

OTDK-dolgozat

2023

BUDAPESTI CORVINUS EGYETEM

GAZDÁLKODÁSTUDOMÁNYI KAR



**OTTHONT MINDENKINEK!- AVAGY A LAKHATÁS ELÉRHETŐSÉGÉNEK JAVÍTÁSA
BUDAPESTEN**

HOME FOR EVERYBODY! – AVAILABLE HOUSING POLICIES IN BUDAPEST

Bánóczy Anna

Konzulens: Feierabend Izabella

Kézirat lezárásának dátuma: 2021. április 12.

Tartalomjegyzék

1. Bevezető	1
2. Elérhető lakhatás összehasonlító gazdaságtani megközelítésben.....	2
2.1. Jóléti államtípusok áttekintése.....	2
2.2. Jóléti államtípusok és lakásbérleti rendszerek.....	3
2.3. Lakásbérleti rendszerek és lakáspolitikai 6	6
2.4. Sikeres lakáspolitikai Ausztriában.....	7
3. A 2014-ben indult új lakáspolitikai ciklus értékelése.....	9
3.1. Hazai lakáshelyzet.....	10
3.1.1. Keresleti oldal.....	10
3.1.2. Kínálati oldal	12
3.1.3. Lakhatás elérhetősége.....	14
3.2. Aktuális hazai lakáspolitikai programok bemutatása	16
3.2.1. Otthonteremtési program.....	16
3.2.2. Babaváró hitel.....	17
3.2.3. Jelzáloghitel-elengedés.....	18
3.2.4. Kedvezményes újlakás áfa	18
3.3. Új lakáspolitikai ciklus értékelése	19
4. További intézkedések az elérhetőbb lakhatásra Budapesten.....	21
4.1. Piaci alapú bérlakáskínálat növelése	21
4.2. Szociális bérlakások korszerűsítése.....	23
4.3. Önfenntartó közhasznú bérlakásrendszer kialakítása	23
4.4. Barnamezős beruházások támogatása	25
5. További kutatási irányok	27
6. Összefoglaló	27
Hivatkozásjegyzék.....	29
Mellékletek	34

Táblázatjegyzék

1. táblázat: A jóléti állam típusainak leírása.....	2
2. táblázat: Bérleti rendszerek bemutatása	4
3. táblázat: Az integrált bérleti rendszer további felbontása	5

Ábrajegyzék

1. ábra: A lakosság lakhatási státusz szerinti megoszlása Európában 2018-ban.....	6
2. ábra: Országos és budapesti MNB lakásárindex, és előzetes, havi lakásárindexek (2010=100%) ...	10
3. ábra: Lakásvásárlásból, az értéknövekedésen keresztül elérhető hozam és a betéti hozam alakulása	11
4. ábra: A Budapesten eladott új lakások száma és az árváltozások áfa mérték szerint (2016-2020 I.)	11
5. ábra: A támogatott hitelek szerepe a lakossági hitelezésben (2006-2020)	12
6. ábra: A kiadott lakásépítési engedélyek és az átadott lakások száma (2002-2020 II.).....	13
7. ábra: Az építőipari termelést gátló tényezők (2006-2020 III.)	13
8. ábra: Lakásárindex és fajlagos lakásárak alakulása Budapesten (2007-2020 III.)	14
9. ábra: Lakásköltség-túlterheltségi arány az EU-ban 2018-ban.....	15
10. ábra: Üresen álló önkormányzati bérlakások száma Budapesten 2018 végén	23
11. ábra: Barnamezős területek és újlakás-fejlesztési aktivitás a fővárosi kerületekben.....	26
12. ábra: A munkanélküliség és a foglalkoztatottság (2005-2020 II.).....	34
13. ábra: A lakosság pénzügyi eszközeinek és kötelezettségeinek, valamint reáljövedelmének alakulása (2002-2020 II.)	34
14. ábra: Lakásár/jövedelem-mutató az európai fővárosokban 2020-ban	35
15. ábra: Bérleti díj/jövedelem-mutató az európai fővárosokban 2020-ban.....	35
16. ábra: Barnamezős területek Budapesten 2015-ben.....	36

1. Bevezető

A nemzeti versenyképesség Chikán et al. (2018) alapján napjainkban a gazdasági teljesítmény egyik fontosabb mutatója. A kormányzati gazdaságpolitika, így a lakáspolitikai döntéseinek célja a versenyképesség támogatása, vagyis ezen intézkedések jelentősége megkérdőjelezhetetlen. A lakáspolitikai intézkedéseket Skifter-Andersen (2012:104) olyan állami kezdeményezésekként írja le, melyek a lakhatás kínálatának a mennyiségét, árát, minőségét és a háztartások közti eloszlását határozzák meg. Továbbá Elsinga és Hoekstra (2005) megfigyelése szerint a gyakorlatban a lakáspolitikai alkalmas a lakhatás piacának átalakítására és befolyásolására. Ezek alapján tehát a megfelelő eszközöket alkalmazó lakáspolitikai segíti a versenyképesség és a gazdasági teljesítmény fokozását.

Az elérhető lakhatás fontos a gazdasági teljesítmény szempontjából, mivel a lakosság a lakhatási költségeken felüli jövedelmét tudja fogyasztásra költeni. A gazdaságpolitika célja a versenyképesség támogatása, ennek részeként a lakáspolitikai az elérhető lakhatás és a fenntartható lakás piac megteremtését szolgálja. Az elmúlt években tapasztalt hazai, Európában kiugró áremelkedés a lakhatás elérhetőségének csökkenéséhez vezetett, ami jelenleg az egyik legalacsonyabb a kontinensen (KSH, 2019). Ez pedig rámutat arra, hogy érdemes átgondolni a jelenlegi lakáspolitikai intézkedéseket.

Kutatásomban a hazai, főként a budapesti lakhatás elérhetőségével és annak lakáspolitikai intézkedéseken keresztüli fejlesztésével foglalkozom. A lakáspolitikai jelentőségénél fogva fontosnak tartom megvizsgálni azt a kutatási kérdést, miszerint *megfelelő-e a jelenlegi országos lakáspolitikai intézkedések a főváros problémáinak kezelésére?* Továbbá azt, hogy *miként javítható a lakhatás elérhetősége széles társadalmi rétegek számára Budapesten?* Az első hipotézisem szerint a jelenlegi lakáspolitikai nem támogatja kellően az ország versenyképességét, mivel a lakhatás nem elérhető megfelelő mértékben minden társadalmi réteg számára. A második hipotézisem szerint a lakhatás piacának rugalmassága és elérhetősége javítható széles társadalmi rétegek számára a kínálati oldal többirányú támogatását célzó lakáspolitikai eszközökkel.

A hipotéziseim igazolásához először összehasonlító gazdaságtani megközelítésben vizsgálom a jóléti államtípusok és bérlakásrendszereik kapcsolatában a lakhatás elérhetőségét. Majd bemutatom a fenntartható lakhatás egyik legjobb európai példáját, Ausztria integrált lakásbérlési rendszerét. A harmadik fejezetben áttekintem a jelenlegi hazai lakhatási helyzetet

és elemzem az aktuális lakáspolitikai intézkedéseket és hatásait. Ezek alapján összességében értékelem a rendszert, a társadalom számára fenntartható lakhatás támogatása szempontjából. Az utolsó fejezetben pedig az aktuális lakáspolitikai hiányosságaira, valamint az összehasonlító gazdaságtani elemzésekre alapozva további intézkedéseket mutatok be a fővárosi lakhatás elérhetőségének a javítására.

2. Elérhető lakhatás összehasonlító gazdaságtani megközelítésben

Ebben a fejezetben összehasonlító gazdaságtani megközelítésben vizsgálom a lakhatás elérhetőségét a szakirodalomra építve. Áttekintem a jóléti államtípusokat és hozzájuk kapcsolódóan az elérhető lakhatást támogató lakásbérleti rendszerek típusainak elméleteit. Végül a gyakorlatra áttérve, bemutatom a lakhatás elérhetősége szempontjából jelenleg az egyik legsikeresebb európai példát: Ausztriát és Bécset.

2.1. Jóléti államtípusok áttekintése

A jóléti államokat Esping-Andersen (1990) olyan államokként definiálja, melyek kapacitásukhoz mérten támogatják polgáraik anyagi és szellemi jólétét, köztük az egészséget, foglalkoztatást és a lakhatást is. Esping-Andersen (1990) háromféle jóléti államtípust különböztet meg: *szociáldemokrata jóléti állam*, *konzervatív-korporatista jóléti állam* és *liberális jóléti állam*. Az államtípusok meghatározzák az állam szerepét, a jóléti intézkedések által célzott rétegeket és a támogatások jogkörét, valamint formáját, ezek által összességében pedig az újraelosztás mértékét (1. táblázat).

<i>Szociáldemokrata jólét állam</i>	<i>Konzervatív-korporatista jóléti állam</i>	<i>Liberális jóléti állam</i>
szociális ellátást biztosít a teljes társadalom számára, főként bürokratikus eszközökkel	a szociális ellátást társadalmi helyzetű vagy osztályhoz köti, vegyes eszközökkel valósítja meg	a szociális támogatás nyújtását rászorultsághoz köti, főként piaci alapon valósítja meg
Svédország, Norvégia	Ausztria, Németország, Olaszország, Franciaország	USA, Kanada, Egyesült Királyság

1. táblázat: A jóléti állam típusainak leírása

Forrás: Esping-Andersen (1990)

A jóléti államtípusok kialakulásával és tulajdonságaival kapcsolatban mutatott rá Manóv (2008) történelmi, valamint társadalmi okokra. A liberális jóléti államokban jellemző volt a tőke és a munka konfliktusa az ipari forradalmat követően, így szilárdult meg piacközpontú gazdaság és az ehhez kapcsolódó gazdaságpolitika. Ezzel szemben a szociáldemokrata jóléti államok esetében ez a tőke-munka ellentét kiegészült a városi és vidéki területek közti

szakadékkal, szintén az ipari forradalom eredményeként. Ez oda vezetett, hogy a mezőgazdaság jelentős szereplői koalíciókat alkottak szociáldemokrata pártokkal, és támogatták az univerzális szociáldemokrata jóléti állam hatalmát. A konzervatív-korporatista jóléti állam szintén két ellentét kapcsolatában alakult ki: a tőke-munka, és az állam-egyház konfliktusa jellemzi ezeket az országokat, viszont már a nemzeti forradalmak következményeként. Ezekben az államokban az egyház, így széles társadalmi rétegek támogatását élvező koalíciók alakították a konzervatív jóléti állam jellegét. Összességében a legjelentősebb különbség Esping-Andersen (1990) jóléti államtípusai között származásukat tekintve az, hogy a liberális jóléti állam csupán egyféle konfliktushelyzetből eredeztethető.

Fontos megjegyezni, hogy a posztoszocialista országok eltérő fejlődési pályákkal, így eltérő tulajdonságokkal rendelkeznek a jóléti állam működésének szempontjából, nem kategorizálhatók be teljességében a három klasszikus jóléti államtípusba (Beblavý, 2008). Magyarország, Csehországgal és Lengyelországgal hasonló pályát járt be. Ezekben az országokban magas a redistribúciós kiadások mértéke és az abszolút redistribúciós erőfeszítések nagysága. Ennek megfelelően Magyarország enyhén konzervatív típusú jóléti állam, amely az Esping-Andersen konzervatív-korporatista jóléti állam definíciójának posztoszocialista változata. Vagyis a magyar jóléti állam az alacsony-közepes mértékű újraelosztással szilárdítja meg a társadalmi osztályok közötti különbségeket. A különféle jóléti szolgáltatások (lakhatás, egészségügy, oktatás) minősége és hozzáférhetősége emiatt egyenlőtlen, ami magyarázza a térség átalakulási és fejlődési nehézségeit. A jóléti szolgáltatások támogatják a fenntartható gazdasági-társadalmi fejlődést, ezért fontos azok elosztásának javítása és fejlesztése (Csizmadia és Illéssy, 2015).

2.2. Jóléti államtípusok és lakásbérleti rendszerek

A jóléti államon belül Kemeny (1995) népszerű elmélete alapján a lakhatás elérhetőségét az adott gazdaság tényezői és a lakáspolitikai döntések határozzák meg. Viszont főként az adott ország világnézete alakítja a lakáspolitikai döntéseket és stratégiákat, valamint a domináns lakhatási formát (bérlés vagy tulajdonlás). Kemeny (1995) két típusú lakásbérleti piacot (*duális bérlői rendszer* és *integrált bérlői rendszer*) különböztet meg a hosszútávú működésük alapján, amely szoros összefüggésben van a jóléti államtípusok Esping-Andersen (1990) általi definíciójával (2. táblázat). A *duális bérlői rendszerben* piaci alapon magánbérlés és az állam által támogatott szociális bérlakásrendszer működik, előbbi a domináns forma, továbbá a kétféle bérlői szegmens társadalmilag élesen elkülönülő. Duális lakásbérleti piaccal rendelkezik többek között az USA, Kanada, az Egyesült Királyság, Portugália, Olaszország és

Norvégia (Kemeny, 2006). Az *integrált bérleti rendszerben* a piaci és szociális alapú bérleti lehetőségek mellett létezik egy köztes forma (Kemeny 1995). A rendszerbe integrálódik egy állam által létrehozott, gyakran önfenntartó, not-for-profit bérleti lehetőség, amely bérleti díja az építési költségeket és fenntartást fedezi. Az integrált bérleti piacon a nonprofit és for-profit bérleti piacok kiegyensúlyozottabbak, területben, minőségben és bérletkérők társadalmi helyzetében homogénebbek. Ebbe a típusba tartozik Ausztria, Svédország, Dánia, Hollandia, Svájc és Németország (Kemeny, 2006).

<i>duális bérleti rendszer</i>	<i>integrált bérleti rendszer</i>
szociális bérlakásrendszer és domináns piaci bérleti rendszer, társadalmi tagozódás	kiegyenlített nonprofit (szociális és közösségi) és for-profit bérleti rendszer
USA, Egyesült Királyság, Kanada, Norvégia	Ausztria, Németország, Hollandia, Dánia, Svédország

2. táblázat: Bérleti rendszerek bemutatása

Forrás: Kemeny (2006)

A duális bérleti rendszerben a piaci árú magánbérletek dominanciája a liberális és a konzervatív ideológiával függ össze, míg az integrált rendszer nyújtotta bérleti lehetőségek a szociáldemokrata jóléti államhoz és a korporatizmushoz állnak közelebb (Kemeny, 2006). Vagyis ahol a lakás tulajdonlása dominál, ott jellemzően a jóléti szolgáltatások a fiatalabbakat terhelik és ebből az idősebbeket támogatják (pl. lakhatás esetében a fiatal háztartásokat magas jelzálog nyomja), továbbá erős az individualizmus és a tulajdonlás ideológiájának a megjelenése. Ezzel szemben a bérlet dominálta, integrált bérleti rendszerben a lakhatási költségek egyenletesen oszlanak meg az élet során. Nincsenek jelentősen kiemelkedő költséggel járó időszakok, így szignifikánsan magasabb a lakosok hajlandósága a jóléti szolgáltatások finanszírozására. Vagyis a duális bérleti rendszer sajátosságaiból kisebb, míg az integrált bérleti rendszerből nagyobb kiterjedésű jóléti államok tarthatóak fenn adott országban (Lennartz, 2011).

Kemeny (2006) szerint az Esping-Andersen (1990) alkotta jóléti államtípusok keretrendszerben nem definiáltak pontosan és mérhetően a korporatista típus ismerévei. Mivel a két szélsőséges jóléti államtípus között helyezi azt el, így általánosságban nem sorolható egyik bérleti rendszerhez sem. Lijphart és Krepaz (1991) metaelemzése képes jó pontossággal mérni a korporatizmust, de ez nem javítja ki az elméleti megfogalmazási problémát. A korporatizmus definíciójának kétességét Lennartz (2011) munkájában szintén firtatja: csak kétféle bérleti

rendszer létezik a három (korporatizmust külön kezelve négy) jóléti államtípussal szemben, pedig a lakhatás erős kapcsolatban van a társadalom szerkezetével. Az integrált bérlői rendszer magában foglalja a korporatista és a szociáldemokrata berendezkedést is, nem különül el a két ideológia mentén élesen ez a bérlői rendszer. Viszont a korporatizmus egy erősen konzervatív irányzat Esping-Andersen (1990) elmélete alapján, amit Kemeny (2006) ebben a formájában a rendszerváltások után elavultnak tart. Kemeny (2006) végül az integrált bérlési rendszer további elméleti felosztásával mutat rá az ideológiabeli eltérésekre a rendszeren belül, fókuszálva a korporatizmus változataira (3. táblázat). Ez az eltérés az integrált bérlési rendszeren belül not-for-profit bérlésszerűség méretében nyilvánul meg. Viszont ez sokkal kisebb eltérést jelent, mint a duális és az integrált rendszerek felépítésének különbözősége. A not-for-profit bérlési rendszer általánosságban hatással van a bérlakáspiacra, de nem vezeti vagy dominálja azt a tőkevezérelt korporatista országokban (Ausztria, Svájc, Németország). Eközben a munkavezérelt korporatista országokban a not-for-profit bérlés dominálja a piacot. Míg a tőke és munka tekintetében kiegyenlített korporatista országokban (Dánia, Svédország) a not-for-profit lakásbérlés az előzőekhez képest köztes piaci erővel bír: vezeti a bérlakáspiacot.

<i>Berendezkedés típusa</i>	<i>Lakásbérlési rendszer jellemzője</i>	<i>Országok</i>
Tőkevezérelt korporatizmus	Not-for-profit bérlés hatással van a bérlakáspiacra	Ausztria, Svájc, Németország
Tőke és munka szempontjából kiegyenlített korporatizmus	Not-for-profit bérlés vezette bérlakáspiac	Dánia, Svédország
Munkavezérelt korporatizmus	Not-for-profit bérlés dominálta bérlakáspiac	–

3. táblázat: Az integrált bérlői rendszer további felbontása

Forrás: Kemeny (2006), Lennartz (2011) alapján

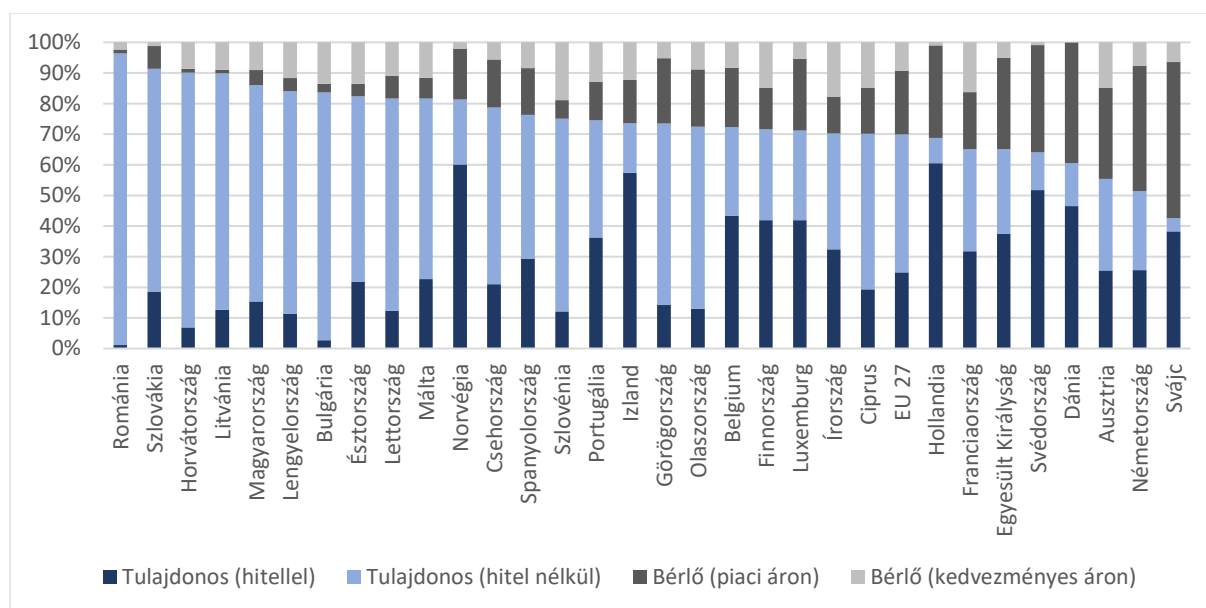
Azonban a gyakorlatban bérlői rendszer nem csupán az ideológia kérdése. Ezt az alapvetően szociáldemokrata, de a lakhatást és a lakásbérlési piacot kevésbé támogató, dualista rendszerrel rendelkező Norvégia példája is mutatja. Többek közt a gazdasági jólét időbeli változása is befolyásolja a bérlői rendszer alakulását, mint azt Dewilde (2017) elemzése is alátámasztotta.

Kemeny (2006) duális és integrált lakásbérlési rendszerek elméletének helytállóságát vizsgálta Lennartz (2011) a gyakorlatban Európában. Azt a korporatizmus taglalása során is láthattuk, e két lakásbérlési rendszerrel a valóságban jóval több elkülönülő típus is azonosítható

lenne kifinomultabb kategorizálással. A piacok jóval sokfélebbek annál, mint amit két tipológia megkülönböztet. Azonban érdemes ezt az egyszerűsített keretrendszert alkalmazni a további elemzéseikben, mivel e két bérleti rendszer megkülönböztetése képes a főbb bérlakáspiaci jellemzők értelmezésére a posztoszocialista országokban is. Viszont továbbra sem szabad figyelmen kívül hagyni az országok egyéni sajátosságait, a jóléti államtípusok szempontjából.

2.3. Lakásbérleti rendszerek és lakáspolitikák

A lakosság lakhatási státusz szerinti megoszlását tekintve az Európai Unióban (1. ábra), jól látható a tulajdonosi- és bérlői hányad arányának változása a lakásbérleti rendszer két típusa szerint. A legmagasabb bérlői arány az integrált bérlői rendszerű, korporatista Svájcban, Németországban, Ausztriában és Dániában van, ahol a hitellel rendelkező tulajdonosok aránya is az átlag feletti. A duális bérlői rendszerrel rendelkező országokban, főként keleten, magasabb a tulajdonosi arány, emellett általában alacsonyabb a hitel aránya és kevesebben bérelnek piaci áron lakásokat. Összességében kevésbé rugalmas a lakhatási rendszer. Magyarországon piaci és szociális alapon lehet lakást bérelni, vagyis a bérlői rendszer duális. Emellett a magyar lakhatási rendszer rugalmatlanságát mutatja, hogy a lakosság 85%-a saját tulajdonú lakásban lakik, ez az 5. legmagasabb arány az Unión belül.



1. ábra: A lakosság lakhatási státusz szerinti megoszlása Európában 2018-ban

Megjegyzés: A költségeket fedező ár piaci árként szerepel a statisztikában

Forrás: Eurostat (2020b)

Kemeny (1995) elméletét tesztelte Portugália és Dánia példáján keresztül Alves (2017). A szerző arra jutott, hogy a két ország lakásviszonyai közti eltérések nagyrészt megmagyarázza a bérlői rendszerük típusa, vagyis az adott ország ideológiája alakítja a lakáspolitikát és

határozza meg a domináns lakhatási formát. A portugál duális bérlői rendszerben az átlagos duális rendszerhez képest kevésbé figyelhető meg a társadalom erős tagozódása, ennek okát Alves (2017) a kiterjedt családtámogatási intézkedésekben találta. Ez a példa is mutatja az országok sajátos preferenciáinak és döntéseinek hatását, valamint a lakáspolitikai intézkedések eredményét az adott típusú bérlői rendszer kialakulására (Matznetter, 2002).

Az integrált- és duális lakásbérleti rendszerek mögött álló ideológiák, és azok alapján szerveződött jóléti állam típusokból azonban gyakran következnek az adott ország erőfeszítései és az elérhető lakhatásban támogatott rétegek köre, amely igen változatos lehet. Viszont ez nem eredményez általánosan minden társadalmi réteg számára kielégítő színvonalú lakhatást adott országban. Alves (2017) kutatása alapján a duális bérlői rendszer Portugáliában a legalacsonyabb jövedelmű réteg számára nem tud kellő minőségű lakhatást biztosítani, valamint további déli országokban is hasonló a helyzet. Ezzel szemben Dániában az integrált bérlői rendszer a társadalmi rétegek szempontjából egységesnek tekinthető és a legalacsonyabb jövedelmű háztartások is relatív jó lakhatási körülmények között élnek (Norris és Winston, 2012).

Ezek alapján elmondható, hogy kellő mértékű lakáspolitikai intézkedésekkel az országok képesek befolyásolni a lakásbérleti rendszereiket, ezen keresztül pedig a lakhatás elérhetőségét. Vagyis egy jól kialakított lakáspolitikai intézkedésrendszerrel az állam támogatni tudja gazdasági céljainak megvalósulását. Ezt a jelenséget vizsgálta Hoekstra (2009) európai országok körében végzett empirikus kutatásán keresztül. Rámutatott arra, hogy a Kemeny (1992, 1995, 2006) által a lakásbérleti rendszerek két elméleti típusa a gyakorlatban is szignifikánsan elkülönül egymástól, a lakhatás piacának jellemzői (többek közt: tulajdonlási arány, átlagos bérleti díj, lakhatás minősége) alapján. Viszont a kétféle rendszer konvergenciája szintén tapasztalható, a kontinensen bizonyos lakáspolitikai intézkedések és az Európai Unió rendelkezések némileg újra definiált jóléti állam fogalma által. Összességében tehát a lakáspolitikai intézkedések a gyakorlatban is befolyásolják, irányítják a kialakult lakásbérleti rendszerek hatását a lakhatás elérhetőségére.

2.4. Sikeres lakáspolitikai Ausztriában

Európában a lakáspolitikai hatékonysága és az elérhető lakhatás tekintetében az egyik legkiemelkedőbb példa Ausztria és annak fővárosa. Bécsben a nettó átlagos jövedelemhez viszonyított bérleti díjak a legalacsonyabbak, és a nettó átlagjövedelemhez mért lakásárak is a legalacsonyabbak között vannak az Unió fővárosait tekintve 2020-ban (MNB, 2020c). Ez azt jelenti, hogy a bécsiek számára elérhető a lakhatás, mivel az átlagfizetés relatív kis részét költik

lakbérre, így több erőforrásuk marad a fogyasztásra, mely támogatja az osztrák gazdaság versenyképességét.

Ausztria jellegzetes példája a konzervatív-korporatista¹ jóléti államnak és az integrált bérlői rendszerű országoknak (Matznetter, 2002, Amman és Mundt, 2010). A konzervatív-korporatista jólét állam társadalmi státuszhoz vagy csoporttagsághoz köti a szociális jóléti intézkedések folyósítását (Esping-Andersen, 1990), ehhez kapcsolódik az osztrák integrált lakásbérleti rendszer, melyben a piaci és a szociális alapú bérlakásrendszer közé integrálódik egy not-for-profit réteg is (Kemeny, 1995). Ausztriában a középső, „közhasznú lakásbérleti rendszert” a Limited Profit Housing Associations (továbbiakban LPHA, korlátozott profitú lakhatási szervezetek) birtokolják és fejlesztik, a szervezeteket pedig a Gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV, közhasznú lakásszövetség) fogja össze (Amman és Mundt, 2010). 2010-ben az osztrákok 20%-a lakott piaci alapon működő bérleményben, miközben a limitált-profit bérlakásrendszer szolgálta ki a lakosság 22%-ának lakhatását (ez 10 százalékponttal az EU-15 átlag fölötti érték). Ebből 13% LPHA bérlakás volt és 9% önkormányzati szociális bérlakás (Amman és Mundt, 2010), ez pedig megfelel a Kemeny (2006) szerinti tőkevezérelt korporativista jóléti állam definíciójának. Továbbá jelentős, hogy a bécsi lakhatásnak már 38%-át fedezte ekkor a limitált-profitú bérlői rendszer (Amman és Mundt, 2010).

A szociális és közhasznú bérlemények piacának mérete miatt fontos azok szabályozásának és irányításának jogköre, mivel a teljes bérlői piacra jelentős befolyásuk van méretüknél fogva. Lang és Stoeger (2018) empirikus kutatása szerint a helyi hatóságoknak fontos szerepük van a közhasznú bérlakásrendszer alakításában és a hozzáférhető megfizethető lakhatás biztosításához. Az LPHA-k számára nyújtott támogatásokról és a lakásokkal szemben támasztott követelményekről az ország tartományainak törvényei döntenek, és a szervezeteket szigorú ellenőrzésnek veti alá a GBV. Az LPHA-k által üzemeltetett közhasznú bérlakásrendszerrel Ausztria a szociális alapú lakhatás kiterjesztett verzióját hozta létre. A régiók önkormányzatai által megszabott maximális jövedelemszint alatt él a lakosság nagyjából 80%-a, a legszegényebbeket pedig az önkormányzatok által üzemeltetett szociális lakásbérlet felé terelik (Amman és Mundt, 2010).

Amman és Mundt (2010) alapján az LPHA alapvetően hosszútávon nyújt lakhatást a bérlőknek, cserébe stabil jövedelmi helyzetet vár el. A magas maximális jövedelemszint miatt az LPHA célközönsége nagy, valamint bizonyos részpiacokon koncentráltan van jelen. Az

¹ Kemeny (2006) alapján pontosabban a tőkevezérelt korporatista jóléti államnak.

LPHA-k piaca egyre kiterjedtebb, az újonnan épülő közhasznú lakásoknak pedig egyre komolyabb minőségi és fenntarthatósági kikötéseknek kell megfelelniük. A szociális és közhasznú lakásbérleti rendszerben szereplő lakások piaca alapterületbeli, minőségbeli és lokációbeli sokfélesége a rendszerek méreténél fogva képes versenyezni a piaci alapú bérlemények piacával. Továbbá hatással vannak rá, sőt Kemeny et al. (2005) és Kemeny (2006) alapján vezetik, de még nem dominálják a bérlemények piacát.

A limitált-profitú bérleti piac ügyfelei általában alacsony-közepes szintű, de rendszeres jövedelmű rétegek, akik közvetlenül a GBV-nél pályáznak lakásért. Az ezredforduló előtt az önkormányzati szociális lakások dominálták a piacot, de azóta szinte teljes egészében az LPHA-k fejlesztik a lakásokat. A rendszer központi eleme, hogy a lakók által fizetett bérleti díj fedez minden költséget (az építésre felvett hitelek visszafizetését, a fenntartási költségeket és minimális összeget különít el a későbbi felújításokra), mégis alacsonyabb a piaci áraknál. Ez a bérleti díj pedig úgy lehet olcsóbb, hogy az LPHA-k tevékenységét és beruházásait az állam olcsó hitelekkel és társaságiadó-mentességgel támogatja. Cserébe egyúttal a profit újbóli befektetésére kötelezi a szervezeteket, limitálja az osztalékfizetést, összességében fenntarthatóvá és önfinanszírozóvá téve a rendszer működését. Továbbá a közhasznú bérletlakásépítés az önfinanszírozó működés mellett stabilizációs eszközként is funkcionál az állam kezében, mivel a nagyvolumenű építkezések támogatásán és engedélyezésén keresztül képes az építőipar keresletének változtatására (Amman és Mundt, 2010).

Ausztria képes volt egy működőképes és önfinanszírozó integrált bérleti rendszer kialakítására, mely széles társadalmi rétegeket szolgál ki. Ez Amman és Mundt (2010) szerint példaként szolgálhat az integrált bérleti rendszerű közép-európai vagy a kis nyitott gazdaságú országok számára, hogy megelőzzék a megengedhető lakhatás hiányát, csökkentsék a piaci bérlet terheit az alacsony-közepes jövedelmű rétegek számára. Ezen kívül a rendszer működőképességének megőrzéséhez fontos megtartani a bérlet társadalmi sokféleségét, illetve folyamatos beruházásokkal biztosítani az önfinanszírozást, ha az állami támogatás csökkenne a jövőben.

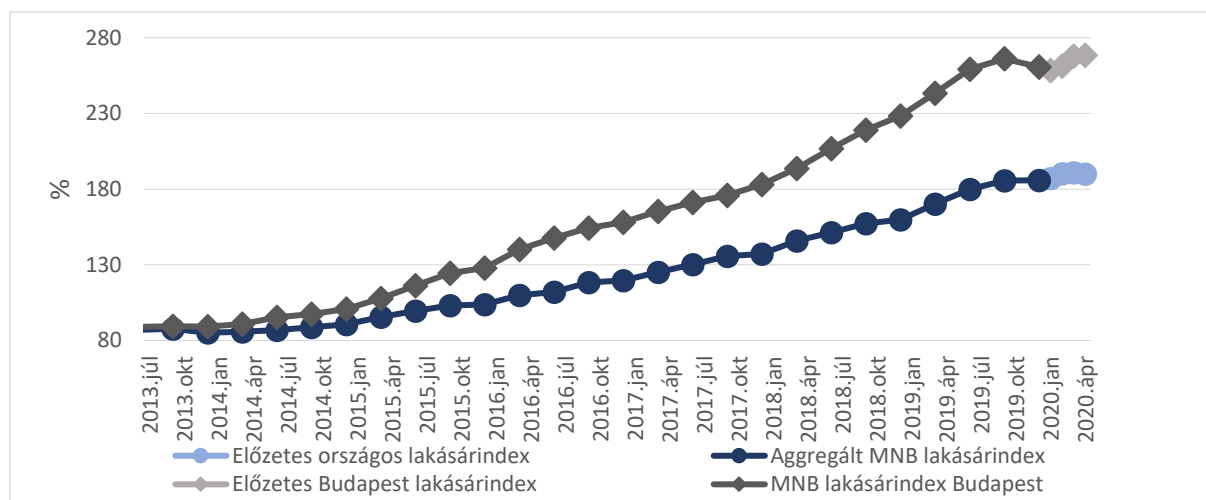
3. A 2014-ben indult új lakáspolitikai ciklus értékelése

Ebben a fejezetben bemutatom a 2008-as gazdasági válság után a magyarországi, kiemelten a fővárosi lakáspiac élénkülését a keresleti és a kínálati oldal elemzésén keresztül. Majd kitérek az aktuális lakáspolitikai intézkedések tükrében a lakhatás elérhetőségére, így első hipotézisem igazolására. Ezután összehasonlítom a 2014-ben indult új lakáspolitikai ciklus programjait, az

intézkedések célközönségét és hatásait, majd összességében értékelem azokat az aktuális lakáshelyzet szempontjából, így igazolva a második hipotézisem.

3.1. Hazai lakáshelyzet

A 2008-as válság után nagyjából 2013-ban indult újra növekedésnek a magyar lakáspiac. 2013 és 2019 között folyamatos áremelkedés figyelhető meg a szektorban Budapesten és vidéken egyaránt, ahogyan azt az MNB (2020a) által számított, a tiszta átlagos árváltozást leíró lakásárindexek értékei is mutatják a 2. ábrán.



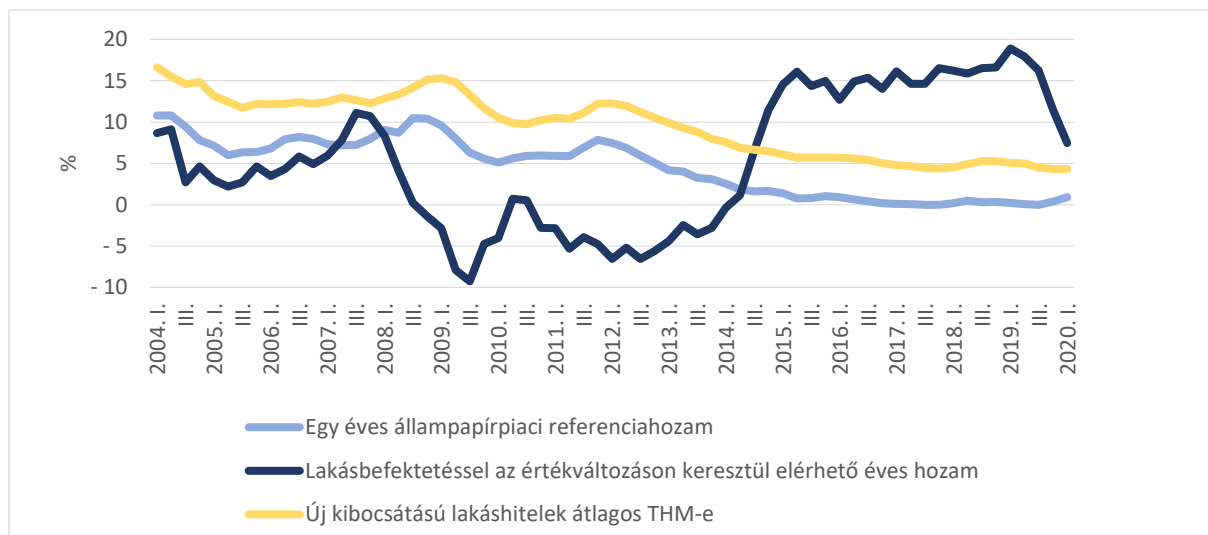
2. ábra: Országos és budapesti MNB lakásárindex, és előzetes, havi lakásárindexek (2010=100%)

Megjegyzés: Az előzetes havi lakásárindexek 3 havi simított átlagok alapján.

Forrás: MNB (2020a)

3.1.1. Keresleti oldal

A jelentős lakáspiaci élénkülés a keresleti oldal részéről az MNB Lakáspiaci jelentése (2020a) alapján főként a munkanélküliségi ráta csökkenésének, ezzel egyidőben a foglalkoztatottság növekedésének (12. ábra melléklet), a lakosság folyamatosan növekvő reáljövedelmének és nettó pénzügyi vagyonának (13. ábra melléklet) a következménye. Az aktív keresleti oldal miatt a lakásvásárlás, mint befektetés relatív magas hozamot biztosít az értékváltozáson keresztül az állampapírpiazi hozamhoz képest 2014-től kezdve (3. ábra), ami tovább gerjesztette a lakáspiaci élénkülést. 2015 elejére a magyar lakáspiacon a lakásbefektetések értékváltozásán keresztül elérhető hozamok meghaladták az aktuálisan kötött lakáshitelek THM-jét. A hozamok közti különbség hitelből való lakásvásárlásra ösztönözte a fogyasztókat, ezzel tovább növelve a piac sebességét.

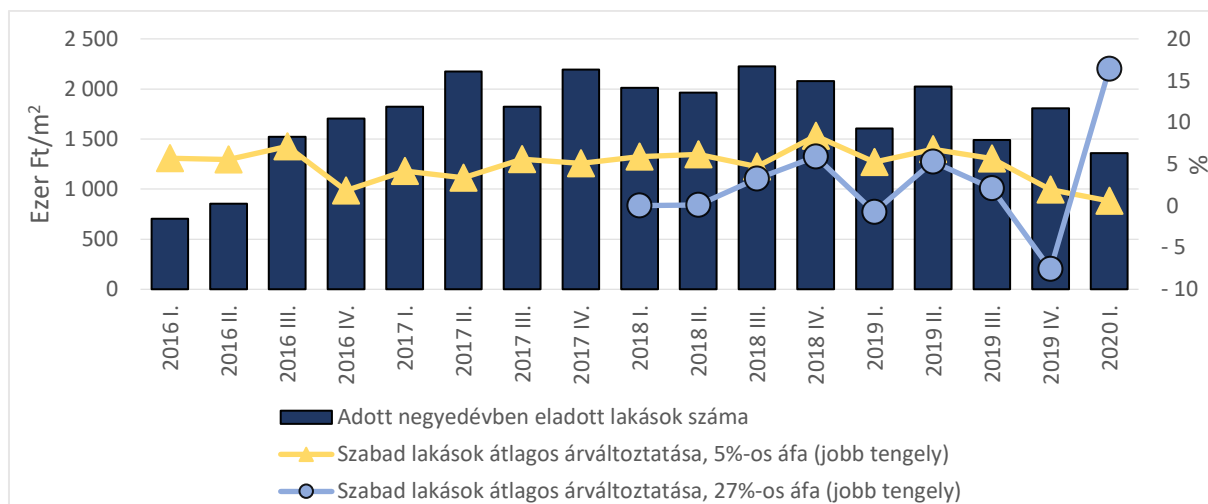


3. ábra: Lakásvásárlásból, az értéknövekedésen keresztül elérhető hozam és a betéti hozam alakulása

Megjegyzés: A lakásbefektetéssel elérhető hozam kizárólag az MNB lakásárindex növekedési üteme alapján számítva.

Forrás: MNB (2020c)

A makrogazdasági környezet mellett a Kormány lakáspolitikai intézkedései és programjai szintén erősítették a lakáspiaci keresletet (MNB, 2020a). 2016-ban bevezették az újépítésű lakások ideiglenes áfacsökkentését, melynek értelmében a 2018 november 1-ig engedélyezett és 2023. december 31-ig kivitelezett lakásprojektek, vagy 2019 december 31-ig értékesített lakások kedvezményes, 5%-os áfakulcsban részesülnek a 27%-os áfa helyett. Ez a támogatás növelte a fejlesztői aktivitást és a kedvezményesebb áron keresztül a keresletet is az új lakások piacán, a támogatott időszakban (4. ábra).

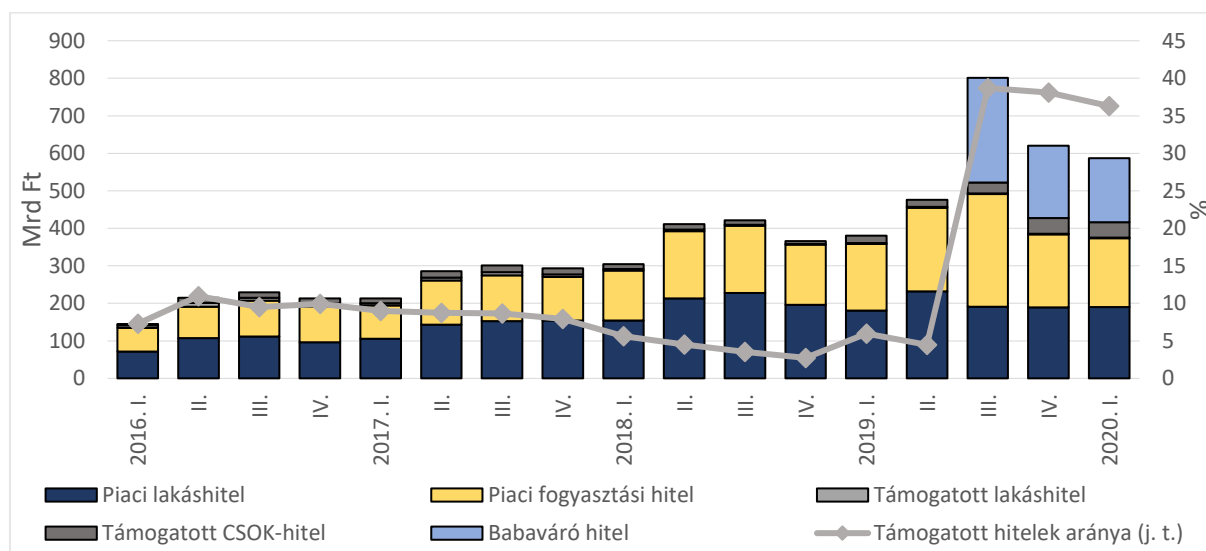


4. ábra: A Budapesten eladott új lakások száma és az ártóztatások áfa mérték szerint (2016-2020 I.)

Megjegyzés: A 4 lakásosnál nagyobb újlakás-projektekben található, még szabad, nem értékesített lakások alapján.

Forrás: ELTINGA (2020) és MNB (2020a), saját szerkesztés

A 2016-ban kibővített Családi Otthontermelési Kedvezmény (CSOK) szintén a keresleti oldalt támogatja (Banai et al., 2019). A CSOK által gyerekes családok részesülhetnek vissza nem fizetendő állami támogatásban és ehhez kapcsolódóan a bankok támogatott hiteleiben, melyeket új vagy használt lakás vásárlására, esetleg bővítésére fordíthatnak (Kormányrendelet, 2020a). A szabad felhasználású Babaváró hitelt 2019 július 1-jétől igényelhetik gyermekvállalást tervező fiatal párok 2022 végéig, ennek tartozása és terhei a vállalt gyermekek számával csökkennek vagy szűnnek meg (Kormányrendelet, 2020b). Konstrukciójából származóan a gyakorlatban a Babaváró hitelt sokszor lakásvásárlásra vagy felújításra használják, további keresletet támasztva a hazai lakáspiacon. A CSOK, a Babaváró hitel és a gyerekek után kedvezményes lakáscélú jelzáloghitelek hatására átalakult a lakossági hitelezés. 2019 júliusában, a Babaváró hitel indulásakor ugrásszerűen, 35-40%-ra nőtt a támogatott hitelek aránya és összege a lakossági hiteleken belül (5. ábra).



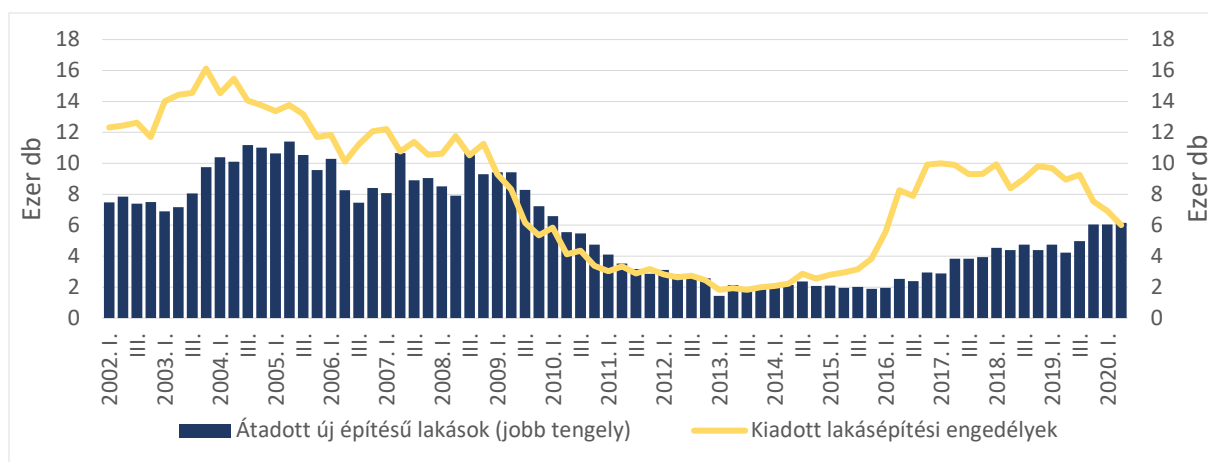
5. ábra: A támogatott hitelek szerepe a lakossági hitelezésben (2006-2020)

Forrás: MNB (2020a)

A lakáspolitikai intézkedéseinek eredményeként kedvezményes újlakás áfa CSOK-kal vagy Babaváró hitellel kiegészülve, valamint a kedvező makrogazdasági tényezők együttesen folyamatosan erősítették a lakások iránti keresletet az elmúlt időszakban Magyarországon.

3.1.2. Kínálati oldal

A kínálati oldal ezalatt az MNB Lakáspiaci jelentése (2020a) szerint nem tudott lépést tartani a kereslet növekedésével. Ugyan 2014 óta folyamatosan nő az átadott új építésű lakások száma, és jelentősen nőtt a kiadott lakásépítési engedélyek száma is, viszont egyik sem tudta elérni a válság előtti szintet (6. ábra).

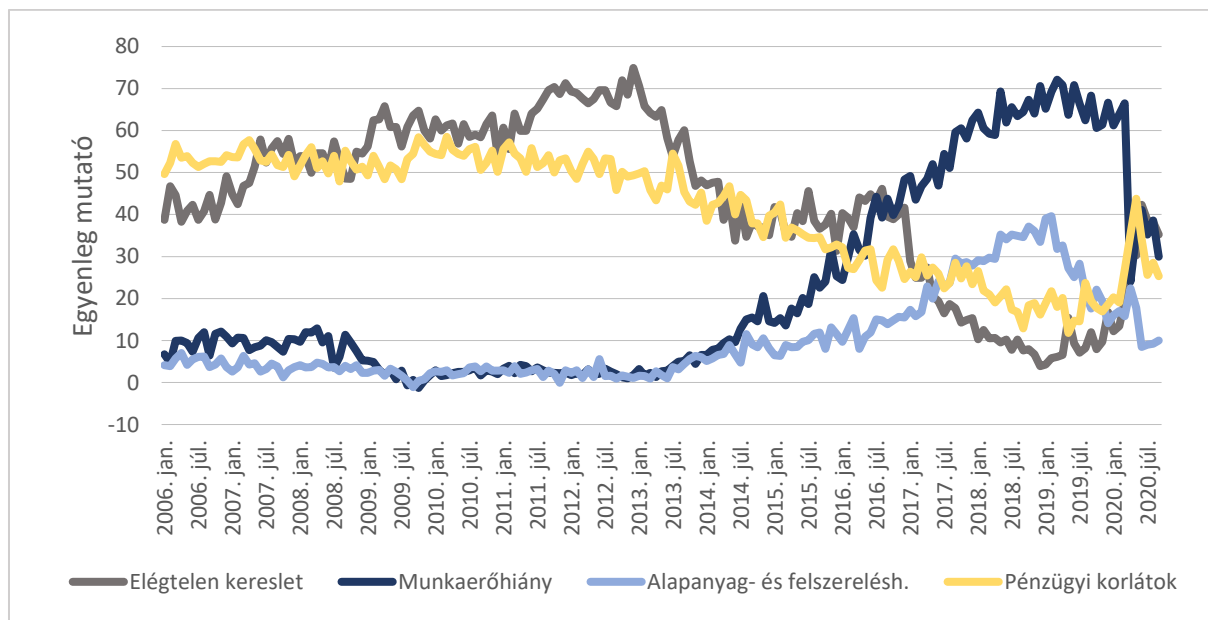


6. ábra: A kiadott lakásépítési engedélyek és az átadott lakások száma (2002-2020 II.)

Megjegyzés: Szezonálisan igazított adatok.

Forrás: MNB (2020c)

A lakásépítés fő korlátját az MNB (2020a) elemzése 2014 előtt az elégtelen keresletben és a pénzügyi problémákban látta, majd a makrogazdasági környezet javulása és a Kormány lakáspolitikai programjának hatására változtak az építőipari termelést gátló tényezők. 2016-tól a munkaerőhiány volt a fő probléma, de az alapanyaghiány is kezdett jelentőssé válni, melyekre 2014 előtt nem volt példa (7. ábra). A 2020 tavaszán kezdődött járványhelyzet azonban hirtelen változtatta meg a termelést gátló tényezők erőviszonyát. Átmenetileg ismét előtérbe kerültek a pénzügyi korlátok és a kereslet elégtelensége, azonban a helyzet konszolidációja várható, és hosszútávon újra a képzett munkaerő hiánya lehet a kulcstényező a termelésben (MNB, 2020c).

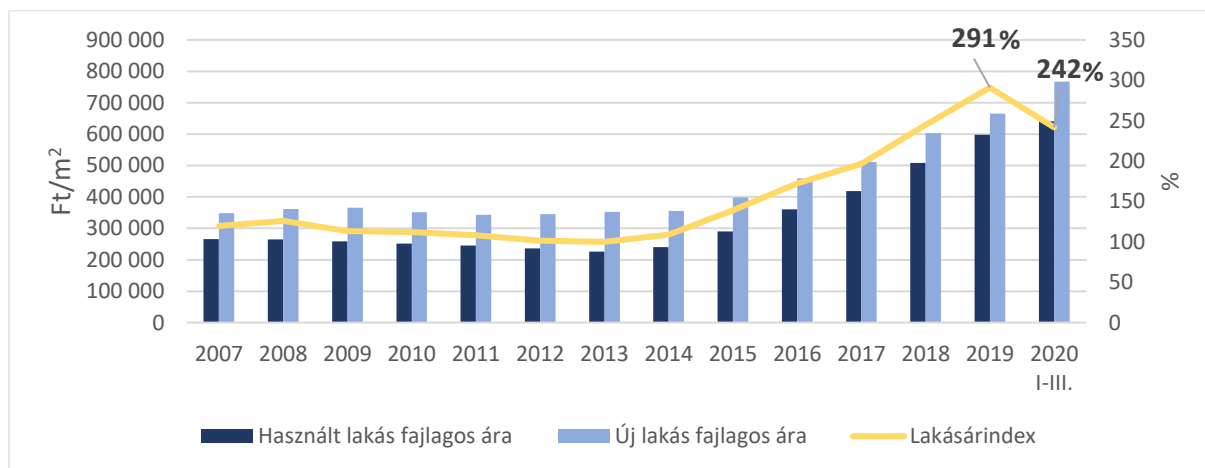


7. ábra: Az építőipari termelést gátló tényezők (2006-2020 III.)

Forrás: MNB (2020c)

3.1.3. Lakhatás elérhetősége

Az ingatlanpiaci kínálat nem tudta kiszolgálni a megnövekedett keresletet, ezért 2013 óta jelentősen emelkedtek a hazai ingatlanárak, csökkentve a lakhatás elérhetőségét. Ez különösen igaz Budapesten, ahol az MNB (2020a és 2020d) lakásárindexe alapján átlagosan 191 %-kal nőttek a lakásárak 2013 és 2019 között, a járványt is nézve, 2020-ig pedig átlagosan 142 %-kal (8. ábra). A nettó átlagjövedelemhez viszonyított átlagos lakásárak jelenleg a 4. (14. ábra melléklet), míg az átlagos bérleti díjak a 6. legdrágábbak Budapesten a többi európai fővároshoz viszonyítva (15. ábra melléklet). Ezáltal Budapest a kontinens drágább fővárosai közé tartozik, a lakhatás elérhetőségének problémája tapasztalható mind a lakásvásárlás, mind a bérlet piacán. Eközben Bécsben és Berlinben a nettó átlagjövedelemhez mérten jóval alacsonyabbak a lakhatás költségei, magasabb a fennmaradó jövedelem értéke, így elérhetőbb a lakhatás (MNB, 2020a).

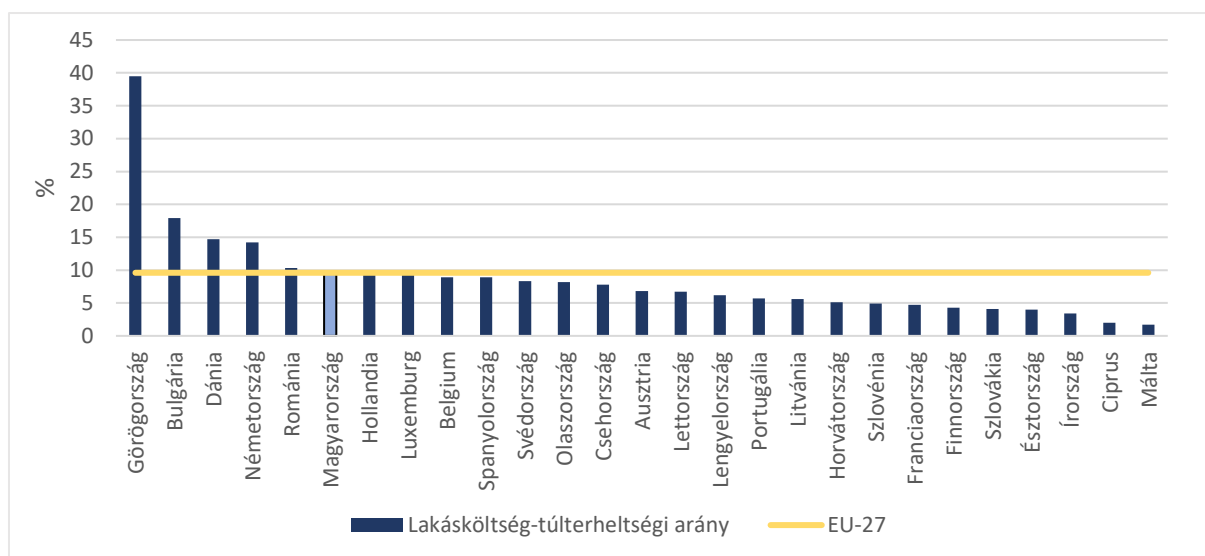


8. ábra: Lakásárindex és fajlagos lakásárak alakulása Budapesten (2007-2020 III.)

Megjegyzés: Kiemeléssel a 2019-es lakásárindex (2013=100%)

Forrás: MNB (2020d) és KSH (2020)

A bérleten vagy tulajdonlason keresztüli lakhatás elérhetőségének problémáját jelzi Magyarországon a lakásköltség-túlterheltségi arány (9. ábra), amely szerint a lakosság 9,6%-a élt olyan háztartásban 2018-ban, amely az ekvivalens jövedelmének minimum 40%-át lakhatásra költötte (Eurostat, 2020a). Ez az arány megegyezik az EU-27 országok átlagával, de ezt Görögország 39,5%-os, kiugróan magas túlterheltsége torzítja, a lakhatás elérhetősége és megfizethetősége Magyarországon az egyik legrosszabb az Európai Unióban.



9. ábra: Lakásköltség-túlterheltségi arány az EU-ban 2018-ban

Megjegyzés: Lakásköltség-túlterheltségi arány (a népesség olyan háztartásában élő hányada, amely rendelkezésre álló ekvivalens jövedelmének legalább 40%-át lakhatásra költi)

Forrás: Eurostat (2020a)

A lakásvásárláson keresztül közelítve a lakhatás elérhetőségének vizsgálatát, szintén tapasztalható a terhek túlzott mértéke. 2020 II. negyedévében az új lakáshitellel rendelkező háztartások jövedelmük nagyobb arányát fordították a törlesztésre a korábbi évekhez képest, a jövedeleमारányos törlesztőrészlet módusza 25,01-30% volt (MNB, 2020c). Emellett a fővárosban a Lakásvásárlás elérhetőségére vonatkozó index (Housing Affordability Index – HAI) jóval kedvezőtlenebb az országos statisztikához képest. Ez alapján 2019 és 2020 között egy átlagos, két átlagkeresettel rendelkező háztartás nem volt képes arra, hogy hitelből megvásároljon egy átlagos lakást, míg ez 2017-ig jellemzően megvalósítható volt (MNB, 2020c).

Budapesten a lakásköltség-túlterheltség miatt a pályakezdők és a szegényebb társadalmi rétegek egyre kevésbé tudják megfizetni a belső kerületekben a lakhatást, ezért gyakran kintebb költöznek. Ez pedig az ingázásra fordított idő növekedése, valamint a lakhatási költségek kifizetése után szabadon elkölthető alacsony jövedelem miatt rontja az ország versenyképességét (MNB, 2020a). A jelenlegi lakáspolitikai intézkedések célja, hogy a keresleti oldal támogatásán keresztül biztosítsák az elérhető árú lakhatást a polgároknak, így segítsék a gazdaság működését és fejlődését. Azonban ez a bemutatott statisztikák alapján nem valósul meg jelenleg, ami igazolja az első hipotézisem.

A továbbiakban Budapestre fókuszálva vizsgálom meg a jelenlegi lakáspolitikai hiányosságait és a lehetséges új irányokat. A lakásárak drágulása 2014 óta legerősebben a fővárosban érzékelhető, valamint a város méretéből, elhelyezkedéséből, politikai-gazdasági

szerepéből és társadalmi jellemzőiből fakadóan helyzete egyedi az országban. A főváros körülményeire szabott programok specifikusan a megyeszékhelyek, kisvárosok vagy vidéki települések problémáinak további enyhítésére alakítva ugyanúgy alkalmazhatók a későbbiekben, mint ahogyan a CSOK esetében történt. A lakáspolitikai intézkedések célja a hosszútávon fenntartható lakhatás elősegítése, ezáltal a hazai versenyképesség növelése.

3.2. Aktuális hazai lakáspolitikai programok bemutatása

A 2014-ben indult új lakáspolitikai ciklus változatos, folyamatosan megújuló és továbbfejlesztett programokon keresztül próbálja alakítani a lakhatás elérhetőségét és minőségét Magyarországon. A magyar lakáspolitikai program ebben az időben erősen összefüggött a családpolitikai intézkedésekkel és a lakástulajdonlással, kevés olyan támogatási rendszert hozott létre a Kormány, amelynek célja tisztán a lakhatás elérhetőségének javítása lenne. A lakáspolitikához erősen kapcsolódik a családpolitikai Családvédelmi Akcióterve, benne az Otthonteremtési programmal, a Babaváró hitellel és a jelzáloghitel-elengedéssel, melyek célja a családok lakásvásárlásának vagy bővítésének a támogatása, vagyis összességében a lakástulajdonlás. Emellett a lakáspolitikai ciklus a kedvezményes újlakás áfa programjával támogatja az új lakások építését és vásárlását, ezzel pedig a hazai lakásmegújulási ráta növelését. A fejezet további részében bemutatom a programok célközönségét és hatásait.

3.2.1. Otthonteremtési program

Az Otthonteremtési program családpolitikai és lakáspolitikai intézkedések együttese, mivel a támogatásokat minden esetben valamilyen családra vonatkozó feltételhez is köti. A program legjelentősebb eleme a vissza nem térítendő *Családi Otthonteremtési Kedvezmény* (CSOK) és a kedvezményes banki hitellel kiegészülő CSOK-hitel program, melyet 2016 január 1-jével vezettek be (Kormányrendelet, 2020a). Azóta kifejezetten a tanyák és kistelepülések lakhatásának támogatására alkották meg a Falusi CSOK programját, melyet már meglévő épületekre kell fordítani. A CSOK változataihoz további kiegészítő támogatásokról döntött a Kormány, melyek 2021-től lépnek életbe (Kormany.hu, 2020a). A jövő évtől kezdve az újjépítésű lakások kedvezményes 5%-os áfáját is visszakapják a CSOK-ot is igénylő családok, valamint, ha CSOK-kal vesznek új vagy régi házat, mentesülnek az illetékfizetés kötelezettsége alól.

A CSOK támogatottjai már gyermekkel rendelkező, vagy bizonyos időn belüli gyerekeket vállaló családok, akik a vissza nem fizetendő támogatást új lakás építésére, vásárlására vagy használt lakás vásárlására, bővítésére használhatják fel (Kormanyhivatal.hu, 2020a). A támogatás a gyerekek számával nő, és az új lakásokat nagyobb támogatásban részesíti a

program (Kormányrendelet, 2020a). A CSOK mellé többgyerekes családok számára igényelhető kedvezményes banki hitel (amely 2021-től még kedvezményesebb lesz) is, használt és új lakások esetében egyaránt, melyhez önerő és banki hitelbírálat szükséges (Kormanyhivatal.hu, 2020a és Kormányrendelet, 2020). A CSOK támogatásának összege gyakran nem fedezi a lakásvásárláshoz vagy bővítéshez szükséges összeget, ezért sokaknak szüksége van a kedvezményes banki hitel igénybevételére is. A banki hitelbírálat és a szükséges önerész az alacsonyabb jövedelmű családok számára a támogatás igénybevételének korlátját jelentheti: egyáltalán nem tudnak lakást venni, vagy nem a család szükségleteinek megfelelő. A CSOK összege a gyermekek számától és a szóban forgó lakástól függ, a család jövedelmi helyzetét nem veszi figyelembe, a tehetősebb réteget is legalább annyira támogatja, mint a leginkább rászorultakat.

2021-től a Kormány továbbá a *lakásfelújítási támogatás* keretein belül segíti a legalább egy gyerekkel rendelkező családok lakásfelújításának a felét, maximum 3 millió forintig (Kormany.hu, 2020a). Ehhez nem szükséges a CSOK igénybevétele, ezáltal szélesebb rétegek részesülnek a lakhatási körülmények támogatásában és a kötelező számlabemutató miatt az építőipar fehéredése várható. Viszont a támogatás a tervezet szerint utólagos finanszírozás formájában valósul meg, vagyis a családoknak képesnek kell lenniük önállóan finanszírozni a munkálatokat. Ez összességében pedig egy anyagi helyzetre vonatkozó szűrőt jelent a családoknak. Az alacsonyabb jövedelmű, rosszabb anyagi helyzetű családok az utófinanszírozás miatt nagyobb eséllyel maradnak ki a programból, amely a leginkább rászoruló réteg leszakadását tovább növelheti.

Az Otthonteremtési program elemei egyértelműen a lakásvásárlást és a felújítás/bővítés támogatásán keresztül a tulajdonlást ösztönzik a 20-45 éves korosztály körében, a társadalom minden rétegében. A programok feltételeiknél fogva növelik a fizetőképes keresletet a lakáspiacon, ez a 2021 januárjától induló új programok miatt feltehetően nem fog csökkenni, viszont eközben a kínálat élénkítése változatlan maradt.

3.2.2. Babaváró hitel

A Családvédelmi Akcióterv másik eleme a szabadfelhasználású kölcsönként működő Babaváró hitel, melyet a gyerekeket tervező házaspárok 2019 július 1. és 2022. december 31. között igényelhetnek. A Babaváró hitel maximum 10 millió Ft, alacsony törlesztőrészesű, az első gyerek után kamatmentes hitelt nyújt, melynek törlesztése az első két gyerek születésekor 3-3 évre felfüggeszthető, a második gyerek születésekor a tartozás 30%-át, a harmadik gyerek születésekor a teljes részét elengedik (Kormanyhivatal.hu, 2020).

Mivel a Babaváró hitel is egy banki kölcsön, ezért annak folyósításához a bank hitelképességi jóváhagyása szükséges, így a legszegényebb rétegek ebben az esetben is kizorulhatnak a támogatásból. A Babaváró hitel önmagában családpolitikai intézkedésnek tekinthető, viszont a gyermeket tervező párok gyakran összekapcsolják a megelőlegezett CSOK-kal a hasonló feltételek miatt. A Babaváró hitel szabad felhasználása miatt szolgálhat önrészként is a CSOK-hitel felvételekor, ezért az intézkedés szorosan kapcsolódik a lakáspolitikához (Kormányrendelet, 2020b). A Babaváró hitel a gyermekvállalást tervezőket támogatja, valamint lehetőséget biztosít a CSOK-hitel önrészenek fedezésére a szegényebb társadalmi rétegek számára is, ezen keresztül pedig tovább élénkíti a lakásvásárlás iránti keresletet.

3.2.3. Jelzáloghitel-elengedés

A Családvédelmi Akcióterv további eleme a jelzáloghitel-elengedés, amely 2019 júliusa óta a korábbiaknál is nagyobb támogatást nyújt a gyerekes, lakáscélú jelzáloghitellel rendelkező (akár CSOK-hitellel is) családok számára. A jelzáloghitel-elengedési program a legalább két gyermeket nevelő, jelzáloggal rendelkező családok tartozását csökkenti a 2019 júliusa óta született gyerekeik arányában, három gyerek esetén 4 millió forinttal, kettő, vagy háromnál több gyerek esetén pedig 1-1 millió forinttal (Kormanyhivatal.hu, 2020).

A programban résztvevő családok jelzálog-tartozása azt jelzi, hogy adott család megfelelő banki hitelminősítéssel rendelkezett korábban, majd jelzálogra új vagy régi építésű lakást tudott venni, vagy a jövőben lesz ilyen helyzetben. A jelzáloghitel-elengedés szintén jelentős kedvezményt jelent a családok számára lakásvásárlás során, vagyis a megfelelő hitelminősítéssel és anyagi jóléttel rendelkezők keresletét tovább növeli a lakásvásárlás iránt.

3.2.4. Kedvezményes újlakás áfa

A kedvezményes 5%-os újlakás áfa a 2016 január 1. és 2019 december 31. között átadott, vagy 2018 november 1-ig engedélyezett és 2023 december 31-ig átadott új építésű lakásokra vonatkozik a 27%-os áfakulcs helyett Magyarországon (NAV, 2016 és MNB, 2020a). A kedvezményes áfa minden beruházásra érvényes, szociális vagy családi helyzettől függetlenül, célja a lakásállomány megújulási ráta növelése. A Kormány 2020 októberi bejelentése alapján a 2021 január 1. és 2026. december 31. között elkezdődő újlakás építésekre és lakásvásárlásra ismét 5%-ra csökken az áfa, az ingatlanpiac járvány utáni élénkítésére a Családvédelmi Akcióterv elemeinek támogatására (Kormany.hu, 2020a).

Az új lakásokra általánosan vonatkozó kedvezményes 5%-os áfa időszakos bevezetése mellett a Kormány 2020 áprilisi bejelentése szerint a barnamezős területeken (amelyeket a későbbiekben a helyi önkormányzatok jelölnek ki) határozatlan időre 5%-ra mérséklék az áfát (MNB, 2020a). Ezzel támogatták a 2020-as, két kedvezményes áfájú időszak közti átmeneti évben a barnamezős újlakás projekteket, továbbá ösztönözték az akkor kihasználatlan barnamezős területek rehabilitációját is. Azonban ez a motiváció 2021-től a további kedvezmények hatására megszűnik, így a barnamezős beruházások is háttérbe szorulnak a kormány lakáspolitikájában.

A kedvezményes újlakás áfa megjelenik a lakások áraiban (3. ábra), ezáltal növelik a keresletet az újépítésű lakások piacán. Az újépítésű lakások alapvetően drágábbak a használtaknál, ezért ez a támogatás elsősorban a társadalom magasabb jövedelmű csoportjait segíti. Az Otthonteremtési Támogatás nyújtotta kedvezmények összekapcsolhatók a kedvezményes újlakás áfával. Többek közt 2021-től CSOK igénybevétele mellett az állam elengedi az áfát, ezáltal a családpolitikai programok feltételeinek eleget tevő családok is növelhetik a keresletet a piacon. Viszont a rossz hitelképességű, például CSOK-hitelre alkalmatlan családok ebben a programban sem kapnak támogatást az elérhetőbb lakhatáshoz.

3.3. Új lakáspolitikai ciklus értékelése

A 2014-ben indult új lakáspolitikai ciklust a válság menedzseléséből, a költségvetés átalakulásából és a devizahitelek kezeléséből kiindulva tervezték meg, viszont Matolcsy (2020) szerint ennek a lakáspolitikának alapvető problémái voltak már a kezdetekben is, mivel hiányzott a többirányból átgondolt stratégia mögötte. Úgy gondolja, hogy a jelenlegi, főként Budapesten fenntarthatatlan lakáspolitikai és lakáspiaci helyzet ennek következménye, és egy fenntarthatóbb jövőkép nélkül nem oldódhatnak meg a lakáspiac problémái Magyarországon.

A jegybankelnök (Matolcsy, 2020) szerint a 2014-es új lakáspolitikai ciklus, és a kapcsolódó családpolitikai programok a kereslet erősítését célozták, miközben a kínálati oldalt nem fejlesztették kellően, ez pedig igen magas ingatlanpiaci inflációt okozott (2. ábra). Továbbá a gyenge kínálati oldalt bizonyítja az alacsony, 0,4%-os lakásállománymegújulási ráta is, amely jóval alatta marad a fenntartható lakáspolitikával és bérlakásrendszerrel rendelkező Bécs 1,5%-os rátájának. Az aktuális lakáspolitikai intézkedésekben a keresleti és kínálati oldal kiegyensúlyozatlan támogatása mellett említi még Matolcsy (2020) az egységesített területfejlesztésnek, a zöld megoldások támogatásának és az építőipar fejlesztésének a hiányát. Valamint az összekapcsolódó lakás- és családpolitikai intézkedések jelenleg csak a tulajdonlást

és a lakásvásárlást támogatják. A bécsi példa központi elemét, a lakásbérletet semmilyen konkrét formában sem.

A jelenlegi lakáspolitikai programok áttekintése mutatja, hogy az aktuális ciklus elsősorban családpolitikai jellegű és csak másodsorban lakáspolitikai. A kedvezményes újlakás áfát leszámítva egyik intézkedés által sem univerzálisan hozzáférhető a lakhatás támogatása a különböző társadalmi rétegeket nézve. Feltétel valamilyen minimális jövedelemszint, de a legerősebb követelmény a már meglévő és a jövőben tervezett gyerekek száma. Ezáltal a lakhatást segítő jelenlegi rendszerben pont a legalacsonyabb jövedelmű családok maradhatnak ki a támogatásokból a kötelező önrész miatt, vagy az életkoruknál, egészségi állapotuknál fogva a gyerekvállalást nem megtehető családok vannak lehetőségek nélkül az elérhetőbb lakhatásra.

A féloldalas eszközök okozta keresleti többletet jelenleg nem képes kiszolgálni a lakáspiac és a lakásépítés. A továbbiakban szükséges a megfelelő kínálat megteremtése a piacon új lakáspolitikai intézkedésekkel a fenntarthatóbb lakhatáshoz. Az aktuális programok és a 2021-től életbe lépő kiegészítések továbbra is csak a lakástulajdonlást és vásárlást támogatják, mint lakhatási formát. Viszont a jelenlegi intézkedések mellett a lakáspiac a hazai duális bérlakásrendszerrel együtt nem tud minden társadalmi réteg számára megfizethető lakhatást biztosítani, ami igazolja a második hipotézisem.

A magyar lakáshelyzet és az egyoldalú lakáspolitikai kudarca megerősíti Alves (2017) eredményeit, miszerint a duális bérlakásrendszer a lakáspiaccal kiegészülve nem tud a legalacsonyabb jövedelmű réteg számára elérhető lakhatást biztosítani. A fenntartható lakáspiachoz szükség van a kínálati oldal fejlesztésére mind a lakásépítések folytatása, mind a jelenlegi duális bérlési rendszer fejlesztésén keresztül. A növekedő megújulási ráta és a lakásbérlet támogatásával elérhető a rugalmasabb lakáspiac, amely egyaránt hatékonyabban reagál a külső sokkokra és a keresleti oldal változásaira.

Az új lakáspolitikai ciklus jelenlegi programjai mellé négy új intézkedés létrehozását tartom megfontolandónak, a bérlakások kínálatának növelése és a lakásépítés területén Budapesten. A *szociális és piaci alapú bérlakások kínálatának növelése* mellett a *közhasznú lakásbérleti rendszer megteremtésével*, a jelenlegi duális bérlakásrendszert érdemes a 2.4. fejezetben bemutatott osztrák minta mentén széles rétegeket kiszolgáló integrált bérlési rendszerre alakítani, mely önfinanszírozóan működik. Emellett fontos a *lakásépítés további kormányzati ösztönzése* is, amely a barnamezős területek eddigieknél kiemeltebb hasznosítása révén tovább fokozható, illetve összhangban áll a zöldebb városkép kialakításának támogatásával.

4. További intézkedések az elérhetőbb lakhatásra Budapesten

Magyarország duális lakásbérleti rendszerrel rendelkező, konzervatív-korporatista jóléti állam, lakásköltség-túlterheltségi mutatója az egyik legnagyobb Európában (9. ábra). Ezek alapján a duális bérleti rendszere mellett folytatott aktuális, keresletet támogató lakáspolitikája nem támogatja kellően minden társadalmi réteg számára az elérhető lakhatást. Szükséges a bérleti rendszer átalakítása, valamint a lakáspolitikai program korrekciója és bővítése.

Az aktuális fővárosi lakáspiaci helyzet javítására a lakáspolitikai jelenlegi programjai mellett fontos a kínálati oldal széles társadalmi rétegek számára elérhető bővülésének támogatása mind a lakásépítés, mint a bérlakásrendszer bővítése esetében. Ebben a fejezetben bemutatom a rendszert alkotó négy lehetséges intézkedést, melyekkel a lakhatás elérhetőbbé válik, és a fővárosi lakáspiac elindul a fenntarthatóság irányába.

4.1. Piaci alapú bérlakáskínálat növelése

A duális bérleti rendszer egyik eleme a piaci alapú lakásbérlet, ahol a lakások bérleti díját a kereslet és a kínálat alakítja a piacon. Jelenleg az átlagos nettó jövedelemhez viszonyítva Budapesten a 6. legmagasabbak az albérletárak Európában (15. ábra). A magas bérleti díjak és lakásárak oka az MNB Lakáspiaci jelentése (2020a) alapján a keresletintenzív piac, melyet az alacsony kamatkörnyezet miatti befektetés jellegű lakásvásárlások hajtanak. A Parlament által 2020 nyarán elfogadott, rövidtávú lakáskiadást korlátozó törvénymódosítás értelmében az önkormányzatok határozhatják meg, hogy évente hány napra adhatóak ki teljes helybeli lakások rövidtávon (Kormany.hu, 2020b). A törvénymódosítással élve a turizmus által leginkább érintett belső kerületi önkormányzatok a jövőben a lakosaik életminőségének javításra várhatóan élni fognak a korlátozás lehetőségével. A korlátozott működés miatt csökken a rövidtávú lakáskiadásból a hosszútávú bérbeadáshoz képest realizálható többlethozam, a korlátozás mértékétől függően. Drabancz és El-Meouch (2017) modellje alapján meghatározható adott város esetében az az évente rövidtávon kiadható napok száma, amely mellett a rövid és hosszútávú lakáskiadásból származó bevétel azonos. Ennél szigorúbb korlátozás esetén a korábban rövidtávon kiadott lakások egy része biztosan a hosszútávú bérleti piac vagy a lakáspiac kínálatát fogja növelni a korlátozás után. 2017-ben Drabancz és El-Meouch (2017) számításai alapján Budapesten évente 172 napban maximalizált kiadási korláttal indul meg az albérletpiaci kínálat növekedése, saját számításaim alapján ez a korlát 2020 elején, a járványhelyzet kezdete előtt már csak 104 nap volt (Bánóczi, 2020). Az eddigi tervezetek és más európai fővárosok példái alapján átlagosan a főszezon időtartamára, 90-120 napban maximalizálják a kiadható napok számát évente (Drabancz El-Meouch, 2017). Ami azt

jelenti, hogy Budapesten nemcsak a járvány alatt (MNB, 2020a), hanem várhatóan hosszútávon is megnő a bérlakáspiac kínálata a rövidtávú lakáskiadás csökkenésével.

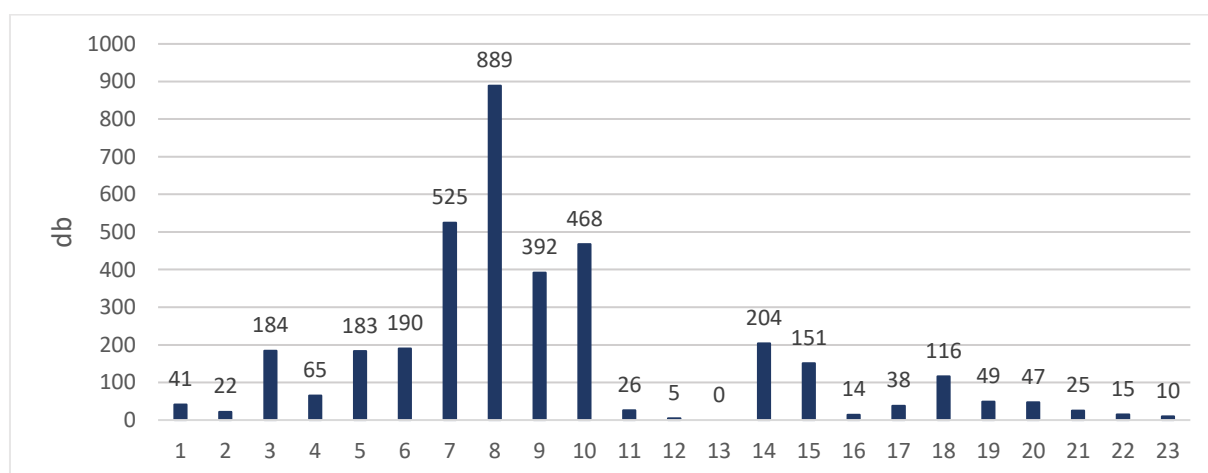
Budapesten a KSH (2016) legutolsó Mikrocenzusa alapján 908 ezer lakásból 107,5 ezer volt lakatlan, ebből 3,5 ezer az önkormányzaté (Horváth, 2019), és több, mint 100 ezer üresen álló lakás van egyéb intézményi vagy magánkézben a városban. A KSH (2016) országos statisztikája szerint az üresen álló lakások átlagosan 80%-a lakható. Vagyis az aktuális kihasználatlanságnak nem a lakások állapota a fő oka, lehetőség lenne a hasznosításukon keresztül a lakhatás fejlesztésére és az ország versenyképességének a növelésére.

Számos olyan lakás van tehát jelenleg Budapesten, melyet tulajdonosa valamilyen okból nem hasznosít, illetve a következő években tovább bővíülhet a bérlakás kínálat a rövidtávú lakáskiadás korlátozása miatt. Emellett jelentős a szürke zóna jelenléte a kiadás körül, és a bérlakáspiac töredezett a fővárosban: magánszemélyek privát hirdetésekben, esetleg felár ellenében ingatlanközvetítőkön keresztül hirdetnek és keresnek albérleteket. Hiányzik egy őket olyan hatékonyan összekötő platform, mint amilyen közvetítő az Airbnb a rövidtávú lakáskiadás esetében. A Szombathelyi Önkormányzat (2020) már korábban felismerte ezt a helyzetet. Ezért kidolgozott egy rendszert az üresen álló lakások piaci alapú hasznosításának ösztönzésére és megkönnyítésére, amelynek átalakított verziója a főváros esetében is alkalmazható lenne. A főváros egy jogilag korlátozott, *Önkormányzati Bérlakásügynökségen* keresztül kezelné a tulajdonosok által regisztrált lakások kiadását és adminisztrációját a szerződésben foglalt idő alatt, de legalább egy éven keresztül. A rendszer legnagyobb ösztönzője, hogy a tulajdonos a szerződés tartama alatt fixen megkapja havonta a bérleti díjat, továbbá a bérlő kiválasztásakor figyelembe veszik bizonyos mértékig a preferenciáit. Ezután a tulajdonosnak nincsen adminisztratív teendője és a bérleti díjból származó bevétele kedvezményesen adózik, viszont a lakásért maximálisan elkérhető bérleti díjat az önkormányzat lokáció, méret, felszereltség, állapot és a bérlet időtartama függvényében standardizálja. Az önkormányzat közreműködésével a bérbeadók és a bérlők garantáltan megtalálják egymást, a standard bérleti díj miatt a lakbér piaci viszonylatban előnyös, a bérleti díjból származó jövedelem kedvező adózása és a fix szerződés miatt a tulajdonosok is jól járnak. A rendszer fenntartását az önkormányzat kötelező közreműködésével létrejövő kedvező adózású jövedelem és kedvező bérleti díj jelenti, mely minden társadalmi osztály számára korlátozás nélkül elérhető. Mivel a rendszer nem megkerülhető, ezért az önkormányzat közvetítői szerepéhez kötött támogatásával a Kormány biztosítani tudja széles társadalmi

rétegek számára az elérhetőbb, piaci alapú bérlakásrendszert, emellett képes fehériteni az albérletpiacot.

4.2. Szociális bérlakások korszerűsítése

A duális bérlői rendszer másik eleme a szociális alapú lakásbérlet, melyet itthon az önkormányzatok szociális bérlakásprogramjai valósítanak meg. A leginkább rászoruló családok kapnak lehetőséget szociális lakások bérletére jelképes összegért cserébe. 2018 végén 3 659, jellemzően lakhatatlan állapotú szociális önkormányzati bérlakás állt üresen a fővárosban (10. ábra) (Horváth, 2019). Egyedül a XIII. kerületben hasznosítottak minden lakást, miközben a VII. VIII. és a X. kerületben állt a legtöbb üresen. Mivel a szociális bérlakásokért csak jelképes díjat fizetnek havonta a bérlők, ezért a lakások fenntartása és korszerűsítése szinte teljes egészében az önkormányzatokat terheli. A leginkább rászorultak elérhető lakhatásának támogatására érdemes lenne az államnak bizonyos időközönként az *Önkormányzati Korszerűsítési Programon* keresztül finanszíroznia az összes rossz állapotú szociális lakás felújítását, ezáltal növelni a szociális alapon kiadható lakásállomány méretét.



10. ábra: Üresen álló önkormányzati bérlakások száma Budapesten 2018 végén

Forrás: Horváth (2019) közérdekű adatigénylése nyomán

4.3. Önfenntartó közhasznú bérlakásrendszer kialakítása

A bemutatott elemzés alapján a fenntartható és rugalmasan reagáló lakáspiac megteremtéséhez szükséges a bérlési rendszer átalakítása is. Érdemes lenne a szintén konzervatív-korporatista jóléti ország, Ausztria lakáspolitikájának példáját (2.4. fejezet) alapul véve rövid időn belül kialakítani a szociális és piaci bérlet közötti, *közhasznú bérlakásrendszert*, mellyel a hazai bérlési rendszer integrálttá alakulna át. Az önfenntartó bérlakásrendszer bérleti díja nem termel profitot, csupán a költségeket fedezi, ezért jövedelmi helyzetétől függően javítható a szociálisan rászorulóknak számára a lakhatás elérhetősége. Emellett a rendszer

működése hosszútávon önfinanszírozóvá válik a bérleti díjak által, az állam költségeit főként a kezdeti beruházásokhoz nyújtott támogatások jelentik. Ezen kívül a bérlet jellegű lakhatás támogatásával tovább javítható a lakáspiac rugalmassága és az alkalmazkodóképessége a keresleti oldal igényeinek folyamatosan megfigyelhető változásaihoz.

Az osztrák önfenntartó lakásbérleti rendszer koncepciója, hogy az állam (vagy általa megbízott nem limitált profitú szervezet) kedvezményes hitelekkel és azt kiegészítő piaci hitelekkel épít bérházakat kedvező költséggel. Ezek bérleti díját a kedvezményes építési költségek és az esetleges jövőbeli felújítások fedezéséhez szükséges mértékben állapítja meg. Így tud olcsóbb lenni a közhasznú bérlakás a piaci bérleti díjnál (Amman és Mundt, 2010). A kedvezményes hitelek mellett a beruházás költségei tovább csökkenthetők a már létező lakáspolitikai programok, például a kedvezményes barnamezős terület vagy újlakás áfa igénybevételeivel. A kivitelező vállalatokat a közhasznú programban való részvételre pedig adókedvezményekkel tudja ösztönözni az állam, ezáltal kiküszöbölve az aktuális hazai építőipar egyik legnagyobb problémáját, a munkaerőhiányt. A közhasznú lakásokra pályázók körét a jövedelem felső korlátja és további feltételek meghatározásával az állam alakíthatja az aktuális lakáspolitikai célok tükrében. A támogatásra jogosultak meghatározásakor is fontos a fenntarthatóág hangsúlyossága, mert a rendszer csak akkor lesz önfinanszírozó és működőképes hosszútávon, ha a bérlők rendszeresen tudják fizetni a költségeket fedező, kedvezményes bérleti díjat.

Az osztrák közhasznú bérlakásrendszer évtizedek alatt fejlődött és nyerte el mai méretét, a rendszer hazai kialakítására minél hamarabb szüksége lenne gazdaságnak a jelenlegi lakáspiac kínálati oldali problémáinak enyhítéséhez. Ennek megfelelően rendszer potenciálisan három részből tevődhet össze a fővárosban: a szervezet által épített új lakások, állam által átruházott felújítandó épületek a szervezet által korszerűsítve, és az állam által átadott jó állapotú épületek, ahová azonnal megkezdődhet a feltételeknek eleget tevő bérlők beköltözése. A bérleti díj első esetben az osztrák mintára az építés költségeit fedezi, a második esetben a korszerűsítés költségeinek megfelelően alakul, míg a jó állapotú lakások esetében egy átalánydíjat kellene fizetni, melyekből a jövőbeli felújítások mellett új lakásépítést is finanszírozna a szervezet, így bővítve a közhasznú bérlakásállományt. Viszont mindhárom esetben kiemelt szerepe van a későbbi felújítások előfinanszírozásának a bérleti díjakon keresztül.

Kapcsolódva a városfejlesztési célokhoz, a közhasznú bérlakásrendszer kialakítása lehetőséget teremt a fővárosi lakáspolitikai és a városfejlesztési stratégia szorosabb együttműködésére. Az új lakások építése és a már meglévő ingatlanok felújítása megvalósítható

rozsdáövezeti beruházásokként, ami támogatja a területrehabilitációt. Ennek megvalósításához pedig érdemes a közhasznú bérlakásrendszer mögött álló szervezet számára egy alapba vonni és támogatásként átadni a megfelelő állami vagy önkormányzati tulajdonban, esetleg köztulajdonban lévő rozsdáövezeti telkeket és ingatlanokat.

A közhasznú lakásbérlet vagyoni alapon támogatja a társadalom viszonylag szélesebb, de rászoruló rétegének számára a lakhatás elérhetőségének javítását. Önffinanszírozó jellege miatt ez a lakáspolitikai intézkedés az állam számára sem jelent komoly megterhelést hosszútávon, miközben bővíti a bérlakások állományát. Ez javítja a lakhatás elérhetőségét, így támogatja az ország versenyképességét. Az átalakítható feltételrendszer és maga a jóval rugalmasabb bérleti formájú lakhatás pedig lehetővé teszi a lakáspolitikai eszköz alkalmazkodását a folyamatosan változó kereslethez.

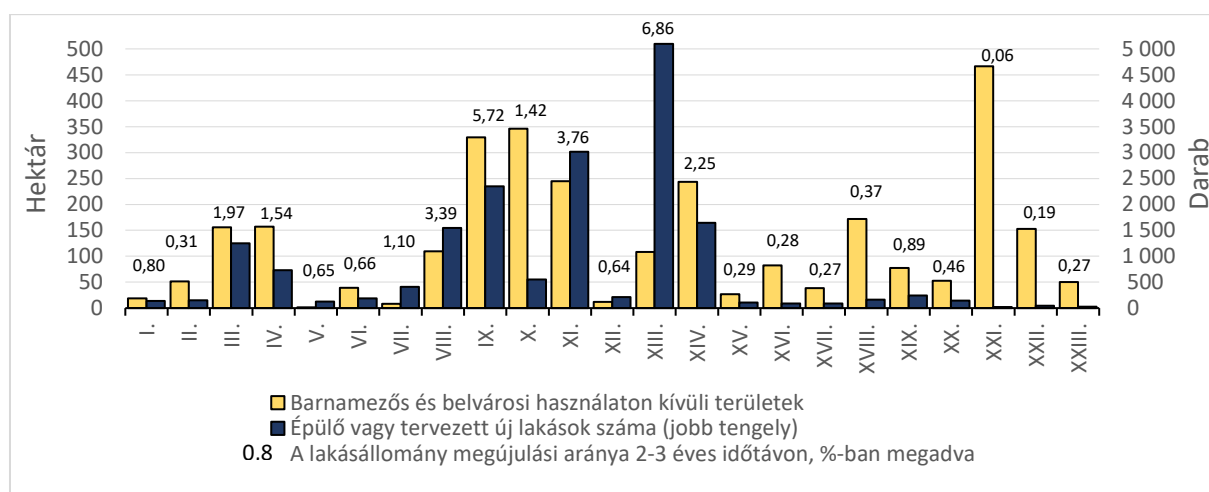
4.4. Barnamezős beruházások támogatása

A fenntartható lakhatás és lakáspiac eléréséhez szükséges a jelenlegi alacsony lakásállománymegújulási ráta növelése (11. ábra), vagyis továbbra is fontosak a lakásépítést támogató lakáspolitikai intézkedések. Jelenleg kedvezményes 5%-os áfa vonatkozik a barnamezős területen épülő új lakásokra. Továbbá a 2018 november 1-ig engedélyezett és 2023-ig befejezett, vagy a 2021 és 2026 között kezdődő építésű új lakások (és lakásvásárlás) szintén az 5%-os áfa hatálya alá tartoznak (MNB, 2020a).

A barnamezős területek elhagyatott, lepusztult és hasznosítatlan ipari területet jelentenek, melyek gyakran a városok központibb részein találhatóak. Budapesten az alacsony megújulási rátájú kerületek legtöbbje jelentősebb nagyságú barnamezős területtel rendelkezik, melyek hasznosíthatók lennének lakásépítésre (11. és 16. ábra). A városok növekedésével és a jó lokációjú területek beépítésével, valamint a környezettudatosabb városfejlesztés kialakításának törekvéseivel egyre fontosabbá válik a barnamezős területek rehabilitációja és hasznosítása. Azonban ezek a beruházások a zöldmezős területekhez képest extra költséget jelentenek a terület helyreállítása miatt. Ezt a Kormány a kedvezményes áfa bevezetésével próbálta kompenzálni 2020 tavaszán (MNB, 2020a). Viszont ezt felülírva, egy októberi bejelentés alapján 2021 és 2026 között elkezdett építkezésekre, és lakásvásárlásra átmenetileg újra érvénybe lépett kedvezményes áfa (Kormany.hu, 2020a). Az újbóli kedvezményes áfa első három hónapjában a használt lakások árai stagnáltak, az újaké minimálisan csökkentek Budapesten, és ez várhatóan folytatódni fog az előrejelzések alapján (GKI és Masterplast, 2021). Vagyis a kínálati oldal a megnövekedett költségeit kompenzálja főként az intézkedéssel, de várható a kedvezmény beépülése az árakba, így a lakáspiac élénkülés is (GKI és Masterplast,

2021). Kiemelendő, hogy a kedvezményes áfa a zöld területekre is érvényes ezért a barnamezős területek hasznosítása és az ottani beruházások a magasabb költségek miatt további lakáspolitikai intézkedések nélkül várhatóan évekre hátrébb szorulnak a fővárosban.

A barnamezős területek rehabilitálásának folyamatos ösztönzésére potenciális megoldás lehet a *barnamezős területen újonnan épített lakások illetékmentessége 2030 végéig*² az első eladáskor, vagyis amikor a beruházó eladja a lakást. A barnamezős területen beruházó az illetékmentességet kihasználva a kedvezményes áfa majdnem teljes egészét megtartva is a kedvezményes áfás (nem barnamezős területeken épült) lakásokhoz hasonló áron tudja eladni a piacon a lakását, így kompenzációt kap a terület rehabilitálása miatti költségtöbbletért, miközben a lokáció prémiumát is realizálja az eladási árban.



11. ábra: Barnamezős területek és újlakás-fejlesztési aktivitás a fővárosi kerületekben

Megjegyzés: A barnamezős és belvárosi használaton kívüli területek adatai a Barnamezős területek kataszterének 2018 decemberében lezárult frissítése alapján. A kerületek meglévő lakásállománya 2019. január eleji adat.

Forrás: Budapest Főváros Városháza Tervező Kft (2015), ELTINGA (2020) és MNB (2020a)

Az aktuális lakáspolitikai viszonyok tükrében a fenntartható lakhatás megteremtéséhez szükséges a lakáspolitikai kiegészítése a kínálati oldalt támogató intézkedésekkel, melyek a lakhatás elérhetőségének javítását célozzák széles társadalmi körben. A barnamezős újlakás építés folyamatos ösztönzése mellett fontos a jelenlegi lakásbérleti rendszer bővítésének támogatása és az önfinanszírozó közhasznú bérleti rendszer meghonosítása. A bemutatott intézkedések a települések speciális problémáinak figyelembevételével a későbbiekben alkalmasak lehetnek a megfelelő átalakításokkal a vidéki lakhatási problémák enyhítésére is.

²Eddigre az ideiglenes kedvezményes áfában részesülő lakások nagyrésze elkészült.

5. További kutatási irányok

Munkám során további lehetséges kutatási irányokat és lehetőségeket fogalmaztam meg az eredményeim és javaslataim fejlesztésére. A lakhatás elérhetőségét és az aktuális lakáspolitikai intézkedéseket vizsgáltam összehasonlító gazdaságtani megközelítésben, azonban érdemes ezeket a kérdéseket másféle módszertan mentén is tárgyalni. Hoekstra (2009) munkája is megmutatta, hogy a jóléti államtípusok és a lakásbérleti rendszerek kapcsolata vizsgálható empirikus úton. Ennek alkalmazásával Magyarország további jóléti államhoz és lakhatáshoz kapcsolódó sajátosságai tárhatók fel, melyekre támaszkodhatunk a későbbi munkák során. Továbbá érdekes lehet az egyes, már meglévő lakáspolitikai intézkedések hatásait ökonometriaival módszerekkel mérni, és ehhez hasonlóan vizsgálni a további javaslatokat a bevezetésük előtt.

Kutatásomban alapvetően Budapest lakhatási problémáira és azok enyhítésére fókuszáltam, azonban a lakhatás elérhetősége a fővároson kívül is fejlesztendő. További irányként foglalkozhatunk a megyeszékhelyek, vidéki városok és kistelepülések problémáival. A javasolt lakáspolitikai intézkedések pedig, ha szükséges, az egyes településformák sajátosságaihoz igazítandóak, ahogyan ez a falusi CSOK esetében is történt.

6. Összefoglaló

Kutatásomban a budapesti lakhatás jelenlegi elérhetőségét és annak lakáspolitikai intézkedéseken keresztüli fejlesztését vizsgáltam. Mivel a lakáspolitikai döntések a nemzeti versenyképesség és a fenntartható gazdasági-társadalmi fejlődés fontos támogatói, ezért az egyes intézkedések mögött részletesen átgondolt és összehangolt stratégia szükséges. Az első hipotézisem igazolásához a hazai lakáshelyzetet és a lakhatás elérhetőségét elemeztem, valamint az aktuális lakáspolitikai programok hatásait és célközönségét vizsgáltam. Ezek mentán pedig rámutattam arra, hogy a jelenlegi hazai lakáspolitikai nem tudja kellően támogatni széles társadalmi körökben a fenntartható lakhatást, így a gazdaság versenyképességét sem.

A második hipotézisem igazolásához a jelenlegi lakáspolitikai intézkedések és a lakásbérleti rendszer egyensúlytalanságaira fókuszáltam. A hazai programok elemzéseim alapján kiegyensúlyozatlanok a kereslet-kínálat viszonyát tekintve. Legtöbbször gyermekvállaláshoz vagy közvetve bizonyos jövedelmi szinthez kötik a jóléti juttatásokat, valamint a lakástulajdonlást támogatják a bérlettel szemben. Összehasonlító gazdaságtani megközelítésben vizsgálva a lakhatás elérhetőségét látható, hogy a duális bérleti rendszer a legalacsonyabb jövedelmű réteg számára nem tud elérhető lakhatást biztosítani a gyakorlatban. Ezek alapján beláttam, hogy a lakhatás elérhetősége és a lakáspiac rugalmassága javítható

széles társadalmi körben a kínálati oldal többirányú támogatását célzó lakáspolitikai eszközökkel: a bérlakásrendszer bővítésével és a lakásépítés bővebb támogatásával.

A fővárosban az üresen álló lakások hasznosítását ösztönző Önkormányzati Bérlakásügynökség létrehozásával a piaci alapú bérlakások száma, a jelenleg lakhatatlan szociális bérlakások korszerűsítésével pedig nő a szociális lakások száma növelhető. Osztrák mintára, a hosszútávon önfinanszírozó közhasznú bérlakásrendszer létrehozásával pedig kialakítható az integrált bérleti rendszer, amely széles körben teszi elérhetőbbé a lakhatást, miközben támogatja az egységes területfejlesztést. A fenntartható lakáspiachoz szükséges állomány eléréséhez érdemes ösztönzőként bevezetni a barnamezős beruházások illetékmentességét, amely egyben a zöldebb városképet is támogatja. Továbbá a lakhatás elérhetőségének javításához járul hozzá a városfejlesztés és a rozsdaovezetek rehabilitációja hosszútávon, ezért szintén fontos a különböző területek stratégiáinak összehangolása. Összességében, megfelelő lakáspolitikai eszközök bevezetésével támogatva a lakhatás kínálatát, javítható a lakhatás elérhetősége, valamint a lakáspiac fenntarthatósága és rugalmassága a jövő Budapestjén, amely hozzájárul az ország versenyképességének növeléséhez.

Hivatkozásjegyzék

I. Folyóiratok

- Alves, S. (2017) Poles Apart? A Comparative Study of Housing Policies and Outcomes in Portugal and Denmark. *Housing, Theory and Society*, 34 (2), 221-248.
- Amann, W. & Mundt, A. (2010) Indicators of an Integrated Rental Market in Austria. *The Housing Finance International Journal*, 25 (2), 35-44.
- Beblavý, M. (2008) New welfare state models based on the new member states' experience? *Faculty of Social and Economic Sciences Paper, Comenius University*. [Online] Elérhető: dx.doi.org/10.2139/ssrn.2403764. [Letöltve: 2020.10.28.]
- Chikán, Attila, Molnár, Boglárka & Szabó, Erika (2018) A nemzeti versenyképesség fogalma és támogató intézményi rendszere. *Közgazdasági Szemle*, 65 (12), 1205–1224.
- Csizmadia, Péter. & Illéssy, Miklós (2015) A társadalmi integráció intézményi környezete. *SOCIO.HU Társadalomtudományi Szemle*. [Online] 4 (3), 105-125. Elérhető: DOI: 10.18030/socio.hu.2015.3.105 [Letöltve: 2020.10.28.]
- Dewilde, C. (2017) Do housing regimes matter? Assessing the concept of housing regimes through configurations of housing outcomes. *International Journal of Social Welfare* 26 (4), 384–404.
- Elsinga, M. & Hoekstra, J. (2005) Homeownership and Housing Satisfaction. *Journal of Housing and the Built Environment*, 20 (4), 401–424.
- Esping-Andersen, G. (1990) *The three worlds of welfare capitalism*. Cambridge, Polity Press.
- Hoekstra, J. (2009) Two Types of Rental System? An Exploratory Empirical Test of Kemeny's Rental System Typology. *Urban studies*, 64 (1) 45–62.
- Kemeny, J. (1992) *Housing and Social Theory*. London: Routledge.
- Kemeny, J. (1995) *From Public Housing to the Social Market: rental policy strategies in comparative perspective*. London, Routledge.
- Kemeny, J. (2006) Corporatism and Housing Regimes. *Housing, Theory and Society*, 23 (1), 1–18.

- Kemeny, J., Kersloot, J. & Thalmann, P. (2005) Non-profit Housing Influencing, Leading and Dominating the Unitary Rental Market: Three Case Studies. *Housing Studies*, 20 (6), 855-872.
- Lang, R. & Stoeger, H. (2018) The role of the local institutional context in understanding collaborative housing models: empirical evidence from Austria. *International Journal of Housing Policy*, 18 (1), 35-54.
- Lennartz, C. (2011) Power Structures and Privatization across Integrated Rental Markets: Exploring the Cleavage between Typologies of Welfare Regimes and Housing Systems. *Housing, Theory and Society*, 28 (4), 342-359.
- Lijphart, A. & Krepoz, M. (1991) Corporatism and consensus democracy in eighteen countries: conceptual and empirical linkages. *British Journal of Political Science*, 21 (2), 235–246.
- Manow, P. (2008) Electoral rules, class coalitions and welfare state regimes, or how to explain Esping-Andersen with Stein Rokkan. *Socio-Economic Review*, 7 (1), 101–121.
- Matznetter, W. (2002) Social housing policy in a conservative welfare state: Austria as an example. *Urban Studies*, 39 (2), 265–282.
- Norris, M. & Winston, N. (2012) Home-ownership, Housing Regimes and Income Inequalities in Western Europe. *International Journal of Social Welfare*, 21 (2), 127–138.
- Skifter-Andersen, H. (2012) Housing policy in the Nordic countries and Its Implication for the Housing of Immigrants. *Copenhagen: Danish Building Research Institute, Aalborg University*. [Online] Elérhető: <https://sbi.dk/Assets/Housing-policy-in-the-Nordic-countries-and-its-implication-for-the-housing-of-immigrants/sbi-2012-03-pdf.pdf>
[Letöltve: 2020.10.28.]

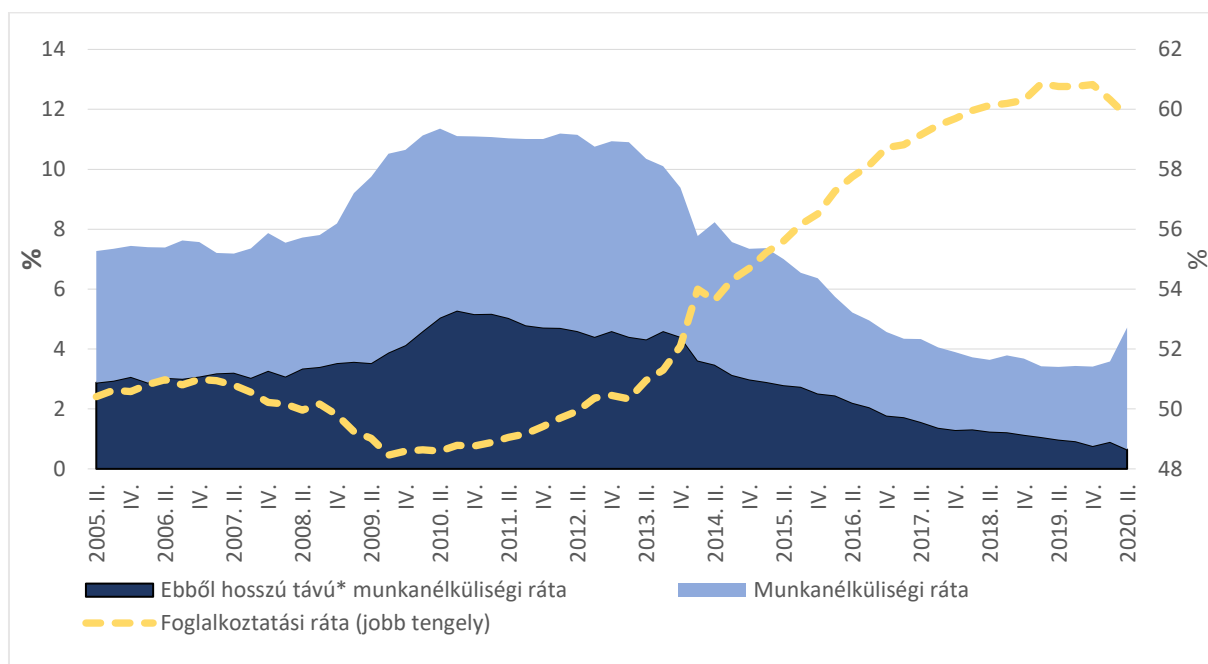
II. Internetes források

- Banai, Ádám, Pankov, Danila, Fábíán, Gergely & Nagy, Tamás (2019) *Hogyan alakította át a CSOK a hazai lakás- és hitelpiacot?* [Online] Elérhető: <https://www.mnb.hu/letoltes/banai-pankov-nagy-hogyan-alakitotta-at-a-csok-a-hazai-lakas-es-hitelpiacot.pdf> [Letöltve: 2020.10.28.]
- Bánóczy, Anna (2020) *Szabályozni a szabályozhatatlant? – Piacelméleti megközelítésben az Airbnb budapesti szabályozhatósága (TDK 2020).* [Online] Összefoglaló elérhető: <https://www.uni-corvinus.hu/hir/mire-jelenthet-megoldast-az-airbnb-korlatozasa-budapesten/> [Letöltve: 2020.10.28.]
- Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft (2015) *Barnamezős területek katasztere.* [Online] Elérhető: http://budapest.hu/Documents/V%C3%A1ros%C3%A9p%C3%ADt%C3%A9si%20F%C5%91oszt%C3%A1ly/_0_Metodika.pdf [Letöltve: 2019.03.10.]
- Drabancz, Áron & El-Meouch, Nedim Márton (2017) *Az Airbnb versenyjogi megközelítése Magyarországon.* Budapest, Gazdasági Versenyhivatal. [Online] Elérhető: https://www.gvh.hu/data/cms1037679/Drabancz_Aron_El_Meouch_Nedim_Marton.pdf [Letöltve: 2020. 03. 29.]
- ELTINGA (2020) *Lakáspiaci riport 2020 1. negyedév.* [Online] Elérhető: https://eltinga.hu/data/_uploaded/file/lakasriport/BLR_ujlakas_2020q1.pdf [Letöltve: 2020.10.29.]
- Eurostat (2020a) *Housing cost overburden rate.* [Online] Elérhető: <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-datasets/product?code=tespm140> [Letöltve: 2020.10.26.]
- Eurostat (2020b) *Distribution of population by tenure status, type of household and income group - EU-SILC survey.* [Online] Elérhető: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ilc_lvho02/default/table?lang=en [Letöltve: 2020.10.26.]
- Gazdaságkutató Intézet (GKI) & Masterplast (2021) *A GKI és a Masterplast 2021. márciusi lakáspiaci felmérésének eredményei.* [Online] Elérhető: <https://www.masterplast.hu/2021/04/06/egyre-javulo-kilatasok-a-lakaspiacon/> [Letöltve: 2021.04.05.]

- Horváth, Csaba László (2019) *Majdnem négyezer önkormányzati lakás áll üresen Budapesten. (közérdekű adatigénylés)* [Online] Elérhető: <https://24.hu/belfold/2019/01/25/alberlet-ures-onkormanyzati-lakas-budapest/> [Letöltve: 2019.03.15.]
- Kormany.hu (2020a) *Akár hárommillió forint a családoknak lakásfelújításra.* [Online] Elérhető: <https://kormany.hu/hirek/akar-harommillio-forint-a-csaladosoknak-lakasfelujitasra> [Letöltve: 2020.10.27.]
- Kormany.hu (2020b) *Az önkormányzatok szabályozhatják a rövidtávú lakáskiadást.* [Online] Elérhető: <https://2015-2019.kormany.hu/hu/miniszterelnoki-kabinetiroda/parlament-allamtitkar/hirek/az-onkormanyzatok-szabalyozhatjak-a-rovidtavu-lakaskiadast> [Letöltve: 2020.10.27.]
- Kormanyhivatal.hu (2019) *Elindult a Családvédelmi Akcióterv.* [Online] Elérhető: <https://www.kormanyhivatal.hu/hu/hirek/napokon-belul-indul-a-csaladvedelmi-akcioterv> [Letöltve: 2020.10.27.]
- Kormányrendelet (2020a) 17/2016. (II. 10.) Kormányrendelet a használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről. [Online] Elérhető: <https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=A1600017.KOR> [Letöltve: 2020.10.27.]
- Kormányrendelet (2020b) 44/2019. (III. 12.) Kormányrendelet a babaváró támogatásról. [Online] Elérhető: <https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=A1900044.KOR> [Letöltve: 2020.10.27.]
- Központi Statisztikai Hivatal (2016) *Mikrocenzus 2016 – 7. Lakáskörülmények-3.3. Nem lakott lakások.* [Online] Elérhető: http://www.ksh.hu/mikrocenzus2016/kotet_7_lakaskorulmenyek [Letöltve: 2019.03.15.]
- Központi Statisztikai Hivatal (2019) *Lakáspiaci árak, lakásárindex, 2018. III. negyedév.* [Online] Elérhető: <https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/stattukor/lakaspiacar/lakaspiacar183.pdf> [Letöltve: 2019.03.10.]
- Központi Statisztikai Hivatal (2021) *Lakáspiaci árak, lakásárindex, 2020. III. negyedév.* [Online] Elérhető: <https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/stattukor/lakaspiacar/20203/index.html> [Letöltve: 2021.03.15.]

- Magyar Nemzeti Bank (2019) *Lakáspiaci jelentés 2019. november*. [Online] Elérhető: <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/lakaspiaci-jelentes/lakaspiaci-jelentes-2019-november> [Letöltve: 2020.03.31.]
- Magyar Nemzeti Bank (2020a) *Lakáspiaci jelentés 2020 június*. [Online] Elérhető: <https://www.mnb.hu/letoltes/lakaspiaci-jelentes-2020-junius-hu.pdf> [Letöltve: 2020.10.27.]
- Magyar Nemzeti Bank (2020b) *MNB – Lakásárindex*. [Online] Elérhető: <https://www.mnb.hu/statisztika/statisztikai-adatok-informaciok/adatok-idosorok/vi-arak/mnb-lakasarindex> [Letöltve: 2020.03.30.]
- Magyar Nemzeti Bank (2020c) *Lakáspiaci jelentés 2020 november*. [Online] Elérhető: <https://www.mnb.hu/letoltes/lakaspiaci-jelentes-2020-november-hu.pdf> [Letöltve: 2021.03.15.]
- Magyar Nemzeti Bank (2020d) *MNB – Lakásárindex*. [Online] Elérhető: <https://www.mnb.hu/statisztika/statisztikai-adatok-informaciok/adatok-idosorok/vi-arak/mnb-lakasarindex> [Letöltve: 2021.03.15.]
- Matolcsy, György (2020) *Fenntartható lakáspolitikára van szükség - Matolcsy György írása*. [Online] Elérhető: <https://novekedes.hu/mag/fenntarthato-lakaspolitikara-van-szukseg-matolcsy-gyorgy-irasa> [Letöltve: 2020.10.26.]
- Nemzeti Adó és Vámhivatal (2016) *Tájékoztató az 5%-os adómérték alá tartozó lakóingatlan-értékesítésekről*. [Online] Elérhető: <https://nav.gov.hu/search/searchresults?query=T%C3%A1j%C3%A9koztat%C3%B3+az+5%25-os+ad%C3%B3m%C3%A9rt%C3%A9k+al%C3%A1+tartoz%C3%B3+lak%C3%B3ingatlan-%C3%A9rt%C3%A9kes%C3%ADt%C3%A9sekr%C5%91l> [Letöltve: 2020.10.27.]
- Szombathely Önkormányzata (2020) *Elindult a Községi Bérletrendszer*. [Online] Elérhető: <https://www.szombathely.hu/onkormanyzat/felhivasok/elindult-a-kozsosegi-berlakas-rendszer.18085/> [Letöltve: 2020.10.27.]

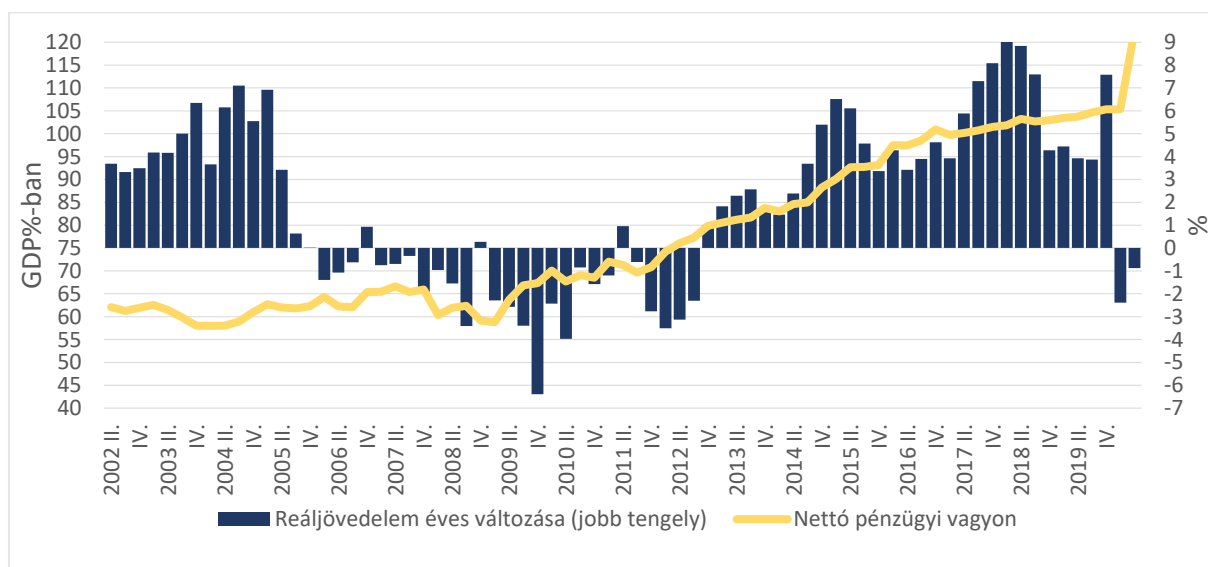
Mellékletek



12. ábra: A munkanélküliség és a foglalkoztatottság (2005-2020 II.)

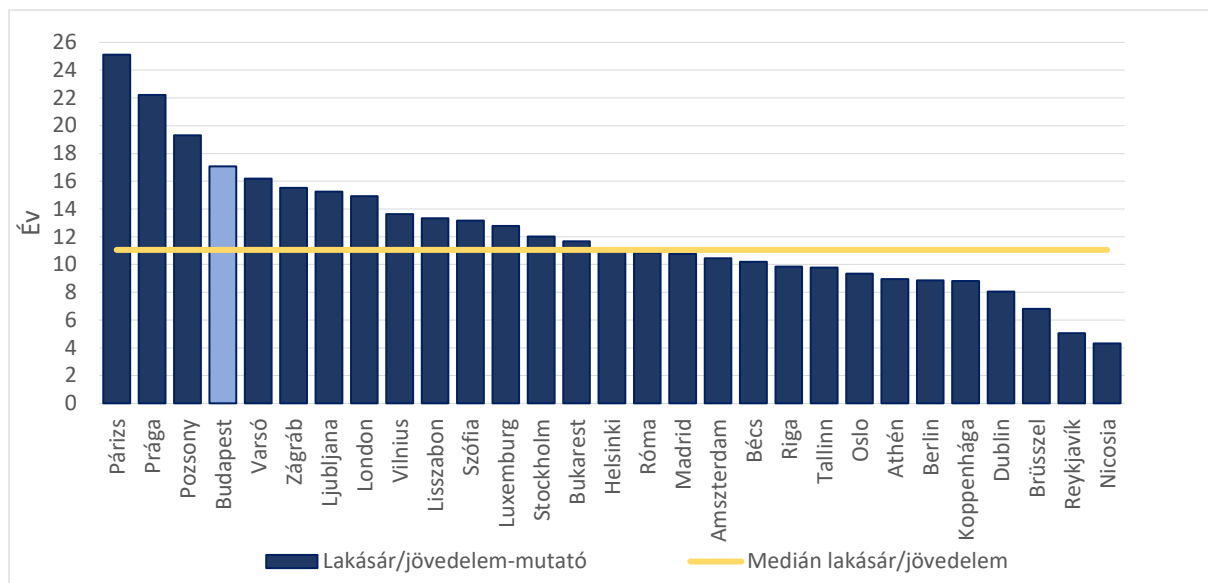
Megjegyzés: * 1 évnél hosszabb ideig munkanélküliek.

Forrás: MNB (2020c)



13. ábra: A lakosság pénzügyi eszközeinek és kötelezettségeinek, valamint reáljövedelmének alakulása (2002-2020 II.)

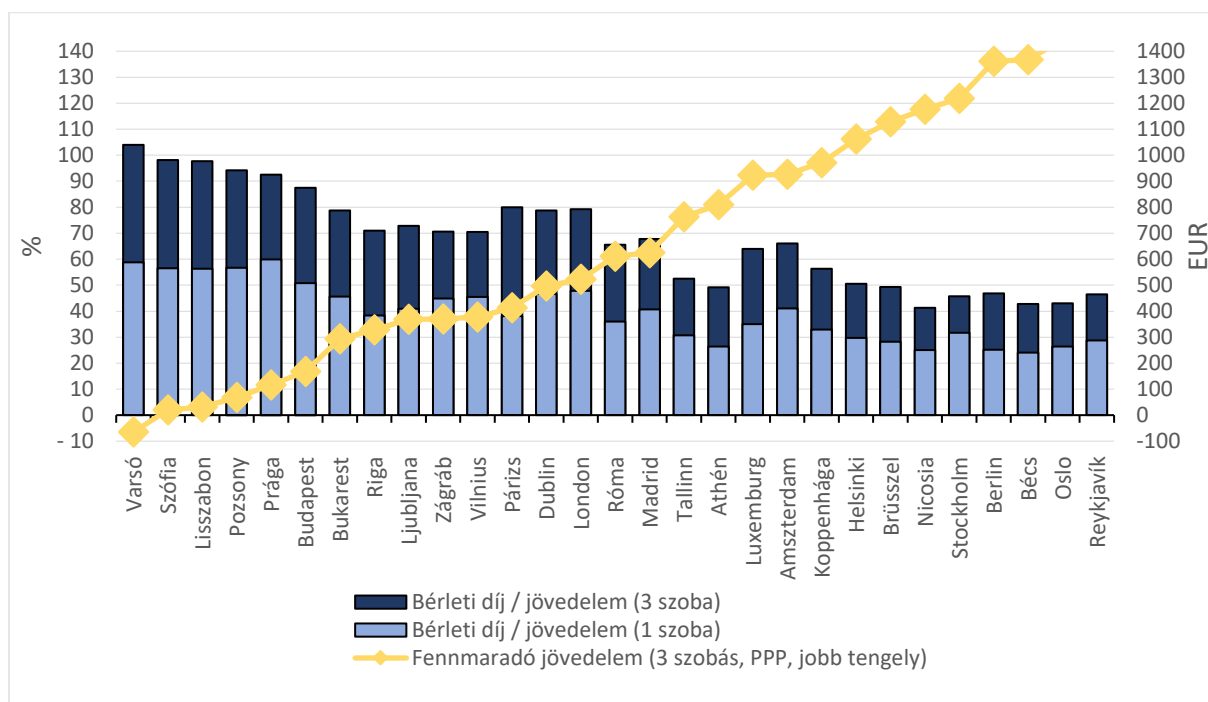
Forrás: MNB (2020c)



14. ábra: Lakásár/jövedelem-mutató az európai fővárosokban 2020-ban

Megjegyzés: A jövedelmek ingatlanárakhoz viszonyított aránya az medián ingatlanárak és az országos átlagkereset hányadosa. 90 m²-es lakással számolva.

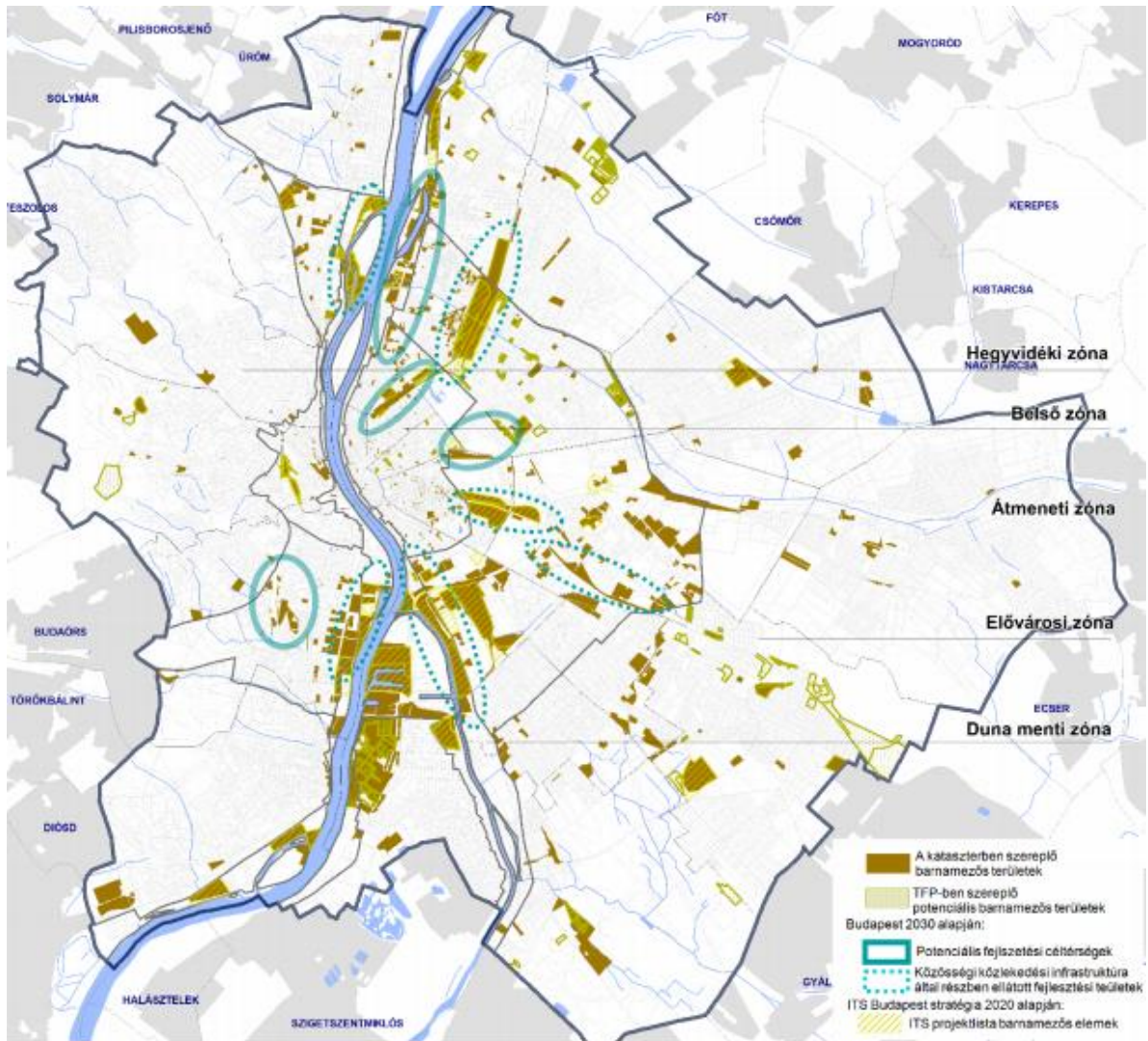
Forrás: MNB (2020c)



15. ábra: Bérleti díj/jövedelem-mutató az európai fővárosokban 2020-ban

Megjegyzés: A fennmaradó jövedelem egy medián árszintű, 3 szobás albérlet árának kifizetése után rendelkezésre álló, vásárlóerő paritáson számolt összeg. Eltérő színnel a visegrádi országok fővárosai.

Forrás: MNB (2020c)



16. ábra: Barnamezős területek Budapesten 2015-ben

Forrás: Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft (2015)