A német nagyvárosok lakásproblémái

Talán különösnek tűnik számunkra, és a „Nyugatról" alkotott elképzeléseinkkel sincs teljesen összhangban az az egyáltalán nem elfogult megállapítás, hogy Németországban sem rózsás a lakáshelyzet. Ugyanis az egyik legújabb felmérés szerint, a nyolc legnagyobb német város lakáspiacának összehasonlítása eléggé ellentmondásos képet eredményez. Van, ahol a lakáshiány okoz gondokat, másutt lakások tízezrei tátonganak üresen.

Tárgyszavak: lakás; lakáspiac; ingatlan; lakbér; nagyváros; Németország.

A német nagyvárosok lakáspiaca

A nagyvárosok nemcsak az ország fejlődésének motorjai, hanem egyszersmind a lakáspiac és a lakáspolitika dinamikus változásainak központjai is. Míg Franciaországban vagy Angliában, az ország többi területeihez viszonyítva, a fővárosi régió gazdasági élete a legdinamikusabb, addig Németország, többközpontú településszerkezetével kevésbé centralizált. Ennek megfelelően a német nagyvárosok lakáspiaci helyzete is rendkívül ellentmondásos. Legnagyobb a különbség kelet- és nyugat-németországi terület között. Azonban a lakásgazdálkodás fejlődése szempontjából a nyugat-németországi részen belül is igen jelentősek az eltérések. Erre példaként szolgálhat München, ahol a lakáspiacot már évek óta nagy kereslet, emelkedő lakásárak és általában az ingatlanárak magas szintje jellemzi. Viszont Lipcsében, annak ellenére, hogy a gazdaságfejlesztési program növelte a foglalkoztatottak létszámát, továbbra is több mint 50 000 lakás áll üresen.

A városok a gazdasági élet központjai: lakáspiacuk a munkaerőpiac alakulásától függ. Sok nagyvárosban vállalati központok, központi céghivatalok és irodák telepedtek meg. Ez viszont további vállalati szolgáltatásokat vonz a környezetükbe. Az egyes ágazatok fejlődésének lelassulása ennek megfelelően komoly változásokat okoz mind a magas színvonalú, mind a normál kategóriába tartozó lakások piacán.

A német lakáspiac vizsgálata

Szükségessé vált, hogy a nyolc legjelentősebb német nagyvárosi lakáspiac helyzetét, valamint az ott uralkodó irányzatokat megvizsgálják és össze-

hasonlítsák. A nyugatnémet lakáspiac jellemző képviselőiként Hamburg, München, Frankfurt, Köln és Düsseldorf városokra esett a választás. A fordulat óta eltelt tizenkét év ellenére továbbra is eltérő helyzetben lévő kelet-német nagyvárosokban uralkodó állapotokat Lipcse és Drezda példáján elemezték. Egészen különleges helyzetben van rendkívül differenciált lakáspiacával az újraegyesített Berlin. A különbségek érzékeltetése miatt egymástól függetlenül értékelték a nyugat- és a kelet-berlini helyzetet.

Az F+B (lakás-, ingatlan- és környezetkutató, valamint tanácsadó) vállalat által kezdeményezett vizsgálat középpontjában a keresleti és kínálati viszonyok álltak. Felmérték a városok gazdasági és demográfiai jellemzőit, valamint a bér- és magántulajdonú lakások, családi házak árára vonatkozó információkat. Különös figyelmet szenteltek a statisztikai adatok egységes szerkezetének és érvényességének, hogy lehetővé tegyék a városokra vonatkozó adatok közvetlen összehasonlítását. Korábban a legtöbb vizsgálatnál ezt a szempontot figyelmen kívül hagyták, pedig a statisztikai hivatalok eltérő felmérési és nyilvántartási módszerei következtében komoly eltérések adódhatnak.

A lakáskeresletet befolyásoló tényezők

Egy városban a lakáskeresletet lényegében a lakosság és a háztartások számának alakulása, valamint a gazdasági fejlődés szabja meg. Ezek az egymással szoros kapcsolatban álló folyamatok nemcsak a városon belül, hanem messze a város határain túl is erőteljes regionálpolitikai hatást fejtenek ki. A lakáspiac helyzetének elemzésekor ezért olyan gazdasági jelentőségű adatokra is tekintettel kell lenni, mint pl. az aktív dolgozók létszáma, a munkanélküliség aránya és a vásárlóerő, vagy a demográfiai fejlődés. A lakosság létszámának és a költözködéseknek az alakulásán kívül mindenekelőtt a háztartások számát és szerkezetét kell vizsgálni. Ez határozza meg, hogy hogyan változik a lakások piacán a kereslet és tájékoztat arról, vajon elsősorban az egy-, vagy kétszemélyes háztartások, vagy főként a gyermekes családoknak a nagy lakások iránti igényét kell-e kielégíteni. Amennyiben az egy-, vagy kétszemélyes háztartások részaránya emelkedik, aránytalanul növekszik a lakófelület-felhasználás, mivel a kis háztartások viszonylag nagyobb lakások iránt érdeklődnek.

Kereslet az új lakások iránt és az üres lakások állománya

Arra is tekintettel kell lenni, hogy a kiadásra váró lakások ellenére állandó a kereslet az új és nagyobb, mindenekelőtt azonban a jobb minőségű lakások iránt. Ezekből sokszor nem elegendő a kínálat. Ezért még a szűkülő piacon is kifizetődő az új lakások építése mindaddig, amíg a minőségi lakások iránti

igényt ki nem elégítették. A jövőben szükséges új építkezéseket elsősorban az alábbi körülmények befolyásolják:

- növekvő kereslet magántulajdonú lakások iránt, különösen azokban a kategóriákban, amelyekben a kívánt lakástípus nem áll rendelkezésre;
- igény az új vagy teljesen felújított bérlakások magántulajdonú lakásokká átalakítására, ill. a bérlakások korszerűsítésére;
- a lakóterület növelése iránti igény miatt a bérlakások iránti kereslet emelkedése;
- bizonyos városnegyedekben vagy meghatározott régiókban (pl. távol eső külterületeken) lakások szabadulnak fel, ill. egyes lakástípusok iránt megszűnik a kereslet;
- olyan korábbi építési periódusokból származó és most már felszabaduló lakásállomány, amelyik a jövőben már nem felel meg a kereslet számára;
- lakónegyedek lebontása, összevonása, illetőleg rendeltetésük megváltoztatása következtében a rendelkezésre álló lakásállomány csökkenése.

Münchenben és Frankfurtban legnagyobb az egyszemélyes háztartások részaránya

Az életkörülmények változását az egyszemélyes háztartások részaránya jellemzi. Ez az arány országos átlagban 36%, Münchenben (54%) és Frankfurtban (51%) a legnagyobb. Berlinben, Hamburgban, Kölnben és Düsseldorfban 47–48%. Ettől eltérő jellegű Lipcse és Drezda háztartási szerkezete. Mindkét városban az egyszemélyes háztartások részaránya viszonylag alacsony (42%). Viszont ezekben a városokban lényegesen nagyobb (24%, ill. 28%) arányban találhatók három és több személyes háztartások, mint a legtöbb nyugat-német városban (21%). Csupán Kölnben teszik ki a legalább háromszemélyes háztartások valamennyi háztartás számának negyedét.

A lakáskínálat alakulása: a többcsaládos házak építésének drámai csökkenése

Valamennyi városban jelentősen lelassult a lakásépítkezés. 1998 és 2001 között az elkészült lakások száma Berlinben 62%-kal, Hamburgban 34%-kal, Düsseldorfban 43%-kal, sőt Drezdában 80%-kal csökkent. Ez elsősorban a többcsaládos házak építését érintette. Az egy- és kétcsaládos házak építési üteme nem változott.

Ennek következtében, különösen a bérlakáspiac egyre jobban beszűkült. Miközben a kereslet növekszik, a kínálat állandó marad, sőt visszafejlődik. Csupán Berlinben, Lipcsében és Drezdában kedvező az értékelés eredmé-

nye: a rendszerváltás után kiugróan felfutó építési tevékenység ismét normalizálódott, ami középtávon hozzájárul az ottani túlkínálat lefaragásához.

A lakbérek közötti különbségek

Az F+B lakbérindexe alapján lehet összehasonlítani az egyes városok átlagos lakbérszintjét. Ha az országos átlag 100, akkor a legmagasabb lakbérszint (138) továbbra is Münchenre jellemző, bár Düsseldorfban 1998 és 2001 között nagyon megugrott és ma már 135. Azonban a lakbérek Köln, Frankfurt és Hamburg városokban is 15–24%-al haladják meg az országos átlagot.

Sok külföldi úgy gondolja, hogy a főváros a legdrágább. Pedig Németországra és Berlinre ez nem érvényes. A berlini bérlakáspiac azonban egyre jobban szétválasztható kelet- és nyugat-berlinire. Míg nyugaton a lakbérek 1998 óta ismét emelkedtek, keleten tovább csökkentek és jelenleg 20%-kal az országos átlag alatt vannak. Lipcsében és Drezdában is visszaesett a lakbérszint. Ha a nyugat-német bérlakáspiac alakulását vesszük szemügyre, feltűnik, hogy míg valamennyi városban emelkednek a lakbérek, addig Hamburgban a csökkenés 10%-os.

Nagy árkülönbségek a magántulajdonú lakások területén

A családi házak és a magántulajdonú lakások terén is jelentős árkülönbségeket lehet tapasztalni. Míg Hamburgban egy szabadon beköltözhető magántulajdonú lakás vételára 1500 EUR/m^2, addig Münchenben és Düsseldorfban mintegy 2000 EUR/m^2. Lipcsében a legolcsóbb egy hasonló minőségű lakás: itt már akár 1100 EUR/m^2 is lehet a vételár. Eszerint Lipcsében egy átlagos helyen lévő, közepes kivitelű, 70 m^2 alapterületű lakás ára 77 000 EUR. Egy közepes minőségű, 125 m^2 alapterületű saját otthonhoz Drezdában és Kelet-Berlinben 190 000 EUR-ért lehet hozzájutni. Egy ugyanilyen lakás ára Hamburgban már 280 000, Kölnben 300 000 és Münchenben mintegy 470 000 EUR. Végeredményben 1998 és 2001 között a saját otthonok árának alakulása nagyon eltérő volt. Münchenben, Hamburgban, Frankfurtban és Kölnben valamennyi kategóriában emelkedett a lakások ára *(1. táblázat)*.

A lakbér alakulása átköltözés esetén

Mikor fizetünk többet, vagy kevesebbet, mondjuk ha Hamburgból Münchenbe, vagy Kölnből Berlinbe költözünk? A *2. táblázat* tünteti fel példaképpen egy 80 m^2 alapterületű, a 70-es évekből származó, jó minőségű bérlakásba költözés esetén a költségkülönbségeket. (Viszonyítási alap: lakbér új lakásba költözés esetén.)

1. táblázat

A magántulajdonú lakások árának alakulása a nyolc legnagyobb német városban, 1998 és 2001 között

Város	**Átlagos lakásárak háromszobás, kb. 70 m^2 (EUR/m^2)**			**Átlagos lakásárak háromszobás, kb. 125 m^2 (EUR/m^2)**		
	1998	**2001**	**Index (1998 = 100)**	**1998**	**2001**	**Index (1198 = 100)**
Nyugat-Berlin	1530	1280	84	286 000	250 500	88
Kelet-Berlin	1430	1120	78	205 000	189 200	92
Hamburg	1590	1480	93	256 000	281 200	110
München	1990	2110	106	424 000	472 900	112
Köln	1840	1840	100	286 000	306 800	107
Frankfurt/M.	1990	1790	90	378 000	393 700	104
Düsseldorf	2200	1990	90	322 000	322 100	100
Lipcse	1480	1070	72	192 000	209 600	109
Drezda	1690	1280	76	194 000	184 100	95

2. táblázat

A lakbérköltségek alakulása, amikor „A” lakásból „B” lakásba költözünk

Honnan / Hová	Nyugat-Berlin	Kelet-Berlin	Hamburg	München	Köln	Frankfurt/M.	Düsseldorf	Lipcse	Drezda
Nyugat-Berlin	0	184	–192	–448	–184	–200	–224	16	24
Kelet-Berlin	–184	0	–376	–632	–368	–384	–408	–168	–160
Hamburg	192	376	0	–256	8	–8	–32	208	216
München	448	632	256	0	264	248	224	464	472
Köln	184	368	–8	–264	0	–16	–40	200	208
Frankfurt/M.	200	384	8	–248	16	0	–24	216	224
Düsseldorf	224	408	32	–224	40	24	0	240	248
Lipcse	–16	168	–208	–464	–200	–216	–240	0	8
Drezda	–24	160	–216	–472	–208	–224	–248	–8	0

Havi bérkülönbség (EUR-ban) 80 m^2-es, a 70-es években épült, jó minőségű lakás esetén (új lakás lakbéréhez képest)

Eszerint, amikor például Hamburgból átköltözünk Kelet-Berlinbe, mintegy 380 EUR-ral kevesebbet, Nyugat-Berlinből Lipcsébe, vagy Drezdába költözés

esetében 190, ill. 220 EUR-ral kevesebbet fizetünk havonta, mintha Hamburgba költöznénk. Tehát ahhoz, hogy a megszokott életszínvonalat megőrizzük, az átköltözés helyén alacsonyabb fizetést is elfogadhatunk.

Lényegesen magasabb lakbérre kell számítani, ha egy új müncheni lakhely mellett döntünk. Hamburggal szemben ott havonta mintegy 260 EUR-ral több kiadással kell számolnunk. A Düsseldorfba költözés viszonylag kedvezőbb, mivel ott a többletköltség mindössze csupán 30 EUR lenne. A Hamburg, Frankfurt, vagy Köln közötti átköltözés lakbér szempontjából tehát nem jelentene többlet terhet.

A regionális és helyi irányzatok gondos megfigyelésének jelentősége

A nyolc legnagyobb német város lakáspiacának igen differenciált és részben ellentétes irányú fejlődése szükségessé teszi, hogy a jövőben is gondosan figyeljék az egyes regionális és helyi irányzatok változásait.

Míg néhány városban, mint pl. Münchenben már ismét az új lakások hiányáról kell beszélni, addig a rendszerváltás után Drezdában, Lipcsében, vagy Berlinben kialakult lakástúlkínálatot még egyáltalán nem sikerült lefaragni. Feltételezhető, hogy a nyolc legnagyobb német városban, mindenekelőtt a többlakásos lakóházak építésének visszaesése miatt, a már megszüntnek vélt lakáshiány helyenként ismét érezhetővé válik. Más városokban viszont csak a lakástúlkínálat leépítése után alakulhat ki kiegyensúlyozott lakáspiac.

A keresleti igények figyelembe vétele

A beruházók és a bérbeadók számára, a nehézkesen kezelhető piaci helyzetre való tekintettel fontos, hogy pontosan ismerjék a lakás iránt érdeklődők kívánságait és hogy azt figyelembe is vegyék. A keresletet kielégítő, vonzó fekvésű lakások iránt minden városban igény van. Viszont azokra a lakásokra, melyeknek nagysága, jellege, kivitelezése vagy fekvése nem az igénynek megfelelő, aligha lehet bérlőt, vagy vevőt találni. Lakásingatlanok vásárlása esetén elengedhetetlen a piac alakulásának alapos megfigyelése és differenciálása, ha valaki el akarja kerülni a kellemetlen meglepetéseket.

(Dr. Barna Györgyné)

Leutner, B.; Famira, A.: Dilemma und Chance: Die „TopEight'"-Städte. = BundesBauBlatt, 52. k. 3. sz. 2003. p. 16–20.

Börsch-Supan, A.; Heiss, F.; Miki Seko: Housing demand in Germany and Japan. = Journal of Housing Economics, 10. k. 3. sz. 2001. szept. p. 229–252.

VÁLOGATÁS A MAGYAR NYELVŰ SZAKIRODALOMBÓL

Nagy Z.: Emberközpontú közlekedésszervezés, de mit gondolnak erről az emberek? = Közúti és Mélyépítési Szemle, 53. k. 4. sz. 2003. p. 146–150.

Monigl J.: Vélemények és javaslatok a személyszállítás jövőbeli szabályozás kérdéseiről. = Városi Közlekedés, 43. k. 1. sz. 2003. p. 27–35.

Póczik Sz.: A roma kisebbség szociológiai problémái. = Magyar Tudomány, 48. (108.) k. 1. sz. 2003. p. 99–111.

Rácz D.: A társadalmi részvételről. = Falu Város Régió, 10. sz. 2002. p. 17–21.

Erdős F.: Magyarország helyi autóbusz-közlekedésének főbb területi/városi jellemzői. = Városi Közlekedés, 42. k. 2. sz. 2002. ápr. p. 102–108.

Tarján G. G.: Romák és mikrokörnyezetük négy településen. = Belügyi Szemle, 2002. 1. sz. p. 131-143.

Tóthné Szita K.: Háztartások és a „Local Agenda”. = Északkelet-Magyarország, 6. k. 9-10. sz. 2001. p. 30-35.