

Bereczki Ákos – Winkler Sándor

Bérlakásszektor: hogyan és miért működik máshol?

A bérlakásszektor jelenléte és kiterjedtsége érdemi hatást gyakorol egy ország demográfiai és gazdasági adottságaira is. A különböző életszakaszokban és jövedelmi szinteken lévő társadalmi csoportok mindenkori lakhatási igényeit diverzifikált módon kielégítő bérlakásszektor fontos szociális és versenyképességi tényező is egyben. Ausztriában és Németországban egymástól teljesen eltérő megközelítésben működik a szociális lakhatás és bérlakásépítés rendszere, ugyanakkor mindkét országban kedvező lakásbérleti elérhetőséggel, a bérlakásban élő népesség magas arányával, és a lakásépítések hazainál érdemben stabilabb szintjével találkozunk.

A bérlakásszektor európai szinten az elmúlt években egyre inkább a befektetők fókuszába került. 2018-tól a teljes kereskedelmiingatlan tranzakciókon belül – az irodák után – már a második legnagyobb eszközosztállyá vált, és az infláció emelkedésével megnövekvő gazdasági bizonytalanság alatt kevésbé is esett a forgalma ezen szegmensnek.¹ A bérlakások ugyanakkor nem csak a befektetők, de a gazdaságpolitikusok érdeklődését is joggal kelthetik fel. Egy jól működő bérlakásszektor számos ponton elősegítheti az ország versenyképességét. Egyrészt a fiatalabb korosztályoknak megfelelő lakhatási formát jelenthet a bérlakás, elősegítve ezzel a generációk külön költözését és a családalapítást. Másrészt egy jól működő bérlakásszektor a munkaerő mobilitását is elősegítheti, emellett a többi kereskedelmiingatlan-szegmenshez viszonyítva a bérlakás egy mérsékeltebb kockázatú (és ezért alacsonyabb hozamú) befektetési eszközosztály, amely hazai és külföldi befektetők célpontja lehet. Ezzel az építőipar és a lakásfejlesztők számára is stabil megrendelői, illetve keresleti bázist jelenthet a szegmens. Elemzésünkben mindezek tükrében megvizsgáljuk Európa két legkiterjedtebb bérlakásszektorral rendelkező országát, Ausztriát és Németországot.

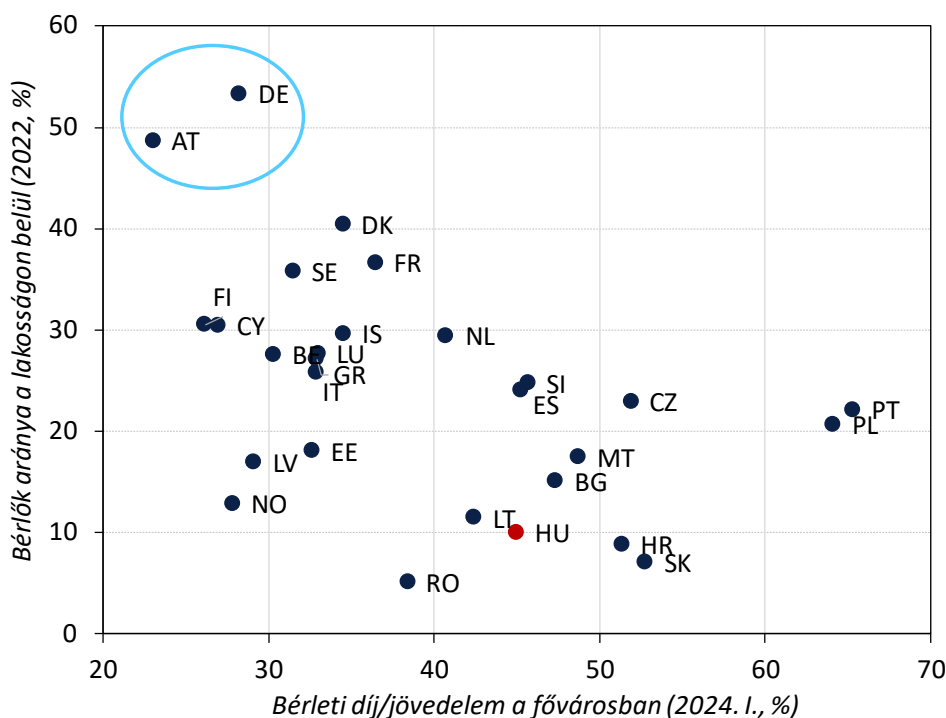
BÉRLAKÁSSZEKTOR ÉS ANNAK ELÉRHETŐSÉGE AZ EU-BAN

A lakásbérleti szektor az Európai Unió országai közül Németország és Ausztria lakhatási rendszerében tölti be a legnagyobb szerepet, e két országban legmagasabb a bérelt lakásban élő népesség aránya, rendre 53 százalék és 49 százalék (1. ábra). A

¹ Lásd bővebben az MNB 2024. áprilisi Kereskedelmiingatlan-piaci jelentés 2. keretes írásában. Elérhető: <https://www.mnb.hu/letoltes/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes-2024-aprilis.pdf>

rangsorban harmadik Dánia esetében ez az arány – érdemi lemaradással – 40 százalék, míg a KKE régió országaiban már csak 7–23 százalék között alakul. A lakásbérlet elérhetősége tekintetében mindkét vizsgált ország fővárosában az EU fővárosok átlagánál kedvezőbbek a jövedelemarányos bérleti díjak, míg Berlin a lakbér/jövedelem mutató szerinti emelkedő rangsor ötödik helyét foglalja el, addig Bécs az első helyen áll, vagyis itt a leginkább megfizethető a lakásbérlet.

1. ábra: A bérlők aránya a lakosságon belül és a lakásbérleti piac megfizethetősége a fővárosokban



Megjegyzés: A bérlők arányába a piaci és szociális alapon bérlőket is beleértve. A bérleti díj jövedelmekhez viszonyított aránya egy tipikus, városközponton kívül eső egyszobás fővárosi albérlet és az országos havi nettó átlagkereset hányadosa. Forrás: MNB Lakáspiacei jelentés, 2024. május, Eurostat, numbeo.com.

AZ OSZTRÁK ÉS A NÉMET BÉRLAKÁSSZEKTOR KITERJEDTSÉGE ÉS A LAKÁSÉPÍTÉSEK

A 2020-as népszámlálási adatok alapján, Ausztriában a fő lakóhelyként használt lakásállomány (közel 4 millió lakás) 42 százalékát teszik ki a bérlakások, ezen belül 24 százalékpontot a szociális lakások.² A szociális lakások több mint kétharmada non-profit építészervezetek (Gemeinnütziger Bauvereinigungen – GBV) tulajdonában van, a fennmaradó részt pedig önkormányzatok kezelik. Az Ausztriában működő

² Housing Europe, [The State of Housing in Europe 2023](#)

mintegy 180 nonprofit építőszövetkezethez köthető a lakásépítések negyede-ötöde. 2022-ben összesen 16 850 lakás átadásával járultak hozzá a lakóingatlanok (társasházi lakás és családi ház) teljes éves 77 350 darabos számához. Összehasonlításképpen Magyarországon 2022-ben 10 700, 2023-ban 10 300 társasházi lakás épült fel összesen.

Németországban a 43 milliós lakásállomány 56 százalékát teszik ki bérlakások, a szociális lakások aránya a teljes állományon belül viszont mindössze 4 százalék. A bérbeadók több mint fele magánszemély vagy lakástulajdonosi egyesülés, kevesebb mint negyede állami szervek vagy magánvállalkozások tulajdonában van, további egynegyed pedig lakásszövetkezeteknél.

A Német Lakás- és Ingatlantársaságok Szövetség (GdW) várakozása szerint 2025-re Németországban a lakásátadások száma 200 000 alá csökkenhet. 2024 januárjában a csökkenő lakásépítésekre és zsugorodó szociális lakásállományra reagálva, a német szövetségi kormány 500 millió euróval, a korábbi 2,65 milliárdról 3,15 milliárd euróra emelte a szociális lakhatás és a fiatalok (diákok és gyakornokok) 2023-ban elindult lakhatási programjának (Junges Wohnen) 2024-es éves finanszírozási keretösszegét. A német szövetségi kormány nyílt célkitűzése, hogy évente 100 000 új szociális lakás épüljön Németországban. A lakásfejlesztések a szövetségi kormány és a szövetségi tartományok közös finanszírozásában valósulnak meg, a tartományoknak a fejlesztési költség 30–40 százalékát kell biztosítaniuk.

KÉT ELTÉRŐ KONCEPCIÓ A SZOCIÁLIS LAKÁSÉPÍTÉSBEN

Ausztriában a hosszú távú tervezés és az átfogó szabályozási keretrendszer a szociális lakhatást állandó és széles körben elérhető megfizethető lakhatási lehetőségként ágyazta be. Az intézményi struktúra biztosítja, hogy az adómentesen gazdálkodó nonprofit építőszövetkezetek nyereségüket folyamatosan szociális lakásokba fektessék vissza, ami viszonylag állandóan magas lakáskínálatot eredményez. Továbbá a szociális lakásokra szabályozott bérleti díjak érvényesek. Aki egyszer jogot szerez szociális bérlakásra, az élete végéig bérlő maradhat, függetlenül későbbi jövedelmi helyzetétől.

Ausztriában a szociális bérlakások jogosultsági kritériumai viszonylag magas jövedelmi felső határokon alapulnak, így az összes háztartás körülbelül 80 százaléka megfelel a jövedelmi feltételeknek. A jövedelmi maximumok régiónként, településenként eltérőek, 2024-ben Bécsben a szociális bérlakásra való jogosultság felső éves

jövedelemhatára egyszemélyes háztartás esetén 57 600 euro (~22,5 millió forint).³ A szociális bérlakások bérleti díjait költségalapon kalkulálják, a nonprofit szolgáltatók akkora bérleti díjat kérnek el, amennyi egy adott épület építési, finanszírozási és karbantartási költségeinek megtérüléséhez szükséges.

Németországban a szociális lakhatás egy félig állandó intézkedés, amely az átmeneti piaci egyensúlytalanságok korrigálására szolgál. A szociális bérlakások szolgáltatója Németországban legtöbb esetben a magánszektor, amely állami támogatásért cserében meghatározott ideig piaci bérleti díj alatti lakhatást biztosít, majd az állami támogatási időszakot követően a szociális lakások átkerülnek magánpiacra.

Németországban a fejlesztők szociális lakások építéséhez támogatást vagy kamatmentes hitelt igényelhetnek. A szociális lakások fejlesztőinek jellemzően 15–25 éves időszakra piaci bérleti díj alatt⁴ kell bérbe adniuk lakásaikat, ezt követően térhetnek át piaci alapú bérbeadásra. A szociális lakások állománya ugyanakkor folyamatosan csökken, mivel a szociálislakás-építési volumen elmarad a lejáró támogatási időszakok miatt piaci árazásra áttérő állománytól, nehezebb helyzetbe hozva az alacsony jövedelmű háztartásokat. Németországban a szociális lakásbérlés hozzáférhetőségére vonatkozó éves jövedelmi felsőhatár egy fős háztartás esetén 12 000 euro (~4,7 millió forint).⁵

Megjegyzendő azonban, hogy az osztrák szociális bérlakás-rendszernek is vannak korlátozó tényezői. A legjelentősebb ezek közül, hogy a bérlőknek egy érdemi belépési összeget, finanszírozási hozzájárulást kell kifizetniük. Bécsben ez a telekvásárlás és építés költségének 12,5 százaléka, összege pedig a lakás méretétől függően 15–30 ezer euró (~6–12 millió forint) között alakul.

³ A jogosultsági küszöb két fős háztartás esetén 85 830 euro (~33,5 millió forint), három fő esetén 97 130 euro (~37,9 millió forint), 4 személy esetén 108 420 euro (~42,3 millió forint), efelett minden további személy 6 330 euróval emeli a jogosultsági küszöböt. Az adatok forrása: <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/wohnungssuche/voraussetzungen-miete.html>

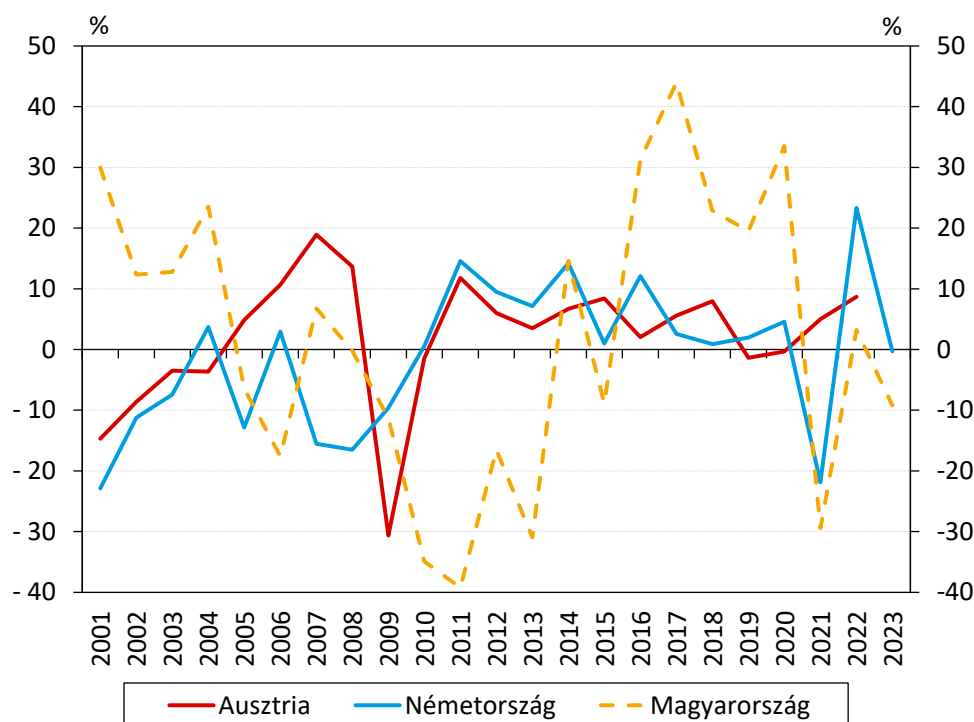
⁴ Az elérhető adatok alapján, a hét legnagyobb német városban (Berlin, Hamburg, Düsseldorf, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart és München) 2023-ban 8,14 euro/négyzetméter/hó volt az átlagos bérleti díj, szemben a piaci 14,9 euro/négyzetméter/hó szinttel. Forrás: https://www.haufe.de/im-mobilien/wohnungswirtschaft/sozialer-wohnungsbau-sozialwohnungen-in-deutschland_260_601978.html

⁵ A jövedelmi felső határ két fős háztartás esetén 18 000 euro (~7 millió forint), ezen felül minden további felnőtt esetén 4 100 euróval, minden további gyerek esetén 4 600 euróval emelkedik a határérték.

A BÉRLAKÁSSZEKTOR HATÁSA A LAKHATÁSRA

Az osztrák példa azt mutatja, hogy a nonprofit bérlakásépítéseknek csillapító hatása van a piaci lakbérek növekedésére: egy 2023-as kutatás⁶ arra következtetésre jutott, hogy a bérlakáspiacon a nonprofit bérlakások piaci részesedésének 10 százalékos emelkedése a piaci (szabályozatlan) lakásbérleti díjak 4–5 százalék közötti⁷ csökkenését eredményezi. Ez egy 70 négyzetméteres lakás esetén évi 250–340 eurós (~100–130 ezer forintos) megtakarítást jelent.

2. ábra: A lakásépítések alakulása Ausztriában, Németországban és Magyarországon



Megjegyzés: A lakásépítések számának éves változása. Forrás: Nemzeti statisztikai hivatalok, MNB-számítás.

A lakásépítések 2000–2023 közötti alakulását Ausztria, Németország és Magyarország vonatkozásában összevetve, Ausztriában és Németországban is érdemben alacsonyabb fokú ciklikusság mutatkozik a lakásépítésekben, mint Magyarországon (2. ábra). A nonprofit alapon működő, állandó és széles kör számára elérhető szociális

⁶ WIFO Research Brief 6/2023, Michael Klien, Peter Huber, Peter Reschenhofer, Gerlinde Gutheil-Knopp-Kirchwald, Gerald Kössl, [The Price-Dampening Effect of Non-profit Housing](#)

⁷ A kutatás eredményei szerint, a nonprofit alapon bérbeadott szociális bérlakások bérleti díjcsillapító szerepe a vizsgált időszak függvényében változik, továbbá területi bontásban annál erősebb a hatás, minél jelentősebb a szociális bérlakások piaci szerepe (bérlakás-piaci részesedése) az adott régióban.

lakhatás rendszere Ausztriában a folyamatos lakásépítések keresztül hozzájárul a lakáskínálat gazdaság ciklusokat követő kilengéseinek csillapításához, stabil megrendelési bázis jelent az építőipar számára, és tartósan magas szinten (1 százalék felett) tartja a lakásállomány megújulási rátáját (2012–2022 időszaki átlag 1,34 százalék). A stabil bérlakás-kínálat kedvezőbb lakhatási elérhetőséget, az életszakasznak megfelelő lakhatási alternatívát biztosít a társadalom széles rétegeinek, és a gazdasági versenyképesség javulását is segíti a munkaerő mobilitásának javításán keresztül.

„Szerkesztett formában megjelent a világgazdaság.hu oldalon 2024. június 17-én.”