LAKÁSÜGYI PARADOXON: MINÉL TÖBB A PÉNZ, ANNÁL KEVESEBB AZ ESÉLY LAKÁSRA?

A fejlett országokban két évtizeddel ezelőtt a lakásprobléma egyszer és mindenkorra megoldottnak látszott. Az utóbbi évtizedben azonban valami szokatlan történt: a lakásszektorba való beruházások meredeken emelkedtek, és ezzel párhuzamosan – néhány év késéssel – megsokasodtak a lakásproblémák.

A közgazdászok ezt a jelenséget azzal magyarázzák, hogy növekedett a lakáspiac tőkemegkötésben játszott szerepe, a lakás egyre inkább befektetési célponttá vált. A lakhatás „financializációjáról" beszélnek, és arról, hogy a lakások pénzügyi termékké válásukkal párhuzamosan veszítenek szociális funkciójukból. Az új beruházások a lakhatás árának gyors emelkedéséhez vezettek, kiszorítva családokat az új lakások megszerzésének lehetőségéből, és ezen túlmenően nem ritkán, már meglévő lakásaikból is. Ez a paradox helyzet kihívás elé állította a kormányokat és helyhatóságokat: felismerve, hogy a megnövekedő beruházási kedv problémákat is okoz, el kellett gondolkodniuk azon, hogyan lehet a beruházásokat (amelyeket általában pozitívnak tekintenek) úgy befolyásolni, hogy negatív hatásaik minimálisak legyenek.

A lakások pénzügyi termékké válása

A téma eddigi legjobb összegzését *Leliani Farhá*tól, az ENSZ megfelelő lakhatással foglalkozó megbízottjától hallottam. A lakások lényegében árucikké váltak, amelyben az átmenetileg szabad pénzt lehet parkoltatni. Kifinomult pénzügyi eszközök jöttek létre, amelyek a lakásokat piaci áruvá teszik. Sok piaci szereplő szabad tőkéje áramlik a lakásszektorba, főleg „alulértékelt területeket" megcélozva, ahol több haszon nyerhető a befektetéssel, feltéve, hogy ki lehet szorítani a jelenleg ott lakókat. A politikusok általában támogatják ezeket a befektetéseket, hiszen „új fejlesztéseket" hoznak a városba. Mindez törvényes kereteken belül történik, amelyeket a kormányok teremtettek meg, ám elmulasztanak ellenőrizni és szabályozni. Ebben a folyamatban a magántőkealapok a legnagyobb befektetők, és a magánnyugdíjalapok a legnagyobb finanszírozók.

Saskia Sassen amerikai szociológus szerint a befektetési célponttá vált városokban a lakásárak meredeken emelkednek. Ez sokak számára, akik nem voltak jelen lakástulajdonosként a lakáspiacon, megfizethetetlenné teszi a lakáshoz jutást. A bérleti díjak emelkedése miatt a közepes és alacsony jövedelmű háztartások kiszorulnak a városszéli területekre, ahol kevesebb a munkahely és a szolgáltatás. Az új befektetések gyakran üres épületeket eredményeznek a városok legfrekventáltabb területein. Emellett, ha a bérbe adott lakások vagy jelzálogkölcsönök távoli befektetők kezében vannak, a pénz kifolyik a helyi közösségek ellenőrzése alól, és a vagyon nagyobb globális koncentrációját eredményezi. Az olyan bérlők, akik távoli tulajdonosoktól bérlik lakásaikat, a bérleti díjak emelkedésére, elégtelen karbantartásra panaszkodnak, és arra, hogy az elérhetetlenség miatt ezeket a problémákat nehéz bárkin számon kérni.

Országos szintű szabályozások

Spanyolországban Andalúzia és Katalónia autonóm régiói olyan törvényeket vezettek be, amelyek a lakhatás társadalmi fontosságát hangsúlyozzák, és az üresen tartott lakások ideiglenes kisajátítását segítik. A katalán törvényhozás továbbá megtiltotta az ingatlanok elárverezését

Dublin, Clongriffin városrész, üresen álló új ingatlanfejlesztések, 2013, 2014

és a kilakoltatásokat, amennyiben ezek nyomán a lakók lakástalanná válnának. A spanyol alkotmánybíróság azonban mindkét regionális kezdeményezést megsemmisítette, arra hivatkozva, hogy ellentétesek a nemzeti jogszabályokkal és az ország általános gazdasági érdekeivel. Válaszul Katalóniában a szabályozást néhány módosítással újra előterjesztették, és a katalán parlament újra elfogadta azt.

Néhány ország szabályozással vagy pénzügyi ösztönzőkkel a magán ingatlanbefektetéseket megfizethető lakások építése felé tereli, így például Franciaországban és Németországban kötelező előírás, hogy az új ingatlanfejlesztések adott hányadát elérhető árú lakásokként kell forgalomba hozni.

Mit tehetnek az önkormányzatok?

A lakhatás financializációjának negatív hatásai elsőként és legerősebben helyi szinten, a városi lakáspiacokon érződnek. A különbségek azonban nagyok az európai városok között: a politikai vezetés jellegétől függően egy ország városai teljesen különböző választ adhatnak ugyanarra a kihívásra.

Közösség-vezérelt lakhatási modellek

A közösségi földalap (Community Land Trust) egy izgalmas angolszász modell, amelynek keretében a közösségek összefognak, hogy megoldják a lakhatási gondokat. (https://cooperativecity.org/wp-content/uploads/2017/11/Funding-the-Cooperative-City_Community-Finance-and-the-Economy-of-Civic-Spaces.pdf) A csoport, ha érzékeli, hogy a lakhatási szükségletek nincsenek kellően kielégítve, először is telket keres, például önkormányzati tulajdonú földért folyamodnak, esetleg megegyeznek egy helyi gazdálkodóval, tőkét egy etikus kölcsönzőtől szerezve. Következő lépésként új házakat építenek, vagy a már meglévőket megfizethetővé teszik. Amikor a közösség eléri, hogy saját tulajdonában legyen a föld, megfizethetővé tudják tenni a lakhatást. Az elkészült lakásokat eladják a piaci ár nagyjából feléért, vagy megosztott/közös tulajdonú modell szerint hasznosítják, esetleg szociális bérlakásként adják ki. A közösségi földalap a földet benn tartja az alapban, elválasztva annak értékét az épületétől, és rögzíti, hogy milyen áron adhatók el később az épületek: minden értéknövekedés a közösségi földalapban marad, és a közösség javára hasznosul, tehát a folyamatból a profit motívum ki van zárva.

A közösségi tulajdonú városi telkek új hasznosítási módja

Berlin híres a piacorientált ingatlanfejlesztési modell meghaladását célzó törekvéseiről. Itt dolgozták ki a „StadtNeuDenken" kezdeményezést, amelynek lényege az ingatlanok eladásának rendhagyó módja: a telek nem a legtöbb pénzt kínáló pályázóé lesz, hanem azé, aki az előre meghatározott funkciót elfogadja, és a legjobb fejlesztési tervet teszi le az asztalra. (http://stadt-neudenken.tumblr.com) Ezt az ötletet gyorsan átvette a párizsi önkormányzat, és nem sokkal *Anne Hidalgo* 2014-es főpolgármesterré választása után meghirdették a „Találjuk ki újra Párizst" (Reinventer Paris) pályázati rendszert 23, az önkormányzat tulajdonában álló városi helyszínre. Nem közöltek értékesítési irányárat, mert az ár nagyban függött a jövőbeni használat jellegétől. Nem a legtöbbet ígérő pályázónak kívánták eladni az ingatlanokat, a pályázatok elbírálásakor fontosabb volt a hasznosítási elképzelés, mint a bevétel. Erősítendő az innovativitást, csak multidiszciplináris pályázó csapatoknak adtak esélyt, amelyekben kezdettől fogva részt vettek az ingatlan majdani használói. A pályázat nagyon sikeres volt, úgyhogy azóta két újabb fordulót bonyolítottak le, hasonló elvek szerint. (www.reinventer.paris/en/home/)

A lakhatási spekuláció elleni önkormányzati szabályozás

Bécs 220 ezer városi bérleményével a világ legnagyobb „háziura". A város gyors növekedése, évente 12–20 ezer ember odaköltözése legalább évi hatezer új lakás építését teszi szükségessé. Ez felkeltette a nemzetközi befektetők érdeklődését, megnőtt a kereslet a lakásépítésre alkalmas területek iránt.

Bécs vezetői gyorsan felismerték, hogy ha a szabad versenyt ráengedik az ingatlanpiacra, akkor a nemzetközi befektetők az egekbe hajtják fel a lakásépítésre alkalmas kevés tartalék terület árát. Össztársadalmi érdek annak megakadályozása, hogy a lakhatási piac változásai bizonyos rétegeket kiszorítsanak a városból. A spekulációs ingatlanbefektetések iránti megnövekedett érdeklődésre a város vezetői gyorsan léptek. Olyan szabályrendszert vezettek be, amely korlátozza a megfizethető lakhatásra alkalmas területekhez való befektetői hozzáférést: meghatározza az egyes földterületek legmagasabb árát, maximálja a lakbért, továbbá megtiltja, hogy a lakásokat 40 év letelte előtt elidegenítsék. Egy másik döntés előírja, hogy az új lakásépítési projektek során épített lakások legalább fele (később kétharmada) meg kell hogy feleljen a város által megszabott megfizethető lakhatási feltételeknek.

Egy speciális eset: az Airbnb

Az Airbnb az innovatív és népszerű közösségi (megosztáson alapuló, sharing economy) gazdaság egyik legismertebb példája. Azonban a lakásszektort illetően a közösségi gazdaság szinte minden ígérete hamisnak bizonyult. Nem igazolódott be, hogy a közösségi gazdaság csökkenti az egyenlőtlenségeket, és hozzájárul a fenntarthatósághoz. Az Airbnb ingatlanok általában ugyan-

Bécs, az új Hauptbahnhof városrész fejlesztők által épített új lakóházai, amelyeket a város szubvencionál és ennek fejében sok a közösségi használatú rész, 2017

azokban a negyedekben vannak, mint a szállodák, az „úgy fogsz lakni, mint a helyiek” ígéret nem teljesül. Ugyanakkor a városoknak az Airbnb szabályozására irányuló törekvései a legtöbb helyen erős korlátokba ütköznek: egyes aspektusokat (pl. jövedelemadó) nemzeti szinten szabályoznak, más kérdésekben (pl. a személyes adatok védelme) pedig új EU-s szabályozásra lenne szükség.

Athénban az Airbnb jelenleg a városi viták kereszttüzében áll. A gazdasági válság következtében a város lakásállományának mintegy 15–20 százaléka üresen áll. Ezzel párhuzamosan erősen nő az Airbnb lakás-bérbeadások száma, amely most már 10 ezres nagyságrendű. Az Airbnb hatása egyrészről pozitív: sok embernek ad munkát, és hozzájárul az üresen álló lakások egy részének felújításához és a lakáspiacra való visszatéréséhez. Ugyanakkor azonban az Airbnb növeli a jövedelmi és vagyoni különbségeket (az adófizetés elkerülésével is), felfelé nyomja a bérleti árakat és monofunkcionális területek kialakulásához vezet. Athénban óriási viták vannak arról, hogy a pozitív vagy a negatív hatások az erősebbek. Az azonban egyértelmű, hogy az Airbnb ugyanazt a lakásállományt célozza meg, amely potenciálisan a rászorulók céljait is szolgálhatná, közösségi támogatások esetén. Az önkormányzatnak egyre nehezebb bérbe adható lakásokat találnia, mert a lakástulajdonosoknak jobban megéri az Airbnb-n keresztül kiadni a lakásaikat.

Lepusztult és üresen álló épület Athén dzsentrifikálódó Kerameikos–Metaxourgeio negyedében – egyike a potenciális Airbnb ingatlanoknak, 2018

A lisszaboni helyzet is hasonló: az Airbnb feltornázta a lakásárakat és hozzájárult a dzsentrifikációhoz, anélkül, hogy megfizethető lakásokkal vagy más módon szolgálta volna a helyi lakosság érdekeit. Példa erre Lisszabon központi fekvésű Alfama negyede, amely korábban kissé leromlott és kevésbé biztonságos történelmi városrész volt. Mára eltűnt az eredeti lakosság: a városrész teljesen átalakult, megújult, de kizárólag a turisták számára. Lisszabon városvezetése tisztában van azzal, hogy súlyos a lakásprobléma, a helyi fizetések nem fedezik a lakbéreket. Legújabban a város külön adót vezetett be a turisztikai platformokra, mint az Airbnb és a Booking.com, valamint a globális ingatlanpiaci befektetőkre, és a bevételekből remél újabb forrásokhoz jutni, amelyeket a szociális lakásszektorra költhet. A város vezetői azonban tisztában vannak azzal, hogy az új eszközökkel csak akkor lehet számottevő eredményeket elérni, ha erős kooperáció alakul ki az európai városok között, és az EU is egyetért az ingatlan platformok szabályozásának szükségességével.

Lisszabon Alfama negyede, még az Airbnb hatás beindulása előtt, 2015

Nemzetközi megállapodás szükséges arról, hogy a lakáspolitika elsősorban szociális kérdés

A 10 évvel ezelőtti helyzethez képest némi változás tapasztalható abban, ahogy az Európai Unió kezeli a lakhatást. Az EU kormányzati eszközei (többek között az Európai Szemeszter, Makroökonómiai feltételek, Reform Támogatási Eszköz, Jogállamisági feltételek) a lakhatást ma már nem kizárólag csak verseny-politikai perspektívából tekintik. Az alapvető emberi jogokon alapuló megközelítés is kezd teret nyerni és van esély arra, hogy a 2020 utáni Kohéziós Politika részévé váljon.

Ugyanakkor az is világos, hogy a lakásügy kezelésének neoliberális orientációja még mindig nagyon erős. Megfigyelők szerint folyamatban vannak a tárgyalások a megosztáson alapuló gazdaság lobbistái (pl. Airbnb, UBER) és a Bizottság különböző szervei között a verseny és a szabadpiac értelmezése tárgyában. E tárgyalások kimenetele még nem ismert, félő azonban, hogy a Bizottság egyoldalúan a megosztáson alapuló gazdaság érdekeit fogja támogatni a nemzeti és helyi kormányzatok azon törekvéseivel szemben, hogy ezeket a platformokat a megfizethető lakásszektor védelme érdekében korlátozni lehessen. Ha ez bekövetkezik, a Bizottság a szabad verseny korlátozásának minősítheti és visszavonathatja Barcelona, Amszterdam, Párizs, Lisszabon és más városok Airbnb-t korlátozó rendelkezéseit.

A lakhatás azon kérdések egyike, ahol a verseny és a szolidaritás elvei közötti harc a legélesebb. Nem látszik könnyűnek elérni a nemzetközi befektetők tevékenységének társadalmi szempontok által indokolt korlátozását. A lakásszektor financializációját ráadásul úgy kellene korlátozni, hogy a piaci szereplők továbbra is érdekeltek maradjanak a szociális, megfizethető lakásszektorok nem spekulatív alapokon történő finanszírozásában.

Epilógus

Ebben a cikkben szándékosan nem esett szó Budapestről, ahol pedig a jelzett tendenciák mind érvényesülnek, és pl. a lakásárak emelkedése még nemzetközi összehasonlításban is kirívóan magas (a 2013-as mélyponthoz képest átlagosan 70 százalékos emelkedést mutat). A lakások financializációja tehát teljesen érvényesül, az ennek korlátozására irányuló közösségi szándékoknak azonban a nyomait sem lehet fellelni. Mindezek okaira egy külön írásban kellene kitérni.

Budapest Belvárosában, mint a képen látható Madách úti részen is, egyes lakóházakban már többségbe kerültek az Airbnb keretében való lakáskiadásra specializálódott tulajdonosok, 2019