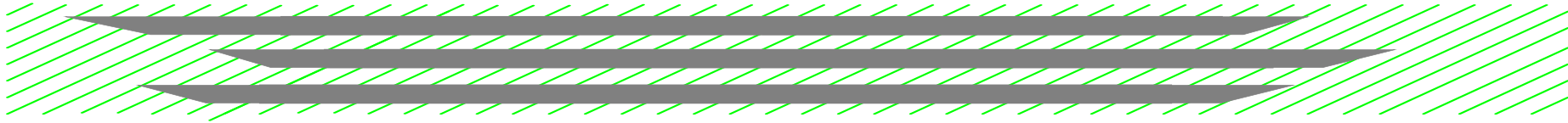


# *A szociális lakásügynökségek egy új közösségi bérlakás-rendszerben – országos szakpolitikai javaslat főbb elemei*



Open Society Foundations támogatásával, a Habitat for Humanity Magyarország és a Városkutatás Kft. közös projektjének keretében készített kutatás összefoglalója  
(Készítette: Hegedüs József, Horváth Vera és Somogyi Eszter) .

**Hegedüs József**  
**Városkutatás Kft**

# Az előadás szerkezete

- Lakásprobléma természete
- Magánbérlet-szektor – egy kihasználatlan lehetőség
- Új közösségi bérlet-rendszer és a SZOL modell: szabályozási és pénzügyi elemek
- Költségek és kísérleti program

# Szociális lakásprobléma természete

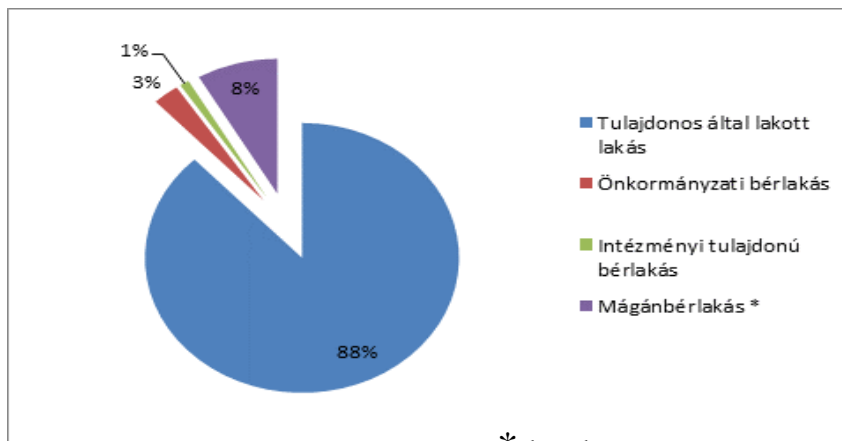
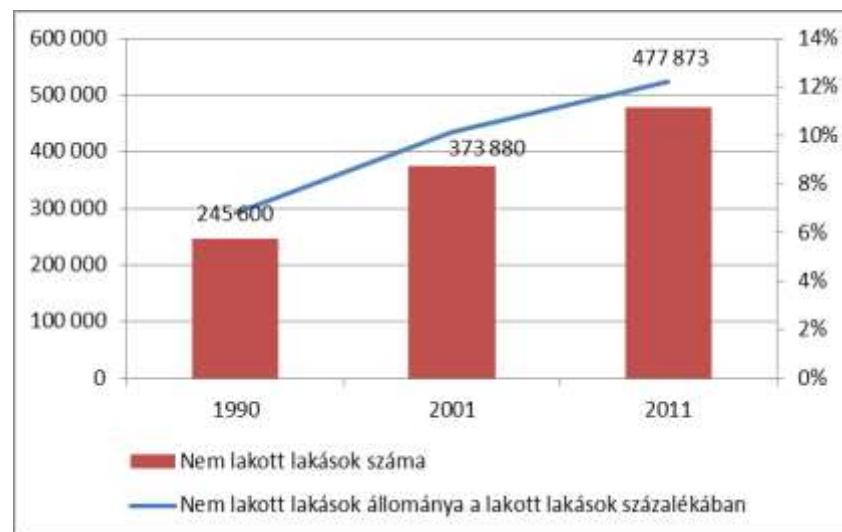
## – lakhatási szegénység

- Alacsony jövedelem és növekvő jövedelmi egyenlőtlenségek plusz elégtelen jövedelemkiegyenlítő rendszerek → **lakhatási szegénység**
  - Megfizethetőség (→ jogi bizonytalanság)
  - Szubsztandard és zsúfolt
  - Rossz elhelyezkedés (közlekedési szegénység)
- Szabályozási „kudarcok” növelik a probléma súlyát (lakásprivatizáció, lakáshitelezés, stb.)

Családok  
25-35%-a

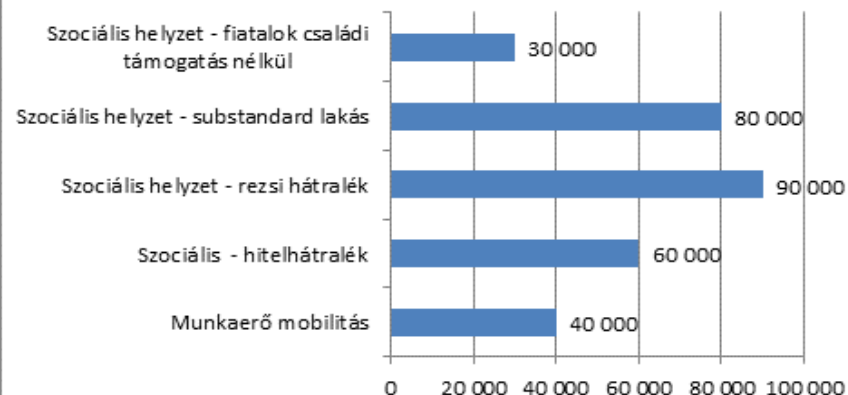
# A szociális lakásrendszer keretei

- Nincs demográfiai nyomás, lakáskínálat létezik – nem lakott lakások száma
- Szociális kereslet
  - Kb. 300 ezer (nagyságrendi becslés 2009-ben)
- Önkormányzati (szociális) lakások szociális lak



\* becslés

## Szociális lakásigény (becslés)





# Magánbérletrendszer – piaci és állami kudarc: egy kihasználatlan lehetőség

- Magánbérletrendszer – reziduális
  - Semleges adó/támogatási politika hiánya
    - Adórendszer (a bérletrendszer kettős adózása szemben a tulajdonos által lakott lakással)
    - Lakástámogatási rendszer (kamattámogatás, szocpol, lakástakarék-pénztárak)
  - A tulajdonos és bérlő jogai kiegyensúlyozott szabályozásának hiánya



# Külföldi tapasztalatok és hazai innovatív megoldások

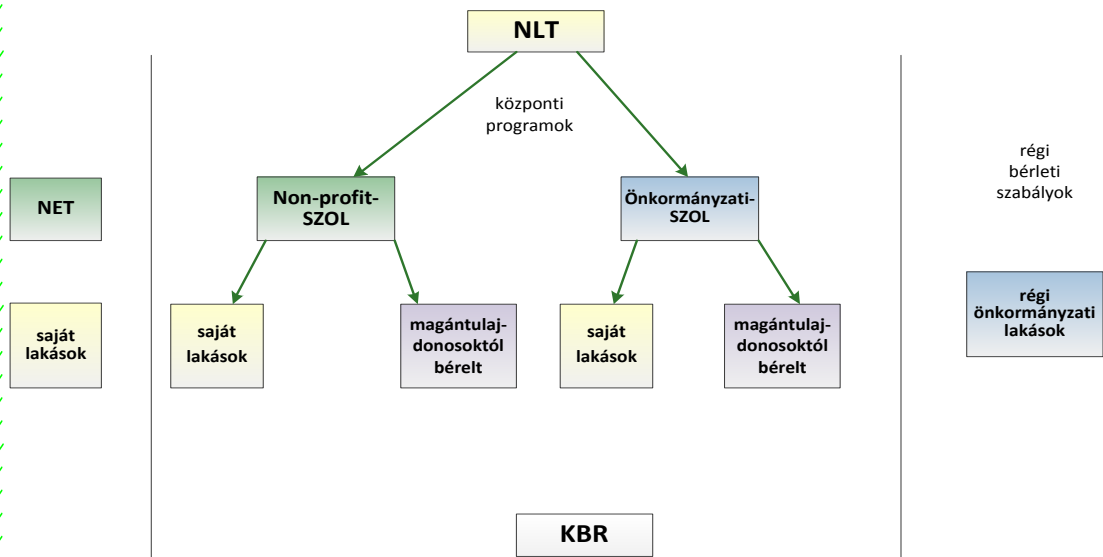
- Tartós bérlet, több éves szerződés:
- Bérbeadás piaci ár alatt
- Támogatás (tulajdonosnak – bérlőnek)
- Szociális munka
- Lakás minőségének megőrzése, javítása
- Békéltető funkció

# Kockázat ára – magánlakbérek szerkezete: kiinduló állapot

Lakbér tételei	Magyarázat	Részpiacok (Ft/nm/hó)		
Hozamelvárás	Becsült nagysága	300	450	600
lakbér nem-fizetés	10%	30	45	60
üresen állás kockázata	4%	13	19	25
közműdíj kockázat	10%	30	45	60
„lelakási” kockázat	konstans (120 Ft/nm/hó)	120	120	120
Kockázatok (összesen)	Ft/nm/hó	<b>193</b>	<b>229</b>	<b>265</b>
Kezelési költség	bruttó lakbér 8 %	52	71	91
SZIA	bruttó lakbér 16 %-a	104	143	182
Bruttó lakbér	Ft/nm/hó	<b>648</b>	<b>893</b>	<b>1 138</b>
Kockázat nagysága a bruttó lakbér %-ban		30%	26%	23%
Kockázat nagysága az SZIA-val csökkentett lakbér %-ában		35%	30%	28%
Kockázat nagysága a hozamelvárás %-ban		<b>64%</b>	<b>51%</b>	<b>44%</b>

**Egyszerűsítés →  
kockázat = a  
hozamelvárás  
50 %-a**

# Új közösségi bérlakás (KBR) rendszer és a szociális lakásügynökségek (SZOL-ok)



Miért kell egy új intézményi struktúra?

Nem a szakértelemmel és innovatív kapacitásokkal van a probléma – lásd később

A jogszabályi környezet és érdekeltségi/ösztönzési rendszer elemei - sem az önkormányzati szférán belül, sem a NET keretei között - nem teszik lehetővé egy fenntartható szociális bérlakás rendszer működését – bérlők attitűdje, lakbérek nagysága, fenntartási költségek, hátralékok kezelése, mindez olyan rendszerré állt össze, amely nagyon nehezen korszerűsíthető stb.





# Mi a SZOL?

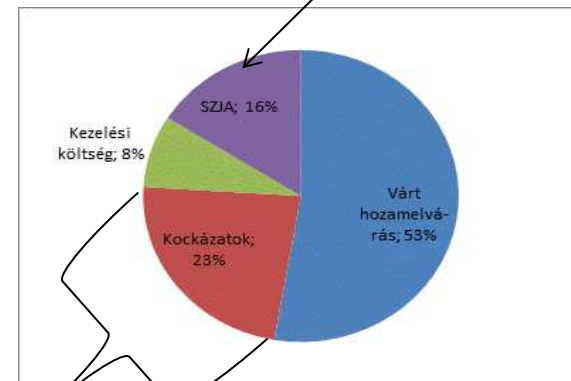
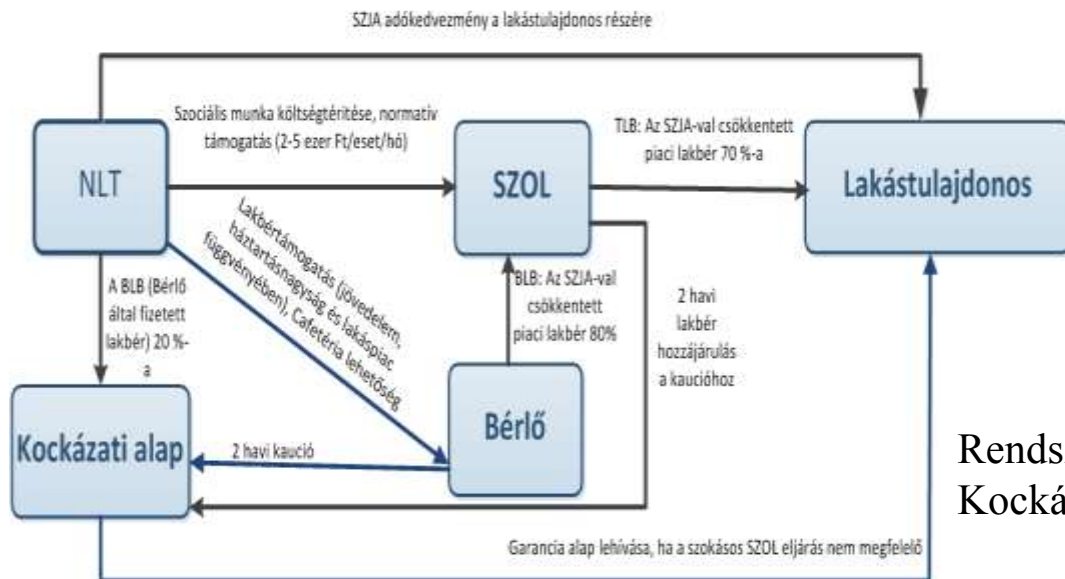
- Közvetítő szervezet a magánlakás tulajdonosok és a támogatott szociális bérlők között
- A SZOL szerepe, hogy
  - Legalizálja az informális bérlakás-szektor
  - Bővítse a szociális lakáskínálatot és a fizetőképes keresletet
    - Kihasztnálatlan kapacitások hasznosítása (üres, alul-hasznosított lakások)
    - Kielégítetlen lakáskereslet (zsúfolt lakások, stb.)

# SZOL program logikája



# SZOL pénzügyi folyamatai

Állam átvállalja



Rendszer szintű kockázat csökkenése: kb. 7%  
Kockázat megosztása:

Kockázati alap (Központi kormányzat)  
SZOL (Bérbe beépítve) 4%

A **SZOL konstrukció pénzügyi működése** a következő logikát követi:

1. a **piaci lakbér** jelenti a kiindulási alapot: **PLB** = tulajdonos hozamelvárása + kezelési költség + kockázatok költsége + SZJA;
2. a **tulajdonosnak** fizetett lakbér **TLB** = PLB – SZJA adó – kezelési költség – kockázat + prémium (a hozamelvárás 10%-a);
3. a SZOL **bérlői** lakbér **BLB** = TLB + kezelési költség + SZOL bérlőre hárított kockázata (a SZOL kockázatának 25%-a) – támogatás (lakbértámogatás és állami kockázati alapképzés);

# Lakbérszintek meghatározása

	Részpiacok (Ft/nm/hó)			magyarázat	
				Ft/nm/hó	
Minimális hozamelvárás	300	450	600		Kiinduló tulajdonosi minimális lakbérjövedelem elvárása részpiaconként
Kezelési költség	25	38	50	8%	Minimális hozamelvárás %-ában
Magánbérleti szektor kockázata	150	225	300	50%	A minimális hozamelvárás %-ában
SZJA	90	136	181	16%	Adókulcs
Piaci bruttó lakbér	565	848	1 131	1,88	hozamelvárásra ráépülő tételek
Piaci nettó lakbér	<b>475</b>	<b>713</b>	<b>950</b>		SZJA-val csökkentett bruttó lakbér
TLB	333	499	665	70%	30 %-kal a piaci nettó lakbér alatt
SZOL kockázata	105	158	210	70%	a magánbérleti szektor kockázatának %-ában
Ebből: központi kockázati alap által átvállalt rész	79	118	158	75%	a SZOL kockázatának állami átvállalása
Lakbérbe beépített kezelési költség	23	34	45	90%	10 %-kal alacsonyabb, mint a magánbérleti szektorban
BLB	<b>381</b>	<b>572</b>	<b>763</b>	67%	Kb. 20 %-kal a piaci alatt



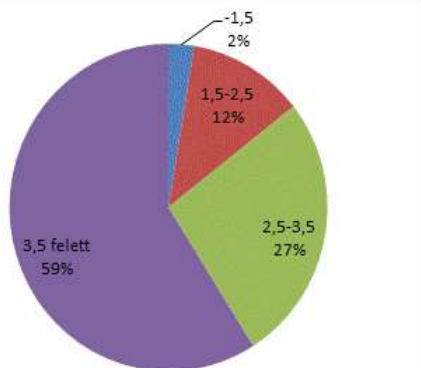
# SZOL bérlők lakástámogatása

- A lakhatási támogatás három tényezőtől függ:
  - háztartásjövedelem nagysága (egy fogyasztási egységre jutó jövedelem),
  - háztartás nagysága (elismert lakásnagyság),
  - lakbérszint (három részpiacot, lakbérszintet definiálva)
- A cél az, hogy a programba bekerült családok számára a lakáskiadások teljes összege ne haladja meg a rendelkezésre álló jövedelem 40%-át, és a lakáskiadások után egy fogyasztási egységre legalább 30 ezer forint jövedelem maradjon.

# SZOL célcsoportjai és támogatási szintek részpiacaonként

- A – Kevesebb, mint az öregségi nyugdíj legkisebb összegének (minimális öregségi nyugdíj: möny) 150%-a;
- B – A minimális öregségi nyugdíj legkisebb összegének 150-250%-a közötti jövedelem;
- C – A minimális öregségi nyugdíj legkisebb összegének 250%-350%-a közötti összeg

*Háztartások megoszlása egy fogyasztási egységre jutó jövedelem kategória alapján, 2011 (SILC)\**



*A lakbértámogatás mértékének meghatározása különböző jövedelmű csoportok esetén*

Bérlakás részpiacok	Lakbértámogatás mértéke az egyes jövedelmi csoportok esetében		
	A jövedelmi csoport	B jövedelmi csoport	C jövedelmi csoport
I.	40%	20%	5%
II.	50%	30%	10%
III.	70%	40%	20%

## Egy példa: 55 nm-es lakás esetében alkalmazott támogatási összegek (Ft/hó) részpiacokként és jövedelemcsoportonként

Bérlakás részpiacok	Lakbértámogatás mértéke az egyes jövedelmi csoportok esetében			Lakbérszint:SZJA-val csökkentett piaci lakbér 80%-a
	A jövedelmi csoport	B jövedelmi csoport	C jövedelmi csoport	
I.	21 120	12 540	5 000	400
II.	26 400	18 810	7 260	600
III.	36 960	25 080	14 520	800

# NLT feladatai, pályáztatás és szerződéskötés folyamata



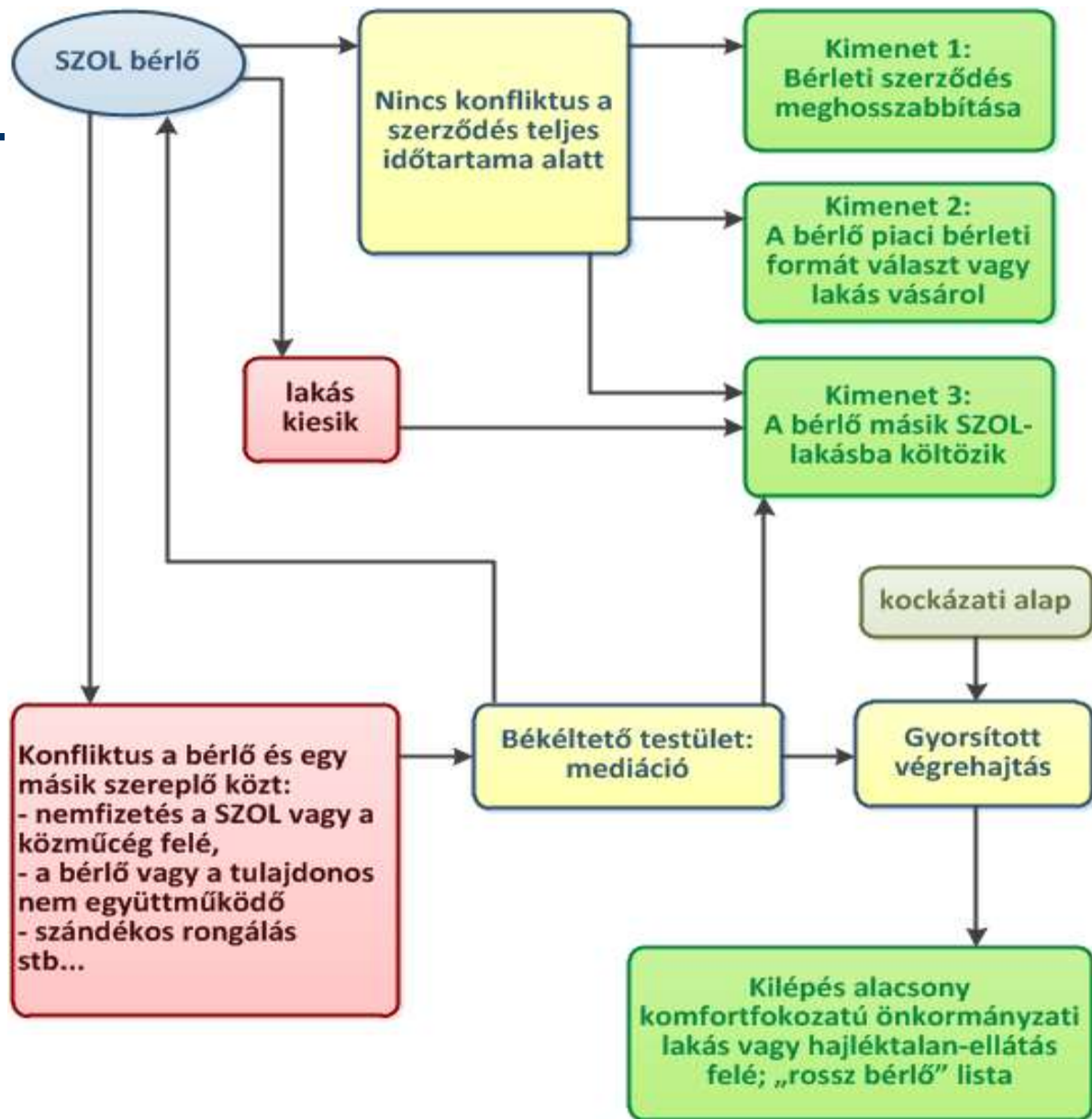




# SZOL működésének szabályozása

- Lakbér meghatározás
- Bérlok kiválasztása (három jövedelmi csoport aránya 20%-40%-40%)
- Szociális munka
- Kockázati alap kezelése
- Előrefizetős mérőórák használata
- „Rossz bérlők” – „jó bérlők” listája
- Békéltető Tanács
- Független lakásminőség-ellenőrzés
- Képzés, oktatás

# Konfliktus-kezelés a SZOL modellben




# A program várható költségei (10 ezer lakás esetében)

Támogatások	Md Ft/év	Megjegyzés
1. SZJA adókedvezmény	0,9	50% veszi igénybe (többi új belépő)
2. Cafeteria	0,2	Családok 15 %-a veszi igénybe, 26%-os megtakarítás
<b>Adókiadás összesen</b>	<b>1,1</b>	
3. Lakbértámogatás	2,4	19 894 Ft/lakás/hó
4. Kockázati alap hozzájárulás	0,9	lakbér 20%
5. SZOL működési támogatás	0,2	a családok 30%- esetében 5000 Ft/család/hó
<b>Költségvetési kiadás összesen</b>	<b>3,5</b>	
Teljes költség (adókiadás és költségvetési kiadás)	4,5	

# Kísérleti program -- javaslat

- NLT = kormányzati szerv
- Meghívásos pályázat előzetes szelekció után: önkormányzatok és non-profit szervezetek
- Minimum 35-50 lakás/pályázó
- A program várható költségei

Évek száma=3		A program költsége 3 évre (millió Ft) bevont családok száma	
	egy családra jutó éves költség (ezer Ft)	350 lakás/család	500 lakás/család
Költségvetési kiadás összesen	346	364	546
Teljes költség (adókiadás és költségvetési kiadás)	454	495	811



Köszönöm a  
figyelmet!