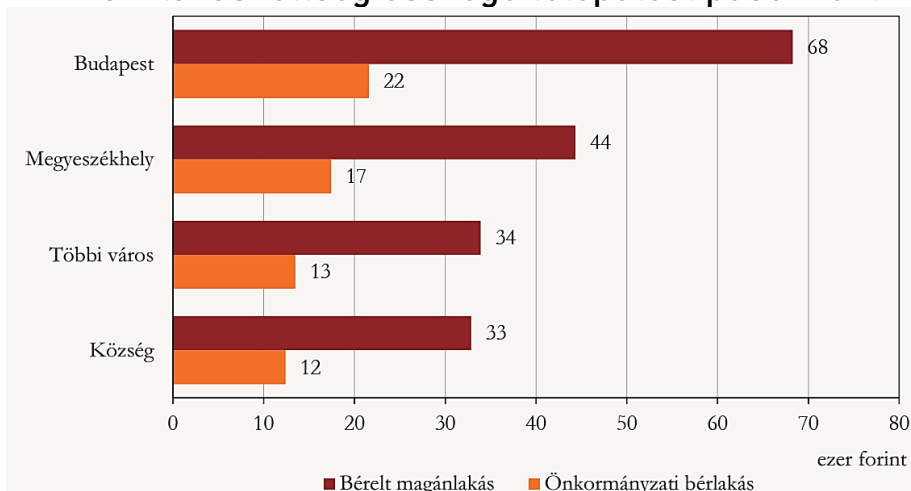
A legnagyobb városokban az átlagos albérlet ár és nettó átlag jövedelem



Saját szerkesztés a KSH (2019): 6.2.1.14. A teljes munkaidőben alkalmazásban állók nettó átlagkeresete a munkáltató székhelyének elhelyezkedése szerint és az <https://www.ingatlan-net.hu/statisztika/> alapján

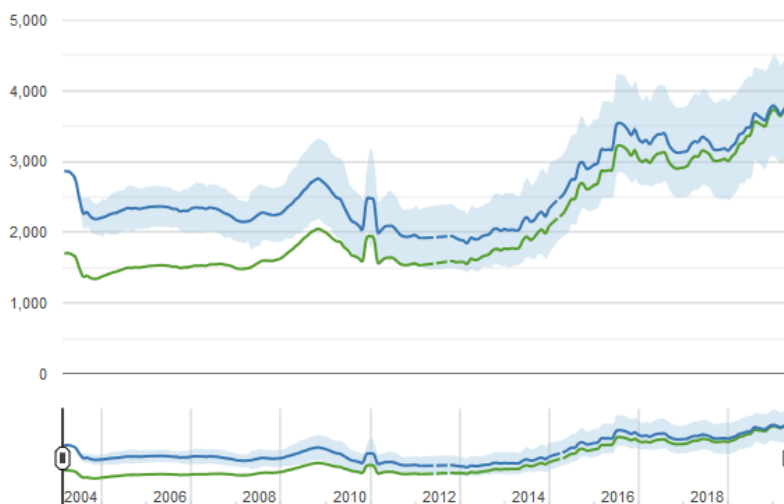
Érdeemes összehasonlítani az átlagos albérletárát a regionális (megyei) átlagjövedelemmel, mivel a legtöbb esetben a helyi jövedelemből finanszírozzák a háztartások a lakásfenntartást. (Ez alól kivétel azok a fiatalok, akik tanulmányaikat szülői támogatással folytatják másik településen.) **A legtöbb esetben az egy főre vonatkozó átlagos nettó jövedelem fele – kétharmada az átlagos albérlet ár.** Ez jóval meghaladja a statisztikában elfogadott hüvelykujjszabályt követő határértékeket: 35, illetve 40%. A díjak tehát a keresetek több mint felét elviszik: a nagyvárosokban átlagosan 130 ezer forintot kell fizetni az albérletért, miközben az átlagkereset nettó 200 ezer forint körül mozog. Ehhez még hozzá kell számítani a lakásfenntartás költségeit:

A havi lakásköltség összege településtípusonként



KSH (2016): Miben élünk? A 2015. évi lakásfelmérés főbb eredményei és A magyar lakás-helyzet

Budapesti albérlet árának alakulása (1 m², Ft)



Négyzetméterre vonatkozó statisztikák			
Átlag m ²	Átlag m ² ár	Legkisebb m ² ár	Legnagyobb m ² ár
93	3 838	1 290	4 505
Ingatlanra vonatkozó statisztikák			
Átlag ár	Legkisebb ár	Legnagyobb ár	
177 380	10 000	1 000 000	

A <https://www.ingatlanet.hu/statisztika/Budapest> alapján; a nominál ár (zöld) a mindenkori, forintban értendő árakat jeleníti meg egy négyzetméterre vetítve, míg a reál ár (kék) a nominál ár inflációval korrigált értéke.

A fővárosi statisztika szerint a pénzügyi válságot követően mérséklődtek az albérleti árak, bár országosan még mindig a legmagasabb volt. 2013-tól élesebb lett az emelkedés, 2015 átlépte a 3000-es határt, amely tovább nő, közeledve a 4000 Ft-hoz.

A fővárosban az átlagos albérletár 160 ezer forint volt május közepén, ez 7 %-os drágulásnak felel meg éves szinten. Júliusban már 177 ezer forintra emelkedett. Budapesten belül a legolcsóbb kerület a XXIII., ahol az átlagos bérleti díj 100 ezer forint. Az olcsóbb városrészek közé tartozik még a XX. és a XXI. kerület, ezekben 120.000, illetve 128.000 forint volt az átlag. A budai hegyvidéki kerületekben voltak a legmagasabbak az árak (átlagosan 146.000 forint), ami részben a magas, 2397 forintos négyzetméterárakkal, részben az országos átlagot (56 négyzetméter) meghaladó lakásméretekkal magyarázható. A pesti belső kerületekben átlagosan 125 ezer forintba került egy albérlet a KSH összeállítására szerint. A budapesti bérleti díjak megközeleltik az országos átlag másfélszeresét.

2019-ben Budapesten az átlagos havi lakásbérleti díj 160-165.000 forint, a Belvárosban 200-240.000 forint, a több ezer, főleg kiadásra épített lakással megtűzdelt XIII. kerületben 158.000 forint. Az ingatlan.com szerint a mostani átlagdíjak 7-8 %-kal magasabbak a tavaly nyárinál. A jellemző díjak az átlagdíjat akár 20-40 %-kal is meghaladják, főleg a Belvárosban. Azt már mi tesszük hozzá, hogy ráadásul minden év augusztusában kezdődik az egyetemi felvételik utáni lakásvadászat szezonja, amikor további keresletnövekedésre lehet számítani, ami nem a csökkenés irányába hat.

A lakásbérleti díjak további emelkedésének jelenleg főleg a piac tudgátat szabni. A Belvárosban a drágulás lassulása figyelhető meg, itt a díjak már több közvetítő szerint is elérték a plafont. Néhány, kevésbé jó közlekedési kapcsolattal és az átlagosnál rosszabb ellátottsággal bíró külső kerületben az átlag alatt van a díjemelkedés, míg a keresett VIII. IX. és XI., XIII. kerületben 3-5 %-os volt a drágulás 2018-hoz képest. Ezekben a kerületekben közel 12.000 új lakás készül el idén, ennek kb. 35-40 %-a megjelenhet a bérleti piacon, s ez lassíthatja az emelkedést, középtávon stagnálás is elképzelhető. Csökkenés viszont csak akkor, ha a jelenlegi ütemben folytatódik a kínálat bővülése.¹⁰

¹⁰ Mester Nándor (2019): A teljes magyar albérletpiac beleremegne - Itthon is befagyaszthatják a bérleti díjakat? in Portfolio, 2019. június 21.

20-100 m²-es budapesti kiadó lakások átlagos havi bérleti díja és változása kerületi bontásban (ezer Ft/hó;%)

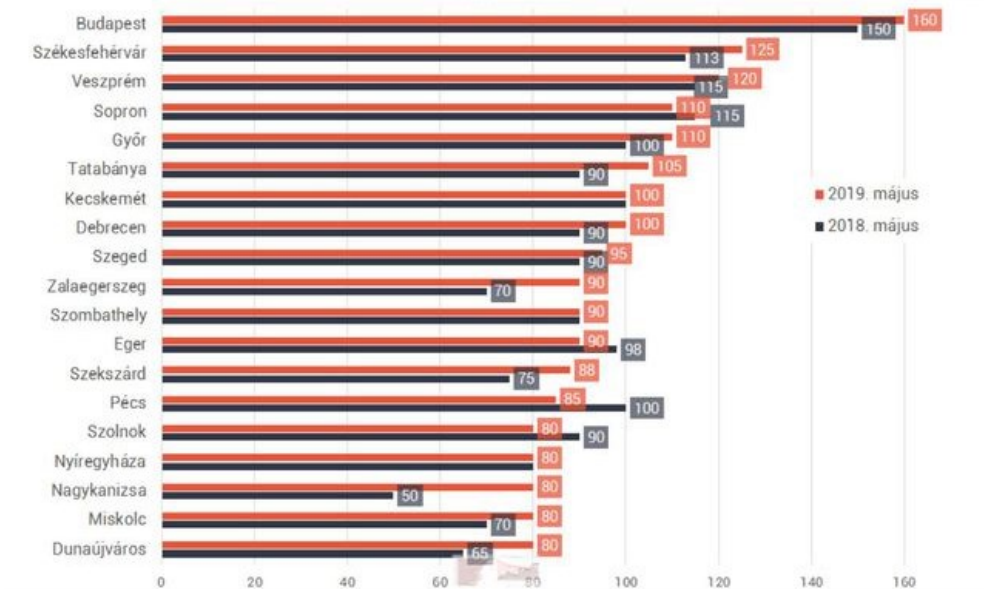


Átlagos havi bérleti díjak és 100 ingatlanhirdetésre jutó érdeklődések száma a fővárosban



A kereslet igazodik az árszínvonalhoz, az olcsóbb albérletek (XXIII., XX., XXI., XVII. került) iránt kétszer, de inkább háromszor annyian érdeklődnek, mint a drágábbak esetében. Ez még akkor is igaz, ha az elhelyezkedés távolabb esik a városközponttól, bár sokan a munkahelyhez közel keresnek lakhatást, és a főváros külső kerületiben is vannak nagyobb munkáltatók.

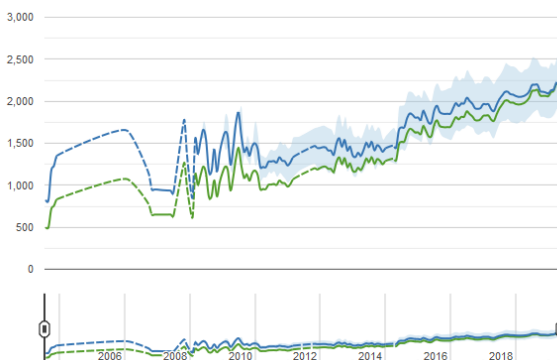
A kiadó lakások átlagos havi bérleti díja a nagyvárosokban (ezer Ft/hó)



A nagyvárosokban nem mindenütt a budapesti helyzet tapasztalható: például Miskolcon a kereslet több mint 60 %-kal nőtt, a kínálat pedig közel a duplájára bővült, a bérleti díj pedig 14 %-kal 85.000 forintra ugrott. „Miskolcon egy évvel korábban nagyon szűk volt a kínálat, így hiába bővült jelentősen, az erős kereslet feljebb húzta az alacsonyról induló árakat” – fogalmazott a szakember. Győrben az idén 20 %-kal kevesebb kiadó lakásból lehetett válogatni, miközben a kereslet itt is közel 70 %-kal erősödött. Ezek eredőjeként az átlagos bérleti díj egy év alatt 10 %-kal 110.000 forintra nőtt. Debrecenben az átlagos bérleti díj 11 %-kal 100.000 forintra, Szegeden pedig visszafogottabban, 6 %-kal 95.000 forintra emelkedett. A vidéki egyetemvárosok közül Pécsen a kereslet 17 %-kal, a kínálat pedig 14 %-kal nőtt, ugyanakkor az átlagos bérleti díj az egy évvel korábbihoz képest 15 %-kal 90.000 forintra mérséklődött. Vidéken a nyugat-dunántúli megyeszékhelyek lakbér-szintje volt a legmagasabb, 81.000 forint. Az ország többi területén, elsősorban a kis településeken, sok esetben az 50.000 forintot sem érte el a lakberek havi összege. A nagyobb egyetemi városokban mértek az adott régiónál magasabb bérleti díjakat, példaként említették, hogy Debrecenben 1460, Győrben 1675, Miskolcon 1115, Pécsen 1665, Szegeden pedig 1376 forint volt az egy négyzetméterre jutó lakbér 2018 őszén.

Debreceni albérlet árának alakulása (1 m², Ft)

Debrecenben az albérlet-árak az elmúlt tíz év alatt megkétszereződtek az 1000 Ft m² ár megközelíti a 2000 Ft-ot. Bár a pénzügyi válság 2010 és 2015 között méréskelte a növekedést.

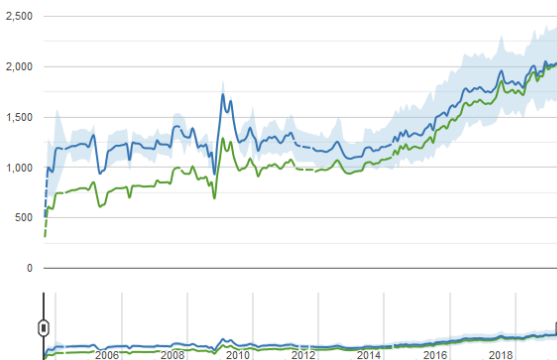


Négyzetméterre vonatkozó statisztikák			
Átlag m ²	Átlag m ² ár	Legkisebb m ² ár	Legnagyobb m ² ár
67	1 964	909	2 467
Ingatlanra vonatkozó statisztikák			
Átlag ár	Legkisebb ár	Legnagyobb ár	
106 959	12 000	1 000 000	

A <https://www.ingatlanet.hu/statisztika/Debrecen> alapján; a nominál ár (zöld) a mindenkori, forintban értendő árakat jeleníti meg egy négyzetméterre vetítve, míg a reál ár (kék) a nominál ár inflációval korrigált értéke.

Szegedi albérlet árának alakulása (1 m², Ft)

Szegeden is hasonló trend figyelhető meg: A 2010-es kilengést követően csak 2017-re rendeződtek vissza az árak. A folyamat hatására 2019-re már 2000 Ft feletti négyzetméterárakkal kell számolni.

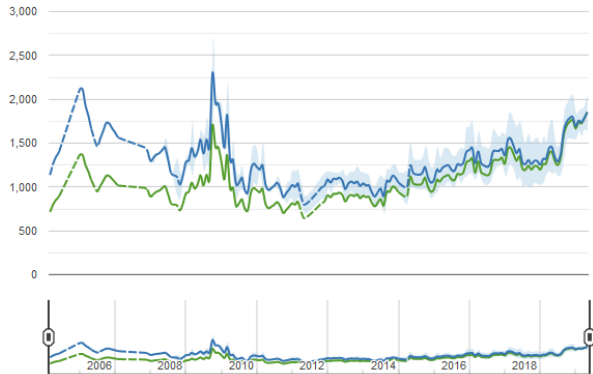


Négyzetméterre vonatkozó statisztikák			
Átlag m ²	Átlag m ² ár	Legkisebb m ² ár	Legnagyobb m ² ár
91	2 010	1 433	2 317
Ingatlanra vonatkozó statisztikák			
Átlag ár	Legkisebb ár	Legnagyobb ár	
85 027	10 000	890 000	

A <https://www.ingatlanet.hu/statisztika/Szeged> alapján; a nominál ár (zöld) a mindenkori, forintban értendő árakat jeleníti meg egy négyzetméterre vetítve, míg a reál ár (kék) a nominál ár inflációval korrigált értéke.

Miskolci albérlet árának alakulása (1 m², Ft)

A miskolci albérleteknél mérsékeltbb növekedés tapasztalható, ezért a 2009, 2010-es kivételes csúcsot még mindig nem közelítik meg az árak. Az elmúlt tíz évben a inflációhoz közeli az emelkedés üteme.

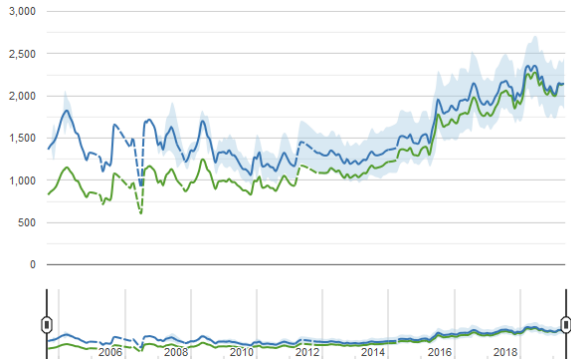


Négyzetméterre vonatkozó statisztikák			
Átlag m ²	Átlag m ² ár	Legkisebb m ² ár	Legnagyobb m ² ár
64	1 813	0	1 632
Ingatlanra vonatkozó statisztikák			
Átlag ár	Legkisebb ár	Legnagyobb ár	
85 942	10 000	930 000	

A <https://www.ingatlanet.hu/statisztika/Miskolc> alapján; a nominál ár (zöld) a mindenkori, forintban értendő árakat jeleníti meg egy négyzetméterre vetítve, míg a reál ár (kék) a nominál ár inflációval korrigált értéke.

Pécsi albérlet árának alakulása (1 m², Ft)

Pécsen 2017-ben haladta meg az átlagos lakbér a 2000 Ft-os határt. A válsághoz képest kisebb mértékű rendeződés figyelhető meg. A 2019. év elején tapasztalható erősödés, azonban csak átmeneti volt.

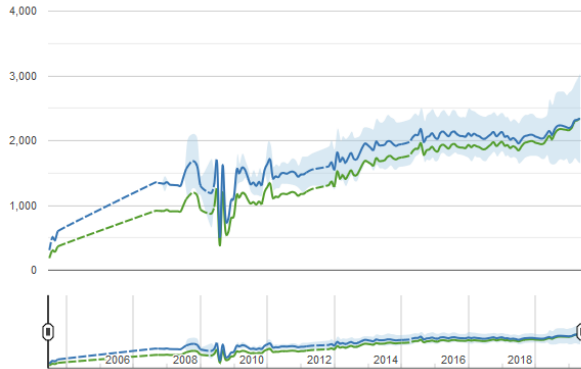


Négyzetméterre vonatkozó statisztikák			
Átlag m ²	Átlag m ² ár	Legkisebb m ² ár	Legnagyobb m ² ár
59	2 193	0	2 413
Ingatlanra vonatkozó statisztikák			
Átlag ár	Legkisebb ár	Legnagyobb ár	
90 331	10 000	1 000 000	

A <https://www.ingatlanet.hu/statisztika/Pécs> alapján; a nominál ár (zöld) a mindenkori, forintban értendő árakat jeleníti meg egy négyzetméterre vetítve, míg a reál ár (kék) a nominál ár inflációval korrigált értéke.

Győri albérlet árának alakulása (1 m², Ft)

Győr tipikus példája annak, hogy a település autóiipari gazdasági fejlődése, és a kínálat korlátossága miként hajtotta fel az albérleti árakat. A szélső értékek háromszoros növekedést mutatnak.

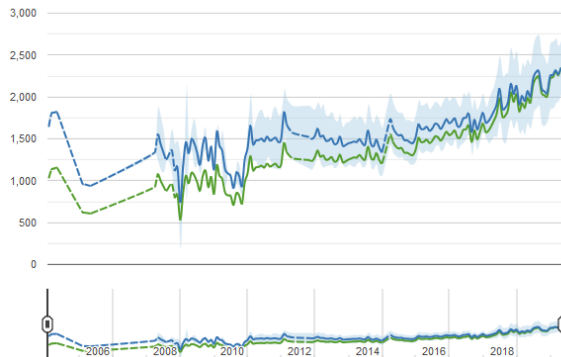


Négyzetméterre vonatkozó statisztikák			
Átlag m ²	Átlag m ² ár	Legkisebb m ² ár	Legnagyobb m ² ár
84	2 463	1 136	3 013
Ingatlanra vonatkozó statisztikák			
Átlag ár	Legkisebb ár	Legnagyobb ár	
128 895	10 000	888 888	

A <https://www.ingatlanet.hu/statisztika/Győr> alapján; a nominál ár (zöld) a mindenkori, forintban értendő árat jeleníti meg egy négyzetméterre vetítve, míg a reál ár (kék) a nominál ár inflációval korrigált értéke.

Kecskeméti albérlet árának alakulása (1 m², Ft)

Ugyanez figyelhető meg Kecskemét esetében is. Az autóiipar megjelenésével a lakbérek két és félszeresére emelkedtek, különösen 2017-től tapasztalható egy meredekebb növekedés.

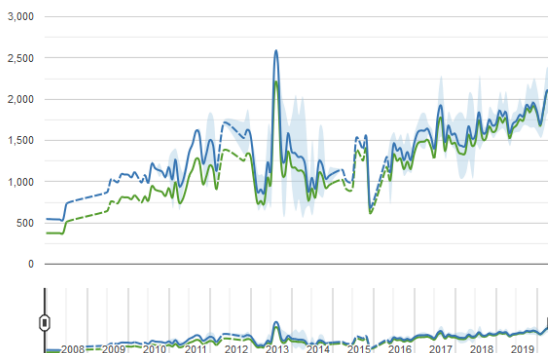


Négyzetméterre vonatkozó statisztikák			
Átlag m ²	Átlag m ² ár	Legkisebb m ² ár	Legnagyobb m ² ár
109	2 427	888	2 642
Ingatlanra vonatkozó statisztikák			
Átlag ár	Legkisebb ár	Legnagyobb ár	
120 847	10 000	900 000	

A <https://www.ingatlanet.hu/statisztika/Kecskemét> alapján; a nominál ár (zöld) a mindenkori, forintban értendő árat jeleníti meg egy négyzetméterre vetítve, míg a reál ár (kék) a nominál ár inflációval korrigált értéke.

Szombathelyi albérlet árának alakulása (1 m², Ft)

Szombathelyen a 2008-2009-es évekhez képest négyzszeres a növekedés. Kiugró időszaknak számított 2012 ősze, amely hirtelen visszatért a reális értékhez viszont azóta is folyamatos az emelkedés.



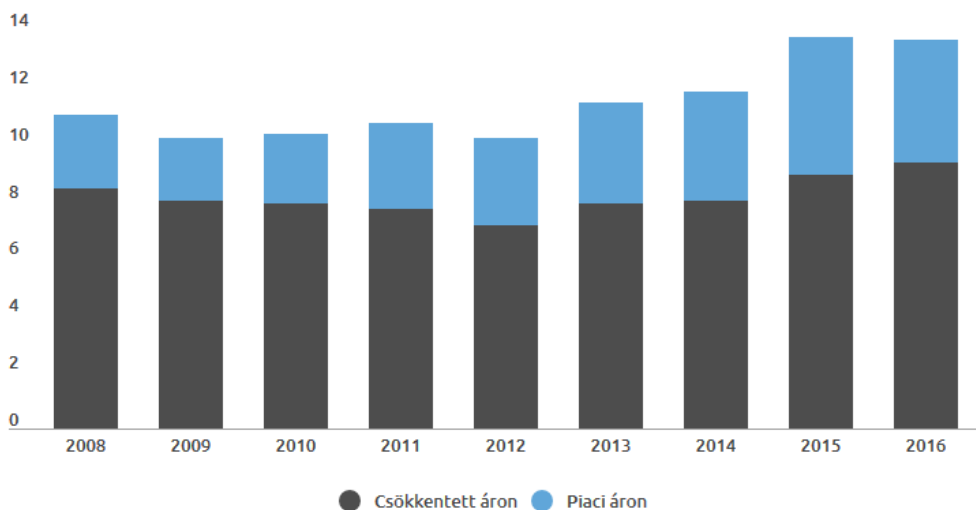
Négyzetméterre vonatkozó statisztikák			
Átlag m ²	Átlag m ² ár	Legkisebb m ² ár	Legnagyobb m ² ár
77	2 085	1 232	2 400
Ingatlanra vonatkozó statisztikák			
Átlag ár	Legkisebb ár	Legnagyobb ár	
103 990	12 000	687 500	

A <https://www.ingatlanet.hu/statisztika/Szombathely> alapján; a nominál ár (zöld) a mindenkor, forintban értendő árakat jeleníti meg egy négyzetméterre vetítve, míg a reál ár (kék) a nominál ár inflációval korrigált értéke.

4.3. Hatások

A magas albérleti árak belekényszerítik a keresleti oldalt, hogy átmeneti lakásvásárlással próbálkozzon. Egyértelműen megéri: a lakás ára várhatóan pár éven belül fölmeleg, továbbá nincs lakbér, mindkettő olyan tényező, hogy elgondolkodtatja a lakáskeresőt, hogy akár hitelre is lakást vásároljon. A gond azokkal van, akiknek pénztárcája ezt nem teszi lehetővé. Ez a többség.

Albérletben lakók aránya Magyarországon



Eurostat (2018): Albérletek

A KSH idősoros adatai szerint 2017-ben a háztartások 5,2 százaléka piaci áron bérelte az általa lakott ingatlant, miközben 2011-ben még mindössze 3,6 százalék volt arányuk. A nem piaci bérlők – vagyis a szociális, önkormányzati bérlakásokban élők – aránya ugyanakkor gyakorlatilag nem változott: hat év alatt 3,5 százalékról mindössze 3,8 százalékra nőtt. Ezzel együtt némiképp csökkent - 87,6 százalékról 85,2 százalékra - a saját tulajdonú ingatlanban élő háztartások aránya.¹¹

A bérleti díj mellett nem elhanyagolandó szempont a **kaució**. Jellemzően 2-4 havi bérlet díj, amely ugyan a végén visszajár, de induláskor ki kell

¹¹ Egyre népszerűbb az albérlet

<https://www.vg.hu/vallalatok/egyre-nepszerubb-az-alberlet-738849/>

fizetni és a bérlet tartama alatt nélkülözni. Nyugaton ez lényegesen magasabb, s egyértelműen azt a célt szolgálja, hogy a lakás állaga ne romoljon, mivel a helyrehozás költségei a magas órabérek miatt messze meghaladják a hazait. A magyar albérlőnél ez is komoly szempont, mivel – mint már említettük – zömük az alsó dekádból kerül ki.

Az albérlés ára azonban a legtöbb esetben nem tartalmazza **rezsi költségeket**. A lakásfenntartási kiadások megfizethetősége 2003-tól 2010-ig romlott, majd 2015-re javulás következett be, így 2015-ben a háztartások jövedelmük ugyanakkora hányadát költik lakásfenntartásra, mint 2003-ban, átlagosan 22%-ot.

A drágulás szinte csak a kispénzüket sújtja, azokat, akik más megoldás híján kénytelenek ezt a formát választani. Szerencse a szerencsétlenségben, hogy időközben egy egész iparág alakult ki a kínálati oldalon: az alacsony banki kamatok miatt a befektetők egyre nagyobb része választja ezt a formát, hiszen megtakarításuk fialása itt nagyságrenddel kedvezőbb, mint a banki konstrukciók. A KSH szerint¹² aki 2017 elején vásárolt befektetési célú lakást, az a kiadással 8 % körüli hozamot realizálhatott egy év alatt. A tulajdonost terhelő költségek levonása után (állagmegóvás, üresedés stb.) 5-7 % maradt. Ez egyértelműen meghaladja a legjobb állampapír hozamát is, márpedig a piacon kategóriájában nincs jobb. A baj csak ott van, hogy erre mindössze a felső százezernek van lehetősége – 1 %.

Az albérlés vs saját lakás küzdelemben jelenleg az albérlés alul marad. Az alacsony alapkamat (jelenleg 0,9 %) és a rossz banki feltételek miatt az emberek egyre inkább kivonják megtakarításaikat a pénzügyintézetekből, s lakást vesznek befektetési céllal. Ehhez is egy statisztikai adat: Budapest frekvenciájú részein most is átlagosan minden harmadik lakás kiadási célú.¹³ Olyannyira létezik ez a piaci szegmens, hogy már a külföldiek is ráharaptak. Azaz, olcsón vesznek lehasznált lakásokat, minőségileg felújítják, utána kiadják. Ez a forma egyre inkább terjedőben, különösen, hogy ez a befektetői csoport meg is találja a piac másik felét, a pénzes bérlőket.

A mostani árak mellett, ha valakinek van önereje, sokkal inkább megéri saját ingatlant venni, mert a banki hitelek törlesztői alacsonyabbak, mint az

¹² Budapesten másfélszer drágább az albérlés az országos átlagnál. HVG 2019. június 25. <https://hvg.hu/gazdasag/20191625-Budapesten-masfelszer-dragabb-az-alberlet-az-orszagos-atlagnal>

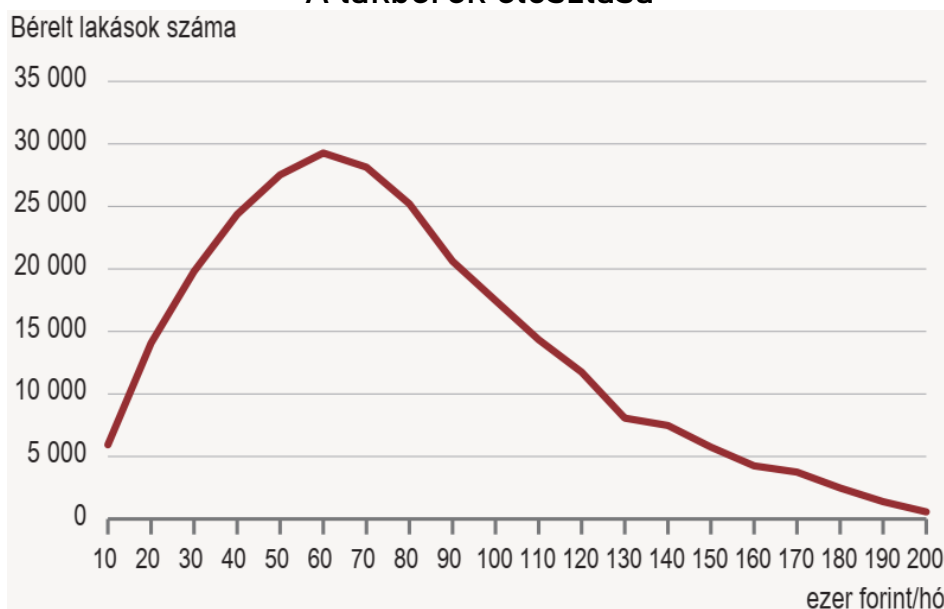
¹³ https://piacesprofit.hu/kkv_cegblog/kezdvezobbek-lettek-a-lakaskiadas-adozasi-feltetelei/

albérletárak – fejtegetik számosan, így például Balogh László, az ingatlan.com vezető gazdasági szakértője. Messze egyetértünk ezzel, a probléma mindössze ott van, hogy ilyen lehetőség csak a leggazdagabbaknak adatik meg. Egy 20 évre felvett 15 milliós hitelért nagyjából 80.000 forintos havi törlesztőt kellene fizetni.– Pár hét múlva újabb emelkedés várható. Az érkező új egyetemisták miatt felpörög az egyetemvárosok albérletpiaca, ahol egyébként is jelentősen nőtt a kereslet. A fővárosban az idén 70 %-kal többen keresnek lakást, Miskolcon 60, Pécsen pedig 17 %-kal nagyobb az érdeklődés.

5. Az albérleti rendszer állami támogatása

Mivel a kereslet-kínálati viszonyok a közeljövőben nem nagyon fognak maguktól, azaz piaci alapon változni, vagy ha igen, csak nagyon lassan, mielőbb szükséges lenne az állam beavatkozása a lakbérhelyzet enyhítésére. Kezdjük tehát ennek eszközeivel, röviden, egy-egy bekezdés erejéig. Már itt jelezzük, hogy ez egy nagyon elhanyagolt terület: az állam jellemzően csak lakás építkezésben gondolkodik, albérleti támogatási politikájáról – egy-két kivételt leszámítva – sok ismeretünk nincs. Pedig sokak számára – több száz-ezer fő – a szociális lakás lenne a legelfogadhatóbb és legmegélhetőbb megoldás. Ha ugyan nem az egyetlen.

A lakbérek eloszlása



KSH (2019): Magánlakásbérlet, bérleti díjak – a 2018. évi lakbérfelmérés főbb eredményei

Számos beavatkozási lehetőség kínálkozik: adózási reform, szabályozási revízió, közvetlen és közvetett lakhatási támogatás, önkormányzati lakások építése, árf befagyasztás. A szükséges pénz valamennyi említett területhez előteremthető, például a többszintű jövedelemadó rendszerének kialakításával, vagyonadóval, átcsoportosítással stb., ami ráadásul társadalmilag igazságos is.

5.1. Adózási reform

A legtöbb lehetőség az **adózási rendszer** megváltoztatásában van. Gyors, hatékony, olcsó. Hátránya, hogy az érintetteknek nem minden esetben szimpatikus. Megoldásnak tűnhet, hogy az albérleti díj egy része levonható a személyi jövedelemadóból. Ez azoknak kedvezne, akik még munkaviszonyban vannak, bár igazságossága megkérdőjelezhető, például egy olyan nyugdíjasnál, aki albérletre szorul. Fordítva is igaza dolog: mit szól egy új adó bevezetéséhez az, aki egész életén át egy tartalék (kiadó) lakásra spórolt, és a lakbérből egészíti ki kicsi nyugdíját. Olyan egyetemes megoldás márpedig ismeretünk szerint nem létezik, mindenkinek kedvezni tud. Ráadásul az albérletpiac sem teljesen fehér, sok a szürke zóna: ismerősök közötti szóbeli bérleti szerződések, szívességi lakáshasználat.

A magyar albérleti piac mozgását is lehet ösztökélni (például egy speciális vagyoadóval, lakásadóval, házadóval stb.), hogy a sok üresen álló lakás kiadásra kerüljön.

Lehet ösztönözni a vállalatokat is albérleti támogatás adására. Akár a munkavállaló állandó lakásának távolsága függvényében, szelektíven. Az ilyen lehetőségek gyorsak és hamar hatnak. Számos forma létezik.

A lakáskiadás adózási feltételei 2019. január 1-től megváltoztak, kedvezőbbek lettek. Bő fél év tapasztalata után elmondható, hogy ebből a lakáskiadás mennyiségének emelkedése vagy a lakbér csökkenése a kormányzati várakozással ellentétben nem valósult meg, pedig az új szabályok szerint az indokolt költségek egy része (víz, gáz, villany, távfűtés, meleg víz, internet) elszámolható, ugyanakkor a könnyítés nem vonatkozik más tételekre (például közös költség, takarítás, közös képviselő díja, biztosítás, felújítási alap). Ennek logikáját ne is keressük, mert nincs, kivizsgálása az ország második legnagyobb épületében (Hárshegy) lenne, de az jelenleg nem funkcionál. Jellemző, hogy ezt a döntést a legnagyobb épületben hozták.

5.2. Szabályozási revízió

Segítene az egyértelműbb **szabályozás** is: 1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról; továbbá a helyi önkormányzati lakás rendeletek felülvizsgálata. Kezdve a költségek jelenlegi felemás értelmezésétől a bérbeadói és bérbevevői jogok szabályozásig szinte minden szükséges, hiszen zömüket

inkább a szokásjog (no, meg a parlament), mintsem a logika alakította ki. Ez még pénzbe se kerül. Az „albérleti ipar” létező jelenség, és elég jelentős rétegeket érint mind a kínálati, mind pedig a keresleti oldalon. A két oldal helyzete azonban nem kiegyensúlyozott, az albérlők gyakorlatilag kiszolgáltatottak.¹⁴ Ez pedig lehetővé teszi az uzsora jellegű szerződéseket és más visszaéléseket.

5.3. Lakhatási támogatás

A **közvetlen és közvetett lakhatási támogatások** is sokat segítenének a változásban. Kaphatják szociálisan rászorultak, egyetemisták stb. – mind-egyiknek kidolgozott feltétellel, akár részben visszafizetős formában. Minél nagyobb kör kap minél nagyobb kedvezményeket, annál inkább érződni fog a jótékony hatása.

A KSH legutóbbi felmérése szerint (2015-ben) a háztartások 7%-a kapott lakásfenntartási támogatást. A lakásfenntartási támogatás történetében 2015 átmeneti év; ekkor szüntették meg a támogatás központi elemét, a normatív lakásfenntartási támogatást. A lakásfenntartási támogatás jól célzott támogatásnak tekinthető: a legelső jövedelmi csoportba tartozó háztartások 36%-a kapott támogatást, a második jövedelemtized esetében ez az arány 13, a harmadik esetében 7%. Az ennél magasabb csoportok esetében ez a mutató 5% alatt van. Az országos statisztikákból tudható, hogy 2014-ben a teljes lakástámogatási kiadás mintegy 20 milliárd forint volt, így az egy támogatott családra jutó havi támogatás 4 ezer forint volt, ami az átlagos lakáskiadások 10%-át tette ki. A hatékony célzás ellenére a támogatási összegek alacsony nagyságrendje miatt ez a program nem volt képes lényegesen befolyásolni a lakások megfizethetőségében megjelenő társadalmi egyenlőtlenségeket. A Magyar Energetikai és Közmű-szabályozási Hivatal számításai szerint 2015-ben (a felvétel évében) 242 milliárd forinttal csökkentek a rezsiköltségek, de ez a teljes lakosságot érintette szociális, rászorultsági szempontok nélkül.

A KSH 2015-ben egy kalkulációt is készített, amely egy 190 milliárd forintos lakásfenntartási költségcsökkentés hatásait elemezi egy feltételezett célzott program és egy általános mindenkit segítő program esetében. A célzott program⁹ esetében számításainkban azok kapnak támogatást, akik a jövedelmük 30%-ánál többet költenek lakásra, és a támogatás nagysága

¹⁴ Józsa Zoltán (1985): Az albérlet jogi szabályozásának társadalmi vonatkozásai. in Acta Universitatis Szegediensis

egyenlő a lakáskiadás mínusz jövedelem 30%-a. Az összes háztartásra kiterjedő program átlagosan 10,3%-kal csökkenti a lakáskiadásokat minden egyes háztartás esetében.

Általános és célzott lakásfenntartási támogatás hatása a megfizethetőségre

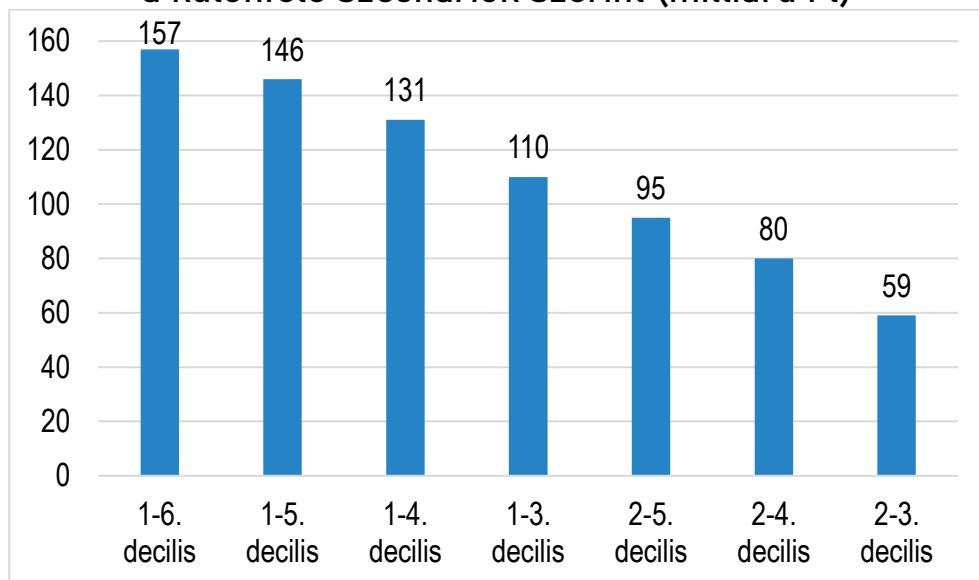
Jövedelmi tized	Eredeti megfizethetőségi index, %	Új megfizethetőségi indexek, %		Az index változása, %		A támogatás elosztása, milliárd forint	
		általános rezsicsökkentés	célzott támogatás	általános rezsicsökkentés	célzott támogatás	általános rezsicsökkentés	célzott támogatás
1	39	35	24	4	15	16	51
2	31	28	23	3	8	17	36
3	26	23	21	3	4	17	23
4	25	22	21	3	4	7	21
5	21	19	19	2	2	21	15
6	20	18	18	2	1	20	11
7	19	17	17	2	1	19	10
8	16	14	15	2	1	19	7
9	16	14	15	2	1	20	10
10	12	11	12	1	0	22	7
Összesen	22	20	19	2	4	190	190

Hegedüs József – Somogyi Eszter (2015): A lakások megfizethetősége és a társadalmi egyenlőtlenségek – a KSH 2015-ös lakásfelvétele alapján

A modellben a két típusú program közötti különbséget legjobban a teljes támogatási összeg jövedelemcsoportok közötti elosztása mutatja. Az általános rezsicsökkentés esetében a legfelső két jövedelmi tizedbe tartozó családok a támogatások nagyobb részét kapják meg, mint a két legalsó csoport: 44 milliárd forintot, szemben a két alsó tizedre jutó 33 milliárd forinttal. A célzott támogatás esetében ugyanez az arány megfordul, és a legalsó két jövedelmi csoport kap 87 milliárd forintot, a legfelső két jövedelmi tizedbe tartozó családok pedig 17 milliárd forint támogatást. **A jövedelemtől függő lakásfenntartási támogatás közpolitikai szempontból sokkal hatékonyabb és igazságosabb megoldás.** Az általános rezsicsökkentés csak annyiban indokolt, amennyiben nem igényel külön állami támogatást, azaz haté-

konyabb működésre kényszeríti a szolgáltatókat. Ha azonban a rezsicsökkenés a szolgáltatás állami támogatását kényszeríti ki, vagy a hálózat, a szolgáltatás leromlásával jár, akkor nem indokolt. Itt érdemes a politikai döntéshozóknak elgondolkozni, hogy mely deciliseket preferálják.

A célzott lakástámogatás költségvetési hatása a különféle scenáriók szerint (milliárd Ft)



Saját szerkesztés a Hegedüs József – Somogyi Eszter (2015): A lakások megfizethetősége és a társadalmi egyenlőtlenségek – a KSH 2015-ös lakásfelvétele adatai alapján

Egy szélesebb támogatási program (1-6. decilis) 157-131 milliárd forintot jelent, egy szűkebb (2-4. decilis) 95-59 milliárd forint. Ezek az összegek a politika számára könnyen konvertálhatók más állami intézkedési kiadásokra (például jellemzően stadionokra, amelyek összege 350 milliárd forint¹⁵), a mintegy 20 ezer milliárdos költségvetés 0,7 – 0,2 százaléka.

5.4. Bérlakás építés

Az **önkormányzati lakások** építése nem is kérdés, annyira kevés van belőlük. A nagy privatizációs hullámban mindenki lakást vett, akinek nem jutott, maradt az albérlet. Így elfogytak a korábbi tanácsi lakások, senki se gondolt arra, hogy mi lesz azokkal, akiknek nem volt elég pénzük a beugróra, vagy más ok miatt lemaradtak. Milliós népcsoport, az alsó vagyoni dekád.

¹⁵ Csepregi Botond (2017): Cssaknem 350 milliárd forintot költenek stadionokra

Nyugaton bevált forma a bérlakás, az emberek többsége így él. Igaz, más a történelmi háttér. Az állami-önkormányzati bérlakás nagyszámú megjelenésének további előnye, hogy le tudná törni az albréleti spekulációt és – nem csupán mellékesen - társadalmilag a jelenleginél igazságosabb lenne. A kormányzat is látja, hogy kellene szociális lakás – nevezzük önkormányzatinak vagy államinak – nem is kevés. A kulturált megoldás egyetlen lehetősége a kispénzüek, a társadalomban lecsúszottak, a fedél nélküliek egy része számára. Megfelelő mennyiség építése az érleteti árakat is nagyban megváltoztatná, a tulajdonos is tudná figyelni ezt a szektort. Még a nálunk sokkal gazdagabb nyugati társadalmak se tudták másképpen megkerülni ezt a problémát.

Lehet segíteni az **üres önkormányzati lakások** bérbeadását. Csak Budapesten közel 4000 önkormányzati lakás áll üresen (2018 végén 3909 db). Egyre több áll rendelkezésre, 2011-ben még csak 2235 db volt.¹⁶ Kerületenként igen nagy a szórás: a legtöbb bérlakással rendelkező XIII. kerületnek mind a 6.000 lakását hasznosítják, míg a VIII. kerületben a rendelkezésre álló 4417 lakásból 889 üresen áll. Utóbbi akkor is nagy szám, ha felének műszaki állapota nagyon leromlott.

Az adóztatásnál lényegesen szimpatikusabb az alkotás. Hátránya, hogy lassabb és eleinte drága. Lehet kollégiumokat, önkormányzati lakásokat is építeni. Mindkettőben nagyon hátul kullogunk, holott messze ez lenne a legjobb megoldás, hosszú távra nézve még olcsó is. Magyarországon 40.000 kollégiumi hely van – nagyon kevés. Átlagosan 2,68 fő lakik egy szobában, leggyakrabban 2-3 fős szobák vannak. A kollégisták 40 %-a több másik szobának lakóival, harmada egy másik szoba lakóival osztozik egy fürdőszobán. Van, ahová még íróasztal se jut/fér (10 %). Nagyon sok helyen az állagmegóvás, de különösen a fejlesztés csak a szótárban létezik. Ráadásul az etikai hagyományok – a múlt öröksége – miatt a közös felelősség a nulla felelősséget jelenti, amit a szerző maga is tapasztalt vidéki oktatása során, ahol ugyan külön szoba járt neki, da a tisztálkodó helyiség már közös volt, ennek megfelelő állapotokkal.

¹⁶ Horváth Csaba László (2019): Majdnem négyezer önkormányzati lakás áll üresen Budapesten
<https://24.hu/belfold/2019/01/25/alberlet-ures-onkormanyzati-lakas-budapest/>

Üdítő színfolt, hogy megjelentek az új, **magántulajdonú kollégiumok**, ahol ugyan a piaci ár nem sokkal alacsonyabb az átlagosnál, de lényegesen több szolgáltatást képes nyújtani. Hátránya, hogy egyelőre még nagyon kevés van belőle. Bízunk benne, ha beválik, számuk csak növekedni fog, ami nem csak az egyetemistáknak kedvez, nyáridőben a turistáknak is lakhatási megoldást jelent.

Fontos megjegyezni, hogy a piac maga is termel lakásokat, nem is keveset. Az új építésű lakások átadása várhatóan az idén fog tetőzni, Budapesten 13.500 lakás épülhet meg ebben az évben. Ezek még ma, az elmúlt évek kétszámjegyű áremelkedése után is jó befektetésnek bizonyulnak, a lakásárakhoz viszonyított magas bérleti díjak miatt. A fővárosban főként Angyalföld, a XI. és a IX. kerület a sláger, Győr, Debrecen Székesfehérvár, Sopron is vonzó célpont a kiadási céllal lakást vásárlóknak. Egy szakmai cikk szerint a 4-5 %-os bérleti hozam nem irreális, továbbá ott van az ingatlan jövőbeni értéknövekedése.¹⁷

5.5. Árplafon

Le lehet törni a spekulációt az albérleti **árak befagyasztásával**, maximalizálásával is. A lakbérpiac árainak vágatását – mert ott is van – például Berlin város önkormányzata például úgy oldotta meg, hogy az árakat 5 évre (2020 – 2025) rendelettel befagyasztotta. Ha már Berlin: az átlagos lakbérár 10 euró/m², azaz egy kb. 60 m²-s lakás havi bérleti díja 600 euró, átszámítva 190.000 Ft, lényegében ugyanannyi, mint Budapesten a frekventált helyeken, persze, léteznek mellette a nagyon is jelentős jövedelmi különbségek is. A berlini önkormányzat öt éves moratórium bevezetését tervezi 2020 januárjától az ottani, immár elviselhetetlenül magas díjak miatt, s Magyarországon, azon belül főleg Budapesten ugyancsak ez eget ostromolják ezek a költségek, sok családot kiszorítva a külvárosokba vagy az agglomerációba.

Költői kérdés: megtehető ilyen lépés Magyarországon is? Információink szerint hazai ingatlanszakmai körökben felmerült, hogy tisztázni szükséges, van-e ilyen befagyasztási szándék az önkormányzatoknál. Nem kizárt, hogy a parlament Törvényalkotási bizottságától is információt kérnek ez ügyben, továbbá elképzelhető, hogy az MNB által felállított Lakás-és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület soron következő ülésén is téma lesz.

¹⁷ <https://piacesprofit.hu/kkv-cgblog/kedvezobbek-lettek-a-lakaskiadas-adozasi-feletetelei/>

A berlinihez hasonló befagyasztás több okból sem valószínű - derült ki ingatlanközvetítőkkal és jogászokkal készített interjúkból.¹⁸ Először is Magyarországon nagyságrendekkel kevesebb nyilvános adat áll rendelkezésre, a bérbeadók zöme „kerüli a fényt, megmarad a szürke zónában”. Ez megnehezíti az adóhatóság dolgát és magát a becslést is, mindez nem teszi reálissá például azt, hogy ingatlantípusonként, lakásméret, állapot vagy terület szerint megkülönböztessék a bérleti szerződéseket. Csak becslések léteznek arról, hogy mennyi a kiadott lakás az országban. Budapesten 10-13, országos 6-9 % lehet. Nyugat-Európában ennek többszöröse a gyakorlat, Berlinben például 80 %-ot meghaladja az arány. Németországgal ellentétben nálunk sokkal kisebb a bérbeadók érdekérvényesítő képessége. Ott viszonylag erős szervezetet is létre hoztak, a tagvállalatoknak akár több ezer kiadó lakásuk is van. Magyarországon sem ritka már, hogy egy cégnek 20-30 kiadó lakása van, ám biztosra vehető, hogy ha például korlátoznák a birtokolható ingatlanok számát, akkor gyorsan több darabra osztanák cégeiket a cégtulajdonosok, így az esetleges plafon alá kerülnének.

¹⁸ Mester Nándor (2019): A teljes magyar albérletpiac beleremegne - Itthon is befagyasztják a bérleti díjakat? in Portfolio, 2019. június 21.

Forrásjegyzék

- Bleha, Branislav – Sprocha, Branislav – Vanjo, Bpris. – Földházi, Erzsébet (2014): Population projections for Hungary and Slovakia at national, regional and local levels. INFOSTAT Bratislava – Hungarian Demographic Research Institute.
- Budapesten másfélszer drágább az albérlet az országos átlagnál. HVG 2019. június 25.
- Földházi Erzsébet (2012): A népesség szerkezete és jövője. In: Óri Péter - Spéder Zsolt (szerk.): Demográfiai portré 2012. KSH Népességtudományi Kutatóintézet, Budapest: 155-168.
- Földházi Erzsébet (2013): Magyarország népességének várható alakulása 2060-ig. Korfa 2013/4, KSH Népességtudományi Kutatóintézet, Budapest.
- Földházi Erzsébet (2014): Hungarian population projections 2013. Research Highlights no.15, Hungarian Demographic Research Institute, Budapest.
- Földházi Erzsébet (2015): A népesség szerkezete és jövője. In: Monostori Judit – Óri Péter – Spéder Zsolt (szerk.): Demográfiai portré 2015. KSH Népességtudományi Kutatóintézet, Budapest: 213-226.
- Hablicsek László (2005): A Kárpát-medencei magyarság demográfiai helyzete és előreszámítása, 1991-2021. KSH NKI Kutatási jelentések 78. KSH Népességtudományi Kutatóintézet, Budapest.
- Hegedüs József – Somogyi Eszter (2015): A lakások megfizethetősége és a társadalmi egyenlőtlenségek – a KSH 2015-ös lakásfelvétele alapján
- Horváth Csaba László (2019): Majdnem négyezer önkormányzati lakás áll üresen Budapesten
- <https://24.hu/belfold/2019/01/25/alberlet-ures-onkormanyzati-lakas-budapest/>
- <https://hvg.hu/gazdasg/20191625-Budapest-masfelszer-dragabb-az-alberlet-az-orszagos-atlagnal>
- <https://piacesprofit.hu/gazdasag/no-a-szakadek-a-lakastulajdonosok-es-a-berlok-kozott/>
- <https://www.vg.hu/vallalatok/ingatlan/komoly-gondban-az-alberlet-ke-reso-egyetemistak-1008476/>

- Józsa Zoltán (1985): Az albérlet jogi szabályozásának társadalmi vonatkozásai. in Acta Universitatis Szegediensis
- KSH (2016): Miben élünk? A 2015. évi lakásfelmérés főbb eredményei és A magyar lakáshelyzet <https://kiszamolo.hu/a-magyar-lakashelyzet/>
- KSH Statisztikai Tükör 2019.június 25.
- Mester Nándor (2019): A teljes magyar albérletpiac beleremegne - Itthon is befagyaszttják a bérleti díjakat? in Portfolio, 2019. június 21.