

## Banai Ádám – Nagy Tamás

### Vállalkozói bérlakásprogram enyhítheti a szűkös lakáskínálatot

*Az elmúlt évek hazai lakáspiaci drágulását keresleti oldalról a kedvező makrófundamentumok támogatták. Budapesten ezen belül is kiemelt szerepe volt a befektetési motivációnak. Az újlakás-kínálat azonban nem tudott lépést tartani a kereslettel, így jelentős drágulás ment végbe. A hazai lakásállomány megújulása a jelenlegi lakásépítési ciklus csúcsán, 2019-ben is csupán 0,4 százalékot tett ki, ami a régiós országokhoz, de historikusan is kiugróan alacsonynak számít. A magasabb lakásépítési volumen a GDP-re több csatornán gyakorolt kedvező hatás miatt is kívánatos lenne, aminek elérésében az újonnan értékesített lakások mellett a bérlakások nagyszámú építése is segíthet. Egy piaci alapon működő, vállalkozói bérlakásszektor megteremtése, a hazai lakásállomány megújulásának javításán túl hosszú távú alternatívát tudna kínálni széles társadalmi rétegek lakhatási igényeire, javítja az életminőséget és ezen keresztül az ország versenyképességét is. Ehhez az adózást, a bérlők és bérbeadók jogait, valamint támogatási rendszert is érintő szabályozásmódosítások szükségesek.*

#### 1. AZ ELMÚLT ÉVEK LAKÁSPIACI ÁREMELKEDÉSÉBEN A MEGFELELŐ KÍNÁLAT HIÁNYA IS SZEREPET JÁTSZOTT

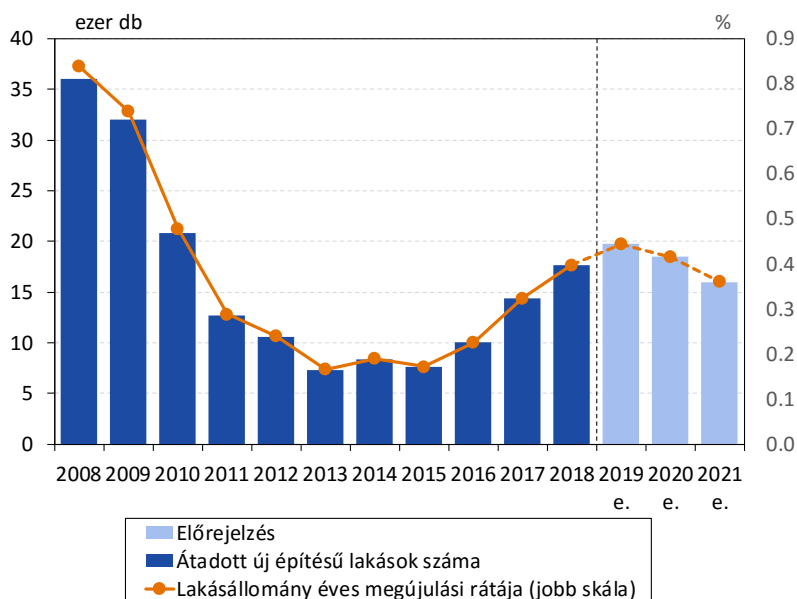
A 2014 óta tartó lakáspiaci felívelés során keresleti oldalról számos tényező támogatta a piacot. A kedvező makrogazdasági környezet következtében évente átlagosan 5 százalékkal emelkedő reálbérek, a folyamatosan csökkenő munkanélküliség és a bővülő foglalkoztatás a lakosság rövid és hosszabb távú jövedelemkilátásainak javítása révén egyaránt támogatták a lakóingatlanok iránti erősödő keresletet. A piac bővüléséhez és a lakásárak – előzetes becslések szerint – 2019-ig tartó folyamatos emelkedéséhez azonban a befektetési célú lakásvásárlások arányának emelkedése is érdemben hozzájárult, különösen Budapesten.

Az ingatlanok iránti megnövekedett keresletre az újlakás kínálat nem volt képes megfelelő mértékben és időben reagálni. A lakásállomány megújulása 2019-ben, amikor várakozásunk szerint tetőzhetek az új átadások, hozzávetőlegesen 0,4 százalékot tett ki, ami mind historikusan és régiós összehasonlításban is nagyon alacsonynak számít. A jelenlegi tempóban mintegy 200 évente újul meg a hazai lakóingatlanok állománya. Lengyelországban és Ausztriában több mint kétszer gyorsabban, mintegy 1,3 százalékos volt 2018-ban a megújulási ráta, de Szlovákiában és Csehországban is magasabb volt 1 és 0,7 százalékkal rendre. Az MNB előrejelzése szerint ráadásul 2020-21-től visszaesés várható az új lakások kínálatában, így a probléma még inkább elmélyülhet (1. ábra).

A lakhatás elérhetősége a jelentős mértékben megemelkedett árszint és a szűkös kínálat miatt széles körű probléma lett, különösen a fővárosban, ahol mára a lakásárak jövedelmekhez viszonyított aránya a 6. legmagasabb Európa szerte. Ráadásul az albérletárak lakásárakkal párhuzamos drágulása miatt a tipikus bérleti díj kifizetése után keresetünkben – az európai fővárosok között,

vásárlóerőparitáson – Budapesten marad az egyik legkevesebb, ami versenyképességi szempontokból is problémákat vet fel különösen a mobilisabb fiatalabb generációknál.

1. ábra: Az átadott új építésű lakások száma országosan és annak előrejelzése



Forrás: KSH; MNB, Lakáspiaci jelentés, 2019. november.

## 2. FONTOS LENNE AZ ÚJLAKÁS KÍNÁLAT NÖVELÉSE

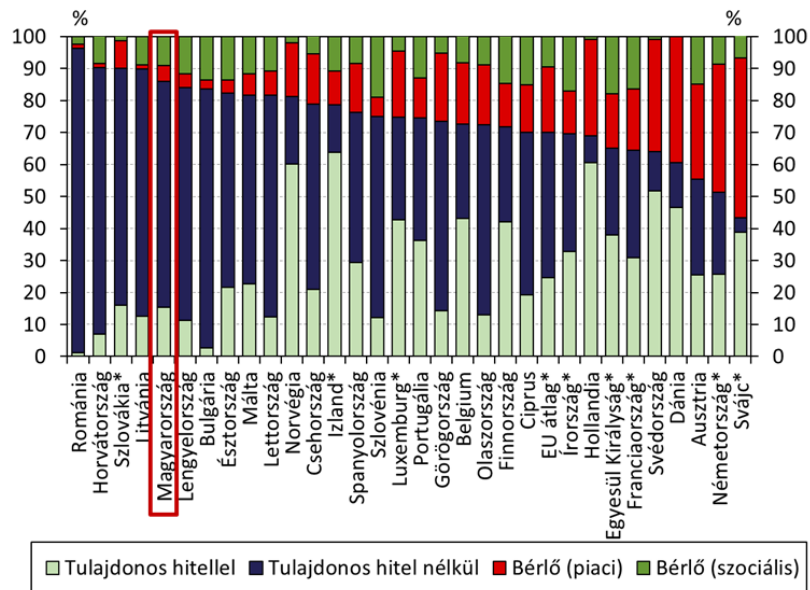
Az újlakás kínálat növelése nem csupán amiatt fontos, hogy egyensúlyt teremthessen a kereslettel szemben, hanem a lakásépítések érdemi GDP-re gyakorolt hatása miatt is. Az MNB becslése szerint (MNB, [Lakáspiaci jelentés, 2019. május](#), 1. keretes írás) 10 ezer addicionális új lakás felépítése a több csatornán keresztül keletkező hozzáadott érték alapján a GDP-hez 0,6-0,7 százalékos növekményt jelent, a foglalkoztatottság szempontjából pedig mintegy 55 ezer új munkahely létrejöttét eredményezi. Nem kérdés tehát, hogy a gazdaságpolitikának érdemes lenne meghatározni egy új hosszú távú egészséges növekedést támogató éves lakásépítési volument, amelynek elérését ezt követően szabályozói eszközökkel is támogatnia kellene. Az újlakás-építések megfelelő volumenének eléréséhez azonban nem feltétlenül szükséges csupán értékesítési célra szánt lakásokban gondolkodnunk. A lakhatási lehetőségek diverzifikációjához bérlakások nagyszámú építése tudna hozzájárulni. Mindezt jól mutatják más nagy fővárosok példái is, mint Bécs, ahol a lakosság 78 százaléka bérel szemben Budapesttel, ahol csupán a lakosság 20 százaléka.

## 3. EGY VÁLLALKOZÓI BÉRLAKÁSPROGRAM SEGÍTHET

Magyarországon nem alakult ki piaci alapon működő vállalkozói bérlakásszektor, amely hosszú távon tervezhető alternatívát kínálna a lakásvásárlással szemben. Az az önkormányzati lakásállomány legfeljebb a szociális lakásigények kielégítésére lehet elegendő, a társadalom széles rétegei számára azonban nem állnak rendelkezésre üzletszerűen és professzionálisan üzemeltetett, hosszú távú lakhatási alternatívát kínáló bérlakások. Európai összehasonlításban Magyarországon az egyik

legmagasabb, 86 százalékos a saját tulajdonú lakóingatlanban élő lakosság aránya, a fennmaradó 14 százalék többsége pedig szociális alapon bérel önkormányzati lakást (2. ábra).

2. ábra: A lakosság lakhatási státusz szerinti megoszlása európai összehasonlításban (2018)



Forrás: Eurostat EU-SILC felmérés.

Egy piaci alapon működő, vállalkozói bérlakásszektor megteremtése, a lakásvásárlás romló elérhetősége mellett, hosszú távú alternatívát tudna kínálni szélesebb társadalmi rétegek lakhatási igényére. Az új bérlakáskínálat megjelenése a lakásbérleti díjak egyensúlyi szintjére csökkentő hatással lehet. Az egyedi élethelyzeteket jobban kiszolgálva, a munkaerő mobilitásának elősegítésén keresztül javítja a versenyképességet, s ezen keresztül elősegíti a gazdasági növekedést. Továbbá hozzájárul a hazai lakásállomány megújulásához, minőségének javulásához.

A Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület (LITT) január végén publikált [jelentésében](#) szintén kiemelt szerepet kap a vállalkozói bérlakáspiac létrejöttét elősegítő feltételek megteremtése. A bérlakásfejlesztések megvalósításához rendelkezésre állnak hazai fejlesztői és kivitelezői kapacitások és keresleti oldalon a lakosság bérlakások iránti igénye is jelen van. Befektetői szemszögből a hosszú távú bérbeadási célú, lakásbefektetés mérsékeltebb kockázatot képvisel a kereskedelmiingatlan-befektetésekhez képest. Az alacsonyabb, de hosszú távon stabil jövedelmet biztosító bérlakások iránt van befektetői kereslet mind hazai, mind nemzetközi szinten, ugyanakkor a hatályos hazai szabályozási környezetben a potenciális befektetők nem lépnek be a piacra.

A hazai vállalkozói bérlakásszektor létrejöttéhez szükséges sarokkövek között kiemelendő a hosszú távú bérbeadás esetén a bérlő és bérbeadó jogait egyaránt védő és kikényszeríthető szabályozás kialakítása. A bérlők védelméről a cél, hogy amíg a bérlő megfizeti a „fair” bérleti díjat, továbbá betartja a házirendet, addig nem lehet „kirakni” a bérlőből a fix, hosszú távú (3-5 éves) bérleti időszak alatt. A bérbeadók védelmére pedig egy igazságos és gyorsan végrehajtható szabályozás szükséges nem fizetés esetére. A beruházások finanszírozhatósága kapcsán pedig szükséges

a hosszú távú megtérüléshez igazodó, kedvező és hosszú távon fix kamatozású hiteltermékre, amely jelenleg hiányzik a bankok kínálatából.

A fentiek mellett számos egyéb kérdés merül fel szabályozói oldalról:

- A szektor létrejöttének elősegítésére megfontolandó a lakhatási támogatás rendszerének kialakítása: lehetséges a munkadók részére adókedvezmény biztosítása, amennyiben a munkavállaló vállalkozói bérlakást bérel. De bizonyos feltételek (pl. korhoz, gyerekszámhoz kötve) esetén állami bérleti díj támogatásra is lehet lehetőséget teremteni.
- Felmerül a lakásbérbeadáshoz kapcsolódó áfa szintjének csökkentése. Jelenlegi helyzetben adózási szempontból a vállalkozói bérbeadás nem versenyképes a magánszemélyek bérbeadásával szemben.
- Felmerülhet még a lakások bérlők általi megvásárlásának lehetősége, melynek megítélése azonban kettős: üzemeltetési szempontból a vegyes tulajdont a befektetők kerülendőnek tartják, hiszen így nem tudják hatékonyan üzemeltetni a portfóliót. Emellett bérlői oldalról sem biztos a vételi lehetőség igénye. A bérlés egyik előnye, hogy az élethelyzethez rugalmasan alakítható, így a bérlők sok esetben nem is akarnak saját tulajdont. Egyes bérlők szempontjából ugyanakkor egyfajta pozitív, tervezhető jövőképet is mutathat a vételi opció.

A vállalkozói bérlakásprogram megvalósítása növekedési tartalékot is jelenthet a nemzetgazdaság számára, illetve versenyképességi szempontból is lehet pozitív hatása, így a részletek megfelelő kidolgozása minden érintett fél érdeke.

*„Szerkesztett formában megjelent a [portfolio.hu](http://portfolio.hu) oldalon 2020. február 6-án.”*