

MAGYAR INGATLANTANÁCS

„MAGYAR INGATLANTANÁCS AZ ÖSSZEFOGÁS EREJÉVEL”

PIACI ALAPÚ BÉRLAKÁSÉPÍTÉS TÁMOGATÁSA ÉS A BÉRLŐ ÉS BÉRBEADÓI JOGVISZONY RENDEZÉSE STRATÉGIAI KONCEPCIÓ 2011-2015

2011. január 8.

... Egy fenntartható, kezelhető bérlakás rendszert építéssel lehet kialakítani. Az államilag ösztönzött bérlakásépítés egy olyan konjunktúra-kiegyenlítő eszköz lehetne az állam kezében, amellyel közvetlenül tud hatni a lakásépítésekre. ... (ÚSZT, 98. old.)”

TARTALOM

Bevezetés

1.	A közhasznú bérlakás építési rendszer fejlesztésének stratégiai célkitűzései	4
1.1.	Belső struktúra, üzleti folyamatok	4
1.2.	Fő célkitűzés, stratégiai célok	6
1.3.	Üzleti folyamatok	7
2.	A közhasznú bérlakás rendszer - üzleti modell kialakítása	8
2.1.	A közhasznú bérlakás rendszer stratégiából levezetett üzleti célok és sikerkritériumok	9
2.2.	A közhasznú bérlakás rendszer funkció modellje	14
2.3.	A közhasznú bérlakás rendszer folyamat modellje	16
2.4.	A közhasznú bérlakás rendszer szervezeti struktúrája	16
	Konklúzió	18

Bevezetés

Az amerikai kontinensen 2008. évben kezdődött globális válság drasztikus mértékben robbant be Európai Unió piacgazdaságába. A válság legjobban az unióhoz közelmúltban csatlakozott ún. közép-európai blokk országait érintette, amelyek a saját társadalmi-gazdasági rendszerváltásuk elhúzódása következtében még jelentős gazdasági elmaradással rendelkeznek az unió fejlett országaihoz képest. A válság rendkívül érzékenyen érintette a magyar nemzetgazdaságot, amely problémáit mélyítette az előző választási ciklusban, hatalomban lévő szocialista kormányzat restriktív gazdaságpolitikája miatt megnőtt társadalmi feszültség. A 2010. évi választással hatalomra került jobb oldali kormány meggyengült gazdaságot örökölt, amely problémáit tetézte az eladósodás növekedése, amely addigra már mintegy 2.000 milliárd Ft-ra nőtt.

Az új kormány a gazdaság stabilizálása és fejlesztése érdekében a restriktív megoldásokat elvetve az Új Széchenyi Tervben (ÚSZT) fogalmazta meg a gazdaságfejlesztésre vonatkozó célkitűzéseit. A terv hangsúlyozottan kezelte a foglalkoztatottak számának növelését új munkahelyek létrehozásával, mivel ez fontos feltétele a gazdasági növekedésnek, illetve a gazdasági válság leküzdésének. A kormány fejlesztési politikájával egyetértve az ÚSZT Otthonteremtési Program részéhez stratégiai koncepciót dolgoztunk ki a közhasznú bérlakás építési rendszer létrehozására.

Tudomásul véve a kormány, eladósodás csökkentésére irányuló kötelezettségét, 2011. évben sem számíthatunk a költségvetés támogatási rovatainak a növekedésére, hanem inkább a szűkítésére a már megkezdett támogatási felhasználások további determináltsága miatt. A kialakult helyzetet súlyosbítja a hazai fizetőeszköz gyengülése, valamint a munkahelyek elvesztése miatt példátlan mértékűvé növekvő lakáshitel adósok fizetőképtelenségéből adódó jelzáloghitelezési válság. A gazdaságpolitika fő kérdésévé vált, hogy a gazdaság melyik szakágazatában, illetve melyik szakmai részterületen lehetséges a támogatásokat koncentrálni, hogy annak lendületbehozásával láncreakció jöhessen létre az alternatív fejlődőképes gazdasági ágazatok fellendülését biztosítva.

A gazdaságpolitika fő kérdése:

HOL?– MIKOR? – MEKKORA TÁMOGATÁSSAL?

Lehetséges a válságból kitörni és a gazdaság piaci szereplőit nagyobb növekedésre készíteni?

Az ingatlanszakma a Magyar Ingatlantanács összefogásával team munkában kidolgozott koncepciója alapján

KITŐRÉSI PONTKÉNT: BÉRLAKÁSÉPÍTÉS FEJLESZTÉSÉT JAVASOLJA!

Az építőipari ágazatot javasolja fókuszterületnek és ezen belül a bérlakásépítés fejlesztését, tartja stratégiai jelentőségűnek, mivel e szakterület multiplikátor hatásával képes lehet a nemzetgazdaságban rejlő fejlődési lehetőségeket erőforrások képzésére készíteni.

A bérlakásépítés koncepciójában körvonalazott ún. közhasznú bérlakás építési rendszer létrehozásával megoldást nyerhetünk, sőt a kereskedelmi bankjaink súlyosbodó jelzáloghitelezési válságát is megoldva az uniós támogatási források felhasználásával, létrehozhatjuk az energia-hatékony és környezettudatos bérlakás rendszer európai mintáját.

Ennek a fejlesztési célkitűzésnek a megvalósítása nem igényel költségvetési támogatást (kivéve a szociális bérlakások), mivel a rendszer gerincét képező piaci alapú bérlakások hasznosítása révén a bérlakásépítés önfinanszírozóvá tehető. Másrészt a fosszilis energiák megtakarítására olyan országos méretű referenciát hozhatunk létre, amely a lakásépítés új irányzataként is létjogosulttá válhat.

Mikor – hogyan – mennyi állami támogatásból indítható el a közhasznú bérlakás létesítési program?

„Befagyott” jelzáloghitelek fedezeteit képező ingatlanok bérlakássá történő átalakítása nem igényel költségvetési forrásból nyújtott külön állami támogatást, amennyiben a rendezés a kereskedelmi bankok jelzáloghiteleinek ingatlanalap részéről történő faktorálással kerül rendezésre (lásd. Operatív cselekvési terv 2011-2012).

1. A közhasznú bérlakás építési rendszer fejlesztésének stratégiai célkitűzései

A közhasznú bérlakás építési rendszert a piaci alapú bérlakás fejlesztésére alapozzuk. A rendszer stratégiai koncepcióját négy fő pillérre osztottuk fel:

- belső struktúra, üzleti folyamatok,
- szervezet, belső munkakapcsolatok
- munkaerő
- infrastruktúra érintett elemei

1.1. Belső struktúra, üzleti folyamatok

A piaci alapú bérlakás fejlesztési koncepció valós piaci tényezőkre alapítható, mivel az Új Széchenyi Terv (ÚSZT) Otthonteremtési programjában az eladásokra épített lakások, alternatívája a közhasználatra szolgáló bérlakásépítés.

A bérlakásépítés, mint lakásértékesítési üzletág Magyarországon visszafejlesztésre került, amely következményeként, a magánlakás alternatívájaként megszűnt. A bérlakás rendszer fokozatos megszűnésével a bérlakás funkciók a szociális típusra szűkültek, amely a bérleteket szabályozó jogszabály is követett a rendszer sorozatos hátrányba hozásával.

Hátrányként jelentkezett

- a piaci alapú bérlakások fokozatos megszűnése a köztudat formálása által, hogy magyar sajátossággá vált a magántulajdonban lévő lakás prioritása,
- a befektetési céllal magántőkéből épített lakások „quasi bérbeadása” - az adózást megkerülve - nem bérleti szerződéssel történt, mivel ennek jogszabályi feltétele sem rendezett. Ebből a helyzetből adódóan mind bérlő, mind a bérbeadó jogai és kötelezettségei jogilag rendezetlenek, amely miatt az állam jelentős bevételektől esik el.
- KSH adatok csak az önkormányzati tulajdonban és kezelésben lévő szociális bérlakásokról állnak rendelkezésre az alábbi bontásban szociális és költségtérítéssel típusonkénti nyilvántartásokból.
- bérlakásépítés hiánya miatt az értékesítési célú lakások árképzését a bérlakások nem veszélyeztették, sőt a piaci bérlakások hiánya és a jogszabályi feltételek rendezetlensége miatt a bérleti díjak az unió átlagának a két-háromszorosára növekedtek és ezzel a piaci vonzásukat teljesen, elveszítették,
- a piaci alapú bérlakások hiánya miatt a szociális bérlakások is megdrágultak, amely az állami támogatási igényt is növelte,
- a szociális bérlakások építésénél az önkormányzatok nem vették figyelembe a bérlők fizetőképességét – mivel a támogatás a nem fizetést kompenzálta, ezért sok esetben indokolatlanul magasabb értékű bérlakást biztosítottak azok számára is, akik erre nem éremesültek.
- a bérlakások hiánya miatt a kereslet is beszűkült, és a munkahelyhez közeli bérlakás hiányában a munkába járás jelentősen megnövelte a közlekedési igényeket és ezzel együtt a környezet terhelését a fosszilis energiafelhasználás miatt,
- a bérlakások hiánya hozzájárult a munkaerő mobilitásának csökkenéséhez, mivel a munkahely és a lakóhelyek közötti távolság megnőtt, amely mind a városokon belül, mind a városok közötti közlekedés forgalmát és ezzel arányosan a környezetterhelését növelte (12 „piszkos” magyar város létrejöttéhez),
- az átadott bérlakások mintegy 95 %-a szociális bérlakásnak épült, amely miatt a piaci alapú bérlakás, mint építési irányzat megszűnt kedvezőtlen helyzetet teremtve a városfejlesztési koncepciók megvalósításának,
- a bérlakás építés hiánya – az állami, illetve önkormányzati megrendelések hiánya - miatt az építőipart érintő globális gazdasági válság „leültette az építőipart”. A válság kihatott a teljes iparági vertikumra, mivel a kivitelezések infrastrukturális háttérparára (pl. építőanyag gyártás, épületszerkezet gyártás, szatellit gyártás) a megrendelések hiánya és a körbetartozás miatt visszaesett,

- a bérlakások hiányának súlyos következményévé vált a városképek leromlása, mivel a bérlakások 90-es években történő spontán privatizációja révén elveszett az ingatlanok állagának megőrzéséhez, esetleges felújításához szükséges állami tőke, az ingatlanok új tulajdonosai pénzügyi forrás hiányában hagyták az ingatlanjaikat „gettóvá” válni. Ma ezek a lerobbant, omladozó épületek lerontják a városképet, másrészt mivel nem egy körülhatárolható területre koncentrálnak rendkívüli akadályát képezik a város-rehabilitációnak.

1.2. Fő célkitűzések, stratégiai célok

Fő célkitűzés:

Építőipari válság megszüntetése: a bérlakás-szám, illetve a bérlakások arányának az emelése, a meglévő pénzügyi forrásokból az építőipar és annak háttérparának, a rendelésállományának feltöltése, növelése céljából,

Továbbá:

- a közhasznú bérlakás rendszer osztrák minta alapján való megvalósítása és új magyar energiatakarékos, környezettudatos építési technológiák alkalmazásával új minta bérlakás minta létrehozása (a rendszer kiépítése keretében),
- azoknak a lehetőségeknek a kutatása, amelyek ráirányítják a közvélemény figyelmét a közhasznú bérlakás rendszer előnyeire,
- a felsorolt hátrányok megszüntetése az unió fejlett országai tapasztalatai hasznosításával,

Javasolt kitörési pont: a befagyott jelzáloghitelek fedezetét képező ingatlanok bérlakássá történő átalakítása és a lakhatás bérlőként való biztosítása,

közhasznú bérlakás rendszer létrehozása, energia-hatékony és környezettudatos új bérlakások építésével és a meglévő ingatlanok felújításával

Stratégiai célok:

- bérletekre vonatkozó jogszabályok korszerűsítése és harmonizálása különös tekintettel a piaci alapú bérlakások jogi instrumentjére,
 - a bérlakás építési vállalkozások és bérleti tevékenység piaci szereplői adózási rendszerének uniós jogszabályok szerinti módosítása és harmonizálása,
- a bérlakás népszerűsítése, a közhasznú bérlakás rendszer létrehozásával,

- a bérlakások bérleti díja legyen versenyképes és tegye lehetővé a lakásállományon belül a bérlakás-hányad növelését,
- a bérlakásépítés legyen az Otthonteremtési program stratégiai eleme, amely a válságban lévő építőipari ágazat (építőipari kivitelezés, építőanyag és szatellit gyártás, építőipari KKV-k) fellendülését kiváltja,
- a bérlakásépítés tegye lehetővé a magyar ipar innovációjának a finanszírozását, pl. függőleges tengelyű szélérőmű, napelemes cserép, geotermikus energiák hasznosítása, kommunális hulladék égetőmű, felszín alatti vizek megóvása, hasznosítása, stb.
- bérlakásépítés, felújítás energiahatékonysági feltételeinek biztosítása (az olcsó bérleti díj mellett alacsony üzemeltetési költségek), a bérlakás, mint a passzív házak referenciája,
- a bérlakás építés városrendezési tervekkel való összehangolása, az exkluzív piaci alapú bérlakások esztétikai szerepe,
- a bérlakás építés munkahelyteremtésre irányuló koncepciókkal való összehangolása, a bérlakásépítés elégítse ki a multi cégek igényeit is,

1.3. Üzleti folyamatok

A közhasznú bérlakás rendszer gerincét a piaci alapú bérlakások képezik, ezért az üzleti folyamat kialakításánál biztosítani kell a gyártókapacitások kihasználásával a szociális bérlakásépítést is, minőségi választék alapján.

Az üzleti folyamat részei:

Folyamat	Megrendelők / partnerek	Megvalósítás
Bérlakás-program ajánlat kidolgozása, megrendelés, szerződés-kötés	Állam, Önkormányzat, Bank, Ingatlanalap, Lakásszövetkezet, Társasház	Projekt cég
Hitelkövetelés engedélyezés Hitelezés, Közvetlen állami támogatás (bérleti díjtámogatás) Közvetett állami támogatás (bérlok, bérbeadók, bérlakásépítés piaci szereplői) Kivitelezés Műszaki ellenőrzés	Kereskedelmi bankok Megrendelők műszaki ellenőrei Kormány, önkormányzatok Kormány	Ingatlanalap Fővállalkozó cég, Alvállalkozók Projekt cég,
Átadás-átvétel	Állam, Önkormányzat,	Fővállalkozó cég,

Üzembe helyezés Pénzügyi rendezés Garancia, szavatosság	Bank, Ingatlanalap, Lakásszövetkezet, Társasház	Alvállalkozók Projekt cég,
Bérelti szerződés Kezelési szerződés	Bérlő	Bérbeadó Bérbeadó – Kezelő szervezet
Karbantartás Felújítás		Bérbeadó – Karbantartási szervezet Bérbeadó – Építési vállalkozó, technológia szerelő
Bérelti díjak Használati díjak	Bérlő	Bérbeadó

Az ingatlanszakma összefogásával a Magyar Ingatlantanács teljes körű támogatást kíván nyújtani a közhasznú bérlakás rendszertervezéstől, előkészítéstől, a működés kialakításán át a bevezetésig, a folyamat minden lépése során.

- az energia-hatékony és környezettudatos bérlakás típusok kialakításában, illetve a meglévő típusok közül történő kiválasztásában való együttműködés a 1-10 minőségi kategória alapján,
- az országos piaci kereslet felmérésében való együttműködés az önkormányzatokkal közösen a bérlakásépítés helyszíneinek meghatározása érdekében,
- közreműködés a bérlakás céljára szolgáló ingatlanok értékbecslésében, beleértve a meglévő ingatlanok értékbecslését is, amennyiben az ingatlan bérlakássá átminősítésre, illetve felújításra kerül,
- közreműködés a bérlakás-nyilvántartási rendszer kialakításában, illetve az új és meglévő bérlakások adatainak a monitoringjának kiépítésében,
- közreműködés a bérlakásokban a bérlők részére nyújtott Office szolgáltatások kifejlesztésében és piaci bevezetésében,
- a pénzügyi eredményekben is kimutatható módon járulunk hozzá a közhasznú bérlakás rendszer jelenlegi ügyfelek számának a növeléséhez és az ügyfélstruktúra fejlesztéséhez.

2. A közhasznú bérlakás rendszer - üzleti modell kialakítása

A működési hatékonyság javítás során az üzleti modell kidolgozásával kapcsolatot teremtünk a közhasznú bérlakás rendszer stratégiai céljai és a célok megvalósítását szolgáló lehetséges struktúrák között.

A közhasznú bérlakás rendszer számára legmegfelelőbb struktúra megvalósítását támogatjuk és hozzájárulunk a bérlakások piaci bevezetésének a megtervezéséhez.

Az üzleti modell olyan eszköz, amellyel kapcsolatot lehet teremteni a közhasznú bérlakás rendszer stratégiai céljai és a célok megvalósítását szolgáló struktúrák között.

Megközelítésünkben az üzleti modell négy kapcsolódó elemből áll:

- 2.1. a közhasznú bérlakás rendszer stratégiából levezetett üzleti célok és sikerkritériumok,
- 2.2. a közhasznú bérlakás rendszer funkciómodellje,
- 2.3. a közhasznú bérlakás rendszer folyamatmodellje,
- 2.4. a közhasznú bérlakás rendszer szervezeti struktúrája

2.1. A közhasznú bérlakás rendszer stratégiából levezetett üzleti célok és sikerkritériumok.

A kitűzött üzleti célok megvalósítását elősegítő üzleti modell kialakítását egy **helyzetkép meghatározás** előzi meg. A vizsgált szervezet valós állapotát tükröző helyzetkép eléréséhez az alábbi hét terület átvilágítása révén jutunk el:

Stratégia: *Melyek az értékteremtés főbb területei és mi a közhasznú bérlakás rendszer versenyelőnye?*

A bérlakásépítés, illetve a közhasznú bérlakás rendszer főbb területe a piaci alapú lakásépítés, amely „a fenntarthatóság” legfontosabb feltétele.

A piaci alapú bérlakásépítés képezi a gerincét a közhasznú bérlakás rendszernek, mivel csak ez a „termék” képes biztosítani a rendszer innovatív fejlesztéséhez és üzemi fenntartásához szükséges pénzügyi források megtérülését és az újrafinanszírozási feltételek biztosítását.

A piaci alapú bérlakásépítés fejlesztését össze kell hangolni a szociális bérlakásépítéssel és a piaci bérlakásépítés befektetéseinek a megtérüléséből biztosítani, kell a szociális bérlakások fejlesztéséhez szükséges pénzügyi eszközöket.

Pénzügyi helyzet: *Üzletáganként mi a tevékenységek pénzügyi eredménye?*

Jelenleg még nem ismert részleteiben az Új Széchenyi Terv (ÚSZT) Otthonteremtési programjának lakástámogatási keretének 2011. évben új támogatásokra nyújtható része. Bizonyosra vesszük, hogy a közhasznú bérlakás rendszer sikeres bevezetéséhez szükséges minimálisan 5.000 db bérlakás létesítéséhez szükséges támogatási kereten kívül további támogatási lehetőségre 2011. évben még nem számíthatunk, ezért az elérhető támogatásból kizárólag a szociális bérlakások finanszírozásába vonható be, ezért csak a piaci alapú bérlakás építési rendszer bevezetésével és felfuttatásával biztosítható a közhasznú bérlakás építési rendszer sikeres (nyereséges) működtetése.

A kereskedelmi bankok jelzáloghitel követeléseinek a faktorálásával és bérlakássá történő átalakításával a bérlakások száma jelentősen növelhető. A hitelköveteléseket megvásárló ingatlanalap a hiteltörlesztésnél alacsonyabb átlag 1.000 Ft/m², hónap bérleti díjjal 0,5 – 2 év visszavásárlási opcióval adná bérbe az ingatlanokat. Az ingatlan visszavásárlása esetén az időközben kifizetett bérleti díj csökkenti az ingatlan vételárát.

A piaci alapú lakásépítés is igényli az állam közreműködését a rendszer kiépítésében és működtetésében. Külön és közvetlen állami támogatás nélkül a rendszer akkor valósítható csak meg, ha az unió fejlett országaihoz hasonlóan, ún. indirekt támogatási rendszert hozunk létre, amely a lakásépítési és felújítási Áfa-t 5 %-a csökkenti és illeték és cafeteria kedvezményeket, biztosít a bérlakás építésében és üzemeltetésében érintett piaci szereplők részére.

Piac: *Hogyan lehet az ügyfél igényeket kielégíteni a közhasznú bérlakás rendszer számára vonzó piacokon?*

Jelenleg még ránk vár a piac kiépítése, amely pénzügyi befektetés nélkül meg sem valósulhat, ezért legfontosabb a piac bevezetését megelőzően a pénzügyi finanszírozási rendszer létrehozása. Javaslatunk szerint ez a meglévő pénzügyi intézmények keretében kezdeményezhető kereskedelmi bankok ingatlanalapjainak az igénybevételével, illetve 2011. évben a bérlakás finanszírozásra alapítandó új ingatlanalap létrehozásával lehetséges.

Amennyiben a pénzügyi intézményi finanszírozás megoldódik a bérlakás igényeket a piaci kereslet széleskörű (országos) elemzésével és a meglévő bérlakás céljára alkalmas típus rendszerek diverzifikációjával biztosíthatjuk. A diverzifikáció révén 1-10 kategória között olyan bérlakás kínálatot hozhatunk létre, amely a szociális bérlakások költségmegtakarítását is biztosítva a felső minőségi kategóriákban európai szintű – esetleg luxus jellegű – csúcsmínőségű bérlakásokat is tud ajánlani. Csak a széles választék alapozhatja meg piaci alapú bérlakások iránti kereslet megteremtését és a bérlakás kultúra fellendítését.

A magas kategóriájú bérlakások bérleti díja képezné a közhasznú bérlakás rendszer működtetéséhez szükséges anyagi feltételek megteremtését.

Működési modell: *A közhasznú bérlakás rendszer működése képes-e a stratégiában megfogalmazott versenyelőnyök kialakítására és fenntartására?*

Véleményünk szerint, csak olyan közhasznú bérlakás rendszer képes erre, amely lehetővé teszi a stabil fenntarthatóságot azzal, hogy képessé válik új, ma még hiányzó piaci szegmens létrehozására a magyar ingatlan piacon. Ehhez széleskörű szakmai együttműködést és állami közreműködést kell biztosítani. A szakmai együttműködésben számításba vehetjük a Magyar Ingatlantanács Szövetségi rendszeréhez tartozó szakmai szövetségek közreműködését is. A piaci kereslet felkeltésében és felmérésében az igények közvetítésében az ingatlanközvetítők, az értékbecslők, energiatanúsítók, létesítménygazdálkodók, és társasház kezelők közreműködését.

A bérlakás rendszer működési modelljét a stratégiai és operatív célkitűzések meghatározására és stratégiai és operatív tervek irányítására készítettük el a tervcélok kontrolling ellenőrzési funkciók beépítésével.

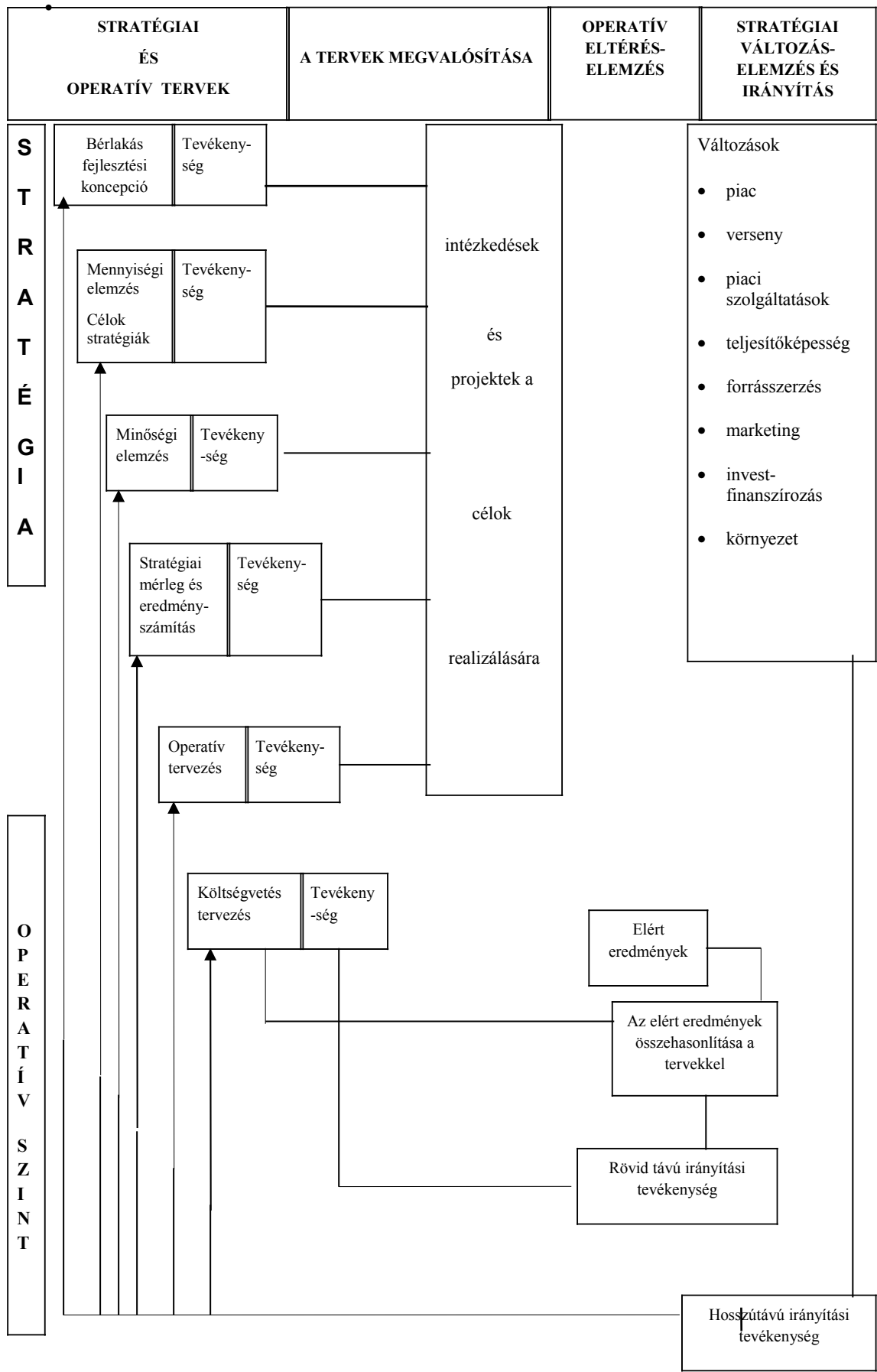
A közhasznú bérlakás rendszer fejlesztési koncepciójában mennyiségi és minőségi célokat meghatározva a 2011 – 2015 évekre

A minőségi felfutást a teljes vertikumban, 1-10 kategóriákban tervezzük, mivel az energiahatékony építési megoldások az alacsony felszereltségű és komfort tartalmú szociális bérlakások létesítésénél is szükséges az üzemeltetési költségek megtakarítása érdekében.

A működési modell kialakításánál figyelembe vettük a marketing szerepét a célkitűzések megvalósíthatósága érdekében, amelynél az e-marketing és a média szerepét kiemelt fontosságúnak tartjuk, mivel a bérlakás igények, illetve keresletek felfutása csak paradigmaváltással a lakásbérletekről kialakult benyomás, illetve gondolkodásmód megváltoztatásával érhető el. Meg kell győznünk a potenciális ügyfeleinket arról, hogy az egyéni érvényesülésükhöz a foglalkoztatási lehetőségeket kedvezően a bérlakás igénybevételével is biztosíthatják egzisztenciájuk veszélyeztetése nélkül. Az ingatlan, mint magán tulajdon szerepét alá kell rendelniük a munkalehetőségek kiaknázásához szükséges anyagi és egzisztenciális szempontjaiknak és lakás mobilitási lehetőségeiknek.

A működési modellben fő kérdésnek a bérlakások építéséhez és működtetéséhez szükséges pénzügyi források megszerzését tekintjük, amelynek szükségképpen a rendszer öntfinanszírozását is biztosítani kell. Azaz az ingatlanalapok esetében a kedvező bérleti díjak csak akkor biztosíthatják a bérlakás rendszer fenntartását, ha:

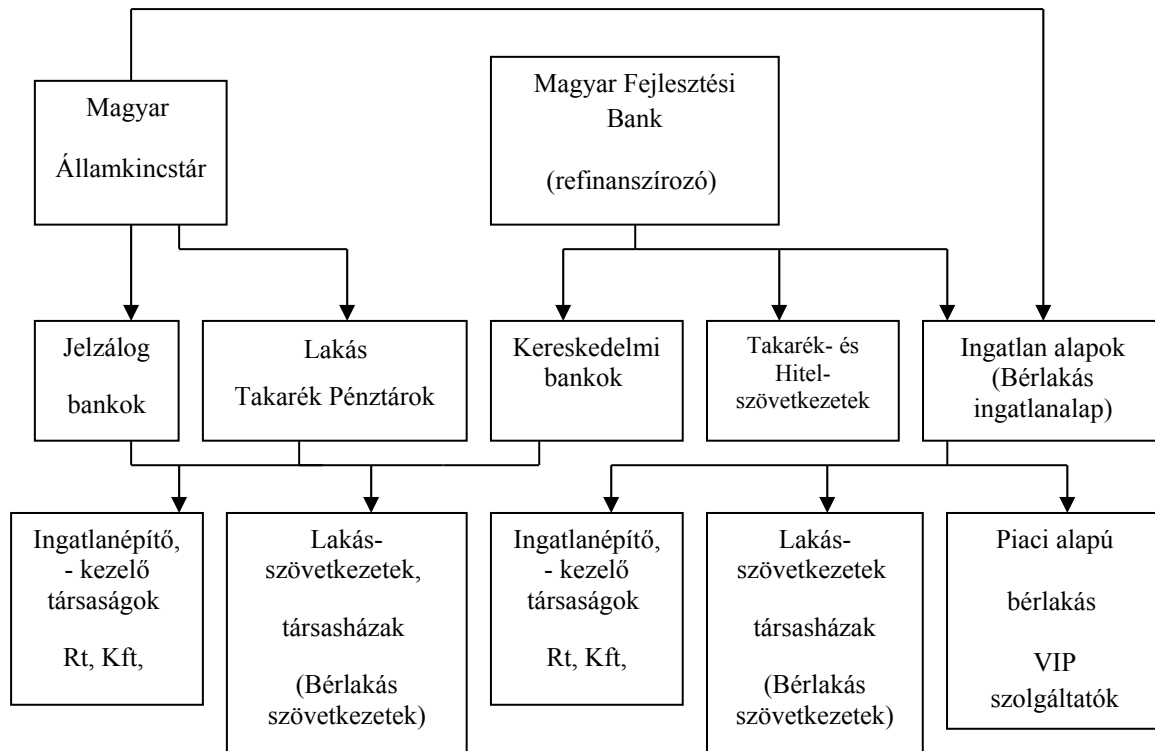
- Ingatlanalapok megvásárolják a kereskedelmi bankoktól a „beragadt” jelzáloghitel követeléseket (70-100 ezer ingatlan az egyéb rendezéstől függően),
- legalább 5000 ezer bérlakás építhető meg 2011. évben,
- a bérlakás rendszer hatékony működéséhez szükséges jogszabály korszerűsítések megtörténnek (minimálisan a bérbeadókra és bérlőkre vonatkozó jogszabályok), valamint
- a magyar kormány intézkedik az unióban alkalmazott adó és illetékkedvezmények megadására,



Működési modell

Szervezeti felépítés: *A szervezeti megoldások a lehető leghatékonyabban támogatják-e a működést?*

A jelenlegi államirányítási rendszer és lakásépítési intézmény és vállalati rendszer megfelel a közhasznú bérlakás rendszer sajátosságainak is, ezért a kiegészítést csak a finanszírozási rendszer létrehozásával kell megtennünk.



A közhasznú bérlakás rendszer finanszírozási struktúrája

Emberi erőforrás: *Hol és hogyan tud az emberi erőforrás értéket adni a működéshez?*

A bérlakásépítéshez szükséges humán erőforrások rendelkezésre állnak, mivel jelenleg az építőipar kapacitásai nincsenek kihasználva, ezért a lakásépítési és ezen belül a bérlakás építési projektek beindításával a kapacitások optimális üzemi mértékre felfuttathatók és ennek társadalmi hatásaként 100 ezres nagyságrendű foglalkoztatottság érhető el új munkahelyek létesítése nélkül.

A bérlakásépítés, mint kormányzat által támogatott program indikátora lehet a foglalkoztatottság növelésének, amely az adózási bevételek növelése révén javítja a költségvetés nettó pozícióját.

Infrastruktúra: A lakásépítéshez és ezen belül a bérlakásépítéshez rendelkezésre áll az a technikai infrastruktúra, amely – lakások ezen belül bérlakások kivitelezéséhez - szükséges, de az ÚSZT Otthonteremtési program kormányzati célkitűzései megvalósításához szükséges anyagi erőforrások, állami támogatások tényleges mértékéről jelen időpontban még nincs tudomásunk.

2.2. a közhasznú bérlakás rendszer funkciómodellje.

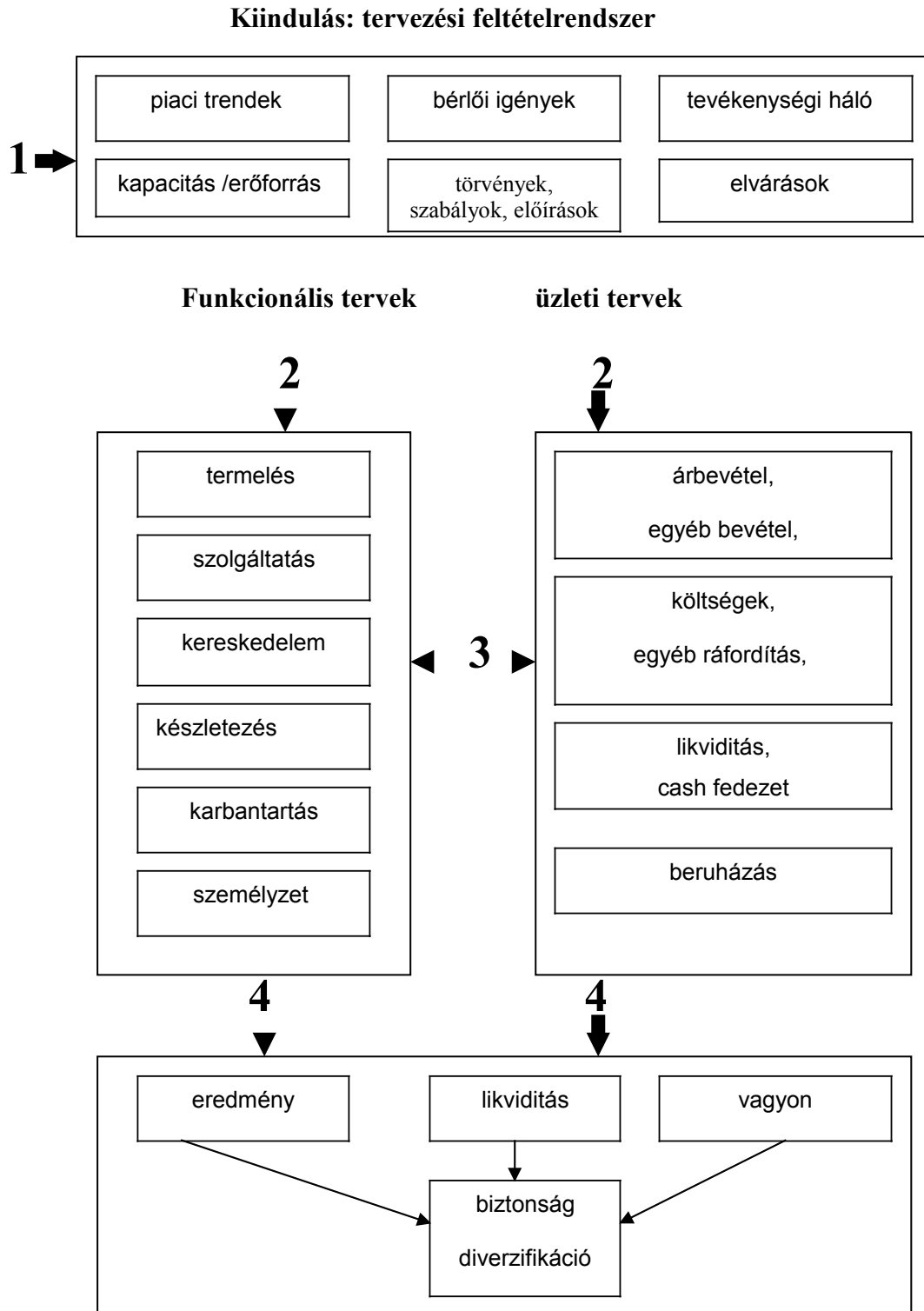
A közhasznú bérlakás rendszer kiépítése a bérlakásépítésben és értékesítésében, illetve hasznosításában résztvevő szervezetek funkcionális specializálójával a szakmai, szaktudási kompetenciák alapján hozható létre. Ilyenek pl. az fejlesztés, kivitelezés, karbantartás, létesítménygazdálkodás, értékesítés, bérbeadás stb. Ez a *funkcionális* tagozódás, az egyes szakmák jelenléte, szerepe, súlya a szervezeten belül függ pl. a cég alaptervékenységétől, attól, hogy termelő, kereskedelmi, pénzügyi, szolgáltató, igazgatási stb. vállalatról / intézményről van-e szó.

Egy cég szervezeti keretei alakulhatnak a funkcionális tagozódásnak megfelelően (funkcionális-lineáris szervezeti formák), de bonyolultabb, nagyobb kiterjedésű, más munkaszervezési formával és irányítási módszerekkel vezetett vállalatoknál más szervezeti formák jelennek meg, melyekben meghatározó elemek az üzleti egységek is. Az *üzleti egységek* lehetnek munkaszervezésben, elszámolásban és / vagy területileg elkülönült egységek (projektek, önelszámoló egységek, divíziók, stb.).

A tervezési folyamatban ekkor jelenik meg nagyobb idő-ráfordítási, koordinálási és konszolidálási igényvel a résztervek készítésének és összesítésének feladata. Mind a funkcionális, mind az üzleti részterveknek megvan a maga jelentősége. A funkcionális tervekben dominálnak, részletezettebbek azok a szempontok és tételek, melyek átfogják az egész vállalatot, szervezeti egységektől függetlenül azonosak, egyöntetűek. Ezeknek centralizált, funkcionális irányultságú megtervezésénél magasabb szervezeti optimum érhető el. Az üzleti tervekben azok a dominánsak és részletezettek, melyek egyediek, helyi specifikumokkal bírnak, melyek decentralizált megtervezése szolgálja a szervezeti optimumot. Ezek figyelembevételével a résztervek tartalmi elemeit és ezek kitöltését célszerű mátrix formában meghatározni. Ez a funkcionalitás és az üzleti egységek mátrixa, mely minden esetben az adott vállalatra jellemző tagoltságú. Ennek kell tartalmaznia a funkcionális és üzleti / szervezeti tervtételük összefüggéseit legalább a kiemelt árbevétel- és költségelemek tekintetében.

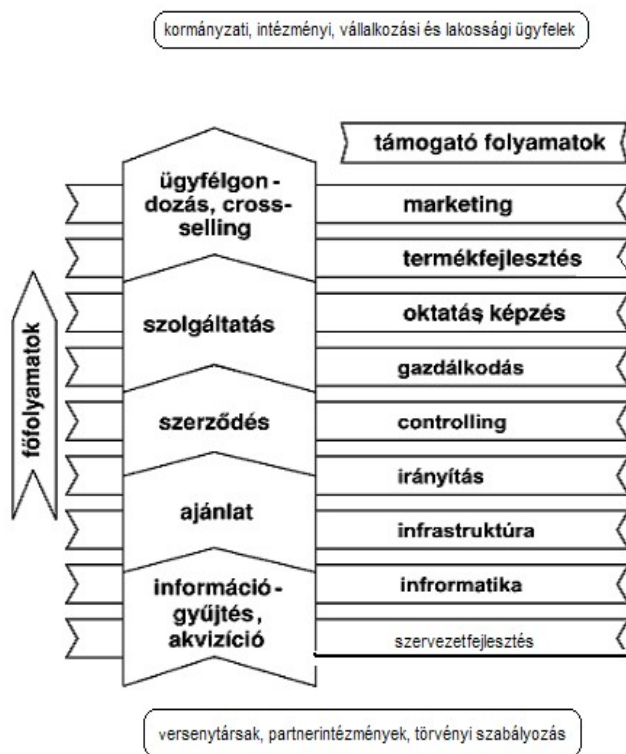
Végül az üzleti / tervezési egységek tervadatai összesen adatainak meg kell egyeznie a funkcionális tervek adatainak az összegével.

A funkcionális és üzleti tervek összhangja



Közhasznú bérlakás rendszer funkciómodellje

2.3. a közhasznú bérlakás rendszer folyamatmodellje



a közhasznú bérlakás rendszer általános folyamatmodellje

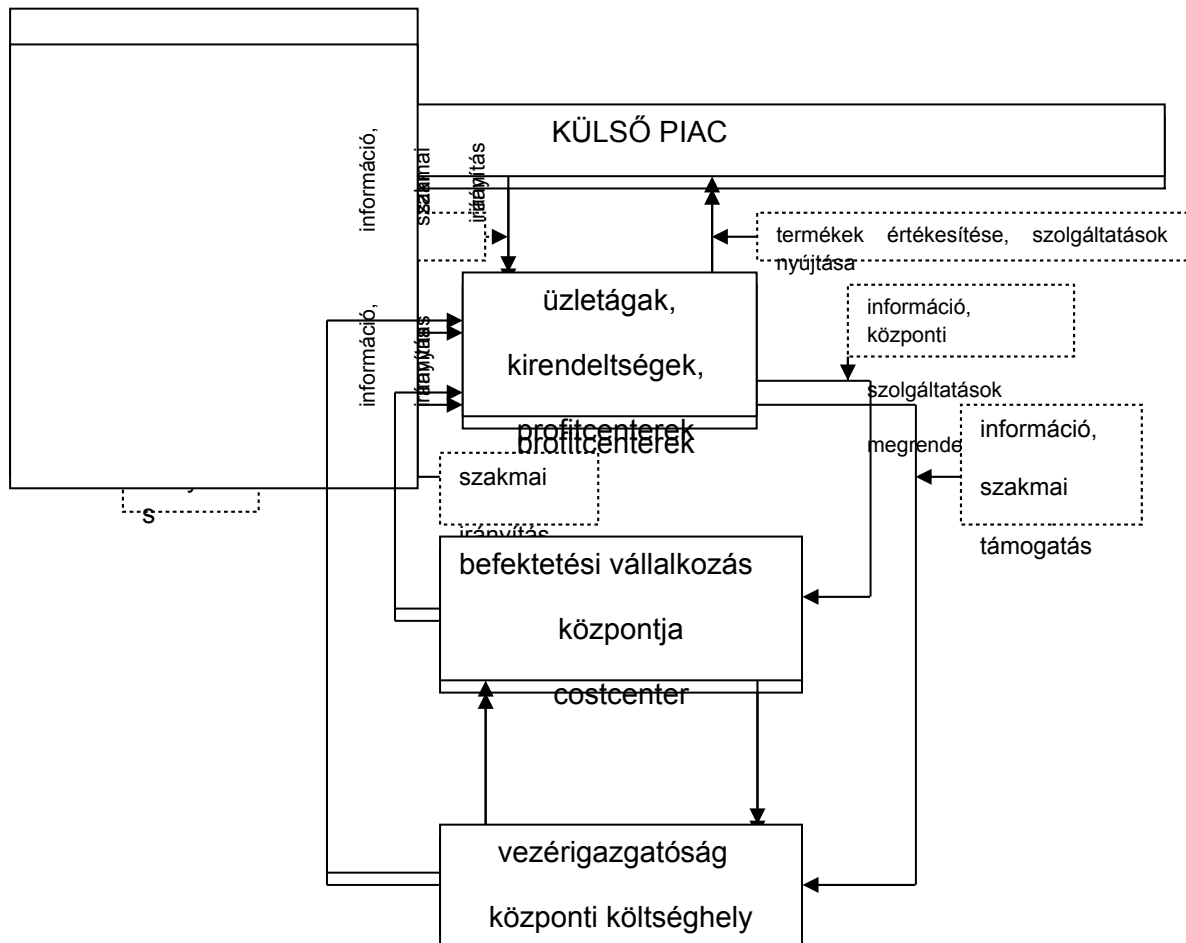
2.4. a közhasznú bérlakás rendszer szervezeti struktúrája

A közhasznú bérlakás rendszer szervezeti struktúráját a rendszerben résztvevő piaci szereplők szervezeti jelenti. A rendszer új elemeként a befektetési vállalkozás határozható meg, amelyre vonatkozó általános szervezési sémát a controlling funkciók biztosításával rajzoltuk meg

A rendszer controlling funkciói alapján meg kell határozni

- az önálló egységek típusát,
- az önálló egységek felelősségeit, gazdálkodási kereteit,
- az erőforrásoknak a folyamatokat alkotó tevékenységek láncolatán keresztül történő működtetését / felhasználását, ezáltal a befektetési vállalkozás tevékenység alapú költségfolyamatát,
- ezen láncolat alapján a befektetési vállalkozás információs és gazdálkodási kapcsolódási pontjait,
- a teljesítményátadások típusát, árát, valamint

- a többszintű fedezetszámítás szerkezetét.



A közhasznú bérlakás rendszer szervezeti struktúrája

A struktúrának tartalmaznia kell a funkcionális és üzleti / szervezeti tervtételek összefüggéseit legalább a kiemelt árbevétel- és költségelemek tekintetében.

Végül az üzleti / tervezési egységek tervadatai összesen adatának meg kell egyeznie a funkcionális tervek összegével. A résztervek integrációját a controllingnak kell biztosítani.

A controllingnak nem az a feladata, hogy ezeket a terveket tartalommal töltsen meg, hanem hogy összefogja, koordinálja a tervezés folyamatát, biztosítsa a tervek összhangját, módszerekkel, eszközökkel segítse a tervek elkészítését.

Konklúzió

A közhasznú bérlakás rendszer létrehozása időszerűvé vált, mivel a bérlakás igények bagatellizálása és a rendszer létrehozásának további halogatása rendkívül káros következményeket okozhat a nemzetgazdaságunkban.

A Magyar Ingatlan tanács szakértői állásfoglalása alapján a bérlakásépítés kitörési lehetőséget teremt a nemzetgazdaságunk válságcsapdjából, mivel

- magas technikai felszereltségű és szakmai felkészültségű iparágat hoz mozgásba, amely jelentős mértékű foglalkoztatás növekedést jelent (segélynyújtás helyett költségvetési bevétel!),
- javítja a közhangulatot, mivel a legneuralgikusabb társadalmi probléma a lakhatósági kérdés megoldásához járul hozzá,
- javítja a városképet, és ezzel növeli az idegenforgalmi bevételeket a költségvetés részére,
- megoldja a jelzáloghitelezési válság „kilakoltatási kényszerét”, visszaállítva a jelzáloghitelezési rendszer renoméját és lehetőségét,
- csökkenti a közlekedésből adódó környezetterhelést, mivel lerövidíti a munkahely és a lakás közötti távolságot,
- fellendíti a gazdasági válságban, legjobban sújtott ingatlanszakmát,
- multiplikátor hatást fejt ki az alternatív fejlődési lehetőséget biztosító iparágazatok, illetve szakmai területek részére,
- nem igényel közvetlen állami támogatást, mivel az unió támogatja az energiahatékonyságot és környezettudatos építési technológiákat, amely magyar mintájaként az energia hatékony bérlakásépítés rendszer jöhetne létre,

Nyilvánvaló, hogy a rendelkezésre álló igen szűkös költségvetési forrásokból nyújtott támogatásokra a nemzetgazdaság más ágazatai is nagyon indokolt igényeket jelentenek be, mivel „életben maradásuk függ” a támogatások megszerzésétől.

A nemzetgazdasági stratégiánk azonban nem teszi lehetővé minden igény egy időben való kielégítését, mert nem csak a lehetőségek elaprózódása miatti hatékonysági problémával, hanem az eredménytelenség dilemmájával is szembe kell néznünk. A stratégia lényege, hogy megtaláljuk azokat a csekély számú kitörési pontokat, amelyek az erőforrások koncentrációjával kedvező megoldást ígérnek a társadalmi prioritásoknak megfelelő a követelmények teljes körű kielégítésére. Ilyen kitörési pontnak tartjuk a magyar közhasznú bérlakás rendszer létrehozását.

Budapest, 2011. január 8.

Magyar Ingatlan Tanács

