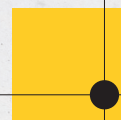


Megfizethető
bér lakásszektor
Budapesten?
Egy kérdőíves felmérés
eredményei

**JELINEK CSABA
CZIRFUSZ MÁRTON**





Periféria Tanulmányok / Periféria Working Papers
5. kötet

Írta: Jelinek Csaba, Czirfusz Márton
Sorozatszerkesztő: Czirfusz Márton
Borítóképek: Unsplash / Ricardo Gomez Angel, Pexels / Grigoriy,
Pexels / ready made

Kiadja a Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont
1074 Budapest, Barát u. 8.
Felelős kiadó: Czirfusz Márton
Budapest, 2023

Nyomdai munkák: Prime Rate Kft.
1044 Budapest, Megyeri út 53.
Felelős vezető: Tomcsányi Péter

ISBN 978-615-6576-01-9 (nyomtatott)
ISBN 978-615-6576-02-6 (PDF)
ISSN 2677-1233 (nyomtatott), ISSN 2732-0758 (PDF)

www.periferiakozpont.hu
info@periferiakozpont.hu

A kutatást a Capital Consortium Grantmaking támogatta. Jelinek Csaba kutatását a Nemzeti Kutatási, Fejlesztési és Innovációs Hivatal (NKFIH) A magyarországi lakásszövetkezetek szociológiája történeti megközelítésben című, PD 139049 számú projektje is támogatta.

Ez a Mű a Creative Commons Nevezd meg! – Ne add el! 4.0 Nemzetközi Licenc feltételeinek megfelelően felhasználható.

TARTALOMJEGYZÉK

Vezetői összefoglaló	3
Bevezető és módszertan	7
Adalékok a budapesti lakáshelyzethez	13
A megfizethető bérlakásszektor célcsoportjai	19
Közép- és délkelet-európai kitekintés	31
Konklúzió	39
Hivatkozások	43



VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

2022-ben a megfizethető bérlakásszektor keresleti és kínálati oldaláról végeztünk kutatást nyolc közép- és délkelet-európai országban, egy nemzetközi konzorcium vezetőiként. A projekt fő célja az volt, hogy felmérje, milyen módon tudnának türelmes, de elsősorban piaci pénzügyi források új, megfizethető lakhatási modelleket finanszírozni a régióban.¹

Jelen kiadvány a tágabb kutatás egy részét, a megfizethető bérlakásszektor keresleti oldalát feltérképező kérdőíves felmérés eredményeit mutatja be. A felmérést 2022 május-június során végeztük Budapesten, Belgrádban, Ljubljánban és Zágrábban. Célunk az volt, hogy megbecsüljük a megfizethető bérlakásszektor lehetséges lakóinak számát, valamint felmérjük jelenlegi lakhatási viszonyait, attitűdjeiket és pénzügyi helyzetüket.

Felmérésünk legfontosabb eredményei az alábbiak:

- Az elmúlt évtizedben háromszorosára nőtt a magánbérleti szektor Budapesten, jelenleg minden ötödik fővárosi felnőtt lakást vagy szobát bérel. A magántulajdonú lakásban élők nagyobb része nem önerőből jutott lakásához, hanem családi segítséggel vagy hitellel.
- Legalább 800 000 olyan budapesti felnőtt lakos van, aki elégedetlen a jelenlegi lakhatási helyzeté-

¹ A projekt eredményeiről lásd az alábbi honlapot: <https://www.periferiakozpont.hu/turelmes-toke-a-lakhatasban>.

vel, aggódik a jövőbeli lakhatási helyzete miatt vagy három éven belül elköltözne valaki a háztartásából. Őket nevezzük a tanulmányban a megfizethető bérlakásszektor tág célcsoportjának. E csoporton belül 300 000 olyan budapesti felnőtt van, aki nyitott lenne hosszú távon is bérlakásban lakni, amennyiben az megfizethető és stabil lakhatást nyújt, és aki jövedelmi szempontból a budapesti népesség felső 70%-ába tartozik. Őket nevezzük a megfizethető bérlakásszektor szűk célcsoportjának.

- A szűk célcsoport a teljes budapesti lakossághoz képest fiatalabb, nagyobb háztartásban él, több gyermeke van és magasabb arányban dolgozik.
- A szűk célcsoport – valószínűleg átlagosan magasabb jövedelme miatt – magasabb arányban folyamodik hitelhez, és úgy ítéli meg, hogy kapna is hitelt.
- A már jelenleg is bérlői jogviszonyban élők sokkal nyitottabbak hosszú távon is bérlők maradni, amennyiben az kiszámítható és megfizethető lakhatást nyújt számukra. A lakásbérlést a magántulajdonnal rendelkezők egy része viszont határozottan elutasítja. Így nagyobb esélyt látunk a bérlők keresleti oldalán való maradására, mint a lakástulajdonnal rendelkezők bérlői szektorba történő átlépésére.
- Nemzetközi összehasonlításban a budapesti válszólok árérzékenyebbek a három további vizsgált fővároshoz képest. A megfizethető bérlakásszektorra nemcsak Budapesten, hanem a régió más fővárosai-ban is jelentős az igény.

Összességében bizonyítottnak látjuk, hogy Budapesten jelentős kereslet lenne megfizethető bérlakásokra. Félrevezető tehát az a gyakran hangoztatott állítás, miszerint Magyarországon mindenképp saját tulajdonú ingatlanban szeretnének élni az emberek. A megfizethető bérlakásszektor felépítéséhez szükséges volna a szabályozói környezet és a finanszírozói oldal kialakítása, valamint a megfizethető bérlakásokat nyújtó szervezetek intézményi kapacitásának a megerősítése.



2

BEVEZETŐ ÉS MÓDSZERTAN

Európában
a társadalom széles
rétegei szembesülnek
megfizethetőségi
problémával
a lakhatás terén

A 2008–2009-es gazdasági világválság utáni kilábalás során Európában jelentősen növekedtek a lakásárak és a lakásbérleti díjak, ezzel párhuzamosan a társadalom széles rétegei szembesültek megfizethetőségi problémával a lakhatás terén. A megfizethetőségi problémák különösen jelen vannak a fiatalabb generációk, a szegénységben élők, a leszakadó alsó középosztály, valamint a lakástulajdonnal nem rendelkezők körében (UNECE 2021). Az utóbbi években több átfogó nemzetközi kutatás is arra jutott, hogy a lakhatás területén mélyülő egyenlőtlenségek hozzájárulnak a növekvő társadalmi polarizációhoz (Hick, Pomati és Stephens 2022). A legtöbb kutató szerint – beleértve olyan, általában konzervatív és piacpárti intézmények munkatársait, mint a Nemzetközi Valutaalap (IMF) – a helyzeten a megfizethető bérlakásszektor bővítése tudna javítani. A megfizethető bérlakásszektor kiépítésével és megerősítésével csökkennének a társadalmi egyenlőtlenségek, növekedne a gazdaság, ráadásul környezeti szempontból is fenntarthatóbb irányba mozdulna el a lakásállomány, amely jelenleg az egyik legnagyobb károsanyag-kibocsátó szektor (Elfayoumi et al. 2021). Magyarországon a Magyar Nemzeti Bank (MNB) is hasonló szellemiségű tanulmányokat publikált, legutóbb a bérlakáspiac lakásszektoron belüli arányának megtriplázását javasolta, 9%-ról 30%-ra (MNB 2022a).

Megfizethető
bérlakásszektor:
a bérlakás piac olyan,
államilag szabályozott
szegmense, amely
kiszámíthatóan, hosszú
távon, pénzügyileg
megfizethető lakhatást
biztosít a társadalom
széles rétegei számára

A megfizethető
bérlakásszektor
magyarországi kialakítása
kívánatos lenne

Megfizethető bérlakásszektor alatt a tanulmányban a bérlakás piac olyan, államilag szabályozott szegmensét értjük, amely kiszámíthatóan, hosszú távon, pénzügyileg megfizethető lakhatást biztosít a társadalom széles rétegei számára. Ez a szektor hangsúlyozottan nemcsak a társadalom legalsó, legszegényebb rétegeinek nyújtana lakhatási megoldást, hanem azoknak az alsó középosztálybeli és középosztálybeli háztartások százezreinek is, akik az elmúlt években egyre kitettebbé váltak a lakhatási szegénység különböző formáinak (Jelinek 2019). Értelmezésünkben a megfizethető bérlakásszektor fontos jellemzője, hogy szabályozó eszközökkel megakadályozza a bérlakások spekulatív, profitalapú, a megfizethetőség ellen ható felhasználását. A szektornak ebben a tág felfogásában többféle intézményi forma is helyet kaphatna, mint például az állami vagy önkormányzati tulajdonban lévő bérlakáskezelő társaságok, a részben vagy egészben civil vagy piaci szereplők által működtetett lakástársaságok, a szociális lakásügynökségek vagy a bérlői lakásszövetkezetek. Ezeket a formákat, és különösen a bérlői lakásszövetkezeteket, korábban részletesebben is bemutatuk (Jelinek és Pósfai 2020), és mellett érveltünk, hogy a megfizethető bérlakásszektor magyarországi kialakítása több szempontból is kívánatos lenne.

A hazai közbeszédben gyakran megjelenő érvelés – különösen a 2010 utáni kormányzati szereplők részéről –, hogy a magyar emberek kulturálisan a lakástulajdonlást részesítik előnyben. Novák Katalin 2019 februárjában – akkor még államtitkárként – egy televíziós interjúban például azzal érvelt a szociális bérlakásépítés ellen, hogy „Magyarországon a saját tulajdonú ingatlanhoz ragaszkodnak az emberek.”² Orbán Viktor miniszterelnök pedig 2014 szeptemberében így fogalmazott: „elvi kiindulópontom: az én házam az én várom, vagyis én alapvetően azért a magántulajdonban lévő lakások, családi ott-

2 <https://www.youtube.com/watch?v=YUSLTzqv9rE>

A megfizethető
bérletlakásszektor iránt
jelentős keresletet
mértünk egyes társadalmi
csoportokban

honok híve vagyok.”³ Az ehhez hasonló állításokkal azt sejtetik a megszólalók, hogy Magyarországon a megfizethető bérletlakásszektor kialakítása keresleti oldali problémákhoz vezetne. Felmérésünk eredményei cáfolják ezt az állítást, mivel a megfizethető bérletlakásszektor iránt jelentős keresletet mértünk egyes társadalmi csoportokban.

Eddigi kutatásaink alapján meggyőződésünk, hogy a magántulajdonú lakások magas aránya Magyarországon – és Kelet-Európa számos más országában – nem kulturális sajátosság, hanem az elmúlt évtizedek lakáspolitikai kudarcainak, valamint az ezekből következő piaci folyamatoknak a következménye (Czirfusz és Jelinek 2021).

A tanulmány alapja egy 2022-ben, négy közép- és délkelet-európai fővárosban, köztük Budapesten végzett reprezentatív kérdőíves felmérés. A felmérés elkészítését két fő tényező motiválta. Egyrészt az utóbbi években – a 2015-ben a Központi Statisztikai Hivatal (KSH) által végzett „Miben élünk?” című lakhatási felmérése és a 2016-ban végzett mikrocenzus óta – tudomásunk szerint nem készültek olyan reprezentatív kérdőíves felmérések, amelyekből aktuális képet kaphatnánk a társadalom lakhatási helyzetéről (KSH 2016, 2018a, 2018b). Másrészt a korábbi évek felméréseiben kevés figyelem irányult a háztartások objektív és szubjektív lakhatási helyzetének, lakhatással kapcsolatos attitűdjeiknek, illetve lakhatással kapcsolatos pénzügyeinek az összekapcsolására. Értelmezésünkben akkor tudjuk felmérni a megfizethető bérletlakásszektor iránti keresletet, ha az objektív lakás-helyzetet, a lakhatási helyzet szubjektív értékelését és a háztartások pénzügyi helyzetét együttesen vizsgáljuk.

A tanulmány alapjául szolgáló kérdőíves felmérés egy tágabb kutatás része, melyet 2022-ben végeztünk a Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont által vezetett nemzetközi konzorciummal. A konzorcium tagjai:

3 <https://www.portfolio.hu/gazdasag/20140923/orban-az-en-hazam-az-en-varam-203994>

- Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont (Budapest),
- Ko gradi grad (Belgrád),
- Pravo na grad (Zágráb),
- Inštitut za Študije Stanovanj in prostora (Ljubljana),
- Zadruga za etično financiranje (Zágráb),
- MOBA Housing SCE,
- Habitat for Humanity International.

A kutatás nyolc közép- és délkelet-európai országban vizsgálta a megfizethető bérlakásszektor keresleti és kínálati oldalát, különös figyelmet fordítva a jelenlegi és a lehetséges lakásfinanszírozási eszközökre. A kutatás eredményeit és javaslatainkat egy rövidebb és egy hosszabb tanulmányban publikáltuk (Pósfai és Jelinek 2022, Pósfai et al. 2022). Jelen tanulmány a kérdőíves felmérés eredményeinek egy részét mutatja be.

Módszertan

Megbecsültük a megfizethető bérlakásszektor lehetséges lakóinak számát, felmértük négy főváros lakosainak jelenlegi lakhatási helyzetét, lakhatási attitűdjeit és pénzügyi helyzetét

A megfizethető bérlakásszektor keresleti oldalának feltérképezésére 2022. május–júniusban kérdőíves felmérést végeztünk Budapesten, Belgrádban, Ljubljanában és Zágrábban. A kérdőíves felmérés alapján megbecsültük a megfizethető bérlakásszektor lehetséges lakóinak számát a négy fővárosban, valamint felmértük a négy főváros lakosainak jelenlegi lakhatási helyzetét, lakhatási attitűdjeit és pénzügyi helyzetét. A kérdőíves a négy főváros közigazgatási területén élő lakókat célozták. Ezt az magyarázza, hogy a fővárosok lakáspiaccain (relatív súlyuk, túlfűtöttségük stb. miatt) valószínűbb a megfizethető bérlakásszektor megerősödése a fővároson kívüli térségekkel szemben. Bár érdemes lett volna a fővárosok közigazgatási határain túlnyúló teljes várostérség lakóit vizsgálni, ezt módszertani és pénzügyi korlátok miatt végül elvetettük.

A kérdőív két részből állt. Valamennyi megkérdezett válaszolt a kérdőív első részére, amely a szokásos háttérváltozók (nem, kor, munkaerőpiaci helyzet, háztartásméret

és -összetétel, jövedelem) mellett a háztartás jelenlegi és várt jövőbeli lakhatási helyzetét mérte fel. A kérdőív második részét csak azok választották meg, akiket a megfizethető bérlakásszektor tágabb célcsoportjába soroltunk be a kérdőív első részére adott válaszaik alapján. A kérdőív második része kitért a részletes lakásvizonyokra, a háztartás pénzügyi helyzetére és a lakásbérlettel kapcsolatos attitűdökre. A kérdőív összeállításánál figyelemmel voltunk arra, hogy a kérdések megfogalmazása, az általunk használt fogalmak és válaszlehetőségek lehetőleg egyezzenek meg a hasonló témában készült magyarországi és külföldi adatfelvételekkel, így különösen a Központi Statisztikai Hivatal által végzett Háztartási költségvetési és életkörülmény adatfelvétellel (HKÉF), melynek megfelelője európai uniós szinten az EU-SILC (EU Statistics on Income and Living Conditions), illetve a Központi Statisztikai Hivatal „Miben élünk?” című 2015-ös lakásfelmérésével (KSH 2016). Eredményeinket így a korábbi évek adataival is össze tudjuk hasonlítani.

Budapesten 1762 esetet tartalmaz a végső adatbázis, közülük 1005-en választották meg a hosszú kérdőívet. Mind a négy városban nemekre és korcsoportokra reprezentatív, kvótás mintavétel történt

A budapesti adatfelvételt a TÁRKI Zrt., a belgrádit a Smart+, a ljubljanait a Ninamedia, a zágrábit pedig a Promocija Plus végezte 2022. május–júniusban. Az adatfelvétel döntően telefonos (CATI), kisebb részben (várostól függően 9–15%) online (CAWI) eléréssel történt; Budapesten az online válaszadók aránya 13% volt. A minta nagyságát az határozta meg, hogy a hosszú kérdőívre legalább 500 (Ljubljana, Zágráb), illetve 1000 (Belgrád, Budapest) érvényes válasz álljon rendelkezésünkre. A kérdőív első részét várostól függően 1004–1762-en választották meg. Budapesten 1762 esetet tartalmaz a végső adatbázis, közülük 1005-en választották meg a hosszú kérdőívet. Mind a négy városban nemekre és korcsoportokra (Budapesten a 18 éven felüli, telefonnal rendelkező lakosság öt korcsoportjára) reprezentatív, kvótás mintavétel történt.

A budapesti adatok elemzésekor a súlyozott, a négy város együttes elemzésekor viszont a súlyozatlan adatokkal dolgoztunk (súlyok nem álltak rendelkezésre mind a négy városra).



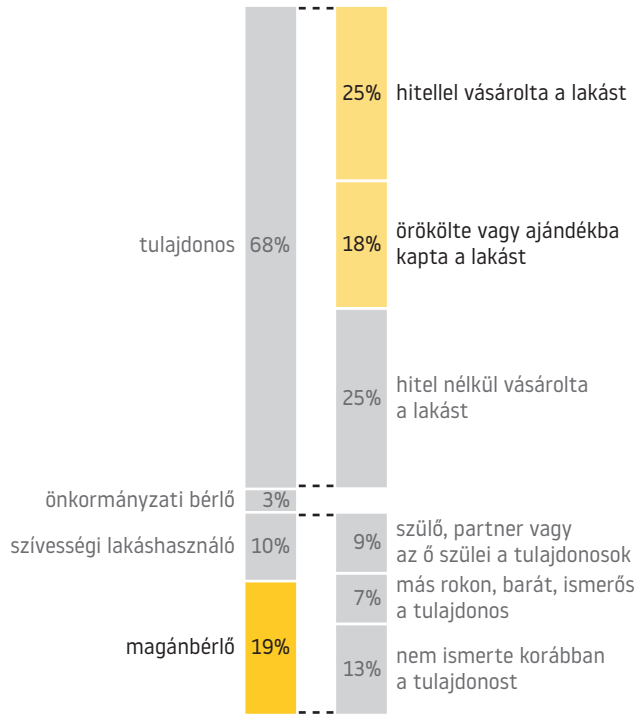
ADALÉKOK A BUDAPESTI LAKÁSHELYZETHEZ

Ebben a fejezetben a budapesti lakáshelyzet 2022. május-júniusi pillanatképét mutatjuk be. A lakásviszonyokról szóló legutóbbi nagyobb felmérések 7–8 évvel ezelőtt készültek, így a 2015-ös KSH lakásfelmérés és a 2016-os mikrocenzus adatai sok szempontból már elavultak. A 2010-es évek közepéhez képest jelentős mobilitási folyamatok történtek Budapesten, illetve a lakhatás megfizethetőségében is érdemi változások voltak mind Budapesten, mind az ország egészében. Így a teljes budapesti lakosságra is friss többletinformációkat ad kérdőíves felmérésünk. A kutatás egy olyan időpillanatban készült, amikor az infláció, kifejezetten az energiaár-emelkedés negatív hatásai még nem érintették súlyosan a lakosság nagy részét.

2022-ben a budapesti lakosok 19%-a élt magánbérletben

A budapesti lakáspiacon a bérelti szektor nagyságára a népszámlálás (2011) és a lakásfelmérés (2015) is rákérdezett. 2011-ben a budapesti lakosok 12,5%-a lakott bérelt lakásban (köztulajdonú és magántulajdonban levő bérlakás együttesen), a magántulajdonú lakások közül a bérlők által lakott lakások aránya meghaladta a 6%-ot (KSH 2014). Az évtized közepére a magánbérleti szektor bővült: a 2015-ös lakásfelmérés Budapesten a magánbérletek 11%-os arányát mérte, az önkormányzati bérlakások 6%-os aránya mellett (KSH 2016). Felmérésünk szerint (1. ábra) 2022-ben a budapesti lakosok 19%-a élt magánbérletben (több mint 17%-uk lakást, valamivel több mint

1. ábra: A budapesti felnőtt lakosság megoszlása lakhatási jogcím szerint (2022)



A magánbérlési szektor az elmúlt évtizedben megháromszorozódott Budapesten

1%-uk szobát bérel), emellett 3%-uk önkormányzati lakásban él. A magánbérlési szektor az elmúlt évtizedben megháromszorozódott Budapesten, az önkormányzati bérlési szektor pedig szűkült. A budapesti lakosok 10%-a szívességi lakáshasználó, azaz családtagja vagy ismerőse lakásában él, ahol nem fizet bérlési díjat.

Tízből kilenc bérlő úgy válaszolt, hogy rendelkezik írásos bérlési szerződéssel – ez az arány megegyezik a 2018-as lakbérfelmérés országos arányával (KSH 2019). A magánbérlési piacon bérlők és a szívességi lakáshasználók körében együttesen 45% nem ismerte korábban a tulajdonost; 30%-uknál a szülő, a partner vagy azok szülei a tulajdonosok, 25%-nál pedig más rokon, barát vagy ismerős. Ezek az arányok nem térnek el érdemben a 2018-as lakbérfelmérés országos értékeitől (KSH 2019), és azt bizonyítják, hogy a bérlői piacon fontos szerepe van a személyes kapcsolatoknak, valószínűsíthetően a piac elégtelen szabályozásából fakadó bizonytalanságok miatt.

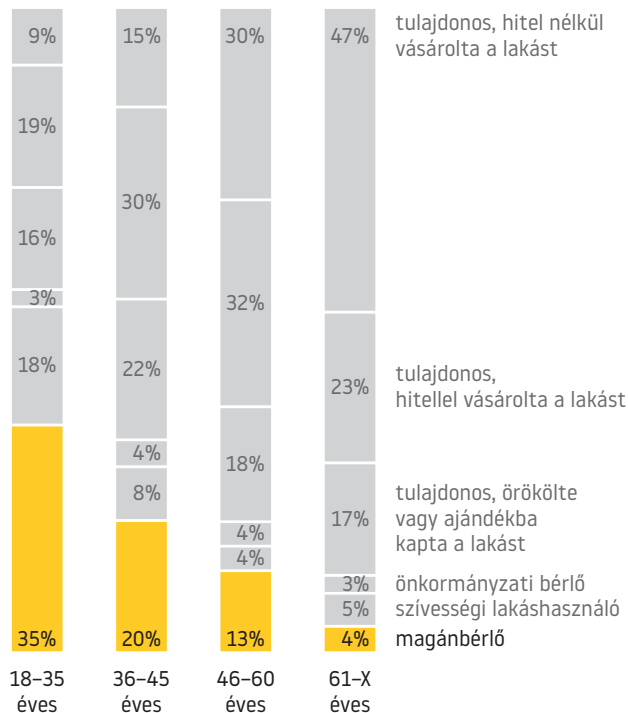
A magántulajdonú lakáshoz jutás elsősorban örökléssel és lakáshitelekkel történik

Az összesen 68%-ot kitevő lakástulajdonosok negyede örökölte vagy ajándékba kapta a lakást, több mint harmada pedig hitelt vett fel a lakásvásárláshoz. Ezek az adatok megmutatják a lakáshoz jutás fő útjait: a magántulajdonú lakáshoz jutás elsősorban örökléssel és lakáshitelekkel keresztül történik, és egyre szűkebb csoport tud saját erőből magántulajdonú lakáshoz jutni. A 2015-ös lakásfelmérés szerint például a 2005 és 2015 között a Budapesten ingatlant vásárlók 37%-a használt fel hitelt a tulajdonszerzéshez (Székely 2018). A lakást nem öröklő, hitelekhez nehezebben hozzáférő társadalmi csoportok számára jó alternatíva lehet a megfizethető bérlakásszektor.

A felmérés alátámasztja a bérlői generáció létét a fiatalok között

A lakáshoz jutás módja és a lakhatási jogcím életkor szerint differenciált (2. ábra). A 18 és 35 év közötti korosztály több mint harmada bérelt lakásban él, ez az arány a 60 év felettiekénél csupán 4%. Így a felmérés alátámasztja a bérlői generáció létét a fiatalok között (Balogi és Kószeghy 2019). A középgenerációnál a hitellel való la-

2. ábra: A budapesti felnőtt lakosság megoszlása lakhatási jogcím és korcsoportok szerint (2022)



káshoz jutás dominál, az idősebb korosztályoknál a hitel nélküli lakásvásárlás súlya a legmagasabb. Tehát a megfizethető bérlakásszektor kialakításánál generációsan célzott kínálatot és intézményi megoldásokat érdemes kidolgozni.

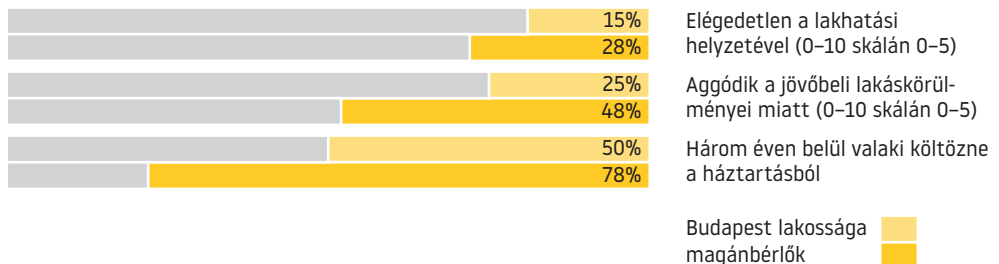
A magánbérleti 28%-a, az önkormányzati bérlők 43%-a a közepesnél elégedetlenebb a lakáskörülményeivel

A budapesti lakosság összességében elégedett a lakhatási helyzetével. 0–10 skálán, ahol a 10 jelenti a teljes elégedettséget, átlagosan 8-asra értékelték jelenlegi lakáskörülményeiket. A lakosság 15%-a azonban a közepesnél elégedetlenebb a lakáskörülményeivel, azaz 0–5 pontszámot mondott (3. ábra). Utóbbi eredmény egybehangzó a „Miben élünk?” felmérés 2015-ös adataival, amely szerint országosan a háztartások 13%-a volt elégedetlen a lakáskörülményeivel (KSH 2016). Lakhatási jogcím szerint bontva azt találjuk, hogy a bérlési jogviszonyban élők nagyobb arányban elégedetlenek, mint a tulajdonosok vagy a szíveségi lakáshasználók. A magánbérleti 28%-a, valamint az önkormányzati bérlők 43%-a a közepesnél elégedetlenebb a lakáskörülményeivel.

A magánbérleti 48%-a, az önkormányzati bérlők 47%-a a közepesnél jobban aggódik a jövőbeli lakáskörülményeivel kapcsolatban

Az elégedettséget árnyalja az is, hogy a válaszolók aggodnak-e a jövőbeli lakhatási helyzetükkel kapcsolatban. 0–10 skálán, ahol a 10 jelenti az aggodalom teljes hiányát, átlagosan 7,5-es értéket kaptunk, amikor azt kérdeztük, mennyire aggasztja a válaszadót, hogy három év múlva hol és milyen körülmények között fog lakni. Ennél a kérdésnél a budapesti lakosság 25%-a jelölt meg a közepesnél rosszabb értéket, azaz 0–5 pontszámot. A magánbérleti 48%-a és az önkormányzati bérlők 47%-a a közepesnél jobban aggódik a jövőbeli lakáskörülményeivel kapcsolatban.

3. ábra: Elégedetlenség, aggodalom és költözési szándék a teljes lakosság és a magánbérleti körében (2022)



A budapesti háztartások felében van, aki három éven belül elköltözne

A budapesti lakosok körében rendkívül magas költözési szándékot mértünk: a háztartások felében van olyan, aki elköltözne a lakásból a következő három évben. A panellakásokban élőknek ötötől három háztartásban költöznének. Az egy- és kétfős háztartásokban kisebbségben vannak a költözni szándékozók, az ennél nagyobb létszámú háztartásoknál többségben. A magánbérleti több mint háromnegyede is költözne a következő három évben, ami alátámasztja a lakásmobilitási lehetőségek növelésének a szükségességét. A 2015-ös lakásfelmérés országosan csak 11%-os lakásváltoztatási szándékot mért, szintén hároméves időtávon (KSH 2016).

Összességében tehát annak ellenére, hogy a budapesti lakosság nagyobb része elégedett a lakhatásával, a megkérdezett háztartások felében találtunk olyanokat, akik rövid távon költözni szeretnének, továbbá a teljes lakosság negyede, a bérleti jogviszonyban élők fele aggódik lakhatási helyzete rosszabbra fordulása miatt.



A MEGFIZETHETŐ BÉRLAKÁSSZEKTOR CÉLCSOPORTJAI

A megfizethető bérlakásszektor tág és szűk célcsoportja és társadalmi jellemzőik

A kérdőív a megfizethető bérlakások iránti keresletet mérte fel, a megfizethető bérlakásszektor tág célcsoportjának és szűk célcsoportjának azonosításával. A kérdőív első részében három szűrőkérdéssel határoztuk le a tág célcsoportot. A kérdőív második részét csak a tág célcsoport tagjaitól kérdeztük le. A második rész két további szempontjának segítségével határoztuk meg a szűk célcsoportot.

A megfizethető bérlakásszektor tág célcsoportjába azokat soroltuk, akikre a következő három állítás közül legalább egy igaz volt:

- nem elégedett jelenlegi lakhatási helyzetével,⁴
- aggódik a jövőbeli lakhatási helyzete miatt,⁵
- van olyan személy a háztartásában, aki három éven belül költözne.

4 0–10 skálán, ahol 0 a teljesen elégedetlen és 10 a teljesen elégedett, 0–5 közötti értéket adott az „Összességében mennyire elégedett a jelenlegi lakhatási helyzetével?” kérdésre.

5 0–10 skálán, ahol 0 a „nagyon aggódom” és 10 az „egyáltalán nem aggódom”, 0–5 közötti értéket adott az „Ön mennyire aggódik az azal kapcsolatban, hogy három év múlva hol és milyen körülmények között fog lakni?” kérdésre.

A tág célcsoporton belül azokat soroltuk a szűk célcsoportba, akikre a két alábbi állítás egyszerre igaz volt:

- nem tartozik a legelső három jövedelmi decilisbe, valamint
- nem zárkózik el attól, hogy hosszú távon bérlői jogviszonyban maradjon, amennyiben ezt megfizethető áron és kiszámítható módon tehetné meg.⁶

A szűk célcsoportba azért nem soroltuk be a legelső három jövedelmi decilis válaszadóit, mivel véleményünk szerint az ő esetükben helyzetük rendszerszintű javulása egyáltalán nem finanszírozott, adott esetben szociális szolgáltatásokkal támogatott önkormányzati bérlakásrendszerben képzelhető el a leginkább. Jelen tanulmányban a megfizethető bérlakásszektor tág értelmezésével dolgozunk, ahol állami támogatás nélkül vagy kismértékű állami támogatással is megvalósíthatók új modellek, a lakók piacnál kisebb, de az önkormányzati szektorhoz képest nagyobb anyagi felelősségvállalása mellett.

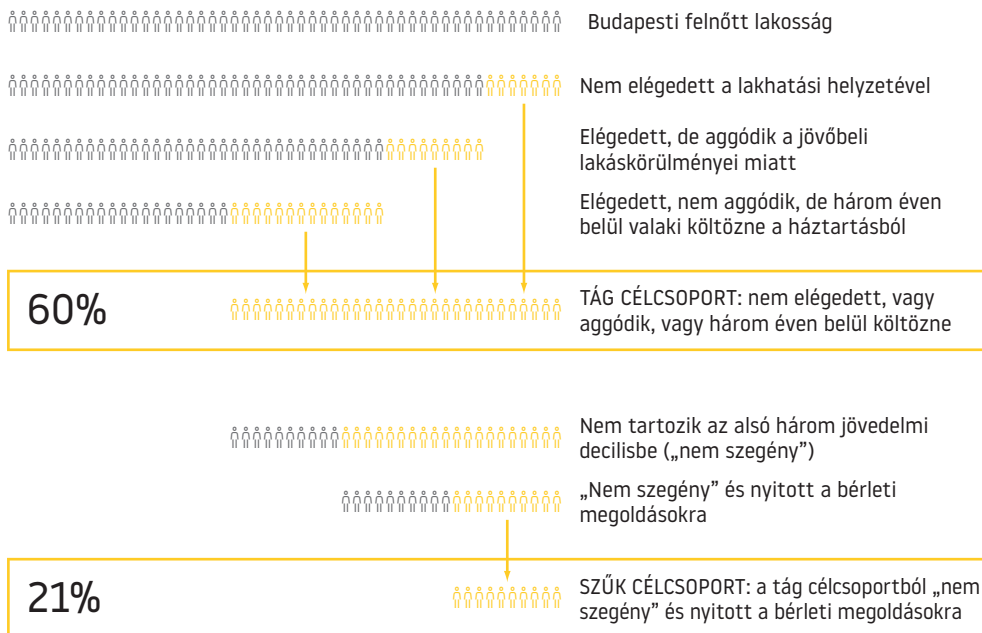
A budapesti felnőtt lakosság 60%-a tartozik a tág célcsoportba, 21%-a pedig a szűk célcsoportba

A budapesti felnőtt lakosság 60%-a tartozik a tág célcsoportba, 21%-a pedig a szűk célcsoportba (4. ábra). Ők tehát azok, akik elégedetlenek a jelenlegi lakhatási helyzetükkel, aggódnak a jövőbeli lakhatási helyzetük miatt vagy három éven belül költöznének. Problémáik orvoslására a megfizethető bérlakásszektor jó megoldás lehet.

A lakosság ötöde nyitott a megfizethető bérleti megoldásra, nem tartozik a budapesti társadalom legelső 30%-ába jövedelmi szempontból és lakhatási problémája van

A tág célcsoportban nem volna képes mindenki stabilan a piacnál alacsonyabb, de a jelenlegi önkormányzati szektorénál érezhetően magasabb lakbért fizetni, illetve nem mindenki nyitott arra, hogy hosszabb távon bérleti jogviszonyban éljen. A szűk célcsoport esetében már ezzel a két szemponttal is számoltunk. 2022-ben a budapesti lakosság ötöde hosszabb távon is nyitott lenne megfizethető bérleti megoldásra, nem tartozik a

⁶ 1–5 skálán, ahol 1 a „teljesen egyetértek” és 5 az „egyáltalán nem értek egyet”, 1–3 közötti értéket adott a következő kérdésre: „Ha egy megfelelő lakást megfizethető áron, kiszámítható módon tudnék hosszú távon bérelni, akkor az jó megoldása lenne a lakhatási helyzetemnek.”



4. ábra: A megfizethető bérlakásszektor tág és szűk célcsoportja Budapesten (2022)

budapesti társadalom legszó 30%-ába jövedelmi szempontból és valamilyen lakhatási problémája van. A szűk célcsoport igényeire szabva indulhatna el a megfizethető bérlakásszektor kialakítása Budapesten. Mivel a kérdőíves kutatás a jelenlegi inflációs ciklus elején készült, a célcsoportok 2023-ban a kedvezőtlen makrogazdasági hatások miatt nagyobbak lehetnek.

A szűk célcsoport a teljes lakossághoz képest fiatalabb, nagyobb háztartásban él, több gyermeke van és a munkaerőpiacon aktív

A megfizethető bérlakásszektor kialakításához a célcsoport társadalmi jellemzőinek ismeretére is szükség van. A szűk célcsoport társadalmi szempontból a teljes lakossághoz képest fiatalabb, nagyobb háztartásban él, több gyermeke van, a munkaerőpiacon pedig tipikusan aktív (1. táblázat). A szűk célcsoport tagjai nem feltétlenül élnek zsúfoltabb körülmények között a teljes lakoságnál: az egy főre eső lakóterületben nem mértünk számottevő különbséget. A tág célcsoport minden jellemző esetében a budapesti lakosság és a szűk célcsoport értékei között helyezkedik el. Lényeges különbséget mértünk a célcsoportok és a budapesti népesség munkaerőpiaci helyzete között: a tág és a szűk célcsoport sokkal na-

Jellemzők	Budapesti lakosság	Tág célcsoport	Szűk célcsoport
Átlagos életkor (év)	48,3	46,8	45,0
Átlagos háztartásméret (fő)	2,5	2,7	3,4
Gyermekek átlagos száma a háztartásban (fő)	0,6	0,7	0,8
Egy főre jutó lakóterület (m ²)	..	31,7	31,0
Formális munkaviszonnyal rendelkezők aránya (%)	57,9	63,8	76,2
Nyugdíjasok aránya (%)	26,9	18,2	4,1

1. táblázat: A budapesti lakosság, a tág célcsoport és a szűk célcsoport főbb demográfiai és lakhatási jellemzői (2022)

gyobb hányada rendelkezik formális munkaviszonnyal, és sokkal alacsonyabb körökben a nyugdíjasok aránya, mint a teljes budapesti lakosságban.

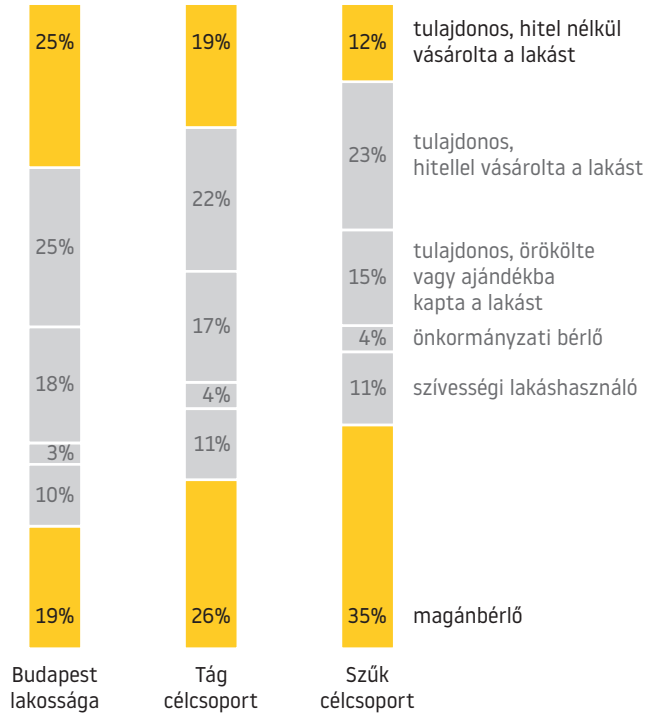
Lakáshelyzet

A szűk célcsoport az átlagos budapesti arányokhoz képest nagyobb arányban lakik többlakásos társasházban, és kisebb arányban családi házban vagy ikerházban. A szűk célcsoport átlagosan 81 m²-es lakásban lakik, míg a tág célcsoport 72 m²-ben. Ennek megfelelően az átlagos szobaszám is magasabb a szűk célcsoportban (3,7, illetve 3,1 szoba).⁷ A lakás minőségére rákérdezve a szűk célcsoport 0–10 skálán, ahol a 10 jelenti a tökéletes állapotot, átlagosan 8,4-es értéket adott meg, míg a tág célcsoport 7,4-et.

Érdekes eredményt mutat a lakhatási jogcím szerinti összehasonlítás (5. ábra). Míg a budapesti felnőtt lakosság kétharmada lakik saját tulajdonú lakásban, addig ez az arány a szűk célcsoportnál csak 49%. A legnagyobb eltérést a hitel nélkül vásárolt lakások arányában találjuk: míg ez az érték a teljes budapesti lakosságban 25%, addig a szűk célcsoportban csak 12%. Így a bérlők aránya jóval magasabb a szűk célcsoportban: míg ebben a kategóriában minden harmadik háztartás lakást vagy szobát bérel, addig a budapesti háztartásoknak csak ötöde.

⁷ A szobaszám felmérésekor a konyhát is szobának vettük.

5. ábra: A budapesti felnőtt lakosság, a tág célcsoport és a szűk célcsoport megoszlása lakhatási jogcím szerint (2022)



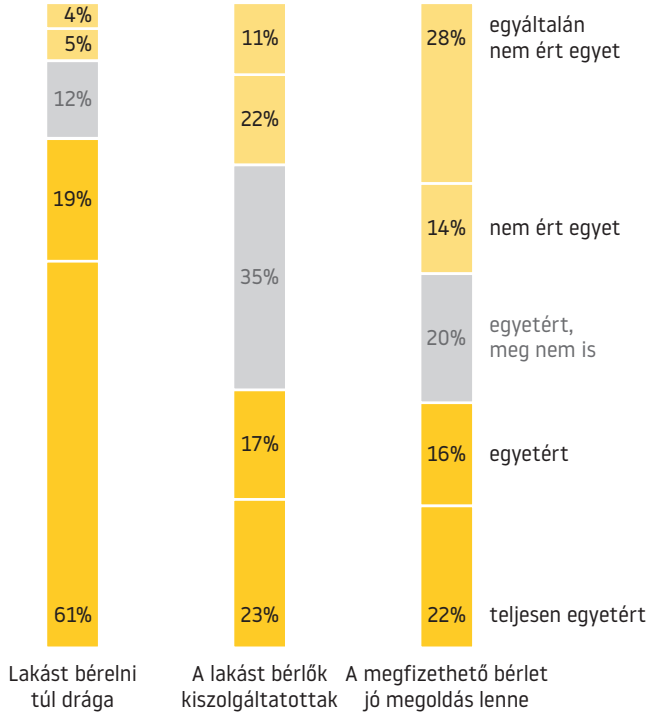
A szűk célcsoport jobb lakáskörülmények között él, sokan bérelnek, és kevesen jutnak hitel nélkül saját tulajdonhoz

Összességében tehát a szűk célcsoport tagjai átlagosan jobb lakáskörülmények között élnek a budapesti átlaghoz képest, viszont kiemelkedően sokan bérlői jogviszonyban vannak, és rendkívül kevesen akartak vagy tudtak hitel nélkül saját tulajdonú lakáshoz jutni.

Attitűdök a bérlői jogviszonyról

A bérlői jogviszonyban élők magas aránya a tág és a szűk célcsoportban valószínűleg hatással van a lakásbérlettel kapcsolatos attitűdökre is (6. ábra). Például a tág célcsoport 80%-a, a szűk célcsoportnak pedig 75%-a értett egyet azzal a kijelentéssel, hogy „Lakást bérelni ma Budapesten túl drága egy hozzám hasonló helyzetben lévő embernek”. Mindkét célcsoportban a kisebbség (a tág célcsoportban 8%, a szűk célcsoportban 10%) nem értett egyet az állítással. A szűk célcsoportban tehát a tág célcsoporthoz képest némileg kedvezőbb volt a válaszolók

6. ábra: Attitűdök a bérlői jogviszonyról Budapesten, a tág célsoport körében (2022)



véleménye a jelenlegi bérlakáspiacról, és egy nem elhanyagolható kisebbség kevésbé kritikus a jelenlegi lakáspiaci folyamatokkal kapcsolatban. Ez valószínűleg a szűk célsoport lehatárolásából adódik, amely a definíciónk szerint jövedelmi szempontból az átlagosnál jobb helyzetű háztartásokat tartalmaz. A jobb jövedelmi helyzet látszott akkor is, amikor az elfogadható budapesti lakbérszintre kérdeztünk rá. A kérdőívvezés időpontjában az átlagos lakbér egy 50 m²-es lakásért 177 000 forint volt. Míg a tág célsoport átlagosan 115 000 forintot, addig a szűk célsoport átlagosan 129 000 forintot jelölt meg számára elfogadható lakbérszintnek. A tág célsoportban a válaszolók ötöde, a szűk célsoport negyede nagyjából elfogadhatónak tartotta a piaci lakbérszintet.

Arra is rákérdeztünk, hogy a célsoportok tagjai mennyire értenek egyet azzal az állítással, hogy „A lakásbérlet ma Budapesten nem jó megoldás, mert a bérlők érdekeit nem védik eléggé a jogszabályok, és túlságosan kiszolgáltatott egy bérlő a bérbeadónak”. A két célsoport

válaszai nem tértek el érdemben: a válaszolók nagyjából 40%-a értett egyet az állítással, nagyjából 35%-uk semleges volt, és kb. 24%-uk nem értett egyet az állítással. Érdemi különbséget a lakhatási jogcím szerinti bontásban találtunk: míg a bérleti jogviszonyban élők nagyjából fele egyetért az állítással,⁸ addig a lakástulajdonosoknak csak alig több mint harmada.

A tág célcsoport nem elégedett a magánbérleti piaccal, de nem zárkózik el egy hosszú távú bérleti jogviszonytól, amennyiben az megfizethető és kiszámítható

Egy további kérdés segítségével a tág célcsoport nyitottságát mértük a bérlői jogviszony iránt. Ötfokú skálán kérdeztük meg, mennyire értenek egyet azzal, hogy „Ha egy megfelelő lakást megfizethető áron, kiszámítható módon tudnék hosszú távon bérelni, akkor az jó megoldása lenne a lakhatási helyzetemnek”. Az állítással a válaszolók 38%-a értett egyet valamilyen mértékben, 20% helyezte magát a skála közepére, 42% pedig elutasító volt a gondolattal. A bérlői jogviszony megítélése tehát polarizált, azonban a válaszolók kétharmada nem ellenenezne egy ilyen megoldást. A lakhatási jogcím szerinti bontás itt is sokatmondó: míg a bérleti jogviszonyban élők majdnem 60%-a egyetért a fenti állítással, addig a lakástulajdonosoknak csak 28%-a.⁹ A lakástulajdonosok esetében 51% volt az elutasító válaszok aránya, míg a bérleti jogviszonyban élők körében csak 20%.¹⁰ A tág célcsoport jelentős része tehát nem elégedett a jelenlegi magánbérleti piaccal, azonban ennek ellenére sem zárkózik el egy hosszú távú bérleti jogviszonytól, amennyiben az megfizethető és kiszámítható. Ez még inkább így van a bérleti jogviszonyban élők körében, de a lakástulajdonosok között is találni olyan háztartásokat, akik elképzelhetőnek tartják hogy bérleti jogviszonyra váltsanak, amennyiben az hosszú távon megfizethető és kiszámítható.

Az attitűdök vizsgálata során arra is rákérdeztünk, hogy egy esetleges költözés esetén mi lenne a két legfonto-

8 0–5 skálán a válasza 1 vagy 2 („teljesen egyetért” vagy „egyetért”).

9 0–5 skálán a válasza 1 vagy 2 („teljesen egyetért” vagy „egyetért”).

10 0–5 skálán a válasza 4 vagy 5 („nem ért egyet” vagy „egyáltalán nem ért egyet”).

sabb szempont az új lakás kiválasztásakor. A legtöbben az új lakás megfizethetőségét (54%) és a lakás elhelyezkedését (51%) említették, míg a lakásminőséget (41%), a lakásméretet (31%) és a jogi biztonságot (15%) ritkábban. Lakhatási jogcím szerinti bontásban a bérleti jogviszonyban élők érzékenyebbek (75%-uk említette a megfizethetőséget fontos szempontként, szemben a lakástulajdonosok 44%-ával), azonban a többi válaszlehetőségénél nincs lényeges különbség a bérlők és tulajdonosok között.

Pénzügyi helyzet

A kérdőíves kutatás fontos eleme volt a tág célcsoport lakhatással kapcsolatos pénzügyi helyzetének a felmérése. Ugyanis hiába mérjük azt egy kérdőíves vizsgálat során, hogy a budapesti háztartások objektív és szubjektív lakásvizsgálata alapján megjelenének a megfizethető bérlakásszektor keresleti oldalán, ha keresletük valójában nem fizetőképes.

A válaszadók háztartásai átlagosan havi 121 400 forintot fordítanak lakhatással kapcsolatos kiadásokra, amiből átlagosan 63 600 forint rezsiköltség. Az átlagos lakhatási költség 2000 Ft/m², beleértve a lakbért, a lakáshitel törlesztőrészletét és a rezsit. Átlagosan a válaszadók háztartási jövedelmük 30%-át költik lakhatási kiadásokra. A nemzetközi és hazai kutatások szerint 30% fölött már megfizethetőségi problémákról beszélhetünk. Ezt a definíciót használva kutatásunk alapján a tág célcsoport 40%-a megfizethetőségi problémákkal küzd. Ez némileg magasabb, mint a KSH 2015-ös lakásfelmérése alapján a teljes magyar lakosságra becsült egyharmados arány (Hegedüs és Somogyi 2018).

A tág és a szűk
célcsoport 40%-a küzd
megfizethetőségi
problémával

A szűk célcsoportban átlagosan 164 800 Ft a háztartás havi lakhatási költsége, melyből átlagosan 74 300 forint rezszi. Ez 2726 Ft/m² lakhatási költséget, ezen belül 1140 Ft/m² rezsiköltséget jelent. A szűk célcsoportba tarto-

zók bár átlagosan jobb anyagi helyzetben vannak, de a jövedelmi többlet egy részét felemészti a magasabb lakhatási költség. Emiatt a tág és a szűk célcsoportból egyaránt nagyjából 40% küzd megfizethetőségi problémával. Fontos eltérés azonban, hogy a tág célcsoportban a megfizethetőségi probléma inkább az alacsony jövedelemből adódik, a szűk célcsoportban viszont inkább az átlagosan magasabb lakhatási költségekből.

A lakhatással kapcsolatos pénzügyekben fontos kérdés a lakáshitelek megléte, és a hitelezéssel kapcsolatos attitűdök. Egy lakhatási problémákkal küzdő háztartás elméletben lakáshitel felvételével is javíthat a lakhatási helyzetén, amennyiben hozzáfér ehhez és ki tudja gazdálkodni a törlesztőrészeket.

A szűk célcsoport – magasabb jövedelme miatt – nagyobb eséllyel folyamodik hitelhez és magabiztosabb a pozitív elbírálással kapcsolatban

A tág célcsoport 56%-a válaszolta azt, hogy ő vagy valaki a háztartásából próbált már hitelt felvenni,¹¹ a szűk célcsoport esetében ez az arány 63%. Mind a tág, mind a szűk célcsoportban a hitelfelvétellel próbálkozók 24%-ának volt sikertelen hitelfelvételi kísérlete. A hitelkérelem elutasításának oka a legtöbbször az alacsony jövedelem volt, a többi tényező (a fedezetként felajánlott ingatlan vagy a munkaviszonnyal kapcsolatos problémák) elenyésző arányban merültek fel. A tág célcsoport 60%-a, a szűk célcsoport fele nem tervez hitelt felvenni a következő három évben, viszont mindkét célcsoport ötöde teljesen biztos benne, hogy hitelfelvétellel fog próbálkozni a közeljövőben. 0–10 skálán, ahol a 0 a biztosan nem, a 10 a biztosan igen, a tág célcsoport 3,7, a szűk célcsoport pedig 5,2 értéket jelölt meg a közeljövőbeli hitelfelvételi szándékról. Arra is rákérdeztünk, hogy egy esetleges hitelfelvételi kérelem esetén 0–10 skálán mennyire tartja valószínűnek a válaszadó, hogy pozitívan bírálják el a kérelmüket (0 jelölte azt, hogy biztosan nem kapnának hitelt). Míg a tág célcsoport átlagosan 5,5, addig a szűk célcsoport 7,3 értéket adott meg. A szűk célcsoport – valószínűleg átlagosan magasabb jö-

11 A kérdés nemcsak a lakáshitelekre, hanem bármilyen hiteltermékre vonatkozott.

vedelme miatt – nagyobb eséllyel folyamodik hitelhez és magabiztosabb a pozitív elbírálással kapcsolatban. A jövőbeli hitelfelvételi szándék mégis alacsony szintű, ami valószínűleg a relatíve szigorú hitelfelvételi szabályozásnak vagy a romló gazdasági kilátásoknak is köszönhető. A kérdést a külföldi kitekintéssel foglalkozó következő fejezetben is tárgyaljuk.

Legalább százezer olyan ember él Budapesten, aki különösebb anyagi nehézség nélkül be tudna lépni bérlői oldalon egy megfizethető bérlakásszektorba

Arra is kíváncsiak voltunk, hogy a szűk célcsoporton belül mekkora azok aránya, akik nagy nehézségek nélkül fizetőképes keresletet jelentenének egy a piacinál nem sokkal alacsonyabb lakbérszintű bérlési modellben. Amennyiben kellően nagy e csoport aránya, úgy kis kockázatot jelent a megfizethető bérlakásszektor kialakítása. A szűk célcsoporton belül így további szűkítést végeztünk: azokat kerestük, akik vagy a felső három jövedelmi decilisbe tartoznak, vagy legalább 10 millió forint megtakarításuk van. A magas jövedelmek biztosítják a fizetőképes keresletet kevésbé megfizethető modellek esetében is, míg a nagyobb megtakarítás belépést biztosíthat olyan konstrukciókba, mint a bérlői lakásszövetkezet, ahol a belépéskor befizetett „önrész” csökkenti a bérlési díjat. A felmérésünk alapján a teljes felnőtt budapesti népesség 7%-a tartozik a szűk célcsoporton belül a „pénzügyileg kimagasló” jövedelmi vagy vagyoni helyzetű alcsoportba. Tehát legalább százezer olyan ember él Budapesten, aki különösebb anyagi nehézség nélkül be tudna lépni bérlői oldalon egy megfizethető bérlakásszektorba, amennyiben az a közeljövőben kialakulna. Emellett persze a tág és a szűk célcsoporton belül jövedelmi és vagyoni helyzet alapján sokféle csoportot találunk, ami a megfizethető bérlakásszektoron belül a modellek széles skálájával való kísérletezést is lehetővé tenne.



5

KÖZÉP- ÉS DÉLKELET-EURÓPAI KITEKINTÉS

A megfizethető
bér lakásszektor
iránti kereslet a régió
fővárosaiban jelen van,
de a vizsgált fővárosok
egyediek

A megfizethető
bér lakásszektor tág
célcsoportja a négy
városban a fővárosi
felöltt népességhez
képest fiatalabb, nagyobb
háztartásmérettel, több
gyerekkel és magasabb
jövedelemmel

Ebben a fejezetben a budapesti eredményeket összehasonlítjuk három további térségbeli főváros, Belgrád, Ljubljana és Zágráb felméréseinek eredményeivel.¹² Bemutatjuk, hogy Budapesten a megfizethető bér lakásszektor célcsoportjai mennyiben hasonlítanak a régió más városainak célcsoportjaira, illetve azt is, hogy miben egyedi a budapesti tág és szűk célcsoportok lakhatási helyzete.¹³ A megfizethető bér lakásszektor iránti kereslet a régió fővárosaiban általánosságban jelen van, de a vizsgált fővárosok egyedi sajátosságokkal bírnak.

A megfizethető bér lakásszektor tág célcsoportja a négy városban a teljes fővárosi felöltt népességhez képest, a budapesti adatokhoz hasonlóan fiatalabb, nagyobb háztartásmérettel rendelkezik, nagyobb valószínűséggel gyerekes háztartás, a mediánnál magasabb jövedelemmel. A szűk célcsoport a tág célcsoportnál is fiatalabb, nagyobb háztartásméretű, átlagosan több gyermeket nevel és a mediánjövedelemnél egyértelműbben magasabb jövedelemmel rendelkezik.

12 Az előzőekben a súlyozott értékekkel számoltunk. A négy város összehasonlításakor a súlyozatlan értékeket elemezzük, mert a válszadókhoz rendelt súlyok csak Budapestre álltak rendelkezésre.

13 A négy városban az adatfelvétel megtervezésében, valamint az eredmények összehasonlító elemzésében Aleksandar Tomašević működött közre.

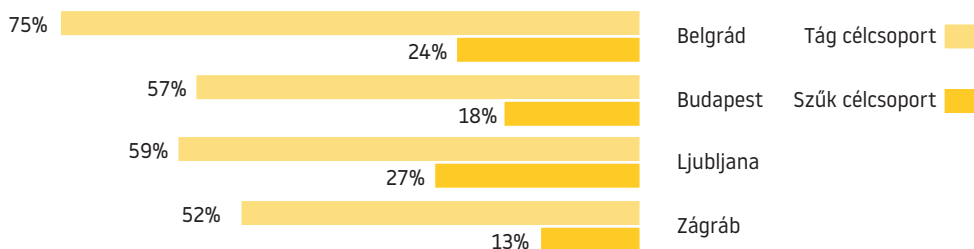
A megfizethető bérlakásszektor tág célcsoportja Budapesthez hasonló arányú (50 és 60% közötti) Ljubljanában és Zágrábban, Belgrádban viszont a lakosság háromnegyede a tág célcsoportba tartozik (7. ábra). A belgrádi magas érték elsősorban a fővárosi lakosság magasabb költözési szándéka (56%, a másik három város 35–44%-os értékével szemben) és a némileg alacsonyabb elégedettsége (0–10 skálán 7,3 pont a másik három város 7,8–7,9-es értékével szemben) miatt adódik. A tág célcsoport jellemzői a szűrőfeltételek alapján a négy városban közel azonosak. Ljubljanában a tág célcsoportban magasabb szintű az aggodalom a jövőbeli lakhatási helyzettel kapcsolatban, mint a másik három városban, viszont a költözési szándék relatíve alacsony.

A megfizethető bérlakásszektor szűk célcsoportjában Belgrád egyedisége nem érvényesül: a szűk célcsoport aránya Zágrábban a legalacsonyabb (13%) és Ljubljanában a legmagasabb (27%), a budapesti adat (18%) a közepmezőnybe tartozik.

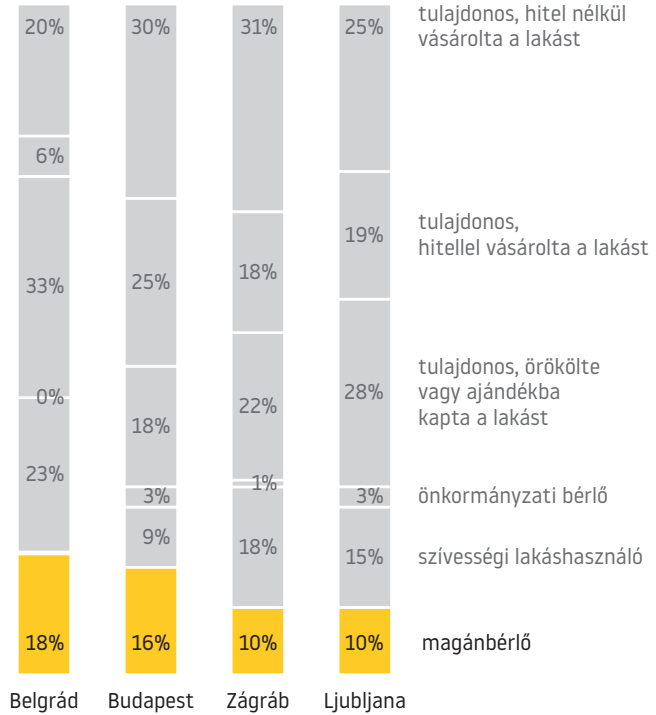
Budapesten jellemzőbbek a piaci megoldások, és Belgráddal hasonlóan kiterjedt a magánbérleti szektor

Lakhatási jogcím szempontjából a négy város hasonló képet mutat (8. ábra). A magántulajdonosok aránya Belgrádot leszámítva 70% körüli, Belgrádban 59%. A magántulajdonosok között Budapesten a legmagasabb a hitel segítségével vásárlók aránya, és itt a legalacsonyabb a lakást öröklők vagy ajándékba kapók aránya. A bérlői jogviszonyban élők aránya Budapesten és Belgrádban a legmagasabb. Budapest kiemelkedik a többi három város közül a szivességi lakáshasználók relatíve alacsony arányával. Összességében tehát Budapesten jellemzőbb a piaci megoldások aránya mind a tulajdonosi, mind a

7. ábra: A tág és a szűk célcsoport aránya a négy vizsgált fővárosban (2022, súlyozatlan értékek)



8. ábra: A négy város felnőtt lakosságának megoszlása lakhatási jogcím szerint (2022, súlyozatlan értékek)



bérlői csoportban, és Belgrádhoz hasonlóan kiemelkedő a magánbérleti piac kiterjedtsége.

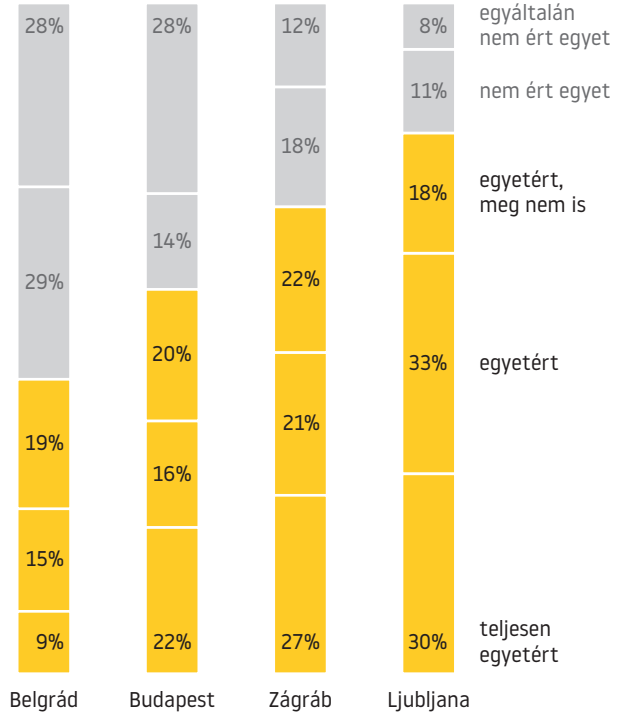
A lakosság nem szeretne feltétlenül magán-tulajdonban lakni. A fő gond a magas bérleti díj

Egyik vizsgált városban sem igaz, hogy a lakosság csak a magántulajdonú lakásban tudja elképzelni a lakhatását. A fő problémát a magas bérleti díjak jelentik a jelenlegi intézményi környezetben.

A bérlők mindenütt nyitottak a hosszú távú bérlői jogviszonyra. Budapesten viszont van egy bérlést elutasító lakástulajdonosi csoport

A tág célcsoportban a megfizethető és kiszámítható bérleti szektor iránti nyitottság erősen különbözik a négy városban (9. ábra). Ljubljanában a felnőtt lakosság 81%-a nyitott a bérleti megoldások iránt, Zágrábban ennél némiképp alacsonyabb értékeket mértünk. Budapesten a lakosság több mint fele nyitott a megfizethető bérleti megoldás iránt, Belgrádban ennél szűkebb kör. Budapesten feltűnő a hosszú távú, megfizethető bérleti jogviszonyt elutasító magas aránya; azonban csak a bérleti jogviszonyban élők válaszait nézve Budapest, Ljubljana és Zágráb értékei hasonlóak. Ebből arra következtethetünk, hogy Budapesten egyedi egy olyan lakás-

9. ábra: A megfizethető és kiszámítható bérlakás mint lehetséges megoldás elfogadottsága a négy vizsgált fővárosban, a tág célcsoportban (2022, súlyozatlan értékek)
 („Ha egy megfelelő lakást megfizethető áron, kiszámítható módon tudnék hosszú távon bérelni, akkor az jó megoldása lenne a lakhatási helyzetemnek.”)



tulajdonosi csoport jelenléte, amely teljesen elutasítja a bérleti jogviszonyt. Viszont a bérlői státuszban lévők nyitottsága a hosszú távú bérlői jogviszonnyal kapcsolatban nem különbözik a többi vizsgált fővárostól.

80% feletti azok aránya, akik szerint a jelenlegi bérleti díjak túlságosan magasak

Budapesten a megfizethető bérlakásszektor kialakításakor a többi városhoz képest fontosabb szempont a bérleti díjak szintje

A háztartások perspektívájából a bérleti szektor növekedésének egyik fő akadálya mind a négy fővárosban a megfizethetőség. Mind a szűk, mind a tág célcsoportban és mind a négy vizsgált városban 80% felett volt azok aránya, akik szerint a jelenlegi bérleti díjak a hozzájuk hasonló helyzetben lévők számára túlságosan magasak. A megfizethetőségi problémák részben a bérleti piac alulszabályozottságából adódnak. Költözés esetén Budapesten a többi három városhoz képest sokkal nagyobb arányban jelölték meg a válaszadók a megfizethetőséget az új lakás kiválasztási szempontjai között. Ebből arra következtetünk, hogy Budapesten a megfizethető bérlakásszektor kialakításakor a többi városhoz képest fontosabb szempont a bérleti díjak szintje, mint más tényezők, például az ingatlan elhelyezkedése.

A lakhatás lakáshiteleken keresztüli biztosítása széles társadalmi csoportok számára korlátokba ütközik a vizsgált országokban. Ezt a tényt általában a közép- és délkelet-európai térségben a lakossági hitelpenetráció alacsony arányával írják le.¹⁴ A lakáshitelek tipikusan a magasabb társadalmi státuszú lakosság számára érhetőek el: Magyarországon a lakáshitelállomány több mint fele a lakosság legfelső jövedelmi ötödében koncentrálódik (Fellner 2023). A négy vizsgált országban a háztartási hitelezés különböző mértékben, de bővült az elmúlt években: a bővülés mértékét a lakáspiaci dinamikák, a hitelfelvételi szabályozás szigorúsága és a jövedelmek alakulása is befolyásolták.

A hitelfelvételt kérelmezők ötödével előfordult, hogy nem kapott hitelt, főleg az alacsony jövedelem miatt

Mind a szűk, mind a tág célcsoportban és valamennyi városban a célcsoport többségének van korábbi hitelfelvételi tapasztalata, viszont a hitelfelvételt kérelmezők ötödével előfordult, hogy nem kapott hitelt. A hitelfelvétel elutasításának oka a legtöbb esetben (várostól és célcsoporttól függően 45–69%) az alacsony jövedelem volt, másodlagos okként Belgrádban és Zágrádban hiányzott a munkaviszonnyal kapcsolatos hitelkritériumnak való megfelelés, Ljubljanában pedig a fedezetül felajánlott ingatlan nem felelt meg. Ezek a különbségek a nemzeti szabályozási környezetek különbségeire is utalnak. A tág célcsoport 43%-a valószínűbbnek tartja, hogy nem kapna hitelt, ha kérelmet nyújtana be; ez a tény is alátámasztja, hogy a vizsgált városokban fontos szerepe lehetne a megfizethető bérlakásszektornak. Budapesten mind a hitelfelvételi hajlandóság, mind a pozitív elbírálással kapcsolatos várakozás átlagosnak mondható a többi városhoz képest.

Összességében Budapesten, Belgrádban, Ljubljanában és Zágrádban jól azonosítható egy olyan célcsoport, amely fizetőképes keresletet nyújthatna megfizethető bérlakások iránt. Bár a négy fővárosban domináns a lakástulajdonlás mint lakhatási jogcím, de magas a szívességi

¹⁴ Magyarországon a GDP-arányos háztartási hitelállomány 16% volt, miközben az eurózónában 51%. Bővebben lásd: MNB (2022b).

Budapesten
a megfizethető bérleti
szektort érdemes a
bérleti státuszban élőkre
célozni, nem pedig
a tulajdonosokra

lakáshasználat is, illetve mindenhol bővül a magánbérleti szektor. A budapesti megkérdezettek esetében két jellemzőt érdemes kiemelni. Egyrészt, a budapesti célcsoport érzékenyebb, különösen a bérleti jogviszonyban élők. Másrészt Budapesten a lakástulajdonosok elutasítóbbak a hosszú távú bérleti jogviszonnyal szemben, és kevésbé kritikusak a magánbérleti piac jelenlegi működésével kapcsolatban. Ezek a különbségek azonban eltűnnek, ha csak a bérleti jogviszonyban élők attitűdjeit vizsgáljuk. Budapesten a megfizethető bérleti szektor kialakításakor érdemes a bérleti státuszban élőkre célozni, és kisebb az esély a magántulajdonú lakásban élők bérleti szektorba történő átlépésére a többi vizsgált fővároshoz képest.



KONKLÚZIÓ

Cáfolható, hogy a budapesti felnőtt lakosság ragaszkodik a saját tulajdonú ingatlanban való lakhatáshoz

A jövőben a megfizethető bérlakások iránti kereslet növekedésére és a bérleti jogviszony elutasításának csökkenésére számítunk

Kutatásunk alapkérdése az volt, hogy lenne-e tényleges kereslet megfizethető bérlakásokra Budapesten, vagy esetleg alátámasztható az a közkeletű elképzelés, miszerint a saját tulajdonú ingatlanhoz ragaszkodnak az emberek.

Kérdőíves felmérésünk eredményei alapján cáfolható, hogy a budapesti felnőtt lakosság ragaszkodik a saját tulajdonú ingatlanban való lakhatáshoz. Bár a magántulajdonban élő budapestiek kevésbé nyitottak arra, hogy a jövőben bérlőként jelenjenek meg a megfizethető bérlakásszektorban, még körükben is bőven találni olyanokat, akik nem zárkóznának el egy ilyen lehetőség elől. A bérlői jogviszonyban élők jelentős része kifejezetten szívesen élne hosszabb távon is megfizethető bérleti viszonyban. Empirikus adataink szerint nem állja meg a helyét az az állítás, hogy a budapestiek egyfajta kulturális sajátosságként elutasítják a bérlői jogviszonyt.

Kutatásunk egyik meglepő eredménye volt, hogy az elmúlt évtizedben háromszorosára, 6%-ról 19%-ra nőtt a magánbérleti szektorban élők aránya Budapesten. Ez az eredmény megerősíti a lakhatási válság mélyülésével párhuzamosan a „bérlői generáció” kialakulását (Balogi és Kőszeghy 2019). A jövőben tehát a megfizethető bérlakások iránti kereslet növekedésére és a bérleti jogviszony elutasításának csökkenésére számítunk.

A megfizethető
bér lakásszektor
kialakításának
Budapesten nincsen
keresletoldali gátja

Kérdőívünk elemzése során meghatároztunk egy tág, illetve egy szűk célcsoportot, akik a jövőben a megfizethető bér lakásszektor bérlei lehetnek. Legalább 800 000 olyan budapesti felnőtt lakos van (a budapesti felnőtt lakosság 60%-a), akinek a háztartásából valaki szívesen költözne három éven belül, vagy problémája van jelenlegi és/vagy jövőbeli lakhatási helyzetével. Őket nevezük tág célcsoportnak. E csoporton belül 300 000 olyan budapesti felnőtt van (a budapesti felnőtt lakosság 21%-a), aki nyitott lenne hosszú távon is bér lakásban lakni (amennyiben az megfizethető és stabil lakhatást nyújt), és jövedelmi szempontból a budapesti társadalom felső 70%-ába tartozik. A szűk célcsoporton belül 100 000 olyan ember él Budapesten (a budapesti felnőtt lakosság 7%-a), aki anyagilag a legfelső 30%-ba tartozik vagy a háztartásának 10 millió forintnál nagyobb megtakarítása van. A szűk célcsoport a budapesti lakossághoz képest tipikusan fiatalabb, jobb anyagi helyzetben van és jobb a munkaerőpiaci helyzete. Ezek alapján bizonyítottnak látjuk, hogy a megfizethető bér lakásszektor kialakításának Budapesten nincsen keresletoldali gátja.

Álláspontunk szerint a megfizethető bér lakásszektor kialakulásához három alapvető feltétel hiányzik:

- a megfelelő állami szabályozás,
- a szektor igényeire szabott hosszú távú és olcsó finanszírozási formák,
- valamint a szektort működtető intézményi kapacitások.

A három hiányossággal kapcsolatban a hazai szakmai közbeszédben számos javaslat látott napvilágot az elmúlt években, ezeket továbbra is ajánljuk mind a döntéshozók, mind a finanszírozók, mind az ingatlanpiaci szakma képviselői számára (lásd pl. Jelinek és Pósfai 2020, a Habitat for Humanity éves jelentései a lakhatási szegénységről,¹⁵ Hegedüs et al. 2021, Pósfai et al. 2022).

¹⁵ <https://www.habitat.hu/mivel-foglalkozunk/lakhatasi-jelentesek/>



HIVATKOZÁSOK

Balogi A., Kőszeghy L. (2019) Lakáspiacra kilépő fiatalok a lakhatási válságban. In: Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2019. Budapest, Habitat for Humanity Magyarország, 32–50.

Czirfusz M., Jelinek Cs. (2021) Lakhatási közpolitikák és a lakhatás megfizethetősége az elmúlt három évtizedben. In: Vankó L. (szerk.) Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2021. Budapest, Habitat for Humanity Magyarország, 81–135.

Elfayoumi K., Karpowicz I., Lee J., Marinkov M., Mineshima A., Salas J., Tudyka A. Schaechter A. (2021) Affordable Rental Housing: Making It Part of Europe's Recovery. Departmental Paper No. 21/13. Washington DC, IMF European Department.

Fellner Z. (2023) A lakáshitel-állomány jelentős része a legfelső jövedelmi ötödben koncentrálódik. Budapest, MNB.

Hegedüs J., Somogyi E. (2018) A lakások megfizethetősége és a társadalmi egyenlőtlenségek – a KSH 2015-ös lakásfelmérése alapján. In: Miben élünk? A 2015. évi lakásfelmérés részletes eredményei. Budapest, KSH, 6–25.

Hegedüs J., Horváth V., Kerékgyártó A., Somogyi E., Kovács V. (2021) A Fővárosi Lakásügynökség elindításának cselekvési terve – Szakértői javaslat.

Hick, R., Pomati, M., Stephens, M. (2022) Housing and poverty in Europe: Examining the interconnections in the face of rising house prices. Cardiff, Cardiff University.

Jelinek Cs. (2019) (szerk.) Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2019. Budapest, Habitat for Humanity Magyarország.

Jelinek Cs., Pósfai Zs. (2020) A bérlői lakásszövetkezeti modell Magyarországon. Budapest, Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont.

KSH (2014): 2011. évi népszámlálás. 12. Lakásvizonyok. Budapest, KSH.

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

KSH (2018a) Mikrocenzus 2016 – Lakáskörülmények. Budapest, KSH.

KSH (2018b) Miben élünk? A 2015. évi lakásfelmérés részletes eredményei. Budapest, KSH.

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

MNB (2022a) Fenntartható egyensúly és felzárkózás. Budapest, MNB.

MNB (2022b) Hitelezési folyamatok. 2022 szeptember. Budapest, MNB.

Pósfai Zs., Jelinek Cs. (2022) Catalytic capital investment as an enabler of affordable rental and cooperative housing in Central and South-Eastern Europe. Investor Report. Budapest, Periféria Policy and Research Center.

Pósfai Zs., Jelinek Cs., Dević S., Tomašević A., Pavlović I. (2022) Catalytic capital investment as an enabler of affordable rental and cooperative housing in Central and South-Eastern Europe. Full Research Report. Budapest, Periféria Policy and Research Center.

Székely G.-né (2018) A lakásvásárlás finanszírozása. In: Miben élünk? A 2015. évi lakásfelmérés részletes eredményei. Budapest, KSH, 67–80.

UNECE (2021) #Housing2030: Effective Policies for Affordable Housing in the UNECE Region. Geneva, UN.

