Bérlakásépítési program

Bérlakásépítés & Finanszírozás

programmodul alapjai

2014.01.15.

A kiegyezés utáni boldog békeidők Budapestjét a megegyezéssel született közberuházások és az általuk szabályozott bérlakásépítések teremtették meg. Egy újrainduló bérlakásépítési programnál nem túlzás a múlt ismeretén és a szakmai alapokon nyugvó évszázados előretekintés, a fenntartható értékteremtés célkitűzése.

Bérlakások építése – finanszírozási modellek bemutatása

Tartalom:

1. Bevezető

2. Bérlakás építési finanszírozási modellek
   2.1. Bérlakás építési finanszírozási modellek: Tőketámogatásos modell
   2.2. Bérlakás építési finanszírozási modellek: Kamattámogatásos modell
   2.3. Bérlakás építési finanszírozási modellek: Piaci modell

3. Alkalmazott kalkulációs modell bemutatása – a számítások alapját képező paraméterek felsorolása

4. Az építési költség meghatározása különböző épülettípusokra
   4.1. Alacsony energiaigényű ház
   4.2. Passzívház
   4.3. Aktívház
   4.4. Az egyes épülettípusok összehasonlítása építési költség oldalról

5. A modellszámítások alapját képező egyéb paraméterek meghatározása

6. Az egyes modellszámítások kalkulációja
   6.1. Az egyes modellszámítások kalkulációja: Tőketámogatásos modell
   6.2. Az egyes modellszámítások kalkulációja: Kamattámogatásos modell
   6.3. Az egyes modellszámítások kalkulációja: Piaci modell

7. Összefoglaló

Mellékletek

1. sz.: Bérlakásépítések Magyarországon
2. sz.: Bérlakás állomány nemzetközi összehasonlításban
3. sz.: Piaci lakáshitel kamatok egyes európai országokban (2012)
4. sz.: Bérlakás állomány egyes európai országokban (2002)
5. sz.: Lakásépítések Magyarországon (1921-2011)

1. Bevezető

Az 1990-es rendszerváltást követően a lakók döntő része megvette az általa bérelt tanácsi lakást. Kárpótlási jegyek felhasználásával töredék áron lehetett ingatlantulajdonhoz jutni. Ez alapvetően nem egy lakhatási formaválasztás, hanem egy befektetési döntés volt.
A lakásbérlet ezt követően sem volt preferált a lakosság körében, a lakások árának folyamatos növekedése és az alacsony kamatú devizahitelek mellett sokan választották a tulajdonszerzést akkor is, ha ennek finanszírozására nem volt jelentős saját erejük.
A KSH 2009 évi felmérése alapján az önkormányzatok által fenntartott lakások száma 123.730 db., ami a hazai lakásállomány 2,88%-nak felel meg.

A devizahitelesek évek óta tartó problémái ráirányították a figyelmet, hogy van egy olyan széles réteg Magyarországon, akik munkajövedelemmel rendelkeznek ugyan, de főleg a fiatalkori életszakaszban nem tudják megfinanszírozni a lakástulajdon szerzést. Szintén probléma, hogy érdemi nagyságú bérlakás állomány hiánya miatt korlátozott az országon belüli munkaerő mobilitás. Szintén probléma a lakásállomány energetikai állapota (energiapazarló lakások). A korszerű, energetikailag hatékony lakásállomány kialakításához ösztönző programokra van szükség.
Célként merül fel a keresetekhez képest reális költségek mellett működő, alacsony rezsijű, a fenntarthatósági szempontokat megvalósító bérlakás rendszer kialakítása, amely a jelenleginél kedvezőbb bérleti díjakat tenne lehetővé a lakóknak, egyben hozzájárulna a 2014-2020 közötti uniós célok megvalósításához is.

Egy bérlakás rendszer kialakítható használt lakások felvásárlásával, használt lakások bevonásával, illetve építéssel is. Az építés mellett szól, hogy ismert minőségben, tervezett üzemeltetési szempontok mellett történik az épületállomány kialakítása; a lakások egy helyen vannak; egy ilyen program hozzájárulhat városrész rehabilitációhoz; valamint a lakásállomány minőségi, energia hatékony megújulásához. A szétszórt lakásállományt nehezebb kezelni, ezt mutatják a szétszórt önkormányzati lakásállománnyal kapcsolatos nehézségek (tulajdonosi jogok gyakorlása, a közgyűlési részvétel, a felújítási döntések meghozatala).

Egy bérlakás 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 bérleti díjat eredményeznek, amelyet a társadalom túlnyomó része nem tud megfizetni.
Egy bérlakás építési program beindítását alapvetően befolyásolja, hogy milyen finanszírozási modellek merülnek fel.

2.1. Bérlakás építési finanszírozási modellek: Tőketámogatásos modell

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

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

A modell haszna, hogy az építések révén hozzájárul városrész rekonstrukciókhoz, fenntarthatósági célok megvalósításához, a széndioxid kibocsátás csökkentéshez, 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 bérleti díj mellett működni tudjon.

A tőketámogatási igény csökkentése érdekében megvizsgáltuk, hogy a bérleti 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. Az ezzel kapcsolatos kalkuláció alapvető számai a 6.1. pontban kerülnek bemutatásra.

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

2.2. 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. Az ezzel kapcsolatos kalkuláció alapvető számai a 6.2. pontban kerülnek bemutatásra.

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

2.3. 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 ~ 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 fedezi a törlesztéseket
- Maradványérték a futamidő végén: 951,5 Mrd Ft

3. 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 %	…..

4. Az építési költség meghatározása különböző épülettípusokra

4.1. 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/m^{2}év. Ezek az épületek egyrétegű falszerkezetből is megvalósíthatóak, a jó hőszigetelő képességű falazóelemek (pl.: modern tégla) mellett nincsen szükség a külső falak kiegészítő hőszigetelésére.

Beruházási költségei relatív alacsonyak, bruttó 180-250 eFt/m^2, azaz megfelel a hagyományos épületek átlagárának.

4.2. Passzívház

A „Passzívház” egy üzleti márka, előírt szempontoknak megfelelően épült házak viselhetik ezt a megjelölést. A^{++} energiaosztályú épület, fűtési energiaigénye 15 kWh/m^{2}év. 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 légcsere 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 üzemben szükségtelenné teszi a légkondícionálást.
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/m^2 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 jobbára 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 aktívházról.

Egy aktívház beruházási költsége hazai példák szerint bruttó 300-400 eFt/m^2 körüli.

4.4. 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 illetőleg, 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).

5. 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 telekárral számoltunk. Ez egy budapesti, preferált helyen lévő, nagyarányú beépítést lehetővé tevő szintterületi mutatóval rendelkező telek esetén reális ár. A telekárat úgy is visszaszámoltuk, 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 lakásméretek (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 bérlakás építésekre 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.

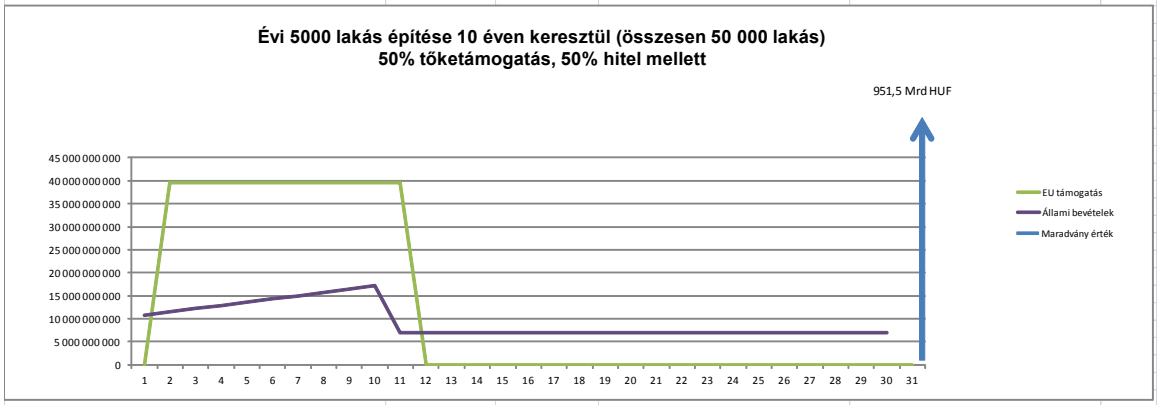
Finanszírozás

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

6.1. 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
Bérletidíj 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 bérlési időszakban Ft/év:	140 700	140 700 000	703 500 000



Támogatási szükséglet: A fizentendő 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 bérlési 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

Bérleti 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 bérelti 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

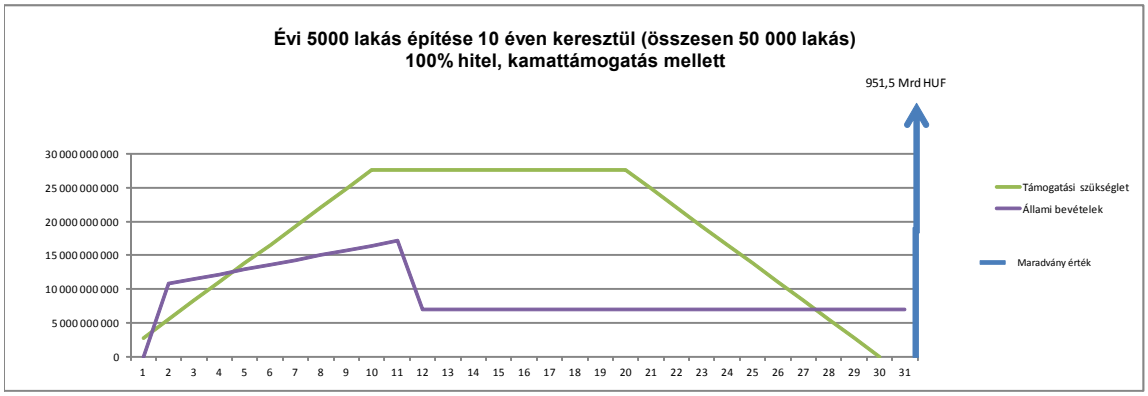
	Ft/hó	Ft/év
EU támogatási szükséglet az építés évében:	-	7 928 519

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

6.2. 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
Bérletidíj 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 bérlési időszakban Ft:	140 700	140 700 000	703 500 000



Támogatási szükséglet: A fizentendő 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 bérlési 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 (kummulálva):	-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

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

Bérleti 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 béreltі 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

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

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		2 160 000

6.3. 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
Bérletidíj 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 bérleti díj fedezi a törlesztőrészleteket.
Állami bevételek: Az építés évében keletkező állami bevételek (SZJA, TB, HIPA, TAO stb.), majd a bérlési időszakban a bérleti 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

Bérleti díj lakás nettó Ft/nm/hó:	**3 700**

	nettó Ft/hó:	kihasználtság %	kihasználtsággal korrigált bérleti díj bevétel nettó Ft/hó	kihasználtsággal korrigált bérleti díj bevétel nettó Ft/év
Lakás bérleti díj:	185 000	90%	166 500	1 998 000
Garázs bérleti díj:	20 000	50%	10 000	120 000
Tároló bérleti díj:	1 000	90%	900	10 800
Összes béreti 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 megtakarítás Ft:	560 000
Összes állami bevétel az építés évében		2 160 000

7. 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, caffetériában adott lakbértámogatás, adókedvezmény, lakás-takarékpénztári megtakarítások).

Az egyes épülettípusokkal kapcsolatos finanszírozási modelleket – az átláthatóság megtartása és terjedelmi 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 (vélhetően 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, költségelvű, 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.

Mellékletek:

1. sz.: Bérlakásépítések Magyarországon

Év	Bérbeadás céljából épült lakás (db)	Lakásépítések száma (db.)
1999	248	19 287
2000	161	21 583
2001	472	28 054
2002	1 287	31 511
2003	1 587	35 543
2004	659	43 913
2005	843	41 084
2006	400	33 864
2007	288	36 159
2008	316	36 075
2009	583	31 994
2010	184	20 823
2011	189	12 655

Forrás: KSH

2. sz.: Bérlakás állomány nemzetközi összehasonlításban

Épületállomány (2008)

	AT	DE	FR	PL	CZ	HU	BG	RO
Tulajdon (%)	56%	42%	57%	62,4%	47%	92%	95,6%	96%
Bérlet 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

3. sz.: Piaci lakáshitel kamatok egyes európai országokban (2012)

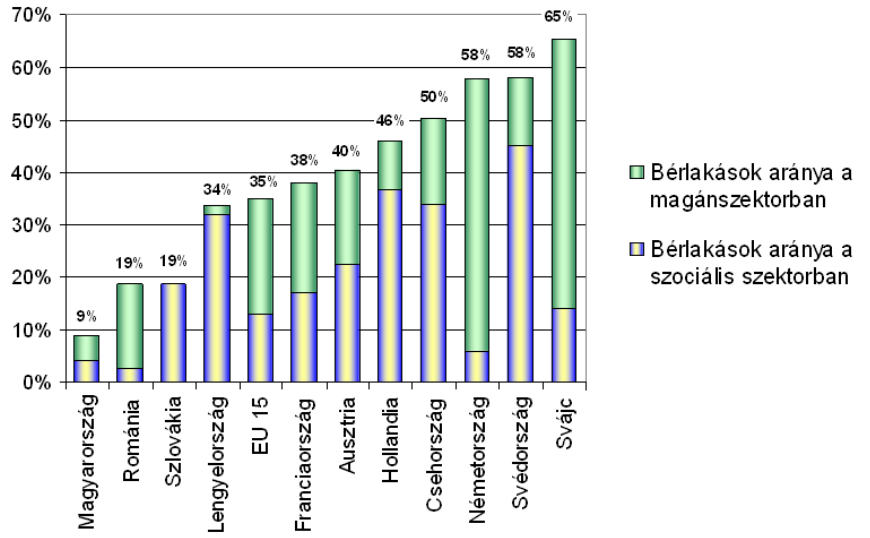
Piaci lakáshitel kamatok THM (%)

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

4. sz.: Bérlakás állomány egyes európai országokban (2002)

Bérlakásállomány Közép-Kelet Európában és kiválasztott európai országokban, 2002



Szociális bérlakás a területi intézmények, szövetkezetek és közhasznú építési egyesületek tulajdonában lévő bérlakások esetén értendő.
Svájc esetében hiányoznak a magán és szociális bérlakás megkülönböztetésére szolgáló adatok.
Forrás: PRC Boucentrum (2005), Czischke (2005), CH Szövetségi Statisztikai Hivatal

5. sz.: Lakásépítések Magyarországon (1921-2011)

