

A varsói TBS-modell, mint példa

2026. szeptember

1. A hivatkozott beruházás

Vitézy Dávid, közlekedési és beruházási miniszter, 2026 júliusában a varsói Grójecka 91. szám alatti, a Grójecka és Banacha utca sarkán, Ochota városrészben elkészült bérházat mutatta be a tervezett magyar program mintájaként. Az épület a TBS Warszawa Południe önkormányzati társaság beruházása: 205 lakás, 29–77 m² közötti, egy-, két- és háromszobás egységekkel, a földszinten közel 2 000 m² üzlethelyiséggel és mintegy 1 200 m² közösségi térrel.

A finanszírozási konstrukció. A beruházás becsült összértéke 110,6 millió zł, ebből 41,4 millió zł vissza nem térítendő állami támogatás (37,5%). A visszatérítendő rész a Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK) bérlakásépítést támogató programjából (SBC) származik, egy 2023. decemberi szerződés alapján. A telket a város adta örökhaszonbérletbe a társaságnak. A miniszter által idézett konstrukció — önkormányzati telek, kedvezményes fejlesztési banki hitel, 35% feletti állami vissza nem térítendő támogatás — tehát pontos.

A lakbér. A hivatalos varsói és TBS-közlemények következetesen annyit közölnek, hogy a lakbér ebben az épületben nem éri el a 30 zł/m²/hó szintet; a sajtóban 28,85 zł/m² szerepel; egy varsói forrás a legkisebb lakásra 870 zł, a legnagyobbra mintegy 2 300 zł havi díjat ad meg. A magyar sajtóban keringő 130 ezer, illetve 180 ezer forintos adat ezzel nagyságrendileg összhangban van, de kizárólag az **alaplakbérre** vonatkozik: a fűtés, víz, hulladékszállítás és egyéb üzemeltetési előlegek ezen felül fizetendőek.

Összevetésül: Budapesten 2026 tavaszán a 40–60 m²-es kiadó társasházi lakások medián bérleti díja 260 ezer forint, ami a becsült fővárosi nettó átlagkereset (636 ezer forint) 41%-a. A varsói TBS-lakás nominálisan nagyjából fele ennek, jövedelemarányosan pedig — a 2026 júniusi varsói bruttó átlagbérhez (11 185 zł, vállalati szektor) mérve — körülbelül kétszer kedvezőbb.

Ezek a számok azonban a modell **eredményét** írják le, nem a működési feltételeit. A magyar átvehetőség szempontjából az alábbi három szerkezeti elem lenne lényeges.

2. Első tényező: van intézményi háttér

A varsói lakbér nem egy sikeres beruházás mellékterméke, hanem egy három évtizede épített intézményi struktúra kimenete.

A TBS-forma (*Towarzystwo Budownictwa Społecznego*, ma jogilag SIM néven is) az 1995. évi lakásépítés-támogatási törvényen alapul, amelyet 2021-ben a *társadalmi lakhatásfejlesztési formákról* szóló törvénnyé alakítottak át. A forma egyszerre definiál egy szervezettípust, egy lakbér szabályt, egy jogosultsági rendet és egy állami refinanszírozási csatornát (BGK). Nem egy program, hanem egy szektor.

Varsóban két önkormányzati tulajdonú TBS-társaság működik. Együttes állományuk a mostani átadások előtt **3 792 lakás** (TBS Warszawa Północ: 1 972, TBS Warszawa Południe: 1 820); ebből 1 191 lakás 2018 és 2025 között készült el. A most meghirdetett bővítés 2026 és 2032 között több mint 4 000 lakás, 2,3 milliárd zł feletti becsült költséggel — vagyis a szektor megkétszerezése. Fontosak a nagyságrendek: 2026-ban ebből 452 lakás van tényleges kivitelezés alatt és 736 előkészítés alatt; a többi tervezett állapotban van.

Miért ez a legfontosabb tanulság. A Grójecka 91. azért tudott 110 milliós beruházásként megvalósulni, mert volt egy szervezet, amely hitelképes adós, telektulajdonos (haszonélvező), pályázó, kivitelezés-megrendelő, majd hosszú távú vagyongazdálkodó és bérbeadó egyszerre. A támogatási konstrukció ehhez a szervezethez illeszkedik, nem fordítva. A projekt önmagában nem másolható: a fejlesztő és működtető intézmény nélkül a támogatási elemek — telek, kedvezményes hitel, grant — nem állnak össze finanszírozható csomaggá, mert nincs, aki a hitelt felvegye és harminc éven át kezelje az állományt.

Magyarországon jelenleg nincs ilyen szervezettípus. Az önkormányzati bérlakás-állományt kezelő vagyongazdálkodók jogi státusza, tőkeellátottsága és hitelfelvevő képessége nem hasonlítható a TBS-ekhez; a Nemzeti Eszközkezelő tapasztalata más logikájú; a lakásszövetkezeti forma pedig nem tölti be ezt a funkciót. A Wekerle-program legelső — és a támogatási összegek meghatározásánál is előbbre való — kérdése tehát nem az, hogy mennyi forrás áll rendelkezésre, hanem hogy **ki lesz a fejlesztő és működtető szervezet, milyen jogi formában, milyen tőkével és milyen refinanszírozási csatornához kapcsolva.** A lengyel példában erre a kérdésre 1995-ben született válasz, és az azóta eltelt harminc év intézményi tanulási folyamata is beépült.

3. Második tényező: elfogadott a bérlői hozzájárulás

A TBS nem a klasszikus értelemben vett szociális bérlakás, hanem **költségalapú társadalmi bérlet**, és ennek két, egymással összefüggő eleme van, amelyek a lengyel közpolitikai gyakorlatban egyaránt elfogadottak.

(a) A lakbér költségelví és jogszabályi plafonnal szabályozott. A törvény szerint a lakbérnek fedeznie kell az üzemeltetést, a felújítást és az építési hitel törlesztését; felső korlátja az újraelőállítási érték 4, illetve — a finanszírozás módjától függően — 5%-a évente. Ez a lakbér nem a bérlő fizetőképességéhez igazodik, hanem az ingatlan költségeihez; a megfizethetőséget nem a lakbér lenyomása, hanem a beruházás előzetes tőketámogatása (telek, grant, kedvezményes hitel) állítja elő. A 28–30 zł/m²-es varsói szint pontosan ezért lehet egyszerre a piaci díj fele és fenntartható.

(b) Létezik és legitim a bérlői tőkehozzájárulás. A magánszemélyi konstrukcióban a leendő bérlő az adott lakás építési költségének **30%-át** fizeti be előre. Ez nem tulajdonszerzés — a lakás a TBS állományában marad —, de a hozzájárulás a bérleti jogviszony megszűnésekor, valorizálva visszajár, és a törvényi feltételek mellett átruházható. Emellett minden konstrukcióban kauciót is kell fizetni: a területi albérlet esetében hathavi, a városi részvétellel működő formában **tizenkét havi** lakbérnek megfelelő összeget.

Miért fontos ez. A lengyel modellben nincs olyan feltételezés, hogy a támogatott bérlakáshoz való hozzáférés ingyenes belépést jelent. A bérlő maga is tőkét visz be, arányos kockázatot vállal, és ezzel a szektor önfinanszírozó képessége is javul. Ez a magyar vitában szokatlan gondolat: nálunk a támogatott bérlakás rendszerint vagy tisztán szociális juttatásként, vagy tulajdonszerzési útként jelenik meg; a kettő között kevés a bejáratott konstrukció. A bérlői részvétel éppen ezt a köztes sávot intézményesíti — és teszi politikailag is védhetővé, mert a kedvezményezett láthatóan hozzájárul a saját lakhatásához.

Megjegyzendő: a Grójecka 91. beruházásban **nincs bérlői részvétel**— ezt a TBS Warszawa Południe kifejezetten kiemelte a pályázati kiírásban. A hivatkozott konkrét példa tehát a támogatottabb végletet képviseli, nem az általános TBS-gyakorlatot. A modell egészét azonban a bérlői hozzájárulás lehetősége teszi skálázhatóvá.

4. Harmadik tényező: a hozzáférés jövedelemhez igazított — sávosan

Itt érdemes pontosítani a gyakran hallott megfogalmazást. **Nem a bérlői hozzájárulás összege arányos a jövedelemmel** — a bérlői hozzájárulás mértéke fix (30%), a lakbér pedig költségalapú. Ami a jövedelemhez igazított, az a **jogosultság és a konstrukcióhoz való hozzárendelés**, és ez a rendszer valódi elosztási logikája.

(a) A jogosultság jövedelmi sáv. A városi tőkehozzájárással működő varsói TBS-lakásoknál 2025-ben a következő havi elszámolható jövedelmi sávok érvényesültek:

Háztartás	Minimum	Maximum
1 személy	4 982 zł	9 963 zł
2 személy	6 974 zł	13 949 zł
3 személy	9 631 zł	19 263 zł

A számítás alapja a mazowieckiei vajdaság 2024. évi bruttó átlagkeresete (9 488,94 zł), egy 1,4-es szorzóval és a háztartás létszáma szerinti százalékos mutatóval; az alsó határ a felső fele. A jövedelem itt nettó fogalom (bevétel mínusz költség, adó és járulékok).

(b) Az alsó korlát legalább annyira lényeges, mint a felső. A felső határ biztosítja, hogy a támogatás ne a jól keresőkhöz kerüljön; az alsó viszont azt fejezi ki, hogy a rendszer nem a legszegényebbeket célozza. Aki a minimum alatt keres, annak nem TBS-lakás jár, hanem önkormányzati szociális bérlakás vagy lakhatási támogatás. A TBS a **dolgozó alsó-közép és közepes jövedelmű háztartásoké**: azoké, akik a piaci lakást nem tudják megfizetni, de a költségalapú lakbért igen. Vitézy 840 ezer forintos felső jövedelmi határra vonatkozó utalása ennek a rendszernek a felső ágát idézi.

(c) A három konstrukció maga a jövedelmi differenciálás eszköze. A varsói kínálat három formája eltérő fizetőképességű háztartásokhoz rendelődik:

1. **Kerületi albérlet (podnajem)** — a kerület szerződik a TBS-szel, a bérlő nem fizet tőkehozzájárást, kauciója havi lakbér, és önkormányzati szintű lakbért fizet; a különbözetet a kerület állja. *A legalacsonyabb jövedelmi sáv.*

2. **Városi részvétellel** — a bérlő nem fizet tőkehozzájárulást, de tizenkét havi kaució terheli, és a teljes TBS-lakbért fizeti. *A középső sáv, a fenti jövedelemtáblával.*
3. **Magánszemélyi hozzájárulással** — a bérlő az építési költség 30%-át előre befizeti, cserébe rövidebb a sor, és jobb elhelyezkedésű beruházásokhoz fér hozzá. *A legmagasabb, de még nem piaci sáv.*

Vagyis a rendszer nem egy jogosultsági küszöböt húz meg, hanem **egy létrát épít**, amelynek fokai között a bérlő önerejének mértéke és a közösségi hozzájárulás nagysága fordítottan mozog. A közpénz oda koncentrálódik, ahol a fizetőképesség kisebb — de a rendszer felső ága önfinanszírozóbb, és ez teszi a szektor egészét bővíthetővé.

5. Következtetések a magyar programra

A sorrend számít. A varsói eredmény három feltétel egyidejű meglétén nyugszik: (1) egy hitelképes, állományt kezelő szervezet, (2) egy költségalapú, jogszabályi plafonnal szabályozott lakbérfogalom, és (3) egy jövedelmi sávokhoz rendelt, differenciált hozzáférési rend, amelyben a bérlői hozzájárulás legitim elem. A támogatási forrás megléte — akár uniós helyreállítási forrás — mindháromnak a *feltétele*, nem a helyettesítője. A magyar programnak mindhármát egyszerre kell megteremtenie, és a december 31-i határidőig elkészülő koncepció valódi próbája az lesz, hogy a szervezeti és a jogszabályi kérdésekre ad-e választ, vagy csak a támogatási összegeket rendezi.

Az időtáv reális kezelése. Lengyelországban 1995 óta épül ez a szektor, és Varsóban harminc év alatt 3 792 lakás jött létre — a mostani bővítés is 2032-ig szól. A magyar kommunikációban megjelenő „több mint 4 000 varsói bérlakás” tehát egy hét évre elosztott, részben még tervezési fázisban lévő portfólió, nem egy meglévő állomány. Ha a Wekerle-program hasonló nagyságrendet ígér rövidebb távra, az önmagában felveti a vállalás realitásának kérdését.

A megfizethetőség mérésének következetessége. A varsói 130 ezer forintos szám alaplakbér, rezsi nélkül. A budapesti 260 ezer forintos medián szintén rendszerint rezsi nélküli díj, de a bérlőt terhelő közös költséggel és üzemeltetéssel együtt a tényleges lakhatási kiadás mindkét városban lényegesen magasabb. A programcélok kitűzésekor a **teljes lakhatási költség / jövedelem** arányt érdemes használni, nem az alaplakbér-összehasonlítást — különben a program a saját mércéjét állítja túl kedvezőre.

6. Nyitott kérdések a további munkához

- Milyen jogi formában jönne létre a magyar fejlesztő és működtető szervezet, és ki a tulajdonosa: az állam, az önkormányzatok, vagy vegyes?
- Van-e olyan magyar refinanszírozási csatorna, amely a BGK szerepét betölthetné, és hosszú lejáratú, kedvezményes hitelt nyújtana bérlakás céljára?
- Elfogadható-e itthon politikailag és jogilag a bérlői hozzájárulás logikája — előre befizetett, tulajdont nem keletkeztető, de valorizáltan visszajáró bérlői tőkehozzájárulás?
- Hogyan kapcsolódna a jövedelmi sávok jogosultsága a meglévő magyar szociális bérlakás- és lakhatási támogatási rendszerhez, hogy az alsó sáv alatti háztartások ne maradjanak ellátatlanul?

- Milyen mértékben csökkenti a lengyel parkolási norma (a Grójecka 91. esetében 205 lakásra száz alatti férőhely) a beruházási költséget, és mennyiben vihető ez át a magyar szabályozási környezetre?

Források

- TBS Warszawa Południe, „Banacha” beruházási adatlap — tbswp.pl
- Varsó Főváros Önkormányzata: „Warszawa buduje na wynajem – ponad 4 tys. nowych mieszkań powstanie w stolicy”, 2026. június; „TBS wydłuża termin składania wniosków o najem lokali przy ul. Grójeckiej 91”, 2026. július — um.warszawa.pl
- Varsó Főváros Önkormányzata, TBS-jogosultsági tájékoztató és jövedelemtábla — mieszkania.um.warszawa.pl
- Az 1995. október 26-i törvény a lakásépítés támogatásának egyes formáiról (jelenleg: a lakhatásfejlesztés társadalmi formáiról)
- GUS / Varsói Munkaügyi Hivatal: átlagkereset, 2026. június
- ingatlan.com elemzés a medián lakbérek és becsült nettó keresetek viszonyáról, 2026. május (Forbes, Világgazdaság, Portfolio ismertetései)
- Index, Portfolio, Építészfórum beszámolóí Vitézy Dávid 2026. július 31-i és augusztusi bejelentéseiről