

Közhasznú bérlakásszektor bevezetése Magyarországon

Megvalósíthatósági tanulmány

Dr. Wolfgang Amann, IIBW, Wien

Bakó Zsuzsa, WIENERBERGER zRt.

Dr. Marácz Zsolt,
ECOVIS DR. BALOGH PÉTER ÉS TÁRSAI ÜGYVÉDI IRODA

Norbert Schwarzmüller, WIENERBERGER zRt.

Seres László, WIENERBERGER zRt.

2006. február.

A Társaság a Lakásépítésért Egyesület megbízása alapján

ÖSSZEFOGLALÓ

- A magyarországi lakásellátottság jelentős hiányosságokat mutat. Különösen aggályos a kínálati hiány Budapest térségében és más gazdasági központokban. Nagy gondot jelent a fiatal háztartások és a belföldi migránsok lakhatási problémája, a **bérlakások szélsőségesen alacsony aránya**, a lakásállomány karbantartásának nem kielégítő mértéke, valamint a háztartások lakhatási költségterheinek növekedése.
- Magyarország lakáspolitikája évtizedünk elején átfogó támogatási eszközök bevezetésével jelentős sikereket ért el. Ugyanakkor a jelenlegi, kizárólag a támogatási eszközökre történő koncentráció negatív hatásai is megmutatkoznak. A változó politikai és gazdasági feltételek „húzd meg, ereszd meg” irányvonalat eredményeznek. **A támogatási eszközöknél lényegesen nagyobb folyamatosságot biztosítanak az intézmények.** Ez képezi az alábbi megvalósíthatósági tanulmány kiindulási pontját, amely a magyarországi **közhasznú bérlakás szektor** bevezetését tűzte ki céljául. A lakás hosszú élettartamú termék, ezért a folyamatosság ezen a területen különösen nagy jelentőséggel bír. A rendszer kialakítása során ki kell használni a meglévő intézményekkel (pl. lakástakarékpénztárak) adódó kapcsolódási pontokat. **Ki kell szélesíteni a bérlő oldali támogatásokat is, ennek kézenfekvő eszköze lehet például a már működő Cafeteria rendszerben a lakásbérleti díjnak, lakástakarékpénztári befizetéseknek, mint kedvezményezett kiadásnak az elismerése.**
- A kilencvenes évek lakáspolitikája a fogyasztók pénzügyi teljesítőképességére alapozott. Mára már megmutatkozott, hogy ezzel a felsőbb jövedelmi kategóriába tartozó rétegek lakásigényét lehet kielégíteni. A szociális lakásépítés ezzel szemben csak a legalacsonyabb jövedelemmel rendelkező rétegekkel foglalkozik. **A kettő között elhelyezkedő széles társadalmi csoport számára nem létezik megfelelő lakásmegoldás. A közhasznú bérlakásszektor új modelljének bevezetése pontosan ezt a hiányosságot kívánja pótolni.** Az európai közhasznú bérlakásépítés legsikeresebb modelljeit alapul véve fejlesztettük ki a magyar viszonyokra adaptált megoldást.
- A folyamatosan jelentkező lakásigények kielégítéséhez, **Magyarországnak évente 50.000 újonnan épített lakásra van szüksége.** Ezzel a számmal érnénk el az EU- átlagot. **A családi házak és az öröklakások erős szegmense mellett a bérlakásépítés ösztönzése is szükségszerű.** Miután ez tisztán piaci körülmények között nem

finanszírozható, ezért az újonnan bevezetendő **közhasznú bérlakás szektornak évente mintegy 10.000 új bérlakást kellene felépítenie**. Magyarország a jelenlegi 9%-os bérlakás állományával az EU-ban az utolsó helyen áll. **Amennyiben évente 10.000 új bérlakás épül, akkor sem éri el a bérlakások aránya 2020-ig a 11,5%-ot.**

☞ Magyarországon a közhasznú bérlakás szektornak gazdaságpolitikai és szociálpolitikai célokat kell megvalósítania. A szektornak elsősorban - **elfogadható mértékű és hatékonyan felhasznált állami ráfordítás mellett** - a szélesebb értelemben vett középosztály számára kell megfizethető bérlakásokat teremtenie. **Az a cél, hogy azok számára is lakásmegoldást kínáljon az új modell, akik nincsenek abban a helyzetben, hogy lakástulajdonhoz jussanak.**

☞ **A jelen tanulmány felvázolja a Magyarországon megvalósítható közhasznú bérlakás szektor jogi keretét, valamint annak gazdasági működőképességét.** Az új szektorra vonatkozó szabályokat külön törvényben javasoljuk összefoglalni. Ebben többek között szabályozni kell a közhasznú bérlakás szektorban tevékenykedő vállalkozások feladatait, árképzését, nyereség felhasználását, a vagyoni biztosítékokat, a műszaki és gazdasági ellenőrzést valamint a felügyeletet. A javasolt koncepció a sikeresen működő osztrák közhasznú lakásszektor modelljén alapul. Ausztriában ez a szektor a meglévő lakásállomány ötödét kezeli, és az új lakásépítések negyedét realizálja.

☞ Kiindulásként egy havi 160.000 Ft nettó jövedelemmel rendelkező háztartást vettünk, amely egy 65 m²-es lakást bérel. A modell gazdasági működőképességének bizonyítására **négy variáció** került kiszámításra.

- a) A lakás teljes egészében piaci feltételű hitelből történő finanszírozása havi 115.000 Ft törlesztéssel járna 25 éven keresztül.
- b) A fix szinten (16.000 Ft/hó) kalkulált önkormányzati lakbér a bérlőknek ugyan megfizethető lenne, de a modell ilyen feltételekkel az állami költségvetésre hosszú évtizedeken át nagy terheket róna.

A fenti modellek mellett a közhasznú bérlakásépítés két modellje került kiszámításra, melyeknél a havi – rezszi nélküli – lakbér hozzávetőlegesen 32.000 Ft-ot tesz ki (ez a háztartás jövedelmének 20%-a), amelyhez hozzá kell kalkulálni az állagmegóvási és egyéb közös költséget, a víz-, csatornadíjakat, a fűtési és energiaköltséget. Ezek a - háztartások számára elfogadható -

lakásköltségek elérhetők, ha a tőkepiac, az állami támogatású kölcsönök vagy törlesztési támogatások, az önkormányzati támogatások, és mindenekelőtt az új közhasznú szektor intézményi lehetőségeit kihasználjuk. Az állam egy ilyen modell segítségével az önkormányzati lakások támogatási modelljéhez képest fele akkora költségen tudná elérni a szükséges lakásépítési teljesítményt.

c) A vegyes modellben 1%-os kamatozású állami kölcsön és piaci feltételű hitel kombinációja adja a bérlakás építésének finanszírozási forrását.

d) A törlesztési támogatás modelljében a bérlakás építése piaci feltételű kölcsönből történik. Az ebből adódó törlesztőrészekhez az állam folyamatosan csökkenő mértékű, vissza nem térítendő támogatást nyújt. **A modellszámítások alapján ez a finanszírozási variáció – relatív csekély mértékű és hatékonyan felhasznált állami támogatás mellett – széles rétegek számára is elfogadható bérleti díjat eredményez.**

☞ A modellt alaposan átvizsgáltuk abban a tekintetben, hogy összhangba hozható-e az adott magyarországi jogi és támogatási keretfeltételekkel. Arra a következtetésre jutottunk, hogy **az implementálás alacsony ráfordításokkal elvégezhető.**