



Veszprém MJV Önkormányzatának Rövid és Középtávú Lakásgazdálkodási Konceptiója

2023. június 1.



Készítette a Városkutatás Kft.

Veszprém MJV Önkormányzat megbízásából

Tartalom

Vezetői összefoglaló	6
Helyzetértékelés.....	13
1 Demográfiai és társadalmi trendek.....	14
2 Lakáspiaci folyamatok a városban és a környékén.....	18
2.1 Lakásállomány összetétele	18
2.2 Lakáskínálat alakulása: lakásépítés, lakásárak és piaci lakbérek, speciális lakhatási formák (munkásszállók).....	21
2.2.1 Lakásépítés	21
2.2.2 Lakásárak	27
2.2.3 Lakáspiaci tranzakciók	32
2.2.4 Lakbérek alakulása a magánbérleti szektorban	34
2.2.5 Munkásszállók	35
2.3 Lakáskereslet: lakásmobilitási folyamatok feltérképezése és a lakások megfizethetőségének alakulása	36
2.3.1 Lakáskeresleti trendek, lakásmobilitás, megfizethetőség.....	36
2.3.2 A városi gazdasági szereplők által vezérelt lakáskereslet alakulása.....	39
3 Lakhatási támogatások és szolgáltatások és hátralékkezelés rendszere	41
3.1 Veszprém MJV lakhatással kapcsolatos támogatásai.....	41
3.2 Lakhatással kapcsolatos támogatások igénybevételének mértéke	42
3.3 Hajléktalanság megelőzésével, annak kezelésével kapcsolatos önkormányzati és civil szolgáltatások egyének és családok részére.....	44
4 Önkormányzati lakásgazdálkodás jelenlegi kereteinek és fő jellemzőinek áttekintése.....	47
4.1 Az önkormányzati lakásállomány összetétele és szabályozása.....	47
4.2 Az önkormányzati bérlakások elosztásának gyakorlata	50
4.3 A lakásállomány változása, karbantartási és felújítási igények.....	52
4.4 A lakásgazdálkodás alap jellemzői.....	53
4.5 Hátralékállomány nagysága, felhalmozódásának megelőzése, illetve kezelése	55
5 Lakásigénylők elemzése	58
5.1 A lakásigénylők demográfiai és társadalmi összetétele	58
5.2 Az igénylők lakáshelyzete a kérelem benyújtásakor	60
5.3 A lakásigénylők jövedelme	61
5.4 A lakások megfizethetősége a lakásigénylők körében	63
5.5 Két kiemelt csoport helye a lakásigénylők mintájában	66
Koncepció	68
6 Vízió és célrendszer	68
7 Célrendszer megvalósítását szolgáló intézkedések.....	69

7.1	Az önkormányzati lakáspolitikai és lakásgazdálkodás célcsoportjai	69
7.2	Az önkormányzati lakásgazdálkodás hosszú távú irányai és keretei.....	70
7.3	Az önkormányzati lakásállomány fejlesztési lehetőségei, a portfólió bővítés és átalakítás lehetséges eszközei és a magán, illetve a civil szektorral való együttműködési formái	73
8	Az önkormányzati lakásgazdálkodás monitoringja	75
1.	Számú melléklet: A térségi elemzésbe bevont település-kategóriákhoz tartozó települések listája	76

Ábrák jegyzéke:

1.	ábra Veszprém funkcionális várostérségének (FVT) megjelenítése az elemzésben használt térségi kategóriák jelölésével.....	13
2.	ábra Veszprém FVT állandó népesség 2000	14
3.	ábra Veszprém FVT állandó népesség 2021	14
4.	ábra Állandó népesség változása 2000 és 2021 között (2000=100%) (Forrás: KSH Teir).....	14
5.	ábra Megyei Jogú városok funkcionális várostérségének népességváltozása 2015-2021 között (Forrás: KSH Urban Audit)	15
6.	ábra A FVT-n belüli népesség korcsoport szerinti eloszlásának változása 2015-ben és 2021-ben (Forrás: KSH Teir).....	16
7.	ábra Veszprém FVT és az országos születési és halálozási ráta (Forrás: KSH Teir).....	16
8.	ábra Veszprém funkcionális várostérség vándorlási különbözete (Forrás: KSH Teir)	18
9.	ábra A lakásállomány mérete 2001-ben és 2021-ben (Forrás: KSH Teir).....	19
10.	ábra Bérleti szektor mértéke és megoszlása a megyei jogú városokban 2011-ben (Forrás: KSH, Népszámlálás, 2011).....	20
11.	ábra Lakások összetétele szobaszám szerint 2021-ben (Forrás: KSH Teir)	21
12.	ábra 2000-2009 és 2010-2021 között épített lakásépítések megoszlása a Veszprémi FVT-ben (Forrás: KSH Teir).....	22
13.	ábra Lakásépítések számának alakulása 2000 és 2021 között a Veszprémi FVT-ben (Forrás: KSH Teir)	22
14.	ábra 1000 főre jutó lakásépítések száma Veszprém FVT-ben és Magyarországon (Forrás: KSH Teir)	23
15.	ábra Lakásépítések száma évenként 2000-2021ig Veszprémben és a Funkcionális várostérségében (Forrás: KSH Teir).....	23
16.	ábra Épített lakások megoszlása az építető típusa szerint FVT településcsoportonként (Forrás: KSH Teir)	24
17.	ábra Épített lakások épület típusa szerinti megoszlása 2000-2009 és 2010-2021 között a Veszprémi FVT egyes településcsoportjaiban (Forrás: KSH Teir)	25
18.	ábra 2000 és 2021 között épített lakások átlagos mérete a Veszprémi FVT egyes településcsoportjaiban (nm) (Forrás: KSH Teir)	26
19.	ábra Épített lakások megoszlása szobaszám szerint 2000-2009 és 2010-2021-es időszakokban (Forrás: KSH Teir).....	27
20.	ábra Megyei Jogú városok átlagos négyzetméter ár növekedése 2015-2021 lakások és házak esetében (Forrás: KSH Urban Audit)	28
21.	ábra Használt lakások árának átlagos alakulása 2008 és 2021 között (millió Ft) (Forrás: KSH Teir).....	29
22.	ábra Egy állandó lakosra jutó SZJA alap összege (1000 Ft) 2008-ban és 2021-ben a megyei jogú városok körében (Forrás: Teir)	29
23.	ábra Egy állandó lakosra jutó SZJA alap összege (1000 Ft) 2008-ban és 2021-ben Veszprém FUA településcsoportjaiban (Forrás: Teir)	30

24. ábra Egy állandó lakosra jutó SZJA alap összegének (1000 Ft) változása 2008 és 2021 között Veszprém FUA-ban (Forrás: Teir)	30
25. ábra A jövedelmek és a lakások növekedési üteme 2008 és 2021 Veszprém FVT-ben, és országosan (Forrás: KSH Teir és KSH Adatszolgáltatás).....	31
26. ábra A jövedelmek és a lakások növekedési üteme 2008 és 2021 Veszprémben és a funkcionális várostérség többi területein (Forrás: KSH Teir és KSH Adatszolgáltatás)	31
27. ábra Lakástranzakciók száma Veszprém FVT-ben 2008 és 2021 között (Forrás: KSH Teir).....	33
28. ábra 1000 lakásra jutó tranzakciók száma Veszprémben és a funkcionális várostérségében (Forrás: KSH Teir)	33
29. ábra Az ezer lakásra jutó tranzakciók száma 2008 és 2021 Veszprémi FVT egyes településcsoport kategóriáiban és a FVT-n kívüli városokban (Forrás: KSH Teir)	34
30. ábra Éves átlagos piaci lakberek alakulása Veszprémben 2015-2023 (Heti medián értékek átlaga) (1000 ft) (Forrás: ingatlan.com)	35
31. ábra Települési támogatásban részesülők száma Veszprém FVT-ben (Forrás: KSH Teir)	44
32. ábra Az önkormányzati tulajdonú lakásállomány komfortfokozat szerinti százalékos megoszlása (Forrás: VESZOL adatszolgáltatás, saját szerkesztés)	47
33. ábra Az önkormányzati tulajdonú lakásállomány nagyság szerinti megoszlása (%) (Forrás: VESZOL adatszolgáltatás, saját szerkesztés).....	47
34. ábra Az önkormányzati tulajdonú lakásállományhoz kapcsolódó éves bevételek és kiadások alakulása (ezer Ft) (Forrás: VESZOL adatszolgáltatás, saját szerkesztés)	54
35. ábra A kiszámlázott és tényleges beszedett éves lakberek és különszolgáltatási díjak alakulása (Forrás: VESZOL adatszolgáltatás, saját szerkesztés)	55
36. ábra Tartozással rendelkező bérlők* száma a tartozás nagysága szerint, 2023.04.30. (fő)	56
37. ábra A 2023.04.30-n fennálló tartozások megoszlása azok nagysága szerint (%)	56
38. ábra Jogcímnélküliek és hátralékkal rendelkező (volt) bérlők számának alakulása (Forrás: VESZOL adatszolgáltatás, saját szerkesztés).....	56
39. ábra Mióta van bent a kérelme (években) (N=406)	58
40. ábra Háztartás taglétszáma (N=404)	58
41. ábra Családösszetétel (N=404)	58
42. ábra Kérelmet beadók életkor szerinti összetétele (N=407).....	58
43. ábra A kért lakás lakbér típusa (N=407)	59
44. ábra A szociális lakást kérvényezők aránya a háztartásnagyság függvényében (N=404)	59
45. ábra A szociális lakást kérvényezők aránya a háztartásnagyság függvényében (N=407)	59
46. ábra A költségelvű lakást kérvényezők aránya a kérelem benyújtásától eltelt évek függvényében (N=404).....	59
47. ábra Háztartások jövedelemmegoszlása – kumulált százalék (N=395) (Forrás: VESZOL adatszolgáltatás, saját számítás)	61
48. ábra Háztartások jövedelme a kérelem típusa szerint (N=395)	62
49. ábra Háztartások jövedelme életkor csoportok szerint (N=395)	62
50. ábra Háztartások jövedelme a kérvényező jogcíme szerint (N=225)	63
51. ábra Háztartások jövedelme a háztartás létszáma szerint (N=395).....	63
52. ábra Háztartások jövedelme a lakásigénylő családösszetétele szerint (N=395) (Forrás: VESZOL adatszolgáltatás, saját számítás)	63
53. ábra A különböző lakbárszintek megfizetésére képes háztartások aránya (N=398)	65
54. ábra A különböző lakbárszintek megfizetésére képes háztartások aránya jogcím szerint (N=262) 65	
55. ábra A különböző lakbárszintek megfizetésére képes háztartások aránya családtípus szerint(N=407)	65

56. ábra A különböző lakbérszintek megfizetésére képes háztartások aránya háztartás fő életkora szerint (N=398)	65
---	----

Táblák jegyzéke:

1. tábla Veszprém FVT öregedési index (Forrás: KSH Teir)	17
2. tábla Ivóvíz és szennyvíz hálózatba bekapcsolt lakások aránya 2021-ben (Forrás: KSH Teir).....	19
3. tábla Lakások jogcím szerinti megoszlása Veszprémben (Forrás: KSH Népszámlálás, 2011)	20
4. tábla Veszprém 10 legnagyobb vállalkozása nettó árbevétel alapján (Forrás: Veszprém MJV Fenntartható Városfejlesztési Stratégia 2021-2027)	40
5. tábla Települési támogatások alakulása VMJ 2019-2022 (Forrás: VMJ Közjóléti Iroda)	43
6. tábla Lakásfenntartási támogatások jövedelmi határa és összege néhány megyei jogú városban (2022 július 1 előtt) (Forrás: VMJ Közjóléti Iroda)	44
7. tábla Az önkormányzati tulajdonú lakásállomány komfortfokozat szerinti megoszlása (Forrás: VESZOL adatszolgáltatás)	47
8. tábla Az önkormányzati tulajdonú lakásállomány elhelyezkedés szerinti megoszlása (db és %) (Forrás: VESZOL adatszolgáltatás)	48
9. tábla VESZOL által kezelt lakások (Forrás: VESZOL adatszolgáltatás).....	48
10. tábla A szociális lakbérű bérlakásokra vonatkozó jogosultsági jövedelemhatárok (Forrás: Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások, helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 23/2010. (VI.28.) önkormányzati rendelete) 49	
11. tábla A lakbéremelkedés mértéke az különböző lakbér kategóriájú bérlakás állományokban (Forrás: Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások, helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 23/2010. (VI.28.) önkormányzati rendelete)	50
12. tábla Évente beérkező lakáskérélmek száma (Forrás: VESZOL adatszolgáltatás)	51
* Önk.: Önkormányzati tulajdonú bérlakásállományra vonatkozó adatok 13. tábla Az Önkormányzati tulajdonú lakásállomány természetes alap adatai (Forrás: VESZOL adatszolgáltatás)	53
14. tábla A kiszámlázott és befizetett lakberek összege 2023 első negyedévére vonatkozóan (Forrás: VESZOL adatszolgáltatás)	57
15. tábla A lakásigénylők megoszlása a lakáshasználati jelenlegi jogcíme szerint. (Forrás: VESZOL adatszolgáltatás, saját számítás)	60
16. tábla Lakás típusok lakbéréi, átlagos lakásnagysága és rezsi költsége (becsült értékek).	64
17. tábla Lakásigénylő háztartások hány százaléka tudja megfizetni az adott lakbérű lakás fenntartási költségét 35% százalékos megfizethetőségi határ mellett (%)	64
18. tábla Kiemelt csoportok jellemzőinek összehasonlítása (Forrás: VESZOL adatszolgáltatás, saját számítás).....	67

Vezetői összefoglaló

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata a szociális és piaci alapon működő bérlakásainak hatékony működtetése érdekében egy lakásgazdálkodási koncepció kidolgozása mellett döntött. Az Önkormányzat egy beszerzési eljárás lefolytatása után a Városkutatás Kft.-t bízta meg a dokumentum kidolgozásával.

A lakásgazdálkodási koncepció kidolgozásának **módszertana** a következő volt:

- Elemeztük a lakásgazdálkodással és a lakhatással kapcsolatos városi **rendeleteket, koncepciókat**, valamint a városi gazdaságfejlesztési koncepciók vonatkozó részeit és az önkormányzati szociális intézmények beszámolóit;
- **Interjúkat** készítettünk a lakhatásban érintett fontosabb szereplőkkel: Veszprém MJV polgármesterével, főépítészével, a Polgármesteri Hivatal Közjóléti Irodájának vezetőjével, a Veszprémi Családsegítő és Gyermekjóléti Integrált Intézmény vezetőjével, a Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt. ügyvezető igazgatójával, a VESZOL Nonprofit Kft. ügyvezetőjével, a Men-At-Work munkaközvetítő cég vezetőjével és a Magyar Máltai Szeretetszolgálat képviselőjével;
- Elemeztük a **Központi Statisztikai Hivatal Területi Statisztikai adatbázisában**, illetve a 2011-es népszámlálás adatbázisában a vonatkozó mutatókat, valamint az ingatlan.com által szolgáltatott lakbérekre vonatkozó adatokat;
- Elemeztük a VESZOL Nonprofit Kft. által szolgáltatott lakásigényléseket, illetve a cég éves beszámolóit.

Jelen lakáskonceptió kidolgozása során egy olyan térségi megközelítést alkalmaztunk, mely a város funkcionális várostérségéből (FVT) indul ki, de Veszprém sajátos helyzete miatt, a FVT-n belül különböző település-csoportokat is vizsgál (lásd 1. sz. Melléklet). Mindezt főleg azt indokolta, hogy a FVT részét képező Balaton-parti települések esetén más településekkel össze nem hasonlítható, sajátos hatások is érvényesülnek. A szomszédos települések köre abból kiindulva lett meghatározva, hogy a lakáspiaci, lakásmobilitási folyamatokat tekintve ez a településcsoport áll a legszorosabb kapcsolatban Veszprémmel. Ahhoz, hogy vármegyei szinten összehasonlításra is legyen lehetőségünk, az elemzésbe bevontunk még három további várost a vármegyéből, melyek ugyan nem részei a FVT-nek, de városi pozíciójuk miatt érdekes lehet a vizsgálatuk.

A dokumentum két fő fejezetre tagozódik: egy helyzetértékelési részre és egy célrendszert, illetve javaslatokat tartalmazó részre. **A helyzetértékelési rész térségi szinten tárja fel a városban és környékén végbemenő demográfiai és lakáspiaci folyamatokat.** Ennek keretében részletesen elemzi a lakáskeresletet és lakás kínálatot befolyásoló legfontosabb tényezőket, áttekintést ad a helyi lakhatási támogatások rendszeréről, áttekinti az önkormányzati lakásgazdálkodás jelenlegi kereteit, és összefoglalja a lakhatással kapcsolatos legfontosabb problémákat.

A Veszprémi FVT-t jellemző **demográfiai folyamatok** elemzése megállapítja, hogy az FVT népessége 2000 és 2021 között közel állandó volt, azonban Veszprém részesedése 45%-ról 40%-ra csökkent, miközben a Veszprémmel szomszédos települések és az FVT-hez tartozó Balaton-parti települések népessége mintegy 20%-kal nőtt. Az FVT-n belüli mozgások mögött vélhetően az húzódik meg, hogy a központi településből, Veszprémből a környező kisebb településekre költöznek át, és ennek egyik fontos célpontja a Balaton-part, annak ellenére is, hogy az ingatlan árak itt a legmagasabbak, és jelentős a befektetői célú kereslet is ezen a piacon.

Országos összehasonlításban **a Veszprémi FVT a többi megyei jogú városhoz mérten jól teljesít a népessége megtartásában**, ugyanis 2015 és 2021 között összesen csak 5 MJV térsége tudott népességnövekedést elérni. A korcsoportok aránya Veszprém FVT teljes területén és az egyes

alkategóriákon belül is az országos arányokkal közel megegyezően változott: a fiatalabb, önállóan mobilis korosztály (15-39) aránya és száma a FVT összes vizsgált település kategóriájában az országos mértékkel megegyező mértékben csökkent. Az öregedési index 2015 és 2021 között a Veszprémmel szomszédos településeken közel azonos szintű maradt, a Balaton-parti települések esetében viszont csökkent. Itt azonban a mutató olyan magasról indult, hogy még a csökkenés ellenére is a legmagasabb értéket jelenti a térségben, magasán az országos érték fölötti szinten. A térségen belül a 2010-es évek eleje óta tartó trendeket vizsgálva a vándorlási különbség pozitív irányba a Balaton-parti települések esetén nőtt a legnagyobb mértékben, a szomszédos településeken ennél enyhébb mértékben, de szintén növekedett, míg Veszprém városában folyamatosan csökken, 2015 óta gyakorlatilag tartósan negatív értéket mutat.

A **veszprémi lakásállomány jogcím szerinti megoszlását** tekintve a 2011-es népszámlálási adatok alapján elmondható, hogy a sajáttulajdonú lakások aránya (90%) minimálisan marad alatta az országos átlagnak. Az **önkormányzati tulajdonú bérlakások aránya kedvezőtlen képet mutat**, és megyei jogú városok viszonylatában a legalacsonyabb, a teljes lakásállomány mindössze 1%-a körül mozog. A magántulajdonú piaci bérlakások aránya viszont viszonylag magas volt már az elmúlt évtized elején is, 7,8%. A térségen belüli lakásállomány fizikai összetétele tükrözi a városi, illetve vidéki lakások sajátosságait: kisebb alapterületű (egy-kétszobás) lakásokat főleg Veszprémben és az FVT-n kívüli vizsgált városokban találunk nagyobb arányban, az FVT kisebb településein inkább a három szobás és annál nagyobb lakások vannak többségben. Az állomány infrastrukturális felszereltsége megfelelőnek mondható, Veszprémben a lakások ivóvíz- és szennyvízhálózattal való ellátottsága 95-94%. A térség többi településén a lakások szennyvízhálózatba való bekapcsolása mutat ehhez képest némi elmaradottságot, különösen a szomszédos települések esetében, ahol ez csupán 78%.

A **lakás kínálatot befolyásoló tényezők** közül a legfontosabb tényezők a lakásépítések alakulása, a lakásárak és a magánbérleti szektor lakbérének mértéke, a lakáspiaci tranzakciók jellemzői és bizonyos speciális lakhatási formák (pl. munkásszállók) jellegzetességei. A vizsgált időszakban, 2000 és 2021 között a **Veszprémi Funkcionális Várostérségben összesen 9 832 új lakás létesült, ennek majdnem fele (közel 4200) Veszprémben épült.** Figyelemre méltó jelenség azonban, hogy a 2000-es évekhez képest a 2010-es évekre a Veszprémmel szomszédos települések és a Balaton-parti települések aránya nőtt az FVT-ben történő összes építkezésein belül. **2021-re már az épített új lakások számában is a Balaton-parti települések vannak az élen.**

Veszprémen belül a társasház formában épített lakások vannak többségben, bár arányuk csökkent a családi házas építkezések javára. Az FVT Veszprémen kívüli területein túlnyomó többségben családi házas építkezések történtek, és a legtöbb területen nőtték is ennek az arányai. 2001 és 2021 között a legkisebb alapterületű új lakások Veszprémben (átlagosan 80 négyzetméteresek), a legnagyobb alapterületűek pedig a Veszprémmel szomszédos településeken épültek. **A használt lakások ára Veszprémben 2008 és 2021 között a két és félszeresére nőtt** (2021-ben átlagosan 18,7 millió forint volt). Mivel a **Balaton-parti településeken ez a növekedés még magasabb volt** (közel három és félszeres), összességében az FVT-n belül 3,1-szeres árnövekedés tapasztalható. Országos összehasonlításba helyezve ezt a folyamatot azt látjuk, hogy a megyei jogú városokkal összevetve mind a családi házak, mind a lakások esetén itt tapasztalható a második legnagyobb arányú árnövekedés. **Mivel a lakások ára gyorsabban nőtt, mint a jövedelmek, ezért a térség megfizethetősége romlott** (országos szinten ez az arány pont fordítva van). Mindeközben a lakástranzakciók száma követte az országos trendeket, mértéke azonban az országos szint alatt maradt. **A piaci lakbérék Veszprémen belül 2015 óta 62%-kal növekedtek**, ennek a növekedésnek jelentős része 2020 után történt. A megyei jogú városok között csak Budapesten nőtték ennél nagyobb arányban a piaci lakbérék.

Ami a **lakáskeresletet** illeti, a veszprémi **lakáspiacot túlkereslet jellemzi**. Ennek okai között szerepel többek között az, hogy nagyon szűkös a magánbérletés piac, illetve a város fizikai és infrastrukturális adottságai miatt nem tud térben terjeszkedni. Ezért, továbbá a magas lakásárak miatt azok, akik családi házat vásárolnának vagy építenének, és rendelkezésükre áll az ehhez szükséges anyagi fedezet, **rendszerint a környező településeken építkeznek**. Mivel nincs elég kisméretű lakás, illetve nincs olyan elérhető lakás se, ahova az emberek a jelenlegi kisméretű lakásokból tovább költözhetnének, **a városon belül nagyon alacsony a lakásmobilitás**. Kiköltözések fő célpontja a szomszédos települések voltak, de az utóbbi időkben egyre népszerűbbek a Veszprémtől távolabb eső kisebb települések is.

A **veszprémi magánbérleti piacon három fő keresleti tényező** jelenik meg. Egyrészt szükség lenne nagyobb méretű, magasabb minőségű bérletésekre a városba érkező magasabb végzettségű személyek (egyetemi oktatók, K+F+I területen dolgozók, képzett szakemberek stb.) számára. Másrészt erőteljes keresletként jelenik meg a magánbérletés piacon a sajáttulajdonú lakásszektorba lépni nem tudó háztartások, melyek összetétele igen vegyes képet mutat, az önálló, családalapító fiataloktól kezdve, gyerekes családok (köztük egyszülős családok), sőt idősebb korosztályok is megjelennek ebben a csoportban. Őket a helyi piaci lakberek nagymértékű emelkedése nehéz helyzetbe hozza a lakáspiacon, melyet egyre többen nem képesek megfizetni. A lakásállomány összetétele sem ideális, mivel nagy igény mutatkozik kisebb méretű lakások iránt a fiatalok, illetve az idősebb generációk részéről is. A harmadik fontos tényező a helyi nagy cégek munkaerő-keresletéhez kapcsolódik, a munkásszállások iránti igények nagyobb részét a magánbérleti lakások szállásként való működtetésével elégítik ki, ami a piaci lakberek emelkedéséhez is jelentősen hozzájárult.

Mivel a magánbérleti piac egyre kevésbé tud megfizethető lakhatási megoldást nyújtani az alacsonyabb keresetűek számára, az **önkormányzat felé mind a szociális bérletésekre, illetve megfizethető bérletésekre vonatkozó igények** megjelennek a lakhatásukat veszítő, illetve a szociális ellátórendszerekbe került családok, személyek, illetve a piaci albérleteket és lakásárakat megfizetni nem tudó (vagy csak kevéssel nem tudó) réteg részéről. Jelentkezik az igény a családkezdő fiatalok számára egy fecskéház típusú konstrukcióra is, amely miközben alacsony lakbérű bérletést biztosít számukra, segíti a fiatalok előtakarékosságát is.

A város számára több, a lakhatási és megélhetési problémák kezelésére megalkotott eszköz is rendelkezésre áll az **önkormányzat által nyújtott települési támogatások** keretében. A települési támogatások közül a lakásfenntartási támogatást tudják a legtöbben igénybe venni. Ennek a támogatásnak a 2023-as előirányzata 8 millió forint, mely kiegészül még egy 2-3 millió forintos maradvánnyal a megelőző évből. A lakásfenntartási támogatást az önkormányzat egy évre ítéli oda, az összege havi 6000 forint. Azonban ezt **a támogatást is egyre kevesebben tudják igénybe venni a jövedelmi határookra vonatkozó szabályozás miatt**. Ez a probléma a többi önkormányzati szociális támogatásnál is megjelenik, a települési támogatásokat igénybe vevő emberek száma évről évre csökken, de ez nem jelenti azt, hogy a rászorulók köre is. Az adósságcsökkentési támogatást évek óta senki nem tudja igénybe venni, mert a rendeletben rögzített jövedelmi határok túlságosan leszűkítik azoknak a körét, akik jogosultak lennének rá. Bár a VESZOL Kft. modellje külön figyelmet szentel a hátralékok és az adósságok kezelésére, ezek csak az adósságok bizonyos formáinak kezelésére terjed ki és csak a saját ügyfelek körében.

Veszprém Megyei Jogú Város közigazgatási területén a *hajléktalanság megelőzésével és kezelésével* kapcsolatos feladatok nagy részét a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület végzi az önkormányzattal kötött feladatellátási szerződés keretében. Az önkormányzati által is támogatott, a Máltai Szeretetszolgálat által megvalósított programoknak köszönhetően évente nagyjából 10-15 embert tudnak bérletéshez juttatni (főként a magánbérleti piacon). A programok költségét különböző

nemzeti és EU-s pályázatokból fedezi az egyesület. Ezek a projektek lakbértámogatást nyújtanak a rászorulóknak számára, illetve szociális munkával kísérik az ügyfeleket, néhány pályázat esetén pedig munkalehetőséget, illetve komplexebb szociális és mentális szolgáltatást is biztosítanak. Az MMSZ ezen kívül nappali és éjjeli melegedőt, valamint egészségügyi központot és népkonyhát is tart fenn a városban. A szervezet egyik fő prioritása a nemrégiben hajléktalanná vált emberek lakhatásba való helyezésének segítése annak érdekében, hogy még azelőtt megszakítsák a hajléktalanná válás folyamatát, hogy az emberek az ellátórendszerbe bekerüljenek. Krízishelyzetbe került gyermekes családok esetén a Veszprémi Családsegítő és Gyermekjóléti Integrált Intézmény tud segíteni családok átmeneti otthonában történő elhelyezéssel. Az önkormányzat által fenntartott családok átmeneti otthona jelenleg 8 szobában körülbelül 30 embert tud elhelyezni. A hajléktalanságból és a családok átmeneti otthonából történő kikerülés során azonban egyre nagyobb gondot jelent az elmúlt években tapasztalt lakhatási költségek meredek növekedése. A magánbérleti piacra történő belépés ezen emberek számára közel megfizethetetlen. Az önkormányzati lakások számukra is megoldást jelenthetnének, azonban a szektor szűkössége miatt nagyon nehéz ilyen lakásokhoz juttatni a rászorulókat.

A megyei jogú városok közül Veszprém rendelkezik a legkisebb *önkormányzati bérlakás állománnyal*. A '90-es évek privatizációs folyamatai következtében összesen 175 bérlakás van az önkormányzat tulajdonában. Ezeket a lakásokat 2016. április 1. óta a Magyar Máltai Szeretetszolgálattal közösen létrehozott Veszprémi Közösségi Lakásügynökség Nonprofit Kft. (VESZOL) végzi. Az önkormányzati lakásállomány kezelése mellett a cég 22, a Máltai Szeretetszolgálat tulajdonában álló lakást is kezel, így összesen 202-t. A lakásokról elmondható, hogy többnyire magas komfortfokozatúak, azonban az állomány energetikai és gépészeti felújításra szorul.

A város lakásgazdálkodására a bevételek és kiadások egyensúlya jellemző. A hátralékok mértéke a pandémia és az energiaválság hatására növekedett, azonban 2023 első negyedévében már újra javuló tendenciát mutatott. Elmondható továbbá, hogy a hátralékok jelentős része csupán pár emberhez tartozik, akik közül többen már kikerültek az önkormányzati bérlakásszektorból. A VESZOL a hátralékfelhalmozódás megakadályozása érdekében egy speciális szerződéskötési eljárásrendet alakított ki, mely során első körben csak rövidebb távra kötnek szerződést a bérlővel, majd a szerződés végén, amennyiben nem történt hátralékfelhalmozás, lehetőség nyílik egy hosszabb távú szerződés megkötésére is. Ezen túl pedig a VESZOL szorosan együttműködik mind az önkormányzati, mind pedig a civil szociális ellátórendszerrel, így aki krízishelyzetbe kerül, annak is tudnak effektív segítséget nyújtani.

A helyzetelemzés során rögzítésre kerültek a **2016 óta az önkormányzati lakásokra benyújtott lakáskérelmek** a háztartások demográfiai, szociális és jövedelmi helyzete szempontjából. 407 lakásigénylési kérelmet elemeztünk a tanulmányban. A kérelmekről az mondható el, hogy átlagosan 4 évvel ezelőtt adták be, az igénylők háztartásának átlagos létszáma 2,13 fő, azonban a 40%-a egyfős háztartás. A többfős háztartások esetében több, mint a felüknél van 18 év alatti gyermek. Az igénylők 80%-a Veszprémben él, 20% pedig elszórtan a környező településeken, illetve néhányan az ország más részein. **A kérelmek 38%-a szociális bérlakás, 57%-a költségelví, és csupán az 5%-a vonatkozott piaci lakbérű bérlakásra.** Elmondható, hogy minél nagyobb a háztartás létszáma, annál inkább jellemző a szociális bérlakásra beadott igénylés. A lakásigénylő háztartások átlagos jövedelme 195 ezer forint volt. A szociális bérlakást igénylő háztartások jövedelme 38-44%-kal alacsonyabb volt, mint a költségelví és piaci lakbérű lakást igénylőké. Az igénylők közül a legmagasabb jövedelemmel azok a háztartások rendelkeztek, akik az igényléskor már önkormányzati bérlakásban laktak. Őket követték azok, akik saját tulajdonú lakásból adták le igényt (tipikusan mint lakásukat elvesztő tulajdonosok vagy mint családtagjaik túlzásúlt lakásában élő háztartások), majd akik magánbérletben laktak, a legalacsonyabb

jövedelemmel pedig a hajléktalanságból vagy a szociális ellátóintézményekben élőkől érkező háztartások rendelkeztek. Azonban önmagukban az önkormányzati bérlakások sem bizonyultak minden igénylő számára megfizethetőnek a háztartások egy főre jutó jövedelme alapján.

A város stratégiai céljai és a helyzetelemzésben feltárt szükségletek mentén megfogalmazható a város szélesebb értelemben vett helyi lakáspolitikájára és az ebbe szervesen illeszkedő önkormányzati lakásállományra vonatkozó **víziója**. **Veszprém MJV Önkormányzata hosszabb távon egy olyan lakáspolitikát és önkormányzati lakásállomány kialakítására törekszik, mely szélesebb rétegek számára biztosít megfizethető, a kornak megfelelő minőségű lakhatást, és amely hatékonyan szolgálja a város társadalmi, gazdasági és fenntarthatósági céljainak megvalósítását.** A vízió megvalósításához **négy célt** fogalmaztunk meg:

- *Befogadó önkormányzati lakáspolitikát,*
- *Növekvő önkormányzati és megfizethető bérlakásszektor,*
- *Átlátható és fenntartható lakásgazdálkodás,*
- *Széleskörű partnerségre épülő lakáspolitikát.*

Ezek a célok lehetővé teszik, hogy az önkormányzati lakáspolitikát biztosítsa, hogy a város számára a fejlődés szempontjából fontos célcsoportok egyaránt megfelelő lakhatáshoz jussanak, a lakásgazdálkodás mindenki számára átlátható legyen, és a mindenkori elérhető finanszírozási lehetőségek függvényében ütemezetten bővülő önkormányzati és megfizethető bérlakásszektor biztonságos lakhatási megoldást nyújtson a helyi háztartásoknak, továbbá a magán és civil szektor bevonásával megvalósuló önkormányzati lakásfejlesztéseket különféle igényekre lehessen hangolni.

Az önkormányzati lakásgazdálkodás célcsoportjai három viszonylag jól elkülöníthető társadalmi csoportban határozhatóak meg. A helyzetelemzés fejezetei az interjúk és a lakásigénylők kérelmeinek elemzése árnyaltabb képet ad az egyes célcsoportok összetételéről. Ezek a célcsoportok

- *a lakhatási szegénységben élők csoportja,*
- *a rendszeres munkajövedelemmel rendelkező alsó középosztály,*
- *és a városba vonzani kívánt magasan képzetek és magasabb jövedelemmel rendelkezők.*

A lakásgazdálkodás hosszú távú célja, hogy ezek a célcsoportok mindegyike megtalálja a számára megfelelő és megfizethető lakhatást a városban, és az önkormányzat hatékonyan tudja támogatni az egyes célcsoportokat az igényeik mentén.

Rövidtávon az alábbi intézkedéseket javasoljuk, melyeknek szabályozását szükséges egy új lakásrendeletben is megjeleníteni:

- világos szabályozás az egyes jogcím-kategóriákhoz (szociális, költségelví, piaci) tartozó jogosultsági feltételeire vonatkozóan, illetve a jelenleg működő névjegyzékes elosztási rendszer szabályozása,
- éves lakáshasznosítási terv bevezetése, mely meghatározza, hogy az adott évben mennyi lakás kerül várhatóan elosztásra, illetve kvóták meghatározása az egyes lakbér kategóriák között (jelenleg ez a szociális és költségelví lakbérre jogosult csoportokat jelenti),
- a lakbér szerinti besorolások a lakások helyett az igénylőkhöz legyen kötve,
- fecskelakás típusú konstrukció kialakítása a fiatal párok, családok támogatása érdekében, hogy megfelelő körülmények között megkezdhesék önálló életüket, és legyen valós esélyük a tulajdonosi piacra történő belépéshez előtakarékoskodásra.

Szintén rövidtávú intézkedésként javasoljuk a települési támogatások körében a **lakhatással kapcsolatos támogatások (lakásfenntartási és adósságcsökkentési támogatás) jogosultsági jövedelem határának emelését**, hogy valóban segítsék a rászoruló háztartások lakhatási gondjainak megoldását.

Lakásalap létrehozása, melybe az önkormányzat a lakásszektorral kapcsolatos bevételeit helyezi, és amit az önkormányzati lakásszektor fejlesztésére fordít.

Jelenleg nem érhetőek el uniós és hazai támogatások sem az önkormányzati lakásállomány felújítására, sem annak bővítésére. Uniós szinten azonban ezek a támogatások (mind vissza nem térítendő támogatások és kedvezményes hitelek) rendelkezésre állnak, a korlátot a hazai szabályozás hiánya jelenti. A javasolt **középtávú intézkedések jelentős részt a releváns lakáspolitikai beavatkozások tervezésére és megkezdésére vonatkoznak, amint a központi hazai és uniós támogatások, illetve szabályozások által teremtett lehetőségek (pl. kedvezményes hitelek) elérhetővé válnak:**

- az önkormányzati tulajdonú lakások – különös tekintettel azokra, amelyek 100%-ban önkormányzati tulajdonú épületben találhatóak – energetikai (köztük a megújuló energiával felhasználása) és gépészeti felújításának megtervezése és megkezdése,
- önkormányzati tulajdonban lévő, jelenleg nem lakófunkciójú épületek lakáscélú átalakítása,
- potenciális együttműködések feltérképezése és kialakítása privát szektorból érkező ingatlanfejlesztőkkel és befektetőkkel az önkormányzati állomány bővítése érdekében,
- saját tulajdonú telkeken önkormányzati bérlakások építésének tervezése,
- magánbérlakások bevonása a VESZOL által kezelt lakásportfólióba, városi és térségi szinten is.

Jelenleg a városban több olyan önkormányzati tulajdonban levő, vagy könnyen önkormányzati tulajdonba helyezhető ingatlan található, melyek a bérlakásfejlesztés potenciális célterületei lehetnek. Az önkormányzati állomány bővítésére ezek az ingatlanok jelentik a legrealisabb lehetőséget, így elsősorban ezekre vonatkozóan lehet egy középtávú megvalósíthatósági ütemtervet kialakítani, mely a támogatások rendelkezésre állásakor realizálható. Ilyen **meglévő épületek a Házgyári út 1.** szám alatt található, jelenleg részben a VESZOL által kezelt, illetve az MMSZ által hasznosított épület, mely az elmúlt években jelentős fejlődésen ment át, és a már önkormányzati tulajdonban lévő felső két emelet hasznosításával tovább integrálható az önkormányzati lakásportfólióba. A **volt MÁV munkásszálló** – mely még állami tulajdonban van, az Önkormányzat jelenleg az épület egy részét mint bérlő hasznosítja – szintén önkormányzati tulajdonba vehető és alkalmas önkormányzati bérlakások kialakítására. További bővítési lehetőséget jelent a mára önkormányzati tulajdonba került **Honvédségi toborzóközpont épületének** esetleges lakáscélú átalakítása, illetve az **Önkormányzat által 2019-ben állami támogatással kialakított munkásszálló** lakóegységeinek lakáscélú hasznosítása a kötelező fenntartási idő lejártával, 2028 után.

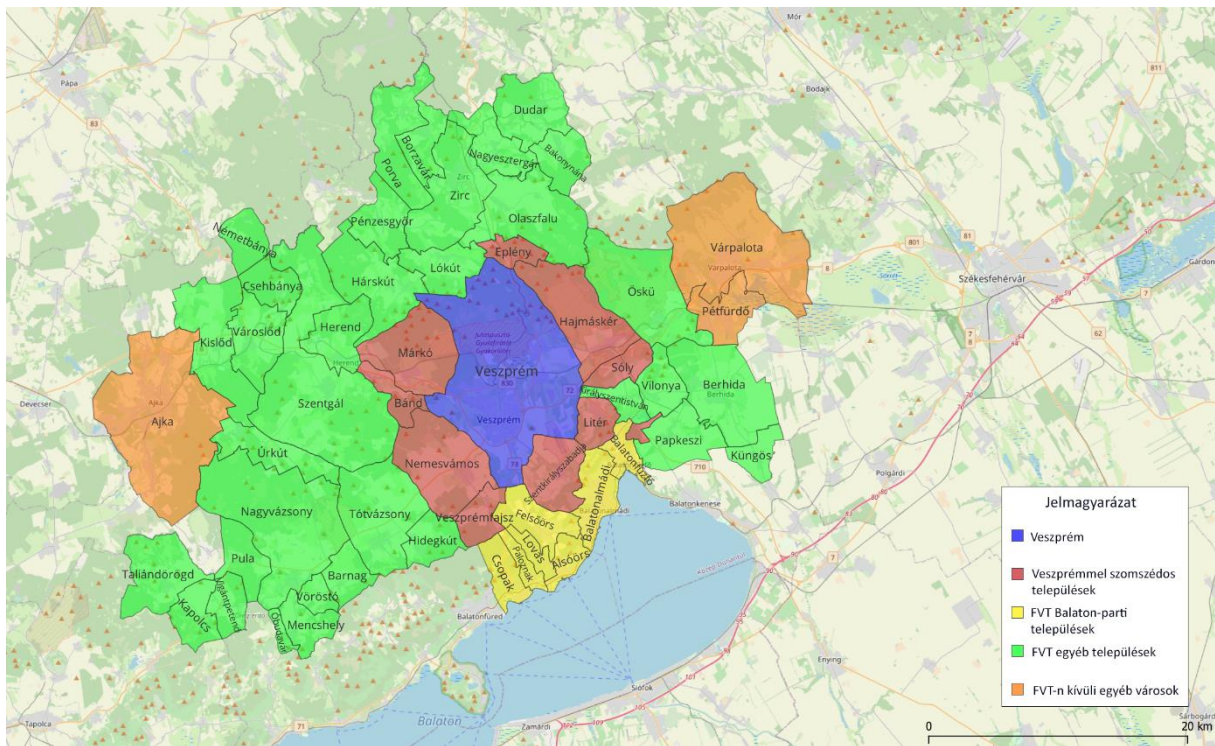
Továbbá **két olyan terület található, ahol újjépítésű bérlakások** létesíthetők: a **Gyárkert** – volt Balaton Bútorgyár – területe, ahol jelenleg az Európa Kulturális Fővárosa programsorozathoz kapcsolódó rendezvények zajlanak, azonban a programsorozat végével a terület felszabadul, és potenciálisan egy új városrész alakítható ki. A rendezési tervekben jelenleg is részben lakáscélú fejlesztések szerepelnek, melyek elsődlegesen vállalkozói fejlesztések keretében valósulhatnak majd meg. Azonban ez a terület nyújt lehetőséget piaci alapú önkormányzati bérlakásfejlesztésre is, amennyiben adottak a kedvező finanszírozási feltételek és/vagy a magánfejlesztői szektorral való együttműködési lehetőségek. A már önkormányzati tulajdonban található, a volt honvédségi területek egy része pedig szociális és költségelven hasznosított bérlakások építésére hasznosítható.

Annak érdekében, hogy átlátható legyen az önkormányzati lakásgazdálkodás, egy következetes **monitoring rendszer kialakítására** van szükség, mely tartalmazza a lakásgazdálkodás fő mutatóit. A VESZOL az éves beszámolójában a legfőbb adatokat közli, ennél azonban részletesebb adatközlés kialakítását javasoljuk. A monitoring rendszer egyben megfelelő adatokat szolgáltat a már említett/javasolt éves lakáshasznosítási terv elkészítéséhez is.

Helyzetértékelés

A helyzetértékelésben a Veszprém Megyei Jogú Város demográfiai, társadalmi, lakáspiaci folyamatait a város funkcionális várostérségével összehasonlítva, azzal összefüggésben tekintjük át, illetve a fontosabb mutatók terén kitérünk a veszprémi funkcionális várostérség helyzetének az országon belül elfoglalt pozíciójának értékelésére.

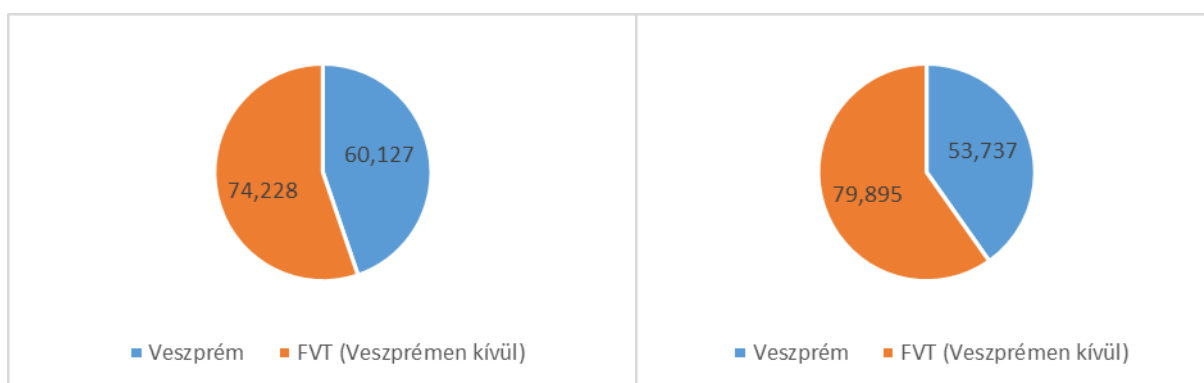
Egy település vonzáskörzetének meghatározása számtalan körülmény figyelembevételével és különböző módszertani megközelítéssel történhet. A városi stratégiák megfogalmazásakor az egyik leggyakrabban alkalmazott módszer a funkcionális várostérségek vizsgálata. A funkcionális várostérség elemzési szempontként történő vizsgálata azon a feltevésen alapszik, hogy a városokat nem csupán közigazgatási, hanem térszervező központokként kell felfogni, melyeknek fontos szerepe van a közlekedés és a jóléti szolgáltatások megszervezésében. A FVT egy városból és annak ingázási zónájából áll. Az EU-ban alkalmazott egységes módszer értelmében a FVT-be beletartozik minden olyan település, ahonnan a munkavállalók legalább 15%-a a céltelepülésre ingázik.



1. ábra Veszprém funkcionális várostérségének (FVT) megjelenítése az elemzésben használt térségi kategóriák jelölésével
(Forrás: saját szerkesztés)

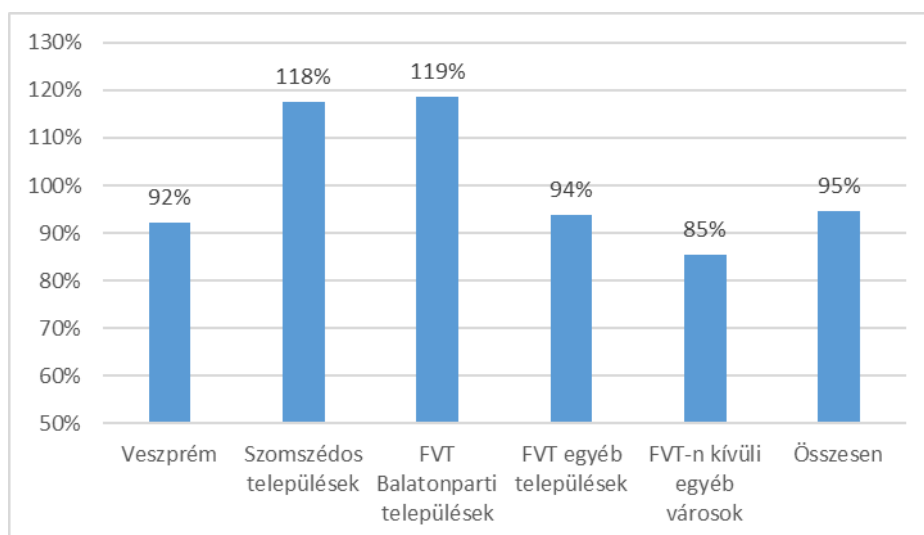
1 Demográfiai és társadalmi trendek

A veszprémi funkcionális várostérség (FVT) állandó népessége 2000 és 2021 között lényegében nem változott (134 ezer fő), a népesség eloszlása a várostérség egyes részei között viszont bizonyos eltolódásokat mutat. Veszprém város részesedése a Veszprémi FVT-n belüli 45%-ról 40 %-ra csökkent, miközben a Veszprémmel szomszédos, illetve az FVT Balaton-parti településeinek részesedése folyamatosan nőtt. Egyenként vizsgálva az egyes várostérségeket, az látszik, hogy Veszprém város lakossága – az országos trendekhez hasonlóan – folyamatos csökkenést mutat (2000 és 2021 között ennek mértéke 8% volt), míg a várossal szomszédos, illetve a Balaton-parti települések népessége közel 20%-kal nőtt. A funkcionális várostérség egyéb településeinek, illetve a három várostérségen kívüli közeli városnak az állandó népessége szintén csökkent (6%, illetve 15%-kal). Ezért, ha az elemzésbe bevont, funkcionális várostérségen kívüli közeli városokkal együtt vizsgáljuk a demográfiai folyamatokat, az látható, hogy a térség lakónépessége 5%-kal (195 ezerről 185 ezerre) csökkent.



2. ábra Veszprém FVT állandó népesség 2000 (Forrás: KSH Teir)

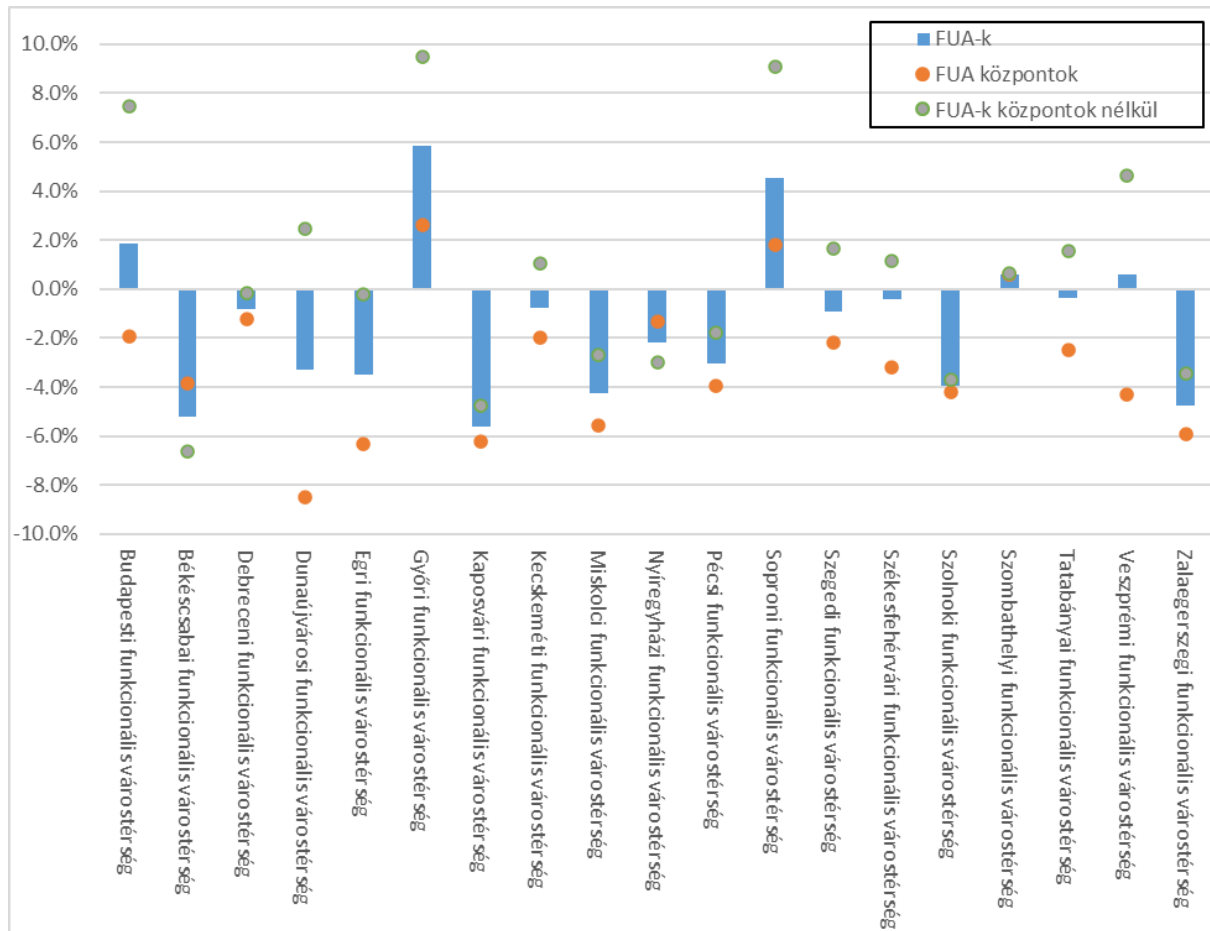
3. ábra Veszprém FVT állandó népesség 2021



4. ábra Állandó népesség változása 2000 és 2021 között (2000=100%) (Forrás: KSH Teir)

A veszprémi térség demográfiai pozícióját országos kontextusban vizsgálva azt látjuk, hogy az országos átlaghoz képest a veszprémi térség jól teljesít népességmegtartás szempontból. Országos szinten csupán 5 vizsgált megyei jogú város funkcionális várostérségének növekedett a népessége, ezek közül a veszprémi az egyik (0,6%-os növekedéssel). A növekedést azonban – mint azt fentebb

bemutattuk – a város környékének népesség-növekedése okozza, magának a városnak a népessége csökkent a vizsgált időszakban. A teljes funkcionális várostérség vándorlási különbözete pozitív. Az országos népességváltozás ebben az időszakban -1,4% volt.



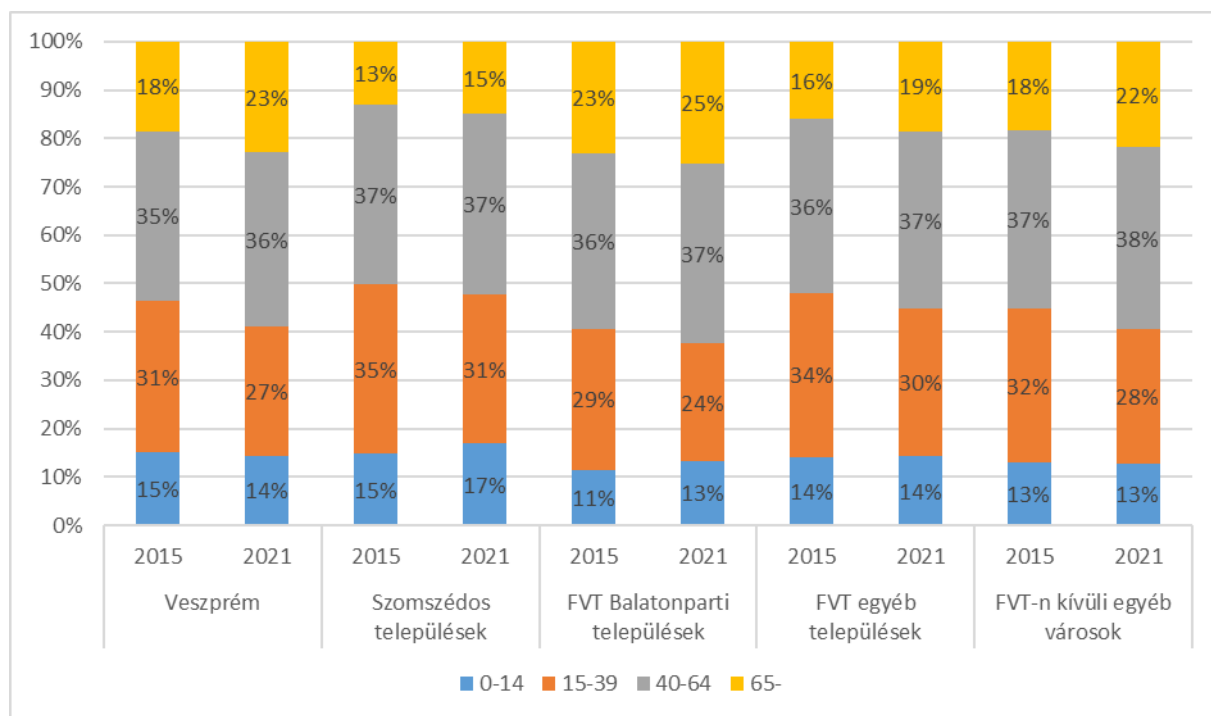
5. ábra Megyei Jogú városok funkcionális várostérségének népességváltozása 2015-2021 között (Forrás: KSH Urban Audit)

A **korcsoportok eloszlása** a vizsgált térségen belüli öt megkülönböztetett területen nagyon hasonló. Alapvetően 0-14 éves korosztályban a Veszprémmel szomszédos és a Balaton-parti települések esetében lehet megfigyelni egy kismértékű növekedést: 15%-ról 17%-ra a várossal szomszédos települések, illetve 11%-ról 13%-ra a Balaton-parti települések esetében. A többi vizsgált településcsoportban ennek a korosztálynak az aránya vagy konstans maradt, vagy minimális mértékben csökkent. A 0-14 év közöttiek a várossal szomszédos településeken vannak a legnagyobb, a Balaton-parti településeken pedig a legkisebb arányban. A születések száma ugyanezt a trendet követi, a Veszprémmel szomszédos településeken a legmagasabb, a Balaton-parton pedig a legalacsonyabb.

A fiatal, aktív korcsoport (15-39) aránya az összes kategóriában nagyjából hasonlóan, kb. 4 százalékponttal csökkent, mely érték az országos aránnyal is megegyezik. Az idősebb aktív korú korcsoport (40-64) – ugyancsak az országos trendeknek megfelelően – egy minimális növekedést produkált a vizsgált település csoportok mindegyikében (0-1 százalékpontos növekedés).

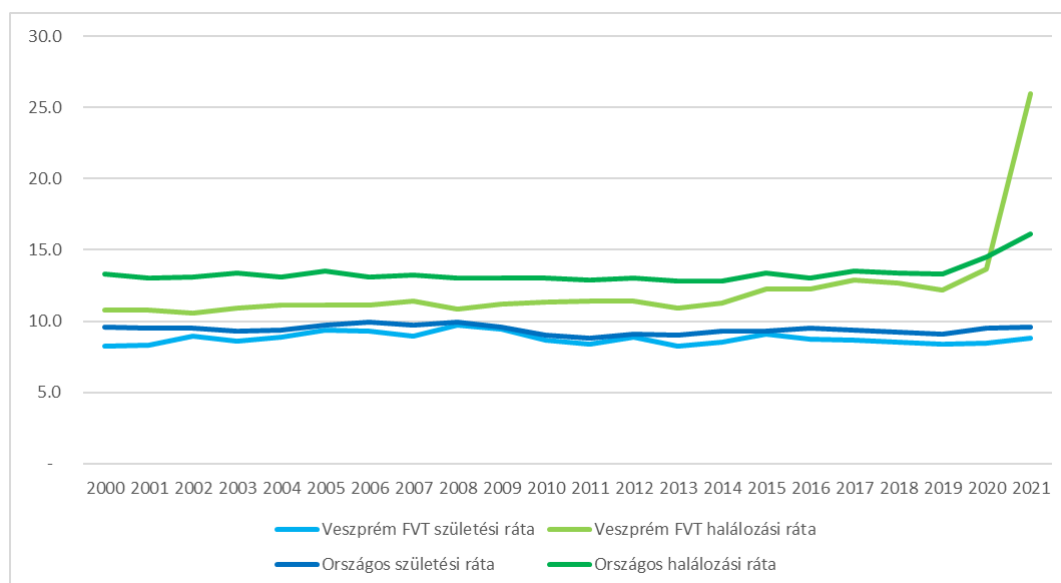
A 65 év feletti korcsoport aránya mindenhol növekedett. Ez a növekedés Veszprém MJV-n belül volt a legmagasabb. A városban van két idős otthon is, melyekbe nem csak a városból érkeznek idős emberek, különösen igaz ez a magánfenntartású emeltszintű szolgáltatásokat nyújtó otthonra, ahová az egész országból történnek beköltözések. Ez azonban csak egész enyhe mértékben befolyásolja (1% alatti mértékben) az idős lakosság városi arányát.

Az egyes településcsoportok tekintetében az idősek arányát a teljes népességhez viszonyítva azt látjuk, hogy ez a Balaton-parton a legmagasabb, itt 2021-ben a teljes lakosság negyede tartozott ehhez a korcsoporthoz. A halálózási arányszám ennek megfelelően a Balaton-parti településeken a legmagasabb.



6. ábra A FVT-n belüli népesség korcsoport szerinti eloszlásának változása 2015-ben és 2021-ben (Forrás: KSH Teir)

Országos összehasonlításban vizsgálva a korcsoportok megoszlását az látható, hogy a veszprémi funkcionális várostérség születési rátája alacsonyabb az országosnál, de együtt mozognak. A térség halálózási rátája is alacsonyabb az országos átlagnál, azonban az ezredforduló óta egy fokozatos kiegyenlítődés volt megfigyelhető.



7. ábra Veszprém FVT és az országos születési és halálózási ráta (Forrás: KSH Teir)

A veszprémi funkcionális várostérségben az egyes korcsoportok arányai az országos értékekkel azonosan mozognak, semelyik korcsoportban nincs kiugró érték. A 40-64 és a 65 év felettek aránya 1-2 százalékpontot emelkedett 2015 és 2021 között, a 15-39 éves korcsoport 4 százalékpontot csökkent, a 0-14 éves korosztály aránya pedig stagnált.

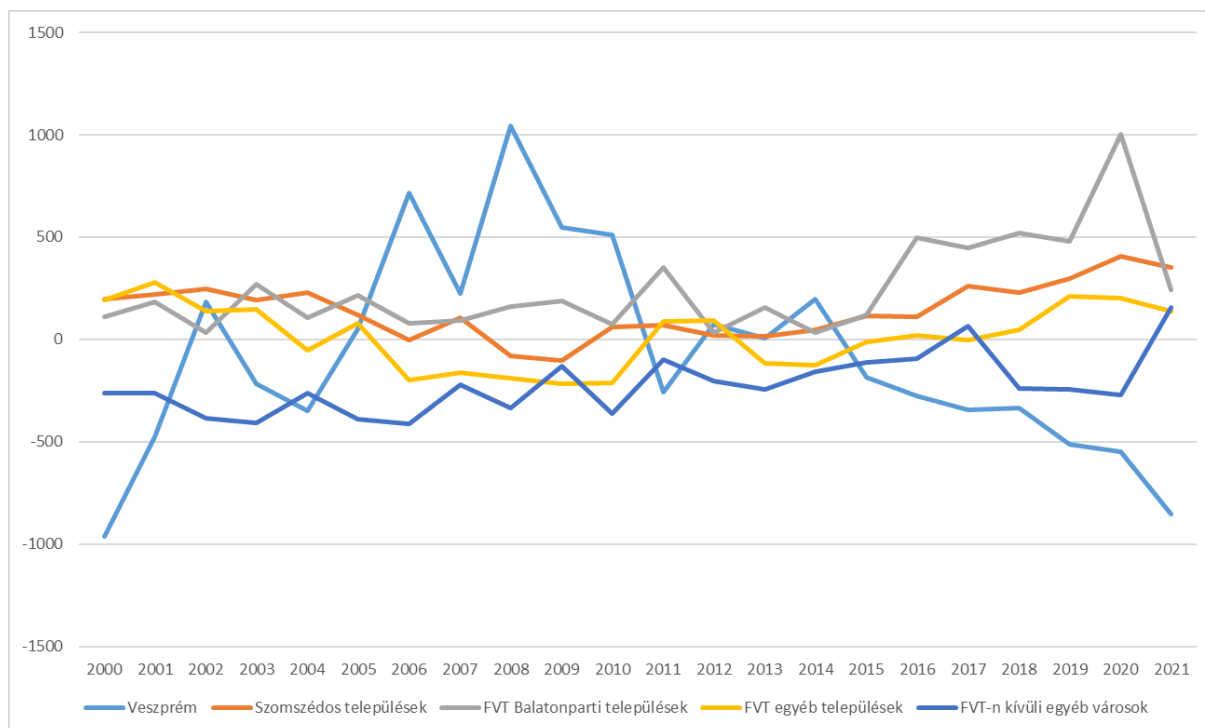
A térségre az országos öregedési arányoknál enyhén magasabb szintű és gyorsabb előregedés jellemző, 2015-ben 129 fő 65 évnél idősebb jutott 100 fő 14 év alatti személyre, szemben az országos 126 fővel. 2021-ben ez a szám 150 fő volt, az országos pedig 141 fő. Habár összességében a veszprémi funkcionális várostérség az országos előregedési trendeket meghaladja, a térségen belül vizsgált egyes település-csoportokra ez már nem mindenhol igaz. A Veszprémmel szomszédos településeken az öregedési index – bár minimálisan romlott 2015-ről 2021-re – kifejezetten jónak mondható (100 fiatalra mindössze 89 idős ember jut). Bár a vizsgált időszakban tudott javítani az arányain, a térségben az előregedés leginkább a Balaton-partot érinti, itt országos szinten is kiugróan magas az idősek aránya. Veszprémben, az FVT egyéb településein és az FVT-n kívüli közeli városokban az előregedés mértékének növekedése meghaladja ugyan valamennyire az országos értéket, de nem kiugró mértékben.

Öregedési index		
	2015	2021
Veszprém	123	159
Veszprémmel szomszédos települések	88	89
Balaton-parti települések	203	190
FVT egyéb települései	113	129
FVT-en kívüli közeli városok	141	170
Veszprém FVT összesen	129	150
Magyarország	126	141

1. tábla Veszprém FVT öregedési index (Forrás: KSH Teir)

A városi előregedési folyamat várhatóan egy hosszútávon fennmaradó folyamat, amire a városnak érdemes felkészülni. A munkaképes lakosság arányának csökkenésével a helyi egészségügyi és szociális ellátórendszerre nagyobb teher fog hárulni, hogy az ezzel kapcsolatos feladatok milyen mértékben hárulnak az önkormányzatra, az függ a jelenlegi ellátó rendszerek átalakításától is (pl. bizonytalan még, hogy az egészségügyi alapellátás szervezése önkormányzati feladatkörben marad-e). Azonban a folyamat kihat majd a lakáspiaci kereslet és kínálat alakulására is.

Ami a jelenleg vizsgált térségi **településcsoportok vándorlási különbözetének alakulását** illeti, 2020 után is folytatódtak a korábban megmutatkozó tendenciák. Látható, hogy az ezredforduló óta a térség vándorlási különbözete továbbra is javuló tendenciát mutat. A 2020-as évekre már csak Veszprém város vándorlási különbözete maradt negatív (korábban azonban az FVT-n kívüli közeli városok és a FVT egyéb települései is tartósan negatív vándorlási különbözetet mutattak). A Balaton-part vándorlási különbözete tartósan pozitív (2015-től kezdve a térségben a legmagasabb), míg a Veszprémmel szomszédos települések a 2010-es évek elejétől kezdve mutatnak egy lassan és konstansan növekedő pozitív értéket.

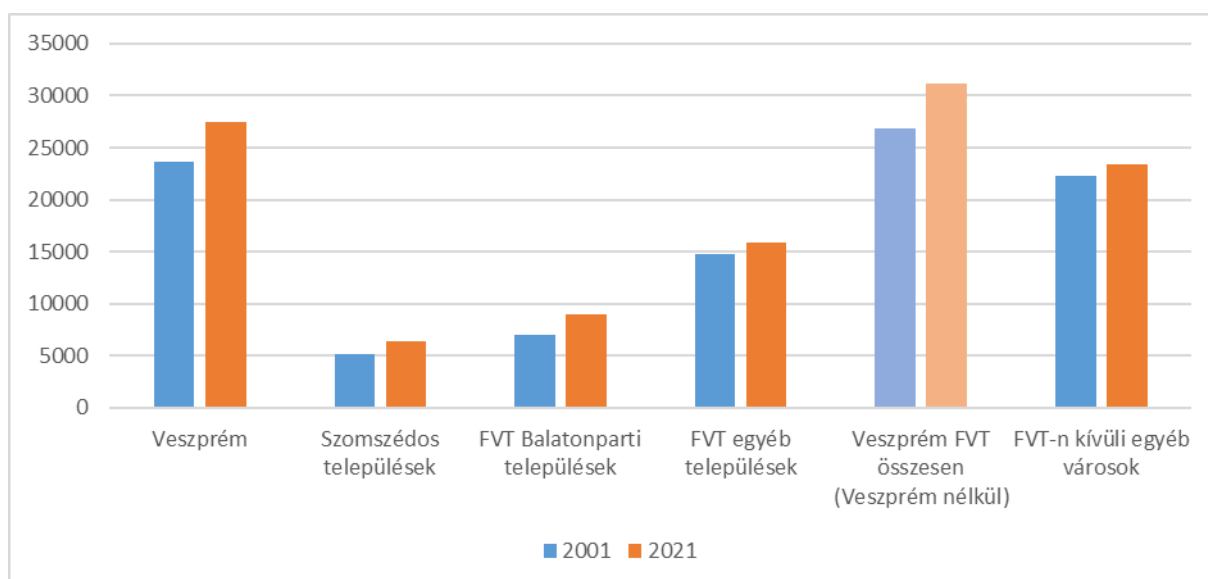


8. ábra Veszprém funkcionális várostérség vándorlási különbözete (Forrás: KSH Teir)

2 Lakáspiaci folyamatok a városban és a környékén

2.1 Lakásállomány összetétele

A vizsgált időszakban, a **funkcionális várostérség településcsoportjain belül Veszprémben növekedett a legjobban a lakásállomány nagysága**. A növekedés mértéke majdnem ugyanakkora volt, mint az FVT többi kategóriájában összesen. A veszprémi lakásállomány annak ellenére tudott jelentősen, majdnem 4000 lakással bővülni, hogy a város népessége csökkent ez alatt az idő alatt. A veszprémi lakásállomány növekedése azért is érdekes, mert a funkcionális várostérségen kívül eső környező városoknál a lakásállomány alig tudott növekedni a vizsgált 20 éves időszakban annak ellenére, hogy a 3 FVT-n kívüli egyéb város (Ajka, Várpalota, Pétfürdő) együttes népességszáma közel ugyanakkora, mint Veszprém.



9. ábra A lakásállomány mérete 2001-ben és 2021-ben (Forrás: KSH Teir)

A funkcionális várostérség ivóvízhálózatába való bekapcsoltsága mindenhol magas. Az elmúlt években azonban egy nagyon lassú (évente pár tizedszázalékpontos) csökkenés volt megfigyelhető. Ehhez feltehetően az is hozzájárul, hogy a jelenlegi szabályozás értelmében a közműveknek – új fejlesztések engedélyeztetése esetén – elegendő csupán ígéretet tenni a közművek jövőbeli bevezetésére. Később azonban – az önkormányzati szakértők szerint – ez nem minden esetben valósul meg. A szennyvízhálózat esetében a bekötöttség aránya alacsonyabb, mint az ivóvíz esetén volt, Veszprém városon belül azonban ez is magas. A legalacsonyabb a Veszprémmel szomszédos településeken, ahol az összes lakás mindössze 78%-a van bekapcsolva a szennyvízgyűjtő hálózatba.

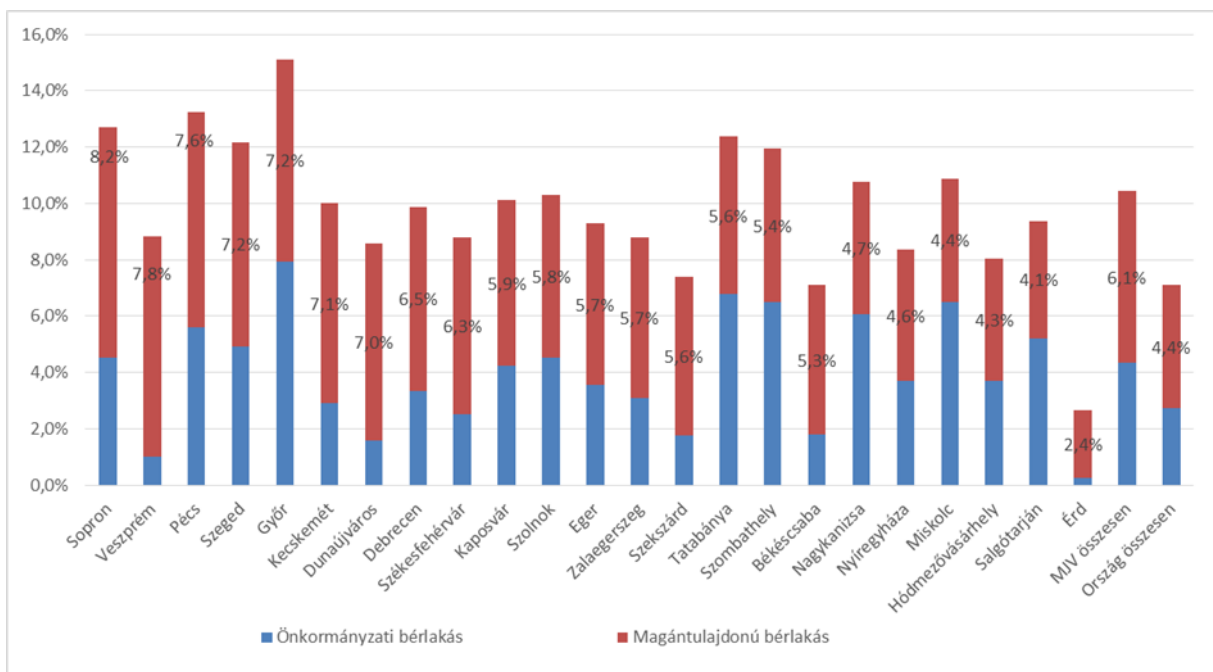
	Ivóvízvezeték hálózatba bekapcsolt lakások aránya	Szennyvízgyűjtő hálózatba bekapcsolt lakások aránya
Veszprém	95%	94%
Szomszédos települések	96%	78%
FVT Balaton-parti települések	97%	87%
FVT egyéb települések	99%	82%
FVT-n kívüli egyéb városok	99%	86%

2. tábla Ivóvíz és szennyvíz hálózatba bekapcsolt lakások aránya 2021-ben (Forrás: KSH Teir)

Magyarországra régóta igaz, hogy nagyon nagy többségben (91%-ban) saját tulajdonú lakásokban laknak az emberek. Ez Veszprémről is elmondható, ahol ez az arány – csak minimálisan elmaradva az országos átlagtól – a **2011-es népszámlálás adatai alapján 90%, a bérlakások aránya pedig 8,8%, melyből 7,8% piaci bérlakás és csupán 1% önkormányzati tulajdonú bérlakás (mely mára 0,6%-ra csökkent)**. Az önkormányzati bérlakások aránya még a teljes országos adatoknak is csak a harmada. A bérleti szektor nagysága – bár az országos szintnél magasabb – a többi megyei jogú városhoz mérten alacsonyabb (csak hat olyan megyei jogú város van, ahol ennél is kisebb a bérlakások aránya). Ami az önkormányzati bérlakások arányát illeti, azt látjuk, hogy ez egyedül Érden kisebb, mint Veszprémben (Érd azonban Budapest közelsége miatt egy sajátos, Veszprémhez nem hasonlítható helyzetben van).

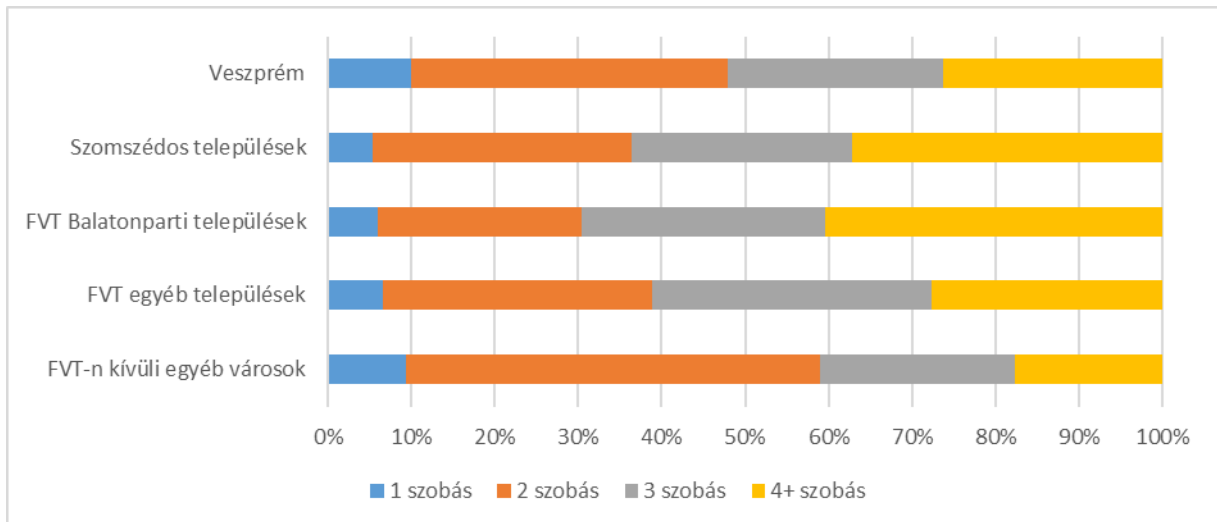
	Tulajdonos által lakott lakás	Önkormányzati bérlakás	Magántulajdonú bérlakás	Egyéb	Lakott lakás összesen
Lakások száma	22 188	245	1 938	344	24 715
Lakások százalékos megoszlása	89,8%	1,0%	7,8%	1,4%	100,0%

3. tábla Lakások jogcím szerinti megoszlása Veszprémben (Forrás: KSH Népszámlálás, 2011)



10. ábra Bérleti szektor mértéke és megoszlása a megyei jogú városokban 2011-ben (Forrás: KSH, Népszámlálás, 2011)

A lakások szobaszám szerinti megoszlásából látszik, hogy a Veszprémi funkcionális várostérségen belül **alapvetően a nagyobb lakások a jellemzőek. Az egyszobás lakások aránya minden településkategóriában 10% alatt van.** Veszprémben található a legtöbb egyszobás lakás (a teljes lakásállomány 10%-a). A veszprémi lakásállományban a legnagyobb arányban kétszobás lakások vannak, ez a teljes állomány 38%-át teszi ki. Ami megfigyelhető, hogy az FVT-n kívüli egyéb városok esetén szintén a kétszobás lakások vannak jelen a legnagyobb arányban, ez összhangban van azzal, hogy a városokban általában kisebbek a lakások, míg a kisebb településeken a sok szobás, kertés családi házak jellemzőek. Veszprém szomszédos városaiban, illetve a Balaton-parti településeken a négy vagy annál is több szobás házak a legjellemzőbbek. Az FVT egyéb településein háromszobás lakások fordulnak elő a legnagyobb arányban. Az egyes településkategóriákon belüli szobaszám szerinti eloszlás az évek során alig változott, az elmúlt években mindig a 2021-eshez hasonló arányokban oszlottak el.



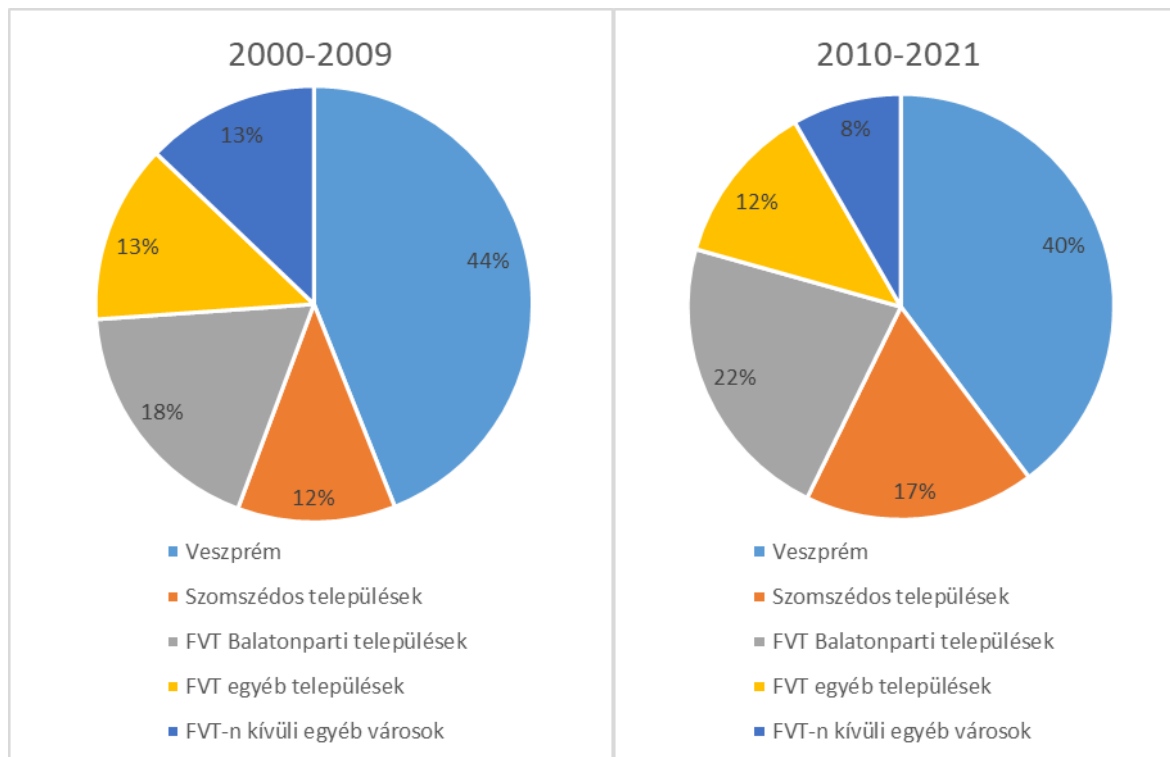
11. ábra Lakások összetétele szobaszám szerint 2021-ben (Forrás: KSH Teir)

2.2 Lakáskínálat alakulása: lakásépítés, lakásárak és piaci lakbérek, speciális lakhatási formák (munkásszállók)

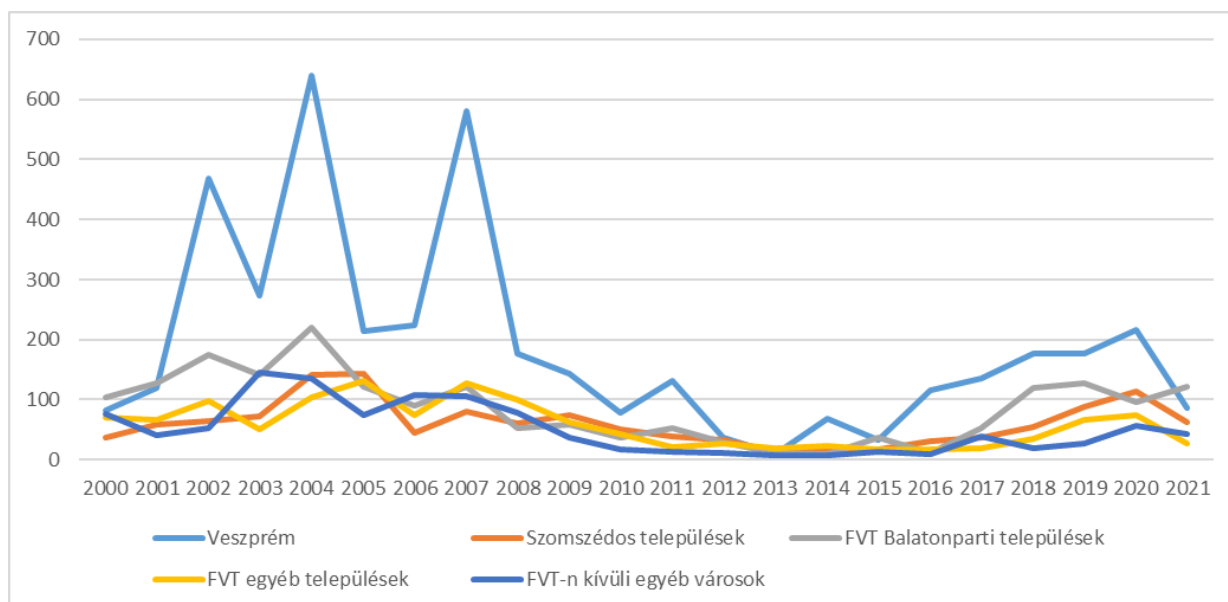
2.2.1 Lakásépítés

A veszprémi lakásépítési trendek az országos értékekkel nagyjából együtt mozognak. A 2000-es évek elején-közepén volt a legmagasabb a lakásépítések száma a térségben. A válság okozta csökkenés után a 2010-es évek közepétől kezdve a Veszprém FVT gyorsabb növekedést produkált, mint az országos arány. **2000 és 2021 között Veszprémben közel 4200 lakás épült. Ez a funkcionális várostérségében és a környező egyéb vizsgált településeken megvalósult 9832 építésnek majdnem a fele.** A 2000 és 2021 közötti lakásépítések a térségben 68%-32% arányban oszlanak meg a 2000-2009 és a 2010-2021-es időszakok között. A 2008-as gazdasági világválság miatt az építések száma a 2010-es évek első felében jelentősen visszaesett az egész országban, így a Veszprémi FVT-ben is. Az építések száma csak 2019-2020 környékén tudott visszakapaszkodni a 2000-2009-es időszak szintjére, ekkorra azonban a COVID-19 miatt egy újabb meredek csökkenés következett be a térségben. A 2010-es évekre a Veszprémmel szomszédos települések elkezdték „átvenni” a Veszprémben történő építkezések egy részét. Míg 2000 és 2009 között a Veszprémi lakásépítések a teljes építések számának 44%-át tették ki, a szomszédos településeké pedig mindössze a 12%-át, addig 2010-2021-es időszakban ezek 40% és 17%-ra változtak. Az FVT-n kívüli egyéb városokban a Veszprémihez hasonló mértékű csökkenés látható a 2010 utáni időszakban. Az építések mértékének változása hozzávetőleg együtt mozog az adott területek népességének változásával is. Az általunk vizsgált öt településkategóriából ott, ahol a népesség nőtt a vizsgált időszakban (szomszédos települések, Balaton-parti települések), ott növekedett az építések aránya is. Mint azt a későbbiekben látni fogjuk, a FVT Balaton-parti településein ez a növekedés részben a befektetési célú építkezések miatt történt. 2021-re a térségen belül már az építések számában is a Balaton-parti települések vezetnek. Ez részben azért is alakult így, mert a 2020-tól (a Covid-19 járvány miatt) kialakult válságban az építkezések szinte mindenhol máshol visszaestek. A Balaton-parton ellenben – feltételezhetően azért, mert ott nagyobb arányban építkeznek vállalkozások, és egy lényegesen tehetősebb és nagyobb gazdasági erővel rendelkező célközönség van jelen – még ebben az időszakban is tovább tudott növekedni az építkezések száma. A Balaton-part országos szinten is egy több szempontból megkülönböztetett terület, mivel kimagasló turisztikai vonzerővel rendelkezik, ezért az ott történő lakásépítések jellemzően más, dominánsan befektetési,

nyaraló, második otthon funkcióval rendelkeznek. Ennek következtében a gazdasági változásokra is kevésbé érzékenyen reagálnak, ami magyarázza a Balaton-parti települések adatainak az FVT többi adatához képesti eltérő alakulását.



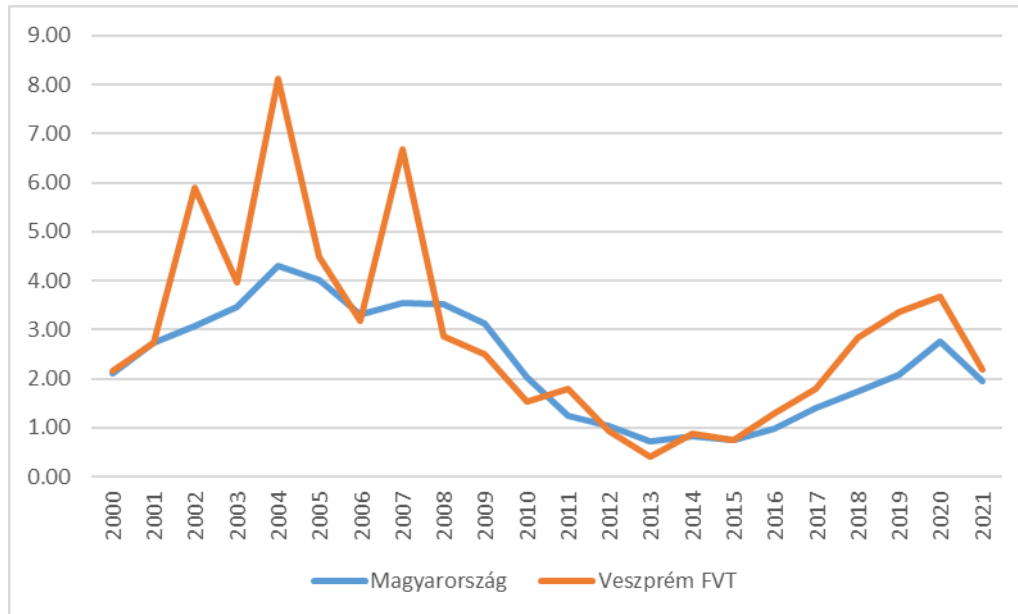
12. ábra 2000-2009 és 2010-2021 között épített lakásépítések megoszlása a Veszprémi FVT-ben (Forrás: KSH Teir)



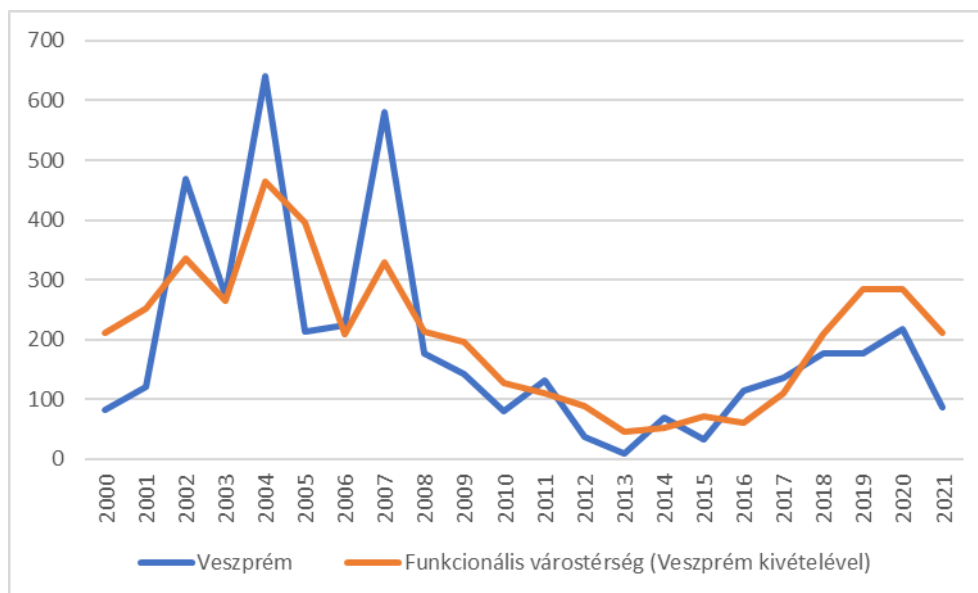
13. ábra Lakásépítések számának alakulása 2000 és 2021 között a Veszprémi FVT-ben (Forrás: KSH Teir)

Az FVT ezer főre jutó lakásépítései száma 2000 óta többnyire az országos átlag fölött van, kivéve a 2008-2009-es éveket, amikor az építések száma a térségben a válság miatt az országosnál

drasztikusabb mértékben esett vissza, viszont a 2010-es évek közepére már újra meghaladta azt. Az FVT-n belül a Veszprémen belüli 1000 lakosra jutó építkezések nagyjából azonosak a teljes FVT átlagával, míg a szomszédos területek 2000 óta nagyjából végig e fölött vannak. Az FVT Balaton-parti településein 2016-tól kezdődően indult meg egy nagyobb építkezési hullám, ekkortól az 1000 főre jutó építkezések száma már meghaladja az FVT átlagértékét. Ez a terület kiemelt turisztikai szerepének köszönhető, mely a vállalkozások számára egy vonzó befektetési területté teszi ezeket a településeket.



14. ábra 1000 főre jutó lakásépítések száma Veszprém FVT-ben és Magyarországon (Forrás: KSH Teir)



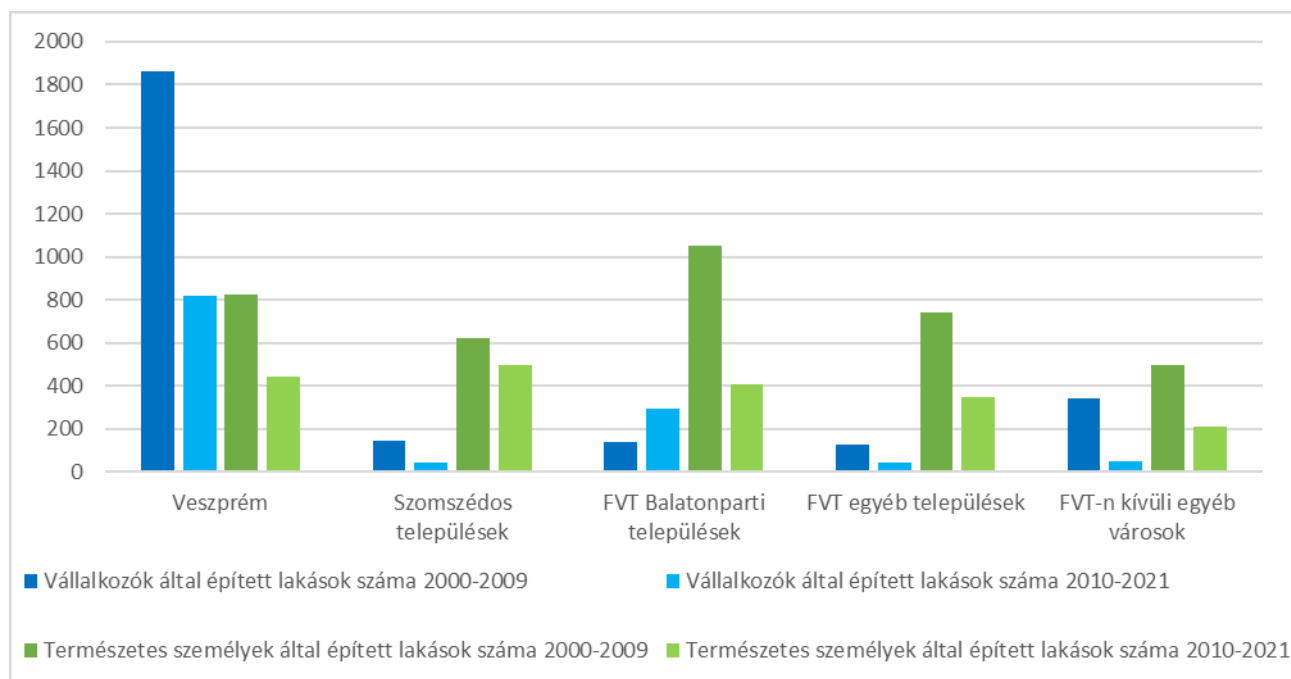
15. ábra Lakásépítések száma évenként 2000-2021ig Veszprémben és a Funkcionális várostérségében (Forrás: KSH Teir)

Míg Veszprémben a vállalkozói lakásépítés dominál, főként többlakásos épületek formájában, addig a funkcionális várostérség többi kategóriájában több a természetes személy által épített lakás. Ez annak tudható be, hogy a funkcionális várostérség települései kisebb, többnyire falusias települések, ahol a befektetői építkezés nem jellemző. Veszprém esetében a vállalkozások által épített lakások

magas aránya egy természetes városi folyamat, ezek a trendek leképezik a **környezeti fenntarthatósági szempontoknak megfelelő kompakt város jellemzőit**, ahol a nagyobb népsűrűség következtében nagyobb a társasházak aránya, melyek vállalkozások által véghez vitt fejlesztések, illetve a nagyobb városokban a szélesebb piac okán gazdaságilag jobban megéri a vállalkozásoknak új ingatlanokat építeni.

A 2000-2009-es időszakhoz képest 2010 és 2021 között egy jelentős, közel 50%-os csökkenés volt tapasztalható az építések számában. **Veszprém**ben a vállalkozások és természetes személyek által történt építkezések is nagyjából ugyanebben a mértékben csökkentek, (56%-kal, illetve 46%-kal), eloszlásukat illetően pedig az látszik, hogy **a vállalkozások által végzett építkezések száma hozzávetőleg kétszerese volt a természetes személyek általi építkezéseknek.**

A legkisebb mértékben a szomszédos települések és a Balaton-parti települések kategóriában csökkentek a lakásépítések a 2010-2021-es időszakban a 2000-2009-es időszakhoz viszonyítva. A szomszédos városokban csak 30%-kal csökkentek az építések. Arányaiban a vállalkozások által épített lakások számában egy nagyon nagy csökkenés volt tapasztalható, viszont az egész FVT-n belül itt csökkent a legkisebb mértékben a természetes személyek által épített lakások száma (20%-kal, szemben a vállalkozások által épített lakások 70%-os csökkenésével). A természetes személyek által épített lakások aránya a Balaton-parti települések esetében csökkent a legnagyobb mértékben, itt 61%-kal esett vissza, miközben ebben a kategóriában egyedül a vállalkozások által épített lakások száma egy 110%-os növekedést tudott produkálni. Ebből látszanak a trendek, hogy a 2010-es években azok a többnyire tehetősebb, jobb helyzetben levő személyek, családok, akik nagyobb méretű, kertes házra vágytak, elsősorban a Veszprémmel szomszédos településeken építkeztek, míg a Balaton-parti településeken, ahol a 2000-2009-ig tartó időszakban a legtöbb természetes személy által történt építkezés volt, egyre inkább a befektetési célú ingatlanfejlesztések dominálnak.

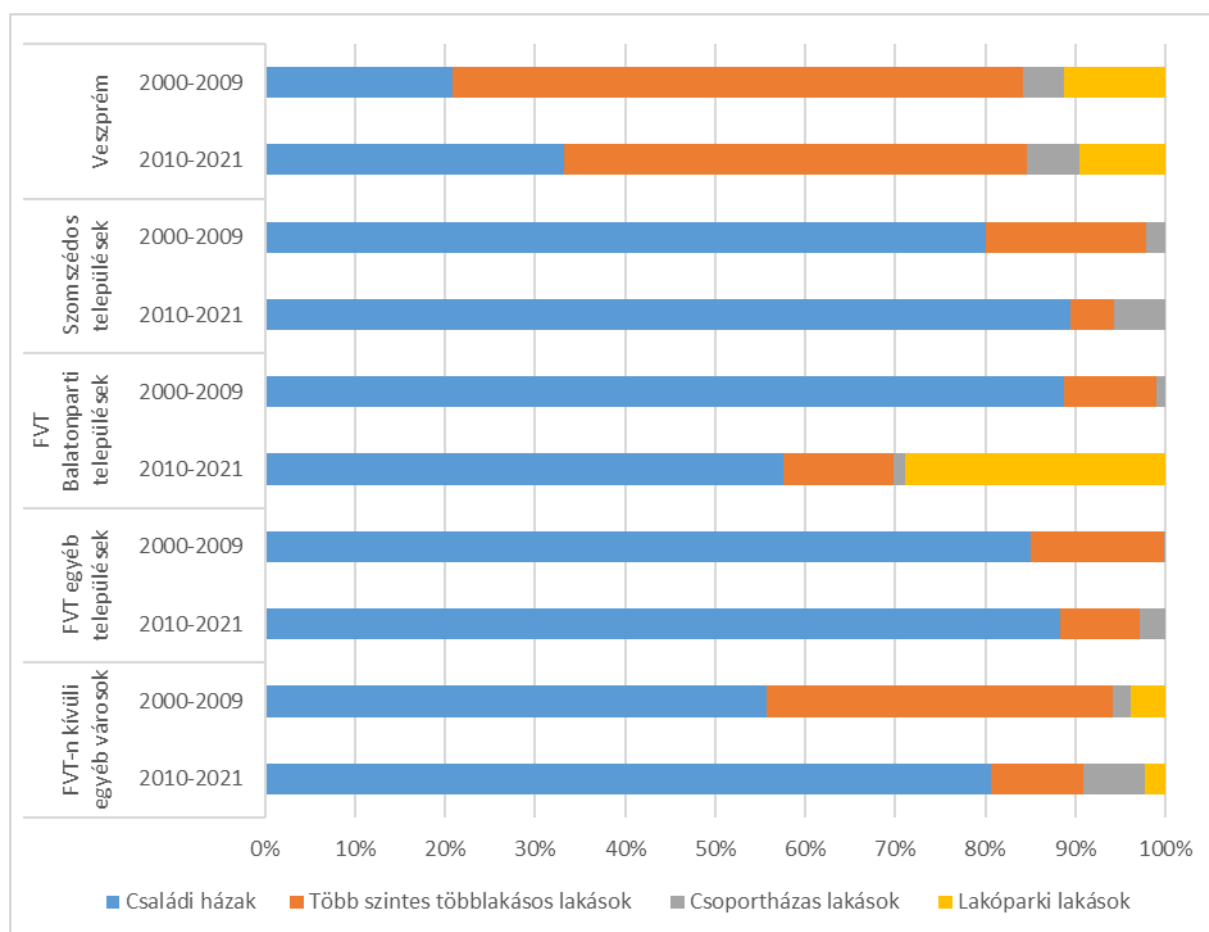


16. ábra Épített lakások megoszlása az építető típusa szerint FVT településcsoportonként (Forrás: KSH Teir)

Az épített lakások épülettípus szerinti megoszlásában a térség két világosan elkülöníthető részre oszlik. A Veszprémen kívüli településeken mindenhol a családi házak a legjellemzőbbek az újonnan épült lakóépületek között, a 2000-es és a 2010-es években is magasban az összes többi fölött volt. Ennek

egyik oka lehet, hogy ezek mind többnyire kisebb települések, ahol a kertesi családi házak a legjellemzőbb építkezési forma. Az FVT összes Veszprémen kívüli kategóriájában, illetve az FVT-n kívüli vizsgált városokban is a családi házas építkezések 50% fölött vannak, a legtöbb esetben az új építkezések háromnegyede családi ház volt. Ezzel szemben Veszprémben a jellemző lakásépítési forma a többszintes, többlakásos társasház (az összes építés 50-60%-a), és a családi házas építkezések csak az új építkezések nagyjából egyharmadát teszik ki, bár a 2000-es évekhez képest az utóbbi évtizedben némileg nőtt a családi házas építkezések aránya a városban. Ez a trend, mint ahogy már jeleztük, megfelel a városi lakásépítés általános sajátosságainak, illetve Veszprém esetében specifikusan azért is szükség van a sűrűbb, társasházas beépítésre, mert a város területi értelemben már nem igazán tud terjeszkedni a környék természetföldrajza miatt.

A csoportházas (sorházas és láncház), valamint a lakótelepi formában történt építkezések száma elenyésző a térségben. Az egyetlen kiugró értéket ezekben a kategóriákban a 2010-es évek vége felé a Balaton-parti települések mutatják, ahol elkezdett egy nagyarányú lakótelepi fejlesztés megjelenni. A 2010 és 2021 közötti építkezéseknek ez majdnem 30%-át tette ki.

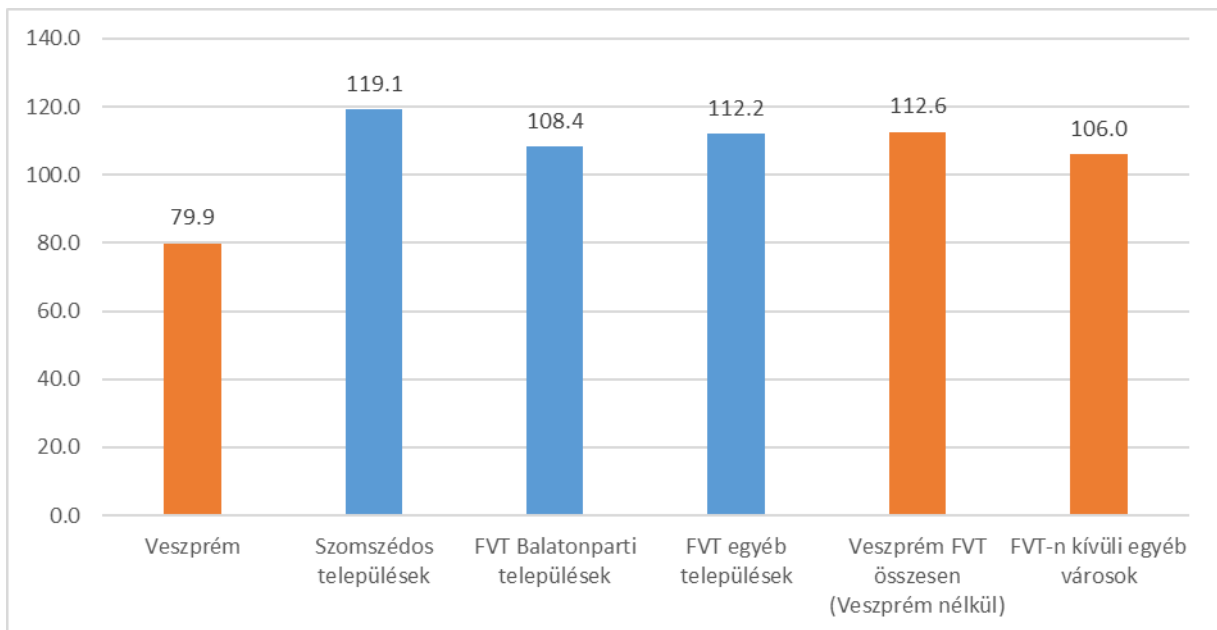


17. ábra Épített lakások épület típusa szerinti megoszlása 2000-2009 és 2010-2021 között a Veszprémi FVT egyes településcsoportjaiban (Forrás: KSH Teir)

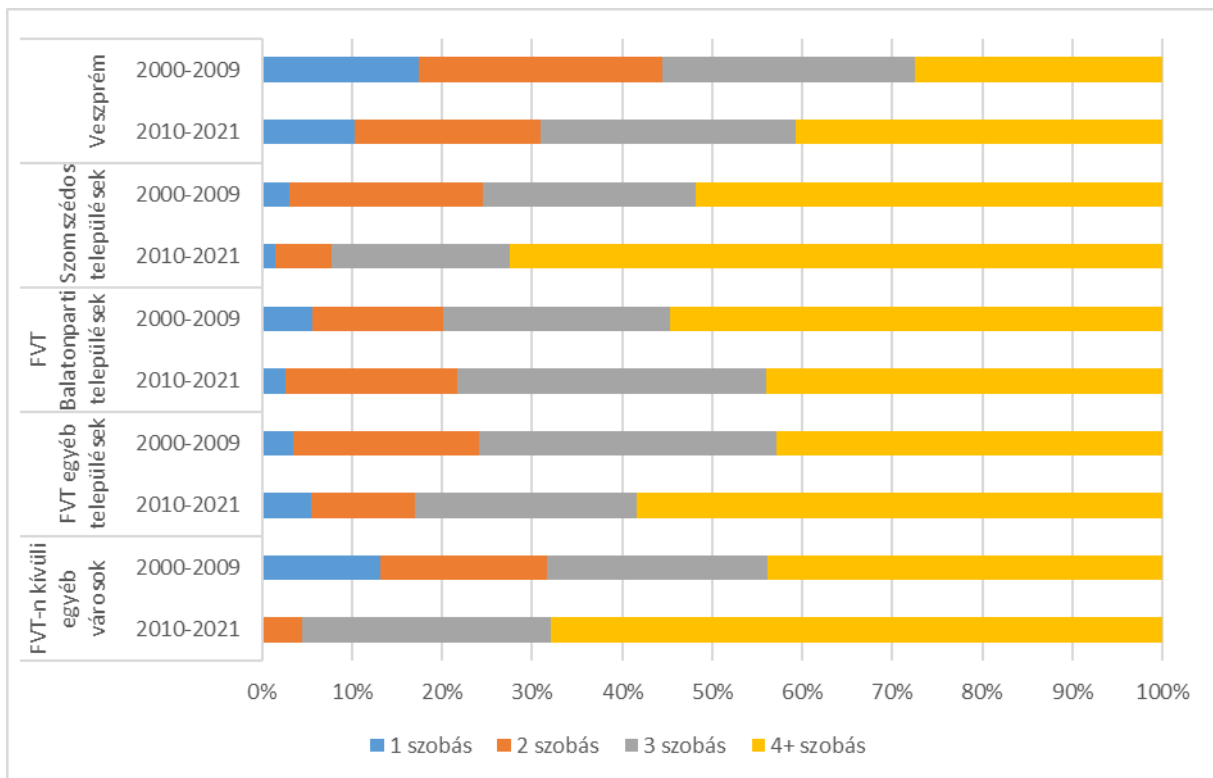
Az épített lakások épület típusa szerinti megoszlással összhangban vannak az **épített lakások méretével**, illetve a szobaszám szerinti megoszlással kapcsolatos adatok. 2000 és 2021 között Veszprémben épültek a legkisebb lakások, ezek átlagos mérete 80 négyzetméter volt. Ehhez képest a legnagyobb lakások a szomszédos településeken épültek, ahol az átlagos új lakások mérete majdnem 120 négyzetméter volt. Az FVT Veszprémen kívüli településein, illetve az FVT-n kívüli településeken is hasonló, 106-112 négyzetméter volt az átlagos új építésű lakások mérete.

A méretekhez hasonló tendenciák láthatóak a **szobaszámok szerinti megoszlásban** is. A funkcionális várostérség Veszprémen kívüli területein a nagyobb (4 vagy több szobával rendelkező) új lakások közel az összes építés felét teszik ki. A legnagyobb arányban a szomszédos települések esetében vannak jelen a 4 vagy több szobás új építések. Az önkormányzat munkatársaitól kapott információk, valamint a rendelkezésre álló adatok és ennek alapján kirajzolódó trendek alapján látható, hogy a veszprémi lakáspiac szűkössége miatt a tehetősebb, családalapítás előtt álló, illetve családos emberek körében jellemző, hogy inkább a környező településeken építkeznek, ahol rugalmasabban áll rendelkezésre építkezésre alkalmas telek, illetve a kívánt életszínvonalhoz alkalmas környezet. A Veszprémben történő építésekben is elsősorban a nagyobb, 3 vagy több szobás lakások domináltak, azonban még mindig itt vannak a legnagyobb arányban az egy- és a kétszobás új építések. Egyszobás, kisméretű lakások (garzonlakások) az elmúlt években nagyon kis számban épültek Veszprémben, pedig igény lenne rá. A vizsgálatunk során megkérdezett több önkormányzati munkatárs is megerősítette, hogy mind a kereslet, mind az igény meglenne az ilyen típusú lakásokra úgy lakásmobilitási szempontból, mint szociális ellátási szempontokból. Az egyszobás és garzonlakások aránya a város teljes kínálatában 2021-ben 10% volt, ami a szakértők szerint nem tudja a keresletet kielégíteni.

A FVT Balaton-parti települései az egyetlen olyan kategória, ahol a 4+ szobás építések száma csökkent a 2000-es évekről a 2010-es évekre. Ugyancsak ez az egyetlen kategória, ahol a 2 szobás építkezések aránya is nőtt. Ez az egyetlen olyan terület, ahol csökkent az átlagos szobaszám annak ellenére, hogy az átlagos mérete az újonnan épített lakásoknak továbbra is magas.



18. ábra 2000 és 2021 között épített lakások átlagos mérete a Veszprémi FVT egyes településcsoportjaiban (nm) (Forrás: KSH Teir)



19. ábra Épített lakások megoszlása szobaszám szerint 2000-2009 és 2010-2021-es időszakokban (Forrás: KSH Teir)

2.2.2 Lakásárak

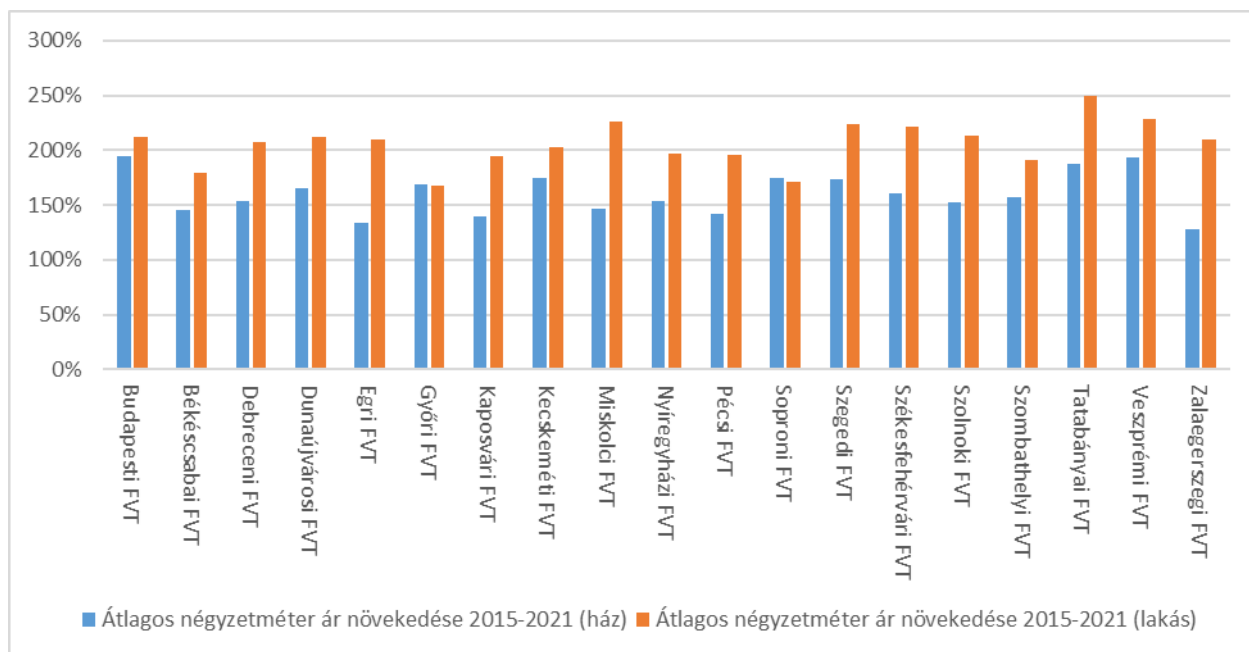
A lakásárakat tekintve összességében azt látjuk, hogy Veszprémben a lakásárak országos összehasonlításban is a legmagasabbak között vannak.

A fajlagos lakásárakat tekintve a városra éves adatsorok nem állnak rendelkezésre a megjelölt KSH statisztikákban. A 2022. I-III. negyedéves adatai¹ szerint Veszprém a lakásnégyzetméter árak tekintetében a legdrágább megyei jogú város, 600 000 Ft feletti átlagos négyzetméter árral, mely néhány tízezer forinttal előzi meg a sorban következő három legdrágább nagyvárost, Győrt, Debrecent és Székesfehérvárt. A Közép-Dunántúl régió nagyvárosaiban az előző évihez képest 2022-ben 25%-kal (435 ezer Ft/nm-ről 546 ezer Ft/nm-re) nőtt átlagosan a fajlagos lakásár a használt lakások piacán, szemben az országos 21%-kal, míg az új lakások piacán a növekedések sorrendben 22%, illetve 25% volt².

A megyei jogú városok funkcionális várostérségével összevetve az mondható el, hogy 2015 és 2021 között a házak fajlagos ára a budapesti térség (195%-os növekedés) után a veszprémi FVT-ben növekedett a legnagyobb arányban (193%-os növekedés), a lakások fajlagos ára esetében Veszprém szintén a második legnagyobb növekedést produkálta (229%-os növekedés) Tatabánya (249%-os növekedés) után. A lakásárak növekedésének mértéke is nagyobb, illetve a lakások átlagos négyzetméter ára is a házak ára fölött van.

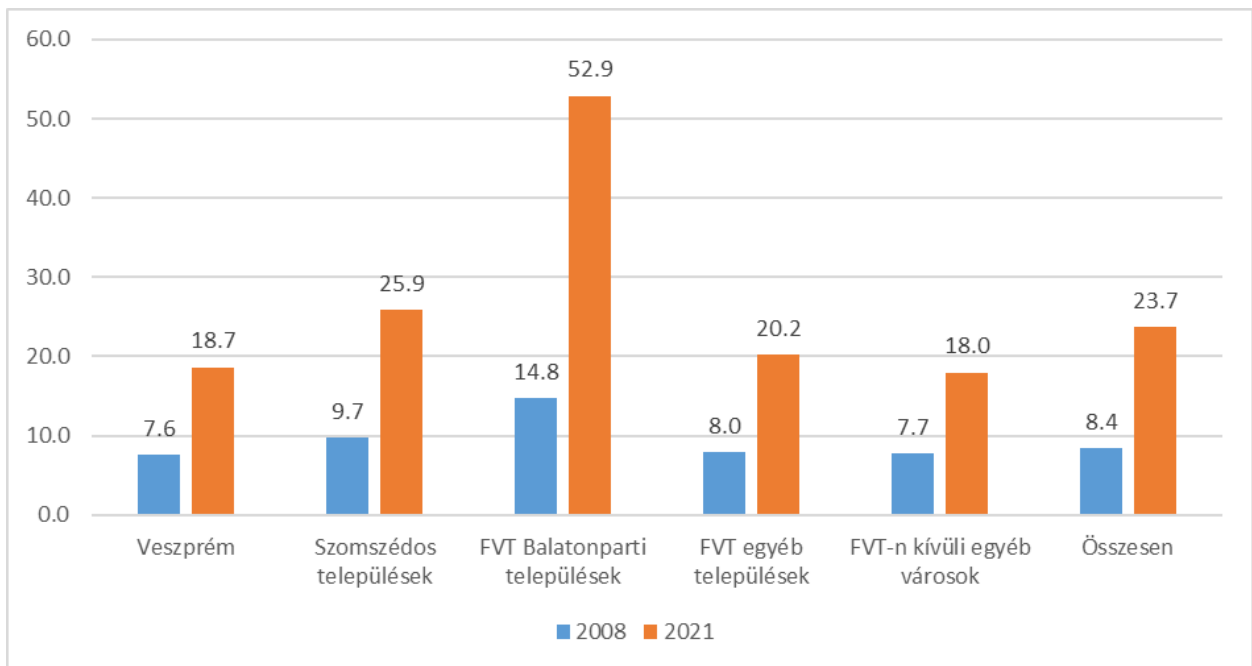
¹ Forrás: <https://www.ksh.hu/s/kiadvanyok/lakaspiaci-arak-lakasarindex-2022-iii-negyedev/index.html#tovbbiadatokinformcik>

² Forrás: https://www.ksh.hu/stadat_files/lak/hu/lak0025.html



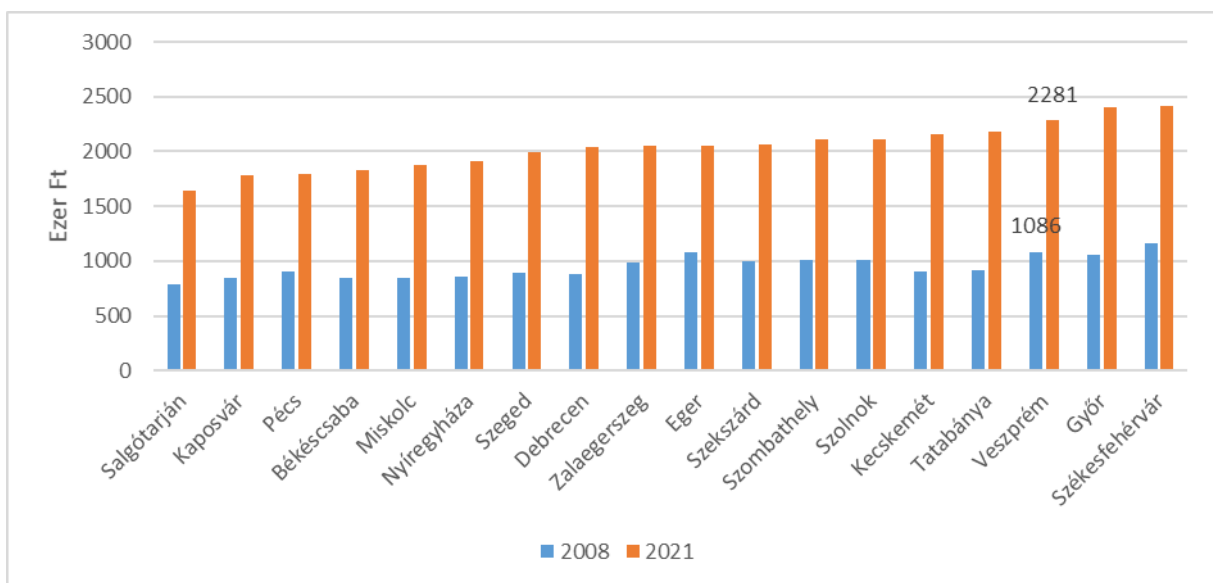
20. ábra Megyei Jogú városok átlagos négyzetméter ár növekedése 2015-2021 lakások és házak esetében (Forrás: KSH Urban Audit)

A lakások teljes ára tekintetében a használt lakások ára Veszprémben 2008 óta a két és félszeresükre nőttek. 2021-ben a használt lakásokért átlagosan 18,7 millió forintot kértek. **A növekedés mértéke lényegesen meghaladja az ugyanezen időtartamban országos szinten tapasztalt értékeket, Veszprém Funkcionális Várostérségében pedig ez a növekedés még magasabb volt.** Az FVT-ben egy körülbelül háromszoros lakásár növekedés ment végbe. Ezt az értéket azonban jelentősen felhúzza a tény, hogy Veszprém FVT-ben a Balaton-parton található települések is vannak, melyek a befektetői lakásberuházások és a nyaraló és második otthon vásárlások, illetve a terület turisztikai és rekreációs értéke miatt az elmúlt években teljesen elszakadtak az országos trendektől. A FVT Balaton-parti településein több, mint három és félszeresére növekedtek a lakásárak 2008 óta (52,9 millió forintra). A Balaton-parti részekén kívül az FVT-ben és az FVT-n kívüli vizsgált településeken is a veszprémihez hasonló növekedés látható. A Balaton-parti kiugró értékek után a környék második legdrágább területe a Veszprémmel szomszédos települések voltak. Bár az itteni árak meghaladják a veszprémi adatokat, fontos hozzátenni, hogy ezek az adatok nem négyzetméterekre vonatkoznak, hanem az adás-vételi szerződésben foglalt összegekre, így valószínűsíthető, hogy azért is jelentősen, 7 millió forintra magasabbak ezek az értékek, mert ezeken a településeken, mint korábban látható volt, átlagosan nagyobbak az ingatlanok, illetve elsősorban kertés házak találhatóak.

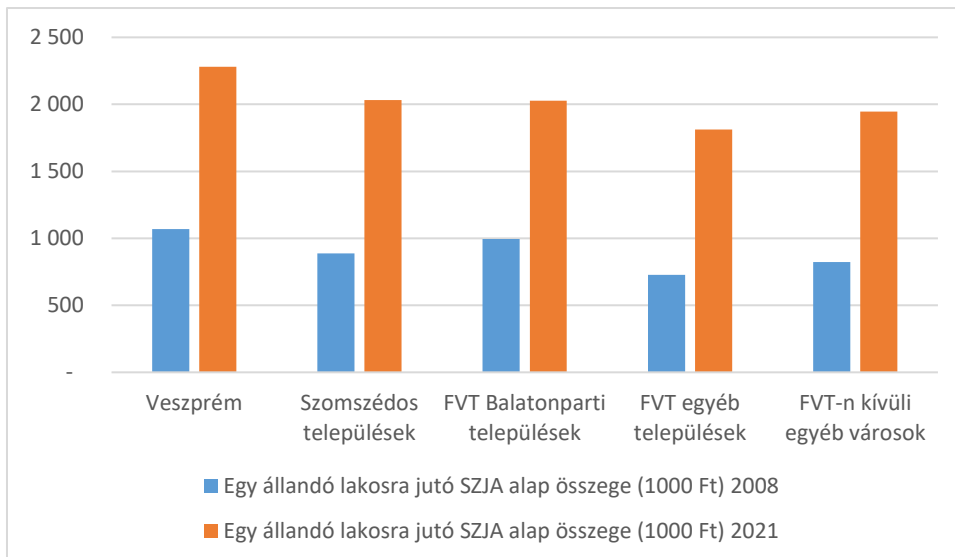


21. ábra Használt lakások árának átlagos alakulása 2008 és 2021 között (millió Ft) (Forrás: KSH Teir)

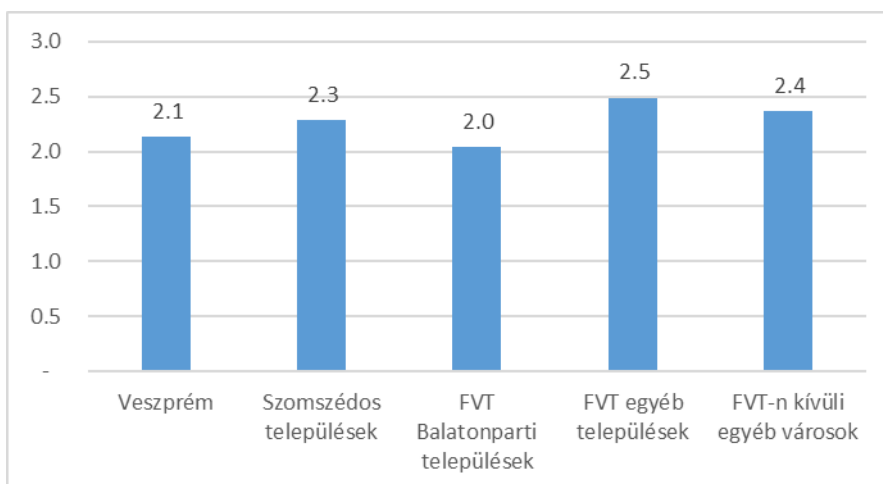
Az átlagos lakásárak növekedése nem csak az országos átlagot haladta meg, hanem a jövedelmek növekedésének mértékét is. Az egy főre jutó SZJA alap összegét tekintve Veszprém a megyei jogú városok körében a legmagasabb értékekkel rendelkezik hosszabb távon is, 2021-ben a harmadik volt a megyei jogú városok között (22. ábra). A funkcionális várostérségen belül Veszprémben a legmagasabb az egy állandó lakosra jutó SZJA alap összege a többi településkategóriához képest (23. ábra). A jövedelmek növekedésének mértékét vizsgálva megállapítható, hogy a jövedelmek a térségben 2008 és 2021 között az összes településkategóriában legalább megduplázódtak (24. ábra). A legnagyobb mértékben a FVT egyéb településein nőtt (két és félszeresére), értéke azonban még a növekedés után is itt a legalacsonyabb. A legkisebb növekedést a Balaton-parti települések mutatták, itt azonban egy eleve magasabb SZJA összegről indult a folyamat 2008-ban.



22. ábra Egy állandó lakosra jutó SZJA alap összege (1000 Ft) 2008-ban és 2021-ben a megyei jogú városok körében (Forrás: Teir)



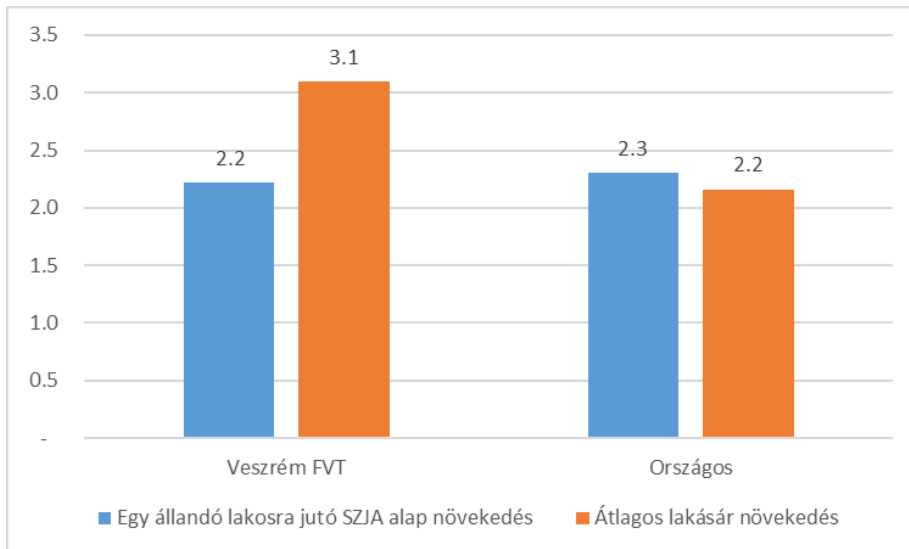
23. ábra Egy állandó lakosra jutó SZJA alap összege (1000 Ft) 2008-ban és 2021-ben Veszprém FUA településcsoportjaiban (Forrás: Teir)



24. ábra Egy állandó lakosra jutó SZJA alap összegének (1000 Ft) változása 2008 és 2021 között Veszprém FUA-ban (Forrás: Teir)

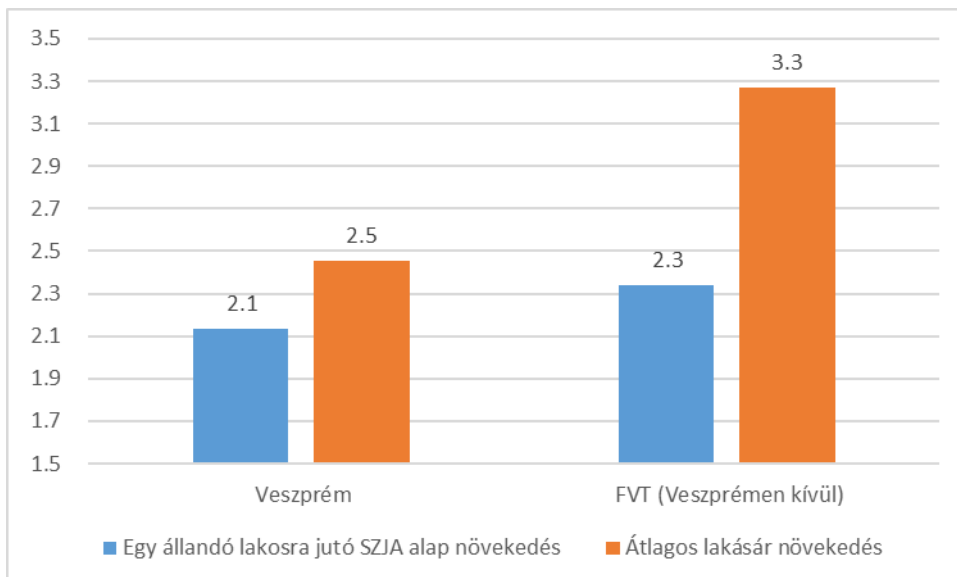
A Funkcionális várostérségen belüli egyes településkategóriák között 2008 és 2021 között arányaiban csökkentek a jövedelmi különbségek, kiegyenlítődésről azonban nem lehet beszélni, mivel abszolút értékben nőtt a FVT egyes kategóriái között a különbség.

2008 és 2021 között a városban és a térségben a lakásárak megfizethetősége romlott, a veszprémi funkcionális várostérségben a jövedelmek a 2,2-szeresükre nőttek, míg a lakásárak a 3,1-szeresükre. Ezzel szemben országosan a jövedelmek esetében egy 2,3-szoros növekedés, a lakásárak esetében viszont csak egy 2,2-szeres növekedés figyelhető meg. A lassabb növekedés ellenére azonban Veszprémben az egy főre jutó átlagos jövedelem még így is magasabb, mint az országos érték.



25. ábra A jövedelmek és a lakások növekedési üteme 2008 és 2021 Veszprém FVT-ben, és országosan (Forrás: KSH Teir és KSH Adatszolgáltatás)

Bár a várostérség Veszprémen kívüli településein sokkal nagyobb arányú volt a lakásár növekedés és a megfizethetőség romlása, a jelenség Veszprémben is jelen van. A kimagasló lakásár növekedést a funkcionális várostérség Balaton-parti települései okozzák, ahol a vizsgált 13 év alatt a lakások a 3,6-szorosukra nőttek. A FVT többi kategóriájában a veszprémi lakásár növekedéssel közel azonos volt. A lakásokkal szemben az egy főre jutó jövedelem az FVT-n belül viszont a Balaton-parti településeken nőtt a legkisebb arányban, itt 2008 és 2021 között egy kétszeres növekedés volt megfigyelhető, a legnagyobb arányban pedig az FVT egyéb településein, ahol egy 2,5-szörös növekedés ment végbe. Ebből látható, hogy a kiköltözések már nem csak a Veszprém közvetlen szomszédságában levő településeket érintik, hanem egyre inkább a távolabb, de még Veszprém vonzáskörzetébe tartozó településeket is.



26. ábra A jövedelmek és a lakások növekedési üteme 2008 és 2021 Veszprémben és a funkcionális várostérség többi területein (Forrás: KSH Teir és KSH Adatszolgáltatás)

Jelenleg nincs olyan térségbeli lakáspolitikai, amely a környező települések és Veszprém lakáshelyzetét közösen vizsgálná, és a veszprémi helyzet megoldásában számolna a régiós tényezőkkel is.

Összességében megfigyelhető az a jelenség, hogy bár a Veszprémből a környező településekre költöző emberek száma feltehetően magas, továbbra is a városba járnak be dolgozni, itt vannak a munkahelyek, és ezáltal a keletkezett iparűzési adó Veszprémben marad. A szolgáltatásokat (gyermekgondozás, iskola, orvosi ellátás) szintén túlnyomó részben Veszprémben veszik igénybe az emberek, az után is, hogy kiköltöztek a városból.

2.2.3 Lakáspiaci tranzakciók

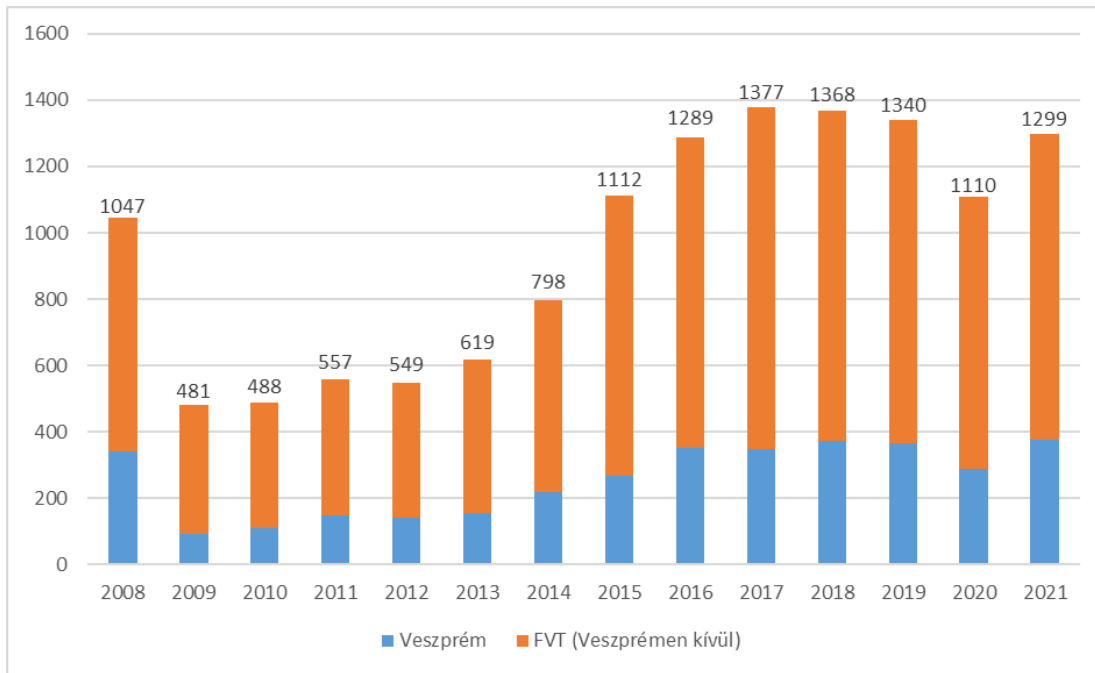
A lakáspiaci tranzakciók száma a Veszprémi FVT-ben követték az országos piaci trendeket, és a térség egyes kategóriáin belül is nagyjából állandó maradt az évek során. Ugyanakkor **Veszprémben országos és térségi összehasonlításban is nagyon alacsony a lakástranzakciók szintje. A FVT Veszprémen kívüli részén az 1000 lakásra jutó tranzakciók száma az évek során nagyjából – a gazdasági körülményektől függetlenül – a Veszprémi értékek 2,5-3-szorosa körül alakult.** Az FVT-n belül a Balaton-parti településeken a legmagasabb a lakástranzakciók relatív mutatója, és a veszprémi mutatóhoz képest is ez a településcsoport mutatja a legnagyobb különbséget. A Balaton-parti térség magas tranzakciószáma szintén a már jelzett folyamatoknak köszönhető, nevezetesen a magas befektetői célú és nyaraló funkciójú lakásvásárlásoknak. Az FVT-n kívüli vizsgált városokban még ennél is magasabb Veszprémhez képest a különbség, itt 2021-ben – a 2020-as meredek csökkenés utáni felíveléssel – már a veszprémi érték majdnem 3-szorosát is eléri a lakástranzakciók 1000 főre vetített száma. A Veszprém városra jellemző alacsony tranzakciós számra több lehetséges magyarázat is van.

Az önkormányzat szakemberei megjegyezték, hogy Veszprém lakásmobilitása nagyon alacsony. Kevés a lakásértékesítés a városban, annak ellenére is, hogy 2016-ban a teljes lakásállomány 7,5%-a üresen állt. Az egész FVT szintjén ez az arány 10% fölött van. Az országos szinthez mérten a 7,5% és a 10% nem kimagasló érték, az urbanisztikai szakirodalom véleménye szerint egy dinamikusan fejlődő város „egészséges” üres lakásállománya 3-5% között van.

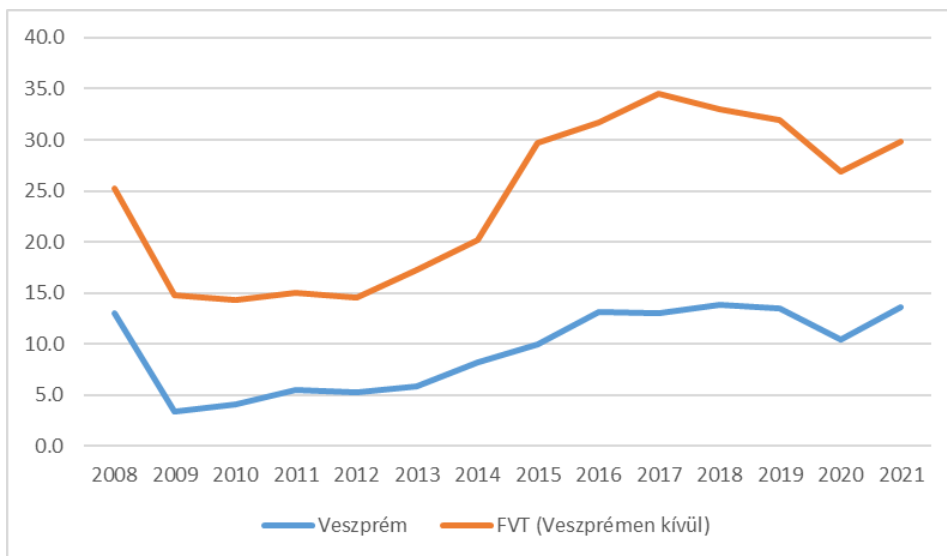
Az alacsony tranzakció számot az is magyarázza, hogy a város – földrajzi adottságaiból adódóan – nagyon korlátozottan tud csak kertes házakat kínálni, azok, akik szeretnének nagyobb lakásba, családi házba költözni, gyakran inkább elhagyják a várost, és a környező településeken telepsznek le. Akik kevesebb tőkével rendelkeznek, jellemzően a város dél-keleti agglomerációját választják (a céltelepülések között szerepel többek között Szentkirályszabadja, Berhida, Peremarton, Királyszentistván, Papkeszi). A tehetősebb családok körében inkább az észak-nyugati települések a népszerűbbek (Bánd, Herend, Márkó, Városlőd, Nemesvámos).

Az alacsony tranzakciós szám további magyarázata lehet, hogy a veszprémi társasházakban és lakótelepen élő családok második lakásként vásárolnak a Balaton mellett vagy a felvidéken ingatlant, amely a családok anyagi helyzetétől függően nagyon eltérő értékű lehet. De a kertes családi ház iránti igényüket a családok anélkül tudják megvalósítani, hogy a veszprémi városi lakásukat eladnák. További tényező lehet, hogy a város lakásállományának jelentős része magántulajdonú bérlakásként funkcionál (részben – mint majd látjuk – munkásszállás funkcióval), és ezek a lakások hosszabb távon sem jelennek meg a lakásértékesítések piacán. Friss adatokat a 2022. évi népszámlálás adatainak megjelenésekor lehet elérni a magánbérleti szektor nagyságára vonatkozóan, feltehető azonban, hogy a szektor részesedése a városi lakásállományon belül növekedett a 2011. évi 7,8%-hoz képest.

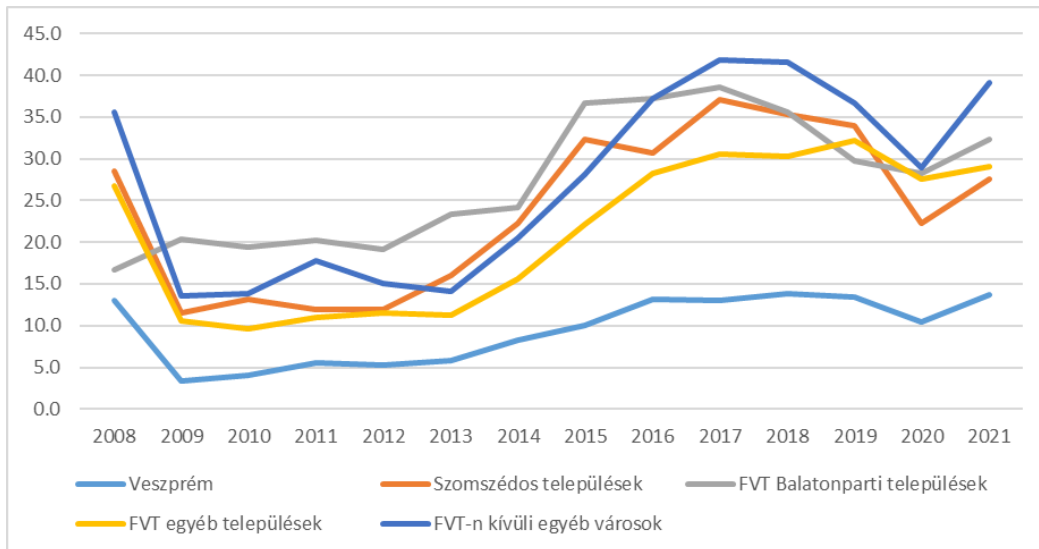
A Balatonhoz közelebb eső, illetve Balaton-parti települések a helyi embereknek lakhatás céljából már többnyire megfizethetetlenek. Az alacsony városi lakásmobilitáshoz az is hozzájárul, hogy a kiköltözők között egyre gyakoribb, hogy több generáció költözik össze. A fentebb bemutatott lakásárak megfizethetőségét tükröző mutató romlása szintén magyarázhatja a lakásmobilitás csökkenését.



27. ábra Lakástranzakciók száma Veszprém FVT-ben 2008 és 2021 között (Forrás: KSH Teir)



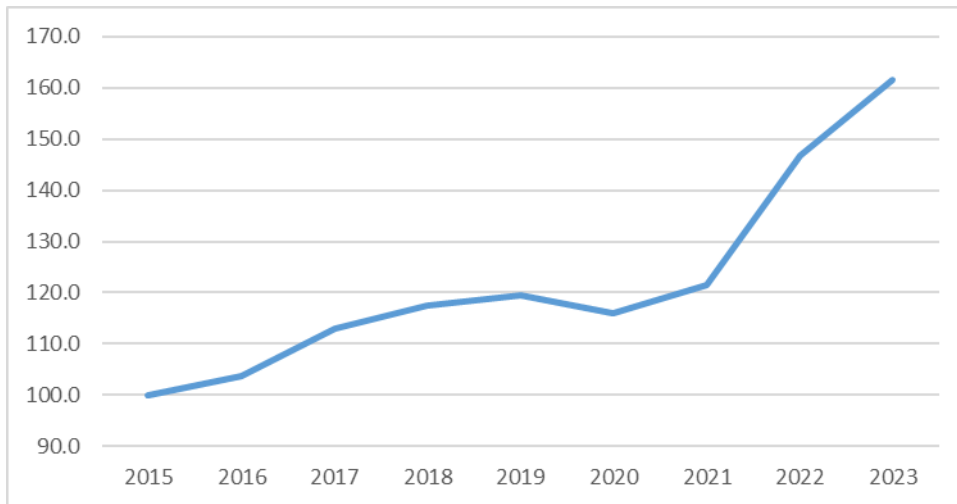
28. ábra 1000 lakásra jutó tranzakciók száma Veszprémben és a funkcionális várostérségében (Forrás: KSH Teir)



29. ábra Az ezer lakásra jutó tranzakciók száma 2008 és 2021 Veszprémi FVT egyes településcsoport kategóriáiban és a FVT-n kívüli városokban (Forrás: KSH Teir)

2.2.4 Lakbérek alakulása a magánbérleti szektorban

Veszprémben a megyei jogú városokhoz képest is alacsony a bérlakások száma és aránya. A város lakásállományának 2011-ben 8,8%-a volt bérlakás, ennek 7,8%-a volt magánbérleti formában kiadott lakás. **2015 óta a piaci lakbérekben egy 62%-os növekedés volt tapasztalható.** 2015-től kezdődően egy viszonylag egyenletes növekedés figyelhető meg egészen 2021-ig, amikor egy sokkal meredekebb ugrással egy év alatt átlagosan több, mint 25 000 Ft-tal nőttek a lakbérek. Ez a meredek növekedés 2023 első hónapjaiban tovább folytatódott. A nagymértékű növekedés az egész országban tapasztalható volt, melyben az energiaárak növekedése, valamint a Covid-19 utáni gazdasági válság és a szomszéd országban zajló háború mind közrejátszottak. Veszprém a megyei jogú városok között Debrecennel, Győrrel és Székesfehérvárral nagyjából egy szinten van a második legdrágább helyen, előtte csak Budapest található.



30. ábra Éves átlagos piaci lakbérék alakulása Veszprém-ben 2015-2023 (Heti medián értékek átlaga) (1000 Ft) (Forrás: ingatlan.com)³

2.2.5 Munkásszállók

Jelenleg – a munkaerő-közvetítők becslése alapján – Veszprém-ben körülbelül 2000 vendégmunkás él és dolgozik, a munkásszállók kapacitása ennél azonban alacsonyabb annak ellenére, hogy több nagyobb magántulajdonú munkásszálló is működik a városban (pontos adat nem áll rendelkezésre, sem a számuk, sem a férőhelyük tekintetében). Jelen piaci körülmények között a szakértők szerint munkásszállók építése nem gazdaságos, az ilyen beruházások kialakítása drága, a megtérülésük pedig viszonylag hosszú. Ennek ellenére az önkormányzat a közelmúltban adott el telket munkásszálló célú beruházást tervező fejlesztőknek, azonban a megvalósítás ütemezéséről nincs információ. Korábban voltak elképzelések az önkormányzat és a helyi nagy cégek kooperációjában megvalósítandó munkásszállók fejlesztéséről, azonban nem sikerült olyan konstrukciót kialakítani, amely mindkét fél számára előnyös lett volna, már csak azért sem, mert a cégek nem vállalták a kapacitások hosszabb távon való lekötését.

Az önkormányzat 2019-ben központi pályázati források felhasználásával alakított ki egy munkásszállót a Pápai út 37. szám alatt, melyben 80 férőhely áll rendelkezésre 20 lakóegységben. A munkásszálló üzemeltetési és karbantartási feladatait a VESZOL látja el. A szálló kihasználtsága a járvány időszakig viszonylag megfelelő volt, ezt követően azonban csökkent, mivel a nagy cégek visszamondtak férőhelyeket. Ezen kívül a Házgyári út 1.-ben voltak tervek önkormányzati tulajdonú munkásszálló kialakítására, melyre az épület felső két – jelenleg üresen álló – szintje lett megnevezve, azonban itt konkrét megvalósítási tervek nem születtek, és jelenleg nincs egyetértés abban, hogy az épületben már működő hajléktalan ellátó és a Máltai Szeretetszolgálat Jelenlét programja mellé egy másik ilyen jellegű intézményt is be lehetne-e költöztetni.

A munkásszállók nem elégséges kapacitása következtében a vendégmunkások lakhatása is a magánbérleti piacra szorul, a munkaerőt kölcsönző cégek a szektor más szegmenseihez képest magasabb árat kínálnak a tulajdonosoknak. Az egyik legnagyobb, helyben is működő munkaerő-közvetítő cég összesen 220 lakást üzemeltet munkásszállás céllal, melyek 80%-a a városban, 20%-a

³ Ezúton is szeretnénk megköszönni az adatokat Balogh Lászlónak, az ingatlan.com vezető gazdasági szakértőjének.

pedig a környező településeken helyezkedik el. A városi szakértők között nincs egyetértés abban, hogy ez a fajta lakáskiadás mennyiben járul hozzá a lakások bérleti díjának emelkedéséhez, a munkaerő-kölcsönzéssel foglalkozó cégek véleménye szerint azonban mindenképpen hatással van rá, hiszen a munkaközvetítőknek – és ezáltal a vendégmunkásoknak – történő ingatlankiadásból jóval magasabb jövedelem realizálható, így a jelenség hozzájárul a bérleti díj oló szélesedéséhez.

2.3 Lakáskereslet: lakásmobilitási folyamatok feltérképezése és a lakások megfizethetőségének alakulása

2.3.1 Lakáskeresleti trendek, lakásmobilitás, megfizethetőség

A veszprémi lakáspiacon mind a tulajdoni, mind a magánbérleti szegmens tekintetében jelenleg túlkereslet van. Ennek több oka is van: a város földrajzi adottságaiból fakadó bezártsága, ami akadályozza a térbeli terjeszkedést, a lakások árának növekedése és a megfizethetőség csökkenése, illetve a magánbérlet piaci szűkösége. Ezeknek a tényezőknek az eredményeképpen egy jelentős mértékű népesség-elvándorlás figyelhető meg a környező települések irányába, ami az ottani kínálati folyamatokat is jelentősen befolyásolta. A városon belüli lakásmobilitás alacsony, kevés a rendelkezésre álló beépíthető telek, illetve az építési szabályok is viszonylag korlátozzák az új építések sűrűségét a családi házas területeken, ugyanakkor a város törekszik arra, hogy építési telkek kialakításával elsősorban a városias, többlakásos lakásállomány növekedésének a lehetőségét megteremtse, ezért a rendezési tervekben több jövőbeli lakáscélú fejlesztési területet is kijelölt, melyek a jövőben mintegy 1000 lakás megépítését teszik lehetővé magánberuházások keretében (Takácskert, Aranyos-völgy, Jutasi út menti terület, Mester utca, Vilonyai-Sólyi utca környezetében elhelyezkedő területek).

Azok, akik családi házba szeretnének költözni és rendelkeznek valamennyi saját tőkével, és a térségben szeretnének maradni, tehát jellemzően a környező településeket választják. Azok előtt a rendszeres jövedelemmel rendelkező rétegek előtt, akik önerőből és családi támogatások hiányában nem tudnak belépni a tulajdonosi szektorba, két lehetőség marad: az egyik a magánbérlet piaci, a másik pedig a környező településekre történő kiköltözés. Az önkormányzati lakásszektor, mint láttuk, rendkívül szűk, a megyei jogú városok közül a legkisebb, csupán a lakásállomány 0,6%-a, így a legtöbbször számára nem jelent valós alternatívát. A kiköltözők közül a magasabb gazdasági tőkével rendelkező háztartások többnyire a város észak-nyugati részén található agglomerációs településeket választják (Márkó, Bánd, Herend és Nemesvámos merült fel mint leggyakoribb célterületek ezen réteg számára). Akik kisebb indulótőkével rendelkeznek, jellemzően inkább a dél-keleti településeket választják. Itt a legnépesebb települések Litér, Szentkirályszabadja, Berhida, Peremarton, Királyszentistván és Papkeszi.

Ezek a települések lehet találni még olyan építési telkeket, kertest, illetve családi házakat, ahol nagyobb családok, akár több generáció is együtt tud élni, illetve fiatalok családalapítás céljából megfizethető keretek között tudnak letelepedni, ugyanakkor a fejlett infrastruktúrával és gazdasági erővel rendelkező Veszprém is közel van. Ahogy az a kínálati elemzésből kiderült, ezeken a településeken elsősorban családi házak épültek az elmúlt 20 évben, jellemzően nagyobb alapterülettel és saját tulajdonban. A Veszprém környékére kiköltözött fiatalokról elmondható, hogy többnyire nem az ottani helyi szolgáltatásokat veszik igénybe, hanem visszajárnak a városba, illetve a munkahelyek jelentős része is Veszprém belülről marad. Ugyanakkor a közelmúlt tendenciája, hogy a jobb módú

települések a közszolgáltatások fejlesztésébe kezdtek (részben uniós források segítségével), pl. a nevelési-oktatási intézmények tekintetében.

A városon belüli alacsony lakásmobilitás miatt a tradicionális lakásmobilitási utak is kevésbé elérhetőek. Jellemző, hogy azok a fiatalok, akik kisebb saját lakásokba költöznek, sokáig ott maradnak, mivel a városon belül megfizethetőségi okok miatt nem tudnak nagyobbba tovább menni. Akik pedig az magánbérleti piacon vannak, azok előtt viszonylag kevés lehetőség van a lakásváltásra, a magas lakbérek miatt csak kis mértékben tudnak megtakarítani a tulajdonosi szektorba történő belépéshez. A megfizethető, olcsóbb lakóingatlanok iránti kereslet abból is látszik, hogy a Veszprém külterületén található, elsősorban zártkertes és közműekkel gyengén ellátott Csatár-hegyre is egyre többen költöznek, gyakran informálisan. Ennek a területnek bár csak 179 bejelentett lakosa van, az önkormányzat szociális szakemberei elmondása alapján a tényleges népesség ennél magasabb a területen. Mindeközben a környező településeken a lakásárak növekedésével az ottani belépési küszöbök is egyre magasabbak lesznek, és egyre kevésbé elérhetőek. Az elmúlt években az FVT egyéb településeire történő vándorlások elkezdtek meredekebben növekedni, azaz az emberek már nem csak a Veszprém szomszédságában található településeken gondolkodnak, hanem egyre inkább hajlandóak messzebbre is költözni a megfizethetőség érdekében.

2008 és 2021 között a várostérség Veszprémen kívüli településein sokkal nagyobb arányú volt a lakásár növekedés és a megfizethetőség romlása. Bár a funkcionális várostérségen belül a lakások ára gyorsabban nőtt, mint Veszprémben, ezt a kimagasló lakásár növekedést elsősorban a térség Balatonparti települései okozzák, ahol a vizsgált 13 év alatt a lakásárak a 3,6-szorosukra nőttek. A FVT többi kategóriájában a lakásár növekedés a veszprémi növekedéssel közel azonos mértékű volt (mely szintén az országos átlag fölött van). Az egy főre jutó SZJA értéke az FVT Veszprémen kívüli településein az országos értékekkel megegyezik.

Az adatokból az látszik, hogy a várostérségen belül akár **a szomszédos, akár a távolabbi kisebb települések nagyjából ki tudják elégíteni annak a rétegnek az igényeit, akik rendelkeznek a megfelelő családi támogatással és tőkével** ahhoz, hogy saját házat vásároljanak és építsenek. Ebben a falusi CSOK bevezetése is segítséget nyújt ezeknek az embereknek. A belépési küszöb azonban egyre inkább emelkedik, és ezeken a településeken a bérleti szektor szinte nem létezik. Veszprémen belül, ahol van egy létező, azonban az **igényekhez képest szűk piaci bérleti szektor, a lakbérek az elmúlt években meredeken növekedtek, 2015 óta az 1,6-szorosukra emelkedtek**, amely növekedés a használt lakások árához hasonlóan meghaladja a városban a jövedelmek növekedésének mértékét. A piaci lakbérek növekedésében több tényező is közrejátszhatott: a szektor szűkösége (a lakásállomány 7,8%-a piaci bérlakás), az energiaválság, a magas infláció, az egyetem bővülése, a városban található feldolgozóipari cégek munkaerőkereslete, melyet egyre inkább külföldről, az Európai Unió kívülről érkező kölcsönzött munkaerővel oldanak meg. A lakáspiacon megjelenő diákok számára elsősorban olyan szállásokra van szükség, ahol a tanév során tudnak lakni, jellemző, hogy ezek a diákok tanítási szünetekben nincsenek jelen a városban. Ezzel szemben az egyetemi oktatók jelentős része a városban és környékén él, részükről egy magasabb minőségű és nagyobb méretű lakásigény jelenik meg.

A **veszprémi magánbérlet piacon alapvetően háromféle kereslet jelenik meg**. Az első az önkormányzat elmondása alapján a **magasabb végzettséggel rendelkező**, fehér galléros munkát végző emberek számára egy nagyobb, magas minőségű lakáskészlet, melyre a kereslet a helyi ipari cégek kutatási, fejlesztési és innovációs bővülése miatt jelenik meg. Bár ez számban egy viszonylag alacsony kereslet, a K+F+I-ben foglalkoztatottak aránya folyamatosan nő a városban. Ilyen jellegű magánbérletek hiányában ezek az emberek többnyire a környező, magasabb presztízsű településeken telepsznek le. A kereslet intenzitása megmutatkozik abban is, hogy az elmúlt években, mikor új fejlesztések, illetve építési telkek kerültek a piacra, azok akkor is gyorsan elkeltek, ha a minőségük nem

volt kifejezetten magas vagy elhelyezkedésük kedvező. Veszprémen belül ilyenekre elsősorban a város körgyűrűn kívüli, volt falvas területein volt példa (Kádártán és Gyulafirátóton).

A kereslet második fő típusa az **átmenetileg munkavállalás vagy tanulás miatt** a városban tartózkodó emberek oldaláról jelentkezik, mely több ezer főt jelent a városi lakáspiacon. A kereslet sajátossága, hogy gyakran több, nem háztartást alkotó személy lakik egy lakásban, akik együttesen magasabb bérleti díjat képesek megfizetni (a munkavállalók gyakran a munkáltató támogatásával). Az ilyen jellegű, városon kívülről érkező kereslet jelentős mértékben járul hozzá a magánbérleti piac telítettségéhez és a lakbérek emelkedéséhez. (Erről részletesebben ld. még a következő fejezetet.)

A kereslet harmadik típusa a helyi háztartásokhoz kapcsolódó, **szociális, illetve a piacon megfizethetőségi korlátokba ütköző keresletet** jelenti, mely többféle jellemzőjű csoportból tevődik össze. Mint fent említettük, ennek egy része a lakáspiacra frissen kilépő fiatal háztartásokat jelenti, akik gyakran kisebb méretű, megfizethető lakásokat keresnek. Jelenleg alacsony ezeknek a lakásoknak az aránya a városban, és a bérleti piacon még kevésbé érhetők el ilyen típusú lakások. Ezek hiányában sok fiatal előtt nincs más lehetőség, mint vagy szüleikkel együtt élni, vagy pedig elhagyni a várost, és más, nagyobb városokban keresni az igényeiknek és anyagi helyzetüknek megfelelő albérletet. Amennyiben a városnak célja, hogy meg tudja tartani ezt a populációt, mindenképpen szükséges lenne kisméretű, megfizethető lakásállományra.

Szintén megfizethető bérlakásokra jelentkezik igény a rendszeres, de alacsonyabb jövedelemmel rendelkező háztartások oldaláról, sokan közülük a helyi közszférában dolgoznak, egy részük diplomás, de családi támogatással nem rendelkező háztartás. Az ő helyzetükre jellemző, hogy a bérlakások megfizethetőségén túl további problémát okoz a magánbérlakás szektor kiszámíthatatlansága a bérleti szerződések hosszát tekintve, amit tulajdonképpen bármikor felmondhat a lakás tulajdonosa.

Továbbá ebbe a csoportba tartozik a szociális jellegű kereslet, melynek egy része a **szociális intézményekből kilépő háztartásokhoz köthető**. A családok átmeneti otthonából, illetve hajléktalan ellátó intézményekből kilépő háztartásoknak is gyakran az egyetlen lakhatási lehetőséget a magánbérleti piac jelenti. Az önkormányzati lakások iránti kereslet elemzése azt is megmutatja (részletesen ld. 5. fejezet), hogy **a szociális jellegű kereslet egy másik része a tulajdonosi szektorból kieső háztartások felől érkezik**: azokat, akik a tartozások miatti végrehajtások miatt veszítik el a lakástulajdonukat, vagy válás miatt kénytelenek elköltözni korábbi lakásukból, illetve eleve nem rendelkeztek saját tulajdonnal, hanem családtagnál laktak, általában túlzásúlt lakásban. Ez a típusú csoport jellemzően növekvő belépési korlátokkal néz szembe a magánbérleti piacon, nem csupán az egyre emelkedő lakbérek miatt, hanem az egyre nagyobb összegű kaució miatt is, amelyhez nem rendelkeznek kellő megtakarítással. Ugyanakkor a szűk önkormányzati bérleti szektor is nagyon korlátozottan tud lakhatási megoldást nyújtani a szociális jellegű lakhatási igénnyel rendelkezőknek. Veszprémben fejleszteni szükséges krízislakások számát és minőségét, ahova nehéz helyzetbe került, bántalmazott vagy valamilyen katasztrófa következtében átmeneti lakásra szoruló embereket tudnak a szociális ellátással foglalkozók elhelyezni.

A helyzetfeltárás során a Családsegítő Központ és a Közjóléti Iroda munkatársai részéről is megfogalmazódott az igény ennek az állománynak a bővítésére. Tapasztalataik szerint nagy szükség lenne mind szociális alapon, mind pedig költségelven, illetve a piaconál valamivel alacsonyabb áron kiadott, megfizethető, de elfogadható minőségű lakásokra is. Ezek a lakások a helyi, alacsonyabb jövedelmű háztartások számára jelentenének óriási segítséget. A célcsoporton belül a közszférában és a szociális ágazatban dolgozók lakhatási gondjának enyhítéséhez az önkormányzatnak külön érdeke is fűződhet a közintézményekben a megfelelő munkaerő biztosítása érdekében.

Jelenleg 30 érvényes önkormányzati lakásra benyújtott igénylést tart nyilván a VESZOL, ami az elmúlt 4 évben beadott igények 7,4%-a. Ez a szám azonban nem tükrözi a szociális, költségelví lakásokra való tényleges igényt. Az önkormányzat szociális ügyeivel foglalkozó szakemberek elmondták, hogy a rászorulóknak gyakran nem adnak be igénylést a bérlakásokra, mivel nem bíznak a pályázatuk pozitív elbírálásában, illetve a pályázati procedúra bonyolult, hosszú és megterhelő. Az igénylésekből az is látszik, hogy a legtöbb igénylés a költségelví lakásokra érkezett, ezután a szociális lakásokra és a piaci (ez a tényleges piaci lakbéreknél lényegesen alacsonyabb lakbért jelentett) áron kiadott lakásokra a legkevesebb. Az igénylők 40%-a egy személy számára igényelt lakást, ez is mutatja az igényt a kisméretű lakásokra. A szociális bérlakást igénylők azonban többnyire nagyobb háztartások. A lakásigénylők medián jövedelme 170 000 forint, melyből az látszik, hogy ahhoz, hogy az önkormányzati bérlakások megfizethetők legyenek, a lakberek árát átlagosan 50-60 000 forint körül kéne tartani. Ez megegyezik azzal az összeggel, amit az ezzel foglalkozó szakemberek megállapítottak a szociális intézményekből (például családok átmeneti otthonából) kilépő családok tekintetében, ezek a családok maximum 50-60 ezer Ft lakbérű lakásokat tudnának fenntartani.

Ugyanakkor fontos, és már a város stratégiai fejlesztési dokumentumaiban is hangsúlyosan megjelenő elem, hogy az önkormányzati lakásokat is kezelő VESZOL létrehozásával létrejött egy olyan intézményi keret, melynek közreműködésével a jelenleg üresen álló magántulajdonú lakásokat is be lehetne vonni a megfizethető lakbérű lakás bérbeadásba. 2016-ban Veszprém lakásállományának 7,5%-a állt üresen a KSH (Urban Audit) adatok szerint.

Az elmúlt években a Balaton-parti területek megdrágulásával egy újabb trend vált megfigyelhetővé a városban. Azoknak, akik eredetileg Balaton-parti ingatlanokat üdülő vagy második lakás céljával kívántak vásárolni, ezek a települések már túl drágává váltak, elkezdtek – alacsony, de már észrevehető számban – Veszprémbe vásárolni lakásokat. Ezen réteg számára az lehet vonzó, hogy Veszprém még mindig könnyen megközelíthető távolságban van a Balatontól, a kulturális és szolgáltatás kínálata viszont sokkal gazdagabb, mint a Balaton-parti települések esetén. Mivel ezeket a lakásokat a tulajdonosaik nem állandó jelleggel lakják, így a városi lakosság számára elérhető lakásállományt ez a típusú kereslet is tovább szűkíti.

2.3.2 A városi gazdasági szereplők által vezérelt lakáskereslet alakulása

Veszprém ipari termelésében elsősorban a különböző nyugat-európai anyacégek leányvállalatai, főleg feldolgozóipari és műszaki-elektronikai cégek a legfőbb szereplők. Mind a foglalkoztatottak számában, mind a nettó árbevétel szempontjából a város vezető cégei autóiipari cégek, a Continental Automotive Hungary Kft. és a Valeo Auto-Electric Magyarország Kft., melyek az ipari termelés mellett az elmúlt években már K+F+I tevékenységet is végeztek a városban. Ezek a cégek nem csak a város gazdasági folyamatait alakítják, hanem a magas munkaerőkeresletük miatt a város lakhatási folyamataira is jelentős hatással vannak.

Gazdasági társaság	Nettó árbevétel 2019 (M Ft)	Nettó árbevétel 2020 (M Ft)	Beruházások 2020 (M Ft)	Létszám (fő)
Continental Automotive Hungary Kft.	329 019	336 489	13 832	4 061
VALEO Auto-Electric Magyarország Kft.	170 960	168 292	353	2 055
Vöröskő Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.	64 949	70 764	22	988
VALEO Siemens eAutomotive Hungary Kft.	18 776	52 780	17 112	481

Balluff-Elektronika Kft.	29 959	29 747	289	788
Savencia Fromage & Dairy Hungary Zrt.	18 393	18 944	510	590
Jost Hungária Haszongépjárműalkatrész Gyártó Kft.	15 608	14 350	621	318
Bramac Betoncserépgyártó és Építőanyagipari Kft.	12 102	13 096	3	145
Cemix Hungary Építőipari Kft.	11 887	12 743	-	182
VEMÉV-SZER Építő- és Szerelőipari Kft.	5 355	10 987	-	88

4. tábla Veszprém 10 legnagyobb vállalkozása nettó árbevétel alapján (Forrás: Veszprém MJV Fenntartható Városfejlesztési Stratégia 2021-2027)

Mint korábban már említettük, Veszprém jelentős erőforrásokat fektet a magas végzettségű, fehér galléros, kutatásban és fejlesztésben dolgozó munkaerő bevonásába. Ezeknek a munkavállalóknak a város csak korlátozottan tudja a lakhatási igényét kielégíteni, mivel kevés a nagyobb méretű, magas minőségű lakás, amely kiszolgálná a keresletnek ezen szegmensét. Ilyen jellegű fejlesztések jelenleg többek között a Gyárkert területen vannak tervbe véve. Azok, akik inkább kertes házas környezetre vágnak, a Veszprémmel szomszédos településeket választják.

A feldolgozóipar másik nagy munkaerőigényét a gyári munkások jelentik. Ezt a munkaerőigényt elsősorban munkaerő-közvetítő cégeken keresztül, a hazai távolabbi térségekből, illetve harmadik országokból érkező vendégmunkásokkal oldják meg a cégek. Veszprémben egy helyi munkaerő-kölcsönzéssel foglalkozó cég képviselője szerint nagyjából 2000 vendégmunkás dolgozik jelenleg, ez a szám azonban gyorsan és gyakran tud változni, mivel erősen függ az ipari cégek aktuális termelési igényeitől. Nagyobb megrendelésekkor több munkásra van szükségük, a csendesebb időszakokban viszont – a kölcsönzött munkaerő szabályozott rugalmassága miatt – a cégek el tudják küldeni ezeket a vendégmunkásokat. Veszprémben jelenleg nincs elegendő munkásszállói kapacitás arra, hogy minden érkező vendégmunkást ilyen formán helyezzenek el a kölcsönzéssel foglalkozó cégek, így ők is kénytelenek belépni a magánbérleti piacra, sőt a lakásigényeik nagyrészt ott kerülnek kielégítésre. **Azok a piaci bérlakások, melyeket a munkaerő közvetítő cégek bérelnek, többnyire az önálló háztartásoknak bérbe adott lakások lakbéréhez képest azok sokszorosát tudják megtermelni,** mivel a cégek általában éjszakánként fizetik a kölcsönzött munkaerő szállását, egy lakásban gyakran 2-3 embert is elhelyezve szobánként. Így bár a munkaerő-kölcsönzőknek történő lakáskiadás sokkal kevésbé kiszámítható, azonban magasabb bevételt tud eredményezni a tulajdonosoknak, mintha azt állandó lakhelyként adnák ki. A cégek általában 3000 forint körüli összeget fizetnek a lakáskiadóknak éjszakánként minden munkás után. Ez nem csak a lakberek általános szintjét emeli meg, de az elérhető lakások számát is csökkenti, hiszen előfordulhat olyan helyzet is, hogy az éppen aktuális munkaerő-kereslet miatt egyes lakások üresen állnak egy ideig, új lakók azonban nem tudnak beköltözni a munkaerő-közvetítő céggel kötött szerződés miatt.

3 Lakhatási támogatások és szolgáltatások és hátralékkezelés rendszere

3.1 Veszprém MJV lakhatással kapcsolatos támogatásai

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata a települési támogatás keretében nyújtott szociális ellátásokat a 23/2021. (V.11.) önkormányzati rendeletében szabályozza. Ennek értelmében, a települési támogatáson belül az alábbi, lakhatást segítő támogatások vehetők igénybe:

Lakásfenntartási támogatás

Lakásfenntartási támogatásra jogosult az a Veszprém város közigazgatási területén lakcímmel rendelkező személy, akinek a „háztartásában az egy főre jutó havi jövedelem nem haladja meg a szociális vetítési alap⁴ összegének 250 %-át (egyedül élő személy esetében a 300 %-át), feltéve, hogy a háztartás tagjai vagyonnal nem rendelkeznek.” Ugyancsak jogosult a támogatásra az a kétszemélyes háztartásban élő személy, akinek mindkét tagja 65. életévét betöltötte és háztartásában az egy főre jutó havi jövedelem nem haladja meg a rendeletben meghatározott jövedelemhatárt (szociális vetítési alap összegének 350 %-át), vagy 65. életévét betöltött egyedül élő személy, akinek háztartásában az egy főre jutó havi jövedelem nem haladja meg a szociális vetítési alap összegének 400 %-át.

Lakásfenntartási támogatás természetbeni és pénzbeli szociális ellátási formában is nyújtható, egy év időtartamra állapítható meg. Összege havi 6.000 Ft.

Az önkormányzati költségvetésben a lakástámogatás előirányzata 2023-ra 8.000.000 Ft egy évre, ehhez jön még egy kb. 2-3 millió forintos előző évi maradvány. A lakásfenntartási támogatásra szánt összeget a város 2022-ben annak ellenére nem tudta elkölteni (nem volt rá megfelelő igény), hogy 2022. július 1-jével az Önkormányzat a jogosultsági jövedelemhatárt családok esetében 25%-kal, egyedül élők esetében 20%-kal megemelte. Így jelenleg családok esetén a jogosultsági jövedelemhatár 71.250 Ft (a korábbi 57.000 Ft helyett), míg egyedülállók esetén 85.500 Ft (a korábbi 71.250 Ft helyett).

Adósságcsökkentési támogatás

Adósságcsökkentési támogatásra jogosult az a Veszprémi Családsegítő és Gyermejköltségi Integrált Intézmény (a továbbiakban: tanácsadó) által javasolt személy, akinek valamely – legalább hat hónapja fennálló – adósságának összege meghaladja az 50.000 Ft-ot, de a fennálló adósságai együttes összege nem haladja meg a 400.000 forintot. Ugyancsak jogosult adósságcsökkentési támogatásra az a személy, akinek a közüzemi díjtartozása miatt a szolgáltatást kikapcsolták, és akinek háztartásában az egy főre jutó havi jövedelem nem haladja meg a rendeletben meghatározott jövedelemhatárt (szociális vetítési alap összegének 200 %-át, egyedül élő esetén 250 %-át).

Az adósságcsökkentési támogatás kizárólag a kérelmező által lakott, a lakások és helyiségek bérletéről szóló törvény szerint lakásnak vagy szükséglakásnak minősülő ingatlan fenntartásával kapcsolatban, és a kérelmező által felhalmozott adósság rendezéséhez nyújtható.

Az adósságcsökkentési támogatás mértéke az adósságcsökkentési támogatásba bevont adósság 70, illetve 75 %-a, a rendeletben meghatározott jövedelemhatártól függően.

A rendelet értelmében adósságnak minősül a lakhatási költségek körébe tartozó közüzemi díjtartozás (vezetékes gáz-, áram-, távhő-szolgáltatási, víz- és csatornahasználati, szemétszállítási, több lakást tartalmazó lakóépületeknél, háztömböknél központi fűtési díj tartozás); közösköltség-hátralék, valamint az épület- és fűtéskorszerűsítéssel járó külön költség hátralék; lakbérhátralék – ide nem értve

⁴ Az egy főre jutó jövedelemhatár viszonyítási alapja a szociális vetítési alap összege, amely 28.500 forint.

a piaci alapon bérebe adott önkormányzati lakás bérleti díját – és az éves elszámoló számla meg nem fizetéséből származó hátralék.

Lakbértámogatás

A Veszprém város közigazgatási területén bejelentett lakcímmel rendelkező és életvitelszerűen a városban, szociális alapon bérebe adott önkormányzati lakásban élő bérlő lakbértámogatásra jogosult a rendeletben foglalt feltételek fennállása esetén (nyugdíjas; csökkent munkaképességű; legalább 3 kiskorú vagy nappali tagozaton tanuló, jövedelemmel nem rendelkező gyermeket tart el) feltéve, hogy a családban az egy főre jutó havi jövedelem nem haladja meg a rendeletben meghatározott mértéket (a szociális vetítési alap összegének 200 %-át).

A lakbértámogatás összege megegyezik a bérlő által fizetendő lakbér 10 %-ával, mely havonta utólag a szolgáltató részére kerül folyósításra.

Lakossági szilárd hulladékkezelési közszolgáltatási díj támogatás

A Veszprém város közigazgatási területén lakcímmel rendelkező és életvitelszerűen a városban élő személy részére az Önkormányzat lakossági szilárd hulladékkezelési közszolgáltatási díj támogatást állapít meg, amennyiben az egy főre jutó jövedelem nem haladja meg a rendeletben meghatározott mértéket vagy a jövedelem kizárólag nyugdíjból vagy nyugdíjszerű rendszeres szociális ellátásból származik.

A közszolgáltatási díj támogatás összege havi 1.000 Ft. Ezen kívül kérelemre egyszeri 3.000 Ft összegű támogatás állapítható meg annak a közszolgáltatási díj támogatásra jogosultnak, aki a nevére szóló három hónapnál nem régebbi keltezésű számlával igazoltan a 120 vagy 240 literes hulladékgyűjtő edényét zárt, szabványos 60 literes gyűjtőedényre cseréli.

3.2 Lakhatással kapcsolatos támogatások igénybevételének mértéke

A települési támogatási adatok azt mutatják, hogy **az elmúlt években a város évi 10-11 millió forintot költött összesen lakhatással kapcsolatos típusú támogatásokra, azonban ezen belül az adósságcsökkentési támogatás, a lakbértámogatás, a bérleti támogatás és a lakossági szilárd hulladékkezelési díj támogatás gyakorlatilag nem működött** (támogatásban részesülők száma nulla). 2022-ben a települési támogatásokra fordított összeg 47%-a volt lakásfenntartási támogatás, 40%-a rendkívüli települési támogatás, és emellett egy-egy viszonylag csekély összeget nyújtott a város gyógyszer-támogatás és rendkívüli gyermekvédelmi kedvezmény keretében.

	2019		2020		2021		2022	
	Támogatásban részesültek száma (fő)	összeg Ezer Ft	Támogatásban részesültek száma (fő)	összeg Ezer Ft	Támogatásban részesültek száma (fő)	összeg Ezer Ft	Támogatásban részesültek száma (fő)	összeg Ezer Ft
Lakásfenntartási támogatás	130	6 402	125	6 642	102	5 310	97	4 764
Adósságcsökkentési támogatás	0	0	0	0	0	0	0	0
Lakbérttámogatás	0	0	0	0	0	0	0	0
Bérleti támogatás	0	0	0	0	0	0	0	0
Lakossági szilárd hulladékkezelési díj	0	0	0	0	0	0	0	0
Rendkívüli települési támogatás (összesen). Ebből:	266	3 359	246	2 808	282	4 108	260	4 014
- Létfenntartási gondokkal küzdő személyek (átmeneti)	165	1 727	172	1 697	136	1 698	130	1 960
- Beiskolázási támogatás	47	302	41	256	108	1 130	103	1 076
Gyógyszer-támogatás	26	1 335	28	1 365	25	1 380	25	1 095
Rendkívüli gyermekvédelmi kedvezmény	24 család (44 gyermek)	289	35 család (60 gyermek)	471	24 család (40 gyermek)	331	13 család (28 gyermek)	266
Összes nyújtott támogatás Ft-ban	-	11 395	-	11 286	-	11 129	-	10 139

5. tábla Települési támogatások alakulása VMJ 2019-2022 (Forrás: VMJ Közléti Iroda)

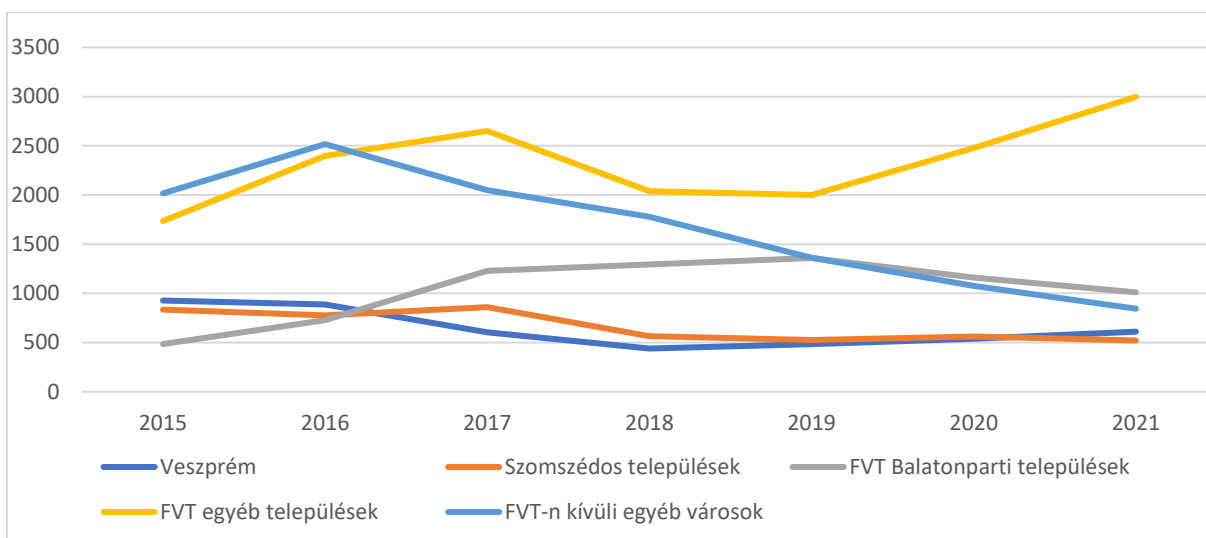
Amint az az 5. táblázatból is látszik, évente 100-130 fő a lakásfenntartási támogatásban részesülők száma, ám ez a szám évről évre csökken, látható, hogy egyre kevesebben veszik igénybe. Az utóbbi években a város nem is tudta elkölteni az erre a támogatásra előirányzott 8 millió forintot. Más megyei jogú városokkal összehasonlítva a jogosultsági feltételeket, az látszik, hogy a jogosultság jövedelmi határa a legalacsonyabbak között van (máshol vagy ugyanennyi, vagy magasabb), a havonta igényelhető összeg viszont a legmagasabbak közé tartozik (a **Hiba! A hivatkozási forrás nem található.** tábla a 2022 július 1, vagyis a jövedelemhatárok módosítása előtti adatokat tartalmazza).

2022. július 1-jétől néhány változás lépett életbe a települési támogatások tekintetében. A rendkívüli települési támogatás jogosultságának jövedelemhatára azon családok esetében, ahol legfeljebb 4 személy él 160%-ról 190%-ra, ahol 4-nél több személy él 130%-ról 160%-ra, egyedül élő személy esetében 220%-ról 300%-ra emelkedett. Mint már említettük, a lakásfenntartási támogatás esetén a jövedelemhatár családok esetén 25%-kal, , egyedül élő személy esetében 20%-kal emelkedett. Változtak a gyógyszer-támogatás igénybevételének feltételei is, az egy főre jutó jövedelemhatár 250%-ról 300%-ra, egyedül élő személy esetében 300%-ról 350%-ra emelkedett.

Település	Lakásfenntartási támogatás jövedelmi határa (család)	Lakásfenntartási támogatás jövedelmi határa (egyedülálló)	Összeg (Ft/hó)
Veszprém	57.000 Ft	71.250 Ft	6.000 Ft
Siófok	57.000 Ft	71.250 Ft	6.000 Ft
Tatabánya	58.425 Ft	72.675 Ft	3.000 Ft
Kecskemét	62.700 Ft	79.800 Ft	3.000 Ft
Szeged	74.100 Ft	91.200 Ft	2-5.000 Ft
Debrecen	77.200 Ft	87.100 Ft	5.500-6.000 Ft

6. tábla Lakásfenntartási támogatások jövedelmi határa és összege néhány megyei jogú városban (2022 július 1 előtt) (Forrás: VMJ Közjóléti Iroda)

Hasonló kérdéseket vet fel az adósságkezelési támogatás „kudarcá” is. Ez a támogatás úgy van szabályozva, hogy a rászorulóknak vállalni kéne az adósságuk 30%-ának a törlesztését, és akkor az önkormányzat kiegészíti a hiányzó 70%-kal. Mindehhez tartozik még egy nagyon alacsony jövedelemhatár (jelenleg 57 000 Ft/fő). Az a helyzet alakul ki tehát, hogy valaki vagy azért nem tudja igénybe venni a támogatást, mert ennél többet keres, vagy ha kevesebbet keres, akkor az már annyira alacsony jövedelem, hogy nem lehet belőle vállalni a 30%-os önrészt.



31. ábra Települési támogatásban részesülők száma Veszprém FVT-ben (Forrás: KSH Teir)

Térségi összehasonlításban vizsgálva a települési támogatásban részesítettek számának alakulását az látszik, hogy az utóbbi években ez mindenhol folyamatosan csökken (kivéve a FVT egyéb településeit, ahol 2019 óta viszont emelkedik).

3.3 Hajléktalanság megelőzésével, annak kezelésével kapcsolatos önkormányzati és civil szolgáltatások egyének és családok részére

Veszprém Megyei Jogú Város közigazgatási területén az **Önkormányzattal való feladatellátási szerződés keretében a hajléktalanság megelőzésével és kezelésével kapcsolatos feladatok nagy részét a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület (MMSZ) végzi.** Az MMSZ és az Önkormányzat között szoros együttműködés van a feladatok ellátása érdekében, többek között az Önkormányzat támogatja az MMSZ pályázatokon való részvételét, biztosítja a szükséges feltételeket annak érdekében, hogy többletforrások álljanak rendelkezésre a hajléktalan emberek ellátására és társadalmi integrációjára.

Az MMSZ gondoskodik a hajléktalan emberek nappali ellátásáról (Befogadás Háza), valamint hajléktalan embereknek biztosítanak szállás lehetőséget éjjeli menedékhelyen, átmeneti szálláson és tartanak fenn számukra egészségügyi centrumot. Mindezek mellett különféle pályázati források segítségével rendszeresen, **évi mintegy 10-15 főt lakhatási lehetőségekhez juttatnak, és többféle szolgáltatással segítik a lakhatásban maradásukat.** A hajléktalanságból való kiléptetés a szervezet egyik fő célja, különösen a nemrégiben hajléktalanná vált emberek körében, akik esetében a minél hamarabb történő beavatkozást tekintik prioritásnak.

Több lakásba helyezési programja is van az MMSZ-nek, melyek finanszírozása többnyire az uniós EFOP vagy Hajléktalanok Közalapítványa forrásokból, illetve egyéb pályázatok keretei között történik. Az Elsőként Lakhatás EFOP projektből 2020 augusztusában zárult le az utolsó, azóta többnyire hazai kormányzati forrásból a Hajléktalanokért Közalapítvány (HKA) által működtetett programok keretein belül tudnak forrásokhoz jutni. A legutóbbi EFOP programjuk keretében 20 lakásba 22 embert tudtak elhelyezni, átlagosan fejenként 70-80 ezer forintot fizettek a magánbérlet piaci lakásokért. A lakásokat gyakran az ügyfelek szerzik, ahol az MMSZ segítségével tudják a beköltözés és a lakbér költségeit fedezni. A programok befejeztével a lakásba helyezett embereknek több, mint a fele tartósan megtartotta lakhatását, voltak, akik ugyanott, illetve néhányan önkormányzati bérletbe, illetve az MMSZ által üzemeltetett kiléptető lakásokba költöztek. A HKA-s pályázatokból nagyjából havi 50 ezer forintos támogatást tudnak nyújtani, ha többen vannak, akkor ebből az összegből már akár nagyobb lakást is lehet bérelni. A pandémia és a rezszi árák emelkedése azonban kifejezetten nehéz helyzetbe hozta a szervezet lakhatási programjait. A pályázatok által biztosított összegek már nem mindig tudják teljesen fedezni a lakbéréket és a kauciót, mely utóbbiak gyakran már 2-3 havi lakbér összege.

A HKA-s pályázatokban a lakbértámogatás mellett szociális munkát tud a szervezet biztosítani a lakásba költözött ügyfelek számára. Az EU-s támogatások esetén a szolgáltatások, amiket nyújtanak, jóval komplexebbek, itt a rendszeres szociális munka mellett pszichológus, pszichiáter, addiktológus is a programban részt vevők rendelkezésére tud állni. Ezek a programok hosszabb kifizetésűek is, míg a HKA-s pályázatok 10-12 hónapra szólnak, addig EU-s forrásoknál előfordul, hogy 2 éven keresztül is folyósításra kerülnek. Ezen kívül a Belügyminisztérium 10 millió forintos támogatást adott, melyből a Házgyári út 1. szám alatti épületben 3 lakást újított fel a Máltai Szeretetszolgálat. Ezek elsősorban kiléptető lakásokként funkcionálnak, a kiléptető lakások egyik fő célcsoportja olyan hajléktalan emberek, akik közfoglalkoztatásban vesznek részt. Az egyik fontos pontja ezeknek a programoknak, hogy amennyiben valaki a támogatás lejártával nem tudja önerőből fenntartani a lakhatását, a következő induló pályázatban is részt vehet. Ez egyfajta biztosítékot is nyújt az embereknek, illetve motiválja őket. A szervezet egyik legfőbb prioritása, hogy a nemrégiben utcára került emberek újra lakásba kerülhessenek, és ezáltal megelőzhető legyen az ellátórendszerbe való bekerülésük, ahonnan sokkal nehezebb újra tartósan lakásba kerülni. Ennek érdekében az MMSZ szoros kapcsolatot ápol a városi szociális ellátórendszerrel. Azok számára, akiket nem tudnak lakásba helyezni, többfajta szolgáltatást is fenntartanak. Üzemeltetnek nappali és éjjeli melegedőt, egészségügyi ellátásokat és népkonyhát is. Ezeknek egy része a közeljövőben a vasútállomás mellett található volt MÁV munkásszálló épületében lesz tér kialakítva.

Krízishelyzetbe került gyermekek esetén – és ide tartoznak a lakhatással kapcsolatos krízishelyzetek is – azonban a Veszprémi Családsegítő és Gyermejköltségi Integrált Intézmény (CSSK) gondoskodik a veszélyeztetett gyermekek ellátásáról, megszervezi a veszélyeztetett anya és gyermeke anyától, családok átmeneti otthonába történő elhelyezését⁵. Az intézmény járási szinten működik, ezért az

⁵ Ez a fejezet rész a Veszprém CSSK 2022-es szakmai beszámolója alapján készült

ellátási körében nem csak veszprémi családok jelennek meg. A Veszprémi Családsegítő és Gyermekjóléti Integrált Intézmény legfrissebb beszámolója szerint 2022-ben a Családok Átmeneti Otthona átlagosan 22,2 fő bentlakásával 73,9 %-os kihasználtság mellett működött⁶. Ez a szám 25%-kal több mint az előző évi. Jelenleg (2023-ban) éppen túlkereslettel küszködnek, várólista van.

Az elhelyezést kiváltó problémák típusa változatos képet mutat, ezek adódhatnak a szülők életvezetési problémáiból (15 eset), a szülők egészségi problémáiból (1), a gyermek egészségi problémáiból (1), állhat mögötte a szülők szenvedélybetegsége (3), bántalmazás (1), családi konfliktus (17). 2022-ben 21 olyan eset volt, amikor hajléktalanná válás elkerülése miatt volt szükség krízishelyezésre, és további 4 esetben az elégtelen lakhatási körülmények tették ezt szükségessé.

Az ellátott családok legfeljebb 12 hónapig lakhatnak az intézményben, mely indokolt esetben 6 hónappal meghosszabbítható. A CSÁO-ban töltött idő alatt az intézmény személyre szabott gondozási tervekhez igazodva segíti a családokat a bekerülési okok megszüntetésében és a sikeres kilépéshez szükséges feltételek megteremtésében. A 2022-es beszámoló szerint a tavalyi évben 20 gyermek átmeneti gondozása szűnt meg. 11 gyermek családjának sikerült albérletbe kiköltöznie, 2 gyermek édesanyjával együtt szolgálati lakásba (nővérszálló) tudott kiköltözni, a többiek pedig vagy nagyszülőkhöz költöztek, vagy ismerőshöz szívességi lakáshasználóként.

A lakhatási krízishelyzetek kezelése jelentős korlátokba ütközik a városban. A Családok Átmeneti Otthonaként működő, önkormányzati fenntartású épület (Pápai út 37) nagyon leromlott állapotban van (elhanyagolt felújítások, közös fürdő és WC stb.). Jellemzően csak a város legelesettebb, legszegényebb, legrászorultabb családjai veszik igénybe az itteni szükséglakásokat. A Családsegítő Központ munkatársai szerint ugyanakkor nagy szükség lenne krízislakásokra, ahova a valamivel jobban szituáltak is beköltöznének. A mostani feltételek mellett sajnos előfordulnak olyan esetek, hogy a rászorultak inkább benne maradnak pl. egy bántalmazó kapcsolatban, mint hogy beköltözzenek az itteni lakásokba. A tapasztalatok szerint a krízislakások mellett nagy szükség lenne jó minőségű, megfizethető bérlakásokra is. Most is vannak itt olyan családok, akiknek lehetősége lenne kilépni, mivel rendelkeznek stabil jövedelemmel, de egyelőre nincs hova. A lakbértámogatási program megoldás lehetne, mert sok esetben csak egy egészen kicsi összeg hiányzik a piaci árak megfizethetőségéhez, ennyi hiányozna az önálló talpra álláshoz. A Családsegítő Központ munkatársai szerint jelenleg évente 3-4 családnak kellene kilépőlakás. Ők havi 50-60 ezer forintot tudnának kifizetni egy egy-másfél szobás lakásért. Ez a típusú megfizethető bérlakás azonban jelenleg hiányzik a város lakáspiacáról. Az Önkormányzat szociális szervezetei és az önkormányzati lakásszektor működtető VESZOL együttműködése már megindult annak érdekében, hogy ezen családok lakhatási gondjai hatékonyabban kerüljenek megoldásra, több családot (illetve a hajléktalan ellátó intézményekből egyedülállókat is) elhelyeztek már önkormányzati bérlakásban. Ezt a típusú együttműködést a jövőben fejleszteni kívánja az Önkormányzat.

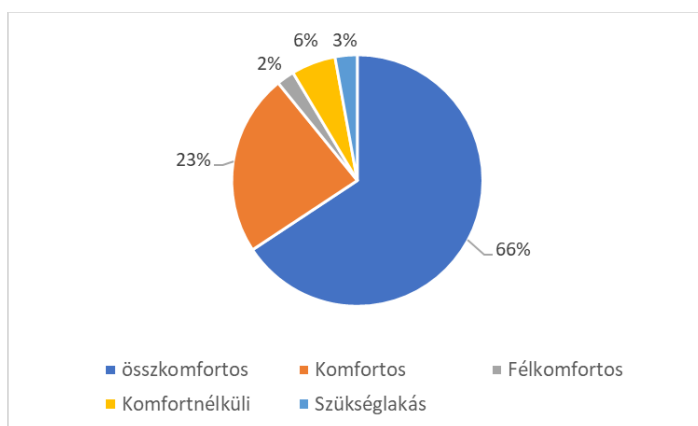
⁶ A CSÁO-ban 30 férőhely van, ez 8 szobát jelent.

4 Önkormányzati lakásgazdálkodás jelenlegi kereteinek és fő jellemzőinek áttekintése

4.1 Az önkormányzati lakásállomány összetétele és szabályozása

Jelenleg a városban 175 db önkormányzati tulajdonú lakás van, mely egy jelentős csökkenés a 2011-es népszámláláskor összeszámolt 245 db-hoz képest. A város, mint erről már volt szó, a megyei jogú városok összehasonlításában a legkisebb lakásállománnyal rendelkezik.

Az önkormányzati állomány jelentős részt magasabb komfortfokozatú lakásokból áll, kétharmada összkomfortos (115 db lakás), majd egynegyede komfortos (41 db) és 11%-a (19 db) alacsonyabb komfortfokozatú lakás.

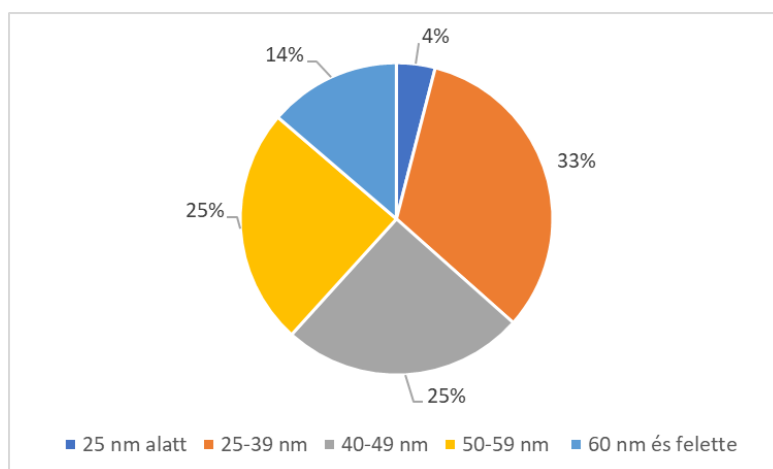


32. ábra Az önkormányzati tulajdonú lakásállomány komfortfokozat szerinti százalékos megoszlása (Forrás: VESZOL adatszolgáltatás, saját szerkesztés)

	Lakás (db)
Összkomfortos	115
Komfortos	41
Félkomfortos	4
Komfortnélküli	10
Szükséglakás	5
Összesen	175

7. tábla Az önkormányzati tulajdonú lakásállomány komfortfokozat szerinti megoszlása (Forrás: VESZOL adatszolgáltatás)

A lakások átlagos nagysága 46,4 nm. Az önkormányzati állomány megoszlása nagyság szerint viszonylag kiegyenlített, a lakások egyharmada 25-39 nm, a közepes méretű, 40-59 nm-es lakások az állomány negyedét teszik ki, míg a nagyobb, 60 nm és a feletti lakások az egyhatedét.



33. ábra Az önkormányzati tulajdonú lakásállomány nagyság szerinti megoszlása (%) (Forrás: VESZOL adatszolgáltatás, saját szerkesztés)

Az önkormányzati lakásállomány összetétele annyiban egyedi, hogy az állomány jelentős része egy-egy épületben helyezkedik el, és csak kisebb részben szétszórta a városban. Mint az alábbi táblázat mutatja, az állománynak mintegy egyharmada helyezkedik szórta a városban (54 db lakás), melyek jelentősebb számban lakótelepi lakások a Jutasi és a Cholnoky lakótelepen. Az állomány kétharmada viszont négy lakóépületben van. Két lakóépületben 41, illetve 42 lakás van, ezek közül az egyik az ún. Színészház, mely már 2016 óta normál önkormányzati lakásként funkcionál, míg a másik két épületben kisebb számú (24, illetve 14) lakás található. A Zrínyi utcai épület az ún. nevezett garzonház, míg a Pápai utcai épületben az önkormányzati lakások mellett működik az önkormányzati családok átmeneti otthona, illetve az önkormányzati tulajdonú munkásszálló is. Az önkormányzati lakásokat nagyobb számban magába foglaló épületek a város különböző városrészeiben helyezkednek el, mely amellett, hogy eltérő elosztási szempontok érvényesek az egyes épületekben lévő lakások elosztása tekintetében, szintén hozzájárul a szegregációs folyamatok megelőzéséhez.

Lakásállomány területi elhelyezkedése	Lakások db	Lakások (%)	Városrész
Karacs Teréz utcai épület	42	24%	Bakonyalja
Komakút téri épület	41	23%	Belváros
Zrínyi Miklós utcai épület (garzonház)	24	14%	Egyetemváros
Pápai úti épület	14	8%	Dózsaváros
Szórvány lakások	54	31%	Jutasi és Cholnoky lakótelep
Összesen	175	100%	

8. tábla Az önkormányzati tulajdonú lakásállomány elhelyezkedés szerinti megoszlása (db és %) (Forrás: VESZOL adatszolgáltatás)

Az önkormányzat azonban valamivel több lakást tud a lakhatási problémákkal küzdő háztartások érdekében hasznosítani, mint amennyi a tulajdonában van. Az önkormányzati lakásállomány kezelésére Veszprém MJV Önkormányzata és a Máltai Szeretetszolgálat Egyesülete 2016-ban egy vegyes tulajdonú nonprofit Kft.-t, a Veszprémi Közösségi Lakásügynökséget (VESZOL) hozta létre, melyben az önkormányzatnak többségi tulajdona van. **A VESZOL által kezelt lakások közé bekerült a Házgyári út 1. szám alatt lévő, a Máltai Szeretetszolgálat (MMSZ) tulajdonában lévő 27 db lakás is.** Az MMSZ lakások közül 22 db-ra 2018-tól az önkormányzatnak bérlőkijelölési joga van. Így a VESZOL összesen 202 lakást kezel.

	Lakások száma (db)
Önkormányzati tulajdonú lakások	175
MMSZ tulajdonú lakások önkormányzati bérlőkijelölési joggal	22
MMSZ tulajdonú lakások saját bérlőkijelöléssel	5
Összesen	202

9. tábla VESZOL által kezelt lakások (Forrás: VESZOL adatszolgáltatás)

A lakásbérbeadás szabályozása

Az önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadását, lakbérét és elidegenítési feltételét a 23/2010. (VI. 28.) önkormányzati rendelet szabályozza, melyet az elmúlt bő egy évtizedben többször módosítottak. Az önkormányzati lakásokat háromféle jogcímen lehet bérbe adni:

- Szociális alapon
- Bérőlkijelöléssel
- Önkormányzat tulajdonosi részvételével működő gazdasági társaságok feladatai ellátásához biztosított helyiség- és lakáskiadás

Jogosultsági kritériumok a szociális alapon elosztott lakások esetében vannak meghatározva a rendeletben a háztartás jövedelme és vagyoni helyzete alapján. A jogosultság felső jövedelmi határa a szociális vetítési alaphoz (korábban öregségi nyugdíjminimum) van kötve, és a háztartás egy főre jutó jövedelme függvényében van meghatározva, az alábbiak szerint:

Háztartás nagysága	Szociális vetítési alap (28 500 Ft) szorzója	Egy főre jutó felső jövedelem határ (Ft)
1 fő	3	85 500
2 fő	2,5	142 500
3-4 fő	2	171 000 ill. 228 000
5-6 fő	1,75	249 375 ill. 299 250
7-8 fő	1,5	299 250 ill. 342 000
9-10 fő	1,15	294 975 ill. 327 750
10 fő felett	1	313 500

10. tábla A szociális lakbérű bérlakásokra vonatkozó jogosultsági jövedelemhatárok (Forrás: Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások, helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 23/2010. (VI.28.) önkormányzati rendelete)

A vagyoni jogosultsági kritériumok kizárják, hogy a háztartásnak legyen beköltözhető lakás tulajdon-, hasznélvezeti-, használati- vagy bérleti joga, rendelkezzen építési telekkel, illetve nyaralóval. Kizáró tényezőnek számít még, ha 5 éven belül ingatlanértékesítésből 3 millió Ft-nál több bevétele volt, továbbá, aki korábban önkormányzati bérleti lakáshoz kapcsolódóan pénzbeli térítésben részesült.

Más bérbeadási formára jogosultsági kritériumot nem határoz meg a rendelet.

Szerződések hossza tekintetében a szociális bérbeadás esetében határozatlan és határozott idejű, szerződéskötést, illetve feltétel bekövetkezéséhez kötheti a szerződés lejártát. Piaci alapon történő bérbeadás esetében csak határozott idejű és legfeljebb 5 évre szóló szerződéskötést határoz meg a rendelet.

Lakbérmegállapítás és a lakberek mértéke

Az önkormányzati lakbérmegállapítási rendszer jelenleg átdolgozás alatt van. Az érvényben lévő szabályozás szerint az önkormányzati lakások három típusú lakbéren kerülnek bérbeadásra: szociális, költségelví és piaci lakbéren. Alapvetően a rendelet melléklete tartalmazza cím szerint, hogy a lakásokra milyen típusú lakbér alkalmazandó, a rendelet főszövege csak a garzonház tekintetében határozza meg a költségelví lakbért. A lakberek meghatározásánál alapvetően az a logika érvényesül, hogy a szórvány lakásokra és a Pápai úti lakásokra szociális lakbér, míg az állomány többi, tömbszerűen elhelyezkedő részére a költségelví lakbér érvényes. Jelenleg egy önkormányzati lakás van piaci lakbérkategóriában.

A lakberek emelésére 2023. január 1-től került sor, miután a lakberek már mintegy tíz éve azonos szintek voltak. A lakberek a **VESZOL által kezelt állomány egészét tekintve átlagosan 60%-kal emelkedtek, míg az önkormányzati állományban ez valamivel kevesebb, 53% volt.** Az állomány egyes részeiben az emelkedés eltérő mértékű volt. A bérőlkijelöléssel érintett önkormányzati tulajdonú

lakások esetében a szerződés jellege miatt a lakberek nem emelkedtek. A lakbéremelkedés mértéke a szociális lakbérű lakások esetében volt a legalacsonyabb, 22%, mely jelenleg átlag 279 Ft/nm lakbárszintet és közel 13 ezer Ft teljes lakásra eső lakbérköltséget jelent. Ugyanakkor mivel legnagyobb részt társasházakban található szórvány lakásokról van szó, a szerződés hosszabbításánál fokozatosan érvényesítik, hogy a külön szolgáltatási díjba a közös költség felújítási alap nélküli részét is beépítik. A nem szociális állományban az egyik nagy változás, hogy a Karacs Teréz utcai bérlakások a korábbi piaci lakbér kategóriából, amely jelentősen alacsonyabb volt a tényleges piaci lakbéreknél átkerültek költségelví lakbér kategóriába. Ennek indoka az volt, hogy az önkormányzat a jövőben szeretne ténylegesen piaci lakbér kategóriájú szektort kialakítani, viszont a benn lévő bérlők jövedelmi helyzete ezt ebben az állomány részben nem tette lehetővé. A költségelví lakbér így három teljesen önkormányzati tulajdonú épület esetében differenciálásra került az épület városon belüli elhelyezkedésének és felújítási szintjének függvényében úgy, hogy az egyes épületeken belül az egység lakbér azonos. Így a költségelví átlag lakbér 800 és 1200 Ft/nm között van, a lakások után fizetendő teljes lakbér pedig átlagosan 32 600 Ft, 39 257 Ft és 68466 Ft között alakul kategóriánként. A legalacsonyabb költségelví lakbér 31 200 Ft a legmagasabb pedig 100 000 Ft.

Az MMSZ tulajdonában álló lakások szintén emelkedtek, mégpedig a duplájára. Mivel ezek többségében mindössze 17 nm-es lakások, ezért a fizetendő teljes lakbér tekintetében a szociális lakberekkel vannak nagyjából egy szinten.

	Korábbi átlag lakbér (Ft/nm)	Jelenlegi átlag lakbér (Ft/nm)	Teljes lakbér átlaga (Ft)	Lakbéremelés átlagos mértéke
Bérlőkijelöléssel érintett önkormányzati tulajdonú lakások	306	311	15 304	0%
Szociális lakbér	230	279	12 971	22%
Költségelví I. (Zrínyi M u. garzonház)	510	800	32 600	57%
Költségelví II. (Színészház)	510	1 020	39 257	100%
Költségelví III. (Karacs T. u.)	742	1 200	68 466	62%
Málta lakások (Házgyári u.)	295	590	13 067	100%

11. tábla A lakbéremelkedés mértéke az különböző lakbér kategóriájú bérlakás állományokban (Forrás: Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások, helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 23/2010. (VI.28.) önkormányzati rendelete)

4.2 Az önkormányzati bérlakások elosztásának gyakorlata

Az önkormányzati bérlakások elosztása a gyakorlatban kvázi névjegyzékes rendszerben történik a VESZOL-hoz benyújtott lakáskérelmek alapján. Az aktualizált kérelmek listáját szintén a VESZOL vezeti. A lakásrendeletben ennek módja nincsen szabályozva, az elosztás tekintetében az van meghatározva, hogy ha az ingatlan értéke eléri a költségvetési törvényben meghatározott versenyeztetési értékhatárt, akkor pályázat útján kell a lakást bérbe adni.

Lakáskérelmeket a VESZOL-hoz folyamatosan lehet beadni, és azokat fél évente meg kell újítani. A féléves gyakoriság gyakorlatát az utóbbi években alakították ki, mivel sok kérelmezőnek már

megoldódott a helyzete, mire fel tudtak ajánlani nekik valamilyen lakást. A megújításkor nyilatkozni kell az utolsó kérelem óta történt változásokról. A kérelemben a szokásos szükséges adatok mellett, mint a háztartás nagysága, a háztartás jövedelmének igazolása, meg kell röviden indokolni azt is, miért van szüksége a kérelmezőnek bérlakásra. Ugyanakkor az érvényes kérelmekkel rendelkező háztartások között nem állítanak fel egy előzetes sorrendet, nincs olyan pontrendszer, amely prioritási sorrendet határozna meg. Ennek oka részben, hogy az állomány maga, és így az elosztható lakások száma is nagyon alacsony. A megüresedett bérlakások elosztásakor a bérlőkiválasztás elsődleges szempontjai, hogy az adott lakás méretéhez mely kérelmezők háztartásnagysága, jövedelme illeszkedik, illetve a lehetséges kérelmezők közül mely háztartásnak a lakásszüksége a legsürgetőbb. A háztartás jövedelmét abból a szempontból vizsgálják, hogy egyrészt a jövedelme alapján jogosult-e szociális bérlakásra, továbbá, hogy az adott lakás lakbérét (mely szociális vagy költségelví lehet) és fenntartási költségét tudják-e majd fizetni. Ennek eredménye alapján a VESZOL javaslatot tesz az önkormányzat felé a bérlőre, a bérlő személyének kiválasztásáról a testület által átruházott hatáskörben a polgármester dönt.

Az évente beérkező lakáskérelmek számát az alábbi táblázat mutatja. E szerint a beérkező kérelmek száma évente csökkenő számú, míg 2016-ban 153 db, a rákövetkező évben ennek majd a felét, 88 db-ot, míg 2022-ben már csak 44 db lakáskérelmet nyújtottak be. **2016 óta összesen 559 db kérelem került benyújtásra**, de a lakáskérelmező háztartások száma ennél kevesebb, összesen 407, mivel egy kérelmező többször is beadhatta a kérelmét (mint láttuk, ahhoz, hogy érvényes kérelme legyen, ismételten be kellett nyújtania azt). **A jelenleg érvényes** (tehát amik féléven belül kerültek benyújtásra vagy meghosszabbításra) **kérelmek száma 30 db**, közöttük 13 olyan háztartás van, melyek korábban is nyújtottak már be lakáskérelmet.

A 2016-os magasabb szám összefüggésben van azzal, hogy ebben az évben kezdték el bérbe adni a Komakút téri önkormányzati tulajdonú, volt Színészház lakásait (41 db lakás). A csökkenés okaira nincsenek pontos információk, az elmúlt évek alacsonyabb számú kérvényei tükrözhetik azt is, hogy többen azért nem adják be a kérelmeiket, mert nem tartják reális esélynek, hogy lakáshoz jussanak. Erre utalt a családsegítő szociális szakembereivel készült interjú is, mely szerint a náluk megjelenő lakhatási problémákkal sújtott háztartások közül többen eleve nem számolnak az önkormányzati bérlakás lehetőségével.

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
költségelven	102	52	50	45	40	28	40	7
piaci	8	1	9	3	2	0	1	0
szociális	74	44	26	27	32	19	5	2
beadott kérelmek száma összesen	153	88	76	70	72	47	44	9

12. tábla Évente beérkező lakáskérelmek száma (Forrás: VESZOL adatszolgáltatás)

A jelenlegi jogosultsági és elosztási rendszer egyik problémája, hogy **az utóbbi években a bekövetkezett jövedelem- és áremelkedést a szociális bérlakás jogosultság felső jövedelemhatárai nem követték le**. Miközben a szociális bérlakások jelentős részben lakótelepi társasházakban vannak, melyek fenntartási költségei már csak azért is növekedtek, mert a bérlők felé elszámolásra kerül a társasházi közös költség is, addig a rászoruló háztartások egy jelentősebb része nem jogosult a szociális lakbérre. Aki pedig jogosult, nem biztos, hogy meg tudja fizetni azt. Így a lakótelepi lakások közül sokan legfeljebb csak a kisebb méretű lakásokat képesek megfizetni.

4.3 A lakásállomány változása, karbantartási és felújítási igények

Az önkormányzat alapvetően a megmaradt önkormányzati lakásállomány megőrzését célozza, és sem a bennlévő bérlőknek, sem pedig a külső harmadik félnek nem kívánja az állományt értékesíteni.

Az elmúlt hét év lakásgazdálkodásának a naturális adatait tekintve látható, hogy az önkormányzati állomány lakásainak a száma enyhén, 187 lakásról 175 lakásra csökkent. A csökkenés alapvetően olyan korszerűtlen lakóingatlanok megszüntetésének tulajdonítható, melyek gazdaságosan nem voltak felújíthatók, továbbá az elhelyezkedésük miatt jelentősebb bevételt jelentettek az önkormányzatnak, illetve a telket megfelelőbb funkcióval kívánta a város hasznosítani. Jelenleg egy hasonlóan jó városszerkezeti elhelyezkedésű, de leromlott hat lakásos lakóépület felszámolása folyik (évek óta már csak két lakás lakott benne), az ingatlant az önkormányzat értékesíteni fogja. Egy-egy lakóingatlan felszámolásakor az önkormányzat mind a határozott, mind a határozatlan idejű bérlőknek jobb minőségű cserelakást ajánl fel.

Az üres lakások száma 10-15 lakás körül mozgott évente a vizsgált időszakban, ezeknek egy része a már említett felszámolás alatt lévő ingatlanokban volt, másik részük pedig a VESZOL által elvégzett karbantartási munkák után került bérbeadásra. (Jelenlegi 10 üres ingatlan közül 4 db található az értékesíteni kívánt ingatlanban.) **Az elmúlt években 25-40 db volt azon lakások száma, melyeken a VESZOL karbantartást végzett.** Ezek között voltak nagyobb léptékű beavatkozások is, mint pl. a volt Színészház kazánjavítása, ablakcserék. 2016-ban a kiugró érték ahhoz kapcsolódott, hogy a Színészház lakásait beköltözhető állapotba hozzák.

A felújítási munkákat nem a VESZOL végzi, azokról az önkormányzat dönt, és azokat saját hatáskörben bonyolítja le. Az **elmúlt években mindössze 6 önkormányzati tulajdonú lakás került felújításra**, melynek az is oka, hogy célzottan önkormányzati lakásokra csak szegregátumban lévő lakások esetén volt uniós forrás elérhető. Ennek a forrás lehetőségnek (EFOP 2.4.2-17-2018-00012) a kihasználására a Máltai Szeretetszolgálattal közösen pályázott az önkormányzat, a Házgyári út 1. szám alatt lévő társasház felújítására (mely Veszprém egyetlen szegregátuma) a már jelzett, MMSZ tulajdonában álló 22 db lakás vonatkozásában, melyre az önkormányzat bérlőkijelölési jogot nyert.

Szintén lakhatási célú, a Nemzeti Foglalkoztatási Alap támogatásával megvalósuló beruházás volt a már említett, 2019-ben átadott önkormányzati munkásszállás létrehozása a Pápai úti ingatlanban. A munkásszálláson 20 lakóegységben 80 férőhely jött létre a város munkaerőigényének kielégítéséhez kapcsolódva. A lakóegységek úgy lettek kialakítva, hogy a 10 éves kötelező fenntartási időszak elteltével, megfelelő önkormányzati döntés esetén, bérlakásokként is hasznosíthatóak.

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Kezelt ingatlanok száma Önk*. és Máltai tulajdonú	187	187	207	206	207	206	202
Kezelt ingatlanok száma csak Önk. tulajdonú	187	187	179	179	180	179	175
Lakott lakások száma (Önk)	176	173	173	169	168	166	165
Üresen álló lakások száma (Önk)	11	14	8	10	12	13	10
Karbantartással érintett lakások száma (Önk)	56	26	36	28	32	35	48
Lakásfelújítással érintett lakások száma (Önk)	0	0	0	2	0	4	0

* Önk.: Önkormányzati tulajdonú bérlakásállományra vonatkozó adatok

13. tábla Az Önkormányzati tulajdonú lakásállomány naturális alap adatai (Forrás: VESZOL adatszolgáltatás)

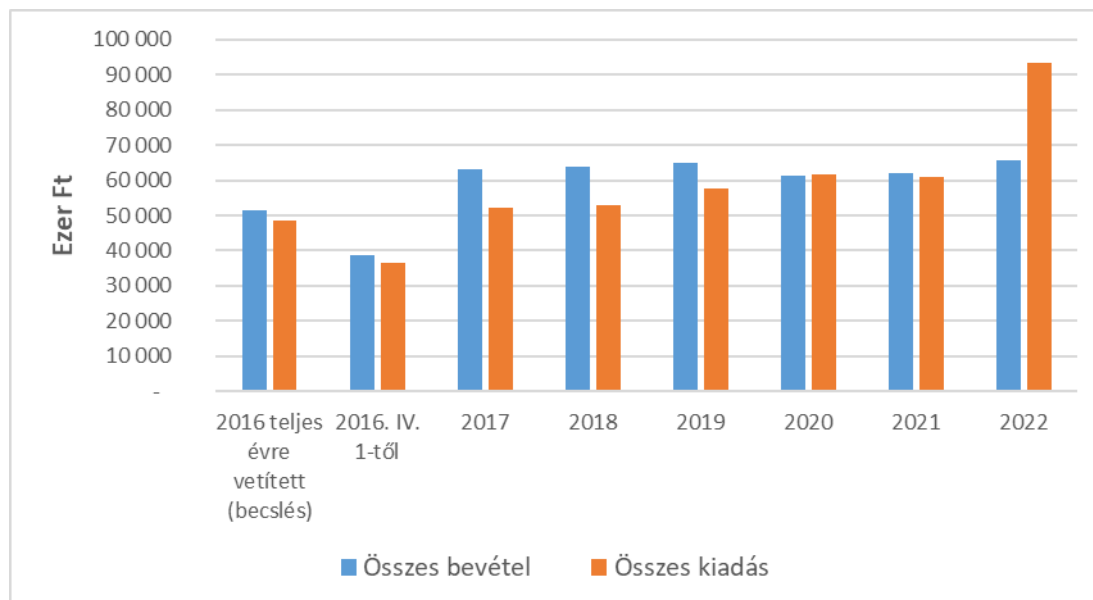
A karbantartás mellett a meglévő önkormányzati állomány felújítására is szükség van. Mivel alapvetően egy megfelelő komfortfokozatú állományról van szó (kivétel ez alól a Pápai út 37. szám alatt lévő komfort nélküli lakások), a felújítási igény elsősorban energetikai természetű, illetve az elavult gépészet felújítását jelenti. Az energetikai beavatkozásokat a lakások megfizethetőségének javítása, a rezi költségek csökkentése is indokoltá teszik. Nagyobb léptékű beavatkozást az önkormányzat a teljesen önkormányzati tulajdonú négy épület tekintetében tervezhet, ahol is a beavatkozások az épületek szigetelését, részben a fűtésük modernizálását, illetve ablakcseréket foglalhatnak magukba, bár az utóbbit, az anyagi lehetőségekhez mérten, a VESZOL folyamatosan végzi az állományban jelenleg is.

Hosszabb távon tehát az mondható, hogy a karbantartási és felújítási tevékenységek szintjének emelésére van szükség, melynek fedezeti forrása a lakbéremelésekből a bérlők fizetőképességi korlátai miatt kevésbé finanszírozhatóak, arra az önkormányzati sajátforrások, illetve az esetlegesen elérhető pályázati források szolgálhatnak fedezetül.

4.4 A lakásgazdálkodás alap jellemzői

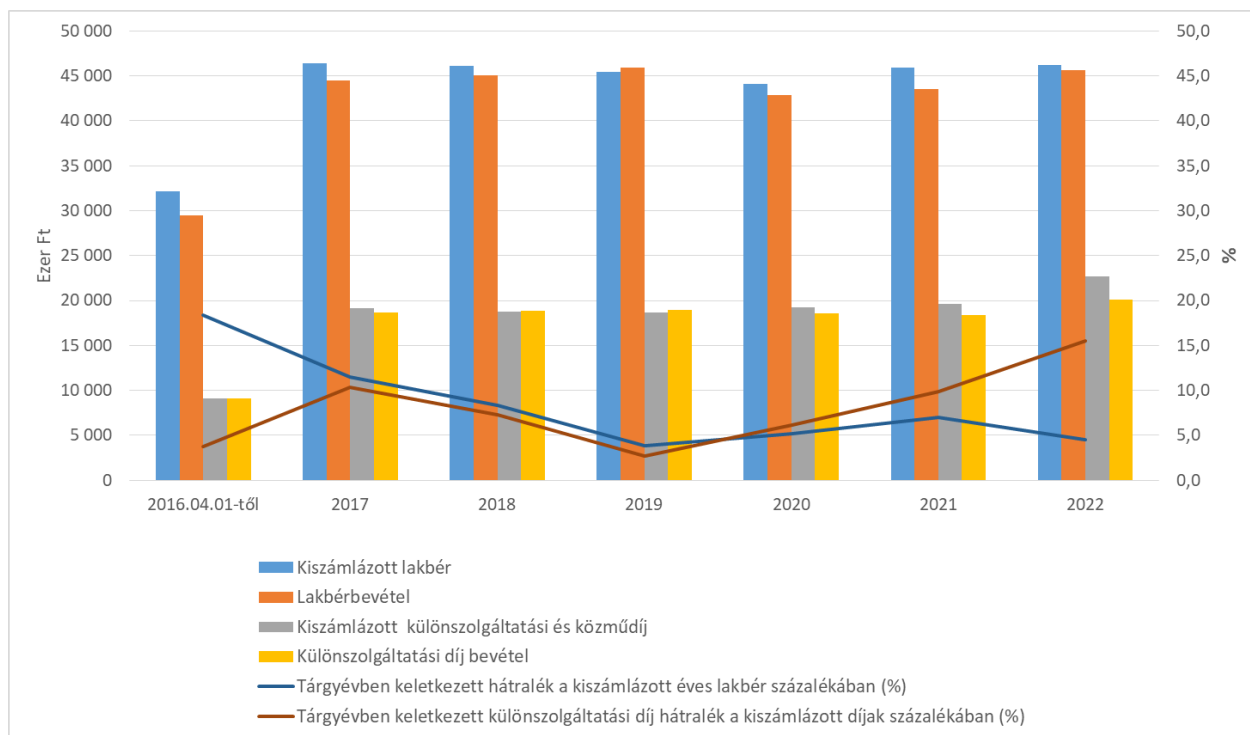
A VESZOL lakásgazdálkodására alapvetően a bevételek és kiadások kiegyensúlyozottsága jellemző (32. ábra). A 2016-os évre nem rendelkezünk teljes körű adatokkal, mert a VESZOL csak április 1-től vette át az állomány kezelését, ezért a teljes évet a háromnegyed év adatai alapján becsültük meg. A 2016-os évi becsült értékhez képest a rákövetkező évben a bevételek növekedtek, mintegy 11 millió Ft-tal, 63,2 millió Ft-ra, ami – legalábbis részben – a bére adott lakások számának növekedéséből származik. A bevételekben 2020 és 2021-ben enyhe visszaesés következett be, ami összefüggésben van a pandémia alatt hozott rendkívüli intézkedésekkel, melyek következtében a VESZOL sem tudta a bérlőkkel a megszokott beszedési és szerződéskötési eljárásokat követni (ld. még 4.5 fejezetet). A kiadások 8-9 millió Ft-tal növekedtek 2021 végéig, ekkor elérve a mintegy 61 millió Ft-ot. A növekedés az állomány üzemeltetési és kezelési költségei emelkedésének tulajdonítható, míg a lakások karbantartása stabilan évi 9-10 millió Ft-ot tett ki. A kiadások az első években a bevételek alatt

maradtak, majd a pandémia két évében egy szintre kerültek velük. A kiadásoknak a 2022. évi mintegy 30 millió Ft-tal való megugrása azzal van összefüggésben, hogy a teljesen önkormányzati tulajdonú lakóépületek közül egyes épületekre az energiaszolgáltatók a jelentősen megemelt nem lakossági díjszabást alkalmazták, és bár az önkormányzat 2022 novemberétől érvényes jogszabály értelmében kezdeményezte az épületek átsorolását lakossági kategóriába, a szolgáltatónál ez mintegy fél évet vett igénybe.



34. ábra Az önkormányzati tulajdonú lakásállományhoz kapcsolódó éves bevételek és kiadások alakulása (ezer Ft) (Forrás: VESZOL adatszolgáltatás, saját szerkesztés)

A kiszámlázott lakbérek és különszolgáltatási díjak (melyek tartalmazzák a VESZOL által számlázott közműdíjakat is) szintjét, illetve azok beszedésének sikerességét külön is vizsgáltuk. Az adatokból az látszik, hogy **2019 végéig jelentősen javult a kiszámlázott lakbérek és díjak befizetési aránya**, míg a tárgyévben keletkezett hátralék 2017-ben a lakbér vonatkozásában 11, a különszolgáltatási díjakéban pedig 10% volt, addig ez 2019 végére 4%, illetve 3%-ra csökkent. **A pandémia negatív hatása, hogy visszavetette a fizetési képességeket és fegyelmet**, 2021-ben a lakbérek 7, az egyéb díjak 10%-a nem folyt be. A lakbérek tekintetében a hátralék emelkedése tehát kisebb mértékű volt, és 2022-ben már újra visszacsökkent a két évvel korábbi szintre. Ezzel szemben a különszolgáltatási díjak hátraléka 2022-ben tovább emelkedett, melyben szerepet játszhatott, hogy a szórvány lakások esetében a közös költség is bekerült a különszolgáltatási díjba, illetve az energia áremelkedés hatása is. A lakbérek nagyobb arányú befizetése annak is köszönhető, hogy a pandémia miatti vészhelyzet megszűnésével a VESZOL 2022 októberétől kezdte kiértékelni a bérlőket a lejárt bérleti szerződések megújításának szükségességéről.

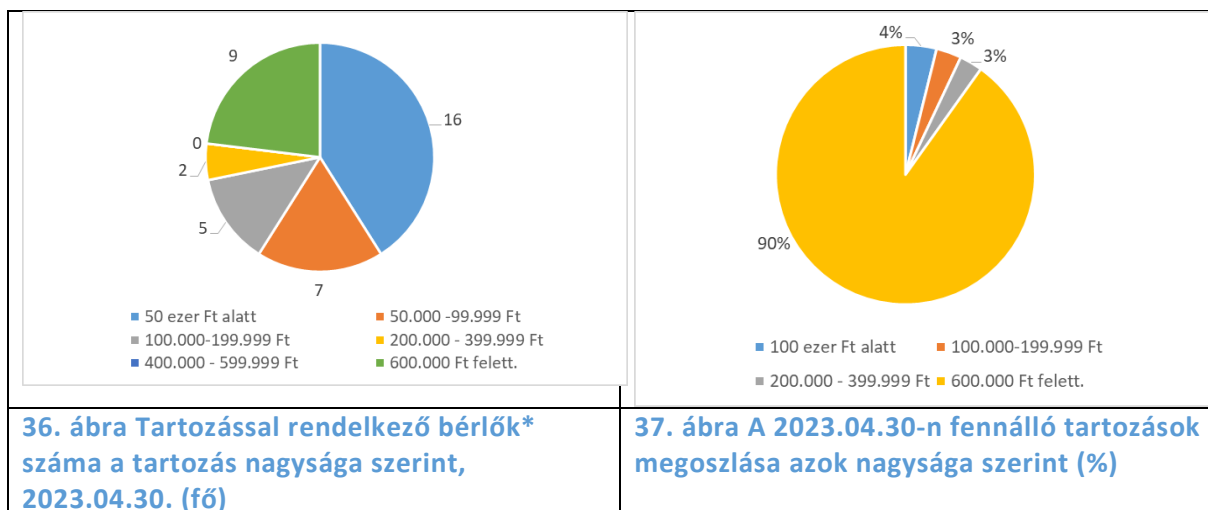


35. ábra A kiszámlázott és tényleges beszedett éves lakbérek és különszolgáltatási díjak alakulása (Forrás: VESZOL adatszolgáltatás, saját szerkesztés)

4.5 Hátralékállomány nagysága, felhalmozódásának megelőzése, illetve kezelése

A VESZOL 2016-ban az önkormányzati lakásállomány kezelésének átvételével a fennálló tartozásokat is átvette, ami az adott időpontban 13,2 millió Ft volt a lakbérek tekintetében, és 7,5 millió Ft a különszolgáltatási díjak esetében, együttesen 20,7 millió Ft. A hátralékállomány 2022 végére 60%-kal növekedett, 34,4 millió Ft-ra, melyből 22,6 millió Ft-ot a lakbérek tettek ki, 11,8 millió Ft-ot pedig az egyéb díjak. A lakbér tartozások 2023. április 30-án fennálló nagysága mintegy 21,8 millió Ft, tehát 4 hónap alatt mintegy 0,8 millió Ft csökkenést mutatott, mely már a pandémia utáni normál eljárásrendek visszaállításának hatása.

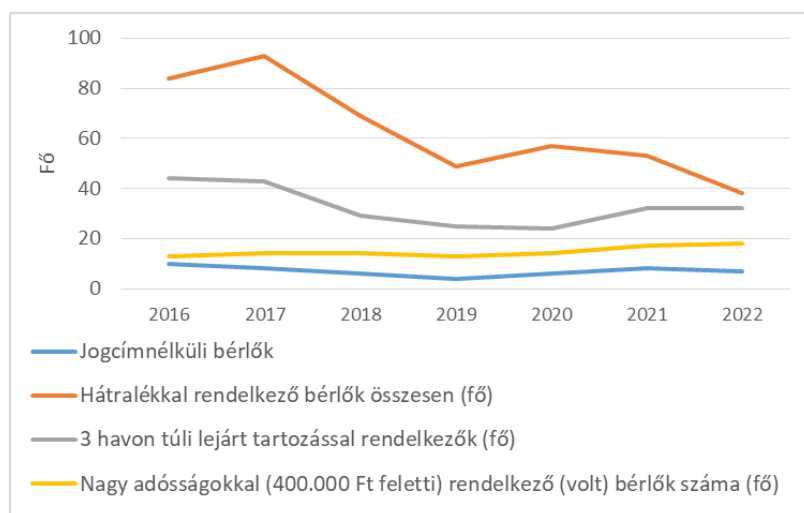
A lakbérekre vonatkozó 2023. április végén fennálló hátralékállomány összetételét tekintve elmondható, hogy a 21,8 millió Ft tartozás összesen 39 bérlőhöz vagy volt bérlőhöz kötődik, ami a jelenlegi bérlők számára vetítve 24%-os arányt jelent. Azonban a tartozással rendelkezők 41%-ának tartozása 50 ezer Ft alatti (átlag 22,6 ezer Ft, ami nagyjából egy havi késedelmes fizetésnek felel meg). További 7 főnek a tartozása 50 és 99 ezer Ft közötti (átlag 69 ezer Ft). Még kezelhető nagyságú, 100 - 400 ezer Ft közötti tartozása van szintén 7 főnek (átlag 187 ezer Ft). A fennálló hátralékállomány 90%-át (összesen 19,6 millió Ft-ot) 9 fő halmozta fel átlagosan 2,2 millió Ft-os tartozással. Ezen tartozásokra jellemző még, hogy egyrészt jelentős részük még 2016 előttről származik, másrészt, hogy az érintett háztartások közül többen már kiköltöztek az önkormányzati bérlakásból, az utóbbi esetben a tartozások behajtásának az esélye a legkisebb. 2016 óta új nagy tartozás kevésbé halmozódott fel, kivételt képez ez alól a pandémia időszak, mely alatt 2 bérlőnél keletkezett nagyobb összegű hátraléka.



* Érvényes bérleti szerződéssel rendelkezők és jogcím nélküliek egyaránt.

(Forrás: VESZOL adatszolgáltatás, saját szerkesztés)

A hátralékokkal kapcsolatos idősoros adatok alapján is megállapítható, hogy **2016 óta alapvetően a hátralékos és köztük a magasabb összegű tartozásokkal érintett bérlők száma is csökkenő tendenciát mutat**, melyet a pandémia némileg megtört. A hátralékkal rendelkező összes bérlők száma mintegy felére csökkent az időszak alatt, ami az általános fizetési fegyelem erősödésére utal, míg korábban a bérlők mintegy felére volt jellemző fizetési késedelem vagy tartozások, addig az arányuk a negyedére csökkent 2022 végére. A három havon túli tartozással rendelkezők száma is majd felére csökkent 2020-ra (44 főről 24 főre), majd a járvány alatt 32 főre növekedett. A nagytartozásokkal (400 ezer Ft feletti) rendelkezők száma stagnált (13-14 fő), ami részben annak tulajdonítható, hogy a már kiköltözött volt bérlők tartozását se behajtani, se leírni nem lehet. Ugyanakkor a 2023. április végi adatok azt mutatják, hogy a nagytartozók számát 9 főre sikerült lecsökkenteni.



38. ábra Jogcím nélküliek és hátralékkal rendelkező (volt) bérlők számának alakulása (Forrás: VESZOL adatszolgáltatás, saját szerkesztés)

A **hátralékok kezelésének, illetve megelőzésének** fontos eszköze, hogy a VESZOL egyrészt az új bérlőkkel csak 3, majd ezt követően 6 hónapra köt szerződést, és csak akkor kerül sor a szerződések meghosszabbítására, ha a bérlő nem rendelkezik lakbér vagy egyéb díjtartozással. A **bérleti szerződések meghosszabbításához tehát minden alkalommal tartozásmentességet** kell igazolnia a bérlőnek, amennyiben ez teljesül, a fél éves szerződést követően kerülhet sor hosszabb távú bérleti

szerveződés megkötésére (1-5 éves) a lakbér típusától, illetve attól függően, hogy volt-e korábban tartozása a bérlőnek.

A tartozás vagy más ok miatt jogcímnélkülivé vált bérlő vagy a bérlakásban lakó személy (pl. a bérlő halála után benn maradt családtag) lakáshasználati díjat fizet, mely két hónap elteltével a lakbér kétszeresére emelkedik. Amennyiben **a bérlőnek tartozása van, arra részletfizetési megállapodást** köthet az önkormányzattal, melynek technikai részleteit szintén a VESZOL egyezteteti a bérlővel, de a polgármester hagyja jóvá azt. A részletfizetési megállapodás megkötése után szintén egy három hónapos bérleti szerződés megkötésére kerül sor, mely meghosszabbításra kerül, amennyiben a bérlő eleget tesz a részletfizetési megállapodásban foglaltaknak. A rövidtávú bérleti szerződések tehát az új, illetve hátralékkal rendelkező bérlők esetében lehetőséget teremt a lakbér és közműdíjak fizetéseinek szoros követésére, ami a hátralékfelhalmozódás megelőzésének fontos eszköze.

A covid járvánnyal kapcsolatos kormányzati veszélyhelyzeti intézkedések eredményeként 2020-2022. közötti években nem tették lehetővé azt, hogy a VESZOL a fenti eljárásrendet kövesse, a bérleti szerződéseket a bérlő nyilatkozata alapján automatikusan meg kellett újítani. A rendkívüli helyzetben, mikor sokak munkaerőpiaci helyzete bizonytalanná vált, ez egy indokolt intézkedés volt, azonban mint láttuk, ez a hátralékok növekedéséhez vezetett. A VESZOL 2022 októberétől tudta megkezdeni a hátralékok rendezéséhez kapcsolódó beavatkozásokat és a szerződések meghosszabbításának a szertenderd eljárás menetben való bonyolítását. Ennek eredménye már rövidtávon látszik, az ez év első negyedében a kiszámlázott lakbéreknél és különszolgáltatási díjaknál magasabb összegű befizetések történtek, mely utal arra, hogy a bérlők egy része megkezdte fizetési elmaradásaik törlesztését is.

2023.I.név	Kiszámlázott (ezer Ft)	Befolyt (ezer Ft)
Lakbér	18 471	18 790
Különszolgáltatási díj	6 161	6 583

14. tábla A kiszámlázott és befizetett lakberek összege 2023 első negyedévére vonatkozóan (Forrás: VESZOL adatszolgáltatás)

Az adminisztratív eljárásrend mellett **a VESZOL szociális célú beavatkozásokkal is segíti a hátralékba került bérlőket**. A hátralékba kerüléskor minden esetben kapcsolatba lép a bérlőkkel, feltárja a hátralékosság okát, és amennyiben szociális problémák állnak a tartozások kialakulása mögött, integrált szolgáltatások nyújtásával próbálja kezelni azokat. Az **integrált szolgáltatások** magukban foglalják egyrészt a meglévő települési és központi támogatásokhoz (pl. a helyi lakásfenntartási támogatás, rendkívüli települési támogatás, gyógyszer-támogatás és központi közgyógyellátási támogatás, foglalkoztatás helyettesítő támogatás, ápolási segély, rehabilitációs támogatások) való hozzáférést, amennyiben a bérlő vagy családtagja jogosult rá, másrészt helyi civil szervezetekkel is kapcsolatba lép, hogy adományokhoz és egyéb támogatásokhoz, illetve szolgáltatásokhoz jutassa a rászoruló bérlőt (pl. szociális étkeztetés, élelmiszer adományok, házi segítségnyújtás, szenvedélybetegségekkel kapcsolatos szolgáltatások). Így a VESZOL egy **szoros együttműködési hálózatot épített ki a helyi köz és civil szociális ellátó rendszer tagjaival** (pl. a Veszprémi Családsegítő és Gyermejjóléti Integrált Intézménnyel, a Polgármesteri Hivatal Közjóléti Irodájával, a Kormányhivatallal, a Katolikus Karitással, Máltai Szeretetszolgálat helyi szervezeteivel).

A lakhatással kapcsolatos támogatásoknál láttuk, hogy a helyi adósságcsökkentési támogatás bár elméletben van rá lehetőség, a gyakorlatban nem működik. Ezért is különösen fontos a Katolikus Karitás LAK6 országos programja, amely a lakhatással kapcsolatos hátralékok törlesztésében segíti a rászorulókat. A VESZOL rendszeresen igénybe veszi ezt a típusú támogatást, melynek eredményeként

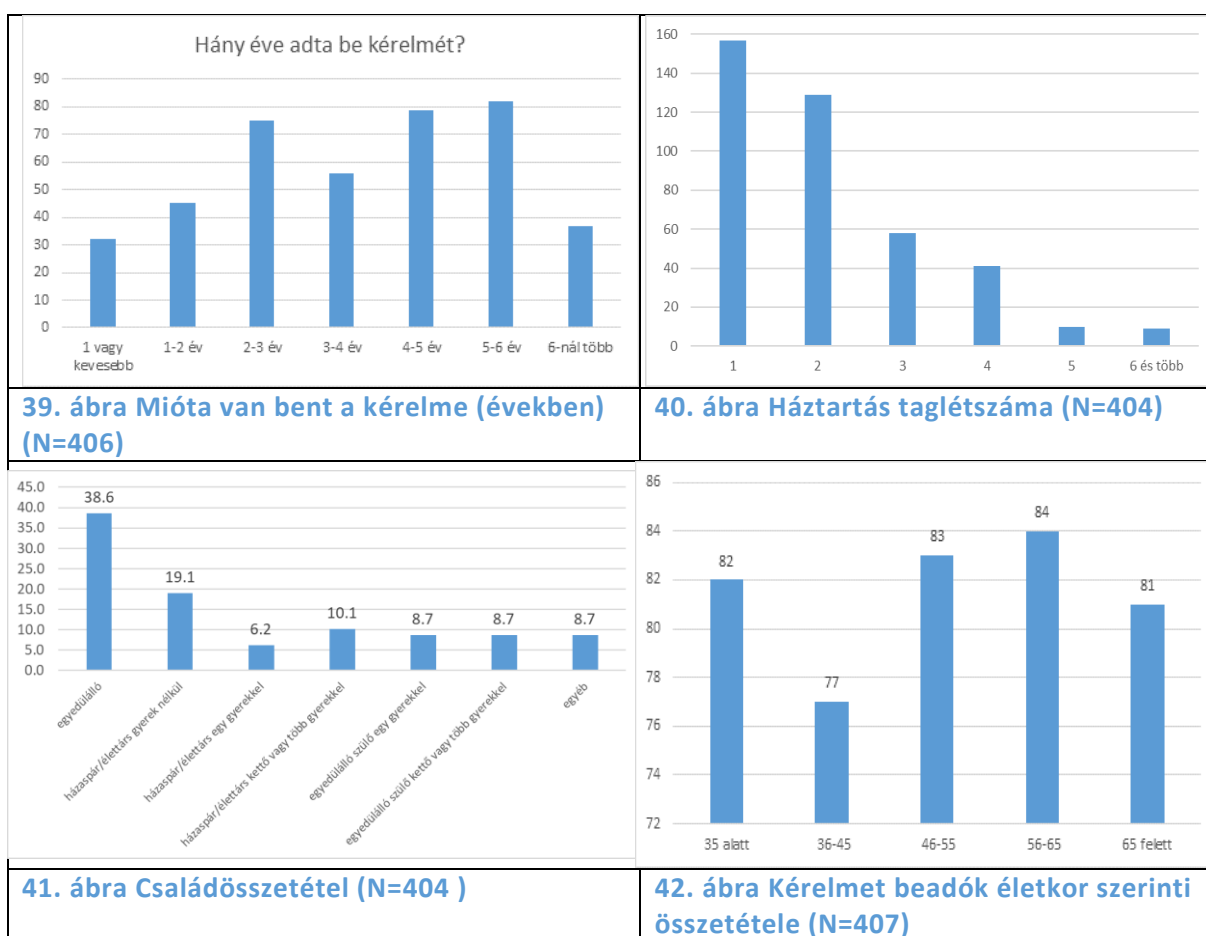
évi 2-3 bérlői háztartásnak tud segítséget nyújtani és eredményesen kezelni a felhalmozott hátralékokat, átlagosan 200-300 ezer Ft támogatással.

Fontos még, hogy a szociális támogatásokhoz, illetve szolgáltatásokhoz való hozzáférés mellett a VESZOL aktívan segíti a bérlők, illetve családtagjaik munkaerőpiaci elhelyezkedését is. Ennek érdekében több nagy munkáltatóval rendszeres kapcsolatot épített ki, mely magukba foglalja mind a közszférához tartozó cégeket, intézményeket, mind a piaci nagyvállalatokat. Munkanélküliség, illetve nem megfelelő munkahely foglalkoztatási forma (pl. nem bejelentett, rendszertelen munka) esetén is foglalkoztatási eszközökkel eredményesen tudja segíteni a bérlői háztartások jövedelmének növelését, stabilizálását.

5 Lakásigénylők elemzése

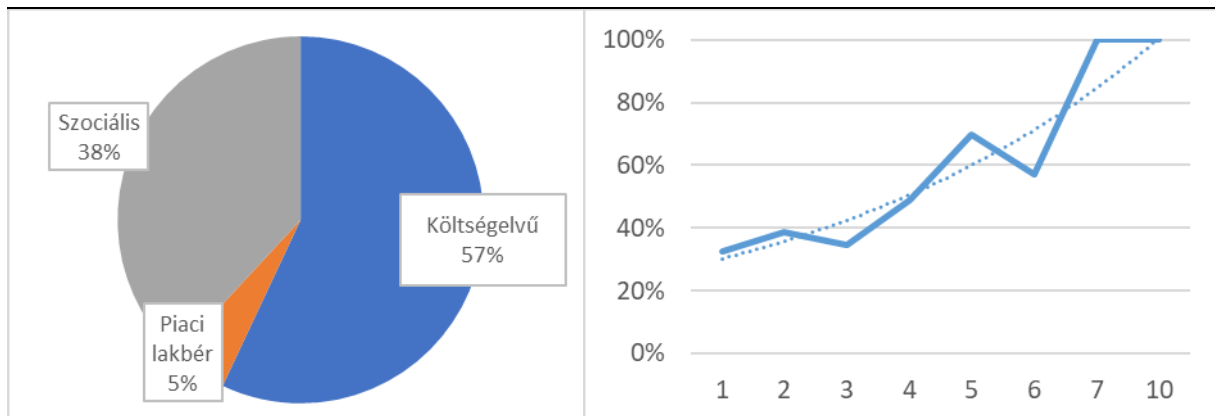
5.1 A lakásigénylők demográfiai és társadalmi összetétele

A tanulmányban 407 lakásigénylési kérelmet elemeztünk. A kérelmeket átlagosan 4 éve adták be (45,5 hónap), évenkénti megoszlásukat a következő ábra tartalmazza. **A kérelmet beadó háztartások átlagos létszáma 2,13 fő, közel 40%-a egytagú háztartás, és kevesebb, mint 5%-a négy tagnál nagyobb háztartás** (40. és 41. ábra). A többtagú családok több, mint felénél van 18 év alatti gyermek a családban, az egyszülős családok aránya 17,4% (41. ábra). A kérelmet beadók életkori összetétele kiegyenlített, ami eltér a lakáspiacon kereslettel megjelenő háztartások életkori szerkezetétől, ahol a lakáspiacon megjelenő háztartások 75%-a 45 év alattiak csoportjából kerül ki. **Az idősebbek aránya sokkal jelentősebb ebben a mintában.**

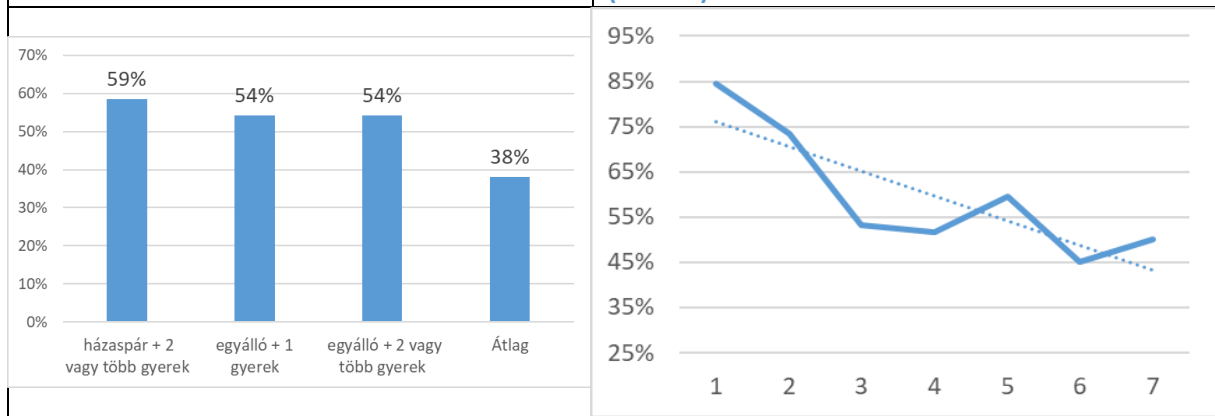


(Forrás: VESZOL adatszolgáltatás, saját szerkesztés)

A kérelmet beadók 80%-a Veszprémben él, 20% elszórtan az agglomerációban (sokan Hajmáskéren, Szentkirályszabadján, de vannak távolabbi települések is, mint Berhida, Zirc és Budapest stb.).



43. ábra A kért lakás lakbér típusa (N=407) **44. ábra A szociális lakást kérvényezők aránya a háztartásnagyság függvényében (N=404)**



45. ábra A szociális lakást kérvényezők aránya a háztartásnagyság függvényében (N=407) **46. ábra A költségelvű lakást kérvényezők aránya a kérelem benyújtásától eltelt évek függvényében (N=404)**

(Forrás: VESZOL adatszolgáltatás, saját szerkesztés)

A kérelmek 38%-a szociális lakás, többsége költségelvű, és csak 5% piaci lakás. A szociális lakások iránti igény nő a háztartás nagyságával, minél nagyobb létszámú a család, annál inkább csak szociális bérű lakást tud realisan megfizetni. Az újabban beadott lakásigények nagyobb arányban irányulnak a költségelvű konstrukcióra, és a több gyerekes családok, valamint az egyszülős családok azok, akik inkább a szociális bérű lakásokat kérvényezik. (Lásd 45. és 46. ábrákat)

5.2 Az igénylők lakáshelyzete a kérelem benyújtásakor

Részletes bontásban a jelenleg különböző jogcímen lakó családok jövedelmét az 15. táblázat mutatja be.

	Leadott igények (db)	Megoszlásuk a teljes mintában	Megoszlásuk a jogcím kategóriák között
Tulajdonos	18	4.4%	6.7%
Tulajdonos közvetlen rokona, gyereke, szülő, testvér	19	4.7%	7.1%
Magánbérelő	113	27.8%	42.2%
Önkormányzati lakásbérelő	22	5.4%	8.2%
Szívességi lakáshasználat	29	7.1%	10.8%
Albérelő/csak a lakás egy részét bérlő	15	3.7%	5.6%
Hajléktalanszálló	11	2.7%	4.1%
Családok átmeneti otthona, állami gondozás utógondozó	23	5.7%	8.6%
Nővérszálló, munkásszálló	7	1.7%	2.6%
Szolgálati lakás	3	0.7%	1.1%
utca, nem lakáscélú lakhely	8	2.0%	3.0%
Összesen	268	65.8%	100.0%
Hiányzik	139	34.2%	
Összesen	407	100.0%	

15. tábla A lakásigénylők megoszlása a lakáshasználati jelenlegi jogcíme szerint.

(Forrás: VESZOL adatszolgáltatás, saját számítás)

A legtöbb önkormányzati bérlakás-igénylő az igénylés benyújtásakor magánbérleti lakásban lakott.

A leggyakoribb indok a lakásigénylésre a korábbi bérleti szerződések lejárta, amely után az új, megdrágult bérleti piacon a bérlők már nem engedhetnek meg maguknak olyan lakást, amelyben számukra elfogadható körülmények között tudnának élni. Ehhez az is hozzájárul, hogy az elmúlt években a lakbérek meredek emelkedésnek indultak. A szerződés megszűnése akkor is gyakran előfordult, mikor a lakók szívességi alapon laktak egy lakásban, ezt azonban a lakástulajdonos kérésére vagy valamilyen konfliktushelyzet miatt elhagyni kényszerültek. **Akik saját tulajdonú lakásban éltek, leginkább a fennálló tartozások miatt kényszerültek elköltözni**, mert a lakásuk elárverezésre vagy végrehajtás alá került. A bérleti árak növekedése, a nyugdíj, a családi állapot változása, különböző egészségügyi problémák vagy pedig munkaerőpiaci változások következtében történő bevételcsökkenés miatt is gyakran lépnek fel megfizethetőségi problémák. **Gyakori volt a túlzásfoltosság miatti lakáskérelmezés** is, amely új gyerekek születésekor vagy családtagok befogadása miatt tovább fokozódik. A túlzásfolt lakás a szívességi alapon kiadott, illetve a közvetlen családtagok által kiadott lakásokban is gyakori probléma volt. A kérelmezők egy részénél – itt is főleg a magánbérletben lakóknál – a lakások rossz, lakhatatlan állapota indokolta a kérelmezést. A lakhatás minősége miatti bérlakás

kérelem a Családok Átmeneti Otthonában, illetve egyéb szociális intézményekben élők pályázatában is előfordult.

A túlszűfolttság, illetve a **lakások rossz állapota** volt a probléma azokban az esetekben is, ahol a kérelmezők család-újraegyesítést adtak meg az igénylésük okaként, melyre egy rendes, mind méretben, mind minőségben megfelelő lakásban lenne lehetőségük. A **családi állapot változása** (válás, bántalmazó háztartásban történő lakhatás) is többször előforduló indok volt az igénylők körében.

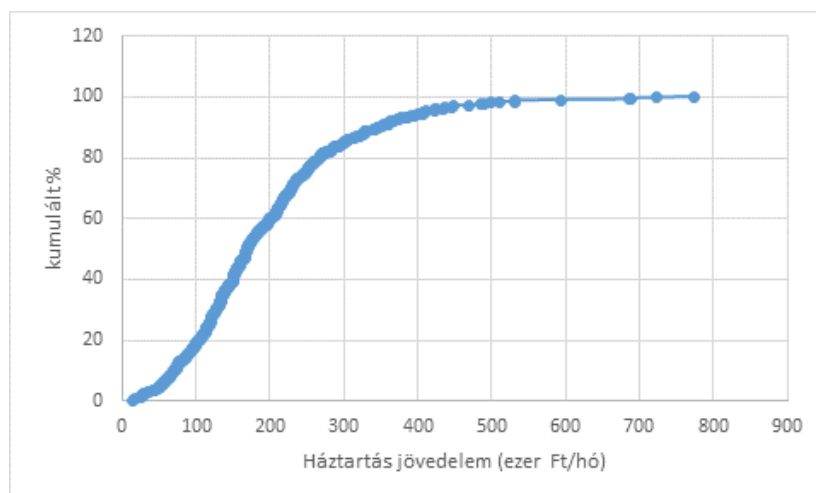
A bérlakás pályázatok között visszatérő **indok a munkaerőpiaci helyzet vagy annak változása** is. Vannak, akik azért folyamodtak önkormányzati lakásért, mert nagyon messze laktak a munkahelyüktől, és az ingázás rendkívül nagy terhet rótt rájuk (az ilyen típusú igénylők sok esetben önkormányzati cégeknél vagy a közsféra egyéb intézményeiben – önkormányzat, óvoda, iskola – dolgoztak). Több igénylő is a VKSZ Zrt. alkalmazásában állt. A hajléktalanságban, illetve hajléktalanszállókon élők esetében a munkaerőpiaci belépéshez volt az igénylőknek egy biztos lakhatásra szüksége.

Az elmondható az igénylőkről, hogy attól függetlenül, hogy milyen indokkal igényeltek önkormányzati bérlakást, nagyon sokan megjelölték azt, hogy a piaci és egyéb ideiglenes, szívdesség alapú lakhatási formák hosszú távon (de igazából középtávon sem) biztosítanak kiszámítható, biztos lakhatási körülményeket, a gyakori költözésekbe befáradtak, és egy biztos és stabil, hosszútávú és egyben megfizethető lakhatási megoldást szeretnének.

5.3 A lakásigénylők jövedelme

A **háztartások egy főre jutó jövedelmét három mutatóval is mértük**: egy főre jutó jövedelem (Ejföv) és két ekvivalens jövedelem mutatóval (OECD1 és OECD2). A két OECD-s mutató a többtagú háztartások esetében a második, harmadik stb. tagot kisebb „súllyal” veszi figyelembe, és különbséget tesz a gyerekek és felnőttek között. Az OECD1 a gyerekeket 0,5, a további felnőtteket 0,7; az OECD2 a gyerekeket 0,3 és a felnőtteket 0,7 „súllyal” veszi figyelembe. A különböző jövedelmi mutatók abban térnek egymástól, hogy a többtagú családok esetében a család nagyságától függő költségmegtakarítás lehetőségét eltérően becsüli meg. Az egy főre jutó jövedelem mutatója nem feltételez költségmegtakarítást, az OECD1 kisebbet, az OECD2 nagyobb mértékű megtakarítás lehetőségével számol.

A lakásigénylő háztartások átlagos jövedelme 195 ezer Ft (N=398), medián jövedelme 170 ezer Ft, ez majdnem 20%-kal alacsonyabb, mint az átlag (Lásd 47. ábra).

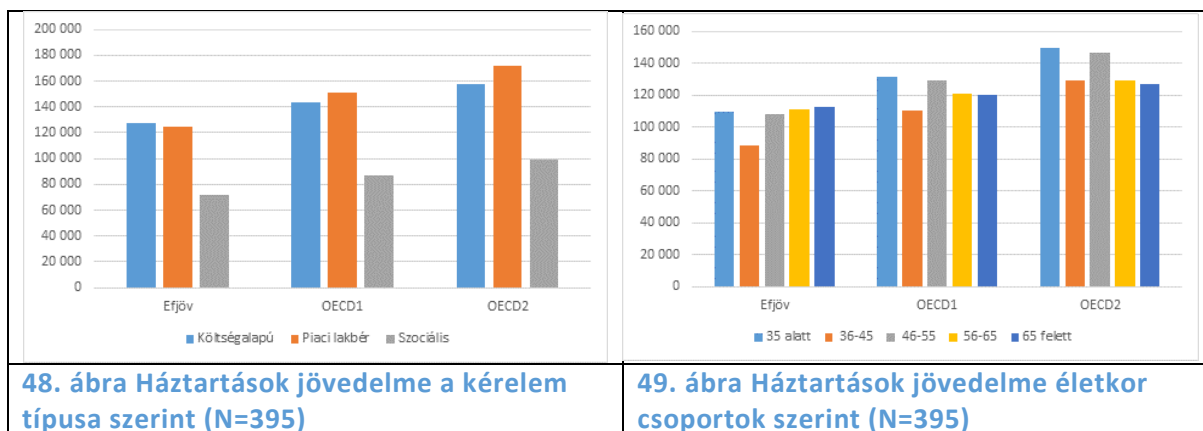


47. ábra Háztartások jövedelemmegoszlása – kumulált százalék (N=395)
(Forrás: VESZOL adatszolgáltatás, saját számítás)

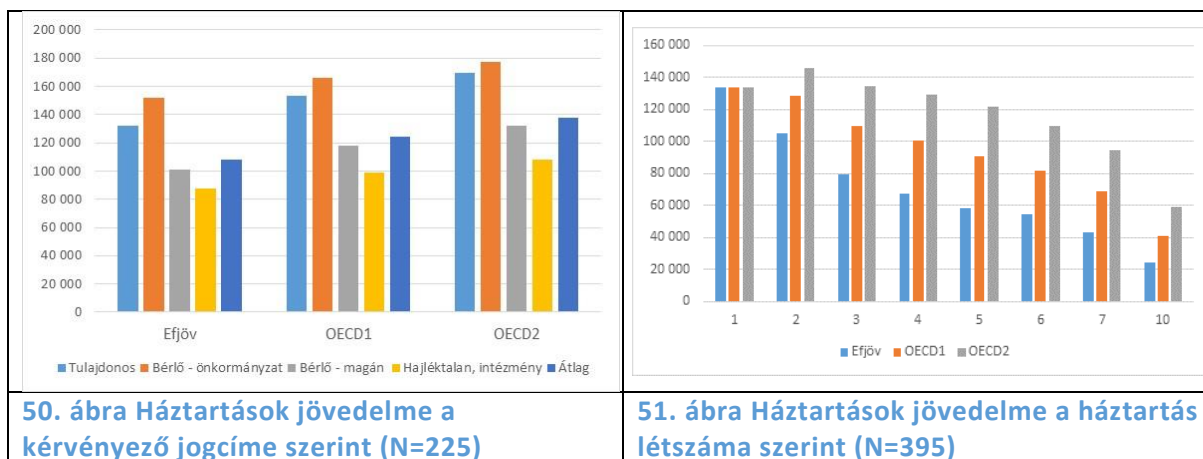
A szociális lakást igénylők egy főre jutó jövedelme mind a három jövedelemi mutató szerint 38-44%-kal alacsonyabb, mint a költség vagy piaci bérű lakásokat kérvényezőké. A piaci és a költségelvű lakásigénylők közötti jövedelem különbség alacsony (48. ábra). Érdekes jövedelemkülönbségek érzékelhetőek a kérelmezők jogcíme szerint.

A lakásigénylők jelenlegi jogcíme alapján négy nagyobb csoportot képeztünk, összevonva a fenti táblában bemutatott csoportokat⁷. Látható, hogy a jelenleg is önkormányzati bérlakásban élő lakásigénylők (jellemzően minőségi, azaz jobb minőségű nagyobb lakások iránti lakásigénnyel rendelkezők) jövedelmei lényegesen, 28-29%-kal magasabbak, mint a többi jogcímen élőké. A jövedelem szerint az önkormányzati bérlőket a tulajdonosi (ide sorolva a tulajdonos hozzátartozóját) jogcímmel rendelkezők, a magánbérlők és a hajléktalan emberek követik; az egyes csoportok között 20-30%-os különbségekkel. Az önkormányzati bérlők és tulajdonosok közötti különbségek mérséklődnek az OECD2 mutató esetében, ahol a „plusz” családtagok súlya kisebb (48. ábra).

Életkorcsoportok szerint kisebbek a jövedelmi különbségek, talán a 36-45 éves korosztály jövedelmei maradnak el a többitől, amiben valószínűleg szerepet játszik a családösszetétel is (főként ők a gyerekesek) (49. ábra). A háztartás nagysága már nagyon érzékeny a mutatók különbségére. Az egy főre jutó jövedelmek alapján szoros negatív irányú kapcsolat van a háztartás nagysága és jövedelme között, minél nagyobb a háztartás, annál alacsonyabb az egy főre jutó jövedelem a kérelmező háztartások körében. Az OECD1 mutató hasonló irányú eltérést mutat, azaz minél nagyobb létszámú a háztartás, annál alacsonyabb az egy főre jutó ekvivalens jövedelem, az OECD2 mutató szerint azonban két és háromtagú családok esetében magasabbak az egy főre jutó (ekvivalens) jövedelmek, mint az egytagú családok esetében (51. ábra).

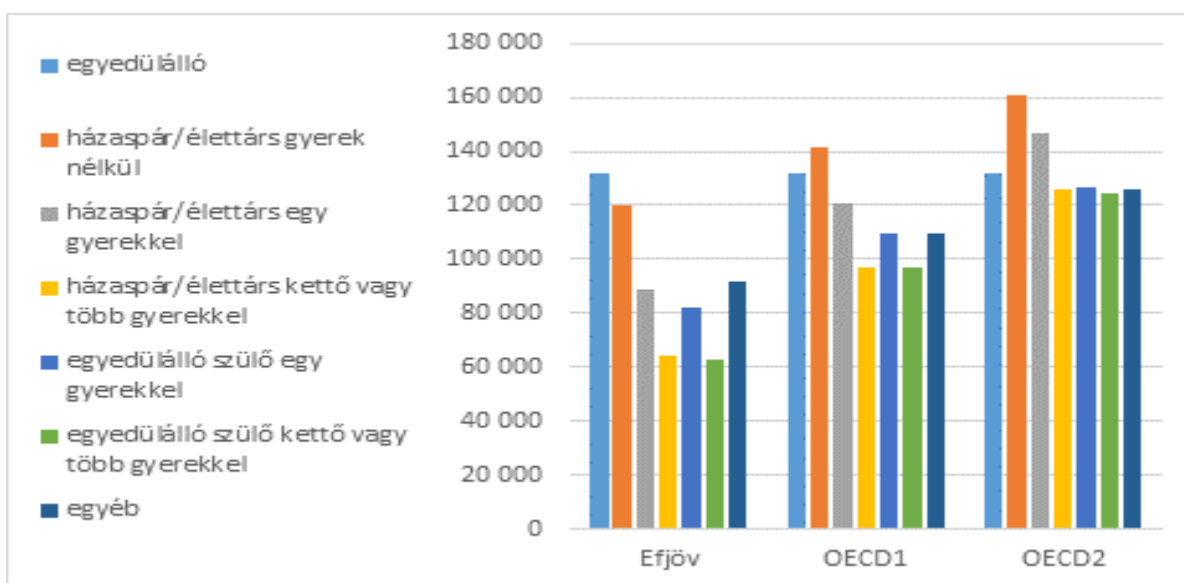


⁷ Tulajdonosok csoportjába tartoznak még a közeli hozzátartozók lakásában élők. Az önkormányzati tulajdonú csoportba tartoznak az önkormányzati lakásban élők és a szolgálati lakásban élők. A magánbérlők csoportba a magánbérletben, a szívességi alapon lakók, az albérletben élők, illetve csak lakás részét bérlők, valamint a nővérszállón és munkásszálló élők. A hajléktalan emberek csoportjába a hajléktalanszállókon, családok átmeneti otthonában, illetve az utcán élők tartoznak.



(Forrás: VESZOL adatszolgáltatás, saját számítás)

Ezek az adatok előre vetítik a családösszetétel fontos szerepét az egy főre jutó jövedelmek alakulásában. A hagyományos mutatók szerint a legjobb helyzetben az egyedülállók vannak, legrosszabb helyzetben pedig a több gyerekes házaspárok és gyermekeiket egyedül nevelő családok. Az OECD ekvivalens jövedelmi mutatók azonban, ahogy ez várható volt, lényegesen módosítják ezt a sorrendet. Az OECD2 mutató szerint a legjobb helyzetben a gyermek nélküli és az egy gyermekes házaspárok vannak, a többi család típus közötti különbségek nem jelentősek, talán az egyedülállók vannak viszonylag jobb helyzetben (52. ábra).



(FORRÁS: VESZOL ADATSZOLGÁLTATÁS, SAJÁT SZÁMÍTÁS)

5.4 A lakások megfizethetősége a lakásigénylők körében

Az önkormányzati lakások lakbéreinek elemzése alapján három lakásköltség szintet különböztettünk meg, szociális, költségelví I. és költségelví II. Ezekhez kategóriákhoz megbecsültük az összes lakásköltséget (lakbér plusz rezi), és azt vizsgáltuk, hogy a mintában megjelent csoportokon az igénylők mekkora hányada lenne képes ezt a költséget kifizetni, ha a teljes lakáskiadás nem haladhatja meg a háztartások teljes jövedelemének 35%-át. A 16. táblában látszik, hogy az egyes kategóriákba tartozó lakásoknak mekkora az átlagos mérete, illetve a becsült fenntartási költsége. A lakbér magában

foglalja a közös költséget is, a rezsiköltségek pedig 600 Ft/nm alapon lettek kiszámítva. Ezek alapján a három kategóriához megállapítottunk egy kiterjesztett határtértéket a maximális megfizethetőségi értékekre. **A szociális lakások esetében ez 50 ezer forint havonta, a költségelví I. lakások esetében 75 ezer forint havonta, a költségelví II. lakások esetében pedig 120 ezer forint havonta.**

	Átlagos lakásnagyság	Lakbér (Ft/lakás/hó)	Rezsi költség (Ft/lakás/hó)	Teljes lakásköltség (Ft/lakás/hó)
Szociális lakások	45.5	21500	27300	48800
Költségelví I. lakások	38.5	39000	23100	62100
Költségelví II. lakások	37	68500	34200	102700

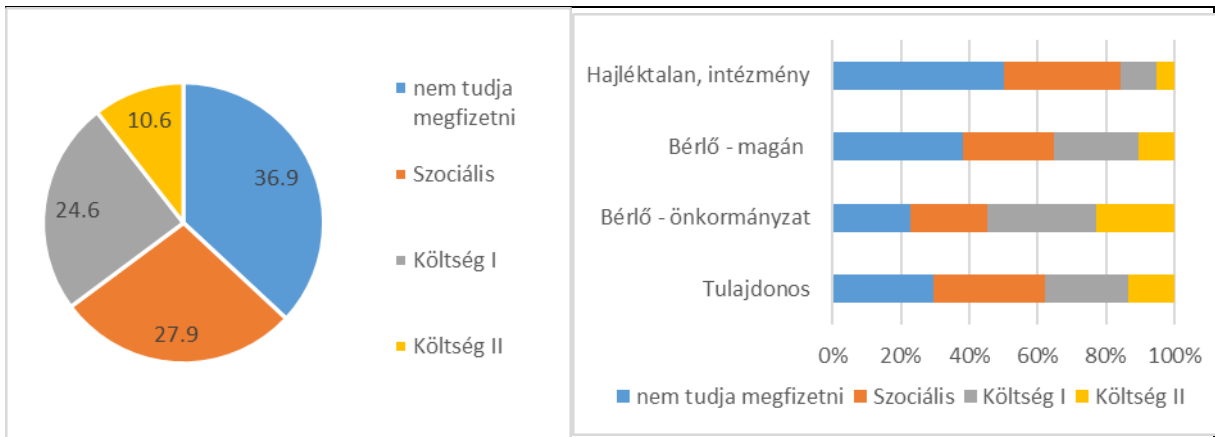
16. tábla Lakás típusok lakbérei, átlagos lakásnagysága és rezsiköltsége (becsült értékek).

A 17. táblában látható, hogy a jelenlegi lakásigénylők közül **az igénylők hány százaléka lenne képes megfizetni az egyes kategóriákba sorolt lakásokat.** Az látszik, hogy akik egyik kategóriába sorolható lakásokat se tudják megfizetni (az összes igénylő 36,9%-a), átlagosan havonta 93 500 Ft jövedelemmel rendelkeznek, és inkább kisebb méretű, átlagosa 2 fő alatti háztartások. Akik a szociális lakásokat meg tudják már fizetni (az összes igénylő 27,9%-a), ott az átlagos háztartási jövedelem 175 500 forint, és ez a csoport átlagosan 2 fős háztartásokból áll. Akik a költségelví I. kategóriába tartozó lakásokat is meg tudják már fizetni (az összes igénylő 24,6%-a), az ő esetükben a háztartás átlagos jövedelme 262 200 forint, az átlagos létszáma pedig a három főt közelíti. Akik a költségelví II. kategóriába eső lakásokat is meg tudnák fizetni (az összes igénylő 10,6%-a), azon háztartások esetében az átlagos jövedelem a többi kategóriához képest jóval magasabb, 443 800 forint, a háztartás átlagos létszáma pedig hasonlóképpen három fő körül van.

	%	Csoport átlagos háztartás jövedelme (ezer Ft)	Csoport átlagos háztartás létszáma
Nem tudja megfizetni egyik típusú lakást sem megfizetni	36.9%	93.5	1.50
Szociális lakás tud megfizetni	27.9%	175.5	2.03
Költségelví I. lakásköltséget tud megfizetni	24.6%	262.2	2.90
Költségelví II. lakbért tud megfizetni	10.6%	443.8	2.88

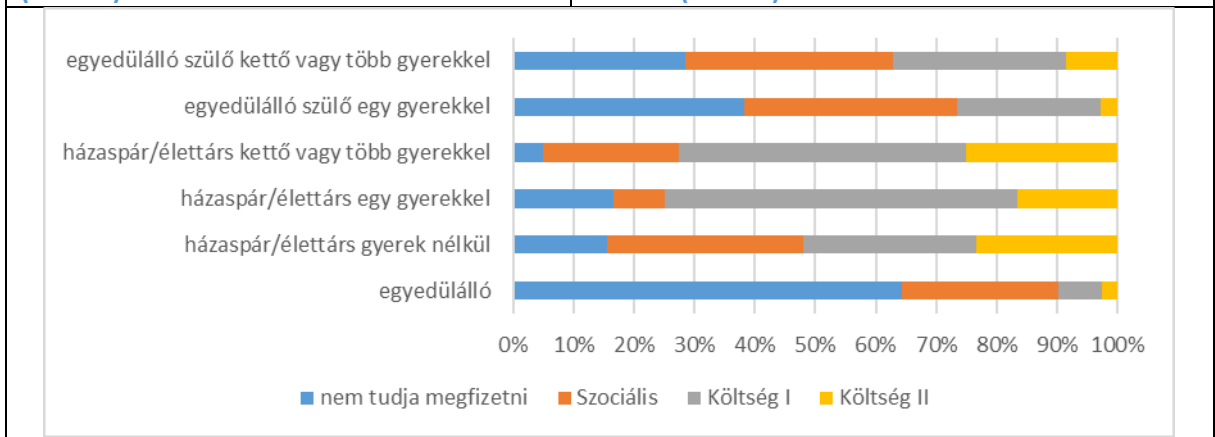
17. tábla Lakásigénylő háztartások hány százaléka tudja megfizetni az adott lakbérű lakás fenntartási költségét 35% százalékos megfizethetőségi határ mellett (%)

Az 53-56. ábrák azt mutatják meg, hogy az egész mintában, illetve **az egyes társadalmi-demográfiai csoportokban milyen arányban képesek ezt a lakásköltséget megfizetni a fenti feltételek mellett.**

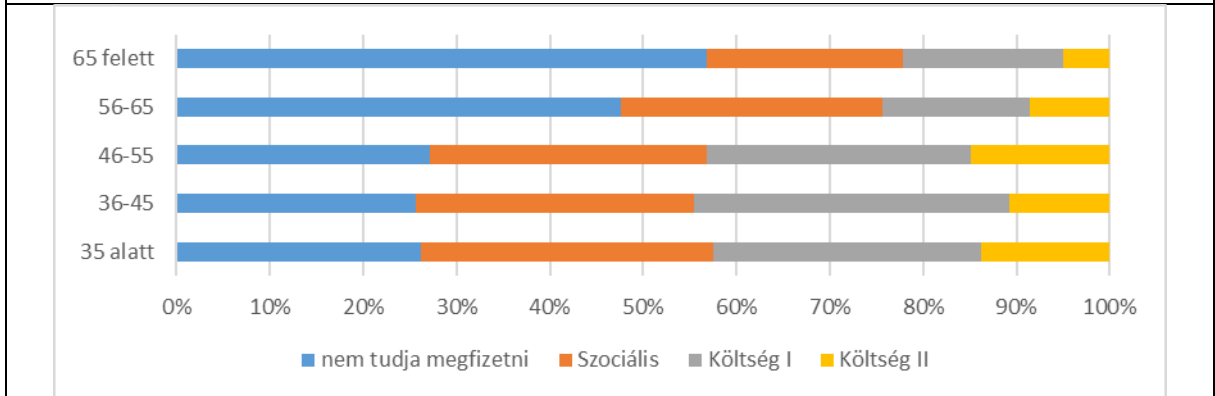


53. ábra A különböző lakbérszintek megfizetésére képes háztartások aránya (N=398)

54. ábra A különböző lakbérszintek megfizetésére képes háztartások aránya jogcím szerint (N=262)



55. ábra A különböző lakbérszintek megfizetésére képes háztartások aránya családtípus szerint (N=407)



56. ábra A különböző lakbérszintek megfizetésére képes háztartások aránya háztartás fő életkora szerint (N=398)

(Forrás: VESZOL adatszolgáltatás, saját számítás)

5.5 Két kiemelt csoport helye a lakásigénylők mintájában

A lakásigénylők adatbázisa az elmúlt években (2016-tól) lakásigényt beadott családok adatait tartalmazza. Jelenleg 30 érvényes lakásigényt tart nyilván a VESZOL, ami a feldolgozott igények 7,4%-a. Kérdés, hogy a jelenleg **érvényes lakásigényléssel rendelkezők** miben térnek el az elmúlt években jelentkező lakásigénylők társadalmi összetételétől?

A jelenleg érvényes lakásigényléssel rendelkezők 2/3-a az első lakásigényét az elmúlt két évben adta be. A **nem érvényes kérelemmel rendelkezők csoportjában** értelemszerűen a régebbi igénylők szerepelnek, akik nem újíították meg igénylésüket, körükben csak 15% nyújtotta be igénylését az elmúlt két évben. Az érvényes lakásigénylések 2/3-a költségelví bérlakást igényel, ez valamivel több, mint a minta egésze, de nem lényeges eltérés. A háztartások átlagjövedelme 200 ezer Ft/hó (5 ezer Ft-tal több, mint az érvényes lakásigényléssel nem rendelkezők), medián jövedelme pedig 211 ezer Ft/hó (magasabb, mint az átlag, azaz a jövedelemeloszlása nem követi a jövedelmek logisztikus eloszlási görbéjét).

A két csoport jellemzését egy egyszerű módszerrel végezzük el, ahol azt vizsgáljuk, hogy az egyes változók mentén milyen alcsoportok vannak felül vagy alul reprezentálva (Lásd 18. tábla). A táblázat az adott kiválasztott csoport esetében azt vizsgálja, hogy a kiválasztott változók mentén képzett kategóriákban az adott csoport tagjai alul vagy felül vannak reprezentálva. 100 az érték akkor, ha az adott kategóriába tartozó családok aránya megegyezik a kiválasztott csoport egész mintán belüli arányával, 100 feletti érték azt jelenti, hogy felül, a 100 alatti érték azt, hogy alul reprezentált. Matematikailag $M_{ij}=100 \cdot p_{ij}/p$; ahol M_{ij} a j. változó i. csoportjához tartozó mutató, p_{ij} a j. változó i. kategóriájába eső esetek aránya; p az adott csoport teljes mintán belüli aránya. A táblázatban sárgával kiemeltük azokat az értékeket, amelyek tekintetében az adott csoport kimagaslóan felül van reprezentálva a teljes csoporthoz képest. Az eredményeket alább foglaljuk össze.

Az érvényes lakásigényléssel rendelkezőkön belül az idősebbek, a gyermek nélkül házas párok/együtt élők felül reprezentáltak, továbbá a lakással nem rendelkezők (intézményben és hajléktalanságban élők) aránya is magasabb, mint az egész sokaságon belül, és a több gyerekes családok aránya kisebb, mint az összes rögzített igénylők között (18. tábla).

A lakásigénylők adatbázisában szereplő családok 32%-a (407 igénylőből 129) **többször is beadta lakásigénylését**. Elemzésünkben azt is megvizsgáltuk, hogy ez a csoport mennyiben tér el lakásigénylők adatbázisában szereplőktől. Az érvényes lakásigénylők közel fele (14) többször is beadta lakásigénylését, tehát közel sem teljes az átfedés a két csoport között. Ebben a csoportban az átlag háztartásjövedelem 196 ezer Ft/hó (alig tér el a lakásigénylők teljes csoportjának átlag jövedelmétől), a medián jövedelem pedig 167 ezer Ft (valamivel alacsonyabb, mint az egész csoporté). A csoport összetétele alig különbözik a lakásigénylést csak egyszer benyújtott háztartásokétól. **A lakásigényt többször benyújtók körében az idősebb családok vannak lényegesen felül reprezentálva, és valamivel magasabb a 3 tagú családok aránya.**

Kérelem beadásának ideje (hány éve?)		Többször is benyújtottak lakásigénylést	Érvényes lakásigénnyel rendelkezők
	1	20	634
	2	70	150
	3	67	54
	4	135	73
	5	135	51
	6	107	0
	7 és több	128	37
Az igényelt lakás típusa			
	Költségelvű	95	117
	Piaci bérű	110	68
	Szociális	106	79
Háztartás taglétszáma			
	1	103	106
	2	88	97
	3	131	120
	4	92	68
	5 és több	12	48
Családtípus			
	egyedülálló	103	107
	házaspár/élettárs gyerek nélkül	113	161
	házaspár/élettárs egy gyerekkel	76	56
	házaspár/élettárs kettő vagy több gyerekkel	62	34
	egyedülálló szülő egy gyerekkel	108	80
	egyedülálló szülő kettő vagy több gyerekkel	117	80
	Egyéb	93	82
Életkor			
	35 alatt	50	50
	36-45	90	88
	46-55	106	114
	56-65	109	129
	65 felett	144	117
Jogcím			
	Tulajdonos	94	84
	Bérlő – önkormányzat	134	0
	Bérlő - magán	96	111
	Hajléktalan, intézmény	102	123

18. tábla Kiemelt csoportok jellemzőinek összehasonlítása (Forrás: VESZOL adatszolgáltatás, saját számítás)

Koncepció

6 Vízión és célrendszer

A város stratégiai céljai és a helyzetelemzésben feltárt szükségletek mentén megfogalmazható a város szélesebb értelemben vett helyi lakáspolitikájára és az ebbe szervesen illeszkedő önkormányzati lakásállományra vonatkozó víziója.

Vízió

Veszprém MJV Önkormányzata hosszabb távon egy olyan lakáspolitikát és önkormányzati lakásállomány kialakítására törekszik, mely szélesebb rétegek számára biztosít megfizethető, a kornak megfelelő minőségű lakhatást, és amely hatékonyan szolgálja a város társadalmi, gazdasági és fenntarthatósági céljainak megvalósítását.

A vízió elérését segítő célok:

- **Befogadó önkormányzati lakáspolitikát:** a lakhatási szegénység különböző formáival sújtott és a városfejlődés szempontjából fontos célcsoportok egyaránt megfelelő minőségű és biztonságos lakhatásának biztosítása, melyek lakbérszintje arányos az egyes célcsoportok jövedelmi helyzetével.
- **Elérhető források függvényében ütemezetten növekvő önkormányzati és megfizethető lakásszektor:** az állomány bővítése egyszerre szolgálja a különböző célcsoportok igényeinek kielégítését az új fejlesztések révén a támogatott bérlakásszektor bővítése mellett megteremtve az önkormányzati tulajdonú piaci alapon működtetett bérlakásállományt.
- **Átlátható és fenntartható lakásgazdálkodás:** a szociálisan és gazdaságilag hatékony lakásgazdálkodás mellett, a szektorban keletkező (működési és felhalmozás célú) bevételeket a lakásállomány fenntartására, fejlesztésére fordítják.
- **Széleskörű partnerségre épülő lakáspolitikát:** a megfizethető lakhatási igények minél hatékonyabb kielégítése érdekében mind a magán-, vállalkozói szférával, mind a civil szférával szoros partnerség építése.

Az Önkormányzat szélesebb értelemben vett lakáspolitikája és ezen belül is az önkormányzati lakásgazdálkodás akkor lehet sikeres, és jelenthet a város számára hozzáadott értéket a befektetett források megtérülésén túl, ha szorosan kapcsolódik a város hosszútávú fejlesztési irányaihoz, célkitűzéseikhez, és hozzájárul azok megvalósulásához.

A város jelenleg aktuális stratégiai dokumentumai a helyi lakáspolitikát alakításának a kívánatos irányait is felvázolják, illetve megteremtik azok kapcsolódási pontjait a város fő hosszútávú célkitűzéseikhez. A két stratégiai dokumentum célkitűzéseik fontos lakáspolitikai vonatkozással rendelkeznek, melyek az alábbiak szerint illeszkednek a meghatározott önkormányzati lakáspolitikai vízióhoz és célrendszerhez.

Veszprém Fenntartható Városfejlesztési Stratégiája (FVS)

- átfogó céljainak tekintetében elsősorban a „Magas életminőség” megteremtéséhez kapcsolódik, mely szerint a városnak olyan magas minőségű közszolgáltatásokat szükséges

nyújtania az oktatás, szociális, kulturális és lakhatás terén, illetve a szolgáltatásokat olyan irányba szükséges fejleszteni, melyek hozzájárulnak a kornak megfelelő magas városi életminőség kialakításához.

- Az elmúlt évek tapasztalatai rávilágítottak arra is, hogy a reziliens városszervezésben nagy szerepe van egy korszerű, energetikailag hatékony, a megfizethetőséget biztosítani tudó helyi lakásszektornak. A kockázatok feltárásánál a stratégia arra is kitér, hogy mindeközben a város fontos értéke volt a „viszonylagosan kiegyenlített társadalmi struktúra, a jelentős térbeli-társadalmi különbségek hiánya”, melyet más tényezők mellett a lakhatási egyenlőtlenségek és a térbeli marginalizációs folyamatok felerősödése veszélyeztethet.
- Éppen ezért a részletes célokban a stratégia megfogalmazza az önkormányzati szerepvállalás szükségességét a város lakhatási kínálatának alakításában, melyre többféle beavatkozási irányt is megjelöl.
- Az FVS visszautal a város Gazdasági Programjára, melynek gazdasági célkitűzései teljesülésének feltétele a városban egyébként magas arányban jelenlévő magasan képzett munkaerő megtartása és vonzása.

Veszprém Gazdasági Programja a 2020-2025 közötti időszakra

- a város másik fontos stratégiai dokumentuma, mely közvetlenül lakhatással kapcsolatos célkitűzést nem tartalmaz, de fő céljai közvetlen összefüggésben vannak a városra jellemző lakhatási lehetőségekkel, illetve azok jövőbeli alakulásával:
- Az Innovációs gazdaságfejlesztés céljának keretében a digitális, magas hozzáadott értékkel rendelkező, tudásalapú gazdaságfejlesztés érdekében szükséges a magasan képzett munkaerőnek a hosszútávon való városban tartása.
- A Környezeti fenntarthatóság célját szolgálja a lakóépületek energetikai felújítása, ezzel kapcsolatban a Program utal a város Klímavédelmi Akciótervére, ami tartalmaz egy, néhány lakóépületet érintő felújítási programot a Haszkovó, hátrányosabb helyzetű lakótelep esetében.
- A Kultúra és közösségfejlesztés cél részeként hangsúlyozza a kiegyensúlyozott társadalmi viszonyok, népszerűségmegtartás megteremtésének fontosságát.

7 Célrendszer megvalósítását szolgáló intézkedések

7.1 Az önkormányzati lakáspolitikai és lakásgazdálkodás célcsoportjai

Az önkormányzati lakásgazdálkodás célcsoportjai három viszonylag jól elkülöníthető társadalmi csoportban határozhatóak meg. A helyzetelemzés fejezetei az interjúk és a lakásigénylők kérelmeinek elemzése árnyaltabb képet ad az egyes célcsoportok összetételéről.

1. **Lakhatási szegénységben élők csoportja.** Rossz minőségű lakásban és/vagy bizonytalan lakhatási helyzetben élők, akiknek rövid időn belül el kell hagyniuk lakhatásukat, és másik, elfogadható minőségű lakhatást nem tudnak biztosítani maguknak. Szélsőséges esetben lakhatásukat már elvesztették, jelenleg intézményben vagy nem lakáscélú ingatlanban, esetleg közterületen, hajléktalanságban élnek. Erre a csoportra jellemző, hogy gyakran alacsony

végzettségűek, a munkaerőpiacon kedvezőtlen helyzetben lévők, gyakran nem bejelentett alkalmi munkából élők, ha van rendszeres bejelentett munkájuk, akkor is havi jövedelmük rendkívül alacsony, amiből nem csak a piaci bérletet nem tudják megfizetni, de a jelenlegi szociális lakbér megfizetése is nehézségekbe ütközhet számukra. Szintén ebbe a csoportba tartoznak a többgyermekes családok, ahol gyakran csak egy kereső van, továbbá az egészségügyi problémával rendelkező emberek, akiknél ez a rendszeres munkavállalást is veszélyezteti.

2. **Rendszeres munkajövedelemmel rendelkező alsó középosztály.** Tipikusan ebbe a csoportba tartoznak a családi támogatással nem rendelkező fiatal családok, a gyermeküket egyedül nevelő szülők, a vagyonukat veszített hitelkárosultak egy csoportja. Ők tipikusan magasabban képzettek, mint a lakhatási szegénységben élők csoportja, akár felsőfokú végzettséggel is rendelkeznek, de gyakran a közszférában dolgoznak, ami nem biztosít elegendő jövedelmet a lakáspiacon való megjelenéshez se a magánbérlet, se a sajáttulajdonú lakások tekintetében. Lakhatási helyzetüket tekintve jellemző probléma a túlszűfoaltság, mivel szülőknél, rokonnál vagy szívességi lakhatásban, illetve ha piaci magánbérletben laknak, akkor az olcsóbb piaci szegmensben (akár városon kívül vagy a városban kisebb lakásban, pl. lakótelepen). A magánbérleti piacon gyakran rövidtávú, illetve bizonytalan ideig tartó bérletet találnak, az utóbbi évek drasztikus lakbéremelkedése egyre szűkíti a lakáshoz jutási lehetőségeiket.
3. **Magasan képzettek és magasabb jövedelemmel rendelkezők.** Ezen társadalmi csoport városban tartása és városba vonzása kulcsfontosságú a város gazdaságfejlesztési céljainak eléréséhez, nevezetesen a tudásközpontú, innovativitásra épülő, magas hozzáadott értékkel rendelkező iparágak, szolgáltatások megteremtéséhez. Jelenleg a bérletpiacról alapvetően hiányzik ennek a keresleti szegmensnek a kiszolgálása, ami azt eredményezi, hogy a környező kisebb településekre vagy városokba költöznek, illetve, hogy teljesen elhagyják a várost, és máshol keresnek munkahelyet. A célcsoport másik része csak dolgozni jár a városba, akár Budapestről, Székesfehérvárról is (ingázók). Magasabb minőségű, kiszámítható bérleti idejű bérlet lehetőség megteremtésével az önkormányzat hozzájárulhat ahhoz, hogy a célcsoport száma növekedjen a városban.

7.2 Az önkormányzati lakásgazdálkodás hosszú távú irányai és keretei

Az önkormányzati bérlakásszektor kinyitása a jelenleginél magasabb jövedelmű célcsoportok felé egyrészt megteremti a szektor növekedési lehetőségét, másrészt akkor lehetséges, ha a bérlakásszektor bővül, mivel a jelenlegi szektor sem a lakások számát, sem minőségét tekintve nem alkalmas nagyobb fokú további diverzifikálásra.

A jelenlegi és a jövőben bővülő önkormányzati bérleti szektor társadalmilag igazságos és gazdaságilag fenntartható működése szempontjából fontos, hogy **a lakbérek és az elosztás szabályainak** a megállapítása az alábbi szempontok figyelembevételével történjen:

- az egyes célcsoportok **jövedelmükkel arányos lakbért** fizessenek
- **a lakásköltségek megfizetése ne veszélyeztesse az alapvető szükségleteik kielégítését**, vagyis ne lépje túl a háztartás jövedelmének egy meghatározott szintjét (30-35%-ot)
- ezért a legalsó jövedelmi szegmensben hosszabb távon megfontolandó egy **lakbértámogatási rendszer** kialakítása

- a bérlakások elosztásában a támogatott bérlakásszektor célcsoportjai az 1. és 2. célcsoport úgy, hogy hasonló arányban részesüljenek a kedvezményes lakhatási lehetőségekből az egyes célcsoportok
- a **piaci lakbérű, magasabb minőségű** speciális önkormányzati bérlakás szegmens létrehozása **a szektor bővítésével lehetséges** a 3. célcsoport számára
- a bérlakások elosztásánál a **szegregáció megelőzési** szempontjait érvényesíteni kell.

Rövidtávú intézkedések (elkövetkező 1-2 év)

Rövidtávú intézkedésként javasolható a **jelenlegi önkormányzati lakásrendelet átalakítása** oly módon, hogy tükrözze a jelenlegi gyakorlatban érvényesülő eljárásrendeletet, és átlátható módon szabályozza a jogosultsági és elosztási szabályokat az alábbiak szerint:

- Világos szabályokat tartalmazzon arra nézve, hogy az önkormányzati bérlakásokra milyen feltételekkel jogosultak a háztartások. Jelenleg csak a szociális alapon elosztott lakásokra vannak jogosultsági feltételek meghatározva, miközben a költségelvű lakbér kategóriák is jelentősen támogatott lakhatási feltételeket jelentenek a magánbérleti piaci lakbérékhez képest. Éppen ezért javasolható, hogy a jelenlegi szektor egészére **az egyes lakbérkategóriák tekintetében kerüljenek jövedelemhatárok megállapításra.**
- A bérlakások elosztásának szabályozása jelenjen meg a lakásrendeletben. Jelenleg kvázi **névjegyzékes rendszerben** történik a lakások elosztása, ami alapvetően jó gyakorlatnak számít. Azonban a potenciális igénylők nem rendelkeznek információkkal arra vonatkozóan, hogy alapvetően mikor és mennyi bérlakás elosztása várható, így valószínűsíthetően sokan eleve nem adnak be lakásigénylést, mások pedig nem hosszabbítják meg a már beadott lakásigényüket. Indokolt lenne egy **éves lakáshasznosítási terv** kialakítása, melyben meg van határozva, hogy a következő évben várhatóan hány lakás, milyen lakbéren kerül elosztásra. Az éves lakáshasznosítási terv fő tartalmi elemeit (pl. az elosztani tervezett lakások száma mellett, a karbantartási és felújítási tevékenységekre vonatkozó információkat), elkészítésének éves ütemezését tartalmaznia kell a lakásrendeletnek.
- Jelenleg az egyes lakbérkategóriák a lakásokhoz vannak kötve. Megfontolandó, hogy **az egyes lakások lakbér szerinti besorolása (szociális, költségelvű) a kiválasztott bérlő jövedelmi helyzetéhez viszonyítva kerüljön meghatározásra.** A rendszer ilyen irányú átalakításához az szükséges, hogy előre meg legyen határozva, hogy hosszabb távon az egyes célcsoportok (1. és 2. célcsoport) milyen arányban jutnak önkormányzati bérlakáshoz, továbbá, hogy kialakításra kerüljön egy olyan objektív pontrendszer, mely a lakásigénylők között prioritási sorrendet határoz meg.
- A rendelet tartalmazza a szerződéskötésekhez, a szerződések meghosszabbításához, illetve a szerződések felmondásához alkalmazott eljárásrendet.
- Felmerült a fiatal párok, családok lakhatásának támogatása az ún. **fecskelakás konstrukció** keretében, melynek célja, hogy kedvezményes lakhatási feltételek mellett a támogatott családoknak legyen lehetőségük megtakarításra, így idővel ki tudjanak lépni a saját tulajdonú lakások piacára. A konstrukció kialakításához nem szükséges külön lakóépület kialakítása, a jelenlegi szektor egyes lakásai is használhatóak a lakásrendeletben meghatározott specifikus bérbeadási jogcím keretében.

A hátralékok kezelése, megtérülése érdekében a helyzetelemzés feltárta, hogy a helyi szociális szervezetek, köztük az önkormányzati intézmények is és a VESZOL is sokat tesz. Az utóbbi szociális és munkaerőpiaci integrált szolgáltatásokat biztosít a krízishelyzetbe került háztartásoknak. A lakhatási krízisek eredményesebb kezelése érdekében szükség lenne arra, hogy **az önkormányzati adósságcsökkentési támogatás valóban működjön, amihez a jogosultsági jövedelemhatárokat javasolt emelni.**

Szintén rövidtávú intézkedés keretében javasolható, hogy az **önkormányzat hozzon létre egy olyan lakásalapot**, mely a lakásszektorhoz kötődő bevételeket a szektoron belül tartja. Az alapba az alábbi bevételek kerülhetnek: értékesített lakóingatlanok értékesítéséből származó bevételek mellett, a lakásprivatizációból származó bevételek (amennyiben még az önkormányzatnak van ilyen jellegű bevétele), továbbá a lakásépítésre szánt önkormányzati telekeladások bevételeinek legalább egy része. Az alap forrásai felhasználhatóak lehetnek a szektor felújításának támogatására, illetve pályázati vagy kedvezményes hitelfelvételi lehetőségek esetén az önerőt biztosíthatják.

Középtávú intézkedések

Az önkormányzati, illetve nonprofit lakásszektor fejlesztésére jelenleg nincsenek elérhető források, ami jelentősen beszűkíti az önkormányzat mozgásterét a bérlakásszektor felújítása és bővítése terén. Elméletben most is lehetősége lenne a kormánynak az uniós forrásokat az önkormányzati bérlakásszektor fejlesztése érdekében elérhetővé tenni az önkormányzatok számára, illetve nemzetközi pénzügyi, pl. Európai Fejlesztési Bank (EFB), Európa Tanács Fejlesztési Bankja (CEB) kedvezményes hitelek is elérhetőek lennének. Az utóbbi források tekintetében nehézséget jelenthet, hogy az önkormányzati hitelfelvételéhez kormányzati engedély szükséges. A jövőben lesznek a lakásszektor energiahatékonysági felújításával kapcsolatos uniós támogatású források, melyek a jelenlegi kormányzati elképzelések szerint a magántulajdonosok számára lesznek elérhetőek. Annak ellenére, hogy jelen pillanatban a külső források nem elérhetőek az önkormányzatok számára, érdemes szisztematikusan átgondolnia és a megvalósíthatóság szerint prioritási sorrendet felállítania a saját maga által megvalósítani kívánt lakhatási fejlesztések körében, illetve amiket partnerségben tart elképzelhetőnek megvalósítani.

Az alábbi típusú fejlesztési projektek tervezése javasolt, melyek a külső, fentebb meghatározott pályázati források elérhetővé válásakor realizálhatóak:

- az önkormányzati saját tulajdonú állomány **energetikai és gépészeti felújítása**, különösen a 100%-ban önkormányzati tulajdonú épületek esetében.
- **önkormányzati lakásállomány bővítése meglévő nem lakáscélú és/vagy használaton kívüli ingatlan felújításával, átalakításával** (energiahatékonyság maximális érvényesítése mellett), amire a célra alkalmas, használaton kívüli állami ingatlanok átvétele is jó lehetőséget teremthet. E célból szükséges felmérni a városban szóba jöhető ingatlanok körét is.
- **együttműködések kialakítása az ingatlanfejlesztőkkel: magasabb beépítési sűrűség engedélyezéséért cserébe lakásokat kérhet** az önkormányzat a megvalósuló új fejlesztések lakásaiból. Ez viszonylag korlátolt számú új lakást eredményezhet, mivel jelenleg csupán pár nagyobb fejlesztési projekt van tervben a városban, mindenesetre érdemes a modell lehetőségeit egyeztetni az erre nyitott fejlesztőkkel.
- fejlesztőkkel együttműködve **újépítésű bérlakások létrehozása önkormányzati telken**. Ez külső támogatások nélkül elsősorban az önkormányzati tulajdonú, piaci elven működő állomány létrehozása esetében történhet a közeljövőben.

- önkormányzati telken **megfizethető bérlakások építése** (1. és 2. célcsoport számára). Bár ennek a beavatkozásnak a legkisebb a valószínűsége, hogy megvalósulhat külső támogatás nélkül, mégis érdemes előre tervezni, hogy amint a források elérhetővé válnak (pl. EIB, CEB kedvezményes hitelek), a beruházások megkezdődhessenek. Azt is érdemes felmérni, hogy milyen módon lehet ezekben a fejlesztésekben a civil, nonprofit szférával kooperálni.
- a megfizethető **bérlakásszektor bővítésébe érdemes bevonni a magánbérlakásokat** is, melyeket szintén a VESZOL kezelhet. Valószínűsíthetően a lakbérek nem lesznek sokkal alacsonyabbak, bár – amennyiben a bérbe adó az önkormányzat – a lakástulajdonosok SZJA adómentességén keresztül 15%-os lakbér csökkenés elérhető, továbbá a VESZOL közvetítésével a lakásbérleti szerződések hosszabbak és biztonságosabbak lehetnek. A jelen forrásszükség körülmények között a térségi szempont bevonásának is itt lehet a legnagyobb esélye, hiszen a VESZOL egyes háztartások lakhatási problémájának megoldásába a város környéki településeket is bevonhatja, ahol alacsonyabb lakbérek érhetőek el.

7.3 Az önkormányzati lakásállomány fejlesztési lehetőségei, a portfólió bővítés és átalakítás lehetséges eszközei és a magán, illetve a civil szektorral való együttműködési formái

Jelenleg a városban több olyan, az önkormányzat tulajdonában található ingatlan (épület és telek egyaránt) vagy jelenleg még állami tulajdonú, de könnyen az önkormányzat tulajdonába vonható terület található, ami az önkormányzati tulajdonú lakásállomány bővítésébe bevonható lenne. A potenciális telkek olyan területek, melyeknek környezete várhatóan a fejlesztői lakáspiaci beruházások célpontjai lesznek. Az Európa Kulturális Fővárosa 2023 programsorozat jelentős forrásokat és lehetőségeket hozott Veszprémbe, melyeket a programsorozat lezárulta után a helyi gazdasági és infrastrukturális fejlesztésekbe lehet átcsatornázni.

I. Meglévő ingatlanok átalakításával, felújításával kialakítható önkormányzati lakásállomány

- Házgyári út 1.

A végletekig leromlott és szegregált lakóépületet a Magyar Máltai Szeretetszolgálat 2009 áprilisában „vette át”, és kezdte meg a Máltai Szeretetszolgálat a Jelenlét programját. Azóta jelentős felújítások történtek az épületen, nagyrészt az MMSZ finanszírozásában, és a lakhatási körülményeket, a helyi konfliktusokat sikerült normalizálni. Az épületben a MMSZ-nek mintegy 30 lakása van, és az egyik emeleten van egy rehabilitációs szállója hajléktalan emberek számára, továbbá még egy közösségi központot működtet az épületben. A maradék 60 db lakás magántulajdonban van, illetve az épület felső két szintje jelenleg üresen áll. **A két felső szinten az önkormányzat további lakások kialakítását tervezi a VESZOL-lal közösen.** Az egyik fő szempont, hogy **ne kizárólag szociális bérlakások legyenek**, mert az újra szegregátum kialakulásához vezethet. Felmerült **fecske lakások** kialakítása is, azonban konkrét terv még nem készült ezekre. Mindenesetre a lakások komfortosítása mellett fontos, hogy **diverz nagyságú lakásokat hozzanak létre**, és mindenképpen vegyes célcsoport kerüljön a lakásokba. Az épület fejlődését egyébként mutatja, hogy elindult a befektetési alapú lakásvásárlás is a toronyban. Ez az árat is meredeken emelte, jelenleg a felújított lakások akár 8-10.000.000 Ft körüli áron is mozognak. A bérleti díjak a toronyban átlagosan 60-80.000 forint körül vannak, a szociális lakásokban pedig 10.000 Ft/hónap körül van. Az épületen jelenleg egy komolyabb szerkezeti felújítás szükséges,

hogyan az erkélyeket újra használható állapotba hozzák, ez azonban egy anyagilag megterhelő beruházás a VESZOL, az MMSZ és az Önkormányzat számára is.

- **Volt MÁV munkásszálló épülete**

A vasútállomás szomszédságában található, szintén nagyobb számú önkormányzati bérlakás kialakítását lehetővé tévő épület, melynek hátránya, hogy magában hordozhatja a szegregáció veszélyét, ha annak megelőzésére nincsen tudatos stratégia kidolgozva. Egyik részébe a MMSZ hajléktalan embereket ellátó Nappali Centruma költözik. Az MMSZ úgy alakította ki az intézmény bejáratát, hogy az térben és funkcionálisan is teljesen elkülönüljön az épület többi részétől. Így az épület nagyobb része szabadon használható több más funkcióra, így az önkormányzati lakásállomány bővítésére is. Az épület jelenleg még állami tulajdonban van, de az Önkormányzat kérvényezheti a saját tulajdonba vételt.

II. Építési lehetőségek

- **Volt bútorgyár - Gyárkert (Jutasi út 3.) területén: önkormányzati tulajdonú piaci bérlakások építése**

Ez a terület a volt Balaton Bútorgyár ipari területe, mely az Európa Kulturális Fővárosa programsorozatokhoz lett regenerálva és ideiglenes rendezvényhelyszínné alakítva. A programsorozat végével a terület felszabadul, és közpark funkcióját megtartva potenciális fejlesztéseknek nyit új területet. Ezen a nagyjából 3 hektáros területen 4-5 darab 4-5 emeletes társasház kialakítása van tervbe véve magánfejlesztés keretében, de ez a terület lehet alkalmas a magas minőségű, piaci lakbérű, önkormányzati tulajdonú bérlakások építésére is. A lakások mellett más funkciók telepítése is szóba jött a fejlesztők részéről (iroda, bevásárló központ bővítés), illetve múzeum. A Fenntartható Városfejlesztési Stratégiában kiemelt területként szerepel, melyen egy új kulturális-kreatív igényeket kiszolgáló városrész alakítható ki, alapvetően piaci befektetők bevonásával, önkormányzati szabályozás mellett.

- **Honvédségi toborzóközpont (Jutasi út 20.): megfizethető lakbérű önkormányzati lakásépítés**

A területen régebben Honvédségi toborzóközpont volt, az épület tulajdonjoga már átadásra került az Önkormányzat részére. A területen található építésre alkalmas telkeken akár több száz potenciális új lakás kialakítása is lehetséges lehet. A városfejlesztési stratégiában a terület felhasználására a szociális ellátó funkciók javítása lett kijelölve. Pontos funkciót – idősellátás, fogyatékkal élők rehabilitációja, tanácsadás, hajléktalan ellátás, krízislakás stb. – a stratégia nem fogalmaz még meg.

- **Egyéb lakhatási fejlesztési projektként az Önkormányzat tárgyal a megyei kórházzal egy közös nővérszálló létrehozásáról, de nem született konkrét megállapodás, és az egyeztetések is leálltak.**

Összességében az becsülhető, hogy a fenti projektek keretében maximálisan 100-150 db lakás hozható létre. Ezek finanszírozhatósága azonban kérdéses, és nagyban függ a külső támogatási lehetőségektől is – melyek, mint láttuk, jelenleg nem érhetők el –, illetve, hogy ehhez kapcsolódóan az önkormányzat mekkora önrészt tud hozzátenni.

8 Az önkormányzati lakásgazdálkodás monitoringja

Annak érdekében, hogy átlátható legyen az önkormányzati lakásgazdálkodás, egy következetes monitoring rendszer kialakítására van szükség, mely tartalmazza a lakásgazdálkodás fő mutatóit. A VESZOL az éves beszámolójában a legfőbb adatokat közli, ennél azonban részletesebb adatközlés kialakítását javasoljuk. A monitoring rendszer egyben megfelelő adatokat szolgáltathat a már említett/javasolt éves lakáshasznosítási terv elkészítéséhez is.

A monitoring rendszernek az alábbi témákban kell adatokat szolgáltatnia:

- a kiszámlázott/tervezett és a tényleges bevételek és kiadások alakulásáról
- az éves szinten újonnan elosztott lakások számáról, azok milyen jövedelmű, összetételű háztartásoknak, milyen lakbéren kerültek bérbeadásra
- önkormányzati lakásban élők közül jogcím nélküliek száma
- a szektorból kikerülő bérlők számáról, melyik lakbérű szektorból kerültek ki, és milyen okból (hátralékok, mobilitási folyamatok)
- a szektorra vonatkozó hátralékok mértékéről, típusáról (lakbér, egyéb díjak), összeg szerinti megoszlásáról, a tartozások fennállásának időtartamáról,
- VESZOL által nyújtott szociális típusú szolgáltatások: hány bérlőre vonatkoztak, milyen eredményességgel
- a karbantartott lakások száma, a felújított lakások száma, épített/vásárolt lakások száma.

1. Számú melléklet: A térségi elemzésbe bevont település-kategóriákhoz tartozó települések listája

1. Veszprém
2. Veszprémmel szomszédos települések
 - Bánd
 - Eplény
 - Hajmásker
 - Márkó
 - Nemesvámos
 - Szentkirályszabadja
 - Veszprémfajsz
 - Sóly
 - Litér
3. FVT Balaton-parti települések
 - Balatonfűzfő
 - Felsőörs
 - Alsóörs
 - Csopak
 - Paloznak
 - Lovas
 - Balatonalmádi
4. FVT egyéb települések
 - Csehbánya
 - Kislőd
 - Úrkút
 - Városlőd
 - Királyszentistván
 - Óbudavár
 - Németbánya
 - Kapolcs
 - Taliándörögd
 - Vigántpetend
 - Berhida
 - Öskü
 - Vilonya
 - Barnag
 - Hárskút
 - Herend
 - Hidegkút
 - Mencshely
 - Nagyvázsony
 - Pula
 - Szentgál
 - Tótvázsony
 - Vöröstó

- Bakonyháza
- Borzavár
- Duda
- Lókút
- Nagyesztergár
- Olaszfalu
- Pénzesgyőr
- Porva
- Zirc
- Küngös
- Papkeszi
-

5. FVT-n kívüli egyéb városok

- Ajka
- Várpalota
- Pétfürdő