



1000273689004

ikt. szám: FPH030 /40 - 77 /2024

tárgy: Javaslatok a megfizethető lakhatásért

előkészítő: Főpolgármesteri Iroda

Előterjesztés

a Közgyűlés részére

Tisztelt Közgyűlés!

A biztonságos és megfizethető lakhatáshoz való hozzáférés az egyik legfontosabb meghatározója a megélhetésnek, az egészségnek és a boldogulásnak. A lakáspiaci folyamatok és az azokat részben alakító, részben korrigáló lakáspolitikai beavatkozások egyszerre bírnak hatalmas nemzetgazdasági, társadalompolitikai és népegészségügyi jelentőséggel.

2010 és 2024 között az Európai Unió tagállamai közül Magyarországon emelkedtek legnagyobb mértékben a lakások árai. A lakhatás drágasága és a lakhatási szegénység országos probléma, a lakhatás megfizethetőségével kapcsolatos problémák azonban fokozottan jelentkeznek Budapesten.

A fővárosban az elmúlt évtizedben a lakásárak és a lakbérek is jóval nagyobb mértékben emelkedtek, mint a budapesti keresetek, illetve a budapesti lakosság jövedelme. Ez azt eredményezte, hogy a lakosság egyre szélesebb rétegeinek okoznak egyre nagyobb problémát a lakhatás költségei. A budapesti lakhatás drágasága csökkenti a lakásvagyonnal nem rendelkező budapestiek életminőségét, ellehetetleníti az alacsonyabb jövedelmű háztartások megélhetését, továbbá számos munkaerőpiaci, közlekedés- és városfejlesztési, valamint környezeti problémához is hozzájárul. Amint azt a Fővárosi Önkormányzat vonatkozó stratégiai dokumentumai hangsúlyozzák, a megfizethető lakhatás a fenntartható városfejlesztés kulcskérdése.

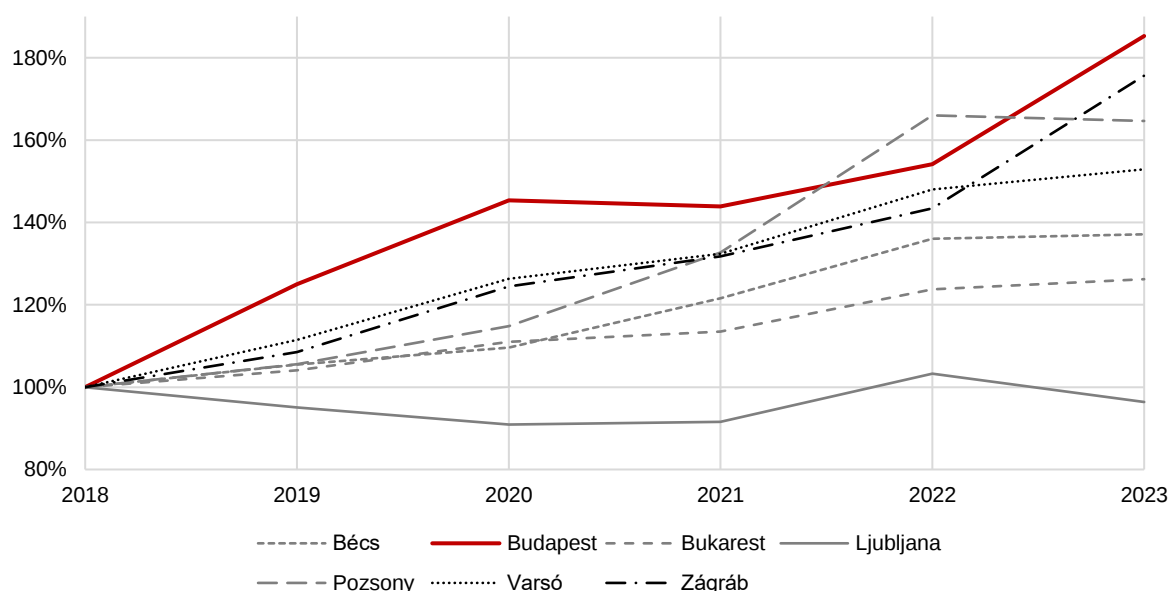
A fővárosi lakhatási válság enyhítése érdekében egyaránt szükség van a Fővárosi Önkormányzat és a kerületi önkormányzatok kezdeményezéseire, az Európai Unió fejlesztési forrásainak a célzott felhasználására, valamint a központi kormányzat korábbiaknál aktívabb szerepvállalására, ennek keretei között a kormányzati lakáspolitikai felülvizsgálatára, és különösen a megfizethető bérlakás-szektor eddig elhanyagolt fejlesztésére – és mindezek során a magántőke bevonására is.

Az előterjesztés először rövid, leíró jellegű összefoglalóját adja a megfizethető lakhatással kapcsolatos legfontosabb budapesti problémáknak, majd ismerteti a Fővárosi Önkormányzat lakásügyi programjait, végül javaslatokat fogalmaz meg a fővárosi lakhatási válság enyhítését szolgáló kormányzati intézkedésekkel kapcsolatban.

I. A lakásárak elszakadása a jövedelmektől

Budapesten az elmúlt időszakban – nemzetközi összehasonlításban és a lakossági jövedelmek változásához képest is – kiemelkedően nagy mértékben nőttek a lakásárak. Amint azt az 1. ábra bemutatja, a régió fővárosai közül 2018 és 2023 között Budapesten nőtt legnagyobb mértékben a lakóingatlanok átlagos eladási ára. Az időszak egyes éveiben nem csak régiós, hanem világviszonylatban is kiemelkedően nagy mértékű volt a budapesti lakásárak emelkedése: a világ 150 nagyvárosa közül 2018 és 2019 első negyedéve között Budapesten emelkedett a legnagyobb, 2019 és 2020 első negyedéve között pedig a második legnagyobb mértékben a lakások ára.

1. ábra. A lakásárak változása 2018 és 2023 között a régió fővárosaiban (2018 = 100%)

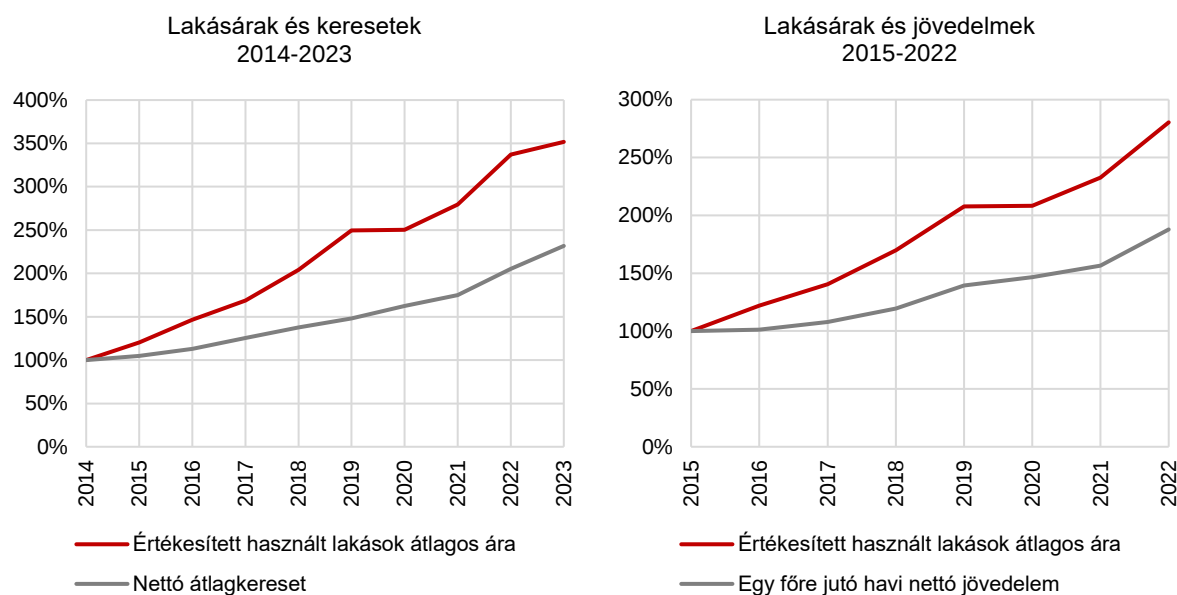


Forrás:

Knight Frank Global Residential Cities Index

A lakásárak emelkedése Budapesten az elmúlt évtizedben jelentős mértékben meghaladta az átlagos budapesti kereseteket, illetve általában a fővárosi lakosság egy főre eső jövedelmének az emelkedését (2. ábra).

2. ábra. A használt lakások átlagos ára, a nettó átlagkereset és az egy főre eső jövedelem változása Budapesten

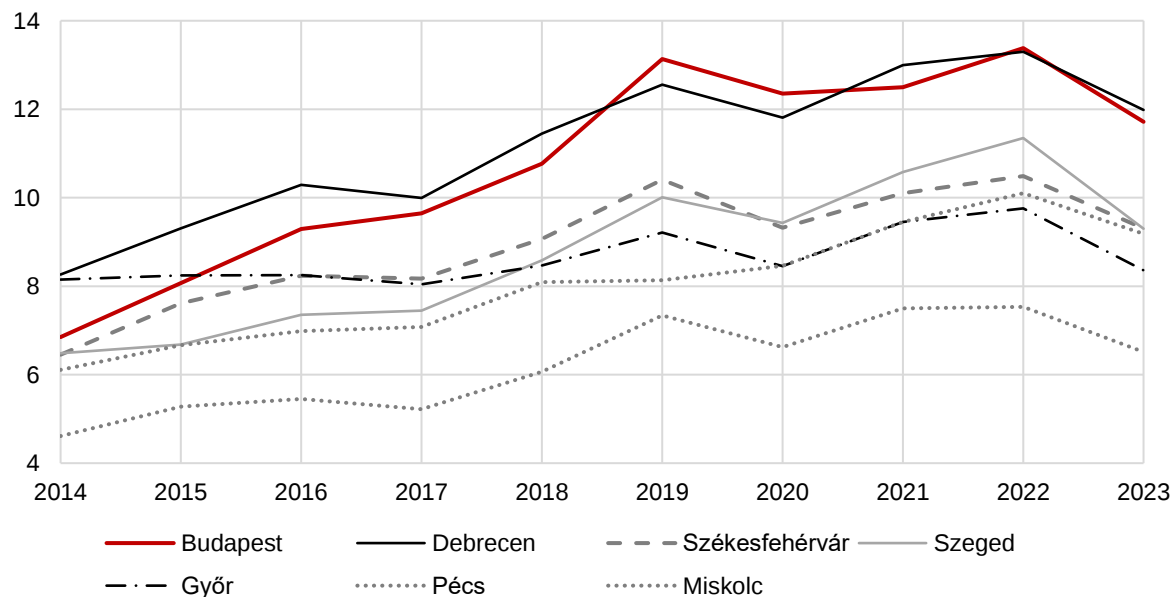


Forrás:

KSH

A lakásárak és a keresetek egymástól való elszakadásának a következtében az elmúlt évtizedben jelentősen romlott a lakhatás megfizethetőségének a mérésére szolgáló lakásár/jövedelem-mutató értéke Budapesten.

3. ábra. Lakásár/jövedelem-mutató Budapesten és Magyarország régióközpontjaiban, 2014-2023.



Forrás:

MNB Lakáspiaci jelentés (2023 november) ábramelléklete

Míg tíz évvel ezelőtt Budapesten egy 75 négyzetméteres medián árszintű lakás megvásárlásához csak valamivel kevesebb mint 7 évnnyi átlagos jövedelemre volt szükség, 2022-ben már több mint 13 évnnyi jövedelemre. A keresetek azóta történt növekedése miatt a mutató értéke a tavalyi évre kis mértékben javult (12 évre csökkent). A magyarországi régióközpontok közül Budapesten romlott legnagyobb mértékben a lakásárak megfizethetősége az elmúlt évtizedben, és Budapestet (Debrecen kivételével) az összes régióközpontnál rosszabb megfizethetőségi mutató jellemzi.

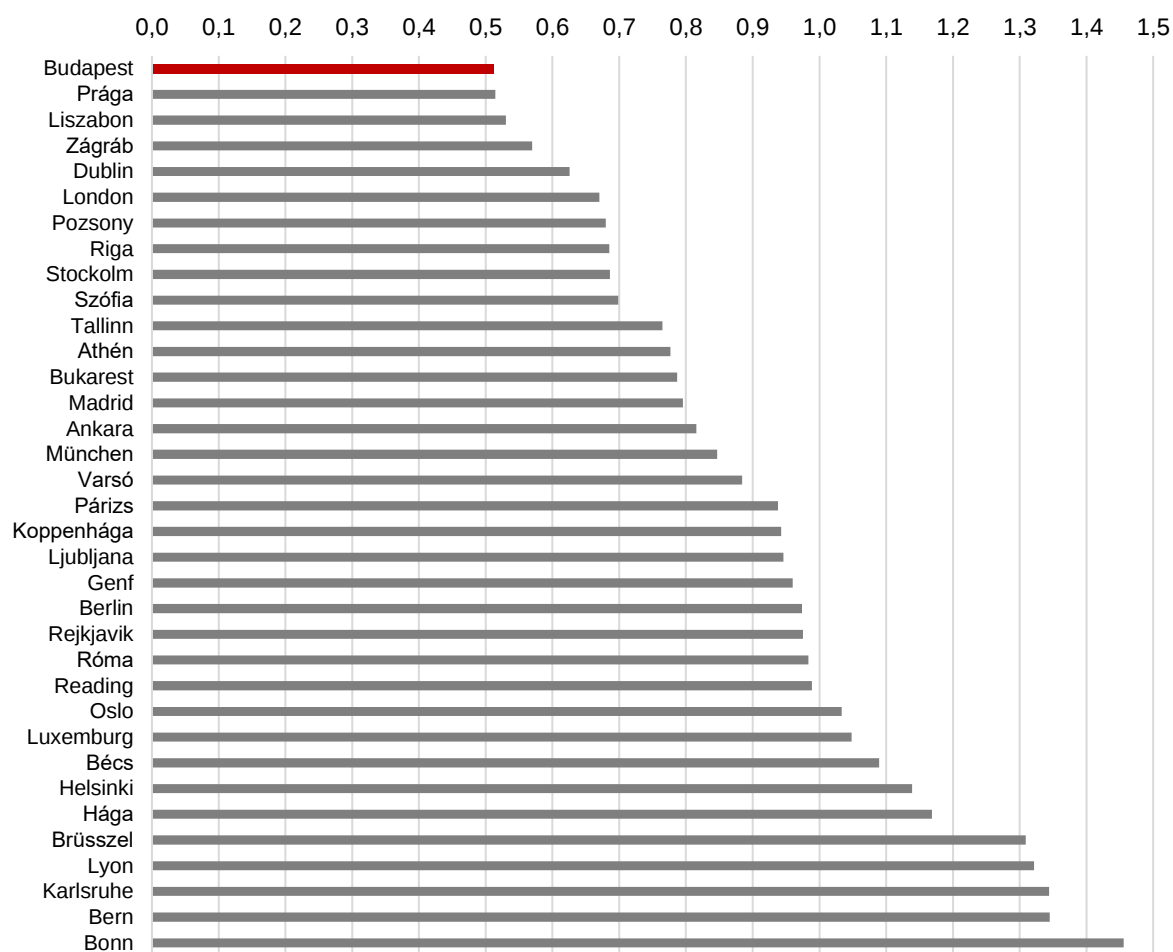
Mindez azt eredményezte, hogy a budapesti lakosság egyre szélesebb rétegei számára vált egyre nehezebben megfizethetővé egy budapesti lakás megvásárlása. A megfizethető lakhatáshoz való hozzáférés szűkülése a budapesti népesség csökkenéséhez, illetve az agglomerációba való – fenntarthatatlan, amennyiben egyre növekvő közlekedésfejlesztési igényeket és népegészségügyi ártalmakkal együtt járó környezeti terhelést okozó – kiköltözéshez és kizoruláshoz is.

A lakásárak emelkedéséhez számos tényező hozzájárult, a lakáspolitikai beavatkozásokkal összefüggésben ezek közül az új lakások alacsony számát (a 2014-2023 közötti évtizedben évente átlagosan 4500 új lakás épült Budapesten), a kormányzati lakástámogatások árfelhajtó hatását, valamint a befektetési célú lakásvásárlások magas budapesti arányát indokolt hangsúlyozni.

II. A magánbérleti szektor problémái

A lakásárak mellett a magánbérleti szektor lakbéréinek a megfizethetősége is válságos Budapesten.

4. ábra. Az átlagos keresetek viszonya az átlagos lakberek megfizethetőségét biztosító bérszínvonalhoz Európa egyes városaiban, 2023.



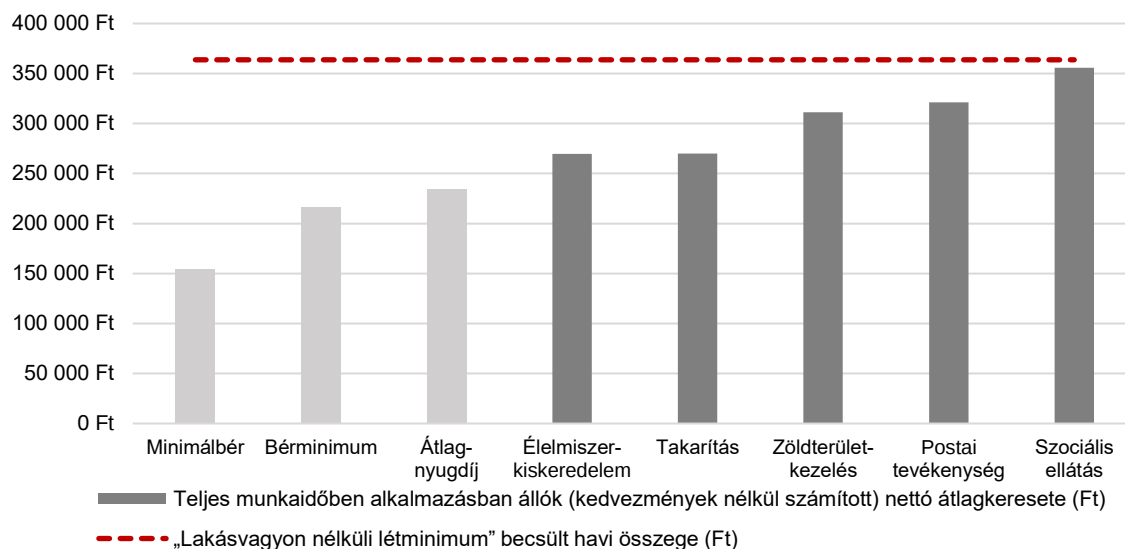
Forrás:

A The Economist összeállítása az Eurostat és az Economic Research Institute adatai alapján.

A 4. ábrában bemutatott adatok szerint európai fővárosokkal és nagyvárosokkal összehasonlításban 2023-ban Budapesten maradtak el az átlagos keresetek a legnagyobb mértékben az átlagos lakberek megfizethetőségét biztosító bérszínvonalról. A fővárosban a nettó átlagbér mintegy fele volt csak annak a bérszínvonalnak, amely mellett az egyszobás lakások átlagos lakbéré a munkajövedelem 30 százalékából megfizethető lett volna.

A magánbérleti szektor lakbéréinek a megfizethetőségével kapcsolatos problémák súlyát érzékelteti az 5. ábra, amely az egyszobás budapesti magánbérlemények átlagos havi lakbérének és a létminimum-szintű megélhetéshez szükséges jövedelem becsült értékének az összegével hasonlítja össze egyes ágazatok átlagos nettó budapesti bérszínvonalát, a teljes munkaidőben alkalmazásban állók bérezésének a jogszabályba foglalt különböző minimumait, valamint a nyugdíjak és nyugdíjszerű ellátások átlagos értékét.

5. ábra. Nettó keresetek és a lakbéren felüli létminimumhoz szükséges jövedelem Budapesten, 2024.



Forrás: a kereseti adatok forrása a KSH Tájékoztatási Adatbázisa a TEÁOR 472, 812, 813, 52, QB kódszámú ágazataira. A „lakásvagyon nélküli létminimum” becsült értéke az egyszobás budapesti bérlakások átlagos havi lakbérének (Ingatlan.com – KSH) és a létminimum 2024. évre becsült értékének az összege. A létminimum 2024. évi értékét a KSH módszertana alapján a Policy Agenda által a 2020. évre (egy fős háztartásra) számolt létminimum alapján, a KSH alacsony jövedelmű háztartásokra számolt fogyasztói árindexére (2020-2023) és az általános fogyasztói árindexre (2023-2024) tekintettel becsültük.

Budapesten jelenleg – a minimálbéren és a bérminimumon, valamint a nyugdíjak és nyugdíjszerű ellátások átlagos havi értékén túl – számos sokakat foglalkoztató ágazatban az *átlagos* nettó keresetek sem érik el azt a szintet, amely mellett egy átlagos lakbérű egyszobás magánbérlemény megfizetése után fennmaradó jövedelem a létminimum-szintű megélhetés költségeit fedezné.

A magas lakbérékhez – a Budapesten tanuló egyetemisták által támasztott keresleten keresztül – a kollégiumi férőhelyek szűkössége is hozzájárul. A lakberek megfizethetőségét – szemben az európai jóléti államok gyakorlatával – semmilyen országos pénzbeli ellátás (lakbér-támogatás) nem segíti elő. A rászorultság-elvű központi kormányzati vagy kerületi önkormányzati pénzbeli ellátások a háztartások által fizetett lakbérre tekintet nélkül szabályozzák a jogosultság felső jövedelmi határát – ami azt jelenti, hogy a magánbérleti szektor megélhetési gondokkal küzdő bérlői általában minden ilyen támogatás lehetőségétől elesnek.

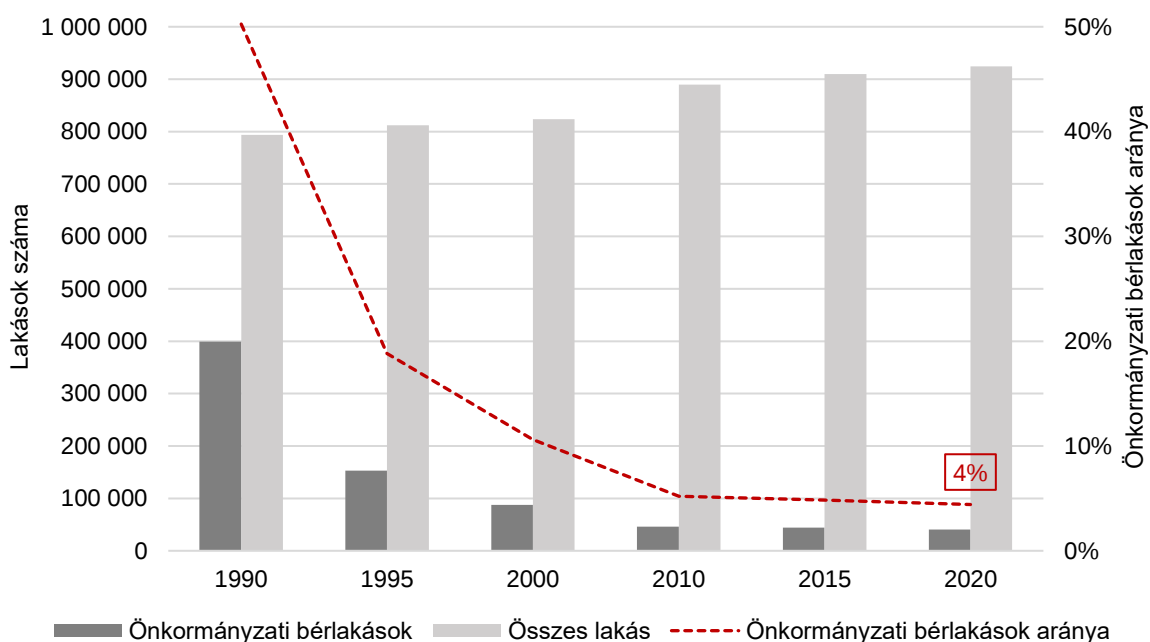
A magánbérleti szektor működésével kapcsolatban alapvető problémát jelent továbbá a lakásbérlet *hiányos törvényi szabályozása*, a lakhatás biztonságára és a jogbiztonságra egyaránt hátrányos következményekkel járó (a lakás bérbeadásából származó jövedelem adóterheinek az elkerülésével összefüggő) *széleskörű informalitás*, továbbá a bérleményt keresők jelentős csoportjait – így különösen a gyermekes családokat és a roma budapestieket – sújtó *lakáspiaci diszkrimináció*.

III. Az önkormányzati bérlakás-szektor

A lakásvásárlás és a lakásbérlet költségeinek a budapesti keresetektől, illetve a budapestiek jövedelmétől való elszakadása (valamint a magánbérleti szektorra jellemző biztonság-hiány és diszkrimináció) miatt egyre növekvő társadalmi igény jelentkezik a megfizethető bérlakás-szektorra, ami a fővárosban alapvetően az önkormányzati tulajdonú bérlakásokat jelenti.

A rendszerváltást követően 400 ezerről mintegy 40 ezerre csökkent az önkormányzati tulajdonú bérlakások száma (6. ábra), ami a fővárosi lakásállomány alig 4 százalékát jelenti. Az önkormányzati bérlakások mintegy 97 százaléka Budapesten a kerületi önkormányzatok tulajdonában van.

6. ábra. A lakások és önkormányzati tulajdonú bérlakások száma Budapesten, 1990-2020.



Forrás:

KSH

Az önkormányzati bérlakás-szektorban az elmúlt évtizedekben jelentős korszerűsítési és felújítási szükségletek halmozódtak fel. A KSH részére az önkormányzatok által szolgáltatott adatok szerint a közel 1500 önkormányzati tulajdonú lakóház mindösszesen 15 százaléka nem igényelt korszerűsítést vagy felújítást 2023-ban; a lakóházak 46 százaléka részleges, 27 százaléka teljeskörű felújításra szorult, további 12 százalékuk állapotát pedig „gazdaságosan nem felújíthatónak” minősítették. Az összes lakott budapesti lakásnak csak mintegy 1 százaléka alacsony komfortfokozatú (félkomfortos, komfortnélküli vagy szükségslakás), az önkormányzati bérlakásoknak mintegy 23 százaléka.

Az 1998-2002 közötti kormányzati ciklus idején bevezetett Állami Támogatású Bérlakás Program óta semmilyen központi kormányzati program – támogatás vagy kedvezményes hitel – nem állt az önkormányzatok rendelkezésére akár az önkormányzati bérlakás-szektor fejlesztésére, akár annak bővítésére. Az önkormányzati tulajdonú bérlakások budapesti kínálata – a kerületi önkormányzati bérlakások eladása, lakóházak lebontása, a korszerűsítésre szoruló lakások lakásgazdálkodásból való kivonása miatt –

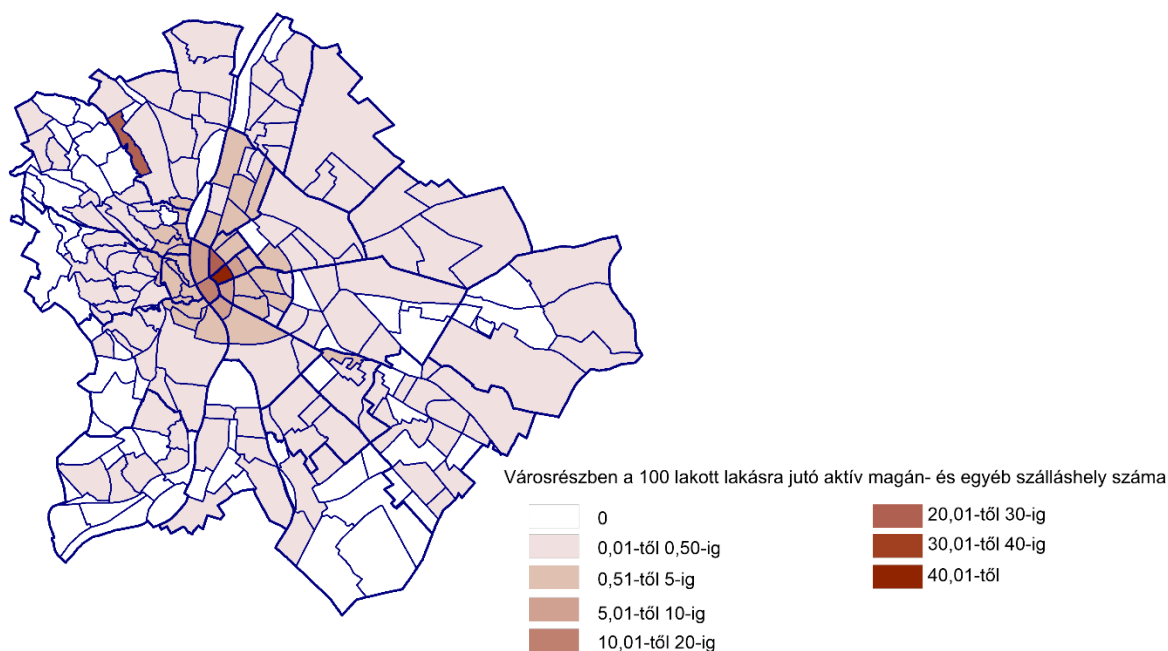
a biztonságos, megfizethető bérlakások iránti egyre növekvő szükség ellenére is minden évben tovább zsugorodik.

IV. A nem lakott lakások problémája

A 2022. évi Népszámlálás adatai szerint a mintegy 960 ezer budapesti lakásból 160 ezer nem volt lakott, ami azt jelenti, hogy minden 6. fővárosi lakás vagy üres, vagy nem lakáscéllal hasznosítják. A nem lakott lakások magas, 17 százalékos arányához vélhetően egyaránt hozzájárulnak az irodaként vagy valamilyen szolgáltatás nyújtására használt lakások, a ténylegesen és hosszabb ideig üresen tartott lakások, valamint a lakások turisztikai célú hasznosítása.

A lakások turisztikai célú hasznosítása elsősorban a belvárosias városrészekben elterjedt (7. ábra), elsősorban Budapest VII., VI. és V. kerületében, amelyekben 100 lakott lakásra 11-13 szálláshely, 100 magánbérleményre pedig mintegy 40-50 szálláshely jut.

7. ábra. A magán- és egyéb szálláshelyek 100 lakott lakásra jutó száma Budapest városrészeiben, 2024.



Forrás: A BFVT számítása a 2022. évi Népszámlálás és a kerületi önkormányzati szálláshely-nyilvántartások adatai alapján

A „lakás-szállodák” budapesti terjedését jelentős részben az magyarázza, hogy a szabályozás – az európai vagy észak-amerikai nagyvárosokra jellemző szabályozási környezethez képest – kifejezetten megengedő, a magánszálláshelyek üzemeltetéséből származó jövedelem pedig a bérlakásként való hasznosításból származó jövedelem adóterhénél jelentősen kedvezőbb feltételekkel adózik.

A lakások ilyen funkcióváltása a nemzetközi és hazai tapasztalatok szerint szűkíti a lakáspiaci kínálatot, és hozzájárul a lakásárak és lakbérek emelkedéséhez. Budapesten, ahol az ezer főre jutó Airbnb-szállások száma a legmagasabb a közép-európai fővárosok közül, viszont aránylag szűk a magánbérleti szektor, a lakbérekre gyakorolt árfelhajtó hatás magasabb lehet a külföldi városokban mértnél.

A lakások akár turisztikai célú, akár más nem lakáscélú hasznosításának, valamint a lakások hosszabb távú üresen tartásának az ellenősztönzésére, illetve azok lakáscélú hasznosításának az ösztönzésére – a törvényben szabályozott adózási eszközök, valamint a lakások turisztikai célú hasznosításának a korlátozása mellett – elvben lehetőséget adna az építményadó differenciált kerületi önkormányzati szabályozása. A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény azonban olyan alacsony mértékben határozza meg az adó maximális mértékét, hogy az lényegében ellehetetleníti a helyi adók szabályozásának a kívánatos ösztönzési hatások kiváltására alkalmas kialakítását – így különösen a lakások hosszútávú üresen tartásának az ellenősztönzését, és a lakások lakáscélú hasznosításának a támogatását.

V. Energiahatékonyság és energiaszegénység

A lakásfenntartás megfizethetősége, a klímaváltozást okozó üvegházhatású gázok kibocsátásának a csökkentése, valamint a levegő minősége és a lakosság egészsége szempontjából is kulcskérdés a budapesti lakásállomány energiahatékonyságának a javítása, továbbá a lakóházak, lakások fűtési rendszerének a korszerűsítése.

A budapesti lakásállomány átlagos energiahatékonysága kifejezetten alacsony. Az 1945 előtti többlakásos lakóházakat és családi házakat, valamint az 1945 után épült („kádár-kocka” típusú) családi házakat egyaránt rossz átlagos energetikai jellemzőkkel bírnak. A mintegy 300 ezer lakást magába foglaló 6900 panelház átlagos energiafogyasztása nem kiemelkedően rossz, de a felújítási potenciáljuk – a nagy lakásszám és az épületek kedvező adottságai miatt – kiemelkedően magas. Annak ellenére, hogy Budapesten a lakásszektor felel a széndioxid-kibocsátás 36 százalékáért, az elmúlt évtizedben semmilyen nagyléptékű fejlesztési program nem támogatta a lakóingatlanok energiahatékonyságának a javítását. Az háztartási energiaárak elmúlt években történt emelkedése sem indított el széleskörű lakásfelújítási hullámot, amit jelentős részben a kiszámíthatatlan finanszírozási környezet és megtérülési idő, valamint a háztartási megtakarítások alacsony szintje magyaráz.

A KSH 2020. évi háztartási és költségvetési adatfelvételének az adatai szerint a budapesti háztartások mintegy 6 százaléka anyagi okokból nem tudta megfelelően fűteni az otthonát. A háztartások közel 14 százaléka „nagyon megterhelőnek”, további 52 százaléka pedig „időnként megterhelőnek” ítélte a lakásfenntartás költségeit. A vezetékes gáz és a villamos energia lakossági árának az átlagos fogyasztás feletti mennyiségre vonatkozó emelése vélhetően növelte a lakásfenntartási nehézségekben, illetve energiaszegénységben érintett háztartások arányát, különösen a nagyobb létszámú, illetve a családi házban élő háztartások körében. A korábban központosított lakásfenntartási támogatás 2015 óta történt megszüntetésével Budapesten is jelentős mértékben csökkent az erre a célra biztosított pénzügyi ellátásokra fordított kiadások mértéke, és az azokhoz való hozzáférés is szűkült – amit a Fővárosi Lakásrezsitámogatás 2020-ban történt újraindítása is csak részben tudott kompenzálni.

A budapesti levegőszennyezés jelentős része a rossz minőségű szilárd tüzelőanyagok elégetéséből származik. Ez szintén a lakhatási szegénységgel összefüggő probléma, amennyiben az érintett háztartásoknak támogatás nélkül gyakran nincs lehetőségük az otthonuk fűtési rendszerének a korszerűsítésére.

VI. Otthontalanság és hajléktalanság

Az Eurostat adatai szerint a magyarországi lakosság közel 1 százaléka fordult már elő az életében, hogy nem volt hol laknia; a szegénység és társadalmi kirekesztés kockázatnak kitett társadalmi rétegek körében ez az arány 2 százalék. Az érintettek többsége a szűk értelemben vett hajléktalanságot azáltal tudta elkerülni, hogy rokonok vagy barátok fogadták be, mintegy 30 százalékuk viszont valamilyen nem állandó lakóhely céljára szolgáló helyen, hajléktalan emberek számára fenntartott szálláshelyen vagy közterületen kényszerült éjszakázni. A probléma fővárosi kiterjedésének a nagyságrendjét mutatja, hogy a 2019 és 2021 közötti három évben a hajléktalan emberek és otthontalan családok számára fenntartott valamelyik bentlakásos intézményben – tehát a budapesti hajléktalanellátó szálláshelyeken és a családok átmeneti otthonaiban – összesen mintegy 17 000 különböző felnőtt és gyermek fordult meg, ami a fővárosi népesség mintegy 1 százalékának felel meg.

Az otthontalanság és a hajléktalanság alapvető oka az, hogy az érintettek nem rendelkeznek azzal a lakásvagyonnal vagy jövedelemmel, ami lehetővé tenné számukra, hogy lakjanak valahol. A hajléktalanná válás megelőzésével, valamint a hajléktalanságból való kilépés lehetővé tételével kapcsolatban egyaránt a megfizethető lakhatáshoz való hozzáférés a kulcskérdés – a hajléktalanság kezelésére szolgáló, a központi költségvetési forrásokból támogatható szolgáltatások ugyanakkor a hajléktalan emberek és otthontalan családok átmeneti, intézményi elhelyezésére szorítkoznak.

A Fővárosi Önkormányzat az elmúlt években több mint 350 budapesti felnőtt és gyermek számára tette lehetővé a hajléktalanságból való kilépést biztonságos, megfizethető lakhatás biztosításával. A hajléktalanság csökkentéséhez azonban a megfizethető lakhatáshoz való hozzáférés további – a jelenlegi fővárosi önkormányzati tulajdonú lakásállomány lehetőségein túlmutató – bővítésére van szükség.

VII. A lakáspolitikai problémái

A városi lakhatás megfizethetőségét számos lakáspolitikai eszköz alkalmazásával elő lehet segíteni. A megfizethető lakhatással kapcsolatos problémák budapesti kiterjedését és súlyát jelentős részben az magyarázza, hogy a kormányzat lakáspolitikai ezeknek az eszközöknek a jelentős részével nem él, a Fővárosi Önkormányzatnak és a kerületi önkormányzatoknak pedig – a szükséges költségvetési források és szabályozási jogkörök hiányában – korlátozottan van csak lehetősége azok alkalmazása.

A kormányzat lakáscélú kiadásai elsősorban olyan kereslet-oldali beavatkozásokat finanszíroznak, amelyek a lakástulajdon-szerzés támogatására irányulnak. A lakhatás megfizethetőségét javító lakáspolitikai fordulathoz nem elsősorban a lakástámogatásokra fordított kiadások növelésére, hanem a lakhatáshoz kapcsolódó támogatások jobb célzására és annak biztosítására van szükség, hogy azok ne növeljék, hanem csökkentsék a lakhatáshoz való hozzáférés egyenlőtlenségeit.

A lakásbérlet megfizethetőségének a javítására már rövid távon is hatásos eszközök közül a lakbértámogatás biztosítása a leginkább alapvető eszköz – ennek a kiterjedt és kínálati oldali beavatkozásokkal össze nem egyeztetett alkalmazása azonban felveti a lakbérekre gyakorolt árfelhajtó hatás kockázatát. A kínálat bővítésére szolgáló eszközök általában hosszabb távon vezetnek eredményre, ugyanakkor

hatásosabbak is a megfizethetőség hosszútávú javításában. Ezek az eszközök egyaránt elősegíthetik a meglévő lakásállomány optimálisabb kihasználását, valamint a lakások, és ezen belül a megfizethető bérlakások kínálatának a bővítését. A meglévő állomány optimálisabb kihasználása elősegíthető a lakások tartós üresen tartásának az adózási eszközökkel történő ellenősztönzésével, illetve a lakáscélú hasznosítás ösztönzésével; a harmadik országbeli állampolgárok lakásvásárlásának a korlátozásával; valamint a magántulajdonban lévő lakások biztonságos, megfizethető bérlakás-szektorba való bevonásával. A kínálat további bővítésének és az épített lakások megfizethetőségének a javításának a legalapvetőbb eszköze az új megfizethető bérlakások építésébe történő közvetlen állami és önkormányzati beruházás, valamint a megfizethető bérlakások magántőke bevonásával történő fejlesztésének az elősegítése szabályozási és adózási eszközökkel, valamint kedvezményes, célzott hitelforrások biztosításával.

A Fővárosi Önkormányzat mindaddig nem kapott lehetőséget az előkészület alatt lévő *Magyar Nemzeti Lakásstratégia 2035* című közpolitikai dokumentum tanulmányozására és véleményezésére. A kormányzati lakáspolitikai alakulása szempontjából jelentős fejlemény ugyanakkor, hogy a dokumentum – a híradásokban közölt részletek szerint – számos fontos kritikát megfogalmaz a lakáspolitikai intézkedések hatékonyságával, hatásosságával és igazságosságával összefüggésben. A lakástámogatások jelenlegi rendszerével kapcsolatban valóban – és a budapesti lakhatási problémák enyhítésével összefüggésben is – jelentős probléma, hogy a támogatásokhoz nagyobb eséllyel és nagyobb mértékben férnek hozzá a magasabban iskolázott, magasabb jövedelemmel és több vagyonnal rendelkező háztartások, míg számos rászoruló társadalmi csoport nem részesül érdemi segítségben; hogy az egyoldalú, keresletoldali beavatkozások maguk is hozzájárultak a lakásárak emelkedéséhez; hogy a támogatási rendszer inkább a kisebb településeken alkalmas a lakásszerzés támogatására; hogy a támogatásra fordított kiadások jelentős része nem az otthonteremtést, hanem a befektetési célú ingatlanszerzést támogatja, és azok nem szolgálják kellő mértékben a lakásállomány energiahatékonyságának a javítását.

VIII. A Fővárosi Önkormányzat lakáspolitikai programjai

A Fővárosi Önkormányzat városfejlesztési stratégiái, így különösen az *Otthon Budapesten – Integrált Településfejlesztési Stratégia*, valamint *Budapest Integrált Települési Programja* – következetesen a várospolitikai kiemelten fontos céljának jelölik ki a megfizethető lakhatáshoz való hozzáférés bővítését, a megfizethető bérlakás-szektor bővítését. *Budapest Főváros Helyi Esélyegyenlőségi Terve* ugyancsak hangsúlyozza a lakhatási szegénységgel kapcsolatos esélyegyenlőségi problémákat, a *Fővárosi stratégia a családon belüli erőszak megelőzéséről és az áldozatok védelméről* a megfizethető lakhatás hiányát a bántalmazó kapcsolatokról való kilépés egyik legfontosabb akadályaként azonosítja be, az *Otthon, mindenkinek. Fővárosi stratégia az otthontalanság és a hajléktalanság csökkentéséről* című dokumentum pedig kifejezetten a megfizethető lakhatáshoz való hozzáférés bővítését tekinti a hajléktalanság csökkentésére irányuló önkormányzati politika legfontosabb céljának.

Budapest Főváros Fenntartható Energia és Klíma Akcióterve – az Integrált Településfejlesztési Stratégiához hasonlóan – kiemelt célul tűzi ki a lakóépületek energetikai felújítását, a Fővárosi Önkormányzat vezetésével lebonyolított, „közvetlen brüsszeli” forrásokból finanszírozott *Budapest CARES* program keretei között pedig

megvalósult a budapesti lakóingatlanok energetikai felmérése és tipizálása, valamint a legjelentősebb energiamegtakarításai potenciállal rendelkező lakóingatlan-típusok beazonosítása.

A Fővárosi Önkormányzat az Európai Unió strukturális alapjaiból származó fővárosi források felhasználásának a tervezése, illetve a *Terület- és Településfejlesztési Operatív Program* összeállítása során is érvényre juttatta a megfizethető lakhatás központi város- és társadalompolitikai jelentőségét. Ennek eredményeként a 2021-2027 közötti finanszírozási ciklusban az alábbi táblázatban összefoglalt lakhatási programok megvalósítására nyílik lehetőség az Európai Regionális Fejlesztési Alap (ERFA) és az Európai Szociális Alap (ESZA) forrásaiból.

1. táblázat. A Fővárosi Önkormányzat az Európai Unió strukturális alapjaiból finanszírozott lakhatási programjai

Program neve	Forrás	Keretösszeg (milliárd Ft)	Tevékenységek
Lakásügynökség - önkormányzati lakásállomány felújítása és bővítése	ERFA	8,5	Új, korszerű önkormányzati bérlakások kialakítása köztulajdonban lévő üres ingatlanok lakáscélú átalakításával Meglévő önkormányzati bérlakás-állomány korszerűsítése, felújítása
Az energiaszegénység enyhítése szilárd tüzelésű háztartások átállításával fővárosi pilot projekt	ERFA	1	Fűtőkorszerűsítés, hőszigetelés és a megújuló energiaforrások használatának támogatása a szilárd tüzelőanyaggal fűtő, energiaszegénységben élő háztartások számára
Lakásügynökség-modell kialakítása	ESZA	3	Magántulajdonú lakások bevonása a biztonságos, megfizethető bérlakás-szektorba Lakbér-támogatás biztosítása a lakásügynökségi lakások bérlői számára
Lakhatási garancia program	ESZA	7,4	Lakbér-támogatás biztosítása a családok átmeneti otthonaiban és hajléktalan élethelyzetben élő budapestiek számára Szociális munka, adósságkezelés, jogsegély és egyéb szolgáltatások a lakhatási problémákkal küzdő hajléktalanná válással fenyegetett budapestiek számára

A fenti programok jóvoltából a Fővárosi Önkormányzat a rendszerváltás óta eltelt időszak legnagyobb léptékű bérlakás-fejlesztését valósíthatná meg, továbbá két jelentős, hiánypótló elemmel bővíthetné a fővárosi lakás- és szociálpolitikai intézményrendszert – a magántulajdonú lakások biztonságos, megfizethető, biztonságos bérlakás-szektorba való bevonása, valamint a jóléti állam magyarországi eszköztárából teljes mértékben hiányzó lakbér-támogatási rendszer működtetése érdekében. A lakhatási programok megvalósítását hosszú idő óta az hátráltatja, hogy a kormányzat nem írta ki a kapcsolódó felhívásokat.

Az Európai Regionális Fejlesztési Alap 8,5 milliárd Ft-os keretéből finanszírozandó bérlakás-fejlesztési program előkészítéseként jelenleg is folyamatban van a fővárosi tulajdonú ingatlanállomány teljes felmérése a források minél költséghatékonyabb – minél több új megfizethető bérlakást eredményező – felhasználásának az előkészítése érdekében. A köztulajdonú bérlakások kínálatának a bővítését szolgálja – kisebb léptékben – a *European Urban Initiative – Innovative Actions* pályázaton elnyert („közvetlen brüsszeli”) forrásokból finanszírozott „AHA Budapest” projekt megvalósítása, amelynek során – a lakhatás biztonságának a megerősítésére szolgáló egyéb programelemek mellett – a Fővárosi Önkormányzat egy használaton kívüli iskolaépület lakáscélú átalakításával hoz létre egy közel nulla energiaigényű új lakóházat és benne 26 új,

korszerű önkormányzati bérlakást. Egy hasonló, nagyobb léptékű bérlakás-fejlesztés részletes terveinek az elkészítése pedig a *Horizon Europe* által biztosított forrásokból van folyamatban. A fővárosi tulajdonú épületek előbbiek szerinti lakáscélú átalakítása mellett szükséges megvizsgálni továbbá a Főváros Önkormányzat tulajdonában lévő telkek új megfizethető bérlakások – magántőke bevonásával történő – építésére való felhasználásának lehetőségeit.

A Fővárosi Önkormányzat – az Európai Unió 2021-2027 közötti programozási időszakában finanszírozott energiahatékonysági programok hiányosságaira is tekintettel – saját programot indított az energiahatékonyság javítása érdekében. A *100 Klímasemleges és Okos Város* európai uniós programba való bekerülést követően a Fővárosi Önkormányzat 2023-ban pályázott a Budapesti Klímaügynökség felállításához szükséges forrásra, amelyre a maximálisan elérhető forrást (1,5 millió euró vissza nem térítendő támogatást) nyert el (Budapest CARES projekt). A projekt keretei között a Fővárosi Önkormányzat egy átfogó, fenntartható, nagyléptékű és többszereplős támogatási program kidolgozását kezdte meg, melynek motorja a Budapesti Klímaügynökség lesz. A Budapesti Klímaügynökség különböző uniós vagy hazai forrásokra támaszkodó, illetve piaci szereplők által kihelyezhető támogatási konstrukciók kidolgozását irányítja, a szektor szereplőit szervezi, személetformálási tevékenységet végez, illetve nagyobb léptékű projektek önálló kidolgozását és lebonyolítását végzi. Az Ügynökség gondozásában zajlik – egyebek mellett – a panel vagy más házgyári technológiával épült társasházak számára elérhető (vissza nem térítendő) támogatási konstrukció kidolgozása a Fővárosi Önkormányzat által előirányzott 2,5 milliárd forintos forrásból – amit a Klímaügynökség közreműködésével bekapcsolt banki hiteltermékek egészítenek majd ki.

A budapesti lakásállomány energiahatékonyságának a szükséges mértékű javításához, a lakhatás megfizethetőségének az érdemi javításához, a biztonságos, megfizethető bérlakás-szektor további bővítéséhez, illetve a hajléktalanság csökkentéséhez azonban elengedhetetlen a korábbiaknál aktívabb központi kormányzati szerep- és költségvállalás, valamint annak a – kapcsolódó pályázati felhívások haladéktalan megjelentetésével történő – biztosítása, hogy az Európai Unió strukturális alapjaiból finanszírozott, nagyobb léptékű fővárosi lakhatási programok megvalósítása ne szenvedjen további késedelmet.

IX. A Fővárosi Önkormányzat lakáspolitikai javaslatai

A fentiekre tekintettel, a fővárosi lakhatási válság enyhítéséhez szükséges kormányzati szerepvállalás első lépéseire a Fővárosi Önkormányzat javaslatcsomagot készített elő.

A kifejezetten a hajléktalanná válás megelőzéséhez és a hajléktalanság csökkentéséhez szükséges központi kormányzati intézkedésekkel kapcsolatos javaslatokat a főpolgármester az *Otthon, mindenkinek* fővárosi hajléktalanügyi stratégiában, illetve Fővárosi Közgyűlés 594/2022.(06.29.) számú érdemi határozatában foglaltak szerint, már korábban megküldte a kormány részére.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést a jelen előterjesztés határozati javaslatai szerint a javaslatcsomag támogatására.

A Fővárosi Közgyűlés úgy dönt, hogy

a fővárosi lakhatási programok kormányzati elősegítése érdekében

1.

felkéri a Kormányt, hogy gondoskodjon az Európai Unió strukturális alapjaiból finanszírozott fővárosi lakhatási programok felhívásainak a haladéktalan, további késedelem nélküli közzétételéről, ennek érdekében a főpolgármester keresse meg a feladatkörrel rendelkező minisztert;

felelős: főpolgármester

határidő: harminc napon belül

2.

felkéri a főpolgármestert, hogy az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés j) pontja szerinti felterjesztési jog gyakorlása körében javasolja a Kormánynak, hogy biztosítson az önkormányzatok számára tőketámogatást és kedvezményes hitelforrást az önkormányzati bérlakás-szektor bővítésére, az 1998-2002 közötti kormányzati ciklus idején bevezetett Állami Támogatású Bérlakás Program mintájára;

felelős: főpolgármester

határidő: harminc napon belül

3.

felkéri a főpolgármestert, hogy az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés j) pontja szerinti felterjesztési jog gyakorlása körében javasolja a Kormánynak, hogy segítse a budapesti energiahatékonysági lakásfelújítási programot a Fővárosi Önkormányzat által létrehozott vissza nem térítendő támogatási keret állami vagy európai uniós forrásokból történő kiegészítésével;

felelős: főpolgármester

határidő: harminc napon belül

a meglévő lakásállomány és ingatlanok optimálisabb kihasználása érdekében

4.

kifejezi egyetértését azzal, hogy a Kormány meg kívánja előzni a lakások turisztikai célú hasznosításának a további budapesti terjedését, és egy legalább kétéves moratórium bevezetését az új magán- és egyéb szálláshelyek nyilvántartásba vételére, azonban szükségesnek tartja a felkészülési időnek a jogilag lehetséges legszűkebbre való szorítását; egyben felkéri a főpolgármestert, hogy erről a nemzetgazdasági minisztert tájékoztassa;

felelős: főpolgármester

határidő: harminc napon belül

5.

felkéri a főpolgármestert, hogy az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés j) pontja szerinti felterjesztési jog gyakorlása körében javasolja a Kormánynak, hogy legalább kétéves moratóriumot vezessen be az Európai Gazdasági Térségen kívüli országok állampolgárainak budapesti lakásvásárlására,

felelős: főpolgármester

határidő: harminc napon belül

6.

felkéri a főpolgármestert, hogy az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés j) pontja szerinti felterjesztési jog gyakorlása körében javasolja a Kormánynak, hogy a központi és helyi adók törvényi szabályozásának a felülvizsgálatával biztosítsa a lakások hosszú távú lakáscélú hasznosításának az adózási eszközökkel történő ösztönzését, így különösen hogy az egy évnél hosszabb időre kiadott lakások esetében a turisztikai célú lakáskiadás átalányadójának felét, a legalább három évre kiadott lakások esetében pedig a jövedelem adómentességét biztosítsa,

felelős: főpolgármester

határidő: harminc napon belül

7.

felkéri a főpolgármestert, hogy a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló, jelenleg nem lakáscélú ingatlanok folyamatban levő, a lakhatási célra való használathoz szükséges beruházási igényeiről az ENVIRODUNA Kft. által készített vizsgálat eredményéről az elérhető lakáspolitikai előnyök és a felmerülő költségek bemutatása mellett tájékoztassa a Fővárosi Közgyűlést,

felelős: főpolgármester

határidő: 2025. január 31.

8.

felkéri a főpolgármestert, hogy a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló, lakáscélú beruházásra alkalmas vagy az építési szabályok módosításával arra alkalmassá tehető telkeket mérje fel, valamint dolgozza ki a telkeknek a magántőke bevonásával megvalósuló lakásfejlesztési célú hasznosítása jogi és közgazdasági feltételrendszerét, amelyről tájékoztassa a Fővárosi Közgyűlést,

felelős: főpolgármester

határidő: 2025. január 31.

a lakhatás megfizethetőségének az azonnali javítása érdekében

9.

felkéri a főpolgármestert, hogy az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés j) pontja szerinti felterjesztési jog gyakorlása körében javasolja a Kormánynak egy, a központi költségvetésből finanszírozott lakásfenntartási és lakbér-támogatás bevezetését;

felelős: főpolgármester

határidő: harminc napon belül

10.

felkéri a főpolgármestert, hogy az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés j) pontja szerinti felterjesztési jog gyakorlása körében javasolja a Kormánynak annak biztosítását, hogy a munkáltatók adómentes béren kívüli juttatásként nyújthassanak lakbér-támogatást a lakásvagyonnal nem rendelkező munkavállalóik részére;

felelős: főpolgármester

határidő: harminc napon belül

11.

felkéri a főpolgármestert, hogy az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés j) pontja szerinti felterjesztési jog gyakorlása körében javasolja a Kormánynak a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet olyan módosítását, amely megszünteti az új lakások építéséhez kapcsolódó parkolóhely-létesítési kötelezettséget, és biztosítja, hogy illet a megfizethető bérlakások kialakítására vonatkozóan helyi építési szabályzat se írhasson elő;

felelős: főpolgármester

határidő: harminc napon belül

a fővárosi lakáskínálat és a megfizethető bérlakás-szektor bővítése és általában a fenntartható városfejlődés előmozdítása érdekében

12.

felkéri a főpolgármestert, hogy az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés j) pontja szerinti felterjesztési jog gyakorlása körében javasolja a Kormánynak az állami tulajdonú fővárosi rozsdavezeték kármentesítését és lakáscélú hasznosítását, és ennek során annak biztosítását, hogy az épülő lakások legalább felerészben köztulajdonú, megfizethető bérlakások legyenek.

felelős: főpolgármester

határidő: harminc napon belül

Határozathozatal módja:

A határozatok meghozatalához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Kelt a minősített elektronikus aláírásba foglalt időbélyegző szerinti időpontban.

Karácsony Gergely

főpolgármester

Láttam:

dr. Számadó Tamás

főjegyző