

PERIFÉRIA

KÖZPOLITIKAI ÉS
KUTATÓKÖZPONT

A megfizethető lakhatás lehetséges intézményi keretei

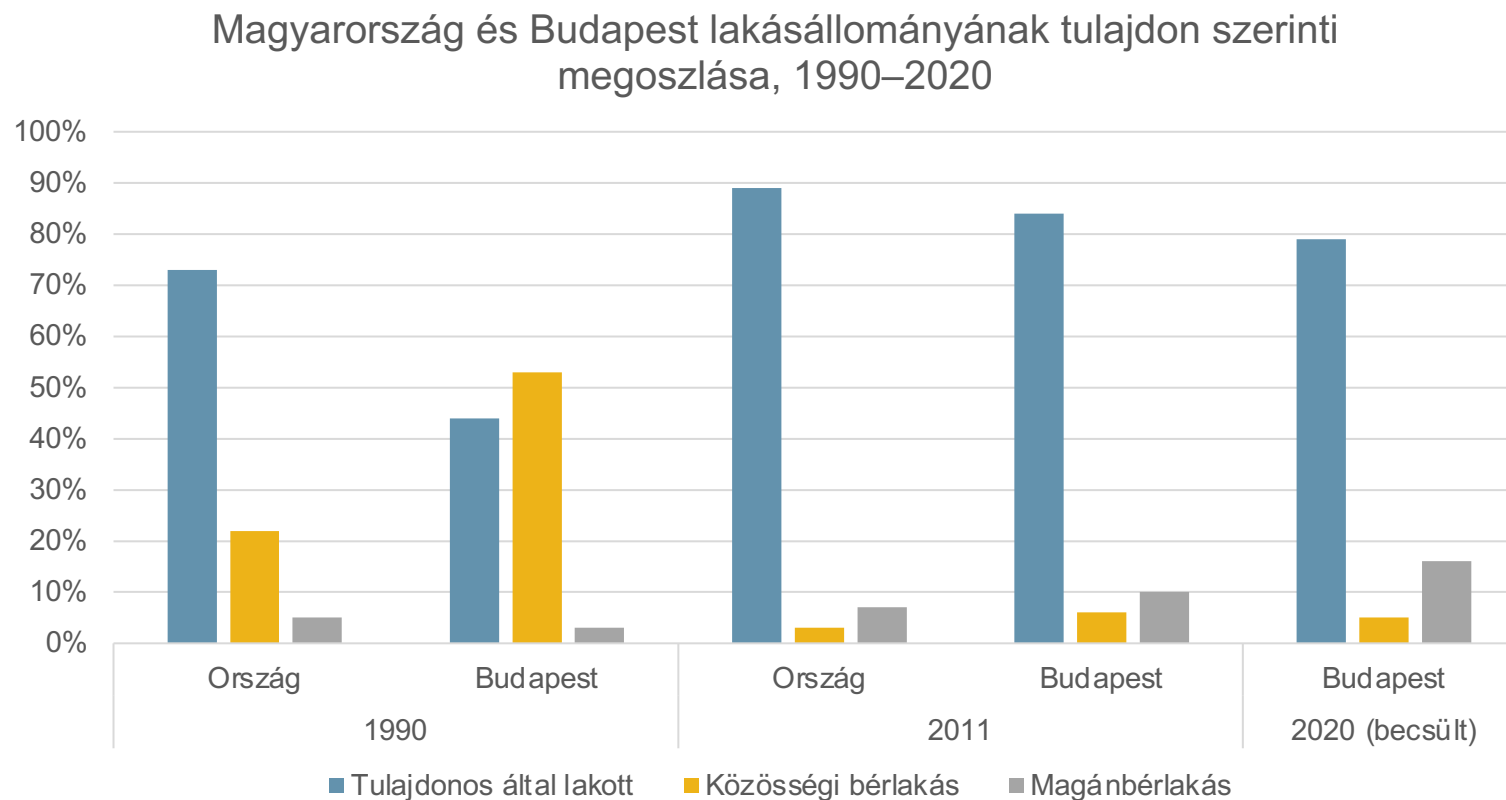
Pósfai Zsuzsanna

2021.12.09.

21. századi barnamezős városfejlesztés konferencia



A budapesti lakhatási helyzet - lakásállomány



A **lakásállományra** vonatkoznak az adatok, nem a lakosságra!

Forrás: Budapest Főváros Lakáspolitikai Koncepciójára tett javaslati anyag, Hegedüs et al. 2021.

A budapesti lakhatási helyzet - demográfia

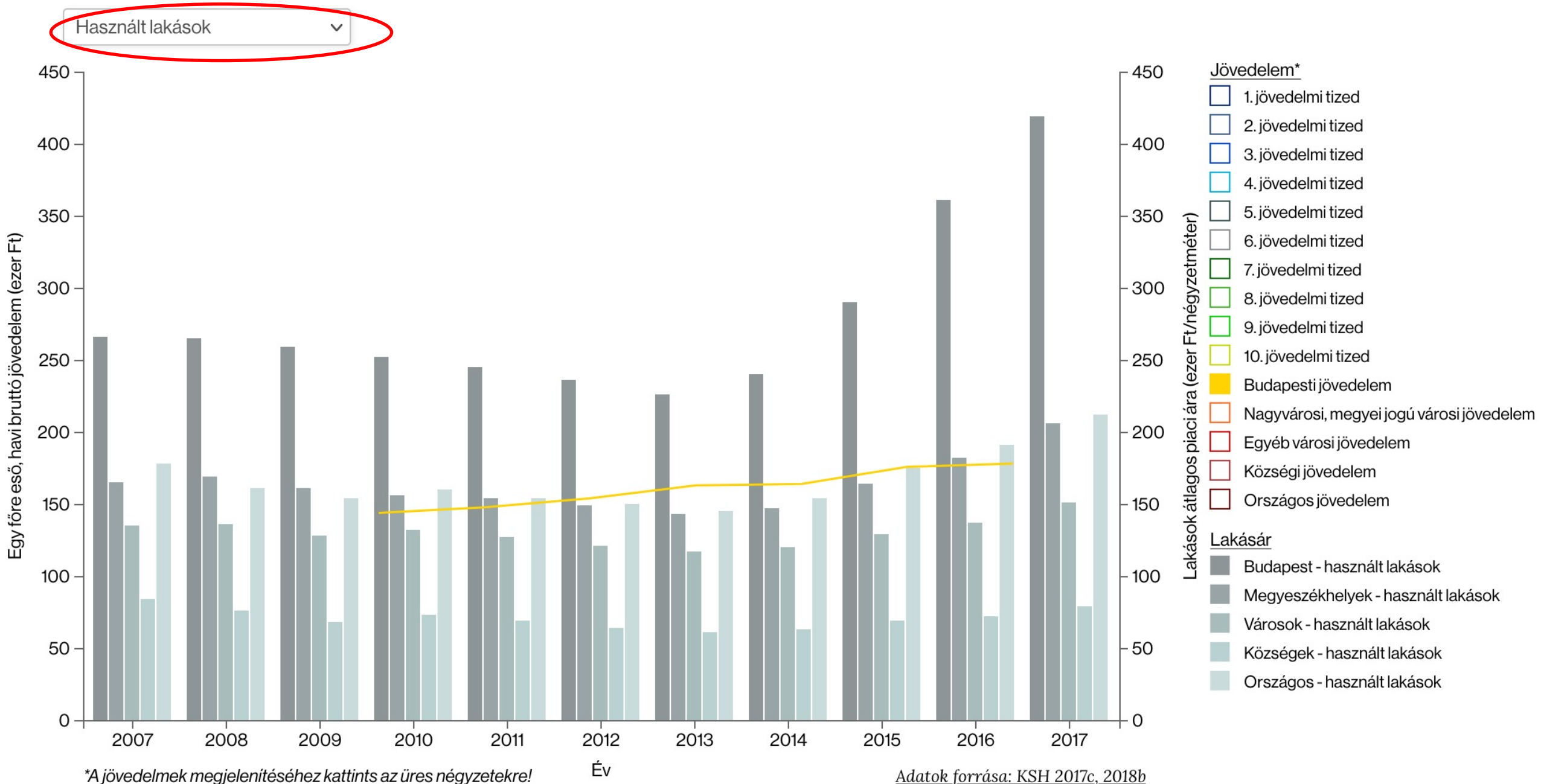
- a Közép-magyarországi Régió (KMR) **lakossága 1990 és 2016 között 2%-kal nőtt** (országosan 6% csökkenés) » az agglomeráció vonzó vándorlási célpont
- viszont: az, hogy a népességnövekedés **Budapesten belül vagy az agglomerációs településeken** csapódik le: **jelentős részben múlik az elérhető lakhatási lehetőségeken**
- budapesti háztartások jövedelme: 28%-kal magasabb az országos átlagnál, **VISZONT:**
 - lakásárak 110%-kal magasabbak
 - magánpiaci lakbérek: 50%-kal magasabbak, mint az országos átlag

Forrás: Budapest Főváros Lakáspolitikai Koncepciójára tett javaslati anyag, Hegedüs et al. 2021.

**Jövedelem változása VS lakásárak változása használt és újjépítésű lakások esetében –
következő diák »»»**



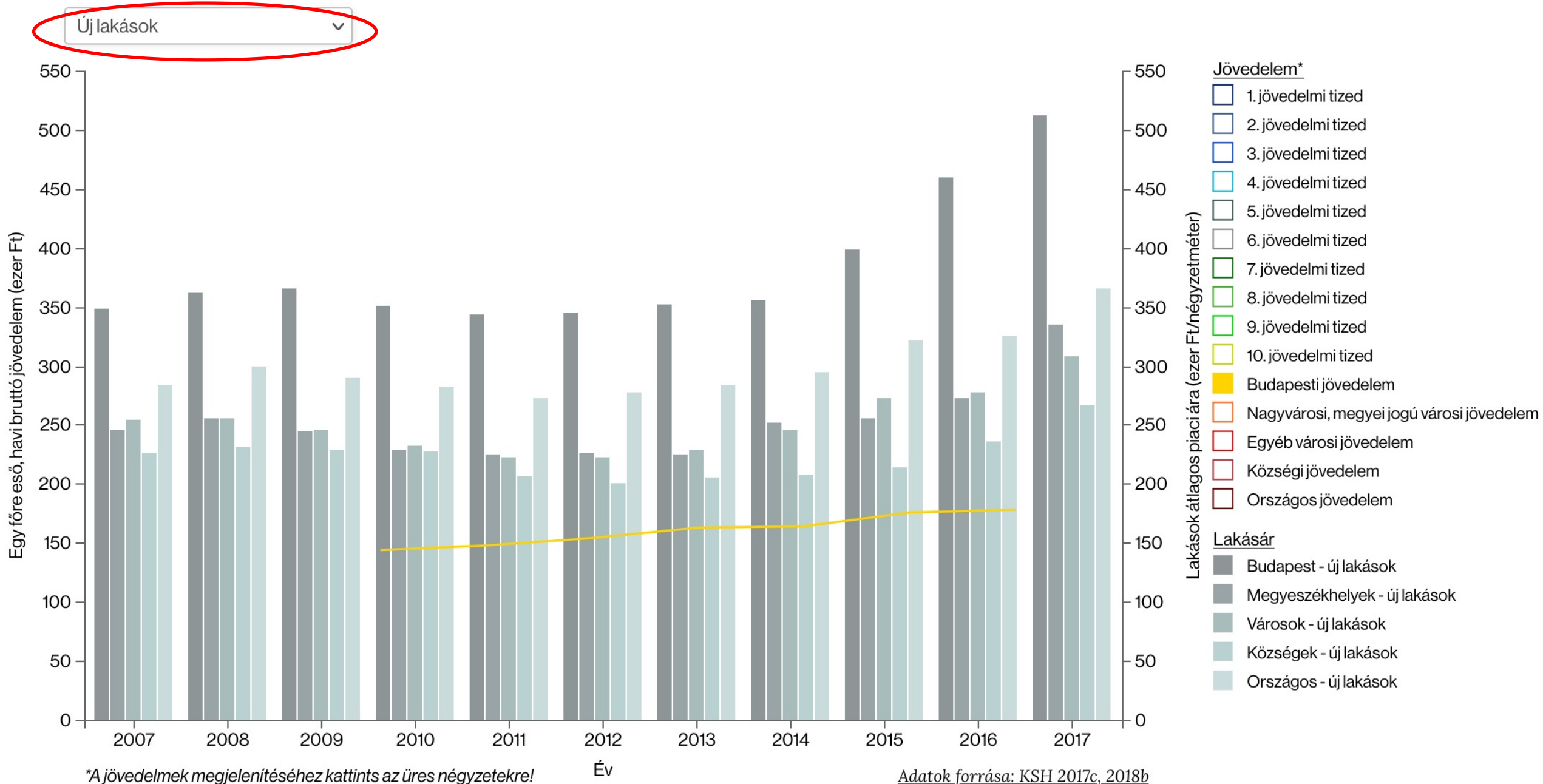
A jövedelmek és a lakások alakulása településtípusok szerint Magyarországon (2007–2017)



Forrás: Eves jelentés a lakhatási szegénységről, Habitat for Humanity Magyarország, 2018

<https://www.habitat.hu/mivel-foglalkozunk/lakhatasi-jelentesek/lakhatasi-jelentes-2018/hozzaferhetoseg-es-megfizethetoseg/>

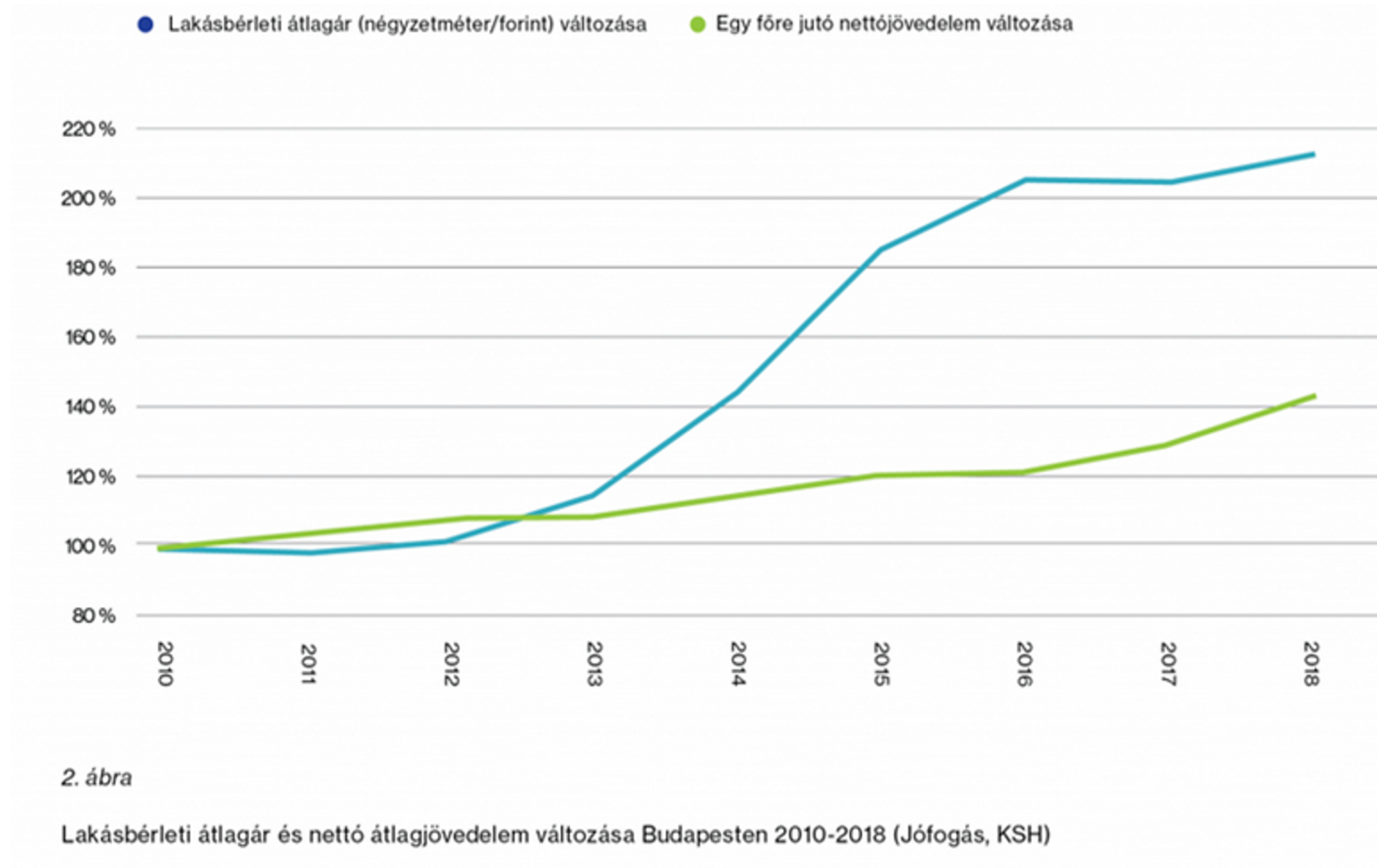
A jövedelmek és a lakásárak alakulása településtípusok szerint Magyarországon (2007–2017)



Forrás: Éves jelentés a lakhatási szegénységről, Habitat for Humanity Magyarország, 2018

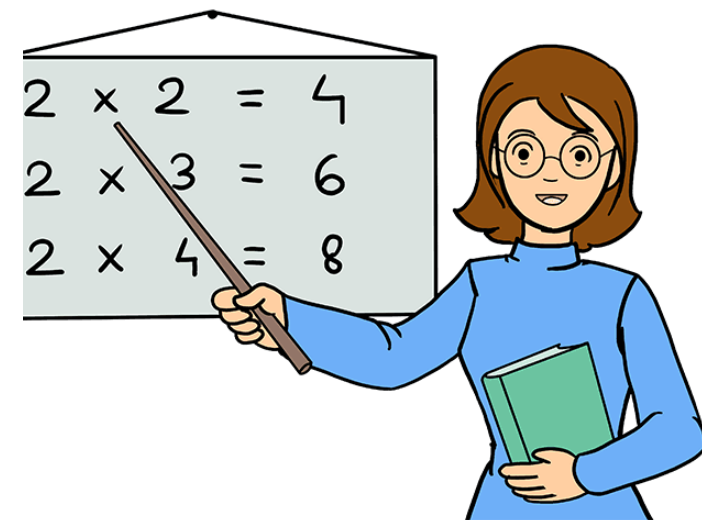
<https://www.habitat.hu/mivel-foglalkozunk/lakhatasi-jelentesek/lakhatasi-jelentes-2018/hozzaferhetoseg-es-megfizethetoseg/>

Budapesti lakhatási helyzet - magánbérleti díjak



Megfizethető lakhatás célcsoportjai

- relatív alacsony, de fix keresetű dolgozók (pl. közszerfa)
- kisvállalkozók, egyéni vállalkozók, kiszámíthatatlan jövedelemmel rendelkezők
- magasabb ápolási szükségletű háztartások (pl. tartósan beteg vagy fogyatékkal élő családtag, idősek)
- egyedülálló szülők (elsősorban: nők)
- tartósan alacsony jövedelműek
- fiatalok
-



Hiányzó lakásszektorok



szegmentált lakás piac

»»»

átugorhatatlan és növekvő szakadékok

»»»

nem "húzza fel" a piac teteje a lakáskörülményeket a teljes piacon

A lakástulajdon valójában sokak számára nem elérhető.

A több megfizethető bérlakás + kiszámítható intézményi környezet hozadéka lenne: az egész lakáspiacra való stabilizáló hatás.

Az intézményi vákuum meghaladása

Mit jelent az intézményi vákuum a lakáspiacon?

Nincsenek olyan intézményi szereplők, melyek fő profilja a bérlakás-fejlesztés és -kezelés lenne.

Enélkül nem várható számottevő elmozdulás a lakáspiac struktúrájában, megfizethető lakások száma nehezen növelhető.

Ezen intézmények kialakításához hosszú távú gondolkodás kell.

Az intézményi vákuum meghaladásához mire van szükség:

- kiszámítható és világos szabályozás
- támogatások átirányítása a bérlakások felé
- megfelelő, hosszú távú finanszírozás (!)
- menedzsment kapacitás fejlesztése
- ... – *piaci szereplők véleménye szerint mire lenne szükség?*



A megfizethető lakhatás lehetséges új intézményi keretei

1. Lakástársaság / lakásügynökség

- önkormányzati
 - » önk. működteti az intézményt és szabja meg a partnerségek kereteit
 - » piaci szereplő bead lakásokat
- független / nem-önkormányzati
 - » piaci szereplő létrehozhat saját bérlakás-kezelő társaságot
 - » önkormányzat támogatást biztosít, feltételek teljesüléséért cserébe

2. Kollektív tulajdonú lakhatási modellek

- lakásszövetkezet
- közösségi földalap
 - » független szervezetek, önkormányzat (telek, ingatlan biztosítása) és piaci szereplő (fejlesztés, befektetés) is partner lehet

3. Piaci szereplők és önkormányzat más lehetséges együttműködési lehetőségei a megfizethető lakhatás terén

- telekpolitika, földalap
- támogatások célzása megfizethető lakhatási funkció szerint és területi szempontból (barnamező)
- finanszírozási konstrukciók



1. lakásügynökség, lakástársaság

Saját tulajdonú és magántulajdonú bérlakások kezelése.

ÖNKORMÁNYZATI SZERVEZETKÉNT / CÉGKÉNT

A legtöbb nyugat-európai és észak-amerikai országban a **megfizethető lakásszektor jelentős részét** önkormányzati tulajdonú lakástársaságok biztosítják.



ÖNKORMÁNYZATTÓL FÜGGETLEN SZERVEZETKÉNT / CÉGKÉNT

Magyarország: Utcáról Lakásba! Egyesület, Máltai Szeretetszolgálat helyi lakásügynökségei

Belgium: Social Rental Agencies

Franciaország, Németország, Egyesült Királyság: olyan lakástársaságok, melyek működése törvényileg szabályozott, de nincsenek köztulajdonban.



2. kollektív tulajdonú lakhatási modellek - példák üres önk. épülettel

Iskolaépületek
átalakítása:

- demográfiai
változások miatt
indokolt
- **funkcióváltás**
környezetileg előnyös
- szövetkezet jó forma
lehet, mert leendő
tagok és munkáltatók
is be tudnak hozni
tőkéjét
- közösségi funkció
részleges megtartása

Két chemnitzi példa >>>



2. kollektív tulajdonú lakhatási modellek – példák önk. telekkel

Független lakhatási szervezetek; közösségi és külső finanszírozással

Barcelonai lakásszövetkezetek:
La Borda és La Balma

Önkormányzat szerepe

- telek biztosítása

Piaci szereplő szerepe

- környezetileg fenntartható fejlesztés megvalósítása
- etikus pénzügyi szereplő: befektetés és hitelnújtás



3. Egyéb piaci-önkormányzati együttműködések a megfizethető lakhatás terén: telekpolitika

A lakásáremelkedésnek egy jelentős része megfogható a telek kivonásával a piaci forgalomból.

Ennek eszközei lehetnek:

- telek hosszú távon önkormányzati tulajdonban marad » Mo. lehetőség: **földhasználati jog** (osztott tulajdon) lehetőségének aktívabb használata
- telkek földalapban tartása, és stratégiai időzítéssel, **kizárólag nonprofit lakáscélra való eladása** (nonprofit lakáscélt megvalósító szervezeteknek)
- **telekrendezés önkormányzati céggel** – piaci szereplőkkel való megállapodás alapja



Forrás: portfolio.hu

3. Egyéb piaci-önkormányzati együttműködések a megfizethető lakhatás terén: telekpolitika - példák

- Community Land Trust – önkormányzati együttműködéssel
- Foncier Solidaire – francia önkormányzati földalapok
- Montevideoi földalap (cartera de tierras)
- Prága: önkormányzati ingatlanfejlesztő



3. Egyéb piaci-önkormányzati együttműködések a megfizethető lakhatás terén: támogatások célzása

Támogatások lehetséges formája:

- **építési engedély, szabályozási keretek**
építés lehetősége adott területen, fejlesztés paramétereinek meghatározása
- **adókedvezmény**
önkormányzat esetében lehetséges: helyi adók, pl. építményadó – bérlakások esetében releváns
- **előzetes területrendezés**
pl. önkormányzati fejlesztő céggel, akár építési engedély megszerzéséig
- **közvetlen támogatás**
pénzbeli támogatás nonprofit lakáscélok támogatása érdekében
- **közös finanszírozási konstrukció**
pl. az önkormányzat részvétele által valamilyen támogatott hitelkonstrukcióhoz való hozzáférés

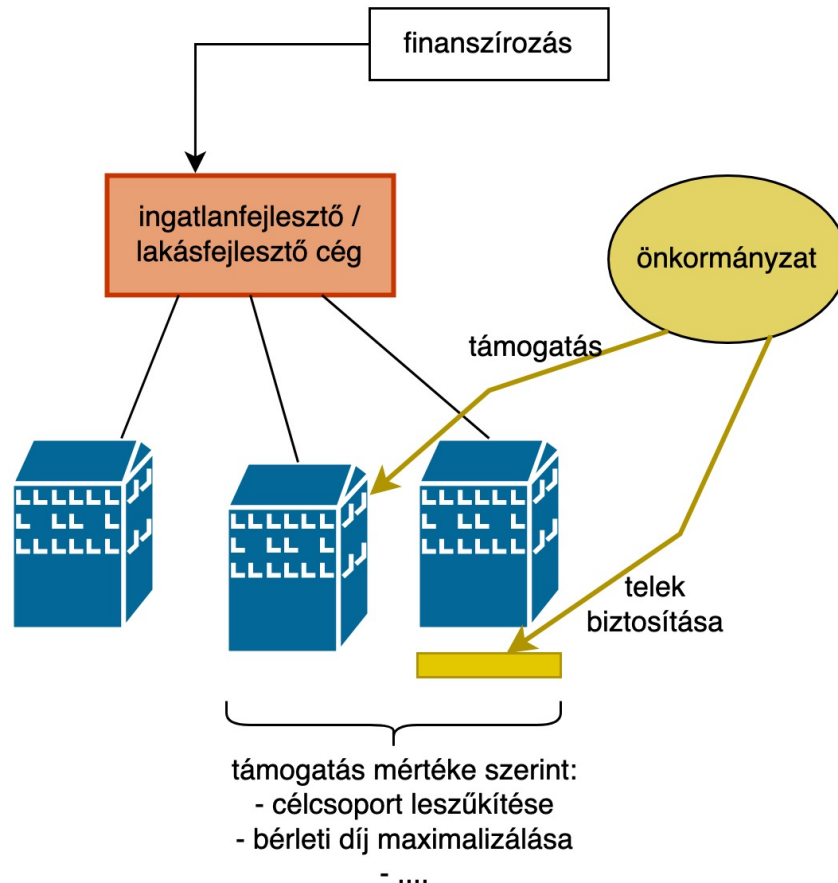


Piaci szereplő vállalásai a támogatás fejében:

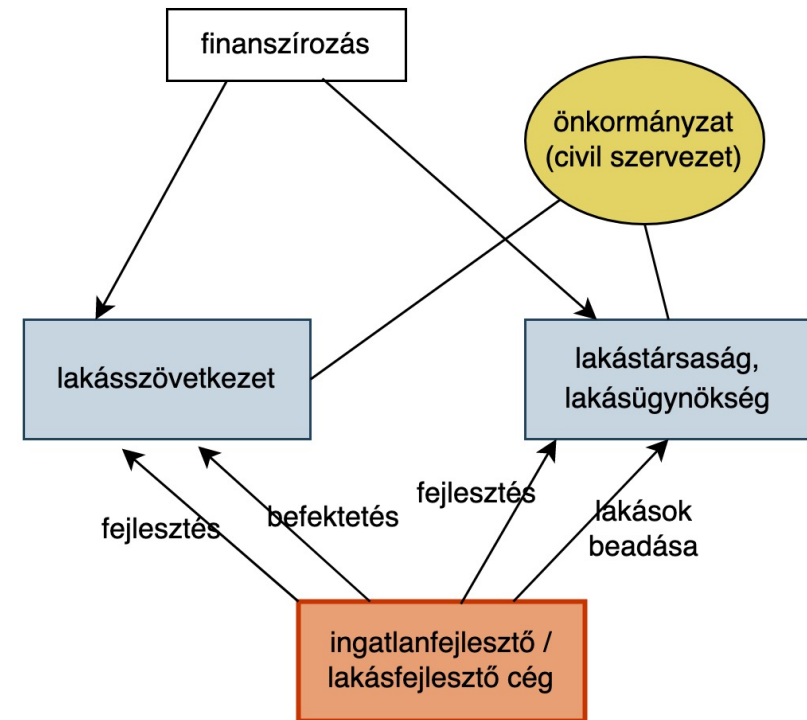
- bérlakások üzemeltetése maximalizált bérleti díjak mellett
- adott célcsoport köréből bérlők toborzása
- adott számú lakás átadása az önkormányzati lakásügynökségnek
- preferált fejlesztési területeken való fejlesztés » barnamező területi lakosságmix megvalósítása
- meghatározott környezeti hatékonysággal megvalósuló fejlesztés (pl. funkcióváltás)

Két példa szervezeti konstrukció: piaci szereplők lehetséges szerepe a megfizethető lakhatásban

Piaci szereplő saját szervezeten keresztül
hoz létre megfizethető lakhatást



Önkormányzat (vagy civil szervezet) hoz
létre megfizethető lakásokat



Megfizethető lakhatás: a finanszírozási konstrukció jelentősége

- a bérlakás-állomány bővítésének feltétele, hogy legyenek elérhetőek **hosszú futamidejű, kiszámítható hitelek**
- társadalmilag – környezetileg **felelős befektetési konstrukciókkal** is lehet társítani

»»» a megfizethető bérlakások létrehozásához elmozdulásra van szükség:

- hosszabb megtérülés
- hosszabb időtávon gondolkodás
- alacsonyabb hozamelvárások (de alacsonyabb kockázat!)
- társadalmi és környezeti hatásmérés; értékelési módszerekben elmozdulás a nettó pénzügyi szempontoktól

Ebben szerepe lehet:

- az **EU-s pénzügyi eszközöknek** / visszatérítendő támogatásoknak / támogatott hitelkonstrukcióknak, és
 - az **ESG célokat megvalósító piaci pénzügyi termékeknek.**
- » önkormányzati – piaci együttműködés jó terepe lehet

