

PERIFÉRIA

KÖZPOLITIKAI ÉS
KUTATÓKÖZPONT

Hogyan épülhetnének megfizethető lakások Rákosrendezőn?

Pósfai Zsuzsanna

2024.05.25.
Építészfesztivál

Közérdek érvényesítése egy nagy ingatlanfejlesztésben? – Rákosrendező esete

- Nagy potenciállal rendelkező, összefüggő belvárosközeli terület – megfizethető lakhatás funkció gyakran felmerül
- Állami (MÁV) tulajdon
- **Mi a közcél, mi a közérdek? Mire használjuk a köztulajdont? – lakáscél mint legitim közérdek – ez lesz fókuszban**
- 2024. április 30-án elfogadott törvény szerint értékesíteni kell majd az EAE által kijelölt fejlesztő számára
- **! Nincsenek megadva feltételek / paraméterek az értékesítéshez kapcsolódóan**
- Ugyanakkor az állam vállal minimum 300 milliárd forintnyi beruházást + áfakedvezményt ad

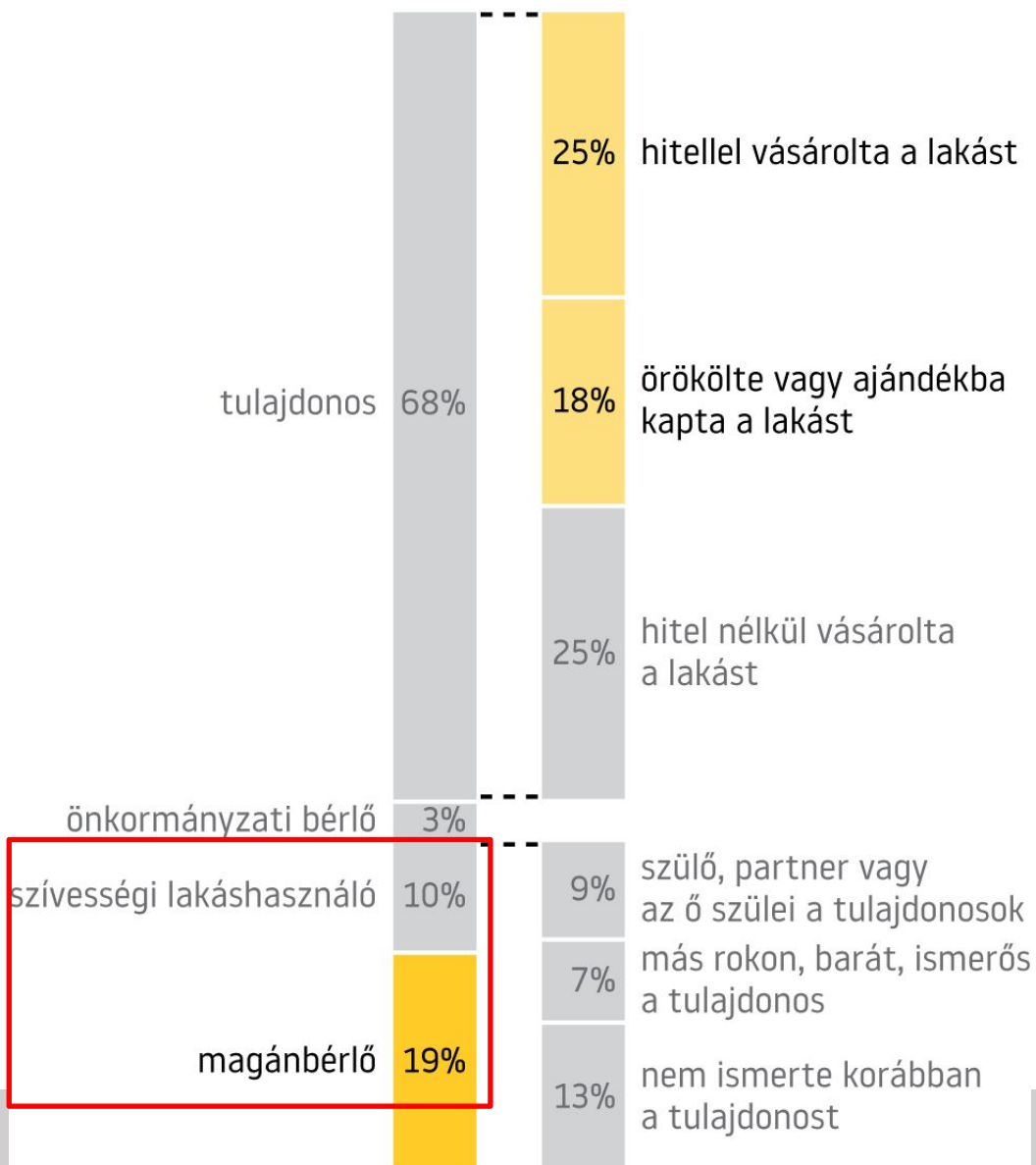
» Potenciálisan meghíúsuló gigaprojekt, ugyanakkor a privatizációval hatalmas elvesztegetett lehetőség és vagyon.

A nagy állami tulajdonú területek a stratégiai fejlesztési beavatkozások helyszínei lehetnének.



Forrás: MTI/Máthé Zoltán

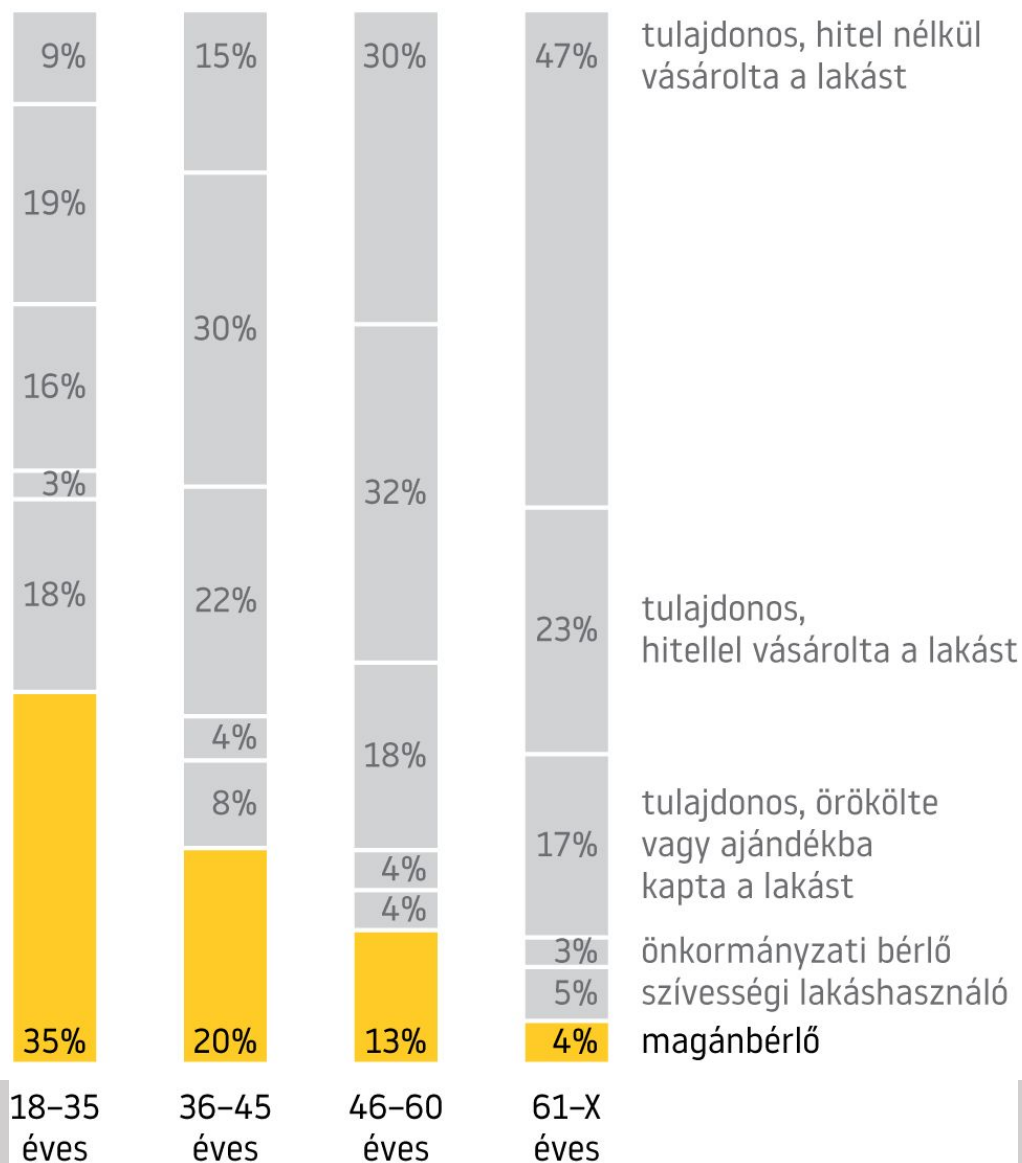
A budapesti lakhatási helyzet - jogcímek



A budapesti lakosok lakhatási jogcíme a Periféria Központ 2022-es kérdőíves felmérése alapján

Forrás: Periféria Tanulmányok 5., 2023 – Megfizethető bérlakásszektor Budapesten?

A budapesti lakhatási helyzet - jogcímek

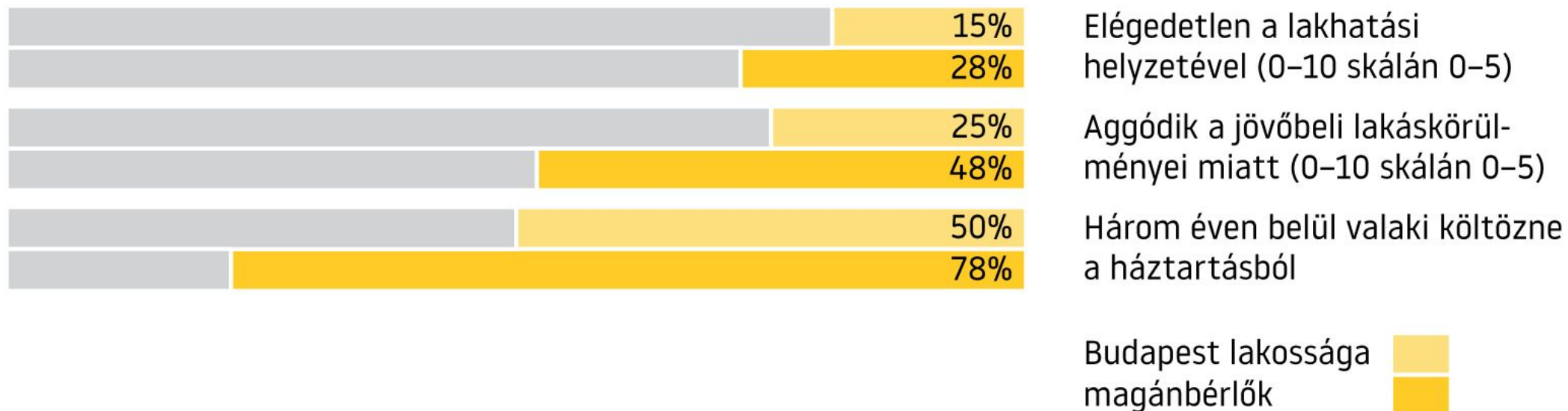


A budapesti lakosok lakhatási jogcíme a Periféria Központ 2022-es kérdőíves felmérése alapján – a 35 év alattiak között különösen sok a magánbérlő

Forrás: Periféria Tanulmányok 5., 2023 – Megfizethető bérlakásszektor Budapesten?

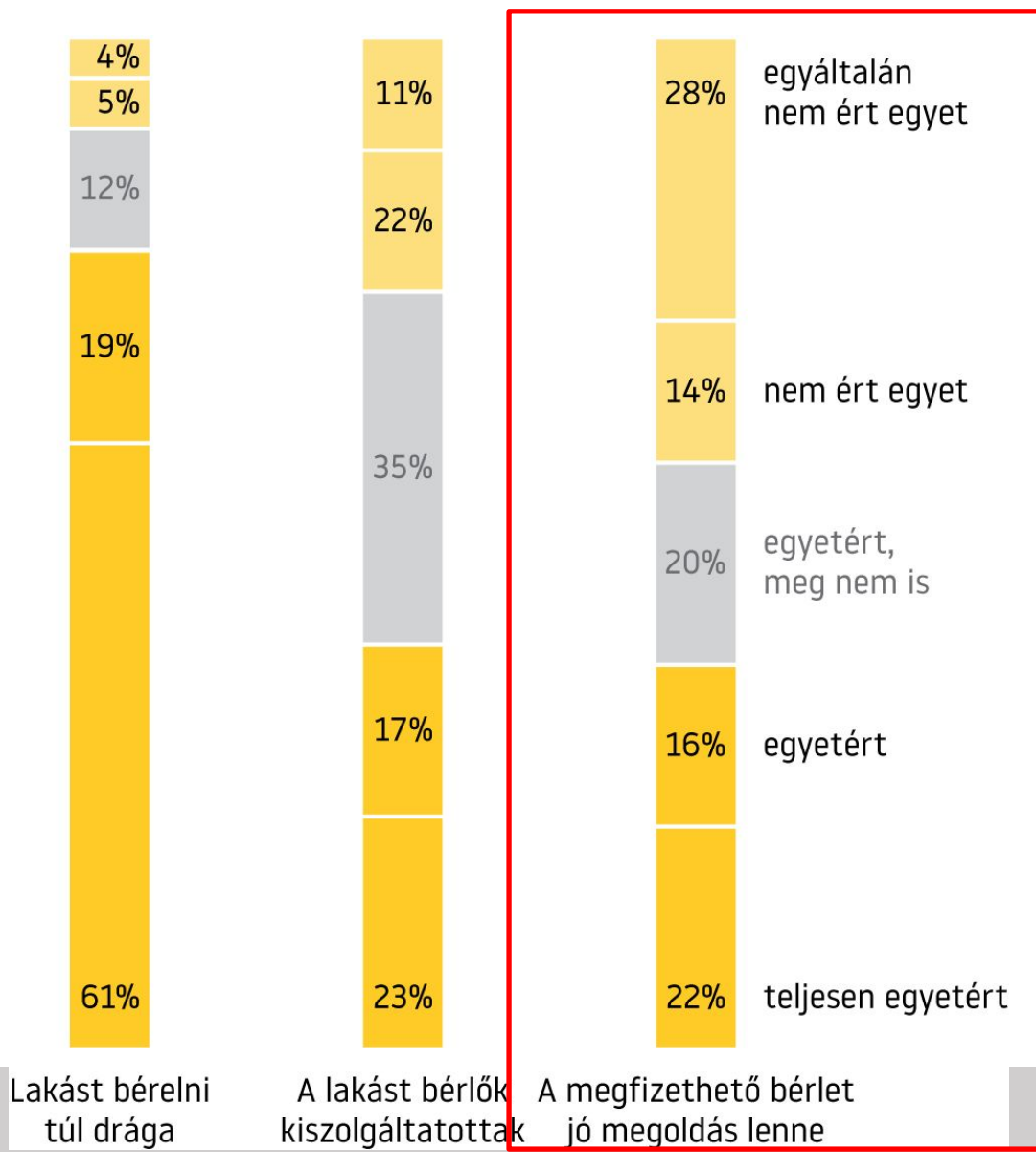
A budapesti lakhatási helyzet – lakhatási bizonytalanság

**A budapesti lakosok véleménye a lakhatási helyzetükről –
a magánbérlők helyzete minden dimenzióban rosszabb az átlagnál**



*Forrás: Periféria Tanulmányok 5., 2023 –
Megfizethető bérlakásszektor Budapesten?*

A budapesti lakhatási helyzet – vélemények a lakásbérlet kapcsán



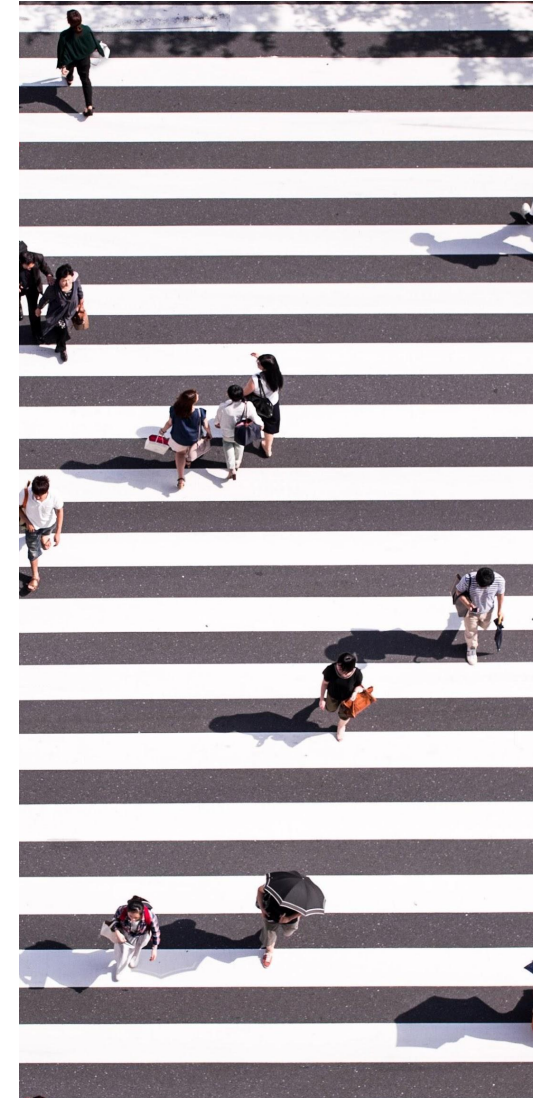
A budapesti lakosok véleménye a lakásbérletéről – jelenleg és egy potenciális megfizethető és kiszámítható bérleti opció esetén

*Forrás: Periféria Tanulmányok 5., 2023 –
Megfizethető bérlakásszektor Budapesten?*

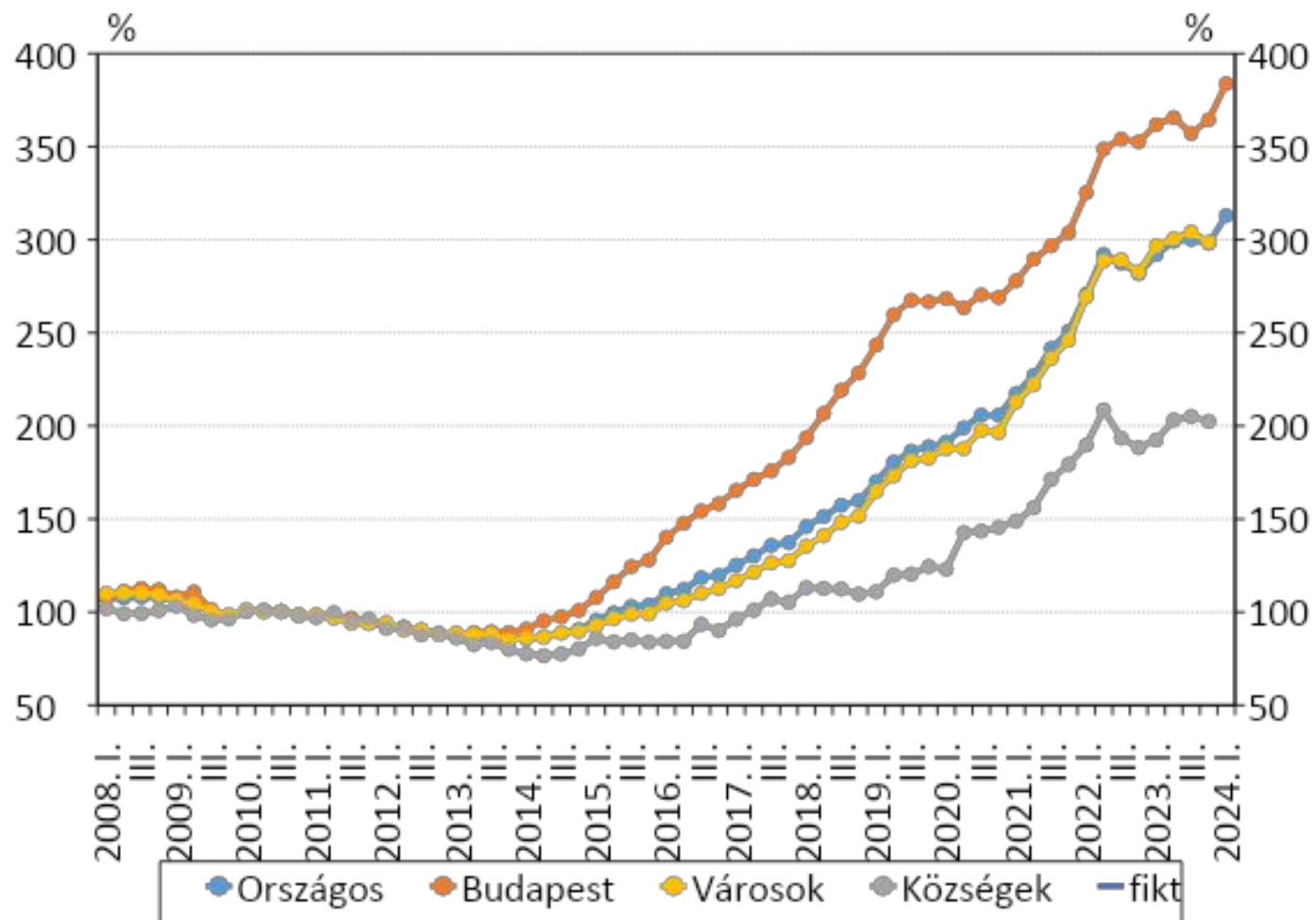
A budapesti lakhatási helyzet - demográfia

- a Közép-magyarországi Régió (KMR) **lakossága 1990 és 2016 között 2%-kal nőtt** (országosan 6% csökkenés) » az agglomeráció vonzó vándorlási célpont
- viszont: az, hogy a népességnövekedés **Budapesten belül vagy az agglomerációs településeken** csapódik le: **jelentős részben múlik az elérhető lakhatási lehetőségeken**
- budapesti háztartások jövedelme: 28%-kal magasabb az országos átlagnál, VISZONT:
 - lakásárak 110%-kal magasabbak
 - magánpiaci lakbérek: 50%-kal magasabbak, mint az országos átlag

Forrás: Budapest Főváros Lakáspolitikai Konceptiójára tett javaslati anyag, Hegedüs et al. 2021.



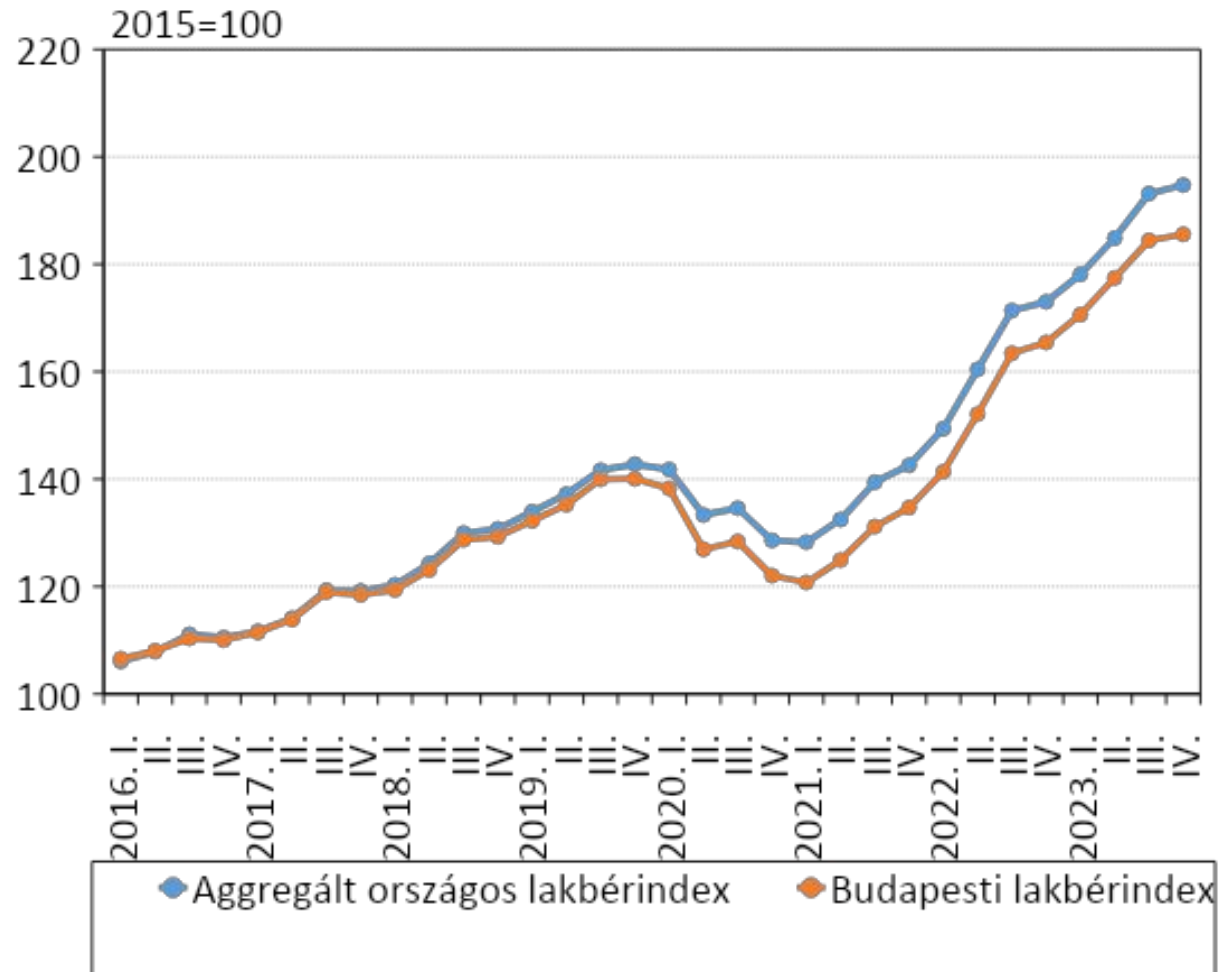
Budapesti lakhatási helyzet - lakásárindex



**Nominális MNB-lakásárindexek
településtípus szerint
(2010 = 100%)**

*Forrás: MNB Lakáspiaci jelentés,
2024 május*

Budapesti lakhatási helyzet - lakbérindex



**Lakbérindexek alakulása
országosan és Budapesten
(2015 = 100%)**

*Forrás: MNB Lakáspiaci jelentés,
2024 május*

Hiányzó lakásszektorok, betöltetlen lakhatási igények



szegmentált lakás piac

»»

**átugorhatatlan és
növekvő szakadékok**

»»

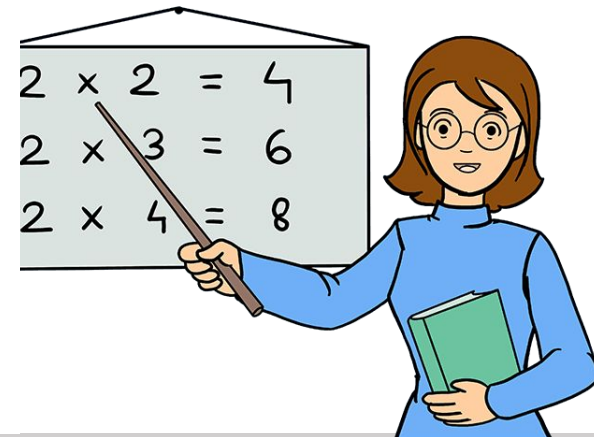
**nem "húzza fel" a piac
teteje a
lakáskörülményeket a
teljes piacon**

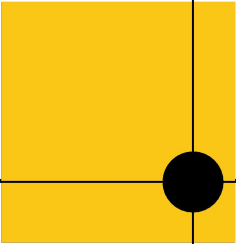
**A lakástulajdon
valójában sokak
számára nem
elérhető.**

**A több megfizethető bérlakás
+ kiszámítható intézményi
környezet hozadéka lenne:
az egész lakáspiacra való
stabilizáló hatás.**

A megfizethető lakhatásnak sokféle célcsoportja van

- relatív alacsony, de fix keresetű dolgozók (pl. közszféra)
- tartósan alacsony jövedelműek
- fiatalok
- magasabb ápolási szükségletű háztartások (pl. tartósan beteg vagy fogyatékkal élő családtag, idősek)
- intézményi elhelyezésből kikerülők
- egyedülálló szülők (elsősorban: nők)
- kiszámíthatatlan jövedelemmel rendelkezők (pl. egyéni vállalkozók)
-





A megfizethető bérlakások számának növelése – hogyan?

- **Jelenleg milyen megfizethető bérlakások vannak?** » önkormányzati bérlakásszektor (országosan kb 110e lakás, teljes lakásállomány 2,3%-a) + civil és egyházi szervezetek lakhatási programjai
- Évente **összesen kb 20 ezer lakás épül** Magyarországon – ebből önkormányzati bérlakás **évi 20-25 db**

Rákosrendezőn 50 ezer lakás építése a terv!

<https://onkormanyzatilakasok.periferiakozpont.hu/>

Milyen apparátus, milyen szereplők kellenek ahhoz, hogy a jelenlegi helyzet átlendüljön, nagy léptékű megfizethető bérlakásprogram jöhessen létre?

Az intézményi vákuum meghaladása

Mit jelent az intézményi vákuum a lakáspiacon?

Nincsenek olyan intézményi szereplők, melyek fő profilja a bérlakás-fejlesztés és –kezelés lenne.

Enélkül nem várható számottevő elmozdulás a lakáspiac struktúrájában, megfizethető lakások száma nehezen növelhető.

Ezen intézmények kialakításához hosszú távú gondolkodás kell.

Az intézményi vákuum meghaladásához mire van szükség:

- kiszámítható és világos szabályozás
- támogatások átirányítása a bérlakások felé
- megfelelő, hosszú távú finanszírozás (!)
- menedzsment kapacitás fejlesztése
- partnerségek tudatos kiépítése



A megfizethető lakhatás lehetséges új intézményi keretei

1. Lakástársaság / lakásügynökség

- önkormányzati
 - » önk. működteti az intézményt és szabja meg a partnerségek kereteit
 - » piaci szereplő vagy magánember bead lakásokat
- független / nem-önkormányzati
 - » piaci szereplő létrehozhat saját bérlakás-kezelő társaságot
 - » önkormányzat támogatást biztosít, feltételek teljesüléséért cserébe

2. Kollektív tulajdonú lakhatási modellek

- lakásszövetkezet
- közösségi földalap
 - » független szervezetek, önkormányzat (telek, ingatlan biztosítása) és piaci szereplő (fejlesztés, befektetés) is partner lehet

3. Piaci szereplők és önkormányzat más lehetséges együttműködési lehetőségei a megfizethető lakhatás terén

- telekpolitika, földalap
- támogatások célzása megfizethető lakhatási funkció szerint és területi szempontból (barnamező)
- finanszírozási konstrukciók
- szabályozás, fejlesztési feltételek



Lakásügynökség, lakástársaság

Saját tulajdonú és magántulajdonú bérlakások kezelése.

ÖNKORMÁNYZATI SZERVEZETKÉNT / CÉGKÉNT

A legtöbb nyugat-európai és észak-amerikai országban a **megfizethető lakásszektor jelentős részét** önkormányzati tulajdonú lakástársaságok biztosítják.



ÖNKORMÁNYZATTÓL FÜGGETLEN SZERVEZETKÉNT / CÉGKÉNT

Magyarország: Utcáról Lakásba! Egyesület, Máltai Szeretetszolgálat helyi lakásügynökségei

Belgium: Social Rental Agencies

Franciaország, Németország, Egyesült Királyság: olyan lakástársaságok, melyek működése törvényileg szabályozott, de nincsenek köztulajdonban.



Külső partner általi megvalósítás – példák üres önk. épület funkcióváltásával

Iskolaépületek átalakítása:

- demográfiai változások miatt indokolt
- **funkcióváltás
környezetileg előnyös**
- szövetkezet jó forma lehet, mert leendő tagok és munkáltatók is be tudnak hozni tőkét
- közösségi funkció részleges megtartása
- használati jog vagy eladás; önkormányzat is benne maradhat partnerként

Két chemnitzi példa »»



Kollektív tulajdonú lakhatási modellek – példák önk. telek hasznosításával

Független lakhatási szervezetek; közösségi és külső finanszírozással

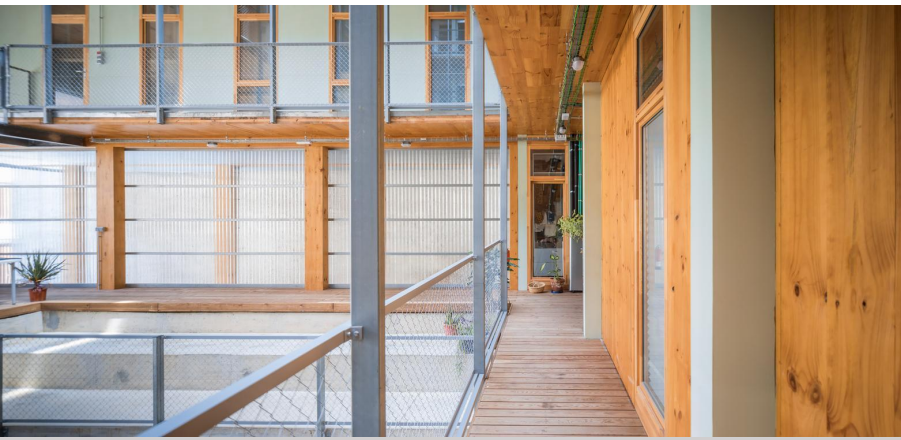
Barcelonai lakásszövetkezetek:
La Borda és La Balma

Önkormányzat szerepe

- telek biztosítása, 99 éves telekhasználati jog

Külső szereplő szerepe

- szövetkezet: környezetileg fenntartható fejlesztés megvalósítása
- etikus pénzügyi szereplő: befektetés és hitelnyújtás



Tudatos telekpolitika

A lakásáremelkedésnek egy jelentős része megfogható a telek kivonásával a piaci forgalomból.

Ennek eszközei lehetnek:

- telek hosszú távon önkormányzati tulajdonban marad » Mo. lehetőség: **földhasználati jog** (osztott tulajdon) lehetőségének aktívabb használata
- telkek földalapban tartása, és stratégiai időzítéssel, **kizárólag nonprofit lakáscélra való eladása** (nonprofit lakáscélt megvalósító szervezeteknek)
- **telekrendezés önkormányzati céggel** – piaci szereplőkkel való megállapodás alapja



Forrás: portfolio.hu

Tudatos telekpolitika - példák

- **Community Land Trust** – önkormányzati együttműködéssel
- **Foncier Solidaire** – francia önkormányzati földalapok, civil / nonprofit szereplőkkel való együttműködésre
- **Établissements publics fonciers** – francia állami földalapok, szociális lakáscélok érdekében + **Établissements publics d'aménagement**
- **Montevideoi földalap** (cartera de tierras)
- **Prága: önkormányzati ingatlanfejlesztő**



PDS Pražská
developerská
společnost



COMMUNITY LAND TRUST
BRUXELLES — BRUSSEL



Támogatások célzása, fejlesztési feltételek meghatározása

Támogatások lehetséges formája:

- **építési engedély, szabályozási keretek**
építés lehetősége adott területen, fejlesztés paramétereinek meghatározása
- **adókedvezmény**
önkormányzat esetében lehetséges: helyi adók, pl. építményadó – bérlakások esetében releváns
- **előzetes területrendezés**
pl. önkormányzati fejlesztő céggel, akár építési engedély megszerzéséig
- **közvetlen támogatás**
pénzbeli támogatás nonprofit lakáscélok támogatása érdekében
- **közös finanszírozási konstrukció**
pl. az önkormányzat részvétele által valamilyen támogatott hitelkonstrukcióhoz való hozzáférés



Piaci szereplő vállalásai a támogatás fejében:

- **bérlakások üzemeltetése maximalizált bérleti díjak mellett**
- **adott célcsoport köréből bérlők toborzása**
- **adott számú lakás átadása az önkormányzati lakásügynökségnek**
- **preferált fejlesztési területeken** való fejlesztés » barnamező területi lakosságmix megvalósítása
- meghatározott **környezeti hatékonysággal** megvalósuló fejlesztés (pl. funkcióváltás)

A magyar kontextusban jelenleg is alkalmazható eszközök

Támogatások

- **adókedvezmény**
helyi adók, pl. építményadó kedvezmény bérlakások működtetése esetén
- **előzetes területrendezés**
pl. önkormányzati fejlesztő céggel, akár építési engedély megszerzéséig
- **közvetlen támogatás**
pénzbeli támogatás nonprofit lakáscélok támogatása érdekében
- **kedvezményes ingatlan- vagy telekhasználat**

A közsféra támogatása esetén a feltételeknek tükrözniük kell a közcélokat.

Keretszabályozások, feltételek, egyezségek

- **építési engedély, szabályozási keretek**
építés lehetősége adott területen, fejlesztés paramétereinek meghatározása, övezet
- **településrendezési szerződés**
feltételek jobb és szigorúbb szabályozása, egységes budapesti keretek létrehozása
- **telekhasználati jog (osztott tulajdon)**
telekhasználati díj fizetése, köztulajdon megtartása
- **közös pályázat**
- **finanszírozási konstrukcióban részvétel**
pl. az önkormányzat részvétele által valamilyen támogatott hitelkonstrukcióhoz való hozzáférés

Mi történik ezek hiányában? - a Belgrade Waterfront példája

- Rendkívül ellentmondásos, helyi lakosság által nagyon negatívan megítélt projekt
- Rossz minőség, várakozásokat alulmúló kereslet
- Építés során rengeteg ellentmondásos ügy, illegális módszerek
- Helyi építési szabályzat felülírása
- A város látképét meghatározó fejlesztés
- Helyi keresletre semmilyen szinten nem reagáló lakások
- A kezdeti vállalatokat jelentősen alulmúló beruházási összeg



Forrás: Wikipedia - Belgrade Waterfront

Közérdek vs beruházói érdek – hazai példák

- Helyi érdeket / közérdeket még úgy is nehéz érvényesíteni, ha az elejétől világosan le vannak fektetve a célok
- Közsféra huzamosabb részvételére van szükség
- Megfizethető lakáscél az eddigi nagyobb budapesti fejlesztések során nem jelent meg, mint közcél – Diákváros kivétel lett volna
- Jóval kisebb léptékű projektek is nehezen valósulnak meg
- Évek óta fiókban heverő barnamezős fejlesztési tervek – államiak is; lenne más, jobban előkészített projekt közérdek mentén



Forrás: Építészfórum

Közérdek vs beruházói érdek – hazai példák



Főbb problémák – Rákosrendező, mint elszalasztott lehetőség?

- A magyar lakáspiaci mozgásokhoz és kapacitásokhoz képest hatalmas volumen
- A helyi igényektől teljesen elrugaszkodott árszint és funkciók
- Közérdekű fejlesztések hiánya
- Még a más nagy ingatlanfejlesztések esetén bevett (korlátos) eszközöket sem alkalmazza az állam
- Jelentős közvagyon elvesztése, állam kivonulása feltételek nélkül
- Hosszú távú beragadás veszélye
- Alternatív hasznosítás intézményi feltételei jelenleg nem állnak rendelkezésre – különösen megfizethető lakáscélok esetén
- **Közcélok érdekében** bevonni magántőkét! – fejlesztők nyitottak a határozottabb fejlesztési keretekre (?)



Kiemelt beruházás – mit lehet még tenni?

- **Elsősorban politikai nyomásgyakorlásra van lehetőség**
- Kérdés, hogy maga a tranzakció megtörténik-e
- Van-e Budapestnek alternatív megvalósítható, konkrét terve? / tervpályázat?
- Építési szabályozásban, beépíthetőség maximalizálásával, **övezeti besorolásokkal befolyásolni**, lassítani a folyamatot, világos helyi kereteket kommunikálni
- Kérdés, hogy milyen nyomásgyakorlási lehetőség van, ha beragad ez a terület magántulajdonban (rosszabb esetben egy félig megvalósult fejlesztéssel, amire nincs kereslet)
- **Lakosság bevonása – helyi ellenállás nagyon drágít!**
- „Ha nem ütközik törvénybe” – nemzeti vagyon tv. vagy más korlátok?
- Cél: maga a tranzakció ne jöjjön létre
- **A terület eladásával a sokféle lehetséges közpolitikai eszköz már nem alkalmazható.**



Forrás: MTI/Máthé Zoltán

Mire van szükség ahhoz, hogy megfizethető lakhatás lehessen Rákosrendezőn?

- Lakáspolitikai keretrendszer, hosszú távú stratégia, erre jóval több forrás allokálása
- Tudatos intézményépítés és kapacitásbővítés a nonprofit bérlakásszektorban
- A megfizethető lakhatási szolgáltatók meghatározása, számukra támogatások biztosítása, partnerségek kialakítása
- Finanszírozási konstrukció kidolgozása pénzügyi szereplőkkel partnerségben
- Piaci fejlesztőkkel való együttműködésben kemény de következetes és átlátható, Budapest szintjén összehangolt feltételek támasztása
- A köztulajdon, különösen a köztulajdonú telkek stratégiai és hosszú távú szemlélettel való kezelése – feltételek nélküli eladás kizárása



Forrás: La Fabrique de la Cité

Köszönet

Pósfai István

K-Monitor Közhasznú Egyesület
www.k-monitor.hu



Elérhetőség

www.periferiakozpont.hu

posfai.zsuzsanna@periferiakozpont.hu



Forrás: Fortepan /
Magyar Rendőr, 1965

Megfizethető lakhatás: a finanszírozási konstrukció jelentősége

- a bérlakás-állomány bővítésének feltétele, hogy legyenek elérhetőek **hosszú futamidejű, kiszámítható hitelek**
- társadalmilag – környezetileg **felelős befektetési konstrukciókkal** is lehet társítani

»»» a megfizethető bérlakások létrehozásához elmozdulásra van szükség:

- hosszabb megtérülés
- hosszabb időtávon gondolkodás
- alacsonyabb hozamelvárások (de alacsonyabb kockázat!)
- társadalmi és környezeti hatásmérés; értékelési módszerekben elmozdulás a nettó pénzügyi szempontoktól

Ebben szerepe lehet:

- az **EU-s pénzügyi eszközöknek** / visszatérítendő támogatásoknak / támogatott hitelkonstrukcióknak, és
- az **ESG célokat megvalósító piaci pénzügyi termékeknek.**

» önkormányzati – piaci együttműködés jó terepe lehet

