

A letelepedések szerepe a lakáspiacon – hasonlítunk Portugáliára?

A demográfiai hatásoknak érdemi szerepe lehet a lakásárak és bérleti díjak változásában, ez a jelenség kiemelt figyelmet kapott Portugáliában, miután az országban élő külföldiek száma – részben a letelepedésüket támogató programok hatására – gyorsan növekedett. Magyarországon az éves bevándorlás mértéke csupán mintegy hetede a portugál adatnak, a nagy beruházásokhoz köthető megemelkedett munkaerőigény és a belső vándorlás azonban a lakhatási célú kereslet megugrását okozhatja lokálisan.

A lakáspiacon a kínálat csak lassan tud alkalmazkodni a kereslethez, ennek következtében a népességszám hirtelen változása egy adott területen jelentős hatást gyakorolhat a lakhatás megfizethetőségére. Érdekes ezen a téren párhuzamot vonnunk hazánk és a hasonló méretű (mintegy 10,5 millió lakosú) **Portugália** között. Portugáliában 2020 és 2023 eleje között 590 ezerről 782 ezerre nőtt az országban élő külföldiek száma, akik a lakáspiacon is jelentős keresletet generáltak: a nem rezidens vásárlók 2022-ben a lakásiaci tranzakciószám 6 százalékáért, a tranzakciók értékének 11 százalékáért voltak felelősek, ráadásul ez a kereslet koncentráltan, néhány városban jelent meg. Ezzel egyidejűleg a lakhatás költségei folyamatosan emelkedtek. Portugália azon három EU-tagország közé tartozott, ahol az elmúlt egy év folyamán a lakásárak éves dinamikája reál értelemben is mindvégig pozitív tartományban maradt. Továbbá, ahogy az MNB legfrissebb Lakásiaci jelentésében¹ is megjelent, az európai fővárosok között Lisszabonban a legmagasabb a lakbérek országos átlagkeresethez viszonyított aránya, és a lakásárak jövedelmekhez viszonyított arányának szempontjából is a legkevésbé megfizethető harmadba tartozik a portugál főváros (1. ábra).

A portugál jegybank egy korábbi településszintű vizsgálata² alapján a népességnövekedést tapasztaló településeket magasabb lakásár-dinamika jellemezte. Mivel bevándorlás nélkül Portugália népessége csökkenő pályán lenne, a külföldről be- vagy hazaköltözők a népességszám növelésén keresztül országos átlagban is érdemben hozzájárultak a lakások drágulásához.

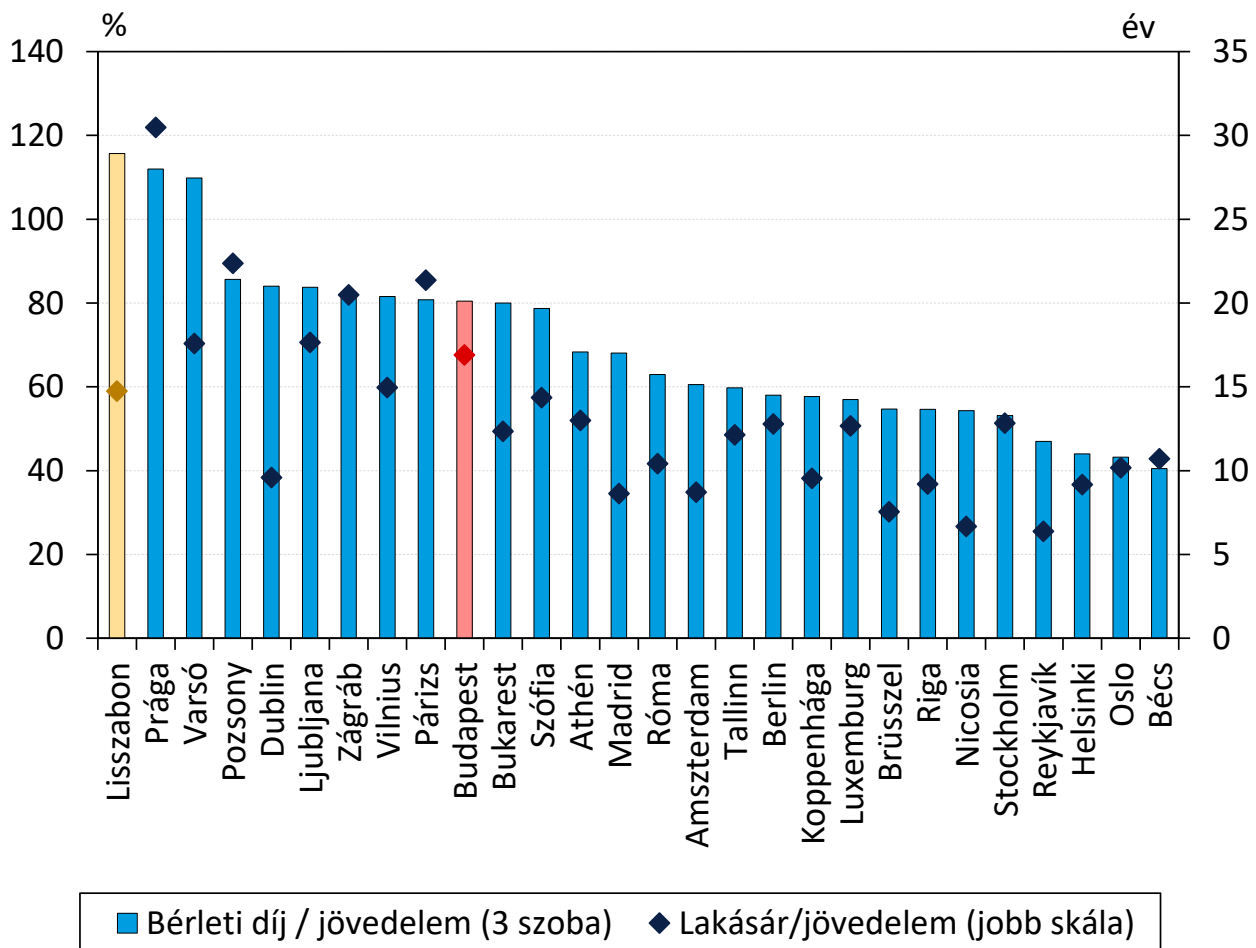
Portugália az elmúlt évtizedben több különböző programmal is ösztönözte a külföldiek országba való betelepülését és befektetéseit, ezek közül kiemelkedik a 2009-ben

¹ [MNB \(2023\). Lakásiaci jelentés, 2023. november](#). 13. és 24. ábrák.

² [Banco de Portugal \(2021\). Economic Bulletin, December 2021](#), Box 4: Impact of non-resident investment and tourist accommodation on house prices at the local level.

bevezetett „Non-habitual residency” (NHR) adózi státusz, ami a progresszív jövedelemadót alkalmazó Portugáliában 10 évre egységes 20 százalékos szja-kulcsot biztosít az országba költöző magas hozzáadott értékű szakmákban dolgozó szakembereknek. Az NHR státusszal rendelkezők száma 2022-ben jelentősen nőtt és 74 ezer főt tett ki a 2021-es 58 ezret követően. A portugál kormány a program lakáspiaci hatásaira is hivatkozva felvetette a belépés lehetőségének megszüntetését, de a parlament november 29-i döntése alapján 2024 végéig még lehet újonnan NHR státuszt szerezni. A vagyonos külföldiek számára az állampolgárság-szerzést segítő aranyvízum jelentős értékű ingatlanvásárlással való megszerezhetőségét ugyanakkor idén októberben több mint egy évtized után megszüntették Portugáliában.

1. ábra: Bérleti díj/jövedelem-mutató és lakásár/jövedelem-mutató az európai fővárosokban (2023. III. negyedév)



Megjegyzés: A bérleti díj jövedelmekhez viszonyított aránya egy tipikus három szobás, városközponton kívül eső fővárosi albérlet és az országos havi nettó átlagkereset hányadosa. Az ingatlanárak jövedelmekhez viszonyított aránya a városközponton kívüli átlagos ingatlanár (75 négyzetméteres lakást feltételezve) és az országos éves nettó átlagkereset hányadosa, években kifejezve. Forrás: Eurostat, numbeo.com.

Hazai párhuzamok

Magyarországon 2020 és 2023 eleje között 200 ezerről 226 ezerre nőtt az itt tartózkodó külföldi állampolgárok száma, így mind az összlétszám, mind a növekedés üteme jelentősen elmarad a portugál adattól. A külföldi lakásvásárlók számaránya jelenleg 6 százalék körül, tranzakciós érték szerinti aránya pedig 8 százalék körül alakul. **A külföldi vásárlók számaránya tehát Portugáliához hasonló, azonban ezek a vásárlások hazánkban nem járnak együtt érdemi népességnövekedéssel**, egy részük ezért feltehetően befektetési célú. A lakhatási célú kereslet-kínálati viszonyokat így Portugáliához képest Magyarországon kevésbé befolyásolja a bevándorlás. A hazánkban befektető külföldiek addicionális kereslete fűtheti a lakásárak emelkedését, a bérleti piacon azonban megjelenik kínálatként az általuk vásárolt állomány, ez hozzájárulhat ahhoz, hogy a magyar főváros bérleti díj/jövedelem mutatója érdemben kedvezőbb Lisszabonhoz képest.

A jelentős munkaerőigénnyel megvalósuló beruházások ugyanakkor Magyarországon is hozzájárulhatnak egy adott környék népességnövekedéséhez mind belföldi vándorlás révén, mind külföldi munkavállalók vonzásával, így lokálisan növelhetik a lakásárakat és a bérleti díjakat. Korábbi elemzésünk³ alapján 2008-at követően, a (jelenleg 4,5 ezer főt foglalkoztató) Mercedes gyár bejelentése után a lakásárak nem estek olyan mértékben Kecskeméten, mint más megyeszékhelyeken, a 2014-től kezdődő új lakáspiaci ciklusban pedig nagyobb mértékben emelkedtek ahhoz képest, mintha nem lett volna a beruházás és annak helyi gazdaságra gyakorolt tovagyrűző hatása. Az aktuálisan folyó nagyberuházások is érdemben hathatnak több régió lakásáira:

- **A 200 000 lakosú Debrecenben a CATL várhatóan 9 ezer, a BMW további 1,5 ezer munkahelyet hoz létre közvetlenül**, a nagy gyárak egyben további kisebb beruházásokat vonzhatnak a környékre, így Debrecen és környékének lakossága a következő évtized folyamán érdemben bővíthet, ami jelentős igényeket teremt a helyi lakáspiacon.
- **Iváncsán az SK On 2,5 ezer munkavállaló foglalkoztatását tervezi** – ez alig marad el a település teljes népességétől, a beruházás így a környező településeken is addicionális lakáspiaci keresletet generálhat.

Az eddig tapasztalatokat és a tervben lévő beruházásokat figyelembe véve kiemelten fontos már most a megfelelő lakhatási struktúra megtervezése, amiben a különböző lakhatási formáknak (sajáttulajdon, bérlakás, munkásszálló) egyaránt helyet

³ [MNB \(2019\). Lakáspiaci jelentés, 2019. november](#). 1. keretes írás: Vidéki nagyméretű autóiipari beruházások hatása a helyi lakás piacokra.

kell kapnia. A megvalósítás érdekében pedig mielőbb szükséges a szabályozói, támogatási környezet megteremtése.

„Szerkesztett formában megjelent a Világgazdaság.hu oldalon 2023. december 21-én.”