

OTTHONTEREMTÉS 2015.

Lakásépítések, lakásfelújítások Magyarországon

Budapest, 2015. április

A 2014-ban megépült 8.358 db. lakás csak arra elég, hogy a magyar lakásállomány több mint 400 évente újuljon meg.

A lakásépítések és lakásfelújítások száma a mindenkori kormány teljesítményének egyik fontos fokmérője, mutatva a jövő és a fiatalok iránti elköteleződését.

Készítette:

Társaság a Lakásépítésért, Lakásfelújításért Egyesület

Szakmai partnerek:

Építési Vállalkozók Országos Szakszövetsége

Építő, Fa, és Építőanyagipari Dolgozók Szakszervezeteinek Szövetsége

Ingtatlanfejlesztői Kerekasztal Egyesület

Kévé és Építéstartársai Zrt.

Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetsége

Magyar Energiahatékonysági Intézet

Magyar Építőanyag-kereskedők Országos Egyesülete

Magyar Ingatlanszármazékok Szövetsége

Magyar Ingatlantanács

Magyar Téglás Szövetség

Mozgalom a Magyar Vállalkozókért



Lakásépítések, lakásfelújítások Magyarországon



Vezetői Összefoglaló

Budapest, 2015.

2014-ben 8.358 db. lakás épült Magyarországon. Ezeknek **mindössze 4 százaléka (293 db.) bérlakás.**

A 2014-ban megépült 8.358 db. lakás csak arra elég, hogy a magyar lakásállomány (4,39 millió) több mint 400 évente újuljon meg – és messze van a kormány által kitűzött 40 ezer db-tól. (A 100 éves megújulási ütemhez évi 43.000 db lakást kellene építeni.)

Varga Mihály nemzetgazdasági miniszter tavaly decemberben kijelentette: a kormány célja, hogy 40 ezer lakás épüljön évente Magyarországon. Átfogó **kormányzati lakásprogram azonban továbbra is várat magára.**

A lakásállomány minőségi megújítása közérdek, ennek egyik lényeges eleme a lakásépítés. **A lakásépítések és lakásfelújítások száma a mindenkori kormány teljesítményének egyik fontos fokmérője, mutatva a jövő és a fiatalok iránti elköteleződését.** Egészséges ütem lenne, ha a kormányzati ciklus végére Magyarország elérné a 20 ezer lakásépítés/év szintet. Szükséges meghatározni a következő 10 év **lakásépítési célszámait**, az ezekhez rendelt kormányzati intézkedéseket.

A lakásfelújítások éves számáról, azok műszaki tartalmáról nincsen KSH-adat.

A lakásprogram indokai, hatásai

10 ezer lakás felépítése hozzávetőleg 44 ezer embernek ad munkát. Jelenleg legalább évi 30 ezer lakásépítés hiányzik, ez több mint **120 ezer új munkahely lehetőségét** jelenti. Az építőipari munkalehetőség csökkenti a közfoglalkoztatottak számát.

A lakásépítésekre elsősorban nem a lakásszám növelése, hanem a **lakásállomány minőségi megújítása** miatt van szükség. A felújítások és a helyettesítő új építések egyaránt fontosak. A mai magyar lakásállomány nem alkalmas arra, hogy több mint 400 évig fennmaradjon.

A KSH által kimutatott „nem lakás célra” használt lakások nem csak üres lakásokat jelentenek, hanem irodákat, üdülőket, feketén kiadott, valamint elhagyott és lakhatatlan lakásokat is. Ezen lakások nagy része rossz állapotú, jórészt gazdaságosan fel sem újítható. Külföldi példát nézve, lakosságárányosan Ausztriában hozzávetőlegesen ötször annyi lakás épül, mint Magyarországon.

2014-ben jelentősen emelkedtek a lakáspiaci tranzakciók (100.000 db adás-vétel), ami a fizetőképes kereslet élénkülését jelenti. **Állami ösztönzéssel, nem csak a használt lakások adás-vétele növekedne, hanem a lakásépítések száma is.**

Kutatások szerint nagyobb eséllyel Magyarországon képzelnék el a jövőjüket és nagyobb arányban családot is előbb alapítanának a fiatalok, ha támogatást kapnának a minőségi lakhatás megteremtéséhez. Magyarország demográfiai problémáit hatékony lakáspolitikát tartalmazó népesedési politikával lehet orvosolni, amit a Népesedési Kerekasztal is régóta szorgalmaz.

Javaslatok

Négy javaslatot fogalmaztunk meg a lakásépítések, lakásfelújítások érdemi élénkítésére:

EU-s források	Fontos lenne minél több európai uniós forrás felhasználása a 2014-2020-as uniós támogatási időszakban az energetikai lakásfelújításokra, energiahatékony lakásépítésekre, valamint közösségi, energiahatékony bérlakásépítések re.
Finanszírozás	Szükséges lenne egy épületenergetikai program egyeztetése az EIB-vel (Európai Beruházási Bank). Lehetőség van rá, hogy épületenergetikai céllal építésre és felújításra EIB -források kerüljenek bevonásra, amelyekkel hazai költségvetési támogatás nélkül, alacsony kamat mellett, forint alapon, hosszú távú lakáshitel bevezetésére lenne mód. Szükséges lenne továbbá, hogy az MNB (Magyar Nemzeti Bank) a Növekedési Hitelprogram kedvezményes forrásait biztosítsa a lakásépítést, lakásfelújítást vállaló családok számára is.
Szociális szempontok, általános forgalmi adó	Szükséges lenne továbbá, hogy a Kormány a SZOCPOL-támogatást olyan szintre emelje, hogy az energia hatékony, legális lakásépítések áfa-tartalmát jutassa vissza az építkező, új lakást vásárló gyermekes családoknak. A jelenlegi SZOCPOL mértéke még az áfa összegét sem adja vissza támogatásként, ilyen támogatás mellett nem működik a rendszer. A SZOCPOL bővítése mellett vagy helyett szükség lenne a lakásépítésekkel kapcsolatos áfát a jelenleginél lényegesen alacsonyabb szintre csökkenteni. Az Ingatlanfejlesztői Kerekasztal komplett tanulmányt állított össze a lehetséges áfacsökkentés pénzügyi, gazdasági hatásaival kapcsolatban. (A tanulmány a www.ifk-egyesulet.hu/publikaciok c. oldalon olvasható.)
Koordináció	A lakásépítésekkel, lakásfelújításokkal foglalkozó központi hivatalra vagy kormánybiztosra lenne szükség. Az elmúlt évtizedekben nem volt kiszámítható a kormányzatok lakásfejlesztési politikája. Kormányzati szinten megalakított Otthonteremtési Tanácsadó Testület alkalmas lehet a kormányzati lakásprogram szakmai, társadalmi megalapozására.

Mellékletek:

1. sz.: Lakásállomány KSH-adatok alapján (1 oldal)
2. sz.: Lakásadatok, táblázatos formában (7 oldal)
3. sz.: 2014 évi KSH-lakásadatok elemzése (8 oldal)
4. sz.: Lakásépítés, lakásfelújítás, bérlakásépítés 2014, elemzés (4 oldal)
5. sz.: Egyetemisták körében végzett felmérés lakásterveikről (2 oldal)
6. sz.: Bérlakásépítési finanszírozási modellszámítás (14 oldal)
7. sz.: Bérlakásépítés & Építészet című anyag (28 oldal)

Kapcsolat:

Párdi Zsófia, projektvezető

Társaság a Lakásépítésért, Lakásfelújítási Egyesület

tarsasag@lakasepitesert.hu

Ismerje meg a magyar lakásállományt képekben is.

A KSH-adatok alapján készített felmérésünk eredményeit összefoglaló, a magyar lakásállomány állapotát bemutató tablóink a <http://www.igylakunk.hu/galeria/tenyek-adatok> és a <http://www.igylakunk.hu/galeria/magyar-lakohazak-kepekben> oldalon találhatók.



Farkas Tamás
elnökség tagja



Dr. Marácz Zsolt
ügyvezető elnök

Szakmai partnerek:

Építési Vállalkozók Országos Szakszövetsége
 Építő, Fa, és Építőanyagipari Dolgozók Szakszervezeteinek Szövetsége
 Ingatlanfejlesztői Kerekasztal Egyesület
 Kéves és Építészársai Zrt.
 Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetsége
 Magyar Energiahatékonysági Intézet
 Magyar Építőanyag-kereskedők Országos Egyesülete
 Magyar Ingatlanszármazékok Szövetsége
 Magyar Ingatlantanács
 Magyar Téglás Szövetség
 Mozgalom a Magyar Vállalkozókért



Társaság a Lakásépítésért, Lakásfelújításért Egyesület

www.igylakunk.hu ♦ www.lakasepitesert.hu ♦ www.facebook.com/igylakunk.hu



1. sz. melléklet

Lakásállomány KSH-adatok alapján

A KSH 2011-ben felmérte a lakásállományt. A hazai lakásállományból 3.912.429 db lakást jelentettek lakottnak. A táblázat ezeket dolgozza fel a KSH vonatkozó anyagának 2.3.6.1 adattábláját alapul véve (2.3.6.1 A lakott lakások a környezet lakóövezeti jellege, tulajdonjelleg, szobaszám, építési év, komfortosság, lakás-alapterület és a lakók száma szerint, 2011)

Építési év			VÁROSIAS (HAGYOMÁNYOS)			LAKÓTELEPI			VILLANEGYEDI			LAKÓPARKI			CSALÁDI HÁZAS, FALUSIAS JELLEGŰ			MAGÁNYOS-, CSOPORTOS BEÉPÍTÉSŰ KÜLTERÜLET			EGYÉB	
Darab	Tabló címe	Tabló	Darab	Tabló címe	Tabló	Darab	Tabló címe	Tabló	Darab	Tabló címe	Tabló	Darab	Tabló címe	Tabló	Darab	Tabló címe	Tabló	Darab	Tabló címe	Tabló	Darab lakás	
1919 előtt	306.210	7.8%	150.256	Eklektikus lakóházak 1919 előttől	1	5.587			1.230			426			134.140	Falusi lakóház 1919 előttől	19	11.460			3.111	
1919-1945	424.089	10.8%		Városi lakóépületek az 1900-as évek elejétől	2	9.385			3.450	Villanegyed 1945 előttől	17	1.343			275.608	Vályogházak 1945 előttől	20	17.989	Tanyavilág	40	5.504	
				1945 előtti lakóházak	3											Leromlott állagú falusi lakóházak az 1900-as évek első feléből	21					
			110.810	Munkás lakótelepek 1919-1945	4											Falusi polgárház az 1900-as évek első feléből	22					
1946-1960	457.629	11.7%		Kertváros 1919-1945	5	39.775	Iparosított technológia a házgár előtti időszakból 1946-1960	9	1.478			2.430			318.009	Sátortetős kockaházak 1946-1960 I.	24	15.707			5.210	
			75.020	Háború utáni évek	6											Sátortetős kockaházak 1946-1960 II.	25					
																Sátortetős kockaházak 1946-1960 III.	26					
1961-1970	590.209	15.1%	100.800				Házgyári lakótelep az 1960-as évekből I.	10	3.891			2.940			341.282	Sátortetős kockaházak 1961-1970 I.	27	8.928			5.852	
								Házgyári lakótelep az 1960-as évekből II.							11		Sátortetős kockaházak 1961-1970 II.				28	
																	Sátortetős kockaházak 1961-1970 III.				29	
1971-1980	876.865	22.4%	97.997	Városias lakóház a szocialista korszakból	7		Házgyári lakótelep az 1970-es évekből I.	12	5.228			3.836			399.351	Tetőtér beépítéses családi ház az 1970-es évekből	30	8.723			9.567	
						352.163	Házgyári lakótelep az 1970-es évekből II.	13								Típuserv alapján készült családi házak az 1970-es évekből	31					
							Házgyári lakótelep az 1970-es évekből III.	14								Sorházas lakóegyüttes az 1970- es évekből	32					
1981-1990	637.853	16.3%	69.175				Házgyári lakótelep az 1980-as évekből I.	15	4.255			4.889			341.386	Családi házak az 1980-as évekből I.	33	8.528			10.288	
																	Családi házak az 1980-as évekből II.				34	
					Házgyári lakótelep az 1980-as évekből II.	16		Családi házak az 1980-as évekből III.							35							
1991-2000	256.988	6.6%	32.533			14.815			3.203			6.354			183.391	Családi házaz lakópark az 1990-es évekből	36	8.225			8.467	
																	Agglomerációs lakóépületek a 2000-es évekből				37	
2001-2005	209.417	5.4%	43.609	Egyedi beépítés 1990 után	8	14.168			1.948			22.968	Lakópark a 2000-es évekből	18	116.280	Egyedi családi házak a 2000-es évekből	38	4.965			5.479	
2006-2011	153.169	3.9%	31.194			6.833			1.281			23.573			82.479	Állami újjáépítés	39	3.747			4.062	
Összesen: 3.912.429 darab			711.394			768.574			25.964			68.759			2.191.926			88.272			57.540	
Összesen: 100%			18.2%			19.6%			0.7%			1.8%			56%			2.3%			1.5%	



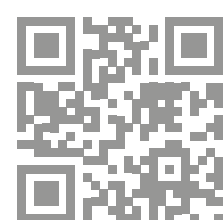
2. sz. melléklet

Lakásadatok táblázatos formában



**400 ÉVES LAKÁSOK MAGYARORSZÁGON?
ISMERJE MEG A TÉNYEKET!**

VAN MEGOLDÁS!



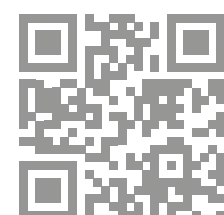
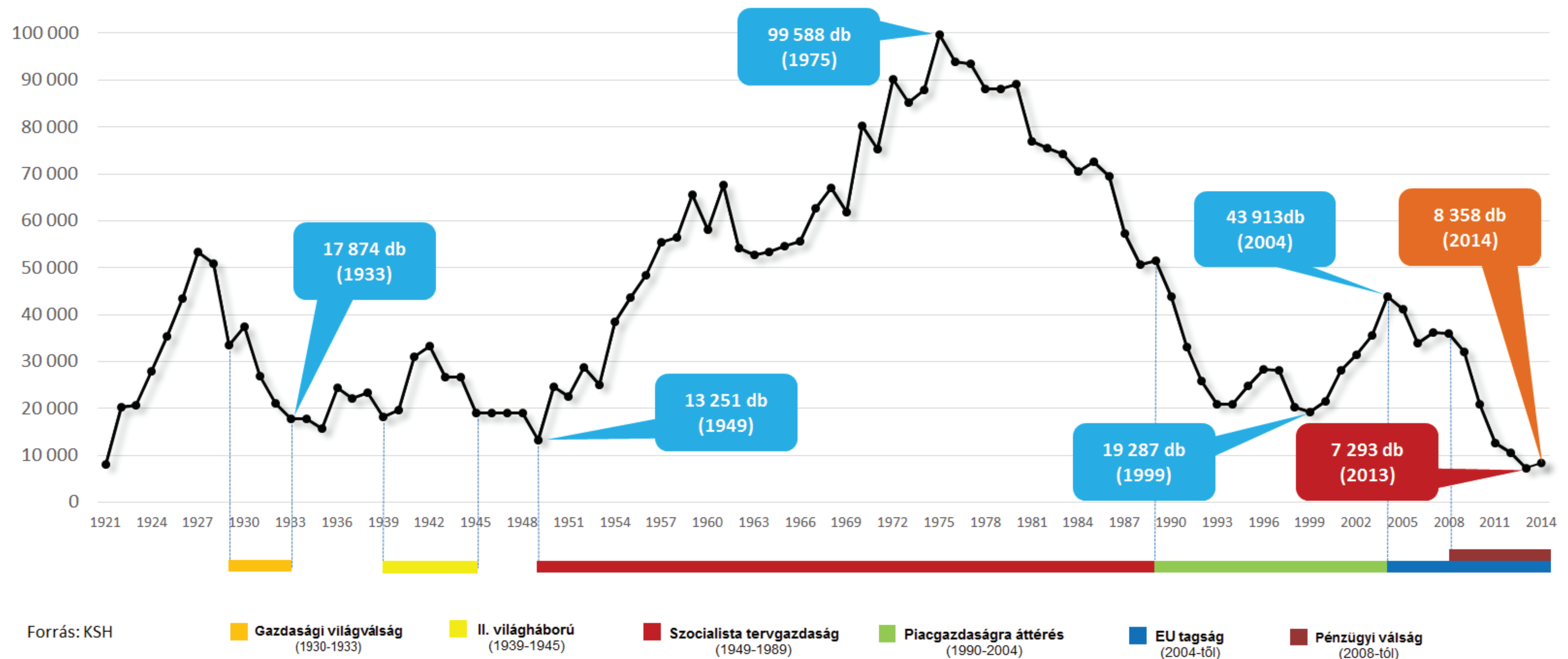
DRÁMAI VISSZAESÉS

2012-BEN KEVESEBB LAKÁS ÉPÜLT MAGYARORSZÁGON, MINT AZ 1930-AS GAZDASÁGI VILÁGVÁLSÁG, VAGY A II. VILÁGHÁBORÚ IDEJÉN!

AZ 1945 ELŐTT ÉPÜLT LAKÁSOK ARÁNYA KÖZÉP-MAGYARORSZÁGON A LEGMAGASABB (25 %), KIEMELKEDIK BUDAPEST, AHOL A LAKÁSOK TÖBB MINT 30 %-A 1945 ELŐTT ÉPÜLT.

A MAGYAR LAKÁSÁLLOMÁNY 19 %-A 1945 ELŐTT, 65 %-A 1945-1990 KÖZÖTT ÉPÜLT. A RENDSZERVÁLTÁST KÖVETŐEN 16 %-KAL BŐVÜLT AZ ÁLLOMÁNY.

A HAZAI LAKÁSÁLLOMÁNY 100 ÉVENKÉNTI MEGÚJULÁSÁHOZ ÉVI 43 000 ÚJ LAKÁS ÉPÍTÉSÉRE VAN SZÜKSÉG!

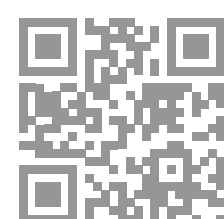


LAKÁSÉPÍTÉSI ADATOK 1991-2014.

	LÉTESÍTENDŐ LAKÁSOK SZÁMA (ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEK - DB)	LÉTESÍTETT LAKÁSOK SZÁMA (HASZNÁLATBEVÉTELI ENGEDÉLYEK - DB)
1991	29 896	33 164
1992	28 659	25 807
1993	23 848	20 925
1994	27 152	20 947
1995	39 053	24 718
1996	30 462	28 257
1997	30 474	28 130
1998	23 442	20 323
1999	30 577	19 287
2000	44 709	21 583
2001	47 867	28 054
2002	48 762	31 511
2003	59 241	35 543
2004	57 459	43 913
2005	51 490	41 084
2006	44 826	33 864
2007	44 276	36 159
2008	43 862	36 075
2009	28 400	31 994
2010	17 353	20 823
2011	12 488	12 655
2012	10 600	10 560
2013	7 536	7 293
2014	9 633	8 358

2013-BAN 158 DB., 2014-BEN 293 DB. BÉRLAKÁS ÉPÜLT.

FORRÁS: KÖZPONTI STATISZTIKAI HIVATAL

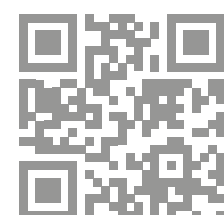


LAKÁSÁLLOMÁNY – ELSŐ RÁNÉZÉSRE

A LAKÁSOK SZÁMA - MEGOSZTLÁSA



A LAKÁSÁLLOMÁNY FELÚJÍTÁS ÉS ÚJRAÉPÍTÉS NÉLKÜL
ELŐREGSZIK!



MI A HELYZET A SZOMSZÉDAINKNÁL?

A LAKÁSÉPÍTÉSEK SZÁMA, PIACI LAKÁSHITEL KAMATOK ÉS ÁFA A KÖRNYEZŐ ORSZÁGOKBAN

SZOMSZÉDAINKKAL ÖSSZEVEETVE MAGYARORSZÁGON ÉPÜL A LEGKEVESEBB LAKÁS. MAGYARORSZÁGON A LEGMAGASABB AZ ÁFA.

TAGÁLLAMI ADATOK ÖSSZEHASONLÍTÁSA – 2011

Lakásépítési indikátorok (2011)	AT	DE	FR	PL	CZ	HU	BG	RO
Újépítésű lakásátadások (db)	38 400	160 000	336 000	131 100	28 600	12 700	15 800	62 500
Lakásépítés / 1000 lakos	4,56	1,96	5,33	3,44	2,72	1,27	2,10	2,90
Lakásállomány (millió db)	4,059	37,920	32,699	13,665	4,359	4,383	3,789	8,385
Lakásépítés (a lakásállományhoz képest %)	0,95%	0,42%	1,03%	0,96%	0,66%	0,29%	0,42%	0,75%

Forrás: Euroconstruct June, 2012, RO , BG: statisztikai évkönyvek 2010

PIACI LAKÁSHITEL KAMATOK THM (%)

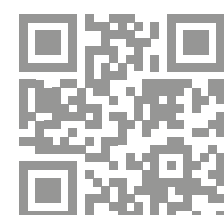
Ország	AT	DE	FR	PL	CZ	HU	BG	RO
THM % (kamat + költség)	3,4%	4,0%	4,4%	7,0%	4,5%	12,0%	8,8%	9,5%

Forrás: CECODHAS : Housing Europe Review 2012

LAKÁSÉPÍTÉS, LAKÁSFELÚJÍTÁS ÁFA (%)

Ország		AT	DE	FR	PL	CZ	HU	BG	RO
Lakásépítés	Anyag	20%	19%	19,6%	no data	20%	27%	20%	24%
	Munkadíj	20%	19%	19,6%	no data	20%	27%	20%	24%
Lakásépítés (szociális)	Anyag	20%	19%	7%	no data	20%	27%	20%	5%
	Munkadíj	20%	19%	7%	no data	14%	27%	20%	5%

Forrás: TLE , *PL : 8% / 23%



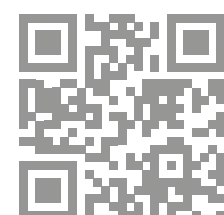
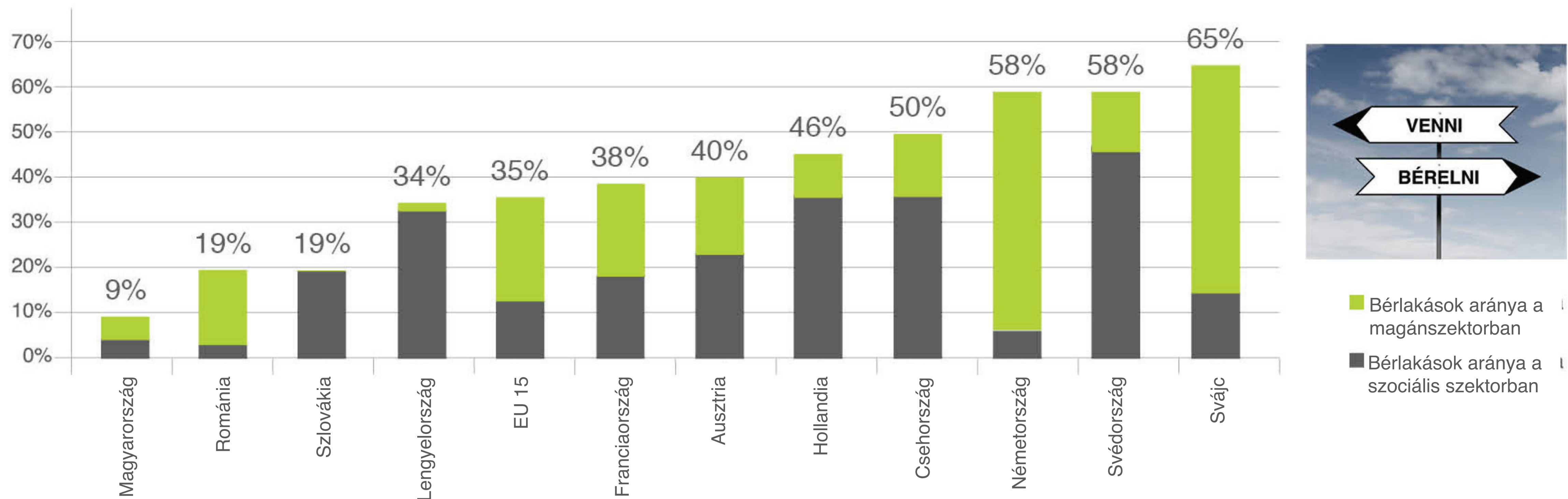
BÉRLAKÁS – MIÉRT VÁLT BE A KÖRNYEZŐ ORSZÁGOKBAN?

MAGYARORSZÁGON A GAZDASÁGILAG FEJLŐDŐ TELEPÜLÉSEKEN HIÁNY VAN BÉRLAKÁSOKBÓL.

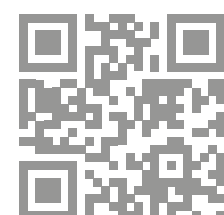
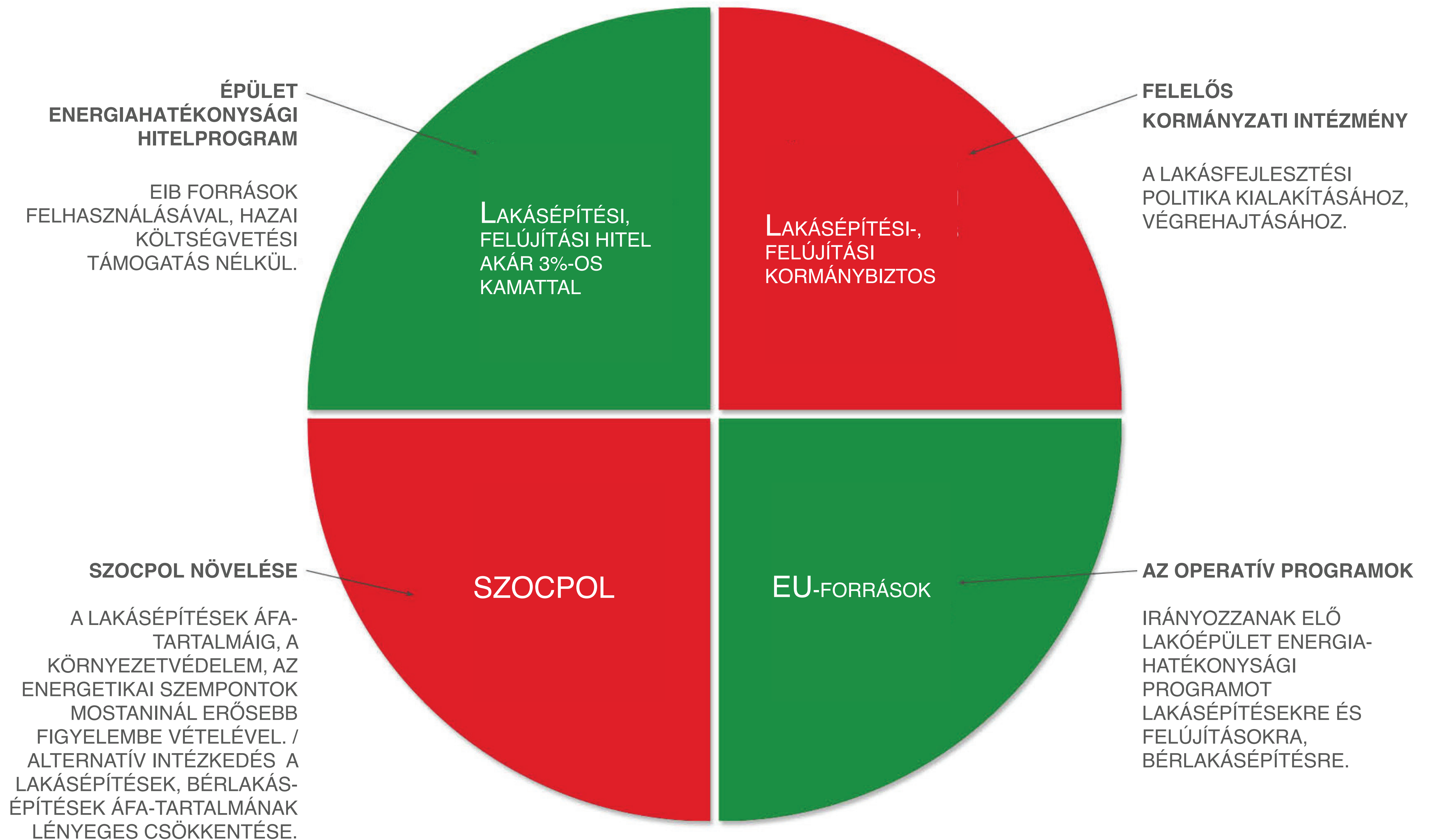
A MEGFELELŐ BÉRLAKÁSOK JELENTŐSEN ELŐSEGÍTHETNÉK A MAGYAR TÁRSADALOM MOBILITÁSÁT, HOGY MINDENKI KÖZEL LAKJON A MUNKAHELYÉHEZ!

MIÉRT NEM HASZNÁLJUK KI AZ UNIÓS FORRÁSOKAT?

AZ EU-S TÁMOGATÁSOKKAL BEINDÍTHATÓ LENNE EGY BÉRLAKÁS ÉPÍTÉSI PROGRAM!



JAVASLATOK KIEMELT KORMÁNYZATI INTÉZKEDÉSEKRE





3. sz. melléklet

2014. évi KSH-lakásadatok elemzése

Közlemény – elemzés

Társaság a Lakásépítésért, Lakásfelújításért Egyesület



Budapest, 2015.02.24.

Lakásépítések 2014. év

Tartalom:

- 1./ „Lakásépítések, építési engedélyek, 2014. I-IV. negyedév”, KSH jelentés rövid értékelése
- 2./ Korábbi időszakok lakásépítési adatai
- 3./ EU kitekintés
- 4./ Kormányzati intézkedések szükségessége
- 5./ Javasolt Kormányzati intézkedések
- 6./ Javaslataink kiemelt programokra
- 7./ Javaslatainak alapját képező uniós célkitűzések, politikák

Mellékletek:

1. sz.: Fialatok lakástervei – TLE-kutatás, 2014.
<http://www.igylakunk.hu/blogok/item/360-a-fialatok-lakasalmi-tavol-esnek-a-realitastol>
<http://www.lakasepitesert.hu/?menu=tanulmanyok>

Egyetemisták otthonteremtési kilátásai – TLE-kutatás, 2014.
<http://www.igylakunk.hu/blogok/item/444-egyedul-nem-megy-egyetemistak-otthonteremtési-kilatasaikrol>
<http://www.lakasepitesert.hu/?menu=tanulmanyok>
2. sz.: EU-források bevonása az energiahatékony és fenntartható építés számára: építőipari élénkítés érdemi költségvetési források nélkül a 2014-2020 közötti ciklusban
/Szakmai szervezetek közös kezdeményezése/
http://www.lakasepitesert.hu/upload/EU_forrasok_energiatahatekony_epites_2012_11_06.pdf
3. sz.: EURÓPÁNAK AKTÍV LAKÁSPOLITIKÁRA VAN SZÜKSÉGE!
(Társaság a Lakásépítésért Egyesület, 2012)
http://www.lakasepitesert.hu/upload/Europanak_aktiv_lakaspolitikara_van_szuksege_2012_10_18_TLE.pdf
4. sz.: Tények, adatok, javaslatok képekben
<http://www.igylakunk.hu/galeria/tenyek-adatok>
5. sz.: A hazai lakóházak képekben
<http://www.igylakunk.hu/galeria/magyar-lakohazak-kepekben>
6. sz.: Pártok lakásprogramjai a 2014. évi választásokra
<http://www.igylakunk.hu/>
7. sz.: Lakásügy a facebookon
<https://www.facebook.com/igylakunk.hu>

1. „Lakásépítések, építési engedélyek, 2014. I-IV. negyedév”, KSH-jelentés rövid értékelése

- 1.1 A KSH adatai szerint 2014. I-IV. negyedévében **8358 db lakás épült**, 15 %-kal több mint 2013-ban.

Az **építési engedélyek** száma **9633 db** volt, ez 28 %-os emelkedést jelent.

- 1.2. A 2013-2014-es adatok összehasonlítása

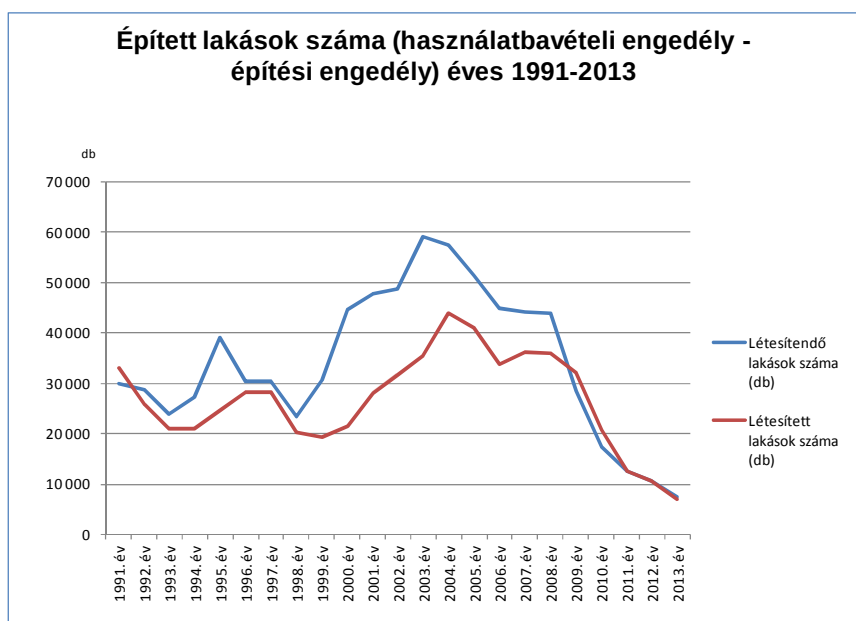
Építési és használatbavételi engedélyek 2013-2014				
		2013. év (db)	2014. év (db)	%-os változás
I. negyedév	Építési engedély	1 383	1 654	19,60
	Használatbavételi engedély	1 123	1 692	50,67
II. negyedév	Építési engedély	2 018	2 355	16,70
	Használatbavételi engedély	1 557	1 573	1,03
III. negyedév	Építési engedély	1 926	2 938	52,54
	Használatbavételi engedély	1 397	1 903	36,22
IV. negyedév	Építési engedély	2 209	2 686	21,59
	Használatbavételi engedély	3 216	3 190	-0,81
Összesen	Építési engedély	7 536	9 633	27,83
	Használatbavételi engedély	7 293	8 358	14,60

Háttérként: a 2012-2013-as adatok összehasonlítása:

Építési és használatbavételi engedélyek 2012-2013				
		2012. év (db)	2013. év (db)	%-os változás
I. negyedév	Építési engedély	2 146	1 383	-35,55
	Használatbavételi engedély	2 444	1 123	-54,05
II. negyedév	Építési engedély	2 742	2 018	-26,40
	Használatbavételi engedély	2 019	1 557	-22,88
III. negyedév	Építési engedély	2 906	1 926	-33,72
	Használatbavételi engedély	2 046	1 397	-31,72
IV. negyedév	Építési engedély	2 806	2 209	-21,28
	Használatbavételi engedély	4 051	3 216	-20,61
Összesen	Építési engedély	10 600	7 536	-28,91
	Használatbavételi engedély	10 560	7 293	-30,94

Forrás: KSH

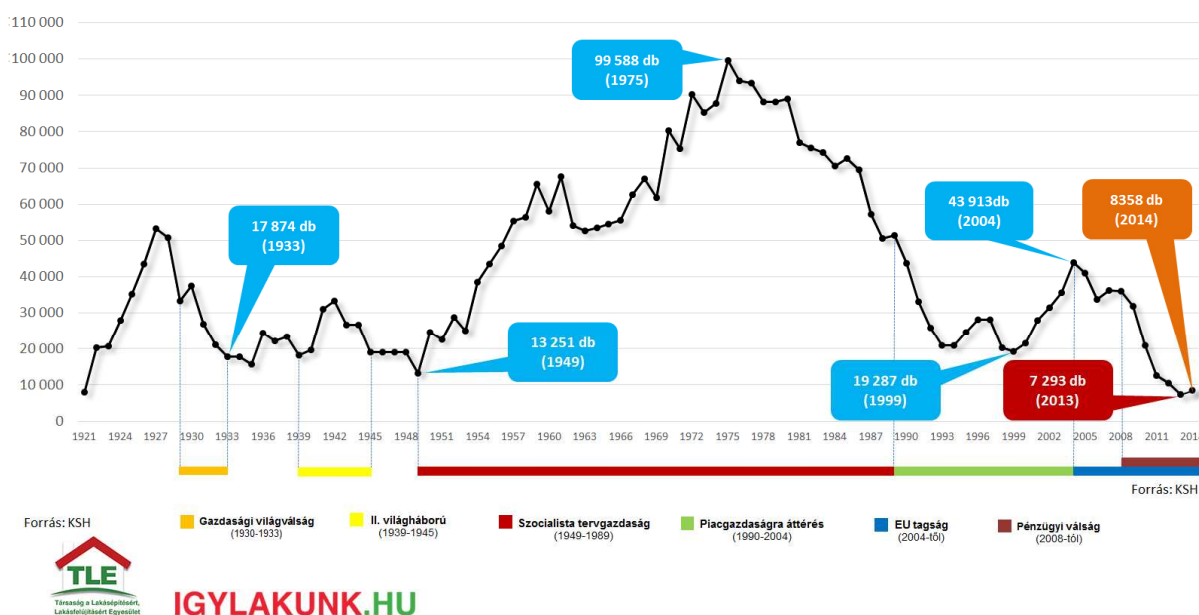
2. Korábbi időszakok lakásépítési adatai



	Létesítendő lakások száma (építési engedélyek) (db)	Létesített lakások száma (használatbavételi engedélyek) (db)
1991. év	29 896	33 164
1992. év	28 659	25 807
1993. év	23 848	20 925
1994. év	27 152	20 947
1995. év	39 053	24 718
1996. év	30 462	28 257
1997. év	30 474	28 130
1998. év	23 442	20 323
1999. év	30 577	19 287
2000. év	44 709	21 583
2001. év	47 867	28 054
2002. év	48 762	31 511
2003. év	59 241	35 543
2004. év	57 459	43 913
2005. év	51 490	41 084
2006. év	44 826	33 864
2007. év	44 276	36 159
2008. év	43 862	36 075
2009. év	28 400	31 994
2010. év	17 353	20 823
2011. év	12 488	12 655
2012. év	10 600	10 560
2013. év	7536	7293
2014. év	9633	8358

Forrás: KSH

2.1. Az elmúlt kilencven év lakásépítései:



A KSH szerint az 1933-as világválság idején is több lakás épült Magyarországon, mint 2013-ban. 15 ezres szint alatti lakásépítésre 1933-ban és 1925-ben volt példa. A világháború alatt, 1943-ban például majdnem 27 ezer lakás épült.

3. EU kitekintés

Tagállami adatok összehasonlítása - 2011

Lakásépítési indikátorok (2011)	AT / Ausztria	DE / Németország	FR / Franciaország	PL / Lengyelország	CZ / Cseh Köztársaság	HU / Magyarország	BG / Bulgária	RO / Románia
Lakosság (millió fő)	8,420	81,800	63,100	38,100	10,500	9,980	7,369	21,414
GDP (Mrd. EUR)	301	2 571	1 997	370	155	101	38	136
GDP / lakosság (EUR)	35 671	31 428	31 646	9 716	14 748	10 069	5 157	6 351
Építési engedélyek (db)	43 100	200 100	507 700	184 100	39 700	12 500	12 800	42 200
Építési engedély / 1 000 lakos	5,12	2,45	8,05	4,83	3,78	1,25	1,7	2,0
Újépítésű lakásátadások (db)	38 400	160 000	336 000	131 100	28 600	12 700	15 800	62 500
Lakásépítés / 1 000 lakos	4,56	1,96	5,33	3,44	2,72	1,27	2,1	2,9
Lakásállomány (millió db)	4,059	37,920	32,699	13,665	4,359	4,383	3,789	8,385
Lakásépítés (a lakásállományhoz képest %)	0,95%	0,42%	1,03%	0,96%	0,66%	0,29%	0,42%	0,75%

Forrás: Euroconstruct June 2012, RO, BG: statisztikai évkönyvek 2010

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

Lakásépítés, lakásfelújítás Áfa (%)

Ország		AT	DE	FR	PL*	CZ	HU	BG	RO
Lakásépítés	Anyag	20%	19%	19,6%	n.a.	20%	27%	20%	24%
	Munkadíj	20%	19%	19,6%	n.a.	20%	27%	20%	24%
Lakásépítés (szociális)	Anyag	20%	19%	7%	n.a.	20%	27%	20%	5%
	Munkadíj	20%	19%	7%	n.a.	14%	27%	20%	5%
Lakásfelújítás	Anyag	20%	19%	7%	n.a.	20%	27%	20%	24%
	Munkadíj	20%	19%	7%	n.a.	20%	27%	20%	24%
Lakásfelújítás (szociális)	Anyag	20%	19%	7%	n.a.	20%	27%	20%	24%
	Munkadíj	20%	19%	7%	n.a.	14%	27%	20%	24%

Forrás: TLE, *PL: 8% / 23%

4. Kormányzati intézkedések szükségessége

A lakásügyi kormányzati intézkedések alapjait 2011. év végén a lakásépítési támogatásokról szóló 256/2011. sz. kormányrendeletben (új szocpol rendelet), az otthonteremtési kamattámogatásról szóló 341/2011 sz. kormányrendeletben, valamint a 1331/2011 számú kormányhatározatban előre vetített intézkedések fektették le. A bankoknál fokozatosan került bevezetésre és vált elérhetővé a lakásépítési támogatás (új SZOCPOL), valamint a kamattámogatásos hitelek. Ezek érdemben nem működtek.

2015-től kibővített célokkal és feltételekkel vehető igénybe a SZOCPOL és az otthonteremtési kamattámogatás, a 2015. július 1-jétől igényelhető családi otthonteremtési kedvezmény pedig már használt lakás vásárlására és lakásbővítésre is felhasználható lesz, és egy meglévő vagy vállalt gyermek után is kérhető, mértéke azonban továbbra sem elegendő ahhoz, hogy a kisjövedelmű, korlátozott hitel- és fizetőképességű gyermekes családok számára elegendő segítséget nyújtson a méltó lakhatás megteremtéséhez. Az átalakított rendszerben az igényelhető támogatás mértéke továbbra sem adja vissza még az áfa összegét sem, így nem várható, hogy működőképpé váljon.

Az energiahatékonysági célokkal összhangban lévő lakásfejlesztések (felújítások, építések) támogatására a 2014-2020 közötti időszakban uniós forrásokból is lesz lehetőség, amennyiben a tagállam ezeket az intézkedéseket betervezte az operatív programjaiban.

A lakásépítések támogatásáért cserébe kap az ország: a támogatásokat meghaladó költségvetési bevételeket, energiahatékony, minőségi, legális építéseket; demográfiai ösztönző programot; munkahelyeket; jobban működő építőipart; a hazai kkv-k pedig megbízásokat. A lakásépítések támogatása rendszerint kis támogatás intenzitású (jellemzően a teljes bekerülés 10-15%-a). A lakásépítések támogatása már az áfa-ban megtérül a költségvetésnek.

A lakásépítési ágazat visszaesése mellett nehezen látszanak teljesíthetőnek a **foglalkoztatási** célkitűzések. 10 ezer lakás felépítése hozzávetőleg 44 ezer embernek ad munkát.

A lakásépítések alacsony száma a lakásépítési ágazat (beleértve: hazai anyaggyártás, kereskedelem, tervezés, kivitelezés, ingatlanforgalmazás, finanszírozás) további leépülését, az ebből a szegmensből eredő **költségvetési bevételek elmaradását** vonja magával.

5. Javasolt Kormányzati intézkedések

Négy javaslatot fogalmaztunk meg a lakásépítések, lakásfelújítások érdemi élénkítésére, amelyek nem igényelnek érdemben hazai költségvetési pénzeket.

- 1./ Fontos lenne minél több **európai uniós forrás** felhasználása a 2014-2020-as uniós támogatási időszakban az energetikai lakásfelújításokra, energiahatékony lakásépítésekre, valamint közösségi energiahatékony bérlakásépítésekre.

- 2./ Szükséges lenne egy épületenergetikai program egyeztetése az EIB-vel. Lehetőség van rá, hogy épületenergetikai céllal építésre és felújításra EIB (Európai Beruházási Bank) források kerüljenek bevonásra, amelyekkel hazai költségvetési támogatás nélkül, **alacsony kamat mellett, forint alapon, hosszú távú lakáshitel** bevezetésére lenne mód. Szükséges lenne továbbá, hogy az MNB a Növekedési Hitelprogram kedvezményes forrásait biztosítsa a lakásépítést, lakásfelújítást vállaló családok számára is.
- 3./ Szükséges lenne továbbá, hogy a Kormány a **SZOCPOL-támogatást olyan szintre emelje, hogy az energia hatékony, legális lakásépítések áfa-tartalmát jutassa vissza** az építkező, új lakást vásárló gyermekes családoknak. A jelenlegi SZOCPOL mértéke még az áfa összegét sem adja vissza támogatásként, ilyen támogatás mellett nem működik a rendszer. A SZOCPOL bővítésének alternatívája lenne, ha a lakásépítésekkel kapcsolatos áfát a jelenleginél lényegesen alacsonyabb szintre csökkentené a kormány. Az Ingatlanfejlesztési Kerekasztal komplett tanulmányt állított össze a lehetséges áfacskökkentés pénzügyi-gazdasági hatásaival kapcsolatban.
- 4./ A lakásépítésekkel, lakásfelújításokkal foglalkozó **központi hivatalra vagy kormánybiztosra** lenne szükség. A KSH számaiból az látszik, hogy továbbra is rendkívül alacsony a lakásépítések száma. Az elmúlt évtizedekben nem volt kiszámítható a kormányzatok lakásfejlesztési politikája. A kormányzati munkamegosztásban **világosan meg kell határozni**, továbbá a szakmai és piaci szereplők számára ismertté is kell tenni a lakáspolitikáért felelős kormányzati szereplőt, javaslatunk szerint kormánybiztost. Kormányzati szinten megalakított Otthonteremtési Tanácsadó Testület alkalmas lehet a kormányzati lakásprogram megalapozására, koordinálására.

6. Javaslataink kiemelt programokra

Az épületek felújításának, építésének támogatására „Nemzeti Energiahatékonysági Program” és „Nemzeti Településfejlesztési Program” indítását javasoljuk. Ezek összeegyeztethetőek az EU 2014-2020-as célkitűzéseivel.

6.1. Nemzeti Energiahatékonysági Program indítása

Épületek felújítása

- Középületek
- Magánépületek

Építés

- Középület
- Magánépület

Érdemes lenne integrálni a hazai és az uniós forrásból finanszírozott támogatásokat.

Érdemes lenne finanszírozási konstrukciót kidolgozni az EIB-vel (Európai Befektetési Bank), amely forint alapon, kereskedelmi banki folyósítással, hosszú távon, kedvező (hozzávetőleg 2-3%) THM mellett tenné elérhetővé a programba illeszthető lakáscélú kölcsönöket. Szükséges lenne továbbá, hogy az MNB a Növekedési Hitelprogram kedvezményes forrásait biztosítsa a lakásépítést, lakásfelújítást vállaló családok számára is.

A költség-optimalizált intézkedések érdekében szükséges a helyettesítő új építést a korszerűsítés-felújítás fogalomkörébe vonni, hiszen esetenként nem a felújítás, hanem a helyettesítő új építés a gazdaságos és tartós minőséget hozó megoldás.

"A 4,2 milliós magyarországi épületállomány körülbelül 70 százaléka felújításra szorul, amelyből minden tizedik esetben már új építés lenne indokolt."

<http://www.kormany.hu/hu/nemzeti-fejlesztési-miniszterium/hirek/szakpolitikai-strategia-a-hazai-epuletallomany-energetikai-allapotanak-javitasara>

6.2. Nemzeti Településfejlesztési Program indítása

Épületek felújítása

- Középületek
- Magánépületek

Építés

- Középület
- Magánépület

Ezek a beavatkozások jelentős része komplex városfejlesztési programokon belül, ún. **Integrált Területi Beruházás** (Integrated Territorial Investment, ITI) **részeként** valósítható meg (erre várhatóan a tagállami ERFA források min. 5%-a áll majd rendelkezésre).

Állami, önkormányzati tulajdonú bérlakások építése mindkét programból finanszírozott komplex alprogram lehetne.

7. Javaslatának alapját képező uniós célkitűzések, politikák

Javaslatainkkal az alábbi uniós célok eléréséhez szeretnénk hozzájárulni. Ezek az uniós célok megfelelnek a magyar érdekeknek is:

7.1. Európa 2020 stratégia

(http://ec.europa.eu/europe2020/targets/eu-targets/index_hu.htm)

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.

7.2. Az Európai Bizottság szolgálatainak álláspontja Magyarország 2014-2020 évekre szóló Partnerségi Megállapodására és programjai vonatkozásában („Pozíciós Papír”)

General Proposal 2011/0276 (COD),

CORRIGENDUM: Annule et remplace le document COM(2011)615 du 6.10.2011 Concerne: toutes les versions linguistiques

Javaslat

AZ EURÓPAI PARLAMENT ÉS A TANÁCS RENDELETE a Közös Stratégiai Kerethez tartozó Európai Regionális Fejlesztési Alapra, Európai Szociális Alapra, Kohéziós Alapra, Európai Mezőgazdasági Vidékfejlesztési Alapra és Európai Tengerügyi és Halászati Alapra vonatkozó közös rendelkezések megállapításáról, az Európai Regionális

Társaság a Lakásépítésért, Lakásfelújításért Egyesület

www.igylakunk.hu www.lakasepitesert.hu www.facebook.com/igylakunk.hu

Fejlesztési Alapra, az Európai Szociális Alapra és a Kohéziós Alapra vonatkozó általános rendelkezések megállapításáról és az 1083/2006/EK tanácsi rendelet hatályon kívül helyezéséről

5.1.2. pont, Stratégiai megközelítés: tematikus célkitűzések

erdf proposal 2011/0275 (COD)

Javaslat

AZ EURÓPAI PARLAMENT ÉS A TANÁCS RENDELETE

az Európai Regionális Fejlesztési Alapról és „a növekedést és munkahelyteremtést szolgáló beruházás” célkitűzésről szóló egyedi rendelkezésekről, valamint az 1080/2006/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről

5. cikk Beruházási prioritások

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

7.3. Európai Építőipari Stratégia

(http://ec.europa.eu/enterprise/newsroom/cf/itemdetail.cfm?item_id=6121&tpa=0&tk=&lang=hu)

1. cél: épület felújítások	az alacsony energiafelhasználású épületeket eredményező felújítások
2. cél: épület építések	az alacsony energiafelhasználású épületek építése
3. cél: ezekhez kedvezményes kölcsön biztosítása	az Európai Befektetési Bank (European Investment Bank, EIB) által rendelkezésre bocsátott, kedvező kamatozású, összesen akár 120 milliárd eurót kitevő kölcsön felvételének ösztönzése.
4. cél: foglalkoztatási célok:	az EU-s munkavállalók több mint 10%-a az építőiparban dolgozik
5. cél: gazdaságfejlesztés	az építőipar az európai gazdaság számára igen lényeges ágazat, amely a GDP csaknem 10%-áért
6. cél: kkv szektor helyzetbe hozása	az építőipar az európai gazdaság számára igen lényeges ágazat, amely főként a mikro- és kisvállalkozásokban húszmillió munkahely megteremtéséért felelős.



4. sz. melléklet

Lakásépítés, lakásfelújítás, bérlakásépítés – 2014. évi összefoglaló

TLE – Lakásépítés, lakásfelújítás, bérlakásépítés 2014. Összefoglaló elemzés



1. Milyen okok vezettek oda, hogy minden idők legalacsonyabb szintjére esett a magyarországi lakásépítés?

2013-ban az elmúlt száz év legalacsonyabb szintjére esett vissza a magyarországi lakásépítések száma. Ennek legfőbb oka az állami szerepvállalás hiánya, a lakáshitelek imázsvesztése, és az emberek bizonytalan jövőképe. Nincsen évente olyan 30-40 ezer család, amely önerőből meg tudná fizetni egy új lakás árát.

Nincs állami lakáskonceptió, nincsenek lakásépítési célszámok. Ez kiszámíthatatlanságot jelent az ingatlanpiacon, az építőiparban, és az otthonteremtésben. Építési célszámokhoz lehetne rendelni a támogatási eszközöket.

A jelenlegi piaci árakon és a magas áfa mellett az ingatlanfejlesztőknek nem éri meg építeni, pedig több ezer építési projekt vár indulásra készen.

Az állam kivonult a lakásépítések támogatásából. Ez még 2008-ban indult, amikor az akkori kormányzat visszavágta a szocpolt és a támogatott kamatozású forinthatelt.

2014-ben kormány a devizahitelek problémájával foglalkozott elsősorban, ez sok energiát és a figyelmet vitt el. Egy múltbeli rossz banki termékből eredő helyzet megoldása azonban nem oldja meg a jövő lakáskérdéseit.

A visszaesés fő okai:

- a szocpoltként ismert lakásépítési támogatás túl alacsony, még az áfa összegét sem adja vissza támogatásként, így nem ad elegendő ösztönzést a lakásépítéshez, új lakás vásárlásához,
- a lakásépítések áfa-tartalma nagyon magas (a legmagasabb a régióban),
- nem használjuk ki az EU-s joganyag adta forrás-lehetőségeket (pl. bérlakásépítésre),
- nincsen a piacon közkedvelt, alacsony kamatozású, 2-3 %-os THM-ű megfelelő lakáshitel,
- nincs kormányzati lakásügyi felelős, nincs átfogó, hosszú távú kormányzati lakáskonceptió,
- nincs állami bérlakás-építési program.

Nemzetközi összehasonlításban a bérlakásépítések aránya is drámai: 2013-ban mindössze 158 darab bérlakás épült, és az idén sem várható sokkal több. Az állam nem vesz részt ennek a szegmensnek a gondozásában.

Elcsúszott Magyarországon a szociális lakásépítések, bérlakásépítések fogalmának meghatározása. Itthon a szociális lakásépítést összekeverik, illetve azonosítják a marginalizálódott csoportok lakásellátásának kérdésével. Mindkettő szükséges! Valójában nincs szociális lakásépítés, bérlakásépítés – a Nyugat-Európában használatos értelemben, amelybe beleértendők a családalapító, pályakezdő fiatalok számára épülő lakások is. Ha megnézzük a kormány demográfiai törekvéseit, akkor egyértelműen választ kellene adni ennek a korosztálynak a lakásigényeire. A TLE kutatásai, amelyeket egyetemisták körében végzett (részletek [itt](#) és [itt](#)), egyértelműen azt mutatják, hogy a fiatalok korábban alapítvánának családot, illetve nagyobb arányban képzelnek el Magyarország a jövőjüket, ha megfelelő otthonteremtési támogatáshoz jutnának, lennének minőségi, megfizethető bérlakások.

Magyarországon az emberek számára egy élet munkáját sokszor a lakás testesíti meg. A döntéshozóknak fel kellene ismerniük, hogy a lakásállomány minőségi megújítása közérdek, ennek egyik lényeges eleme a lakásépítés. A minőségi lakásállomány kérdése politikailag nem gyorsan megtérülő projekt, hanem több évtizedes előre tekintést igényel – ez a téma a politikában jelenleg nem hangsúlyos.

Az az előre tekintés és minőségi szemlélet hiányzik, amely a századfordulón még működött – ekkor olyan minőségi épületek épültek, amelyek az elmúlt 100 évben sok tulajdonost és bérlőt kiszolgáltak, és jelenleg is értéket képviselnek. **Látni kell, hogy egy lakás építésének a támogatása nem csak az építkező családnak szól, hanem az összes későbbi**

tulajdonosnak, bérlőnek, hozzátartozóiknak, akik a következő 100 évben ebben a lakásban laknak.

2. Vegyük sorra a lakásépítés beindításához szükséges tényezőket – mi lehet az állam feladata, mi a bankoké, és mi az építő- és építőanyag-iparé?

A lakásépítések beindulásához a legfontosabb tényező a politikai akarat, amely akkor mutatkozik meg hihetően, ha van egy valós súlyú politikai szereplő, akit kijelölnek a lakásügyek (lakásépítések, felújítások, bérlakásépítések) kezelésére.

A lakástámogatási rendszerrel az államnak helyzetbe kellene hoznia évente kb. 30-40 ezer családot, hogy tudjanak új lakást vásárolni vagy építtetni. Ennek a legfontosabb eszközei:

- a. a szocpolként ismert lakásépítési támogatás legalább az áfa összegét adja vissza a gyermeket vállaló, új, energiahatékony, minőségi lakást legalisan építtető családoknak,
- b. kedvezményes áfa-kulcs a lakásépítésekre, új lakások vásárlására,
- c. uniós források felhasználása lakásfelújításokhoz, bérlakásépítésekhez, lehetőség szerint lakásépítésekhez,
- d. kiszámítható, forint alapú, 2-3 %-os THM-ú lakáshitel, pl. a Magyar Nemzeti Bank finanszírozási eszközeit is kihasználva,
- e. lakásügyi kormányzati felelős (pl. kormánybiztos) a lakásépítési, lakásfelújítási, bérlakásépítési kérdésekre, hosszú távú kormányzati lakáskonceptió,
- f. állami bérlakás-építési program,
- g. szociális lakásügyként értékelni és értelmezni a bérből és fizetésből élők, pályakezdők, családot alapító fiatalok lakásigényét,
- h. illetékmentesség 30 millió forintig az új lakásokkal kapcsolatban.

Fontos, hogy legyenek EU-s pénzek a helyettesítő új építésekre is: az EU-s források felhasználásánál legyen egyenrangú alternatíva felújítás és a helyettesítő új építés. Ahol ez műszakilag és gazdaságilag indokolt, ott lehetőséget kell adni a helyettesítő új építésre. Meg kell vizsgálni, hogy mit engednek meg az uniós szabályok, és ezeket ki kell használni.

Egy érdemi bérlakás-építési rendszer uniós visszatérítendő és vissza nem térítendő támogatásokból még ebben a ciklusban megindítható lenne, így több ezer pályakezdő, családot alapító fiatalnak biztosítana vonzó jövőképet Magyarországon.

Ötezer bérlakás felépítése 40 milliárd forint vissza nem térítendő támogatást, 40 milliárd forintos kedvezményes hitelt igényelne, 1.000 forint/mn/hó lakbér mellett. A hitel visszafizetése a bérleti díjból történne, ezt követően jelentős tehermentes bérlakásállomány állna rendelkezésre.

A bankok azzal járulhatnak hozzá a lakásépítések beindulásához, hogy az állam által biztosítandó olcsó forrásokat szerény nyereséggel továbbítsák a lakosság felé, illetve saját forrásokból is hoznak létre minél kedvezőbb termékeket.

A kivitelező szektor feladata, hogy minőségi lakóépületeket, lakásokat építsen. Az előző nagy lakásépítési bumm idején számos alacsony minőségű lakás épült, semmiképpen sem ez a cél. Éppen azért van szükség az általunk javasolt évenkénti, átlátható célszámok meghatározására, mert ez adhat az építőiparnak kiszámíthatóságot.

Az anyagipar szerepe, hogy minőségi, környezettudatos, a fenntarthatóság és az energiahatékonyság kritériumainak megfelelő építőanyagokkal szolgálja ki az építőket. Meg kell őrizni a hazai kapacitásokat – ehhez is kell előre látni az építési mennyiségeket, projekteket.

3. Igaz-e, hogy az államnak több bevétele származna a fellendülő lakásépítésből, mint amennyi kiadása lenne a támogatások miatt?

Ez főleg attól függ, mekkora a támogatási intenzitás, legalisan építkeznek-e, befizetik-e a közterheket az építés után.

Az építési költségre vetítve érdemes megállapítani az állami bevételeket: az összes bevételből 22% csak az áfa. 30-40% között van az államnak az összes realizált bevétele, ami az áfából, a jövedelemadóból, a járulékokból, a munkanélküli ellátásokon való megtakarításból, a társasági adóból folyik be.

Az államnak elsősorban amiatt kell támogatnia a lakásügyet, az otthonteremtést, a lakásépítést, mert a lakásállomány minőségének megteremtése közérdek. Nem csak az állami bevételeket kell nézni, hanem a lakásépítések társadalmi hasznát is.

Nem a lakásmennyiség növelése a cél, hanem a lakásállomány minőségi megújítása.

A hazai lakásállomány 70 %-a felújításra szorul. 2013-ban összesen 7.293 db lakás épült Magyarországon. Az évi 7.293 db lakásépítés azt jelenti, hogy a hazai lakásállomány (4,39 millió) megújulási üteme 600 év! A 100 éves megújulási ütemhez évi 43.000 db lakást kellene építeni.

A 480 ezer „nem lakás célra” használt lakás nem jelent megoldást a lakásállomány minőségi megújítására. Ezek egy részét be lehetne vonni egy bérlakásrendszerbe. Más részük azonban iroda, üdülőtelepüléseken idényszerűen lakott ház, feketén kiadott és „nem lakottnak” jelentett lakás. A nem lakott lakások közül 162 ezer db 1946 előtt épült, 90 ezer db pedig komfort nélküli, vagy ennél is rosszabb állapotú (lakásállományon belül 583.489 db olyan lakás van, amelynek a falazata vályog vagy sár, ezek minőségéről nincsen közelebbi adat), jórészt gazdaságosan fel sem újítható.

Magyarországon minőségi lakáshiány van, s Európában hazánkban az egyik legalacsonyabb a bérlakások aránya.

A bérlakásépítés hozzájárul, hogy olyan korszerű, energetikailag hatékony lakásállomány jöjjön létre, amely megfelel a XXI. századi követelményeknek.

Egy átfogó bérházépítési program több tízezer ember számára teremt **munkalehetőséget**, mégpedig a legveszélyeztetettebb társadalmi szférában. A program megvalósításában résztvevő vállalkozások kizárólag a **fehér gazdaságban** működhetnek, hiszen a kifizetések az állam által ellenőrzött módon történnek. Ez felfogható a **gazdaságélénkítési** program részeként is.

Az elkövetkezendő évtized alatt látványos és kézzelfogható eredmény jöhet létre: az **épített minőség és környezet** magasabb szinten valósul meg. A **fenntarthatóság** komplex módon értelmezendő, nemcsak egy-egy épület energetikai mutatói javulnának, hanem a fejlesztési munkálatokkal érintett terület válna élhetőbbé, átfogó hulladék-, víz-, zöldfelület-gazdálkodási és közlekedési koncepciója révén.

A rövid távú haszonra koncentráló, piaci preferenciákat **hosszú távú gondolkozásmód**, nemzeti perfekcionizmus váltaná fel. Cél olyan folyamat beindítása, amely a lakókörnyezetet, a társadalmat és a gazdaságot komplex módon kívánja szolgálni. Ennek eszköze a „közpénzből csak minőségi és hatékonyan fenntartható lakások épüljenek” elve.

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

A következő években évi 5 ezer bérlakás építése lenne kívánatos Magyarországon. Ezt indokolja a hazai bérházrendszer hiánya, amit hatékonyan kialakítani és működtetni építésekkel lehet. Indokolja továbbá, hogy a hazai lakásépítési ágazatban bekövetkezett negatív konjunktúraciklus részleges korrigálására egy állami, önkormányzati és vállalkozói részvétellel, támogatással működő bérházépítési rendszer lehet alkalmas.

4. Mi a szerepe a kilábalásban a TLE-nek?

A Társaság a Lakásépítésért, Lakásfelújításért Egyesület (TLE) próbálja a politika figyelmét felhívni arra a közérdekre, amit a lakásépítések, lakásfelújítások, bérlakásépítések megtestesítenek. Célunk,

hogy megszülessen meg a politikai akarat, amely hatékony intézkedéseket hoz ezekben a kérdésekben.

A Társaság a Lakásépítésért, Lakásfelújításért Egyesület javaslatokat tett/tesz a kormányzat részére.

A parlamenti és önkormányzati választások alkalmával interjúkat készítettünk a pártok képviselőivel (ld. <http://www.igylakunk.hu/>), hogy felhívjuk mind a politika, a döntéshozók, mind a közvélemény figyelmét az otthonteremtés, a lakásügyek fontosságára.

Kezdeményeztük az Otthonteremtési Tanácsadó Testület újbóli összehívását, hogy legyen párbeszéd a kormányzati szereplői, a szakma képviselői, illetve a civil szereplők között (részletek [itt](#)).

Hangsúlyosan felhívjuk a figyelmet a szembeállítások káros voltára, hiszen egy időben:

- szükség van lakásépítésekre és lakásleújításokra is,
- saját tulajdonú lakásokra és bérlakásokra is,
- szükséges foglalkozni a középrétegnek nevezett, bérből és fizetésből élő társadalmi réteg lakáskérdéseivel és a hajléktalanok lakásproblémáival is,
- szükséges a bérlakásszektorba bevonni a használt lakásokat is, valamint új bérházakat is építeni,
- szükséges növelni a bérlakások számát, de nem kell bérlővé tenni a tulajdonosokat,
- szükség van a város és a vidék fejlesztésére is.

Kapcsolatokat építünk ki a fiatal korosztályt képviselő szervezetekkel. Igyekszünk ráirányítani a figyelmet a bérlakások szükségességére, hiszen ez kutatásaink szerint a fiatalok itthon tartásának hangsúlyos eleme lehet.

A www.igylakunk.hu weboldalon és a <https://www.facebook.com/igylakunk.hu> oldalon folyamatosan ellátjuk olyan információkkal a lakosságot, amelyeket a lakásfelújítások, lakásépítés során tudnak hasznosítani.

Elkészítettük KSH adatok alapján az IGYLAKUNK.HU fotókiállítást a magyar lakóépület-állományról. Ez segítséget adhat a megfelelő lakásépítési, lakásfelújítási intézkedések meghozatalához.

Próbálunk minden lakástámogatási intézkedést transzparenssé tenni a közvélemény számára.

A jövőben szeretnénk a kormányzattal együttműködve olyan honlapot fejleszteni, ahol az összes kormányzati lakástámogatás naprakészen elérhető.

Úgy látjuk, hogy ha a kormányzat meghozná az általunk javasolt intézkedéseket, ezek, a jelenleg meglévő előtakarékosági lehetőségekkel kombinálva, érdemi, jól működő lakáspolitikává tudnának összeállni, amely lehetőséget teremtené a hazai lakásállomány, a hazai életfeltételek javítására.



5. sz. melléklet

Egyetemisták körében végzett felmérés lakásterveikről

Kutatási összefoglaló az egyetemisták lakásterveiről
2014. 09. 23.

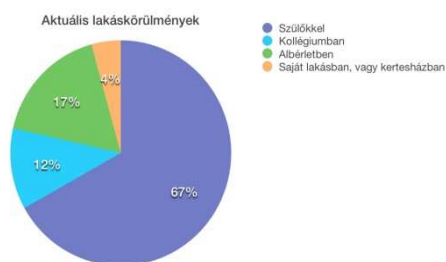


Egyedül nem megy – egyetemisták otthonteremtési kilátásaikról

Lehet, hogy nem költöznének külföldre, sőt talán előbb alapítanának családot a fiatalok, ha támogatást kapnának az otthonteremtéshez.

A **Társaság a Lakásépítésért, Lakásfelújításért Egyesület** a nyár folyamán több gólyatáborba is ellátogatott, hogy bemutakozzon azoknak a fiataloknak, akik életük egyik legmeghatározóbb szakaszába lépnek. A **Pázmány Péter Katolikus Egyetem Társadalom- és Bölcsészettudományi Karának** gólyatáborában egy 11 kérdésből álló villám kérdőívet is kitöltöttek az újonc hallgatók.

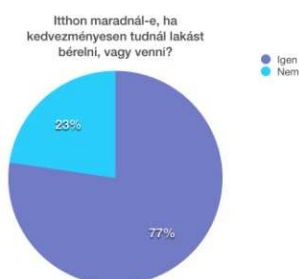
Jelentős fejtörést okoz az egyetem kezdése azoknak a fiataloknak, akik szülőfalujuktól, szülővárosuktól távoli vidékre nyertek felvételt. Az otthon megszokott kényelme helyett kollégium, albérlet vagy szerencsés esetben saját kislakás lehet opció számukra. A fejtörést a különböző lehetőségek anyagi kihívásai és a nagy különbségeket jelentő komfortérzet okozza.



Ennek kapcsán a TLE arra volt kíváncsi elsősorban, hogy milyen körülmények között laknak a 18 és 25 év közötti ifjak, mennyire látják reálisan a jövőbeni lakáskörülményeiket, és arra, mennyire motiválná őket az itthon maradásra és a családalapításra egy számukra kedvező lakásprogram.

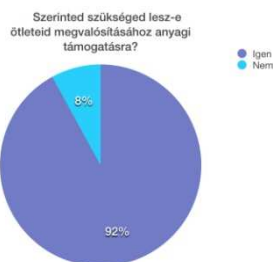
A 328 válaszadó 93%-a 18 és 21 év közötti volt. Az egyetem kezdésének pillanatában a gólyák 67% él a szülői házban, 17% albérletben, 12% kollégiumban. Mindössze 4% kezdte meg a 2014-es tanévet saját lakásban.

Egy korábbi, a fiatalokhoz intézett kérdőívünkben már megkérdeztük kitöltőinket, hogy milyen körülmények között szeretnének lakni, **hol képzelik el életüket az egyetem után.** A mostani kutatás válaszadói 51% saját lakásban, 29% saját kertesházban, 15% bérelt lakásban és 5% bérelt házban szeretnének majd lakni.



Jelenlegi lakáskörülményét a többség **szeretné hamarosan megváltoztatni**, ugyanis 64% tervez költözést a közeljövőben. Közülük 70% határon belül maradna, 30% pedig külföldi célpontban gondolkodik. Megkérdeztük a hallgatókat arról is, hogy változna-e a véleményük, ha kiemelkedően nagy **lakhatási támogatást** kapnának az államtól. **77% adott igenlő választ.**

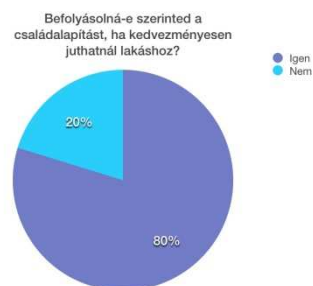
Megkérdeztük a gólyákat arról is, hogy tervezik-e **lakás vagy ház** vásárlását (39%), bérletét (28%), építését (23%), vagy felújítását (11%). Ahogy azt a felsorolás mutatja ebben jól megoszlottak a vélemények.



Nem úgy, mint a következő kérdéseinkre adott válaszokban, ugyanis amikor azt firtattuk, hogy mit gondolnak, **szükségük lesz-e anyagi támogatásra**: 92% adta azt a választ, hogy önerőből nem fogja tudni megvalósítani terveit, segítsége lesz szüksége.

Segítséget legtöbbször a családtól várnak (48%), majd csökkenő sorrendben az államtól (26%), a munkáltatótól (20%) és végső soron valamilyen pénzintézettől (6%).

A TLE arra is kíváncsi volt, hogy mit gondol ez a korosztály a **családalapításról**. Befolyásolja-e a lakhatás, a lakhatási támogatás a családalapítást. **80%-ban** azt a választ adták a fiatalok, hogy **másként állnának ehhez a kérdéséhez, ha kedvezményesen juthatnának lakáshoz**.





6. sz. melléklet

Bérlakásépítési finanszírozási modellszámítás

Bérlakások építése – finanszírozási modell bemutatása



Tartalom:

1. Bevezető
2. Tőketámogatásos finanszírozási 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. Tőketámogatásos modell kalkulációja
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 (1921-2014)

1. Bevezető

Az 1990-es rendszerváltást követően a lakók döntő része megvette az általa bérelt tanácsai 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 devizahitelek évek óta tartó problémái ráirányították a figyelmet, hogy van egy olyan széles réteg Magyarországon, akik munkajövedelemmel rendelkeznek ugyan, de főleg a fiatalok 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 rezsiű, 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 szétszórta lakásállományt nehezebb kezelni, ezt mutatják a szétszórta 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. Tőketámogatásos finanszírozási 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 díjből indultunk ki. (Azért Áfa-s a bérleti díj, hogy a beruházás Áfa-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 csökkentéséhez, a rezszi 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

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+ energiasztálynak 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 megvalósíthatóak, a jó hőszigetelő képességű falazóelemek (pl.: modern téglá) mellett nincsen szükség a külső falak kiegészítő hőszigetelésére.

Beruházási költségei relatív alacsonyak, nagyjából bruttó 200 eFt/m², azaz megfelel a hagyományos épületek átlagárának.

4.2. Passzívház

A „Passzívház” egy üzleti márka, előírt szempontoknak megfelelően épült házak viselhetik ezt a megjelölést. A++ energiasztályú 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 üzemben 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 családi ház esetében bruttó 300 eFt/m² körül vannak. A 100 lakásos újpesti passzívház esetében ez 286 eFt/ m² volt 2014-ben.

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 450 eFt/m² 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 költség növekedést is.

	Építési költség			Építési költség növekedése		
	Nettó Ft/mn	Áfa Ft/nm	Bruttó Ft/nm	(%)	Nettó Ft/mn	Bruttó Ft/nm
Alacsony energiaigényű ház	160 000	43 200	203 200	100%	-	-
Passzív családi ház	240 000	64 800	304 800	150%	80 000	101 600
Passzív bérház, Újpest	225 200	60 804	286 000	141%	65 200	82 804
Aktív ház	354 000	95 580	450 000	221%	194 000	246 380

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 Passzív ház és az Aktív ház 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 telekárrel számoltunk. Ez egy budapesti, preferált helyen lévő, nagyarányú beépítést lehetővé tevő szintterületi mutatóval rendelkező telek esetén reális ár. A telekárat 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 telekárrel 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
Béreltidő 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

**Évi 5000 lakás építése 10 éven keresztül (összesen 50 000 lakás)
50% tőketámogatás, 50% hitel mellett**

951,5 Mrd HUF

— EU támogatás
— Állami bevételek
— Maradvány érték

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

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

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:	0

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

Állami bevételek építés évében Ft:	Afa 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. Összefoglaló

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

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

Az itt nem részletezett 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,**

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

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 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 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.: Bérletlakásépítések 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.: Bérletlakás 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 bérletlakások (%)	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)

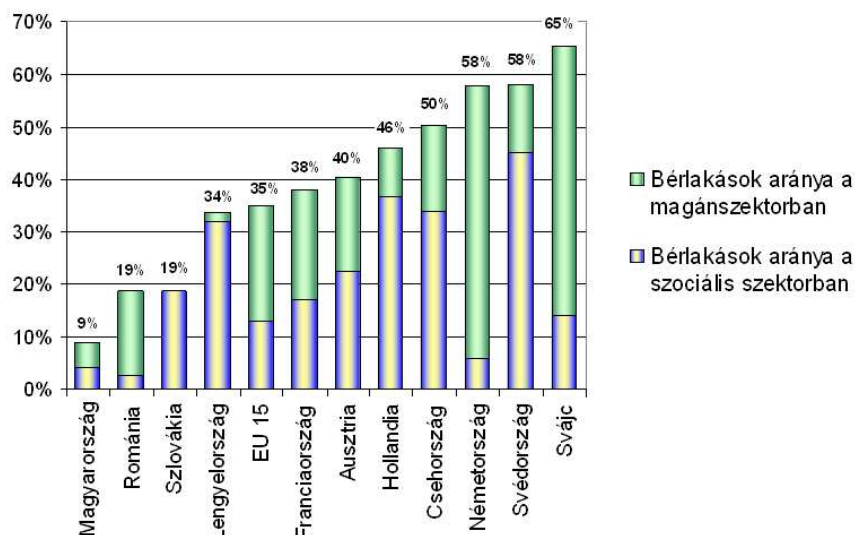
Piaci lakáshitel kamatok THM (%)

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.: Bérletelés állomány egyes európai országokban (2002)

Bérletelésállomány Közép-Kelet Európában és kiválasztott európai országokban, 2002

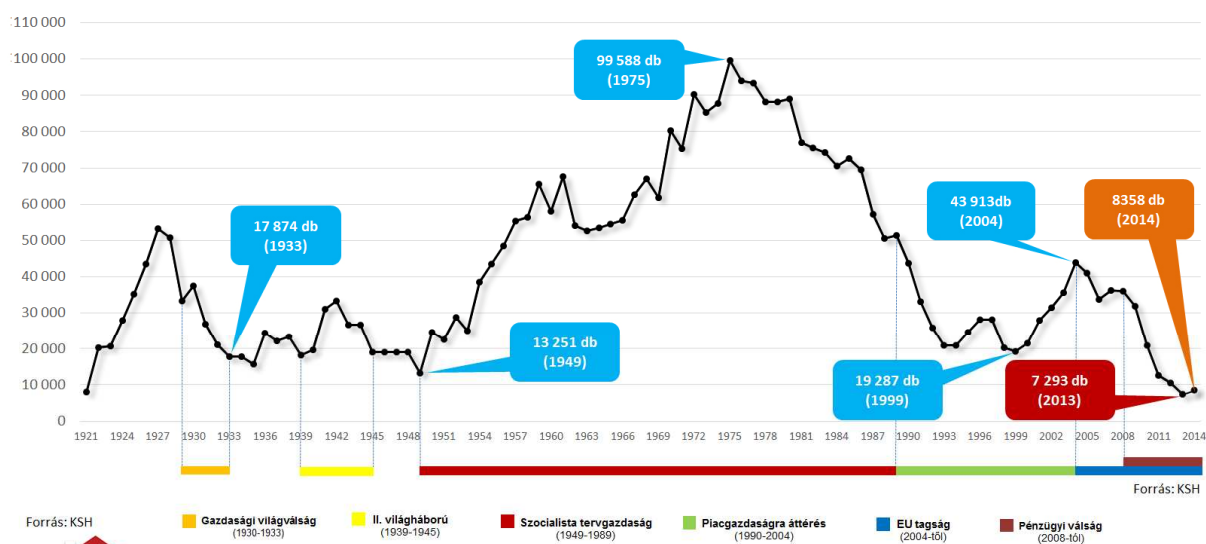


Szociális bérletelés a területi intézmények, szervezetek és közhasznú építési egyesületek tulajdonában lévő bérletelés esetén értendő.

Svájc esetében hiányoznak a magán és szociális bérletelés megkülönböztetésére szolgáló adatok.

Forrás: PRC Boucentrum (2005), Cizschke (2005), CH Szövetségi Statisztikai Hivatal

5. sz.: Lakásépítések Magyarországon (1921-2014)



Forrás: KSH



IGYLAUNK.HU



7. sz. melléklet

Bérlakásépítés & Építészet című anyag



Bérlakás építési program

Bérlakásépítés & Építészet programmodul alapjai

Szakmai javaslat az Új Széchenyi Terv vitairatához

Szerkesztette:

Társaság a Lakásépítésért Egyesület

2010.09.13.

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

Bérlakásépítés & Építészeti, építész munkacsoport:

Ertsey Attila, építész Magyar Építész Kamara, alelnök

Finta Sándor, építész HDC

Földi Péter, építész HDC

Gunther Zsolt, építész HDC

Vajai Tamás, DLA építész

Váncza László, építész HDC

Bérlakásépítés & Építészeti programmodul kidolgozásában közreműködő szervezetek:

Rövid név:	A tanulmány kidolgozásában közreműködő szervezet megnevezése:	A tanulmány kidolgozásában közreműködtek:	Tisztség/beosztás:
ÉMI	Építésügyi Minőségellenőrző Innovációs Nonprofit Kft.	Bánky Tamás, Matolcsy Károly Botka László, Licker Főris László	vezérigazgató, kutatási és vállalkozás- fejlesztési főosztályvezető, LID divízióvezető, pályázati műszaki vezető
ÉFÉDOSZSZ	Építő-, Fa- és Építőanyagipari Dolgozók Szakszervezeteinek Szövetsége	Pallagi Gyula	elnök
HFMS	Hungarian Facility Management Society	Czerny József	elnök
Lakásvásár	Lakásvásár Média csoport	Borsi László	elnök
LOSZ	Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetsége	Farkas Tamás	elnök
MALOSZ	Magyar Lakásépítők Országos Szövetsége	Varjasné Székely Éva	elnök
MÉK	Magyar Építész Kamara	Ertsey Attila, Novák Ágnes	alelnök, szakmapolitikai bizottság tagja
MIT	Magyar Ingatlan Tanács	Sztranyák József, Merker Viktor	elnök, ingatlan és városmarketing szakértő
MMV	Mozgalom a Magyar Vállalkozásokért	Mészárosné Győrvári Bella, Mészáros Attila, Bandi Attila	társalapítók
TLE	Társaság a Lakásépítésért Egyesület	Dr. Marácz Zsolt	ügyvezető elnök

Véleményező munkacsoportok:

„Uniók pénze bevonása a bérlakásépítésekbe” TLE szakmai előkészítő csoport: Berky Tamás, Dr. Pásztor Zsolt

Koordinátor:

Társaság a Lakásépítésért Egyesület, Dr. Marácz Zsolt ügyvezető elnök

Tartalom:

Előszó	4. oldal
1. A magyar lakásállomány jellemzői	6. oldal
1.1. Magyar lakásállomány	
1.2. Épülettípus szerinti megoszlás	
1.3. Kormegoszlás	
1.4. Lakások minősége	
1.5. Bérlakások aránya	
1.6. Lakásépítések számának alakulása	
2. Az ország lakóterületeinek általános jellemzői	9. oldal
2.1. Nagy laksűrűségű, történelmi városi területek	
2.2. Nagy laksűrűségű, „lakótelepes” beépítésű területek	
2.3. Alacsony laksűrűségű, a város által bekebelezett ipari, kereskedelmi és közlekedési területek	
2.4. Alacsony laksűrűségű, városi – „külvárosi”, vagy kisvárosi területek	
2.5. Családi házas beépítésű városi területek	
2.6. Agglomerációs övezetek belterületé minősített új területei	
2.7. Vidéki kistelepülések, falvak lakóterületei	
3. Bérlakás építés építészeti indokai, javasolt eszközök, megoldások	12. oldal
3.1. Bérlakás építés építészeti indokai	
3.2. A direkt állami szerepvállalás indoka	
3.3. Lehetséges építészeti megoldások	
3.4. Komplex építészeti követelményrendszer	
3.5. A mintaprojekt időbeli lefutása	
4. Komplex bérlakás építési program volumene, célcsoport	14. oldal
5. Komplex bérlakás építési program moduljai	14. oldal
5.1. Bérlakásépítés & Finanszírozás	
5.2. Bérlakásépítés & Építészeti	
5.3. Bérlakásépítés & Szervezeti, jogi kérdések	
5.4. Bérlakásépítés & Szociális szempontok, bérőlkiválasztás	
5.5. Bérlakásépítés & Üzemeltetés	
5.6. Bérlakásépítés & Gazdaságfejlesztés	
6. Kapcsolódás más programokhoz	16. oldal
7. Bérlakás építési pilot projekt lehetséges helyszínei	16. oldal
Mellékletek:	
1. sz.: Fogalom meghatározások	17. oldal
2. sz.: Építészeti javaslatok egy közhasznú bérlakás építési programhoz (táblázatos összegzés)	19. oldal
3. sz.: „Használt lakásokból bérlakás” program alapok	28. oldal

Előszó – avagy

Építészeti javaslatok az ÚJ SZÉCHENYI TERV című „VITAIRAT” bér lakásépítéssel kapcsolatban kitűzött céljaihoz.

A „Bér lakásépítés & Építészet” programmodul célja

Az Új Széchenyi Terv (ÚSZT) részeként Kormányzati program születik az otthonteremtés támogatására! A jelen anyag építészeti javaslatokat kíván adni a komplex feladat egyik legfontosabb eleméhez, az „államilag ösztönzött bér lakásépítés” gondolatához, bemutatva a bér lakásépítések indokoltságát is.

A minőségi, építészeti háttér feldolgozás mellett az anyag (5. pont) kitekintést tesz a többi programmodul (finanszírozás; szervezeti, jogi háttér; bérlőkijelölés, szociális szempontok; üzemeltetés; gazdaságfejlesztés) irányába is. Jelen anyagnak nem célja a többi programmodul kifejtése. A bérlői célcsoport a bérből-fizetésből élő, alacsony jövedelmű réteg, ebben is kiemelten a gyermeket vállaló fiatalok.

A 2. számú mellékletben **konkrét építészeti javaslatok** kerülnek meghatározásra, bemutatva azok indokait, az azokkal elérni kívánt társadalmi, gazdasági célokat.

A „Bér lakásépítés & Építészet” programmodul kidolgozásának elvi háttere

„ ... A lakás az emberek döntő többségének a legfontosabb vagyontárgya, egy élet munkájának eredménye, sokak szemében a létbiztonság alapja. ... (ÚSZT, 96. old.)”

Igen! Gondoljuk meg, hogy a tudatos otthonteremtés az ember legősibb tevékenysége. Otthon, ami kapcsolat a természeti világ és az ember között, ami kapcsolat a közösség és az egyén között, ami a fogantatás, az eszmélés, a szorgos élet és a megpihenés kerete, valamint a legerősebb emberi közösség - a család – élettere.

Az épített környezet minden eleme – a tulajdonos személyétől függetlenül – a nemzeti vagyon és a nemzeti kultúra része. A most felépülő épületek, lakások több évtizeden keresztül meghatározzák, hogy milyen otthonokban, milyen környezetben, milyen minőségben lehet élni Magyarországon, akár bérlétről, akár tulajdonról van szó.

„ ... Egy fenntartható, kezelhető bér lakás rendszert építéssel (!) lehet kialakítani. Az államilag ösztönzött bér lakásépítés egy olyan konjunktúra-kiegyenlítő eszköz lehetne az állam kezében, amellyel közvetlenül tud hatni a lakásépítésekre. ... (ÚSZT, 98. old.)” - És sok egyébre!

Otthonaink és a társadalmi lét építményei - együtt – jelentik az épített világot, amely évezredek távlatában rögzíti a kora tudományos, technikai színvonalát, társadalmi és kulturális szokásait. Otthonaink sora egyfajta örökség, amelynek értékőrző fejlesztése kötelesség!

- Örökség, amelynek minden hazai mutatója és viszonyszáma drámai képet mutat.
- Örökség, amely ma már a társadalmi szegregáció táptalaja, a tervszerű településfejlesztés és értékőrzés akadályja.
- Örökség, amelynek felmérése, szakszerű rendbetétele nem halogatható!

A komplex otthonteremtési és lakásprogram kulcsa, az állam és a szakma kezében van!

Mit tehet az állam a kitűzött cél érdekében?

Állami Otthonteremtési Programot alkot, ennek részeként bérlakás építési programot indít. A bérlakás építési program ösztönzésére a lehetőségekhez képest forrást biztosít a központi költségvetésből; megtesz mindent annak érdekében, hogy az uniós források egy része felhasználható legyen bérlakás építések céljára; a befektetői építésekhez társasági adókedvezményt ad; a cafetéria rendszeren keresztül lakbértámogatást biztosít; kialakítja a szükséges szervezeti, jogi hátteret; lehetővé teszi az előtakarékosság felhasználását meghatározott időre szóló „bérleti jog” megszerzéséhez.

Mit kap a közösség cserébe?

A bérlakás építési program révén lehetőség nyílik színvonalas, korszerű, a kor kultúráját magas szinten reprezentáló építészeti értékteremtésre. Az állami támogatásért cserébe kapunk továbbá a program nélkül meg nem valósuló költségvetési bevételeket, munkahelyeket, működő ipart, családtámogatást, és a régóta hiányzó munkaerő mobilitást. Az államilag ösztönzött bérlakásépítés tehát minden tekintetben **közhasznú célkitűzés!**

Milyen elvárásokat fogalmazzon meg az állam?

A bérlakás építési rendszer javasolt alapelve, hogy az állam a támogatásért cserébe alapfeltételként határozza meg / írja elő:

- maximált bérleti díjat,
- bérlő kiválasztás szempontjait,
- bérlői igénynek az építést megelőző bizonyítást,
- az életciklus-költségek figyelembevételével meghatározott
 - maximált kivitelezési költséget,
 - **minőségi, építészeti** követelményeket,
 - használati, fenntartási alapelveket.

Jelen anyag a bérlakás építési rendszer **minőségi, építészeti** hátterének alapjait dolgozza ki.

Mit tehet a szakma a kitűzött cél érdekében?

Állami és szakmai együttműködést ajánl, az állam társadalompolitikai felelőssége és a szakma évezredes hivatásetikája alapján. Felelős, átgondolt javaslattal kezdeményez! Javaslattal, munkával segít a közös cél érdekében, abban a meggyőződésben, hogy újra teremthető a gazdasági, szakmai-műszaki és szociológiai egyensúly a lakáspiacon, otthonaink világában!

Budapestet a kiegyezés után részben a bérlakás építetők tették lakható, európai fővárossá, ők teremtették meg azt az épített környezetet, amire ma is büszkék vagyunk. Egy induló bérlakás építési programnál nem túlzás a szakmai alapokon nyugvó évszázados előrettekintés, értékteremtés kitűzése.

Gondoljuk át, vitassuk meg, tervezzünk és építsünk!

Bérlakásépítés & Építészet,
Építész munkacsoport

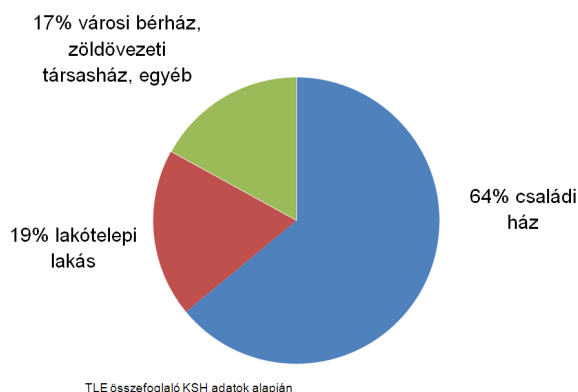
1. A magyar lakásállomány jellemzői

1.1. Magyar lakásállomány¹

Magyarországon 2009. január 1-jén 4,3 millió lakás volt.

1.2. Épülettípus szerinti megoszlás²

A magyar lakásállományban az 1-3 lakásos épülettípus a domináns: családi házban, illetve hagyományos parasztházban található a lakások csaknem kétharmada (64% - közel 2,7 millió családi ház). A lakások egyötöde lakótelepi (19% - közel 800 ezer iparosított technológiával épült „panel” lakás), további 17% egyéb többlakásos épület (több mint 700 ezer hagyományos városi bérház, zöldövezeti épületek).



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.

1.3. Kormegoszlás

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.³

¹ KSH adattábla

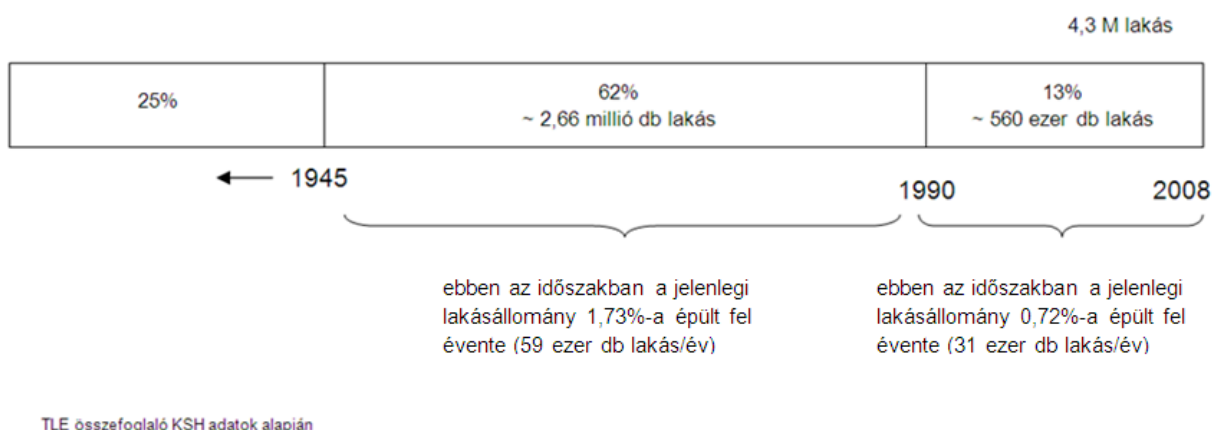
http://portal.ksh.hu/pls/ksh/docs/hun/xstadat/xstadat_eves/tabl2_03_01i.html

² KSH Lakásviszonyok az ezredfordulón c. kiadványa, 2005. 17. o.

<http://portal.ksh.hu/pls/ksh/docs/hun/xftp/idoszaki/pdf/lakviszezr.pdf>

³ KSH Lakásviszonyok az ezredfordulón c. kiadványa, 2005. 8. o.

<http://portal.ksh.hu/pls/ksh/docs/hun/xftp/idoszaki/pdf/lakviszezr.pdf>



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.⁴

1960 óta 2,73 millió lakás épült, ami azt jelenti, hogy a lakásállományból közel másfél millió lakás 50 évesnél öregebb.⁵

Az 1960 előtt épült, idősnek számító lakások nagyobb aránya elsősorban Baranya, Somogy és Zala megyében, az észak-magyarországi régió periférikus részein, valamint az Alföld egyes területein, így Hajdú-Biharban és Békés megye déli részén kiemelkedő. Baranya és Nógrád megyében ez az érték a 42 százalékot is meghaladja.⁶

1.4. Lakások minősége

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.⁷

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 projektek, 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 kényserhelyzet, vagy kizárólag a gyors profitszerzés. Jó minőségű, élhető lakóházak a szerves fejlődés időszakában (l.: polgári lakások) alakultak ki.

⁴ KSH Lakásviszonyok az ezredfordulón c. kiadványa, 2005 30. o.
<http://portal.ksh.hu/pls/ksh/docs/hun/xftp/idoszaki/pdf/lakviszezt.pdf>

⁵ KSH adattábla
<http://statinfo.ksh.hu/Statinfo/haViewer.jsp>

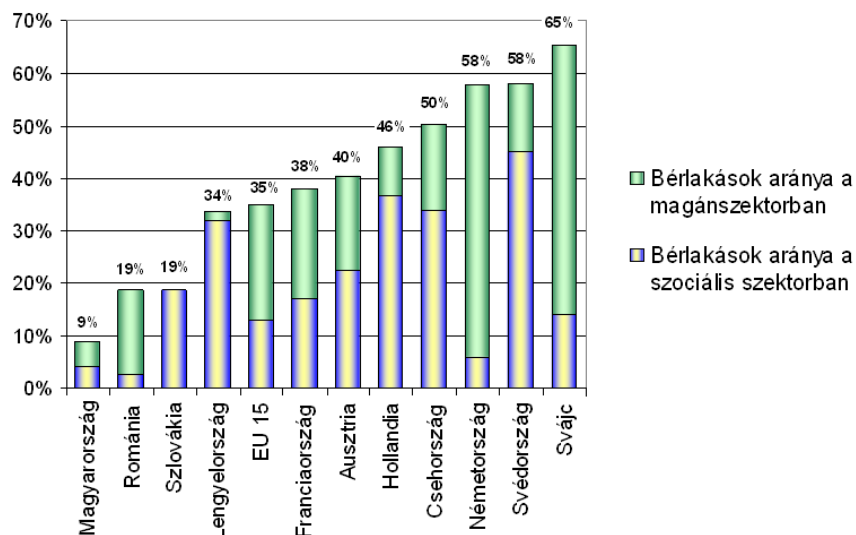
⁶ KSH Lakásviszonyok az ezredfordulón c. kiadványa, 2005 30. o.
<http://portal.ksh.hu/pls/ksh/docs/hun/xftp/idoszaki/pdf/lakviszezt.pdf>

⁷ KSH Lakásviszonyok az ezredfordulón c. kiadványa, 2005 23. o.
<http://portal.ksh.hu/pls/ksh/docs/hun/xftp/idoszaki/pdf/lakviszezt.pdf>

1.5. Bérlakások aránya

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. Európában Magyarországon a legalacsonyabb a bérlakások aránya.⁸

Bérlakásállomány Közép-Kelet Európában és kiválasztott európai országokban, 2002



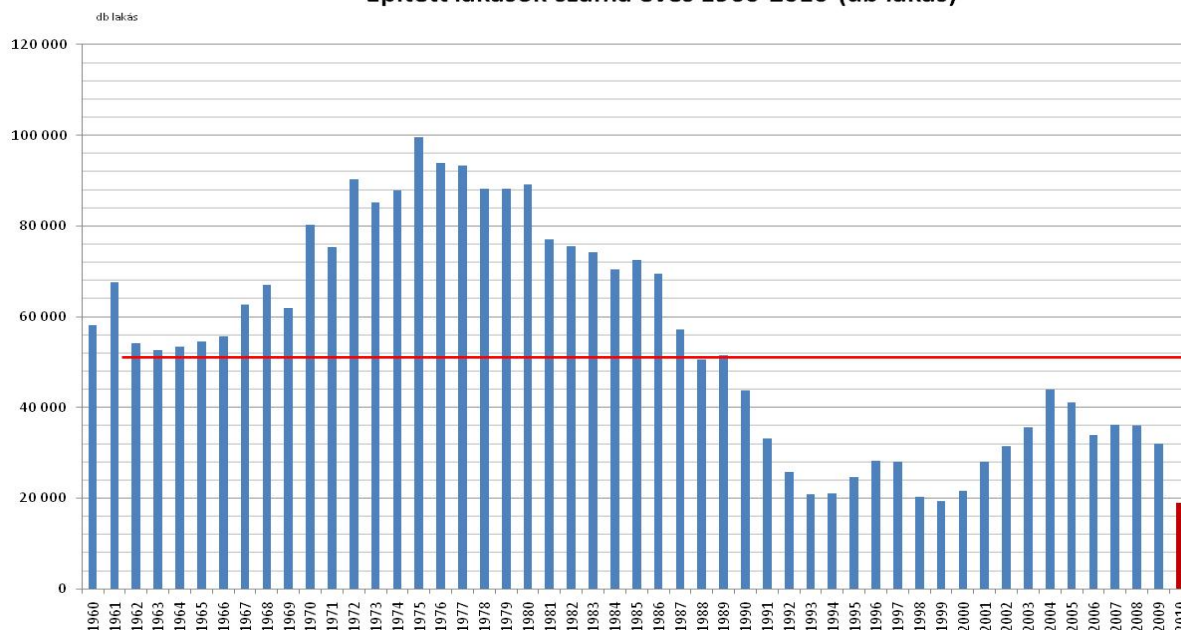
Szociális bérlakás a területi intézmények, szervezetek és közhasznú építési egyesületek tulajdonában lévő bérlakások esetén értendő.

Svájc esetében hiányoznak a magán és szociális bérlakás megkülönböztetésére szolgáló adatok.

Forrás: PRC Boucentrum (2005), Cizschke (2005), CH Szövetségi Statisztikai Hivatal

1.6. Lakásépítések számának alakulása

Épített lakások száma éves 1960-2010 (db lakás)



Forrás: TLE adatsor KSH adatok alapján, 2010: TLE prognózis

⁸ Európai Otthonteremtési Program Kutatási zárótanulmány <http://www.lakasepitesert.hu/tanulmanyok/05-01.doc>

2. Az ország lakóterületeinek általános jellemzői

A bérlakásépítés – ezen belül az állami eszközökkel támogatott bérlakásépítés – igen fontos, a formálódó lakáspolitikai nemzeti prioritásokhoz illeszthető eleme! Ha komolyan vesszük, hogy az otthon az emberi lét legfontosabb helyszíne, akkor megkerülhetetlen kötelességünk a kulturális folyamatosság, az értékörzés és a fenntarthatóság biztosítása.

A lakásigények eltérő karakterű és építészeti kialakítású épületállománnyal elégíthetők ki az ország eltérő földrajzi, vagy gazdasági karakterű területein. A szakma és a politika közös felelőssége a helyes döntések sora, amelynek feltétele az eltérő karakterű lakóterületek számbavétele, jellemzése és a tennivalók meghatározása.

Az alábbi csoportosítás megfelel az ország potenciális építési vagy rekonstrukciós akcióterület típusainak.

2.1. Nagy laksűrűségű, történelmi városi területek

Jellemzők:

- Előregedett, avult, de legalább vegyes minőségű lakásállomány, túlnyomóan magántulajdonban.
- Felbomlóban lévő városi szerkezet, beékelődő idegen funkciókkal. /irodaházak, bevásárlóközpontok, stb./
- Meglévő, de javításra, korszerűsítésre váró közműrendszerek.
- Megoldatlan parkolás, alapellátás.
- Nagyon rossz zöldterületi mutatók, rossz környezeti értékek.
- A népesség folyamatos szegregációja révén gettósodás, szlömösödés.

Őrizendő értékek:

A területen található építészeti kultúra, a városi szövet / tér-utca / és a védelemre méltó épületállomány.

Tennivaló:

Értékörző, fenntartható városrehabilitáció, bontással, átépítéssel, a tömbbelső felértékelésével, belső rekonstrukcióval, kiegészítő építéssel. Várható eredmény: a megújult utca és térhálózat mellett a feltárható tömbbelső gazdag, zöldterületekkel kiegészülő világa változatos (rég, új, olcsó-drága, kicsi-nagy) lakásállomány, változatos, együtt élő népesség.

Egy ilyen típusú, valamint a 2.2 pontban említett mintaterületre, két budapesti tömbre készült fenntarthatósági tanulmány szerint egy fenntartható rehabilitáció várható eredményei:

- zöldfelület-növekedés: 0%-ról 30%
- fűtési energia-megtakarítás: ~ 84%
- elektromos energia megtakarítás: ~75 %
- ivóvíz-megtakarítás: ~40%
- szennyvíz-emissziócsökkentés: 30-100%.⁹

2.2. Nagy laksűrűségű, „lakótelepes” beépítésű területek

Jellemzők:

- Iparosított, technológiával készült panelos, blokkos, stb. épületállomány a technológia következményeivel, részben előregedett gépészettel, szakiparral, rossz hőtechnikai tulajdonságokkal, zömmel magántulajdonban.
- Sajátosan „lakótelepi” városszerkezettel, magán (társasházi) tulajdonban lévő úszótelekekkel, köztulajdonban lévő köztes területekkel.

⁹ Autonóm Város tanulmány, Független Ökológiai Központ, 2004

- Általában kellő kapacitású, megfelelő minőségű közműhálózattal.
- Megoldatlan, az egyébként kedvező zöldterület arányokat rontó parkolás.
- A hasonló életkorú népesség következményeként kampányszerűen megtelő és kiürülő iskolákkal, óvodákkal, általában elégtelen alapellátással.
- Helyenként szlömösödési tendenciás, szociális, közbiztonsági problémák.

Őrizendő értékek:

Zöldterület arány, a helyenként kialakult értékes vegetáció.

Tennivaló:

- Az iparosított technológia következményeinek kompenzációja
 - *városépítészeti eszközökkel:* a lakótelep „városiasítása”, vegyes övezetek létrehozása, nagy lakótelepek feldarabolása kisebb egységekre (berlini példa)
 - *építészeti eszközökkel:* bontással, átépítéssel, kiegészítő építéssel, a létező lakásállomány gazdagítása,
 - *ipari eszközökkel:* az épületfizikai tulajdonságok javítása, elöregedett szerkezetek cseréje.
- Állami felmérés szükséges az ország panel épületeinek tartószerkezeti állapotáról.
- Európai szabványoknak megfelelés megvizsgálása.
- Földrengés biztonsági követelmények megvizsgálása.
- A panelos és blokkos épületállomány humanizálását, gazdagítását, csökkentését és műszaki feljavítását eredményező beavatkozások, a fenntarthatóság követelményeinek megfelelően. A csak műszaki beavatkozások, homlokzati és belső rekonstrukciók alkalmazása súlyos hiba, mert konzerválja és újratermeli a „panelszindrómát”. Kínálati piacot kell teremteni a megoldások terén, és preferálni kell
 - a részleges bontások,
 - lakás és tér összenyitások,
 - kiegészítő építményrészek (könnyű teraszok, vagy 2-3 szintes kiegészítő traktusok,
 - föld alá helyezett gépkocsi tárolók
 megvalósításával történő, a műszaki, energetikai javításokat is biztosító rekonstrukciókat. Várható eredmény: gazdagodó lakásválaszték, visszaút a kívánatos városi életformához.
- Kialakítani a „gazdaságos felújítás” szempontrendszerét, olyan felújítási projektet támogatni államilag, amelyek ennek megfeleltethetők.

Egy ilyen típusú, valamint a 2.1 pontban említett mintaterületre, két budapesti tömbre készült fenntarthatósági tanulmány szerint egy fenntartható rehabilitáció várható eredményei:

- zöldfelület növekedés: 9%-ról 71%
- fűtési energia-megtakarítás: ~ 82%
- elektromos energia megtakarítás: ~70-75 %
- ivóvíz-megtakarítás: ~50%
- szennyvíz-emissziócsökkentés: 30-100%.¹⁰

2.3. Alacsony laksűrűségű, a város által bekebelezett ipari, kereskedelmi és közlekedési területek Jellemzők:

- Eredeti funkcióit, gazdasági jelentőségét veszített gyárépületekkel, használaton kívüli, vagy leértékelt közlekedési, vasúti területek, részben magántulajdonban.
- A hajdani funkciók következményeként a város által körül-nőtt, jó közlekedési kapcsolatokkal.
- Jelentéktelen, spekulációs célokra „továbbértékesített” épületállománnyal, változó, „éppen aktuális” funkciókkal.

¹⁰ Autonóm Város tanulmány, Független Ökológiai Központ, 2004; Solanova projekt, Dunaújváros, monitorozott tényadatok: 85% fűtési energiamegtakarítás

Őrizendő értékek:

Érdemben nincsenek! Városfejlesztési szempontból stratégiai kincs a terület maga!

Tennivaló:

Egységes, szakmailag megalapozott városfejlesztési tervek alapján a spekulációs funkciók kiszorítása, és a nyerhető akcióterületeken a fenntartható városrehabilitáció és a panelprogram kiváltó lakásállományának a megteremtése; bérlakásépítések.

2.4. Alacsony laksűrűségű, városi – „külvárosi”, vagy kisvárosi területekJellemzők:

- Változó minőségű, keretes beépítésű, földszintes épületállomány, a nagyvárosi beépítésre jellemző tömb és telekosztással, túlnyomóan magántulajdonban.
- Meglévő, javításra, korszerűsítésre váró közműrendszerek.
- Stabil, együtt élő népesség, kialakult életformával, lassú előregedéssel és elvándorlással.

Őrizendő értékek:

A városszerkezet karaktere, a népesség változatossága, együttélése.

Tennivaló:

A kialakult városszerkezet belső átstrukturálódását serkentő támogatások, korszerű nagy sűrűségű épületállomány elérése /sorház, átrium ház, csoportház stb./.

A nagyvárosi lakóterületek és a családi házas területek átmenetét megteremtő beavatkozások. Kíváncsunk is megteremteni az átriumházas, szövetszerű beépítések révén a „csoportházak” kategóriáját, ami újszerű hálós program, mert a „humánus otthon” teremtését jelenti, jelentős közösségi erő és a közösségi lét előnyeinek megtartásával. Várható eredmény a közvetlen kertkapcsolattal bíró, jól lakható, individuális életforma, gazdaságos területi és közmű használat, a rendelkezésre álló, jól közművesített külvárosi és kisvárosi területek karakterének megőrzésével. A területre fenntartható fejlesztési-rehabilitációs stratégia készítendő.

2.5. Családi házas beépítésű városi területekŐrizendő érték:

A zöldterület.

Tennivaló:

Városépítészeti és építésrendészeti eszközökkel megakadályozni a túlépítést, a belső városrészek javuló kínálatával csökkenteni a népesség kitelepülési szándékát. A területre fenntartható fejlesztési-rehabilitációs stratégia készítendő.

2.6. Agglomerációs övezetek belterületté minősített új területeiJellemzők:

- A városi területek leépülésének, elégtelen fejlesztésének és a spekulációs lakás kínálatnak a következménye.
- A népesség folyamatos szegregációját eredményezi.
- A „kitelepülő” de városban dolgozó népesség napi mozgása feleslegesen terheli a közlekedési hálózatot, felesleges infrastrukturális beruházásokat gerjeszt.
- Az infrastrukturális szolgáltatások gazdaságtalanul működnek (tömegközlekedés, csatorna, vízvezeték, utak karbantartása, szeméthyűjtés, stb).
- Minimális költség - maximális profit elv, a valós piaci verseny hiánya (referencia projektek, vevők tájékoztatása hiányzik).
- Túlépített telkek, a még elfogadható, minimális műszaki tartalomra törekvés.
- A garzonlakások egészségtelen túlsúlya.
- Nem lakóbarát alaprajzok, sokszor alacsony minőségű építőanyag felhasználása.

Őrizendő érték:

A művelésből kivont föld.

Tennivalók:

Értelmes városfejlesztéssel, értékes városi kínálattal csökkenteni kell az ilyen területek iránti igényt, összehangolt területfejlesztési, munkával közösségi érdek alá kell rendelni a rövidtávú, helyi gazdasági előnyt! A területre fenntartható fejlesztési-rehabilitációs stratégia készítendő.

2.7. Vidéki kistelepülések, falvak lakóterületeiJellemzők:

- Épületállománya a dinamikus változó gazdaságnak, társadalmi ízlésnek, szokásnak, igazi vesztese, így folyamatos a fizikai avulása, elértéktelenedése.
- Rossz a közmű- és alapellátása.
- A helyi gazdasági fejlettség függvényében elszegényedő a népessége.

Őrizendő érték:

A helyi építészeti kultúra hagyományai, emlékei, táji, környezeti adottságok.

Tennivaló:

Stratégiai cél: autonóm települések és kistérségek.

Hosszú távú - integrációs jövőképet és fenntarthatóságot is figyelembevevő - fejlesztési tervekkel, értékőrzést segítő főépítési hálózattal segíteni a regionális összefüggések alapján kialakuló betelepülést.

3. Bérlakás építés építészeti indokai, javasolt eszközök, megoldások3.1. Bérlakás építés építészeti indokai

Egy átfogó állami lakásépítési program több tízezer ember számára teremt új **munkalehetőséget**, mégpedig a legveszélyeztetettebb társadalmi szférában. A program megvalósításában résztvevő vállalkozások kizárólag a **fehér gazdaságban** működhetnek, hiszen a kifizetések az állam által ellenőrzött módon történnek. Ez felfogható a **gazdaságélénkítési** program részeként is.

Az elkövetkezendő 4 év alatt látványos és kézzelfogható eredmény jöhet létre: az **épített minőség és környezet** magasabb szinten valósul meg. A **fenntarthatóság** komplex módon értelmezendő, nemcsak egy-egy épület energetikai mutatói javulnának, hanem a fejlesztési munkálatokkal érintett terület válna élhetőbbé, átfogó hulladék-, víz, zöldfelület-gazdálkodási és közlekedési koncepciója révén.

A rövid távú haszonra koncentráló, piaci preferenciákat **hosszú távú gondolkozásmód**, nemzeti perfekcionizmus váltaná fel. Cél olyan folyamat beindítása, amely a lakókörnyezetet, a társadalmat és a gazdaságot komplex módon kívánja szolgálni. Ennek eszköze a „közpénzből csak minőségi és hatékonyan fenntartható lakásokat” elve.

Az állami bérlakás-építési program megvalósításával tartós értéket hozunk létre, s ezzel emeljük az alacsony műszaki színvonalú **nemzeti lakásállomány összesített minőségét**. Az **előállítás költsége**, a piaci viszonyokhoz képest alacsony szinten tartható, hiszen a struktúrának köszönhetően, a piaci szereplők profit-orientációja nem terheli a beruházásokat.

3.2. A direkt állami szerepvállalás indoka

Eddig az állam kizárólag személyeket támogatott szocpolon, kamat-támogatott hiteleken keresztül. Az állami ösztönzés a családi-házak építési gyakorlatát a kalákában történő munkavégzés irányába tolta, ez (a gyakran szakszerűtlen munkavégzés mellett) a szürkegazdaság melegágyának bizonyult. Városszerkezeti hatását vizsgálva megállapíthatjuk, hogy a folyamat hosszú távon nem fenntartható, extenzív városburjánzáshoz, valamint gyorsan amortizálódó, rossz épületállományhoz vezetett. A cél olyan támogatási forma bevezetése, amely révén az állam ezután **magát az épületet** (az épületnek a közérdek számára legjobb módon való megvalósulását) **támogatja**, ezáltal **ráhatással rendelkezzen** az épített környezet minőségére és fenntarthatóságára. Az állami szerepvállalás révén, olyan tartós építészeti- és társadalmi értékeket képviselő lakó együttesek jönnek létre, melyek pusztán jelenlétükkel **pozitív referenciapontot** tudnak jelenteni a piaci fejlesztéseknek.

A bérlakás létesítés fő célja a „bérlakás szolgáltatás” létrehozása és hatékony fenntartása mintegy 80 – 100 éven keresztül! Ennek az alapjait építéssel, a tudás rendszerezésével és szervezetfejlesztéssel kell létrehozni. Fontos döntés az épületek tervezett „gazdasági élettartama”, amely nem azonos a „technikai élettartammal”.

3.3. Lehetséges építészeti megoldások

A lakókörnyezet komplex fejlesztésére kidolgozott Bérlakásépítés & Építészet program elsősorban városi környezetben, un. **barnamezős beruházásban** történő megvalósítása célszerű. Nagyvárosi környezetben az egyes ütemek 500-1500 lakás egyidejű kivitelezését jelentenék. Az építészet viszonylatában nagy sorozatnak tekinthető példányszám felveti a tipizálás lehetőségét, mely mind gazdasági, mind műszaki, mind épített környezetünk kultúrája szempontból óriási előnyöket jelent. Körültekintően előkészített programalkotást feltételezve, előremutató lakástípusok, **tartós minőség**, gazdag műszaki tartalom és **élhető környezet** hozható létre az állam játékos közreműködésének segítségével.

3.4. Komplex építészeti követelményrendszer

A javasolt bérlakás építési program egyik fontos eleme, hogy az állam a beruházások támogatását **komplex építészeti követelmény-rendszernek** történő megfeleléshez köti. A fentiekben ismertetett célkitűzések megvalósulásához az államnak és a programot irányító szervezetnek egy „**állami bérlakás-építési kódexet**” kell kidolgozni, amelyben az állam az elvárásait rögzíti. Ebben meg kell határozni a bérlők felé nyújtott szolgáltatások alapvető jellemzőit is. Az ennek alapjaival kapcsolatos javaslatokat a **2. sz. melléklet** tartalmazza.

3.5. A mintaprojekt időbeli lefutása

Előtanulmány: Építész munkacsoport (különös tekintettel a projekt fenntarthatóságára, a társadalmi, gazdasági és ökológiai szempontokra) előtanulmányt készít. Kiválasztásra és meghatározásra kerülnek olyan kérdések, mint a fejlesztésre kijelölt helyszín, a hozzá kapcsolódó területi szabályozások, szükséges eszköz-, ill. intézkedésrendszerek, infrastrukturális adottságok, ill. fejlesztések, üzemeltetési szabályrendszer.

Időszükséglet: Állami döntést követő 4-6 hónap.

Tervezés: Részletes beépítési és koncepciótervek, típustervek, engedélyezési-, tender-, és kiviteli tervek készítése.

Időszükséglet: Előtanulmányt követő 6-8 hónap.

Kivitelezés: A tervezett mintaprojekt megvalósítása, az épületállomány (egy ütem 500-1500 lakás) valamint az esetleges kapcsolódó beruházások kivitelezése.

Tervezést követő 12 - 15 hónap.

4. Komplex bérlakás építési program volumene, célcsoport

A következő években évi 5-10 ezer bérlakás építése lenne kívánatos Magyarországon. Ezt indokolja a hazai bérlakás rendszer hiánya, amit hatékonyan kialakítani és működtetni építésekkel lehet. Indokolja továbbá, hogy a hazai lakásépítési ágazatban bekövetkezett negatív konjunktúra ciklus részleges korrigálására egy állami részvétellel, támogatással működő bérlakás építési rendszer lehet alkalmas. A bérlakás építő rendszer kialakításakor érdemes figyelembe venni a jól működő európai megoldásokat, különösen a társadalmi, gazdasági fejlődésében a hazaihoz talán legközelebb álló országban, Ausztriában működő modellt, ahol tartósan évi 10 ezer feletti bérlakás épül.

A javasolt bérlakás építési modellek központi eleme, hogy a keresetekhez mérten **megfizethető bérleti díjjal** (bruttó 1.000 Ft / nm / hó) történtek a kalkulációk. Ez a bérlakás építési modell a bérből, fizetésből élő, alacsony vagy közepes keresettel rendelkező, gyermeket vállaló alkalmazotti, közalkalmazotti, köztisztviselői réteget; középosztályt; a nyugdíjasokat; illetve az előtakarékoság beiktatásával a pályakezdő fiatalokat célozza meg elsősorban (l.: 5.1. pont).

5. Komplex bérlakás építési program moduljai

Az állam által felügyelt lakásépítési program megvalósításának első lépése a szellemi háttér megteremtése. A komplex probléma kezelése szakmai összefogást igényel. Az építészek koncepcionális főtanácsadók, tervezők és a kiviteli munkálatok irányítói. A programalkotás **közös feladatát** közgazdászok, jogászok, szociológusok, szakpolitikusok, szakági mérnökök, az egyes célcsoportok képviselői, valamint környezetvédelmi szakemberek végzik.

Jelen anyag egy komplex bérlakás építési program **építészeti alapjainak** a lerakását tűzte ki célul. Az alábbiakban bemutatjuk az általunk javasolt előkészítési platformokat és azok előkészítettségének szintjét.

Úgy véljük, hogy mindegyik platformra **munkacsoportot kell létrehozni**, amelyek egymásról tudva dolgoznak, az eredmények pedig összegezésre kerülnek egy egységes koncepcióban. Ezek a munkacsoportok feldolgozzák, egységes szerkezetbe foglalják a kiindulási alapnak szánt korábbi anyagokat, egységesítik a szakmai véleményeket és biztosítják az összhangot a jelenleg formálódó egyéb szakmai programokkal is.

Az egyes területeken az **alábbi előkészületek történtek** meg:

5.1. Bérlakásépítés & Finanszírozás

- Pénzügyi intézmények véleményének feldolgozásával a Társaság a Lakásépítésért Egyesület (TLE) előkészített egy **bérlakás építési kalkulátort**, amely segítségével áttekintő modellszámításokat lehet végezni. Többek között meg lehet becsülni egy adott modell építési költségeit, állami támogatási szükségleteit, az állami bevételeket, finanszírozással, egységárrakkal kapcsolatos részleteket. A szakértői háttér rendelkezésre áll.

- A TLE kidolgozott **különböző modelleket**, és ezek finanszírozási alapjait: kamattámogatásos modell, bérlőtámogatásos modell, tőketámogatásos modell, tőkebefektetési modell, önkormányzati modell, vegyes modell.
- A támogatási és finanszírozási eszközökkel kapcsolatban a 2010.04.14-én közzétett **Otthonteremtési Program** tartalmaz javaslatokat.
- Megalakult az **„Uniós pénzek bevonása a bérlakásépítésekbe” TLE munkacsoport**. A munkacsoport előkészített egy ütem- és feladattervet annak érdekében, hogy **uniós forrásokat érdemi mértékben fel lehessen használni bérlakásépítésekhez**. Az érdemi munka folytatásához szakminisztériumi együttműködés szükséges.

5.2. Bérlakásépítés & Építészet

- Megalakult a **„Bérlakásépítés & Építészet” munkacsoport**. A munkacsoport kiemelt célja építészeti ajánlások megfogalmazása, pilot projekt indítása esetén a startra kész építészeti koncepció biztosítása, bérlakás típustervek megfogalmazása, szakminisztériumokkal való egyeztetés, ezt követően nyilvánosság felé kommunikáció, pilot projekt végigkísérése, monitorozás, ajánlások megfogalmazása.
- Elkészült a **„Bérlakásépítés & Építészet”** szakmai előkészítő anyag (jelen anyag).

5.3. Bérlakásépítés & Szervezeti, jogi kérdések

- A TLE megbízásából 2006-ban készült **„Közhasznú bérlakásszektor bevezetése Magyarországon”** megvalósíthatósági tanulmány bemutatja az osztrák bérlakás építő, kezelő rendszer alapvető szervezeti összefüggéseit és javaslatot ad ennek a magyarországi megvalósítására is. A tanulmányt követően is készültek kiegészítő munkaanyagok ezzel kapcsolatban.
- A TLE megbízásából **kiinduló összegzés** készült a bérlakás építési program jogi vonatkozásaival, lehetséges szervezeti rendszerével kapcsolatban. A szervezeti kérdések tisztázását és a rendszer (vagy pilot projekt) beindításáról szóló döntéseket követően a jogi munka kiterjed a szervezet felállásával, működésével kapcsolatos dokumentumok, az ingatlan nyilvántartással kapcsolatos iratok, a tervezéssel, kivitelezéssel kapcsolatos dokumentumok, a bérbeadással, a fenntartással, üzemeltetéssel kapcsolatos dokumentumok előkészítésére is. A jogi és szervezeti feladatokkal kapcsolatban a TLE **munkacsoportot alakított**, a szükséges szaktudás, személyi és tárgyi infrastruktúra rendelkezésre áll.

5.4. Bérlakásépítés & Szociális szempontok, bérlőkiválasztás

- A TLE megbízásából 2006-ban készült **„Közhasznú bérlakásszektor bevezetése Magyarországon”** megvalósíthatósági tanulmány adott bérlői célcsoport meghatározást. A tanulmányt követően is készültek kiegészítő munkaanyagok ezzel kapcsolatban.
- Felmerült az épülő lakások esetében a lakásszövetkezeti, illetve „társulajdonosi forma” alkalmazása is.
- Tervezzük, hogy szociális szervezetek bevonásával a TLE **munkacsoportot alakít** ennek a munkarésznek a kidolgozására.

5.5. Bér lakásépítés & Üzemeltetés

- Az üzemeltetési modullal kapcsolatban **munkacsoport alakult**, amely részt vett a Bér lakásépítés & Építészeti modul véleményezésében.

5.6. Bér lakásépítés & Gazdaságfejlesztés

- A gazdaságfejlesztési, vidékfejlesztési szempontok érvényesülését a szaktárcák és a szakmai szervezetek részvétele biztosítja.

6. Kapcsolódás más programokhoz

A bér lakás építési programnak összhangot kell találnia az alábbi aktuális programokkal:

- Otthonteremtési Program javaslat (2010.04.14.),
- 2010 őszén várható Állami Otthonteremtési Program,
- Komplex Épületenergetikai és Klímavédelmi (KÉK) program (2010.04.06.),
- ÉMI-nél bér lakásépítéssel kapcsolatban rendelkezésre álló monitoring eredmények, megállapítások felhasználása.

7. Bér lakás építési pilot projekt lehetséges helyszínei

Egy bér lakás rendszert - bemutató és kommunikációs célokat is szolgáló - pilot projektekkel célszerű bevezetni, amelyet az érintett helyi önkormányzattal és a gazdaságfejlesztési tervekkel egyeztetni kell. A pilot projektek együttes, optimális mérete egy legalább 500 lakást megépítő, kezelő rendszer. Az építés helyszíne Budapest és egyes nagyvárosok lehetnének.

Mellékletek:

1. sz.: Fogalom meghatározások
2. sz.: Építészeti javaslatok egy közhasznú bér lakás építési programhoz (táblázatos összegzés)
3. sz.: „Használt lakásokból bér lakás” program alapok

1. sz. melléklet:

Fogalom meghatározások

- **Alacsony energiaigényű ház:** Magyarországon még nem szabványosított kategória. A standardok országoként eltérhetnek. Nagy-Britanniában azokat a házakat nevezik így, amelyek évente 58 kWh/m^2 fűtési primer energiánál kevesebbet igényelnek, legfeljebb 22 kWh/m^2 elektromos áramot és szén-dioxid kibocsátásuk kevesebb, mint 23 kg/m^2 . Németországban az alacsony energiaigényű ház évente 50 kWh/m^2 , Svájcban 43 kWh/m^2 fűtési energiánál kevesebbet használ. Ez a gyakorlatban a passzívház után következő lépcsőfok, melyet hővisszanyerő szellőztetés és légtömör nyílászárók nélkül is lehet teljesíteni. Az EU 2019-től bevezetendő épületenergetikai szabályozása minimumkövetelményként írja elő az alacsony energiaigényű házat új építés esetén.
- **BauBioDatabank:** építőanyagok minősítési adatbázisa.
- **C2C (Cradle to Cradle):** Bölcsőtől a Bölcsőig, életciklus-alapú design, illetve gyártási szemlélet, mely a többszörös újrahasznosíthatóságot és az életciklus végén a termék környezetbe való visszaforgatását célozza, minimális környezetterheléssel.
- **BREEAM (BRE Environmental Assessment Method):** környezeti minősítési rendszer épületekhez, mely követelményeket állít a fenntartható építészet legjobb gyakorlatához, és leírja egy épület környezeti teljesítményét.
- **CSA (Community Supported Agriculture):** Közösségi Támogatású Mezőgazdaság, alulról építkező, közvetlen kereskedelmi hálózat, mely a termelőket és a fogyasztókat köti össze, a közvetítői kereskedelem árását megtakarítva. Hazai legjelentősebb képviselője a SZÖVET (Szövetség az Élő Tiszáért Egyesület).
- **EEC (Embodied Energy Content):** beépített energiatartalom, az építőanyag gyártásakor és helyszínre szállításakor, beépítéskor felhasznált energiamennyiség, melyre a fenntarthatóság érdekében a szabályozás küszöbértékeket állapíthat meg. Az EEC-re vonatkozóan hozzáférhetőek adatbázisok, az építőanyagok adataival.
- **Energiatanúsítvány:** az épületek energiahatékonyságát, az alkalmazott gépészeti megoldásokat, a megújuló energiahasználatot, a szerkezetek hőátbocsátását, stb. vizsgáló komplex számításmód, mely alapján az épület energiaosztályba sorolható, G - A-ig, illetve A⁺ és A⁺⁺ kategória is létezik.
- **Fenntarthatóság:** A fenntarthatósággal azok a megoldások egyeztethetőek össze, amelyek úgy biztosítják a jelen szükségleteit, hogy kompromisszumok nélkül lehetővé teszik a jövő generációi szükségleteinek a kielégítését is.
- **LCA (Life Cycle Assessment):** Életciklus alapú fenntarthatósági-környezetterhelési értékelés, mely kiterjedhet számos aspektusra: energiafogyasztás, anyaghasználat, CO₂-emisszió, stb. Az LCA szabványosítási háttere most van kialakulóban.
- **LCC (Life Cycle Cost Analysis):** Az LCC az épület teljes használati idejét, bontási, újrahasznosítási költségeit is figyelembe vevő költségszámítás. Az LCC alkalmazása lehetővé teszi optimális gazdasági döntések meghozatalát, mivel nem csak az egyszeri beruházási költségeket veszi figyelembe, így stratégia nemzetgazdaság döntéseknél alapvető szerepet kell, hogy kapjon. Az LCC módszer használatát kiterjedt szabványosítási háttér segíti.
- **LEED (Leadership in Energy & Environmental Design):** nemzetközileg elismert zöldépület minősítési rendszer, melyet az U.S. Green Building Council (USGBC) dolgozott ki.
- **Passzívház:** olyan épület, melynek fűtési primer energiaigénye legfeljebb $15 \text{ kWh/m}^2\text{év}$. Ezt szuper-hőszigeteléssel, háromrétegű üvegezéssel, hőhídmentes, légtömör szerkezetekkel és hővisszanyerő szellőztetéssel éri el, de ide tartozik a megfelelő napvédelem is. A mai épületállomány átlagosan 250-300 közti értéket mutat. A passzívház tehát cca. 90 %-os megtakarítást képes elérni. A fogalom onnan ered, hogy a technológia az energiaigény passzív eszközökkel való csökkentésére törekszik.
- **Szürke szennyvíz:** a fürdésből és mosásból származó, enyhén szennyezett szennyvíz. A fekete szennyvíz a konyhai mosogatóból és a WC-ből származó vizeket jelenti.
- **Városi hősziget:** a városok szilárd, burkolt felületeinek felmelegedése következtében kialakuló, magas hőmérsékletű légréteg, ami a várost borítja és középpontjában akár kilométeres magasságig emelkedhet. Okai: a felületi hőmérséklet akár 80 C^0 -ig emelkedése, a párologtató felületek hiánya.
- **Vízhatékonyság:** alacsony, fenntartható vízfogyasztás és szennyvíz emisszió, mely különböző eszközök kombinált alkalmazásával, pl. víztakarékos berendezésekkel, esővíz hasznosítással,

illetve szürkevíz visszaforgatással és a helyben tisztított szennyvíz újrahasznosításával lehet elérni.

- **Zéró CO₂ ill. Zéró Karbon épület:** az épület működtetéséhez felhasznált energia előállításakor nem keletkezik többlet CO₂-emisszió. Ez alatt a biomassza, vagy bioszolár fűtésű épületeket értik, ahol a felhasznált biomassza CO₂-semleges, azaz az elégetéskor annyi CO₂ szabadul fel, amennyit a tüzelőanyag megkötött életciklusa során. A kifejezés akkor korrekt, ha a felhasznált elektromos energia is zöldáramból származik.

2. sz. melléklet: Építészeti javaslatok egy közhasznú bérlakás építési programhoz
(táblázatos összegzés)

Az alábbi táblázat a bérlakás építési rendszer **építészetéhez közvetlenül, vagy közvetett módon kapcsolódó javasolt kritériumait** és ezek indokait mutatja be.

I. Nemzetgazdasági, társadalmi szintű szempontok

Építészeti javaslatok egy közhasznú bérlakás építési programhoz	A javaslatok indokai, elérni kívánt célok
<u>Konjunktúra kiegyenlítő eszköz</u> Az állami szerepvállalással működő bérlakás építési rendszert a lakásépítések – eddig évek között erősen hullámzó - számának kiegyenlítő eszközévé kell tenni.	A lakásépítés területén a tömegtermelés és a mély recessziós időszakok helyett kiegyenlített építési volumen kell. Ez az építőipar és a társadalom érdeke is, hiszen ez szolgálja a kapacitások tervezhetőségét és kihasználását; ez szolgálja a stabil munkahelyteremtést; ez ad kiszámíthatóbb megrendelés állományt a hazai kivitelező és egyéb beszállító kkv szektornak; ez segíti az építési kultúra fennmaradását, szerves fejlődését. Évtizedes előretekintéssel meg kell állapítani egy éves lakásépítési célszámot. A lakásállomány mennyiségi és minőségi megújításához éves szinten 40-50 ezer új lakás építése lenne szükséges. 2010 évben várhatóan 20 ezer alatti lakás építése kezdődik meg. A lakásépítési szektor visszaesése Magyarországon extrém nagy, az állami szerepvállalás ezért is indokolt. A hazai lakásállomány minőségi és strukturális problémákkal küzd. Nincsen válasz a ~ 800 ezer panellakás középtávú kiváltására, sorsára és a ~ 500 ezer substandard lakás kiváltására, valamint a gazdaságosan nem felújítható lakások építéssel történő pótlására. Egy bérlakás építési rendszer biztosítja az államnak a lehetőséget, hogy az építések számát, és feltételrendszerét az országos társadalmi és gazdasági fejlesztési célok érdekében bizonyos mértékben befolyásolni tudja. A javasolt bérlakás építési volumen évi 5 - 10 ezer bérlakás. Ezt „pilóta projekttel” szükséges bevezetni. A javasolt volument fokozatosan célszerű elérni.
<u>Hazai beszállítók, háttérpar és kkv fejlesztés</u> A bérlakásépítésekkel megrendelés állományt lehet biztosítani a hazai beszállítóknak (anyaggyártók, kivitelezők). Javasolt a bérlakás építési rendszeren keresztül a hazai megújuló energia-ipar, az energiahatékony technológiát gyártó, a létesítménygazdálkodó és egyéb háttérpar fejlesztésére.	A bérlakásépítésekkel lehetségessé válik egy olyan beszállítói kör helyzetbe hozása, ahol jó referenciákkal rendelkező, elsősorban hazai anyaggyártók, kivitelezők, létesítménygazdálkodási szolgáltatók, egyéb háttérpari szereplők juthatnak munkához. Lehetővé válik továbbá a hazai megújuló energiahasznosítási, energiahatékonsági háttérpar megerősítése, fejlesztése, új vállalkozások létrejöttének segítése.
<u>Kapcsolat a gazdaságfejlesztési tervekkel</u> A bérlakások építését az ország gazdaságfejlesztési tervével, munkaerő-igényes	Azok a munkahelyteremtő fejlesztések, amelyeknél a munkaerő lakhatása a közelben optimálisan nem megoldott, kiemelt célterülete lehet a bérlakásépítéseknek.

ipartelepítésekkel koordinálni szükséges.	
<u>Munkaerő mobilitás</u> Az új bérlakás építő rendszert javasolt a hazai munkaerő mobilitás kialakításának egyik kiemelt eszközeként tekinteni.	A bérlakás építés hozzájárul a munkaerő mobilitásához, iparfejlesztésekhez, munkahelyek létesítéséhez. A korábbi időszak mára funkciót vesztett iparfejlesztései olyan területeken állítottak elő nagyszámú, mára magántulajdonba került lakásállományt, ami akadályozza a népesség mobilitását.
<u>Szakképzés</u> Az állami szerepvállalással működő bérlakás építési rendszert javasolt összekapcsolni a szakképzés újraszervezésével.	A szakképzés jelenlegi rendszere oda vezet, hogy az évtized közepére akár 100 ezer képzett, hazai szakmunkás fog hiányozni az építőipari ágazatból. Az állami szerepvállalással működő bérlakásépítés hozzájárulást jelenthet a „duális” szakmunkásképzés kialakításához, a létesítménygazdálkodási ágazat mintaértékű fejlesztéséhez.
<u>Munkahelyteremtés</u> A bérlakásépítést a munkahelyteremtés egyik kiemelt eszközévé kell tenni a következő években.	Az építőipari munkahelyek a szociálisan leginkább kiszolgáltatott társadalmi szférában teremtenek munkalehetőséget. A lakásépítések az egyéb infrastruktúrafejlesztésekhez képest nagyobb élőlakás igényűek, jelentős beszállítói háttérrel vesznek igénybe. 10 ezer lakás felépítése hozzávetőleg 40 ezer embernek ad munkalehetőséget.
<u>Demográfiai és szociológiai hatás</u> A bérlakás építési rendszert célszerű összekötni a demográfiai és szociológiai ösztönzéssel, tervezéssel.	A családalapítás és az otthonteremtés jórészt egymást feltételező fogalmak. Mind a népesedési, mind a lakáspolitikai hosszú távú tervezést igényel. Az állami lakásprogramnak választ kell adnia arra, hogy milyen körülmények közé szülessen a következő generáció, kiszámíthatóságot kell biztosítani a gyermekket vállaló családoknak. A lakás nem közönséges áru, hanem ugyanolyan elemi létszükséglet, mint a kenyér. Alternatívát kell adni a „kényszertulajdonos” státusz helyett.
<u>Értékteremtés, mintaadás</u> A bérlakásépítésekkel olyan lakás és környezeti minőséget kell megcélózni, amely a jelenlegi formáknál alacsonyabb bérleti díj mellett, megbízható ingatlan kezeléssel, jobb életminőséget biztosít az embereknek.	Cél, hogy az állami szerepvállalás révén, olyan tartós építészeti, ökológiai és társadalmi értékeket képviselő lakó-együttesek jöjjenek létre, melyek jelenlétükkel referencia-pontokat tudnak mutatni a piaci fejlesztéseknek. A magas követelményeket kitűző bérlakásépítés példaértékű lehet a hazai építőipar fejlesztése, szerkezeti megújítása érdekében.
<u>Minőségi, legális építések</u> A bérlakásépítéseket példa értékűen össze kell kötni a minőségi, legális építésekkel. Ezeket az állami támogatás alapfeltételévé kell tenni.	Olyan építéseket célszerű támogatni, amelyek minősített építőanyagok és építéstechnológia felhasználásával, minősített kivitelezők közreműködésével, tervezői művezetés mellett történnek, betartva a számlaadási kötelezettséget, és a munkajogi előírásokat. Ez egyszerre szolgálja a minőségi építéseket, és a feketegazdaság visszaszorítását.
<u>Lakásügy a fejlesztéspolitikában</u> Érdemben jelenjenek meg az uniós fejlesztési pénzek a lakásügyben, ezen belül a bérlakás-építés támogatásában is. Nemzeti költségvetési tervnek legyen önálló	A lakásügybe kevés uniós pénz jut, pedig a lakásügy az energetika, gazdaságfejlesztés, a munkahelyteremtés, szociális kérdések, demográfia szinergia pontja. Az uniós források kis részéből is jelentős bérlakásépítések lennének finanszírozhatóak, amelyek kedvező bérleti díjjal, alacsony üzemeltetési költségek mellett, ~ 50%-os

költségvetési sora a bérlakás építések támogatása.	támogatás intenzitás esetén akár további direkt állami támogatások nélkül is működhetnének. Az építések bekerülésének hozzávetőleg 40%-a megtérül (adó, járulék) a költségvetés számára.
--	--

II. Település szintű szempontok

	Építészeti javaslatok egy közhasznú bérlakás építési programhoz	A javaslatok indokai, elérni kívánt célok
II/1.: Fejlesztések helyszíne	<u>Bérlői igény feltárása, igazolása</u> A bérlakás fejlesztést - az önkormányzat, és a helyi gazdasági szereplők bevonásával megtartott – igényfelmérésnek kell megelőznie.	Cél a bérlői igény (beleértve: gyermekszám, preferált lakásméret, munkahely távolsága, stb.) felmérése, a fejlesztés ennek való megfeleltetése. Az általános bérlői célcsoport a bérből, fizetésből élő, közepes, vagy alacsony jövedelmű réteg, vegyes korcsoport megoszlásban. A fiatal korcsoporton belül preferálva a pályakezdő, gyermeket vállaló házaspárokat.
	<u>Barnamezős területek</u> A bérlakás fejlesztések helyszínéül elsősorban a város határán belül, un. barnamezős területeket célszerű választani.	Az utóbbi években a lakosság sok esetben a városból kiköltözést választotta, nem talált minőségi életteret a város határain belül, megnőtt az ingázók száma, sokak naponta órákat töltenek a közlekedési dugókban. A városi barnamezős területeken és városrész rehabilitáció keretében véghezvitt minőségi bérlakásépítés vonzó alternatívája lehet a városból kiköltözésnek, hozzájárulna a meglévő városi infrastruktúra optimális kihasználásához.
	<u>Bérlakásépítések összhangja a városfejlesztési tervekkel</u> Az atomizált ingatlanfejlesztések helyett nagyobb léptékű fejlesztések a preferáltak, városrész szintű kitekintéssel. A fejlesztések legyenek alátámasztva Integrált Városfejlesztési Stratégiával. A települési önkormányzatokkal egyeztetni kell a bérlakásépítéseket, azok alapellátási igényét és a városfejlesztést érintő kérdéseit	A közösségi szerepvállalással működő bérlakásépítés egyedi beleszólási lehetőség, hogy a lakásfejlesztések a közösség számára optimális helyen és módon történjenek meg, valamint a városfejlesztési koncepciók a tervezett formában megvalósításra kerüljenek.
	<u>Város rehabilitációs puffer lakások</u> A felépülő bérlakások bizonyos hányadában (min.: 10 %) az önkormányzatok kapjanak bérlő kijelölési jogot.	A bérlőkijelölési jog segíthet az önkormányzatoknak, hogy a szociális célok megvalósítása mellett városfejlesztési programokat is tudjanak szervezni, a rekonstrukciókkal érintett épületekben lakókat átmenetileg el tudják helyezni.
	<u>A fejlesztések mérete</u> Nagyvárosi környezetben az egyes fejlesztések 500 - 1.500 lakás kivitelezését jelentenék, akár több ütemben történő megvalósítással. Kisebb településeken a helyi adottságok függvényében határozható meg a fejlesztés optimális mérete.	Nagyvárosi környezetben az ajánlott fejlesztési nagyságrenddel lehet biztosítani a városfejlesztési léptéktől elvárt pozitív hatásokat (pl.: közlekedési kapcsolatok, közösségi terek, funkciók figyelembe vétele). A nagyobb léptékű építések kedvezőbb egységárak elérését teszik lehetővé. Lényeges a beszállítók pontos kifizetése, „biztosan fizető megrendelő” image kialakítása.

	Építészeti javaslatok egy közhasznú bérlakás építési programhoz	A javaslatok indokai, elérni kívánt célok
II/2.: Infrastruktúra	<u>Vízellátás, vízhatékonyság, szennyvízkezelés</u> Meg kell oldani az esővíz hasznosítást és a szürkeszennyvíz újrahasznosítását, továbbá vízta- karékos berendezéseket kell alkalmazni.	Az esővíz-gazdálkodással és a szürkevíz újrahasznosításával a program keretében megvalósuló lakóegységek vízhasználatát min. 50%-kal az átlagos vezetékes vízigény alá kell szorítani (napi 150 l/fő-ről 70 l/fő-re). Megvizsgálandó a helyi, decentralizált és természetközeli szennyvíztisztítás és újrahasznosítás lehetősége. Ezen megoldások részben mérséklék a hálózatterjesztést, részben tehermentesítik a fennálló hálózatokat, valamint csökkentik a szennyvíz-emissziót és az üzemeltetési költségeket.
	<u>Energia</u> A fejlesztésekkel a 2019-ben életbe lépő EU energetikai szabályozást kell közelíteni energiahatékonyság szempontjából. Minimális cél az alacsony energiaigényű épületek építése, megengedve a passzívházak (15 kWh/m²év) megvalósítását is. A fejlesztések fűtési energia ellátását döntően megújuló forrásból (biomassza, geotermia, napenergia) kell biztosítani. Az adott projektnél az egyedi döntést az életciklus költségek elemzésre, valamint a helyi adottságokra tekintettel kell meghozni.	Az energiagazdálkodást mindig a helyi adottságok optimumára figyelemmel kell kialakítani. Cél a hosszútávon is alacsony működési költségek, közműdíj árstabilitás biztosítása, az ország energia függőségének csökkentése. A rendszert folyamatosan meg kell feleltetni a kormányzati energetikai programokkal. A jelenlegi és rövidtávon felfejleszthető hazai gépészeti technológiákkal alacsony energiaigényű épületek és passzívházak létrehozása is reális és lehetséges. Az alacsony energiaigényű épületek a jelenlegi átlaghoz képest ~ 70%, a passzívházak ~ 90% fűtési energia (földgáz) megtakarítást jelentenének és hozzájárulnak a CO₂-emisszió csökkentési célkitűzések eléréséhez.
	<u>Közlekedés</u> A bérlakásokat hatékony és jó minőségű tömegközlekedés közvetlen környezetében kell építeni, vagy ezt ki kell alakítani. A napi ellátást biztosító szolgáltatások gyalogos és kerékpáros elérhetősége fontos (gyalogos, ill. kerékpáros város), kerékpáros összeköttetés szükséges a közeli hangsúlyos városrészekkel, szokásos célpontokkal.	A vegyes övezetek és a barnamezős hasznosítás megszünteti az alvóváros-jelleget, helyi munkalehetőségek teremtésével csökkenti a tömegközlekedés volumenét (Berlini példák: 30-40% csökkenés)

	Építészeti javaslatok egy közhasznú bér lakás építési programhoz	A javaslatok indokai, elérni kívánt célok
II/3.: Ökológiai szempontok	<u>Földhasználat, élővilág</u> A bér lakások környezetében gondoskodni kell a fenntartható földhasználatról és élővilágról. A fásított, cserjékkel borított ligetek arányát növelni kell.	Ezek a zöldfelületek biztosítják a városban visszaszorult biodiverzitás erősödését, a levegő minőség javulását.
	<u>Zöldfelületek és klimatikus viszonyok</u> A zöldfelületek intenzitása révén klimatikus egyensúlyt kell teremteni. A beépítési paraméterek meghatározásakor törekedni kell rá, hogy a fejlesztési terület a klimatikus egyensúlyt őrizze meg, vagy állítsa helyre.	Ezáltal mérsékelni lehet pl. a városi hősziget effektust. A hűtést tudatosan kiültetett növényzettel és passzív eszközökkel célszerű megoldani, kiváltva ezzel az energiaigényes gépészeti megoldásokat. A lakóházak közötti parkosítás és zöldépítészeti eszközök (zöldtető, zöldhomlokzat) nyári hónapokban több (4-6) fokkal hűvösebb környezetet tudnak biztosítani.
	<u>Hulladék</u> Meg kell oldani a szelektív hulladékgyűjtést , és komposztálást .	Szelektív hulladékgyűjtéssel és tudatos életmóddal a program keretében megvalósuló lakóegységek hulladék-emisszióját min. 70%-kal az átlagos értékek alá kell szorítani.

	Építészeti javaslatok egy közhasznú bér lakás építési programhoz	A javaslatok indokai, elérni kívánt célok
II/4.: Alapellátás	<u>Helyi szolgáltatások, közösségi funkciók</u> Ki kell alakítani a lakáshoz közvetlenül kapcsolódó ellátó funkciókat , ezek céljára szolgáló helyiségeket (óvoda, bölcsőde, fodrász, klub, egyéb szolgáltatások). Ki kell alakítani a lakáshoz közvetlenül kapcsolódó közösségi és köztereket (pl.: lakóegységen belüli közösségi terek, közparkok, játszóterek, stb.)	Az ötvenes években, az első modernista lakótelepek gyermekbetegségeit vizsgálva megállapították a szociológusok, hogy a lakás, mint élet-tevékenység, nem fejeződik be a bejárati ajtó küszöbénél. Az életminőséget a lakáshoz közvetlenül kapcsolódó közterek és a hozzájuk kapcsolódó ellátó funkciók rendelkezésre állása jelenti. Ezeket az „alkatrészeket” nevezzük közösségformáló funkcióknak és tereknek . A lakók ezen elemek megléte esetén élhetik meg a minőségi lakhatás és élet komplex élményét, melynek elérése és biztosítása, építészeti programunk célkitűzéseinek egyik alapvető pontja.
	<u>Helyi gazdaság támogatása</u> Törekedni kell a helyben és közelben termelt áruk terjesztésére és fogyasztására, ki kell alakítani az ezzel kapcsolatos infrastruktúrát (pl.: bolt, zöldséges, helyi piac).	Ezzel a helyi közösségek erősödnek, a helyi termelők piacot kapnak . Ez lehetőséget teremt városi gyűjtőpontok kialakítására (CSA ¹¹ rendszer).

¹¹ Community Supported Agriculture

III. Lakóház, lakás szintű szempontok

	Építészeti javaslatok egy közhasznú bér lakás építési programhoz	A javaslatok indokai, elérni kívánt célok
III/1.: Lakások	<u>Megfelelő lakásválaszték kialakítása</u> A település- és társadalmi szintű igényfeltáráshoz kapcsolódóan szükséges a megfelelő lakásválaszték összeállítása (alapterület, funkció meghatározás). A rugalmasságot nem feltétlenül a lakáson belüli átalakíthatósággal, hanem egy nagyobb egységen belül, a lakások közötti csere lehetőségével kell megteremteni.	Különböző társadalmi rétegek harmonikus együttélését egy körültekintően összeállított, egészséges lakásválaszték biztosíthatja. A megépített lakásállománynak ki kell szolgálnia a fiatal, középkorú és idős generáció lakásméretéhez, elosztáshoz, műszaki színvonalhoz fűződő igényét.
	<u>Megfelelő méretű lakások</u> A kis alapterületű garzonlakások arányát egy elfogadható minimumra kell csökkenteni (lakás darabszám ~ 30%-a). A nagy lakások (80-130 nm) számát minimum értéként lenne célszerű előírni (lakás darabszám ~ 10%-a).	A lakásalaprajzok és szolgáltatási szintjük meghatározásakor a használati értékállóság biztosítása érdekében évtizedekre előremutató, progresszív építészeti koncepció megvalósítása a cél.
	<u>Vegyes bérleti összetétel</u> Törekedni kell rá, hogy a megépített bér lakás állományban vegyes jövedelmi kategóriákba esők kapjanak bérleti lehetőséget.	Cél a szegregációs folyamatok megfékezése, szociális, közbiztonsági problémák megelőzése.
	<u>Akadálymentes lakások</u> Az épülő bér lakások legalább 20%-a akadálymentes lakás legyen.	A bér lakás építési program keretén belül megvalósuló lakások arányos részének a segítséggel élők részére is elérhetőnek kell lenniük.
	<u>Tárolók</u> Javasolt a lakásokhoz tartozó, legalább 5 nm-es tárolókat kialakítani.	A lakás méretigényét nagyban befolyásolja a tároló kapacitások kialakíthatósága. Érdemes a tároló funkciót a lakásnál olcsóbban kivitelezhető helységekben (külön tárolókban) megoldani.
	Építészeti javaslatok egy közhasznú bér lakás építési programhoz	A javaslatok indokai, elérni kívánt célok
III/2.: Közösségi terek	<u>Közösségi terek</u> Az egyes lakóegységek méretéhez léptékében igazodó, a közösségi életet kiszolgáló területek létrehozása.	I.: II/4.: közösségi funkciók.
	<u>Közös kerékpár, babakocsi tároló</u> Biztonságosan zárható, közös funkcionális tároló helységeket kell kialakítani a földszinten, ahonnan az utcaszint közvetlenül, minél kevesebb lépcsővel elérhető. A javasolt terület ~ 0,7 nm / lakó.	A kerékpár használatot erősíti a jól pozicionált tárolás és hozzáférés. Cél a kerékpár és családbarát környezet megteremtése.

	<u>Gépkocsi parkoló</u> Hozzávetőleg 80% épületen belüli és 20% épületen kívüli parkoló létesítése javasolt (100% = lakás darabszám).	Az építészeti koncepció kialakításakor a parkolási rendszer meghatározásánál figyelembe kell venni az ott lakók érdekeit és kényelmét (saját autó és vendégparkoló), valamint a szolgáltatóegységek üzemelési rendjét.
--	---	---

	Építészeti javaslatok egy közhasznú bérlet építési programhoz	A javaslatok indokai, elérni kívánt célok
III/3.: Fenntarthatóság biztosításának műszaki paraméterei	<u>Fenntarthatósági követelményrendszer</u> Az egyedi projekteknek meg kell vizsgálni, hogy az alábbi szempontok közül melyek valósíthatók meg: - éghajlatálló, lakható épületek - klímazabályozás, zöldfelületek - zéró karbon épületek - életciklus-költségelemzés - anyaghasználat, minősítések - újrahasznosítás, hulladék-minimalizálás - természetes szellőzés - passzív hűtés - légkényelem - vízhatékonyság: esővíz, szürkevíz hasznosítás, szennyvízkezelés-visszaforgatás - árvíz és földrengés elleni védelem - természetes megvilágítás, napvédelem - passzív fűtés - hőtároló tömeg - megújulók: geotermia, nap, biomassza, szél - zöldtetők, zöldépítészet - hulladékgazdálkodás - zajvédelem, akusztika - akadálymentesség - városi környezet - közlekedés - üzemeltetés	A közpénzek felhasználását össze kell kötni a fenntarthatóság követelményével. A fenntarthatóságot komplex módon értelmezzük, nemcsak egy-egy épület energetikai mutatói javulnának, hanem a fejlesztési munkálatokkal érintett terület válna élhetőbbé, átfogó városépítészeti, infrastrukturális, hulladék-, víz, zöldfelület-gazdálkodási és közlekedési koncepciója révén. Lakóházak esetében megfelelő napvédelem és passzív eszközök alkalmazása esetén nincs szükség gépi hűtésre. A szigetelést a hőtárolás fogalmával ki kell egészíteni. A javasolt irány az alacsony energiafelhasználású épületek és ezek megújuló energiával (hőszivattyús fűtés, napenergia, stb.) történő kiszolgálása. Az optimális építőanyag kiválasztásánál figyelemmel kell lenni a helyi klimatikus viszonyokra is. A hagyományos módszerek, pl. helyiségek, tető tájolása, árnyékolás, természetes szellőzés is alkalmazandó. A kizárólag hőszigetelésre koncentráló szemléletet a szakmai szereplők által elfogadott olyan komplex mutatószámra kell cserélni, ami az energiaköltségeket, a hőérzetet, a komfortos lakóérzetet, egészségi és környezetvédelmi szempontokat egyaránt kezeli.

	<u>Építőanyagok minősítése</u> Alapfeltétel, hogy az építésekhez minősített építőanyagokat kell felhasználni. A preferencia alapja az életciklus-alapú minősítés (LCA) illetve költségszámítás (LCC), és a beépített energiatartalom korlátozása (EEC). Szükséges az állami minősítő intézmények (ÉMI) mellett más minősítő rendszereket is figyelembe venni (LEED, BREEAM, BauBioDatabank). A tervezés és megvalósítás során a C2C (Cradle to Cradle) szemléletet kell alkalmazni, a felhasznált anyagok teljes életciklusát tekintetbe véve a hulladék minimalizálása érdekében.	Rendkívül fontos az építőanyagok környezetbarát szempontú minősítése. Olyan építőanyagokat kell preferálni, amelyek előállításuk, felhasználásuk során, és a lebontását követően sem szennyezik a környezetet, nem jelentenek veszélyt az emberi egészségre. A kiválasztásnál értékelni kell az adott építőanyag élettartamát, összevetve a lakóépület megcélzott élettartamával. A későbbi hulladékkezelés (lerakás, ártalmatlanítás, feldolgozás) költségeit már az építőanyag beépítés támogatásakor is értékelni kell. Az ezzel összekapcsolódó közérdeknek meg kell jelennie az építőanyag, technológia kiválasztásakor. A lakások szigetelése során figyelmet kell rá fordítani, hogy a jobb hőszigetelő képesség mellett a megfelelő légkört, egészségszámát levegőztetés megoldott legyen. Fontos az új anyagok, innovációk felkarolása, de csak a megfelelő tesztelés után szabad az államnak az ilyen anyagokból való tömeges építést támogatni.
--	---	---

	Építészeti javaslatok egy közhasznú bér lakás építési programhoz	A javaslatok indokai, elérni kívánt célok
III/4.: Tervezési szakasz	<u>Komplex megközelítés</u> Az építészeti koncepció további részletezéséhez szükséges a társtudományok bevonása.	Körültekintő és progresszív tervezési program megalkotásához társadalomtudósok, szociológusok, pszichológusok, környezetvédelmi szakemberek, gazdaságelemzők, várostervezők, létesítménygazdálkodási, közlekedési szakemberek és a mérnöki tudományok képviselői szükségesek. Cél a programalkotás eredményeit hasznosító, minőségi építészeti koncepció kialakítása. Az állami részvétellel történő bér lakás-építési program egy komplex társadalmi, gazdasági problémára nyújt megoldási javaslatot, a felmerülő kérdésekre építészeti alapokon nyugvó, a társtudományok elveit is értékelő válasz adható.
	<u>Tervezés (szabványok)</u> Az előremutató szabványok alkalmazása célszerű akkor is, ha ezt a magyar szabályozási környezet még nem írja elő. (Pl.: NB4.)	A gyorsaság kedvéért a meglévő hazai szabályok módosítását nem célszerű előfeltételnek tenni, ahol a szabályzás erre lehetőséget ad, az előremutató európai, egyéb szabványok alkalmazását meg kell fontolni.
	<u>Tervezés (energetika és vízháztartás)</u> A tervezett épületek műszaki paraméterei és energetikai mutatói tekintetében előremutatónak kell lenniük. Rövidtávon cél az A+ energetikai kategória elérése, a hőszigetelő képesség javítás lehetőségének biztosítása. Ezt egyrészt alacsony hőszükséglettel, másrészt minél nagyobb arányú megújuló energiaforrás hasznosításával lehet biztosítani.	Az alacsony rezsivel működő lakások révén a lakosság adósságcsapdája felszámolható, ez a segélyre szoruló körét szűkíti. Az alacsonyabb üzemeltetési költség magasabb bérleti díjat tesz lehetővé, ez csökkenti a szükséges állami támogatás mértékét.
	<u>Tervezés (üzemeltetési szempontok)</u> Már a tervezésnél messzemenőig értékelni kell az üzemeltetési elveket.	Cél a hatékonyan, olcsón üzemeltethető, értékőrző lakások építése, ezek hosszútávon történő hatékony fenntartása.

	<u>Tervezés (életciklus elemzés)</u> Szükséges egy a szakmai szereplők és az állam által is elfogadott számítási modell meghatározása, amely az életciklus elemzések alapja lehet. Ebben az ÉMI-nél folyó kutatás javaslatait célszerű beépíteni, illetve a tervezésbe bevonhatóak az ÉMI szakértői.	Cél az összemérhetőség, egységes szemlélet megteremtése. Az életciklus-elemzés (LCA - Life Cycle Assessment) az alkalmazott anyagok és berendezések környezetterhelését minimalizálja. Az életciklus-költségelemzés (LCC – Life Cycle Cost Analyses) az épület (mint szolgáltatás) szolgáltatási szintjei és a várható költségek összefüggését optimalizálja, amely alapján a megtérülés nemzetgazdasági szinten is számolható.
--	---	---

	Építészeti javaslatok egy közhasznú bér lakás építési programhoz	A javaslatok indokai, elérni kívánt célok
III/5.: Megvalósítási szakasz	<u>Tervezői művezetés</u> A bér lakás építési program minőségi megvalósításának építészeti feltétele a kivitelezés teljes időszakára biztosított teljes körű mérnöki felügyelet.	Cél a „bér lakás építési kódexben” lefektetett alapelveket betartása és betartatása. A jelen anyag ennek a kódexnek az alapjait, kiinduló pontját kívánja megadni. Az állam e garanciával biztosíthatja hosszú távú céljainak megvalósulását.

	Építészeti javaslatok egy közhasznú bér lakás építési programhoz	A javaslatok indokai, elérni kívánt célok
III/6.: Üzemeltetési szakasz	<u>Közműszolgáltatások</u> Célszerű az energiaellátást és közműszolgáltatást közösségi tulajdonú (szövetkezeti vagy nonprofit kft) vállalkozásba (osztrák és német példák: falufűtőművek, szélerőmű-szövetkezetek, etc.), vagy magánfejlesztés esetén a tulajdonos üzemeltetésébe adni.	Ha az építető a későbbi (hosszú távú) tulajdonos és üzemeltető, akkor érdek az értéktartó megvalósítás és a hatékony üzemeltethetőség. Ha a lakók (bér lők vagy szövetkezeti lakástulajdonosok) is tulajdonosok, alapvető érdekük az energia- és közműdíjak alacsony szinten tartása és a kifogástalan működtetés, nem a tőke kivonás.

3. sz. melléklet: „Használt lakásokból bérlakás” program alapok

A használt lakások bérlakássá alakításának feldolgozása nem célja a jelen anyagnak. Az alábbiakban csupán egy építészeti szempontból lehetséges csoportosítás kerül bemutatásra:

Kategorizálás épület típus szerint:

- „Panel-rekonstrukció” – elsősorban építészeti eszközökkel, lakás és épületkorszerűsítéssel, energiatudatos műszaki rekonstrukcióval, a panellakások felvásárlásával lehet kialakítani. A korábbi tulajdonosoknak a továbblépés lehetőségét biztosítani kell (pl.: újlakás vásárlás, bérlet jobb minőségű lakásokban, ezek eléréséhez előtakarékosági program). A programnak figyelemmel kell lenni a bérlői motivációkra, vegyes tulajdonú épületekben lakók együttélésére, az állagmegővésre (pl.: kaució előírása). Felvetődik lakásszövetkezet alapítása, illetve olyan forma is, ahol az energetikai felújítás teljes költségét az állam fizeti, cserébe tulajdoni hányadot szerez, amit a lakó a rezsi megtakarításából visszavásárolhat.
- „Vegyes lakásállomány”, amely a bedőlt banki hitelekkel kapcsolatban jönne létre. Itt finanszírozási okokból a korábbi tulajdonos bérlőként lakik tovább a lakásában. A lakások tulajdonosa az állami eszközkezelő társaság. A lakások vegyes életkorúak, méretűek, minőségűek, szétszórtnak helyezkednek el. A kezelés meglehetősen nehézkes és drága.
- Vidéki bérlakás programra példa, hogy Tápszentmiklós Önkormányzata az iskola és az óvoda megmentésére, a gyermekszám növelése érdekében üres házakat vásárol, felújítatja, lakhatóvá teszi ezeket és nagycsaládosokat költöztetett bele bérlőként. A bérleti díj a piaci árak alatt van. A gyermekek után központi költségvetési támogatás jár az önkormányzatnak, ami segíti a helyi intézményfenntartást.