

„KÖZHASZNÚ BÉRLAKÁSÉPÍTÉSI PROGRAM”

JAVASLAT

TÁRSASÁG A LAKÁSÉPÍTÉSÉRT,
LAKÁSFELÚJÍTÁSÉRT EGYESÜLET

2026. SZEPTEMBER

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Magyarországon jelenleg sem a drága piaci bérlakásokból, sem a többségében rossz minőségű önkormányzati szociális bérlakásokból nincsen elegendő, a kettő között pedig gyakorlatilag nincsen kínálat.

A professzionális, intézményi bérlakásszektor alig van jelen, miközben Budapesten és a nagyobb városokban egyre nehezebb megfelelő árú lakhatáshoz jutni.

A helyzet megoldására egy ún. közhasznú bérlakásrendszer létrehozását javasoljuk, állami és önkormányzati szerepvállalással, kedvező finanszírozással, alacsony energiafogyasztású, jó minőségű lakásokkal, és a fiatalok életkezdési támogatásával is összekötve.

A közhasznú lakhatási rendszer elsődleges célja tartósan megfizethető bérlakásállomány létrehozása, amely kiegészíti a piaci és az önkormányzati lakásszektort.

A javaslat aktualitását erősíti a készülő Wekerle Lakásépítési Program, amely az intézményi bérlakások, bérházak fejlesztését, a megfizethető lakások arányának növelését, az önkormányzatok és hosszú távú intézményi befektetők bevonását, valamint új szabályozási és finanszírozási eszközök kialakítását is célul tűzi ki. Javaslatunk ehhez egy lehetséges intézményi modellt kínál.

Egy alacsony rezsijű, olcsón üzemeltethető, a fenntarthatósági szempontokat megvalósító „közhasznú bérlakásrendszer" kezdeti segítséget jelentene a saját lakás megszerzéséhez önerővel nem rendelkező fiatalok számára, segítené a fiatalok életkezdését, a munkaerő mobilitását és a társadalmi integrációt is.

A rendszer alapját a közhasznú lakásépítő és -üzemeltető szervezetek, a KHL-ek alkotnák. A KHL nem tulajdonosi forma, hanem szabályozott közhasznú státusz lenne, amelyet különböző szervezeti formában működő szereplők (pl. Kft., Zrt.) szerezhetnének meg. Működésük alapja a költségalapú és átlátható lakbérképzés, a korlátozott hozam, a nyereség visszaforgatása, a hosszú távú vagyonkezelés és a rendszeres ellenőrzés. Az állam feladata elsősorban a jogi, finanszírozási és ellenőrzési keretek megteremtése lenne, nem pedig minden lakás közvetlen felépítése és működtetése. A rendszer elindításának első lépéseként javasoljuk egy állami tulajdonú pilot KHL létrehozását, amely mintaprojekteken tesztelné a szabályozási, finanszírozási és üzemeltetési modellt.

A KHL-rendszer nem egyszeri bérlakásépítési program, hanem tartós lakhatási intézményrendszer lehet. Az állam és az önkormányzatok szabályozási keretet, telket és kedvező finanszírozási feltételeket biztosíthatnak; a bankok és intézményi befektetők hosszú távú tőkét adhatnak; a piaci építőipar megvalósíthatja a beruházásokat; az akkreditált KHL-ek pedig felelősek a bérlői igények felméréséért, a lakások hosszú távú megfizethetőségéért, üzemeltetéséért és megújításáért. Egyes programváltozatokban – különösen, ahol a bérlő a bérleti jogért érdemi összeget fizet – a bérlethez opcionális, későbbi tulajdonszerzést lehetővé tevő konstrukció is kapcsolható.

A finanszírozásra többféle modell felírható. A bérleti díjnak a piaci bérleti díjak alatt kell maradnia és elegendőnek kell lennie a projekthitel törlesztésére. Lényeges, hogy a közhasznú bérlakások bérleti díjára a legkedvezőbb áfakulcs vonatkozzon, az építések áfáját az építtető cég („Közhasznú Lakásépítő Kft.", KHL) visszaigényelhesse. A finanszírozást segítheti a bérlő által befizetett önerő, másrészt egy közel nulla kamatú, hosszú futamidejű állami segítséggel létrehozott projekthitelt.

A példa adott, Ausztriában a közhasznú bérlakásszektor (Gemeinnützige Bauvereinigungen, GBV) az elmúlt évtizedben átlagosan mintegy 16,5 ezer lakást adott át évente. Az így felépült lakások alapvetően bérlakásként működnek, azonban a bérlőknek lehetőségük van azt megvásárolni. Az építéshez az állam kedvező kamatozású hiteleket biztosít, és elérhetővé tesz lakásépítési támogatásokat.

Bécsben az önkormányzati, támogatott és közhasznú lakásállomány a lakáspiac meghatározó részét alkotja. A modell lényege, hogy a közösségi támogatásért cserébe tartós közhasznú kötelezettség áll fenn: a kedvezőbb finanszírozás és más támogatások eredménye hosszú távon megfizethető lakásként marad a rendszerben.

A GBV-rendszer finanszírozásának, szereplőinek, működésének kereteinek bemutatásához felhasználtuk az Institut für Immobilien Bauen und Wohnen GmbH (IIBW) vezető szakértőjével, illetve a Revisionsverband munkatársával készített interjúkat.

Köszönetet mondunk az IIBW vezető szakértőjének, Wolfgang Ammannak és a Revisionsverband munkatársának, Dr. Gerlinde Guthe-il-Knopp-Kirchwaldnak a szakmai segítségért.

Társaság a Lakásépítésért,
Lakásfelújításért Egyesület



TARTALOMJEGYZÉK

Vezetői összefoglaló 2

Magyarországi helyzetkép 4

Lakásépítések 4

Bérlakások 6

Lakásárak, lakbérek, statisztikai adatok 8

Bérlakások Ausztriában 12

Népesség és lakásállomány 12

A közhasznú bérlakásrendszer bemutatása 15

Közhasznú bérlakásépítés bevezetése Magyarországon 17

KHL-modell 17

Finanszírozás 19



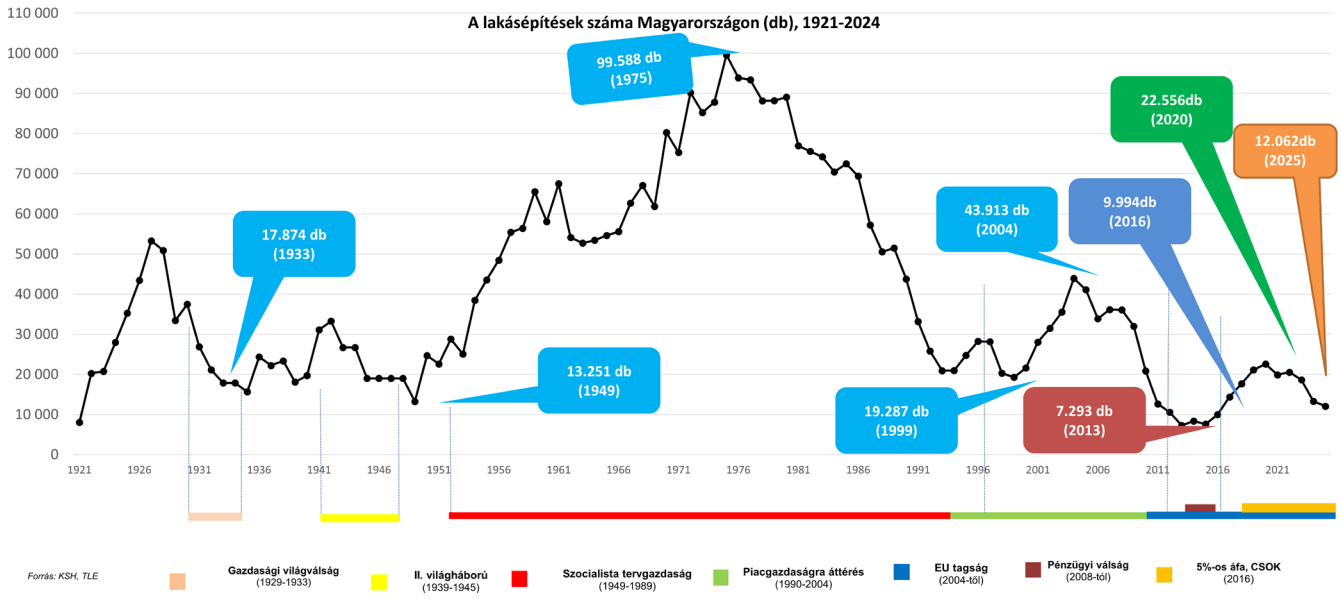
MAGYARORSZÁGI HELYZETKÉP

LAKÁSÉPÍTÉSEK

A hazai lakásállomány (4,6 millió db) 100 évente történő megújításához évi 46.000 db lakást kellene építeni. (A lakásállományhoz képesti 1%-os újlakás-építés jelenti azt, hogy a lakásállomány százévente megújul.) 2025-ben 12.062 db lakás épült, ami a szükséges lakásépítési volumennek kevesebb mint a fele. Ilyen ütem mellett a hazai lakásállomány megújulási ciklusa több mint 350 év.

Az elmúlt időszakokban hektikusan változott a lakásépítések volumene. Ez megszűnő, majd újraépülő építőipari struktúrákat (tervezés, kivitelezés, anyaggyártás) eredményezett, a kiszámíthatatlanság rányomta a bélyegét a szakmaválasztásra, a szakképzésre, a kivitelezési szektorban dolgozók jövőképére, elvándorlására is.

A konjunktúraingadozás változatos építési minőséget és a megszűnő hazai ipari kapacitások helyén építőanyagimportot hozott magával.



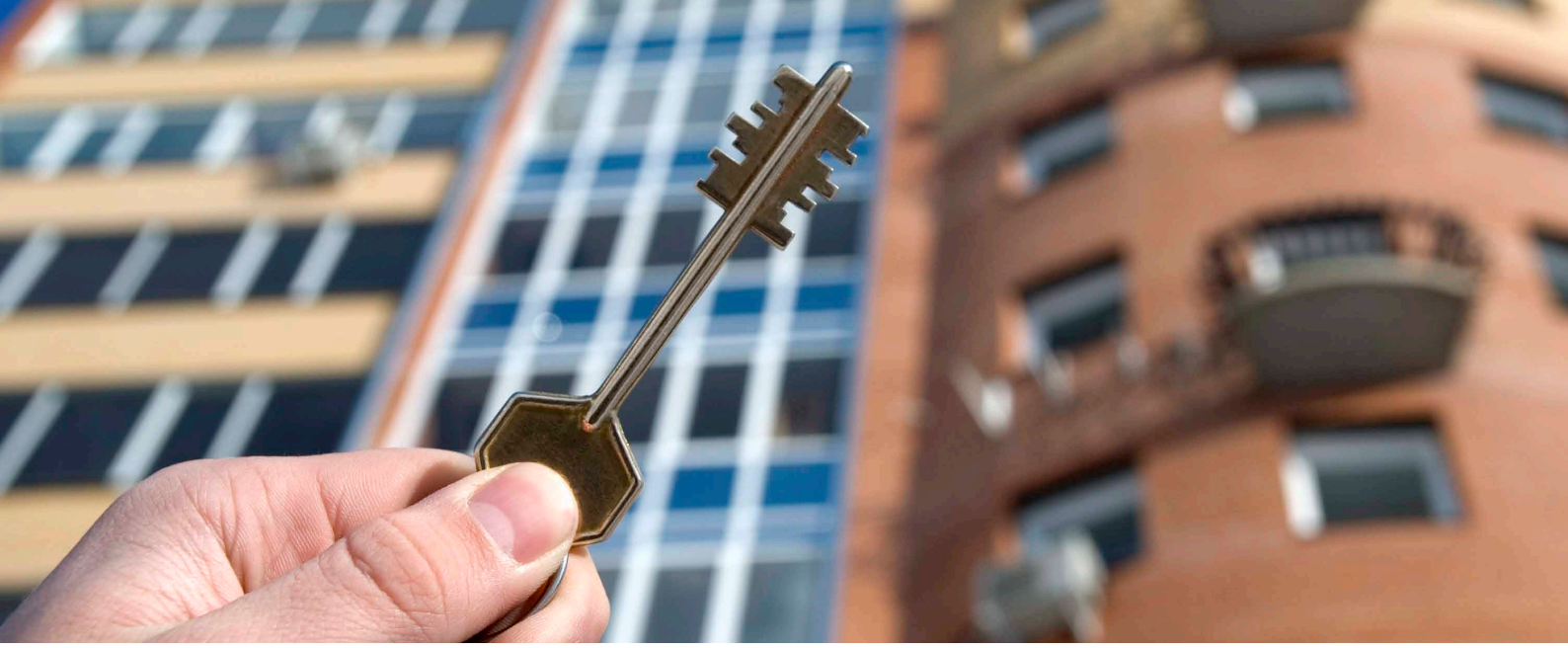


A KSH által kimutatott „nem lakás célra” használt lakások – a 2022-es népszámlás szerint a lakásállomány 12,5%-a – nem jelentenek megoldást. Ezek részben irodák, részben üdülő településeken idényszerűen lakott nyaralók. Ebben a kategóriában szerepelnek a feketén kiadott és nem lakottnak jelentett lakások is, valamint azok a lakások, amelyek olyan elöregedő és népességvesztéssel érintett térségekben találhatók, ahol a lakossági letelepedési és bérleti igény tartósan alacsony

A lakásállomány jelentős része továbbra is idős: a lakott lakások 16%-a 1945-ig épült, és több mint egyharmaduk az 1961–1980 közötti időszakból származik; mindössze 14%-uk épült 2000 után. A lakott lakások 13%-a vályog- vagy sárfalazatú. Komfortfokozat szerint ugyanakkor az állomány lényegesen kedvezőbb képet mutat: 68,8%-a összkomfortos, 26,9%-a komfortos, 1,2%-a félkomfortos, 3,1%-a pedig komfort nélküli, szükség- vagy egyéb lakás.

A lakásépítés a 2013-as, 7.293 lakásos mélypontról jelentősen felfutott, de 2020. (28.208 lakás) után ismét csökkenő tendencia alakult ki: 2025-ben mindössze 12.062 lakást adtak át. 2026 első félévében 6.278 új lakás épült, ami 22%-kal több az egy évvel korábbinál.

A most felépülő minőségi lakások nemcsak az építtetők, hanem a következő legalább száz évben ezekben a lakásokban élők érdekét is szolgálják. Az épített környezet minőségi megújítása, a demográfiai kérdések, az energiahatékonysági és környezetvédelmi szempontok, az alacsony rezsi, a legalább egy évszázadra szóló lakóminőség, a karbantarthatóság képezik azt a közérdeket, amely miatt az államnak szükséges szerepet vállalni a lakásépítések és a lakásfelújítások támogatásában. A lakásépítések támogatása, a gyermeket vállaló családok lakáskilátásainak javítása a népesedési politika evidens eszköze.

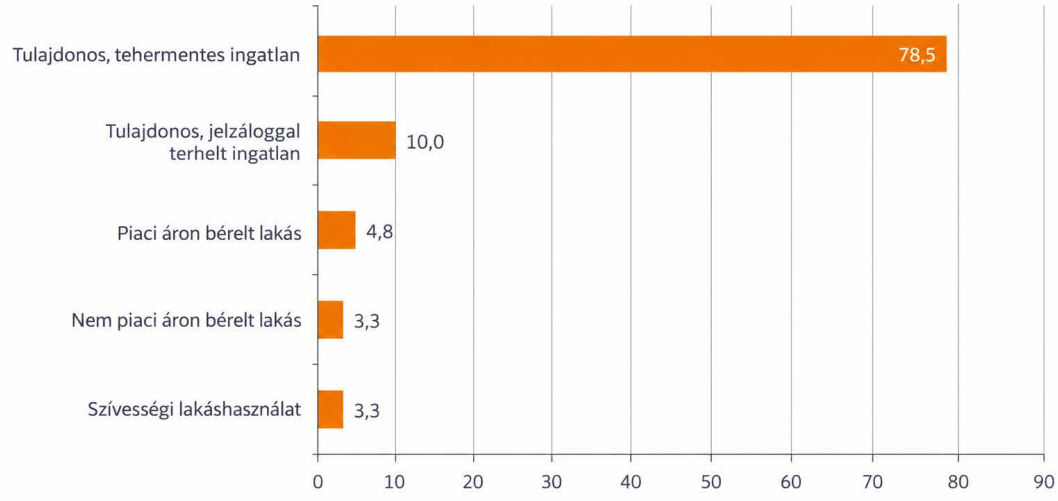


BÉRLAKÁSOK

A KSH 2024-es Statisztikai Évkönyvében közölt adatok szerint a háztartások 11,5%-a nem tulajdonosi jogcímen használja lakását. A piaci áron bérelt lakásokban élő háztartások aránya 4,8%, a nem piaci áron bérelt lakásoké 3,3%, további 3,3% pedig szívességi lakáshasználó.

Az önkormányzati bérlakásállomány 2024-ben mintegy 100 ezer lakásból állt, ami a teljes lakásállomány hozzávetőleg 2,2%-a. A piaci bérlakásrendszer tényleges mérete ugyanakkor a KSH által mért aránynál nagyobb lehet, mivel a magánbérleti piac egy része a statisztikai adatfelvételekben nehezen jelenik meg.

A lakások megoszlása a használat jogcíme szerint (%)

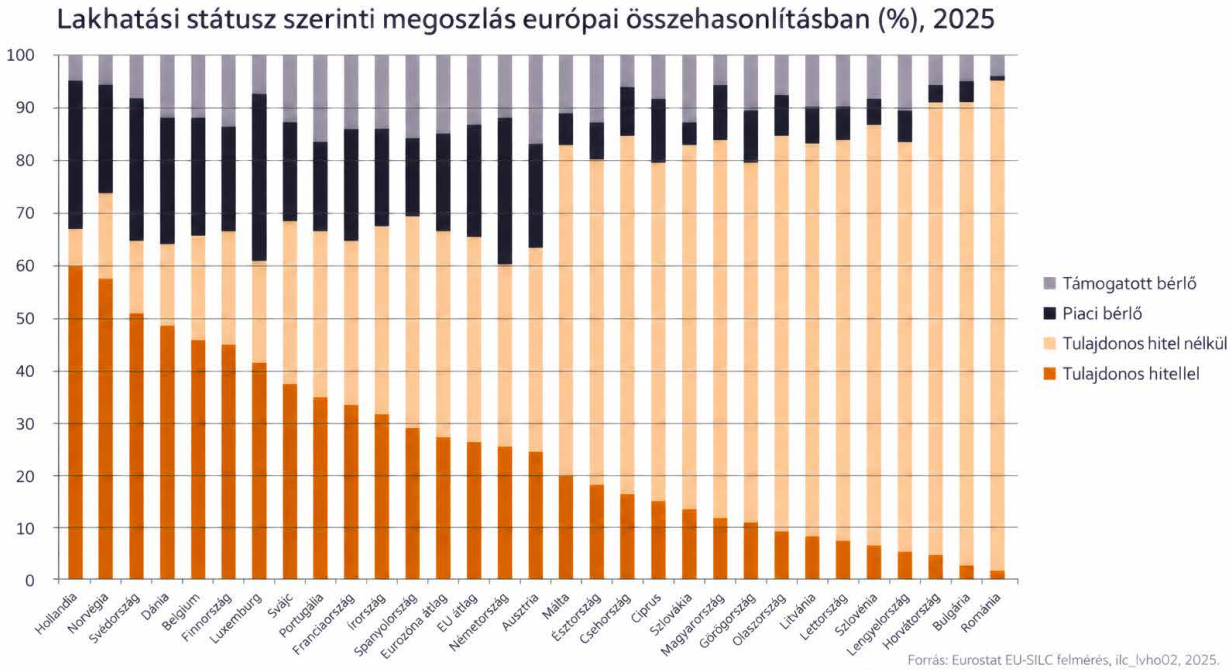


Megjegyzés: 2025-ig ez a legfrissebb elérhető részletes országos jogcímbontás.

Forrás: KSH, Magyar statisztikai évkönyv 2024, 3.2.6. tábla (2023-as adat).



A bérlakások aránya változatos képet mutat az egyes európai országokban, eltérő a piaci és a támogatott bérlakások aránya is. Ugyanakkor az egyes országokban különbözőek a demográfiai folyamatok, a ki- és bevándorlás, a háztartások nagysága, a gazdasági helyzet is. Eltérő lehet az egyes országokban a statisztikai felmérések módszertana, nevezéke és pontossága.

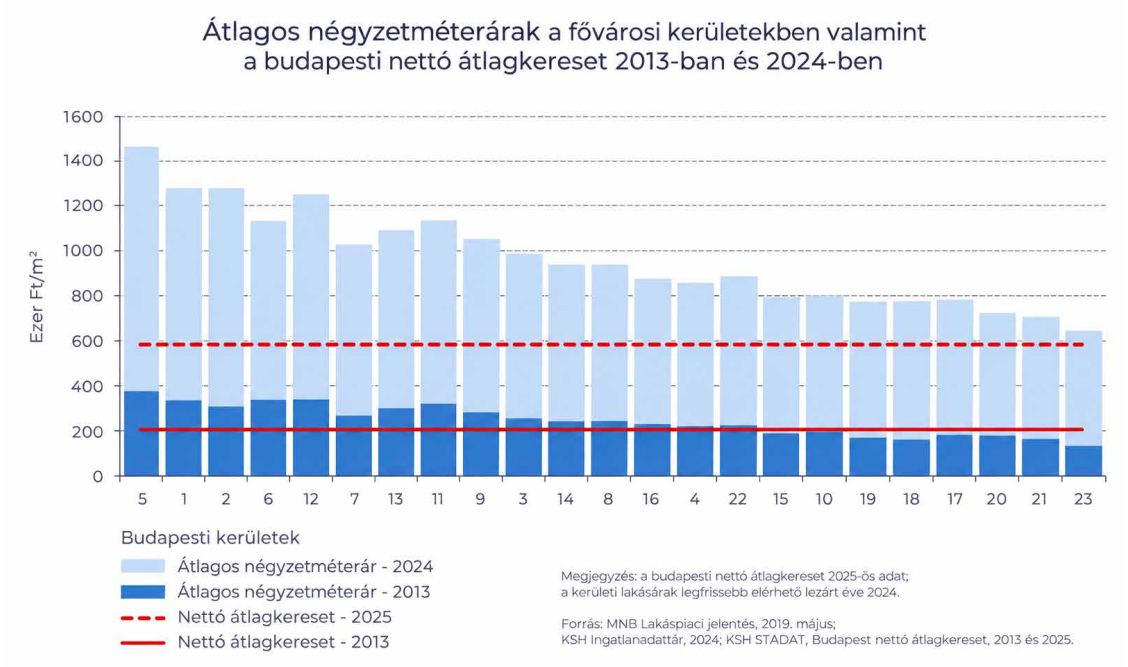


Forrás: Eurostat EU-SILC felmérés, ilc_lvho02, 2025.
Megjegyzés: a 2025-ig elérhető legfrissebb adatokat használja.



LAKÁSÁRAK, LAKBÉREK, STATISZTIKAI ADATOK

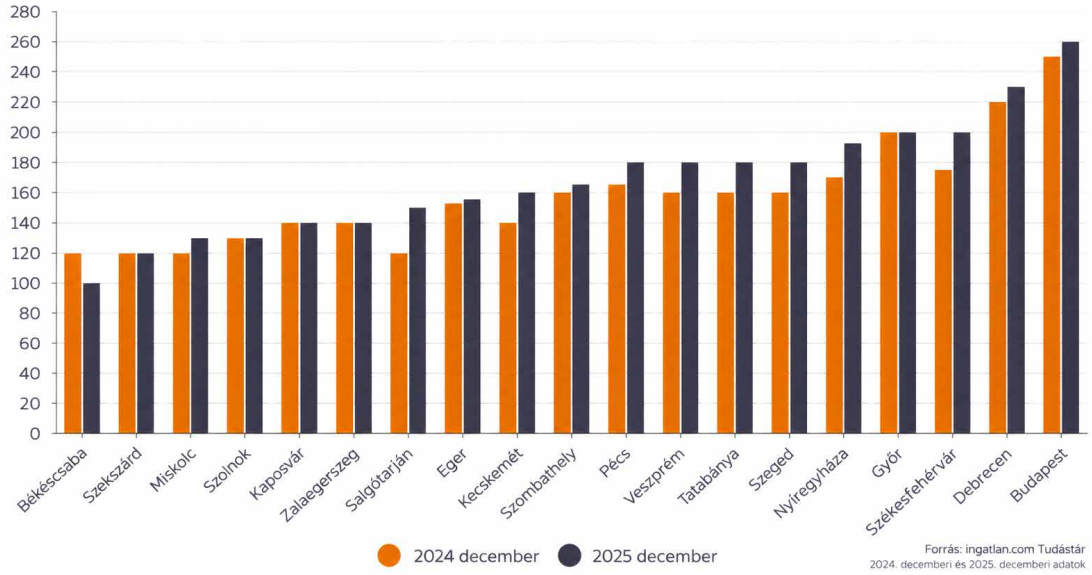
Az utóbbi időben az átlagkeresetek növekedésének mértékét meghaladóan nőttek a lakásárak Budapesten.



Budapesten, valamint a nagy egyetemi és a gazdasági, ipari szempontból jelentős városokban élénk a lakásbérleti piac és ezzel együtt a bérleti díjak is folyamatosan emelkedtek az elmúlt években.

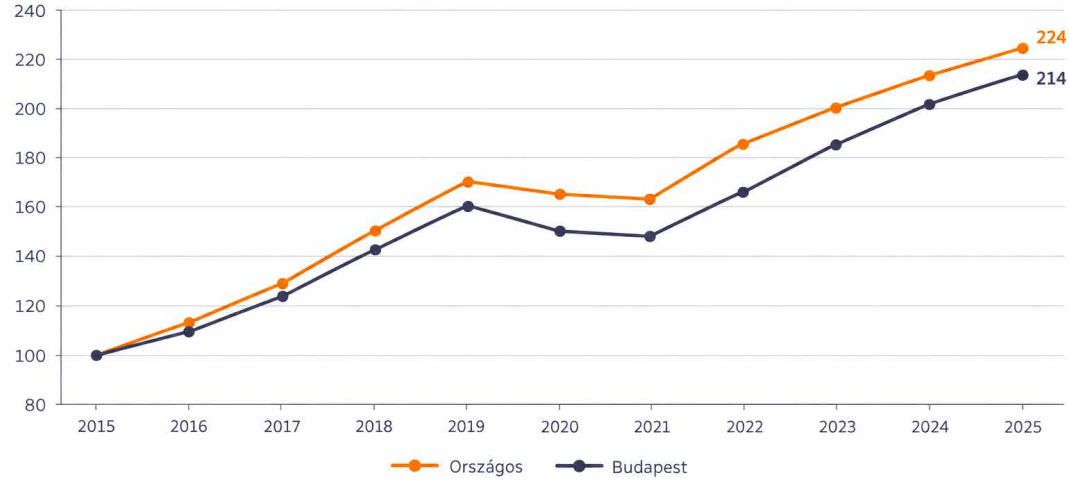


Kiadó lakások havi medián kínálati bérleti díjának változása a hazai nagyvárosokban, 2024–2025 (ezer Ft/hó)

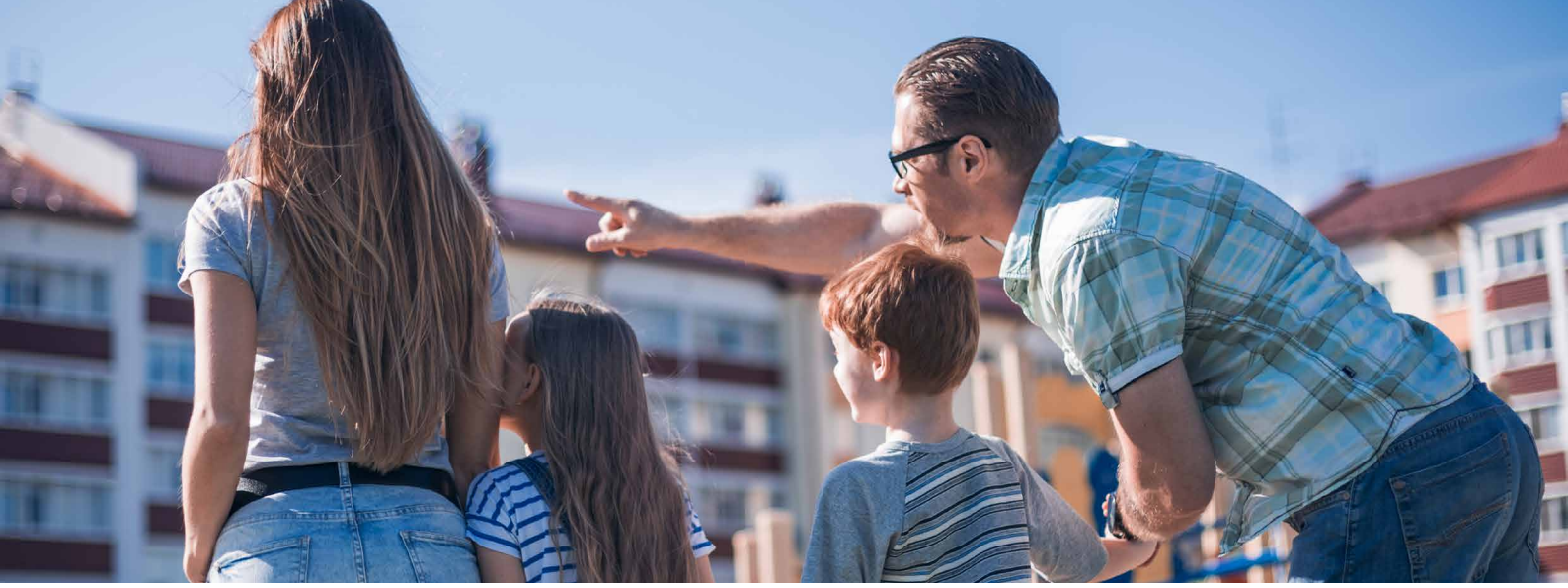


Forrás: ingatlan.com Tudástár
2024. decemberi és 2025. decemberi adatok

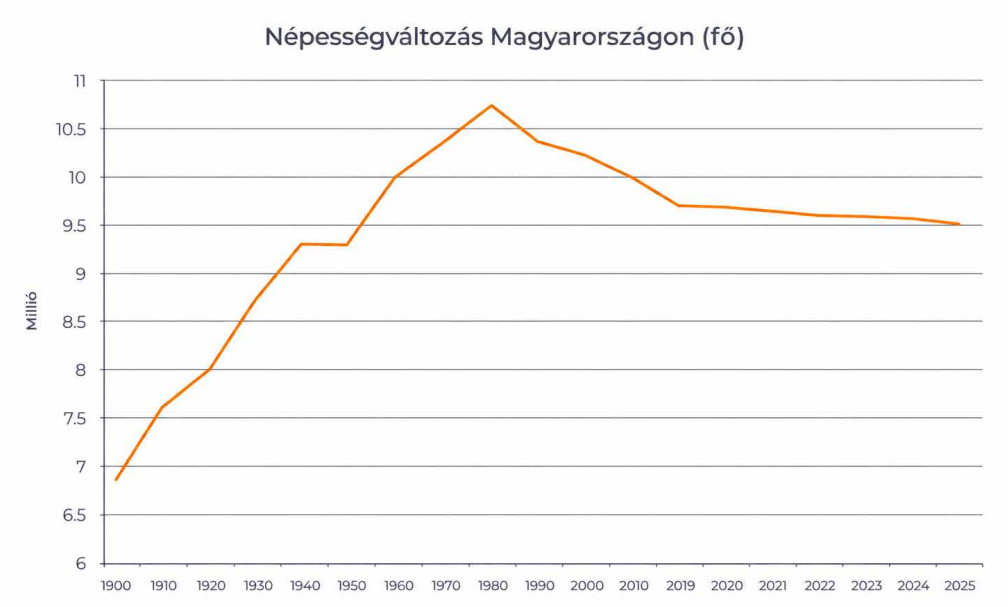
A KSH-ingatlan.com nominális lakbérindexe országosan és Budapesten, 2015–2025 (2015 = 100)



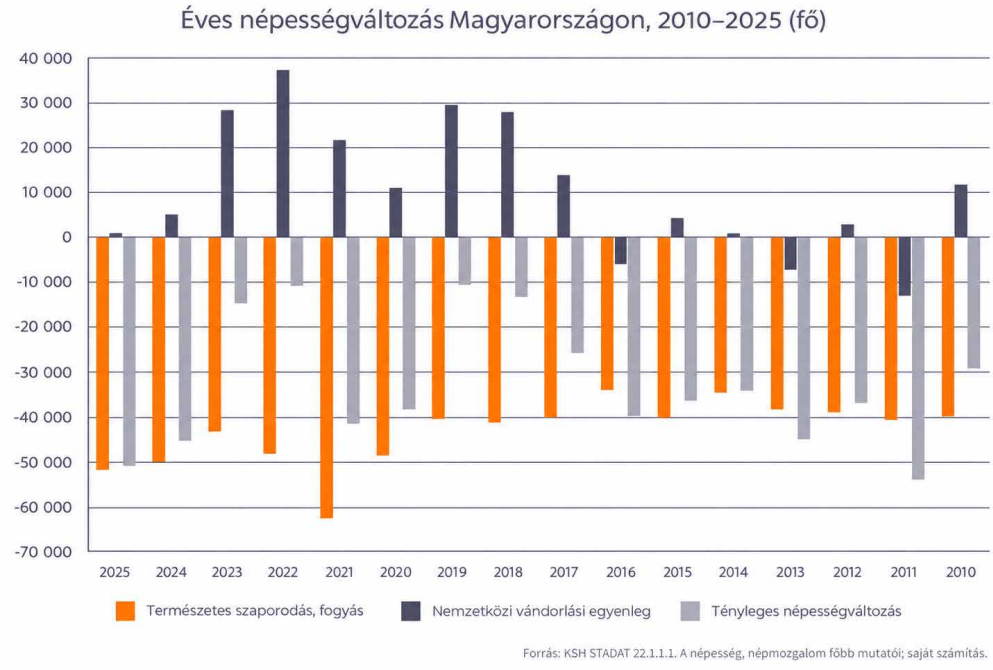
Megjegyzés: 2025 decemberében az országos nominális lakbérindex 224, a budapesti 214 volt (2015 = 100).
Forrás: KSH-ingatlan.com-lakbérindex, 2025. december, KSH Kísérleti statisztika.



Magyarországon a népesség az elmúlt évtizedekben csökken, 2025.01.01-én 9,54 millió fő volt.

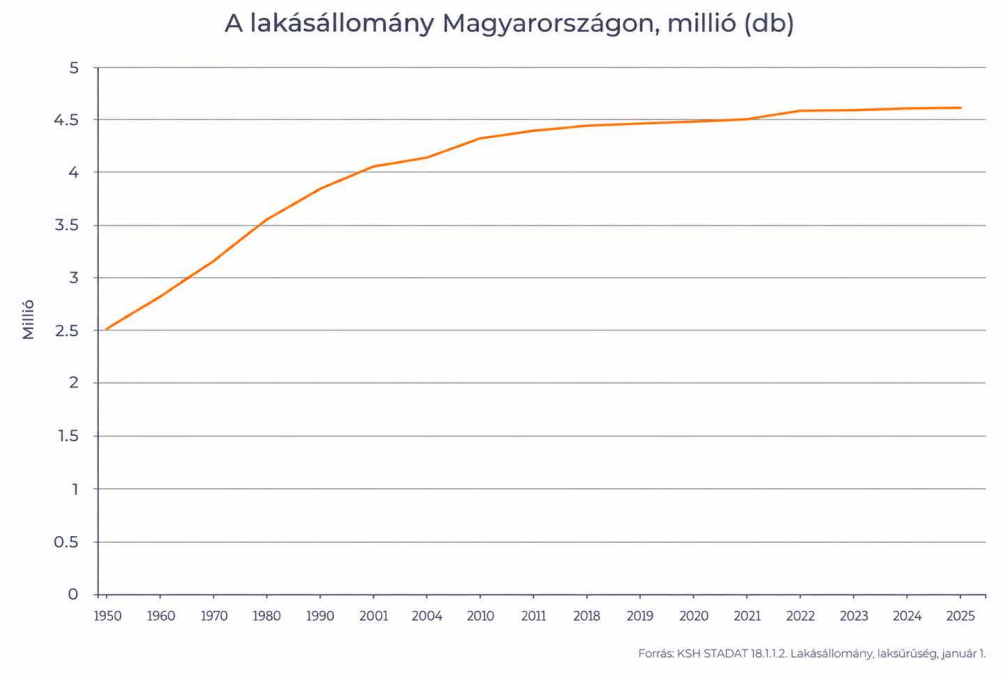


2025-ben a természetes fogyás kb. 52,2 ezer fő volt.

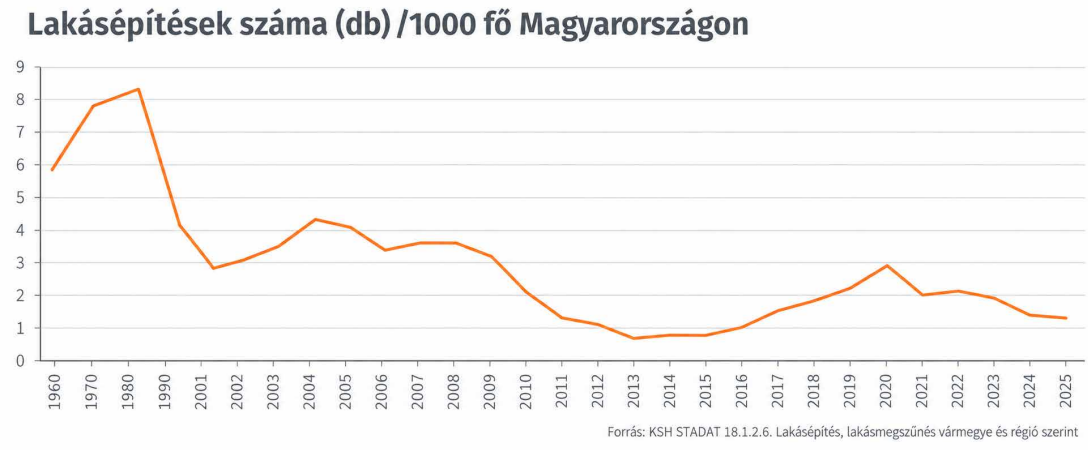


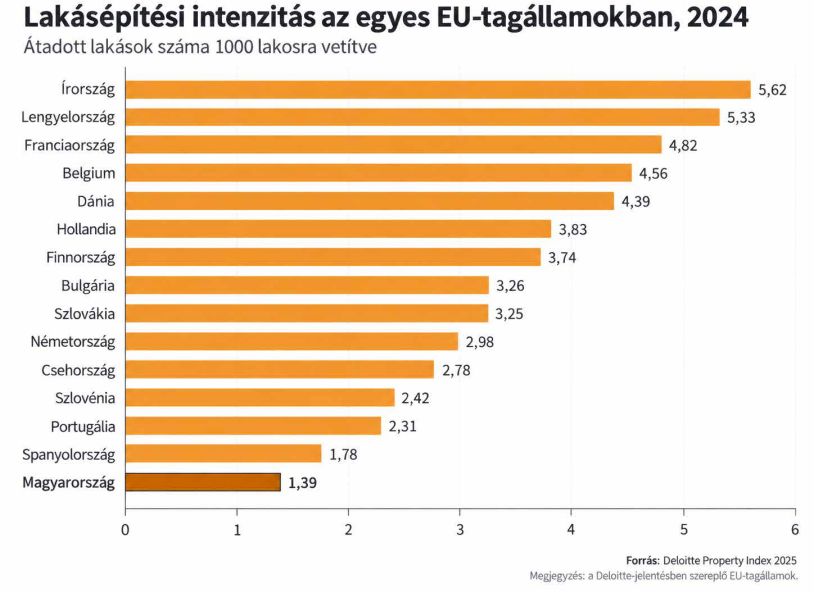
Forrás: KSH STADAT 22.1.1.1. A népesség, népmozgalom főbb mutatói; saját számítás.

A magyar lakásállomány 4.626.092 db lakás volt 2025 végén.



A lakásépítések száma 1000 lakosra vetítve 2025-ben 1,8 db lakás volt.



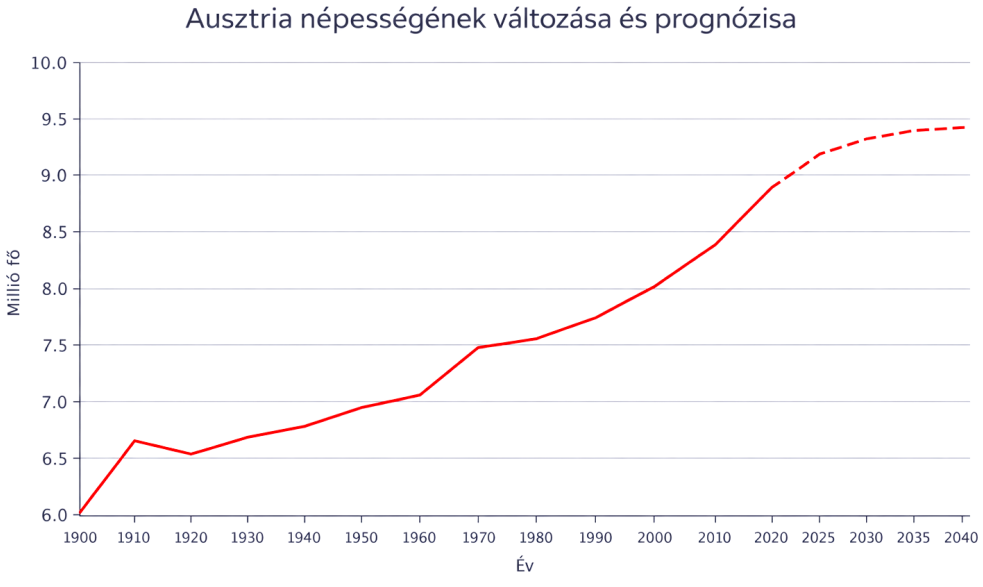




BÉRLAKÁSOK AUSZTRIÁBAN

NÉPESSÉG ÉS LAKÁSÁLLOMÁNY

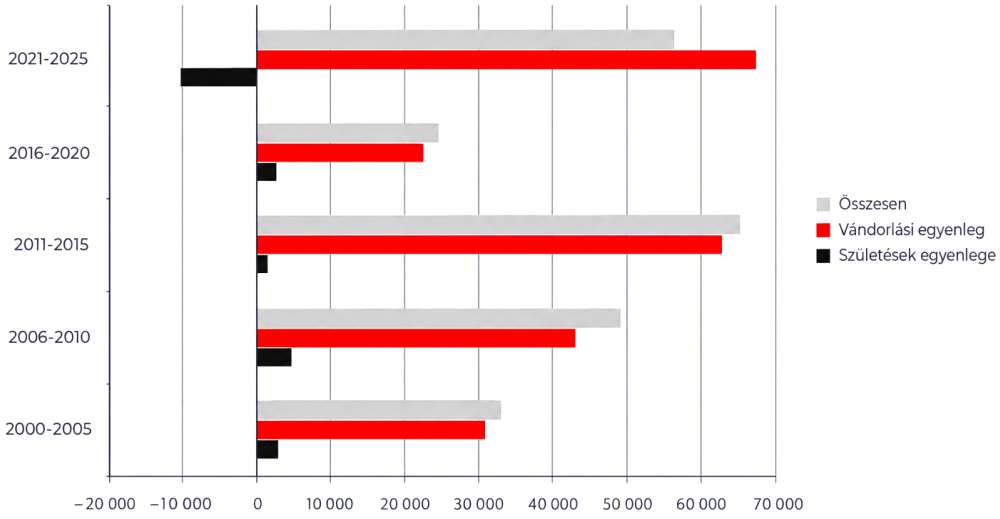
Ausztriában a születési mérleg kismértékben negatív, de a bevándorlási egyenleg nagymértékben pozitív, a lakosság folyamatosan nő. Ausztria lakossága 9,2 millió (2025).



Forrás: Statistik Austria, Bevölkerungsstand; ab 2025: Bevölkerungsprognose 2025.



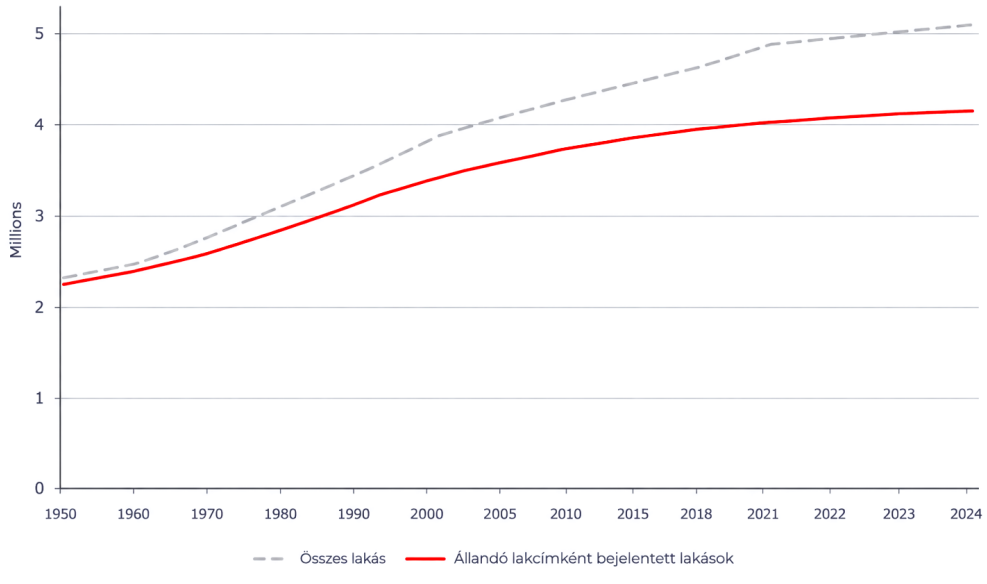
Éves népességváltozás
(természetes szaporulat és népességvándorlás) Ausztriában (fő)



Forrás: Statistik Austria

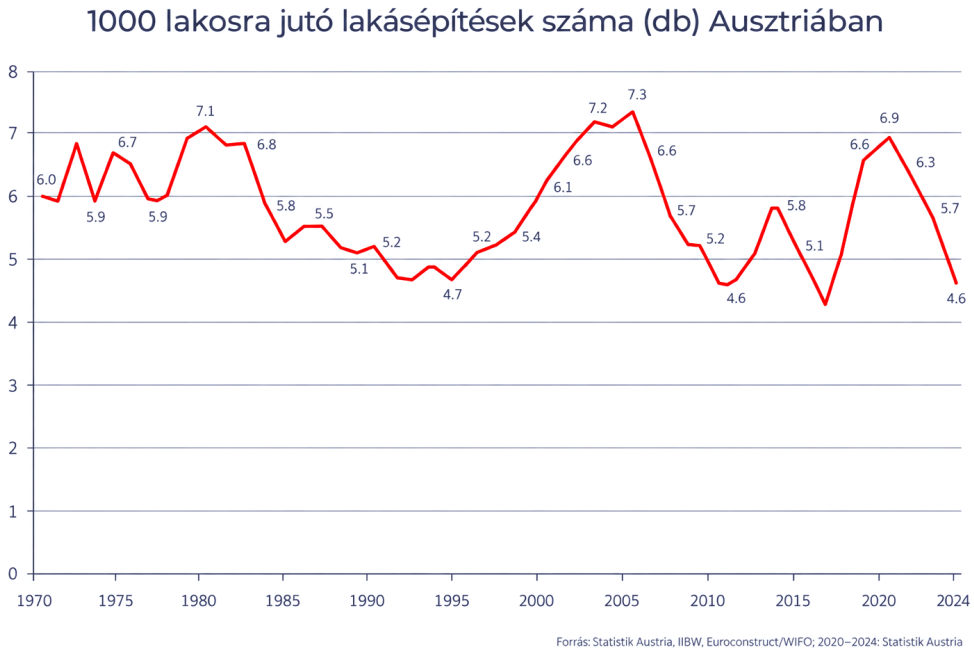
Ausztriában 2024-ben mintegy 4,16 millió elsődleges lakcímként bejelentett lakás volt, a teljes lakásállomány pedig 5,08 millió lakást tett ki.

A lakásállomány változása Ausztriában (db)



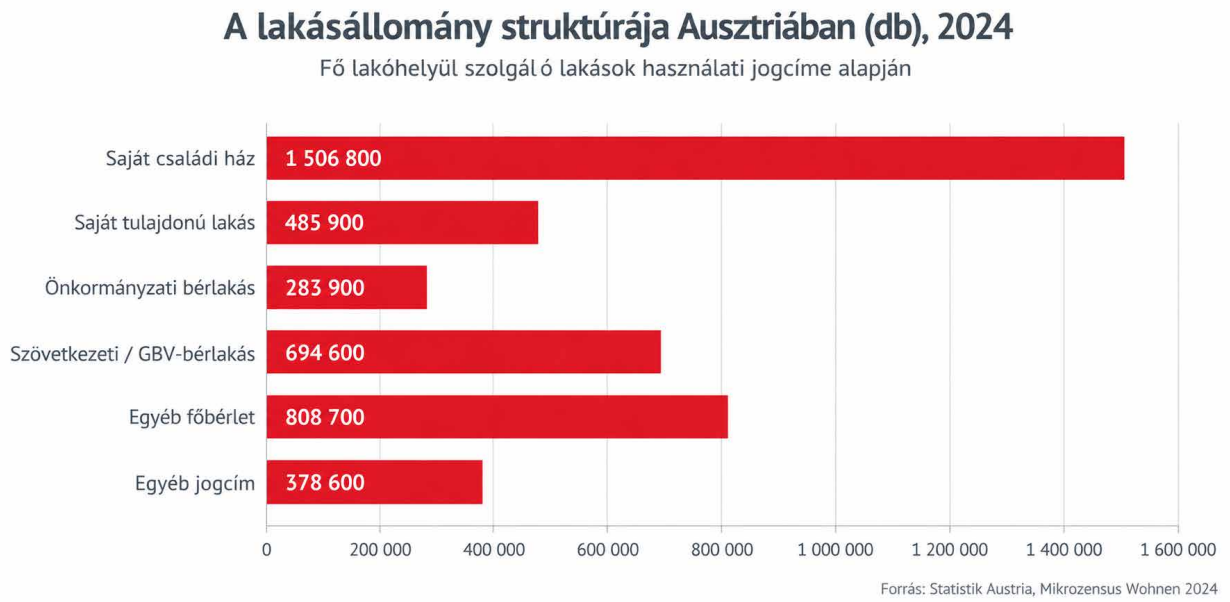
Forrás: Statistik Austria, Gebäude- und Wohnungsregister / Registerzählung

2024-ben Ausztriában 1000 lakosra vetítve 5,9 db lakás épült. Magyarországon ez a szám 2024-ban 1,4 db lakás volt.



2024-ben az osztrák főlakóhelyként használt lakások 16,7%-a, mintegy 700 ezer lakás volt közhasznú (Genossenschaftswohnung). A GBV-k saját statisztikája szerint 2024 végén összesen 1,012 millió lakást kezeltek: ebből 667,4 ezer saját épületben lévő bérlakás, 37,3 ezer más tulajdonú épületben lévő bérlakás és 306,9 ezer kezelt egyéb tulajdonú lakás volt. A GBV-k által kezelt állomány nagysága a mintegy 4,16 millió elsődleges lakóhelyez viszonyítva közel 24%.

Az önkormányzati bérlakások aránya 6,8%, mintegy 280 ezer lakás, míg az egyéb – jellemzően piaci – főbérleti lakásoké 19,4%, mintegy 800 ezer lakás. Összességében 2024-ben az elsődleges lakóhelyként bejelentett lakások 44%-át bérelték; ezen belül meghatározó, mintegy 23,5%-os súlyt képviselnek az önkormányzati és közhasznú bérlakások.





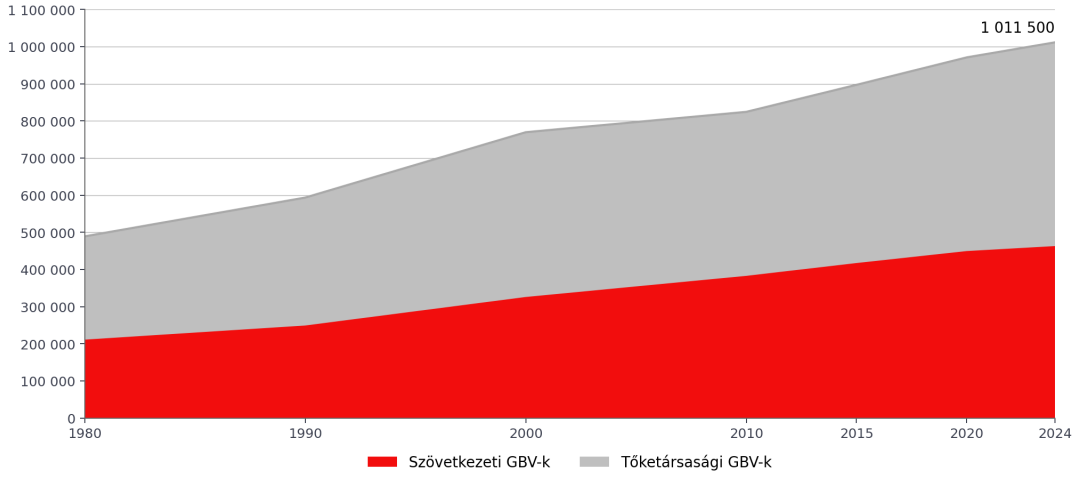
A KÖZHASZNÚ BÉRLAKÁSRENDSZER BEMUTATÁSA

A GBV-k működésének kereteit a közhasznú lakástörvény szabályozza. Ez határozza meg, hogy milyen kedvezményeket kapnak a GBV-k, így pl. olcsó hitelt, olcsó építési telket, társasági-adó-mentességet.

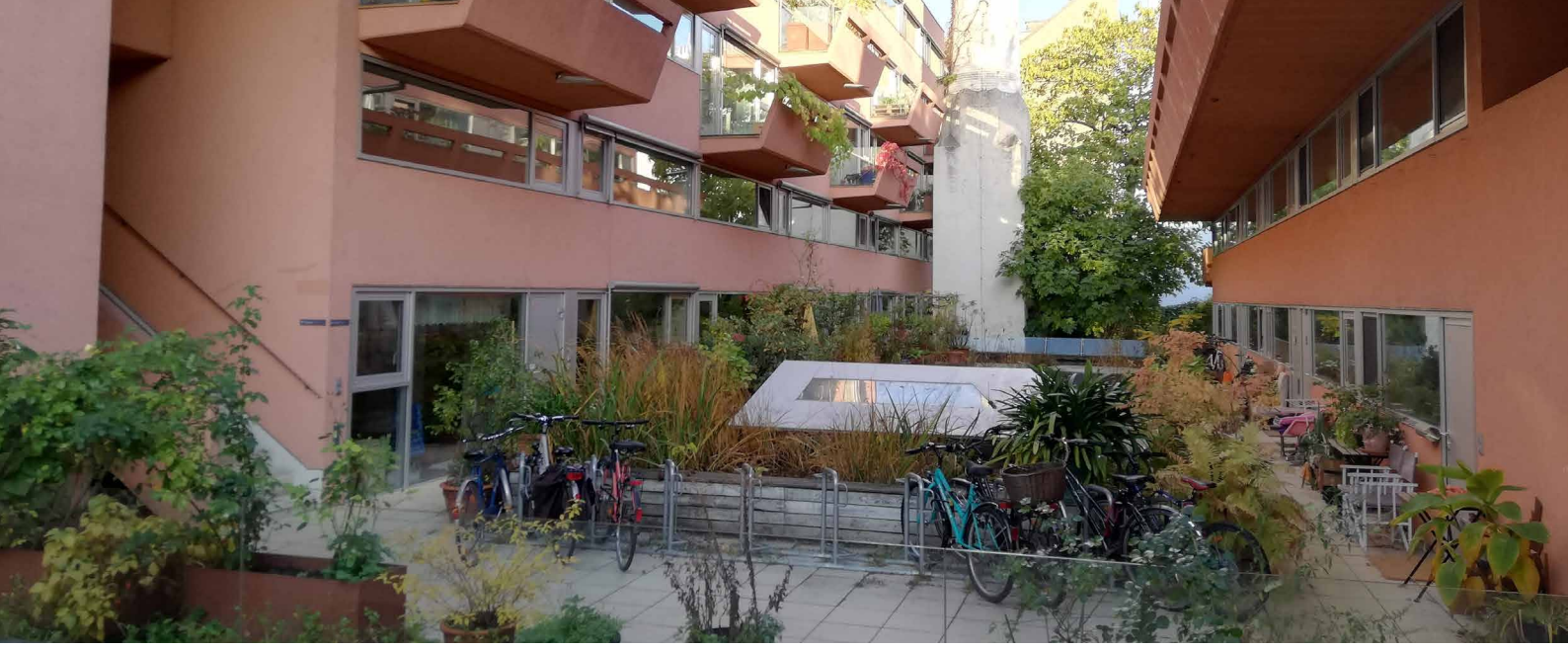
Meghatározzák ugyanakkor a GBV-k kötelezettségeit is, úgy mint a limitált profitkivétel lehetőségét; a nyereség kötelező visszaforgatását; bizonyítaniuk kell az építéshez a lakásigényt; korlátozott a tevékenységi körük; nem lehetnek veszteségesek; a piaci szektornál alacsonyabb bérleti díjakat érvényesíthetnek; eleget kell tenniük számos építészeti, építésminőségi; fenntarthatósági és ökológiai szempontnak. A GBV-ket egy felügyeleti szerv (Revisionsverband) ellenőrzi.

A GBV-k különböző társasági formában működnek (szövetkezetek, zrt.-k, kft.-k). Országosan 173 db GBV működik. 2014–2023 között évente átlagosan 16.470 db bérlakást építettek fel, ami hozzávetőleg 24%-a az éves lakásépítésnek. Kis részben építenek magántulajdonú lakásokat is. A felépített bérlakások egy részére a bérlőnek vételi opciója van, amennyiben a bérlő az építési költség egy részét „beteszi" a projektbe. A GBV-k jellemzően üzemeltetik is az általuk épített házakat. A GBV-k a szolgáltatásnyújtás mellett ösztönzik a közösségépítést, lényeges szempont a szegregáció elkerülése is.

A GBV-k által működtetett lakások száma (db)



Forrás: Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband, GBV-Jahreskompaktstatistik 2025 (Stand: 31.12.2024)



Egy 2019-es törvény értelmében a fővárosi zöldmezős beruházásoknál az építési telek kétharmadára támogatott bérlakások épülnek. A GBV-k jellemzően beruházóként jelennek meg az ingatlanfejlesztések során, a kivitelezést piaci szereplők látják el. A GBV-k pozitív imázsuk és nagy piaci volumenük miatt kedvezőbb építési árakat tudnak elérni, mint az egyéb piaci szereplők. Az építési költség kb. 35-40%-át támogatott hitelből fedezik, 40–50% piaci hitel, 10–15% GBV-saját forrás és 5–7% bérlői finanszírozási hozzájárulás. A lakbért az építési és üzemeltetési költségek alapján számolják ki (költségfedezeti alapelv), így azok a piaci bérleti díjak alatt maradnak.

A bérlői célcsoport alapvetően a rendszeres jövedelemmel rendelkező, közepes és alacsonyabb jövedelmi kategóriába tartozó rétegek. A bérlők részére előírt jövedelmi limitek magasak, a rendszer megengedő, a kiutalás alapja a lakásigény. A GBV-k bérleti díjai jelentősen alacsonyabbak, mint a piaci bérleti díjak. A bérleti szerződések határozatlan idője jönnek létre. A GBV-k által üzemeltett lakások ún. közhasznú lakások, ami nem azonos a magyar szociális lakás fogalommal, a bérlők érdemi bérleti díjat fizetnek. A bérlő által fizetendő összeg bérleti díjat; kezelési és fenntartási költséget; felújítási alapot is tartalmaz. A felújítási alapból a GBV-k kötelesek időszakonként felújításokat végezni.

A GBV bérleti díj tipikus megoszlása 2025/2026

	Havi bérleti díj
Bérleti díj (ez fedezi a beruházás finanszírozását és a GBV saját forrásainak megengedett hozamát)	6,3 € / m²
Felújítási és korszerűsítési hozzájárulás	0,62–2,45 € / m²
Üzemeltetési költség	2,47 € / m²
Lakbéráfa	10%
Összesen	~8,8 € / m²

A GBV-k által épített bérlakások magas alapfelszereltségűek, kivitelezésük színvonala jellemzően magasabb a piaci lakásokénál, gyakran 2-4 szobásak. A fejlesztések során figyelmet fordítanak a közösségi terek, zöldfelületek kialakítására.

Ausztriában a közhasznú lakásszektornak nagy a társadalmi és politikai támogatottsága. A bérlakásállomány stabil, folyamatosan nő. Osztrák szakemberek szerint az ausztriai lakástámogatási rendszer viszonylag olcsó (az osztrák GDP 0,5%-át fordítják lakhatási célra) és hatékony.



KÖZHASZNÚ BÉRLAKÁSÉPÍTÉS BEVEZETÉSE MAGYARORSZÁGON

KHL-MODELL

Javasoljuk egy, az osztrák modellhez hasonló közhasznú lakásépítési rendszer kialakítását és bevezetését Magyarországon.

Ebben állami engedéllyel rendelkező kft.-k, zrt.-k vehetnének részt. A „közhasznú lakásépítő" társaságok működését jogszabálynak kellene rendezni. A cégnévben utalni kellene a „közhasznú lakásépítő" („KHL") tevékenységre, a tevékenységi körük korlátozott lenne a beruházói, üzemeltetői szerepkörhöz igazodva.

A KHL-eket egy vagy több önkormányzat is létrehozhatná közösen, szükség esetén állami tulajdonosi részvétellel. A több települést összefogó regionális KHL-ek lehetővé tennék, hogy a kisebb önkormányzatok is professzionális lakásfejlesztési és -üzemeltetési kapacitáshoz jussanak anélkül, hogy mindegyiküknek önálló szervezetet kellene fenntartania. A modell nem korlátozza a tulajdonosi kört az állami és önkormányzati szektorra, hanem lehetőséget biztosít magántulajdonban álló gazdasági társaságok és egyéb befektetők részvételére is.

Állami engedély és regisztráció lenne szükséges, hogy egy cég belépjen a KHL körbe. Alakulna egy „KHL Ellenőrző Szövetség", amely ellenőrizné, független szervezeti egysége keretében pedig auditálná a KHL-ek működését, ezen felül érdekérvényesítő tevékenységet, kutatási feladatokat (pl.: lakásigény felmérése) is ellátna. A KHL-ek kötelezően tagjai lennének a „KHL Ellenőrző Szövetség"-nek. A Kormányzat állandó kapcsolattartót jelölne ki a KHL témákra, aki részt venne a „KHL Ellenőrző Szövetség" munkájában.

A „KHL Ellenőrző Szövetség" ajánlásokat adna ki az építészeti, építésminőségi; a fenntarthatósági szempontok biztosítására, az ökológiai szempontok érvényesítésére.

A KHL-ek férhetnének hozzá az olcsó állami finanszírozáshoz (hitel), kaphatnának kedvezményesen állami, önkormányzati telkeket; társaságiadó-mentességet. Az állam külön, vissza nem térítendő KHL-indulótőkével ösztönözhetné az önkormányzatokat is KHL alapítására, illetve az ilyen társaságokban történő tulajdonszerzésre. Az állam a közösségi infrastruktúra (bölcsőde, óvoda, játszótér, parkok, közművek stb.) kialakításával segítené a jelentősebb KHL lakóparkok megvalósulását.

A KHL-ek piaci szereplőkkel építtetenének a lakásokat, maguk nem végeznének építési tevékenységet. A KHL-ek a beruházást szerveznék és a felépült lakásokat kezelnék, ellátnák a bérbeadói feladatokat, segítenék a bérlőket a családvédelmi akcióterv támogatásait megkapni, bérlői igény esetén értékesítenék a lakást a bérlő részére. Az értékesítésből befolyó bevételt lakásépítésbe kellene forgatniuk.



A KHL-eknek pénzügyileg fenntarthatóan kell működniük, és szabályozott többletet képezhetnek, a jegyzett tőkére vetítve maximálva lenne a profit kivét lehetősége, az ezen felüli nyereséget vissza kellene forgatniuk építési, fenntartási tevékenységbe. A veszteséges működés a KHL licence visszavonásával járna, ebben az esetben állami vagyonkezelő venné át és működtetné a lakásokat az eredeti céloknak és kereteknek megfelelően.

Egy építési projekt megkezdése előtt a KHL-nek bizonyítani kell az építéshez a lakásigényt. Minden projekt előtt igazolni kell továbbá a) finanszírozás biztonságát, b) ökológiai és szociális fenntarthatósági megfelelőséget c) építési és építészeti minőséget. A „KHL Ellenőrző Szövetség" jóváhagyása kellene az egyes építési projektek megkezdéséhez.

Cél, hogy a KHL-ek pozitív imázsuk és nagy piaci volumenük miatt kedvezőbb építési árakat tudjanak elérni, mint az egyéb piaci szereplők.

A KHL-ek a bérleti díjon felül valós (költségelvű) üzemeltetési költséget érvényesítenének a bérlők felé, és felújítási alapot is képeznének a bérlői befizetésekből. A felújítási alapból a KHL-ek kötelesek időszakonként felújításokat végezni.

A bérlakásépítés a magyarországi demográfiai trendek mellett is indokolt, mivel a gazdaságilag erős térségekben és egyetemi központokban lakáshiány tapasztalható. A megfizethető bérlakások kiszámíthatóbb jövőképet és nagyobb egzisztenciális biztonságot nyújthatnak a pályakezdő fiatalok számára, erősíthetik Magyarország népességmegtartó képességét, miközben hozzájárulnak a mobilitás növeléséhez. Emellett a hazai lakásállomány jelentős része elöregedett, vagy nem a kereslet által preferált térségekben található, az új építések nemcsak a népességváltozásból eredő többletigényt, hanem a korszerűtlen állomány részleges kiváltását is szolgálják.

A bérlői célcsoport a közepes és alacsonyabb jövedelmű rétegek. A bérlők részére előírt jövedelmi limitek a pályakezdő bérekhez igazodnának, a kiutalás alapja a lakásigény, a nagyobb alapterületű lakásoknál előnyben részesítve a családalapítást, gyermekvállalást.

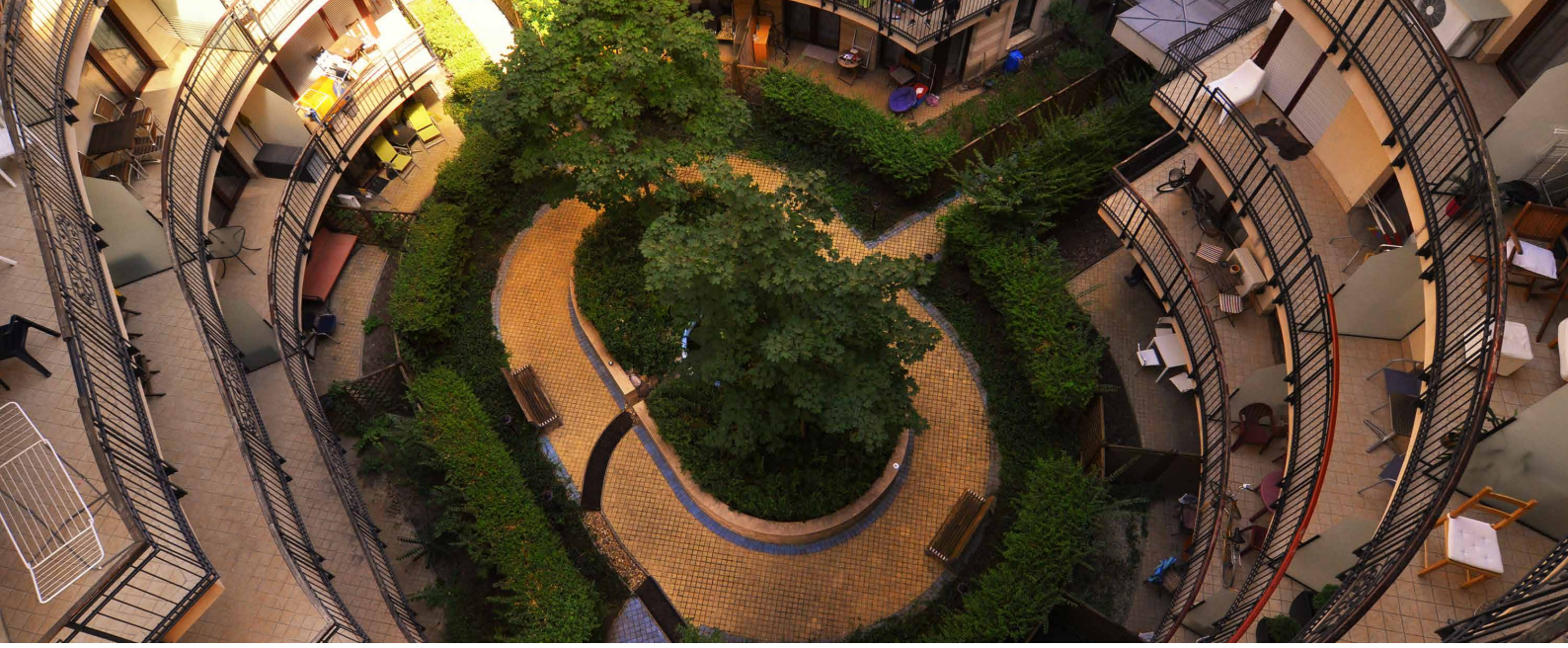
A KHL-ek által épített bérlakások magas minőségűek, többféle családi modellre adekvátak lennének (2-3 szobásak). A fejlesztések során figyelmet kellene fordítani a közösségi terek, babakocsi és kerékpár tárolók, zöldfelületek kialakítására, a zöld építészeti szempontok érvényesítésére.

Ahhoz, hogy piaci szereplők is belépjenek a piacra mint „közhasznú lakásépítők", az kell, hogy az olcsó forrás és a bérleti díjak egy meghatározott profitot lehetővé tegyenek.

Pilot jelleggel javasoljuk, hogy legalább egy állami tulajdonú lakásépítő cég kerüljön megalapításra és kezdje meg a működést.

A KHL-ek nem csak társasházat, hanem igény esetén (elsősorban) vidéki környezetben sorházakat is építhetnének.

A KHL-ek az új lakások, bérházak építése mellett meglévő, kihasználatlan lakások hosszú távú bérbevételével, felújításával és közhasznú bérlakásként történő hasznosításával is bővíthetnék a megfizethető kínálatot. Ez gyorsabban mozgósítható kiegészítő eszközt jelentene, és mérsékelné a rendszer kizárólagos függését az új építések többéves megvalósításától.



FINANSZÍROZÁS

A javasolt rendszerben követelmény a jelenlegi piaci bérleti díjnál érdemben alacsonyabb bérleti díj alkalmazása.

Lakáspiaci szegmens	Havi bérleti díj (HUF / m²)	Havi bérleti díj (EUR / m²)	Jellemzők / Megjegyzés
Budapesti piaci bérlet (Átlagos fővárosi lakások)	3.330-5.217 Ft / m²	~9,0 – 14,1 € / m²	Budapesten a bérleti díjak az utóbbi években dinamikusan nőttek; a népszerűbb kerületekben a piaci átlag ma már eléri vagy meghaladja a 4 500–5 000 Ft-os (11-13" EUR") négyzetméterárat.
Bécsi piaci bérlet (Szabad piaci / Neubau / Altbau)	~ 5.550-8.140 Ft / m²	15,0 – 22,0 € / m²	A bécsi szabadpiaci új építésű vagy frissen felújított lakások négyzetméterárai jelentősen meghaladják a budapesti átlagot, ha tisztán a piaci kínálatot nézzük.
Bécsi közhasznú bérlakások (GBV)	~ 2.220-3.700 Ft / m²	6,0 – 100 € / m²	A költségelven alapuló (Kostenmiete) bérleti díjak sokszor fele-harmada a szabadpiaci áraknak. (Fontos: ehhez beköltözéskor egyösszegű tőkehozzájárulás – Finanzierungsbeitrag – szükséges).

Megjegyzés: A budapesti és a bécsi szabadpiaci adatok jellemzően kínálati lakbérek, míg a GBV-adat a közhasznú lakásokban ténylegesen fizetett, üzemeltetési költséget is tartalmazó átlagos bruttó lakbér. A forintösszegek 1 euró = 370 forint árfolyamon számítva.



A finanszírozás szempontjából az államnak közel nulla kamatú hitelt kellene adni a lakásépítésekhez. A KHL-beruházások finanszírozása több, egymással kombinálható forrásra épülhetne: állami és uniós vissza nem térítendő támogatásra, kedvezményes hosszú lejáratú fejlesztési hitelre, állami vagy önkormányzati telek-hozzájárulásra, valamint a KHL saját tőkéjére. A vissza nem térítendő támogatás elsődleges célja a tartósan megfizethető lakbér biztosítása lenne.

Az állami otthonteremtési támogatásoknak integrálhatónak lennének ebbe a rendszerbe is. A szabad felhasználású babaváró hitelt a családok felhasználhatnák „önerőként", amely a lakás későbbi megvásárlása esetén beleszámítana a vételárban. (Az osztrák mintához hasonlóan a vételi jog feltétele lehetne, hogy a bérlő az építkezésbe önerővel „beszáll".)
A bérlői beruházási hozzájárulás csak választható lenne, külön „bérletből tulajdonba" programban. Értékállóságát és kiköltözéskori elszámolását egyértelműen kellene szabályozni, a megtakarítással nem rendelkezők kizárása nélkül.

Abban az esetben, ha az építéshez az állam, önkormányzat ingyenesen, vagy kedvező paraméterekkel ad telket, az tovább könnyítené a finanszírozást. Amennyiben az állam (vagy az önkormányzat) tőkejuttatással segíti egy projekt beindulását, akkor arányos részben a felépülő lakások, bérházak résztulajdonosa lenne.

Sok további modell is felírható. Felmerül például, hogy a munkaerőigénnyel rendelkező munkáltató biztosít, legalább részben, tőkét egy projekthez, így arányosan szintén tulajdonosa lehetne a felépülő lakásoknak.

A bérleti díj meghatározásával és a vételi joggal kapcsolatban is számos modell felmerül. Több jogosulti csoport is létrehozható (pl. pályakezdő, családot alapító, gyermeket vállalók). Amennyiben egy bérlakásra többen jelentkeznek, az azonos jogosulti csoporton belül sorsolással kerül kiválasztásra, hogy ki tud bérleti szerződést kötni.

Bérletidíj-cafetéria
Javasoljuk, hogy a bérleti díjhoz a munkáltatók, kedvező adózású cafetéria elemként tudjanak bérletidíj-támogatást adni. Így amennyiben a bérlakások ott épülnek, ahol munkaerőigénye van a helyi munkáltatóknak, ez magasabb bérleti díj vállalását tenné lehetővé a bérlők részéről, és segítené a rendszer finanszírozhatóságát.

A bérleti díj költségelvű lenne. A gyermekszám után azonban a család bármely tagja jogosult lenne a cafetéria rendszeren keresztül bérletidíj-támogatást kapni vagy adójóváírást igényelni (bérlő oldali támogatás elemei).

Bérlő oldali támogatás Ft/nm/hó (cafetéria, adójóváírás)

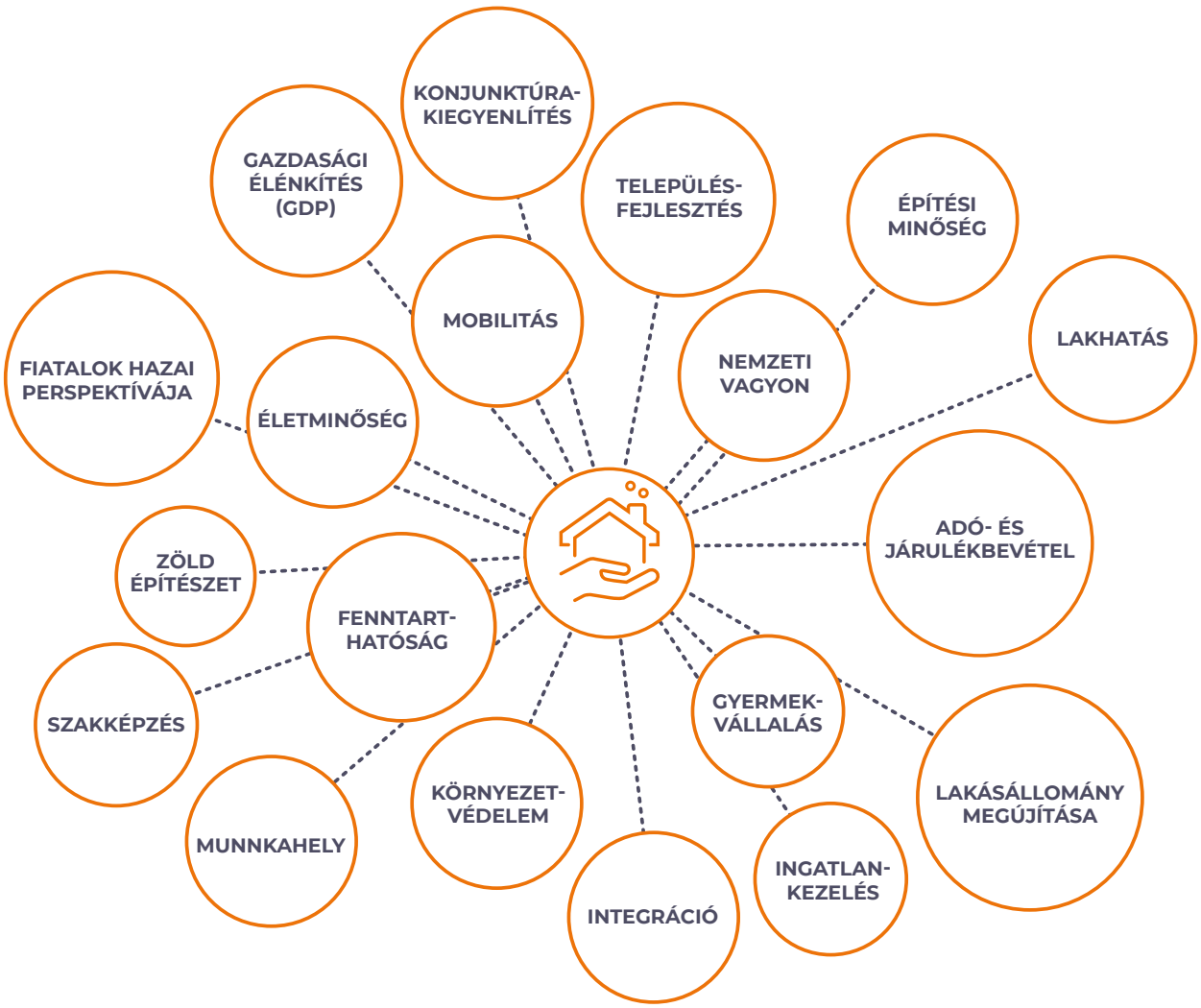
1 gyermek (bérlő oldali támogatás Ft/ nm/hó)	2 gyermek (bérlő oldali támogatás Ft/ nm/hó)	3 gyermek (bérlő oldali támogatás Ft/ nm/hó)
300 Ft/ m2/hó	**500 Ft/ m2/hó**	**1000 Ft/ m2/hó**



„When we dream alone it is only a dream, but when many dream together it is the beginning of a new reality."

/F. Hundertwasser/

Ajánljuk javaslatunkat a kormányzat, a szakmai és társadalmi szervezetek, a média és minden érdeklődő figyelmébe.





TLE
Társaság a Lakásépítésért,
Lakásfelújításért Egyesület

www.igylakunk.hu
https://www.facebook.com/igylakunk.hu
tarsasag@lakasepitesert.hu
1119 Budapest, Bártfai u. 34.