

# Bérlakások és a lakhatás rendszere

# Bérlakás és öröklakás (jelenleg Magyarországon)

## Saját tulajdonú lakás

- **biztonságos**
- örökölhető
- igény szerint alakítható
- nagy kezdeti tőkebefektetést igényel, de hosszú távon olcsóbb
- (jó befektetés)

## Bérlakás

- **bizonytalan**
- rövidtávú
- nem kifizetődő
- rugalmas

# Mitől függ, hogy milyen lakásban lakunk?

Globális trendek és kialakult nemzeti folyamatok, intézmények, gyakorlatok egymásra hatása

- Lakásrendszer
  - „Ellátás, elosztás és fogyasztás politikai, gazdasági, társadalmi szerveződése”
- Lakásrendszer
  - Aktuális lakáspolitikai intézkedések összessége

Áru



**Mi a lakás?**

Alapjog



Családi  
jószág



Forrás: Dewilde 2015; Gecko&Fly;  
Archdaily, Fortepan

# Klasszikus lakásrezsim-elmélet

- Lakásbirtoklási formákra koncentrálnak
- Nagy, sokak számára hozzáférhető non-profit bérlakásállomány → nagyobb egyenlőség, jobb lakásminőség
  - Megfizethető, mert a lakásokat piaci alapon kiadók versenyeznek az azonos jelentőségű non-profit szolgáltatókkal
  - Saját tulajdonú lakások iránti kereslet a bérlakásállomány minőségétől függ

# Liberális-duális lakásrendszer

- „Szabad piac”
- A lakás ár (befektetés)
- Saját tulajdonú lakások magas aránya
- Kiterjedt magánbérlet-piac, erős szabályozás
- Non-profit bérletlakások alacsony minőségben szociális rászorultság alapján

Írország, Anglia, Belgium

# Korporatív-unitárius lakásrendszer

- Szociális piacgazdaság
- A lakhatás alapjog
- Nagy, univerzálisan hozzáférhető non-profit bérlakásállomány
- Piaci bérlakások lakbérkorlátozás nélkül is olcsók
- Különbségek a saját tulajdonú lakáshoz jutás támogatásában

Hollandia, Németország, Ausztria, Svédország, Dánia, Finnország, Franciaország

# Mediterrán (periferális?)

- Állam szerepe a lakhatás területén korlátozott
  - Kiterjesztett család jóléti funkciói fontosak
- A lakás családi jószág (és áru)
- Saját tulajdonú állomány nagy
  - Lakáshitelezés szigorú feltételekkel
  - Laza építési szabályozás és engedélyezés, kalákás építés gyakori
- Bérleti szektor kiterjedt, de alulszabályozott
- Kis szociális bérlakás-állomány

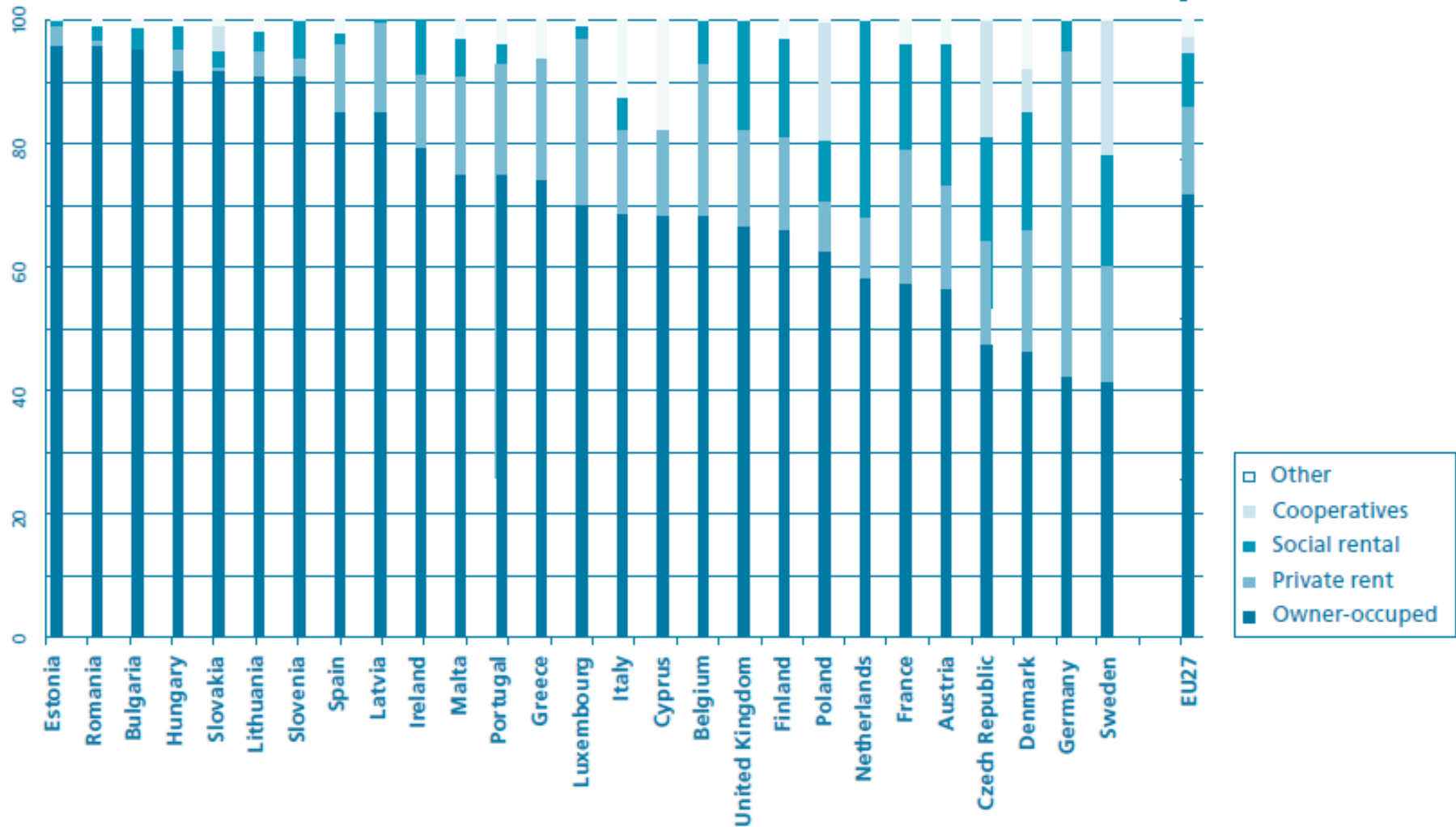
Görögország, Olaszország, Spanyolország,  
Portugália

# Kelet-Európai (periferális II.?)

- Alakulóban
  - Rendszerváltásig a lakhatás alapjog (és családi jószág)
  - A lakás családi jószág (és áru)
- Saját tulajdonú lakásállomány nagy
- Piaci bérleti szektor nagyon alulszabályozott és kicsi
- Csökkenő, jellemzően elenyésző szociális bérlakás-állomány

Szlovákia, Magyarország, Bulgária, Románia

CHART 1: TENURE SPLIT IN THE 27 EU MEMBER STATES AS A PERCENTAGE OF THE TOTAL HOUSING STOCK



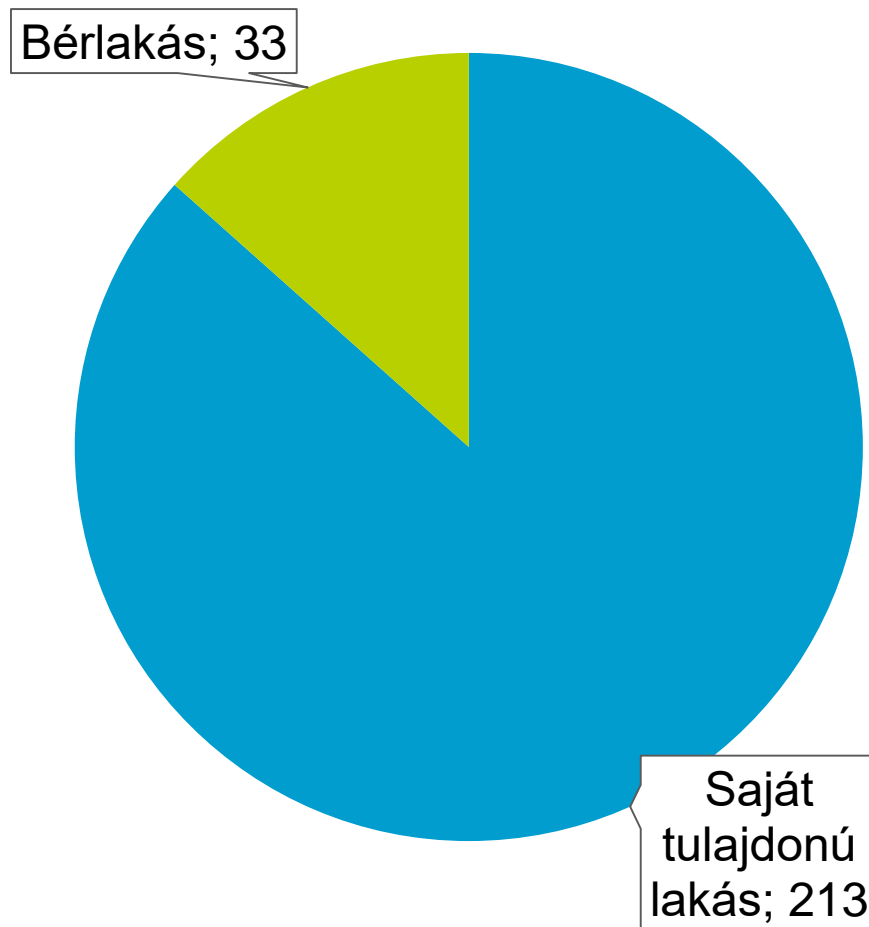
# A lakásrendszer elemei

	<b>Öröklakás</b>	<b>Piaci bérlakás</b>	<b>Non-profit bérlakás</b>
Támogatások	Lakáshitel kamattámogatása, Lakástakarékpénztárak, Egyösszegű építési támogatás, Lakásfenntartási támogatás	Lakásfenntartási támogatás Lakást kiadók támogatása	Építési támogatás, Hitelgarancia, Kamattámogatás
Adózás	Ingtatlanadó, Hitel törlesztőrészelet levonható az adóalapból	SZJA, társasági adó Lakbér levonható az adóból	Társasági adó Bérlő adózása
Szabályozás	Építési és városrendezési szabályok, Hitelfelvétel szabályai	Lakbérszabályozás, Bérlők és kiadók jogai és kötelezettségei	Jogosultsági feltételek, Szervezetek gazdálkodásának feltételei, Jogosultsági feltételek

# A lakásrendszer elemei (Magyarország)

	Öröklakás	Piaci bérlakás	Non-profit bérlakás
Támogatások	<b>Lakáshitel kamattámogatása, Lakástakarékpénztárak, Egyösszegű építési támogatás, Lakásfenntartási támogatás</b>	Lakásfenntartási támogatás Lakást kiadók támogatása	<b>Építés-vásárlási támogatás,</b> Hitelgarancia, Kamattámogatás
Adózás	<b>Ingtalanadó,</b> Hitel törlesztőrészelet levonható az adóalapból	SZJA, társasági adó <b>Lakbér cafeteria</b>	Társasági adó Bérlő adózása
Szabályozás	Építési és városrendezési szabályok,  Hitelfelvétel szabályai	Lakbérszabályozás, Bérlők és kiadók jogai és kötelezettségei	Jogosultsági feltételek, Szervezetek gazdálkodásának feltételei, <b>Lakbér meghatározása</b>

# Lakhatási formák támogatása a 2016-os költségvetésben (milliárd Ft)



# Lakásrendszerek 2015

Öröklakás (nagy mértékben)	Öröklakás (közepes mértékben)	Neutrális	Bérlakás
Belgium, Bulgária, Ciprus, Észtország, Franciaország, Görögország, Magyarország, Románia, Szerbia, Szlovákia	Horvátország, Csehország, Dánia, Anglia & Wales, Hollandia, Lengyelország, Lettország, Litvánia, Luxemburg, Málta, Svédország, Szlovénia	Ausztria, Németország, Svájc	

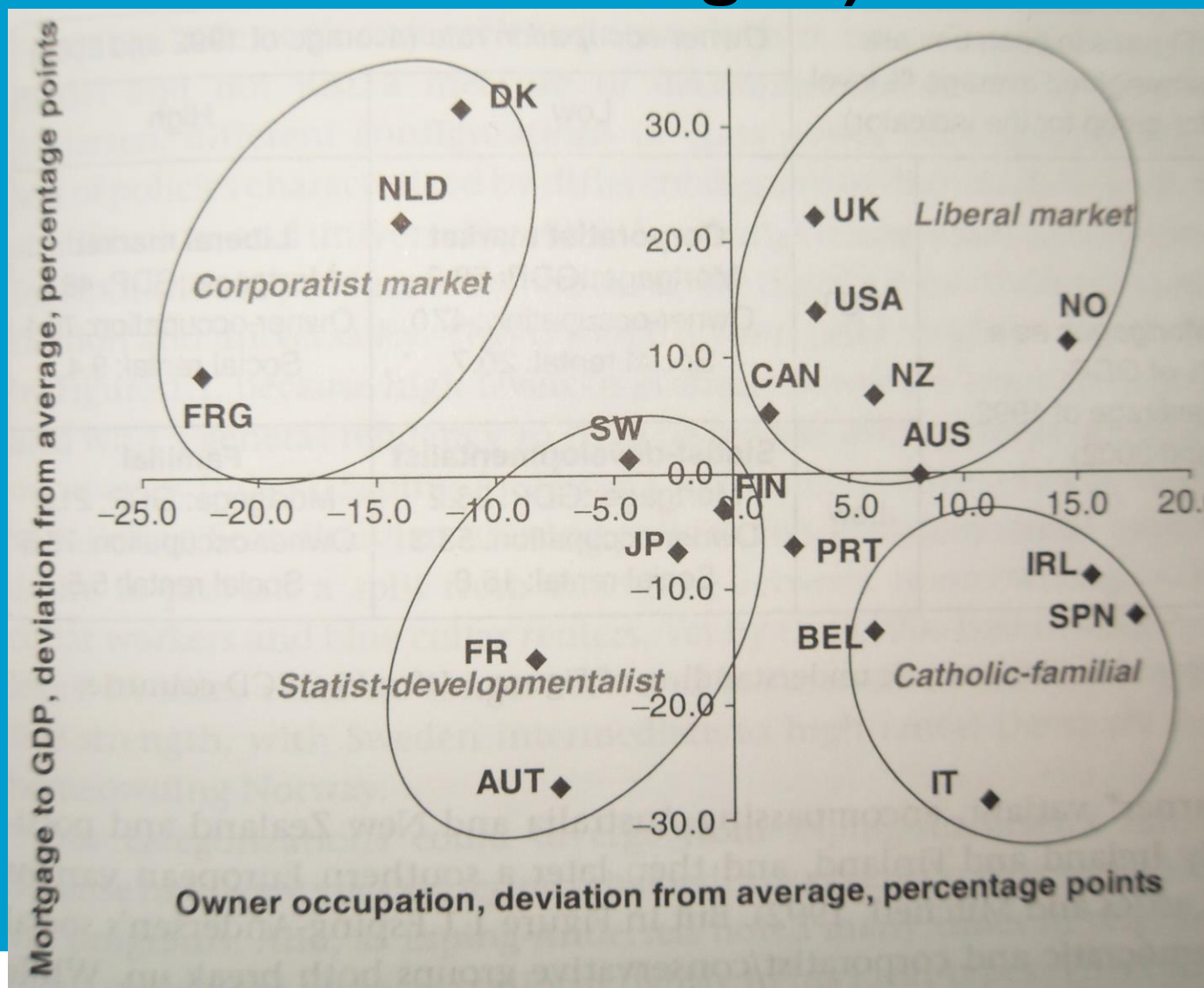
# Lakásrendszerek 2015

Öröklakás (nagy mértékben)	Öröklakás (közepes mértékben)	Neutrális	Bérlakás
Belgium, Bulgária, Ciprus, Észtország, Franciaország, Görögország, Magyarország, Románia, Szerbia, Szlovákia	Horvátország, Csehország, Dánia, Anglia & Wales, Hollandia, Lengyelország, Lettország, Litvánia, Luxemburg, Málta, Svédország, Szlovénia	Ausztria, Németország, Svájc  <b>Finnország,</b> <b>Írország,</b> <b>Olaszország,</b> <b>Portugália,</b> <b>Skócia</b>	<b>Spanyol- ország</b>

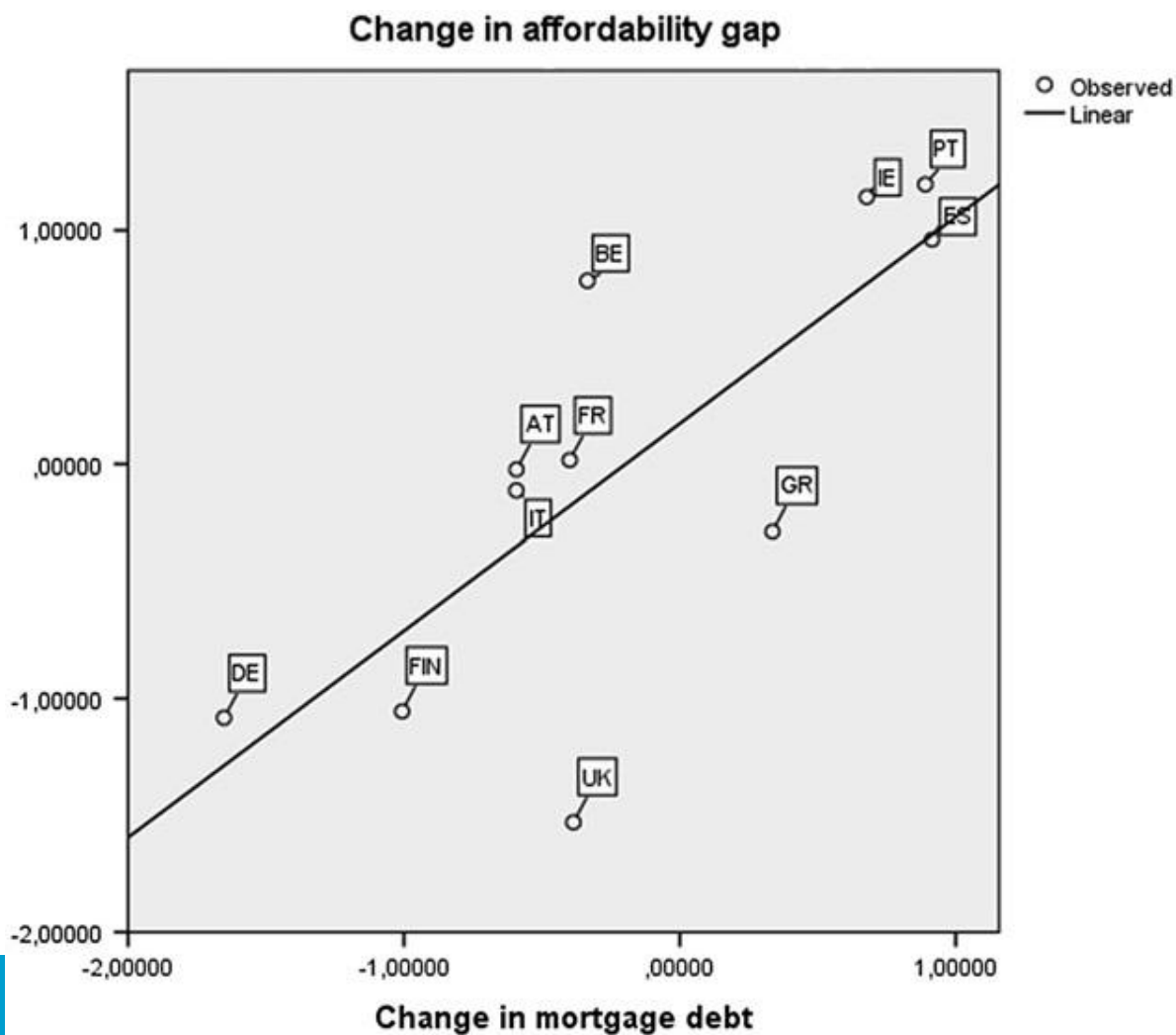
# Lakáshitelezés és lakásrezsimek

- Financializáció: pénzügyi liberalizáció következtében a háztartások mélyebb integrálása a globális pénzügyi folyamatokba  
Lakáshitelezés révén a lakhatás függ a globális pénzügyi folyamatoktól
- Erős állami szerepvállalás helyett a lakáshitelezés megengedő szabályozása  
Nagyobb kitettség a pénzügyi válságoknak
- Új törésvonalakat hoz létre a lakásrezsimekben

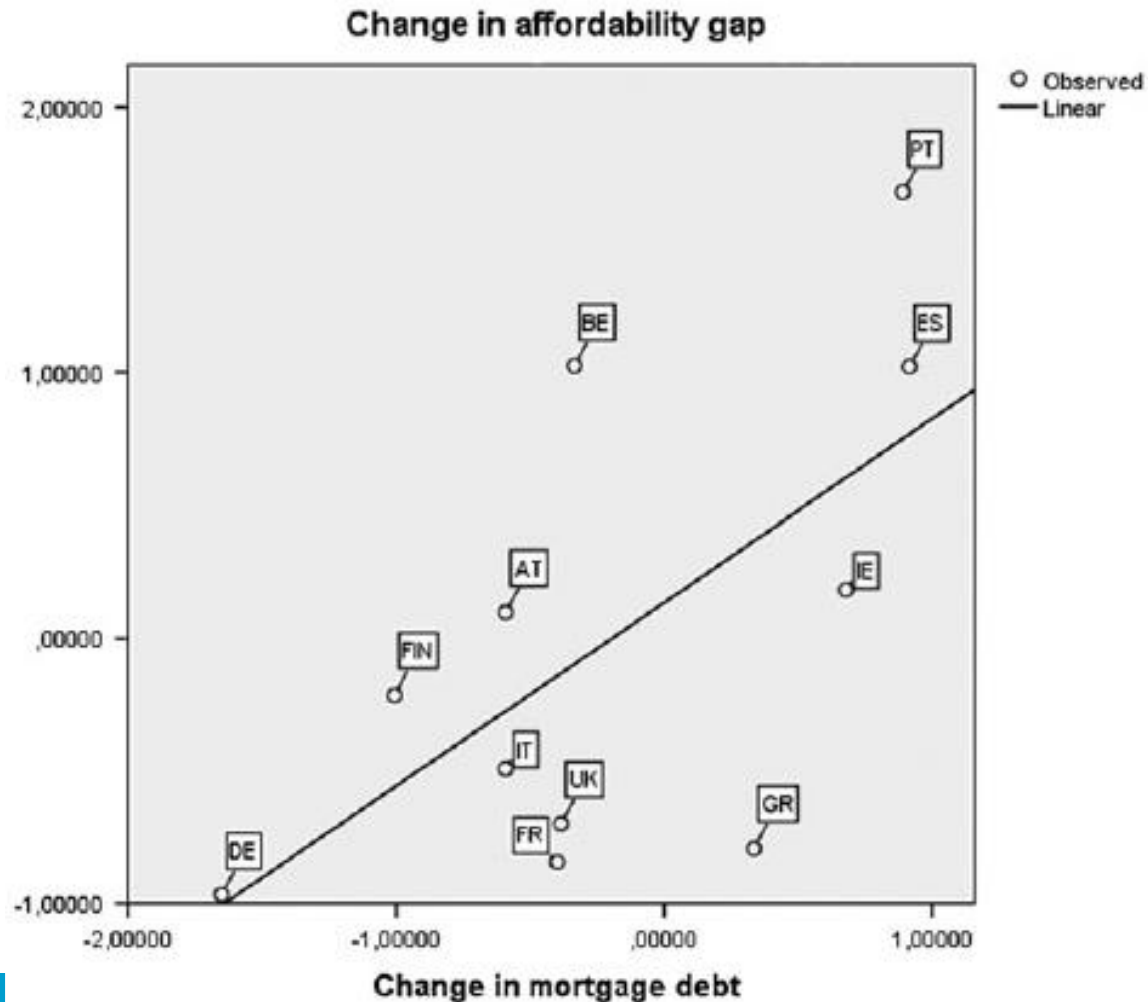
# Lakáshitel-állomány és lakástulajdon (eltérés az OECD-átlagtól)



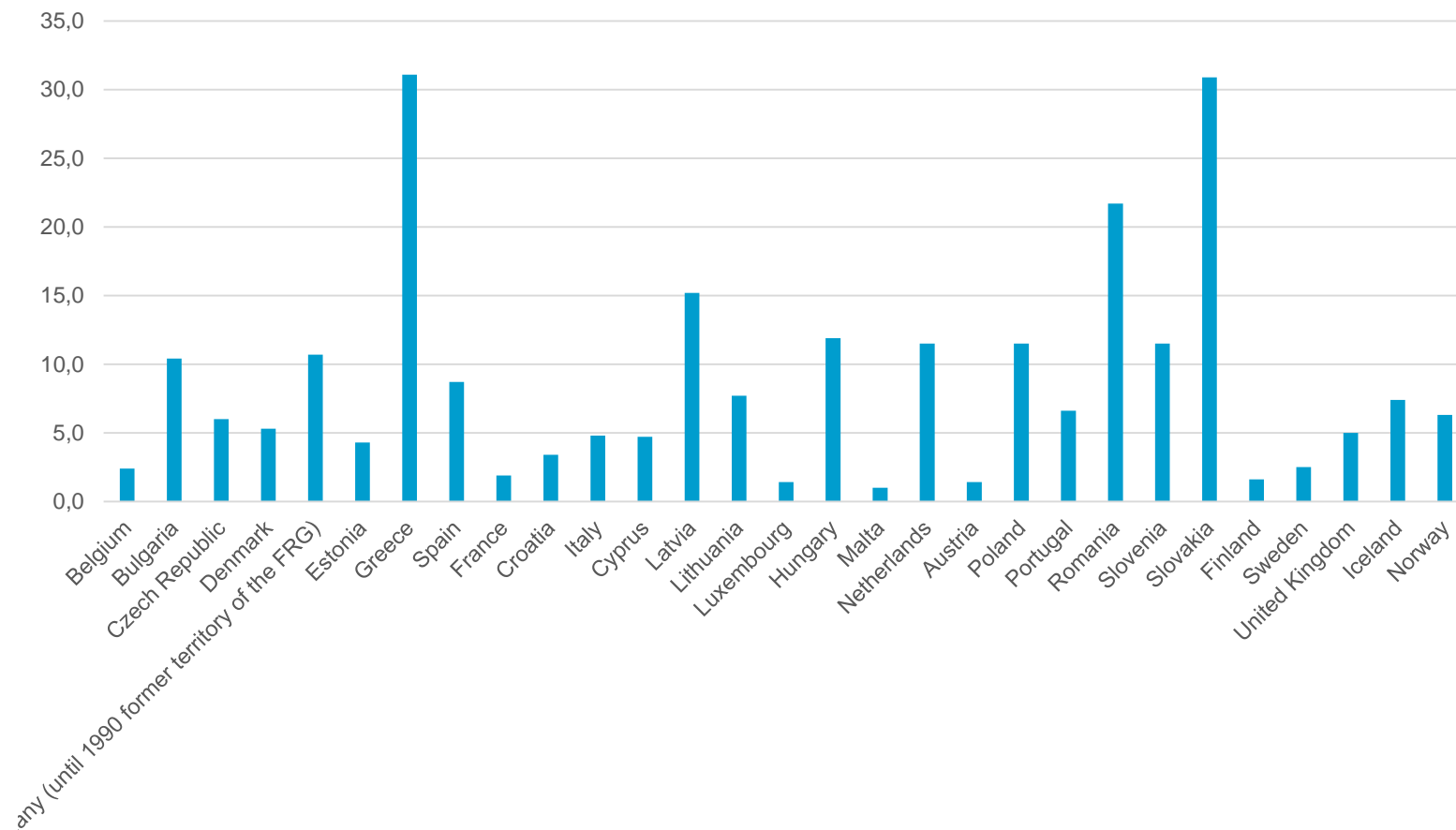
# Lakáshitelezés és egyenlőtlenség a megfizethetőségben (tulajdonosok)



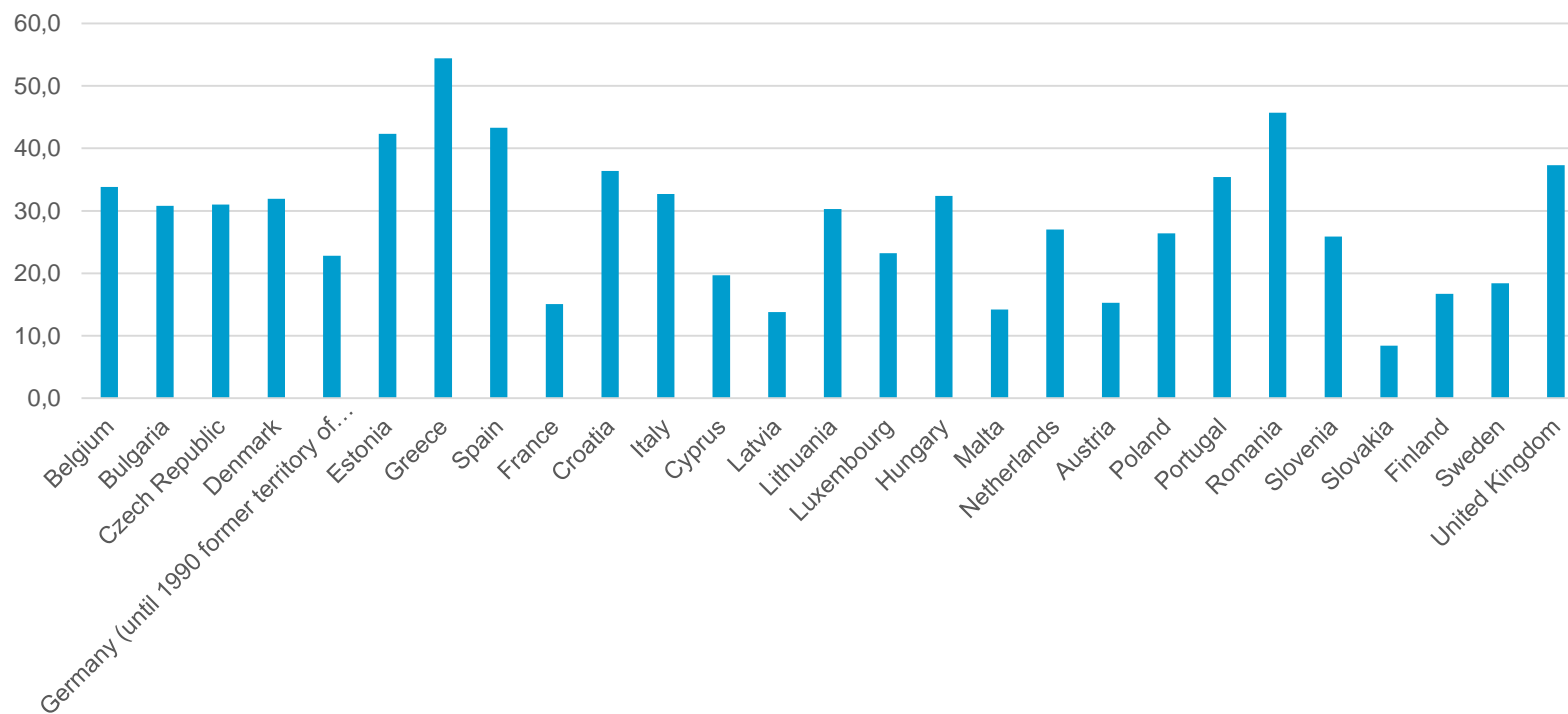
# Lakáshitelezés és egyenlőtlenség a megfizethetőségben (bérlők)



# Lakhatásra jövedelmük 40%-ánál többet fordító lakáshitelesek



# Lakhatásra jövedelmük 40%-ánál többet fordító piaci bérlők aránya



# Főbb összefüggések

Kis non-profit bérlakásállomány, szabályozatlan magánbérlakásállomány, kis mértékű lakáshitelezés  
→ kisebb kitettség a piaci ingadozásoknak  
→ rossz lakáskörülmények és nagy egyenlőtlenség

Nagy saját tulajdonú állomány, kevés non-profit bérlakás és kiterjedt lakáshitelezés  
→ nagy kitettség a piaci trendeknek  
→ növekvő egyenlőtlenség, javuló lakásminőség

Nagy és megújuló non-profit bérlakásállomány és erősen szabályozott lakáshitelezés  
→ kisebb kitettség a piaci ingadozásoknak  
→ kisebb egyenlőtlenség, javuló lakásminőség

# Köszönöm a figyelmet!

Kováts Bence

bence.kovats@habitat.hu

# Irodalomjegyzék

Allen, J., Barlow, J., Leal, J., Maloutas, T., Padovani, L. 2004. *Housing and Welfare in Southern Europe*. Oxford: Blackwell.

CECODHAS, 2012. *Housing Europe Review 2012. The Nuts and Bolts of European Social Housing Systems*. Brussels: CECODHAS Housing Europe

Dewilde, C. *Housing Regime and Housing Outcomes in Europe*. HOWCOME. Working Paper Series. No. 10.

Dewilde, C., De Decker, P. 2016. Changing Inequalities in Housing Outcomes across Western Europe. *Theory and Society*, 33(2), pp.121-161.

Dinse, J. R. 2015. *TENLAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe*.

Hegedüs, J. 2015. *Housing Regimes in New Member States*. Conference presentation. 4/10/2015 Warsaw.

Kemeny, J. 1981. *The myth of home-ownership: Private versus public choices in housing tenure*. Routledge & Kegan Paul London.

Kemeny, J. 2001. Comparative Housing and Welfare: Theorising the Relationship. *Journal of Housing and the Built Environment*. pp.1653-70.

Kemeny, J. 1995. *From Public Housing to the Social Market*. London: Routledge.

Raviv, O. 2008. Chasing the Dragon East: Exploring the Frontiers of Western European Finance. *Contemporary Politics*, 14(3). Pp.297-314.

Schwartz, H. M., Seabrooke, L. 2009. *The Politics of Housing Booms and Busts*. Basingstoke: Palgrave MacMillan.