

Előterjesztés

a Közgyűlés részére

Tisztelt Közgyűlés!

Budapest Főváros Önkormányzata a Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. útján az év elején **eladásra hirdette** meg a tulajdonát képező Budapest XI. kerület Rimaszombati út 2. szám alatt található, 2818/26 hrsz.-ú, 27.549 m² területű „gimnázium” megjelölésű fejlesztési ingatlanát, a rajta található 14.129 m² alapterületű, korábban oktatási célú épületeket, azaz a sokak által csak „**kelenföldi kollégiumként**” ismert épületegyüttest. A pályázatnak jelenleg a második fordulója zajlik 2024. október 22-i beadási határidővel, 6.000.000.000 Ft + ÁFA induló áron.

A politikai térfeleken átnyúló konszenzus van abban, hogy **Budapest egyik legfontosabb feladata a lakhatási válság kezelése**, azaz annak a helyzetnek az orvoslása, hogy a fővárosi lakáspiacon ma csak nagyon drágán lehet megfelelő méretű ingatlant vásárolni vagy bérelni. Ezt a célt fogalmazza meg a főváros elfogadott Otthon Budapesten - Integrált Településfejlesztési Stratégiája is, amelynek „Esélyteremtő Budapest” prioritásának I.A célkitűzése „A megfizethető és jó minőségű lakhatás feltételeinek bővítése”.

Ahogy azt az MNB 2024 májusában közzétett lakáspiaci jelentésében foglalt statisztikai adatok is alátámasztják (1. melléklet), **EU-s összevetésben a magyar főváros a 7. legkevesbé megfizethető főváros lakhatási szempontból** (1. és 2. ábra). Budapesten 2023 negyedik negyedévében átlagosan 11 évnyi átlagjövedelemre volt szükség 75 négyzetméteres medián árszintű lakás megvásárlásához; a nominális lakásárak az előző év azonos időszakához képest 3,4 százalékkal emelkedtek. A bérleti díjak növekedése meghaladja a lakásárakét: itt az éves növekedési ráta 12,2% volt 2022-2023 között. (Lásd még 3. és 4. ábra.)

Ami a **lakásállomány „természetes bővülését”** illeti, modern gazdaságokban az évente épített lakások a lakásállomány 1-2%-át teszik ki, a felújítások pedig 5-7%-át. Budapesten mindkét érték ennél jóval alacsonyabb. Az utóbbi években ezen a téren is **lassulás tapasztalható**: a fővárosban 2023-ban 8 ezer új lakás kapott építési engedélyt, ami 41 százalékkal elmaradt az előző év adatától. Egyes szakértők szerint 2024-ben mintegy 6 ezer új lakás értékesítése várható Budapesten, ami negyedével kevesebb a korábbi, nem kiugró évek átlagos eladásainál. 2024 első negyedévében összesen 42 ezer lakást kitevő társasházi projekt volt fejlesztés alatt (legalább az építési engedélyezési eljárást megkezdve) Budapesten, ami 5 százalékkal alacsonyabb szintet jelent az előző év azonos időszakához képest. (Lásd még 5. ábra)

Megállapítható tehát, hogy míg a lakásállomány természetes bővülése elmarad a korábbi évek - akkor is elégtelen, európai viszonylatban kifejezetten alacsony – ütemétől, azaz a kínálati oldal lassan és elégtelenül reagál, a piacon folyamatos drágulás tapasztalható.

A magas lakásárak és ingatlan bérleti díjak elsősorban a **gyermekes családokat, az önálló életkezdés előtt álló fiatalokat, illetve az alacsonyabb jövedelemmel rendelkezőket sújtják**. Ez utóbbi csoportba tartoznak a legfontosabb közszolgáltatások üzemeltetői: **rendőrök, tanárok, ápolók, buszsofőrök**. A vidéki és a fővárosi ingatlanárak különbsége pedig oda vezet, hogy a **vidékről fővárosba költözők** nem tudnak megfelelő lakhatási feltételeket biztosítani maguknak a fővárosban, ez aztán a fokozott szuburbanizációhoz vezet Pest vármegyében, és akár távolabbi vármegyékben is.

Ahogy az MNB jelentése megállapítja: *„Az elérhetőséget érdemben javító támogatásokra a nagyobb településeken már csak az új gyermeket vállalók jogosultak. 2024. januártól a korábban minden gyermekes család számára elérhető Családi Otthontermelési Kedvezményt felváltotta a CSOK Plusz. Ez utóbbit azonban már csak az új gyermeket vállaló családok igényelhetik, mellyel a jogosultak köre a korábbi igénybevételek alapján mintegy harmadára szűkülhetett.”* **Illetve „az új gyermeket nem vállaló, átlagos jövedelemmel rendelkező kétgyermekes családok számára lényegesen romlott az elérhetőség a CSOK átalakítása után, ezért számukra mind egy új lakás, mind pedig egy átlagos budapesti használt lakás hitel segítségével történő megvásárlása túlzott pénzügyi kifizetettséggel járna.”** (6. ábra)

A lakhatás témakörében önálló gondolatot érdemel a fővárosi **kollégiumi férőhelyhiány**. Budapest az ország felsőoktatási központja; Magyarország 63 db felsőoktatási intézményéből 34 db Budapesten működik. A KSH 2022-2023-as tanévre vonatkozó adatai szerint 26.357 fő felsőoktatási oktatóból 13.850 fő Budapesten dolgozik, a felsőoktatásban tanuló összesen 251.194 fő hallgatóból 134.828 fő, a nappali tagozaton tanuló 190.281 főből 106.664 fő Budapesten tanul. A nappali tagozatos hallgatók közül kb. 55-60 ezer főnek van Budapesten vagy Pest megyében lakhelye, Tehát a **Budapesten tanuló hallgatók** nagyjából 45-46%-a vidéki vagy külföldi hallgató, akinek **szállásra lehet szüksége, ez egy 45-50 ezer fő közötti létszámot jelenthet**. Ehhez képest a budapesti kollégiumi férőhelyek száma 15.000 körül alakul.

A lakhatási probléma nem csak azon egyének, családok, egyetemisták szintjén jelentkezik, akik nem jutnak lakhatáshoz, kollégiumi férőhelyhez, hanem a főváros egészének működésére is kihat.

Az a szomorú helyzetkép rajzolódik ki, hogy bár Budapest előregszik, mégsem tudja itt tartani a kisgyermekes családokat. Budapest a hazai tudásipar központja és felsőoktatási központ, mégsem tud megfelelő életkezdési lehetőséget biztosítani az itt tanulni vágyó vagy frissen végzett egyetemisták számára. Budapesten hiány van számos szakmából, melyek a város működéséhez nélkülözhetetlenek, mégsem tudja idevonzani a megfelelő munkaerőt, mert nem tud számukra megfizethető lakhatási feltételeket biztosítani.

A fővárosban dolgozók így jellemzően az **agglomerációban találnak megfizethető lakhatást** – ott is egyre távolabb a városközponttól. Mindez hozzájárul a fővárosi **agglomeráció szétterjedéséhez, a mobilitási igény növekedéséhez és az azzal együttjáró környezeti terhek fokozódásához**.

Sokak számára azonban még az agglomeráció sem jelent megoldást: egyetemisták, frissen végzett diplomások, ápolók, sofőrök végül nem a fővárost, hanem valamely **külföldi országot választják** lakóhelyül. A biztonságos lakhatás hiánya emellett **késlelteti a családalapítást, a gyerekvállalást**, vágyott és tervezett gyerekek meg nem születéséhez vezet. **A budapesti lakhatási helyzet megoldatlansága így tartósan nem csak a főváros, de az ország gazdaságára, demográfiai helyzetére is negatív hatást gyakorol.**

Budapesten ma szakértői becslések szerint középtávon is legalább 10.000 megfizethető bérlakás és 10.000 kollégiumi férőhely hiányzik.

A fenti, komplex probléma orvoslására az elmúlt 5 évben érdemi lépés nem történt. Az előző ciklus során létrehozott Lakásügynökség ez idáig messze alulteljesítette a várakozásokat és reményeket: féléves működése alatt 25 lakást sikerült bevonni a programba és összesen háromnak találtak bérlőt.

Egyértelmű, hogy olyan működési modellre van szükség, mely hosszú távon biztosítja, hogy a lakásállomány egy „szabad szemmel is látható” része felett tartósan a Fővárosi Önkormányzat rendelkezzen. Ez két területen igényel beavatkozást.

- **Egyrészt meg kell őrizni, és lehetőség szerint lakás vagy kollégiumi férőhely céljára kell a jövőben hasznosítani a főváros tulajdonában álló azon ingatlanokat, amelyek erre alkalmasak.** Ezért is kezdeményezzük a Rimaszombati úti kollégium épület értékesítésének leállítását.
- **Másrészt olyan bérlakás-programot kell kidolgozni** - pozsonyi, bécsi mintákat alapul véve – **ahol az ingatlanfejlesztői szektor érdekeltté tétele mellett történik megfizethető bérlakásállomány kialakítása. A lehetséges, vizsgálatra javasolt** modell lényege, hogy az ingatlanfejlesztő a telek vagy földhasználat jogáért, illetve a fejlesztést lehetővé tévő építési jogokért cserébe biztosítja, hogy az általa fejlesztett lakásállomány meghatározott százaléka felett a Fővárosi Önkormányzat bérlőkijelölési jogot szerezzen, egyben hosszú távra lakbértámogatási kötelezettséget vállaljon az általa kijelölt kedvezményes (akár szociális, akár életkori, akár munkaviszonyi, szolgálati lakás logikán kijelölt) bérlők számára. A fejlesztők egymással versenyezve tehetnek ajánlatot a szabályozott bérlakások arányára a projekten belül és a megajánlott bérleti díjra, mely meghatározott, de mindenképpen többéves időszakban csak a fogyasztói árindexszel nőhet, utána pedig nem haladhatja meg az előző évi háztartási nettó átlagjövedelem meghatározott részét - a nemzetközi tapasztalatok szerint célszerűen körülbelül egyharmadát. A lakásokat az önkormányzat által előírt kritériumoknak megfelelő személyek számára lehet bérbe adni, melynek szociális, életkori és a Budapest-család körében történő foglalkoztatási aspektusai is lehetnek.

A fenti szempontok érvényesítését, e fontos munka elkezdését indítványozom előterjesztésemben.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést az előterjesztésben foglaltak megtárgyalására és a határozati javaslat elfogadására!

A Fővárosi Közgyűlés úgy dönt, hogy:

1.

felkéri a főpolgármestert, hogy a Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt.-n keresztül haladéktalanul intézkedjen a Budapest 2818/26 helyrajzi számú, természetben a Budapest XI. kerület Rimaszombati út 2. szám alatt található ingatlan és a rajta található korábban oktatási célra szolgáló épületek értékesítésének leállításáról, a folyamatban lévő pályázat visszavonásáról.

határidő: azonnal
felelős: főpolgármester

2.

felkéri a főpolgármestert, hogy a Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt.-n keresztül készíttessen részletes ingatlanfelmérést a tulajdonában, illetve a többségi fővárosi önkormányzati tulajdonban lévő gazdasági társaságok tulajdonában lévő, lakhatási célú hasznosításra alkalmas ingatlanállományról legalább az alábbi adatok felmérésével: elhelyezkedés, méret, szobaszám, ingatlan legfontosabb műszaki paraméterei, településrendezési besorolás és beépítési paraméterek, komfortfokozat, akadálymentesítettség, lakhatóvá tételhez minimálisan szükséges felújítási igény azonosítása és ennek becsült költsége, fotódokumentáció.

határidő: 2025. január 31.
felelős: főpolgármester

3.

felkéri a főpolgármestert, hogy a Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft. útján, a Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. és ingatlanszakmai szervezetek bevonásával, nemzetközi példák (különösen Bécs, Pozsony, Párizs, Barcelona jó gyakorlatainak) tanulmányozásával készíttessen részletes megalapozó tanulmányt, modellprogramot fővárosi szintű, a magántőke bevonási lehetőségeit is részletesen vizsgáló és annak modelljeit bemutató bérlakásprogram indítására.

A tanulmánynak ki kell térnie legalább

- az alapul vett adatok, helyzetértékelés ismertetésére;
- az alapul vett jó nemzetközi gyakorlatok bemutatására;
- a javasolt modell részletes leírására, különös tekintettel a fejlesztő kiválasztásának, pályáztatásának javasolt konstrukciójára, illetve a megkötendő szerződések (fejlesztővel, bérlővel, üzemeltetővel stb.) legfontosabb szerződéses elemeire, garanciáira, és a javasolt finanszírozási modell bemutatására;

