

BÉRLAKÁSOK KERESLETÉRŐL

Portfolio.hu Property Investment Forum 2010

2010. november 4.



ELTINGA

Horváth Áron

ELTE TáTK

ELTEcon Ingatlanpiaci Kutatóközpont

eltinga.hu



KEVÉS BÉRLAKÁS

A kínálatot szokás emlegetni:

Új Széchenyi Terv Vitairat: „A következő években évi 5-10 ezer bérlakás építése lenne kívánatos Magyarországon.”

Lehet, hogy a bérlakások kereslete is alacsony?

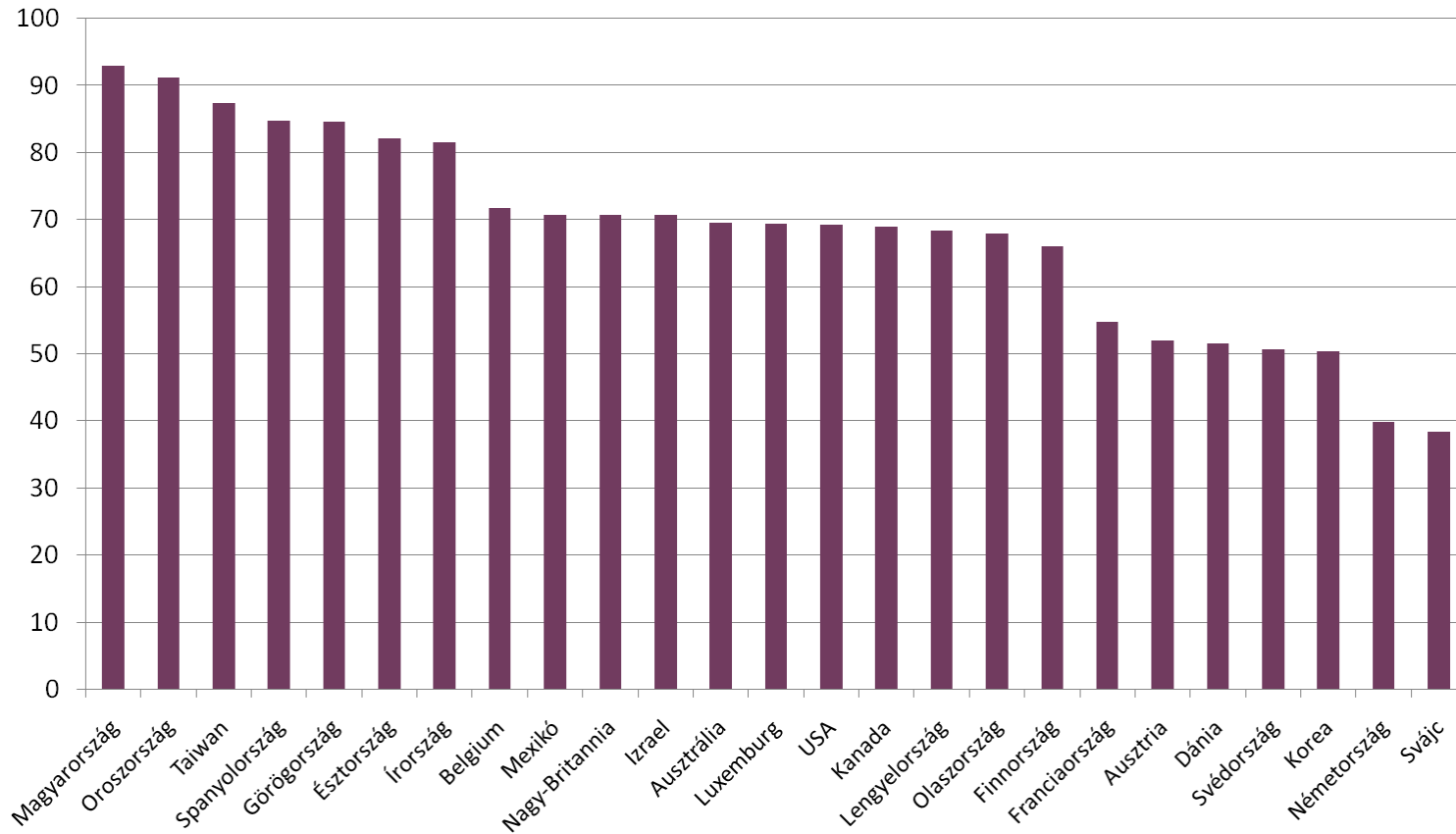
Fordítsuk meg a kérdést: mivel magyarázható a tulajdonlás magas aránya?

Néhány gondolatot hoztam a szakirodalomból.



FORDÍTOTT KÉRDÉS: MIÉRT LAKNAK SOKAN SAJÁT TULAJDONBAN?

Saját lakásban lakók aránya (%)
(Forrás: OECD)



TARTALOM

1. Befektetési oldalról közelítve: az adózási és támogatási rendszer a vásárlást támogatta.
2. A lakásprivatizáció is a tulajdonszerzést támogatta.
3. Lakáskeresési-költözési szempontokat figyelembe véve: a Budapest-centrikusság is a vásárlás mellett szól.

JÓ BEFEKTETÉS VOLT

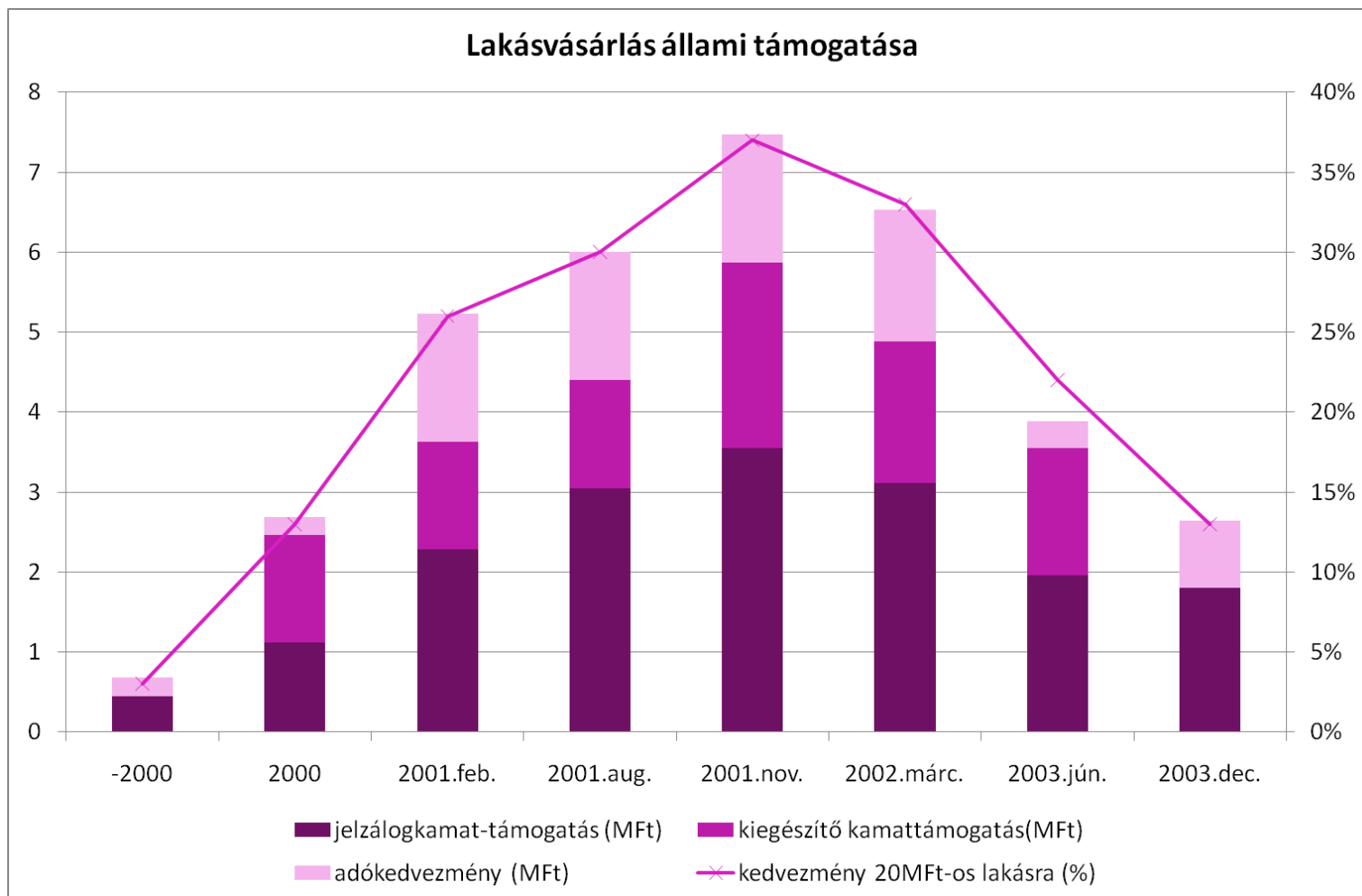
A vétel mellett szóló érvek voltak:

- ◉ A tulajdon alacsony adókulcsa.
- ◉ Támogatott hitelfelvétel.
- ◉ Lakásárak növekedését várták.

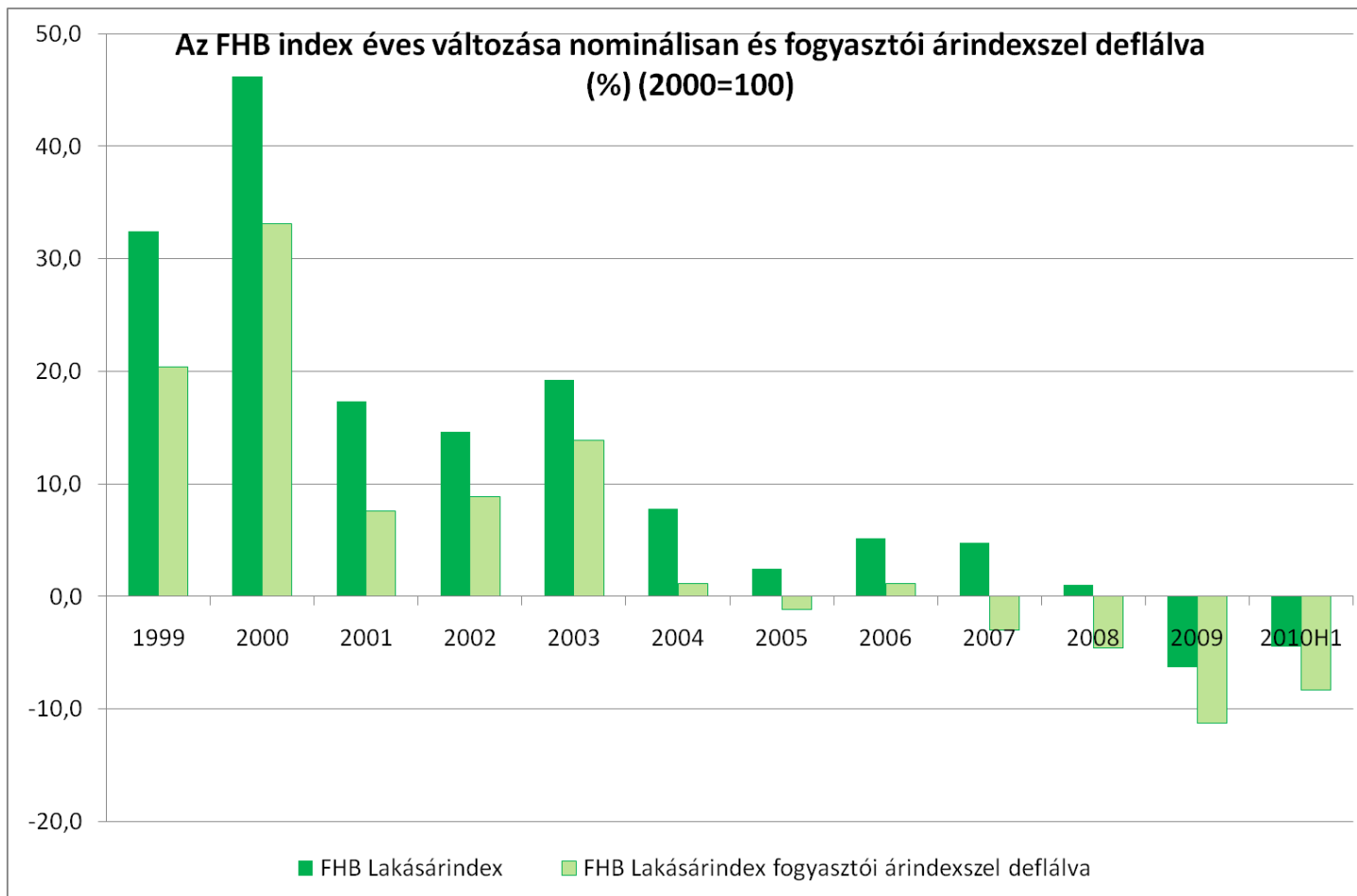
A bérlet mellett szóló érvek lehetnének:

- ◉ A tulajdon magas adókulcsa.
- ◉ Kedvezőtlen hitelfelvételi lehetőségek.
- ◉ Lakásbefektetés bizonytalanabb megítélése.

„SOHA VISSZA NEM TÉRŐ TÁMOGATÁSI IDŐSZAK”



„A LAKÁS BIZTOS BEFEKTETÉS”



TULAJDONOSBÓL NEHEZEN LESZ BÉRLŐ

Minél tovább lakott valaki a lakásában, annál inkább a saját igényeire alakította, nem akar elköltözni.

Hosszú ideje lakják a lakásokat, a privatizáció során egy bizonyos lakáshoz sokkal olcsóbban juthattak hozzá.

Lakásállomány 40%-át privatizálták Budapesten.

FŐVÁROS-CENTRIKUS ORSZÁG

A költözés költségesebb, ha lakást kell adni-venni, mintha csak bérleményből bérleménybe megy valaki.

Inkább szerez tulajdont az, aki úgy gondolja, hogy kisebb eséllyel akar majd elköltözni új munkahely miatt. (A keresési és illeszkedési elméletért idén közgazdasági Nobel-díj járt.)

Magyarország munkapiaca erősen Budapest-centrikus → Budapesten sokan akarnak tulajdont szerezni.

KÖVETKEZTETÉSEK

Nőni fog a kereslet bérlakások iránt:

1. ha a tulajdonszerzést kevésbé támogatja az állam.
2. amikor újabb és újabb fiatal generáció ér lakásválasztó korba.
3. ahol nagyobb valószínűséggel akarnak rövidebb ideig lakni. (Vidéki foglalkoztatási centrumok? Budapest belvárosa?)

Köszönöm a figyelmet!

horvathar@eltinga.hu



FELHASZNÁLT SZAKIRODALOM

- ◉ Hegedüs József – Teller Nóra: Insecurity aspects of homeownership in Hungary (Quantitative and institutional analysis)
- ◉ Franz Hubert: The Economic Theory of Housing Tenure Choice. In: Richard J. Arnott – Daniel P. McMillen (ed.): A Companion to Urban Economics. Blackwell 2008.
- ◉ Fionnuala Earley: What explains the differences in homeownership rates in Europe? Housing Finance International. September 2004.