



SUSTAIN

(HUSK/1001/1.1.2/0046)

Fenntartható bérlakásépítés

Partnerséget építünk

Ez a dokumentum az EUROPEÉR Európai Fejlődésért és Együttműködésért Közhasznú Alapítvány (www.europeer.eu) és a Regionálna rozvojová agentúra Dolný Zemplín (www.rradz.sk) együttműködésében készült.

További információ: sustain.europeerakademia.hu



e u r o p é e r

2014.

Tartalomjegyzék

1	Bevezetés	3
2	Az EU lakáshelyzetének összefoglaló jellemzése.....	4
2.1	A lakáspolitikával kapcsolatos szakpolitikai szempontok áttekintése	4
2.2	Lakásépítési keretfeltételek / teljesítmények EU-összehasonlításban	9
2.3	A megfizethető lakhatás kérdéskörének áttekintése	11
3	A magyarországi lakásállomány fő tulajdonjogi, fizikai jellemzőinek bemutatása...	16
3.1	A lakásépítés helyzetének áttekintése.....	16
3.2	A közcélú bérlakás-szektor Magyarországon	21
4	A bérlakás-építés és üzemeltetés lehetséges modelljei és a bérlakásépítéshez kapcsolódó üzleti lehetőségek.....	24
4.1	A javasolt közcélú lakásmodell indoka.....	24
4.2	Alapmodellek.....	25
4.3	A bérlakás-modell jellemzői	26
4.4	A bérlakás-program peremfeltételei	29
5	A bérlakásépítés finanszírozási lehetőségei, különös tekintettel a Strukturális Alapok és a Kohéziós Alap szerepére és az EU 2020 stratégiával való kapcsolatra.....	34
5.1	A finanszírozási formák áttekintése	34
5.2	Európai uniós források	36
6	A fenntartható bérlakásépítés építészeti kérdései	42
6.1	Eldöntendő építészeti kérdések újépítés esetén	43
6.1.1	Méretválaszték	43
6.1.2	Szintszám.....	44
6.1.3	Alaprajzi rendszer	46
6.1.4	Energetika	46
6.2	Fenntartható bérlakások kialakításának koncepcionális kérdései	47
6.2.1	Lehetséges energetikai koncepciók	47
6.2.2	Gépészet.....	47
6.2.3	Szerkezeti megoldások.....	48
6.3	Fenntartható bérlakásépítés beruházási költségei.....	50
6.3.1	Passzívházak költségei.....	50
6.3.2	Aktívházak költségei	50

6.3.3	Alacsonyenergiás autonómházak költségei.....	50
6.3.4	Költségcsökkentési lehetőségek és többlettételek.....	51
6.3.5	Lehetséges alternatívák összehasonlítása.....	51
6.4	Fenntartható bérlakások üzemeltetési költségei	52
6.4.1	Működtetési költség, rezszi	52
6.5	Fenntartható bérlakás építési megoldások értékelése	54
6.5.1	Fenntartható bérlakás építésére javasolható megoldások	54
7	Bérlakás építési finanszírozási modellek	55
7.1	Bérlakás építési finanszírozási modellek: Tőketámogatásos modell	55
7.2	Bérlakás építési finanszírozási modellek: Kamattámogatásos modell	57
7.3	Bérlakás építési finanszírozási modellek: Piaci modell	58
7.4	Alkalmazott kalkulációs modell bemutatása – a számítások alapját képező paraméterek felsorolása.....	59
7.5	Az építési költség meghatározása különböző épülettípusokra.....	61
7.6	Az egyes épülettípusok összehasonlítása építési költség oldalról.....	62
7.7	A modellszámítások alapját képező egyéb paraméterek meghatározása	62
7.8	Az egyes modellszámítások kalkulációja: Tőketámogatásos modell.....	65
7.9	Az egyes modellszámítások kalkulációja: Kamattámogatásos modell.....	66
7.10	Az egyes modellszámítások kalkulációja: Piaci modell	67
8	Összefoglaló	68
I. számú melléklet:	fenntartható építészeti jó gyakorlatok.....	70
A.	Sárospatak, Patak Bérlakás kft. 20 lakásos lakóház terv, 2007	70
B.	Szombathely, egylakásos lakóház felújítási terve.....	71
C.	100 lakásos passzívház, Budapest, XIII. kerület.....	72
D.	Újépítésű passzívházak.....	74
E.	Újépítésű aktívházak.....	74
F.	Újépítésű alacsonyenergiás házak	75
G.	Újépítésű alacsonyenergiás házak.....	75
H.	Passzív felújítások	76
II. számú melléklet:	kiemelt jogszabályhelyek.....	77
III. számú melléklet:	Irodalomjegyzék.....	86

1 Bevezetés

Jelen anyag célja egy olyan bérlakás-építési program felvázolása, amely alkalmas lehet a hátrányos helyzetű városi és vidéki térségek, határmenti területek lakáshelyzetének, a minőségi és megfizethető lakhatás hiányából eredő szociális problémáknak a kezelésére, egyúttal a lakásépítés és a lakásállomány működtetése, üzemeltetése révén munkalehetőséget kínál az adott térségek lakosainak és vállalkozásainak.

Magyarországon a lakáspolitikai fordulatok az elmúlt közel két évtizedben jelentős szakpolitikai fordulatokon ment keresztül, majd a költségvetés nehéz pénzügyi helyzete miatt gyakorlatilag marginálissá vált, amely nem kiszámítható feltételeket teremtett az építésben és üzemeltetésben érdekelt piaci szereplők és a vásárlásban, megfizethető bérlakás megszerzésében érdekelt lakosok, háztartások számára. Jelen anyagban ezért olyan modellt mutatunk be, amely meggyőződésünk szerint biztos, kiszámítható viszonyokat eredményezne.

A lakáspolitikai tartalma kapcsán sokszor felmerül, hogy mit érdemes támogatni közpénz felhasználásával: új lakások építését, használt lakás vásárlását – tekintettel a jelentős, nem lakott állományra is –, a nem használt lakások hasznosítását vagy magán, ill. szociális bérlakások építését? Magyarországon a bérlakások aránya nemzetközi összehasonlításban igen alacsony, amely összefüggésben van a megfizethető lakások hiányával, a súlyos eladósodottsággal és az ebből adódó szociális problémákkal. A bérlakás-építés kontextusba helyezése érdekében ezért az 1. fejezetben bemutatjuk a bérlakás-építés nemzetközi helyzetét, külön kitérve a megfizethető lakhatásra. A 2. fejezetben összefoglaljuk a hazai lakásállomány fő jellemzőit, majd a közcélú bérlakás-szektor helyzetét. A 3. fejezetben bemutatunk két lehetséges bérlakás-építési modellt és egy bérlakás-építési javaslatot, amely kapcsán – a hazai sajátosságok figyelembe vételével – támaszkodtunk a jelenleg legsikeresebbnek tekinthető osztrák bérlakás modellre. A 4. fejezetben a bérlakás-építés finanszírozási lehetőségeit mutatjuk be. Tekintettel arra, hogy a bérlakás-építés korlátozott piaci megtérüléssel jár és fontos társadalmi célokat szolgál, kikerülhetetlen a költségvetési források jelentős mértékű bevonása. A jelenlegi költségvetési helyzetben ez elsősorban EU-s források bevonásával képzelhető el, ezért részleteiben is bemutatjuk a jelenlegi és a következő programozási időszak vonatkozó szabályait és az ezek módosításával kapcsolatos javaslatokat.

2 Az EU lakáshelyzetének összefoglaló jellemzése

2.1 A lakáspolitikával kapcsolatos szakpolitikai szempontok áttekintése

Lakáspolitikai kompetenciák megoszlása európai szinten

A tagállamok nem ruházták át az Európai Unióra a lakáspolitikára vonatkozó hatásköreiket. Ennek ellenére az Európai Unió működéséről szóló szerződés 4. cikke alapján az EU és a tagállamok többek között a következő területek tekintetében osztják meg hatásköreiket:

Osztott hatáskörök	Releváns lakáspolitikai témák
Gazdasági, szociális és területi kohézió	→ Az EU-ról szóló Szerződés 158. cikk
Szociális politika	→
Hiv. szerz. 153. cikk 1. j/ „a társadalmi kirekesztés elleni küzdelem”	Megfizethető épületek
Környezetvédelem	→ Fenntartható épületek
Energia	→
Hiv. szerz. 194. cikk 1. c/ „az energiahatékonyság és az energiatakarékosság, valamint az új és megújuló energiaforrások kifejlesztésének előmozdítása”	Energihatékony épületek

A hajléktalanhelyzettel kapcsolatos véleményében ugyanakkor az Európai Gazdasági és Szociális Bizottság hangsúlyozza a lakhatáshoz való jogot „...noha az Európai Unió a lakáspolitikai területén nem rendelkezik kifejezett hatáskörrel – tekintettel a lakáspolitikának az Európai Unió fent említett nagy politikai céljainak (gazdasági stabilitás, az éghajlatváltozás elleni küzdelem és társadalmi befogadás) megvalósításában játszott jelentős szerepére, az Európai Unió működéséről szóló szerződés 9. cikkében foglalt horizontális szociális záradékra és az Alapjogi Charta 34. cikkére –, világossá kell tenni, hogy az európai politikák hogyan fejtik ki hatásukat a lakhatás területére;”

Ezért a szubszidiaritás elvének tiszteletben tartása mellett is szükség mutatkozik arra, hogy az EU politikailag és pénzügyileg egyaránt fokozottan támogassa a megfizethető, energiahatékony és fenntartható építéseket.

A különböző EU-intézmények már több alkalommal tárgyalták a lakáspolitikai kérdéseit:

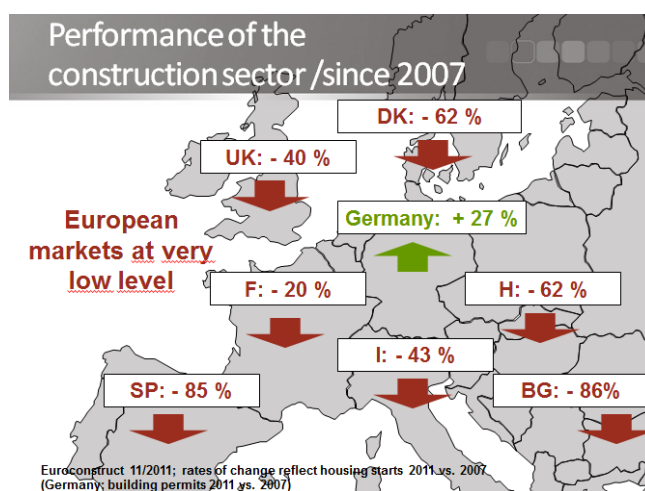
- Európai Parlament, Városfejlesztési Szolgálatközi Csoport (Urban Intergroup)
 - pl. parlamenti kérdések a szociális lakhatási politikára vonatkozóan

- pl. az EU hajléktalansági stratégiájára vonatkozó határozati javaslat
- Európai Bizottság
 - pl. közszolgáltatás formájában nyújtott állami támogatás
- Tanács
 - pl. a Tanács következtetései a roma-integráció előmozdítására vonatkozóan (-> nem megfelelő lakáskörülmények)
- Európai Gazdasági és Szociális Bizottság
 - pl. saját kezdeményezésű vélemény: „A hajléktalanság problémája”
- A Régiók Bizottsága
 - pl. saját kezdeményezésű jelentés: „Egy európai szociális lakhatási menetrend felé”

Lakásépítések Európában

Az európai lakosság – elsősorban a migráció miatt – gyarapszik. Az új lakások iránti igény azonban nem csak a népesség gyarapodásával, hanem egyéb társadalmi jelenségekkel is összefüggésben áll: a családok szétesésével, a születéskor várható magasabb élettartammal, a több generációs háztartások szétbomlásával, valamint az egyszemélyes háztartások jelentős gyarapodásával. A kis háztartások száma folyamatosan növekszik Európában. Mindezek ellenére (a 2011-es adatoknak a 2007-es adatokkal történő összehasonlítása alapján: Euroconstruct-adatok, 2011. november) szinte valamennyi európai piacon nagyon csekély számban indulnak lakásépítések. Az új lakások hiánya a lakhatási költségek növekedését eredményezi, az egyének és családok pénzügyi ereje azonban – az EU-ban jelenleg uralkodó gazdasági állapotoknak köszönhetően – egyre csökken. Az, hogy a fiatal (első lakásukat vásárló) családok jelenleg nagy nehézségek árán tudnak csak pénzügyi forrásokhoz, hitelhez jutni, szintén kedvezőtlenül befolyásolja az újlakás-építések számának alakulását. Ösztönözni kell tehát az új lakások építését, hogy a lakhatás és megélhetés megfizethető maradjon.

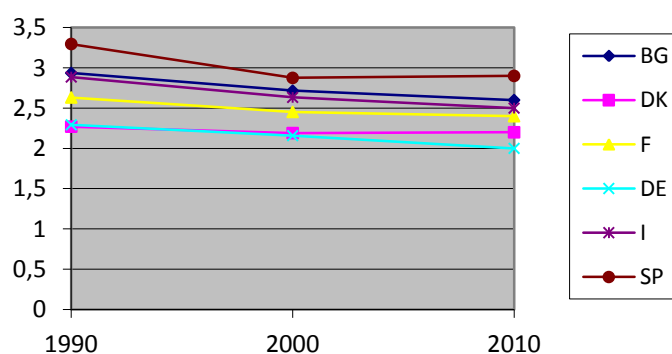
Az európai építőipar teljesítménye 2007 óta



Az egy háztartásban élő személyek átlagos száma, alapul véve a háztartások számát és a teljes lakosságot. (Euroconstruct-adatok, 2011. november)

	1990	1995	2000	2005	2010
BG	2,936	2,81	2,716	2,63	2,6
DK	2,27	2,22	2,19	2,168	2,2
F	2,632	2,537	2,453	2,418	2,4
DE	2,293	2,215	2,158	2,099	2
I	2,886	2,736	2,633	2,614	2,5
SP	3,296	3,095	2,875	2,895	2,9

Egy háztartásban élő személyek átlagos száma



Az építési és lakásépítési szektor jelentősége

Az építési szektor teljesítménye a gazdasági válság előtt, 2000-2007

	Onsite construction	Construction materials producers	Professional construction services
Annual increase in number of enterprises	4%	1%	5%
Annual increase in number of employees	3%	1%	4%

Forrás: Tiles and Bricks Europe

Az építési szektor – beleértve az újlakás-építéseket és a felújításokat is – jelentősen hozzájárul a foglalkoztatáshoz, a GDP-hez és a környezetvédelemhez. Az ágazat stabilan tartása, illetve újbóli megerősítése fontos támaszát képezi ezért a gazdasági nehézségek elleni küzdelemnek és a klímaváltozással kapcsolatos célok elérésének. Az újlakás-építéseket ösztönző intézkedéseknek számos kedvező hatása van:

- a. Foglalkoztatási hatások
 - az összes foglalkoztatás kb. 15%-a az építési szektorhoz kapcsolódik,
 - az építési szektor foglalkoztatásának kb. 40%-a a lakásépítéshez és -felújításhoz kapcsolódik,
 - az építési szektorba történő 1 milliárd eurós beruházás 12.000 új munkahelyet teremtene – ez 25 %-kal nagyobb foglalkoztatási hatás, mint a magánfogyasztás, és kétszer nagyobb, mint az export esetében. Így a lakásépítésekbe történő beruházás helyi munkahelyeket hoz létre. Évi 10.000 új lakás felépítése mintegy 44.000 embernek ad munkát.¹
- b. Gazdasági hatások
 - A lakásépítésbe fektetett közpénzek esetében kiváló megtérüléssel lehet számolni a különböző adóknak és a munkanélküliség csökkenéséből származó hasznoknak köszönhetően.
- c. Környezeti hatások
 - Az energiahatékonysági célokhoz kötött lakásépítési támogatások hathatós segítséget jelentenek a klímaváltozással kapcsolatos célok elérésében.

A lakhatáshoz való jog

A hajléktalanság problémájáról szóló saját kezdeményezésű véleményében az Európai Gazdasági és Szociális Bizottság kiemeli a lakáshoz jutás jogát: *„Az Európai Unió Alapjogi Chartájának 34. cikke a következőképpen rendelkezik: „(3) A társadalmi kirekesztés és a szegénység leküzdése érdekében az Unió [...] elismeri és tiszteletben tartja a jogot a tisztas megélhetést célzó szociális támogatásra és lakástámogatásra mindazok esetében, akik nem rendelkeznek az ehhez elégséges pénzeszközökkel”, valamint kimondja, hogy „a szociális lakhatás ambiciózus politikájának figyelembevételéhez megvan az európai jogi eszköztár (szerződések, charták, nemzetközi szövegek). Emellett az Unió koordinálhatná a felülvizsgált Európai Szociális Charta tagállamok általi ratifikálását ösztönző intézkedéseket.[...] Egy átfogó lakhatási politika Európában azon nagy munkák közé tartozna, amelyek munkahelyeket és jólétet teremtenek, ez a kettő pedig továbbra is az európai szerződések célkitűzései között szerepel.”*

A Régiók Bizottsága *„Egy európai szociális lakhatási menetrend felé”* című saját kezdeményezésű véleményében hangsúlyozza, hogy *„a nem megfelelő lakhatási körülmények jelentős hatással vannak az egészségre, és hogy a lakások minőségének javítása segít megelőzni a zsúfolt, túl nedves, hideg, rosszul szellőző lakások által a lakók egészségére gyakorolt negatív hatásokat; hozzáteszi, hogy a lakásnélküliség a stressz és a rossz közérzet forrása, ami hátrányosan befolyásolja az egyéneket, a családokat és a társadalom életminőségét, egészségét és jólétét.”*

¹ Forrás: a Növekedéskutató Intézet munkacsoportjának a TLE megbízásából készült tanulmánya: A magyar építőipar-Ágazati Kapcsolatok Mérlegének elemzése, 2004

Szociális felelősségvállalás: a Strukturális Alapok felhasználása a kevésbé fejlett régiókban

Az épületekre vonatkozó újabb jogszabályi követelmények már a környezeti szempontok komolyabban vételét tükrözik. Ezek a követelmények végső soron jobb életkörülményeket eredményezhetnek, mindazonáltal kérdéses, hogy mindez megfizethető lesz-e az EU teljes lakossága számára. Egy átfogó lakásügyi politikának a „nem élhető” lakhatási körülmények elkerülésével a jobb integráció megvalósulását kell elősegítenie. Ezért – a társadalmi kirekesztődés megelőzése érdekében – a gazdaságilag kevésbé fejlett régiókban elérhetővé kell tenni a Strukturális Alapokat az új, modern és energiahatékony építések számára.

Megfizethetőség: lakáshiány a virágzó régiókban

Az új lakások iránti igény a városias régiókban jelentkezik, ahol a lakosság jelentős része él és dolgozik. Ezért a Strukturális Alapoknak nem csupán a kevésbé fejlett térségek számára kell elérhetővé válniuk, hanem valamennyi EU-tagállam városfejlesztési projektjei számára is. Így például városias térségek új kerületeihez kapcsolhatnának lakásügyi projekteket a lakhatás megfizethetőségének fenntartása érdekében. A lakásépítés a felsőbb piacokon újraindult már, de az alsóbb piacok tekintetében Európaszerte aligha. Az új lakások iránti igény továbbá a turizmussal érintett régiókban, a helyi lakosok részéről is jelentkezik.

Szociális felelősségvállalás: Általános Gazdasági Érdekű Szolgáltatások

Kedvező fogadtatásra talált az Európai Bizottság azon döntése, amely a szociális lakhatási projektek állami támogatását mentesítette a bejelentési kötelezettség alól. A szociális lakhatási politikának azonban ezen a ponton is túl kell lépnie, és valamennyi EU-tagállamban általános gazdasági érdekű szolgáltatásként kell elismerést nyernie. A tagállamok szociális felelősségvállalásától függ, hogy polgáraiknak megfizethető lakhatási feltételeket biztosítsanak. Az EU ebben jogalkotása, iránymutatása és forrásainak szociális lakhatási projektek részére történő elérhetővé tétele révén tud segítséget nyújtani.

Új épületek: az új jogszabályi követelmények új finanszírozási lehetőségeket kívánnak

Az épületek energiahatékonyágáról szóló irányelv (EPBD, Energy Performance of Buildings Directive) kívánalmi szerint *„a tagállamok biztosítják, hogy 2020. december 31-ig valamennyi új épület közel nulla energiaigényű épület legyen.”* Környezeti szempontból az EPBD-követelmények jó irányba mutatnak, de kétséges, hogy teljesítésük gazdaságilag megvalósítható lesz-e valamennyi EU-tagállamban. Ezért az EU fokozott támogatására van szükség: a Strukturális Alapok maradjanak elérhetőek az energiahatékony felújítások számára, de egyidejűleg váljanak elérhetővé az energiahatékony új építések számára is.

Felújítás

Az épületek felújításának fontos hatása van energiahatékonyságukra nézve. Üdvözljük az Európai Bizottság azon szándékát, hogy Strukturális Alapokat irányozzon elő energiahatékonysági projektekre. Sok európai várost alkotnak régi, rehabilitációra szoruló épületek. Ezen épületek esetében a hőszempontú felújítás vezethetne el a rehabilitációhoz.

Újraépítés

Bizonyos esetekben továbbá – a környezeti és gazdasági szempontokat is figyelembe vevő költség-haszon elemzések alapján – az épületek hőszempontú felújítását és átalakítását a lebontással-újraépítéssel azonos módon kellene kezelni. Újraépítés esetében az energiahatékonysági felújítás számára rendelkezésre álló Strukturális Alapokat elérhetővé kellene tenni az új energiahatékony építések számára is. Az újraépítést tehát felújításként kellene kezelni.

Energiahatékonysági és fenntarthatósági kritériumok

A finanszírozást energiahatékonysági és fenntarthatósági kritériumokhoz kellene kötni, ahogy az már több EU-jogszabályban is felmerült. Ez jelentősen hozzájárulna a klímavédelmi célok eléréséhez és a fosszilis energiahordozóktól való függőség csökkentéséhez.

2.2 Lakásépítési keretfeltételek / teljesítmények EU-összehasonlításban

Lakásépítési indikátorok 2011

Ország	AT	DE	FR	PL	CZ	HU	BG	RO
Lakosság (millió fő)	8,417	81,800	63,092	38,081	10,504	9,982	7,370	21,400
GDP (Mrd. EUR)	300,712	2 570,800	1 996,583	370,013	154,913	100,513	38,483	136,479
GDP / lakosság (EUR)	35 671	31 428	31 646	9 716	14 748	10 069	5 222	6 378
Építési engedélyek (db)	43 100	200 100	507 700	184 100	39 700	12 500	12 300	50 210
Építési engedély / 1000 lakos	5,12	2,45	8,05	4,83	3,78	1,25	1,67	2,35
Újépítésű lakásátadások (db)	38 400	160 000	336 000	131 100	28 600	12 700	14 200	52 900
Lakásépítés / 1000 lakos	4,56	1,96	5,33	3,44	2,72	1,27	1,93	2,47
Lakásépítés % 2011 (2004=100%)	91,43	64,57	103,38	121,28	88,54	28,93	171,08	175,75
Lakásállomány (millió db)	4,059	37,920	32,699	13,665	4,359	4,383	3,820	8,464
Lakásépítés (a lakásállományhoz képest %)	0,95	0,42	1,03	0,96	0,66	0,29	0,37	0,63

Forrás: Euroconstruct June, 2012, KSH Tájékoztatói Adatbázis – www.ksh.hu

A lakásépítési adatok összehasonlító elemzése alapján megállapítható, hogy Bulgáriában és Magyarországon más tagállamokhoz képest kiugróan alacsony az 1000 főre eső új építési engedélyek száma, az újépítésű lakások száma és az 1000 főre eső lakásépítések száma – azonban amíg Bulgáriában a válság előtti időszak referencia-évének tekinthető 2004-es évhez képest nőtt az építések száma, aránya, addig Magyarországon drámaian csökkent. Ugyancsak alacsony a lakásépítések aránya a lakásállományhoz képest, ami a lakásállomány lassabb megújulását, a nem korszerű lakások nagyobb arányát és az elavult épületek nagyobb üzemeltetési, felújítási költségét és kockázatát is magában hordozza.

Ország	AT	DE	FR	PL	CZ	HU	BG	RO
Újépítésű lakásátadások (db, 2004)	42 000	247 800	325 000	108 100	32 300	43 900	8 300	30 100

Forrás: Euroconstruct, 2011. június

Épületállomány – a lakáshasználat jogviszonya alapján (2008)

Ország	AT	DE	FR	PL	CZ	HU	BG	RO
Tulajdon (%)	56	42	57	62,4	47	92	95,6	96
Bérllet privát (%)	17	53	22	8	17	3,3	0	0,7
Szociális, támogatott bérlakások (%)	23	5	17	10	17	3,7	3,1	2,3
Egyéb lakások (%)	4		4	19,6	19	1	1,3	1

Forrás: CECODHAS: Housing Europe Review 2012

Az épületállomány elemzése alapján megállapítható, hogy Bulgáriában, Magyarországon és Romániában az átlagosnál jóval magasabb, 90% feletti a magántulajdon aránya, a szociális bérlakások aránya ugyanakkor rendkívül alacsony – mindez párosul az átlaghoz képest fejletlenebb gazdasággal, alacsony növekedéssel és romló életkörülményekkel.

Piaci lakáshitel kamatok THM (%), 2012.

Ország	AT	DE	FR	PL	CZ	HU	BG	RO
THM % (kamat + költség)	3,4	4,0	4,4	7,0	4,5	12%	8,8	9,5

Forrás: TLE

Az új építéseket és a beruházásokat általában, ill. a lakhatás költségét (a jelzálog-hiteleken és a bérlleti díjon keresztül) meghatározza a piaci lakáshitel-kamat, amely Messze Magyarországon a legmagasabb, általában pedig az eurót használó, stabil gazdaságokban alacsonyabb. A rossz gazdasági helyzet Kelet-Közép-Európa egyes országaiban tehát a magas kamatszint miatt alacsony beruházási kedvvel és magas

lakhatási költséggel párosul, azonban a regionális különbségek jelentősek – a magyarországi kamatszint lényegesen nagyobb a többi tagállaménál.

Lakásépítés, lakásfelújítás ÁFA (%)

Ország		AT	DE	FR	PL	CZ	HU	BG	RO
Lakásépítés	Anyag				23%		27%	20%	
	Munkadíj				23%		27%	20%	
Lakásépítés (szociális)	Anyag				8%*		-		
	Munkadíj				8%*		-		
Lakásfelújítás	Anyag				23%		27%	20%	
	Munkadíj				23%		27%	20%	
Lakásfelújítás (szociális)	Munkadíj				8%*		-		
	Anyag				8%*		-		

Forrás: TLE

* 150, illetve 300 m² alapterületig a lakások és házak építésének, felújításának ÁFÁ-ja 8%.

A kamatszint mellett az ÁFA szint egyértelmű hatással van a lakásépítések számára – egyes tagállamokban ugyanakkor a szociális lakások esetében kedvezőbb ÁFA-kulcsot alkalmaznak!

2.3 A megfizethető lakhatás kérdéskörének áttekintése

A megfizethető lakhatás kérdéskörével azért foglalkozunk külön is, mivel a bérlakások építését elsősorban a megfelelő minőségű és egyúttal megfizethető, a társadalmi leszakadás megelőzésére alkalmas lakásállomány hiánya indokolja.

Azáltal, hogy a jelenlegi pénzügyi válság egyre nagyobb terhet ró az európai háztartásokra, a lakhatás megfizethetősége növekvő aggodalmakat ébreszt szerte Európában. A megfizethető lakhatáshoz való hozzáférés a 2012. évi Éves Növekedési Jelentés prioritásai között szerepel. Hasonlóképpen, az Európa 2020 Stratégia előrehaladási jelentése is kiemeli, hogy a lakhatás költsége és minősége az életminőség meghatározó elemei, különös tekintettel a szociálisan hátrányos helyzetű emberekre.

Átlagosan az európaiak 33,8%-a érzi úgy, hogy a lakhatás aránytalan költségekkel jár számára. A leggyakoribb visszajelzés az, hogy a lakhatás megfizethetősége jelentősen romlott az 5 évvel ezelőtti állapothoz képest és további romlást várnak e tekintetben. Megfelelő lakhatást találni elfogadható áron különösen nehéz a nagyobb városokban és agglomerációkban.

A lakhatás átlagos költsége Európában a rendelkezésre álló jövedelem 22,5%-át teszi ki. A szegényebbek körében ez az arány 41% és a szegénységi küszöb alatt és felett élők közötti szakadék növekszik. 2010-ben az európai háztartások 10%-a, ezen belül a

medián jövedelem 60%-a alatt élők 40%-a, rendelkezésre álló jövedelmének több, mint 40%-át költötte lakhatásra.

A lakhatás megfizethetőségének romlása tükrözi a lakásárak és bérleti díjak növekedését az elmúlt 10 évben, a növekvő energia-költségeket és a lakhatási választási lehetőségek szűkülését, különös tekintettel a megfizethető bérlakásokra.

A romló megfizethetőség azonnali következményei a háztartások eladósodottságában és a bérleti díj-fizetési, ill. jelzálog-kölcsön törlesztési nehézségekkel rendelkező háztartások számában jelentkeznek. Mindemellett az energia-szegénység jelensége is elterjedt, becslések szerint 52 millió európai lakos nem tudja megfelelően fűteni lakását.

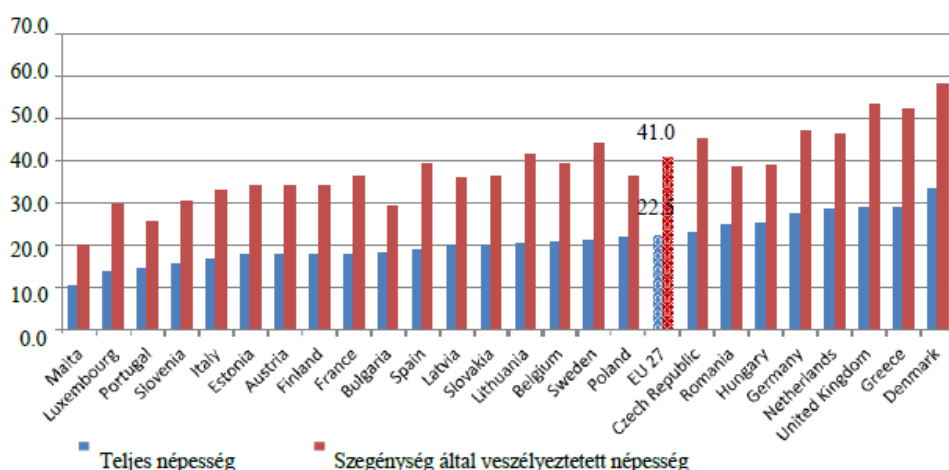
Annak ellenére, hogy a lakhatás megfizethetőségével kapcsolatos helyzet romlásában konszenzus mutatkozik, a megfizethetőség meghatározása tagállamonként változik. A legelterjedtebb nézet, hogy azok a háztartások, akik jövedelmük több mint 30%-át a megfelelő lakhatás biztosítására költik, megfizethetőségi problémával rendelkeznek. Az Eurostat meghatározása szerint egy háztartás túlterhelt, ha az összes lakhatással kapcsolatos költsége (ideértve a bérleti díjat, a jelzálog törlesztést, a közüzemi díjakat) a rendelkezésre álló nettó jövedelem több, mint 40%-át teszi ki.

Az Eurostat Jövedelmi és Megélhetési Feltételek (SLIC) felmérésében a megkérdezettek 33.8%-a válaszolta azt, hogy jövedelmének aránytalanul nagy részét teszik ki a lakhatási költségek.

Ezt tükrözi az Eurobarometer 2011-es, a társadalmi közérzetről készített felmérése, amely a lakhatás megfizethetőségét egy -10 és + 10 közötti skálán -3.3 pontban határozta meg. Az 5 évvel ezelőtti helyzethez képest 60%-al rosszabb értéket adtak a válaszadók és a következő 1 évre az érték 33%-os romlását várták.

A lakhatás megfizethetőségének mutatói

A lakhatás költsége a rendelkezésre álló jövedelmen belül (%)

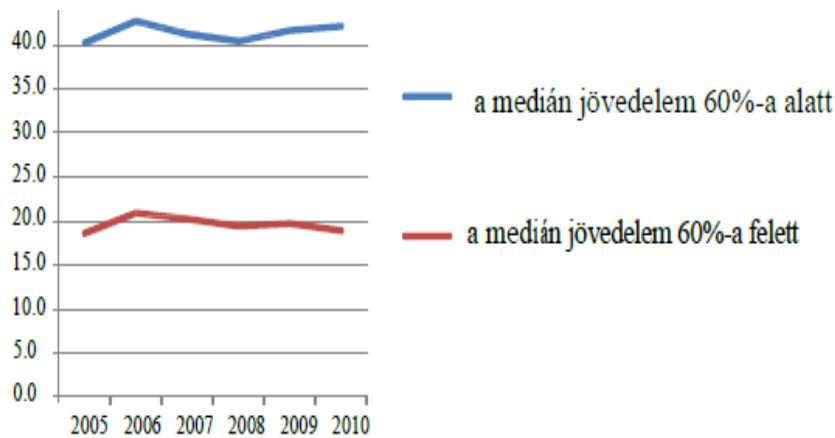


Forrás: SILC

Összességében, amíg a lakhatás költségei az EU 27 vonatkozásában a jövedelem 22.5%-át teszik ki, a szegénység által érintett társadalmi csoportoknál ez 41%. A medián

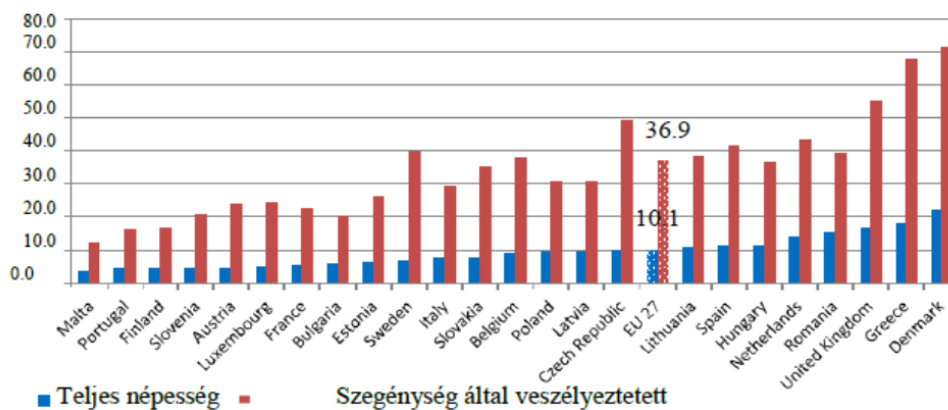
jövedelem 60%-a felett és alatt élők közötti rés az elmúlt években ezen felül növekedni látszik.

Lakhatási költség a rendelkezésre álló jövedelem arányában (%)



Forrás: SILC

A lakhatási költség által túlterhelt háztartásban élők aránya (2010)

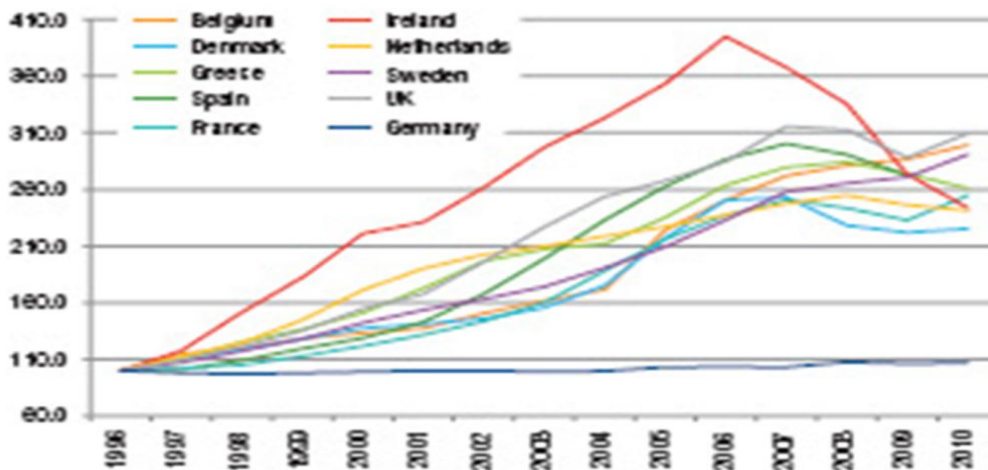


Forrás: SILC

2010-ben az európai háztartások 10%-a és a szegénység által érintettek 36.9%-a költötte jövedelmének több, mint 40%-át lakhatásra.

A lakhatás költségeinek emelkedése részben tükrözi a lakásárak növekedését az elmúlt egy évtizedben. A válság előtti mintegy 9 évben különösen meredek és határozott volt a lakásárak emelkedése. A bérleti díjak emelkedése ugyancsak hozzájárult a lakhatási költségek általános emelkedéséhez, de kisebb mértékben, mint a lakásárak emelkedése, a legtöbb tagállamban ugyanis a bérleti díjak kisebb mértékben emelkedtek, mint a lakásárak.

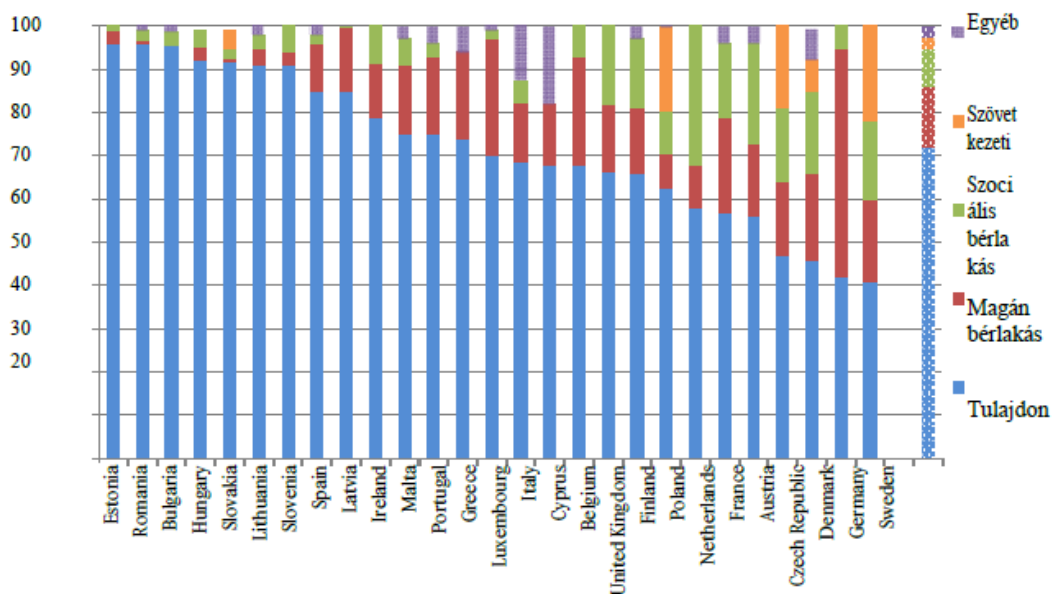
Nominális lakásárak változása 1996-2010



Forrás: European Mortgage Federation, HYPOSTAT

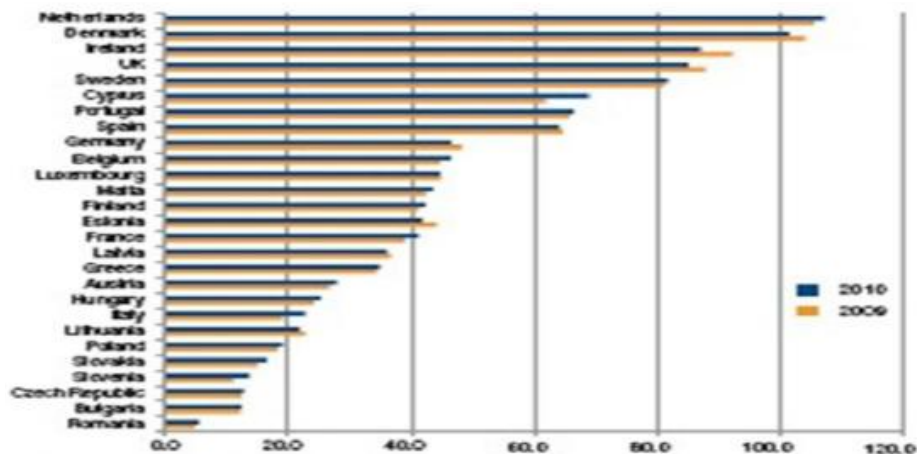
A lakhatás megfizethetőségének elemzésekor a lakásszektor struktúráját is elemezni kell. A 80-as évek óta a lakhatás típusainak struktúrájában változás következett be a tulajdon javára és a bérleti jogviszony kárára, különös tekintettel a szociális bérlakások arányára, amely a megfizethető lakhatás hiányához vezetett. A megfizethető lakhatás hiánya és a lakhatási opciók közötti választási lehetőség szűkülése feltételezi a lakáspiac hosszútávú stabilitásának hiányát és a szegényebb háztartások számára nehezebbé teszi a megfelelő és megfizethető lakhatás megtalálását.

A lakhatás típusainak megoszlása az EU 27 viszonylatában (%)



A növekvő lakásárak és a tulajdon részarányának növekedése számos európai háztartás számára túlzott mértékű eladósodottságot eredményezett. Az európai népesség 26%-a rendelkezik időre nem fizetett jelzálog-kölcsön tartozással. Az Európai Jelzálog Szövetség szerint a jelzálog-hitelek átlagos GDP-hez viszonyított aránya az 1998-as 32%-ról 52,4%-ra nőtt 2010-re.

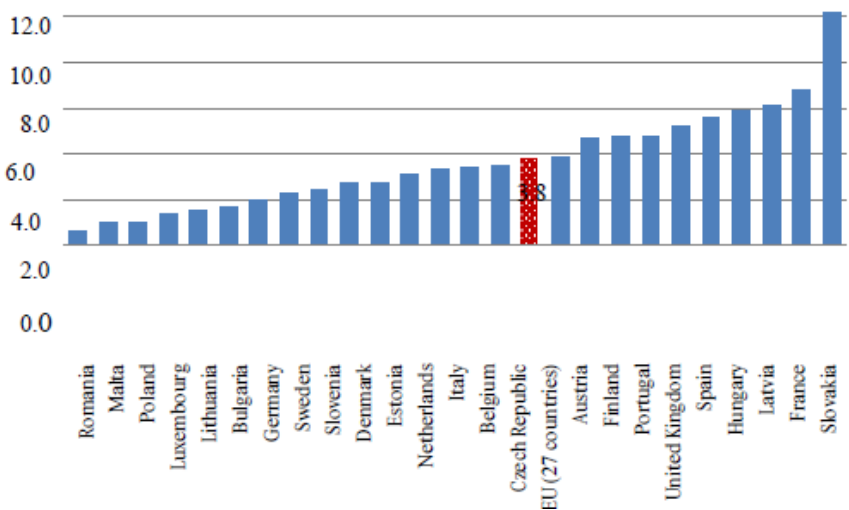
Jelzálog-hitelek értékének aránya a GDP-hez viszonyítva



Forrás: European Mortgage Federation

Egyúttal egyre több háztartás szembesül azzal, hogy a jelzálog vagy a bérleti díj fizetési problémát okoz számára.

Fizetési nehézséggel küzdő személyek aránya (2010)



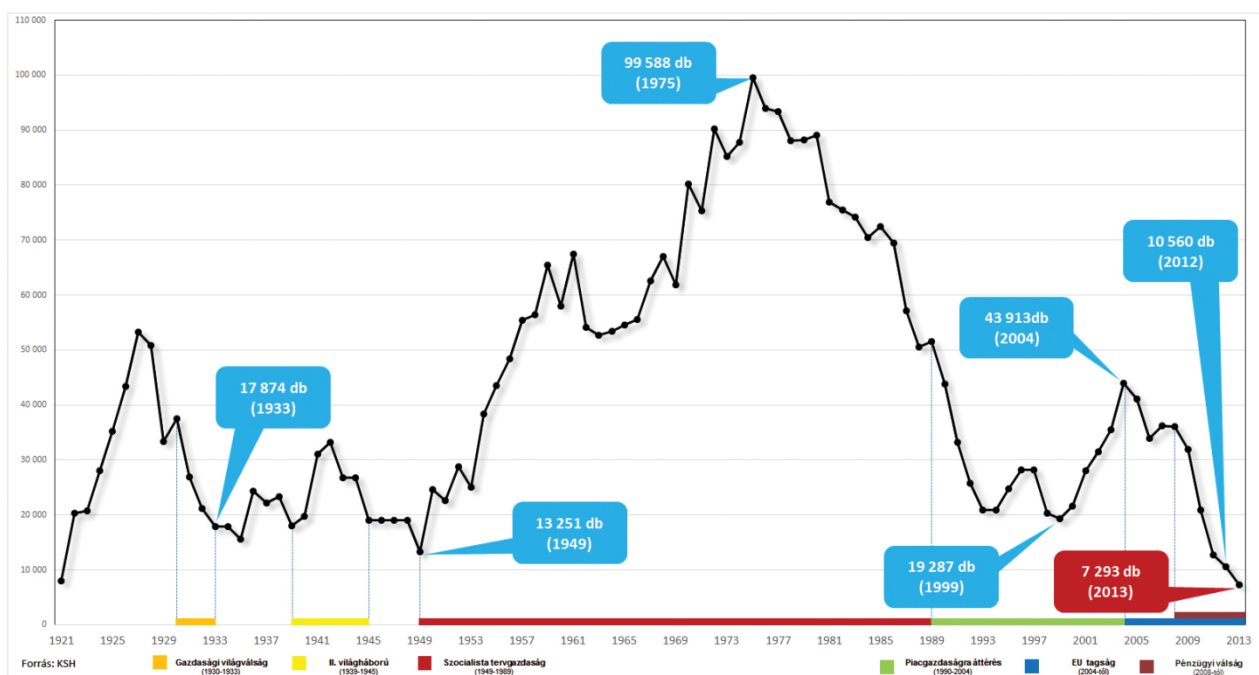
Forrás: SILC

3 A magyarországi lakásállomány fő tulajdonjogi, fizikai jellemzőinek bemutatása

3.1 A lakásépítés helyzetének áttekintése

A válság előtti 90 évben átlagosan évi 43.000 lakás épült Magyarországon. 2011-ben mindössze 12.655 lakás létesült, ez 71%-os csökkenés az elmúlt 90 év átlagához képest. 2013-ban pedig mindössze 7.293 új lakás épült, ami az elmúlt 100 év legalacsonyabb adata.

Építési lakások száma 1921-2013



Forrás: KSH Tájékoztatói Adatbázis – www.ksh.hu/tle

1949-1989 között több mint 2,5 millió lakás épült fel, ezek közül 800 ezer az iparosított technológiával készült „panel” lakás. A szocializmus alatt épült a jelenlegi magyar lakásállomány 59%-a. Ennek a lakásállománynak a műszaki állapota hosszú távú felújítási, illetve újjáépítési beavatkozásokat igényel (életciklus/ energiahatékonyság / lakásnagyság / lakókörnyezet).

A rendszerváltást követően a lakásállomány túlnyomó része (92%) magántulajdonba került. A gazdasági átalakítás nehézségei, valamint az állam kivonulása a lakásügyből 1999-re mélypontra (19.287 db) juttatta a lakásépítéseket. A privatizált lakásállomány tervszerű rekonstrukciója elmaradt. A 2001-ben bevezetett állami lakástámogatások (kamattámogatás, vissza nem térítendő támogatás (szocpol), adókedvezmények) hatására 2004 évben a lakásépítések száma megközelítette a 44 ezret. A központi költségvetés lakásügyi kiadásai 2004-ben megközelítették a GDP 1%-át. A költségvetési

kiadások meghatározó részét a használtlakások megvételére és új lakások építésére felvett lakossági kölcsönök kamattámogatása tette ki.

A kamattámogatásokra költött összegek növekedése miatt a költségvetés a támogatási politika mérséklésére kényszerült. A 2008-as pénzügyi válság hatására az építéseket ösztönző állami támogatási rendszer gyakorlatilag megszűnt. A leépülő építésgazdaság jelentős munkanélküliséget eredményezett.

A fentiek alapján a hazai lakáspolitiká kapcsán az alábbi következtetések vonhatók le:

- Az állami lakáspolitiká alapvetően meghatározza a lakásépítéseket
- A tisztán piaczgazdasági körülmények nem jelentenek megoldást
- Kiszámíthatóságra, kisebb ingadozásra lenne szükség (minőség / ipari kapacitások kihasználása / munkahelyek)

Lakásépítési indikátorok 2004-2011

Indikátor	2004	2011	Változás
Lakosság (fő)	10 116 742	9 985 722	-1,29%
GDP (Mrd HUF)	20 665	27 189	31,57%
Fogyasztóiár-index (%)	100%	139,28%	39,28%
Új építési engedélyek (lakás, db)	57 459	12 488	-78,26%
Elkészült új lakások (db)	43 913	12 655	-71,18%
Elkészült új lakások / 1000 lakos (db)	4,34	1,27	-70,73%
Lakásépítéseknél foglalkoztatottak (fő)*	175 652	50 620	-71,18%
Állami támogatás (Mrd HUF)**	204	126	-38,23%
Állami támogatás / GDP (%)	0,99%	0,47%	-52,52%
Egy háztartásra jutó elektromos energia, fűtési költség (HUF/év)	184 644	324 977	76%
Lakásépítési költségek (HUF/nm, bruttó)	139 300	184 600	32,51%

Forrás: KSH Tájékoztatási Adatbázis – www.ksh.hu

* Annak a feltevésével, hogy egy lakás építése 4 főnek ad munkát egy éven keresztül az építésgazdaságban.

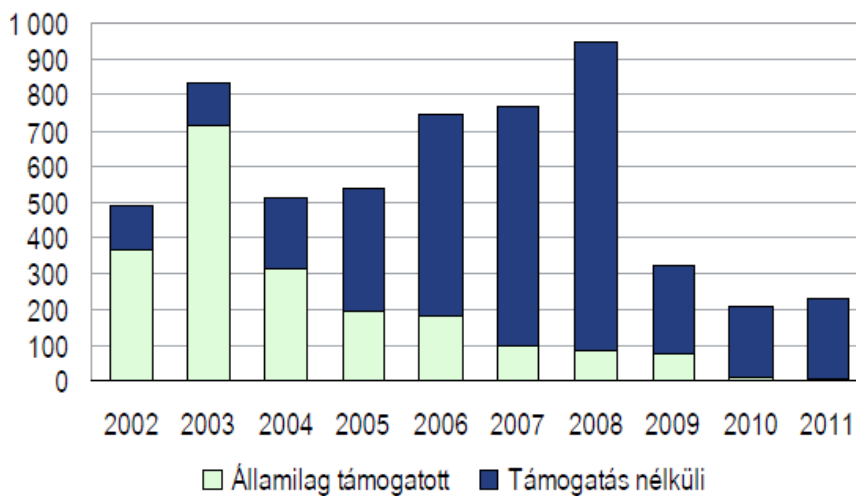
** A támogatások 2004-ben a folyó évet érintették. A 2011 évi költségvetési kiadások nagy része a korábbi években felvett lakáscélú hitelek kamattámogatására megy. *Forrás:* Állami Számvevőszék, Költségvetési törvény.

A 2000-es évek elején a HUF alapú piaci lakáshitelek kamata 16% körül volt. Az állam jelentős kamattámogatást vezetett be a forintban nyújtott lakáshitel kamatának csökkentése érdekében. Cél a 6%-9% közeli kamatszint volt.

2004-től az államilag támogatott lakáshitelek fokozatosan visszaszorultak és a kedvezőbb kamatozású CHF hitelek kerültek előtérbe. Ezek kamata éves szinten 4% körül mozgott. A deviza alapú hitelek lettek a meghatározóak a lakáshitelezésben.

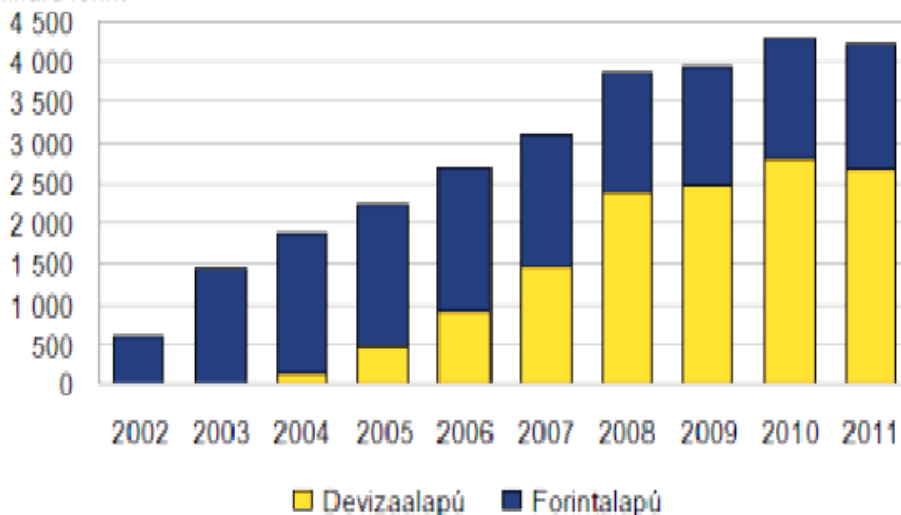
2011-ben a háztartások 15,2%-nak volt lakáscélú jelzáloghitele. A lakáscélú hitelállományban a devizaalapú hitelek aránya 63% volt. A devizaalapon nyújtott jelzálog-alapú hitelek esetében a CHF/HUF árfolyam 2010 nyara óta a kölcsönök felvételekor érvényes árfolyamszinteknél 30-50%-kal magasabb. A CHF-alapú hitelek átlagos törlesztő-részletei 2011 évben a korábbi törlesztőrészleteknek átlagosan 1,4-1,8-szorosát tették ki.

Milliárd forint



Forrás: KSH Tájékoztatási Adatbázis – www.ksh.hu

Milliárd forint



Forrás: KSH Tájékoztatási Adatbázis – www.ksh.hu

Az állam kivonulása a lakásügyből kockázatos lakásfinanszírozásba engedte a lakosságot. A devizaalapú lakáscélú jelzáloghitelek több mint 20%-nál törlesztési problémák álltak fenn 2011-ben.

A magyar lakásépítési krízis hatásai

A lakásépítések jelentős foglalkoztatási hatással járnak. A lakásépítési költségek hozzávetőleg 40%-a jelentkezik Áfa, személyi jövedelemadó, TB járulék bevételeként az államnál. A magyar gazdaságpolitika egyidejűleg fontos célkitűzése a maastrichti kritériumok teljesítése, valamint a gazdaság élénkítése. A költségvetési szigor és a gazdaságélénkítés közötti ellentmondást az uniós fejlesztési források optimális felhasználása oldhatja fel.

A lakásépítések támogatására fordított összegek 20%-os támogatás intenzitás mellett már érdemiek lennének, mintegy ötszörös multiplifikáló hatással. Célszerű lenne az állami vissza nem térítendő támogatások felső határát az Áfa összegében meghatározni. Az uniós pénzekből lakásalapot kellene létrehozni, amely kamatmentes, vagy alacsony kamatú kölcsönt nyújtana az uniós célokkal egyező lakásépítésekhez, felújításokhoz.

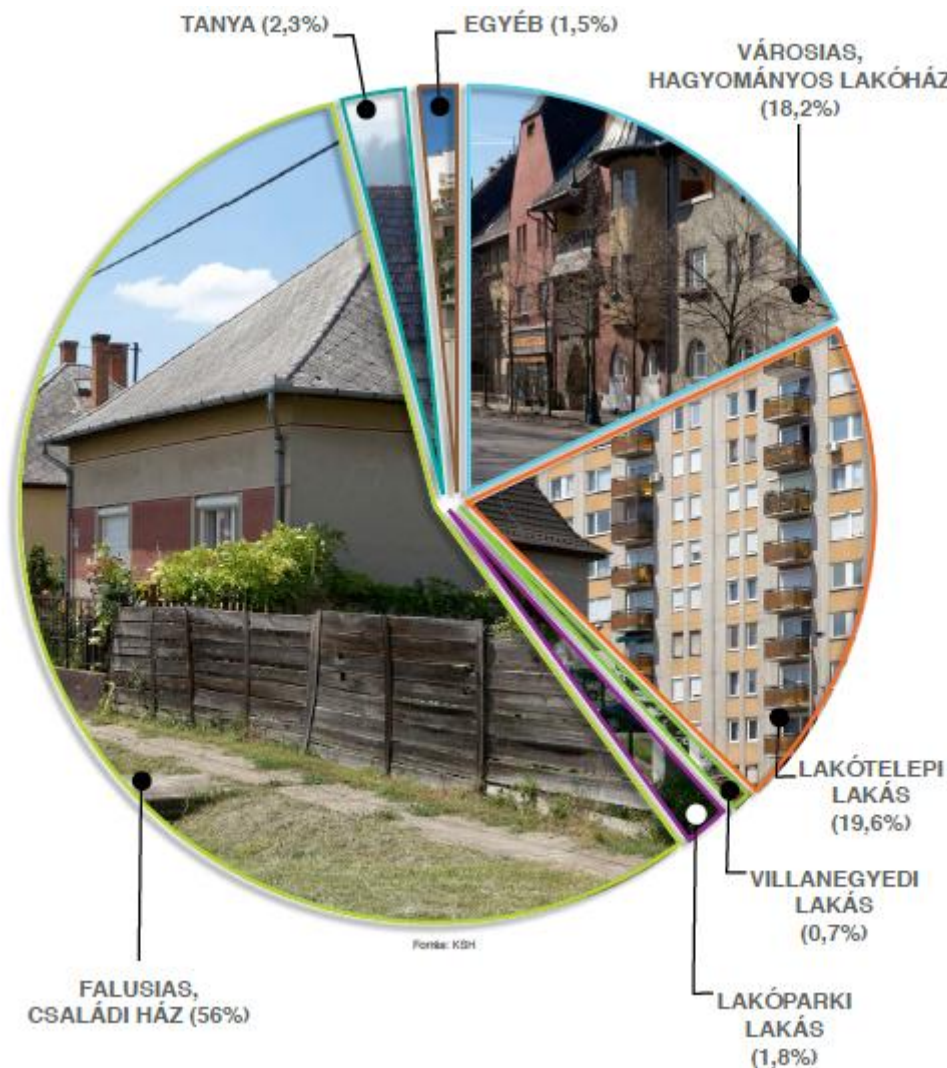
Maastrichti kritériumok

Kategóriák	Infláció	Költségvetési egyenleg a GDP arányában	Bruttó államadósság a GDP arányában	Kamatláb
Referencia értékek (2011)	max. 3,0%	max. -3%	max. 60%	max. 7,7%
Magyarország értékek (2011)	3,9%	+4,3%*	80,6%	7,6%

* Egyszeri bevétel miatt pozitív egyenleg.

A lakásállomány helyzetének áttekintése

Magyarországon 2009. január 1-jén 4,3 millió lakás volt. A magyar lakásállományban az 1-3 lakásos épülettípus a domináns: családi házban, illetve hagyományos házban található a lakások csaknem 64%-a, közel 2,7 millió családi ház. A lakások 19% -a, közel 800 ezer db iparosított technológiával épült „panel” lakás, további 17% egyéb többlakásos épület (több mint 700 ezer hagyományos városi bérház, zöldövezeti épületek). A KSH legutóbbi adatai alapján a magyarországi lakásmegoszlás az alábbi ábrával jellemezhető:



Forrás: KSH Tájékoztatási Adatbázis – www.ksh.hu

Figyelemre méltó, hogy a lakótelepi lakások aránya nem a fővárosban (35%), hanem a megyeszékhelyeken a legmagasabb (43%), amire az 1970-es és 1980-as évek ide koncentrálódó lakótelep-építése szolgál magyarázattal. A 2000-es évek elején az épített lakások közel 50%-a családi ház, és 34%-a több szintes, háromnál több lakásos társasház, a további 16%-ba tartoznak a csoportházak, lakóparki, valamint a meglévő lakásokban épített új lakások – pl. tetőtér beépítések.

Összességében a lakásállomány 25 százaléka származik még az 1945 előtti időkből, nagyjából kétharmada pedig a szocializmus 45 évének produktuma. A mai lakásállomány mintegy 13%-a épült a rendszerváltás után.

A városi bérházak, a hagyományos parasztházak és a tanyaépületek több mint fele a második világháború előtt épült, új alig van közöttük, míg a társasházi lakásoknak 11, a családi házaknak pedig 15 százaléka 1990 után készült. 1960 óta 2,73 millió lakás épült, ami azt jelenti, hogy a lakásállományból közel másfél millió lakás 50 évesnél öregebb. Az 1960 előtt épült, idősnek számító lakások nagyobb aránya elsősorban Baranya, Somogy és Zala megyében, az észak-magyarországi régió periférikus részein, valamint az Alföld

egyres területein, így Hajdú-Biharban és Békés megye déli részén kiemelkedő. Baranya és Nógrád megyében ez az érték a 42 százalékot is meghaladja. Az építménytípusok a település jellege szerint:

- Nagy laksűrűségű, többszintes épületek, történelmi városi területek.
- Nagy laksűrűségű, paneles és blokkos épületek, „lakótelepes” beépítésű területek.
- Alacsony laksűrűségű, alacsony épületmagasságú városi - „külvárosi” - és kisvárosi területek.
- Családi házas beépítésű városi területek.
- Vidéki kistelepülések, falvak lakóterületei.
- Alacsony laksűrűségű, ipari-kereskedelmi-honvédelmi és közlekedési, jelenleg spekulációs fejlesztési területek.
- Agglomerációs övezetek művelésből kivont, spekulációs építési területei, lakóparkok.

A meglévő lakásokból közel félmillió az ún. „substandard” lakás, mely nem felel meg az alapvető minőségi követelményeknek sem (nincs WC, fürdőszoba, alapozás nélküli, vályogfalú épület). Hozzávetőleg 1,3 millió ember él ilyen lakásokban Magyarországon. A rendszerváltást követően privatizált bérlakások állaga leromlott, a tulajdonosok sok helyen nem tudták megszervezni a felújítást. A városi lakásállomány jelentős része nem szerves fejlődés útján jött létre: sok lakás régi villaházak megosztásának, a polgári lakások felszabdolásának, illetve a panelépítési dömping eredménye. Az újépítésű lakásokkal kapcsolatban is kialakult egyfajta bizalmatlanság, az eltűnő projektcégek, nem érvényesíthető garanciális igények, a minőségi helyett a minél olcsóbb építőanyag választása közhelyek lettek. A negatív elemek közös jellemzője, hogy ezek kialakulásakor nem a minőségi lakókörnyezet megteremtése volt a vezérlőelv, hanem az aktuális kényszerhelyzet, vagy kizárólag a gyors profitszerzés. Jó minőségű, élhető lakóházak a szerves fejlődés időszakában (l.: polgári lakások) alakultak ki.

A lakások 4-5%-a önkormányzati tulajdonú „szociális” bérlakás, további 3-4%-a piaci bérlakás, tehát a saját tulajdonú lakások aránya 91% körüli, a bérlakások száma 9% körüli.

3.2 A közcélú bérlakás-szektor Magyarországon

A népességszám előrejelzése szerint a magyar lakosság 2020-ig kb. 9%-kal csökken. Ebből természetesen nem lehet azt a következtetést levonni, hogy a lakosság lakással való ellátása új lakások támogatott építése nélkül is biztosított lenne. A lakosság számának csökkenése nemzetgazdaságilag elgondolkodtató hatású, hiszen a gazdasági növekedés különösen erősen függ a népesség számának növekedésétől. Minden gazdasági és politikai rendszer sokkal stabilabb és könnyebben kézben tartható egy mértéktartó növekedés mellett, mint csökkenés esetében. A lakosság számának csökkenése hosszabb távon súlyosan veszélyezteti a szociális egyensúlyt és a lakosság felgyorsuló elöregedése által a szociális rendszerek finanszírozhatóságát. A

lakáspolitikának ezért az igények felmérése során stabil lakossági számokból kell kiindulnia. A megfelelő lakásellátás hozzájárulhat Magyarország vonzerejének növekedéséhez, valamint a lakosságszám pozitív alakulásához. A lakásigényt az alábbi okok generálják:

- A lakásigény a háztartásokhoz és nem a lakosság növekedéséhez igazodik. A háztartások száma stagnáló lakosság esetében is növekedik. Az átlagos háztartás nagysága középtávon Magyarországon is az európai átlag szintjére fog csökkenni.
- A többszintes házakban lévő lakásállomány többségével – megfelelő felújítási ráfordítások esetében – tartósan számolni lehet. A lakásállomány bizonyos része azonban az évtizedeken keresztül elmaradt beruházások következtében olyan állapotba került, hogy annak ésszerű felújítása már nem lehetséges. A hatvanas-nyolcvanas években épített panelházak bizonyos hányada vonatkozásában nem mondható el, hogy száz évig lakhatóak maradnak. Az állomány e részére a bontás és az újjáépítés az egyetlen lehetséges megoldás.
- Magyarország gazdasági fejlődése a lakásigény struktúráját teljesen átalakította. A nagyvárosi régiók erős mértékben növekedtek, miközben a kis- és középvárosok stagnálnak. A kisvárosi régiók többé-kevésbé kielégítő lakásállományával szemben áll a nagyvárosi régiók – beleértve Budapestet és agglomerációt – igen magas újlakás-építési igénye.

Az új lakásokra vonatkozó igények számszerűsítése meglehetősen nehéz. Iránymutató lehet ezzel kapcsolatban a nyugat-európai új lakások száma (1000 lakosra számítva 5,1 új lakás) és a bérlakás-szektorban a lakásállományon belüli 15%-ra történő növelésére irányuló politikai célkitűzés. Ennek figyelembe vételével a következő mennyiségi összetétel adódik:

Az új lakások építésének mennyiségi összetétele 2020-ig

	2001	2003	2005	2007	2010	2015	2020
Családi és ikerházak	17.400	20.100	20.000	22.000	22.000	22.000	22.000
Privát bérlakások	200	340	400	1.000	2.000	2.000	2.000
Szociális (támogatott) bérlakások	1.100	1.600	1.900	5.000	10.000	10.000	10.000
Társasházi öröklakások	9.400	13.460	15.700	16.000	16.000	16.000	16.000
Összesen	28.100	35.500	38.000	44.000	50.000	50.000	50.000

Forrás: Euroconstruct; öröklakás/szociális bérlakás állomány hányada: PRC; új építésű öröklakás/bérlakás állomány hányada: Housing Statistics in the EU

A növekedésnek a bérlakásokra kell koncentrálnia, anélkül, hogy az a hagyományos családi ház- és az öröklakás építését befolyásolná. Az előbbieken megadott lakásépítési volumennel biztosítani lehet a népesség megfelelő lakásellátását. Ugyanakkor

Magyarországon a lakásállományon belül a bérlakások arányának 15%-ra való növelése azonban még a privát és támogatott bérlakások ambíciózusan növelt említett építése mellett sem érhető el 2020-ig. A jelenlegi 9% körüli bérlakás-részesedés – amely a legalacsonyabb érték európai összehasonlításban (kivéve SEE) – az új építésekkel együtt is „csupán” 11,5 %-ot érne el 2020-ban.

A családi ház vagy öröklakás építéssel ellentétben az új bérlakások építésének aránya messze nem felel meg az igényeknek. A csekély volumenű bérlakásépítés tovább nehezíti a kirívóan alacsony bérlakás arány problémáját. A bérlakások kilencvenes évekbeli tömeges privatizációjának következményeként – melynek során az akkori magyar lakásállomány 15%-át kitevő önkormányzati lakás a benne lakók tulajdonává vált – Magyarország alig 9%-nyi bérlakással rendelkezik. Európai viszonylatban ez messze a legalacsonyabb érték. Magyarországon a saját tulajdon preferálása evidens, de ez nem evidens. Ennek első-sorban gazdasági okai vannak. A tulajdont minden kockázatával együtt – és elsősorban a jövőbeni jövedelmi helyzettel szembeni – biztosítékként fogják fel az emberek. A kilencvenes évek elején majdnem nullára csökkentett önkormányzati bérlakásépítés a mai napig sem tért magához. Miután az állam a kilencvenes években a tömeges privatizáció következtében lemondott a nagy lakástulajdonnal járó felelősségéről, nagyon visszafogott az új bérlakás-építés támogatásában. A bérlakásépítés mindaddig nem versenyképes, amíg a saját tulajdonú lakás banki hitelekkel való finanszírozása olcsóbb, mint a bérlakások építtetői általi finanszírozása. Ez ahhoz vezet, hogy a piacon kicsi a bérlakás-kínálat.

A kínálat hiányának következtében pedig nem keletkezik kereslet, és ezzel a kör bezárul. A bérlakások építésére szakosodott vállalkozás képe alig fejlődött ki a közép-kelet európai országokban. A mai piacon tevékeny építtetői túlnyomórészt eladásra építenek. Ezek elsődleges érdeke a saját cégük építési kapacitásainak kihasználása és a befektetett tőke gyors megforgatása. A hosszú távú befektetések egyrészt nem tartoznak fő üzleti tevékenységeik közé, másrészt érdekük sem fűződik hozzá.

4 A bérlakás-építés és üzemeltetés lehetséges modelljei és a bérlakásépítéshez kapcsolódó üzleti lehetőségek

4.1 A javasolt közcélú lakásmodell indoka

A sok nyugat-európai országban található magas és stabil bérlakásépítési arány egyértelműen alátámasztja a bérlakás-szektor politikai jelentőségét. Piaci eszközökkel csak a legfelső keresleti szegmenst lehet kielégíteni, az önkormányzati lakásépítés pedig csak a legalacsonyabb jövedelmű rétegeket tudja ellátni. E két csoport között található igen széles réteg számára ma viszont hiányoznak a megfelelőeszközök. Ezt a hiányt a közcélú bérlakásépítő társaságok modelljével lehet pótolni. A közhasznú bérlakás iránti keresletet több tényező is indokolja:

- A munkaerő alacsony regionális mobilitása hátráltatja Magyarország gazdasági fejlődését. Ez többek között a lakás- és tőkepiacok hiányzó hatékonyságával indokolható, melyek következtében nehéz egy új munkahely környékén lakást találni, vagy hitelt felvenni egy lakás megvásárlásához. A megfizethető költségű bérlakásokból való bővebb kínálat nagy mértékben hozzájárulna az ország gazdasági helyzetének stabilizálásához, a devizahitelezéssel kapcsolatban felmerült problémák kezeléséhez.
- A háztartások lakhatási költségei ma is magasak, a közüzemi költségek és az épület üzemeltetés területén is növekvő költségekkel kell számolni. A lakhatási költségek mérsékelt szintje döntő előfeltétele az alacsony inflációs ráta biztosításának.
- A szükséges építéseket nem lehet egyedül a saját tulajdonú ingatlanok szegmensében megvalósítani. Amennyiben a lakásállományon belül biztosítani kívánjuk az állomány megújulását jelentő éves mennyiség felépülését és a megfizethető és minőségi lakások iránti kereslet kielégítését, akkor évente legalább 12.000 bérlakás építése lenne szükséges. Ennek hatása az építőiparra és a foglalkoztatásra nyilvánvalóak – a példa kedvéért: Ausztriában a hazai össztermék kb. 7,5 %-a származik az építőiparból.
- A közcélú bérlakás-szektor egy újfajta vállalkozás-típus meghonosodását jelentené, ami hozzájárulna a szektor stabilizálásához és stimulálná a beruházásokat, ugyanis a részvénytársasági formában működő közcélú építőtársaságok az építkezések finanszírozásához részvényeket bocsáthatnak ki. Az építkezésekre a közcélúság kritériumait kell alkalmazni, ami egyfelől mérsékelt hozamot jelent, viszont igen magas értéket és nagyon alacsony kockázatot is.
- A bérlakásszektorban egységesen magas szabványokat lehet alkalmazni és ezek alkalmazása jól ellenőrizhető, ami magasabb minőséggel, a későbbiekben a komplex felújítások jellemzően jóval magasabb arányával és a lakásállomány tartós értékmegővésével párosul.

- A szociális lakásépítések a szegénység és a szociális kiszolgáltatottság elleni hatékony eszközök. A lakbéréknek jelentősen alacsonyabbnak kell lenniük, mint egy hasonló méretű öröklakás megvásárlásához felvett, a tulajdonos által fizetett jelzáloghitel törlesztő részlete és a lakbér nagyságát hosszú távra meg kell határozni, ami nagy biztonságot nyújt a bérlőnek. A modell vonzóbb, ha a bérleti szerződéshez vásárlási opció is kapcsolódik.
- A kilencvenes évek bérlakás-elidegenítése során az érintett családok részére hosszú távra biztosították a lakhatást. Ennek következménye azonban az volt, hogy ma gyakorlatilag hiányzik az állami/önkormányzati/vállalti tulajdonú középkeletű bérlakás állomány, így a lakáspiac új belépői – fiatalok, új háztartások – nem jutnak megfelelő helyen, megfelelő minőségben megfizethető lakhatáshoz. E csoportok megfelelő lakhatásának tartós hiánya komoly következményekkel jár, hatással van az egészségre, a gyermekvállalásra és a kivándorlásra is.
- A közcélú bérlakás-programmal kapcsolatos viszonylag alacsony állami kiadások feltétele a piaci résztvevők – bankok, építetők és az építőipar – hatékony bevonása.
- A megfizethető lakbérék feltétele az alacsony építési és finanszírozási költség – amelyhez állami támogatás is szükséges. A támogatásoknak jelentős szerepük van a saját tőke helyettesítése területén, ezáltal a finanszírozási költségek csökkentésénél.

4.2 Alapmodellek

A közcélú bérlakásépítés és üzemeltetés kapcsán két alapmodellt, valamint ezek vegyes változatát különböztethetjük meg. Magyarországon a tőketámogatásos modellt és a bérlőtámogatást látjuk reálisan megvalósíthatónak középtávon.

Tőketámogatásos modell

Ebben a konstrukcióban az építések nem kizárólag hitelből történnek, hanem vissza nem térítendő támogatás formájában tőke is rendelkezésre áll. Kb. 50%-os tőketámogatás, 3,5%-os kamatszint és 20 éves futamidő esetén a rendszer további állami támogatási szükséglet nélkül tudna működni. Ebben az esetben is lehet az állam a bérlakás-kezelő akár 100%-os tulajdonosa, befektetők kisebbségi részt szerezhetnének pl. know-how rendelkezésre bocsátás, adminisztráció biztosítása, működtetés fejében. Telek apport esetén az önkormányzatok is lehetnének akár 100%-os tulajdonosai is a bérlakás építő cégeknek. A tőketámogatás forrása többek között lehet a CO₂ kvóta értékesítésekből energia hatékony beruházásokra fordítható összeg egy része, a Strukturális Alapok forrásai és visszatérítendő formában az EIB forrásai. A kapcsolódó városfejlesztési, közösségi infrastruktúra-fejlesztési beruházásokat – amelyek az elmúlt 10-15 évben a magáncélú lakóparkok esetében általában elmaradtak – ugyancsak lehet a Strukturális Alapok forrásaiból fedezni, elsősorban a városfejlesztési és humán infrastruktúra-fejlesztési forrásokra gondolva.

Kamattámogatásos / bérlőtámogatásos modell

Ebben az esetben az építések kizárólag hitelből történnek. A kamattámogatás (projekt oldali támogatás) alternatívája, hogy a támogatást a bérlők kapják meg (bérlő oldali támogatás) lakbértámogatás és/vagy adókedvezmény formájában, így a bérleti díj magasabb lehet. A magasabb bérleti díj többletbevételt jelent a bérlakást kezelő rendszernek, így csökkenthető a projekt oldali támogatás. Ennek a modellnek a lényege (legyen az projekt oldali, vagy akár bérlő oldali támogatás), hogy időszakonként meghatározott mértékű állami támogatás szükséges az építésekhez felvett hitel törlesztő részleteinek (kamat + tőke) kifizetéséhez.

4.3 A bérlakás-modell jellemzői

Támogatási modell és finanszírozás

A közcélú lakásszektor kialakításával párhuzamosan a meglévő támogatási intézményekhez igazodó, de kizárólag a közcélú lakásszektor számára hozzáférhető támogatási rendszernek kell létrejönnie. Azok a támogatási konstrukciók, ahol a támogatás mértéke az építési költségekhez igazodik, nem váltak be, mivel túlzott mértékű építési költségekre csábítanak, azoknak pedig, amelyeknél a támogatás a háztartás jövedelmétől függ, az a hátrányuk, hogy túl nagy az állam betekintése a magánszférába, valamint áttekinthetetlen adminisztrációhoz vezetnek. Azok a modellek váltak be, melyek ösztönzik a magas építési minőség elérését és az építkezési- és finanszírozási költségek csökkentését eredményezik. Ezt oly módon lehet elérni, hogy a bérleti díjak (rezsi nélküli lakbér, megfelelően indexálva) és a támogatás mértéke szűk gazdasági keretfeltételek mellett kerülnek meghatározásra – ha ez a két változó rögzítésre kerül, az építetőnek már csak az építkezési és finanszírozási költségekkel van mozgástere. Ezek arra ösztönzik a közcélú bérlakásépítő vállalkozásokat, hogy a piaci hatalmukat a kedvező árak elérése érdekében bevessék a tervező, kivitelező cégekkel, valamint a finanszírozási szektorral szemben.

A közcélú bérlakásépítő társaságok korlátozásaival szemben kedvezményeknek is kell állniuk. Ezeknek a támogatásokhoz való kedvező hozzáféréseken kívül különböző adókedvezményeket kell jelenteniük, különös tekintettel a társasági adó alóli mentességre vagy kedvezményre.

A finanszírozást úgy kell kialakítani, hogy lehetővé tegye a fenti feltételeknek megfelelő, megfizethető lakbérű bérlakások kialakítását – ehhez jelentős állami támogatás szükséges.

A javasolt modell szerint az önkormányzatok is profitálhatnak az építésekből, amihez telkek ingyenes rendelkezésre bocsátásával (pl. földhasználati jog alapításával) tudnak hozzájárulni, minimalizálva a pénzkiráramlást. Az építéseket lehetőleg mentesíteni kell továbbá a helyi adó és közművesítési díjak alól, amiért cserébe például elképzelhetőnek tűnik, hogy az önkormányzatok végezzék a lakások bérbeadását. Kívánatos lenne, hogy az önkormányzatok tulajdonosként is vegyenek részt a közcélú bérlakásépítő

társaságokban, többek között azért is, mert jelenleg ők működtetik a szociális bérlakásokat és a szociális ellátás folyamatait is, amivel a bérlakások igénylése részben integrált lehet. Az önkormányzatok tulajdonosként az építési hitelek visszafizetése után tehermentes bérlakásállományhoz, tehát igen értékes vagyonhoz jutnának.

A közcélú építőtársaságoknak hosszabb távon nyereségük döntő részét újra be kell fektetniük bérlakásépítésbe, felújításba, valamint saját tőkét is rendelkezésre kell bocsátaniuk, amely osztrák példa alapján a modell bevezetésénél még alacsony: az építési költségek 2%-át kitevő saját tőke bevonása ajánlott. A saját tőke elvárt hozama az osztrák példa alapján 3,5%.

Sikeres gyakorlat, hogy a bérlők számára a bérleti szerződés kezdetén bevezetik az egyszeri bérleti hozzájárulás fizetésének intézményét, ami egyfajta korlátot képez a rendszerhez történő csatlakozásnál, azonban a bérlőknek kötelező jelleggel vásárlási lehetőséget kell biztosítani. Negatívumként emelhető ki azonban, hogy a vásárlási lehetőség komoly gondokat vet fel a fenntartás és üzemeltetés tekintetében, hiszen ha egy épületben elszórtan vannak bérlakások a magántulajdonú lakások mellett, azt nem lehet gazdaságosan üzemeltetni. Ezért az önkormányzatoknak sokkal inkább bérházak építése lehetne a céljuk, olyan lakásokkal, amelyek bérlakások is maradnak.

A hosszú távú hitelek kamatai Magyarország EU-csatlakozása óta jelentősen csökkentek, de a szomszédos országokhoz képest még mindig magasak. Megfizethető lakbérek kialakításához a kedvező tőkepiaci finanszírozás elkerülhetetlen. Az első időszakban a tőkepiacról finanszírozott hányadot illetően nem kerülhető el a szükséges garanciák megléte.

Közcélú bérlakásépítő társaságok alapítása akkor képzelhető el, ha az alacsony nyereségkifizetés mellett a tulajdonosok számára más előnyöket biztosítanak, így részét képezi olyan támogatási eszközök bevezetése, amelyek kizárólag e szegmens számára állnak rendelkezésre. A támogatás nem csak a finanszírozás részeként elkerülhetetlen, hanem a saját tőke helyettesítéseként is működhet. A közcélú építőtársaságok kedvező tőkepiaci finanszírozási lehetősége azért lehetséges, mert a támogatási konstrukciók következtében a bankok kockázata elhanyagolhatóvá válik.

Jogi szabályozás

A hazai lakáspolitikai régi problémája, hogy megfelelő intézményi keretek nélkül alkalmaz támogatási eszközöket. Az eddigi lakáspolitikai rendszerek elsősorban támogatásokat alkalmaztak a lakásellátás biztosítása érdekében, azonban a támogatást alkalmazó modellek általában rövid életűek és jelentős mértékben függenek a politikai környezettől, ami hullámzó lakásépítési politikáját és kiszámíthatatlan piaci környezetet eredményez. Intézmények létrehozása által sokkal nagyobb folyamatosságot lehetne elérni, amint azt a közcélú lakásszektor sok európai országban már évtizedek óta bizonyítja.

Célszerűnek látszik, hogy a közcélú bérlakásépítéssel foglalkozó cégekre vonatkozó szabályokat egy külön törvény tartalmazza. Ennek a törvénynek – hasonlóan az osztrák

közcélú lakásszektorra vonatkozó törvényhez – társasági jogi, polgári jogi és az ellenőrzéssel kapcsolatos szempontokat kellene tartalmaznia. A szabályozandó kérdések beillesztése a már meglévő törvényekbe, mint pl. a közcélú szervezetekről szóló törvénybe, nem látszik célravezetőnek. A jogi alapokat megfelelő támogatási eszközökkel kell kiegészíteni.

A tevékenységi kör és a nyereségkivét korlátozása valamint a vagyon célhoz kötöttsége a költségfedezeti elvvel együtt képzik az új szektor tényleges alapjait. Ezeket a lakáspolitikai célok eléréséhez adekvát korlátozásokat mindenképpen kedvezményekkel kell ellenpontosítani, mindenekelőtt a támogatási eszközökhöz való privilegizált hozzájutással és a társasági adó alóli mentességgel.

A közcélú lakásépítéssel foglalkozó vállalkozásoknak a tevékenységi köre korlátozott kell, hogy legyen, azonban profiljuk valójában egy társasági formába foglalja az építető, a hosszú távú befektetést megőrző befektető és a lakásfenntartó szerepét. A lakásépítési tevékenységnek bér- és öröklakások építésére valamint felújítására (akár harmadik személy megbízásából lakótelepek felújítására) kellene kiterjednie. Vegyes hasznosítású épületekben korlátozott mértékben üzleti funkciójú helységeket is építhetnek, ami hozzájárulhat a lakások finanszírozásához. A bérlakással foglalkozó vállalkozások biztonságos működése esetén lehetővé válik, hogy ezek a vállalkozások lehetőséget kapjanak kollégiumok, otthonházak, iskolák, szociális infrastruktúra építésére.

A nyereség érdekeltség kizárása lehetetlenné teszi a vállalkozási jellegű tevékenységet. Szlovákiában például non-profit kezdeményezés keretében nyolc év elteltével még egy lakás sem épült fel ebben a rendszerben. Nyereség érdekeltség nélkül nem lehet saját eszközöket (tőkét) bevonni a konstrukcióba, aminek nemcsak a jövőbeli építkezések finanszírozása szempontjából van döntő fontosságuk, hanem az építetők, bankok általi kockázat-megítélését is jelentősen befolyásolják.

A bérlakás-program bevezetését követően néhány év alatt nagy vagyoni érték képződik a közcélú lakásépítéssel foglalkozó vállalkozásoknál, amely vagyonnak a megőrzése a szektor fő próbatétele. Amennyiben akár egyetlen esetben is sikerül valamelyik tulajdonosnak javakat meg nem engedett módon kivonni a közcélú körből, akkor az egész szektor hosszú időre hitelét veszti.

A fenntartható működés, a folyamatosan jó színvonalú szolgáltatás ajánlott, hogy az első évtől kezdve képezzenek megtakarításokat a későbbi fenntartási- és javítási munkálatokra és ezt a szabályozásban is rögzítsék.

A közcélú bérlakást építő vállalkozásokra vonatkozó törvénynek célszerűen tartalmaznia kell olyan szabályokat, amelyek a meglévő magyar lakástörvényben – a közcélú bérlakások szempontjából – nincsenek megfelelően szabályozva (pl. árképzés, a maximális lakbér hosszú távú meghatározása, felmondásvédelem, bérleti jog továbbadása, stb.).

A közcélú bérlakásépítő vállalkozások alapítására vonatkozó lehetőség minél több érdeklődő részére nyitva kell, hogy álljon, így különösen az alábbi személyek részére:

megyei és helyi önkormányzatok, minisztériumok; karitatív vagy egyházi szervezetek; szakszervezetek; bankok és biztosító társaságok; ipari vállalatok. Magyarországon megoldhatónak látszik az építőipari termékeket előállító vállalkozások, valamint a közcélú szektoron kívüli kivitelező vállalkozások bevonása, amennyiben a gazdálkodás ellenőrzése megfelelő módon biztosított. Ajánlatos a meglévő lakásszövetkezeteknek lehetőséget adni a közcélú rendszerhez való csatlakozásra. Ajánlott a külföldi – közcélú lakásépítéssel foglalkozó – vállalkozásoknak a bevonását megengedni, adott esetben szerepüket kisebbségi részesedésre korlátozni, a know-how cseréjének elősegítése érdekében. A közcélú bérlakásokat építő vállalkozásokban lévő részesedések eladása, a fúziók és a megszüntetések nagyon érzékeny folyamatok, mivel biztosítani kell a felhalmozott vagyonnak a közcélú szektorban történő benntartását. Ezzel kapcsolatban az ellenőrzés és a felügyelet központi szerepet kap.

Felügyelet és ellenőrzés

A nemzetközi szociális, közcélú lakásépítéssel foglalkozó irodalom gyakran hangsúlyozza a hatékony ellenőrzés jelentőségét, ami azért is fontos, mert az építőipar és az ingatlanszektor jobban hajlik a rendellenességekre, mint más ágazatok. A közcélú szektor ellenőrzésének egyrészt hatékonynak kell lennie, másrészt védve kell lennie a visszaélésekkel szemben. Általában javasolt az ellenőrzés és felügyelt kettéosztása. Hasznos lehet a közcélú társaságoknál felügyelő bizottság létrehozását kötelezően előírni. Az ellenőrzési feladatokat a magyar piacon működő könyvvizsgáló szervezetek át tudják venni, de a vizsgálatoknak itt a szokásos mértéket meg kell haladniuk. A célszerű az lenne, ha nem az egyes közcélú bérlakás építő vállalkozások választanának maguknak könyvvizsgálót, és ha több alkalommal egymás után ugyanaz a könyvvizsgáló nem vizsgálhatná az adott vállalkozást. A felügyelet kérdése döntő fontosságú a szektor tartós működőképessége szempontjából. A felügyeletnek – többek között - az alábbi feladatokat kell ellátnia: közcélú bérlakásépítő vállalkozások alapításának, egyesülésének, az azokban fennálló részesedések elidegenítésének és azok megszüntetésének engedélyezése. Ezek megvalósításához a felügyeleti hatóságnak szankcionálási lehetőségekkel kell rendelkeznie, pl. a közcélú lakásépítési szektorból történő kizárás (a vagyonnak a közcélú szektor részére történő teljes biztosítása mellett), vagy a támogatások igénybevételének kizárása. A fenti szankciók érvényesítéséhez a felügyeleti hatóságnak közvetlen ráhatással kell bírnia a lakásépítési támogatást allokáló hivatalra.

4.4 A bérlakás-program peremfeltételei

Az előző pontban utaltunk arra, hogy a bérlakásépítést kiszámítható feltételek mellett lehet elindítani. A bérlakásépítésnek a hosszútávú lakáspolitiká részét kell képeznie, az erre irányuló bérlakás-programnak meg kell felelnie bizonyos peremfeltételeknek, melyeket alább mutatunk be:

Országos társadalmi, gazdasági koncepció

A társadalom és a gazdaság fejlődésének irányáról véleményünk szerint nemzeti konszenzusra van szükség. Az országnak saját jövőképpel kellene rendelkeznie, nem elég az uniós pénzek lehívásával kapcsolatos tervezés (pl. ÚSZT), egy saját jövőkép alá kell berendezni az elképzeléseket. Tévedés, hogy a piacgazdaság pótolja a rövid és hosszú távú tervezést! A nemzeti koncepciónak választ kell adnia például arra, hogy az ország lakossága miből éljen meg, mi legyen a munkája. A tisztességes munkával elérhető keresetnek fedeznie kellene minimálisan a magyar állampolgárok megélhetési, egészségügyi, lakhatási és oktatási kiadásait. Egy hatékony lakáspolitikai alapeleme a hatékony népesedési politikának is, amellyel a hazai demográfiai problémákat kellene orvosolni. Kutatások mutatják, hogy a fiatalok nagyobb arányban maradnának Magyarországon, illetve alapítanának korábban családot, ha volna átlátható lakáspolitikai és azt támogató, megfelelő hatékonyságú támogatási rendszer. ²

Lakásépítési célszám

Egy éves lakásépítési célszámot kellene megállapítani évtizedekre előre vetítve, amely egyébiránt szükséges az állami lakásépítés támogatásával kapcsolatos feladatok értékeléséhez is. A jelenlegi lakásállomány mennyiségi és minőségi megújításához éves szinten 40-50 ezer új lakás építése szükséges. A lakásépítések ösztönzésénél nem csupán a lakás-darabszámra, hanem a lakások egészséges méret- és területi eloszlására is figyelni kell. A fiataloknak szánt garzonok mellett a megfelelő családi életteret jelentő, nagyobb alapterületű lakások kialakítását is támogatni szükséges. Véleményünk szerint az építések 20%-a lehetne alacsony fenntartási költségű bérlakás, 5%-a akadálymentes lakás, továbbá 5% akadálymentessé tehető lakás.

Fokozatosság, kiszámíthatóság

A szigorúbb minőségi elvárások bevezetésénél a fokozatosság, kiszámíthatóság, több éves előrettekintés elvét kell szem előtt tartani. Az anyagipari gyártókapacitásokat tervszerűen hozzáigazítani az elvárásokhoz így lehet. Amennyiben ez nem történik meg, az átmeneti kapacitáshiányt, import szükségletet és magasabb árakat jelent, ezzel párhuzamosan kapacitások túlfejlesztését és azt, hogy a meglévő kapacitások kihasználatlanok. Az építőipari szakmunkások külföldre áramlása és a szakoktatás iránti láthatóan csökkenő érdeklődés az építőipari kapacitások olyan mértékű csökkenését okozhatják, amelyet egy nem lehet hirtelen pótolni egy lakásépítési boom esetén.

Lakástámogatások tervezése

Átgondolt és átlátható lakástámogatási rendszerre van szükség, amely mögött garantált források állnak. A tervezhetőség könnyítésére az állam minden következő naptári évre előre kommunikálná, hogy mennyi (db/nm) új lakás építését szeretné támogatni az adott évben, az ezzel kapcsolatos költségvetési kiadások így előre kalkulálhatóak lennének. A jogosultak a szakminisztériumnál előre jelezhetnék a kedvezmény igénybevételeinek szándékát.

²Link: <http://www.igylakunk.hu/blogok/item/444-egyedul-nem-megy-egyetemistak-otthoneremtes-i-kilatasaikrol>

Lakásállomány felmérése

Egy hosszú távú lakáskonceptió megalapozásához és a pontos tervezés érdekében az önkormányzatokkal fel kell mérteni a meglévő lakásállományt. Kiemelt jelentőséggel bír ennek során az elméleti élettartamát már elért (meghaladott) épületek állapotfelmérése. A helyzetfelméréseknek, hatástanulmányoknak ki kell terjedniük a műszaki, szociális, gazdasági és gazdaságossági szempontokra egyaránt.

Lakáskezelés

Minden építmény, így az emberi otthon is, a megvalósításon túl az üzemeltetés és műszaki megőrzés során jelentős gazdasági ráfordítást igényel, ami a mindenkori tulajdonos kötelessége. Szükség lenne egy központi koncepcióra a lakások optimális kezeléséről, a felújítások ütemezéséről, a lakások fenntartásáról, amit a meglévő társadalmi szerveken keresztül lehetne érvényre juttatni és mindehhez a lakástámogatások egyes elemeiből finanszírozási modellt kell kapcsolni. Érdemes lenne megfontolni az állami tulajdonú, különböző minisztériumok kezelésében lévő bérlakások kezelésének összevonását és egy költségvetési fejezetbe sorolását. Egy bérlakás építési rendszerhez, akár csak a használt lakások felvásárlásával kialakuló bérlakás állományhoz jelentős lakáskezelési feladat társul, és a minőségi kezelést, a tulajdonosi jogok gyakorlását a tömbszerűen elhelyezkedő bérlakások, azaz bérházak esetén lehet optimálisan megoldani.

Lakásfelújítások támogatása: ahol az gazdaságos

Komplexen kell vizsgálni, hogy a felújítandó házak hőszigetelése, korszerűsítése (a nyílászárók és fűtési rendszer cseréje és hasonló beavatkozások) megtérül-e, gazdaságos-e, figyelembe véve ennek során a ráfordított köz és magán pénzeket is. Ahol a felújítás már nem gazdaságos, javaslatunk szerint egy szanálási programot kell kidolgozni, ami azt jelenti, hogy közpénzből ott érdemes lakásfelújítást, fűtéskorszerűsítést és hőszigetelést támogatni, ahol az adott lakás még legalább 20 éven keresztül gazdaságosan fenntartható. Az ezzel kapcsolatos állagfelmérést, felújítást követő állapot rögzítést, a felújítással elért megtakarítás utókövetését a polgármesteri hivatalok műszaki osztályainak kellene elvégezni.

Építőanyagok, közreműködők minősítése

Közpénzekből olyan lakásépítést, lakás felújítást szabad támogatni, amely szakmai és állami egyetértéssel minősített építőanyagok felhasználásával, a szakmai köztestületek által minősített tervezők és kivitelezők közreműködésével kerül beépítésre. Ez szolgálná a minőségi építéseket, és a feketegazdaság visszaszorítását is.

Energiatakarékosság, hatékonyság

Meg kell határozni a hűtés és fűtés szempontjából komplexen legjobb rendszereket, úgy hogy a szigetelést a hőtárolás fogalmával is ki kell egészíteni. A javasolt irány az alacsony energia felhasználású épületek létrehozatala és megújuló energiával (hőszivattyús fűtés, napenergia, stb.) történő kiszolgálása. Az optimális építőanyag kiválasztásánál mindig

figyelemmel kell lenni a helyi klimatikus viszonyokra valamint a hagyományos módszerek, mint a helyiségek, a tető tájolása, árnyékolás is alkalmazandók. A kizárólag hőszigetelésre koncentráló szemléletet a szakmai szereplők által elfogadott olyan komplex mutatószámra kell cserélni, ami az energiaköltségeket, a hőérzetet, a komfortos lakóérzetet, egészségi szempontokat egyaránt kezeli. Fontos lenne, hogy a szén-dioxid kvóta kereskedelemről származó többletbevételből a jövőben ne csak a már elkészült, mára korszerűtlennek számító épületek felújítása, hőszigetelése részesüljön támogatásban, hanem az új építések is támogathatóak legyenek.

Környezetbarát, egészségbarát építőanyagok

Fontos olyan építőanyagokat preferálni, amelyek előállításuk, felhasználásuk során, és a lebontását követően sem szennyezik a környezetet, nem jelentenek veszélyt az emberi egészségre. A későbbi hulladékkezelés (lerakás, ártalmatlanítás, feldolgozás) költségeit már az építőanyag beépítés támogatásakor is értékelni kell. A lakások szigetelése során figyelmet kell arra fordítani, hogy a jobb hőszigetelő képesség mellett az egészségbarát levegőztetés is megoldott legyen. A környezetbarát építést a piac mindig értékeli, a nem környezet- és egészségbarát anyagoknak csak rövid ideig lehet divatjuk: az ilyen anyagokból épült építmények jelentős értékvesztést szenvednek el, amint kiderül róluk a teljes igazság. Fontos az új anyagok, innovációk felkarolása, azzal, hogy az államnak csak a megfelelő tesztelés után szabad az ilyen anyagból való tömeges építést támogatnia.

Támogatások összekapcsolása a lakásminőséggel

Az építésekkel, felújításokkal kapcsolatos állami támogatásokat minden esetben össze kellene kapcsolni a minőségi, környezetbarát anyagokból való építéssel, továbbá az energia hatékonysággal, és a megújuló energia felhasználásával, az egészséges, élhető lakókörnyezet kialakításával és annak a településszerkezetbe való illeszkedésével, végül az alacsony üzemeltetési költségekkel. Komplex módon figyelembe kell venni az egyes fázisokat, mint az alapanyag kitermelés, építőanyag gyártás, beépítés, üzemeltetés, bontás, hulladékkezelés. Ezzel a szemlélettel, szabályozással és eljárási renddel az állami támogatású lakásépítés lehetne az energiahatékonyság, minőségi építés avangárdja.

Városkép megőrzése

A régi építésű és gyakran műemléki minősítésű épületekben található városi lakások üzemeltetése, felújítása sok esetben nem megoldott. Ezek legtöbbször még a II. világháború után sem lett helyreállítva, csupán lakhatóvá lett téve. Az új magán-tulajdonosok nem rendelkeznek forrással felújításra vagy az üzemeltetésre, a bevételt hozó üzlethelységek pedig nem kerültek a társasházak tulajdonába. A hazai nyugdíjas-réteg nagy számban ilyen lakásokban él. Komoly és értékes épületvagyonról van szó, melynek helyreállítása a városkép megőrzésének feltétele. Budapest történelmi városmagjában a lakásszám és a beépítési sűrűség csökkentése indokolt, olyan tömb rehabilitációt kell támogatni, amely a zöldfelületeket növeli.

Lakóparkok, telek beépítési százalékarány

A befektető minden esetben profitmaximalizálásra, így az adott telek maximális beépítésére törekszik. Komoly probléma, hogy a szabályozási tervek vagy az építési engedélyek sokszor olyan beépítéseket, új lakóparkok kialakítását teszik lehetővé, ahol a zsúfoltság a panel lakótelepekkel vetekszik, néhol a zöldterületek, közösségi terek még kisebbek is! Előfordul, hogy sportpályákon, közösségi zöld területeken épülnek lakóparkok. Újabb zöldmezős lakásberuházásoknál fokozott figyelem szükséges a fenntarthatóságra, a minőségre, a bérlakás arányra (amely legyen 20%), a meglévő/kiépített közösségi közlekedésre, valamint a megfelelő közellátásra. Felvetődik gépkocsi-mentes lakóparki változat is. Amikor a következő 100 évre történnek építések, a mainál nagyobb előrettekintésre, és felelős várostervezésre van szükség. Az önkormányzatok ez irányú döntéseinél az élhető, minőségi lakókörnyezet hosszú távú kialakításának kellene a vezérlőelvnek lennie, szemben a gyakorlatban lévő nagy beépítési arányokat engedélyező, drága telekértékesítésre koncentráló, vagy különböző lobbierdekeknek engedő álláspontnak.

5 A bérlakásépítés finanszírozási lehetőségei, különös tekintettel a Strukturális Alapok és a Kohéziós Alap szerepére és az EU 2020 stratégiával való kapcsolatra

5.1 A finanszírozási formák áttekintése

Európai uniós források

Szakmai, politikai egyeztetéseken egyre gyakrabban felmerül, hogy Magyarországnak és a közép-kelet európai régió államainak sajátos fejlődésük, és helyzetük miatt szüksége van rá, hogy az uniós források egy részét a lakásügyben használhassák fel. A lakásépítési ágazatban az uniós források fogadására és kezelésére egy – állami ellenőrzés és felügyelet mellett, PPP elveken működő - bérlakás építő, kezelő szektor lenne a legalkalmasabb. A támogatás indoka lehet az európai életminőség megteremtése, az energiatakarékosság, környezetvédelem, vállalkozásfejlesztés, munkahelyek megtartása, szociális szempontok is.

Szükséges lenne, hogy kormányzati szinten kezdődjön egyeztetés az EU illetékes szerveivel a lehetséges megoldásokról, a hazai fejlesztési stratégiák, pályázati kiírások ennek figyelembevételével legyenek meghatározva. Az EU források felhasználásának jelenlegi kereteit és a következő időszakokkal kapcsolatos célszerű változásokat jelen fejezet részeként külön pontban mutatjuk be.

Béren kívüli juttatás

A közalkalmazotti és köztisztviselői bérezés kiegészítő eszköze lehet a munkahely közelében szolgálati bérlakás biztosítása. Ilyen foglalkoztatási területek különösen: rendőrség, egészségügy, oktatás.

Tulajdonszerzés és a lakásbérlet támogatása

Jelenleg érdemben sem tulajdonszerzési sem lakásbérleti támogatás nincsen. A lakástámogatási rendszer kialakításánál egyensúlyt kell találni a két támogatási forma között. Tekintve, hogy a lakásbérlet a városias életmód jellemzője, a vidék esélyegyenlősége érdekében is szükség van a tulajdonszerzés támogatásokra (pl.: családi házak építése). A városias környezetben is indokolt a tulajdonszerzés támogatása.

Használt és új lakások tulajdonszerzésének támogatása

A lakástámogatásokat döntően az építések, újlakás-vásárlások, felújítások támogatásán keresztül célszerű nyújtani. Az építések ösztönzése gazdaságélénkítő, munkahely-megtartó hatású és egyben olcsóbb is a költségvetésnek, hiszen jelentős adó (ÁFA, Szja, Tao, járulék) bevételekkel jár.

Az új lakások építésének az ÁFÁ-ja Magyarország a legmagasabb Európában, míg a használt lakások adás-vételét nem terheli ÁFA (a használt lakások többsége ráadásul olyan régi, hogy még építésükkor sem terhelte őket az ÁFA).Az új lakások drágábbak,

nagyobb önerőt feltételeznek, viszont nemcsak a tulajdonos érdekét, hanem az ország lakásállományának minőségi, energiahatékony megújulását is szolgálják. A most épülő lakások lesznek a következő évtizedek használt lakásai, amelyek élettartamuk alatt többször cserélnek tulajdonost, használót. A lakásépítés és felújítás (és az erre fordított közpénzek) haszonélvezője a jelenlegi tulajdonos, az építőipar, az építőiparban dolgozók, a költségvetés és a következő generációkból kikerülő tulajdonosok, használók is.

A használt lakások támogatása további társadalmi rétegek előtt nyitja meg az utat a lakáskörülményeik tulajdonszerzésen alapuló javítására. Amennyiben a költségvetés helyzete lehetővé teszi, az erre a célra fordított források növelése is indokolt.

Adókedvezmények

Az öngondoskodásra képes, a közterhekhez hozzájáruló rétegnek (foglalkoztatottak száma ~3,6 millió fő) lehetőséget kell adni, hogy ne csak állami támogatással, hanem saját jogon (adókedvezmények útján) oldja meg, fejlessze a lakáskörülményeit. Ennek körében helyt kaphatnak mind a tulajdonszerzéshez kapcsolódó kedvezmények, mind a lakbértámogatások. Ez állíthatja meg további társadalmi rétegek leszakadását, ez adhatja az otthonteremtés lehetőségét és reményét a legális munkából élőknek.

A sok éve tervezett adóterhelés csökkentését legalább részben lakáscélú adókedvezményekkel javasoljuk megoldani, amelyek hasznos társadalmi és gazdasági célok felé terelik az adózók megtakarításait. Ez segíthet a segélyalapú társadalomkép helyett egy munka alapú társadalomkép kialakulásához.

A jelentős adminisztrációs terheket és a visszaélések lehetőségét magában rejtő segélyezési rendszer helyett az öngondoskodás ösztönzése, az adókedvezményeket a segélyezési elv elé helyező rendszer javasolt.

Önkormányzatok hozzájárulása

A lakásfejlesztésekbe, különösen a bérlakásépítésekbe (pl.: telek apporttal), a helyi közművek létesítésébe (pl.: megújuló energiaforrások biztosítása érdekében) érdemes az önkormányzatokat tervszerűen bevonni, a közösségi tulajdon kialakulását támogatni.

A vidékfejlesztést és a vidék népesség megtartó képességét célzó programokat csak a falusi életmód számára is forrásokat jelentő lakásprogrammal lehet megvalósítani.

Alacsony kamatszint

A gazdaság és a lakásügy alapvető problémája, hogy a kamatszint magasabb annál a kiszámítható, forint alapú, 2-3 %-os THM-ú lakáshitelnél, amit célszerű lenne előállítani (pl. a Magyar Nemzeti Bank finanszírozási eszközeit (Növekedési Hitelprogram kihasználva). Ennek a kialakulására a lakosságnak nem volt alakító hatása, ilyen körülmények között a lakásügyekben az állam nem hagyhatja magára a lakosságot, a lakásépítési ágazatot. Magyarországon az állam arra költötte a lakástámogatások döntő részét, hogy a lakosság ne a magas piaci kamatszinteken, hanem a támogatott 7% körüli

kamatszinten tudjon lakáscélú hitelt felvenni. Alacsonyabb forint kamatok esetén az állam ez irányú kiadásai jóval kisebbek lennének.

Az euró bevezetését és a gazdaság stabilizálódását követően a hazai hitelkamatok is vélhetően az 5% körüli tartományba esnek. Jó esetben a jegybanki alapkamat ennél is alacsonyabb szinten lehet. Ez állami támogatás nélkül is kedvezőbb helyzetet jelentene a lakáscélú hitelt felvevőknek, mint a most állami támogatással nyújtott „kedvezményes” hitelek.

Azért is kellene támogatott hitelekkel a lakásépítési ágazatnak a jelenlegi nehéz időszakban keresletet támasztani, mert az euró bevezetését és a kamatszint csökkenését követően a kamattámogatással járó állami kiadás vélhetően csökkenne.

5.2 Európai uniós források

Korábbi helyzet: lakásépítések támogatása az ÚMFT/USZT-ben

Az ÚMFT keretén belül (pl. DAOP-2009-5.1.1., DDOP-2009-4.1.2.A, EAOP-2009-5.1.1.A, EMOP-2009-31.1.) csak a bizonyos feltételeknek eleget tévő meglévő (lakó)épületek felújítása, modern szociális bérlakássá történő kialakítása, átalakítása, illetve meglévő szociális bérlakások felújítása, korszerűsítése, komfortosítása volt támogatható.

Korlátozások (bér)lakásépítésekkel kapcsolatban

A bérlakásépítést illetően a korlátozást alapvetően nem az ÚMFT, hanem az ÚMFT és az operatív programok kidolgozását szabályozó, a strukturális alapokra vonatkozó európai uniós jogszabályok jelentik.

Elmozdulás a lakásépítések támogatása felé

A 1080/2006 tanácsi rendelet módosításának megfelelően már a jelenlegi ÚMFT keretein belül is lehetőség nyílik a halmozottan hátrányos helyzetű csoportok életkörülményeinek javítását szolgáló, akár új építést is magában foglaló lakásépítési beruházásokra. Ezek a regionális operatív programok keretében valósulhatnak meg, ezért az operatív programokban lehetne a lakásépítés lehetőségének megteremteni, ilyen lehetőség a járási központ települések és a budapesti kerületek Integrál területfejlesztési stratégiáiba (ITS) beépíteni a bérlakásépítés feladatait. Tekintettel arra, hogy a rendeletben is említett marginalizálódott csoportok az észak-magyarországi árvizek által sújtott települések lakói, és az árvíz az ők lakhelyeiket fokozottan érintette – részben a hátrányos térbeli elkülönülés miatt –, ezen településekre javasolt a lakásépítés fókuszálása.

A jogi háttér kiemelt részeinek bemutatása

A lakásberuházások támogatását Európai Uniós szintű jogszabályok – különösen az Európai Parlament és a Tanács 1080/2006/EK rendelete és a Bizottság 1828/2006/EK rendelete – szabályozzák. A szabályozás leginkább releváns részei az alábbiak:

- i) 1080/2006/EK rendelet bevezetés (5) bekezdés: csak a lakások felújítását célozza meg, azt is korlátozott mértékben, az új tagállamok állapotromlással és társadalmi kirekesztéssel küzdő vagy azzal fenyegetett területein.
- ii) 1080/2006/EK rendelet bevezetés (6) bekezdés: célcsoportként az alacsonyabb jövedelemmel rendelkező, valamint a kiszolgáltatott társadalmi csoportokat jelöli meg.
- iii) 1080/2006/EK rendelet 7. cikk (2) bekezdés: a támogatási feltételeket határozza meg.
- iv) 1828/2006/EK rendelet 47. cikk (1) bekezdés: a támogatási kritériumokat határozza meg.
- v) 1828/2006/EK rendelet. 47. cikk (2) bekezdés: az 1080/2006. rendelet 7. cikk (2) bekezdés c) pontja értelmében támogatható beavatkozások körének határozza meg. E bekezdés szerint csak a renoválás (lakásfelújítás) támogatható.
- vi) 1080/2006/EK rendelet 8. cikk: az ERFA adott esetben támogatja a fenntartható városfejlesztést „ösztönző” tevékenységeket (pl. gazdasági növekedés erősítése, a fizikai környezet rehabilitációja, a rozsdáövezetek rehabilitálása). Az ESZA hatálya alá tartozó intézkedések esetén az ERFA finanszírozás 15%.

EU-források bevonása a lakásügybe a 2014-2020 közötti programozási ciklusban:

A lakásépítések, felújítások élénkítése, a hazai építési ágazat mélyrepülésének megállítása érdekében feltétlenül szükséges lenne a lakásszektorba európai uniós pénzeket helyezni.

A lakásügyi intézkedések a Bizottság által 2010-ben nyilvánosságra hozott Európa 2020 stratégia (http://ec.europa.eu/europe2020/targets/eu-targets/index_hu.htm) végrehajtásához is nélkülözhetetlenek: a meghatározott uniós célkitűzések közül a foglalkoztatás növelése, a CO₂ kibocsátás csökkentése, a megújuló energiaforrások arányának növelése, az energiahatékonyság növelése és a szegénység elleni küzdelem érdekében lakásberuházások is szükségesek. A 2014-2020 közötti uniós költségvetési időszak EU-támogatásaira vonatkozó rendeletek tervezetei emiatt a jelenleginél szélesebb körben teszik lehetővé a lakásberuházások támogatását. (Mivel a rendeletek tervezetei még nem tárgyalják részleteiben a lakásberuházások kérdéseit, a végső szabályozás kialakításában van mozgástere a nemzeti lobbitevékenységnek is.)

A Bizottság 2012. július 31-i sajtóközleményében bejelentette az Európai Építőipari Stratégia

(http://ec.europa.eu/enterprise/newsroom/cf/itemdetail.cfm?item_id=6121&tpa=0&tk=&lang=hu) előkészítését, amely az alacsony energiafelhasználású épületek építését és az ilyen épületeket eredményező felújításokat ösztönzi. A Bizottság hangsúlyozza, hogy az építőipar az európai gazdaság számára igen lényeges ágazat, amely a GDP csaknem 10%-áért és (főként a mikro- és kisvállalkozásokban) húszmillió munkahely megteremtéséért felelős. Mivel az EU-s munkavállalók több mint 10%-a az építőiparban dolgozik, az Európai Bizottság stratégiát javasolt az ágazat fellendítésére, hogy az

építőipar, mint a munkahelyteremtés és általánosságban a gazdaság fenntartható fejlődésének mozgatórugója, újult erőre kapjon. A stratégia magába foglalja a kedvező befektetési feltételek elősegítését, különösen az épületek felújítása és karbantartása terén. Ide tartozik például az Európai Befektetési Bank (European Investment Bank, továbbiakban EIB) által rendelkezésre bocsátott, összesen akár 120 milliárd eurót kitevő kölcsön felvételének ösztönzése.

Az említett célkitűzések miatt szükséges, hogy a tagországok, köztük Magyarország az eddiginél intenzívebben használják fel az EIB finanszírozási konstrukcióit, valamint az európai uniós forrásokat a lakásügyben.

A 2014-2020 közötti uniós programozási időszak előkészítése jelenleg zajlik. A Bizottsággal 2012 novemberében kezdődő tárgyalásokon Magyarországnak meg kell határoznia az uniós forrásokból támogatni kívánt fejlesztési elképzeléseket, prioritásokat. Az uniós rendelettervezetek véglegesítésével párhuzamosan a tagállamoknak is elő kell készíteniük az operatív programjaikat, koncepcióikat. A tervezett célkitűzéseknek kapcsolódniuk kell az Európa 2020 stratégia céljaiból levezetett és az uniós jogszabálytervezetekben is megjelenő 11 tematikus célkitűzéshez, valamint az azokon belül részletezett ún. beruházási prioritásokhoz.

Megfelelő uniós szabályozás és hazai felkészülés esetén Magyarországon meg lehetne teremteni a lakásügyi fejlesztések és a lakásépítés hosszú távú, kiszámítható finanszírozását.

Mindezekre az alábbi lehetőségek nyílnak a jövőben:

- az uniós fejlesztési alapok, köztük elsősorban az Európai Regionális Fejlesztési Alap (ERFA) visszatérítendő és/vagy vissza nem térítendő forrásai lakásberuházásokra energiahatékonysági, városfejlesztési, szociálpolitikai céllal. A visszatérítendő forrásokból lehetőség nyílna a források újbóli felhasználását lehetővé tevő (bér)lakásfejlesztési alap létrehozására,
- az EIB által meghirdetett 120 milliárd EUR hitelkeretből kedvező kamatozású, forint alapú, hosszú futamidejű kölcsön folyósítása lakásügyi beruházásokra.

Az EU-források szélesebb körű felhasználásával megvalósítható lakásügyi intézkedések az ún. tematikus célkitűzések közül legszorosabban a 4. tematikus célkitűzés („Alacsony széndioxid kibocsátású gazdaságra történő áttérés támogatása minden ágazatban”) megvalósulásához járulnak hozzá, a következők szerint:

<i>Fejlesztési terület</i>	<i>Beruházási prioritás (a 4. tematikus célkitűzésben)</i>	<i>Beavatkozás leírása, további információk</i>
Az energiahatékonyság és a megújuló	Az infrastrukturális létesítményekben és a lakásépítési ágazatban	A lakóházak és középületek energetikai szempontból történő korszerűsítése és felújítása elkerülhetetlen. A

energia-felhasználás növelése a közintézményekben és a lakásszektorban	az energiahatékonyság és a megújuló energia támogatása	költségoptimalizált intézkedések érdekében indokolt esetben szükséges a helyettesítő új építést a korszerűsítés fogalomkörébe vonni.
Integrált Területi Beruházás (Integrated Territorial Investment, ITI)	Alacsony szén-dioxid-kibocsátású fejlesztési stratégiák támogatása városi területeken	A komplex városfejlesztési programokon belül pl. a következő lakásügyi intézkedések valósíthatók meg: bérlakásépítési projektek (állami / önkormányzati / nonprofit tulajdon); célzott akciók leromlott városrészek, térségek integrációjára, város-rehabilitációs projektek (magán lakóépületek / középületek).

Az említett lakásügyi beruházások a 4. tematikus célkitűzésen kívül még számos további célkitűzéshez kapcsolódnak, közülük elsősorban a következőkhöz:

6. cél: Környezetvédelem (a városi környezet fejlesztése);

8. cél: A foglalkoztatás és a munkaerő-mobilitás ösztönzése (földrajzi és szakmai mobilitás támogatása);

9. cél: Társadalmi befogadás és a szegénység elleni küzdelem (leromlott városrészek fizikai és gazdasági megújítása, lakhatási problémák megoldása).

A lakáspiaci problémákat legalább részben kezelni képes és az építőipar számára ösztönző lakásprogram elindításához a következők szükségesek:

- az Európai Bizottsággal 2012. novemberben kezdődő egyeztetéseken, valamint az EU-s rendeletekkel kapcsolatos tárgyalásokon a „housing” témája kellő hangsúllyal és előkészítettséggel szerepeljen;
- kerüljön sor kapcsolatfelvételre az EIB-vel (ME, NGM);
- készüljön el egy nemzeti lakásfelújítási és lakásépítési stratégia (szakmai anyagok rendelkezésre állnak).

Amennyiben Magyarország ki akarja használni az EU-támogatások és az EIB finanszírozási konstrukciói adta lehetőségeket, a lakásügyi feladatoknak meg kell jelenniük az operatív programok előkészítése során, valamint el kell készíteni a lakásépítéssel, lakásfelújítással kapcsolatos koncepciókat. Nem megkerülhető, hogy hazai lakásfelújítási, lakásépítési stratégia készüljön.

Amennyiben mindezt elmulasztjuk, 2020-ig már nem lesz lehetőség a lakásberuházások érdemi támogatására EU-forrásból. Ez esetben lényegesen szerényebb források állnak

majd a hazai lakáspolitikára rendelkezésére, amely az építőipar tartósan alacsony termeléséhez és jelentős szociális feszültségekhez vezet: mindez az ebből a szegmensből eredő költségvetési bevételek elmaradását vonja magával.

Antonio Tajani, az Európai Bizottság alelnöke, ipar- és vállalkozáspolitikai európai biztos az Európai Építőipari Stratégiához kapcsolódóan a következőket nyilatkozta: *„A jelenlegi súlyos gazdasági és társadalmi válságban az alacsony energiafelhasználású épületek biztonságos és életképes befektetéseket jelentenek a társadalom és a magánbefektetők számára. Az építőipari ágazatnak ebben az innováció és az új tehetségek idevonzásának lehetőségét kellene látnia. Az új technológiák nemcsak az új házak, hanem a már meglévő épületek millióinak felújítása terén is nagy potenciállal rendelkeznek, amelyeket az EU 2020 célkitűzéseinek megfelelően energiahatékonyra kell tenni. Az építőipari ágazat a fenntartható fejlődés mozgatórugójává válhat.”*

Ahhoz, hogy a Kohéziós Politika ténylegesen támogatni tudja a lakhatás kérdésének kezelését, változtatásokra van szükség a tervezett jogszabályokban.

A Bizottság által javasolt Általános Rendelkezések tervezete nem tartalmazza a lakhatás kérdését explicit módon – hasonlóan a jelenleg hatályos 1083/2006 EK rendelethez – de meghatároz tematikus célkitűzéseket (9. cikkely) az EU 2020 stratégiai célokkal összhangban. A ‘társadalmi befogadás és a szegénység elleni küzdelem’, a ‘munkaerő mobilitásának támogatása’, ‘az alacsony széndioxid kibocsátású gazdaság irányába történő elmozdulás’ a lakhatáshoz legszorosabban kapcsolódó célkitűzések. A specifikus szabályokat az egyes Alapokra vonatkozó rendelkezések fektetik le.

A Bizottságnak az Európai Regionális Fejlesztési Alapot szabályozó rendeletre vonatkozó javaslata meghatározza a beavatkozások körét, közte a társadalmi infrasztruktúrát, de nem említve a lakhatást és meghatározza a beavatkozások prioritásait is, így ‘az energiahatékonyság és a megújuló energia használatának támogatása a közösségi infrastruktúra és a lakásszektor vonatkozásában (5.ck.)’, ‘a hátrányos helyzetű városi és vidéki települések fizikai és gazdasági fejlesztése’. A rendelet-tervezet melléklete meghatározza a közös indikátorokat területenként, ezek között: ‘a jobb energia-fogyasztási osztállyal rendelkező háztartások száma’, a jobb lakhatási feltételekkel rendelkező háztartások száma’ és ‘új lakások létesítése városi területeken’.

Az ERFA rendelet indikátorai tehát tartalmazzák a lakhatás támogatásának lehetőségét, de célszerű lenne világossá tenni, hogy milyen beavatkozások és költségek támogathatók és összhangba hozni a szakpolitikai célokat és a jogi szabályozást. Ennek érdekében a következő módosításokra van szükség:

5.cikkely (4) c. A Rendelet meghatározza, hogy az ‘az energiahatékonyság és a megújuló energia használatának támogatása a közösségi infrastruktúra és a lakásszektor vonatkozásában’ az ERFA prioritása. Ezt szükséges kiegészíteni azzal, hogy “ideértve az új építésű lakásokat is indokolt esetben”. Az új építés a megfizethetőség kritériumával párosulva stimulálná az energia-hatékony épületekbe való beruházást, ami szükséges az

EU 2020 célkitűzések eléréshez. Hasonlóképpen, a Melléklet kapcsolódó indikátorát is célszerű módosítani, mivel az jelenleg csak a job energia-osztállyal rendelkező háztartások számát határozza meg, függetlenül attól, hogy újépítésű lakásról vagy felújításról van szó. Számos esetben a meglévő épületek állapota és szerkezete oly mértékben leromlott vagy nem megfelelő konstrukció, hogy a helyettesítő építés, új épület építése jobban megterülő megoldás, ill. a megfelelő lakhatási feltételeket egyúttal jobban biztosító megoldás. Ezért az indikátor meghatározásában világossá kell tenni, hogy új építés is támogatott.

5. cikkely (9) b. cikkelyt - 'a hátrányos helyzetű városi és vidéki települések fizikai és gazdasági fejlesztése' ugyancsak célszerű kiegészíteni az újépítésű lakások létesítésének lehetőségével. A rehabilitáció felújítás vagy helyettesítő építés révén valósul meg. Tekintettel a meglévő épületek állapotára, komfortfokozatára, a helyettesítő építés – különösen életciklus-költség szemléletben – gyakran hatékonyabb, mint a felújítás vagy egyszerűen csak az egyetlen módja a megfelelő lakhatás biztosításának és a szegregáció megszüntetésének – ezt a jogszabály szövegének is tükröznie célszerű. További fontos szempont, hogy a megfizethető lakhatás egyre kritikusabb kérdés – amint arra a bevezető elemzésben utaltunk –, a megfelelő minőségű, egyben megfizethető lakhatás biztosítása növekvő számban okoz gondot a háztartásoknak, akik számára a minőségi bérlakások hosszútávon is megoldást jelentenének.

6 A fenntartható bérlakásépítés építészeti kérdései

Jelen fejezetben a fenntartható bérlakásépítés lehetőségeit három aspektusban tekintjük át: ökológiai – ökonómiai – szociális fenntarthatóság szempontjából. Ökonómiai – költséghatékonysági összehasonlításra teszünk kísérletet (piaci alapon) a hagyományos építésű bérlakás és egy passzív házas, illetve egy alacsony energiás változat közt, egyrészt a beruházási költség, másrészt a fenntartási költség vonatkozásában, a rendelkezésre álló kevés megvalósult példa korlátai közt.

Magyarországon a bérlakások aránya rendkívül alacsony. Hasonlóan alacsony arányt Norvégiában találunk, de ott mások az okok. Norvégia jóléti állam, a társadalom majdnem egésze a középosztályba tartozik, és saját lakástulajdonnal rendelkezik. A rendszer közel száz éve kiforrott, a lakásépítés finanszírozását egy szövetkezeti bank végzi. Magyarországon az állami bérlakások száma a rendszerváltozás után csökkent jelentősen, az elhibázott privatizáció során. Ma a középosztály szűkülésével – beleértve a devizahitelek hatását - és a jövedelmi viszonyok alacsony szintjén a polgárok zömének nincs forrása lakásépítésre, tehát **szükség van olcsó/megfizethető bérlakásokra**.

A lakosság saját tulajdonú lakással nem rendelkező része albérletben él, vagyis bérlakásban, azonban e bérlakások túlnyomó részt a feketegazdaságban működnek, adózás nélkül. A lakáspiac árait a befektetői **spekuláció** egyes területeken irreális magasságba veri, másutt pedig a válság hatására az ingatlanpiac vegetál, olcsóbban lehet kész lakást venni, mint amennyiért új lakás építhető.

A spekuláció letörésére a szövetkezeti bérlakás a legjobb eszköz, de csak akkor fejt ki hatását, ha tömeges, tehát aránya befolyásoló tényezővé válik.

Magyarországon kijelenthető, hogy a legpozitívabb hatást a költséghatékonyan épülő, **fenntartható szövetkezeti bérlakás** fejtheti ki. Ezzel a prioritással vizsgáljuk meg a fenntartható bérlakásépítés lehetőségeit.

Építészeti szempontból a bérlakásigény két módon elégíthető ki:

- meglévő épületek megvásárlásával, illetve
- új bérlakás építésével.

A meglévő megvásárlása sok esetben olcsóbb megoldás – pl. panellakások esetén – de egyre jelentősebb a lakás rezsiköltségének mértéke. A bérbeadó számára fontos, hogy a lakó ne halmozzon föl óriási rezsitartozásokat. A bérlő számára is fontos, hogy a lakbér és a rezsiköltség alacsony legyen, és így például előtakarékoságra maradjon a jövedelemből.

Egyes területeken azonban szükséges új bérlakás építése, mert nem áll rendelkezésre elegendő számú és megfelelő választékú lakás.

Magyarországon cca. 4.300.000 lakás van. Százéves életciklussal számolva évente minimálisan 43.000 új lakás építésére volna szükség a szinten tartáshoz, ennél több az

állag javulásához. A felújítás pedig a teljes lakásállományt érinti, cca. 25 évente. Ez évi min. 172.000 felújítandó lakás. A bérlakások javasolt aránya az újépítés cca. 25-33 %-a.

A bérlakásépítés területi megoszlása egy szociális és gazdaságfejlesztő lakáspolitikának megfelelően kellene alakuljon, a piac ebben nem érdekelt. A bérlakások egy kis hányada kistelepülésen kellene épüljön, vidékfejlesztési prioritások mentén, a képzett szakemberek megtelepülésének elősegítésére. A legnagyobb eséllyel megvalósítható fejlesztés nagyvárosok vonzáskörzetében lehetséges, ahol a kiköltözés is jellemző, de a távolabbi periférián is szükséges ilyen típusú lakások létesítése, amennyiben ott foglalkoztatást javító fejlesztés is történik. E két zónában kertes családházak bérlakásokra van szükség, részleges önellátást lehetővé tevő nagy kerttel.

Országos szinten ez a szegmens 8-9000 új bérlakást jelenthet, azaz az épülő lakások cca. negyedét.³

A bérlakások zöme városokban létesül. Újépítés esetén olyan területeket érdemes választani, ahol a fenntarthatóság feltételei legjobban elérhetőek: zöldövezet, kertművelés, telken belüli energiatermelés, etc.

6.1 Eldöntendő építészeti kérdések újépítés esetén

6.1.1 Méretválaszték

a javasolható méretválasztékot nemcsak a piaci igények diktálják, hanem azt egy hosszú távra (100 év, azaz egy életciklus) előretekintő lakáspolitikának kell meghatározni. E lakáspolitikai szempontjai: a jelenlegi méretválaszték hiányosságai, az ingatlanfejlesztés profitérdekei miatt fellépő aránytorzulások korrigálása, demográfiai-családpolitikai szándékok.

Az aránytorzulások oka a lakáscélú ingatlanfejlesztés kizárólagos profitmaximalizálási elve. A fejlesztők a trendeket és a vásárlóerőt térképezik föl, és elégtik ki. Az alacsony jövedelmek miatt nagy a kereslet a kis lakásokra. A családok növekedésével azonban a méretigények nőnek, és nincs megfelelő számú és méretű nagyobb lakás. Az igény elsősorban az adott épületben vagy a környéken keresne bővülési lehetőséget. Egy jó lakásválasztékkal rendelkező épület lehetővé teszi a házon belüli mobilitást, minőségi cseréket.

Rossz példa: Kelenföld, 100 lakásos paneles pontházak, azonos típusú, 54 m²-es lakásokkal, összenyitás lehetősége nélkül.

Jó példa: Vizafogó lakótelep II. ütem⁴, széles lakásválaszték, nagy lakásokkal.

A szociális bérlakások közül az EU általános gyakorlata szerint a legnagyobb alapterületű 130 m². Ez a még támogatható méretű lakás, 4-6 fős család számára

³ Kőszeghy Csanád Ábel: Bérlakás-építőjátékok, T4TERV Bt. 2010

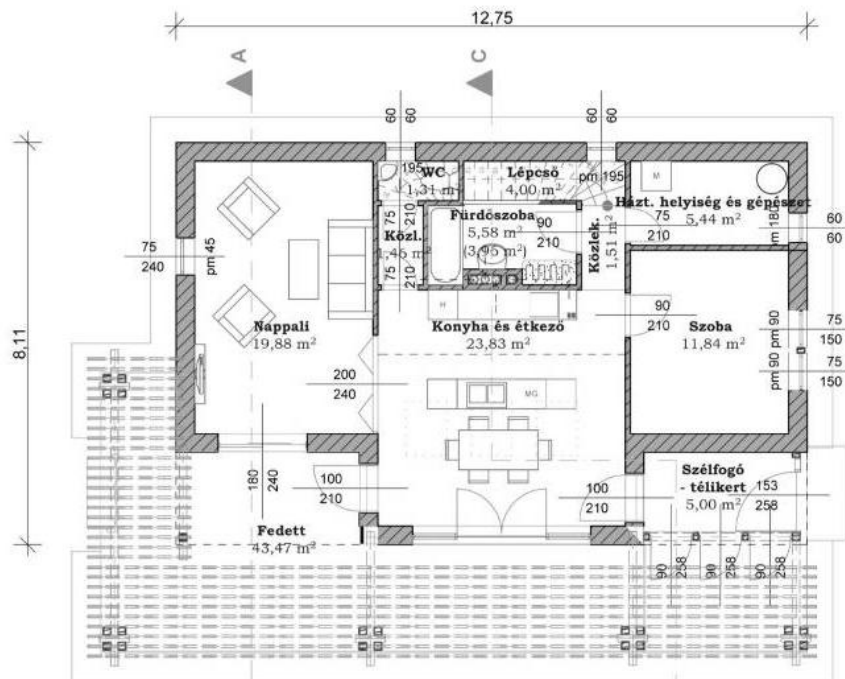
⁴ tervezők: Zsilinszky Gyula, Ertsey Attila (TTI, 1987)

megfelelő méretű. Ezt a méretet vették alapul az Autonóm Ház és a Magyar Ház 2020 ajánlott tervek.

a legkisebb méret egyalakos ház esetén 40 m² körül van. A legkisebb típus fejleszthető lakást jelent. A minimális lakhatási feltételeket megvalósító alapegység 40 m²-es, másfél szobás ház, 20-40 m² tetőtér-bővítési lehetőséggel.⁵

6.1.2 Szintszám

- **egyalakos ház** esetén kétszintes, F+T (földszint + tetőteres) épület ajánlható. Az ajánlás alapja a 2013-ban a Metszet folyóirat által szervezett „Öko-logikus” konferenciasorozatra a szervezők felkérésére kifejlesztett „Magyar Ház 2020” típuscsalád. A korábbi fejlesztési kísérletek (Ócsai devizahiteles lakópark előtanulmányai, Autonóm Ház títusterv, megvalósult alacsonyenergiás és passzívházak) tapasztalatait leszűrve készült három házmodell, azonos alaprajzzal és tömeggel, de különböző energiakoncepcióval (passzívház, alacsonyenergiás autonómház, aktívház).



A háztípus kompakt, jó felület-térfogat (A/V) arányú. A legkompaktabb, energetikailag legkedvezőbb épülettömeget, valamint a költséghatékonyság optimumát is a tetőtér-beépítéses megoldás adja, az energianyerő felületek (magastető) jól tájolhatósága és a magyar építészeti hagyományhoz való jó illeszkedés okán (háromosztatú alaprajzi rendszer, tűzközpontú, a tornác szoláris nyeresége és napvédelmi funkciója). Ez az állítás igaz egy kétszintes, földszint + emeletes, lapos tetős épülettel összevetve is.

⁵ Kőszeghy Csanád Ábel: Bérlakás-építőjátékok, T4TERV Bt. 2010

- **Ikerház, sorház:** az egylakásos épületnél költséghatékonyság és energiahatékonyság tekintetében is kedvezőbb az iker és a sorház, illetve csoportház és a többlakásos épületek.

ikerház: természetesen itt is a kétszintes épület a kedvezőbb

sorház: szintén a kétszintes a kedvezőbb, bár léteznek három-négszintes épületek is, de a túl sok lépcső a komfortot és a fajlagos hasznos alapterületet is csökkenti.

többlakásos épület: optimális a 2-3-4 szintes, fogatolt vagy függőfolyosós megoldás. A fenntarthatósághoz közelebb áll az alacsonyabb szintszámú, kertkapcsolatos épület, de közös, egyedi ágyásokkal tagolt kertparcellák is létrehozhatók telken belül, a városi kertek mintájára.

- **a szintszám felső korlátja:**

a magasház és a középmagas épület fenntarthatósága megkérdőjelezhető, a beépített energiatartalom és a működtetés gépészeti többletigénye miatt (lift, biztonság, stb.). Az ilyen épületek fokozottan sérülékenyek, alacsony alkalmazkodóképességgel (rezilienciával). A központi ellátórendszerek bármilyen zavara esetén a többszintes épület lakói kiszolgáltatottabbak.

ajánlható a lift nélkül még használható szintszám, ez a 3-4 emeletet jelenti.

A 18-20 m-es épületmagasság egyúttal a klimatikus egyensúly határa: ez a lombos fák koronamagassága. Az ilyen, a fáknál nem magasabb épületek esetén – 10-20 % közti beépítési sűrűség mellett a terület ligetes erdőként viselkedik. A nyári hőmérsékleti csúcsok idején ez akár 10 C hőmérséklet-csökkenést is eredményezhet az épületek környezetében.

az alacsony szintszámnál is törekedni kell a jó A/V arányra és a természetes megvilágítást biztosító traktusmélységre.

a Közel Nulla Energiaigényű Épületek követelményei alapján a többszintes, középmagas és annál magasabb épületek esetén az épület benapozott felületei egy határon túl már nem elegendőek az energiaigény megtermelésére, ezért a telek más részein (melléképületek, gépkocsi-parkolók felett) lehet őket elhelyezni, vagy a közelben rendelkezésre álló hulladék-területeken. A kétszintes épületek még alkalmasak az energiaigény saját felületen történő megtermelésére, az ennél magasabbak egyre nehezebben.

6.1.3 Alaprajzi rendszer

Az egylakásos épületek, illetve iker- és sorházak esetén is célszerű a tűzközpontú alaprajzra törekedni, a biomassza-fűtés (és főzés) lehetőségét feltételezve. Többlakásos épületeknél is célszerű ez az elrendezés, még ha a fűtés más technológiával is valósul meg. A kompakt épülettömeg energetikai szempontból előnyös.

6.1.4 Energetika

Az épületek teljes életciklusra vonatkozó emissziója kiterjed a beépített anyagok előállításakor és beépítésekor felhasznált energia és produkált CO₂-emisszió kérdésre is (Beépített Energiatartalom (Embodied Energy Content) és Karbonlábnyom (Whole Life Carbon Profile)).

A részletes vizsgálat a következő tevékenységek CO₂-emisszióját számolja ki:

- építőanyag gyártás fázisa: nyersanyag-kitermelés; szállítás; gyártás
- kivitelezési fázis: szállítás; helyszíni munkák
- üzemelési fázis: karbantartás; javítás; csere; felújítás; üzemelési energiahasználat; üzemelési vízhasználat
- életciklus végső fázisa: bontás; szállítás; hulladékfeldolgozás (újrahasznosítás); lerakás

A vizsgálatból a következő megállapítások adódnak:

- a működtetési emissziót megfelelő ráfordítással akár le is nullázhatjuk (csak megújuló energiaforrással működtetett, zéró emissziós épület esetén),
- ha a beépítendő anyagokat alacsony beépített energiatartalmú, illetve alacsony vagy nulla emissziós termékekből választjuk (helyi, vagy újrahasznosított építőanyag), cca. fele akkora ráfordítással érhető el ugyanaz az emisszió-csökkentés, mint a működtetési emisszió lenullázása esetén. Ez a piaci igény ösztönzi az építőipart is alacsony emissziójú termékek gyártására.

6.2 Fenntartható bérlakások kialakításának koncepcionális kérdései

6.2.1 Lehetséges energetikai koncepciók

- passzívház
- aktívház
- alacsonyenergiás autonóm
- (közel)zéroenergiás (NZEB)⁶

Ma már csak a 2020-as előírások (NZEB) keretei közt választhatunk. Ez a koncepciók kismértékű konvergálását hozza. Bérlakások esetén mindegyik út járható, a komfort és teljesítmény különbözik, s ez kihat a beruházásra, üzemeltetésre is. Aki a légtömörséget, hő visszanyeréses szellőztetést nem kedveli, vagy a biomassza-fűtést kedveli, de nem talál légtömör tüzelőberendezést, annak a passzívház helyett mást kell választania.

Lehetőségek értékelése:

- Reziliencia szempontjából az alacsonyenergiás autonóm épület a legjobb megoldás.
- Üzemeltetési szempontok tekintetében a különbség elenyésző. A biomassza-fűtés némi aktivitást kíván a tüzelő rendszeres beszerzése miatt, az aktívházak esetén ezt kiváltják önjáró megoldásokkal.
- Beruházási szempontok: az aktívház és a nullenergiás ház többszörös fordítást igényel.

6.2.2 Gépészet

Milyen gépészeti megoldások javasolhatóak beruházás, üzemeltetés szempontjából:

1. passzívház esetén

- elektromos fűtés (infrapanel, hőtárolós kályha): hálózati energia használata esetén magas, saját energiatermelés esetén alacsony primerenergia-igény, leggazdaságosabb beruházás,
 - az áramszolgáltatáshoz kötöttsége miatt alacsony reziliencia-fokú.
- hőszivattyú:
 - a levegős hőszivattyú üzemeltetése – mivel télen ez elektromos fűtést jelent – nem lesz gazdaságosabb a gázfűtésnél, de beruházás szempontjából ez a második legkedvezőbb
 - az áramszolgáltatáshoz kötöttsége miatt alacsony reziliencia-fokú. Ez akkumulátor-kiegészítéssel javítható.
- a talajszondás megoldás beruházásigényes, de nagyobb létesítménynél ez a szokványos. A nyári hűtés plusz komfortot ad, plusz ráfordítás nélkül.
 - az áramszolgáltatáshoz kötöttsége miatt alacsony reziliencia-fokú. Tartalék-áramforrás-kiegészítéssel javítható.

⁶ Nearly Zero Energy Building, Közel Nulla Energiaigényű Épület

- „Energiakulcs” (kompakt készülékkel kombinált horizontális talajkollektor és szerkezetfűtés): kis és közepes méretű épületeknél, melyekhez kert is tartozik, a legkomfortosabb, önjáró megoldás.
 - az áramszolgáltatáshoz kötöttsége miatt alacsony reziliencia-fokú. Ez akkumulátor-kiegészítéssel javítható.
- biomassza-fűtés kazánnal: gazdaságos, költséghatékony, főleg nagyobb épület esetén, központi kazánnal.
 - Keringtető szivattyús központi fűtés esetén az áramszolgáltatáshoz kötöttsége miatt alacsony reziliencia-fokú. Ez akkumulátor-kiegészítéssel javítható. Gravitációs fűtés esetén reziliens megoldás.
- biomassza-fűtés légtömör kandallóval és kéménnyel: komfortos, de beruházásigényes megoldás.
 - Keringtető szivattyús központi fűtés esetén az áramszolgáltatáshoz kötöttsége miatt alacsony reziliencia-fokú. Ez akkumulátor-kiegészítéssel javítható. Gravitációs fűtés esetén reziliens megoldás.

2. aktívház esetén:

- a biomassza-fűtés kivételével valamennyi, a passzívháznál említett megoldás járható

3. alacsonyenergiás autonóm ház esetén:

- bioszolár-fűtés kazánnal: reziliens, gazdaságos, költséghatékony, főleg nagyobb épület esetén, központi kazánnal
- bioszolár-fűtés: reziliens, gazdaságos, költséghatékony

6.2.3 Szerkezeti megoldások

A járatos szerkezeti megoldások kétszintes épület esetén kevés variációt mutatnak:

1. Nehéz szerkezetek

- A falazóelemekből, vasbeton födémmel készülő épületek külső falazatai lehetnek rétegesek, illetve már létezik homogén, a passzívház U-értékeit tudó falazat is. A nehéz szerkezetű épületek hőtároló tömege általában megfelelő. A könnyűszerkezetes épületek esetében erről külön kell gondoskodni, a lemezalap hőburkon belül tartásával vagy nehéz válaszfalakkal.

2. Könnyűszerkezetek

- kétszintes osztrák passzívházak típus-szerkezetei:
 - vasbeton lemezalap,
könnyűszerkezetes fal és
födém, falazott
lakáselválasztó fal,
előregyártott fa falpanel,
zöldtető



3. Többlakásos épületek (két- és többszintes)

- A hazai tűzvédelmi szabályok miatt itt csak nehéz szerkezet jöhet számításba: vasbeton lemezfödémek, pillérváz, kitöltő falazat. A kitöltő falazat lehet könnyűszerkezetű is.

4. Alternatív építéstechnológiák

- Megfelelő helyi adottságok esetén lehetséges helyi, természetes építőanyagok használata (földtégla, szalmabála) illetve újrahasznosított, bontott építőanyag.
- A korszerű alternatív technológiák élőmunka-igénye magasabb, bár részben gépesíthető: a szalmabála géppel készül, a földtégla keverése és préselése gépesíthető, a szalmabála és földtégla kitöltő falazatú épületek primer tartószerkezete előregyártott fa. Újrahasznosítható betonadalékként vagy feltöltésként a beton-, kő- és téglalérmény.
- A vidéki bérlakás-építés során az alternatív megoldások gazdaságosabbak lehetnek, az alacsonyabb építőanyag-ár és szállítási költség miatt.

6.3 Fenntartható bérlakásépítés beruházási költségei

A beruházási költségek tekintetében elegendő számú példa áll rendelkezésre passzívházból itthon és a német nyelvterületen. Az aktívházak magasabb igényszintet jelentenek, magasabb költséggel, ezért szociális bérlakás céljára kevésbé alkalmas.

Az alacsonyenergiás autonómházak esetén kevés megvalósult példa akad, a komplexitás újdonsága miatt.

6.3.1 Passzívházak költségei

Németország

Önkormányzati/állami beruházásnál passzívház esetén +5%-kal lehet magasabb a költség. Általában 10 % a többletráfordítás.

Magyarország

A bemutatottak megépült, valós, ellenőrzött és minősített passzívház példák:⁷

- | | |
|---|------------------------|
| • Társasház nem minősített passzívház minőségben: | 250 eFt/m ² |
| • Szada, első minősített passzívház, 126 nm, 2008 | 238 eFt/m ² |
| • Budaörs, minősített passzívház, 306 m ² plusz garázs, 2010 | 300 eFt/m ² |
| • Passzívház iskola, 120 m ² , 2012 | 280 eFt/m ² |
| • Lakóház, dunántúli megyeszékhely, 132 m ² + garázs terasz, egyéb, 2011 | 235 eFt/m ² |

Az említett példák bruttó, áfás építési költségek, bútorok, telek, tervezési díj, kertépítés nélkül, és azt jelzik, hogy a passzívház beruházási költségei az átlagos árszint közelében vannak.

6.3.2 Aktívházak költségei

Az aktívházakra hazai árakat nem találtunk. Az európai gyakorlat szerinti ár 1.500-2.000 euro / m², azaz 450-600 eFt/m².

6.3.3 Alacsonyenergiás autonómházak költségei

A szellőztető rendszer nélkül megvalósított épület a passzívháznál alacsonyabb primerenergia-igényt és beruházást tesz lehetővé, azonban az autonóm működés feltételei ismét ráfordítást igényelnek:

- elektromos ellátás cca. 1.200 eFt + ÁFA egy átlagos 3 kW-os rendszer esetén
- ivóvízellátás ciszternával cca. 500 eFt + ÁFA
- szennyvízkezelés cca. 500 eFt + ÁFA

Ajánlott tervek költségkalkulációi szerint a többletráfordítás leszorítható 10 %-ra.

Ez a rezsi radikális csökkenése miatt 10 év alatti megtérülést jelent.

⁷ <http://koos.hu/2013/10/15/mennyibe-is-kerul-egy-passzivhaz/>

6.3.4 Költségcsökkentési lehetőségek és többlettételek

egy A+ épület esetében több kompromisszummal bruttó 230 eFt/m²-ig le lehet menni, és +15-20 eFt/m² ráfordítással érhető el a passzívház-szint. Az első minősített passzívház esetében a többletköltség egy átlagos épülethez képest 15 % volt. 2021-től csak "Közel Nulla Energiaigényű" épületek épülhetnek. Ez a passzívház-követelményszint alatt is elérhető, a többletráfordítás minimális igénye itt is 0-10 % közt mozog. Háromrétegű ablakok beépítéssel együtt cca. 25%-kal drágábbak, mint a szabványt éppen csak teljesítő ablakok, de cca. 30%-kal csökkentik a fűtési csúcshőigényt, és a rezsit is. Emiatt kisebb fűtőberendezés is elegendő. Az ablakok azonban cca. 5-7%-át teszik ki a teljes építési költségnek egy társasháznál, a teljes beruházási költséget csak 1,5-2%-kal növeltük eddig egy kommersz minőséghez képest. Ha még a falak hőszigetelésére is költünk, akkor (kompakt épületforma esetén) még rárakódik 2-3% (és tovább csökken a fűtési csúcshőigény). Szükséges még hő visszanyerő szellőztető gép és csőhálózat. Ez lakásonként 0,7-1,1 millió forint - mérettől és geometriától függően - 90% hatásfok felett, vagy 0,4-0,5 millió forint 70%-os hatásfok esetén. A fentiek alapján a többletráfordítás igénye 5-30%. Ez bruttó 350-500 eFt/m²-t jelent.

Költségtöbblet gyakorlati bemutatása a szadai ház példáján (14 % többlet):

Többlet hőszigetelés a falakon, padlón, födémen	+1,2 M Ft
Passzívház minőségű nyílászárók	+1,8 M Ft
Hővisszanyerős szellőzés és talajkollektor	+1,5 M Ft
Megtakarítások összege (kémény, gázbekötés stb.)	-1,0 M Ft
Összes többlet	+3,5 M Ft

6.3.5 Lehetséges alternatívák összehasonlítása

Az alábbiakban összevetjük a fenti épületkategóriák rendelkezésre álló adatait.

Hagyományos épületre az ÉTK költségbecslési segédlet adatait közöljük 2013-ra, a többi a szaksajtóból gyűjtöttük (nettó/bruttó).

	Hagyományos eFt	Passzív eFt	Alacsonyenergiás eFt	Aktív eFt	NZEB eFt
Telepszerű		214,5 / 272,4			
Társasház	225 / 285,7	231,8 / 294,4			
100 lakásos	225,2 / 286	231,8 / 294,4			
Társasház, Városi foghíj	225 / 285,7	270,4 / 343,48			
Családi ház	187,4 / 238	240 / 304,8	180 / 228,6	354 / 450	

6.4 Fenntartható bérlakások üzemeltetési költségei

A meglévő épületek energiahatékony felújítása az ingatlan azonnali értéknövekedésében jelentkezik. Jó adottságok esetén az értéknövekedés egybeesik a ráfordítással. Ez volt tapasztalható a dunaújvárosi Solanova panelház példáján. A jó adottságú, költséghatékonyan felújítható épület (kompakt forma, csekély tagoltság) lakásonkénti cca. 3 mFt ráfordítása azonnal jelentkezett a lakások piaci árában. A magas távhődíj miatt népszerűtlen panelházban a fűtés díja az ötödére esett, ez felértékelte a lakásokat.

6.4.1 Működtetési költség, rezszi

A passzívházak a fűtési energia csökkentése miatt a szokványos fűtési költséget az 5-10-20 %-ára redukálják, vagyis akár 80-90 %-os a rezsicsökkentés (az összehasonlítás alapjául vett épületek sokfélék lehetnek, az átlag 400 kWh/m²év-es házak esetén a végeredmény 5 %-nál is kevesebb. Alacsonyenergiás épületeknél a rezsicsökkentés 70-80 %-os.

1. Fűtés, meleg víz rezszi:

Nézzük meg az ajánlott tervek maximális méretét, a 130 m²-es családi házat, passzívház-szinten megvalósítva:

Éves fűtési energiafogyasztása: $130\text{m}^2 \times 15\text{kWh}/\text{m}^2 = 1950 \text{ kWh}$

HMV (háztartási meleg víz) igénye ezzel cca. azonos, tehát 1950 kWh

1.1. Fűtés, meleg víz rezszi költségek passzív háznál napkollektor nélkül:

- Ha teljes egészében éjszakai árammal fedezzük a fűtést, akkor $1950 \times 30\text{Ft}/\text{kWh} = 58.500 \text{ Ft}$ lenne évente a fűtés és 58.500 a melegvíz-számlája. Tehát összesen **117.000 Ft/év.**
- Ha gázzal fűtünk, egy m³ gáz fűtőértéke 10 kWh, tehát 195 m³ gáz fedezné a ház éves fűtését, ez mai árakon bruttó cca.100 Ft/m³-rel 19.500 Ft, tehát az árammal történő fűtés harmada, melegvizzel együtt ez az opció: **39.000 Ft/év.**
- Ha ugyanezt a házat fával fűtjük, az 4,2 kWh / kg. Ez 464 kg, 30 Ft / kg-val 14.000 Ft, melegvíz igénnyel együtt: **28.000 Ft/év**

1.2. Fűtés, meleg víz rezszi költségek passzív háznál napkollektorral

- Ha napkollektort használunk, az éves szinten a 60 %-át megtermeli a HMV-nek. Ekkor a maradó HMV-költség: 23.400 (éjszakai áram); 10.000 Ft (gáz); 7.000 Ft (fa). Így a teljes üzemeltetési költség:
 - Áram fűtés esetén: **81.900 Ft/év**
 - Gáz fűtés esetén: **29.500 Ft/év**
 - Fa fűtés esetén: **21.000 Ft/év**

1.3. Fűtés, meleg víz rezszi költségek alacsony energiás háznál napkollektor nélkül:

- Alacsonyenergiás háznál a HMV-adatok azonosak a passzív háznál bemutatottal. A fűtés cca. 2,6-szoros, 40 kWh/m² esetén, azaz 152.000 (éjszakai áram), 50.700 (gáz), 36.400 (fa).
 - o Áram fűtés esetén: **210.500 Ft/év**
 - o Gáz fűtés esetén: **70.300 Ft/év**
 - o Fa fűtés esetén: **50.400 Ft/év**

1.4. Fűtés, meleg víz rezszi költségek alacsony energiás háznál napkollektorral:

- o Áram fűtés esetén: **175.400 Ft/év**
- o Gáz fűtés esetén: **60.700 Ft/év**
- o Fa fűtés esetén: **43.400 Ft/év**

2. Villany rezszi:

- A villanyszámla egy ekkora házban évi átlag **120.000 Ft/év**.
- Ha napelemmel termeljük meg a teljes energiaigényt, akkor zéróenergiás épületről van szó, ekkor ez a rezszi elem **0 Ft/év**.

3. Víz és csatornadíj rezszi:

- A vízdíj és csatornadíj térségenként változó, az alábbiakban egy budapesti példát mutatunk be.

Budapesti példa: víz 220 Ft/m³, csatorna 380 Ft/m³, 4 fő napi fogyasztása 600 l, víztakarékos berendezések esetén 300 l.

- A víz és csatorna éves díj: 360.000 Ft, illetve 180.000 Ft, összesen: **540.000 Ft/év**
- Autonóm ház esetén ez a rezszi elem **0 Ft/év**.

Működtetési költségben a rangsor:

1. Autonóm, alacsonyenergiás ház
2. Aktívház
3. Passzívház

Ráfordításban a költséghatékonysági rangsor:

1. Autonóm, alacsonyenergiás ház
2. Passzívház
3. Aktívház

6.5 Fenntartható bérlakás építési megoldások értékelése

A NÉES számításai alapján meglévő épületek esetén a 2013-ban életbe lépett energetikai követelmények szerint történő felújítás költségeihez képest a 2020-as Közel Nullás követelmények szerinti felújítás csak 10 % többletráfordítást jelent. Ez az adat azonban nem sok támpontot ad újépítésre. Újépítés esetén a passzív, aktív, alacsonyenergiás és Közel nullás épületek (NZEB) közt van érdemi különbség a ráfordításban. A ráfordítás, a megtérülés és a rezsi összefüggése csak életciklusra vetítve vizsgálható reálisan. Mivel nem áll rendelkezésre elegendő számú minta az összehasonlításra, csak közelítés lehetséges.

Összevetés ma

- Családi ház esetén ma az Alacsonyenergiás ház vezeti a sort
- A következő a Passzívház.
- A harmadik az Aktívház.
- A negyedik a passzívház-követelmények szerint megépített aktívház.

2020 után

A választék kérdése leszűkül a Közel Nulla Energiaigényű Épületek változataira. Mivel akkor már minden újépítésű épületre kötelező lesz a **NZEB**, ezért fel kell szerelni őket megújuló energiás áramtermelő berendezéssel. A passzívházak, alacsonyenergiás házak így aktívházakká válnak. Kivételt képeznek a reziliens, szigetüzemre is képes épületek, melyek a hálózattól függetlenül is, valószerű autonómiát képesek teljesíteni.

- Alacsonyenergiás NZEB
- Passzív NZEB
- Aktív NZEB
- Autonóm NZEB

6.5.1 Fenntartható bérlakás építésére javasolható megoldások

- kétszintes épületek esetén
 - A. optimális megoldás a **könnyűszerkezet**, F+1 épület, elektromos energiatermelő egységgel felszerelve, hőszivattyús hőtermeléssel.
 - B. Gazdaságosabb, de kevésbé reziliens ugyanez, infrafűtéssel.
 - C. Kevésbé gazdaságos, de reziliensebb ugyanez, biomassza fűtéssel, szigetüzemmel.
- többszintes épületek esetén
 - A. optimális megoldás a nehéz szerkezet, többlakásos társasház, F+(1-4) épület, vasbeton pillérváz, kitöltő falazat, elektromos energiatermelő egységgel felszerelve, hőszivattyús hőtermeléssel.
 - B. Gazdaságosabb, de kevésbé reziliens ugyanez, infrafűtéssel.
 - C. kevésbé gazdaságos, de reziliensebb ugyanez, biomassza fűtéssel, szigetüzemmel.

[A fenntartható építészeti jó gyakorlatok bemutatását az I. számú melléklet tartalmazza.](#)

7 Bérlakás építési finanszírozási modellek

építési modellnél a finanszírozási; építészeti; szervezeti, jogi; szociális, bérlő kiválasztási; üzemeltetési szempontok mindenképpen felmerülnek. Ezek közül a finanszírozási modellrész alapvető, amennyiben erre nincsen működőképes válasz, nem tud beindulni a megvalósítás.

A magyarországi bérlakásépítés alacsony szintjének alapvetően megfizethetőségi okai vannak. Egy lakás építési költsége és finanszírozási terhe piaci körülmények között olyan magas bérlati díjat eredményeznek, amelyet a társadalom túlnyomó része nem tud megfizetni.

Egy bérlakás építési program beindítását alapvetően befolyásolja, hogy milyen finanszírozási modellek merülnek fel.

7.1 Bérlakás építési finanszírozási modellek: Tőketámogatásos modell

A tőketámogatásos modell felírásának kiinduló pontja, hogy a bérlati díj megfizethető legyen, a kitűzött bérlati díj mellett garantált legyen a fizetőképes kereslet. 800,- Ft + Áfa, hozzávetőleg 1.000,- Ft/nm/hónap bruttó bérlati díjből indultunk ki. (Azért Áfa-s a bérlati díj, hogy a beruházás Áfa-ja visszaigényelhető legyen). Az 1.000,- Ft/nm/hónap bérlati díj a használt lakás piacon, budapesti viszonylatban átlagosnak mondható.

Az alacsony jövedelmű, bérből, fizetésből élő rétegnek is elérhető ez a bérlati díj, ha alacsony rezsivel párosul.

A modell haszna, hogy az építések révén hozzájárul városrész rekonstrukciókhoz, fenntarthatósági célok megvalósításához, a széndioxid kibocsátás csökkentéséhez, a rezsi költségek csökkentéséhez, a foglalkoztatáshoz, a munkaerő mobilitáshoz, valamint a lakásállomány megújításához.

Ez a modellszámítás azt mutatja be, hogy milyen tőketámogatásra van szükség, hogy a modell a kitűzött bérlati díj mellett működni tudjon.

A tőketámogatási igény csökkentése érdekében megvizsgáltuk, hogy a bérlati díjak milyen hitelfelvételt és kamat-, valamint tőketörlesztést tesznek lehetővé.

Hozzávetőleg 50%-os tőketámogatás, 3,5%-os kamatszint és 20 éves futamidő esetén a rendszer további támogatás nélkül tudna működni.

Ilyen tőketámogatás és kamatszint az uniós támogatások, illetve uniós finanszírozási programok igénybevétele mellett érhető el. Erre azért látunk reményt, mert a közösségi bérlakás építési programra vonatkozó javaslat összeegyeztethető

▪ **az Európa 2020 stratégiával**

1. cél: Foglalkoztatás	Biztosítani kell, hogy a 20–64 évesek körében a foglalkoztatottság aránya elérje a 75%-ot.
3. cél: Éghajlatváltozás/energia	Az üvegházhatást okozó gázok kibocsátását 20%-kal csökkenteni kell az 1990-es szinthez képest (vagy akár 30%-kal, ha adottak az ehhez szükséges feltételek).
	A megújuló energiaforrások arányát 20%-ra kell növelni.
	Az energiahatékonyságot 20%-kal kell javítani.
5. cél: Szegénység/társadalmi kirekesztés elleni küzdelem	Legalább 20 millióval csökkenjen azok száma, akik nyomorban és társadalmi kirekesztettségben élnek, illetve akik esetében a szegénység és a kirekesztődés reális veszélyt jelent.

▪ **A 2014-2020 időszakra vonatkozó rendelet tervezetekben írt tematikus célkitűzésekkel és beruházási prioritásokkal**

Pl.: Alacsony széndioxid kibocsátású gazdaságra történő áttérés; Az infrastrukturális létesítményekben és a lakásépítési ágazatban az energiahatékonyság és a megújuló energia támogatása; Alacsony szén-dioxid-kibocsátású fejlesztési stratégiák támogatása városi területeken; Környezetvédelem (a városi környezet fejlesztése); A foglalkoztatás és a munkaerő-mobilitás ösztönzése (földrajzi és szakmai mobilitás támogatása); Társadalmi befogadás és a szegénység elleni küzdelem (leromlott városrészek fizikai és gazdasági megújítása, lakhatási problémák megoldása).

▪ **Az Európai Építőipari Stratégiával**

Pl.: Alacsony energiafelhasználású épületeket eredményező intézkedések; Az Európai Befektetési Bank (European Investment Bank, EIB) által rendelkezésre bocsátott, kedvező kamatozású, összesen akár 120 milliárd eurót kitevő kölcsön felvételének ösztönzése; Mikro- és kisvállalkozások útján a foglalkoztatás fenntartása.).

Ez egy nagyarányú bérlakás építés finanszírozását is megoldaná. Az állam, vagy önkormányzatok lehetnének a „Közösségi Bérlakás Építő, Kezelő Zrt” 100%-os tulajdonosai.

Az alábbi rövid összegzés évi 5.000 lakás 10 éven át történő építésével kapcsolatos főbb finanszírozási összefüggéseit mutatja be.

Összegzés:

- Épülő lakások száma: évente 5.000 db lakás 10 éven át, összesen 50.000 db lakás
- Lakbér: 800,- Ft+ áfa/hó/nm
- Támogatási szükséglet az építés évében: 39,6 Mrd Ft / 5.000 lakás
- Maradványérték a futamidő végén: 951,5 Mrd Ft

7.2 Bérlakás építési finanszírozási modellek: Kamattámogatásos modell

Ebben a modellben az építések kizárólag hitelből történnek. A hitel kamatának ~ 3,5%-os hitelkamatot vettünk, amely kamatszint elérésre az EIB-nek a finanszírozásban történő részvétele esetén látunk esélyt. Ebben az esetben, 20 éves futamidő mellett hozzávetőleg évi 0,55 milliárd forint támogatást kellene adnia 1.000 lakásonként. Ez a költségvetés főösszegéhez képest vállalható összegnek tűnik. A figyelembe vett 20 éves futamidő esetén ez 20 év alatt 1000 lakásonként hozzávetőleg 11 milliárd forint állami kiadást jelent. Ennél a modellnél is kiinduló feltétel, hogy a bérleti díj megfizethető legyen (800,- Ft + Áfa, hozzávetőleg 1.000,- Ft/nm/hónap bruttó bérleti díjból indultunk ki). A modell azt a konstrukciót mutatja be, amikor csak hitelből történik az építés, és ennek a támogatási szükséglete a kérdés. A „kamattámogatásos modell” megjelölés azonban csak részben igaz, mivel 0%-os kamat mellett is van támogatási igénye a modellnek. Az 1.000,- Ft/nm/hó bérleti díjak nem fedezik teljes mértékben a 20 éves futamidő alatti tőketörlesztést sem. A tőketörlesztés támogatási szükséglete 1.000 lakásonként hozzávetőleg 0,23 milliárd Ft / év. A kamattámogatás (projekt oldali támogatás) alternatívája, hogy a támogatást a bérlők kapják meg (bérlő oldali támogatás) lakbértámogatás és/vagy adókedvezmény formájában, így a bérleti díj magasabb lehet a modell javaslatban kitűzött 800,- Ft/nm/hó+Áfa bérleti díjnál. A magasabb bérleti díj többletbevételt jelent a bérlakást kezelő rendszernek, így csökkenthető a projekt oldali támogatás.

A modell lényege (akár projekt oldali, akár bérlő oldali támogatással számol), hogy időszakonként meghatározott mértékű támogatás szükséges az építésekhez felvett hitel törlesztő részleteinek (kamat + tőke) kifizetéséhez. A modellben meghatározott bérleti díj mérték mellett a bérleti díjból befolyó bevétel nem elegendő fedezet a hitel visszafizetéséhez. A modell a kalkulációba beírt adatok (építési, egyéb költségek; bérleti díj; kamat; hitel futamidő; stb.) mellett megmutatja, hogy évente mekkora kiegészítő forrás szükséges a felvett hitel és kamatai visszafizetéséhez. Az 1.000 lakással kapcsolatos hitel kifutásával hozzávetőleg 19 milliárd forintos maradványértékű, tehermentes lakásállomány keletkezik, ami olyan arányban lesz állami/önkormányzati tulajdon, amilyen arányban az állam/önkormányzat részesül a „Közösségi Bérlakás Építő, Kezelő Zrt”-ből. Az alábbi rövid összegzés évi 5.000 lakás 10 éven át történő építésével kapcsolatos főbb finanszírozási összefüggéseit mutatja be.

Összegzés:

- Épülő lakások száma: évente 5.000 db lakás 10 éven át, összesen 50.000 db lakás
- Lakbér: 800,- Ft+áfa /hó/nm
- Éves támogatási szükséglet: 2,76 Mrd Ft / 5.000 lakás / év (20 éven át)
- Maradványérték a futamidő végén: 951,5 Mrd Ft

7.3 Bérlakás építési finanszírozási modellek: Piaci modell

Ebben a modellben az építések kizárólag hitelből történnek. A hitel kamatának a 2012 évben átlagos magyarországi lakáshitel THM mértéket vettük, ez $\sim 12\%$. A jelen modellszámítás a kereskedelmi bankok finanszírozási hajlandóságát nem értékeli.

A kalkuláció célja annak bemutatása, hogy 12%-os THM mellett mekkora bérleti díj szükséges a finanszírozhatósághoz.

A figyelembe vett 20 éves futamidő, 12%-os THM mellett hozzávetőleg 3.700,- Ft/nm/hónap + Áfa bérleti díj lenne szükséges. Ilyen bérleti díjat a modell célcsoportjaként jelölt bérből, fizetésből élő, alacsony jövedelmű réteg (beleértve a gyermeket vállaló fiatalokat is) nem tudnak megfizetni.

Az 1.000 lakással kapcsolatos hitel kifutásával hozzávetőleg 19 milliárd forintos maradványértékű, tehermentes lakásállomány keletkezik.

Az alábbi rövid összegzés évi 5.000 lakás 10 éven át történő építésével kapcsolatos főbb finanszírozási összefüggéseit mutatja be. Az ezzel kapcsolatos kalkuláció alapvető számai a 6.3. pontban kerülnek bemutatásra.

Összegzés:

- Épülő lakások száma: évente 5.000 db lakás 10 éven át, összesen 50.000 db lakás
- Lakbér: 3.700,- Ft+áfa /hó/nm
- Éves támogatási szükséglet: nincsen, a bérleti díj a törlesztéseket
- Maradványérték a futamidő végén: 951,5 Mrd Ft

7.4 Alkalmazott kalkulációs modell bemutatása – a számítások alapját képező paraméterek felsorolása

A modellszámítások alapját egy Excel kalkulátor képezi, amely számos input adattal számol, így különböző finanszírozási modellek áttekintésére is alkalmas. Meghatározható többek között a lakás megadott feltételeknek megfelelő bekerülési költsége, valamint a megadott bérleti díj, futamidő, kamat melletti támogatási szükséglet. A felhasznált kalkulációs módszer az alábbi input adatokat veszi figyelembe:

Telek nm	.....
Telek ár nettó Ft / telek nm	.....
Telek beépítési arány	.....
Épület szintek száma	.....
Összes nm/hasznos nm arány (lakás/épület)	.....
Építési költség (lakásra vetítve) nettó Ft/nm	.....
Tervezési, engedélyezési, jogi költség - a lakás építési költségének százalékában	.....
Marketing költség -a lakás építési költségének százalékában	.....
Közműfejlesztési stb. költség - a lakás építési költségének százalékában	.....
Lakás alapterülete nm	.....
Garázs + közlekedő ár nettó Ft/nm	.....
Garázs nettó nm (22 nm bruttó)	.....
Tároló + közlekedő ár nettó Ft/nm	.....
Tároló nettó nm (9 nm bruttó)	.....
Garázs + közlekedő ár nettó Ft/nm	.....
Garázs nettó nm (22 nm bruttó)	.....
Tároló + közlekedő ár nettó Ft/nm	.....
Tároló nettó nm (9 nm bruttó)	.....
Lakásokra jutó garázsok aránya (%)	.....

Bérleti díj/lakás/nm nettó Ft/hó	.....
Bérleti díj/garázs/db nettó Ft/hó	.....
Bérleti díj/tároló/db nettó Ft/hó	.....
Bérleti díj/lakás/nm nettó Ft/hó	.....

Havi bruttó közös költség Ft/nm	.....
Havi bruttó felújítási alap Ft/nm	.....

Lakás kihasználtság %	.....
Garázs kihasználtság %	.....
Tároló kihasználtság %	.....

Hitel kamat %	.....
Hitel futamidő év	.....
(Hitel összeg egy lakóegységre Ft)	.....

Lakás árindex	.....
Lakás éves értékvesztése	.....

EU támogatás mértéke %	.....
Önerő mértéke %	.....
Hitel mértéke %	.....

7.5 Az építési költség meghatározása különböző épülettípusokra

Alacsony energiaigényű ház

Az „Alacsony energiaigényű ház” fogalom nincsen jogszabályban meghatározva. Általában az A+ energiaosztálynak megfelelő, akár a passzívházakra is jellemző megoldásokat is használó, különösen költségigényes gépészet nélküli épületeket nevezik így. Ezek általában bioszolár fűtéssel épülnek, ezért a primerenergia felhasználásuk azonos, vagy akár alacsonyabb, mint egyes passzívházaké. Fűtési energiaigénye hozzávetőleg 40-80 kWh/m²év. Ezek az épületek egyrétegű falszerkezetből is megvalósíthatók, a jó hőszigetelő képességű falazóelemek (pl.: modern téglá) mellett nincsen szükség a külső falak kiegészítő hőszigetelésére. Beruházási költségei relatív alacsonyak, bruttó 180-250 eFt/m², azaz megfelel a hagyományos épületek átlagárának.

Passzívház

A „Passzívház” egy üzleti márka, előírt szempontoknak megfelelően épült házak viselhetik ezt a megjelölést. A++ energiaosztályú épület, fűtési energiaigénye 15 kWh/m²év. Az épület passzív eszközökkel, például extrém hőszigeteléssel – háromrétegű üvegezés, hőhídmentes, légtömör épületburok, stb.– minimalizálja az épületszerkezeten keresztül történő téli hőveszteséget, továbbá hővisszanyerő szellőztető berendezéssel a légcseré révén adódó hőveszteséget, és kihasználja a passzív napenergia, valamint a ház használói által termelt hőnyereséget. A passzívház így a fűtési igényt a meglévő épületállományhoz képest (250-300 kWh/m²év) mintegy tizedére csökkenti. Nyári üzemből szükségtelessé teszi a légkondicionálást. Összességében a fűtési és hűtési igényt a lehető legkisebbre szorítja. Így egy kezdeti többletráfordítással az épület életciklus-költségei jóval kedvezőbbek lesznek, ami csökkenti a CO₂ emissziót és az energiaköltségeket is. Beruházási költségei a hazai példák szerint bruttó 230-350 eFt/m² körül vannak.

4.3. Aktívház

Az „Aktívház” fogalom nincsen jogszabályban meghatározva. Az aktívház nevéből adódóan több energiát termel, mint amit elfogyaszt. A gyakorlatban azonban ez egy olyan passzív, vagy alacsonyenergiás házat jelent, mely jobbra hőszivattyús fűtéssel-hűtéssel üzemel, és az ehhez szükséges villamosenergia-igényt a ház felületein elhelyezett napelemekkel termeli meg. A megtermelt áramot a hálózatba táplálja, és onnan vásárolja vissza a felhasználás időpontjában a fogyasztandó mennyiséget. Ha az így értékesített és visszavásárolt áram éves egyenlege a háza javára pozitív, akkor beszélhetünk aktívházzal. Egy aktívház beruházási költsége hazai példák szerint bruttó 300-400 eFt/m² körüli.

7.6 Az egyes épülettípusok összehasonlítása építési költség oldalról

A lenti táblázatban az egyes épülettípusokhoz rendelt, jellemző építési költségeket mutatjuk be. Bemutatjuk az egyes épülettípusok közötti építési költségnövekedést is.

	Építési költség			Építési költség növekedése		
	Nettó Ft/nm	Áfa Ft/nm	Bruttó Ft/nm	(%)	Nettó Ft/nm	Bruttó Ft/nm
Alacsony energiaigényű ház	160 000	43 200	203 200	100%	-	-
Passzívház	240 000	64 800	304 800	150%	80 000	101 600
Aktívház	280 000	75 600	355 600	175%	120 000	152 400

A modellszámításoknál az Alacsony energiaigényű ház építési költségét vettük figyelembe. Ennek az oka az, hogy ez a típus áll a legközelebb a hagyományos építési módokhoz mind a felhasznált anyagok, felhasznált technológia, mind a kivitelezés költségét illetően, ugyanakkor a hatályos szabályok által előírt „C” energetikai kategóriánál több fokozattal jobb „A+” kategóriába sorolható, fokozottan energiatakarékos épület is megvalósítható vele.

A fenti táblázatban mutatjuk be a Passzívház és az Aktívház építési költségeit az alapul vett Alacsony energiaigényű ház építési költségeihez képest. A különböző modellek építési költség input adatának módosításával ezeket az építési módokat felhasználó bérlakásépítések finanszírozási összefüggései is kiszámolhatóak. Megjegyezzük, hogy a különböző építési módokkal megépült épület bekerülési költsége nem egyenes arányban nő az építési költség növekedésével, mivel vannak konstans költségek is (pl.: telek ára, jogi, marketing, stb. költségek). Nem határoztuk meg az épületek gazdaságilag hasznos élettartamát, nem határoztuk meg az egyes építési módokhoz kapcsolódó későbbi üzemeltetési költségeket, ezek közötti különbséget, sem a bérlő, sem az üzemeltető oldaláról (rezsi költségek, karbantartási, felújítási költségek).

7.7 A modellszámítások alapját képező egyéb paraméterek meghatározása

Építési költségek

A fenti fejezetben mutattuk be, Alacsony energiaigényű ház, Passzívház, Aktívház kategóriánként. A modellszámítások során az Alacsony energiaigényű ház építési költségével számoltunk, 160.000,- Ft + Áfa /lakás nm figyelembevételével.

Telekár

170.000,- Ft/nm + Áfa telekárrel számoltunk. Ez egy budapesti, preferált helyen lévő, nagyarányú beépítést lehetővé tevő szintterületi mutatóval rendelkező telek esetén reális ár. A telekárát úgy is visszszámoltuk, hogy az adott telken megvalósítható lakás területet (nm) rávetítettük a telekárra. A felhasznált modellszámításokban 1 nm lakás bekerülési árában (285.000,- Ft + Áfa) 100.000,- Ft + Áfa értékkel szerepel a telek ára. Vidéki, illetve kevésbé preferált fővárosi építési telek esetén lehet ennél olcsóbb

telekárral is számolni. Önkormányzat bevonása esetén elképzelhető telek apport is, ami szintén befolyásolja a konkrét esettel kapcsolatos kalkulációt.

Egyéb költségek

A tervezési, engedélyezési, jogi (6,5%); marketing (1%); közműfejlesztési (7,5%) költségeket a lakásépítési költség (160.000,- Ft/nm + Áfa) arányában (%) vettük figyelembe.

Lakásméret

A modellszámításban 50 nm-es lakással kalkuláltunk, de az általunk javasolt bérlakás projektben lennének más lakásméretetek (40-90 nm) is.

Garázs

Minden lakáshoz egy 12 nm-es garázst számoltunk. A garázs építési költségét 90.000,- Ft+Áfa/nm összeggel számoltuk.

Tároló

Minden lakáshoz egy 6 nm-es tárolót számoltunk. A tároló építési költségét 90.000,- Ft+Áfa/nm összeggel számoltuk.

Közös költség, felújítási alap

A közös költséget 200 Ft/nm/hó összegben, a felújítási alaphoz történő hozzájárulást 100 Ft /nm/hó összegben határoztuk meg. Mivel a modellszámítások a bérleti díjjal számolnak a hitel törlesztéséhez, ezek az összegek nem játszanak szerepet a finanszírozási összefüggésekben.

Kihasználtság

A lakásokat 90%-os, a garázsokat 50%-os, a tárolókat 90%-os kihasználtsággal vettük figyelembe a bérleti díj bevétel kalkulálása során.

Kamatszint

A magyar lakáscélú kamat THM 12% körüli, ez európai összehasonlításban magasnak számít. Ilyen kamatszint mellett csak erős támogatás mellett tudna működni a modell, vagy 1.000,- Ft/nm/hó fölötti lenne a bérleti díj. A tőketámogatásos és a kamattámogatásos modellek esetén 3,5% THM-ből indultunk ki. Az EIB-nek a magyarországi bérlakásépítésekre nincsen kommunikált kamatszintje, de lehetségesnek tartjuk, hogy nagyságrendileg ilyen kamatmérték mellett lenne EIB hitel egy a 2014-2020 uniós célokkal összhangban működő bérlakás építési program részére.

Hitel futamidő

20 éves futamidőt vettünk alapul a modellszámításoknál, forint alapon. Ismereteink szerint az EIB jellemzően hosszú távú hiteleket nyújt.

Lakásár index, értékcsökkenés

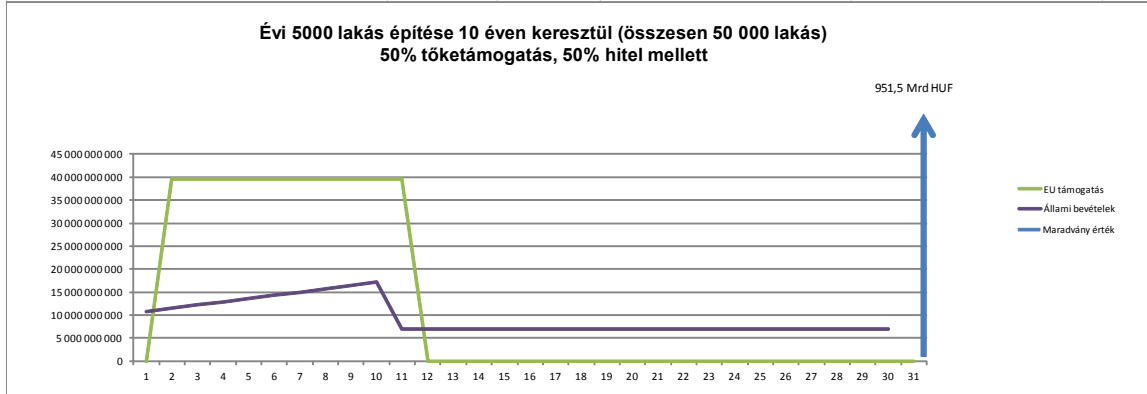
A modelleket befolyásolja az is, hogy az adott finanszírozás futamidejének végén milyen maradvány értékű ingatlan vagyonnal kalkulálunk. A következő 20 év ingatlanárindexét, inflációját, a lakások pontos értékcsökkenését megbecsülni nem tudjuk. A maradványérték kiszámolásakor évi 2%-os árnövekedéssel és 1%-os értékcsökkenéssel számoltunk.

Finanszírozás

A finanszírozásnál „támogatás”, „önerő”, „hitel” kategóriákat különböztettünk meg.

7.8 Az egyes modellszámítások kalkulációja: Tőketámogatásos modell

Tőketámogatásos modell - finanszírozási összefüggések			
	Lakásszám		
	1	1 000	5 000
Lakás + garázs + tároló bekerülési ár nettó Ft:	15 857 037	15 857 037 000	79 285 185 000
Hitel törlesztés Ft/év:	557 859	557 859 000	2 789 295 000
Bérlétdíj Ft/év	562 800	562 800 000	2 814 000 000
EU Támogatási szükséglet az építés évében Ft/év:	7 928 519	7 928 518 500	39 642 592 500
Állami bevételek építés évében Ft:	2 160 000	2 160 000 000	10 800 000 000
Állami bevétel a bérleti időszakban Ft/év:	140 700	140 700 000	703 500 000



Támogatási szükséglet: A fizetendő hitel törlesztő részlete és a bérleti díjból származó bevétel különbsége a hitel futamideje alatt.
 Állami bevételek: Az építés évében keletkező állami bevételek (SZJA, TB, HIPA, TAO stb.), majd a bérleti időszakban a bérleti díjból származó áfabevétel.
 Maradvány érték: A hitel visszafizetése után a tehermentes lakásállomány értéke. (A modell alapján ez akár teljes mértékben állami vagyon lehet)

Finanszírozási alap összefüggések 1 lakásra vetítve (50% tőketámogatás, 50% hitel mellett):

Lakás bekerülési ár nettó Ft/nm	284 741
Garázs bekerülési ár nettó Ft/nm	90 000
Tároló bekerülési ár nettó Ft/nm	90 000
Lakás mérete nm (hasznos):	50
Garázs mérete nm (beálló mérete):	12
Tároló mérete nm (hasznos):	6
Lakás bekerülési ár nettó Ft:	14 237 037
Garázs bekerülési ár nettó Ft:	1 080 000
Tároló bekerülési ár nettó Ft:	540 000
Lakás + garázs + tároló bekerülési ár nettó Ft:	15 857 037

EU támogatás mértéke %:	50%
Önerő (Befektető) mértéke %:	0%
Önerő (Önkormányzat) mértéke %:	0%
Hitel mértéke %:	50%

Hitel összege Ft:	7 928 519
Hitel kamat éves %:	3,5%
Hitel futamidő év:	20

	Ft/hó	Ft/év
Hitel törlesztés:	45 550	546 600

Bérléti díj lakás nettó Ft/nm/hó:	800
-----------------------------------	-----

	nettó Ft/hó:	kihasználtság %	kihasználtsággal korrigált bérleti díj bevétel nettó Ft/hó	kihasználtsággal korrigált bérleti díj bevétel nettó Ft/év
Lakás bérleti díj:	40 000	90%	36 000	432 000
Garázs bérleti díj:	20 000	50%	10 000	120 000
Tároló bérleti díj:	1 000	90%	900	10 800
Összes bérleti díj bevétel Ft:			46 900	562 800

Lakás + garázs + tároló értéke a futamidő végén Ft:	19 028 444
Összes állami támogatás a futamidő végéig Ft:	0

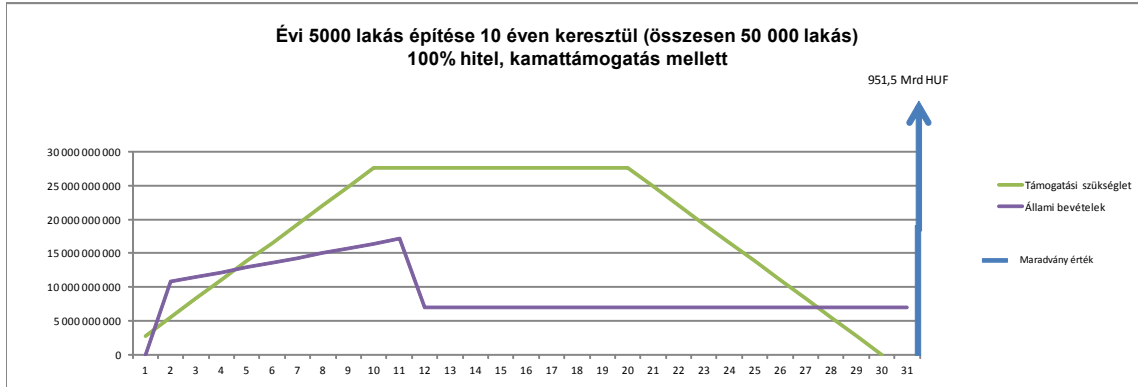
	Ft/hó	Ft/év
EU támogatási szükséglet az építés évében:	-	7 928 519

Állami bevételek építés évében Ft:	Áfa Ft:	0
	SZJA, TB Ft:	1 200 000
	Iparűzési adó Ft:	240 000
	Tao Ft:	160 000
	Szociális, munkanélküli ellátásokon megtakarítás Ft:	560 000
Összes állami bevétel az építés évében Ft:		2 160 000

7.9 Az egyes modellszámítások kalkulációja: Kamattámogatásos modell

Kamattámogatásos modell - finanszírozási összefüggések

	Lakásszám		
	1	1 000	5 000
Lakás + garázs + tároló bekerülési ár nettó Ft:	15 857 037	15 857 037 000	79 285 185 000
Hitel törlesztés Ft/év:	1 115 718	1 115 718 000	5 578 590 000
Béreltidő Ft/év	562 800	562 800 000	2 814 000 000
Támogatási szükséglet Ft/év:	552 918	552 918 000	2 764 590 000
Állami bevételek építés évében Ft:	2 160 000	2 160 000 000	10 800 000 000
Állami bevétel a bérleti időszakban Ft:	140 700	140 700 000	703 500 000



Támogatási szükséglet: A fizetendő hitel törlesztő részlete és a bérleti díjból származó bevétel különbsége a hitel futamideje alatt.

Állami bevételek: Az építés évében keletkező állami bevételek (SZJA, TB, HIPA, TAO stb.), majd a bérleti időszakban a bérleti díjból származó áfabevétel.

Maradvány érték: A hitel visszafizetése után a tehermentes lakásállomány értéke. (A modell alapján ez akár teljes mértékben állami vagyon lehet.)

	10 év után	20 év után	30 év után
Állami bevételek és kiadások mérlege (kumulálva):	-12 396 600 000	-218 508 600 000	-272 566 500 000

Finanszírozási alap összefüggések 1 lakásra vetítve (100% hitel mellett):

Lakás bekerülési ár nettó Ft/nm	284 741
Garázs bekerülési ár nettó Ft/nm	90 000
Tároló bekerülési ár nettó Ft/nm	90 000

Lakás mérete nm (hasznos):	50
Garázs mérete nm (beálló mérete):	12
Tároló mérete nm (hasznos):	6

Lakás bekerülési ár nettó Ft:	14 237 037
Garázs bekerülési ár nettó Ft:	1 080 000
Tároló bekerülési ár nettó Ft:	540 000
Lakás + garázs + tároló bekerülési ár nettó Ft:	15 857 037

EU támogatás mértéke %:	0%
Önerő (Befektető) mértéke %:	0%
Önerő (Önkormányzat) mértéke %:	0%
Hitel mértéke %:	100%

Hitel összege Ft:	15 857 037
Hitel kamat éves %:	3,5%
Hitel futamidő év:	20

Hitel törlesztés:	Ft/hó	Ft/év
	92 977	1 115 718

Bérelti díj lakás nettó Ft/nm/hó:	800
-----------------------------------	-----

	nettó Ft/hó:	kihasználtság %	kihasználtsággal korrigált bérleti díj bevétel nettó Ft/hó	kihasználtsággal korrigált bérleti díj bevétel nettó Ft/év
Lakás bérleti díj:	40 000	90%	36 000	432 000
Garázs bérleti díj:	20 000	50%	10 000	120 000
Tároló bérleti díj:	1 000	90%	900	10 800
Összes bérleti díj bevétel Ft:			46 900	562 800

Lakás + garázs + tároló értéke a futamidő végén Ft:	19 028 444
Összes állami támogatás a futamidő végéig Ft:	11 058 364

Támogatási szükséglet:	Ft/hó	Ft/év
	46 077	552 918

Állami bevételek építés évében Ft:	Áfa Ft:	0
	SZJA, TB Ft:	1 200 000
	Iparüzési adó Ft:	240 000
	Tao Ft:	160 000
	Szociális, munkanélküli ellátásokon megtakarítás Ft:	560 000
Összes állami bevétel az építés évében		2 160 000

7.10 Az egyes modellszámítások kalkulációja: Piaci modell

Piaci modell - finanszírozási összefüggések

	Lakásszám		
	1	1 000	5 000
Lakás + garázs + tároló bekerülési ár nettó Ft:	15 857 037	15 857 037 000	79 285 185 000
Hitel törlesztés Ft/év:	2 122 927	2 122 927 000	10 614 635 000
Béreltidíj Ft/év	2 128 800	2 128 800 000	10 644 000 000
Támogatási szükséglet Ft/év:	-5 873	-5 873 000	-29 365 000
Állami bevételek építés évében Ft:	2 160 000	2 160 000 000	10 800 000 000
Állami bevétel a bérlési időszakban Ft:	574 776	574 776 000	2 873 880 000

Támogatási szükséglet: Nincsen, a bérelti díj fedezi a törlesztőrészeket.

Állami bevételek: Az építés évében keletkező állami bevételek (SZJA, TB, HIPA, TAO stb.), majd a bérlési időszakban a bérelti díjból származó áfabevétel.

Maradvány érték: A hitel visszafizetése után a tehermentes lakásállomány értéke.

Finanszírozási alap összefüggések 1 lakásra vetítve (100% hitel mellett):

Lakás bekerülési ár nettó Ft/nm	284 741
Garázs bekerülési ár nettó Ft/nm	90 000
Tároló bekerülési ár nettó Ft/nm	90 000

Lakás mérete nm (hasznos):	50
Garázs mérete nm (beálló mérete):	12
Tároló mérete nm (hasznos):	6

Lakás bekerülési ár nettó Ft:	14 237 037
Garázs bekerülési ár nettó Ft:	1 080 000
Tároló bekerülési ár nettó Ft:	540 000
Lakás + garázs + tároló bekerülési ár nettó Ft:	15 857 037

EU támogatás mértéke %:	0%
Önerő (Befektető) mértéke %:	0%
Önerő (Önkormányzat) mértéke %:	0%
Hitel mértéke %:	100%

Hitel összege Ft:	15 857 037
Hitel kamat éves %:	12,0%
Hitel futamidő év:	20

	Ft/hó	Ft/év
Hitel törlesztés:	176 910	2 122 921

Bérelti díj lakás nettó Ft/nm/hó:	3 700
-----------------------------------	-------

	nettó Ft/hó:	kihasználtság %	kihasználtsággal korrigált bérelti díj bevétel nettó Ft/hó	kihasználtsággal korrigált bérelti díj bevétel nettó Ft/év
Lakás bérelti díj:	185 000	90%	166 500	1 998 000
Garázs bérelti díj:	20 000	50%	10 000	120 000
Tároló bérelti díj:	1 000	90%	900	10 800
Összes bérelti díj bevétel Ft:			177 400	2 128 800

Lakás + garázs + tároló értéke a futamidő végén Ft:	19 028 444
Összes állami támogatás a futamidő végéig Ft:	11 058 364

	Ft/hó	Ft/év
Támogatási szükséglet:	nincsen	nincsen

Állami bevételek építés évében Ft:	Áfa Ft:	0
	SZJA, TB Ft:	1 200 000
	Iparűzési adó Ft:	240 000
	Tao Ft:	160 000
	Szociális, munkanélküli ellátásokon meglátás Ft:	560 000
Összes állami bevétel az építés évében		2 160 000

8 Összefoglaló

Jelen anyag célja alapvető finanszírozási összefüggések nagyságrendi bemutatása. A kiinduló adatok változtatásával számos további modell is felírható, kiszámítható.

A tőketámogatásos és a kamattámogatásos modellnél abból indultunk ki, hogy az 1.000,- Ft/nm/hó bérleti díj milyen finanszírozási kondíciók, milyen tőketámogatás / vagy éves támogatás mellett gazdálkodható ki.

A piaci modellnél csak azt vizsgáltuk, hogy a megadott finanszírozási kondíciók mellett milyen bérleti díj szükséges a hiteltörlesztés teljesítéséhez, támogatás nélkül. Nyilván számos más modell felírható, lehetne számolni befektetői tőke rendelkezésre bocsátásával, az ezzel kapcsolatos tőkeköltséggel, hozamelvárással, befektetői adókedvezménnyel, stb.

A piaci modell azt mutatta meg, hogy a fennálló finanszírozási körülmények és építési költségek mellett nagyságrendileg 3.700,- Ft / lakás nm / hó + Áfa lakásbérleti díjat lenne szükséges érvényesíteni.

Ahhoz, hogy az általunk a bérlői célcsoport részéről megfizethetőnek tartott 1.000,- Ft / lakás nm / hó összegre csökkentsük a bérleti díjat

- **tőketámogatásra (beruházási érték 50%-a) és a hitel részre (beruházási érték 50%-a) 3,5%-os kamatra van szükség,**

vagy

- **teljes egészében hitelből történő finanszírozás esetén 3,5%-os kamatra és a hitel futamideje alatt évenkénti támogatásra van szükség.**

Tőketámogatásos modell

- Épülő lakások száma: évente 5.000 db lakás 10 éven át, összesen 50.000 db lakás
- Lakbér: 800,- Ft+ áfa/hó/nm
- **Támogatási szükséglet az építés évében:** 39,6 Mrd Ft / 5.000 lakás
- Maradványérték a futamidő végén: 951,5 Mrd Ft

Kamattámogatásos modell

- Épülő lakások száma: évente 5.000 db lakás 10 éven át, összesen 50.000 db lakás
- Lakbér: 800,- Ft+áfa /hó/nm
- **Éves támogatási szükséglet:** 2,76 Mrd Ft / 5.000 lakás / év (20 éven át)
- Maradványérték a futamidő végén: 951,5 Mrd Ft

Piaci modell

- Épülő lakások száma: évente 5.000 db lakás 10 éven át, összesen 50.000 db lakás
- **Lakbér:** 3.700,- Ft+áfa /hó/nm
- Éves támogatási szükséglet: nincsen, a bérleti díj a fedezete a törlesztéseknek
- Maradványérték a futamidő végén: 951,5 Mrd Ft

A támogatásoknál csak projekt oldali támogatásokkal számoltunk, nem vettük figyelembe, hogy lehetségesek a bérlő oldali támogatások is (pl.: szociális alapon adott lakbértámogatás, ccaféteriában adott lakbértámogatás, adókedvezmény, lakás-takarékpénztári megtakarítások).

Az egyes épülettípusokkal kapcsolatos finanszírozási modelleket – az átláthatóság megtartása és területi korlátok miatt – nem dolgoztuk ki külön. Az Alacsony energiaigényű ház, Passzívház, Aktívház építési költségeinek összevetését a vonatkozó fejezetben táblázatos formában összefoglaltuk, ebből nagyságrendileg látható, hogy a különböző építési módok az egyes modellekkel kapcsolatban milyen költségnövekedéssel / csökkentéssel járnak. **A projekt indítása az Alacsony energiaigényű ház (A+ energetikai kategória) építési móddal tűnik célszerűnek.**

Az általunk javasolt bérlakás építési modellnek az a lényege, hogy a magas építési és finanszírozási költségek és a bérlői célcsoport bérleti díjfizetési képessége közötti szakadékot próbáljuk áthidalni. Ennek érdekében olyan bérlakás építési modellt vázoltunk fel, amely **összeegyeztethető az Európai Unió 2014-2020 közötti időszakra kitűzött céljaival**; a modell tőketámogatást és 3,5% körüli kamattal finanszírozást kaphat; és ahol a bérlő érdemben hozzájárul a bérleti díjhoz (1.000,- Ft (3,5 EUR) /nm/hó).

A „**Tőketámogatásos modell**” EU forrásokból tudna működni, a „Kamattámogatásos modell” a hitel visszafizetés futamideje alatt (véltetően tagállami költségvetési forrásból) évenként támogatást feltételez. A „Piaci modellt” az összehasonlítás érdekében mutattuk be.

A bérlői célcsoport a bérből, fizetésből élő, alacsony jövedelmű réteg, különösen a gyermeket vállaló fiatalok. Megítélésünk szerint egy 50 nm-es bérlakás 50.000,- Ft/hó bérleti díját (a számításokat 1.000,- Ft/nm/hó bérleti díjjal tettük) egy munka jövedelemmel rendelkező fiatal család meg tudja fizetni. A bérlő oldali támogatásokkal a bérlakás modell célcsoportja bővíthető.

Ezt a bérlakás építési modellt nevezhetjük szociális, közösségi, közhasznú, költségelví, PPP, non profit, limitált profit, közérdekű bérlakás szektornak. Fontosnak tartjuk, hogy a **„szociális lakásügy” célcsoportjába a munkával rendelkező, alacsony jövedelmű réteg is beletartozzon.**

Hogy a „social” és a „szociális” jelzők közötti európai és hazai értelmezésbeli különbséget áthidaljuk, a magyar rendszerre a **„közösségi bérlakás építő, kezelő rendszer”** elnevezést javasoljuk.

I. számú melléklet: fenntartható építészeti jó gyakorlatok

A. Sárospatak, Patak Bérlakás kft. 20 lakásos lakóház terv, 2007



A terv a 2006-os TNM rendeletnek megfelelő etalont mutat. A mai előírásoknak nem felel már meg, de könnyen alkalmassá tehető és jó alap a Közel Nulláshoz is alaprajzilag és tömegében.

- F+1 + magastető
- 54 m² háromszobás lakások
- 1275,39 m²
- távhő
- épületszerkezetek:
 - falazott, Mátratherm 30 NF + 5 cm Nikecell
 - monolit födém
 - padlásfödém 16 cm vtg. Rockwool
 - talajon fekvő padozatban 6 cm vtg. Nikecell EPS 100
- + érvek: alacsony szintszám, könnyű, költséghatékony építhetőség, a NZEB szempontok szerint: max 3 emelet, energianyerő felületek még elhelyezhetők a házban
- - érvek: nagyobb szintszámnál jobb A/V arány
- **beruházás bruttó** **200-230 eFt/m² (2010)**

hőigény 7/2006 TNM szerint:

- | | |
|-----------------------------------|--------|
| ○ Épület transzmissziós hőigénye: | 90 kW |
| ○ Használati melegvíz hőigénye: | 60 kW |
| ○ Össz. hőigény: | 150 kW |

Értékelés: megfelelő épületburokkal a transzmissziós hőigény 60 kW alá szorítható.

- + érvek: alacsony szintszám, költséghatékony, energianyerő felületek elhelyezhetők a házban
- - érvek: hőszivattyús megoldás esetén nagyobb beruházás, alacsonyabb rezsi, biomassza fűtés esetén nagyobb reziliencia érhető el.

C. 100 lakásos passzívház, Budapest, XIII. kerület



- önkormányzati tulajdonú bérlakások kialakítása (tervező: Nagy Csaba)
- össz-alapterület (lakások, diszponibilis és közös helyiségek, közlekedők, mélygarázs, tárolók) 10498 m²
 - **beruházás bruttó** 286 eFt/m²
- lakásválaszték
 - 40 m² 29 db,
 - 50 m² 40db
 - 60 m² 31 db
- **bérleti díj** 1.000 Ft/m²/hó
 - havi rezsi költség: még nem költöztek be a lakók
 - alkalmazott technológiák
 - talajszonda 20 db 125 m mélyre,
 - hőszivattyú 3 db (kettő a fűtésre, egy a HMV-re)
 - hőleadás padlófűtéssel

- hővisszanyerős komfortszellőzés, központi berendezés
- hőigény

kWh/m ² év	A épületrész	B épületrész	C épületrész
fűtési energiaigény	11	13	15
primerenergia-igény	16	18	22

- szintszám pince fszt + 4
- épületszerkezetek:
 - monolit vasbeton pillérváz
 - 30 cm Ytong kitöltő falazat + 30 cm EPS hőszigetelés
 - 25 cm Silka lakáselválasztó fal
 - lapostető 30-50 cm hőszigetelés
- vízellátás, csatornázás, elektromos ellátás hagyományos



Értékelés: kiválóan illusztrálja, hogyan lehet költséghatékonyan passzívházat építeni.

Az épület továbbfejleszthető Közel Nullássá és Autonómmá.

D. Újépítésű passzívházak

Szada, első magyar minősített passzívház, bruttó 238 eFt /m², tervező: Szekér László



Értékelés: kiválóan illusztrálja, hogyan lehet költséghatékonyan passzívházat építeni. Az épület továbbfejleszthető Közel Nullássá és Autonómmá.

E. Újépítésű aktívházak

- Beruházási költség: 1.500-2.000 euro / m² - 450-600 eFt/m²⁸



Velux Aktívház, Pressbaum, Ausztria

⁸ Velux Model Home 2020 Projects, Active House Workshop Budapest november 19 2014,

F. Újépítésű alacsonyenergiás házak

Penc, szalmabála autonómház, tervező: Ertsey Attila

130 m², szalmabála szigetelés, földtégla válaszfalak, biomassza tűzhelykazan fűtés + HMV, tűzifaellátás gyűjtőgetéssel a saját erdőből, komposztáló toalett, növényi szennyvíztisztítás, vízellátás 100 % esővízből, napelemes áramellátás szigetüzemmel.



Értékelés: teljesen autonóm és reziliens. Élelmiszer-önellátásra is alkalmas.

G. Újépítésű alacsonyenergiás házak

Magyarkút, 110 m², nettó 180 eFt / m², bruttó 228,6 (sajáterővel), biomassza fűtés + HMV, ciszterna, tervező: Medgyasszay Péter



Értékelés: részben autonóm és reziliens (a központi fűtés működtetésére nincs szükség), költséghatékony megvalósítás, alacsony primerenergia-igény, fenntartható épület, saját-erő bevonása lehetséges, helyi anyagok.

H. Passzív felújítások

Gödöllő, Kádár-kockából passzív ház, 113 m², tervező: Passzív ház kft., tervező: Benécs József



Értékelés: a nagyszámú típusház passzívházzá alakíthatóságának bizonyítéka. Falusi használatkás vásárlásával és felújításával megvalósítható bérlakás

II. számú melléklet: kiemelt jogszabályhelyek

Az alábbi európai uniós jogszabályhelyekben vastag betűvel kerültek kiemelésre a lakásberuházások (bérlakásépítés) szempontjából különösen fontos, jelenleg hatályos szabályok.

2.1. 1080/2006/EK rendelet bevezetés (5) bekezdés

Az integrált városfejlesztési művelet keretében szükséges az állapotromlással és társadalmi kirekesztéssel küzdő vagy azzal fenyegetett területeken a lakások felújítására irányuló korlátozott fellépések támogatása az Európai Unióhoz 2004. május 1-jén vagy azután csatlakozott új tagállamokban.

2.2 1080/2006/EK rendelet bevezetés (6) bekezdés

Meg kell állapítani, hogy a lakásberuházási kiadásokhoz nyújtott ERFA-hozzájárulásnak – a közelmúltban privatizált lakásállományt is beleértve – az alacsonyabb jövedelemmel rendelkező csoportok, valamint a kiszolgáltatott társadalmi csoportok jó minőségű szálláshelyekkel történő ellátására kell vonatkoznia.

2.3 1080/2006/EK rendelet 4. cikk (részlet)

Konvergencia

A „konvergencia” célkitűzés keretében az ERFA a fenntartható integrált regionális és helyi gazdasági fejlődésre és foglalkoztatásra összpontosítja támogatását, az endogén kapacitás mobilizálásával és erősítésével, a gazdasági struktúrák modernizációjára és diverzifikációjára, valamint a fenntartható munkahelyek teremtésére és megőrzésére irányuló operatív programokon keresztül. Ezt a konkrét politikai eszközkombinációt az egyes tagállamok sajátosságai szerint kialakítva elsősorban a következő prioritásokon keresztül kell megvalósítani:

1. kutatás és technológiafejlesztés (K+TF), innováció és vállalkozói szellem, beleértve a kutatási és technológiafejlesztési kapacitások, többek között infrastruktúrák erősítését és az Európai Kutatási Térségbe történő integrálását; különösen a KKV-knál végzett K+TF és a technológiaátadás támogatása; a KKV-k, a felsőoktatási intézmények, a kutatóintézetek, továbbá a kutatási és technológiai központok közötti kapcsolatok javítása; az üzleti hálózatok fejlesztése; a köz- és magánszféra partnersége és klaszterek; az üzleti és technológiai szolgáltatások KKV-k csoportjai számára történő nyújtásához adott támogatás; és a vállalkozói szellem előmozdítása, valamint a KKV-k innovációs tevékenységének pénzügyi tervezési eszközökön keresztül történő finanszírozása; [...]

3. helyi fejlesztési kezdeményezések és szomszédos szolgáltatásokat nyújtó struktúrák támogatása új munkahelyek teremtése érdekében, amennyiben ezek a tevékenységek az 1081/2006/EK rendelet alkalmazási körén kívül esnek; [...]

11. beruházások az egészségügyi és szociális infrastruktúra területén, amelyek hozzájárulnak a regionális és helyi fejlődéshez, valamint az életminőség növeléséhez.

2.4. 1080/2006/EK rendelet 5. cikk (részlet)

Regionális versenyképesség és foglalkoztatottság

A „regionális versenyképesség és foglalkoztatottság” célkitűzés keretében az ERFA a fenntartható fejlődésre irányuló stratégiák összefüggésében a foglalkoztatottság előmozdítása mellett elsősorban a következő három prioritásra összpontosítja támogatását:

[...]

2. környezetvédelem és kockázatmegelőzés és különösen:

- a) a fizikai környezet, többek között a szennyezett, elsivatagosodott és rozsdáövezeti ipari és földterületek rehabilitációjára irányuló befektetések ösztönzése;
- b) a biológiai sokféleséghez kapcsolódó infrastruktúra fejlesztésének, valamint a NATURA 2000 területeibe történő befektetéseknek az elősegítése, amennyiben ez hozzájárul a vidéki területek fenntartható gazdasági fejlődéséhez s/vagy diverzifikációjához;
- c) az energiahatékonyságnak és a megújuló energiaforrások termelésének, valamint a hatékony energiagazdálkodási rendszerek fejlesztésének ösztönzése;
- d) a tiszta és fenntartható tömegközlekedés előmozdítása, különösen a városi területeken;
- e) a természeti (pl. sivatagosodás, aszályok, tűz és árvizek) s technológiai kockázatok megelőzésére és kezelésére irányuló tervek és intézkedések kidolgozása;
- f) a természeti és kulturális örökség védelme és kiemelése társadalmi-gazdasági fejlődés támogatása érdekében, valamint a természeti és kulturális értékek népszerűsítése, mint a fenntartható idegenforgalom fejlesztésének lehetősége;

2.5. 1080/2006/EK rendelet 7. cikk

A kiadások támogathatósága

(1) A következő kiadások nem jogosultak az ERFA hozzájárulására:

- a) hitelkamat;
- b) az érintett művelet teljes támogatható kiadásának 10 %-át meghaladó összegű földvásárlás. Kivételes és kellően indokolt esetben, a környezet megőrzésével kapcsolatos műveletek tekintetében az irányító hatóság magasabb százalékarányt engedélyezhet;
- c) atomerőművek leállítása;
- d) visszaigényelhető hozzáadottérték-adó.

(1a) Az egyes tagállamokban a meglévő lakásállományban az energiahatékonyság fokozására és a megújuló energiák használatára fordított lakásberuházási kiadások a teljes ERDF-juttatás 4 %-áig támogathatók.

A társadalmi kohézió erősítése érdekében a tagállamok a támogatható lakásállomány kategóriáit a nemzeti szabályokban határozzák meg, az 1083/2006/EK rendelet 56. cikkének (4) bekezdésével összhangban.

(2) A lakásberuházási kiadások - az (1a) bekezdésben meghatározottak szerint az energiahatékonyság és a megújuló energiák használata kivételével - az alábbi esetekben támogathatók:

- a) az Európai Unióhoz 2004. május 1-jén vagy azt követően csatlakozott tagállamok esetében az állapotromlással és társadalmi kirekesztéssel küzdő vagy azzal fenyegetett területekre irányuló, integrált városfejlesztési megközelítés keretében;
- b) valamennyi tagállam esetében kizárólag a marginalizált közösségekre irányuló integrált megközelítés keretében.

A lakásberuházási kiadásokhoz nyújtott juttatás az érintett operatív programoknak nyújtott ERFA-juttatás legfeljebb 3%-áig vagy a teljes ERFA-juttatás 2%-áig terjed.

(2a) A (2) bekezdés a) és a b) pontjának alkalmazásában, de a második albekezdés sérelme nélkül a kiadások az alábbi intézkedésekre korlátozódnak:

- a) már meglévő többszintes lakóházak közös helyiségeinek felújítása;
- b) hatósági tulajdonban vagy nonprofit szolgáltató tulajdonában lévő, alacsony jövedelmű háztartások vagy a külön-leges szükségletekkel rendelkezők számára lakóhelyül használt, meglévő épületek felújítása vagy használati céljának megváltoztatása.

A (2) bekezdés b) pontja alkalmazásában az intézkedések kiterjedhetnek a meglévő lakóépületek felújítására vagy pótlására.

A Bizottság az 1083/2006/EK rendelet 103. cikkének (3) bekezdésében említett eljárással összhangban elfogadja a (2) bekezdés a) pontjában említett területek azonosításához szükséges kritériumlistát, valamint a támogatásra jogosult intézkedések listáját.

(3) Az 1081/2006/EK rendelet 11. cikkében megállapított jogosultsági szabályokat kell alkalmazni az ERFA által társfinanszírozott olyan tevékenységekre, amelyek az említett rendelet 3. cikkének hatálya alá esnek.

(4) A támogatások esetében az alábbi költségekhez járul hozzá az ERDF, amennyiben azok a számviteli szabályokat is magukban foglaló nemzeti szabályokkal összhangban merültek fel, valamint az alábbi konkrét feltételek mellett:

- i. a műveletek átalányalapon meghatározott közvetett költségei, a műveletre bejelentett közvetlen költségek legfeljebb 20 %-áig;

- ii. a tagállam által megállapított egységköltség alkalmazásával számított átalányalapú költségek;
- iii. adott művelet össz- vagy részköltségének fedezésére átalányösszegben meghatározott költségek.

Az i., ii. és iii. pontban kifejtett opciók csak abban az esetben kombinálhatók, ha a támogatható költségek különböző kategóriáit érintik, vagy ugyanazon művelet különböző projektjeinél használják fel őket.

Az i., ii. és iii. pontban szereplő költségeket előzetesen, tisztességes, méltányos és ellenőrizhető számítás alapján kell megállapítani.

Az iii. pontban szereplő, átalányösszegben meghatározott költség nem haladhatja meg az 50 000 EUR-t.

2.6. 1080/2006/EK rendelet 8. cikk

Fenntartható városfejlesztés

Az e rendelet 4. és 5. cikkében felsorolt tevékenységeken túlmenően, az 1083/2006/EK rendelet 37. cikke (4) bekezdésének pontja szerinti fenntartható városfejlesztést magában foglaló tevékenység esetében az ERFA adott esetben támogathatja az olyan, részvételt elősegítő, integrált és fenntartható stratégiákat, amelyek a városi térségekben koncentráltan jelentkező gazdasági, környezetvédelmi és társadalmi problémák kezelésére irányulnak.

Ezek a stratégiák a fenntartható városfejlesztést az alábbi tevékenységek révén ösztönzik: a gazdasági növekedés erősítése, a fizikai környezet rehabilitációja, a rozsdáövezetek rehabilitálása, a természeti és kulturális örökség megőrzése és bővítése, a vállalkozási kedv, a helyi foglalkoztatottság és a közösségfejlesztés előmozdítása, valamint a változó demográfiai összetétel figyelembevételével a lakosságnak nyújtott szolgáltatások.

Az 1083/2006/EK rendelet 34. cikkének (2) bekezdésétől eltérve, és amennyiben az említett tevékenységeket adott operatív program vagy operatív programon belüli prioritási tengely keretében hajtják végre, az 1081/2006/EK rendelet hatálya alá tartozó intézkedéseknek az ERFA általi, a „regionális versenyképesség és foglalkoztatottság” célkitűzés keretében történő finanszírozásának mértéke az érintett prioritási tengely 15 %-ára növelhető.

2.7. 1828/2006/EK rendelet 47. cikk

Beavatkozások a lakásberuházás területén

(1) Az 1080/2006/EK rendelet 7. cikke (2) bekezdésének a) pontjában említett területek meghatározásakor a tagállamok figyelembe veszik az alábbi kritériumok legalább egyikét:

- a) nagyfokú szegénység és kirekesztettség;
- b) nagyfokú hosszú távú munkanélküliség;
- c) bizonytalan demográfiai tendenciák;
- d) alacsony iskolázottsági szint, jelentős készségbeli hiányosságok és az iskolaelhagyás jelentős aránya;
- e) nagyfokú bűnözés;
- f) kifejezetten leromlott környezet;
- g) alacsony szintű gazdasági aktivitás;
- h) bevándorlók, etnikai és kisebbségi csoportok vagy menekültek nagy száma;
- i) viszonylag alacsony komfortfokozatú lakások;
- j) alacsony szintű energiateljesítmény az épületekben.

(2) Tekintettel az 1080/2006/EK rendelet 7. cikkének (2) bekezdésére, a marginalizált közösségeket segítő lakásberuházási intézkedések kiadásai csak akkor támogathatók, ha a következő feltételek teljesülnek:

- a) a lakásberuházás egy integrált megközelítés része, és a marginalizált közösségeket segítő lakásberuházások támogatása együtt jár más típusú beavatkozásokkal, többek között az oktatás, az egészségügy, a társadalmi összetartozás és a foglalkoztatás terén;
- b) a lakásberuházás földrajzi elhelyezkedése biztosítja ezeknek a közösségeknek a többségi társadalomba történő térbeli integrációját, és nem járul hozzá a szegregációhoz, az elszigetelődéshez és a kirekesztéshez.

2.8. 1083/2006/EK rendelet 26. cikk

Elfogadás és felülvizsgálat

A Bizottság a tagállamokkal folytatott szoros együttműködést követően javaslatot tesz az e rendelet 25. cikkében említett, a kohézióra vonatkozó közösségi stratégiai iránymutatásokra. A kohézióra vonatkozó közösségi stratégiai iránymutatásokat 2007. február 1-ig a Szerződés 161. cikkében megállapított eljárásnak megfelelően el kell fogadni. A kohézióra vonatkozó közösségi stratégiai iránymutatásokat az Európai Unió Hivatalos Lapjában ki kell hirdetni.

A kohézióra vonatkozó közösségi stratégiai iránymutatások – a tagállamokkal folytatott szoros együttműködést követően – félidős felülvizsgálat tárgyát képezhetik az első albekezdésben megállapított eljárásnak megfelelően, amennyiben erre a Közösség prioritásaiban bekövetkezett bármely lényegi változás figyelembevétele céljából szükség van.

A kohézióra vonatkozó stratégiai iránymutatások félidős felülvizsgálata nem kötelezi a tagállamokat sem az operatív programok, sem a nemzeti stratégiai referenciakeretük felülvizsgálatára.

2.9. 1083/2006/EK rendelet 29. cikk

A tagállamok stratégiai jelentéstétele

(1) Első alkalommal 2007-ben minden egyes tagállam a nemzeti reformprogramról szóló éves végrehajtási jelentésébe foglal egy összefoglaló szakaszt az alapok társfinanszírozásából részesülő operatív programoknak a nemzeti reformprogram végrehajtásához történő hozzájárulásáról.

(2) Legkésőbb 2009 és 2012 végéig a tagállamok összefoglaló jelentést nyújtanak be, amely információkat tartalmaz az alapok általi társfinanszírozásból részesülő programok alábbiakhoz történő hozzájárulásáról:

- a) a Szerződésben megállapított kohéziós politikai célkitűzések végrehajtása;
- b) az alapoknak az e rendeletben foglalt feladatai teljesítése;
- c) a 25. cikkben említett, a kohézióra vonatkozó közösségi stratégiai iránymutatásokban részletezett, valamint a 27. cikkben említett nemzeti stratégiai referenciakeretben pontosított prioritások végrehajtása; és
- d) a versenyképesség és a munkahelyteremtés előmozdítására vonatkozó célkitűzés, valamint a 9. cikk (3) bekezdésében említett, a növekedésről és a foglalkoztatásról szóló integrált iránymutatásokban (2005–2008) foglalt célkitűzések teljesítésének megvalósítása.

(3) Valamennyi tagállam meghatározza a (2) bekezdésben említett jelentés tartalmát, az alábbiak megállapítása céljából:

- a) a társadalmi-gazdasági helyzet és tendenciák;
- b) az elfogadott stratégia végrehajtásával kapcsolatos eredmények, kihívások és jövőbeni távlatok; és
- c) példák a bevált gyakorlatra.

(4) E cikknek a nemzeti reformprogramra történő hivatkozásai vonatkoznak a növekedésről és a foglalkoztatásról szóló integrált iránymutatásokra (2005–2008), valamint egyaránt alkalmazandók az Európai Tanács által meghatározott bármely egyenértékű iránymutatásokra.

2.10. 1083/2006/EK rendelet 30. cikk

Az Európai Bizottság stratégiai jelentéstétele és vita a kohéziós politikáról

(1) Első alkalommal 2008-ban, és azt követően évente, a Bizottság a tavaszi Európai Tanács számára készítendő, éves előrehaladási jelentésébe foglal egy szakaszt, amely

összefoglalja a 29. cikk (1) bekezdésében említett tagállami jelentéseket, különösen a versenyképesség és a munkahelyteremtés előmozdítása uniós prioritásainak megvalósításában elért eredményeket, beleértve a 9. cikk (3) bekezdésében említett, a növekedésről és a foglalkoztatásról szóló integrált iránymutatásokban (2005–2008) foglalt célkitűzések teljesítését is.

(2) 2010-ben és 2013-ban, legkésőbb április 1-jéig, a Bizottságnak stratégiai jelentést kell készítenie, amely összefoglalja a 29. cikk (2) bekezdésében említett tagállami jelentéseket. Adott esetben a jelentést külön szakaszként a Szerződés 159. cikkében említett jelentésbe foglalják.

(3) A Tanács a fenti (2) bekezdésben említett stratégiai jelentést annak közzétételét követően a lehető leghamarabb megvizsgálja. A jelentést az Európai Parlament, az Európai Gazdasági és Szociális Bizottság és a Régiók Bizottsága elé terjesztik, és ezen intézményeket felkérlik a jelentés megvitatására.

2.11. 1083/2006/EK rendelet 33. cikk

Az operatív programok felülvizsgálata

(1) A tagállam vagy a Bizottság az érintett tagállammal egyetértésben kezdeményezheti az operatív programok felülvizsgálatát, és – szükség esetén – a program hátralévő része tekintetében módosíthatók az alábbi egy vagy több esetben:

- a) jelentős társadalmi-gazdasági változásokat követően;
- b) a közösségi, nemzeti vagy regionális prioritásokban bekövetkezett jelentős változások nagyobb mértékben vagy eltérő módon való figyelembevétele céljából;
- c) a 48. cikk (3) bekezdésében említett értékelés fényében; vagy
- d) végrehajtási nehézségek következtében.

Az operatív programokat az 50. és 51. cikkben említett tartalékok kiosztását követően szükség esetén felülvizsgálják.

(2) A Bizottság az operatív programok felülvizsgálata iránti kérelmekről a lehető leghamarabb, de legkésőbb annak a tagállam általi szabályszerű benyújtását követő három hónapon belül határozatot fogad el.

(3) Az operatív programok felülvizsgálata nem teszi szükségessé a Bizottság 28. cikk (3) bekezdésében említett döntésének felülvizsgálatát.

2.12. 1083/2006/EK rendelet 37. cikk (4) bekezdés

Az ERFA által finanszírozott operatív programok ezenfelül a „konvergencia” és a „regionális versenyképesség és foglalkoztatás” célkitűzés esetében a következőket tartalmazzák:

- a) adott esetben a fenntartható városfejlesztés megközelítésére vonatkozó információ;

- b) egyedi prioritási tengelyek II. melléklet 20. bekezdésében említett kiegészítő keret szerint finanszírozott intézkedésekhez a legkülső régiókat támogató operatív programokban.

2.13. 1083/2006/EK rendelet 103. cikk

A bizottság eljárása

- (1) A Bizottság munkáját az alapok koordinációs bizottsága (a továbbiakban: az alapok koordinációs bizottsága) segíti.
- (2) Az e bekezdésre történő hivatkozáskor az 1999/468/EK határozat 3. és 7. cikkét kell alkalmazni.
- (3) Az e bekezdésre történő hivatkozáskor az 1999/468/EK határozat 4. és 7. cikkét kell alkalmazni. Az 1999/468/EK határozat 4. cikkének (3) bekezdésében meghatározott időtartam három hónap.
- (4) Az alapok koordinációs bizottsága elfogadja eljárási szabályzatát.
- (5) Az EBB és az EBA egy-egy szavazati joggal nem rendelkező képviselőt nevez ki.

2.14. 1083/2006/EK rendelet 104. cikk

A Szerződés 147. cikke alapján létrehozott bizottság

A Bizottság munkáját Szerződés 147. cikke alapján létrehozott bizottság (a továbbiakban: a bizottság) segíti. A bizottságot minden egyes tagállamból a kormánynak, a munkáltatók szervezeteinek és a munkavállalók szervezeteinek egy-egy képviselője alkotja. A Bizottságnak a bizottság elnöki feladataiért felelős tagja ezt a hatáskört átruházhatja a Bizottság egy magas beosztású tisztviselőjére.

Az (1) bekezdésben említett egyes kategóriákban minden tagállam egy-egy képviselőt és egy-egy póttagot jelölhet. Valamelyik tag távolléte esetén a póttag automatikusan jogosult az eljárásban való részvételre.

A tagokat és a póttagokat a Bizottság javaslata alapján hároméves időtartamra a Tanács nevezi ki.

A tagok és a póttagok újra kinevezhetők. A Tanács a bizottság összetétele tekintetében az egyes érintett kategóriák igazságos képviseletének biztosítására törekszik. Az EBB és az EBA az őket érintő napirendi pontok esetén szavazati joggal nem rendelkező képviselőt nevezhet ki.

- (4) A bizottság:
 - a) véleményt ad e rendelet végrehajtási szabályairól;
 - b) az ESZA által nyújtott támogatás esetén véleményt ad a programozásról szóló bizottsági határozatok tervezetéről;

- c) konzultációra kérendő fel, amikor – az ESZA által nyújtott támogatás esetén – a 45. cikkben említett technikai segítségnyújtási intézkedések kategóriáinak kérdésével és egyéb olyan, az ESZA-ra vonatkozó kérdésekkel foglalkozik, amelyek hatással vannak a foglalkoztatási, képzési és társadalmi befogadási stratégiák uniós szintű végrehajtására.
- (5) A Bizottság a (4) bekezdésben említettektől eltérő kérdésekről is konzultálhat a bizottsággal.
- (6) A bizottság által adott vélemények elfogadásához az érvényesen leadott szavazatok abszolút többségére van szükség. A Bizottság tájékoztatja a bizottságot arról, hogy milyen módon vette figyelembe véleményeit.

III. számú melléklet - Irodalomjegyzék

A háztartások fogyasztásának színvonala és szerkezete, KSH Statisztikai tükör 2009.
<http://portal.ksh.hu/pls/ksh/docs/hun/xftp/stattukor/haztfogy/haztfogy07.pdf>

Amann, W. (1999): Kompetenzverlagerungen im Wohnungswesen (Wien, FGW).

Amann, W., Mundt, A. (2005): The Austrian System of Social Housing Finance (Wien, IIBW).

Ball, M. (2005): RICS European housing review 2005 (London et al.)

Birney, C., Steinbarth, M. (2005): CEE Housing Finance: Rapid Growth, but at What Risk? (Fitsch)

Bouzarovski, Stefan (2011). Energy poverty in the EU: A review of the evidence, presented at the European Commission Directorate General for Regional Policy workshop on 'Cohesion policy investing in energy efficiency in buildings', Brussels, 29 November 2011.

CECODHAS Housing Europe Observatory (March 2008). Housing affordability in the European Union.

CECODHAS Observatory Briefing – Housing Affordability (2012) – www.cecodhas.com

CECODHAS: Housing Europe Review, 2012, www.cecodhas.com

Červeňová, L. (2005): The Development of the Non - Profit Housing Sector in Slovakia, Busek-Preis für wissenschaftliche Arbeiten zum Wohnungswesen (Wien, FGW-Schriftenreihe 167).

Commission Decision on the application of Article 86(2) of the Treaty to State aid in the form of public service compensation granted to certain undertakings entrusted with the operation of services of general economic interest (Brüssel, EU Kommission)."

Czischke, D. (2005): Social Housing in the EU (Brussels, European social housing observatory). DEM-Iroda: Mibe kerül a támogatott hitelek rendszerének működtetése?

Department of Communities and Local Government. Definition of general housing terms, (<http://www.communities.gov.uk/>).

Department of Communities and Local Government. Households on local authorities' housing waiting lists: Excluding households waiting for transfers. Live tables, table 600 (<http://www.communities.gov.uk/>)

Dübel, H.-J. (2003): Housing Policy in Central European Countries in Transition (Wien, Center of

Ecorys Hungary (2005): Housing Sector Study in Central Eastern and South Eastern Europe

Európai Otthonteremtési Program Kutatási zárótanulmány,
<http://www.lakasepitesert.hu/tanulmanyok/05-01.doc>

European Commission (2011). Quarterly report on the Euro area. Volume 10 N. 3.
 European Commission (December 2011) EU Employment and Social Situation Quarterly review.

European Commission (November 2011). Annual Growth Survey 2012. Communication from the Commission.

European Commission (October 2011). Social Climate Report. Special Eurobarometer 370.

European Mortgage Federation (November 2011). HYPOSTAT 2010. A review of Europe's mortgage and housing markets.

Eurostat SILC Survey, www.eurostat.eu

Gibb, K. (2002) Trends and Change in Social Housing Finance and Provision within the European

GW (2005): Loseblattsammlung „Verländerte Förderungsvorschriften für den Wohnungsbau in

Hegedüs József – Somogyi Eszter: Lakáshitelezés, támogatási alternatívák és megfizethetőség

Hegedüs, J., Teller, N. (2003): The social and economic significance of housing management. In: Council of Europe Development Bank, The World Bank. Housing in South Eastern Europe.

Huber, P. (2004): Inter – regional Mobility in the Accession Countries: A Comparison to EU- Member States (Wien, WIFO).

Kemeny, J. (1995): From Public Housing to the Social Market, Rental Policy Strategies in Comparative

KSH adattábla:

http://portal.ksh.hu/pls/ksh/docs/hun/xstadat/xstadat_eves/tab12_03_01i.html

KSH Lakásviszonyok az ezredfordulón c. kiadványa, 2005.
<http://portal.ksh.hu/pls/ksh/docs/hun/xftp/idoszaki/pdf/lakviszezr.pdf>

Legal Competence).

Maráczai, Zsolt, Dr. (szerk): Otthonteremtési program – Társaság a Lakásépítésért Egyesület (2010)

Maráczai, Zsolt – Amman, Wolfgang, - Seres, László – Bakó, Zsuzsa – Schwarzmüller, Norbert: Közhasznú lakásszektor bevezetése Magyarországon (2006)

Matznetter, Walter (2002): Social Housing Policy in a Conservative Welfare State: Austria as an

Norris, Michelle and Shiels, Patrick (2004). Regular National report on Housing Developments in European Countries. Department of the Environment, Heritage and Local Government, Ireland.

OECD (2005): Housing Finance Markets in Transition Economies. Trends and Challenges (Paris, OECD).

OECD (December 2011). Divided We Stand: Why inequality keeps rising.

OECD (January 2011). Housing Markets and Structural Policies in OECD Countries. OECD Economics Department Working Paper No. 863.

Oxley, Michael (2004) Economics, Planning and Housing, Palgrave McMillan; England. Paris, Chris (2007). International Perspectives on Planning and Affordable Housing in: Housing Studies, Vol.22, No.1, 1-9 January 2007.

RICS (2011). The Housing Sector - Household Consumption from a European Perspective.

Surveyors).

Residential Construction Works – Tiles and Bricks Europe, 2012, www.tiles-bricks.eu

NÉES, ÉMI, 2014

Kőszeghy Csanád Ábel: Bérlakás-építőjátékok, T4TERV Bt. 2010

<http://koos.hu/2013/10/15/mennyibe-is-kerul-egy-passzivhaz/>

www.greenpress.hu

Fenntartható építés, Ertsey Attila DLA – Medgyasszay Péter PhD, Européer Alapítvány – Sustain Projekt, 2014

Magyarország-Szlovákia Határon Átnyúló Együttműködési Program (2007-2013) - www.husk-cbc.eu és www.hungary-slovakia-cbc.eu - „Jelen kiadvány tartalma nem feltétlenül tükrözi az Európai Unió hivatalos álláspontját.”