

Keresleti és kínálati kihívások

Somogyi Eszter

Városkutatás Kft.

2025. Március 12.

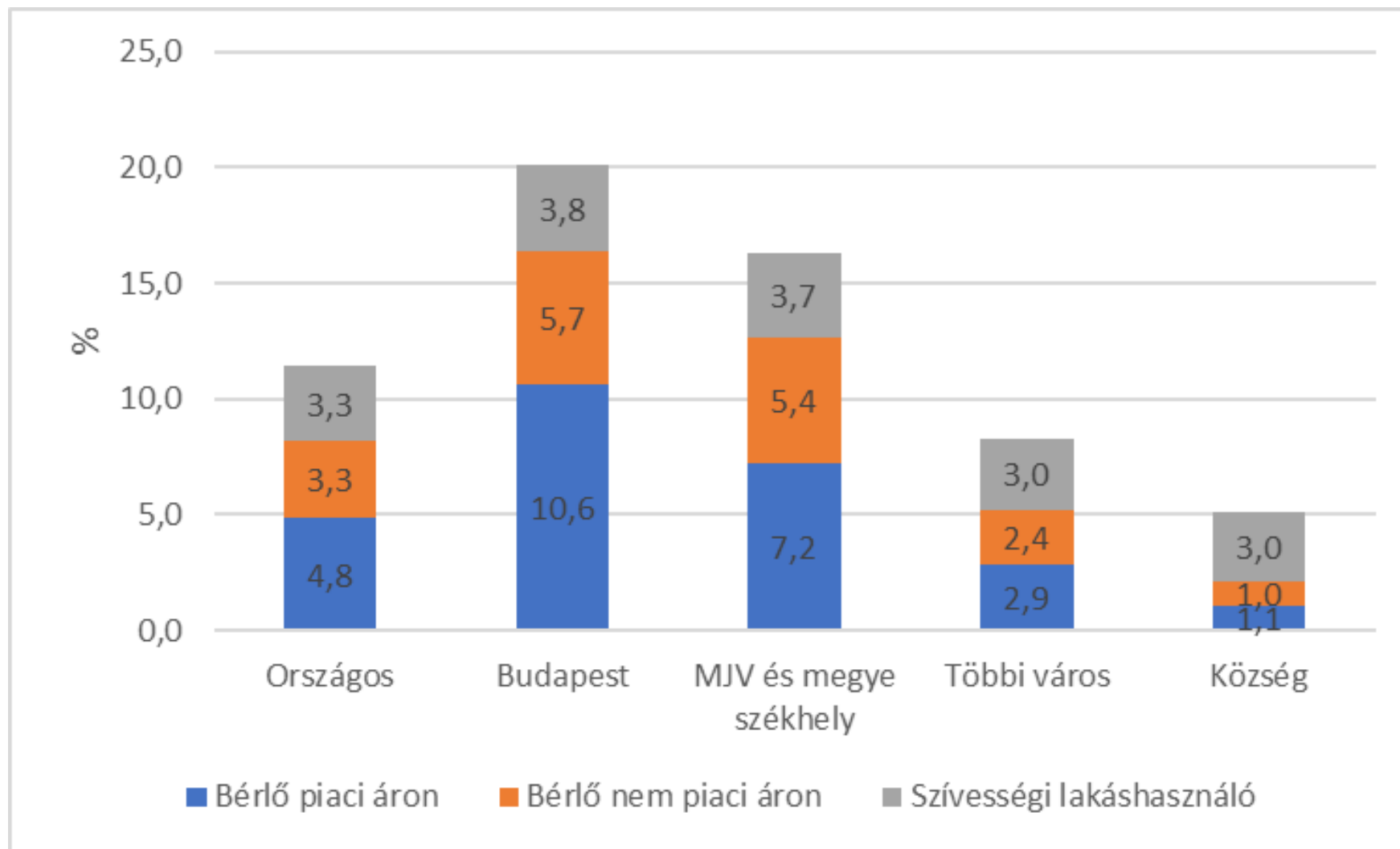
MR Lakásalap és Városkutatás Kft. Lakhatási Szakmai Konferencia

Előző előadások fő megállapításai

- ▶ Lakáspiaci forgalom erősen fluktuál, de jelentős csökkenés után normál szintre áll be (infláció, kamatok)
- ▶ Lakásépítések erős visszaesés
- ▶ Lakásárak erőteljes növekedés, reálértéken is: nem igazán várható jelentős változás
- ▶ Lakbérek növekedése kisebb ütemben
- ▶ Megfizethetőségi nem javulnak érdemben, befektetési céllal vásárlók aránya 40-50% körül alakul
- ▶ Infláció, kamatok: nem túl pozitívak a lakossági várakozások
- ▶ Piacon erős megfizethetőségi korlát mutatkozik, gátolja a növekedést
- ▶ „Külső” kereslet csökkenése (airbnb, Erasmus diákok) hat lakásbefektetésekre, és a bérlakások iránti kereslet is!

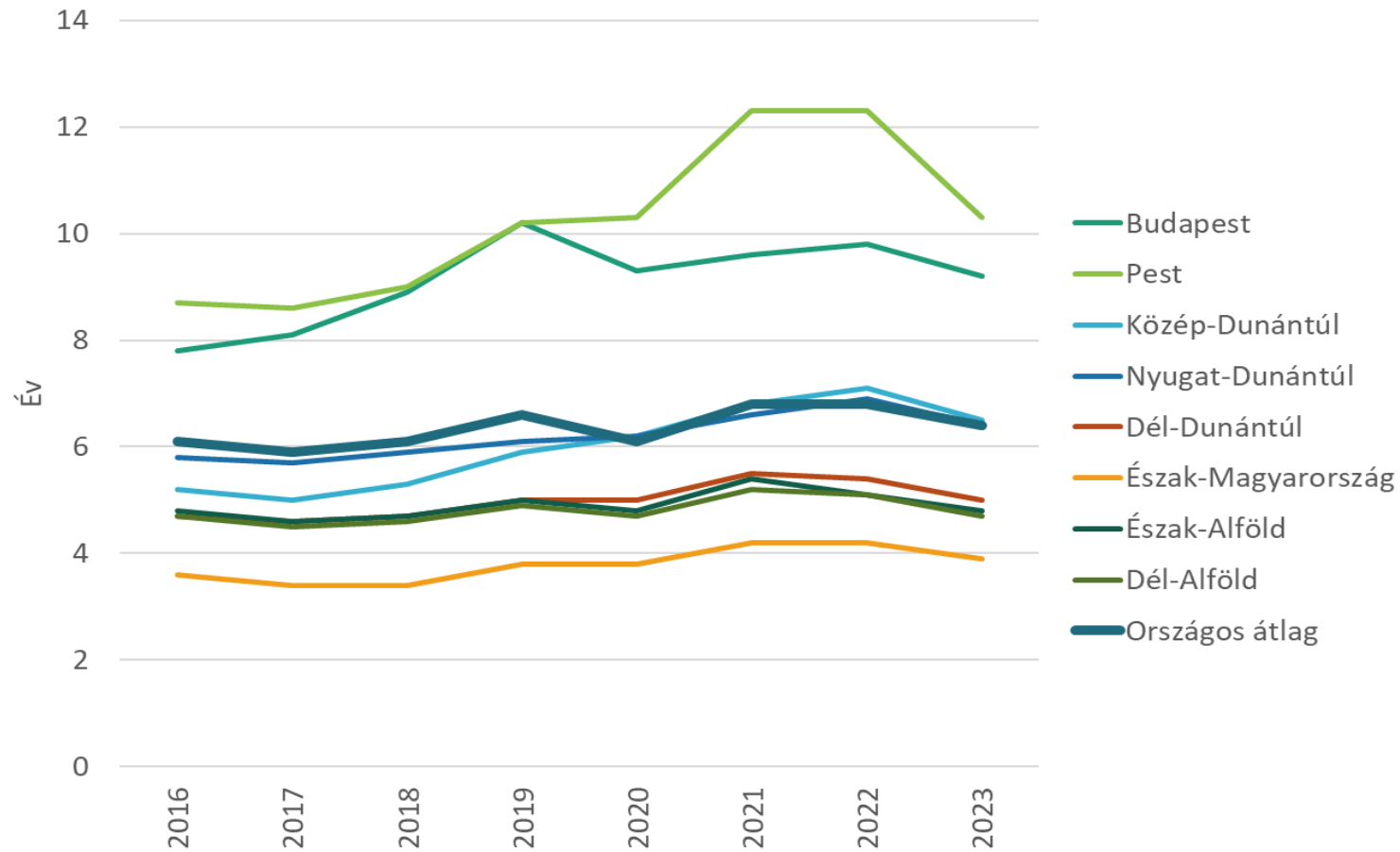
Lakáshasználati jogcím megoszlása, 2023

Nem tulajdonosi jogcímek (%)



Tulajdoni országosan 88,5%
Ebből 10% jelzáloggal terhelt

A lakásárak megfizethetősége - Hány évi átlagkeresetből vásárolható meg egy átlagos lakás?



Az átlagos használtlakás ár és a teljes munkaidőben alkalmazásban állók éves nettó átlagkeresetének hányada

Átlagkeresetek változása

Majd 4-szeresére nőtt 2009-2023 között
2,3-szorosára nőtt 2015 óta

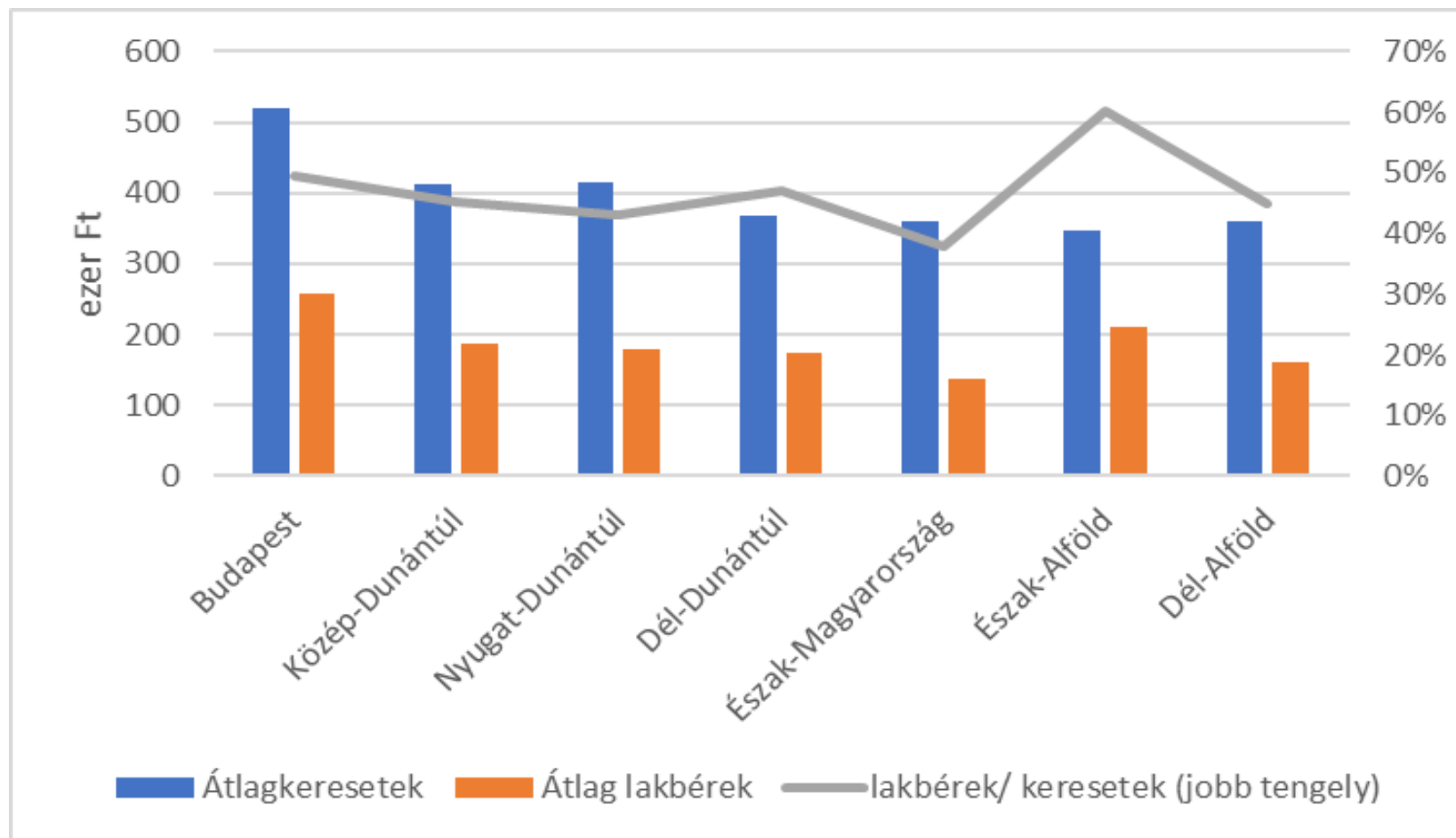
Foglalkoztatottsági szint is jelentősen növekedett a 15-64 évesek körében

- 2009-ben: 57,2%
- 2023-ban: 74,8%
- Európai szintű trend - munkaerőhiány



Lakbérek megfizethetősége, 2024

A nettó átlagkereset mekkora részét kell lakbérre fordítani?



Az átlagkeresetek 45-50%-át kellene lakbérre fordítani egy átlagos árú lakás bérléséhez.

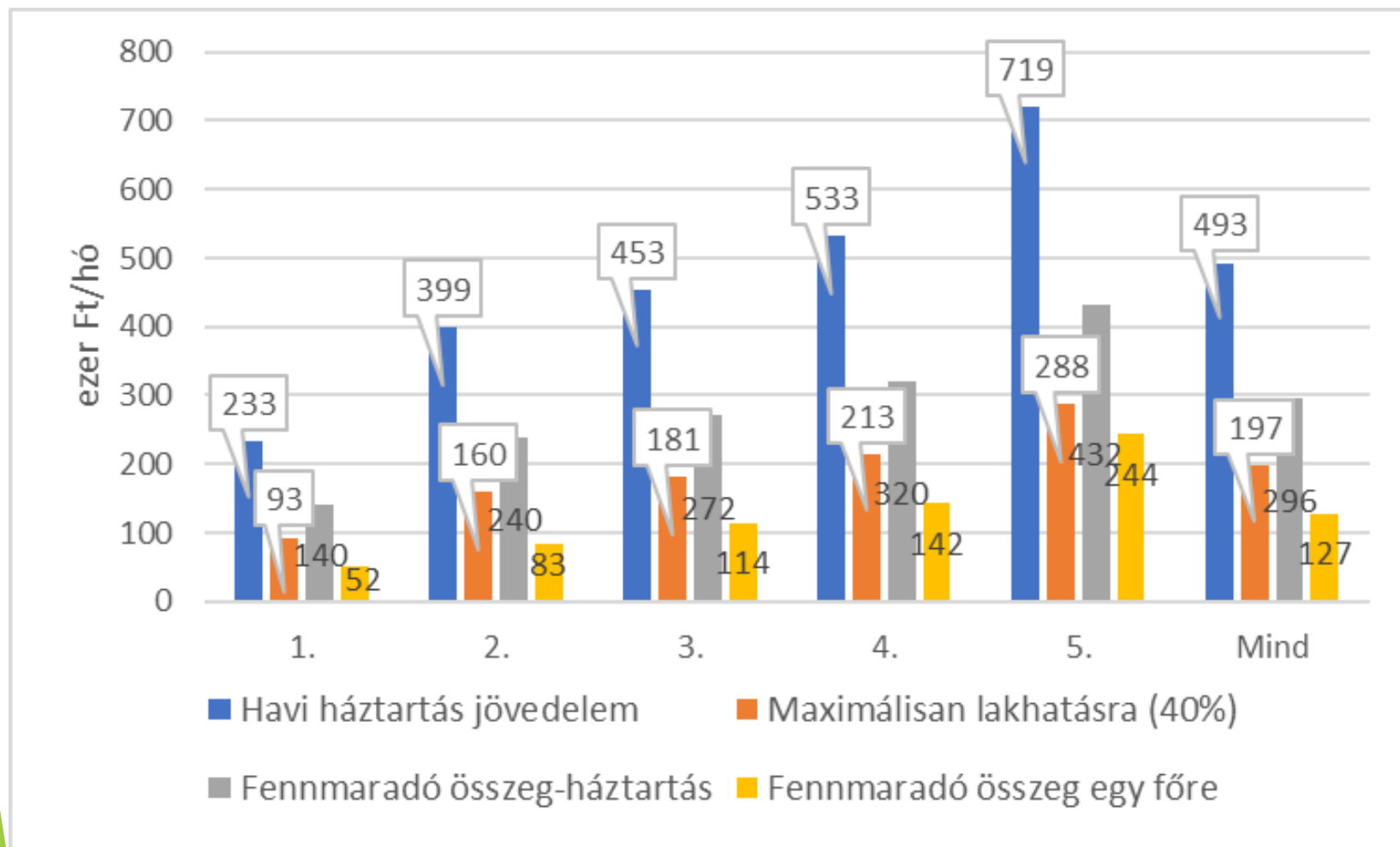
Kivéve: Észak Alföld

Egy főre jutó nettó jövedelem jövedelmi ötödök szerint, 2023

	2021	2022	2023	2023/2021
1. jövedelmi ötöd	71 071	77 139	86 773	122%
2. jövedelmi ötöd	105 943	123 011	139 166	131%
3. jövedelmi ötöd	141 493	168 026	190 677	135%
4. jövedelmi ötöd	176 497	208 928	237 431	135%
5. jövedelmi ötöd	305 498	358 213	406 158	133%
összesen	160 109	187 109	212 064	132%

Jöv. Ötöd	Háztartás nagysága
1	2,7
2	2,9
3	2,4
4	2,2
5	1,8
Összesen	2,3

Egyes jövedelmi ötökben a háztartás jövedelemből lakhatásra fordítható összeg, 2023



Átlag lakbér:
Bp-n 257 e Ft
Észak-Alföldön 210 e Ft
Többi helyen 130-180 e Ft között

Megfizethető lakbérszint becslése

- ▶ Durva becsléssel a háztartás jövedelem ötödök közül a 5. ötöd tudja megfizetni a Budapesti átlag lakbért
- ▶ Vidéken a 3-4 ötöd is
- ▶ Budapesten kb. 30%-kal alacsonyabb lakbérre lenne szükség a megfizethetőséghez, hogy a 3. és 4. ötöd is tudjon bérelni

Magánszemély bérbe adók körében megfizethető lakhatást támogatók jellemzői

- ▶ Fővárosi Lakásügynökség Cselekvési tervéhez kapcsolódóan
- ▶ Online kérdőíves vizsgálat Budapesten, nem reprezentatív
- ▶ Fő kutatási kérdés:
 - ▶ Milyen tényezők befolyásolják a tulajdonosokat a lakásuk önkormányzaton keresztül történő hasznosításban?
 - ▶ Mi határozza meg az elfogadhatónak ítélt lakbérkedvezmény mértékét?
- ▶ 252 tulajdonos 336 lakásra vonatkozó válaszát értékeltük

Fő eredmények 1.

- ▶ 26,5% legalábbis megfontolandónak tartotta azt, hogy lakását önkormányzaton (lakásügynökségen) keresztül adja ki.
 - ▶ 17% igen
 - ▶ 9% lehetséges
- ▶ Főként akik több lakással rendelkeznek
 - ▶ egy lakással rendelkezők 9%
 - ▶ két lakással rendelkezők 48%
 - ▶ három vagy több lakással rendelkezők 51%

Fő eredmények 2.

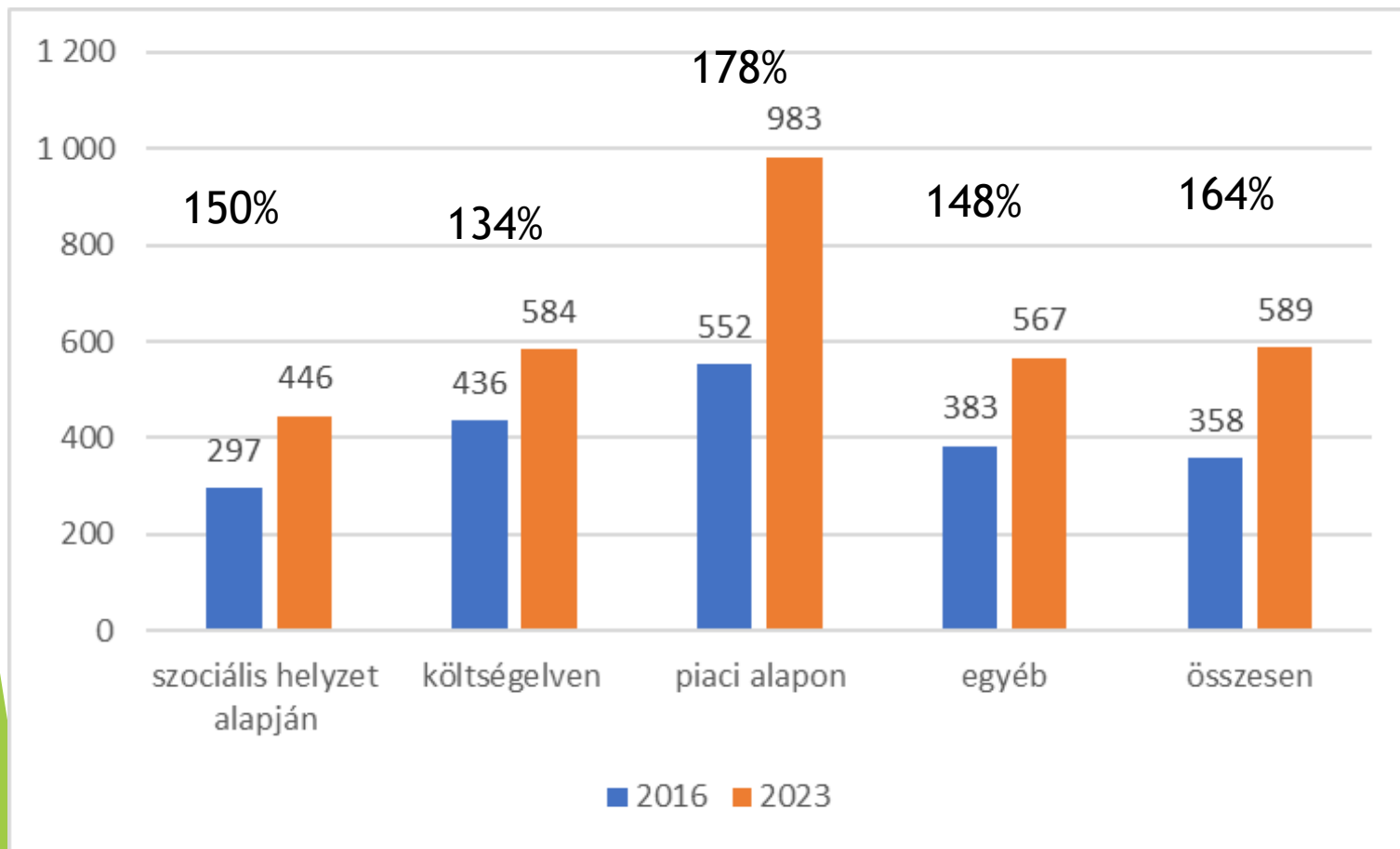
További jellemzők:

- ▶ Inkább akik 2015-2019 között tettek szert a lakásra - befektetői lakásszerzés ebben az időszakban vált általánossá
- ▶ Elsősorban azok akiknek már volt rossz tapasztalata (kockázatcsökkentés)
- ▶ Lakások jellemzői: viszonylag kisebb, nem felújított lakások
- ▶ 15-20% lakbér kedvezményt adnának

Önkormányzati lakásgazdálkodás néhány jellemzője

	2016	2023	naturális változás	%-os változás
Összes önkormányzati lakás	110 612	101 145	- 9 467	91%
Bérbeadott lakások száma	95 256	80 381	- 14 875	84%
Ebből:				
szociális alapon (db)	59 025	38 100	- 20 925	65%
költségelven (db)	24 158	23 610	- 548	98%
piaci alapon (db)	8 224	14 363	+ 6 139	175%
egyéb (db)	3 849	4 308	+ 459	112%
Éves lakbérbevétel (millió Ft)	18 159	25 719	+ 7 560	142%
Egy bérbe adott lakásra jutó éves lakbérbevétel Ft	190 635	319 964	+ 129,3	168%
Lakóépület javítás, felújítás (millió Ft)	12 100	15 183	+ 3 084	125%

Önkormányzati lakbérek emelkedése 2016-2023 között



Következtetések

- ▶ A tulajdonosi lakáspiacon nem várható érdemben a megfizethetőség javulása egyelőre
- ▶ A piac hosszabb távon sem fog tudni megfizethető lakhatást biztosítani a középrétegek számára
- ▶ A megfizethető lakbérszint a piaci 30%-ánál kezdődik a nagyobb városokban
- ▶ Jelenleg az önkormányzati bérlakások állománya tovább csökken!
- ▶ Önkormányzati szektorban a piacinál jelentősebb alacsonyabb a lakbér, de utóbbi időszakban 50-70%-kal emelkedett és további emelkedés várható
- ▶ Az önkormányzati lakásszektor lakbér bevételei nem nyújtanak lehetőséget az új beruházások költségeinek a finanszírozására
- ▶ Szükség van a megfizethető szektor bővítésére, ehhez a forrást meg kell teremteni

Köszönöm a figyelmet!