

Vértesy László

Lakásberuházási lehetőségek

Gazdaságelemző Intézet
Budapest, 2019

Vértesy László

Lakásberuházási lehetőségek

© Vértesy László, 2019

Minden jog fenntartva, beleértve a sokszorosítás, a nyilvános előadás, a rádió és televízióadás, valamint a fordítás jogát, az egyes fejezeteket illetően is.

All rights reserved, including reproduction, public performance, radio and television broadcasting, and translation rights, also for each chapter.



Gazdaságelemző Intézet

Printed in Hungary, Budapest

Tartalomjegyzék

1. Érintett csoportok.....	5
2. Lakásbérbeadás – airbnb, adózás.....	9
3. Lakásépítés általában	14
4. Barnamező – rozsdáövezet	19
4.1. Külföldi példák	21
4.2. Országos szintű felmérések.....	27
4.3. Budapest.....	36
5. Lakáspolitikai lehetőségek	40
Forrásjegyzék	44

Lakásberuházási lehetőségek

A lakáskérdés Magyarországon nem megoldott, jóllehet a térség uniós államaiban se jobb a helyzet. Állandó társadalmi probléma, minden pártnak – legyen az kormányzati, vagy ellenzéki – foglalkozni kell vele. Széles rétegeket érint, sokakat mellbevágóan, így különösen fontos, mik a javaslatok a helyzet javítására. Különös tekintettel, hogy a lakással nem rendelkezők zömének sovány a pénztárcája (kereset, szociális helyzet stb.), így hozzá támogatás kell – az adófizetőktől.

Legkézenfekvőbb a lakásépítés növelése. Segíteni a keresletet (nem csak a nagycsaládosokat, hanem más rétegeket is), rugalmasabbá kell tenni a bankszektor, javítani az építőipar kapacitását s letörni az irreálisan kialakult árakat, megannyi teendő. Közös bennük, hogy mind pénzbe kerül, nem is kevésbe.

Megvalósítás? Legegyszerűbb intézkedésnek az építőipari részleges profilsere tűnik. Nem stadionok, díszburkolatok, kilátók és kényelmi lehetőségek stb. kellenek, hanem lakások. Az állami lakásépítésnél még a jelenlegi érdekvilág se sérülne, hiszen ugyanaz a megrendelő, ugyanazokkal a feltételekkel, ugyanaz a fővállalkozó, kivitelező stb., azaz nem bántaná még az esetleges NER-összefonódást sem. Ha ebbe nem kerül uniós pénz, teljesen szabad a kéz a tervezett összeg elköltésére.

1. Érintett csoportok

Az érintett személyek elsősorban a fiatalok és a szociálisan rászoruló, szegények, kiskeresetűek. Együtt ez is nagyon jelentős – becslésünk szerint jóval millió fölötti¹ – szavazótábor, érdemes a pártprogramokba belevenni legalább néhány elemét.

A **fiatalok**, elsősorban diákok átmeneti probléma, nem csupán azért mert senki se marad örökre fiatal, hanem mert a felnőtt korba lépő évfolyamok mintegy fele továbbtanul, s kollégiumok célzott építésével a probléma viszonylag gyorsan, szervezeten és különösen tartósan (!) megoldható. Ha az állam erre nem akar/tud költeni, adjon több lehetőséget a piacnak: a magánkollégiumok² léte se ördögtől való. Budapesten már több is működik. Itt a felsőoktatási intézményekben felvételt nyerő/nyert diákok számára biztosítanak szálláslehetőséget egyrészt Budapest belvárosi kerületeiben, másrészt a belvárostól távolabb eső családi házas, zöldövezetben, ennek köszönhetően különböző igényeket kielégítve.³ Hitünk szerint néhány kedvezménnyel nagy lendületet kaphatna a lehetőség.

Intézmények, karok, hallgatók

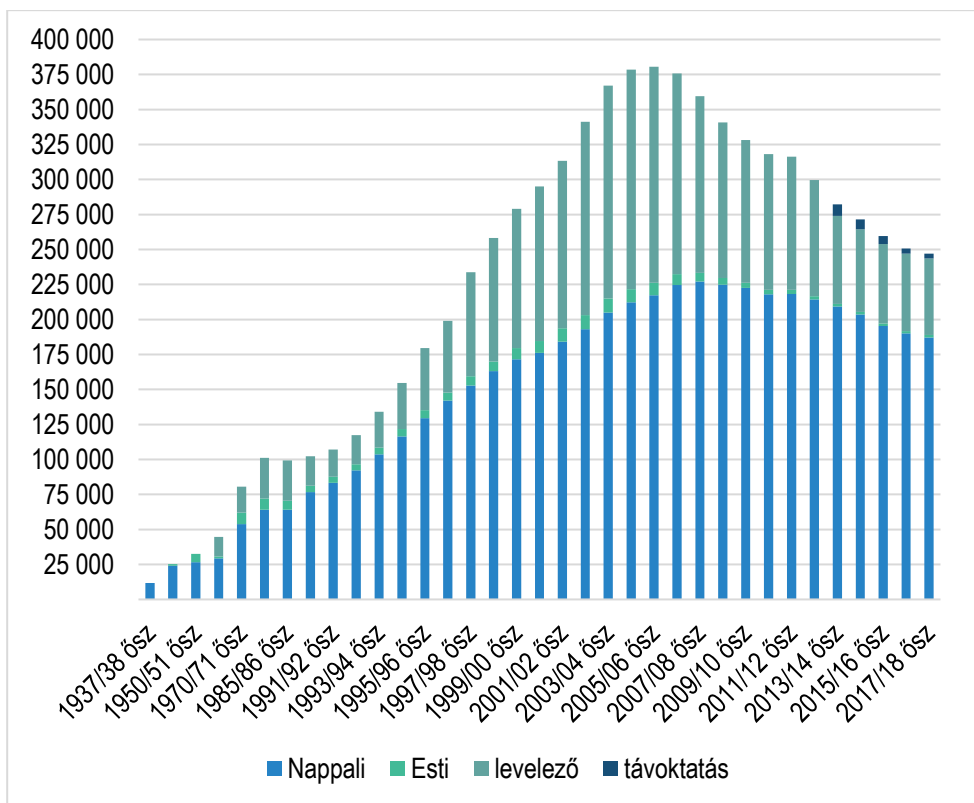
hallgatók statisztikai száma munkarendenként								
időszak	In-téz-mé-nyek	Ka-rok	Nappali	Esti	leve-lező	táv-okta-tás	Összes	Oka-tók száma
1937/38 ősz	16	37	11 747	-	-		11 747	1 724
1946/47 ősz	18	..	24 036	1 216	-		25 252	..
1950/51 ősz	19	43	26 509	5 992	-		32 501	..
1960/61 ősz	43	60	29 344	1 314	13 900		44 558	5 635
1970/71 ősz	74	102	53 821	8 177	18 538		80 536	9 791
1980/81 ősz	57	95	64 057	8 035	29 074		101 166	13 890
1985/86 ősz	58	100	64 190	6 203	28 951		99 344	14 850
1990/91 ősz	77	117	76 601	4 737	21 049		102 387	17 302
1995/96 ősz	90	138	129 541	5 764	44 260		179 565	18 098
2000/01 ősz	62	155	176 046	8 625	110 369		295 040	22 873
2005/06 ősz	71	172	217 245	8 939	154 448		380 632	23 188

¹ Évi százezer diák érettségizik, az egyéb forrásokkal együtt nagyjából ennyien jelentkeznek a felsőoktatásba, kb. felének kell lakhatás, ehhez jön kb. fél millió fiatal lakáskereső pár, s ugyanannyi szociálisan ténylegesen rászorult.

² Ilyen pl a Grassalkovich, Szív, Garay, Thököly

³ www.magankollegium.hu

2010/11 ősz	69	184	218 057	3 100	96 862		318 019	21 495
2011/12 ősz	68	183	218 304	2 756	95 325		316 385	21 357
2012/13 ősz	66	181	214 320	2 329	82 987		299 636	20 555
2013/14 ősz	66	185	209 208	1 907	62 850	8 331	282 296	21 137
2014/15 ősz	67	184	203 576	1 725	59 136	7 043	271 480	21 080
2015/16 ősz	66	185	195 419	1 716	56 629	5 765	259 529	21 668
2016/17 ősz	65	186	190 098	1 688	55 196	3 725	250 707	22 436
2017/18 ősz	64	187	187 084	1 819	54 658	3 447	247 008	23 110



Forrás: Oktatási Hivatal (2019): Felsőoktatási statisztikai adatok, letölthető kimutatások

Ugyanez vonatkozik a **fészekrakó** programra. Azzal a többséggel, hogy itt nem szemeszterek vannak, így különösen figyelni kell arra, hogy a végén a demográfiai folyamatok is kedvezően alakuljanak. Az Országos Lakás- és Építészeti Hivatal (OLÉH) kalkuláció szerint potenciálisan 200-300 ezer ember számára teszi elérhetővé az otthonteremtést.⁴ Valójában nem látszik ennek a nagy tömegnek a mozgása, de az már egy külön tanulmány, hogy ezt

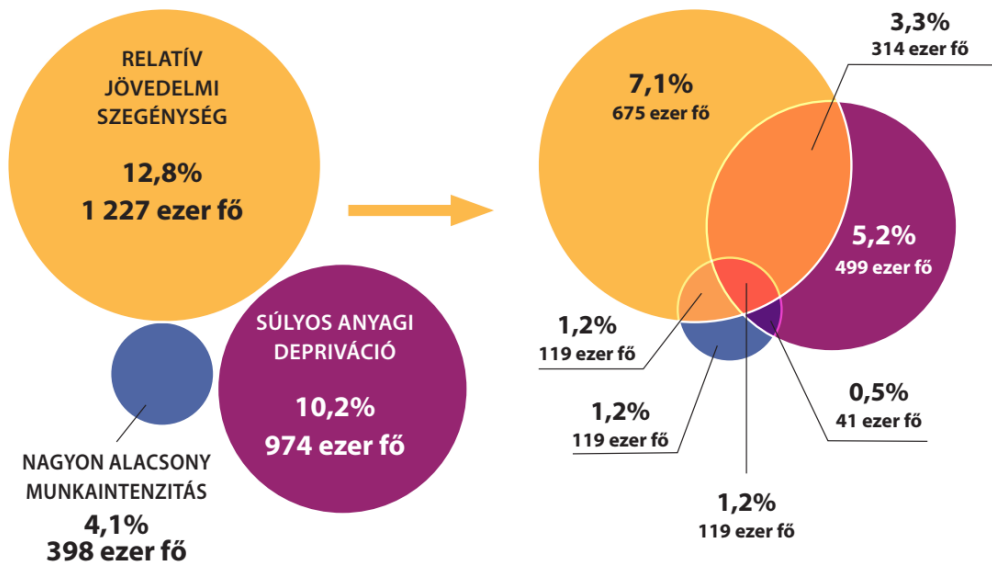
⁴ <https://www.amiotthonunk.hu/epites-felujitas/epitesi-tanacsok/6078-feszekrako-program>

szakmailag átvizsgálják és javaslatot tesznek a változtatásokra. A fészekrakó programok se egy életre szólnak, induláskor nagyon jól jön, s kitűnő átmenet lehet az igazi családi otthon megteremtéséhez. A jelenlegi CSOK-kal szembeni kritikák közé tartozik, hogy alapvetően egy szociális alapon járó társadalmi támogatás, amit felcímkeztek a "család" és a "gyerekvállalás" hívó szavaival. A program a társadalmi és szociális nehézségeket nem oldja meg, illetve nem csökkenti, mert

- a pénz meglévő gyermekre is jár, amivel alapvetően nem növekszik a születésszám - Magyarország lélekszáma tovább fogyatkozik;
- a gazdagoknak is jár a pénz, sőt kifejezetten számukra érdekes a CSOK, hiszen ők rendelkeznek a szükséges önerővel, anyagi fedezettel;
- egyáltalán nem könnyebb lakáshoz jutni, mivel a piac vadkapitalista üzemmódbba kapcsol, áraiba teljesen beépítette a CSOK támogatás összegét.

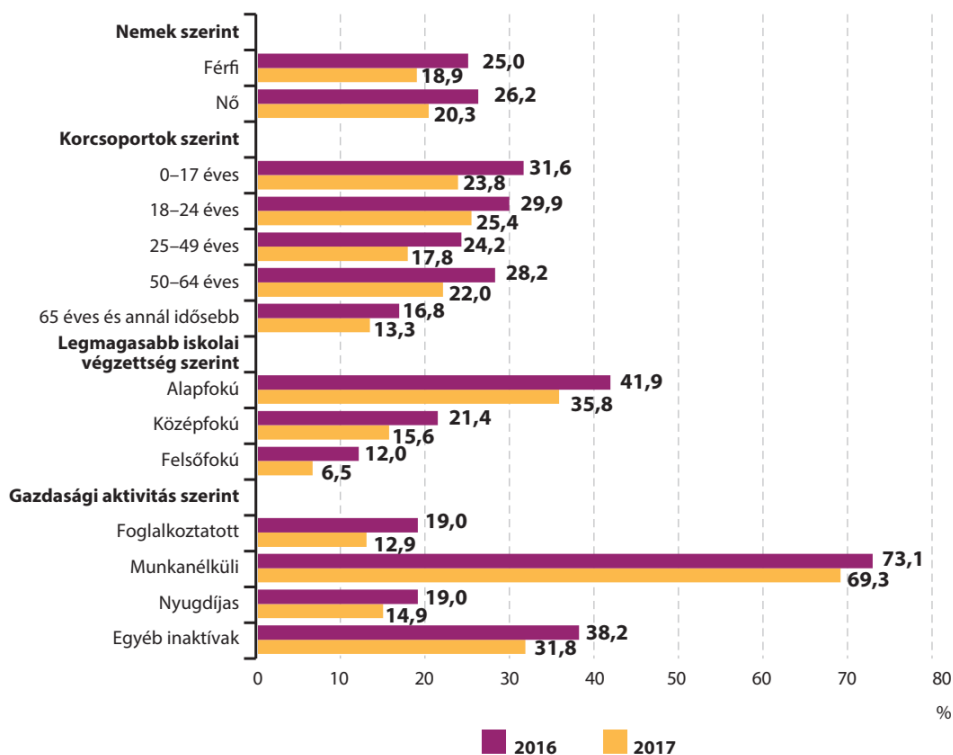
A harmadik érintett csoport a szociálisan rászorultak, **szegények, kikeresetűek**. Itt nem a gazdasági érdek a domináns, hanem a humanitárius. Minél többet tud itt nyújtani egy társadalom, erkölcsileg annál értékesebb.

A szegénység vagy társadalmi kirekesztődés dimenziói



Forrás: KSH (2017): A háztartások életszínvonala, 2017

A szegénység vagy társadalmi kirekesztődés kockázatának kitettek aránya néhány demográfiai-gazdasági jellemző szerint

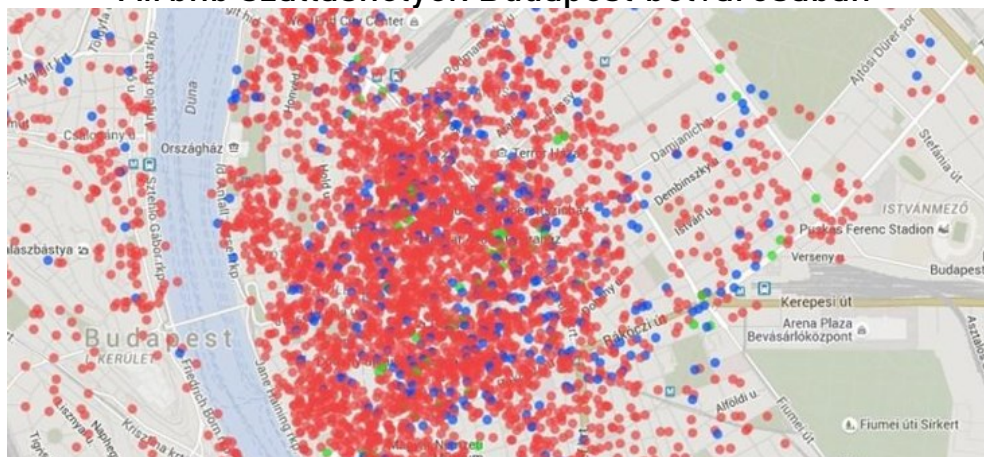


Forrás: KSH (2017): A háztartások életszínvonala, 2017

2. Lakásbérbeadás – airbnb, adózás

Vannak olyan területek is, ahol, kis befektetéssel lehet eredményt elérni. Példa erre az **Airbnb**⁵ használata, ami számos országban működik, megfelelő adózási háttérrel, legálisan. Bár eredetileg nem a lakáshelyzet javítására, hanem a turizmus szállásgondjainak enyhítésére s olcsóbbá tételére találták ki, a diákoknak egy-egy féléves (értsd: 4 hónapos) kiadás nem nagyon különbözik ettől. Ha a kiadók adó stb. kedvezményt vagy támogatást kapnak a speciális bérbevevőkhöz és/vagy az ilyen típusú igénylőknek jut valamilyen formájú támogatás, máris történt előrelépés. Jelenleg 8000 felett van az Airbnb típusú kiadásban kiadott lakások száma Budapesten. Ezek a lakások a hagyományos kiadás piacáról hiányoznak: ami az Airbnb-nél növekvő kínálat, az a klasszikus albérleti piacon kínálatot csökkentő, azaz árat növelő tétel.

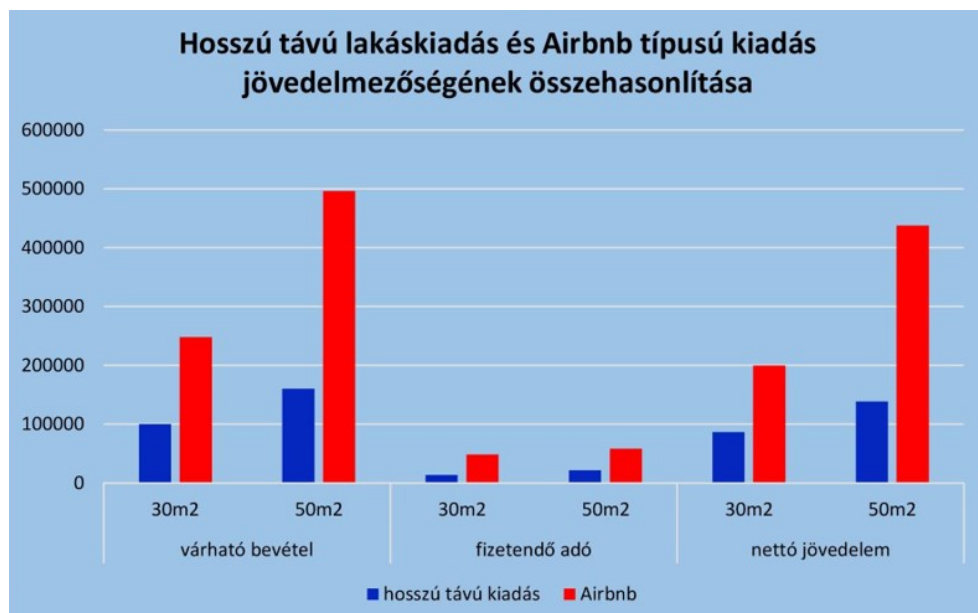
Airbnb szálláshelyek Budapest belvárosában



Bár a kormány 2018. januárjától tett egy apró lépést, amellyel a hagyományos kiadást végzők helyzetét könnyíti, de ez messze nem volt elegendő az albérleti piac konszolidálásához, a kínálat növeléséhez és az árrobbanás megfékezéséhez. Az Airbnb típusú kiadás jelentős jövedelmezőségi előnnyel bír

⁵ Az Airbnb egy online piactér, amin keresztül szálláshelyeket lehet kiadni és lefoglalni az interneten keresztül. Az Airbnb tevékenységét Magyarországon a 2010-es évek elején kezdte meg. Kezdetben csak lassan növekedett a lakáskiadásnak ez a formája, viszont 2015-ben szinte robbanásszerűen ugrott meg a budapesti Airbnb lakáskiadók száma. Az évtized közepén ennek következtében már 5000-nél is több aktív hirdetés közül lehetett választani

a jelenlegi adózási szabályok mellett még az egyéb költségek figyelembevételével is.



Alapvetően kétféle adózási mód közül választhat a lakóingatlant bérbeadó befektető: i) költséghányad szerinti ingatlan adózás, vagy ii) tételes költségelszámolás szerint ingatlan adózás. A **költséghányad** szerinti ingatlan adózási mód lényege, hogy a teljes ingatlan bérbeadásból származó bevételből 10 % költséget lehet levonni, és a maradék összeg után be kell fizetni a 15 %-os szja-t. (Tegyük fel, hogy az ingatlan bérbeadásból összesen 3 millió forint bevétel származott. Ekkor a 10%-os költség 300.000 Ft lesz; azaz 2,7 millió forint után fizetünk 15 %, azaz összesen 405 ezer forintot adót). A **tételes költségelszámolás** lényege, hogy a bevételek és a felmerült költségekről nyilvántartás készül, amely alapján kiszámolható az ingatlan bérbeadásból származó jövedelem. A módszer előnyei, hogy akár az értékcsökkenés is elszámolható, ez pedig jelentős tétel lehet; illetve, hogy az átvett rezsi bevételnek minősül, de a közműszolgáltató felé kifizetett költség elszámolható. Költségként az alábbi kiadásokat számolhatják el:

- a tevékenység folytatása érdekében az adóévben ténylegesen felmerült és igazolt – az szja-törvény 3. számú melléklete rendelkezései szerint – elismert költség;
- az ingatlan-bérbeadási tevékenységből származó bevétel esetében az szja-törvény 11. számú melléklete szerint a kizárólag bérbeadásra

hasznosított tárgyi eszköz időarányos értékcsökkenési leírása, felújítási költsége;

- ha a lakás bérbeadója másik településen (belföldön vagy külföldön) bérel lakást, annak bérleti díja.

Az **ingatlan bérbeadásból származó bevétel után 15 % adót kell fizetni**, azonban a 2019. év január elsejétől a bérbeadásból származó bevétel kiszámításakor nem kell figyelembe vennünk “az ingatlan használatához kapcsolódó, más személy által nyújtott, e személytől vásárolt szolgáltatásnak a bérbeadó által a bérbevevőre az igénybevétellel arányosan áthárított díját” (építményadó, idegenforgalmi adó nem tartozik ide). Azaz azt az összeget, melyet a bérlő azért fizet, hogy abból egy harmadik fél által, az ingatlan használatához kapcsolódó szolgáltatás díját fizessük meg, például a közüzemi szolgáltatások díját, vagyis a rezsit – adott esetben nem elhanyagolható tétel, főként nem éves szinten. 2019. január 1-től a tárgyi eszközök beszerzésére vonatkozó értékhatár 100 000 Ft-ról 200 000 Ft-ra emelkedett. Emiatt a bútorok, berendezési tárgyak, háztartási gépek esetében ha a vételár 200 000 Ft alatt van, akkor azonnal, egy összegben költségként elszámolható. Figyelemmel arra, hogy kifejezett jogszabályi rendelkezés nem tiltja azt, hogy a magánszemély a családi kedvezményt ingatlan-bérbeadásból származó jövedelme tekintetében érvényesítse, ezért ilyen esetben is élni lehet a szóban forgó kedvezménnyel.

Amennyiben a kormányzat – tekintettel az egekbe szökő albérleti díjak miatt kialakuló lakhatási problémára – nem akarja megvárni, hogy a piaci folyamatok hozzák el hosszabb távon az Airbnb típusú kiadás jövedelmezőségének csökkenését és tereljenek vissza mai Airbnb-zőket a hosszú távú, hagyományos kiadás piacára, akkor további lépéseket kell tennie. A szociális szempontok hangsúlyozása érdekében érdemes megfontolni a pozitív diszkriminációt azok érdekében, akik a fiatalok, fészekrakók vagy a szegények számára adnak bérbe ingatlant. Kedvezőbb adózási féltelek mellett, így olcsóbbá válhatnak az ingatlan bérletidíjak, mivel az adó nem terheli meg a rendszeresen fizetendő összeget. EHO-t nem kell fizetni.

Hazánkban jelenleg a magánbérlet-lakás-szektor mérete meghaladja a közösségi bérlet-lakás-szektor méretét (előző 4%, utóbbi 3%). Ennél is nagyobb lehet a feketén, nem bejelentett módon bérbe adott magánlakások száma, il-

letve azok száma, akik mintegy „szívességből”, minden írott szerződés nélkül laknak „albérliként”, „ágybérliként” a lakásokban. Megfontolandók a következők:⁶

- A lakóingatlanok hagyományos **bérbeadásából származó jövedelem adóterheinek további csökkentése, bizonyos feltételek teljesülése esetében akár teljes adómentessége**^[9] (ennek költségvetési hatása nem jelentős).
- Központi vagy önkormányzati **albérleti regiszter bevezetése**, amelybe a lakásukat/házukat kiadóknak regisztrálniuk kell (regisztrációs díj ellenében).
- **„Bérleti kockázati társulásoknak” létrehozása, amelyek a bérlők és a bérbeadók közötti bizalmi kockázatok csökkentését valósítaná meg** biztosítási alapon. (lásd „Biztonságos Bérlet Rendszer”)⁷ A „Biztonságos Bérlet” rendszerben részt vevő magánlakástulajdonost a lakásra vonatkozó ingatlanadó-mentesség és a bérbeadásból származó jövedelemre, tehát a bevételek és a kiadások különbözetére vonatkozó személyi jövedelemadó-mentesség illeti meg.
- Az **önkormányzati bérlakás-gazdálkodás felülvizsgálata**, az üresen álló, gyakran leromlott állapotú **bérlakás-állomány felmérése, felújításának és hasznosításának programszintű kidolgozása és megvalósítása** országos hatókörű, egységes elosztási (hasznosítási) kritériumok mellett, központi állami források biztosításával.
- Az **üresen álló magán-lakóingatlanok adóztatása** (helyi adóként beszedve), illetve bizonyos „használatlansági” időn túl (10 év) lehetőség önkormányzati kényszerhasznosításra.
- Az **Airbnb adóterhelésének (átalányadó mértékének) növelése**, és országos üzemeltetési feltételek előírása (pl. társasházi hozzájárulás, ÁNTSZ ellenőrzési kötelezettség, önkormányzati engedély).

A rendszer két irányból közelíthető meg. A kereslet és kínálat találkozása érdekében ésszerű egy Airbnb-hez hasonló online rendszer kialakítása, így mindkét fél, már előre ismeri a feltételeket. Másik oldalról pedig fontos a társadalmi helyzet (felsőoktatási hallgatói vagy más képzési jogviszony) és

⁶ Büttl Ferenc (2018): Így viszi fel az Airbnb az albérletárakat! Mэрce 2018. mэрcius 14.

⁷ Darvas Ágnes – Farkas Zsombor – Győri Péter – Kósa Eszter – Mózer Péter – Zolnay János (2013): A szociálpolitika egyes területeire vonatkozó szakpolitikai javaslatok. in esély 2013/6

jövedelem megfelelő (közhitelesen ellenőrizhető, például adóbevallás) igazolása. Mivel ez a módszer leginkább az adózási kérdéseket érinti, ennek állami kialakítása javasolt. A regisztrációval mindkét fél adminisztráció terhe is csökkenhet: a bérbeadónál automatikusan érvényesül az szja bevallásnál, a rászorultsági feltételt pedig a NAV igazolja.

„Biztonságos Bérlet” rendszer tulajdonosi és bérlői feltételei

Magánlakás-tulajdonos	Bérlő
a lakását legalább 12 hónapra folyamatosan bérbe adja. Külön szabályok vonatkozhatnak azokra, akik 3–5, vagy több éves bérbeadást vállalnak;	a lakást legalább 12 hónapra, folyamatosan bérbe veszi
a bérleti szerződést közjegyző előtt kötik meg	a bérleti szerződést közjegyző előtt kötik meg
bérbeadásonként regisztrál és bérleti szerződése másolatát az ugyfelkapu.magyarorszag.hu rendszerben tartják nyilván	a bérleti szerződés másolatát az ugyfelkapu.magyarorszag.hu rendszerben tartják nyilván
a közvetítő szervezet által kiközvetített személyek valamelyikével köt szerződést	a közvetítő szervezet által kiközvetített lakástulajdonos valamelyikével köt szerződést
a vonatkozó jogszabály szerinti bérleti szerződést használ, ezen belül betartja egyebek közt a jogok és kötelezettségek, a lakbér-meghatározás, a lakbér és a közüzemi díjak beszedése, a felmondás és a lakcím be- és kijelentésének előírt szabályait	a vonatkozó jogszabály szerinti bérleti szerződést alkalmazza, ezen belül betartja egyebek közt a jogok és kötelezettségek, a lakbér-meghatározás, a lakbér és a közüzemi díjak beszedése, a felmondás és a lakcím be- és kijelentésének előírt szabályait
a vitás helyzetek rendezéséhez mediátort alkalmaznak	a vitás helyzetek rendezéséhez mediátort alkalmaznak

Forrás: saját szerkesztés Darvas Ágnes – Farkas Zsombor – Győri Péter – Kósa Eszter – Mózer Péter – Zolnay János (2013): A szociálpolitika egyes területeire vonatkozó szakpolitikai javaslatok. in esély 2013/6 alapján

3. Lakásépítés általában

A lakások iránt az érdeklődés a városokban, ezen belül is inkább a megyeszékhelyeken, egyetemi városokban van. Itt kellene tehát a lakásépítés ösztönzése mind állami (és önkormányzati), mind magán formában. A kistelepülések problémája más, itt a csomagot a vidék megtartó erejének figyelembe vételével kell megállapítani, mindenek előtt a munkahelyek teremtésével. Azt is nézni kell, hogy a 2021-től induló EU támogatásokban 7 éves pénzügyi ciklus) mind az agrárszféra, mind a felzárkóztatás kevesebb pénzt fog kapni, így az államnak kell(ene) helyettesíteni, de mindenképp részt vállalni. A kormány lakáspolitikájának része kell legyen a vidéki szolgálati lakás, különösen a kisebb településeken. Néhány helyen az önkormányzat belekezdett az orvosi lakások építésébe, de ez kevés és más szakmák is vannak: pedagógus, szociális munkás stb. Sok helyen ez igaz misszió a szó szoros értelmében: már ezért megérdemlik.

Megfelelő szekcióval és támogatási formával elérhető, hogy akár az állami lakásépítés, akár a támogatott magánépítés ne legyen veszteséges, idővel megtérüljön. Így tulajdonképpen az állam számára a kiadás csak az induló években nagy, folyamatosan csökken. Ezért lehet itt ígérni, nem is komolytalanul.

Az **állami támogatásoknál a lakásfelújításokkal**, tatarozásokkal is lehet javítani a lakáshelyzeten. Előnye az építéssel szemben, hogy olcsóbb és gyorsabb. A költség esteiben negyede harmada az új építésűnek, a határidő az építés kezdetétől néhány hónap és nem évek. Lehet ezt párosítani régi épület hőszigetelésével (2020 után az unióban amúgy is követelmény), a megújuló energia alkalmazásával (pl. napelem a tetőn), s máris újabb források állnak rendelkezésre a feladat elvégzéséhez. Természetesen, ez nem egy-két éves feladat, hiszen rengeteg lelakott, korszerűtlen lakás van (korábban nem is voltak ilyen követelmények, sőt, a rendszermódosulás előtt ilyen technikához hozzá sem lehetett jutni), de egyszer el lehet kezdeni, s akár egy évtized alatt befejezni. A tulajdonosok hozzáállását is lehet befolyásolni: cukor mellé kell a korbács, azaz a támogatások, majd bizonyos idő eltelte után szankció a nem-résztvevőnek. Nő a lakó komfortérzete, teljesülnek az uniós elvárások, hozzájárulunk a környezetvédelemhez, energiatakarékos – kell ennél több? Ráadásul gazdaságilag is előnyösnek ígérkezik: megtérül a kisebb energiafelhasználással, a szelektív hulladékkal s egyéb járulékos formáival.

Segíthet a technológia is. Az óceán túlpartján nagy divat a **könnyűszerkezetes ház**, mi is láttunk már ilyent Magyarországon⁸, mégse terjedt el. Kicsit magyarosítva a technológiát, kis pénzügyi rásegítéssel nagyon gyorsan lehetne akár egész lakónegyedeket felhúzni. Az ott alkalmazott kaláka-forma pedig még a költségek (munkabér) csökkenéséhez is erősen hozzájárul. Tulajdonképpen minden adott. A Habitat for Humanity⁹ Magyarország működése több mint húsz éve alatt több mint 150 házat épített, 720 lakást újított fel, 700 családnak adott műszaki tanácsadást lakhatása jobbá tételéhez, háztartás-gazdálkodási és képzési programjainkban mintegy 1100 ember vett részt, összesen 2150 családnak segített. Terepi programjaink mellett évek óta foglalkozik kutatással, szakpolitika-elemzéssel, szakpolitikai javaslatok készítésével és szakpolitikai érdekképviseléssel annak érdekében, hogy a lakhatási szegénységgel küzdők helyzetét átfogóan javítani képes szakpolitikai válaszok szülessenek. A szervezetnek a magyarországi civil szervezetek között, és a lakhatással foglalkozó szervezetek között is egyedi sajátossága, hogy terepi programokat és kutatási, érdekképviselési munkát kombinál célja elérése érdekében, a két program pedig egymást kiegészítve tud csak hatékonyan működni. Programjai keretében budapesti kerületi önkormányzatokkal működik együtt, melyek üresen álló, rossz állapotú bérlakásokat biztosítanak számukra. Ezeket a lakásokat hazai és külföldi önkéntesek segítségével, valamint a leendő bérlők közreműködésével újítják fel. A lakásokba utána a programtól függően közterületen élő, hajléktalan embereket vagy családok átmeneti otthonába kényszerült otthonukat veszített családokat költöztetnek be. Akár a szervezet támogatása is megoldható lenne.

Szintén technológiai segítség a **panel**. A lenézett, szovjet időkből alkalmazott technika már kétségtelen a múlté, s már házigyárak sincsenek. Korszerűbb változata nem elvetendő, két előnye is akad: olcsóbb és gyorsabb. Munkaerőhiányos világunkban ez sokat számít, bár a költség se mindegy, hiszen a kormányzat beavatkozás épp a kispénzűeknek kell. Az új paneleknek már jelentős a hőzáró képességük, nem is lehet hasonlítani a régiakkal. Különösen nem azokkal a napjainkban divatos üvegpalatákkal, ahol a hom-

⁸ Ilyen bemutatót tartott pl. Clinton volt amerikai elnök Vereasegyházán a Habitat Hungary szervezésében.

⁹ habitat.hu

lokkat tulajdonképpen tiszta üveg, s ezért a nagyteljesítményű légkondicionálóknak, különösen a déli oldalakon¹⁰ a nap 24 órájában menniük kell. Németországi példák tucatjaival tudjuk illusztrálni, hogy a régi paneleket nem kell lebontani, viszonylag olcsón korszerűsíthetők, pl. elrendezésük folytán a gépészet teljes cseréje mintegy felébe kerül a hagyományos házakénak. A komfortfokozat javítására is gyors megoldás van: két lakás egybenyitásával már nem 40-50 m² az élettér, hanem a duplája, s a ház szigetelésével, komplett felújításával nagyon is lakható lakások jönnek életre az építési idő és pénz töredékéért. Vélelmezésünk szerint, ha az állam hirdetne erre egy programot s kis rásegítést is adna, igen gyorsan lehetne látványos eredményt elérni - hiszen ezek a házak tulajdonképpen készen is vannak.

Van már Magyarországon hagyománya a sorsolósos lakásklubnak, az ún. **lakáslottónak**¹¹. Ez is az otthonhoz jutás egyik formája, hibája „mindössze” az, hogy a betett összegben túl keveseknek jelent gyors megoldást. Az idő fölpörgetéséhez itt is lehetne állami segítség. A 2016. évi XV. törvény a nemzeti otthonteremtési közösségekről (**NOK**) célja az otthonteremtési lehetőségek bővítése, a lakásállomány növekedésének elősegítése, az új lakóingatlanok vásárlásának ösztönzése, a lakosság lakáscéljainak saját erőből történő megvalósítását elősegítő közösségi előtakarékoskosságot ösztönzése, továbbá a lakáshoz jutás zárt és elkülönült rendszerben, állami támogatással és felügyelet mellett történő lebonyolítása feltételeinek megteremtése és közvetve az építőipar erősödésének előmozdítása.¹² A közösség jogi személyiséggel rendelkező sajátos működésű, tagsággal rendelkező vagyonösszesség, amely a szervező által meghatározott - legalább 120 fő - minimális számú taggal kezdheti meg tevékenységét. A NOK-hoz csatlakozó tagok kötelezettséget vállalnak egy általuk meghatározott összeg befizetésére előre meghatározott rendszerességgel, a NOK pedig a takarékoskodó által elhelyezett összeg függvényében lehetőséget ad arra, hogy kamatmentes közösségi megelőlegezéssel és állami támogatással a futamidő vége előtt vásárolhatnak új építésű lakást. Az, hogy az egyes tagok mikor jutnak a teljes összeghez, a negyedévente megtartandó kiválasztási eseményen dől el. A NOK a hiányzó

¹⁰ Kezd megfordulni a tendencia: korábban igen nagy presztízsük volt a déli fekvésű lakásoknak, az általános felmelegedéssel egy időben ez csökkenőben van, természetesen nem érinti ez a különleges, panorámás lakásokat.

¹¹ A név kicsit megtévesztő, hiszen a rendszeresen betett összeg lényegesen meghaladja az átlagos lottózás költségét.

¹² 115/2016. (VI. 6.) Korm. rendelet a nemzeti otthonteremtési közösségekről szóló törvény végrehajtásának szabályairól

tagi befizetést kamatmentesen megelőlegezi a sorsolással kiválasztott tagoknak.¹³ A lakáspolitikája része a lakás mobilitás fokozása. Magyarországon – a kelet-közép európai társág többi országához hasonlóan – nincs hagyománya a sűrű lakáscserének, nem úgy, mint pl. Hollandiában. Véleményünk szerint állami szabályozással – nem feltétlenül pénzbeli támogatás – növelni lehetne a forgási sebességet. A munkahelyhez közelebb lakás számos kiegészítő előnnyel is járhat: időnyereség, üzemanyag-megtakarítás, környezetbarát közlekedés stb.

Nemzeti otthonteremtési közösségek

A befizetett összeg felhasználása	A NOK keretein belül csak új lakóingatlan vásárolható.
	A tagság hosszú távú, 10-15 éves kötelezettséget jelent.
	Az új lakóingatlan tagsági szerződésben meghatározott értéke 10 és 40 millió forint között lehet. Ez kiegészülhet állami támogatással, melynek mértéke a befizetések 30%-a, de legfeljebb havi 25 ezer forint.
	Ha a szerződés értékénél drágább ingatlant szeretne vásárolni, a különbözetet egy összegben, az ingatlan vásárlásakor más forrásból kell biztosítania.
A befizetések és az állami támogatás összege	A régi lakása egyedi megállapodás szerint beszámítható a szervezővel.
	A rendszeres előtakarékosági összegben felül regisztrációs díjat és rendszeres szervezési díjat kell fizetni.
	A havi fizetési kötelezettség a futamidőtől (10-15 év) és a szerződött összegtől (10-40 millió forint) függ. Például ha egy 10 millió forint értékű új ingatlan megvásárlására köt szerződést 15 évre, akkor 15 éven keresztül közel 56 ezer forintot + általános forgalmi adóval növelt szervezési díjat kell minden hónapban befizetnie. A havonta fizetendő összeg 10 éves, 10 millió forint értékű ingatlanra szóló szerződés esetén közel 85 ezer forint + szervezési díj. Lakáshoz jutása előtt a szervező döntése alapján fedezeti életbiztosítás fizetési kötelezettsége keletkezhet.
	Állami támogatás akkor járhat, ha a szervező megbízható szervezőnek minősül. A támogatás mértéke a befizetések 30 %-a, de legfeljebb 25 ezer forint lehet havonta. Ahhoz, hogy a támogatást maximálisan kihasználja, évente 1 millió forintos előtakarékosági befizetést kell teljesítenie, amelyhez havi közel 85 ezer forintot + általános forgalmi adóval növelt szervezési díjat kell befizetnie.
	Az állami támogatást egy összegben - az adásvételi szerződés megkötését követő 45 napon belül - a közösség javára fizeti a központi költségvetés.

¹³ <https://www.vg.hu/vallalatok/eloszor-sorsoltak-a-hazai-lakaslotton-838325/>

	A befizetett összeg nem kamatozik, ugyanakkor a közösség a megelőlegezett összeg után kamatot, költséget nem számít fel. A befizetett összegre nem vonatkozik védelem. Ennek megfelelően nincs sem az OBA, sem más garanciaalap részéről helytállási kötelezettség.
Az ingatlanhoz jutás időpontja	Nagyrészt a véletlenül (sorsoláson), illetve a licit keretében teljesített rendkívüli befizetések mértékén múlik, hogy melyik tag juthat hamarabb új lakóingatlanhoz. A kiválasztásban való részvétel feltétele, hogy a tag előtakarékossági befizetésének legalább 20%-át teljesítse. Fontos: minél hamarabb befizeti a szerződéses összeg 20%-át, annál hamarabb lesz jogosult a kiválasztásra. A szerencsés kiválasztott, a vételárhoz hiányzó - a tagsági szerződés szerinti - összeg igénylésére szerez jogosultságot, valamint a megfelelő feltételek mellett az ehhez kapcsolódó állami támogatásra. A pénzt tehát az új lakóingatlan eladója kapja meg. Az ingatlanra bejegyzett jelzálogjog mellett a szervező egyéb biztosítékot is kérhet (kezes, egyéb vagyontárgy biztosítéki bevonása).
Nemfizetésre vonatkozó szabályok	Ha élethelyzete megváltozik és még nem jutott új lakóingatlanhoz, kérheti a fizetési kötelezettség csökkentését, de ennek feltételei vannak. Ha egymást követő 3 hónapon keresztül késedelmesen, vagy nem fizet, és még nem jutott új lakóingatlanhoz a szervező lecsökkentheti a fizetési kötelezettségét és ezzel együtt a szerződéses értéket is. A szerződéses érték azonban nem csökkenhet a minimális 10 millió forint alá, tehát csak akkor van lehetőség csökkentésre, ha ennél magasabb összegre szerződött. A szervező engedélyével átruházható a tagsága, de ha kilép a közösségből, vagy nem fizeti a havi részleteket, és nincs olyan magánszemély, aki átveszi tagságát, a közösségből kizárják, a korábbi befizetéseit csak a közösség megszűnése után kaphatja vissza. A befizetett összeg nem kamatozik. Ha a lakóingatlant már megvette és nem fizeti a szerződés szerinti havi összegeket, nem kérheti havi fizetési kötelezettsége csökkentését, nem védi a kilakoltatási moratórium és nem vehet részt a magáncsőd eljárásban.
A tagság öröklése	A tag halála esetére lehetőség van kedvezményezett megjelölésére. Ha az elhunyt tag nem jelölt meg kedvezményezettet, egyéni számlájának egyenlege része a hagyatéknak, de az örökösrel való elszámolás csak a közösség megszűnése után válik esedékessé.

Forrás: MNB Nemzeti Otthonteremtési Közösségek 2018

4. Barnamező - rozsdaovezet

Külön fejezet a lakásépítésben a barnamezős beruházás. Itt is szükséges a kormányzati rásegítés, hiszen a piac közülük csak a kedvező fekvésűekre mozdul. Pontosabban mozdult, hiszen az elmúlt 30 év alatt sikerült ki-mazsolázni a jókat, legjobbakat. Drágasága okán ez az államra marad, hiszen, kivégezze ezt a jelentős költségnövelő munkát, ha nem az állam? S ha már úgylendületben van, mi legye a helyén? Akár lakás is, hiszen ezeknek a beruházásoknak zöme nem pusztákon vagy erdőkben volt. Más szereplő híján itt nincs választási lehetőség, egyszer meg kell tenni, még ha drága is.

Az 1970-es években kialakult barnamező-fogalom, mely sokáig a városi szövet egy súlyos problémáját volt hivatott leírni, napjainkra a fenntartható településfejlesztés egy központi elemét képezi. Az eredetileg csupán egykori iparterületekre használt „brownfield” szó jelentéstartalma jócskán változott. Eredeti funkció, valamint szakmai elismertség alapján napjainkban három alapvető kategóriát érdemes felállítani: hagyományos barnamezők, a szürkemezők által fémjelzett átmeneti területek, illetve a legvitatottabb potenciális barnamezők.¹⁴ Az egységes európai barnamező-fogalom meghatározása a CABERNET (Concerted Action on Brownfield and Economic Regeneration Network) szervezet nevéhez fűződik, melynek értelmében barnamezősnek tekintjük azon területeket, amelyekről elmondható, hogy:¹⁵

- erőteljes – legtöbbször negatív - hatással van rájuk saját, valamint a közvetlen környezetük korábbi hasznosítása,
- (f)elhagyottak, vagy alulhasznosítottak,
- vélt vagy valós környezeti szennyezettséggel terheltek,
- részben vagy egészében fejlett városi térségben találhatóak,
- újra használatba vételük beavatkozást igényel.

A piacgazdasági átmenet drasztikus változásokat generált a hagyományos iparterületeken, egyre több üzemerület váltott funkciót, vagy maradt stagnáló állapotban. Az érintett területek nagy része elavult infrastruktúrával

¹⁴ Orosz Éva (2012): A barnamező fogalmának változó értelmezése. in Tér és Társadalom 26. évf., 2. szám, 2012

¹⁵ Ferber, U., Grimski, D., Miller, K., Nathanail, P. (2006): Sustainable Brownfield Regeneration: CABERNET Network Report. University of Nottingham,

és leromlott állapottal jellemezhető, komoly terhelést, szennyezettséget jelentve környezetére. A rendszerváltás idején a privatizáció által a korábbi állami vagyon teljesen felaprózódott, így a hasznosítás akadályá gyakran a máig rendezetlen tulajdonviszony-rendszer. A dezindusztrializáció (a rehabilitációval egy időben) ma is folytatódik a fővárosban, különösen a belvároshoz közeli területeken. 2006-ban a város területének csak nagyjából 3-4%-át tették ki az ipari területek.

Az **átmeneti terület** a belváros és a kertváros között elhelyezkedő térség, amely tartalmazza a barnamezőt és a hozzákapcsolódó, nagy kiterjedésű mezőgazdasági területeket, zöldterületeket, valamint a közlekedés-szállítás térségeit. A **barnamezős térség**, barna zóna a tradicionális (volt) ipari terület, közlekedési, lakótelepi zárványokkal. Egy része már megújult, vagy most van ebben a fázisban. A **rozsdaovezet** a barnamezős térség még meg nem újult területe, azok a térségek, amelyeket korábban intenzíven hasznosítottak (ipari, közlekedési, raktározási területek, laktanyák, esetleg lakóterületek), ám hasznosításukkal felhagytak. A barnaövezeti rehabilitáció gazdasági, környezeti és társadalmi vonatkozású komplex kérdéskör, ahol a területek eltérő helyzete eltérő beavatkozási jelleget igényel.¹⁶

- vannak térségek, ahol a funkcióváltást kell elősegíteni a jelenlegi városszöveti kontextus alapján;
- léteznek olyan területek, ahol a környezeti kármentesítés az elsődleges feladat;
- míg más helyzetekben az új munkahelyek teremtése, a munkakörnyezet fejlesztése a kijelölt cél.

Mindhárom esetben további fontos cél a vonzó piaci körülmények megteremtése. Barnamezők ugyanis bárhol előfordulhatnak, de leggyakrabban városi területeken találhatóak. A rurális területekkel összevetve a városokban található barnamezős újrahasznosításnak tipikus előnyei és hátrányai (kockázata) vannak:

¹⁶ Barnamező-kataszter, ingatlanfejlesztési lehetőségek adatbázisa. Budapest Főváros Önkormányzata, 2014

Városi barnamezős beruházások előnyei és hátrányai hasonló rurális beruházásokkal szemben

Tipikus előnyök	Tipikus hátrányok, kockázatok
Előnyösebb tulajdonságokkal rendelkező telephely (központi elhelyezkedés, városi környezet, közelebb az üzleti partnerekhez)	Magasabb rehabilitációs költségek
Stabil, illetve növekvő ingatlan-érték	Kockázatok, pl. kiterjedt talaj szennyezettség, és annak kezelése
A széles felhasználhatósági spektrumnak köszönhetően az ingatlan kiüresedésének kisebb az esélye	A szabályozás miatt emelkedő költségek, pl. a meglévő épületek műemlékvédelme

4.1. Külföldi példák

A barnamező-kutatásban élenjáró országok között elsősorban hármat említhetünk: az Amerikai Egyesült Államokat (USA), Nagy-Britanniát és Németországot.¹⁷ Ezeken kívül nyilván azokban az államokban kerül a figyelem középpontjába a téma, melyeket történelmi-gazdasági múltjukból kifolyólag fokozottan érint (pl. Belgium, Franciaország, Hollandia).

Az USA-ban több törvény, illetve rendelkezés alkotja a barnamezős fejlesztések jogi keretét. A szövetségi kormányzat által életre hívott intézkedéseken túl a legtöbb állam, sőt egyes települések is rendelkeznek saját barnamező-fejlesztési programmal (pl. Kentucky Brownfield Program, Indianapolis Brownfield Redevelopment Program). 1980-ban lépett hatályba az ún. Átfogó Környezetvédelmi Helyreállítási, Kompenzációs és Felelősségi Törvény (Comprehensive Environmental Response, Compensation and Liability Act, röviden: CERCLA) avagy – 1986-os módosítását követően összefoglaló néven – „Superfund-törvény”. A létrehozott 1,6 milliárd dollár büdzséjű vagyongazdálkodási alapot (*Superfund*) elsősorban a nagyobb vegy- és olajipari kibocsátókat terhelő, újonnan bevezetett adó formájában befolyt összeg finanszírozta. 1995-öt követően, az adó eltörlésével a program meggyengült.

Ezért újabb változtatásokra volt szükség, melyeket az 1994-ben útjára indított gazdaságfejlesztési célú barnamező-rehabilitációs kezdeményezés, a

¹⁷ SIEGLE, C. (2005): Revitalisierung und Entwicklung von Brachflächen. Diplomamunka, Nürtingen University, Geislingen, 141 p. és WEITKAMP, A. (2009): Brachflächenrevitalisierung im Rahmen der Flächenkreislaufwirtschaft. Doktori disszertáció, Bayerische Akademie der Wissenschaften, Deutsche Geodätische Kommission (DGK), München, 289 p.

BEDI (Brownfields Economic Development Initiative) teremtett meg, melyben a szövetségi kormányzat az érdekelt felekkel karöltve foglalta össze a változtatási célokat, javaslatokat. A BEDI a Superfund-nál jóval átfogóbban szemléli a barnamezős területfejlesztést, melyben a kárrendezésen, és annak finanszírozásán túl fontos szerepet kap a terület jövőbeni használata, a szándék, hogy a barnamező újra a természetes területhasználati körforgás aktív részévé váljon. Ennek érdekében szem előtt tartja, hogy az érintett területeket aktív kezdeti beavatkozással mihamarabb „önjáróvá tegyék, vagyis a piaci és gazdasági erők vigyék tovább azt. [...] a tapasztalatok azt mutatják, hogy a pénzhány éppen az első projektfázisban akadályozza a revitalizációt, amely ahhoz vezet, hogy a projektek nagy részéről el sem gondolkodnak, vagy helyesebben: nincs rá lehetőség.”¹⁸

2002-ben lépett hatályba az új barnamezős törvény [Small Business Liability Relief and Brownfields Revitalization Act], közismert nevén „The Brownfields Law” [U.S. Public Law 107-118 (H.R. 2869)], mely két jogszabályt foglal magába: Small Business Liability Protection Act (H.R. 1831), Brownfields Revitalization and Environmental Restoration Act (S. 350). Az új barnamezős törvény egyrészt a BEDI továbbvitelének tekinthető, hiszen célja továbbra is elsősorban az érintett felek ösztönzése, és a főként (bel)városi területek (gazdasági, társadalmi és hosszú távon fenntartható) revitalizációja. Ezen kívül pedig egyben a Superfund kiegészítése is, mely azon barnamezős területek fejlesztését célozza, melyek csupán kis mértékben érintettek vélt vagy valós szennyezés által.

Az **Európai Unió** a regionális (strukturális) és a környezetpolitika keretében szintén kiemelten foglalkozik a barnamezős területek kérdésével. Az amerikai gyakorlathoz viszonyítva a legszembetűnőbb különbségek egyrészt az eltérő regionális politikában nyilvánulnak meg. Míg a liberális USA elsősorban piacgazdasági eszközökkel szabályozza a térfolyamatokat a gazdasági hatékonyság, valamint annak következtében a közösségi jólét növelése érdekében, addig a konzervatív Európában az állam tölt be központi szerepet, és példaképp „magatartást szabályozó”, törvényi eszközöket vet be ugyan ezen célból.¹⁹ Míg az USA-ban elsősorban (környezeti) kárelhárításról és

¹⁸ STEFFENS, K. – FRANZIUS, V. (2002): Das neue Brownfields-Gesetz der USA. Altlasten Spektrum, Heft 4, pp. 175-180.

¹⁹ FÜRST, D. (2006): Der Beitrag der Regionalplanung zur nachhaltigen Entwicklung. Eien steuerungstheoretische Perspektive. In: WALKENHAUS, R. – MACHURA, S. – NAHAMONITZ, P. – TREUTNER, E.

gazdaságfejlesztésről (pontosabban a lokális gazdasági fejlődés térhez kötött feltételeinek megteremtéséről) beszélünk, melynek pozitív mellékhatásaként jelenik meg a fenntartható, helytakarékos területfejlesztés, a társadalmi rehabilitáció, addig Európában ez utóbbi törekvések sokkal megfoghatóbbak, gyakrabban kerülnek előtérbe.

A fenntartható területfejlesztés, valamint a takarékos területgazdálkodás fontosságát fejt ki a 2007-ben életre hívott **Lipcsei Charta** (valamint annak megalapozó dokumentumai). A Charta hangsúlyozza az erőforrások hatékony és fenntartható hasznosításának fontosságát, „melynek alapja a kompakt településszerkezet. Ez olyan városrendezés és -tervezés útján érhető el, amely a területhasznosítás és a spekulatív fejlesztés szigorú ellenőrzésével megakadályozza a város túlzott terjeszkedését”. A 2010-es **Toledói Nyilatkozat**, mely főként a hátrányos helyzetű városrészek integrálását hangsúlyozza, szintén kimondja, hogy „tanácsos, hogy megfékezzük a városok korlátlan növekedését és a város szétterjeszkedését”, ahol is felhívja a figyelmet egy további fontos elemre a szemléletváltásban – mely kapcsán a barnamezők példáját is megemlíti -, hogy „a hátrányos helyzetű városi területeket nem szabad problémának tekinteni”. A 2011-ben elfogadott **Budapesti Nyilatkozat** az európai városok demográfiai és klímaváltozási kihívásairól a városok szerepének jelentőségét hangsúlyozza a környezeti és társadalmi fenntarthatóság megvalósítása szempontjából, ahol is szintén a fenntartható, integrált városfejlesztést, a kompakt városszerkezet kialakítását, a városok szétterülésének lelassítását, valamint a zöldterületek védelmét emeli ki.

A barnamezőkkel az Európai Bizottság három főigazgatósága foglalkozik kiemelten: a Környezetvédelmi (DG ENV), a Kutatási és Technológiafejlesztési (DG RTD), valamint a Regionális Politikai Főigazgatóság (DG REGIO). A Regionális Politikai Főigazgatóság által koordinált Európai Strukturális Alapok közül a barnamezős fejlesztések az 1975-ben létrehozott Európai Regionális Fejlesztési Alap (ERFA) jóvoltából nyernek támogatást, azon belül is alapvetően olyan közösségi kezdeményezések keretében, mint

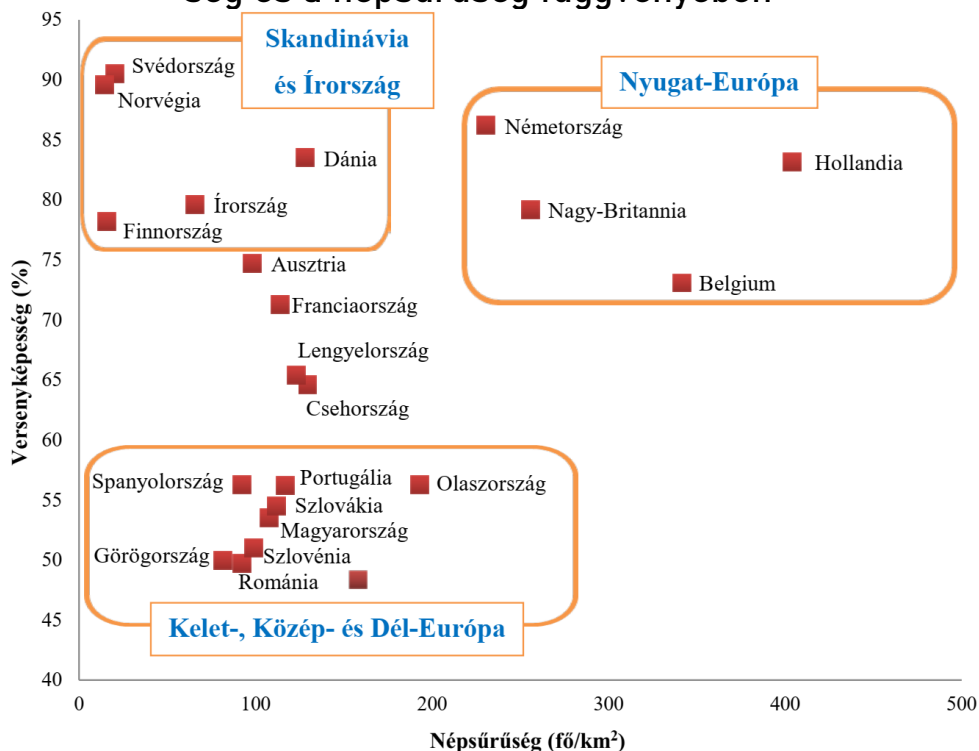
(Hrsg.): Staat im Wandel. Festschrift für Rüdiger Voigt zum 65. Geburtstag, Franz Steiner Verlag, Stuttgart, pp. 177-196

IMRE M. (2011): A szabályozó és felügyelő állam (az Európai Unió perspektívájában). Állam- és Közgazdaságtudományi Szemle, Pro Publico Bono Online, Támo p Speciál, 2011/1

az URBAN, a JESSICA vagy az INTERREG. Az INTERREG kezdeményezés keretében több kisebb-nagyobb támogatási program született, mint például az alábbiak:

- **BERI** (Brownfield European Regeneration Initiative): az INTERREG III C „Nyugat” keretében 2004-2007 között finanszírozott projekt a barnamezős fejlesztésekkel kapcsolatos tapasztalatcsere és együttműködés ösztönzését tűzte ki céljául a fenntartható európai városfejlesztés érdekében. A BERI 1,4 millió eurós összköltségvetésének mintegy 65%-át az ERFA biztosította.
- **COBRAMAN** (Manager Coordinating Brownfield Redevelopment Activities): az INTERREG IV B Közép-Európa-program 2008-2012 között zajlott projektje célja egy olyan területrevitalizációs menedzsment koncepció („Brownfield Manager”) kidolgozása volt, mely Európa-szerte minden, a témával foglalkozó munkaterületen egyaránt alkalmazható. A projekt keretében öt országban (Csehország, Lengyelország, Németország, Olaszország, Szlovénia), kilenc partner gyűjtötte össze bevált gyakorlati tapasztalatokat. A COBRAMAN összköltségvetése 3,6 millió eurót tett ki, melynek 82%-át biztosította az ERFA (weboldal CENTRAL).
- **LEPOB** (Lifelong Educational Project on Brownfields): a program a CABERNET, a RESCUE és a WELCOME elnevezésű projektek eredményeire alapozva abból indul ki, hogy Közép- és Kelet-Európa súlyos barnamezős problémákkal küzd, mely nagyrészt tudatlanságból, a tapasztalat hiányából ered. A projekt célja a 2004-2006 közötti időszakban a tapasztalatcsere – a legalább 10-15 évvel előrébb járó nyugateurópai országokkal –, valamint a folyamatos szakmai képzés (multidiszciplináris tanfolyamok, oktatási csomagok) elősegítése volt (weboldal LEPOB).
- **NETSFIELD** (Networking and Training for Sustainable Brownfield Redevelopment): az INTERREG III C „weimari háromszög”-program alprojektjének célja három volt iparrégió kooperációjával 39 egy szakértői hálózat kiépítése, a tapasztalatcsere ösztönzése, valamint képzési programok kialakítása a fenntartható barnamezős rehabilitáció témájában (weboldal NETSFIELD)

Európai országok barnamező-felfogása a versenyképesség és a népsűrűség függvényében



A CABERNET által itt nem kategorizált országok közül Dánia leginkább az 1-es, Ausztria és Franciaország a 2-es, Spanyolország pedig a 3-as csoportba sorolható. Forrás: OLIVER, L. et al. 2005 alapján saját szerkesztés.

Az unió tagállamai tehát 2009-ig saját, majd 2009 után az EU-val megosztott hatáskörben gondoskodnak a területi kohézióról. Ebből következik, hogy nem lehetséges egyfajta Európaszerte érvényes általánosítást tenni a barnamező-fejlesztési gyakorlatról. Ennek alapján pedig az államok **három csoportját** különböztették meg:

- Skandinávia és Írország: magas versenyképesség és alacsony népsűrűség. Bőségesen állnak rendelkezésre zöldmezős területek, a felhagyott városi területek pedig könnyen találhatnak magánberuházót, így a szennyezett területek kezelése kerül a középpontba.
- Nyugat-Európa: magas versenyképesség és népsűrűség. A rendelkezésre álló zöldmezős területek alacsony száma miatt a hangsúly a

barnamező, mint korábban használatba vont terület revitalizációjára helyeződik.

- Kelet-, Közép- és Dél-Európa: relatív alacsony versenyképesség és közepes népsűrűség. Ezek az országok barnamező-felfogásukat tekintve a sűrűn lakott nyugat, illetve a dinamikusan fejlődő, területben korántsem szűkölködő észak között helyezkednek el. A szennyezett területek rendszere uralkodónak tekinthető, azonban jelentős potenciál rejlik számukra a barnamezők (korábban használt területek) revitalizációjában, amely növelheti a versenyképességüket.

Nagy-Britanniában a barnamezős fejlesztések két ága különíthető el: a szennyezett területek alapvetően környezeti szempontú kármentesítése és funkcióváltása, valamint a nem feltétlenül szennyezett területek kezelése. Ezek közül *Wales*-et érdemes elsőként kiemelni, melyet mint az *amerikai mintát követő* brit sikertartományt tartanak számon. 1976 óta a Wales-i Fejlesztési Ügynökség (WDA) foglalkozik a környezetvédelmi és gazdaságfejlesztési célú területrehabilitációval. A WDA az amerikai EPA-hoz hasonlóan egy barnamező-adatbázist, illetve prioritás-listát vezet, valamint anyagi támogatást nyújt a rehabilitációs fejlesztésekhez.²⁰ Mintegy 66 ezer hektár fejlesztésre alkalmas barnamező (previously developed land, PDL) található Angliában. A barnamező-revitalizációért a Miniszterelnök-helyettesi Hivatal (Office of the Deputy Prime Minister, avagy ODPM) – valamint a Skót és a Wales-i Nemzetgyűlés – felelős. A barnamezős területfejlesztést, mely az urbanus térségekben – kivéve a súlyosan szennyezett területeket – nagyrészt magántőkéből valósul meg, mindmáig elsősorban a lakáspiaci igények (lakásépítés, kapcsolódó fejlesztések, infrastruktúra) mozgatják.

Németországban az 1980-as évek óta játszik jelentős szerepet a környezet- és strukturális politikában a kármentesítés, a talajvédelem, illetve a felhagyott területek újra használatba vétele. A fenntartható területhasználati politika központi eleme a takarékos területhasználat, melynek érdekében a Szövetségi Kormányzat 2002-ben közzétette a Nemzeti Fenntarthatósági Stratégiát, melyben a következő két 2020-ig elérendő cél került megfogalmazásra:

- „30 hektár célelőirányzat”: 2020-ig napi 105 hektárról 30 hektárra csökkentik a

²⁰ HORVÁTH G. – SZABÓ I. – SZACSURI G. (2002): A barnamezők kérdéskörének, jogi gazdasági és környezetvédelmi vizsgálata, különös tekintettel a Borsod megyei régióra. EMLA Alapítvány a Környezetvédelmi Oktatás Támogatására, Budapest, 131 p.

terjeszkedő (zöldmezős), települési és közlekedési célú beruházásokat;

- települési belterületek fejlesztési prioritása a külterületekkel szemben, 3:1 arányban.

Ezen túlmenően pedig hosszútávon fogalmazódik meg a cél, hogy 2050-ig a 30 hektárt nullára redukálják, és csupán a korábban már használatba vont területek cserélnének funkciót a területhasználati körforgás kerekein belül.²¹

4.2. Országos szintű felmérések

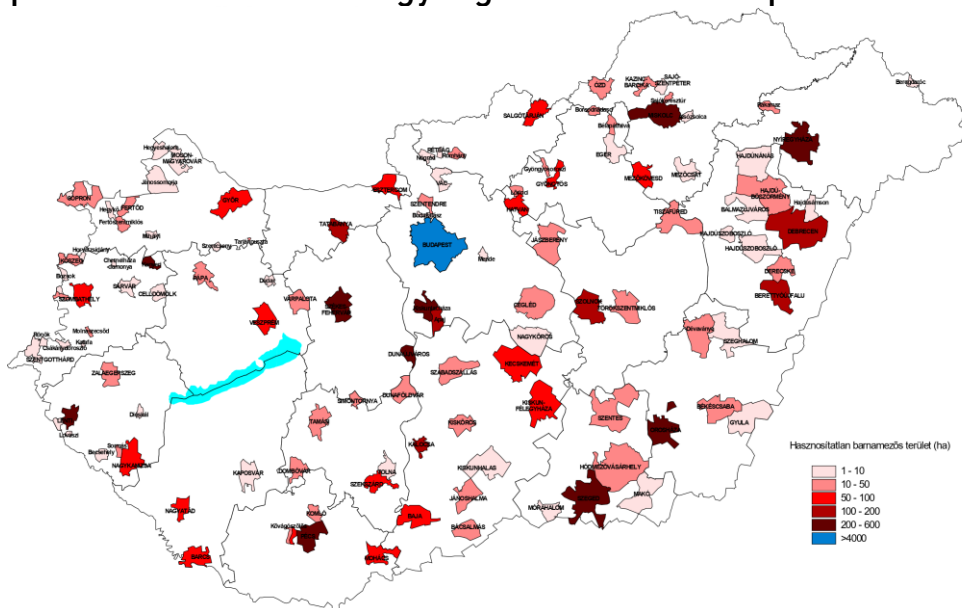
Több projekt keretében történt adatgyűjtés, bár ezek egyike sem mondható teljeskörűnek. A magyarországi barnamezőkről rendelkezésre álló adatok alapkövének tekinthetjük a VÁTI-felmérést, melyet kisebb-nagyobb projektek követtek. Ezek közül talán az egyik legelső adatbank a Környezettudományi Központ Alapítvány 2004-ben indított, barnamezőkkel foglalkozó projektjének keretében készült el (weboldal KTK). Ez a vizsgálat azonban csupán a városi ranggal rendelkező települési önkormányzatokra terjedt ki, akárcsak egy, a hazai regionális központok zöld- és barnamezős beruházásait vizsgáló tanulmánykötet.²² Területileg valamivel részletesebb képet ad az ún. „Észak-Magyarország Regiszter”²³ vagy a Kapos Innovációs Transzfer Központ Kht. 2006-ban készült felmérése, mely a Dél-dunántúli Régió barnamezős területeit dolgozta fel és a barnamezők mindhárom típusát vizsgálta.

²¹ HOLSTERKAMP, L. – DEGENHART, H. (2011): Fonds zur Revitalisierung von Brachflächen. Überblick und Analyse von Ansätzen öffentlich-privater Kooperation. Institut für Wirtschaftsrecht der Leuphana Univ. Lüneburg, Arbeitspapierreihe Wirtschaft & Recht, Nr. 9

²² Győri R. (2006) Zöldmezős és barnamezős beruházások a magyar nagyvárosokban. Kézirat. MTA RKK, Pécs.

²³ Papp Gy. - Kőrösi V. - Gyöngyössi Sz. - Búzásné Józsa V. - Dernei B. (2006): Barnamezős területek az Észak-magyarországi régióban. Regiszter. Észak-magyarországi tényképek, 1 (2), pp. 5-175.

Barnamezők Magyarországon - Barnamezős laktanya- és iparterületek összes nagysága az érintett településeken



A regionális vizsgálatok eredményeiből jól látszik, hogy bár a barnamezők egyéb típusai számottevően előfordulnak, területi kiterjedésüket tekintve a régió belül háttérbe szorúlnak.

A Környezettudományi Központ Alapítvány 2004-ben indított barnamezőkkel foglalkozó projektjének célja a hazai városokban található barnamezős területek felmérése, a barnamezők hasznosításához kapcsolódó jó és rossz gyakorlatok összegyűjtése, illetve az érdekelték tapasztalatcseréjének elősegítése volt. Az adatbázis 66 város 183 barnamezős ingatlanáról tartalmaz részletes adatokat (http://www.ktk-ces.hu/barnamezo_adatbazis.html).

Budapesti barnamezős ingatlanok

Név	Budapesti kerület	Az ingatlan nagysága, m ²	Az ingatlan értéke, m Ft
Iskolabútorgyár - Kereskedelmi központ	IV. ker.	17 408	
Terra-Invest laktanya	IV. ker.	230 000	
Bányagépgyár telephely - Lakóterület	IV. ker.	30 845	
Masterfil munkásszálló - Fecskeház	IV. ker.	2 488	
Újpest Tanács kisvállalalata - Harcon lakópark	IV. ker.	15 015	
Fűrész lemezgyár - Baumax áruház	IV. ker.	25 963	
Volánpack Telephely - Lakóterület	IV. ker.	30 497	
Vágóhíd	IV. ker.	21 251	
Masterfil sportpálya - lakóépület és intézmény-együttes	IV. ker.	29 635	
Volánpack vállalat telephelyének egy része - Nagyvárad Liget lakópark II. ütem	IV. ker.	51 866	
Budapestlift telephelye - Szolgáltató telephely	IV. ker.	52 028	
Táncsics Bőrgyár - Városközponti épület-együttes létesítése	IV. ker.	52 364	
Budalakk telephely - Kereskedelmi-szolgáltató(ipari) telephely létesítése	IV. ker.	51 278	
Régi Sörgyár területe	X. kerület	114 034	
Hungarocamion területe (több ingatlan)	X. kerület	19 147	
Globus konzervgyár területe (több ingatlan)	X. kerület	41 020	
RÁBA terület	XIX. ker.	202 406	
GRÁNIT Gyárterület	XIX. ker.	79 613	
Kézmű gyárterület	XIX. ker.	35 000	
Üllői út 807., volt szovjet laktanya	XVIII. ker.	97 105	776,4
Szemere telep (pakura tavak)	Budapest XVIII. ker.	50 460	484,6
Pacsirtamező utca - Perc utca	Budapest, III. kerület	n.a.	
Bogdáni út - Szentendrei út	III. kerület	44 000	
Szentendrei út - Záhony utca	III. kerület	187 000	
Jégtörő utca - Északi vasúti összekötő - Duna	III. kerület	n.a.	
Szentendrei út - Czetz János urca	III. kerület	66 272	
Veder utca - Vihar utca	III. kerület	12 735	
Nagyszombat utca - Lajos utca	III. kerület	18 699	
Volt Budai Nagy Antal laktanya	III. kerület	200 974	
Pusztakúti út - Határ út - Temes utca - Valéria utca	III. kerület	125 667	
BRG Polgár utca - Tavas utca - Flórián tér - Kórház utca	III. kerület	14 422	
Szépvölgyi út volt MMG terület	III. kerület	101 739	
Hajógyári sziget hajógyári területe	III. kerület	225 460	
Egyetemi campus és INFO-park (észak)	XI. kerület	400 000	
Lágymányosi iparterület	XI. kerület	kb. 2500000	

Volt házgyár	XI. kerület	120 000	
Volt Kinizsi laktanya	XI. kerület	120 000	
Volt Csepel Művek területe	XXI. ker	1 730 000	
Honvédségi terület (Szövet utcai laktanya)	XXIII. ker	150 420	
Volt Csepel Művek területe	XXI. ker	1 730 000	

Dél-alföldi barnamezős ingatlanok

Név	Város	Az ingatlan nagysága, m ²	Az ingatlan értéke, m Ft
Ipari telep	Kunszent-miklós	68 357	
Rudolf Laktanya	Kecskemét	n.a.	2 500
Volt TŰZÉP-telep	Bácsalmás	14 884	28
A KUNÉP építőipari vállalat volt telephelye	Bácsalmás	8 435	50
Laktanya-Ipari park	Csongrád	89 000	
Gábor Áron tüzérlaktanya	Kiskunhalas	39 795	
Présház	Kistelek	4 345	50
Üzem	Kistelek	5 810	40
Présház	Kistelek	20 732	60
Mezőhegyesi Cukorgyár	Mezőhegyes	360 000	60
Géptároló telep és gumüzem	Mindszent	38 400	
Konzervgyári telep	Mindszent	46 400	
Volt honvédségi laktanya	Szabadszállás	763 765	
Kisegítő gazdaság	Szabadszállás	118 501	
Budalakk-Florin-SZÜD Ipartelep	Szeged	153 433	
IKARUS Ipartelep	Szeged	186 257	
Magyar Posta Rt. - MÉH Fémhulladéktároló	Szeged	253 291	
Téglagyár Ipartelep	Szeged	199 060	
FORDAT-AGORA Ipartelep	Szeged	140 964	
Mary Cipőgyár Rt. Ipartelep	Szeged	8 204	
Regős Bendegúz Szabadidőközpont	Szeged	17 689	
Szegedi Paprika Iparterület - MÁV Tisza rendező pályaudvar	Szeged	107 970	
Öthalmi volt szovjet laktanya	Szeged	1 782 000	
Békés Megyei Általános Építőipari és Vállalkozási Rt. telephely	Szeghalom	5 873	
Vegyépszer II. üzem	Tiszaújváros	1 430	13

Dél-dunántúli barnamezős ingatlanok

Név	Város	Az ingatlan nagysága, m ²	Az ingatlan értéke, m Ft
Egykori honvédségi és logisztikai raktár-bázis	Dombóvár	37 163	
Volt fűtőmű területe	Dombóvár	1 700	
Tüskei gépműhely	Dombóvár	15 000	
Tüskei sertéstelep	Dombóvár	12000 + 12000	
Dombóvári Ipari Park	Dombóvár	35000	
Kaposvár, Külső Füredi út (volt Hunyadi) laktanya	Kaposvár	199 960	kb. 600
volt SÁÉV (Bázis) telep	Kaposvár	21 000	
Videoton Ipari Park	Kaposvár	20 000	
Raktár utca Iparterület	Kaposvár	40 000	
Ipari park	Komló	304 515	
Zobák akna	Komló	300 035	
Anna akna	Komló	65 272	
Hármas akna	Komló	75 000	
Kossuth akna	Komló	220 090	
Béta akna	Komló	45 038	
Marcali Város Barnamezős Terület	Marcali	5 500	
Pécsi Bőrgyár területe	Pécs	150 000	1 500
Tüskésréti Tó és Centrál Park	Pécs	1 500 000	
Bajcsy Zs. laktanya területe	Pécs	70 000	1 500
A/1 laktanya	Pécs	682 482	10 000
Pécs-Széchenyi akna	Pécs	74 836	5 000
István akna	Pécs	100 000	1 000
Zsolnay Porcelángyár Man. Rt. területe	Pécs	n.a.	5 000
Pécs EXPO építése	Pécs	kb.30000	3 000
Ipari terület	Simontornya	350 000	3 000
Ipari terület	Simontornya	190 000	100
Ady Endre utcai Borpalackozó	Villány	15 230	
Ady Endre utcai Szőlőfeldolgozó	Villány	28 381	
Gépgyártó Üzem	Villány	51 852	
BB Rt Központi Gépműhelye	Balatonboglár	kb. 55000	50-60

Észak-alföldi barnamezős ingatlanok

Név	Város	Az ingatlan nagysága, m ²	Az ingatlan értéke, m Ft
Keményítő gyár és üdítőital palackozó üzem	Demecser	40 000	300
Ipari terület	Nagyhalász	159 094	
Varroda épület	Tiszaföldvár	1 873	28,8
Cipőgyártó üzem	Tiszaföldvár	5 000	
Cipőgyártó üzem	Tiszaföldvár	5 000	
Volt honvédségi laktanya (hrsz:5376)	Karcag	146 163	640
Növényvédő Állomás	Kenderes	83 572	120
Mátraplast Műanyagüzem	Kenderes	2 908	30
Cipőüzem	Kenderes	1 749	15
Huszárlaktanya	Jászberény	50 245	
Gyulai-tanya (méregraktár)	Kunhegyes	46 336	
Lőtér	Kunhegyes	199 870	
Volt gépállomás	Vámospércs	n.a.	
GE Hungary Rt telephelye	Hajdúnánás	85 092	
Honvédségi terület	Hajdúnánás	120 000	
Felhagyott iparteület	Komádi	3 411	
Felhagyott iparterület	Komádi	72 875	
Tuka- Kendergyár	Tiszacsege	229 000	
Volt AFIT terület	Túrkeve	160 000	
Póhamarai út iparterület	Túrkeve	300 000	
Mihályhalma-Bombavető tér	Nádudvar	50 300	
Vodka palackozó üzem	Záhony	150 000	
Katonai laktanya	Záhony	20 000	
Cipőgyár	Záhony	9 000	
Polgárvédelmi bázis	Hajdúszoboszló	51 007	30
Ropazo Kft.	Baktalóránt-háza	4 256	15
Báthory István laktanya	Nyíregyháza	159 501	130
Vay Ádám laktanya	Nyíregyháza	242 708	
Simai úti lőtér	Nyíregyháza	1 826 552	
Borbányai gyakorló- és lőtér (II. sz. gyakorlótér)	Nyíregyháza	261 308	
Mester úti volt magyar laktanya	Szolnok	188 489	880
Mester úti volt szovjet laktanya 1.	Szolnok	164 268	
Mester úti volt szovjet laktanya 2.	Szolnok	8 959	
Városmajor úti volt szovjet kórház	Szolnok	22 147	
Városmajor úti volt szovjet laktanya	Szolnok	72 244	
Nagysándor József úti szemétlerakó	Szolnok	76 209	
MÁV konténer pályaudvar	Szolnok	80 056	
József Attila úti volt szovjet laktanya	Szolnok	19 417	
Besenyszögi úti gyakorlópálya	Szolnok	201 818	170 181

MÁV Skanzen	Szolnok	73 109	
Mártírok úti Tejipari Vállalat	Szolnok	7 214	

Észak-magyarországi barnamezős ingatlanok

Név	Város	Az ingatlan nagysága, m ²	Az ingatlan értéke, m Ft
Ózdi Ipari Park volt ÓKU Törzsgyári terület	Ózd	446 355	
Lemezgyár	Borsodnádasd	83 618	
Volt Felnémeti Őrlőüzem	Eger	87 975	68,5
Volt laktanya és lőtér	Hatvan	565 991	193
Eurofém - Halna Kft.	Miskolc	18 000	1 071
Lyukóbánya	Miskolc	202 822	228,7
Petőfi Sándor Laktanya	Pétervására	10 000	

Közép-dunántúli barnamezős ingatlanok

Név	Város	Az ingatlan nagysága, m ²	Az ingatlan értéke, m Ft
Lokátorállomás	Balatonalmádi	14 366	
Volt brikettgyári terület	Dorog	37 000	
Feleslegessé vált vasúti terület	Dorog	35 000	
Rákóczi u. - Mária u. - Vasút - Hantken u. által határolt terület	Dorog	72 000	
Frigyes laktanya déli része	Komárom	292 425	87,7
MOL Komáromi Bázistelep	Komárom	1 000 000	
repülőtéri személy- és teherszállítás	Székesfehérvár	3 205 225	230
Egyetemi főiskolai blokk	Székesfehérvár	37 736	250
Turul utca	Tatabánya	50 000	
Salakbánya, homokbánya területe	Tatabánya	150 000	
Tarjáni utca	Tatabánya	110 000	100
Fűtőerőmű, a volt brikettgyár és zagy-tavuk	Tatabánya	380 000	380
Fatelep, szénmosó, bányagéptár területe	Tatabánya	500 000	300
Mésztelep	Tatabánya	200 000	330
Bánhidai erőmű és zagytere	Tatabánya	580 000	2 000
Cementgyár, alukohó területe	Tatabánya	600 000	
Márgabánya, palahányó területe	Tatabánya	60 000	100
VII-es telep	Tatabánya	120 000	100
VI-os telep	Tatabánya	450 000	
bányaterület	Várpalota	67 200	

Közép-magyarországi barnamezős ingatlanok

Név	Város	Az ingatlan nagysága, m ²	Az ingatlan értéke, m Ft
Volt katonai lőtér	Érd	96 000	
Duna-parti használaton kívüli terület	Érd	103 167	100
Katonai objektum	Fót	244 324	
Kivett állami terület	Fót	210 581	
Belső laktanya	Nagykörös	150 383	
Külső laktanya	Nagykörös	378 653	

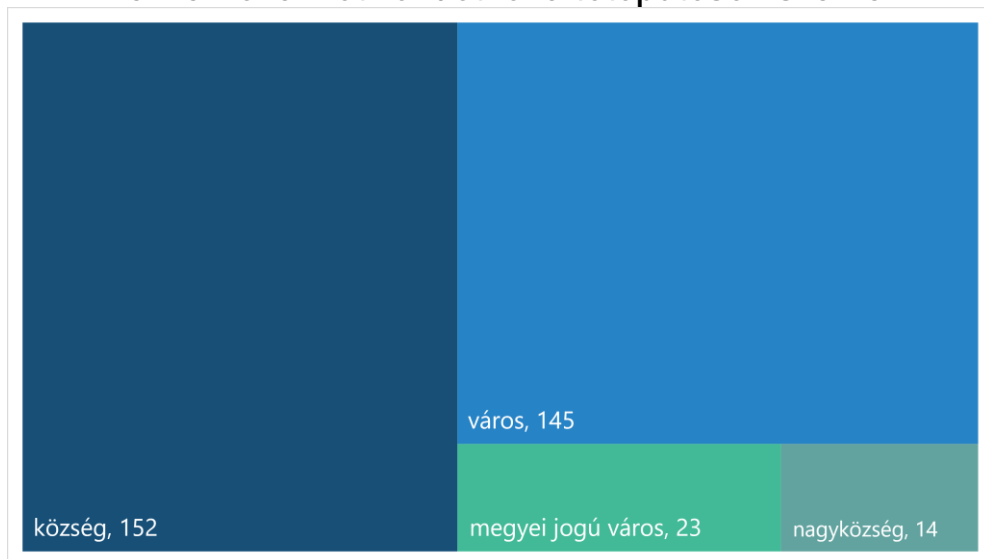
Nyugat-dunántúli barnamezős ingatlanok

Név	Város	Az ingatlan nagysága, m ²	Az ingatlan értéke, m Ft
Volt posztógyár területe	Kőszeg	69 959	
Tejüzem szabad területe	Mosonmagyaróvár	18 000	
E-ON telephely	Mosonmagyaróvár	12 484	83
MOFÉM Rt. terület	Mosonmagyaróvár	1 240	22
Thúry Laktanya	Nagykanizsa	253 056	
Felhagyott Ipari Terület	Szentgotthárd	68 605	
Volt laktanya	Szentgotthárd	12 800	
Vadászlaktanya	Győr	54 000	
Tejipari vállalat	Győr	6 716	
Rába Engel	Győr	442 906	
Frigyes laktanya	Győr	27 193	
Mészáros Lőrincz úti laktanya	Győr	43 252	
Gardénia Csapkegyár	Győr	40 635	
Olajgyár	Győr	24 238	
Keksz gyár	Győr	31 576	

A települések jogállását vizsgálva azt tapasztaljuk, hogy a városok és a községek nagyjából fele-fele arányban osztozkodnak a barnamezőkön, ezen belül is kifejezetten magas az 5000 főnél kevesebb lakosú községek részesedése (45,5%). Ezek szerint a barnamezők Magyarországon legalább annyira kistelepülési, mint városi jelenség.²⁴

²⁴ Dannert Éva (2016): Terra incognita - Barnamezők és kezelésük Európában, valamint Magyarországon. Pécsi Tudományegyetem

Barnamezőkkel rendelkező települések száma



2007 és 2013 között hazánkban az Új Magyarország Fejlesztési Terven (ÚMFT 2007) keresztül támogatták az EU a barnaövezeti problémák felszámolását. Ide tartoznak:

- az ipari városok talajainak kármentesítése, és a történelmi műemlékek megóvása, megújítása prioritást kap ebben az időszakban, akár csak a fenntarthatóság.
- a városokban a barnamezős fejlesztéseket kell előnyben részesíteni a zöldmezős fejlesztésekkel szemben.
- az ipari infrastruktúra fejlesztéseket is elsősorban a barnamezőkön kell megvalósítani.
- a barnamezős területek revitalizációja a környezeti feladatok közt is megjelenik.
- a fenntartható városfejlesztés fejezet szintén fontos feladatként jelöli meg a barnamezők funkcióváltásának elősegítését.

A regionális operatív programok mindegyikében szerepel barnamezős vagy városrehabilitációs fejlesztési elképzelés. 2011-től az ÚMFT helyébe az Új Széchenyi terv (ÚSZT) lépett. A 2014-2021-ig tartó költségvetési periódus európai uniós barnamezős területfejlesztési támogatásairól egyelőre nem áll rendelkezésre elérhető információ. Annyi bizonyos, hogy az újonnan csatlakozott országok, köztük hazánk is, már nem részesülnek kiemelt támogatásban az EU-tól, ezért féltő, hogy a regionális fejlesztés céljaira juttatott

támogatási keret, így a területfejlesztési keret is, jelentősen csökkenni fog. A csökkenő pályázati lehetőségek egyik eredménye lehet, hogy nagyobb támogatást élveznek majd azok a konstrukciók, amelyek az önkormányzatok és a magántőke együttműködésére alapozva hozhatnak előrelépést a barnamezők hasznosításában.²⁵

A három fővárosi Tematikus Fejlesztési Program (TFP) egyike a barnamezős fejlesztéseket célozza. A dokumentum a Budapest 2030 stratégiában megfogalmazottakra épül. Az ország többi részében – Pest megye kivételével⁶³ – a területfejlesztési (térségi gazdaságfejlesztő) beruházások támogatására a Széchenyi 2020 Terület- és Településfejlesztési Operatív Program (TOP) keretében nyílik lehetőség, mely jelentős változást hoz a hazai területfejlesztési politikában. A TOP a térségi sajátosságoknak és szükségleteknek megfelelő decentralizált fejlesztést tesz lehetővé, amely belső erőforrásokra épül. Ennek érdekében pedig lényegesen csökken a pályázatok szerepe és több integrált, nevesített program kerül finanszírozásra. A területi reform eredményeképpen a régiók helyett 2014-től a megyék váltak a területfejlesztés középszintjévé. Kifejezetten barnamezős fejlesztések támogatására a „Barnamezős területek rehabilitációja (TOP-2.1.1-15)” c. felhívás keretében van lehetőség, melynek rendelkezésre álló tervezett keretösszege 21 milliárd forint. A kiírás alapjául sajnos nem a TFP-ben szereplő, kiterjesztett barnamező-felfogás szolgál(t).

4.3. Budapest

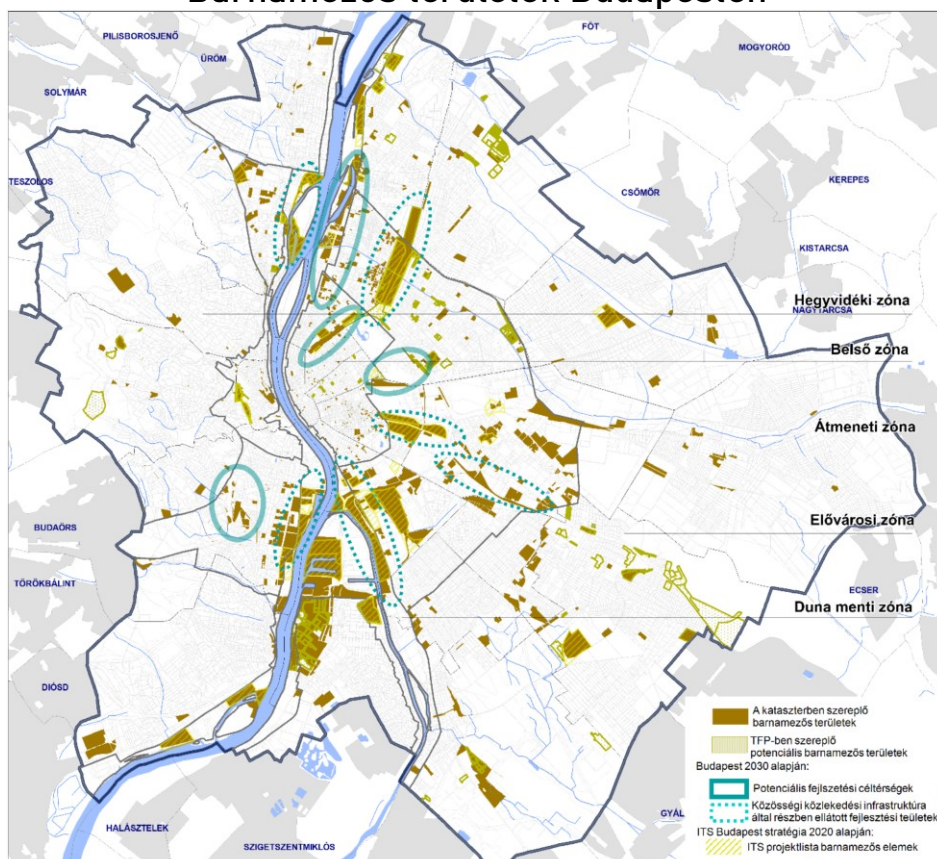
Budapest fenntartható térbeli rendszerének alapját, a város kompaktságát biztosító városfejlesztés célterületeinek magját a belső tartalékterületek, a barnamezős területek fejlesztése jelenti, melyek által a hiányzó funkciók a városszövetbe integrálhatók a meglévő infrastruktúra felhasználásával. A területi szempontból legrészletesebb elemzés a fővárosról áll rendelkezésre, amely érthető, hiszen a VÁTI adatai szerint a hazai barnamezők – kiterjedést tekintve – harmada (35%) a fővárosban található. 2014-ben a Fővárosi Önkormányzat koordinálásával és a kerületi önkormányzatok közreműködésével elkészült egy új megközelítésű városfejlesztési dokumentum, a Barnamezős területek összehangolt fejlesztése Tematikus Fejlesztési Program. Célja,

²⁵ Kádár Kriszta (2011): Barnamezők Magyarországon. in Deturope - The Central European Journal of Regional Development and Tourism, Vol.3 Issue 2 2011 ISSN 1821-2506

hogy a vegyes területhasználat preferálásával megszüntesse a funkcióhiányokat, támogassa a fenntartható növekedést és a területek fejlesztését segítő átmeneti hasznosítást. Ez alapján szükségessé vált a főváros teljes területére vonatkozóan a barnamezős területek megismerése és bemutatása.

A kataszter tartalma alapvetően a városszövetben lévő használaton kívüli és alulhasznosított területekre tejed ki. A területek vizsgálata során kiemelt szempont a városszerkezeti pozíció, az épített és természeti értékek jelenléte, az infrastrukturális ellátottság, a környező területek funkciója, a környezetterhelés és a tervi környezetből eredő hasznosítási lehetőségek. **A kataszter összesen 417 barnamezős lehatárolást tartalmaz, ezek területe körülbelül 2800 hektár. Az érintett telkek száma 3863.**

Barnamezős területek Budapesten



Barnamezős területek katasztere - barnamezős adatbázis építése, nyomon követése, a gazdasági kihasználás lehetőségeinek felmérése. Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft. 2015.

A budapesti rozsdáövezet **három nagy szektorra** osztható:

- északi szektor a III., IV., XIII., XV., XVI. kerület barnamezős területeit öleli fel.
- keleti szektor magjai a Kőbányát közrefogó vasúti fővonalak mentén alakultak ki, két 3 nagy kiterjedésű, egybefüggő ipari negyed (szektort) alkotva. (A X., XVI., és a XVIII. kerületek barna zónáit foglalja magában.)
- déli szektor a IX., XVIII., XX., XXI., a budai oldalon pedig a XI. és XXII. kerület ipari-közlekedési övezeteit foglalja magában.

Budapest Főváros Önkormányzata és a Kortárs Építészeti Központ által készített „Adaptív város” kiadvány alapján a hasznosítási modell eszköze a(z)

- **ingatlanok felajánlása:** az önkormányzati tulajdonú ingatlanok célzott, kedvezményes bérbeadása olyan értéknövelő beruházás, mely növeli az adott városrész vonzerejét, ismertségét és gazdasági potenciálját;
- **transzparencia megteremtése:** a helyi igényekhez és lehetőségekhez való alkalmazkodás részeként biztosítani kell a rugalmas és átlátható ingatlangazdálkodást.
- **jogszabályok finomítása:** a magántulajdonban lévő ingatlanok hasznosítását az önkormányzat a megfelelő jogszabályi és rendeleti környezet megteremtésével képes támogatni különböző ösztönzők (például adókedvezmények) által.
- **asszisztencia nyújtása:** a hétköznapi működéssel kapcsolatos procedúrák egyszerűsített kezelése.

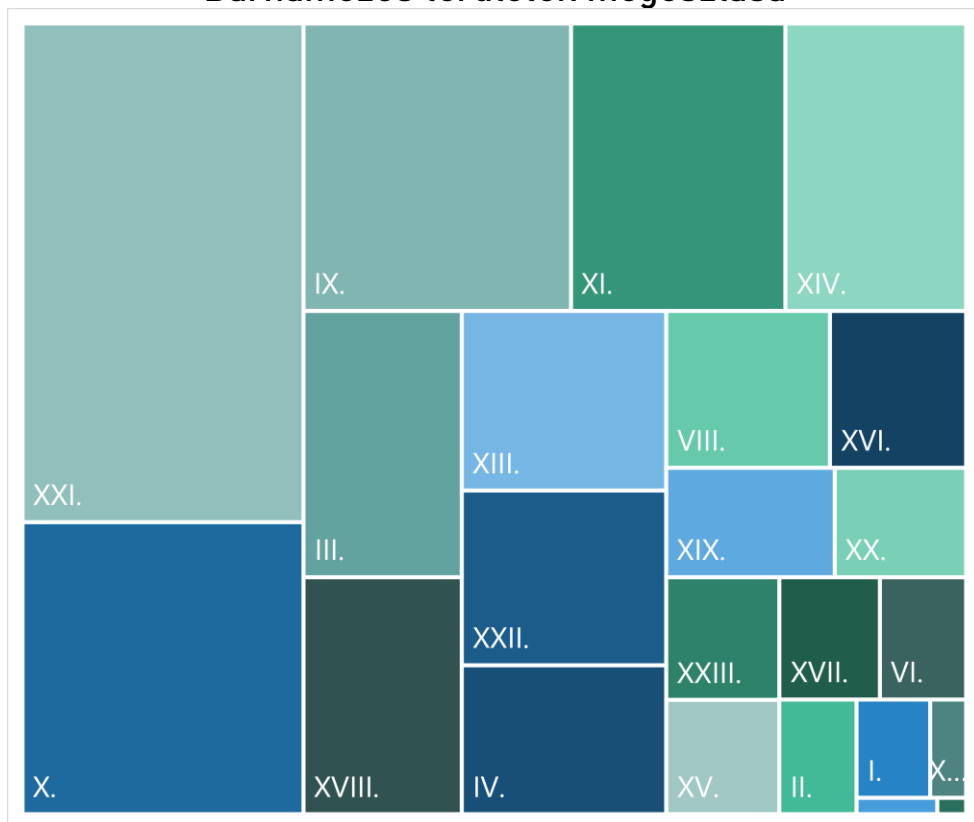
Barnamezős területek kerületenként

Kerület	Barnamezős területek (ha)	Érintett telkek száma (db)	A kataszterben szereplő barnamezős terület száma (db)
I.	27,1478	49	11
II.	33,3773	6	4
III.	158,4450	243	29
IV.	114,3770	147	17
V.	1,7938	8	6
VI.	39,6498	64	19
VII.	4,9753	37	29
VIII.	96,2843	191	52
IX.	289,1453	143	18
X.	308,4698	199	43
XI.	231,9605	323	27

XII.	13,2967	11	9
XIII.	137,8059	460	50
XIV.	195,2877	157	17
XV.	48,5693	244	7
XVI.	80,1988	42	8
XVII.	46,2210	80	9
XVIII.	141,2306	17	13
XIX.	69,3328	179	9
XX.	54,1353	81	11
XXI.	526,6676	995	15
XXII.	134,0578	132	8
XXIII.	52,1758	97	6
ÖSSZESEN	2804,6052	3863	417

Barnamezős területek kataszttere - barnamezős adatbázis építése, nyomon követése, a gazdasági kihasználás lehetőségeinek felmérése. Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft. 2015.

Barnamezős területek megoszlása



Saját szerkesztés a Barnamezős területek kataszttere - barnamezős adatbázis építése, nyomon követése, a gazdasági kihasználás lehetőségeinek felmérése. Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft. 2015. alapján

5. Lakáspolitikai lehetőségek

A teljesség igénye nélkül végül itt említjük az állami lakáspolitikai buktatóit. A korrupció letörésére ugyanazok a szabályok vonatkoznak, mint más területen, s a szabályokat nem csak meghozni, betartani is kell. Nagyon ferde irányba vihet a szolgálati lakások értékesítése vagy a kistelepülési állami/önkormányzati ingatlanok felszámolása. Új lakást építeni sokkal költségesebb, mint a meglevőt privatizálni és a hozzá tartozó kultúrát felszámolni. Különleges hibája, hogy itt csak egy érintett jár jól. Ugyanígy nem szabad azokba a területekbe beleavatkozni, ahol a piac jól működik. Az állam általában ilyen területeken drágább és kevésbé hatékony. Az is hiba, ha a különféle támogatások összemosódnak, s így az elsődleges cél már nem is a minőségim lakás építése, hanem a legtöbb támogatás megszerzése. Vélekedésünk szerint a végrehajtóknak adott teljes – a téli időszak mentességét leszámítva - szabadság az ingatlanok árverezése terén nem egészen szerencsés, miért van az állam?

A kulturált democráciákban, ha egy párt ígér valamit és hatalomra is jut, illik teljesíteni. Legalább nagyjából. Ezért hiába lenne szerencsés és pláne még társadalmilag igazságos is a nyugdíjasok lakástámogatása, nehéz megvalósítani. Pedig 3 millió fő szavazó, homogén népcsoport, akinek tényleg sokat számítana egy ilyen típusú támogatás. Valamennyinek lényegesen kisebb az apanážsa, mint a bérből és fizetésből élőknek, különösen annak a közel 1 millió potenciális szavazónak, akinek a havi járandósága 100 000 Ft körül alakul vagy alatta van. Egy ilyen támogatással nyilván nem lenne több lakás, de tatarozás, felújítás, komfortfokozat növelés igen, ezek a maguk állam számára is előnyös háttérrel, pl, foglalkoztatás, nemzeti vagyon növelése stb.

Minden kormánynak kötelessége gondoskodni polgáraitól. A lakáskérdésben azokról, akiknek még nincs vagy már nincs, de szeretnének kezdeni, újrakezdeni. A szükséges pénzügyi háttérrel csak egy valaki tudja biztosítani: az állam. Azokon a területeken, ahol ezt a piac nem képes megoldani – esetekben nem is a feladata – ott kell belépni a kormánynak a megfelelő intézkedéseivel.

Fontos azonban megjegyezni, hogy a hazában bő 80 %-nak van saját lakása, amely a nyugat-Európai arányokhoz képest kiemelkedően magas. A

maradék tizenvalahány százalék kisebbik része mozgásban van és ezért a kötetlenség miatt nem akar lakást; a többinek pedig – a jövedelmi viszonyaik miatt – sose lesz elegendő pénze. Az állam számára a barnamező sok esetben költséges lehet, leginkább csak akkor éri meg, amikor a kedvező földrajzi elhelyezkedés (frekvenciált belterület, dinamikusan fejlődő agglomeráció, gazdasági és munkahelyet teremtő központ) ellensúlyozza a többletköltséget. Idővel azonban ezek száma is fogy, egyes esetekben veszteséges és/vagy ésszerűtlen a barnamező rehabilitációja. A finanszírozás így az államot, esetleg az uniós forrásokat terheli. Az alsó decilis problémája alapvetően szociális, így ennek legnagyobb része az államháztartásra marad.

A magyarországi lakáshelyzet javításának főbb kormányzati lehetőségei

Forma	Előny	Hátrány	Tám. ktg/lakás	Becsült rezsi/hó	Támogatásforma	Megjegyzés
Öröklakás ált	véglegesít	drága	változó	20-50	adó, illeték	szelektáltan
Nagycsaládos	populista	relative kevésnek	1-20 MFt	30-70	kp, kamattámogatás	demográfia nem nő
Fogyatékkal élő, rokkant nyugdíjas	igazságos	minimális politikai haszon	1-10 MFt	15-40	egyszeri és/vagy havi	relatív kis létszám
Más szociális	részben felzárkóztat	nem szavazó bázis	1-10 MFt	10-30	eseti	vegyes igény
Pályakezdő	új szavazók	-	1-20 MFt	20- 80	kp., kamat	visszafizetendő
Állami / önkormányzati lakás	kész, bekölt	kevés	vegyes	10-500	csak szoc.	piaci vs. szoc
Felújított	gyors megoldás	nagyon kevés	egyedi	30-500	csak szoc.	piaci vs. szoc
Felújítandó	olcsóbb	kié a költség?	állapotfüggő	50-500	csak. szoc.	csak szoc.
Eladó	-	egyszeri megold	eseti	-	piaci vs. szoc.	átmeneti megold
Kollégium	tartós megold	kevés	10-20 MFt/szoba	10-50	építés	egyszeri kiadás
Szolgálati lakás	munkaerő	kevés	vegyes	vegyes	állami	kell, kell
kényelmi	protokoll	drága	50-500 MFt	100-990	egyedi	csak indokolt
hivatásrendi	lojalitás	fluktuáció	változó	kihelyezési kedv.	egységes!	nem eladó lakás!
Tatarozás	megind. lelakott	költséges, sok lakás	regionális	-	kp, kamat	
Üres lakás mob	ált. helyzet javul	rossz elhelyezk.	regionális	-	adó, illeték	
Albérlet ált. tám.	mozgás több	nehéz elhatárolás	regionális		adó	váll. is
Diák	ált. jav.	kevés			kp, adó, ösztöndíj	részben visszafiz.
Airbnb	több lakás	nem erre spec.	-	-	adó	rövid időre
Távollakás mh	munkaerő mozg.	szelekció probl.	regionális	-	adó, más kedv.	váll. is
Állandó adomány	egyedi	drága	egyedi	-	egyedi	csak rendkiv.
Egyéb	változó	kusza	különböző	-	széleskörű	kevés legyen!

Forrás: saját szerkesztés

Megjegyzések a táblázathoz

- Egyik megoldás se hoz azonnali eredményt, de középtávon már jól érezhető a hatása.
- A táblázat nem említi azokat a másodlagos kormányzati előnyöket, amelyek a nagyobb forgalom stb. miatt növelik a költségvetési bevételeket.
- A lakástulajdon értéke jellemzőn a település méretétől függ, így egyes esetleges vagyonadó bevezetésénél ez is szempont. Ennek megfelelően alakul a nem lakott lakás kategóriája is.
- A volt állami lakások tatarozását az akkori HKI (Házkezelési Igazgatóság) pénzhiány miatt felejtette, majd a privatizációt követően a sok kis-pénzű tulajdonosnak se jutott erre, s napjainkig se változott a helyzet.
- Bár az utóbbi hónapokban megállt a lakbérek növekedése, sőt néhány nagyvárosban (pl. Sopron, Székesfehérvár stb.) mérséklődött is, az állami nagy volumenű bérlakás építés látványosan gyorsan helyretenné a piacot.
- A világ korszerű felsőoktatási intézményei közé jutás egyik eleme a kollégiumi helyzet. Az állami kollégiumok építése hosszú távon oldaná meg a problémát, hiszen a rotációval mindig új évfolyam jutna kedvező helyzetbe.
- Nem említi a dolgozat a speciális munkásszállásokat (építőipar, nővérszállás), mert ezek nem tartós megoldások. Legtöbb esetben lakástól, családtól távol – nem feltétlen humánus, különösen kompenzáció nélkül. Aki pedig vagyontalanul itt kezd, kevés eséllyel jut önálló lakáshoz.
- Nem foglalkozunk az általános lakásadó és társai alkalmazásával. Egy olyan hazában, ahol tulajdonosként mindenki multimilliomos, s közben a napi betevő is gond, nehéz ezt bevezetni, s különösen nem lenne népszerű.

Forrásjegyzék

- Alvarez, K. (2001): A barnamezők és rozsdaovezetek gazdasági újraélesztési programja az Egyesült Államokban. In: Éri V. (szerk.): Terjeszkedés vagy ésszerű városfejlődés. Környezettudományi Központ, Budapest, 75–79.
- Babidorig J. (2007): Barnamezős területek – probléma vagy lehetőség? Környezetvédelem, 6., 20–21.
- Barnamező-kataszter, ingatlanfejlesztési lehetőségek adatbázisa. Budapest Főváros Önkormányzata, 2014
- Barta Gy. (2009): Integrált városfejlesztési stratégia: a városfejlesztés megújítása. Tér és Társadalom, 23 (3), pp. 1-12.
- Barta Gy. (szerk.) (2004): A budapesti barnaövezet megújulási esélyei. MTA Társadalomkutató Központ, Budapest (Műhelytanulmányok, területfejlesztés)
- Berki M. (2014): Az ipari területektől a barnamezőkig: A fordista termelés válsága és a dezindusztrializáció folyamata Nyugaton és Keleten. In: Berki M. – Halász L. (szerk.): A társadalom terei, a tér társadalma: megújulás és fenntarthatóság a város- és térségfejlesztésben. Tanulmánykötet Szirmai Viktória születésnapjára. Art Webber Studio Kft., Budapest, pp. 245-263.
- Bleha, Branislav – Sprocha, Branislav – Vanjo, Bpris. – Földházi, Erzsébet (2014): Population projections for Hungary and Slovakia at national, regional and local levels. INFOSTAT Bratislava – Hungarian Demographic Research Institute.
- Büttl Ferenc (2018): Így viszi fel az Airbnb az albérletárakat! Május 14.
- Dannert Éva (2016): Terra incognita - Barnamezők és kezelésük Európában, valamint Magyarországon. Pécsi Tudományegyetem
- Darvas Ágnes – Farkas Zsombor – Győri Péter – Kósa Eszter – Mózer Péter – Zolnay János (2013): A szociálpolitika egyes területeire vonatkozó szakpolitikai javaslatok. in esély 2013/6
- Ferber, U., Grimski, D., Miller, K., Nathanail, P. (2006): Sustainable Brownfield Regeneration: CABERNET Network Report. University of Nottingham,

- Fürst, D. (2006): Der Beitrag der Regionalplanung zur nachhaltigen Entwicklung. Eine steuerungstheoretische Perspektive. In: Walkenhaus, R. – Machura, S. – Nahamowitz, P. – Treutner, E. (Hrsg.): Staat im Wandel. Festschrift für Rüdiger Voigt zum 65. Geburtstag, Franz Steiner Verlag, Stuttgart, pp. 177-196
- Győri R. (2006) Zöldmezős és barnamezős beruházások a magyar nagyvárosokban. Kézirat. MTA RKK, Pécs.
- Holsterkamp, L. – Degenhart, H. (2011): Fonds zur Revitalisierung von Brachflächen. Überblick und Analyse von Ansätzen öffentlich-privater Kooperation. Institut für Wirtschaftsrecht der Leuphana Univ. Lüneburg, Arbeitspapierreihe Wirtschaft & Recht, Nr. 9
- Horváth G. – Szabó I. – Szacsuri G. (2002): A barnamezők kérdéskörének, jogi gazdasági és környezetvédelmi vizsgálata, különös tekintettel a Borsod megyei régióra. EMLA Alapítvány a Környezetvédelmi Oktatás Támogatására, Budapest, 131 p.
- Hőnyi P. (témavezető) (2006): Barnaövek rehabilitációja. Kapos Innovációs Transzfer Központ Kht., Dombóvár, http://www.terport.hu/webfm_send/655 Letöltés: 2010. okt. 2.
- <https://www.amiotthonunk.hu/epites-felujitas/epitesi-tanacsok/6078-feszekrako-program>
- <https://www.vg.hu/vallalatok/eloszor-sorsoltak-a-hazai-lakaslotton-838325/>
- Imre M. (2011): A szabályozó és felügyelő állam (az Európai Unió perspektívájában). Állam- és Közgazdaságtudományi Szemle, Pro Publico Bono Online, Támop Speciál, 2011/1
- Kádár K. (2013): Funkcióváltás a szovjet katonai objektumok helyén. Barnamezős katonai területek újrahasznosítása hat Magyar megyeszékhelyen. Doktori értekezés, PTE KTK Regionális Politika és Gazdaságtan Doktori Iskola, Pécs, 254 p.
- Kádár Kriszta (2011): Barnamezők Magyarországon. in Deturope - The Central European Journal of Regional Development and Tourism, Vol.3 Issue 2 2011 ISSN 1821-2506
- Kiss É. (2010): Területi szerkezetváltás a magyar iparban 1989 után. Dialóg Campus Kiadó, Budapest–Pécs (Studia Regionum sorozat)

- Orosz Éva (2012): A barnamező fogalmának változó értelmezése. in Tér és Társadalom 26. évf., 2. szám, 2012
- Papp Gy. - Kőrösi V. - Gyöngyössy Sz. - Búzásné Józsa V. - Dernei B. (2006): Barnamezős területek az Észak-magyarországi régióban. Regiszter. Észak-magyarországi tényképek, 1 (2), pp. 5-175.
- Roncz J. – Tóthné Szita K. (2012): A barnamezők revitalizációjának tervezése életciklus elemzés segítségével. Eco-Matrix, 1-2., pp. 13-36.
- Siegle, C. (2005): Revitalisierung und Entwicklung von Brachflächen. Diplomamunka, Nürtingen University, Geislingen, 141 p. és WEITKAMP, A. (2009): Brachflächenrevitalisierung im Rahmen der Flächenkreislaufwirtschaft. Doktori disszertáció, Bayerische Akademie der Wissenschaften, Deutsche Geodätische Kommission (DGK), München, 289 p.
- Steffens, K. – Franzius, V. (2002): Das neue Brownfields-Gesetz der USA. Altlasten Spektrum, Heft 4, pp. 175-180.
- Varjú V. (2008): Barnamezős revitalizáció kultúrával. In: PAP N. (szerk.): Kultúra – Területfejlesztés. Pécs – Európa Kulturális Fővárosa 2010-ben. Imedias Kiadó, Pécs, pp. 201-212. (Geographia Pannonica Nova 2).
- Varjú V. (2010): A környezeti politika fejlesztéspolitikába történő integrációja – a stratégiai környezeti vizsgálat. PhD-értékezés. Kézirat, 194 p
- www.magankollegium.hu