

Az Európai Unió Üzenete

- nemzetközi tapasztalatok és piaci lehetőségek -

Budapest, 2004. 04.20. Construma

Észak és nyugat európai bérlakás rendszerek tanulságai

Építésügyi Minőségellenőrző Innovációs Kht.

DR. MATOLCSY KÁROLY

kmatolcsy@emi.hu

- **A lakáspolitikai kihívásai, küldetései, feladatai**
- **A stabil bérlakás rendszer jellemzői**
- **A lakásszektor jellemző formái**
- **A bérlakás-szektor aránya Európában**
- **Példa egy radikális változásra**
- **Példa a mobilitásra**
- **Példa a lakók összetételére**
- **Átlagos lakbérszint, lakbértámogatás**
- **Az új támogatott bérlakások aránya**
- **Tanulságok összefoglalása**

Cél: fenntartható bérlakás szektor a lakosság széles körének; a mobilitás serkentése; a költség-alapú lakbér, a bérlői biztonság, az elérhetőség és a finanszírozhatóság közötti egyensúly biztosítása

A lakáspolitikai kihívásai és fontosabb küldetései

- **Egy kötelesség: a lakáscélú támogatások tervezése és allokálása**
- **Egy feladat: figyelni és szabályozni a piacot – a széleskörű lakáskínálat bátorítása**
- **Egy igény: serkenteni a fejlesztést és az új kihívásokhoz való alkalmazkodást**
- **Egy küldetés: a helyi lakáspolitikai támogatása**

Lehetővé tenni mindenki részére – különösen a hátrányos helyzetűeknek – a megfelelő otthonban való lakhatást

A lakáspolitikai kihívásai és feladatai

- **Nagyobb beleszólást engedni a lakosoknak a lakókörnyezetük és a lakásuk ügyeiben**
- **Bővíteni a hátrányos helyzetűek lehetőségeit**
- **Jobban a lakóra igazítani a lakást és a helyi ellátást**
- **Növelni az életminőséget a városi területeken**
- **Nagyobb teret biztosítani a természetnek – tágasabb, „zöldebb” környezetet alkotni**

Lehetővé tenni mindenki részére – különösen a hátrányos helyzetűeknek – a megfelelő otthonban való lakhatást

A stabil bérlakás rendszer jellemzői

- A tulajdonos és a lakó személyében elválik - különböző
- A bérlakás egy hosszútávú szolgáltatás, melyért a bérbeadónak bérleti díj jár, mely a költségek fedezetét és elvárt szintű nyereséget hivatott biztosítani
- A bennlakó lakáshelyzete - ha fizeti a bérleti díjat – nem veszélyeztetett (pozitív szociális helyzet-változása sem!)
- A bérleti díj hirtelen és radikális emelése nem megengedett
- A bérlői részvétel a döntésekben nő

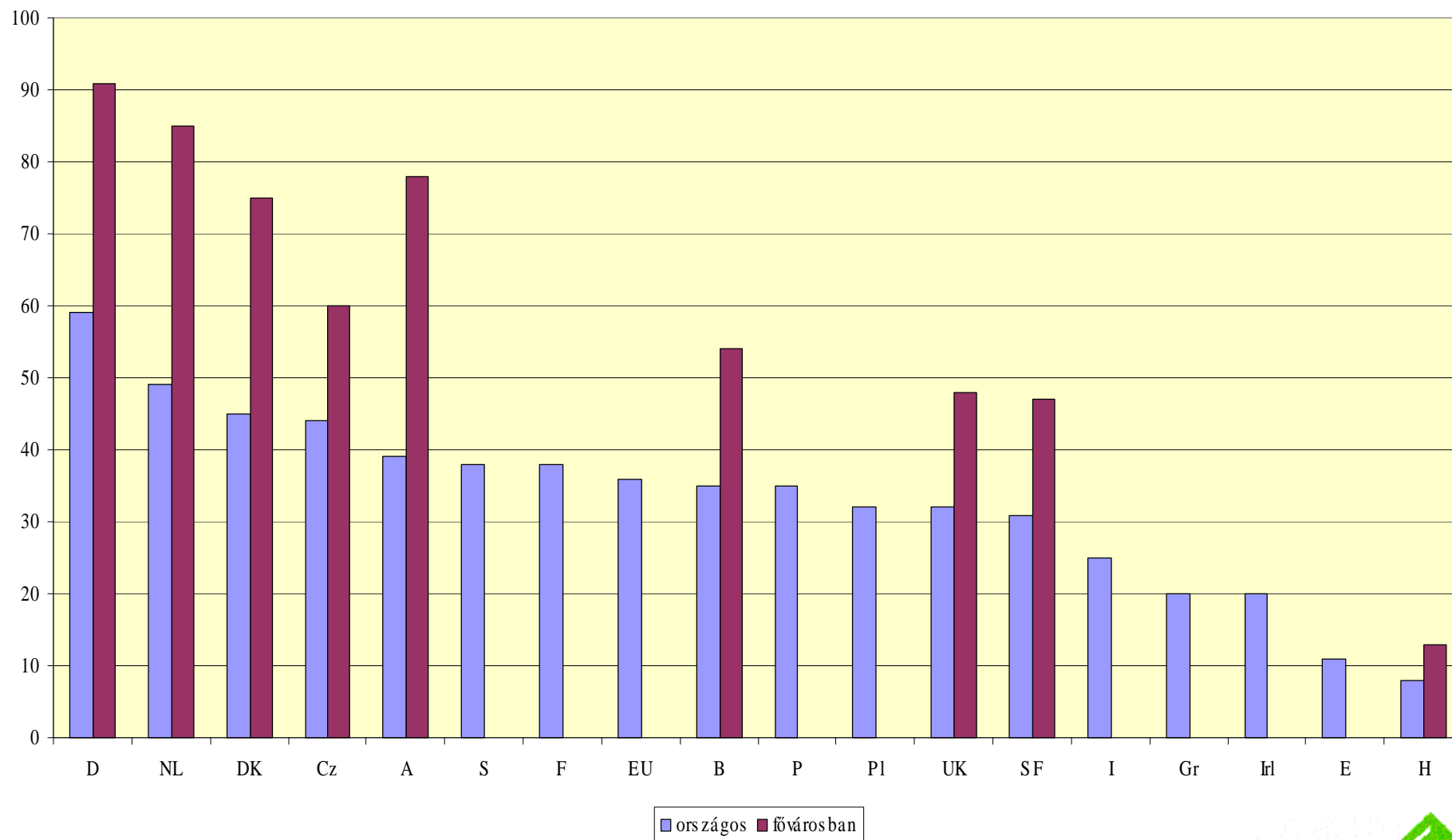
A bérlakás egy szolgáltatás; a költségekért és a várt haszonért bérleti díj jár; a bérlői biztonság szavatolt; korlátozott lakbéremelési lehetőség

A lakás-szektor jellemző formái

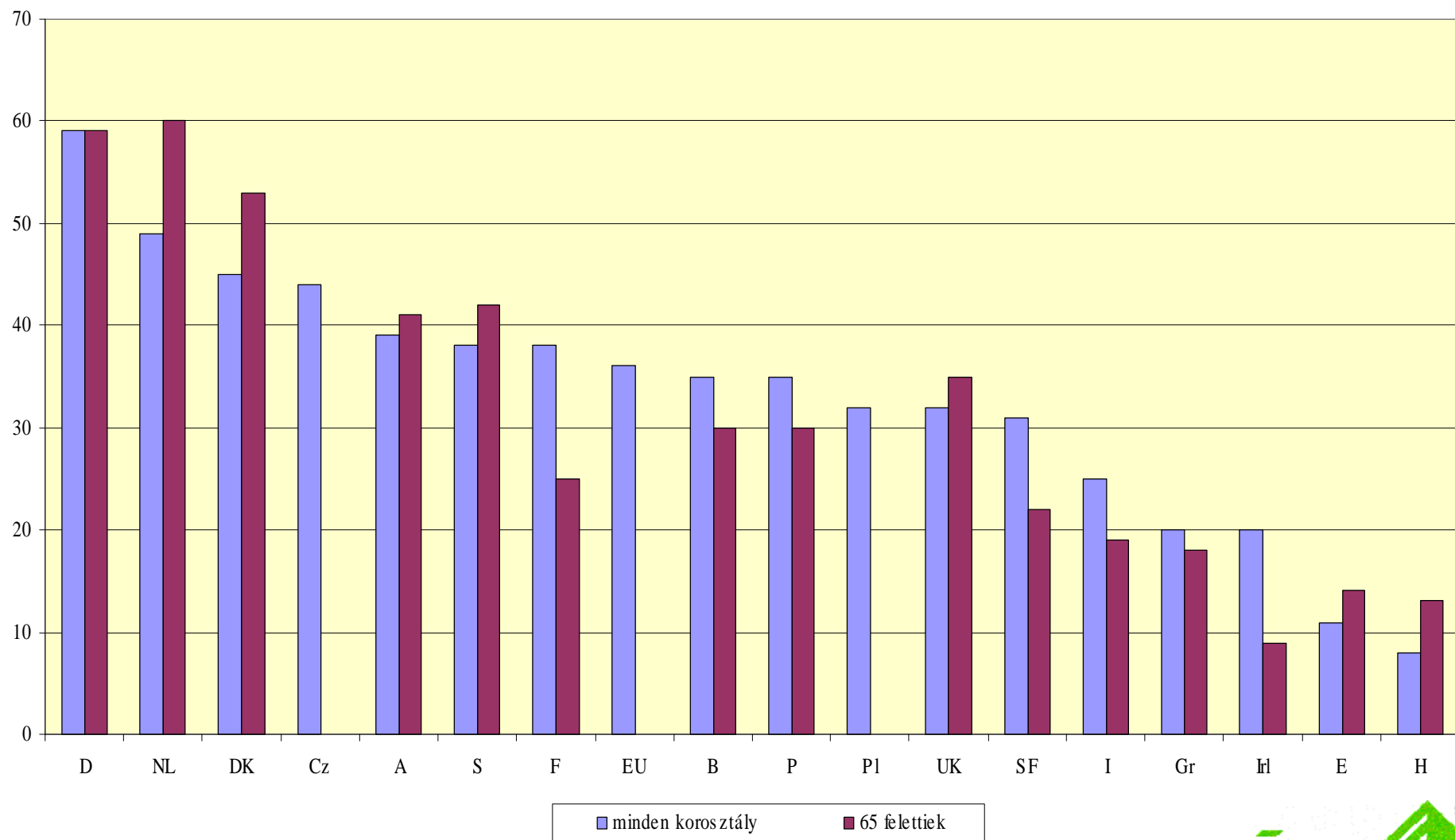
- Tulajdonos által lakott lakás
- Szociális bérlakás – támogatott bérlakás
 - Önkormányzati fenntartású, támogatott üzemelésű (B, Irl)
 - Önkormányzati fenntartású, költségalapú (UK, A/Bécs, S, SF)
 - Non profit fenntartású, költségalapú (NL, Dk, S, F, SF, A, UK, D)
 - Privát fenntartású korlátozott bérű (D)
- Privát bérlakás – vállalkozói bérlakás
- Vegyes tulajdonú lakások (lakásszövetkezet, stb.)

Kiegyensúlyozott a tulajdonos által lakott lakás, a támogatott és a privát bérlakásszektor aránya

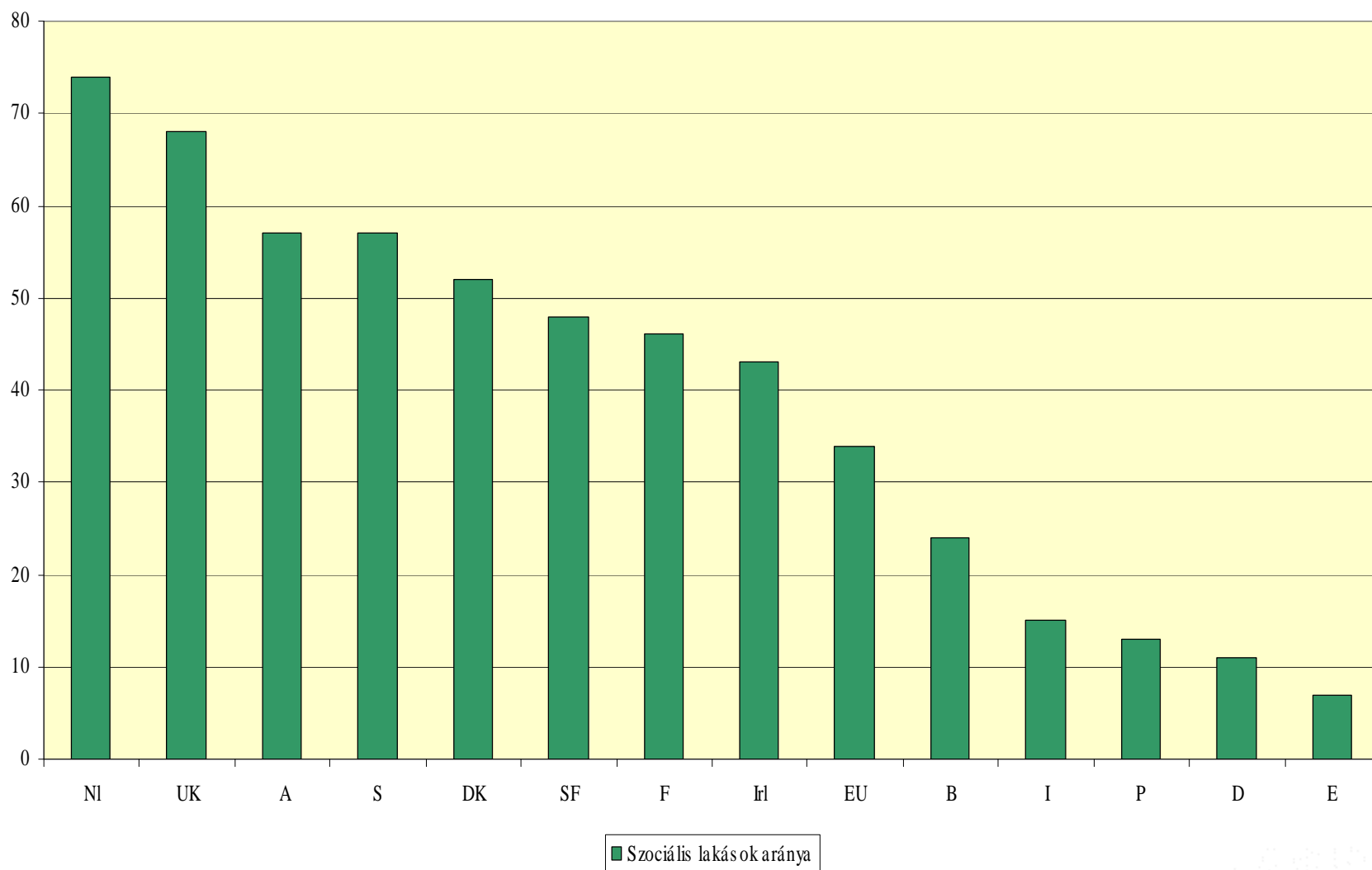
A bérlakások aránya országosan és a fővárosokban



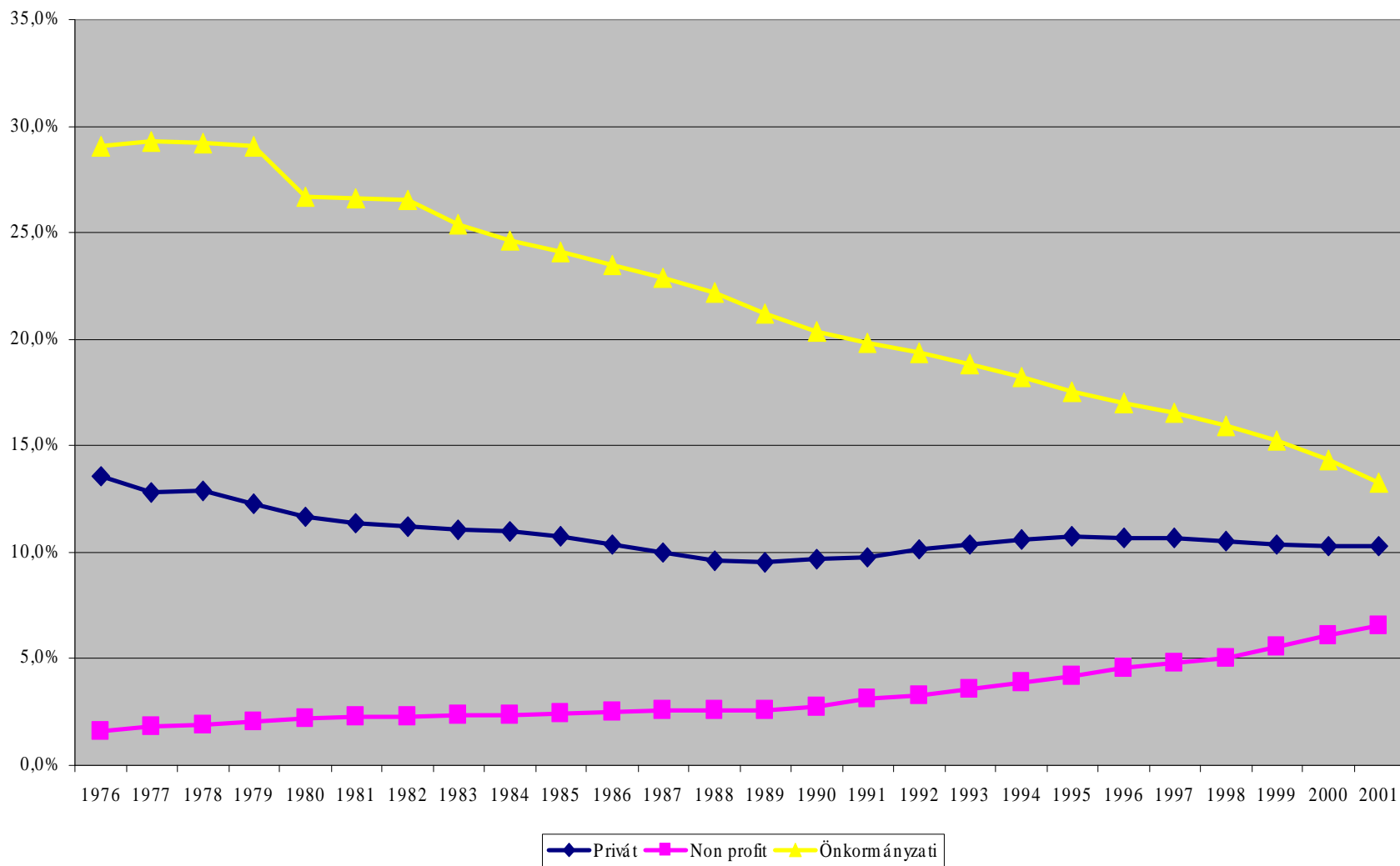
Bérlakásban lakó önálló 65 év felettek aránya



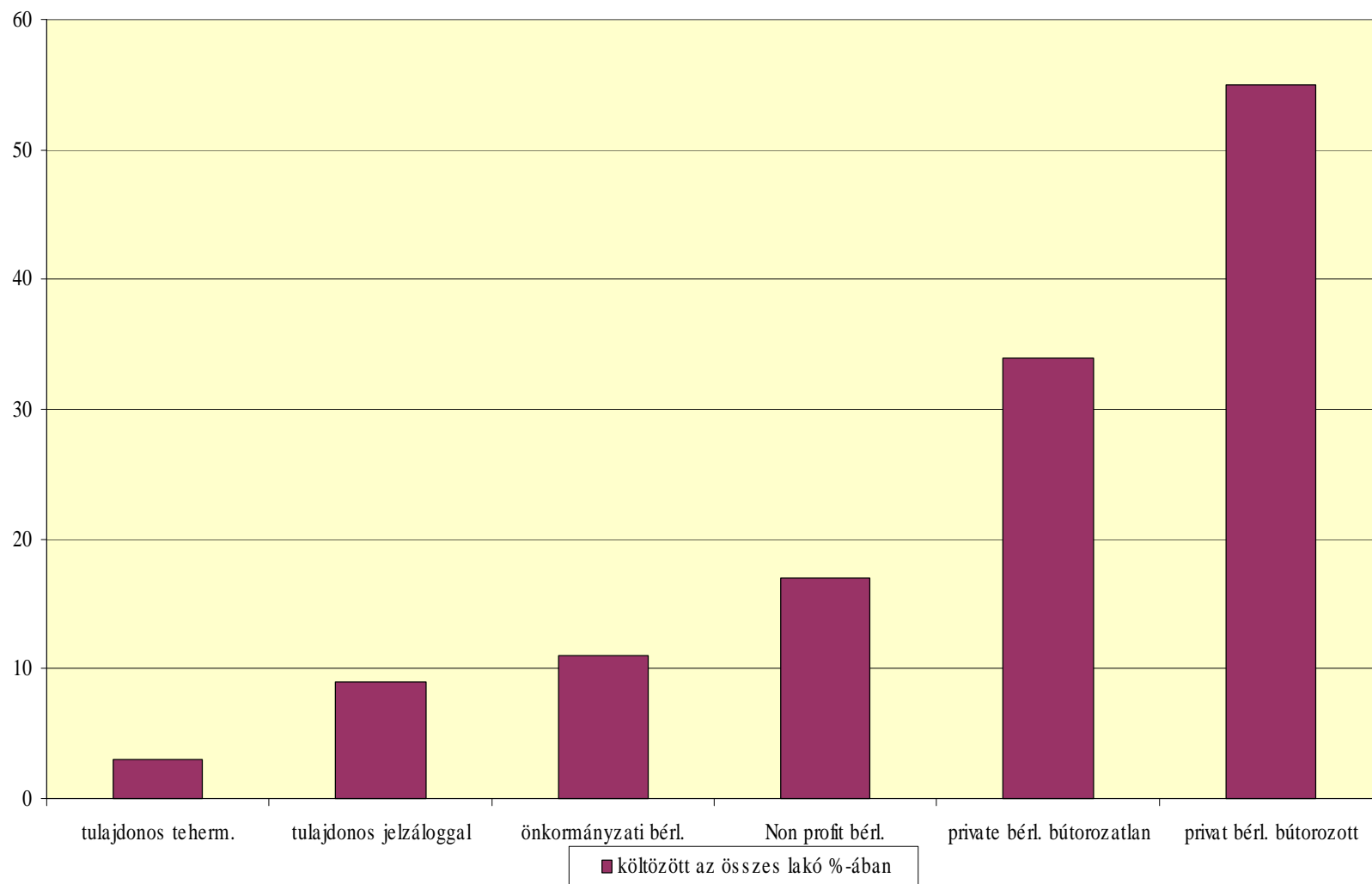
A támogatott bérlakások aránya a bérlakásszektorban



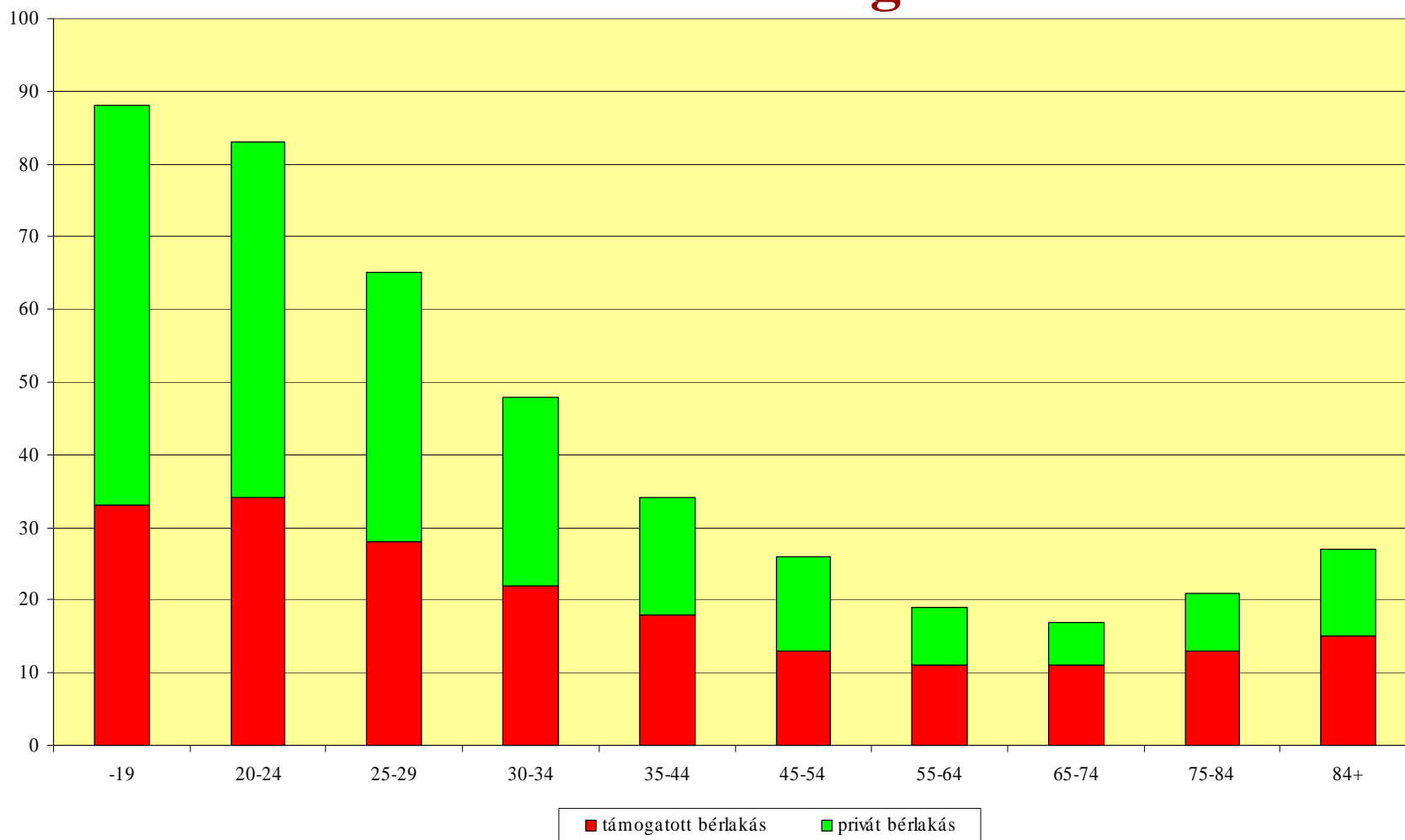
Egy radikális változás: Anglia



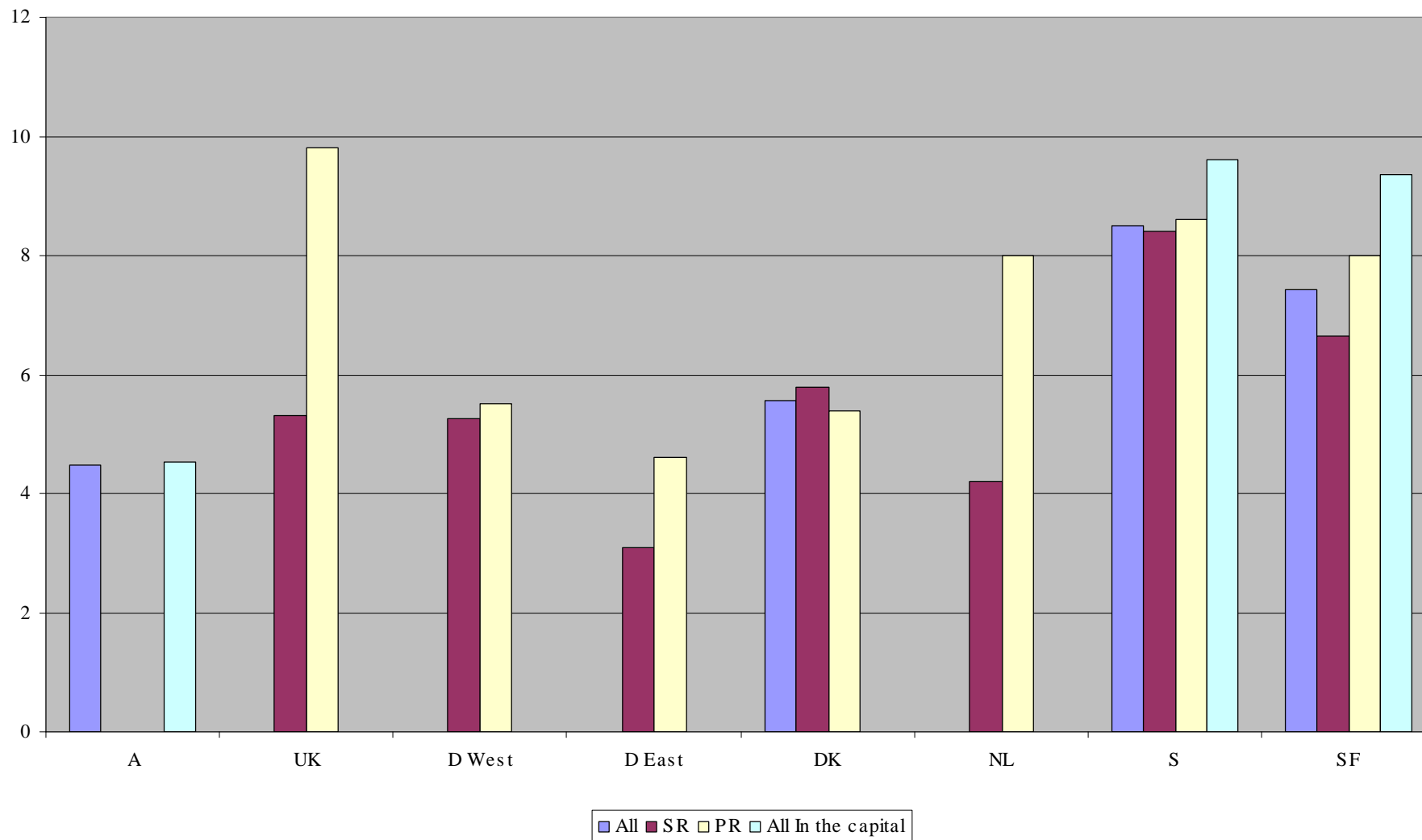
Példa a mobilitásra szektorok szerint: Anglia



Példa a háztartások arányára a bérlakásszektorban: Finnország

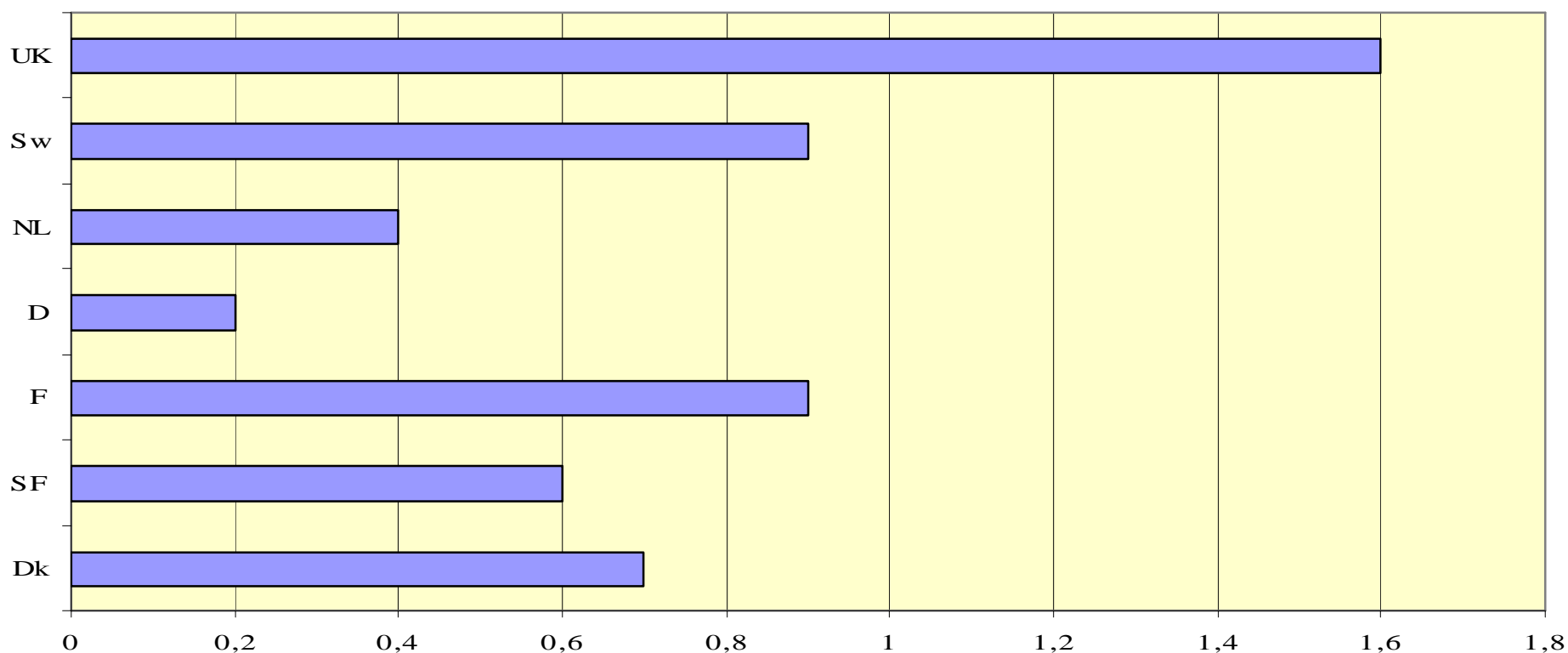


Átlagos lakbérszint néhány országban (EURO)



Lakbértámogatás a GDP %-ában, 1997 körül :

UK	Sw	NL	D	F	SF	DK
1,6	0,9	0,4	0,2	0,9	0,6	0,7

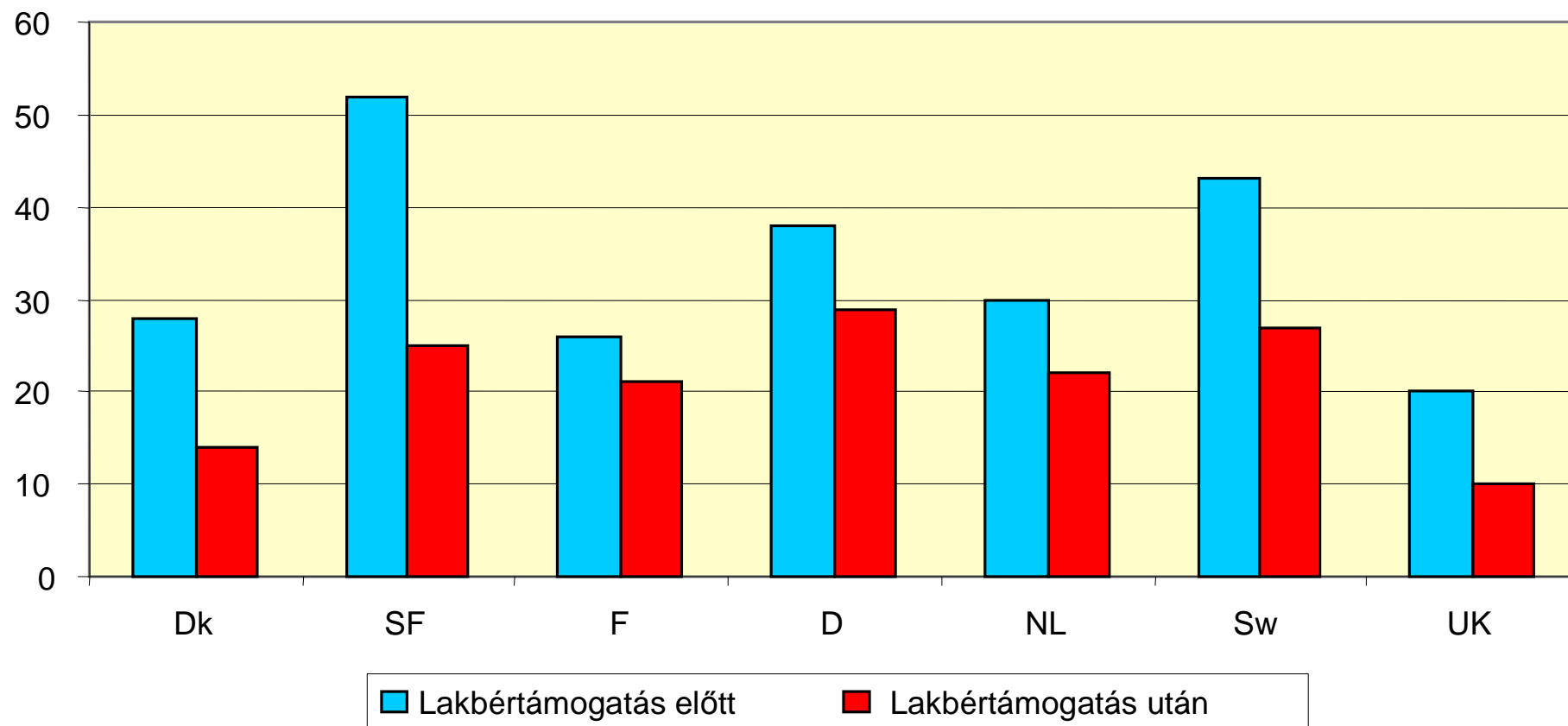


F	S	DK	SF	UK	NL	D
----------	----------	-----------	-----------	-----------	-----------	----------

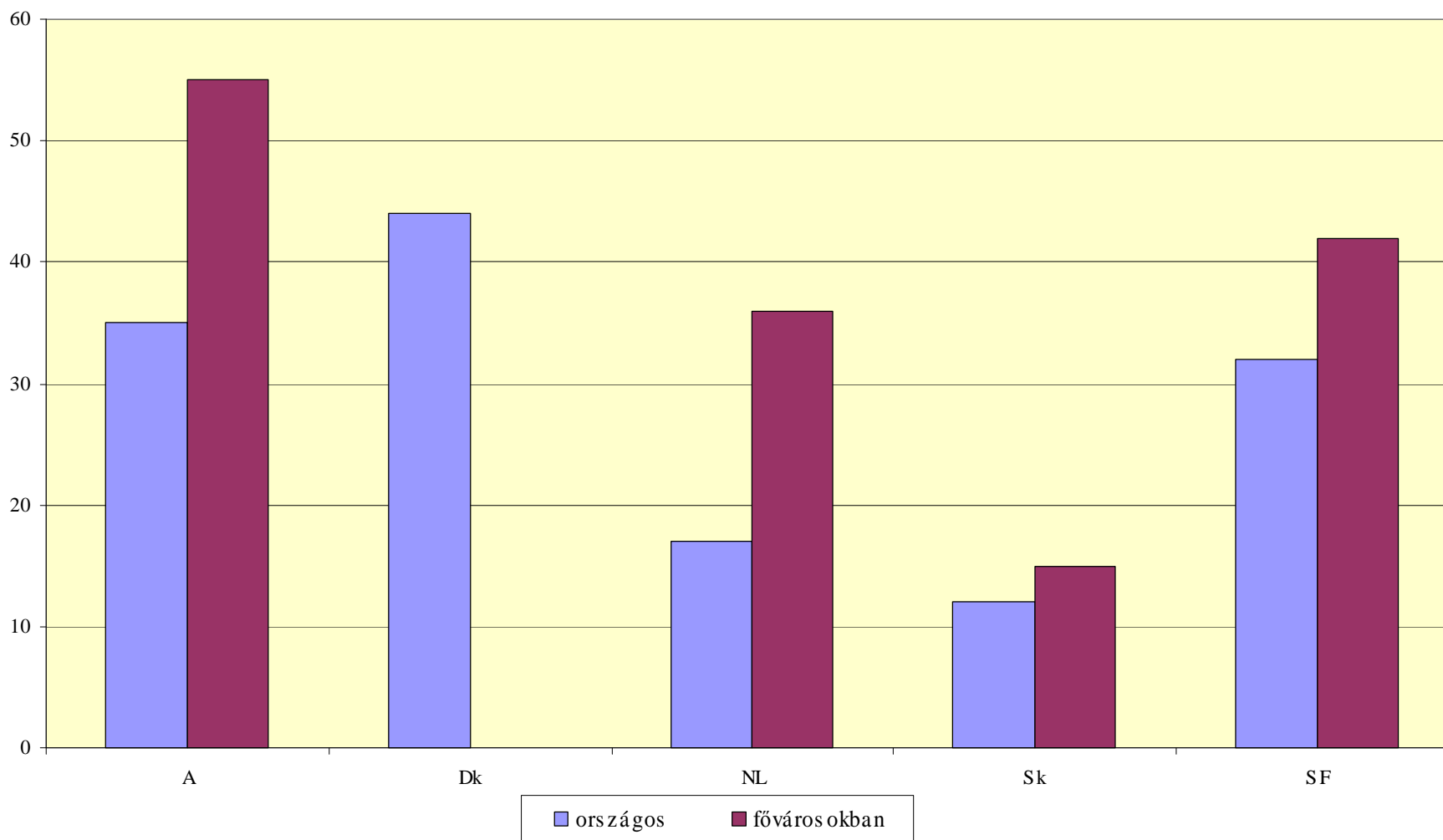
részesülők %	26	22	21	20	18	15	8
---------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	----------

A lakbértámogatás szerepe az elérhetőségben

Bérleti díj/jövedelem %



Támogatott bérlakások szerepe a lakásépítésben

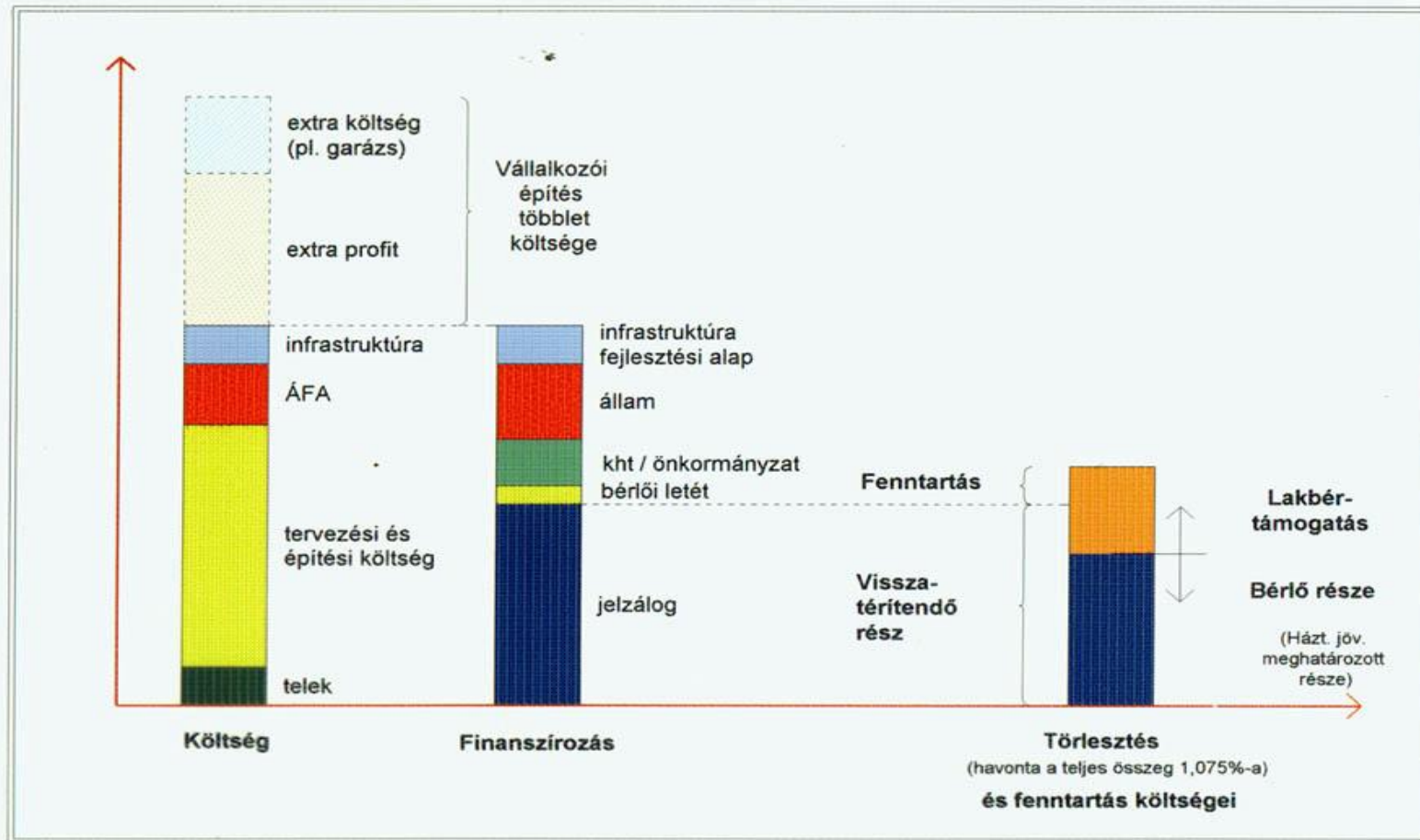


Tanulságok:

- A bérlakások helyzete a vizsgált országokban stabil
- A privát és a támogatott bérlakások szerepe arányos
- Egy érdekes kezdeményezés: önkormányzati lakások non profit társaságoknak való átadása
- A privát szektor a mobilitás motorja
- A bérlakás-szektor az öreg és fiatal lakók és az alsó középosztály kedvelt lakásformája
- Költség alapú lakbér és lakbértámogatás
- Fokozott együttműködés a lakókkal

Cél: fenntartható bérlakás szektor a lakosság széles körének; a mobilitás serkentése; a költség-alapú lakbér, a bérlői biztonság, az elérhetőség és a finanszírozhatóság közötti egyensúly biztosítása

Példa a finanszírozásra:



***Köszönöm szíves
figyelmüket !***