

PERIFÉRIA

KÖZPOLITIKAI ÉS
KUTATÓKÖZPONT

Egy új megfizethető bérlakásszektor potenciális célcsoportjai és lehetséges finanszírozási módjai

Országos Urbanisztikai Konferencia
2023.10.19.

Pósfai Zsuzsanna, Jelinek Csaba

Hiányzó lakásszektorok



A lakástulajdon valójában sokak számára nem elérhető.

A több megfizethető bérlakás + kiszámítható intézményi környezet hozadéka lenne:
az egész lakáspiacra való stabilizáló hatás.



Bécs – nonprofit bérlakások



Zürich – szövetkezeti lakhatás



Németország - nonprofit bérlakások



Barcelona – szövetkezeti lakhatás

Az intézményi vákuum meghaladása

Mit jelent az intézményi vákuum a lakáspiacon?

Nincsenek olyan intézményi szereplők, melyek fő profilja a bérlakás-fejlesztés és –kezelés lenne.

Enélkül nem várható számottevő elmozdulás a lakás piac struktúrájában, megfizethető lakások száma nehezen növelhető.

Az intézményi vákuum meghaladásához mire van szükség:

- közpolitika:
 - kiszámítható és világos szabályozás, hosszú távú gondolkodás
 - támogatások átirányítása a bérlakások felé
- megfelelő, hosszú távú finanszírozás (!)
- lakáskezelő szervezetek kapacitásainak fejlesztése (létező szervezeti gyakorlatokra építeni kell!)



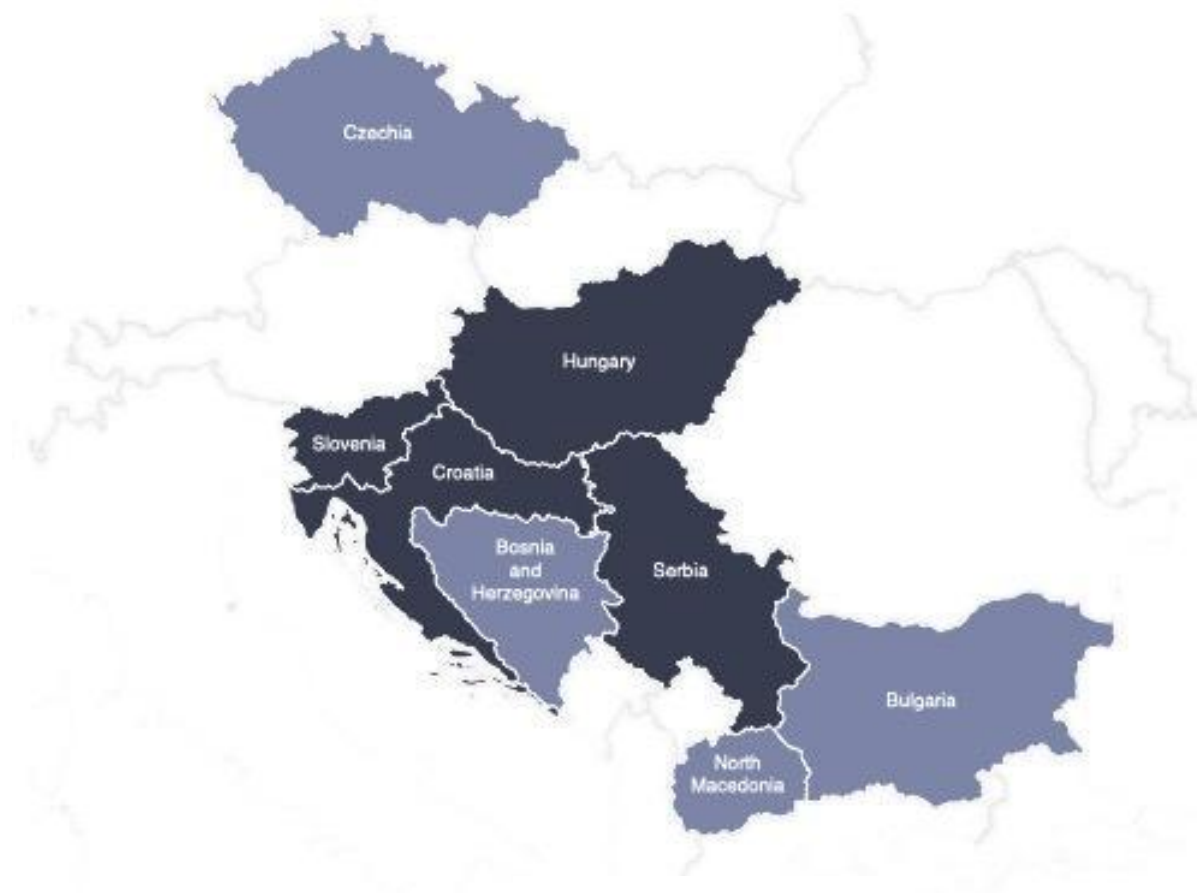


Catalytic capital investment as an enabler of affordable rental and cooperative housing

in Central and South-Eastern Europe

Nemzetközi kutatási projekt a régió 8 országában

- gyakorlat-orientált kutatás
- tapasztalataink alapján nagy igény lenne – de pontosan kik lennének a célcsoport?
- milyen új finanszírozási mechanizmusokat lehetne kiépíteni?
- hogyan lépünk túl a jelenlegi hiányon

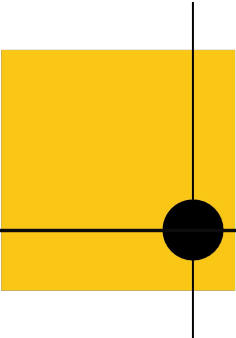


pravonagrad

IŠSP inštitut
za študije
stanovanj
in prostora



PERIFÉRIA
POLICY AND
RESEARCH CENTER



1. A régiós lakhatási helyzet áttekintése

- Rossz megfizethetőségi és lakásszegénységi mutatók – jelentős lakhatási problémák
 - Lakosság 20-30%-a lakásszegénységben » (alsó) középosztályt is érinti
 - Energiaszegénység kiemelt probléma, régi lakásállomány
 - Informális telepek, szegregátumok elterjedtek
- Lakáspiaci volatilitás nagyon erős
 - Elmúlt években lakáspiaci lufik » ESRB figyelmeztetés 4 ország ellen
 - Rekord új hitelkihelyezés és lakásár-emelkedés
- Magántulajdon által dominált lakáspiacok – rugalmatlan
 - Kicsi és rossz állapotú köztulajdonú lakásszektor
 - Szabályozatlan és megfizethetetlen magánbérlet-szektorok
- Kiemelt célcsoportok
 - Fiatalok
 - Idősek és kiemelt gondozási igényűek
 - Bérlők

HOUSE PRICE INDICES 2012-2021 (2016=100%)

■ Given country

■ EU-27 average

Bulgaria



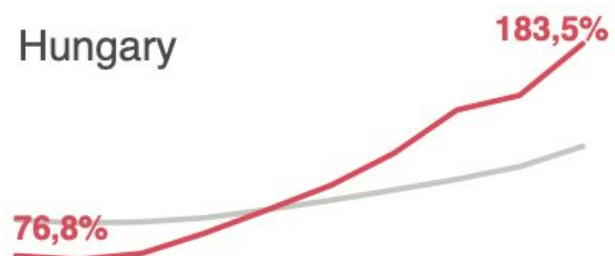
Croatia



Czechia



Hungary



North Macedonia



Serbia



Slovenia



Source: BG, HR, CZ, HU, SI, EU-27 av.: EU SILC, 2021, SR: Republic Geodetic Authority, 2021, MK: National Bank of the Republic of North Macedonia, 2021

2. Célcsoportokról kérdőíves felmérés

Tág célcsoport:

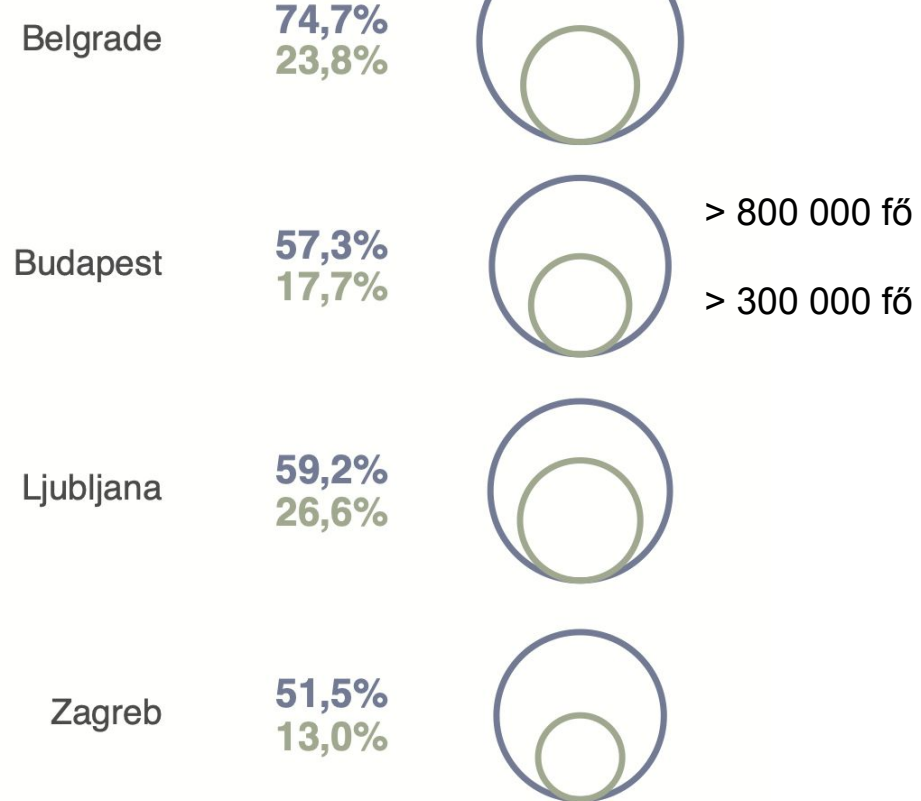
- Elégedetlen a mostani lakhatási helyzetével
- Aggódik a jövőbeli (3 év múlva) lakhatási helyzete miatt
- El akar költözni a közeljövőben

Szűk célcsoport:

- *Nem az alsó 3 jövedelmi tizedbe tartozik*
- Nyitott arra, hogy hosszú távon megfizethető bérleti modellben éljen

RATIO OF THE DEMAND GROUPS OUT OF THE TOTAL POPULATION IN THE FOUR CITIES

■ Wide Demand Group
■ Narrow Demand Group



Source: Own survey data, 2022

2. Célcsoportokról kérdőíves felmérés - Budapest

 Budapesti felnőtt lakosság

 Nem elégedett a lakhatási helyzetével

 Elégedett, de aggódik a jövőbeli lakáskörülményei miatt

 Elégedett, nem aggódik, de három éven belül valaki költözne a háztartásból

60%



TÁG CÉLCSOPORT: nem elégedett, vagy aggódik, vagy három éven belül költözne

 Nem tartozik az alsó három jövedelmi decilisbe („nem szegény”)

 „Nem szegény” és nyitott a bérleti megoldásokra

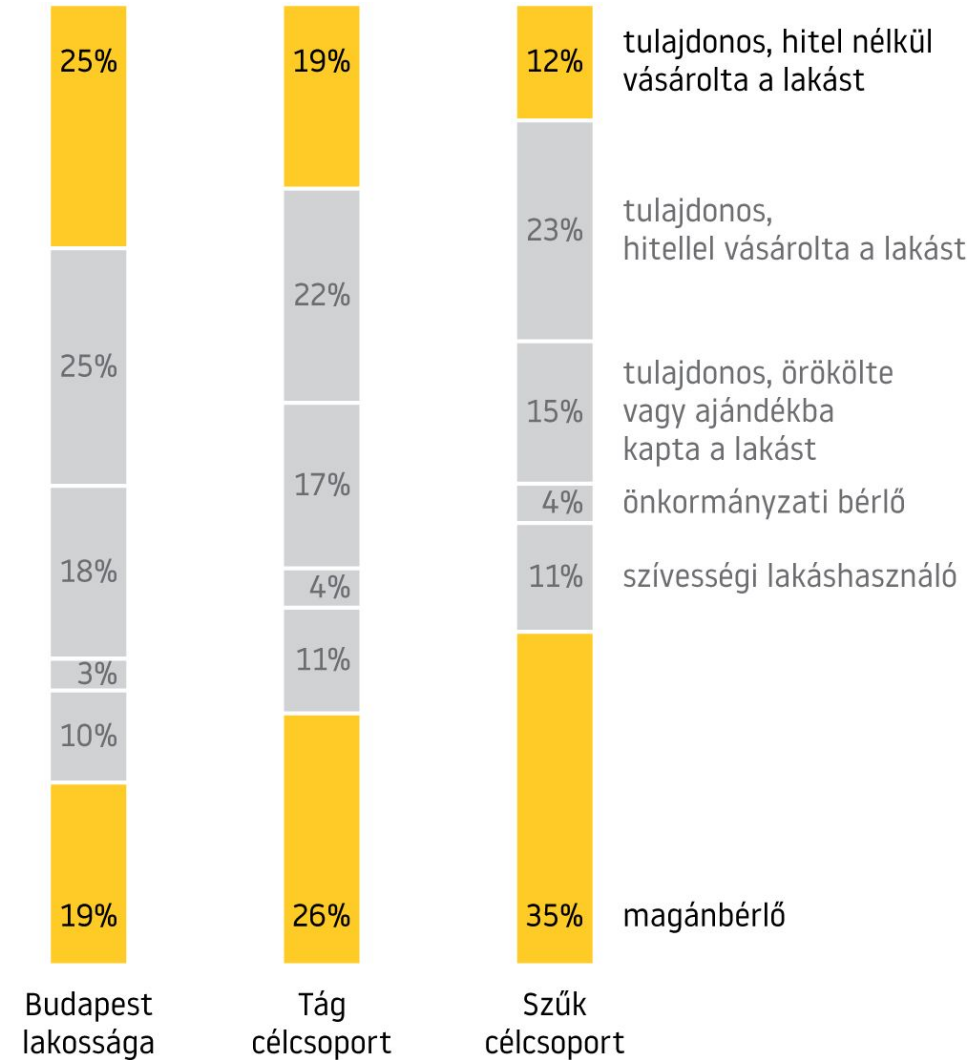
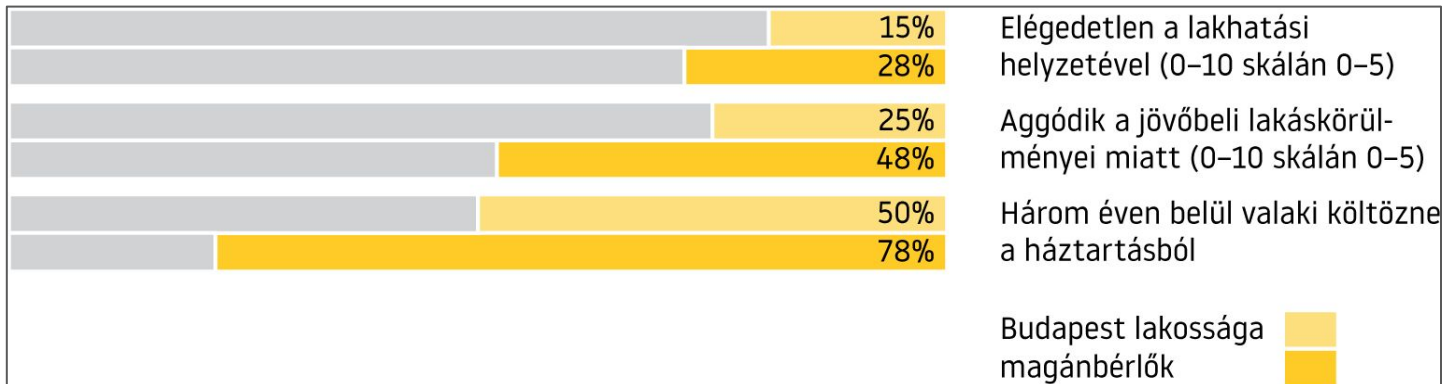
21%



SZŰK CÉLCSOPORT: a tág célcsoportból „nem szegény” és nyitott a bérleti megoldásokra

2. Célcsoportokról kérdőíves felmérés - Budapest

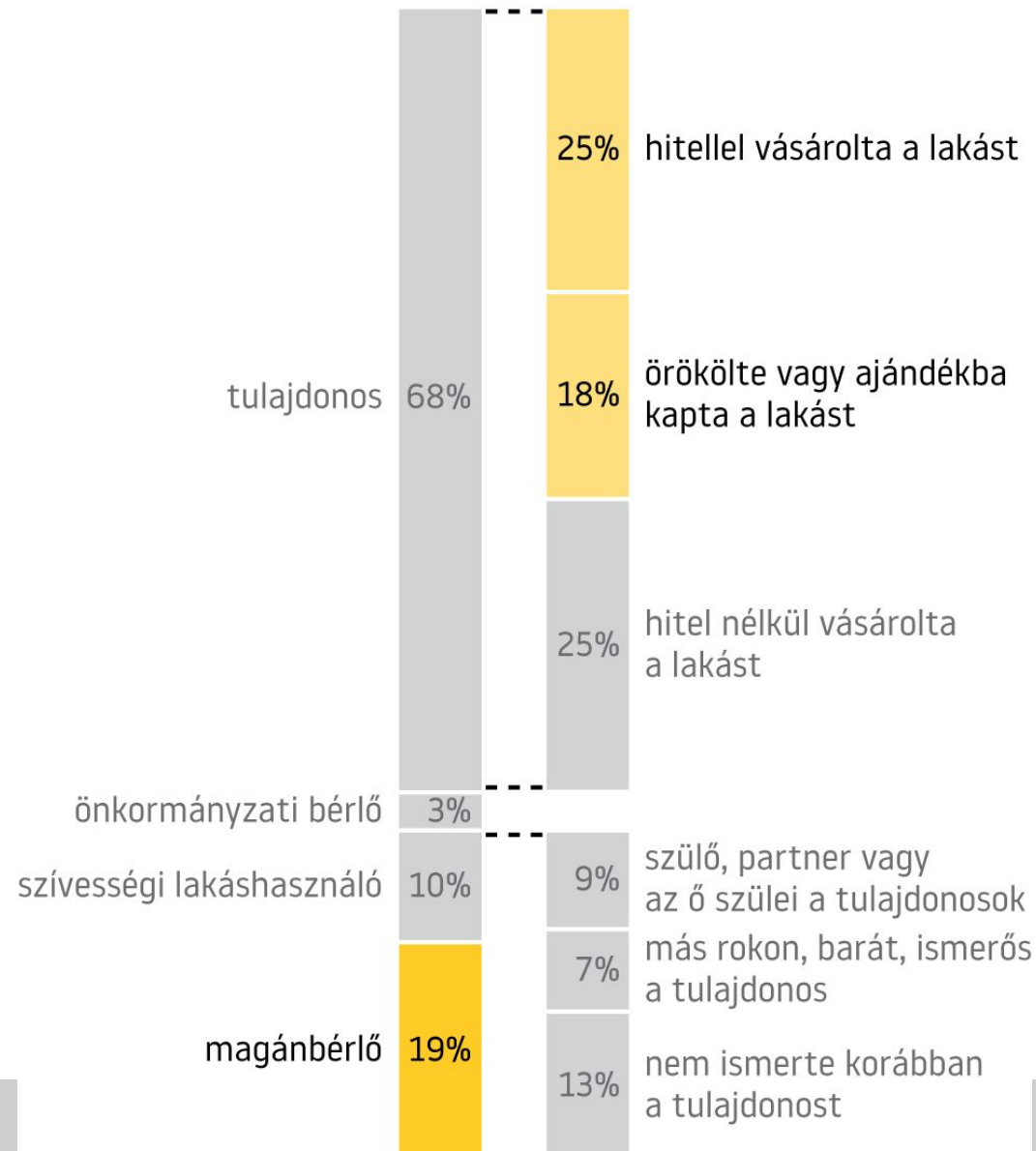
A jelenleg bérlőként élőkre kiemelt
figyelmet érdemes fordítani az új modellek
kialakítása során.



2. Célcsoportokról kérdőíves felmérés - Budapest

A bérleti jogcím valójában sokféle helyzetet takar.

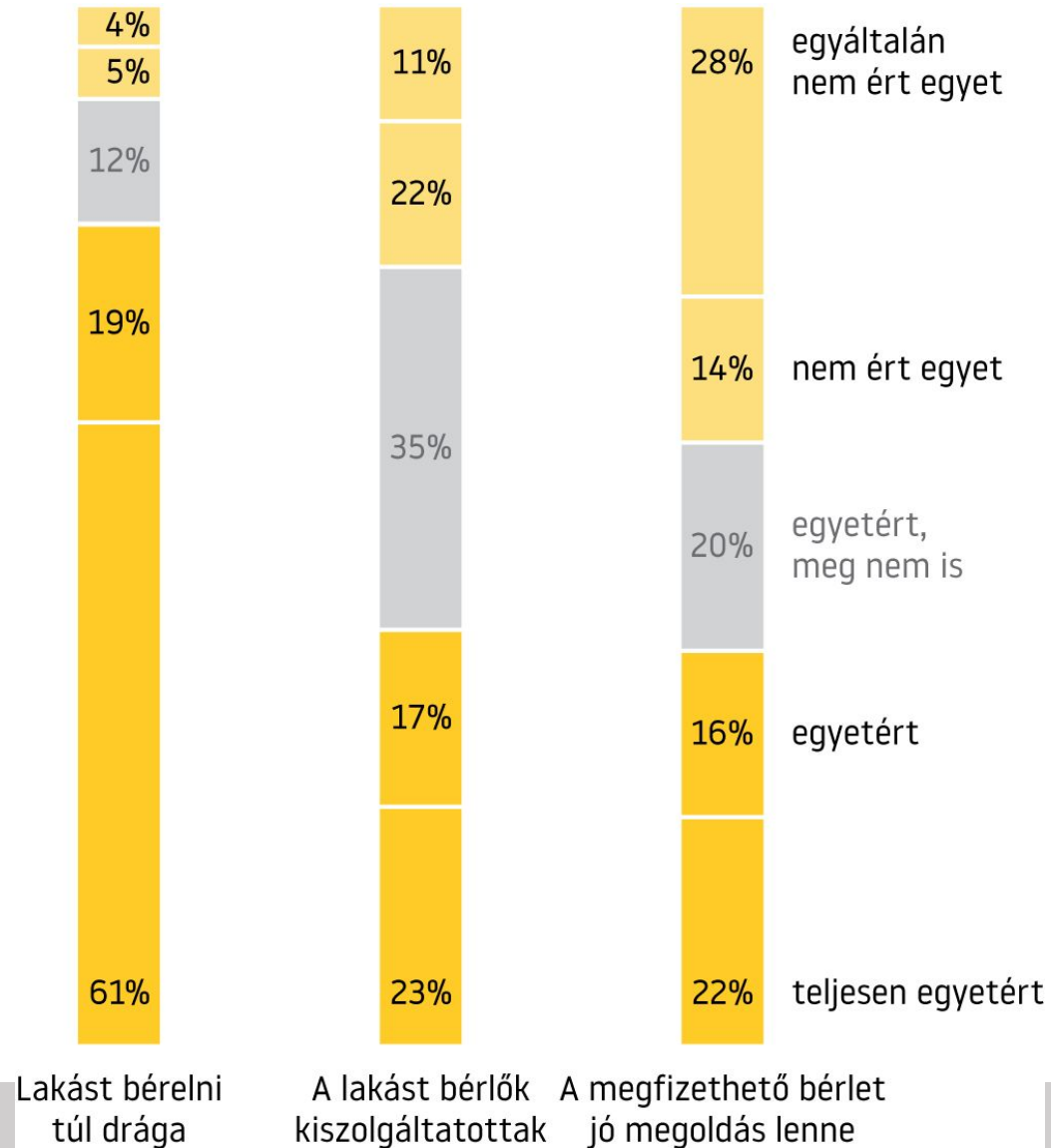
Budapesten a 35 év alattiak 35%-a bérlő a magánbérleti szektorban.



2. Célcsoportokról kérdőíves felmérés - Budapest

A jelenlegi bérleti szektorról alkotott vélemények.

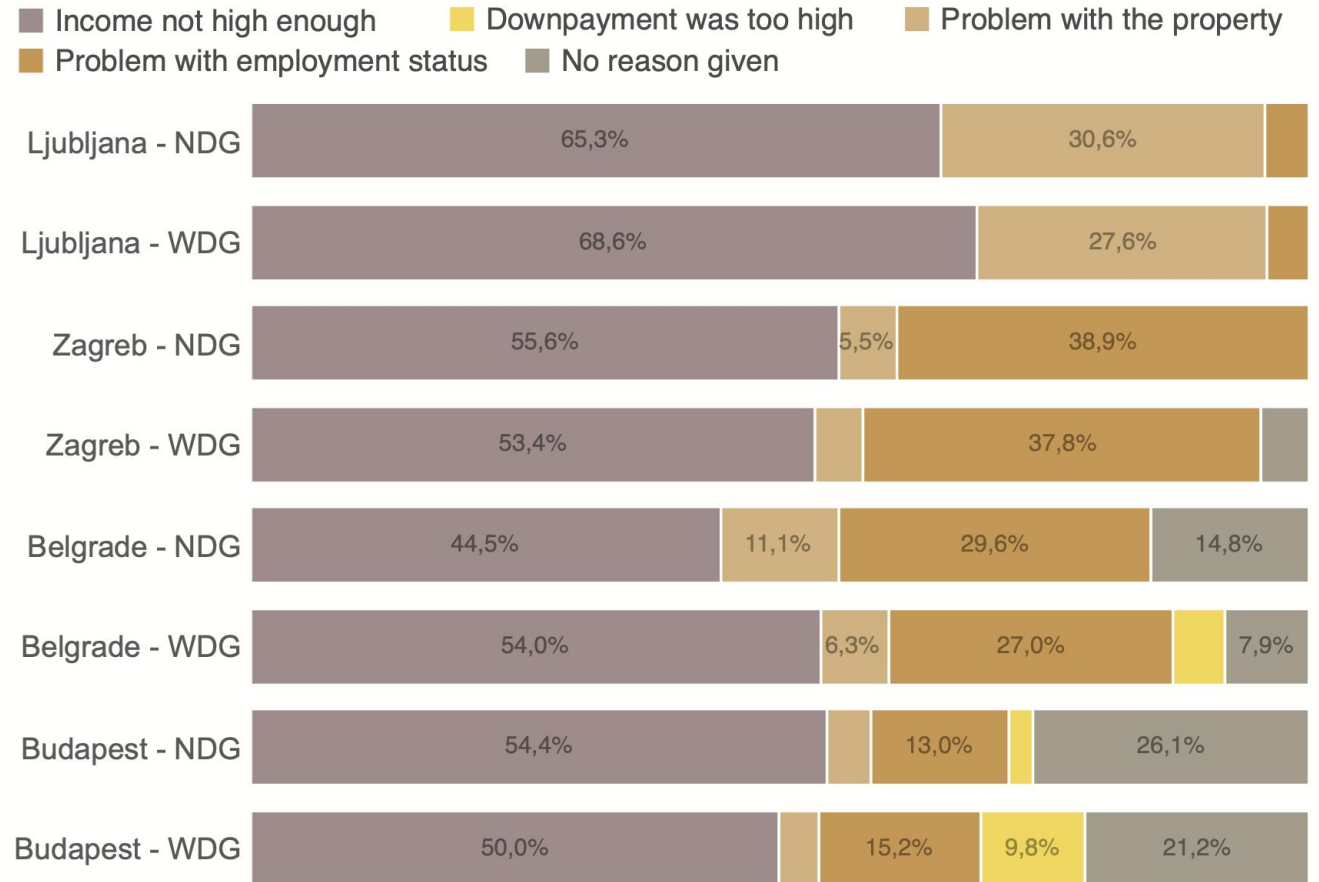
A budapestiek 38%-a számára jó megoldás lenne a bérlakásban élés, ha az hosszú távon kiszámítható és megfizethető lenne.



3. Létező lakásfinanszírozási eszközök

- Egyéni lakáshitelezés dominálja ezeket a lakáspiacokat
 - Állami támogatások is efelé csatornázva
- Valójában sokak számára nem elérhető lakáshitelek
 - Adósságfék szabályok
 - Jövedelmi, foglalkoztatási helyzet

NATURE OF DIFFICULTIES DURING LOAN APPLICATION (% OF RESPONDENTS)



Source: Own survey data, 2022

3. Létező lakásfinanszírozási eszközök

Vállalati lakáscélú hitelek

- **Rövid távúak – eladásra építés!**
- Hiányzó hosszú távú finanszírozási eszközök
- Pénzpiaci szereplők nem vállalkoznak úttörő szerepre

Kérdés: jelenlegi magas kamatszint, ingatlanpiaci visszaesés, egyéni hitelezés-alapú lakhatási megoldások befagyása hozhat-e elmozdulást?

Ki tudnak-e alakulni új lakásfinanszírozási eszközök?

"In the decade leading up to 2022, there was a period of historically low interest rates, which contributed to the expansion of the housing loans market. However, this expansion did not make housing more accessible to regular citizens."

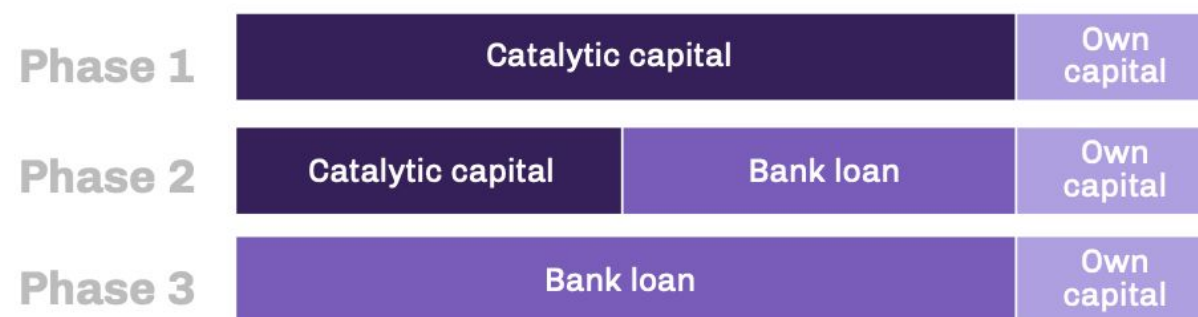
4. Javaslat a jelenlegi lakásfinanszírozási zsákutcából való elmozdulásra

22-es csapdája:

- Nincsenek megfelelő, hosszú távú finanszírozási eszközök; **a finanszírozó szereplők nem látnak ilyen céllal „hitelezhető” szereplőket**, nem fejlesztenek új terméket;
- A kisebb **létező nonprofit lakhatási szervezetek nem tudnak felskálázni**, mivel nincsenek elérhető türelmes pénzügyi források.

Ennek áthidalására:

- közvetítő szereplők
- türelmes pénzügyi források
- fokozatos eltolódás a hosszú hitelezés felé



Bank loans can take on the financing of an increasingly large part of running housing projects.

Source: Own edit.

4. Javaslat a jelenlegi lakásfinanszírozási zsákutcából való elmozdulásra

