



A BKIK Lakásügyi Kerekasztal Fórum javaslatai a korszerű lakhatás előmozdítására a 2015-2020-ig terjedő időszakra

LOBBY ANYAG

1.1. Vezetői összefoglaló

A BKIK Lakásügyi Kerekasztal Fórumot 16 szakmai szervezet hozta létre 2014 tavaszán. A lakhatás, lakásmobilitás, a nemzeti otthonteremtés ügyét szolgáló Fórum célja, a korszerű lakhatásra vonatkozóan minden érintett számára vonzó és megvalósítható konstrukció felmutatása annak érdekében, hogy

- olyan korszerű, energetikailag hatékony lakásállomány jöjjön létre, amely mind életminőségben, mind pedig műszaki és épületenergetikai szempontból megfelel a korszerű lakhatás elvárásainak.
- másrészt, hogy az széles réteg, amely nem tudja, vagy átmenetileg nem akarja megfinanszírozni a lakástulajdon-szerzést, biztonságos, megfizethető és megfelelő színvonalú szociális, vagy piaci alapú bérlakhatáshoz juthasson.

Célunk, hogy a javaslatokkal átfogó és gyakorlatias, új típusú megközelítést mutassunk be az állami, önkormányzati, valamint a gazdasági élet döntéshozói számára.

A rendszeres Fórumértekezleteinken áttekintettük a hazai lakhatás, lakáspolitikai helyzetét, amelynek első eredményeként a 2014. szeptember 25-én „*Építsünk magunknak jobb világot!*” címmel rendezett konferencia előadásaiban összegeztük. Az ott kapott visszajelzéseket felhasználtuk, a további műhelymunka során.

A BKIK Lakásügyi Kerekasztal Fórum tevékenységét – figyelembe véve az eddigi munka eredményét, valamint a partnerszervezetek működésének területeit – a lakhatás, ezen belül is a bérlakások számának növelésére, minőségi követelményeinek emelésére fókuszálta. egy új bérházépítési program kialakításának feltételeire koncentrálna.

Javaslatokban megfogalmaztuk egy közhasznú bérházépítési programmal kapcsolatos:

- műszaki-energetikai elvárásokat,
- a szervezeti, működési és finanszírozási lehetőségeket,
- a szükséges jogi és szabályozási tennivalókat.

Mindemellett megvizsgáltuk a lehetséges intézkedések lakhatási, szociális, gazdasági és munkaerő-piaci, foglalkoztatási hatásait is.

A Fórum kezdetektől, partnerének tekintette és támogatta mindazon szervezeteket és kezdeményezéseket, amelyek a lakásügyek területén cselekvést, előrelépést kezdeményeznek, javaslatokat fogalmaznak, és vele együttműködnek.

Így üdvözljük a MÉASZ, a TLE, a MAESZ, a BME Lakóépület Tsz., Városkutatás (SZOL program) és a LOSZ a lakásügyekben kifejtett tevékenységét, valamint az Otthonteremtési Tanácsadó Testület újbóli felállítására tett kezdeményezését.

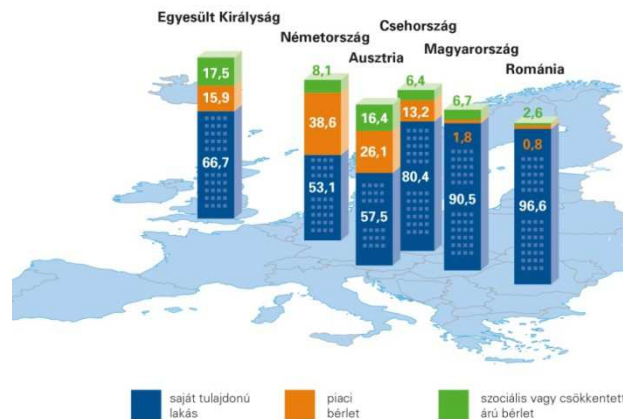
2.1. Helyzetértékelés

A magyarországi lakáshelyzet a mai napig magán hordozza a 2008-as válság hatásait, valamint a lakásállomány természetes avultságának következményeit. A 2013-ban használatba vett 7.293 db lakás évszázados mélypont volt (2004-ben 43 913 db), a lakás mobilitást jellemző „tranzakciók száma” a 230-240 ezerről 75-80 ezerre esett. Nem történt áttörés a lakások felújításának területén sem, miközben a lakások energetikai jellemzői rendkívül rosszak.

A 4,39 milliós lakásállományon belül 8-9 %-ra tehető a bérlakások aránya, ebből kb. 144 ezer, 3,7 % önkormányzat vagy „más intézmény, szervezet” tulajdona, ami korlátokkal megfeleltethető a szociális bérlakás kategóriának. A 2014-ben épült 8.358 db lakás mindössze 4 %-a (293 db) bérlakás mintegy 478 ezer lakás, a lakásállomány kb. 10,9 %-a nem lakottnak jelentett.

Ezek az adatok is megerősítettek bennünket abban, hogy foglalkozni kell a lakhatás helyzetével, viszonyításul néhány külföldi statisztika.

A lakosság megoszlása a lakhatás jogcíme szerint



3.1. A lakhatási körülmények javítása, a lakásállomány felújítása, korszerűsítése, új bérházak építése.

Véleményünk szerint a települések arculatát javító, korszerű lakóparkok mintáját a közel nulla, legalább A minőségű épületenergetikai szinten megépített korszerű bérházak, bérházparkok jelentik.

A bérlakások speciális funkciót töltenek be a lakásállományban – ezek a funkciók megfelelő arány esetén tudnak érdemben megjelenni.

A bérlakások a szociális lakhatásban, a munkaerő- és a lakosság mobilitásának elősegítésében játszanak szerepet.



A piaci elven működő bérlakások lakói a saját döntésük alapján választják ezt a lakhatási formát.

A bérlakásállomány növelése a meglévő, de nem lakott lakások bérlakás célú hasznosításának megszervezésével, valamint új bérházak építésével lehetséges.

A Fórum tagjai a bérházak építését azért tekintik kiemelt célnak, mert ezen épületek lakásai korszerű épületenergetikai jellemzőkkel - ezáltal fajlagosan alacsony üzemeltetési költségek mellett - továbbá tömörszerűen, tartósan és üzemszerűen professzionális keretek között működhetnek bérlakásként.

1. A meglévő lakásállomány bérlakás célú hasznosítása

A bérlakásállomány része, az a több tízezer lakás, amelyek a „bedőlt” hitelek kezelése keretében a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. tulajdonába kerültek. Ezek a lakások – vélhetően – hosszú távon nem lesznek bérlakások, mivel rendkívül heterogén állományról van szó és emellett elhelyezkedésük is szétszórt.

A szociális lakhatást segíti a Habitat for Humanity Magyarország és a Városkutató Kft. „Új típusú közösségi bérlakásrendszer (KBR) kiépítése” projektje, illetve ennek keretében a Szociális Lakásügynökségek (SZOL) szervezésének elindítása.

A SZOL közreműködésével a lakástulajdonosok egy előre meghatározott időtartamra vállalják, hogy szociális céllal adják ki lakásukat, a piacinál alacsonyabb áron, amelybe a bérbevételből származó adókiadás elengedése be van építve. Ennek fejében a konstrukció biztos és folyamatos bevételt garantál számukra, illetve elérhetővé tesz kedvezményeket és támogatásokat.

A szociálisan rászorult bérlő a piacinál alacsonyabb lakbéren bérlő a lakást, ezen felül rászorultsága mértékében lakbértámogatást kap. Az egyedi SZOL-ok feladata, hogy bevonja a magántulajdonú lakásokat a rendszerbe; és a kockázatok hatékonyabb kezelésével és korlátozott állami támogatással levigye a piaci lakbéréket, majd a lakásokat olyan célcsoportok között osztja el, akik támogatások segítségével meg tudják fizetni a lakás költségeit. Továbbá – ha ez szükséges – a SZOL szociális munkával segíti az integrációt és a megfizethetőséget.

A meglévő lakások hasznosítása a szociális lakhatást segíti, az építőipar fejlődésére, a munkaerő piacra és a foglalkoztatásra nincs hatása.

2. Új bérházak építése

A következő években évi 5-10 ezer bérlakás építése lenne kívánatos Magyarországon. Ezt indokolja a bérlakások alacsony száma, a hazai bérházrendszer hiánya – mindazon lakhatási funkciók alacsony színvonalú működése, amelyeket egy nagyobb arányú bérlakás állomány segíteni tudna.

A bérház építési program elindítását alátámasztja az is, hogy a hazai lakásépítési ágazatban bekövetkezett negatív konjunktúraciklus részleges korrigálására egy állami, önkormányzati és vállalkozói részvétellel, támogatással működő bérházépítési rendszer lehet alkalmas.

Az állami bérházépítési program megvalósításával tartós értéket hozhatunk létre, s ezzel emeljük az alacsony műszaki színvonalú nemzeti lakásállomány összesített minőségét.

2.1. A BÉRHÁZ MINTA MODELL

A mintamodellünkben lévő lakásokat hosszú távon bérlakásokként működtetnénk. A bérháznak, illetve a bérlakásoknak a tulajdonosa és üzemeltetője a szociális alapú bérházak – lakások vonatkozásában az állam, illetve az önkormányzat (osztatlan tulajdon), üzemeltetője általában a tulajdonos, illetve kiszervezés esetében az illetékes önkormányzati társulás, illetve az üzemeltetéssel megbízott külső gazdasági társaság.

A bérházakban lévő lakások hosszú távon is bérlakásként működnek. Az épületnek egy tulajdonosa és üzemeltetője van, a tulajdon osztatlan.

A piaci alapú bérházak, bérlakások esetében a tulajdonos az építető, vagy befektető vállalat, illetve az önkormányzat is lehet, amennyiben a bérházépítésre a telek ingatlan az önkormányzat tulajdonát képezi és a bérlőkijelölési jogosultsága fejében költségtérítés nélkül bocsátja a bérházépítő rendelkezésére. Az üzemeltető itt is a tulajdonos, illetve –kiszervezés esetén- a megbízott vállalat feladatát képezi (ingatlan-office tevékenység keretében).

A tulajdonos és az üzemben tartó az állam, önkormányzat, illetve – az előbbiekkal meghatározott szabályok betartásával együttműködő – vállalkozó-befektető egyaránt lehet. A bérlők kiválasztása és kezelése az állam és az önkormányzatok esetén a rájuk vonatkozó jogszabályok szerint, a vállalkozások esetén a kötött együttműködési megállapodások alapján történik.

2.2. MŰSZAKI ÉS ENERGETIKAI ELVÁRÁSOK

A bérházak építésének, valamint a lakásfelújítás, korszerűsítés teljes folyamatában és minden elemében az alábbi megközelítést kérjük, illetve életciklus költségelemzés alkalmazását javasoljuk a tervezéskor, hogy olyan épületek épüljenek, amelyek:

- üzemeltetése olcsó. tartósan fajlagosan alacsony költségekkel jár; az épületek a legkorszerűbb műszaki-energetikai elvárásoknak is megfeleljenek,
- Kizárólag korszerű technológiával, megfelelő teljesítmény jellemzőkkel bíró és erre vonatkozó legális igazolással rendelkező építési termékek és építőanyagok kerüljenek beépítésre;
- környezetbarát, gazdaságos, természetes, magyar az alacsony környezetterhelésű alapanyagok és megoldások kerülnek alkalmazásra, mind az építés, mind az üzemeltetés folyamán;
- Épületenergetikai szempontból minimálisan a mindenkori költségoptimalizált szintnek megfelelő épületek épüljenek (megújuló energiaforrások felhasználásával) az építésben pedig jelentős szerepet kell, hogy játszanak a magyar építő- és építőanyag-ipari kis- és középvállalkozások.

Véleményünk szerint a korszerű energiatakarékos és környezettudatos bérházak építésének programjának folyamatos megvalósítása esetében valószínűsíthetjük az építőipari szektor érdemi, növekedését.

2.3. PÉNZÜGYI ÉS FINANSZÍROZÁSI MODELL

A bérházépítési program beindítását alapvetően befolyásolja, hogy milyen finanszírozási lehetőségek állnak rendelkezésre, mitől lehet és érdemes egy bérházprogramot finanszírozni.

Célunk egy non-profit, illetve közhasznú, speciálisan támogatott finanszírozási modell kialakítása és működtetése, amely projekt oldalról támogatná a bérházak építését, s a piaci szabályokat kizárólag a működtetésre alkalmazza a hosszú távú értékmegőrzést elősegítő közhasznú elemek bevonásával.

Fontos kiemelni, hogy a modell a bérleti díjakat gazdasági és szociális szempontok együttes figyelembe vételével határozza meg oly módon, hogy a szociális alapú bérlők támogatása rászorultsági alapon a bérleti díj elszámolással szemben történjen (összemoshatóság kizárásával). Ily módon a szociális bérlakások is megtérülnek, fenntarthatóságuk biztosítható.

A program reális fajlagos alacsony üzemeltetési költségek mellett működő, alacsony rezsijű, a fenntarthatósági szempontokat megvalósító bérházrendszer kialakítását célozza, amely a jelenleginél kedvezőbb bérleti díjakat tenne lehetővé a lakóknak, egyben hozzájárulna a 2014-2020 közötti uniós célok megvalósításához is.

A program gazdasági modelljének kialakításakor az állam és az önkormányzatok az ingatlanok hosszú távú tulajdonlásával, értékőrzésével, valamint vélhető jövőbeni piacképességével a megtérülést a szokott gazdasági értelmezéstől eltérően értelmezhetik.

A vállalkozói bérházépítések gazdasági-szabályozási, illetve támogatási rendszerét úgy kell kialakítani, hogy a szabályozott keretek között az elvárások betartásával a vállalkozó a saját gazdasági szempontjainak megfelelő döntést tudjon hozni.

A bérház építés finanszírozási forrásai lehetnek:

- az állami és önkormányzati költségvetések saját forrásai,
- EU-us támogatások a terület előkészítési munkákra,
- állami és egyéb pályázati támogatások,
- vállalati, illetve befektetői források (pl. ESCO-s megoldások),
- piaci, kedvezményes vagy támogatott hitelek és egyéb pénzügyi konstrukciók.

2.4. JOGI ÉS SZABÁLYOZÁSI JAVASLATOK

A program beindítása a jogi-szabályozási környezet minden lehetséges elemének felülvizsgálását, újraindítását feltételezi:

- az építőanyagokkal és az építéssel kapcsolatos jogszabályok,
- az épületek energetikai jellemzőire vonatkozó előírások,
- a bérházak építésére és működtetésére, az államra, az önkormányzatokra, a vállalkozásokra,
- valamint ezek együttműködésére vonatkozó szabályok,
- a lakóingatlanok bérbeadásának szabályai, benne a bérbeadók és bérlők együttműködése,
- az adószabályok vonatkozó részei,



- a lakás célú állami támogatások érintett fejezetei,
- a bérlő támogatásokra vonatkozó szabályok (CSOK kiterjesztése, vállalati támogatások adókedvezmény rendszere, stb.)

A meglévő, társasházon belül működő bérlakások kezelésével kapcsolatban a Fórum javaslatokat tett törvény- (Lakástörvény) és jogszabály- (pl. adózási) módosításokra, valamint olyan speciális Garanciaalap létrehozására, amelyek biztonságosabb környezetet nyújtanának mind a bérbeadóknak, mind a lakásbérlőknek. Áttekintettünk olyan kapcsolódó területeket is, mint a házkezelés, a hátralékok behajtásának rendszere, illetve etikai kódex megalkotása a lakóközösségeken belül.

ÖSSZEFOGLALVA, A BKIK LAKÁSÜGYI KERESZTAL FÓRUM ÁLTAL KIDOLGOZOTT PROGRAM CÉLJA:

- mintanyújtás önkormányzatoknak saját fejlesztések indításához,
- az állam lehetséges feladatainak körbejárása, esetleges javaslatok megfogalmazása,
- a vállalkozói lehetőségek és feltételek – beleértve a finanszírozási modelleket is – összeállítása,
- javaslatok a fenti szektorok együttműködésére és munkamegosztására.

A bérházprogram kiemelt előnyei

- Nonprofit bérlakás tömeg megteremtésével piackonform megoldásként egy új kínálati szegmens jelenik meg a hazai bérlakáspiacon, amely jól egészíti ki a jelenleg működő piaci és szociális bérlakások szegmensét, és egy piaci szabályozással kezelhető és
- igazítható rendszert jelenít meg a hazai bérlakások területén.
- Az állami felügyelettel indított és irányított önkormányzati bérház / bérlakásmodell stabil pénzügyi piacot is teremt, és jól illeszthető az MNB vállalkozásélénkítő programjához.
- Az egyre nagyobb piaci részesedést szerző hazai állami tulajdonú kereskedelmi bankok számára hosszú távú piacot biztosít.
- A programmal jól kezelhetővé válik a szociális bérlakások konszolidációja is és a kapcsolt támogatás révén az üresen álló ingatlanok kezelése és üzemeltetése egy hosszú távú és stabil önkormányzati ingatlangazdálkodási program alapja lehet.
- A bérházak építése hozzájárul a hazai építőanyag és építési termékgyártók fejlődéséhez és az építőipari foglalkoztatás bővítéséhez, illetve fenntartásához.
- A bérlakások elősegítik-a munkaerő tartós és biztonságos, fenntartható mobilitását, a hitelválság mentes lakhatást.
- A bérházak építése komoly és tartós munkahelyteremtő tényező a beruházás és az üzemeltetés révén egyaránt.
- A bérlakás program energiaoptimalizált, költséghatékony épületek létesítését és üzemeltetését garantálja.
- A program harmonizál az európai uniós követelményekkel és illeszkedik mind a hazai, mind a közvetlen európai projektek rendszerébe. (HORIZON2020)
- Kapcsolódó kiegészítő projektekkel folyamatosan bővíthető.
- A bérházak és bérlakások építése növeli a nemzeti vagyunkat (GDP)

A program kidolgozásában közreműködött szervezetek logói

