

XXIII. Téglás Napok 2008.



**Társaság a Lakásépítésért
Egyesület
tevékenysége a magyarországi
lakásépítések élénkítése
érdekében**

Előadó: Dr. Kóczán Béla, partner ügyvéd

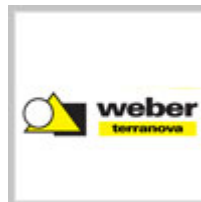
Dr. Maráczai Zsolt és Társai Ügyvédi Iroda
1119 Budapest, Bártfai u. 34.
www.mkpartners.eu

www.lakasepitesert.hu

Társaság a Lakásépítésért Egyesület bemutatása

- ➡ Alapítás éve: 1996.
- ➡ Tagok építőanyag gyártó cégek, illetve társadalmi szervezetek.
- ➡ Lakásépítés támogatása: gazdasági érdekből
- ➡ Lakásépítés támogatása: társadalmi elkötelezettségből

TAGOK



www.lakasepitesert.hu

A Társaság a Lakásépítésért Egyesület céljai

- I. Biztosítani kell, hogy Magyarországon évente legalább 40.000 új lakás + 10.000 új bérlakás épüljön.
- II. Kitörési pont: bérlakásépítés.
- III. Önálló építési minisztérium létrehozása.

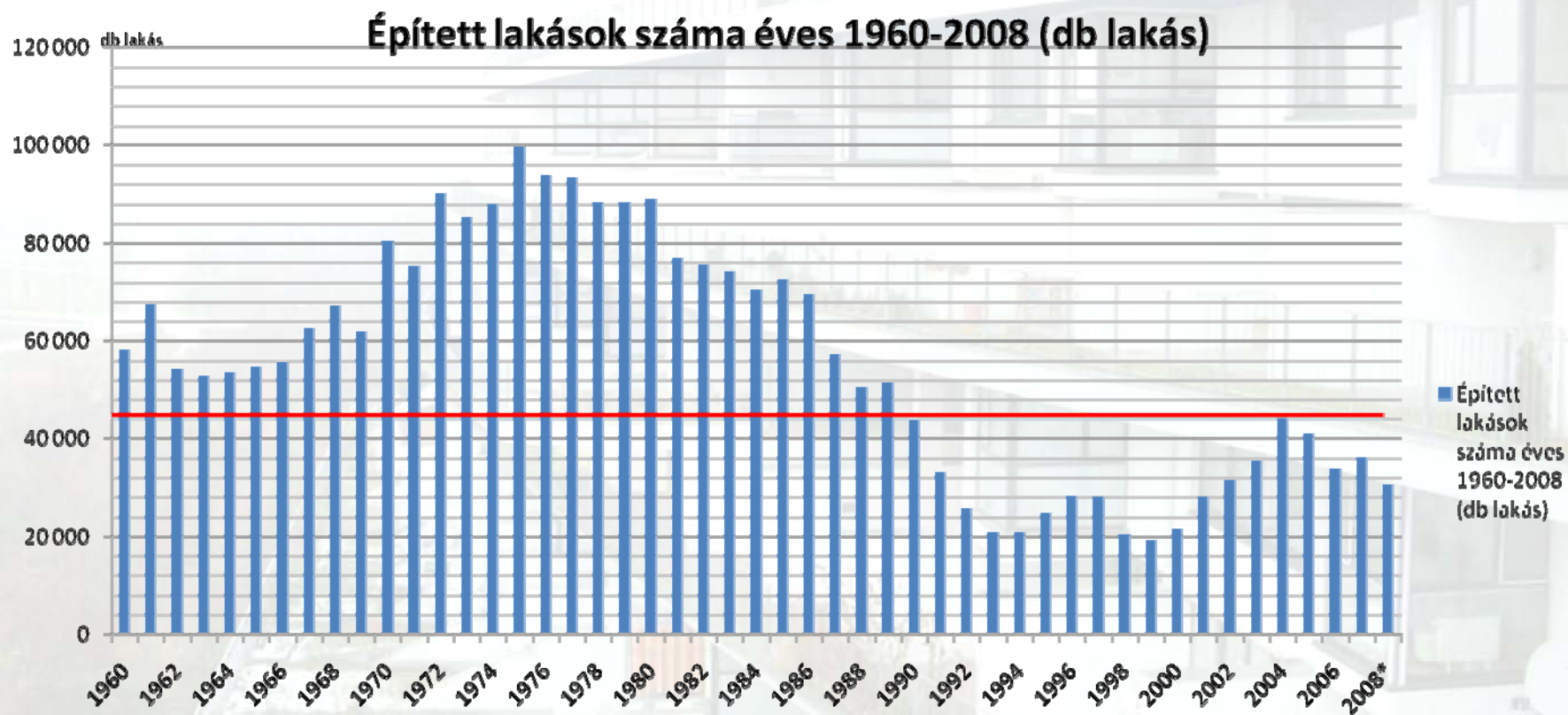
Magyarországi lakáshelyzet, lakásépítések (egyesületi célkitűzések háttere)

- ➡ 4,2 millió lakás
- ➡ 10-15 % gazdaságosan nem felújítható
- ➡ A 100 éves szabály

Lakásépítések:

| | |
|-------|------------|
| 2002. | 31.511 db |
| 2003. | 35.543 db |
| 2004. | 43.913 db |
| 2005. | 41.084 db |
| 2006. | 33.864 db |
| 2007. | 36.159 db |
| 2008. | ~30.554 db |

Magyarországi lakásépítések statisztikai adatok alapján



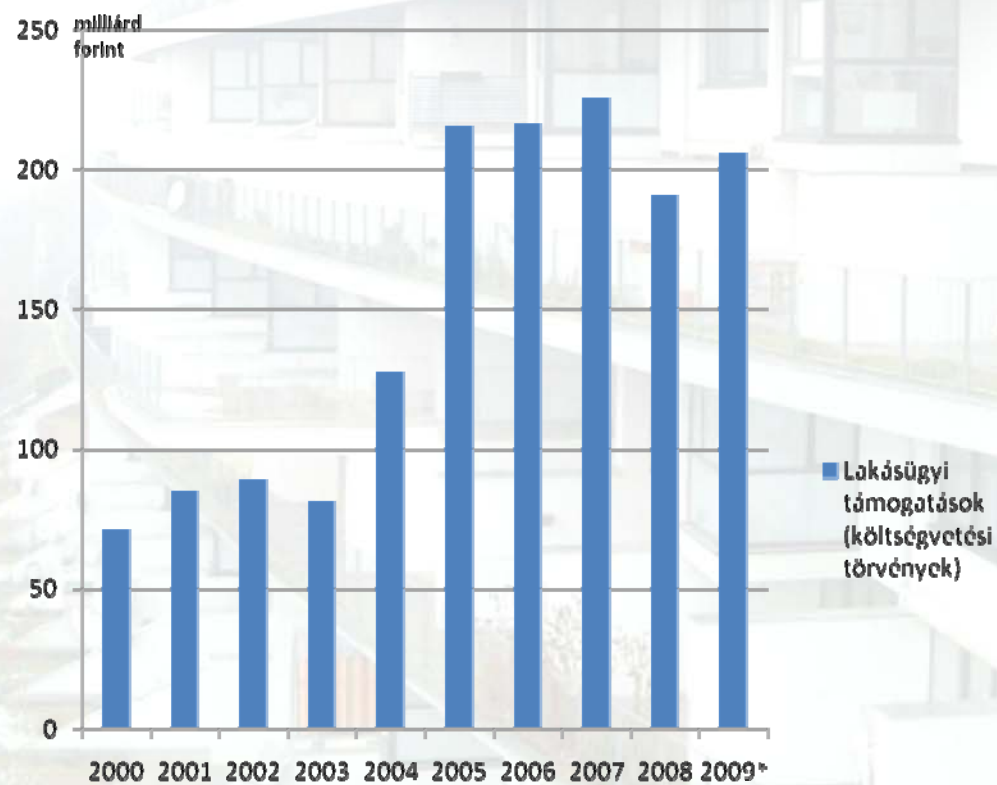
Magyarországi lakáshelyzet, lakásépítések (egyesületi célkitűzések háttere)

- ➔ 4,2 millió lakás
- ➔ 10-15 % gazdaságosan nem felújítható
- ➔ A 100 éves szabály

Lakástámogatás:

| | |
|-------|-------------|
| 2002. | 89 MLD Ft |
| 2003. | 81,5 MLD Ft |
| 2004. | 127 MLD Ft |
| 2005. | 215 MLD Ft |
| 2006. | 216 MLD Ft |
| 2007. | 225 MLD Ft |
| 2008. | 190 MLD Ft |
| 2009. | 205 MLD Ft |

A központi költségvetés lakásügyi előirányzata



Lakásügyi támogatások (kötségvetési kiadások %-ában)

Ausztria (2003.)

2,4 %

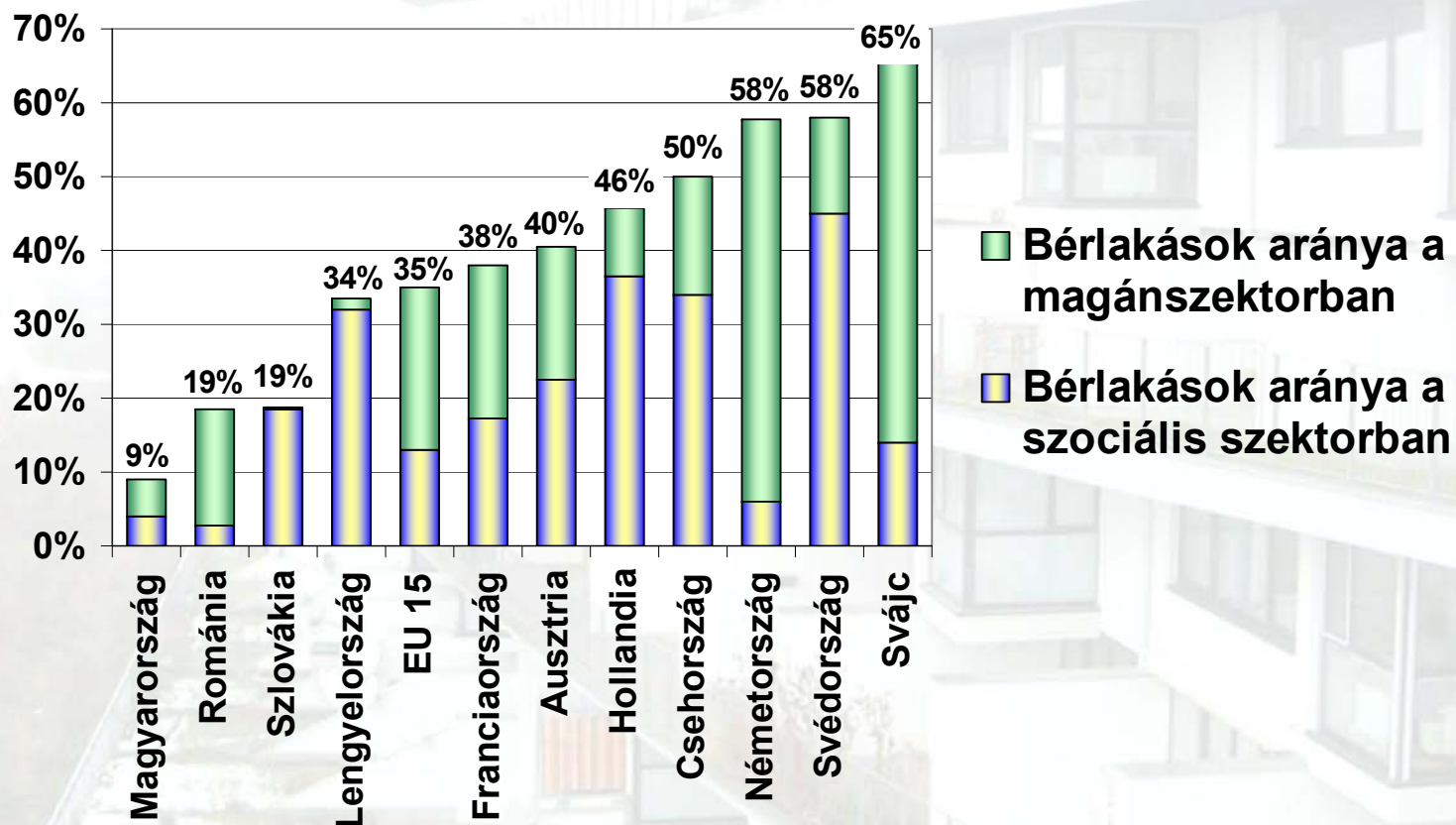
Bérlakásarány: 510.000 db államilag támogatott bérlakás
330.000 db önkormányzati bérlakás

Magyarország (2008.)

2,1 %

Bérlakásarány: 0 db államilag támogatott bérlakás
153.000 db önkormányzati (szociális) bérlakás

Bérlakás állomány Közép-Kelet Európában és kiválasztott európai országokban, 2002.

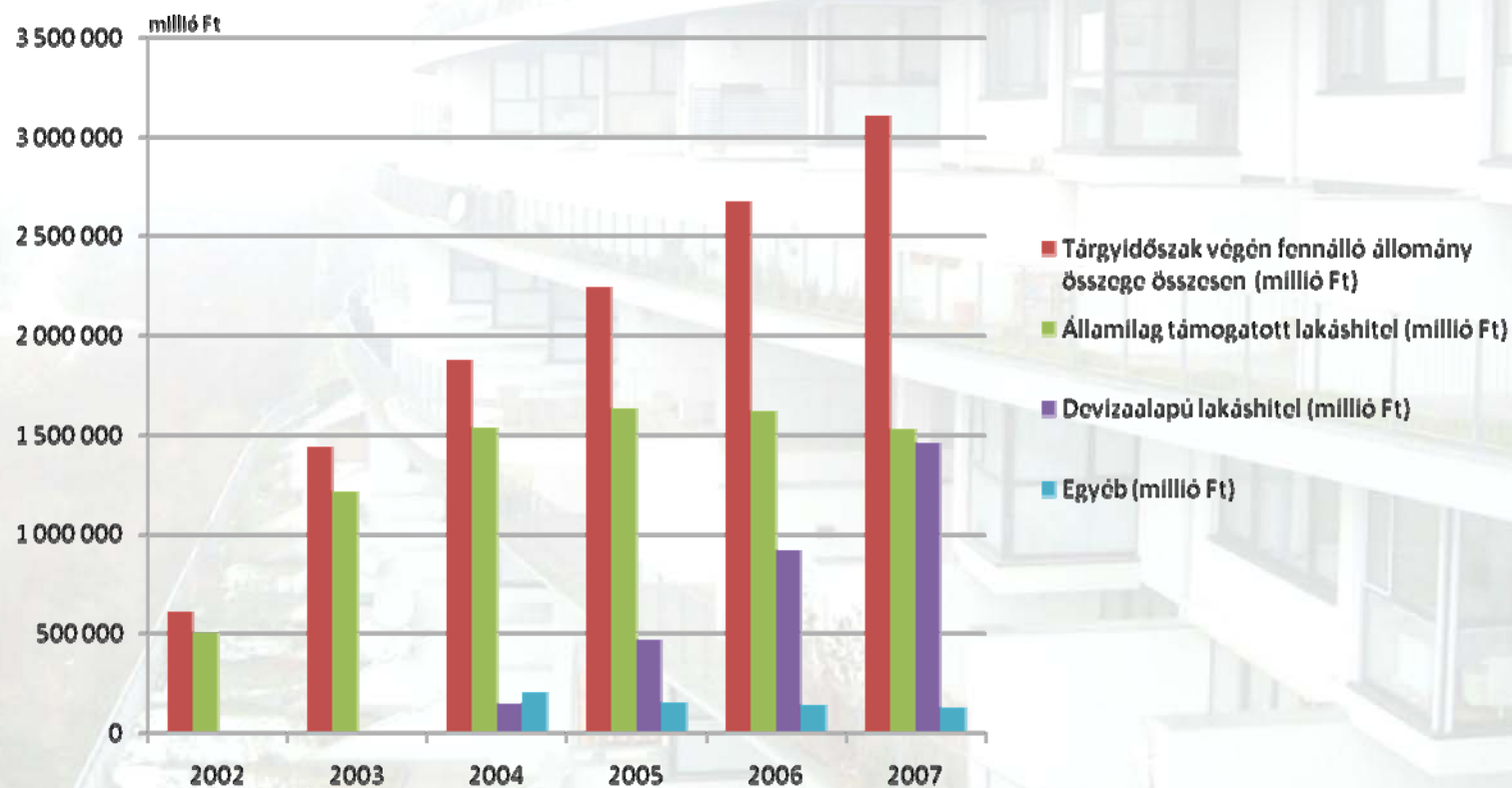


Kitűzött állami lakáspolitikai célok

- ➔ Lakhatás támogatása a lakástulajdon szerzés támogatása helyett
- ➔ Költségvetési források hatékony felhasználása

Kitűzött állami lakáspolitikai célok

Lakáscélú hitel állomány éves 2002-2007 (millió Ft)



Miért éppen bérlakásépítés?

- ➔ Használt lakásokat a bérlakás rendszerbe hatékonyan nem lehet bevonni.
- ➔ Új bérlakás állomány kialakítása építésekkel történhet.
- ➔ Vannak állami támogatással jól működő bérlakás modellek (pl. ausztriai bérlakás modell).
- ➔ Kedvező gazdasági hatások.
- ➔ Kedvező társadalmi hatások.

Ausztriai-magyar bérlakás modell

| | Ausztria | Magyarország |
|--|--------------|--------------|
| Összes lakás: | 4 millió | 4,2 millió |
| Ebből | | |
| 1. Magántulajdonú bérlakások(piaci): | 700.000 db | 225.000 db |
| 2. Közhasznú bérlakások (állami támogatásos): | 510.000 db | 0 db |
| 3. Önkormányzati bérlakások(szociális): | 330.000 db | 153.000 db |
| Összes bérlakás: | 1.540.000 db | 378.000 db |

Bérlakások Ausztriában



www.lakasepitesert.hu

Ausztriai közhasznú bérlakás rendszer

- ➔ 50 éve sikeresen működik.
- ➔ Bérleti díj a piaci bérlakás és a szociális bérlakás közötti (~4€/m²/hónap).
- ➔ Állami engedéllyel alapított társaságok építetik, kezelik a bérlakásokat (kft., rt., szövetkezet).
- ➔ A bérlakások banki hitelből épülnek.
- ➔ Bérleti díj + állami támogatás ➔ fedezik a bérlakás rendszer költségeit.
- ➔ Bérlőkiválasztásnál szociális szempontok is számítanak.

Ausztriai közhasznú bérlakás rendszer

- ➔ Építtető a kezelő ➔ érdek a jó minőség.
- ➔ A bérlő piaci áron megveheti a bérlakást.
- ➔ Az állam áll a rendszer mögött: legkedvezőbb banki hitelek.
- ➔ Nagy volumenben épít: legkedvezőbb kivitelezési díjak biztos kifizetése az alvállalkozóknak is.

Osztrák bérlakás rendszer bevezetése Magyarországon

- ➔ Havi 30-40 ezer Ft bérleti díj + rezsi a reális.
- ➔ A szociális lakásokhoz képest szerényebb állami hozzájárulás kell.
- ➔ Évi 10.000 bérlakás építéssel 25 év alatt lehetne elérni, hogy a bérlakás arány 15 % legyen (a jelenlegi 9 % helyett).

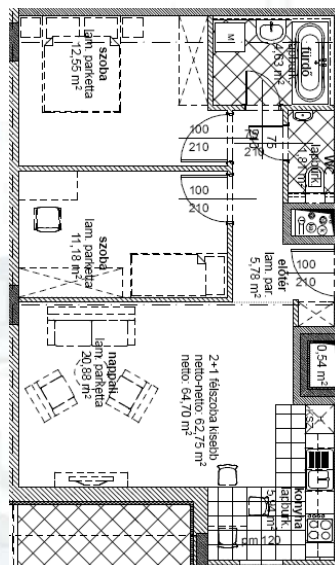
XXIII. Téglás Napok 2008.



Állami szerepvállalás hiányának

hatásai:

- megfizethetetlen lakások
- megoldatlan lakásigények
- túlvállalás, bebukott kölcsönök
- kisebb motiváció, nagyobb bizonytalanság a családalapítással kapcsolatban
- minőségi, garanciális hiányosságok
- visszaeső kereslet
- kihasználatlan ipari kapacitások
- megszűnő munkahelyek
- Körbetartozások
- rövidtávú beruházói döntések
- előregedő lakásállomány

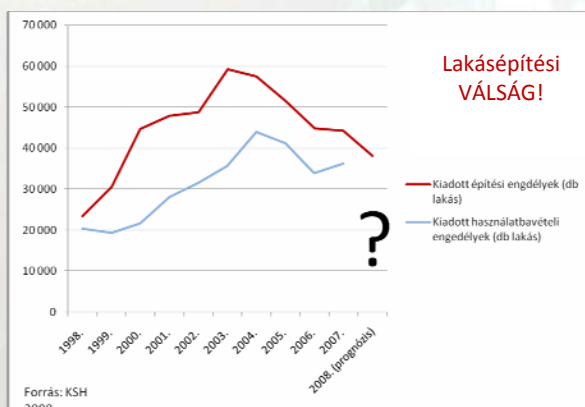


A lakásépítés támogatásának hatásai:

- elérhető, kalkulálható lakásmegoldások
- lakások fiataloknak
- vállalati lakások
- munkaerő mobilitás
- minőségi lakások
- Gazdaságélénkítés
- új munkahelyek
- minta rendszerek (pl.: alvállalkozók kifizetése)
- hatékony állami szerepvállalás
- közhasznú, megújult lakásvagyon építőipar kifehérítése, bevételek

A közhasznú bérlakásszektor megvalósításához szükséges lépések:

- politikai célkitűzés (pl.: 10 év alatt a bérlakásépítés érje le az évi 10.000 lakás szintet)
- jogszabályi környezet, hosszú távú támogatási rendszer, EU pénzek bevonásának kidolgozása
- 10 000 lakásnál a támogatási szükséglet éves összege a központi költségvetés 0,61 ezreléke



www.lakasepitesert.hu

XXIII. Téglás Napok 2008.

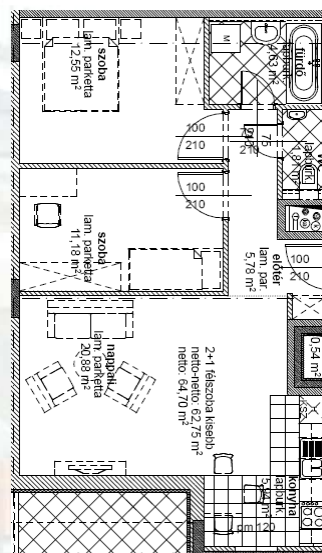


Új építésű lakás vásárlása

- vételár: 20 000 000 Ft
- önrész: 2 000 000 Ft
- törlesztő részlet: 134 543 Ft/hó (30 év futamidővel)
- a törlesztő részlet az egy főre jutó átlagjövedelem 192%-a

- tulajdon szerzés
- magasabb jövedelmet feltételez
- az árfolyamváltozások a devizahitelt befolyásolják (+/-)
- lakásár változhat (+/-)
- a minőségi kockázat a tulajdonosé
- a karbantartás a tulajdonosok feladata

- alapterület: 65 m²
- építési önköltség: 15 253 333 Ft
- Lakás: 1+2 fél lakószoba, amerikai konyha+nappali, duplakomfort, kádas fürdőszoba, szeparált WC, terasz



www.lakasepitesert.hu

Új építésű bérlakás

- bérleti szerződés
- nincs önrész
- bérleti díj: 39 000 Ft/hó
- a bérleti díj az egy főre jutó átlagjövedelem 56%-a
- LTP felhasználására lehetőség
- adókedvezmény igénybevétele

- megvásárlási lehetőség
- a bérlet közepes jövedelemmel is elérhető
- jellemzően nem befektetési döntés
- az építető a fenntartó is egyben, így érdeke a kiváló minőség
- a karbantartásért az építető felel
- mobilitás

A program megvalósítása

- ➡ Az Egyesület felvette a kapcsolatot az illetékes államigazgatási szervezetekkel.
- ➡ Sajtó megjelenések, tájékoztatás.
- ➡ Kalkulátor kifejlesztése, közös nevező.
- ➡ Konferenciák szervezése, részvétel rendezvényeken.

Terveink 2009-re

- ➔ A Nemzeti Lakáspolitikai Tanácsadó Testület tagjaként valós párbeszéd a közigazgatással.
- ➔ Érdekelte társadalmi szervezetek összefogása.
- ➔ Önkormányzatok elérése, közös platform kialakítása.
- ➔ Az állami költségvetés tervezése során prioritás kiharcolása.
- ➔ Politikai kerekasztal.
- ➔ Folyamatos média jelenlét, honlap fejlesztése.

XXIII. Téglás Napok 2008.



Alapvető társadalmi prioritások

Egészség

Család

Lakás

Egzsiztencia

www.lakasepitesert.hu

XXIII. Téglás Napok 2008.



**Köszönöm megtisztelő
figyelmüket!**

Dr. Kóczán Béla
www.mkpartners.eu

MK PARTNERS
www.mkpartners.eu

www.lakasepitesert.hu