

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

Újévi fotó-esszé Tosics Ivántól

tosics@mri.hu

2018. december 31.

1. A lakhatás finanszírozása

Számos tudományos publikáció olvasható a lakások pénzügyi terméké válásáról – ennek az esszének a végén felsorolom azokat a forrásokat, amelyekből a legtöbbet merítettem. Legutóbb Leliani Farhától, az ENSZ megfelelő lakhatással foglalkozó megbízottjától (UN Special Rapporteur on adequate housing) hallottam egy jó összefoglalót a témáról, a Bécsben 2018. decemberében megrendezett „Lakhatást Mindenkinnek” (Housing for All) konferencián.

A lakások lényegében árucikké váltak, amelyben az átmenetileg szabad pénzt lehet parkoltatni. Kifinomult pénzügyi eszközök jöttek létre, amelyek a lakásokat piaci árucikké teszik, ami a használók számára magasabb bérleti díjakat jelent. Ennek következményeként sok piaci szereplő szabad tőkéje áramlik a lakásszektorba, főleg „alulértékelt területeket” megcélözva, 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.

Nem könnyű megbecsülni a lakás- és ingatlanvásárlásokhoz kötődő pénz nagyságát a világban. A világ ingatlanpiacának értéke kb. 217 billió dollár, ami globálisan az összes eszköz értékének 60%-a; az ingatlanokon belül a lakófunkciójuk aránya 75%-ot tesz ki. Egy év alatt, 2013 közepétől 2014 közepéig, az értékesebb ingatlanok intézményi vásárlásai a 100 leginkább érintett globális városban 600 milliárd dollárról 1 billió dollárra nőtt. (Plan Limited, 2017)

Farha többször is hivatkozott előadásában Saskia Sassen világhírű amerikai szociológusra, a Chicagói Egyetem és a London School of Economics professzorára, aki a nemzetközi tőke működéséről úttörő jellegű vizsgálódásokat végez. Sassen 2018. februárjában a bécsi Urban Futures konferencián tartott előadásában utalt a nemzetközi tőkebefektetések egyenlőtlen területi eloszlására: a 100 legnagyobb város, amelyek a népesség 10%-át tömörítik, a finanszírozott pénzügyi eszközök 70%-át koncentrálnak.

Mivel általánosságban nem állítható, hogy minden befektetés problémákat okoz, fel kell tennünk a kérdést: mi a bizonyíték arra, hogy a lakások pénzügyi terméké válása növeli a lakhatási problémákat ahelyett, hogy megoldaná ezeket?

Az olyan, befektetési célponttá vált városokban (hedge cities), mint Hong Kong, London, München, Stockholm, Sydney és Vancouver, a lakások 2011 óta 50%-kal nőttek, hatalmas eszközállományt teremtve a tehetőseknek. Ez azonban sok háztartás részére, akik nem voltak lakástulajdonosként jelen a lakáspiacon, megfizethetlenné teszi a lakáshoz jutást. A bérleti díjak emelkedése miatt a

közepes és alacsony jövedelmű háztartások kiszorulnak a városzéli területekre, ahol kevesebb a munkahely és a szolgáltatás. Mindehhez Sassen hozzáteszi, hogy az új befektetések gyakran üres épületeket eredményeznek a városok legfrekvenciáltabb területein. Emellett, ha a bérbeadott 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 meredek emelkedésére, elégtelen karbantartásra, és a nem megfelelő minőségű felújítás miatti problémákra panaszkodnak, és arra, hogy az elérhetetlenség miatt ezeket a problémákat nehéz bárkin számon kérni. Végül, a lakások pénzügyi terméké válása fokozza a dzsentrifikációt és a közszolgáltatások egyenlőtlenebb elosztását: az elszegényedett negyedekben létrehozott magasabb szintű szolgáltatások, iskolák vagy parkok vonzzák a befektetéseket, amelyek aztán kiszorítják az ott lakókat, azaz a megjavuló közszolgáltatások már nem őket szolgálják. (Plan Limited, 2017)

A közvetlen befektetések mellett a pénzügyi terméké alakulás a hitellehetőségek terén is bővülő lehetőségeket jelent, amely az egyéni háztartások növekvő eladósodottságához vezet. Az agresszív kölcsönzési gyakorlatok és növekvő piaci kockázatok sérülékenyebbé teszik az embereket, a lakhatás a korábbiaknál is sokkal bizonytalanná válik. A lakások befektetési áruvá válása a kilakoltatások és a kényszerű költözések volumenét drámai módon megemelte: az Egyesült Államokban 5 év alatt 13 millió ingatlan elárverezése során 9 millió háztartást lakoltattak ki. Spanyolországban több mint félmillió árverezés 300 000 kilakoltatással járt. (Plan Limited, 2017)

Természetesen nem mindegyik elemző ennyire negatív a jelenséget vizsgálva. Gerritsen (2018) szerint a pénzügyi terméké válás nem feltétlenül jó vagy rossz: a pénzügyi innovációnak lehetnek pozitív és negatív hatásai egyaránt. Az ilyen típusú elemzések is elismerik azonban a negatív következményeket és a pénzügyi innováció negatív hatásait csillapító szabályozás megalkotásának szükségességét.

Fernandez és Aalbers (2016) alapos elemzésükben kimutatták, hogy a lakás pénzügyi terméké válásának veszélyei azokban az országokban a legalacsonyabbak, ahol a magántulajdonú lakásállomány dominál, és kicsi a jelzálogkölcsönrel terhelt ingatlanok aránya: ez a jele annak, hogy a lakáspiac finanszírozása még nem következett be. Spanyolország esete azonban intő jel: egy ilyen helyzetből rövid idő alatt, a 90-es évek végétől az ingatlanpiaci buborék kipukkadásáig terjedő néhány év alatt bekövetkezett a finanszírozás, mert a globális pénzügyi erők jelentős befolyást tudtak gyakorolni a lakásszektorra és ebben az országos politika is segítségükre volt.

2. Hogyan előzhetjük meg/kezelhetjük a lakások pénzügyi terméké válásának negatív következményeit nemzeti vagy regionális szintű szabályozással?

A Plan Limited (2017) című anyag számos példát sorol fel arra, hogy nemzeti vagy regionális szinten milyen intézkedésekkel lehet kezelni a lakások pénzügyi terméké válásának negatív következményeit.

- A jelzálogkölcson-válságra adott válaszként Spanyolország Andalúzia és Katalónia autonóm régiói olyan progresszív 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 és a kilakoltatásokat, amennyiben ezek a lakók lakástalanná válását eredményeznék. Mindkét említett regionális kezdeményezést azonban megsemmisítette a spanyol Alkotmánybíróság, 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 (Ausztria, Kína, Fülöp-szigetek, Thaiföld, Vietnam) korlátozásokat vezetett be a külföldiek ingatlanvásárlására. A kanadai Brit Kolumbia állam 15%-os ingatlanadó vezetett be a külföldi tulajdonosokra; az ebből szerzett nettó bevételt az állam lakhatási projektekre költi. Szingapúrban 18%-os értékesítési adó, valamint vásárlási illeték sújtja a vagyonos ingatlantulajdonosokat és -befektetőket, és ezeket a bevételeket az alacsonyabb jövedelműek lakástulajdonhoz jutásának támogatására fordítják. Számos ország, pl. Kína, Németország és Malajzia ingatlanpekulációs adót vezetett be.
- Néhány ország a magán ingatlanbefektetések támogatásának más formáit választotta, pénzügyi ösztönzőkkel a megfizethető lakások építése felé terelve ezeket. Algéria kormánya például a minimálbér másfélszeresénél kevesebbet kereső háztartások részére bérlakások építését finanszírozza állami tulajdonú telkeken. Egy másik programjuk a bérlakások lízingelését teszi lehetővé alacsony önerővel rendelkező háztartások részére. Más kormányok előírják, hogy a fejlesztők a kínálatukba elérhető árú lakásokat is illesszenek be. London polgármestere nemrég bejelentette, hogy az ingatlanfejlesztőknek az új otthonok 35%-át kötelezően elérhető árú lakásokként kell megépíteniük. Ilyen előírás más országokban (pl. Franciaország, Németország) már régóta létezik.

Bár sok más országból lehetne még példákat sorolni, annyit meg kell állapítanunk, hogy a finanszírozás által leginkább érintett országok reakciói szórványosak és általában követő jellegűek. Másrészt vannak olyan országok, amelyek aránylag védettek ezektől a problémáktól, a jól szabályozott hitelpiacok és a lakásrendszer erős állami kontrollja miatt (pl. Németország). A különböző országok helyzetének sokszínűsége összességében azt mutatja, hogy nemzetközi együttműködés nélkül azt a célt, hogy 2030-ra mindenki megfelelő színvonalú lakáshoz jusson, lehetetlen elérni – részben a lakások pénzügyi terméké válásának negatív hatásai miatt.

3. Mit tehetnek a helyi önkormányzatok?

A lakhatás finanszírozásának negatív hatásai elsőként és legerősebben helyi szinten, a városi lakáspiacokon érződnek. Ezért rendkívül fontos kérdés, hogy mit is tehetnek a helyi önkormányzatok,

és hogy tágabb értelemben véve mennyire lehet helyben kezelni a lakhatással összefüggő növekvő megfizethetőségi problémákat.

Ez utóbbi szempontot tekintve nagyobbak a különbségek az európai városok, mint az országok között: a politikai vezetés jellegétől függően egy ország városai teljesen különböző választ adhatnak ugyanarra a kihívásra. A következőkben egy rövid áttekintés következik jó példákról, amelyek esetében a városok sikeresen enyhítették vagy előzték meg lakáspiaci problémákat – mert kivonták a föld-tulajdont az ingatlanpiacról, hogy korlátozzák a spekulációt, vagy azért, mert többlet forrásokat teremtettek a lakhatás megfizethetővé tétele érdekében. Az alábbi fejezet forrásaként nemzetközi találkozók, illetve Patti és Polyák (2017) nagyon érdekes könyve szolgáltak.

Közösség-vezérelt lakhatási modellek

Patti és Polyák (2017:131) szerint különféle közösség-vezérelt lakhatási modellek (community-led housing, CLH) elterjedése figyelhető meg Európa-szerte. A dán co-housing modellnek a megosztott terek és a környezeti fenntarthatóság áll a középpontjában. A hagyományos szövetkezeti modell Németországban, Svájcban és Franciaországban is megújuláson megy keresztül, melynek a középpontjában a demokratikus vezetés és a spekuláció-ellenesség áll. Az angolszász eredetű, a földet a piaci folyamatokról kivonó Community Land Trust modell fokozatosan a kontinentális Európában is megveti a lábát.

A közösség-vezérelt lakhatási projektek költségesek és olyan mértékű beruházást igényelnek, amely meghaladja a lakók többségének, különösen az alacsony jövedelműeknek a fizetőképességét. Az ilyen lakhatási kezdeményezésekben szereplők széles körét kell megszervezni és külső befektetőket kell megnyerni annak érdekében, hogy a projekt kivitelezhető legyen, és hogy megfelelő gazdasági erőforrásokhoz lehessen jutni. A Stiftung Trias és az Edith Maryon Stiftung szervezetek például telket vásárolnak non-profit céllal, és bérbe adják hosszú távra civil szereplőknek, hogy lehetővé tegyék nem-spekulatív célú lakásépítések megvalósítását. A CLH projektekben a gazdasági kapacitásokat és pénzügyi eszközöket eleinte megtakarításként kezelik. Az ily módon közösbe tett forrásokat aztán további köz- és magánforrások megszerzésére használják fel. A CLH modell sikere és megismételhetősége nagyban függ attól, hogy a lakók mennyire tudnak kedvező feltételű külső forrásokat, például alacsony kamatozású kölcsönöket bevonni. Emellett az is fontos, hogy mennyire tudják kiharcolni a közsféra támogatását, például garanciák vagy ösztönző közpolitikák formájában.

2015 óta Barcelona városa több új megfizethető lakhatási modellt is bevezetett. Ezek közül az egyik köztulajdonú telkek lakásszövetkezeteknek juttatása. Javier Buron Cuadrado, Barcelona lakhatási osztályának vezetője mutatta be ezt a modellt a Smart City Expo Világ Kongresszuson, 2018 novemberében. Spanyolországban a lakáspolitikai régiós jogkör, tehát a városoknak ebben nincsenek jogosítványaik. Ennek ellenére Barcelona „Lakhatáshoz való jog 2016-2025” címmel ambíciózus tervet fogadott el azzal a céllal, hogy több mint tizennyolcezer megfizethető lakóegység jöjjön létre, a lakástulajdon hagyományos formájától eltérően, főként bérleti alapon, új ötletek felhasználásával, mint például átmeneti lakások építése, tetőtterek hasznosítása, stb. Barcelona a város környéki településekkel is igyekszik tárgyalni, hiszen ezeken a településeken mintegy 75 000 megfizethető árú lakóegység hiányzik. Az összes pénzügyi és technológiai lehetőséget megvitatják annak érdekében, hogy gyorsabban és olcsóbban lehessen építkezni. Barcelona nyitott az összes energiára, tudásra, ami más városokban, illetve saját lakóiban megvan, hogy a megfizethető lakhatás kihívását sikerrel tudja kezelni.



1. Kép: Barcelona létrehozott egy katasztert, mely a be nem épített építési telkeket tartalmazza. A kataszter célja, hogy azonosíthatóvá váljanak azok a telkek, melyek esetében a terv által meghatározott két éves határidő után sem épült fel ingatlan. A határidő lejártá után a városi önkormányzatnak újabb két éve van arra, hogy kisajátítsa, kötelező jelleggel megvásárolja, vagy elcserélje a telket, és önkormányzati szociális bérlakásokat építsen rá. Forrás: https://media-edg.barcelona.cat/wp-content/uploads/2018/05/24101234/20180515_121334-760x428.jpg

2. kép: A „Végőskig lakhatást” modell célja, hogy továbbfejlessze a kilakoltatások megelőzését szolgáló korai jelzőrendszer és eset-azonosítás eszközeit, melyek lehetőséget adnak a korai beavatkozásra a kilakoltatás elkerülése érdekében. Az eszközök: mediáció a bérlő és a tulajdonos valamint az adós és a kölcsönt nyújtó között, az adósság és hátralékok mértékének, illetve a helyben maradás lehetőségének felmérése, jogsegély szolgálat, tanácsadás és támogatáshoz való hozzáférés, valamint az elkerülhetetlen kilakoltatások esetében alternatív lakhatási megoldások nyújtása. Forrás: <https://slideplayer.com/slide/13171106/>

A közösségi földalap (Community Land Trust) egy izgalmas angolszász modell, mely keretében a közösségek összefognak, hogy megoldják a lakhatási gondokat. (Patti-Polyák, 2017:158). A csoport, ha érzékeli, hogy a lakhatási szükségletek nincsenek kellően kielégítve, először is nekiáll telket keresni. Például tőkét szereznek egy etikus kölcsönzőtől, hogy megvásárolhassák a telket, vagy önkormányzati tulajdonú földről folyamodnak, esetleg megegyeznek egy helyi gazdálkodóval. 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 tulajdonúvá modell szerint hasznosítják, esetleg szociális bérlakásként adják ki ezeket.

Polyák és Patti könyvében részletesen megismerhetjük a Granby Four Street közösségi földalapot (160.o). 2011-ben Liverpool egy szegény szomszédsgában egy korábbi lakóegyesületet újjáalakították közösségi földalap formájában. Ezután néhány partnerükkel közösen egy városmegújítási folyamatot kezdtek, kis léptékű és fokozatos beavatkozásokkal. 2012-ben támogatást nyertek egy városi kert pályázatban, melynek eredményeképpen felfigyelt rájuk a Steibeck Studio nevű társadalmi befektetésekkel foglalkozó szervezet, mely látva környéken zajló folyamatot, és értékelve, hogy a lakosok aktívan részt vesznek a helyi közösség életében, ötszázezer fontnyi kölcsönt ajánlott fel a közösségi földalaphoz. Ettől kezdve Liverpool Város Önkormányzata figyelmét sem kerülte el a Földalap, s a megkezdett tárgyalások eredményeként végül tíz ingatlant bocsátottak a Granby Four Street Községi Földalap számára. A közösségi földalap a földet benn tartja az alapban, elválasztva annak értékét az épületétől, és rögzíti, hogy milyen áron adhatóak el később az épületek: minden értéknövekedés a közösségi földalapban marad, és a közösség javára hasznosul, tehát lényegében a folyamatból a profit motívum kizárásra került.



Pictures 3-4: A „Granby Four street” Közösségi Föld Alap a felújítás előtt és után. Források:

<https://cooperativecity.org/wp-content/uploads/2017/10/Granby-Four-Streets-Community-Land-Trust-Liverpool-photo-by-Levente-Polyak-4-copy-1024x768.jpg>

6

A közösségi tulajdonú városi telkek új hasznosítási módja

Berlin híres a piacorientált ingatlanfejlesztési modell meghaladását célzó törekvéseiről. Az ingatlanok átmeneti hasznosítására irányuló kísérletek nyomán, valamint a „Media Spree” és a hozzá hasonló nagyívű fejlesztési projektek elleni tiltakozások hatására, kidolgozták a bérbeadandó ingatlanok építésének és hasznosításának gazdaságilag megalapozottabb, biztosabb lábakon álló módozatait. Ezek hosszú távú bérleti szerződéseken vagy szövetkezeti tulajdonlason alapulnak. Az egyik jó példa erre a „StadtNeuDenken” kezdeményezés, amelynek lényege a magánosítás rendhagyó módja. Eszerint az ingatlan nem automatikusan a legtöbbet kínáló pályázóé lesz, hanem azé, aki az előre meghatározott eladási árat elfogadja és a legjobb fejlesztési tervet teszi le az asztalra. (Ld. Patti-Polyák, 2017:43 és a <http://stadt-neudenken.tumblr.com>)

Ezt az ötletet gyorsan átvette a párizsi önkormányzat és nem sokkal Anne Hidalgo 2014-es főpolgármesterré választása után pályázati formában alkalmazni kezdte a módszer felülről irányított, a fejlesztési koncepciót is értékelő változatát. Anne Hidalgo és helyettese, Jean-Louis Missika útjára bocsátotta a „Találjuk ki újra Párizst” (Reinventing Paris) című pályázati rendszert. Kiválasztottak 23, az önkormányzat tulajdonában álló városi helyszínt, amelyek közül néhány igencsak kieső helyen és mostoha állapotban volt. Eleve nem a legtöbbet ígérő pályázónak kívánták eladni az ingatlanokat, a pályázatok elbírálásakor fontosabb volt a hasznosítási elképzelés, mint az ár. Nem is közöltek értékesítési irányírat, mert az ár nagyban függött a jövőbeni használat jellegétől. Hogy erősítsék az értékesítés során az innovatív vonalat, eleve csak multidiszciplináris pályázó csapatoknak adtak esélyt, olyanoknak, 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/).



5. kép: Pitet (Párizs, 17. kerület). A győztes: Pichet NLA. Ma a környéket öt, 1970 körül épült magasház uralja. A Nicolas Laisné Associé építészei ezek helyére három új épületet emelnek, 66 lakással, amelyek egy része öröklakás, egy része pedig szociális bérlakás lesz. Mindegyikhez külön külső terület, balkon is tartozna, amelyet a tervezők „élhető kertnek” neveznek. Fénykép: Pichet-NLA. Ld.: <https://www.theguardian.com/cities/gallery/2016/feb/03/reinventing-paris-10-winning-urban-designs-transform-city#img-6> ...

6. kép: Párizs, Rive Gauche (13. kerület). A győztes: In Vivo. Ez a 2869 nm-es terület jelenleg kihasználatlan. A párizsi Xtu Architects terve alapján három épület születik egy központi tér köré. Az Algo Ház a Sorbonne diákjainak teremt lakhatást, a Plant Ház tágas teraszokkal rendelkező lakásokat kínál olyan lakóknak, akik nem riadnak vissza a saját szükségletükre történő zöldségtermesztéstől, a Tree Ház pedig kettős balkonokkal épült lakásokból áll, ahol a balkonokon kertek alakíthatók ki. Fénykép: Xtu Architects. Ld.: <https://www.theguardian.com/cities/gallery/2016/feb/03/reinventing-paris-10-winning-urban-designs-transform-city#img-4>

A lakhatási spekuláció elleni önkormányzati szabályozás

Bécs világszerte ismert fenntartható és az osztársadalmi érdeket szem előtt tartó városfejlesztéséről, amelynek egyik sarokköve a lakhatási politika. A város, 220 ezer bérleményével, feltehetőleg a világ legnagyobb „háziura”. Manapság különösen éles kihívást jelent a város gyors növekedése, ami évente 12-20 ezer ember odaköltözésével jár. Ez legalább évi hatezer új lakás megépítését követeli. Ez a nagy kihívás felkeltette a nemzetközi befektetők érdeklődését is, és megnőtt a kereslet a lakásépítésre alkalmas területek iránt.

Bécs vezetői gyorsan felismerték, hogy ha a szabadversenyt ráengedik az ingatlanpiacra, akkor a nemzetközi befektetők az egekbe hajtják fel a kevés, lakásépítésre alkalmas tartalék terület árát. Bécs egyik legfontosabb városfejlesztési alapelve az osztársadalmi érdek – az „inkluzivitás” – érvényre juttatása, tehát annak megakadályozása, hogy a lakhatási piac változásai bizonyos rétegeket kiszorítsanak a városból. Amikor Bécsben érezhetővé vált a spekulációs célú ingatlanbefektetések iránti érdeklődés növekedése, a város vezetői igen gyorsan léptek: kezdeményezték egy olyan szabályrendszer bevezetését, amely korlátozza a megfizethető lakhatásra alkalmas területekhez való befektetői hozzáférést. A szabályozás meghatározza az egyes földterületek legmagasabb árát, maximálja a lakbért, továbbá megtiltja, hogy a lakásokat 40 év letelte előtt elidegenítsék. Egy másik

új döntés pedig előírja, hogy az új lakásépítési projektek során épített lakások legalább fele (később kétharmada) meg kell, hogy feleljen a város által megszabott megfizethető lakhatási feltételeknek. A fentiek a közszféra fontos kezdeményezései, amelyek a piac szabályozásával az árak nyereszkeskedés miatti elszabadulásának megakadályozását célozzák.

4. Egy speciális eset: az Airbnb

Az Airbnb az egyik legismertebb példája az innovatív és mostanában nagyon népszerű közösségi (megosztáson alapuló, sharing economy) gazdaságnak. Azonban, ahogyan azt Juliet Schor, a Boston College szociológia professzora egy 2018-as, a barcelonai Smart Cities Expo Világ-kongresszuson tartott előadásában kifejtette, a közösségi gazdaság szinte minden ígérete hamisnak bizonyult. Nem igazolódott be, hogy a közösségi gazdaság csökkenti az egyenlőtlenségeket, vagy, hogy hozzájárul a fenntarthatósághoz. Ilyen hatások lehetnek, de ezek érvényesülése nem automatikus: a városoknak be kell avatkozniuk hagyományos politikákkal (adóztatás, ösztönzők) és innovatív megközelítésekkel (big data információk megosztásával, szociális szempontokkal) egyaránt.

Bécsben az Airbnb ingatlanok elemzése kimutatta, hogy ezek ugyanazokban a negyedekben vannak, mint a szállodák, vagyis az az ígéret, hogy „úgy fogsz lakni, mint a helyiek”, egyáltalán nem igaz. Bécs városa megkereste a városban működő 16 szállásközvetítő platformot, de ezek közül csak 10 egyezett bele a mostanában bevezetett turisztikai adó begyűjtésébe, a többi megtagadta az adatok átadását, az EU adatvédelmi jogszabályára hivatkozva. Bécsnek az Airbnb piac szabályozására irányuló törekvései jelen pillanatban erős korlátokba ütköznek: egyes aspektusokat (pl. jövedelemadó) nemzeti szinten szabályoznak, más kérdésekben pedig új EU-s szabályozásra lenne szükség (pl. a személyes adatok védelme).

Athénban az Airbnb jelenleg a városi viták keresztüzében áll. Ahogyan azt Dimitris Balampanidis egy 2018-as találkozón elmondta, a gazdasági válság következtében a város lakásállományának mintegy 15-20%-a üresen áll. Ezzel párhuzamosan erősen nő az Airbnb lakás bérbeadások száma, amely most már 10 ezres nagyságrendű. Az Airbnb hatása egy részről pozitív: sok embernek ad munkát és hozzájárul az üresen álló lakások egy részének felújításához és a lakáspiacra való visszatéréséhez. Ugyanakkor azonban az Airbnb tovább 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 rászorulóknak céljait is szolgálhatná, közösségi támogatások esetén. Az önkormányzatnak növekvő nehézségei vannak bérbeadható lakásokat találni, mert a lakástulajdonosoknak jobban megéri az Airbnb-n keresztül kiadni a lakásaikat.



Picture 7: Lepusztult és üresen álló épület Athén dzsentrifikálódó Kerameikos-Metaxourgeio negyedében (fotó: Tosics Iván, 2018. november)

Picture 8: Airbnb rendezvényhelyszín Athénban, a Kerameikos negyedben. <https://www.airbnb.com/>

A lisszaboni helyzetről Rui Franco számolt be a Lakhatást Mindenkinél konferencián. Portugáliára és Lisszabonra különösen igaz az, hogy az Airbnb feltornázta a lakásárakat és hozzájárult a dzsentrifikációhoz, anélkül, hogy megfizethető lakásokkal vagy más módon szolgálta volna a helyi lakosság érdekeit (Plan Limited, 2017). Ékes példa erre Lisszabon központi fekvésű Alfama negyede, amely korábban kissé leromlott és kevésbé biztonságos történelmi városrész volt. Mára elmúlt a veszély, de ezzel együtt eltűnt az eredeti lakosság is: 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. Legújabbban a város külön adót vezetett be a turisztikai platformokra, mint az Airbnb és a Booking.com és a globális ingatlanpiaci befektetőkre is, és a bevételekből remél újabb forrásokhoz jutni, amelyeket a szociális lakásszektorra költöthet. 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.



Picture 9: Lisszabon Alfama negyede (fotó: Tosics Iván, 2015. szeptember)

Picture 10: Egy Airbnb lakás hirdetése Alfama negyedben: „Nagyszerű kilátás a tengerre! A város szívében, ahol a Fado a második nyelv és a történelem vesz körül (a vár, a Pantheon, a régi katedrális) és csak 10 perc séta a Chiado és 15 perc Bairro Alto”. <https://www.airbnb.com/>

5. Nemzetközi megállapodás szükségessége arról, hogy a lakáspolitikát elsősorban szociális kérdés

Az erőfeszítések, amelyek a lakhatás finanszírozásának negatív hatásait nemzeti szinten próbálják mérsékelni, eddig kevés sikerrel jártak, a helyi kezdeményezéseknek pedig még ennél is több nehézséggel kell szembesülniük. Sorcha Edwards, a Housing Europe¹ munkatársa például egy olyan dublini esetről tudósított, ahol egy helyi szervezet licitáláson szeretett volna megszerezni egy üresen álló épületet szociális lakások kialakítása céljából, ami azonban reménytelennek bizonyult, mivel a legnagyobb amerikai nyugdíjalappal kellett versenyezniük. Egyértelmű, hogy nemzetközi összefogásra és összehangolt erőfeszítésekre van szükség annak érdekében, hogy a lakáspolitikai aspektusa erősödjön szemben azzal a gyakorlattal, amelyik a lakást áruként értelmezi.

A 2018. decemberében Bécsben tartott „Lakhatást Mindenkinék” konferencián számos javaslat hangzott el arra vonatkozóan, hogy miként kellene egy ilyen nemzetközi kezdeményezést útjára indítani.

- Barbara Steenbergen a Lakásbérlők Nemzetközi Egyesületének képviselőjében hangsúlyozta, hogy a különféle ingatlanbefektetési alapok közötti összefonódás mértéke fokozódik. A jelenség háttérben álló motiváció a nemzeti adó elkerülése. Az EU és a nemzeti kormányok feladata lenne, hogy a lakhatás költségeinek megfizethető szinten tartására megoldást találjanak: mérsékelni kellene vagy teljesen leállítani a még meglévő megfizethető lakásállomány ingatlanbefektetők általi felvásárlását.
- Kieran McCarthy, a Régiók Európai Bizottságának tagja, Cork város önkormányzatának képviselője egy Európai Lakás Fórum szervezésére tett javaslatot. Mindenkinék kiemelkedő a felelőssége abban, hogy a következő Európai Parlament és Európai Bizottság progresszív összetételű legyen. A Régiók Bizottságában komolyabban kellene venni a lakhatás problémáját, nem lehet, hogy a lakhatás továbbra is a prioritások végén szerepeljen.
- Evelyn Regner, európai parlamenti képviselő (S&D²) az Európai Szemeszter³ jelölte meg, amelynek keretében a lakáspolitikával úgy lehetne foglalkozni, hogy közben nem szükséges az európai uniós alapszabályokat jelentős mértékben módosítani. Javasolta, hogy váljon az Európai Szemeszter részévé az az elv, hogy a lakhatással kapcsolatos költségek ne haladják meg a jövedelem egy meghatározott részét. A lakhatást alapjogként kellene kezelni. Az EU-nak lépéseket kellene tennie annak érdekében, hogy a lakhatással kapcsolatos költségek egyáltalán nem, vagy legfeljebb minimális mértékben legyenek megadóztatva. Ezzel jelentősen csökkenhetnének a családok lakhatással kapcsolatos kiadásai.
- Az Európai Bizottság ausztriai képviselője nevében Jörg Wojahn is kitért az Európai Szemeszter fontosságára annak érdekében, hogy ennek lakásügyi vonatkozásai puha jogi eszközökből (irányelvek) keményebb eszközzé válhassanak. Az EU már ma is jelentős összeget (kb. 1,5 milliárd eurót) fordít lakhatással kapcsolatos különféle kiadásokra. Ezen túlmenően az Európai Befektetési Bank által nyújtott kölcsönök és a Juncker Alap egyes (épületek energiahatékonyságára fordítható) elemei is számításba vehetőek. Ugyanakkor világosan kell látni, hogy az energiahatékonysági célú fejlesztések növelik a lakásépítés költségét, ezért ezeket a befektetéseket hosszú távú elköteleződésnek kellene tekinteni és figyelmen kívül kellene hagyni a deficit szabályok érvényesítése során. Az idei Európai Parlamenti választás

¹ Housing Europe: Lakhatással foglalkozó szervezetek európai szövetsége 45 országos és regionális tagszervezettel (<http://www.housingeurope.eu/>)

² Szocialisták és Demokraták Progresszív Szövetsége frakció

³ Az Európai Szemeszterről tájékoztatás itt <https://www.consilium.europa.eu/en/policies/european-semester/> vagy itt https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/economic-and-fiscal-policy-coordination/eu-economic-governance-monitoring-prevention-correction/european-semester/european-semester-timeline/autumn-package-explained_hu

alkalmával olyan jelöltekre kell szavazzunk, akik a városi és lakhatási kihívások jelentőségét a jelenleg domináns mezőgazdasági és egyéb befektetési célokkal azonos súlyúnak ítélik meg.

- Barcelona helyettes polgármestere, Lea Ortiz a heti több tucat kilakoltatást sérelmezte, amely az önkormányzat minden erőfeszítése ellenére lezajlik, és kitért arra is, hogy a befektetők a város nagy részét felvásárolják. Ő is európai megoldást javasolt, a figyelmet a soron következő Európa Parlamenti választásokra vetve. Nem tartható tovább az az álláspont, hogy „a lakhatás nem az EU felelőssége”. Fenntartható és igazságos városok csak a lakáspiacra gyakorolt növekvő társadalmi nyomással érhetők el és ebben az EU-nak is nagy a felelőssége. A városok mozgalmának és a terjedő „municipalista”⁴ szerveződésnek el kell érnie azt, hogy a lakáspolitikát az európai diskurzus részévé váljon.
- Leilani Farha a megfelelő lakhatáshoz való jog ENSZ különmegbízottja arra tett javaslatot, hogy a lakhatás finanszírozási kérdését a G20 csoport tűzze napirendre, mivel e csoport pénzügyminiszterei kulcsfontossággal bírnak. A G20-ak 2018-as találkozóján az élelmiszerbiztonság volt fókuszban⁵, a következő találkozók egyikén viszont a lakhatásra kellene koncentrálni: be kellene tiltani a magántőkealapok lakóingatlan-befektetéseit (környezetkárosító fejlesztésekbe történő befektetésük már ma is tiltott).

A bécsi Lakhatást Mindenkinek konferencián elhangzott, érzelmeiktől fűtött beszédében Leilani Farha hangsúlyozta, hogy az arany árucikk, de a lakás nem – a lakás emberi jog. Áttörő, paradigmátikus változásra van szükség, minthogy a jelenlegi válság oka nem elsősorban a piac működési hibája (market failure), hanem leginkább az, hogy hiányzik a lakhatás emberi jogként történő elismerése. Minden kormányzati szinten átfogó, az emberi jogokra épülő lakáspolitikát kell elfogadni. A lakáspolitikának az alapvető jogokat védeni hivatott törvényekre kell épülnie és az emberi jogokra épülő stratégiák mentén kell megvalósulnia. Új mozgalom indulását jelentette be, SHIFT néven, amelyhez már 25 város csatlakozott, beleértve Barcelonát, Párizst, Amszterdamot és Szöult (<http://www.unhousingrapp.org/the-shift>). „A folyamatok zajlanak és nekünk erőt kell felmutatnunk a változásért”. A lakás emberi jog kell legyen, nem pedig a legmagasabb árat kínáló privilégiuma.

Epilógus

A 10 évvel ezelőtti helyzethez képest némi változás tapasztalható abban, ahogy a lakhatást az Európai Unió kezeli. 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. Ma úgy tűnik, hogy van esély arra, hogy a 2020 utáni Kohéziós Politika szabályozásában az alapvető emberi jogok aspektusa a horizontális feltételek egyikévé váljon.

Ugyanakkor az is világos, hogy az Európai Bizottság neoliberais orientációja még mindig nagyon erős. A Corporate Europe Observatory egy friss beszámolója szerint folyamatban vannak a tárgyalások a közösségi gazdaság lobbistái (pl. Airbnb, UBER) és a Bizottság különböző szervei között a verseny és a szabad piac értelmezése tárgyában. E tárgyalások kimetele 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 korlátozni lehessen a

⁴ A municipalizmusról bővebben: Udvarhelyi Tessza (Város Mindenkié civil szerveződés) esszéje a [Város, szolidaritás, demokrácia](#) blogon. Az esszében további hivatkozások is találhatóak.

⁵ A G20-ak 2018-as, buenos airesi találkozó négy témára fókuszált: a munka jövője, a fejlődést szolgáló infrastruktúra, a fenntartható élelmiszertermelés jövője és a nemek (gender) egyenlősége. A találkozón született nyilatkozat szövege:

https://www.consilium.europa.eu/media/37247/buenos_aires_leaders_declaration.pdf

megfizethető lakásszektor védelme érdekében. Ha ez bekövetkezik, a Bizottság Barcelona, Amsterdam, Párizs, Lisszabon és más városok Airbnb-t korlátozó rendelkezéseit a szabad verseny korlátozásának minősítheti és visszavonathatja.

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 finanszírozását ráadásul úgy kellene korlátozni, hogy a piaci szereplők továbbra is érdekeltek maradjanak a szociális, megfizethető lakásszektorok nem spekulatív alapokon történő finanszírozásában.

Referenciák

Aalbers, Manuel, 2016: *The Financialization of Housing: A political economy approach* (London and New York, Routledge, 2016)

Farha, Leilani, 2017: Report of the Special Rapporteur on adequate housing as a component of the right to an adequate standard of living, and on the right to non-discrimination in this context. United Nations A/HRC/34/51 General Assembly Distr.: General. 18 January 2017. Discussed at the Human Rights Council Thirty-fourth session 27 February-24 March 2017

<https://digitallibrary.un.org/record/861179?ln=en>

Fernandez, Rodrigo and Aalbers, Manuel, 2016: Financialization and housing. Between globalization and Varieties of Capitalism. In: *Competition and Change* 20(2) – 2016

https://www.researchgate.net/publication/292337862_Financialization_and_housing_Between_globalization_and_Varieties_of_Capitalism

Gerritsen, Jochem, 2018: A Different Perspective: On the Financialization of Housing <https://medium.com/@jochemgerritsen/a-different-perspective-on-the-financialization-of-housing-4c36d27ef734>

Patti, Daniela & Polyák, Levente (editors), 2017: *Funding the Cooperative City: Community Finance and the Economy of Civic Spaces*. Eutopian Research & Action. Cooperative City Books, Vienna, 2017

https://cooperativecity.org/wp-content/uploads/2017/11/Funding-the-Cooperative-City_Community-Finance-and-the-Economy-of-Civic-Spaces.pdf

Plan Limited, 2017: Financialization of housing and the right to adequate housing. March 2017 <https://www.girlsrightsplatform.org/node/1110>

Sassen, S, 2008: Mortgage capital and its particularities: a new frontier for global finance. In: *Journal of International Affairs*, Fall/Winter 2008, Vol. 62, No. 1

<http://www.saskiasassen.com/pdfs/publications/mortgage-capital-and-its-particularities.pdf>