



NÉZŐPONTOK/TANULMÁNY

A lakhatási válságon túl? Nonprofit lakásszektor és nonprofit ingatlanfejlesztés

2025.06.16. 17:18



Milyen lehetséges motivációk léteznek a profitlogikán kívül a lakásépítésben? A nonprofit lakásfejlesztés nem utópia, hanem egy működő lakáspolitikai megközelítés, azonban a megfelelő

Cikkinfó

Szerzők:
Jelinek Csaba

Cég, szervezet:
Periféria Közpolitikai
és Kutatóközpont,
Szövetség a Közösségi
Ingatlanfejlesztésért

Dosszié:

Alternatív lakhatási
modellek – CFP

Kapcsolódó cikkek



KÖZÉLET, HÍREK

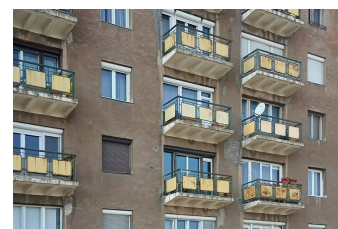
Háromszorosára
nőtt a magyar
lakások ára az
elmúlt
évtizedben –
Megjelent a
2024-es
Lakhatási
jelentés 3. és
4. fejezete

2024.11.27. 15:51

intézményi háttér nélkül nem működhet. Jelinek Csaba, a Periféria Központ egyik alapítója cikkében a nonprofit lakásszektor működését és szükséges feltételeit ismerteti.

A magyarországi lakhatási válság mélyülését nem csak azért fájdalmas figyelemmel kísérni, mert 2.5-3 millió lakhatási szegénységben élő ember életét nehezíti meg nap mint nap[2], hanem azért is, mert viszonylag alaposan feltárt már, hogy hogyan lehetne megkezdni a válság felszámolását, mégsem látunk érdemi javulást hosszú évtizedek óta. A Lakhatási Koalíció például *Lakhatási Minimum* címmel évek óta pontokba szedve közli a létező problémákra adható válaszokat[3], számos lakhatással foglalkozó szervezet és kutató pedig tucatszámra publikált már tanulmányokat és kézikönyveket a válság egy-egy elemét potenciálisan enyhítő konkrét alternatív megoldásokról[4]. A témában megszólaló szereplők jelentős része abban egyetért, hogy a probléma gyökere strukturális, és ezért hosszú távú megoldást és lényegi javulást csakis rendszerszintű eszközöktől várhatunk.

A rendszerszintű megoldások közül is kiemelkedik egy eszköz, ami a cikkem fő témája: a nonprofit vagy low-profit bérlakásszektor kialakítása és megerősítése. Nonprofit vagy low-profit bérlakásszektor alatt egy olyan lakáspiaci szegmenst értek, amely az állam által szabályozott, a szektorban megtermelhető profit korlátozott (nonprofit esetében nulla, low-profit esetében tipikusan maximum 4-5% éves haszon), a létrehozott lakások ára vagy bérleti díja emiatt a piaconál olcsóbb (tipikusan 20-30%-al), az állami szektor (akár a kormány, akár a helyi önkormányzatok) pedig a pozitív társadalmi és gazdasági hasznokért cserébe különböző eszközökkel (adókedvezmények, egyéb szabályozói kedvezmények, tőkejuttatások) támogatja a szektor működését. Az egyszerűség kedvéért a továbbiakban röviden "nonprofit bérlakásszektorként" fogok erre hivatkozni, de ez alatt egyszersmind a low-profit verziót is értem.



KÖZÉLET, HÍREK

Továbbra is hiányzik a szociálisan célzott lakáspolitikai – Bemutatták a 2024-es Lakhatási jelentés első két fejezetét

2024.11.13. 16:51



EMBEREK/INTERJÚ

„A lakhatás tényleg mindennek az alapja” – beszélgetés a lakhatásról Kerékgyártó Annával és Missetics Bálinttal

2023.05.15. 19:04



2/4

Forrás:

lakhatasiminimum.hu

A cikkben a terjedelmi korlátok miatt csak két dologra fogok kitérni. Egyrészt amellet fogok érvelni, hogy a nonprofit lakásszektor nem egy "természetellenes", "fából vaskarika" típusú megoldás, hanem egy nagyon is racionális lakáspolitikai megközelítés. Másrészt arról fogok írni, hogy a nonprofit lakásszektor kialakulásának egyik megkerülhetetlen feltétele lenne egyfajta intézményi vákuum felszámolása; ebben pedig az építésszakmának is fontos szerepe lehet.

A nonprofit lakásszektor lehetőségességéről

Bár a lakhatással foglalkozó szakértők és kutatók jelentős része hosszú évek óta érvel a nonprofit lakásszektor kialakítása mellett^[5], a döntéshozók és piaci szereplők részéről a mai napig egyfajta szkepticizmus övezi az ötletet. Saját tapasztalataim szerint a leggyakoribb kétely azzal kapcsolatban merül fel, hogy a profitlogika dominanciája nélkül lehetséges-e egyáltalán a hatékony lakásfejlesztés. **Kik és milyen ösztönzők hatására fektetnének ebbe pénzt? Kik és milyen ösztönzők hatására működtetnének hatékony nonprofit ingatlanfejlesztő és kezelő szervezeteket?**

Ezeket a kételyeket három megközelítés felől is el lehet oszlatni. Az egyik a történeti nézőpont. Nonprofit lakásszektorról, szabályozott közcélú lakásszolgáltatókról nem csak a jelenkor szakértői beszélnek; a téma a kapitalizmus kialakulása óta foglalkoztatja a lakhatásról gondolkodókat. **Ferenczi Imre** 1906-os *A munkáslakás-kérdés, különös tekintettel Budapestre* című könyvében például rendkívül alaposan, 23 oldalon keresztül sorolja a korabeli német, osztrák, francia, belga, angol és

egyesült államokbeli példákat, amelyek esetében 4-5%-ban maximalizált osztalék mellett különböző gazdasági formákban (részvénytársaság, szövetkezet stb.) működő közhasznú társaságok építettek megfizethető munkáslakásokat a 19. század végén és a 20. század elején az iparosodó nagyvárosokban. Bár ebben az időszakban Magyarországon is történtek kísérletek hasonló társaságok létrehozására (pl. a Győri Munkásház-Építő Részvénytársaság), végül nem került sor olyan állami reformra, amely szektorális alapon szabályozta és támogatta volna ezt a lakásépítési formát. Míg a fentebb felsorolt országok legtöbbjében különböző ösztönzők segítségével gyökeret tudott ereszteni a nonprofit lakásépítés gyakorlata, addig Magyarországon a széles látókörű korabeli szakértők javaslatai ellenére ez az intézményépítési szakasz elmaradt, és máig várat magára.

A második nézőpont a nemzetközi összehasonlítás. Legutóbb a Magyar Nemzeti Bank kutatói mutatták be meggyőző statisztikai adatokkal[6], hogy a kiterjedt bér lakásszektorral – és tegyük hozzá: nonprofit lakásszektorral – működő országok esetében mind a lakáspiaci árak, mind a lakásépítés ciklikus kilengései mérsékeltebbek a magántulajdon-dominálta lakásszektorral rendelkező országokénál. Hosszan lehetne sorolni a külföldi jó példákat, és a változatos eszközöket, amelyekkel garantálni tudják a nonprofit szereplők hatékony működését. Bár ezek nagy részének kialakulásához elengedhetetlen volt az évtizedeken keresztül biztosított kiszámítható és megengedő szabályozói környezet, Barcelona elmúlt évtizedének a példája azt is megmutatja, hogy viszonylag rövid idő alatt, magántulajdon-dominálta lakásrendszerekben is lehetséges szemmel látható méretű nonprofit bér lakásszektor kialakítása[7].

A harmadik nézőpont esetében csak körbe kell néznünk 2025 Magyarországon. Az országos lakáspolitikai beavatkozások számtalan problémája ellenére jelenleg is több olyan szereplőt találunk, akik a profitlogika helyett más motivációkból kínálnak megfizethető bér lakásokat. Ilyen szereplő például az állam által támogatott MR Közösségi Lakásalap, az önkormányzatok és vagyonkezelők (beleértve az elmúlt években alapított önkormányzati lakásügynökségeket), valamint számtalan kisebb-nagyobb civil és egyházi szervezet (pl. a már említett ULE, akik a lakásügynökségi modell civil úttörői, de érdemes végigböngészni a Fővárosi Szolidaritási Alap pályázatainak nyerteseit az elmúlt évekből). Egy

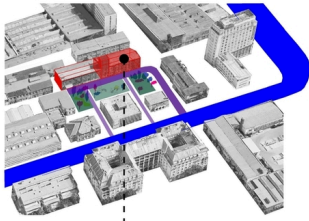
megfelelő állami szabályozás már akár most is definiálhatná egy szektorként ezeket a szereplőket. Egy állami regiszter létrehozásával nem csak célzottan tudná támogatni ezeket a tipikusan erőforráshiányos szervezeteket a kormányzat, hanem azt is ösztönözhetné, hogy más hasonló szervezetek alakuljanak a jövőben.

Összességében tehát, a történeti és nemzetközi példák fényében, egy nonprofit bérlakásszektor kialakítása egyáltalán nem tűnik lehetetlen feladatnak. Ehhez persze alapvető fontosságú lenne egy hosszú távú országos lakáspolitikai stratégiai (ilyen dokumentum a rendszerváltás óta nem született), és annak következetes, kiszámítható érvényesítése. Azaz röviden a politikai akarat.

Az intézményi vákuumon túl

2025 Magyarországon sajnos országos szinten nincs politikai akarat ilyen jellegű rendszerszintű változások elindítására, az önkormányzati szintet pedig olyan mértékben megviselték az elmúlt évek centralizációs törekvései[8], hogy jelentős potenciállal bíró, strukturális változásokat generáló folyamatok elindítását rövid távon reálisan nem várhatjuk. Mit tehetnek mégis a lakhatás szempontjából fontos szakmákat gyakorlók (építészek, várostervezők, szociológusok, közgazdászok, jogászok stb.) ebben a helyzetben?

Bár a jelentős társadalmi változásokra hajlamosak vagyunk úgy tekinteni, mint felülről bevezetett tudatos reformok, a történeti és szociológiai kutatások rámutattak, hogy az alulról jövő energiák, valamint a különböző területeken zajló kisebb léptékű intézményi és kulturális változások is elengedhetetlenül szükségesek a nagyobb léptékű változásokhoz. A nagyobb reformokat sokszor ki kell harcolni, és új elméletekkel, valamint gyakorlatokkal kell megágyazni nekik.



The context of the location is that Józsefváros, the 8th district of Budapest is a rapidly changing neighbourhood. Giving home to a lot of immigrants, much of the Romani community, students and working class people, it's one of the most diverse districts of Budapest. The locals in the rapidly gentrifying neighbourhood are very prone to market forces and recent crises, and the constant rise in housing prices. It's also worth mentioning, that this industrial site is being used as a market at the moment, used by a lot of people, however still having many unused buildings. Hence, the relationship between the site and the neighbourhood is contradictory at the moment, our project could mean a link in connecting them in a meaningful way.

2nd floor:
Affordable community housing for women and their children
1st floor:
Affordable housing for students
Ground floor:
New professional workshop and office space for communities, library
Basement:
Food co-operation distribution centre



4/4

A New European
Bauhaus díjban részesült,
"Cooperative Ownership
for Communities" című
projektötlet. Forrás:
[Építészfórum Archivum](#)

A nonprofit bérlakásszektor kialakításához és megerősítéséhez legalább két tényező elengedhetetlen lenne (a politikai akaraton túl): tőke és megfelelő intézmények. Az induláshoz szükséges tőke kérdése nagyon fontos kérdés, de most nem térek ki rá, mert máshol már részletesebben írtunk a kérdésről[9], valamint a szektort érintő krónikus tőkehiány rendszerszintű kezeléséhez szükségesnek tűnik az állam – legalább szabályozói – beavatkozása.

A hiányzó intézmények kérdése azonban egy ritkábban tárgyalt probléma, és ezen a területen is nagy szükség lenne új energiákra. Korábbi kutatásaink alapján a magyarországi helyzetet (hasonlóan a legtöbb kelet-európai országhoz) az intézményi vákuum fogalmával írhatjuk le, ami egyfajta

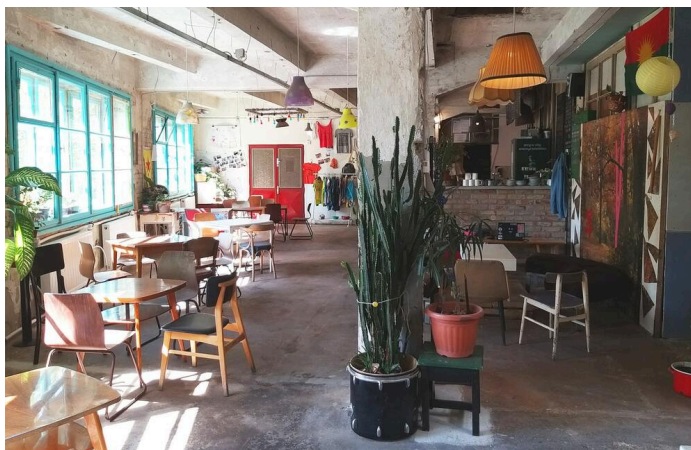
csapdahelyzet eredménye. A potenciális finanszírozók nem látnak erős intézményeket a nonprofit ingatlanfejlesztés és ingatlankezelés területén, így nem fektetnek be forrásokat. A kicsi, már létező intézmények viszont nem tudnak elég nagyra nőni, mivel nem tudják megfinanszírozni a kapacitásaik bővítését, a szervezeteik jelentősebb fejlesztését.

Ebben a fázisban, amikor már léteznek kisebb intézmények és kezdeményezések, de még nem sikerült kitörniük az intézményi vákuum által dominált csapdahelyzetből, kiemelten fontos szerep hárul a mintaprojektekre, és a létező kezdeményezések közötti párbeszédre. Ha abból indulunk ki, hogy állami szerepvállalás rövid távon nem valószínűsíthető az intézményi vákuum felszámolása kapcsán, úgy kiemelten fontossá válnak a nem-kormányzati szereplők partnerségei, és az alulról szerveződő intézményépítési kezdeményezések.

Hiába működnek ugyanis például a fentebb felsorolt önkormányzati, civil és egyházi szereplők megfizethető lakásszolgáltatóként, ha önmagukra nem mint egy jelenleg még nem létező, de a jövőben kialakítható szektorra gondolnak, és ha kapacitásaikat, tudásukat nem ennek a szellemében építik. Egyfajta közös szektorális identitás és stratégiai építkezés nélkül nagy eséllyel mind a döntéshozók, mind a potenciális finanszírozók szemszögéből túl kicsinek, túl gyengének fog tűnni ez a közeg. Egy esetleges politikai fordulat esetében pedig problémát jelenthet, hogy nincs elegendő koordináció és intézményi kapacitás a potenciálisan a szektorba áramló állami források hatékony felszívására.

Többek között ez a felismerés inspirálta azt, hogy 2021-ben három szervezettel megalapítottuk a Szövetség a Közösségi Ingatlanfejlesztésért (SZAKI) nevű civil szervezetet. A SZAKI-ban azt a missziót tűztük ki magunk elé, hogy gyakoroljuk és népszerűsítsük az itthon még gyerekcipőben járó nonprofit, közösségi ingatlanfejlesztés és -üzemeltetés gyakorlatait. A SZAKI alapító szervezetei két alulról építkező mintaprojektet hoztak létre az elmúlt években: egyrészt az első magyarországi, bérleti lakásszövetkezeti elvek szerint működő lakóprojektet

Zuglóban, másrészt a Gólya Presszót és a Kazán Községi Házat magában foglaló Orczy úti ingatlant Józsefvárosban[10]. A SZAKI célja az ezekből a fejlesztési és üzemeltetési folyamatokból származó tapasztalatok továbbadása, és más, hasonló projektek facilitálása a jövőben. Bár az elmúlt években - nem függetlenül az energiaválságtól és az inflációtól - még nem sikerült egy újabb fejlesztési projekt elindítása, de 2024-ben a SZAKI által is facilitált *“Cooperative Ownership for Communities”* című projektötlet New European Bauhaus díjat nyert.



3/4

Gólya Presszó. Forrás:
Gólya Szövetkezet

Ahogy más hasonló szervezetek, úgy a SZAKI is küzd a strukturális problémákkal: az értékorientált, nonprofit vagy low-profit befektetési lehetőségeket kereső tőke hiányával, a szabályozói környezet kiszámíthatatlanságával és diszfunkcióival. Azonban más szervezetekhez hasonlóan a SZAKI intézményépítő tevékenysége is ideális esetben megágyazhat egy jövőbeli fordulatnak, amikor a nonprofit ingatlanfejlesztés gyakorlata, és azon belül is a nonprofit bérlakásszektor kiterjesztése része lehet a hosszú távú országos lakáspolitikának.

Az ehhez hasonló kezdeményezések esetében fontos a különböző szakterületekről érkező munkatársak együttműködése. Építészként, urbanistaként, szociológusként, közgazdászként, jogászként a mi szakmai felelősségünk is, hogy milyen szervezetekben, milyen cél érdekében, hogyan dolgozunk. A lakhatási válság jelenlegi kontextusában különösen izgalmas kihívás kialakítani azokat a lehetőségeket, ahol hivatásainkat egy társadalmilag előremutató és fenntartható cél érdekében tudjuk közösen gyakorolni,

megteremtve az alapvető egzisztenciális szükségleteinket, de minél inkább kizárva a profitlogikából következő társadalmilag és környezetileg fenntarthatatlan gyakorlatokat. Véleményem szerint ez a szakmákon átívelő intézményépítési gyakorlat szükséges előfeltétele annak, hogy a lakhatás területén rendszerszintű változásokat érthessünk el közép- és hosszútávon a nonprofit bérlakásszektor kialakításán, és a nonprofit ingatlanfejlesztés gyakorlatainak meggyökereztetésén keresztül.

Jelinek Csaba

A terv a *LAKÓGYŰLÉS. Alternatív lakhatási modellek és építészet* című felhívásukra érkezett be. A témában megjelent többi írás itt érhető el.

Lábjegyzet

[1] A cikket megalapozó kutatást a Nemzeti Kutatási, Fejlesztési és Innovációs Hivatal (NKFIH) A magyarországi lakásszövetkezetek szociológiája történeti megközelítésben című, PD 139049 számú projekt támogatta.

[2] Lásd a Habitat for Humanity Magyarország 2024-es Lakhatási Jelentésének számításait:
<https://habitat.hu/sites/lakhatasi-jelentes-2024/lakhatasi-szegenyseg/>

[3] Lásd a <https://lakhatasiminimum.hu/> oldalt.

[4] A teljesség igénye nélkül megemlíthetjük például a Habitat for Humanity Magyarország részletes javaslatcsomagját a magánbérleti piac reformjáról (<https://habitat.hu/sites/feketelakas/>), az Utcáról Lakásba! Egyesület és a Budapest Intézet önkormányzatoknak szóló kézikönyvét a lakásügynökségi modellről (<https://onkormanyzatoknak.utcarollakasba.hu/>), vagy a Periféria Központ bérlői lakásszövetkezetekkel kapcsolatos írásait (<https://www.periferiakozpont.hu/berloi-lakasszovetkezetek>).

[5] Lásd például a Városkutatás Kft., az MTA TK SZI, az ELTINGA és a KSH szakértői által készített 2016-os, a

Fővárosi Önkormányzat számára készült Bérlakás
Koncepciót.

[6] Bereczki Ákos - Winkler Sándor (2024):
Bérlakásszektor: hogyan és miért működik máshol?

[7] Lásd például a 2016-2025-ös barcelonai lakhatási
stratégia eredményeinek 2023-ban készült
értékelését.

[8] Jelinek Csaba (2020): "Gúzsba kötve táncolunk":
Zsugorodás és a kontroll leszivárgásának politikai
gazdaságtana magyarországi középvárosokban.
Szociológiai Szemle, 30(2): 115-136.

[9] Lásd a 2022-es, nyolc kelet-európai országot
vizsgáló kutatásunk eredményeit, valamint egy friss
magyar nyelvű tanulmányt a megfizethető lakhatás
finanszírozási modelljeiről.

[10] Részletesebben lásd:
<https://szakiszovetseg.hu/megvalosult-projektek/>

Vélemények (0)

Új hozzászólás

Hozzászólás
küldéséhez be kell
jelentkezned!

ELKÜLDÉS

Kapcsolódó cikkek



ÉPÜLETEK/LAKÓÉPÜLET



NÉZŐPONTOK/TÖRTÉNET



NÉZŐPONTOK/VÉLEMÉNY

Gyümölcsárroló
családi otthon

Főlméretezett
álmok
lecsendesedése
az állatkerti
Biodóm
története

A veszprémi
várnegyed
újjaszületése

2025.06.16. 08:00

2025.06.14. 19:55

2025.06.15. 09:59

Támogasd az Építészfórumot!

Partnerek / Támogatók

PARTNEREINK

TÁMOGATÓINK

Impresszum
ÁSZF
Kapcsolat
Épület tervek beküldése
Adatkezelés
Szerzői jogok

HU ISSN 1586-409X

Alapítók:
Vargha Mihály és
Pásztor Erika Katalina

© 2000-2025 Építészfórum

Webdesign:
SUBMACHINE

Webfejlesztés:
Leogroup

