

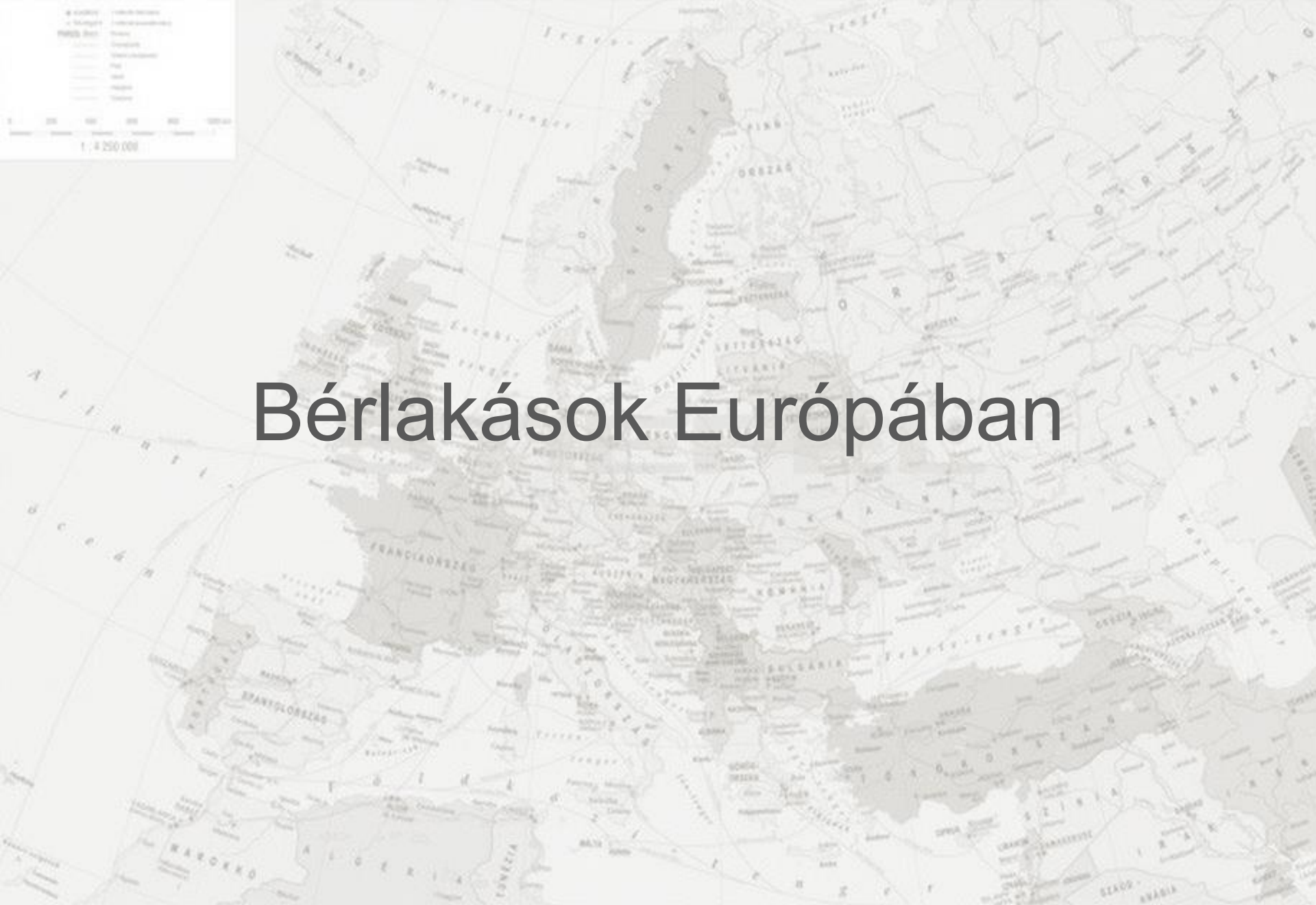
Lakhatás és városfejlesztés – állami lakásépítési programmal

Városfejlődés és lakáspiac

*URBACT, Lakhatás és városfejlesztés
– nemzetközi kitekintés*

Tartalom

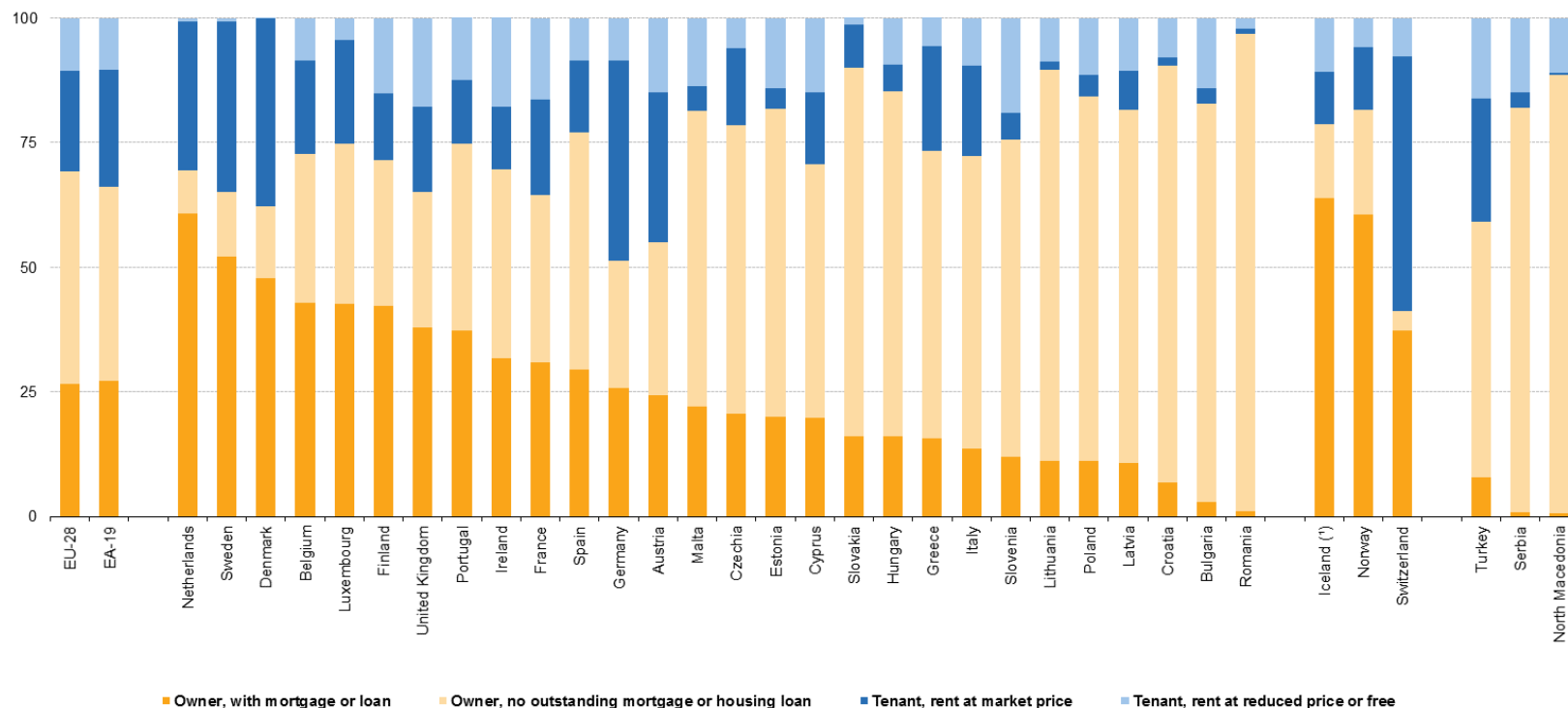
- I. Bérlakások Európában
- II. Bérlakások Magyarországon
- III. Bérlakások és városfejlesztés
Ausztriában / Bécsben
- IV. Javaslat egy állami bérlakásépítési
programra



Bérlakások Európában

Distribution of population by tenure status, 2017

(% share of total population)



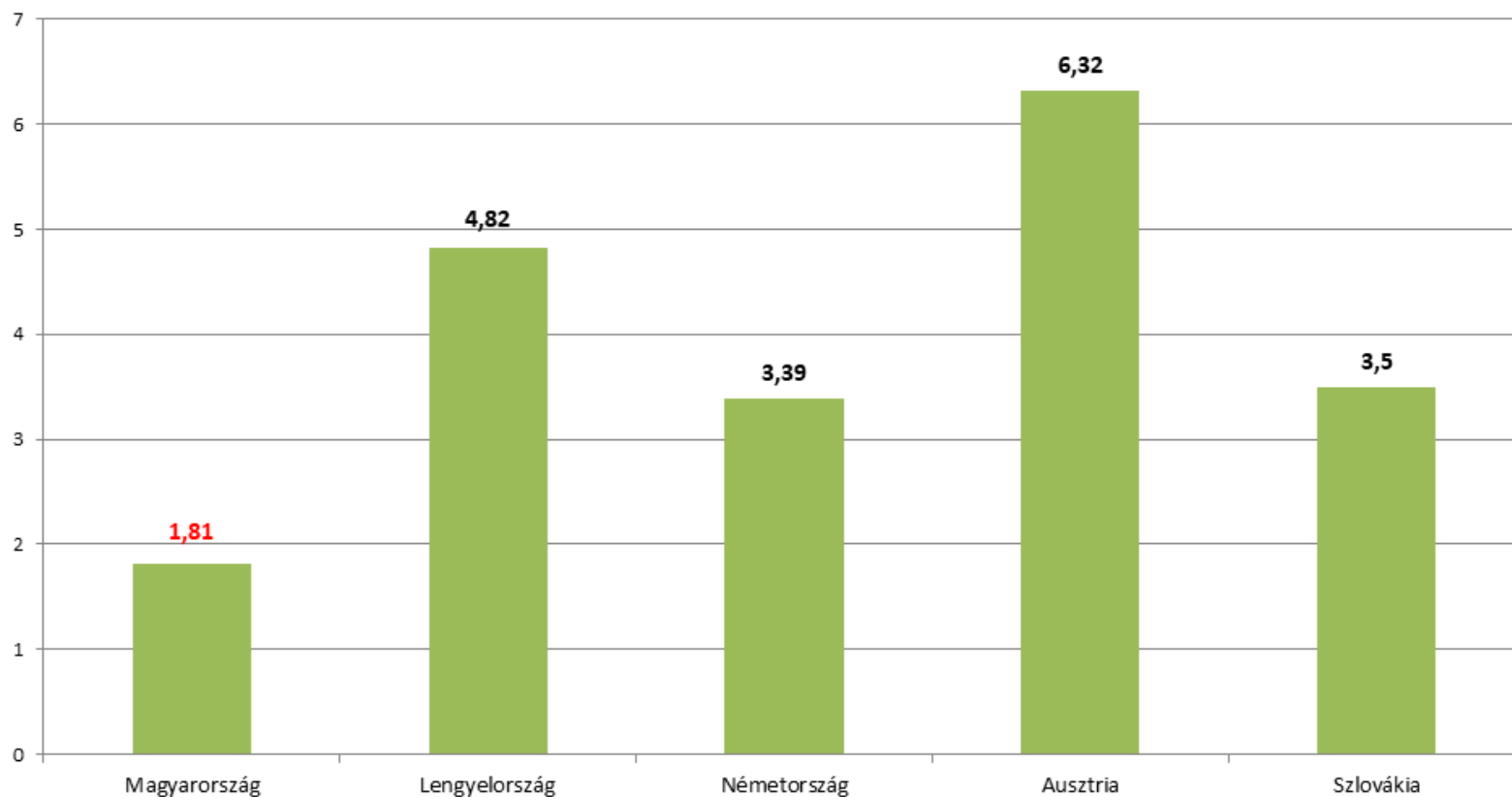
Note: data sorted by "Owner, with mortgage or loan".

(*) 2016 data.

Source: Eurostat (online data code: ilc_lvho02)

Lakásépítések Európában

1000 főre jutó lakásépítések száma (db), 2018



Adatforrás: országok statisztikai hivatalai

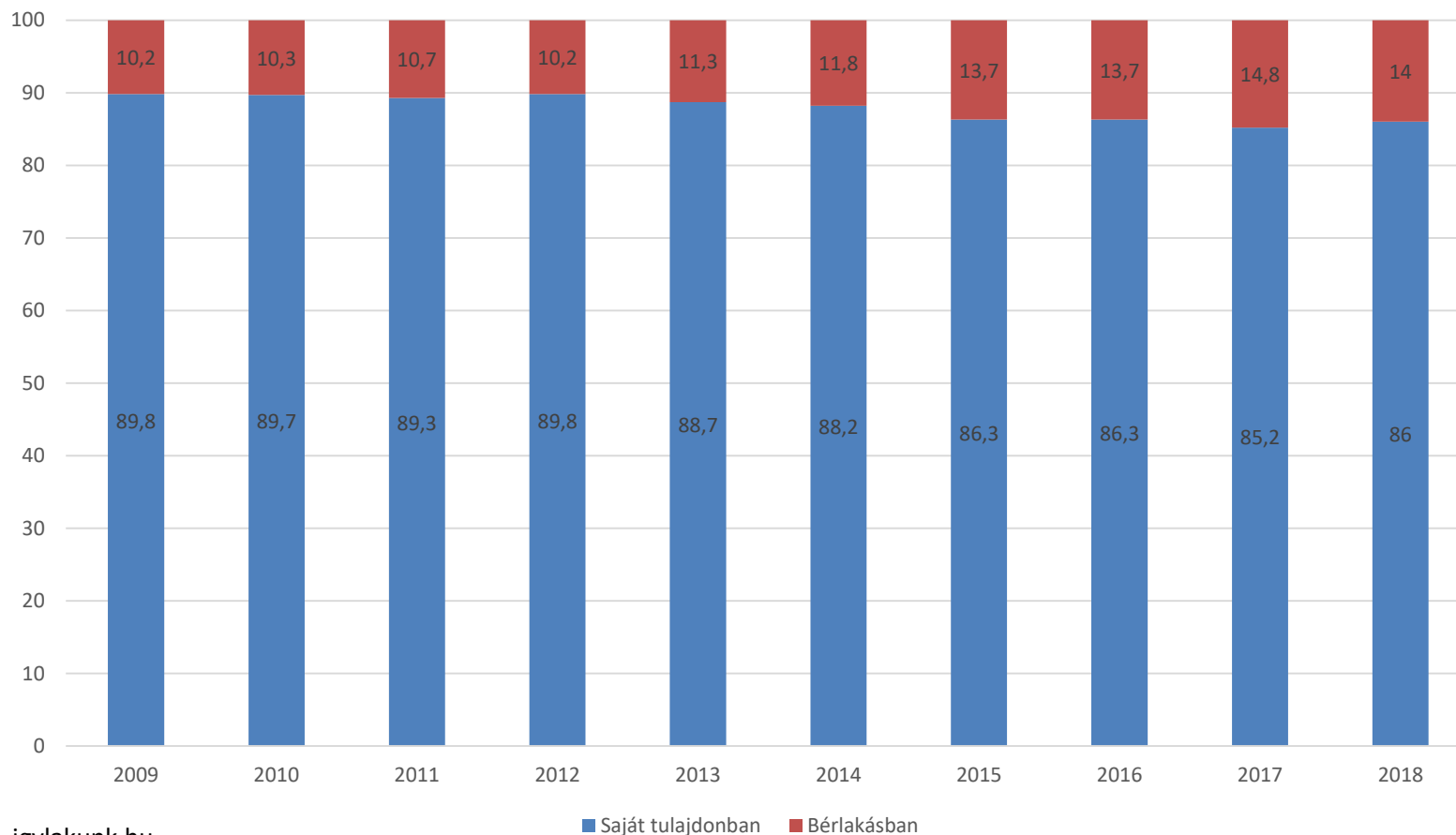
Grafika: TLE / igylakunk.hu



Bérlakások Magyarországon

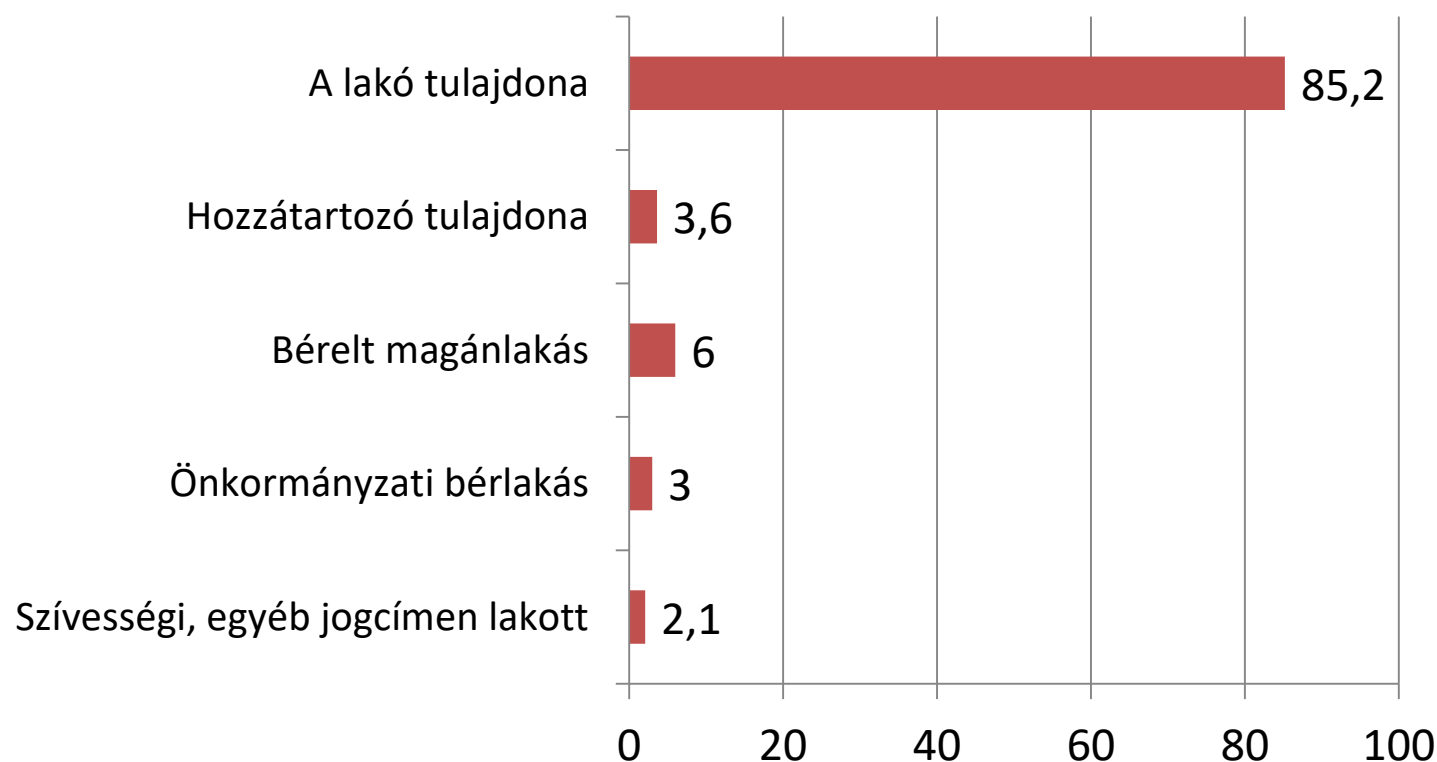
Bérlakások Magyarországon

Saját tulajdonú lakásban, illetve bérlakásban élők aránya Magyarországon
2009-2018 (Eurostat)



Bérlakások Magyarországon

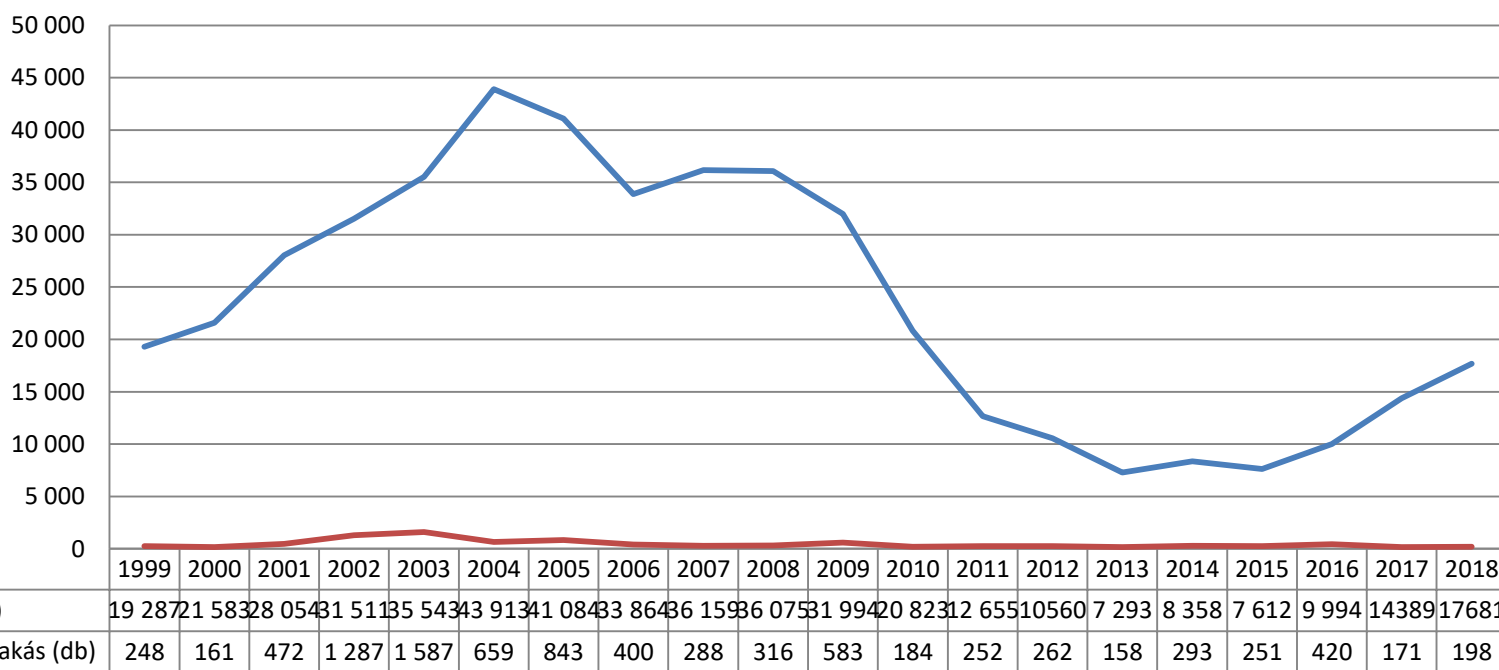
A lakások megoszlása a használat jogcíme szerint (%)



(Forrás: KSH Miben élünk? – 2015. évi lakásfelmérés)

Bérbeadásra épített lakások

Összes épített és bérbeadásra épített lakások száma (db) 1999-2018



Önkormányzati tulajdonú lakások

- ~117 ezer db (lakás önk. tul. épületben, társasházban)
- Bp.: ~41 ezer, MJV: ~ 40 ezer, többi város: ~ 25 ezer, községek: ~ 11 ezer
- Állapot: felújítást nem igénylő: 28%, felújítandó: 37,5+21,5%, nem felújítható: 13,1
- Komfort: összkomfortos: 42,6%, komfortos: 35,7%
- Bérbeadva: 85.484db (szoc.alapon: 55%, költségelven: 28,7%, piaci: 11,6%) – sok hátralékos
- Komfortos lakás átlagbére 381Ft/nm/hó (Bp.: 518Ft)
- Alig van önkormányzati lakásépítés: 41db 2018-ban.

Bérlakások Magyarországon

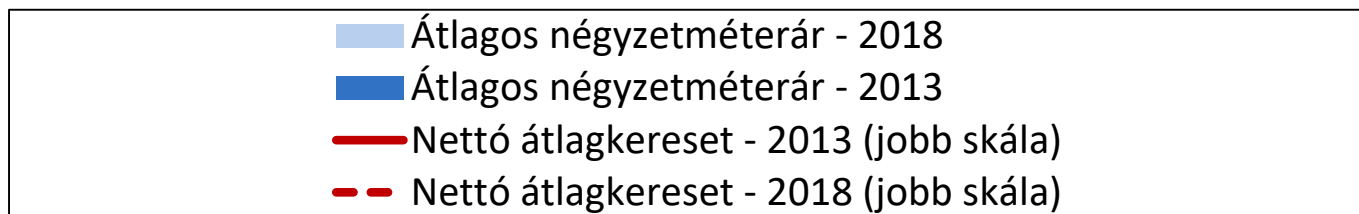
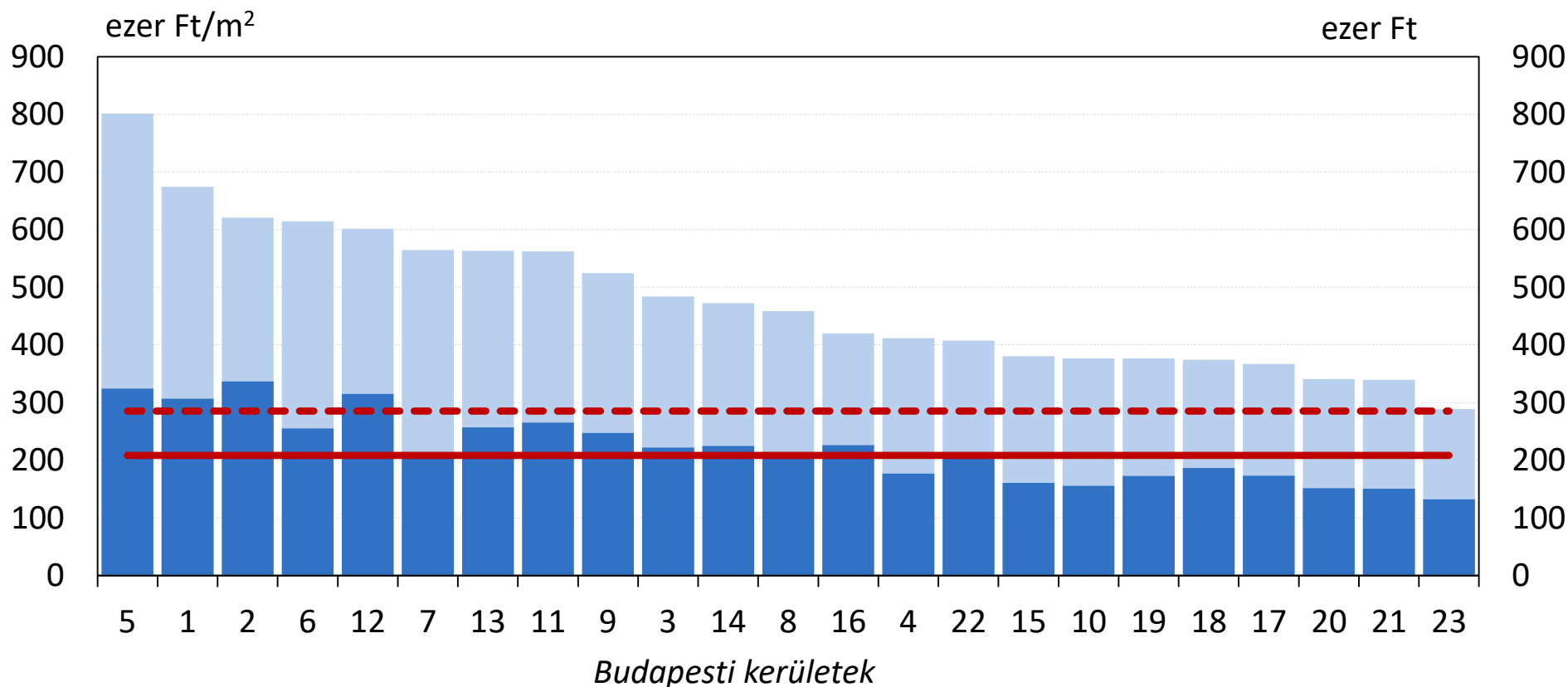
Kérdések

- Magántulajdon vagy bérlakás? Szükség van-e bérlakásokra Magyarországon?
- Kell-e a mostaninál több bérlakás?
- A szegények vagy a középréteg támogatása?
- Kinek a dolga a bérlakásállomány bővítése?
- Építéssel vagy használt lakások bevonásával?
- Hová, mennyi, milyen bérlakást kellene építeni?

Miért van szükség bérlakásokra?

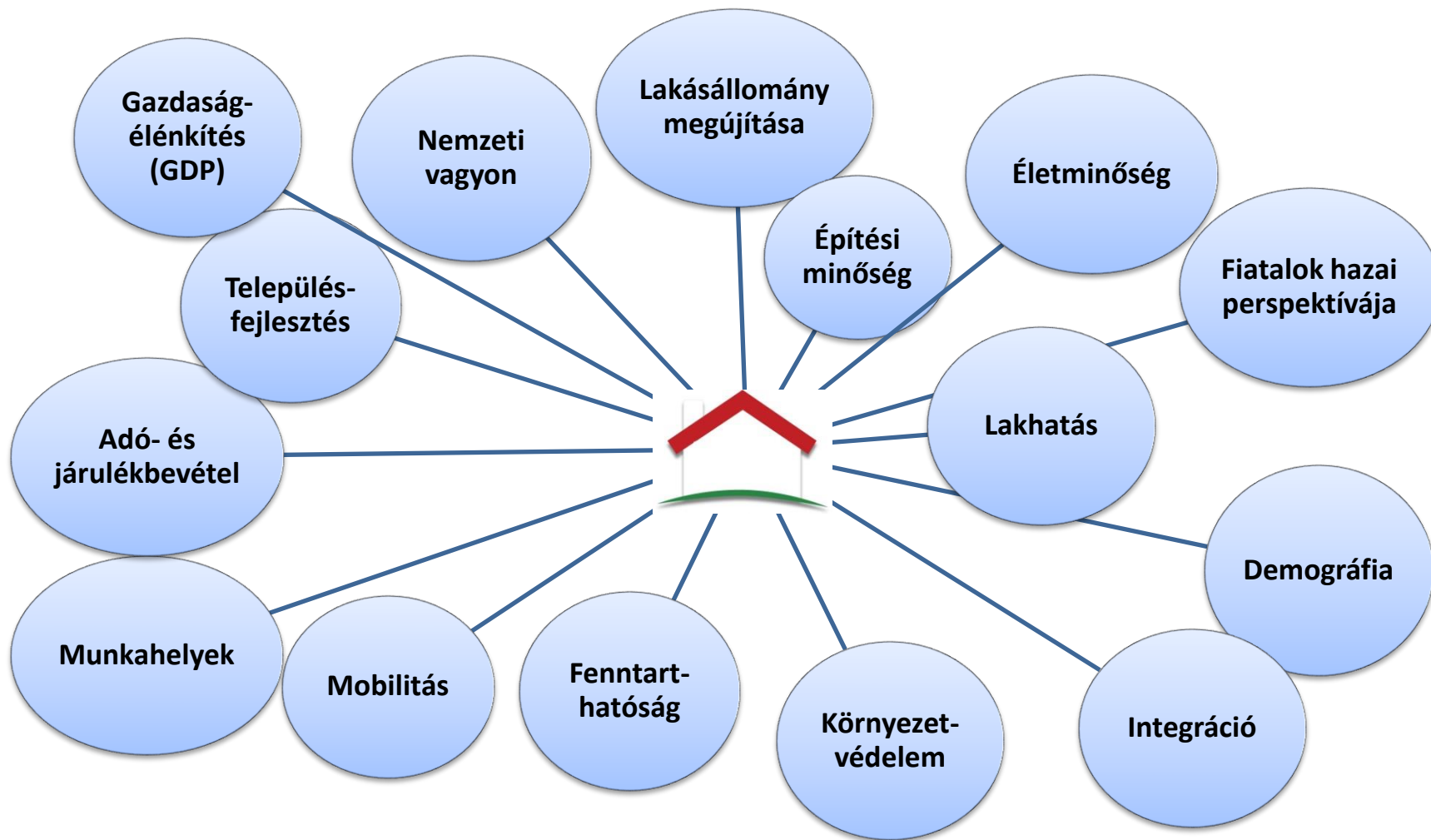
- Bérlakás-igények (Családalapítás, jövedelmi helyzet, élethelyzet, mobilitás)
- Lakásállomány minőség megújítása
- Munkaerőmobilitás
- Konjunktúrakiegyenlítés – építőipar

*Átlagos négyzetméterárak a fővárosi kerületekben valamint a budapesti nettó
átlagkereset 2013-ban és 2018-ban*



Megjegyzés: Az oszlopok felett az átlagos m² árak növekedése látható
2013 és 2018 között. Forrás: MNB Lakáspiaci jelentés, 2019. május

Lakásügy: közérdek



Válasz a lakásigényre

- Közhasznú (cca költségelvű) bérlakásrendszer megteremtése
- munkajövedelemből élő, gyermeket vállaló családok számára,
- megfizethető bérű, alacsony rezsijű, minőségi, a munkahelyek és a szükséges infrastruktúra közelében lévő lakások létrehozásával.

Miért van szükség „közhasznú” bérlakásépítésre?



- A piaci és a szociális kategória között nincs érdemi bérlakáskínálat
- Demográfiai célok - családtámogatás
- Az egyre szűkülő a középosztály ne csússzon le
- Kiszámítható lakhatás megteremtése
- Mindenki eggyel feljebb léphessen a lakhatási minőség tekintetében

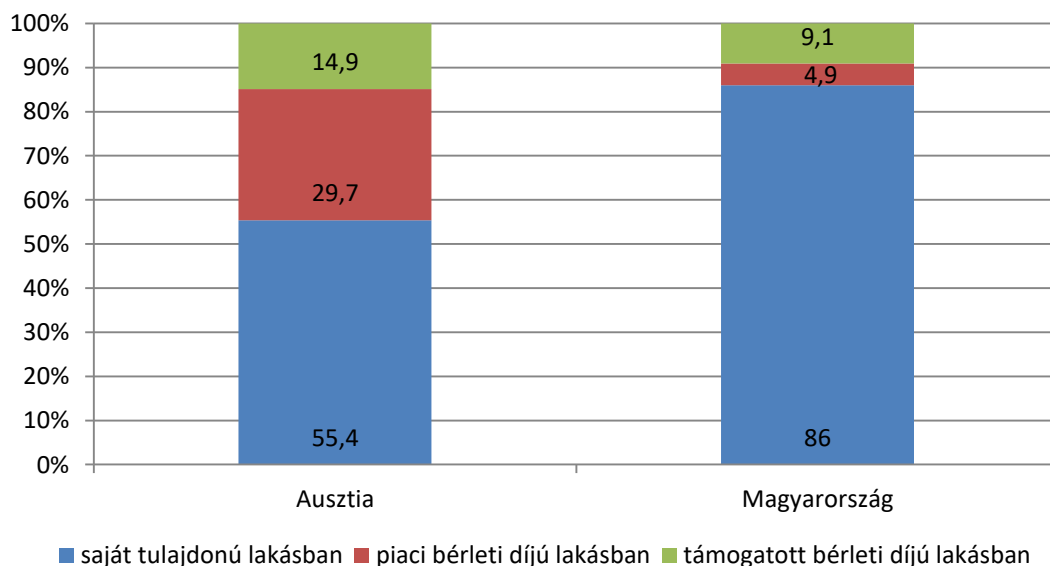
A photograph of a modern apartment building with colorful balconies, overlaid with a semi-transparent text box. The building has multiple floors with balconies decorated in a grid of yellow, orange, and blue tiles. A red path leads towards the building, flanked by greenery and a playground area on the left.

Bérlakások és városfejlesztés Ausztriában / Bécsben

Bérlakások Ausztriában

- Támogatott bérlakások – **közhasznú lakásépítők (GBV)**
- Szociális bérlakások – önkormányzat
- Piaci bérlakások
- 650 ezer közhasznú bérlakás
- 330 ezer önkormányzati/tartományi bérlakás
- a lakásállomány 23%-a „közhasznú” bérlakás

A lakások megoszlása a használat jogcíme szerint (%), 2018, Eurostat



Osztrák közhasznú bérlakásrendszer

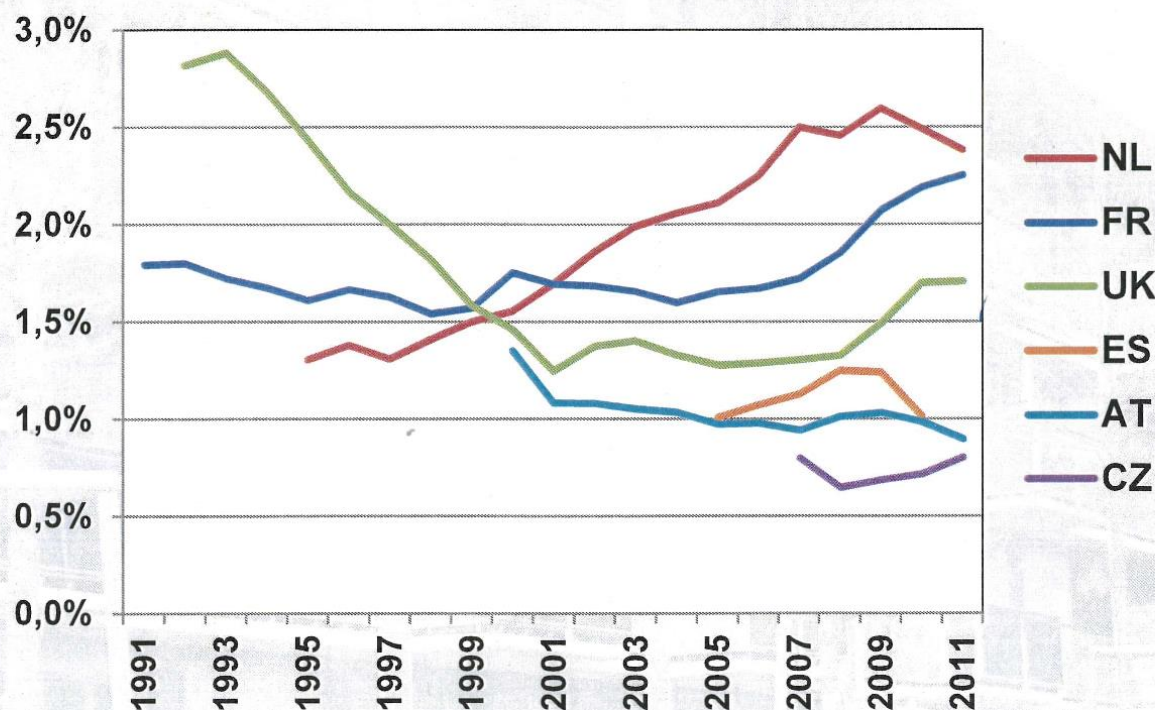
Közhasznú lakásépítés – csak Ausztriában.

- Gazdaságpolitikai intézkedés volt (nem szociális).
- Több százezer bérlakás építése és kezelése a II. vh. Után.
- **Jogsabályi keretek: (közhasznú építők) + olcsó forrás**
- **Felügyelet:** ellenőrzés + lobbi
- **Limitált profitú** rendszer: kötelező a profitot visszaforgatni.
- Magángazdasági eszközökkel **állami célokat** valósítanak meg.
- **Egységes/integrált modell:** nagy bérlakásállomány, alacsony és közepes jövedelműeknek, a bérleti díj valamelyest a piaci alatt, integráló szomszédpolitika - szegregációmentes, verseny a privát bérlakáspiaccal
- **Stabilizáló hatás a piaci lakásépítésekre + lakásárakra.**
- **Relatív olcsó és hatékony rendszer:** alacsony költségek / GDP (vö. más európai országok) + sok bérlakás + **önfenntartó**

Állami lakhatási költségek



Public expenditure on housing in % of GDP



Source: IIBW, national statistical offices, different sources

Közhasznú lakásépítő cégek

185 db szereplő (95 **szövetkezet** + 87 **privát vállalat**) (2017)

- 650 ezer bérlakást **kezelnek** Ausztriában, ebből 212.400 Bécsben
- 270 ezer magántulajdonú lakást is menedzselnek, Bécsben 37.000
- 38 ezer önkormányzati bérlakást is kezelnek

Építés: ~15 ezer db / év 27%-a az éves lakásépítésnek (Bécsben 3700 db / év – 40%) - A bérlakásépítés **stabil**, enyhén nő, a piaci építések csökkennek.

Beruházások: építésre 2757 Md € / év (Bécs: 704 M €) + felújításra 924 M € / év (Bécs 287 M €)

Közhasznú lakásmodell (1)



- **Jogi alapok:** közhasznú lakásszektorra vonatkozó tv.
- **Igazodás a lakásigényekhez:** az építéshez bizonyítani kell a lakásigényt – közpénzek felhasználása!
- **Ellenőrzés, felügyelet**
 - Számvizsgáló szervezet (Revisionsverband): mérlegbeszámoló, felhasználási célok – revízió + szankció
 - Hatósági felügyelet: tartományi kormány
- **Kedvezmények a közhasznú lakásépítő cégeknek**
 - Mentesség a társasági adó alól
 - Olcsó hitelek: „brick and mortar” projektfinanszírozás
 - Előjogok a lakásépítési (bérlakásépítési) támogatásokhoz való hozzáférésben – kiegészítő finanszírozás
 - Építési telek

Közhasznú lakásmodell (2)

- **A GVB-k tulajdonosa lehet:**

- Önkormányzat
- Karitatív szervezet
- Párt
- Szakszervezet
- Vállalat, bank
- Magánszemély

Tulajdonosi körből kizárva:

- Kizárólag kivitelező építési cégek
- Építőanyagipari vállalatok
- Ingatlankezelők

- **A GVB-k formái**

- Szövetkezet, Kft., Rt.

- **Korlátozott tevékenységi kör:**

- Új lakások építése
- Karbantartás, felújítás – energiafelhasználás csökkentése
- Kezelés
- Korlátozott üzleti célú hasznosítás, külföldön is

- **Az új lakások cca. negyedét építik = átl. 15 ezer lakás/év**

- **Ezek egy részét (Bécsben 1/3) átadják az önkormányzatnak.**

- **A lakásállomány negyedét kezelik - magas felújítási arány**

Közhasznú lakásmodell (3)

A bérlakásépítés finanszírozása:

Építési költség: 1800-1900 €/nm

- 800 €/nm olcsó hitel – fő elem
- Bérlői előfinanszírozás: 500 €/nm (esetenként)
- GBV saját finanszírozás
- Piaci hitel – kis mértékben (a bankok szívesen hitelezik)
- Bérlakásépítési támogatás – kis mértékben
- Tőkepiaci finanszírozás (pl. Itp) – kis mértékben
- (Eu-forrás: városfejlesztésre, megfizethető lakhatásra – kis mértékben)

+ Építési telek – új rendelet: zöldmezős beruházásoknál az építés 2/3-a támogatott bérlakás + 75-80%-kal olcsóbb telekár

Közhasznú lakásmodell (4)

- **Költségfedezeti alapelv:** a lakbért az építési és üzemeltetési költségek alapján számolják ki → tartósan alacsony lakbérek
- **Jövedelmi limitek:** magasak (megengedőek)
- **Mérsékelt lakhatási költségek:** az átlagos GVB **bérleti díj** ~6-8 €/nm/hó, ami ~23%-kal alacsonyabb, mint a piaci bérleti díj.
Ezen felül csak a fűtésért és a meleg vízért kell fizetni.

	Havi bérleti díj
Hiteltörlesztési hozzájárulás	5 € / nm
Felújítási alap	0,5 - 2 € / nm
Kezelési és fenntartási költség	2 € / nm
Lakbéráfa	10%
Összesen	6-8 € / nm

Közhasznú lakásmodell (5)

- **Vagyon lekötése, nyereség korlátozása**
 - Nyereséget kell termelni
 - Újból be kell fektetni →
 - Építési telkek vásárlása
 - Új építkezés
 - Felújítás
 - Bizonyos részét ki lehet fizetni a tulajdonosoknak
- **Versenyeztetés a támogatásért**
 - Gazdasági, pénzügyi
 - Építészeti
 - Ökológiai
 - Szociális szempontok

Egymással is versenyeznek a KLSZ-ek: ár-érték arány

Közhasznú lakásmodell (6)

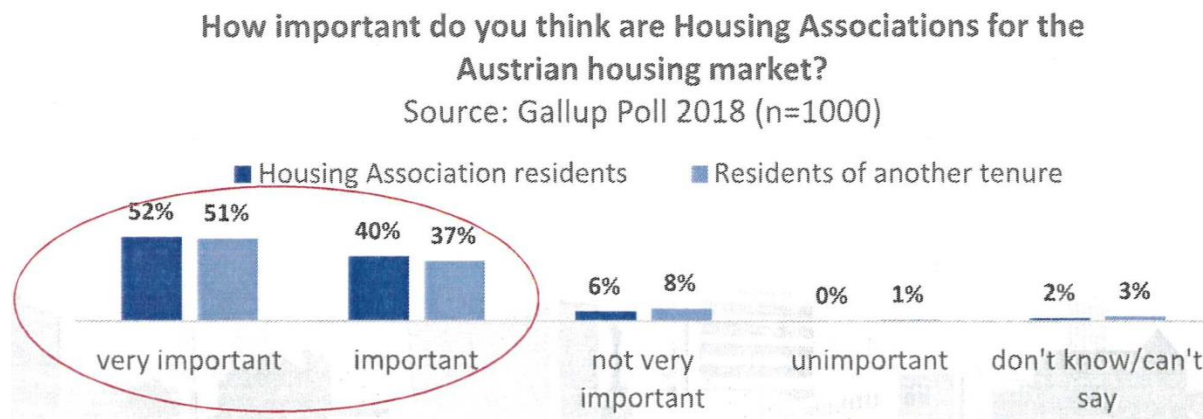
- **„Támogatott” bérlakások** ≠ szociális bérlakás (önk. tulajdonú bérlakások)
- **Célcsoportok:** közepes és alsóbb, rendszeres jövedelmű rétegek
- **Bérlőkiválasztás**
 - Nem korlátozott egy bizonyos csoportra (kiv.: szövetkezeti tagok, üzemi/köztisztviselői lakások)
 - Kiutalás: **lakásigény**, háztartás nagysága, igénylő jövedelmi viszonyai – nincs felülvizsgálat + örökölhető
 - Vegyes lakóközösségek kialakítása a cél
- **Vételi opció:** azoknak a bérlőknek, akik meghat. összegű előfinanszírozást befizettek
- **Bérlőkezelés:** segítségnyújtás, problémakezelés, közösségépítés
- **Bérlők erős jogi helyzete** ← lakásbérleti tv. + közhasznú lakásszektorra vonatkozó tv.

Közhasznú lakásmodell (7)

- **Építés – építészet**
 - Piaci kivitelezőkkel – kedvező alkupozíció (alacsonyabb áron, de nagy mennyiségben)
 - Magas alapfelszereltség (pl. akadálymentesítés)
 - Változatos lakásmix vs. piaci építések
 - Ökologikus és fenntartható építészeti megoldások
 - Közösségi terek; zöld felületek
 - *A kivitelezés színvonala általában magasabb, mint a középáras privát öröklakásoknál.*
- **Fenntartás** — ugyanazok a GVB-k **kezelik** a lakóházakat, amelyek **felépítették** őket (külön költségvetés) (vs. magyar projektcégek!)
- **Felújítás**
 - Kötelező rendszeresen
 - Felújítási alapból

Közhasznú lakásmodell sikerének titka

- Szinte teljes körű társadalmi és politikai támogatottság



- Üzleti modell
 - Közhasznú lakás tv.
 - Projektfinanszírozás (kedvező hitel, esetenként támogatás)
- Széles rétegeknek kínál lakhatási alternatívát
- A bérlakásállomány stabil, folyamatosan nő
- Viszonylag olcsó, önfenntartó rendszer
- Jó minőség, fenntarthatóság

Városfejlesztés – Bécs (1)

- STEP 2025 → élhető, fenntartható, megfizethető, fejlődő város
 - Mobilitási szolgáltatások, integrált energia- és területfejlesztés, zöld felületek integrálása a lakónegyedekbe, okos város megoldások, együttműködés és partnerségek
- 8 fő terület
 - Gyengéd városmegújítás (50/60/70 Akcióterv, Gründerzeit akcióterv)
 - Új fejlesztési területek
 - Városmagok + alulhasznosított területek, épületek
 - Üzleti és K+F központ
 - Regionális központ
 - Zöld felületek
 - Mobilitás – közlekedés
 - Szociális infrastruktúra

Városfejlesztés – Bécs (2)

- Növekvő lakosságszám
- Vegyes funkciójú városrészek (lakóegységek + infrastruktúra + irodaházak), városközpontok
- Főleg barnamezős építések + új földhasználati szabályozás
- Szigorú építési szabályok (funkciók, szolgáltatások, fenntarthatóság)
- Önk. lakásépítés újra (vö. Karl-Marx-Hof)
- Közösségi lakhatási formák (pl. Sargfabrik)
- Lakónegyedek – vegyes lakosság

Karl-Marx-Hof, Bécs



Sargfabrik, Bécs (GBV)



Bérlakások, Bécs (GBV)



Nordbahnhofviertel, Bécs (GBV)



Seestadt, Bécs (GBV)



Seestadt, Bécs (GBV)



Seestadt, Bécs (GBV)



Seestadt, Bécs (GBV)



Seestadt, Bécs (GBV)



Javaslat egy állami bérlakásépítési programra „Családi Lakásépítési Program”

Miért van szükség bérlakások építésére?

- Bérházak szétszórt bérlakásállomány helyett
- Minőségi építés
- Alacsony energiafelhasználás – megfizethető fenntartás (rezsi)
- Hozzájárul a lakásállomány minőségi megújításához
- Városrész-rehabilitáció barnamezős beruházásokkal (helyettesítő új építéssel)
- Ipari centrumok, lakáshiány megoldása
- Konjunktúrakiegyenlítés – építőipari megrendelések

A közhasznú bérlakásépítés modellje

- Közhasznú bérlakásépítő társaságok (ld. osztrák pl.)
- Magas minőség megcélzása
- Jó ellenőrizhetőség
- Maximált lakbér < lakásavásárlási hitel törlesztő részlete – cca- költségelv
- Projektfinanszírozás: támogatások + olcsó hitel → alacsony építési és finanszírozási költség
- Piaci résztvevők (bankok, ingatlanberuházók, építőipar) hatékony bevonása

TLE-javaslat

- Bérlakásépítési javaslat = állami lakásépítés
- Kormányzati célokkal egyezés
 - Családtámogatás – demográfia
 - Munkaerőmobilitás
 - Konjunktúrakiegyenlítés

Program alapjai (1)

- **Célcsoport:** bérből, fizetésből élő alacsony és közepes jövedelmű réteg, gyermeket vállaló fiatalok
- **Bérleti díj:** kb.1200Ft/nm/hó
- **Ehhez szükséges:**
 - Kedvező kamatú hitel
 - Hitel visszafizetése a bérleti díjból
 - vissza nem térítendő támogatás (állami)
 - Bérlő oldali támogatások pl.:
 - lakás-előtakarékosság bekapcsolása a lakásbérletbe
 - emelt összegű cafeteriaelem bevezetése új építésű bérlakások eléréséhez

Program alapjai (2)

- **Finanszírozás:** projektoldali támogatás
- **Forrás:** állami
- **Beruházó:** állami bérlakásépítő társaság
- **Célcsoport:** alacsony és közepes munkajövedelmből élő réteg –
kiemelten: fiatalok, gyermeket vállaló, nevelő családok
- **Bérlőkiválasztás:** jogosulti csoportok, sorsolás
- **Bérleti díj:** költségfedezetű, a piaci ár alatt
- **Vételi opció:** gyerekszámhoz kötött
- **Építészet:** magas szintű elvárások (fenntarthatóság,
energiahatékonyság, funkcionalitás)
- **Kivitelezés:** piaci szereplők
- **Kezelés, fenntartás:** építtető állami cég

Program moduljai

- Bérlakásépítés & Finanszírozás
- Bérlakásépítés & Építészet
- Bérlakásépítés & Szervezeti, jogi kérdések
- Bérlakásépítés & Bérlőkiválasztás
- Bérlakásépítés & Üzemeltetés
- Bérlakásépítés & Gazdaságfejlesztés

Köszönöm a figyelmet!

Párdi Zsófia
projektvezető

Társaság a Lakásépítésért, Lakásfelújításért Egyesület

tarsasag@lakasepitesert.hu

www.igylakunk.hu

<https://www.facebook.com/igylakunk.hu>