



A VII. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZATI BÉRLAKÁSOK ÉS LAKÓIK – HELYZETKÉP ÉS JAVASLATOK

Greskovics Bori, Scharle Ágota, Váradi Balázs

Budapest, 2023 november 9.



CÉL

- **Motiváció:**

A jelenlegi lakbérrendszer nyilvánvalóan nem fenntartható, de nehéz / népszerűtlen a megváltoztatása

- **Feladat:**

Az önkormányzati lakásban élők társadalmi összetételének felmérése az elérhető adatok alapján



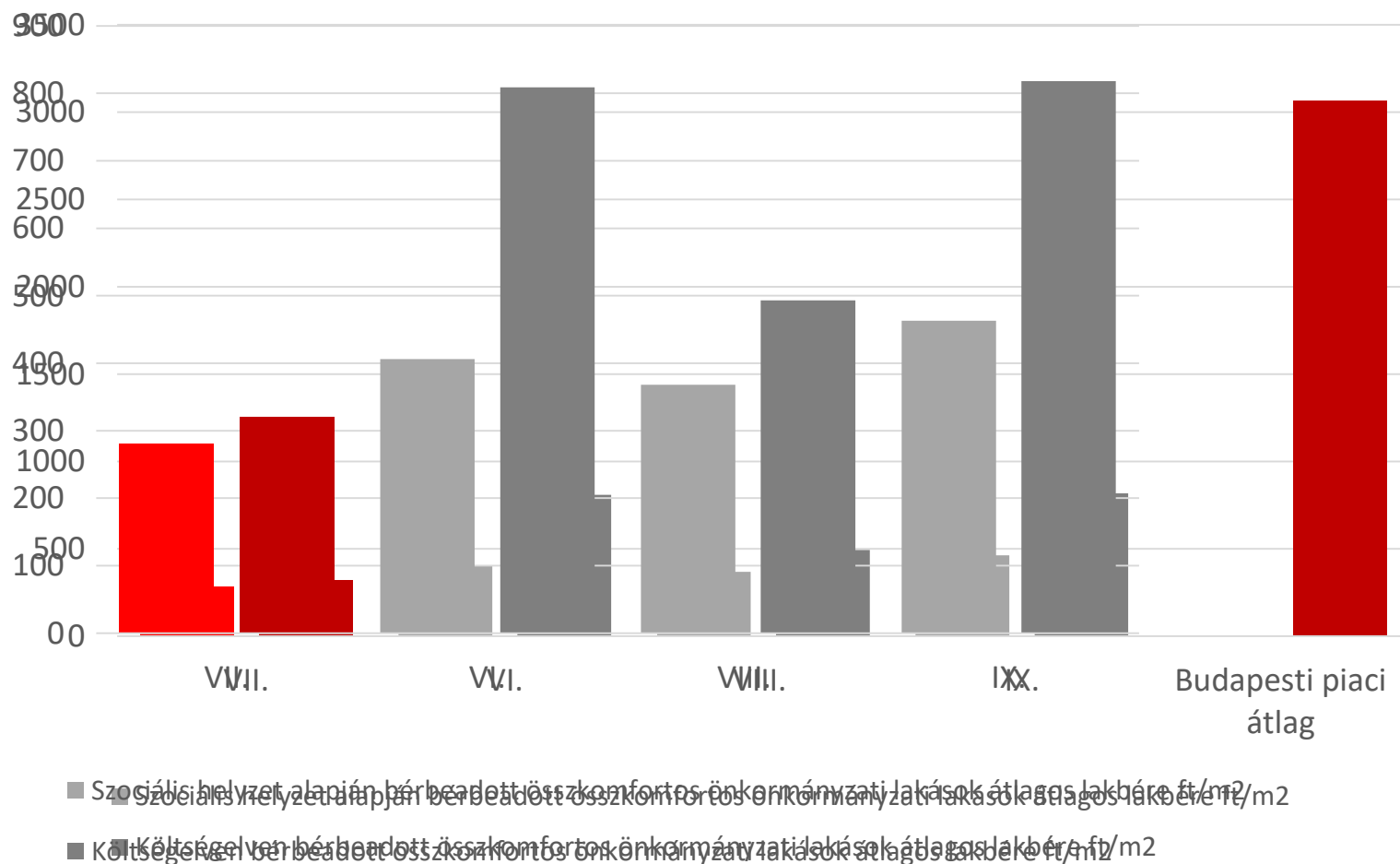
LAKÓNÉPESSÉG ÉLETKOR ÉS HÁZTARTÁSMÉRET SZERINT

	VII.	VI.	VIII.	IX.
A település területe (km²)	2,09	2,38	6,85	12,53
Lakónépesség száma	51 529 (52 362)	38 779 (38 541)	76 653 (76 916)	60 280 (59 720)
Lakónépességből a 0-14 évesek aránya	8,92% (9,04%)	9,69% (9,72%)	9,75% (9,89%)	11,05% (11,27%)
Lakónépességből a 65 éves és idősebbek aránya	17,49% (17,21%)	17,54% (17,42%)	16,18% (15,86%)	16,84% (16,69%)
Lakónépességből a 15-64 évesek aránya	73,58% (73,74%)	72,77% (72,86%)	74,07% (74,25%)	72,11% (72,04%)
háztartások száma	30 894	21 993	39 285	33 635
1 fős	51%	53%	48%	51%
2 fős	32%	31%	31%	32%
3 fős	10%	9%	11%	11%
4 fős	5%	4%	6%	5%

Népszámlálás 2011-es adataiból tovább vetített 2019-es adatok (zárójelben a 2011-es adatok)



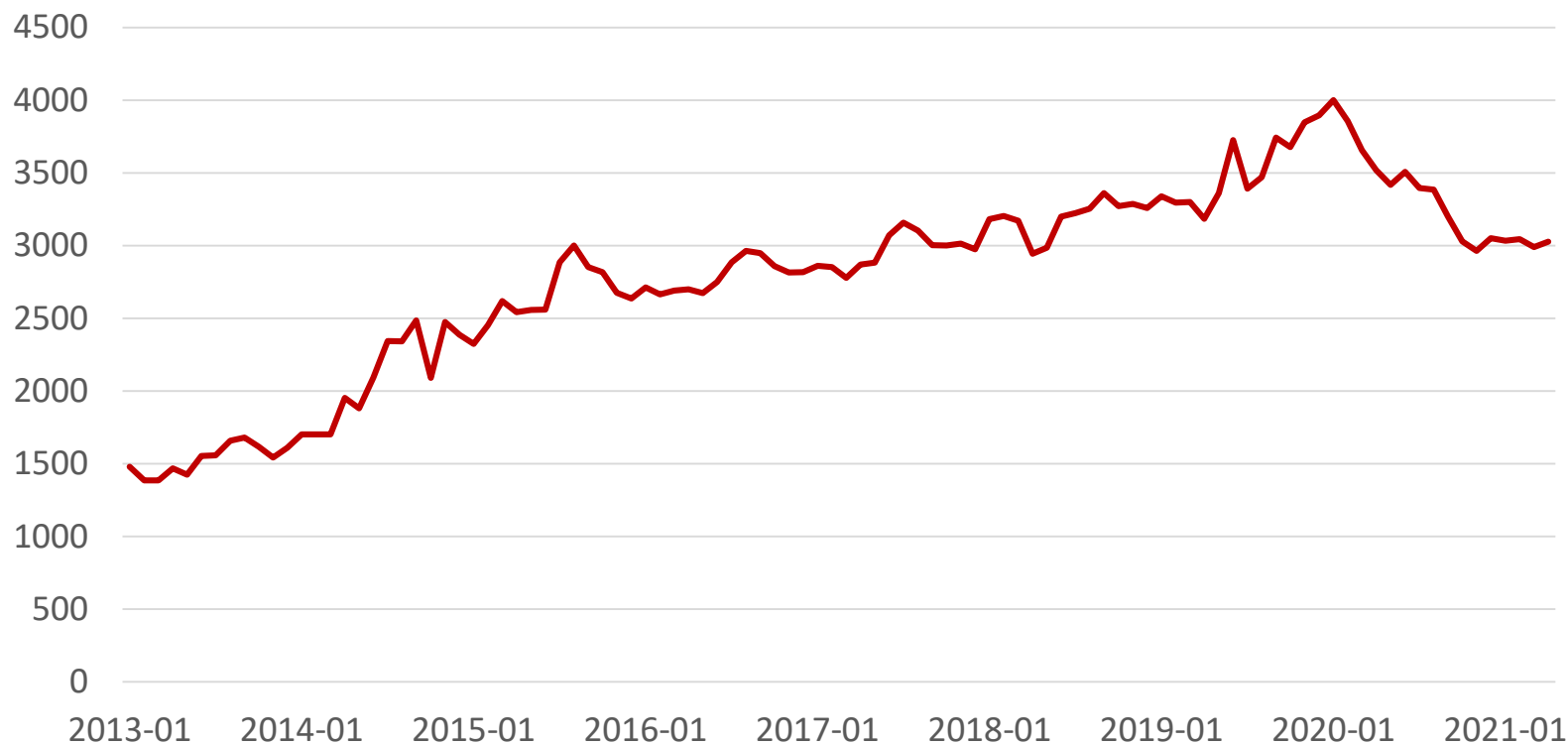
ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSOK LAKBÉRE





ALBÉRLETÁR-VÁLTOZÁS A VII. KERÜLETBEN

Átlagos négyzetméter ár a VII. kerületben (havonta)

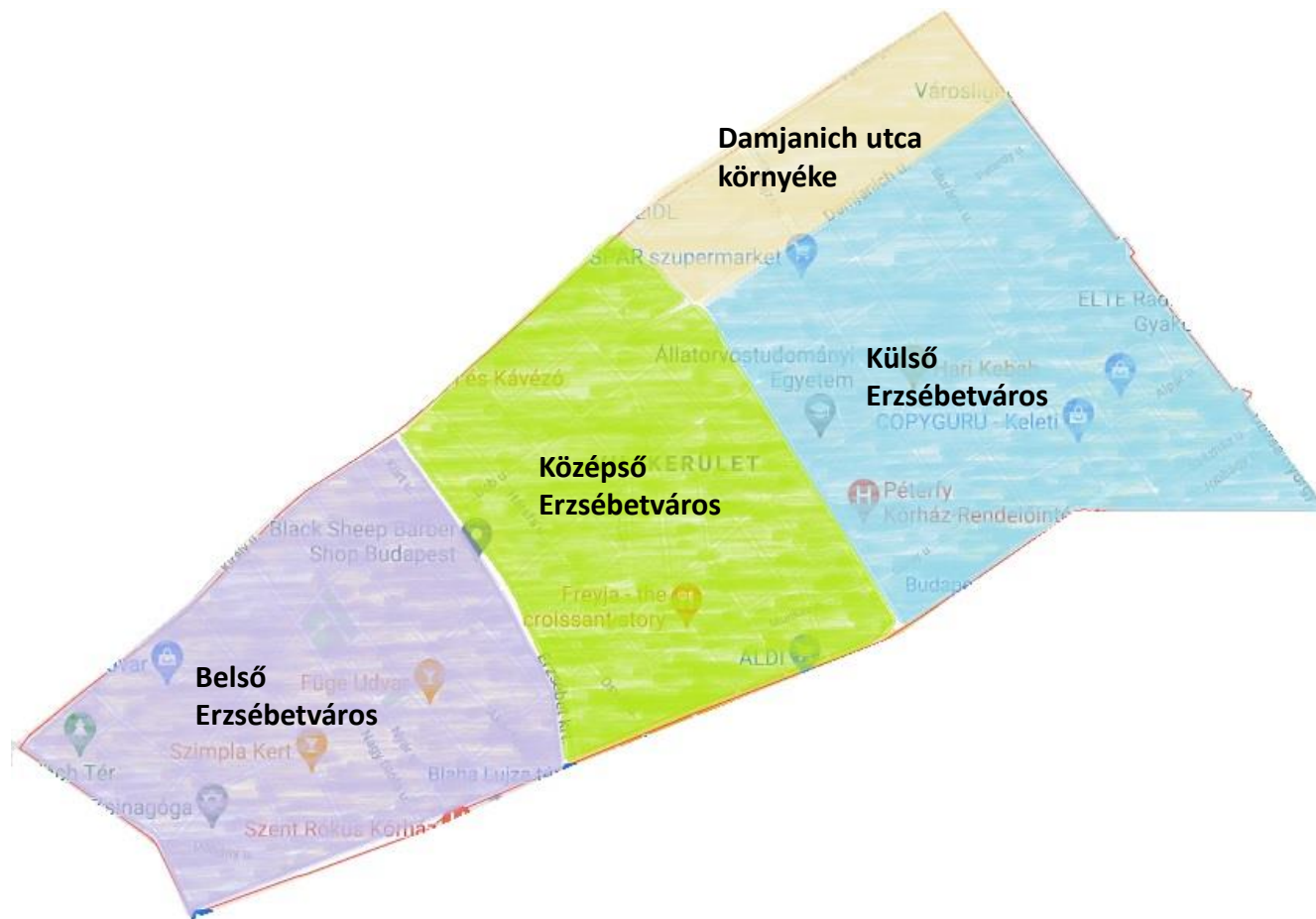


Forrás: ingatlanet.hu

VII. KERÜLETI LAKÁSOK TULAJDONOS SZERINT

Lakhatás jogcíme	Tulajdonos			Összesen
	magánszemély	önkormányzat	más intézmény, szervezet	
tulajdonos	22 732	–	–	22 732
bérlő	3 148	2 446	411	6 005
más jogcímű	641	68	98	807
Összesen	26 521	2 514	509	29 544

VÁROSRESZEK



VII. KERÜLETI LAKÁSOK KOMFORTFOKOZATA

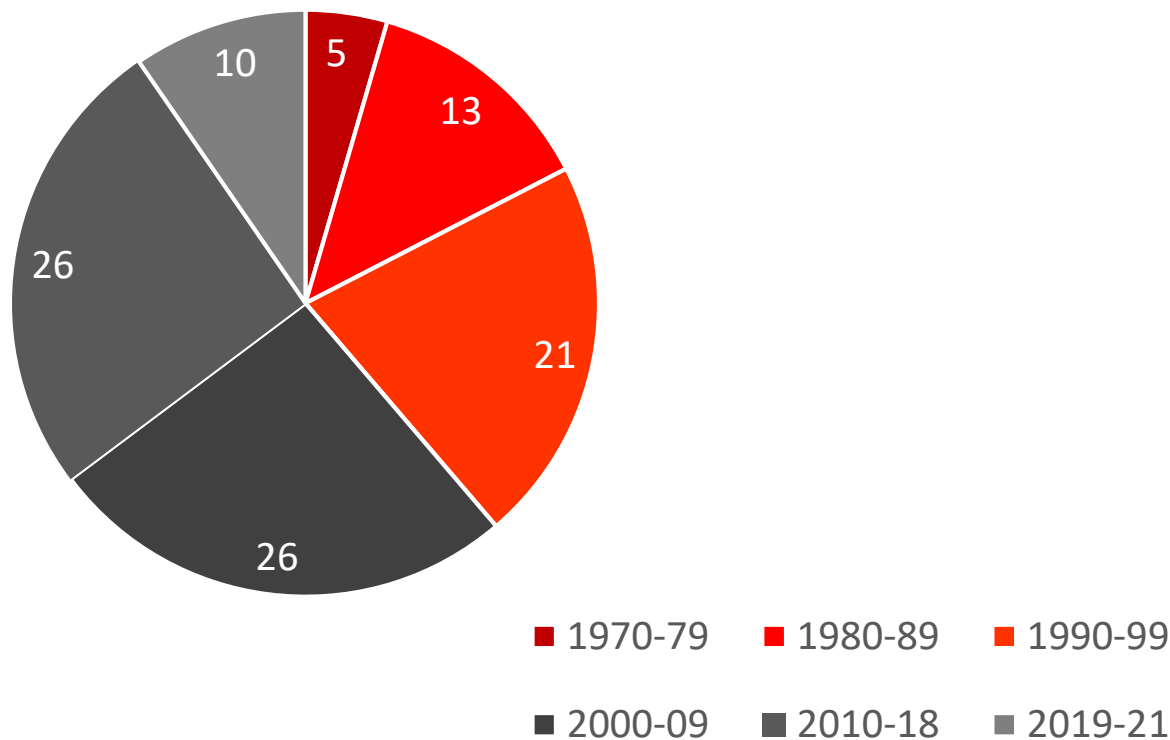
Terület	Összkom- fortos	Komfortos	Félkomfor- tos	Komfort nélküli	Szükség- és egyéb lakás	Összesen
VII. kerület (KSH 2011)	92%		3	3	1	36 708
Önkormányzati lakások a VII. kerületben	61%		9	27	2	1 646
Belső Erzsébetváros	8	57	8	26	1	616
Középső Erzsébetváros	3	53	12	27	5	343
Külső Erzsébetváros	9	51	9	30	2	644
Damjanich környéke	12	74	9	2	2	43

VII. KERÜLETI LAKÁSOK MÉRETE

	-29	30–39	40–49	50–59	60–79	80–99	100–	Lakások száma	Átlagos alapterület m ²	m ² /fő
	m ² alapterületű lakás, %									
VII. kerület	13	21	16	13	20	10	7	36 708	55	
Önkormányzati lakások a VII. kerületben	22	27	20	10	14	4	3	1 650	45	27,1
Belső Erzsébetváros	15	23	22	15	16	5	4	616	50	24,1
Középső Erzsébetváros	28	25	18	10	15	3	1	346	43	22,1
Külső Erzsébetváros	27	32	19	6	11	3	2	645	41	35,3
Damjanich környéke	9	12	14	12	35	9	9	43	62	24,7

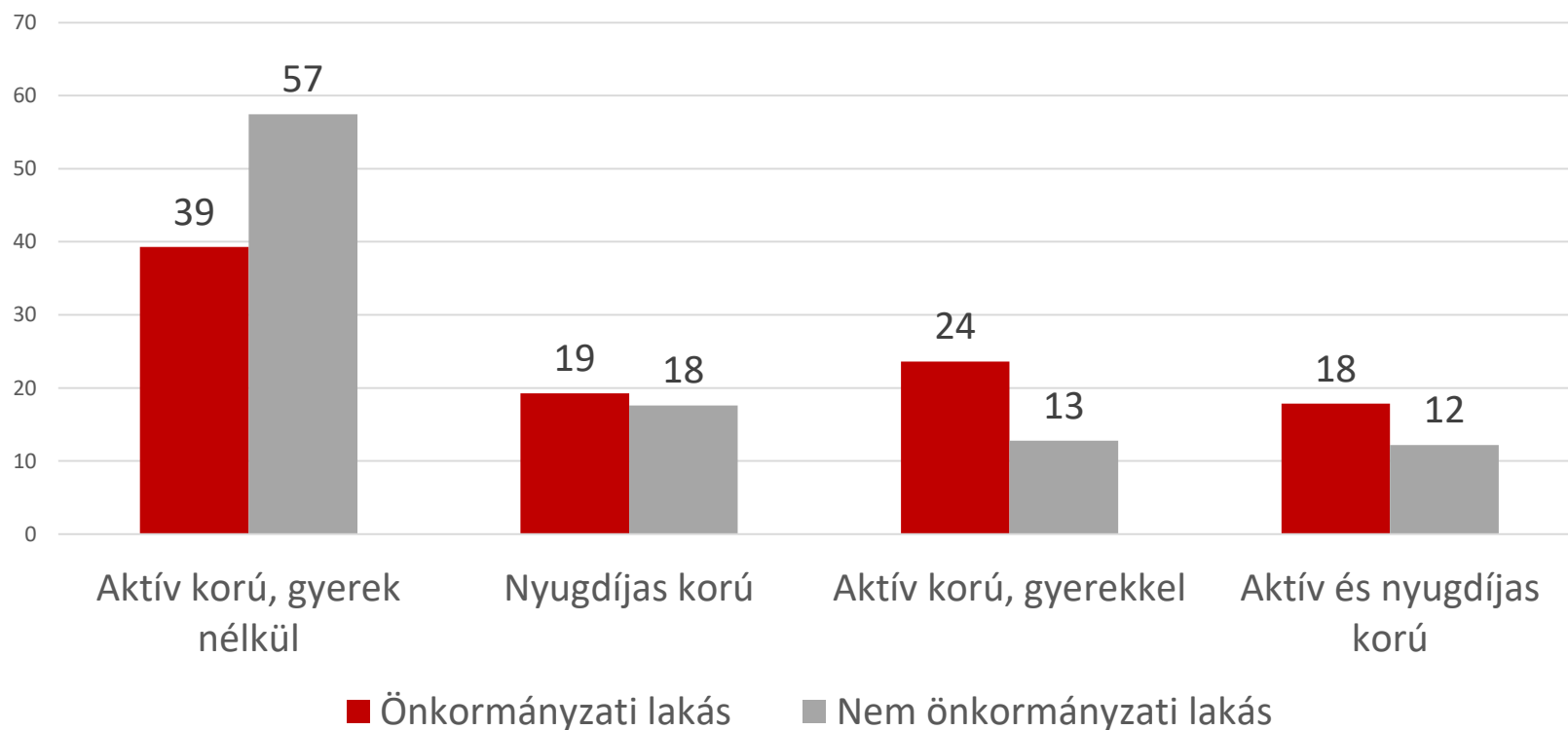
AZ ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSOK JELENTŐS RÉSZÉBEN NINCS FLUKTUÁCIÓ – „BERAGADTAK”

Bérleti jogviszony kezdete



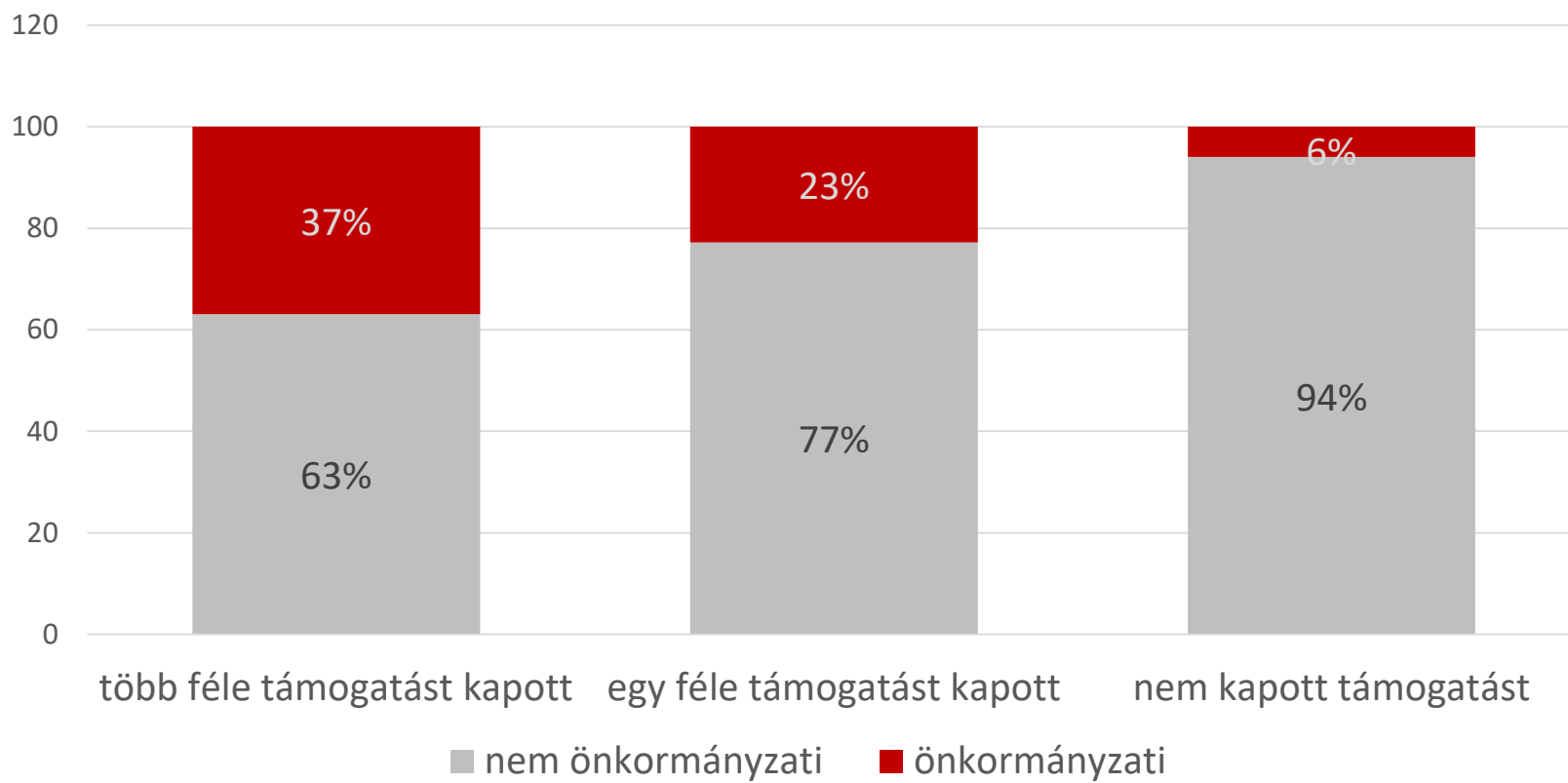
TÉVHIT, HOGY AZ ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSOK JELENTŐS RÉSZÉBEN NYUGDÍJASOK LAKNAK

Háztartásösszetétel önkormányzati és nem önkormányzati tulajdonú lakásonként (%)



SOK SZOCIÁLISAN RÁSZORULT NEM LAKIK ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONÚ LAKÁSBAN

Támogatást kaptak (rászoruló) eloszlása lakástípusonként (%)





RÁSZORULTSÁG ÉS LAKHATÁSI JOGCÍM SZERINT

	tulajdon	magánbérlet	önkormányzati	összesen
nem kifejezetten rászoruló	15659	2617	1216	19492
kicsit rászoruló	200	202	75	478
nagyon rászoruló	2244	417	359	3020
Összesen	18103	3237	1650	22990

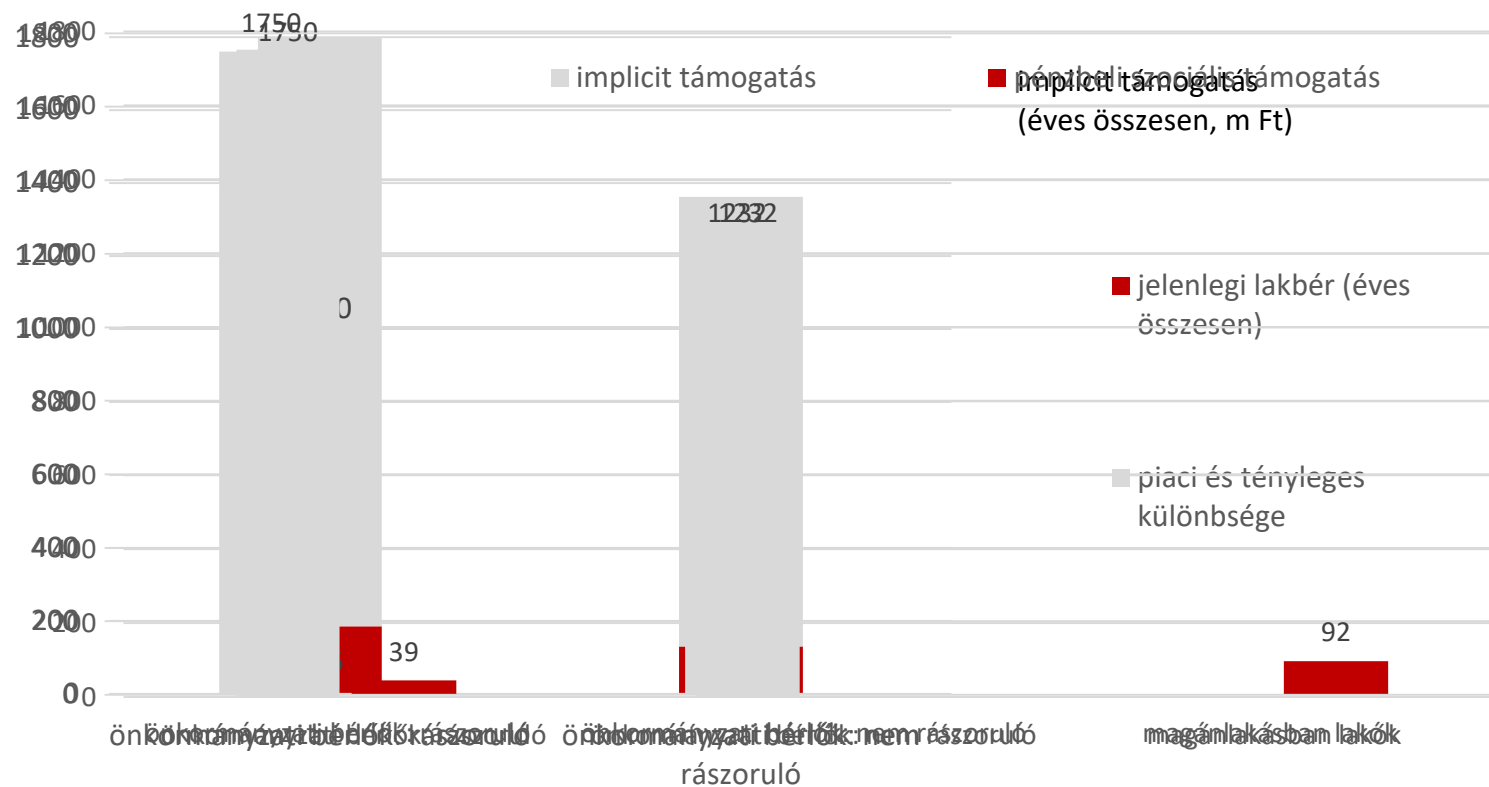
Felsúlyozva a lakások számára

GÉPJÁRMŰ ADATOK

Egy lakásra jutó autók száma épületenként az önkormányzati lakások aránya szerint

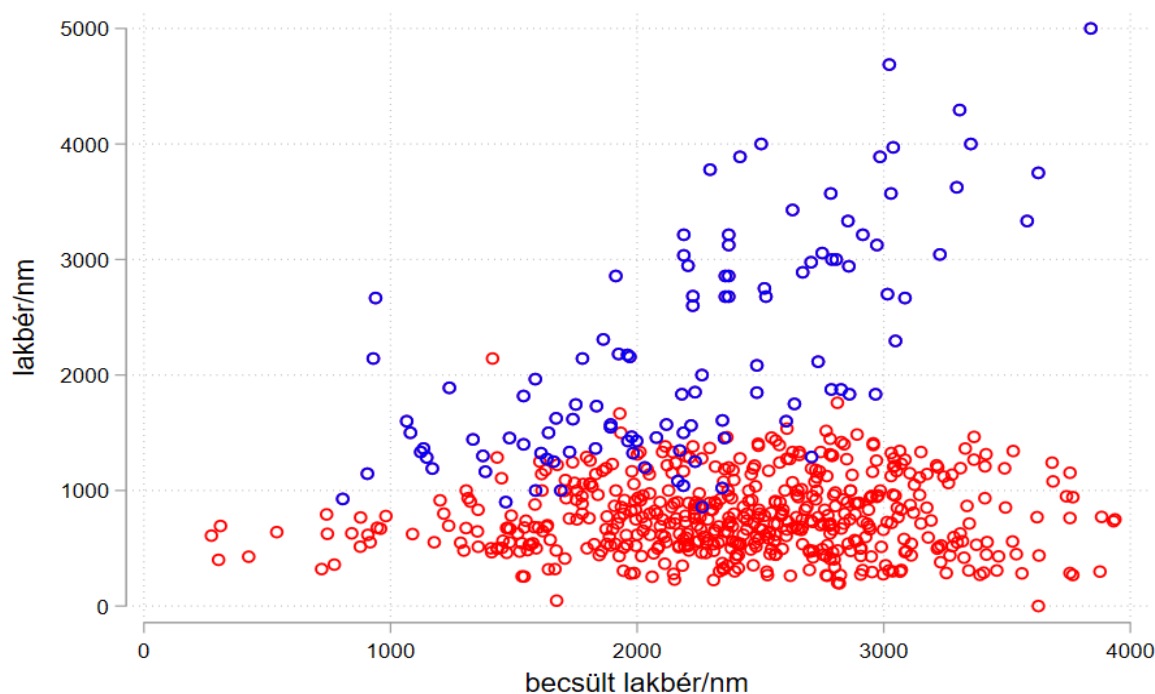
	0%	1-10%	10-24%	25-49%	50-99%	100%	van önkormányzati lakás (1-100% átlaga)
Belső Erzsébetváros	0,94	0,64	0,67	0,64	0,62	0,61	0,65
Középső Erzsébetváros	0,68	0,77	0,58	0,35	0,29	0,38	0,68
Külső Erzsébetváros	0,73	0,59	0,82	0,89	0,66	0,28	0,66
Damjanich környéke	1,08	0,56	0,53				0,57
Teljes VII. kerület	0,83	0,62	0,63	0,70	0,61	0,51	0,62
Épületek összesen	636	328	203	34	19	15	599

ARÁNYTALAN AZ IMPLICIT TÁMOGATÁS ÉS A RÁSZORULTAKNAK NYÚJTOTT SEGÉLY





LAKBÉR/M2 ÖNKORMÁNYZATI ÉS MAGÁNBÉRLETEK ESETÉN



Valós és becült lakbér/négyzetméter önkormányzati (o) és magánbérletek (o) esetében Megjegyzés: A kék körök szóródása Valós és becült lakbér/négyzetméter önkormányzati (o) és magánbérletek (o) esetében jelzi, hogy a piaci lakberek mértékét más, egyedi jellemzők is befolyásolják. A piros körök elhelyezkedése azt mutatja, hogy míg az önkormányzati lakberek (egy négyzetméterre vetítve) 200 és 1600 forint között szóródnak, a piaci bére ezeknek a lakásoknak jellemzően 1400 és 3500 forint közé esne.

A historical map of Budapest, showing the city's layout with various districts and landmarks. The map is in a sepia tone and includes labels for several areas, such as Városház, Széchenyi, and others.

A KIHÍVÁS TEHÁT

- A kerületben élő, kisebb vagy nagyobb mértékben rászorulóknak tekinthető kb. 3500 háztartásból csak kb. 430 él önkormányzati bérlakásban
- Az önkormányzati lakások után Erzsébetváros lényegesen alacsonyabb lakbért szed, mint amennyit a kerületi magánbérlők fizetnek hasonló lakásokért: az önkormányzat az önkormányzati lakások bérlőit impliciten évente több, mint másfél milliárd forinttal támogatja, és ebből az alacsony lakbérben nyújtott támogatásból mindössze 300 millió forintnyi jut nagyon rászorulóknak.
- Az önkormányzati lakásban lakók (köztük is kb. 1200 nem kifejezetten rászoruló háztartás) demográfiai, szociológiai, lakhatási szempontok szerint néhány markáns csoportba oszthatóak: egy jelentős részük „be van szorulva” a helyzetébe: miközben az alacsony lakbér ott tartja őket, sokan közülük nem elégedettek jelenlegi lakhatási helyzetük különböző aspektusaival. Van köztük, aki nagyobbba költözne, van, aki már most maga is felújítana, és van, akinek az önkormányzati bérlakások minősége jelenti a legnagyobb gondot.



MI LEHET A MEGOLDÁS?

- (Fokozatos, az anyagi helyzetet figyelembe vevő lakbéremelés az önkormányzat szociális céljainak szolgálatában)
- Felújítás + lakbéremelés
- Funkcióváltás: egyes felújíthatatlan, alagsori, rossz állapotú (vizes/dohos) lakásokat másképp hasznosítani, vagy eladni és belőle alkalmasabbat venni, lakóknak jobbat kínálni
- Az önkormányzati lakásban élő, nem kifejezetten rászorultak speciális elégedetlenségeit figyelembe véve, nekik magasabb lakbérű, de igényeiket jobban kielégítő alternatívát kínálni: pl. költözzenek négyzetméterre vetítve magasabb lakbérű, de nagyobb / komfortosabb / alacsonyabb rezsijű önkormányzati bérlakásba. „lakáscsere-láncok” kialakítása
- De az utóbbi kettőhöz a „beragadt” állományt bővíteni kell



ÖNKÉNTES ÖNKORMÁNYZATI BÉRLAKÁSCSERE- LÁNC: EGY PÉLDA

- vizes, dohos lakásból
kiköltöznek Kovácsék
(kisgyerekes rászoruló bérlő)
- a lakást raktárként adja
bérbbe az önkormányzat
> piaci bérleti díj

- rossz állapotú lakásból
kiköltöznek Nagyék (a
kevésbé rászoruló bérlő)
- felújítás után helyükre
beköltöznek Kovácsék (a
rászoruló kisgyerekes család)
> kedvezményes, de a
korábbiánál magasabb bérleti
díj

- felújított, erkélyes lakásba
beköltöznek Nagyék
> kedvezményes, de a
korábbiánál lényegesen
magasabb bérleti díj



Köszönöm a figyelmet!

balazs.varadi@budapestinstitute.eu



ADATOK

VII. kerület helyzete szomszédokhoz (VI., VIII., IX.) képest

- 2011-es népszámlálás adatai
- KSH népszámlálásból 2019-re továbbvetített adatai

VII. kerület és az önkormányzati lakások adatai (anonimizált):

- lakcímnyilvántartás (háztartásszerkezet és háztartásméret)
- gépkocsi nyilvántartás
- önkormányzattól vagy a Bischitz Johanna Humánszolgáltatótól ellátásban részesülők adatai
- önkormányzati bérlakások esetében: a lakás mérete, komfortfokozata, lakbér, szerződés típusa és ideje, lakbérhátralék

VII. kerületi célzott kérdőíves adatfelvétel