

Az Összefogás a Cívisvárosért Egyesület véleménye az új debreceni lakáskonceptióról

Főbb pozitívumok és előrelépések

- **A piaci licit kivezetése:** Hatalmas előrelépés, hogy megszűnik az önkormányzati lakások bérleti jogának liciten alapuló versenyeztetése. Ez korábban felverte a bérleti díjakat, így pont a rászorulókat zárva ki a rendszerből.
- **Szociális fókusz megerősítése:** A rendelet hatálybalépésével **200 bérlakás válik elérhetővé tisztán szociális alapon**, rászorultsági szempontrendszer szerint rangsorolva.
- **Kategóriák tiszta szétválasztása:** A lakástörvényhez igazodva három világos kategóriát (szociális, költségelví és piaci alapú) vezetnek be, ami átláthatóbbá teszi a rendszert.
- **Kötelező felújítási alap:** A bérbeadó Cívis Ház Zrt. a beszedett lakbérek **legalább 20%-át köteles lesz közvetlenül az ingatlanok felújítására** visszaforgatni, ami biztosíthatja az állomány állagmegővését.
- **Bérlői biztonság:** A meglévő, szabálykövető bérlők védelme – a lejáró szerződések kérelemre történő 5 éves meghosszabbíthatósága – stabilitást ad a családoknak.

Strukturális kihívások és kritikai pontok

- **A volumen korlátai:** Bár a 200 szociális lakás szép eredmény, a debreceni lakáspiac méretéhez, a beköltöző munkaerőhöz és a lakhatási válsággal küzdő helyi fiatalok számához képest ez a mennyiség **csak tűzoltásra elegendő**. A többéves, évtizedes lemaradásra nem jelent gyógyírt egy ilyen volumen, nagyobb léptékben kellene gondolkodni.
- **Adminisztratív teher:** A rászorultság igazolása és a szociális lakbértámogatás igénylése (jövedelemigazolások, vagyonynyilatkozatok folyamatos lekérése és ellenőrzése) komoly bürokratikus terhet ró mind a pályázókra, mind a Városháza Szociális Osztályára.
- **Fecskelakások kérdése:** A koncepció említi a fiatalok támogatását, de az önkormányzati bérlakásszektor önmagában nem képes kezelni a pályakezdők és fiatal házasok tömeges lakhatási problémáit, ha a piaci albérletárak továbbra is kontrollálatlanul emelkednek a városban.
- **2018 – 2025 között** 878 millió Ft bérbeadói kiadás keletkezett felújítás és karbantartás címen. A mostani 200 lakás kb. nettó 1 milliárd Ft ráfordítást igényel. A rendszerbe bekerülők valószínűsíthetően hosszú távon bent maradnak. Tehát újabb lakásokra esz szükség az igények kielégítésére. Ezért évente minimum 3-4 milliárd Ft bevonására lesz szükség. Az első évek kezdő lépéseiként az ilyenfajta elmaradt fejlesztéseket, beruházásokat pótlendő, sokkal nagyobb tőkével kellene megjelennie a városnak.
- A szociálisan bérbeadható lakások arányát minimum 80 %-ra kell emelni a jelenlegi igények ismeretében.
- A debreceni lakáspiac jelenlegi túlhevültsége mellett a fiatalok és pályakezdők

helyzete a legkritikusabb. Bár a 2026–2030-as koncepció tesz lépéseket a bérlakásrendszer igazságosabbá tételére, a fiatalok megtartásához a támogatási formák érdemi **bővítésére és innovatív továbbfejlesztésére** van szükség.

A szakmai és nemzetközi jó gyakorlatok alapján az alábbi irányokba lehetne kibővíteni a koncepciót:

1. Célzott „Fecskelakás” program modernizálása

- **Időkorlátos bérlet:** Kimondottan a 35 év alatti, diplomás vagy szakmát szerzett pályakezdekőknek fenntartott lakások, maximum 4-8 éves nem hosszabbítható időtartamra.
- **Kötelező előtakarékoság:** A piaci ár alatti bérleti díjért cserébe a bérlő szerződésben vállalja, hogy a megspórolt összeget egy lakáscélú előtakarékosági számlán gyűjti. Ez garantálja, hogy a program végén képes lesz belépni a magánpiacra.

2. Önkormányzati garanciavállalás magánbérleményekre

- **A bizalmi rés áthidalása:** Sok magánbérbeadó tart a fiatal, alapvetően tőkeszegénynek gondolt bérlőktől. Az önkormányzat (vagy egy erre kijelölt városi cég) kezességet vállalhat a szerződésekbe.
- **Kár- és díjgarancia:** Ha a pályakezdő ideiglenesen fizetéseképtelenné válik, a városi alap helytáll a tulajdonos felé, majd a bérlővel részletfizetésben állapodik meg. Ezzel több ezer magánlakás nyílhatna meg a fiatalok előtt.

3. Munkáltatói és önkormányzati partnerségi modellek

- **Iparvállalatok bevonása:** Debrecenbe óriási multinacionális cégek települtek. A város partnerséget köthetne velük munkavállalói bérlakástömbök közös építésére vagy finanszírozására.
- **Önkormányzati telekeladáskor** az eladás részeként lehetne kikötni, hogy az egykori önkormányzati telken megvalósuló beruházásból az új építésű lakások 5%-a az önkormányzati lakásállományt bővítse. Így az önkormányzat tőkebefektetés nélkül tudná bővíteni a piaci alapú lakásállományát, amelynek bevételei jelentős segítséget teremtenének a leromlott lakásállomány felújítására, karbantartására.

4. Első lakásszerzési támogatás (Helyi támogatási alap)

- **Önerő-kiegészítés:** A debreceni ingatlanárak mellett az elvárt 10-20%-os önerő előteremtése szinte lehetetlen a szülői háttér nélküli fiataloknak. A város nyújthatna kamatmentes, visszafordítandó kölcsönt az önerő kiegészítésére.
- **Debreceni röghöz kötés:** A támogatás feltételeként előírható, hogy a fiatal a vásárlást követően legalább 5–8 évig debreceni adórezidens marad (helyben dolgozik).

5. „Lakhatási utalvány” (Szelektív lakbértámogatás)

- **Rugalmas támogatás:** Nemcsak önkormányzati lakás bérlease esetén, hanem a magánpiacon is felhasználható, jövedelemhez és életkorhoz kötött normatív támogatás.
- **Hiányszakmák preferálása:** Különösen a város számára kritikus szektorok (pl. fiatal tanárok, ápolók, közművelődési dolgozók) kaphatnának magasabb összegű lakhatási támogatást, hogy a pályán és a városban maradjanak.

A vállalati-önkormányzati bérlakás-partnerség pénzügyi háttere Debrecenben egy olyan **többszoros finanszírozási modellen** alapulhat, amely megosztja a kockázatokat és a költségeket a közsféra (város) és a magánsféra (beköltöző nagyvállalatok, KKV-k) között.

A modell lényege, hogy a város biztosítja az infrastrukturális és szabályozási hátteret, míg a vállalatok a tőkét vagy a hosszú távú bevételi garanciát nyújtják.

A pénzügyi struktúra az alábbi fő pillérekre épülhet:

1. Telek- és infrastruktúra-biztosítás (Önkormányzati önrész)

- **A város nem készpénzzel, hanem vagyonnal száll be:** Az önkormányzat apportként vagy hosszú távú (pl. 50–99 éves) földhasználati jogként biztosítja a tulajdonában lévő építési telkeket.
- **Közművesítés:** A város vállalja a telkek alapvető közművesítését és a közlekedési kapcsolatok kiépítését (akár ipari parki fejlesztési forrásokból átcsoportosítva).
- **Pénzügyi hatás:** Ez a beruházási összköltség **15–25%-át** is fedezheti, így a beruházó magáncégnek lényegesen kevesebb tőkét kell bevonnia.

2. Projektfinanszírozási modellek (PPP és Ingatlanalapok)

- **Közös projektég (SPV):** Az önkormányzat és a vállalatok egy közös gazdasági társaságot hoznak létre a bérlakástömbök megépítésére és üzemeltetésére.
- **Zártkörű ingatlanalapok:** Debrecen városa – a gazdaságfejlesztési bevételeiből (pl. helyi iparüzési adó növekménye) – létrehozhat egy helyi lakásfejlesztési alapot. Ehhez a BMW, a CATL és más beszállítók tőkéstársként csatlakozhatnak, jegyzett tőke vagy kötvényvásárlás útján.

3. Vállalati bérleti-díj garancia (A legfontosabb pénzügyi horgony)

A bankok és fejlesztők számára a legnagyobb kockázat a lakások üresen állása. Ezt a vállalatok pénzügyi garanciavállalása oldja meg:

- **Kapacitáslekötés:** A partnerségben részt vevő vállalatok szerződésben kötelezik magukat arra, hogy a felépült lakások egy meghatározott hányadát (pl. 40–50%) **akkor is kibérlik (kifizetik), ha az éppen üresen áll.**
- **Hosszú távú cash-flow:** Ez a vállalati garancia kiszámítható, fix bevételi forrást biztosít, ami lehetővé teszi a projektég számára, hogy rendkívül kedvező

kamatozású, hosszú lejáratú piaci vagy fejlesztési hiteleket kapjon a bankoktól.

4. Vegyes hasznosítású keresztfinanszírozás

A tisztán szociális vagy támogatott bérlakás lassan termeli ki a profitot. A pénzügyi fenntarthatóság érdekében az épületeket vegyes funkcióval kell tervezni:

- **Piaci alapú egységek:** Az épületek felsőbb szintjein piaci áras lakások, a földszinteken pedig kereskedelmi egységek (üzletek, kávézók, irodák) kapnak helyet. •

Keresztfinanszírozás: A piaci alapú bérbeadásból származó magasabb profit közvetlenül **szubvencionálja (lefelé nyomja)** a fiatal pályakezdőknek szánt, támogatott bérlakások díjait.

Összegzés

A Debrecen Város Lakáskonceptiója 2026–2030 és a kapcsolódó bérlakásrendelet tervezet szakmailag indokolt, szociális fókuszú irányváltás, amely a lakbérlicit kivezetésével és pontrendszer bevezetésével igazságosabb elosztást céloz. Bár a koncepció a 200 szociális lakással érdemi segítséget nyújt, a volumen a helyi iparfejlesztés okozta lakhatási válságban elsősorban **tűzoltásra** elegendő, így a siker a 2026. októberi hatálybalépés utáni hatékony, gyors pályáztatáson, valamint a következő évek volumennövelő beruházásain múlnak.