

EUROPEAN
U R B A N
I N I T I A T I V E



AFFORDABLE
HOUSING FOR ALL
MEGFIZETHETŐ
LAKHATÁST
MINDENKINEK

Üres épületekből megfizethető lakhatás – nemzetközi példák és tanulságaik

2025 – 2026



Az Európai Unió
támogatásával

Üres épületekből megfizethető lakhatás – nemzetközi példák és tanulságaik 2025 – 2026

Készült az AHA Budapest projekt keretében,
a **BURST Kft.** szakmai irányításával és megbízásából.
Kidolgozta: **Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont**
Szerzők: Fernezelyi Simon, Pósfai Zsuzsanna, Jelinek Csaba.
Budapest, 2026. március.

Tartalomjegyzék

Főpolgármesteri köszöntő	4
Vezetői összefoglaló	6
1. Bevezetés	9
1.1. A tanulmány háttere és logikája	9
1.2. Módszertan	12
2. Esettanulmányok	15
2.1. Kolín, Csehország	16
2.2. Chemnitz, Németország	22
2.3. Barcelona, Spanyolország	34
2.4. Párizs, Franciaország	45
3. Esettanulmányok összehasonlítása	59
3.1. A projektek helyszínei és típusai	62
3.2. A városok pénzügyi mozgásteret	62
3.3. Tulajdonviszonyok és finanszírozás	64
3.4. Kontextus	66
3.5. Közvetett hatás	67
4. Következtetések és ajánlások	69
4.1. Stratégiai szempontok	69
4.2. Finanszírozási és támogatási környezet	70
4.3. Intézményi struktúra és szereplők	72
4.4. Ajánlások a Fővárosi Önkormányzat számára	72
Interjúk listája	74

Főpolgármesteri köszöntő

Budapest jövőjéről gondolkodni ma elsősorban azt jelenti: szembenézni a lakhatási válsággal. Az emberek többsége a jövedelmének megengedhetetlenül magas arányát kénytelen lakhatásra fordítani, és bár a városban sok ezer lakás áll üresen, sokaknak csak álom a megfizethető lakás. Budapesten mérsékelni kell a lakhatási válságot és növelni a város élhetőségét ahhoz, hogy a főváros újra közel 2 millió ember közös otthona legyen. A méltányos, biztonságos és megfizethető otthon nem csupán gazdasági kérdés, és nem is pusztán városfejlesztési feladat. A lakhatást alapvető emberi jognak tekintjük, ezért a lakhatási válság enyhítése erkölcsi kötelesség; annak a hitnek és az ezzel járó felelősségnek a megerősítése, hogy egy város akkor működik jól, ha az valóban mindenkié.

Ebből a szemléletből született meg Budapest lakhatási fordulata, amely a következő években új megoldásokkal kívánja bővíteni a megfizethető bérlakások körét. Az üresen álló épületállomány újragondolása – legyen szó irodákról, intézményekről vagy ipari területekről – olyan lehetőség, amely egyszerre szolgálja a környezeti felelősségvállalást, a városszerkezet megújítását és az otthonhoz jutás esélyének javítását. Az AHA Budapest projekt ennek az erőfeszítésnek az egyik legfontosabb eleme.

Ez a kiadvány nemcsak elméleti javaslatokat, hanem európai városokból érkező, már működő gyakorlatokat mutat be. Olyan példákat, amelyek bizonyítják: ha egy város stratégiai türelemmel, intézményi stabilitással és közösségi elkötelezettséggel fordul a lakhatási kérdés felé, akkor képes valódi változást elérni. Budapest is ebbe az irányba tart: hogy ne csak reagáljon a válságok sorára, hanem irányt mutasson azok meghaladásához.

Ez a küldetés mindannyiunkat összeköt, annak érdekében, hogy nem csak ökológiai értelemben fenntartható, hanem egy társadalmilag igazságosabb várost adjunk örökül az utánunk jövőnek.



Karácsony Gergely
Budapest Főpolgármestere

Vezetői összefoglaló

A tanulmányban azokat a lakáscélú funkcióváltó felújítási projekteket elemeztük, amelyek érdemben hozzájárultak a megfizethető lakásállomány bővítéséhez. Vizsgálatunk arra is kiterjedt, hogy e beavatkozások milyen intézményi, pénzügyi és szervezési feltételek teljesülése mellett valósíthatók meg. A bemutatott hat európai esettanulmány alapján összefoglaljuk az üres épületek önkormányzati szerepvállalással megvalósuló, lakáscélú funkcióváltó felújításainak legfontosabb tanulságait.

1. HOSSZÚ TÁVÚ STRATÉGIA FONTOSSÁGA:

Az ilyen típusú felújítások akkor tudnak jól és fenntartható módon megvalósulni, ha tágabb lakhatási és városfejlesztési stratégiába illeszkednek. Ilyen módon lehet azt biztosítani, hogy a felújítás ne önmagában való cél, hanem a lakásállomány bővítésének eszköze legyen, és hogy az átalakításokat megvalósító intézményi háló, finanszírozási eszközök is ki tudjanak alakulni. Az összes bemutatott eset illeszkedik valamilyen stratégiai szemléletbe, viszont ebből a szempontból kiemelkedő Párizs, ahol nem csak lakhatási vagy városfejlesztési, hanem kimondottan az üres épületek lakáscélú átalakítására vonatkozó stratégia és közpolitikai támogatás is van. Ezzel összefüggésben úgy látjuk, hogy a funkcióváltó felújítások eseti projekteken túlmutató megvalósításához a kitartó és következetes politikai szándék is elengedhetetlen.

2. SZEREPLŐK BEVONÁSA:

Bár a megvalósított projekteken hangsúlyos az önkormányzati részvétel, gyakori az, hogy az ingatlanok nem végig álltak az önkormányzat tulajdonában. A tulajdonváltások a lehetséges önkormányzati szerepekre is rávilágítanak: az egyik tipikus forgatókönyv, amikor az átalakítandó ingatlanok eredetileg nem az önkormányzat tulajdonában voltak, viszont az előző pontban említett célok megvalósítása érdekében az önkormányzat megszerzi azokat (a bemutatott esetekben jellemzően az államtól, kedvezményes áron). A bemutatott esetek közül ez történt Kolín, a két párizsi projekt, illetve a barcelonai Can Fabra esetében. A másik tipikus forgatókönyv, amikor az önkormányzat tulajdonában áll egy olyan épület, amelynek felújítását nem tudja saját maga megvalósítani, ezért valamilyen formában átadja egy olyan szervezetnek, melynek van kapacitása és ambíciója megvalósítani az átalakítást. A bemutatott esetek közül ide tartoznak a chemnitzi és barcelonai szövetkezeti projektek. A szövetkezetek részvétele rámutat arra is, hogy az átalakítási projekteken kiemelt jelentősége lehet a harmadik szereplőknek - olyan civil, nonprofit kezdeményezéseknek, melyek képesek az átalakítások hosszabb, komplexebb, kapacitásigényesebb folyamatát végigvinni, és ebbe plusz külső erőforrásokat is be tudnak vonni. A külső, dedikált szereplőkkel való együttműködés feltétele, hogy az önkormányzat kiszámítható, átlátható kereteket hozzon létre, melybe az érdekelt piaci és civil szereplők be tudnak lépni. Erre a harmadik szektoros lakhatási szereplőkkel való barcelonai együttműködési megállapodás egy jó példa.

3. DIVERZ FINANSZÍROZÁSI FORMÁK MEGTALÁLÁSA:

A lakócélu átalakítások finanszírozhatóságában fontos tényező, hogy léteznek-e egyébként olyan finanszírozási eszközök, melyek megfizethető és kiszámítható módon elérhetőek a megfizethető lakhatási projektek részére. A legtöbb esetben ezeket a finanszírozási csatornákat állami vagy etikus bankok nyújtják. Emellett általában állami és önkormányzati támogatások is elérhetőek megfizethető lakhatási célokra, melyeket fel lehet használni az átalakítási projekteken is. Bizonyos kontextusokban (például Franciaország) már kifejezetten olyan támogatott hitelek is elérhetőek, melyeket az üres épületek funkcióváltó felújítására lehet felhasználni. A bemutatott projektek közül egyik sem használt európai uniós támogatásokat és hiteleket, viszont ezek módszeres használata is része lehet a megfizethető lakhatási projektek finanszírozásának. Fontos tanulság még, hogy az átalakítási projektek általában többféle finanszírozási forrás kombinálásával valósíthatóak meg.

4. RUGALMASSÁG A DÖNTÉSHOZATALBAN:

Az átalakítási projektek rendkívül egyediek, és ennek megfelelően eseti döntésekre van szükség. Egyik bemutatott esetben sem találtunk általános döntéshozatali protokollt az üres ingatlanok lakáscélú átalakítására. Az átalakítási projektek szisztematikus kezelése szempontjából leginkább Chemnitz és Párizs mutat példát: Chemnitzben egy dedikált önkormányzati ügynökség támogatja az önkormányzati üres ingatlanok felújítását, lakhatási hasznosítását, míg Párizsban önkormányzati stratégia és különböző szabályozási és finanszírozási eszközök támogatják az ilyen típusú projektek előmozdítását. A támogató politikai akarat általában többféle szempont együttes figyelembevételén nyugszik, úgy mint: örökségvédelmi szempontok, városfejlesztési, urbanisztikai szempontok, ökológiai és lakókörnyezeti károkozás csökkentése, lakáspiaci nyomás.

1. Bevezetés

1.1. A tanulmány háttere és logikája

Jelen tanulmány az AHA Budapest - Affordable Housing for All projekt részét képezi.

A BURST Nonprofit Kft. konzorciumi partner megbízásából², a projekt 8. munkacsomagjának ("Az integrált szociális lakhatási modell pénzügyi és működési fenntarthatósága") részeként készült el, annak érdekében, hogy nemzetközi viszonylatban elhelyezze az AHA keretében megvalósuló lakás-célú funkcióváltó felújítást ("DemoHub"), és perspektívát nyújtson más hasonló átalakítások számára Budapesten. A megbízás szerint olyan nemzetközi példákat kerestünk üresen álló épületek lakás-célú felújítására, melyek összehasonlíthatóak a DemoHubbal. Ennek megfelelően a kiválasztás fő kritériumai a következők voltak:

- **Önkormányzati tulajdon és részvétel.** Ezzel a kritériummal kapcsolatban fontos kiemelni, hogy a legtöbb kiválasztott projekt (és ugyanez igaz a feltárt / számba vett projektekre is) esetében az önkormányzati tulajdon nem közvetlen módon valósul meg, hanem valamilyen önkormányzati tulajdonú cégen, jellemzően önkormányzati szociális lakástársaságon keresztül (a bemutatott példák közül csak Kolín esetében közvetlen az önkormányzati tulajdon). Ennek magyarázata, hogy a legtöbb helyi kontextusban az ingatlanok kezelését az önkormányzat erre a célra létrehozott társaságai végzik, nem közvetlenül maga az önkormányzat.
- **Eredetileg nem lakóépület funkcióváltó felújítása.** Ez a kritérium jelentős szűkítést jelentett, és nem is teljeskörűen tudtuk teljesíteni (a bemutatott hat példa közül kettő esetében eredetileg is lakófunkciójú ingatlan volt). Ennek oka, hogy gazdaságosabb és gyorsabb egy eredetileg is lakófunkciójú üresen álló ingatlant felújítani, amennyiben rendelkezésre áll ilyen épület, ezért ilyen típusú projektekből többet valósítanak meg az önkormányzatok.
- **Megfizethető lakhatást hozzanak létre.** Kifejezetten csak olyan projekteket elemeztünk, melyek megfizethető bérlakásokat vagy megfizethető bérlői lakásszövetkezeti lakásokat hoztak létre. Tehát piaci alapú vagy tulajdonosi konstrukciót megvalósító projektet nem vizsgáltunk.

Az elemzés során elsősorban a projektek megvalósulásának feltételeire, az erről való döntéshozatal módjára (Mi kellett ahhoz, hogy belevágjon az önkormányzat vagy cége egy ilyen típusú projektbe? Mi tette lehetővé?), illetve a projektek pénzügyi paramétereire (Milyen forrásokból tudták finanszírozni? Pénzügyileg fenntartható-e, ismételhető-e?) koncentráltunk. Ez a fókusz kihívást jelentett a kutatás során, mivel az bizonyosodott be, hogy a funkcióváltó projektekről sokkal több információ elérhető azok építészeti jellemzői kapcsán; a pénzügyi információk bizonyos esetekben kifejezetten nehezen voltak beszerezhetőek.

A fentiek figyelembe vételével a tanulmányban hat eset elemzése szerepel, négy városból. A városok közpolitikai és lakáspiaci környezetének elemzése is fontos adalékot nyújt az egyes projektek megértéséhez. A következő városokat és projekteket választottuk ki:

1. Lásd az [AHA projekt weboldalát](#)

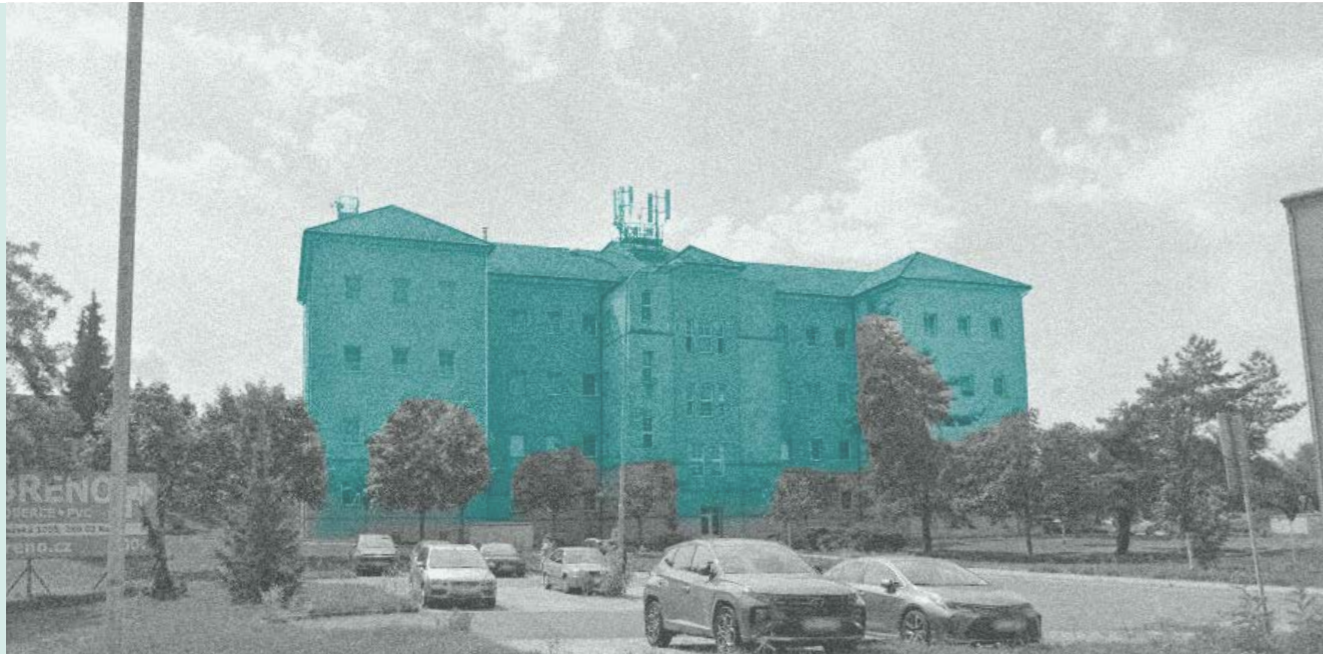
2. Lásd a [BURST honlapján a projektoldalt](#)

3. Bal oldali kép: Pierre L'Excellent (58 - 66 rue Mouzaia, Paris), [canal-architecture.com](#)

KOLÍN, CSEHORSZÁG: korábbi laktanya átalakítása szociális bérlakásokká (átalakítás éve: 2005-2007).

A projektet az tette lehetővé, hogy a városba egy nagy ipari beruházás (autógyár) települt, és az önkormányzat a beáramló munkások lakásigényeit szem előtt tartva alakította ki a bérlakásokat. A projektet nagyrészt egy húsz éves piaci hitel finanszírozta, ami ugyan az önkormányzat számára hosszabb távú terhet jelentett, de lehetővé tette az önkormányzati lakásállomány jelentős bővülését.

Kép: A kolíni laktanyából bérházzá alakított épület utcaképe
Forrás: Google Street View, 2026.02.22.



CHEMNITZ, NÉMETORSZÁG: négy üresen álló, önkormányzati tulajdonú lakóépület felújítása közösségi lakóprojektként (átalakítás éve: 2010-2015). Ebben a projektben fontos a zsugorodó város kontextusa, melyben az önkormányzat számára megérte az épületek tulajdonjogát nagyon kedvezményesen átadni egy közösségi kezdeményezésnek. A finanszírozási háttér egy etikus bank hitele és a közsféra támogatásai, valamint a hasznosító közösség által bevont erőforrások jelentették.

Kép: A Kompott épülettömb utcaképe
Forrás: Google Street View, 2026.02.22.



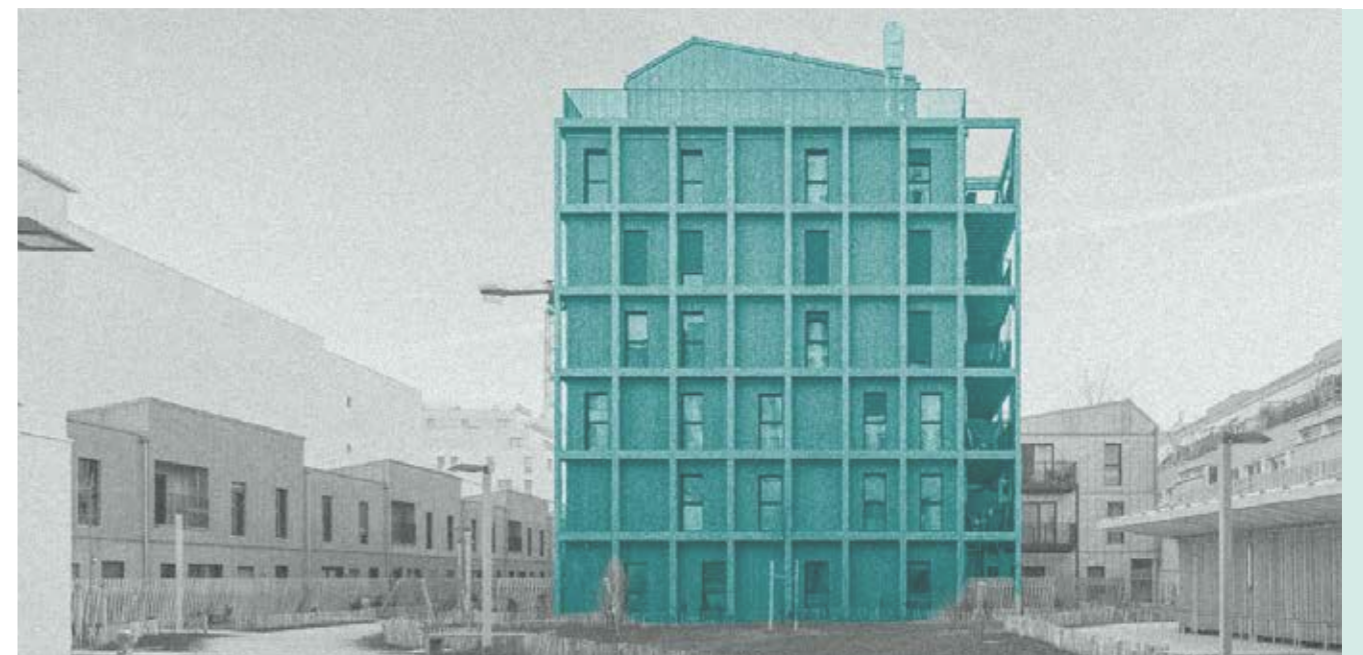
BARCELONA, SPANYOLORSZÁG: egy belvárosi lakóház felújítása szövetkezeti modellben (átalakítás éve: 2014), és egy korábbi textilipari üzem épületének átalakítása szociális bérlakásokká (átalakítás éve: 2019). Mindkét projekt a 2015 körül kezdődő progresszív barcelonai lakáspolitikai hullám része, ami különböző eszközökkel igyekezett párhuzamosan bővíteni a városban a megfizethető lakáskínálatot. Finanszírozási szempontból a két projekt különböző: a textilipari üzem átalakítása egy önkormányzati cég befektetésére alapozott, a szövetkezeti projektet pedig elsősorban egy katalán pénzügyi szövetkezet finanszírozta.

Kép: A Can Fabra épülete a korábbi gyár belső udvara felől
Forrás: Google Street View, 2026.02.22.



PÁRIZS, FRANCIAORSZÁG: egy korábbi parkolóház átalakítása bérlakásokká részleges bontással (átalakítás éve: 2021), és egy korábbi irodaház átalakítása szociális intézménnyé és kollégiummá (átalakítás éve: 2024). A párizsi projektek kontextusa egy eleve létező komplex intézményi és finanszírozási környezet a szociális bérlakások kialakítására. Ezt támogatja meg a funkcióváltó felújításokra irányuló politikai akarat. Mindkét projekt esetében a fő finanszírozási forrás a megfizethető lakhatási projektekre elérhető állami támogatott hitelek, emellett pedig az egyik esetben a közsféra támogatásai, a másik esetben pedig az ingatlan egyik felének piaci értékesítése egészítik ki a finanszírozási mixet.

Kép: Garage Jaurès A parkolóház lebontott szárnya helyén
Újépítendő szociális bérlakások
Forrás: Serlograzaia, www.archi5.fr



Ezek a kiválasztott projektek nagyon változatosak jellegük és a megvalósítás időpontja szerint, ezért eltérő scenáriók értékelésére adnak lehetőséget. Emellett sokféle politikai-gazdasági kontextust lefednek - a cseh kisvárostól a francia fővárosig. Kiemelt szempont volt, hogy az egyes városok pénzügyi mozgástere szempontjából minél különbözőbb eseteket mutassunk be. A kontextus különbségeiből adódó jellegzetességekre is reflektálunk az elemzés során; ezekről a szempontokról az összehasonlító fejezetben (3. fejezet) írunk bővebben. A fenti példákat potenciális esetek hosszabb listájából választottuk ki. A szűkítést a következő szempontok szerint végeztük: arra törekedtünk, hogy az esetek megvalósítási helyszínei változatosak legyenek (Kelet-Európa, Dél-Európa és Nyugat-Európa is legyen, gazdasági és politikai lehetőségek diverzek legyenek), és prioritizáltuk az olyan városok kiválasztását, ahol komplexebb intézményi környezet, ökoszisztéma van. Kizártuk az olyan eseteket, ahol szórványlakások felújításáról volt szó, és szempont volt, hogy a projektek már legalább néhány éve megvalósítottak legyenek (ne folyamatban levő vagy tervezés alatt álló projektről legyen szó).

A tágabb lista összeállítása során az volt a tapasztalatunk, hogy annak ellenére, hogy az üres épületek funkcióváltó felújítása mennyire prominens téma a jelenlegi városfejlesztési és lakáspolitikai közbeszédben, nehéz sok olyan projektet találni, melyek a fenti, szűkített kritériumoknak megfelelnek. Emellett az átalakítási projektek "megérősségét" számszerűsítő, vagy más letisztult döntéshozatali protokollokat sem találtunk. Vagyis ez a téma jelenleg rendkívül aktuális, és több helyen megfogalmazódik a szándék és a törekvés arra, hogy a létező épületállomány átalakításával bővítsék a megfizethető lakások számát, viszont a várakozásunknál kevesebb a már megvalósult projekt. Ugyanakkor a következő években azok köre valószínűleg jelentősen bővülni fog, hiszen az ilyen irányú törekvések hosszabb évek alatt tudnak látványos eredményeket hozni.

A tanulmány során először bemutatjuk az esettanulmányokat, majd azok szisztematikus összehasonlítása következik, végül pedig olyan következtetéseket vonunk le és ajánlásokat fogalmazunk meg, melyek a Fővárosi Önkormányzat számára hasznosak lehetnek hasonló jellegű projektek megvalósítása során.

1.2. Módszertan

A tanulmány készítése során egy hosszabb listából indultunk ki, melyre sokféle lehetséges projektet és kezdeményezést összegyűjtöttünk. Ezt a listát a fent leírt szempontok, valamint az információk potenciális hozzáférhetősége szerint szűkítettük. Végül az elérhető anyagok elemzése és az interjúalanyok felkutatásának folyamata során szűkítettük tovább a bemutatandó eseteket.

Az elemzés alapját az online elérhető információk felkutatása és elemzése (desk research) adta. Ennek során külön figyelmet fordítottunk arra, hogy helyi nyelvű forrásokat is használjunk (mivel angolul kevesebb információ volt elérhető), illetve az interjúalanyokat is kértük releváns források megosztására. A konkrét projekteken túl ehhez a munkaszakaszhoz tartozott a közpolitikai és szabályozási kontextusok elemzése is.

Másik fő információforrásunkat szakértői interjúk jelentették. Összesen nyolc szakértővel és projektgazdával készítettünk interjút, ezek pontos listája a tanulmány végén található. Négy interjú online videóhívás keretében készült, négy pedig e-mailes formában (illetve a szóbeli interjúkhoz is kapcsolódott e-mailes utánkövetés). Kihívásnak bizonyult a projektgazdák, és olyan interjúalanyok elérése, akik a finanszírozás kapcsán megfelelő információkkal rendelkeztek.

A fentieket kiegészítik különböző számítások, melyeket a narratív információk megtámogatására végeztünk. Ezek közül külön kiemelendő az egyes városok pénzügyi mozgásterét elemző, a helyi költségvetési és GDP adatokra építő számítás³.

3. Lásd [a városok pénzügyi mozgásterét összehasonlító fejezetet](#)

Végül, az AHA projekt New European Bauhaus (NEB) keretrendszerhez való kapcsolódása miatt minden bemutatott projektet kiértékelünk egy NEB mátrix szerint. Ebben közvetlen módon építettünk a magyar NEB útmutatóra⁴, viszont az egyes kategóriák magyarra fordításában eltértünk attól a jobb érthetőség érdekében. A NEB mátrix hat dimenzió (esztétika, környezeti fenntarthatóság, befogadás, részvételiség, többszintűség és szakmai együttműködés) mentén vizsgálja a projekteket, egy 0-tól 3-ig terjedő skálán, ahol a magasabb pontszám az adott területen erősebb teljesítményt jelez. A tanulmány NEB értékelései szubjektívek, és a szerzők álláspontját tükrözik a projektek megismert paramétereire alapján.

NEB COMPASS PÉLDA TÁBLÁZAT

DIMENZIÓ	BESOROLÁS	RÖVID MAGYARÁZAT
Esztétika	0-3	
Környezeti fenntarthatóság	0-3	
Befogadás	0-3	
Részvételiség	0-3	
Többszintűség	0-3	
Szakmai együttműködés	0-3	

4. Lásd az [Új Európai Bauhaus útmutatóját](#)



2. Esettanulmányok

Ez a fejezet négy európai város, összesen hat megvalósult lakóingatlan-projektjét mutatja be. Az esettanulmányok példát mutatnak arra, hogyan lehet üresen álló épületeket felújítani, melyek túlnyomó részben nem lakófunkciójú épületek lakófunkciójúvá alakításával is együtt járnak. Az esetek bemutatása a projektek építészeti, finanszírozási, politikai, közösségi és társadalmi szempontjaira is kitér.

Az esetek összehasonlíthatósága érdekében minden projektet bemutató alfejezet hasonló logikai felépítést követ. Az elemzés minden esetben kitér a projektek keletkezésére és kontextusára, a tulajdonviszonyok alakulására, a helyi szabályozási és politikai környezetre, a szereplőkre és a döntési folyamatra, a megvalósítás és menedzsment részleteire (kiemelten az átalakítás finanszírozásának paramétereire), valamint az értékelésre és tanulságokra. Minden esettanulmány végén a NEB (New European Bauhaus) értékelési mátrix szerint értékeltük az egyes projekteket. Az esettanulmányok a projektek megvalósítása szerinti kronologikus, egyben a városok lakosait tekintve növekvő sorrendben következnek: Kolín, Chemnitz, Barcelona, majd Párizs.

2.1. Kolín, Csehország⁵

Keletkezés és kontextus

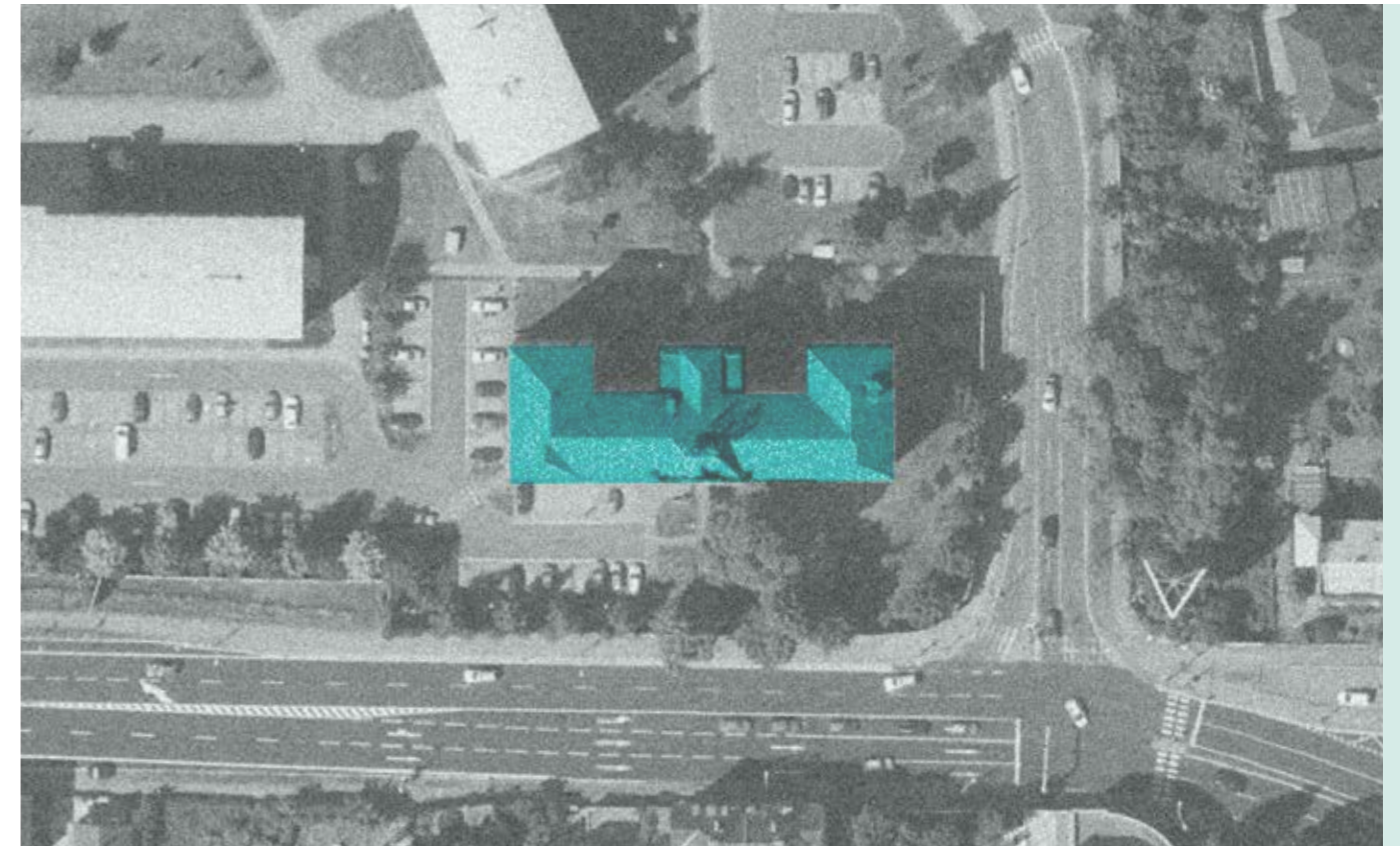
LAKTANYÁBÓL BÉRLAKÁS

A Prágától kb. 60 km-re fekvő Kolín üresen álló laktanyáját a 2000-es évek elején alakították át önkormányzati bérlakásokká. A területen új lakóépületeket is építettek, melyeket 2006 elején adtak át⁶. Ezután a már létező korábbi személyzeti épületet alakították át lakásokká, ami 2007-re lett kész⁷.

A projekt első szakaszában 35 lakást hoztak létre, majd öt új épületben további 291 lakást alakítottak ki. A területen kizárólag lakófunkciót hoztak létre, más - pl. kereskedelmi - funkció nincs a területen, viszont a közvetlen közelben több nagyobb áruház is található. A projekt a város külső részén, de nem marginalizált területen található.



Kép: A kolíni laktanyából bérlakássá alakított épület utcaképe
Forrás: Google Street View, 2026.02.22.



Kép: A bérlakássá alakított épület elhelyezkedése
Forrás: Apple Térkép / Saját szerkesztés



Kép: A projekt elhelyezkedése Kolínban
Forrás: Apple Térkép, 2026.02.22.

5. Ebben a szakaszban a más forrásmegjelöléssel nem jelölt információk mind a David Mateasko főépítéssel készült interjúból származnak. Külön nem hivatkozunk a szövegben erre a forrásra.

6. Lásd az akkori [minisztériumi beszámolót](#) az átadásról, illetve Kolín város híradását saját [honlapján](#).

7. Lásd [archiweb.cz 2007-es cikke](#).

TULAJDONVISZONYOK

A laktanya eredetileg a hadsereg (azaz áttételesen a cseh állam) tulajdonában volt, és a projekt megvalósítása érdekében került át az önkormányzathoz. (Interjúalanyunk sajnos nem tudta, hogy ez ingyenesen vagy valamilyen jelképes összeg fejében történt-e.) Az átalakítást és az új lakások építését már az önkormányzat menedzselte, az önkormányzat pályáztatta a megvalósító cégeket is. A lakások önkormányzati tulajdonban és kezelésben vannak a projekt kezdete óta.

A PROJEKTHEZ VEZETŐ ÚT

A projekt az önkormányzat és a központi kormányzat közötti tárgyalás eredményeként jött létre, amikor a TPCA autógyár Kolínba akart települni a 2000-es évek elején (2005-ben indult meg az üzemben az autógyártás). A központi kormányzat támogatta az autógyár kialakítását, a munkások elszállásolására alkalmas lakásokról viszont a megállapodás szerint az önkormányzatnak kellett gondoskodnia a városba érkező beruházásért cserébe. Az akkoriban szintén kialakított munkásszállókkal szemben itt kifejezetten az volt a cél, hogy hosszú távú és megfelelő minőségű lakhatást alakítsanak ki a munkások számára.

Szabályozási és politikai környezet

A SZABÁLYOZÁSI KÖRNYEZET

A projekt kialakításának időszakából digitálisan nem érhető el olyan dokumentum, amely részletesen bemutatta volna Kolín lakhatási stratégiáját, ezért annak elemzése nem lehetséges.

Kolín lakáspolitikája az elmúlt évtizedben különböző irányokból próbálta kezelni azt a jelentős nyomást a lakáspiacon amely a város lakásállományának szerkezete alapján is kirajzolódik. 2011-es adatok szerint⁸ Kolín épületei döntően családi házakból állnak, ám a népesség többsége mégis társasházakban él, mivel ezek több lakóegységet tartalmaznak. A lakások kihasználtsága magas (91%) amely a társasházi lakások esetében kiemelkedő (97%). Ez arra utal, hogy a ténylegesen elérhető üres lakások száma nagyon korlátozott, így az új lakhatási lehetőségek megteremtéséhez vagy új építésekre, vagy éppen nem lakófunkciójú ingatlanok átalakítására lenne szükség. Mindeközben a cseh lakáspolitikában fontos szerepet kapott a volt katonai területek átalakítása. A rendszerváltás után felszabadult ingatlanok jelentős részét lakásként hasznosították, például tisztai lakások vagy laktanyák felújításával, illetve teljesen új lakóépületek építésével. Ezek a programok kormányzati és nemzetközi forrásokból is támogatást kaptak, ami több száz új lakóegység létrehozásához járult hozzá, különösen a Kolínhoz hasonló kisebb településeken⁹.

Kolín 2015-ben elfogadott lakhatási stratégiája¹⁰ egy szociálisan érzékeny, progresszív megközelítést képviselt. A koncepció világosan tartalmazza azt a célt, hogy a lakosság 10%-ának lakhatását közvetlenül az önkormányzat biztosítsa, különösen azok számára, akik a piaci mechanizmusokon keresztül nem képesek megfelelő lakáshoz jutni, azaz az alacsony és közepes jövedelmű háztartások, idősek, fogyatékkal élők, valamint a hirtelen élethelyzeti krízisbe került emberek.

A dokumentum hangsúlyozza továbbá a helyi ipari munkaerő - például a TPCA autógyár alkalmazottai - lakhatásának megoldását. A stratégia külön kitér a nem lakófunkciójú épületek lakóépületté történő átalakításának lehetőségére is: a javaslatok között szerepel¹¹, hogy a város szálláshelyek vagy kollégiumok megvásárlásával, majd felújításával alakítson ki szociális bérlakásokat. Ez a megoldás illeszkedett abba a szélesebb szemléletbe, amely az új lakások építése helyett a meglévő épületállomány kreatív újrahasznosítását részesíti előnyben. A koncepció szerint ez költséghatékonyabb, támogatásokkal is könnyebben kivitelezhető, és gyorsabb reagálást tesz lehetővé a lakhatási problémákra.

8. Lásd [STRATEGIE MĚSTA KOLÍNA PRO OBDOBÍ 2022 - 2027](#)

9. Lásd Hercik, Jan, Petr Šimáček, Zdeněk Szczyrba, and Irena Smolová. „Military brownfields in the Czech Republic and the potential for their revitalisation, focused on their residential function.” *Quaestiones geographicae* 33, no. 2 (2014): 127-138.

10. Lásd [Koncepce bytové politiky 2015](#).

11. Lásd [Kolín 2015-ben elfogadott lakhatási stratégiájában](#) a középtávú terveket a 15. oldalon, illetve külön a 15. pontot

A város 2022-es lakhatási stratégiája¹² azonban már eltérő megközelítéssel operál. Ebben nem jelenik meg a nem lakófunkciójú épületek lakhatási célú átalakításának lehetősége, noha a korábbi koncepcióban ez még hangsúlyos szerepet kapott. Ehelyett a város nagyobb figyelmet fordít a meglévő lakásállomány folyamatos felújítására, a hosszú távú fenntartható finanszírozás kialakítására, valamint az új lakóhelyek fejlesztésére. **Ezek alapján úgy tűnik, hogy a 2000-es évek laktanya-átalakítási programja nem tudott megágyazni egy hosszabb távú épületfelújítási programnak.**

Kolín lakásberuházásainak finanszírozása több pillérrre épül. Egyrészt a város saját költségvetéséből fedez felújításokat és új lakások kialakítását, másrészt a Közép-csehországi kerület (Středočeský kraj) régiós támogatásaiból is részesülhet. Emellett kulcsszerepet játszanak az országos fejlesztési programok, amelyeket a Regionális Fejlesztési Minisztérium (MMR)¹³ és a Beruházástámogatási Állami Alap (SFPI)¹⁴ működtet. Ezek keretében a települések kedvezményes hitelekhez és vissza nem térítendő támogatásokhoz juthatnak, továbbá az MMR kifejezetten támogatja a nem lakáscélú helyiségek lakásokká történő átalakítását¹⁵. A finanszírozási mixet tovább erősíti az Európai Unió kohéziós politikája és a Helyreállítási és Rezilienciaépítési Eszköz (RRF), amelyek célzott forrásokat biztosítanak a megfizethető és bérlakások bővítésére Csehországban¹⁶.

Összességében Kolín lakáspolitikája egyaránt képvisel szociális szemléletet, amely a lakásvesztés megelőzésére és a sérülékeny csoportok támogatására törekszik, illetve pragmatikus gazdálkodást, amely a meglévő állomány fenntartására és hasznosítására helyezi a hangsúlyt. Bár a nem lakóépületek átalakításának gondolata a legújabb stratégiai ciklusban háttérbe szorult, a korábbi tervek mutatják, hogy a város potenciális lehetőségként tekintett erre a megoldásra a lakáshiány enyhítése érdekében. **Ugyanakkor a 2022-es lakhatási stratégia irányváltása felvetheti a következetesség hiányát: miközben országos és uniós szinten kifejezetten támogatják a meglévő épületállomány átalakítását, Kolín éppen ettől a lehetőségtől fordult el. Ez nemcsak a finanszírozási források hatékony felhasználását kérdőjelezi meg, hanem azt is, hogy a város képes lesz-e időben és megfelelő volumenben reagálni a lakhatási válság kihívásaira. A korábbi laktanya-átalakítási projekt megítélése ellentmondásos (ld. lent), ami szintén megnehezítheti, hogy további hasonló projektek megvalósuljanak.**

SZEREPLŐK ÉS A DÖNTÉSI FOLYAMAT

A projekt létrejöttét interjúalanyunk szerint alapvetően az tette lehetővé, hogy az akkori kolíni önkormányzati vezetés és a központi kormányzat együtt tudott működni. A korabeli gazdaságfejlesztési prioritásoknak megfelelően az autógyár városba települése pozitív perspektíva volt a városvezetés számára, ezért nyitottak voltak arra, hogy jelentős forrásokat mozgassanak meg, és a dolgozók lakhatását szolgáló projektet megvalósítsák.

A döntési folyamat esetleges volt, és azóta sem alakítottak ki hasonló helyzetekre alkalmazható protokollt Kolínban. A laktanya átalakítása az autógyár városba települése és a remélt kormányzati támogatás miatt tudott megvalósulni. A konkrét projekt esetében gazdaságos volt felhasználni a meglévő épület szerkezetét, a bontás és újjépítés drágább lett volna. Ugyanakkor szinte csak az épület külső héját használták fel, a belső elrendezés teljesen más lett. A város tulajdonában nincs sok üresen álló épület, a városban megvalósuló piaci fejlesztések esetében pedig általában a bontás-újjépítés mellett döntenek a fejlesztők annak érdekében, hogy a lakásokon belül magasabb minőséget tudjanak megvalósítani. Mindezek miatt a laktanya-átalakítási projekt egy egyszeri, ad hoc beruházásnak tűnik, amely nem inspirált későbbi hasonló projekteket.

12. Lásd [STRATEGIE MĚSTA KOLÍNA PRO OBDOBÍ 2022 - 2027](#)

13. Lásd [Ministerstvo pro místní rozvoj realizuje](#)

14. Lásd [Státní fond podpory investic](#)

15. Lásd az [MMR lakhatáshoz nyújtott pénzügyi támogatásokról szóló oldalát](#)

16. Lásd az [Európai Bizottság döntését](#)

Megvalósítás és menedzsment

A FINANSZÍROZÁS PARAMÉTEREI

A beruházást teljes mértékben az önkormányzat finanszírozta, nagyrészt bankhitelből, melyet egy kereskedelmi banktól vettek fel 20 évre. A projekt létrejöttében fontos tényező volt, hogy a központi kormányzat részéről az önkormányzat ígéretet kapott a finanszírozásban való részvételre. Ez végül nem valósult meg, a kormányváltás után a kormány nem vállalt rész a lakások finanszírozásából. Interjúalanyunk szerint amennyiben előre tudták volna, hogy a kormány végül kihátrál a közös finanszírozásból, akkor valószínűleg nem vágtak volna bele a projektbe. Ennek az információnak részben ellentmond, hogy korabeli sajtócikkek utalnak állami támogatásra a lakások megépítésében, mind az újonnan épített¹⁷, mind az átalakított lakások¹⁸ esetében. Elképzelhető, hogy az eredeti tervek szerint az állami részvétel aránya ennél jelentősebb lett volna. A régi laktanyaépület felújításának költsége 52 millió cseh korona volt¹⁹, amely ma kb 3,8 millió eurónak felel meg²⁰. (Az új épületek megépítése ezen felüli költség volt, egy akkori minisztériumi forrás szerint ez 411 millió cseh korona volt²¹, amely ma kb 30 millió eurónak felel meg.)

ÜZEMELTETÉS

Az épületek azóta is önkormányzati tulajdonban vannak, és az önkormányzat végzi az üzemeltetést. A bérleti díjakat a 2000-es évek elején (a projekt átadásakor) rögzítették: a bérleti díj körülbelül 6 euró/m², ami jelenleg a piaci ár harmada²². Interjúalanyunk beszámolója alapján ezek a rögzített bérleti díjak nem elegendők a fenntartási költségek fedezésére, ezért az önkormányzatnak folyamatosan kiegészítő forrásokat kell biztosítania. A bankhitel törlesztésének lejártakor (2026/2027-ben) a lakásokra vonatkozó eredeti megállapodás is lejár, ezért azután a bérleti díjakat is meg fogják emelni.

A bérlők kezdetben kizárólag az autógyár munkavállalói voltak az újépítésű lakásokban, míg az átalakított központi épületbe már akkor is részben az önkormányzat által kijelölt alacsony jövedelmű bérlők költözhettek²³. Mára nem kizárólag az autógyár dolgozói lakhatnak a lakásokban, mivel a megüresedő lakásokat az önkormányzati lakásokra való várólistáról töltik fel. Ugyanakkor a lakók többsége valószínűleg továbbra is autógyári dolgozó.

Értékelés és tanulságok

SZUBJEKTÍV ÉRTÉKELÉS

Interjúalanyunk²⁴ értékelése szerint a lakások kialakítására felvett hitel pénzügyileg nagyon megterhelő volt a város számára 20 éven keresztül. Ennek azonban fő oka, hogy eredetileg az állammal való költségmegosztásban képzelték el a lakások kialakítását, amiből viszont az állam (az időközbeni kormányváltás következményeként) nem teljesítette saját részét. Emellett a pénzügyi teher jelentősebb része abból is adódott, hogy a területen öt új lakóingatlant építettek (a lakások nagyobb része ezekben van); a régi épület átalakítása önmagában a projektköltségvetés kisebb része volt. Azt azonban kiemelte, hogy most már, miután 2027-ben kifut a hiteltörlesztés, pozitívabb lesz a pénzügyi mérleg, és az önkormányzati lakásállomány jelentősen, 330 lakással bővíthetett a projektnek köszönhetően. A hiteltörlesztés vége után a karbantartásra és felújításra is többet költhet majd a város, és potenciálisan a 20 éve befagyasztott bérleti díjakon is emel majd. Így tehát hosszabb távon pozitívabb a mérleg, hiszen a város bérlakásállománya jelentősen bővülni tudott a projekt hatására. A pénzügyi szemponton túl a projekt építészeti, urbanisztikai megítélése nagyon rossz. Interjúalanyunk

beszámolója szerint a lakások és a közterek fizikai megvalósítása rossz minőségű és túl egyszerű. Megítélése szerint érdemes lenne a városnak abba is fektetnie pénzt, hogy a lakóépületek és közterek minőségén javítsanak. Ugyanakkor a volt laktanya városon belüli elhelyezkedését nem ítéli rossznak, mert bár nem központi, de élhető városrész, és vannak más lakónegyedek és vásárlási lehetőségek is a közelben.

Összességében úgy ítéli meg, hogy a nehézségek ellenére jó döntés volt megcsinálni a projektet, és pozitívan ítéli meg azt is, hogy egy létező épületet újrahasznosítottak. Emellett egy “realisztikus közép-európai” példának tekinthető projekt.

NEB COMPASS DIMENZIÓIBAN ÉRTÉKELÉS

DIMENZIÓ	BESOROLÁS	RÖVID MAGYARÁZAT
Esztétika	0	A projekt nem kínál jelentős esztétikai élményt.
Környezeti fenntarthatóság	1 - Újrahasznosítás	A projekt egyik erénye, hogy a meglévő épület szerkezetét újrahasznosították, azonban más környezeti fenntarthatósági szempontokat nem vettek figyelembe.
Befogadás	1 - Befogadás	A projekt pozitívuma, hogy gyári munkások számára biztosítottak megfizethető lakhatást a városban, így nem szorultak ki a városból. Ugyanakkor ez csak egy szűk csoportot érint, nem széleskörű társadalmi befogadást jelent.
Részvételiség	0	A leendő lakók nem vettek részt a tervezési folyamatban, és a jelenlegi üzemeltetésbe sem vonták be őket.
Többszintűség	2 - Szintek között átívelő	A projekt a kormányzat és az önkormányzat közötti együttműködés eredménye.
Szakmai együttműködés	1 - Multidiszciplináris	Az együttműködés csak az operatív megvalósításhoz szükséges szinten valósult meg.

17. Lásd az akkori [minisztériumi beszámolót](#) az átadásról.

18-19. Lásd [archiweb.cz 2007-es cikke](#).

20. Az [inflationtool.com](#) és az [exchange-rates.org](#) adatai alapján

21. Lásd az akkori [minisztériumi beszámolót](#) az átadásról

22. Interjúalanyunk (Interjú 4) elmondása szerint a lakbér a tanulmány készülésekor, 2025 őszén

149,5 Cseh korona négyzetméterenként, melyet az [exchange-rates.org](#) adatai alapján számoltunk át euróra.

23. Lásd [Kolín város híradását az első ütem átadásáról](#).

24. [Interjú 4](#)

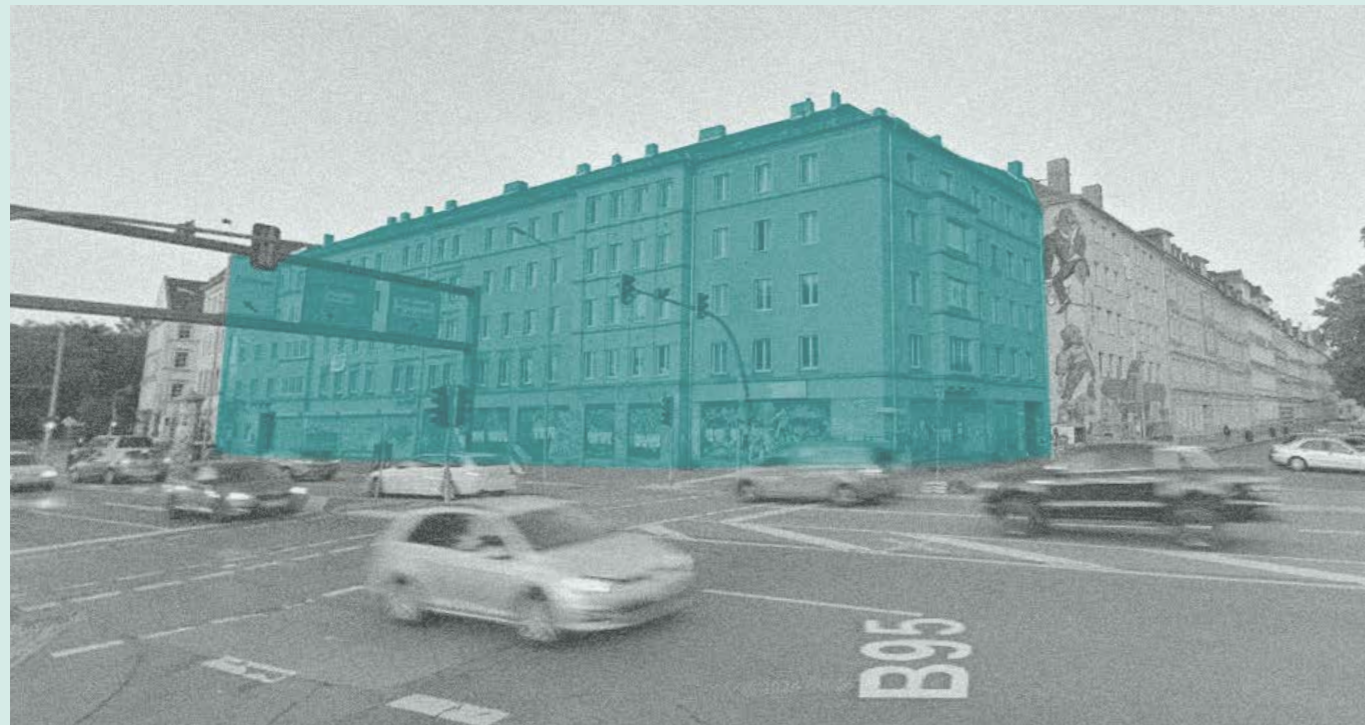
2.2. Chemnitz, Németország

Keletkezés és kontextus

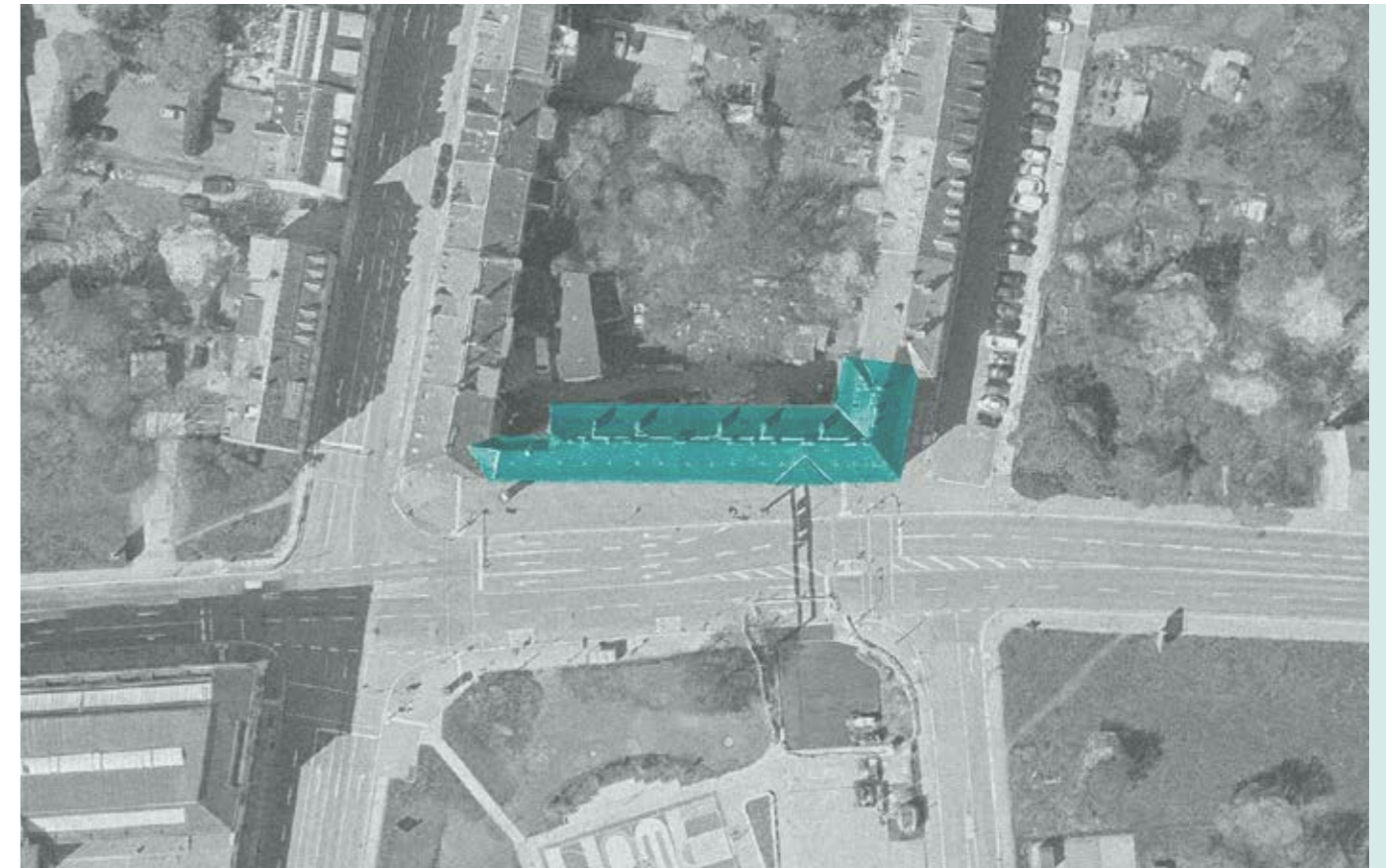
Épületfoglalásból közösségi lakhatási projekt: Kompott

A Kompott egy alternatív lakó- és kulturális projekt Chemnitzben, amely a *Mietshäuser Syndikat (MHS)*²⁵ hálózatának tagjaként működik. Célja, hogy megfizethető lakhatást és öngazgatású kulturális teret biztosítson különböző társadalmi csoportoknak, miközben hosszú távon mentes marad a piaci spekulációtól és a privatizációtól. A Kompott egy kiemelkedő, szimbolikus projektnek tekinthető, amely létrejöttén túlmutatóan jelentős hatással bírt a kelet-német középváros, Chemnitz lakhatási színterére.

A Kompott története 2007-ben kezdődött²⁶, amikor egy fiatalokból álló csoport elfoglalt egy üres épületet a Karl-Immermann-Straßen, ahol egy alternatív lakó és kulturális teret alakítottak ki. Az üres épület tulajdonosa, a városi ingatlankezelő (GGG)²⁷ azonban nem akarta a csoportnak odaadni az elfoglalt épületet, viszont felajánlott egy szintén az ingatlankezelő tulajdonában lévő épületet a Reiterstraße 84 alatt. 2010-ben az ingatlankezelő végül eladta ezt a második ingatlant egy magánbefektetőnek, aki felmondta a bérleti szerződést, majd kilakoltatta a csoport tagjait.



Kép: A Kompott épülettömb utcaképe
Forrás: Google Street View, 2026.02.22.



Kép: A Kompott épülettömbjének elhelyezkedése
Forrás: Apple Térkép / Saját szerkesztés

A csoport hányattatását komoly média- és politikai figyelem övezte, és ez a figyelem magyarázza a lakhatásuk megoldását is. Az akkori szociáldemokrata polgármester személyes, szimbolikus ügyvévé tette a korábbi kilakoltatás körüli konfliktusok feloldását²⁸. Egy körülbelül fél éves átmeneti időszak után a csoport megkapott egy új épületegyüttest szintén a GGG-től.

A Leipziger Straße és Matthesstraße sarkán álló négy házból álló szocialista klasszicista épülettömb használatára a GGG első körben egy hároméves, bérleti díj nélküli szerződést ajánlott, amelyet később további két évvel meghosszabbítottak. A csoport 2015-ben végül megvásárolta az épületet, azóta közösségi üzemeltetésben működik.

A Kompott közössége körülbelül 40 főből áll, ebből 20-25 fő él az épületben²⁹, a többiek különböző projekteken, műhelyekben és kulturális tevékenységekben vesznek részt. Az épülethasználók heterogén csoportot alkotnak: kézművesek, művészek, diákok, szabadúszók és kulturális érdeklődésű emberek egyaránt jelen vannak.

25. Lásd a Chemnitzi lakáspiacot bemutató fejezetet

26. Lásd a Netzwerk Immobilien cikkének Chronologie fejezetét. Az ott található információkat az interjúalanyunk egészítette ki ([Interjú 6](#)).

27. [Grundstücks- und Gebäudewirtschafts-Gesellschaft mbH](#) részletekért lásd a Chemnitzi lakáspiacot bemutató fejezetet

28. [Interjú 6](#)

29. Lásd [Kompott bemutatását](#) az MHS honlapján



Kép: A projektek elhelyezkedése Chemnitzben
Forrás: Apple Térkép / Saját szerkesztés

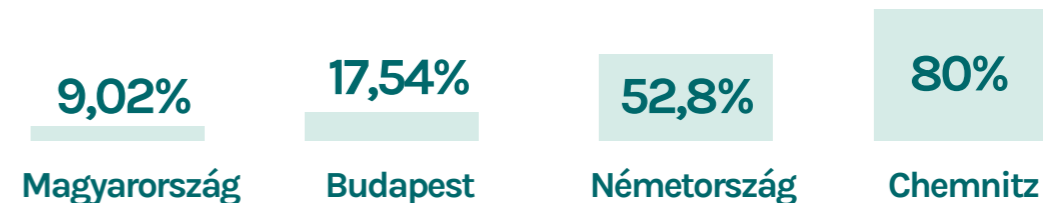
TULAJDONVISZONYOK

A Kompott négy házból álló épületegyüttesének eredeti tulajdonosa a város lakástársasága, a GGG volt. Az épületek felújítása és az üzemeltetés kialakítása alatti időben (2010 és 2016 között) a GGG térítésmentesen bérbe adta az épületeket az akkori közösséget összefogó *Urbane Polemik* nonprofit egyesületnek³⁰.

Amikor 2016-ban a közösség megállapodott az ingatlan megvásárlásának és későbbi üzemeltetésének feltételeiről, létrehoztak egy korlátolt felelősségű társaságot, az *Alternatives Wohn- und Kulturprojekt Kompott GmbH*-t. A társaságnak két tagja van: az egyik a *Bunte Grütze* egyesület³¹, amely a lakókat és a használókat tömöríti, a másik pedig a *Mietshäuser Syndikat* (MHS), egy közösségi lakhatási projekteket támogató ernyőszervezet. Ennek a struktúrának³² köszönhetően egyik fél sem hozhat egyedül döntést az ingatlan eladásáról, ami biztosítja, hogy az épület hosszú távon közösségi tulajdonban maradjon, és védett legyen az ingatlanspekulációval szemben.

Szabályozási és politikai környezet

A kelet-német Chemnitz lakáspolitikai környezete sajátos. A lakások több mint 80%-a bérlemény, amely jóval meghaladja nemcsak a szokásos kelet-európai arányszámokat, hanem a németországi (52,8%³³-os) átlagot is. Mivel a város lakóépületeinek több mint 10%-a üresen áll³⁴, Chemnitz inkább túlkínálattal, mint lakáshiánnyal küzd, ami azt jelenti, hogy minimális a nyomás a lakáspiacon. Részben ez a többlet alakítja a helyi politikai prioritásokat.



I. Ábra: Bérlények aránya a teljes lakásállományon belül
Forrás: KSH / ksh.hu - Népszámlálás 2022, Német Szövetségi Statisztikai Hivatal

A CHEMNITZI LAKÁSPOLITIKAI ÖKOSZISZTÉMA

Chemnitzben a lakáspolitikai meghatározó alkotója a különböző szereplőkből összekapcsolódó, egymással szorosan együttműködő ökoszisztéma. Az önkormányzati lakáskezelő, a város tanácsadó ügynöksége, az NDK-ból fennmaradó nagy lakásszövetkezetek és az alulról szerveződő közösségi kezdeményezések együtt formálják a város lakáspolitikai beavatkozásait. Hálózatos működésükhöz minden szereplő más-más járul hozzá: míg az egyik a tömeges lakásellátást biztosítja, a másik az alulról szerveződő energiákat csatornázza be, a harmadik pedig a városi szövet megújítását segíti elő. A jelen tanulmányban bemutatott Kompott projekt is több lakásügyi szereplő közös munkájának az eredménye.

A GGG Chemnitz város 100%-os tulajdonú lakástársasága, amely több mint 26 ezer saját tulajdonú lakást kezel, ezzel a város lakásállományának körülbelül 20%-át adja. Ezzel a GGG Chemnitz legnagyobb és Szászország második legnagyobb lakásellátója. A társaság története 1928-ra nyúlik vissza, azonban a vállalat 1990-ben vette fel jelenlegi nevét és jogi formáját. A GGG feladata a lakásgazdálkodáson túl kiterjed a városfejlesztési projektek előkészítésére, tervezésére és kivitelezésére, az infrastruktúra fejlesztésére, lakáscélú ingatlanfejlesztésre, valamint kiválasztott városi ingatlanok üzemeltetésére, különösen a sport, a kultúra és a kereskedelem területén. **Chemnitz városa tehát közvetlenül nem foglalkozik lakások bérbeadásával, hanem közvetett módon, a saját tulajdonú vállalatán keresztül.** A GGG üres épületeket érintő stratégiája sajnos nem publikus, interjúalanyunk³⁵ szerint általánosságban viszont elmondható, hogy 2015-ig főként az államszocializmus előtt épült épületeket értékesítették, majd egy szemléletváltás következett, és azóta az ilyen ingatlanokat már nem eladják, hanem csak hosszú távú hasznosítási jog (*Erbbaurecht*) formájában hasznosítják.

A város lakáspiacának alakításában kulcsfontosságú szerepet tölt be az *Agentur Stadtwohnen*³⁶, amely Chemnitz város tanácsadó ügynöksége. Az ügynökség elsősorban a romos vagy üres ingatlanok tulajdonosait, a leendő befektetőket, valamint a közösségi lakhatási formák iránt érdeklődőket célozza meg, továbbá azokat a szereplőket, akik kreatív ötletekkel rendelkeznek az épületek újrahasznosítására. Célja, hogy a különböző tulajdonosi háttérű, üresen álló lakóépületek megújuljanak és újra lakófunkciót lássanak el. Finanszírozását elsősorban az önkormányzati és szövetségi kormányzati támogatási programok biztosítják. Az ügynökség a várossal fennálló partnersége révén különleges jogosultságokkal is rendelkezik, például hozzáfér a városban található ingatlanok tulajdonosi adataihoz, amelyek egyébként nem nyilvánosak. **Az Agentur Stadtwohnen a közelmúltban többször is menedzselte önkormányzati városfejlesztési projekteket, aktív szerepet vállalva már az akcióterületek kijelölésében is. Ezek a városmegújítási projektek önkormányzati forrásból valósultak meg, viszont az ügynökség tapasztalatai alapján rendszerint**

30. Lásd a [Netzwerk Immovielienn cikkének](#) Organisationsform fejezetét

31. Lásd a [Netzwerk Immovielienn cikkének](#) Chronologie és Organisationsform fejezetét

32. Lásd a [Mietshäuser Syndikat honlapját](#)

33. Lásd a [Német Szövetségi Statisztikai Hivatal honlapját](#).

34. [Interjú 1](#)

35. [Interjú 6](#)

36. [Agentur Stadtwohnen](#)

további, magánforrásból való fejlesztéseket indítottak el a területen, így katalizáló hatással is bírtak³⁷. Az *Agentur Stadtwohnen* egyik meghatározó projektje az *ALT/BAU*³⁸, melynek keretében kiemelt hangsúlyt fektet a (bel-)városi területeken található üres, gyakran romos állapotban lévő régi építésű (II. világháború előtti) épületek (németül "Altbau"-k) revitalizálására. Működésük alulról építkező megközelítésre épül: kiindulópontjuk a nem lakható állapotú, de a városi szövet szempontjából értékes és ezért bontásra nem javasolt üres bérházak. A tulajdonosi helyzet gyakran összetett, előfordul, hogy befektetők, magánszemélyek vagy több tulajdonos osztozik egy épületen, így minden fejlesztés esetében egyedi megoldást kell találni a revitalizációra. Az ügynökség nem maga végzi el a felújítást, csupán koordinálja a folyamatot. Bár néha megőrizhető a meglévő tulajdonosi struktúra, jellemzőbb, hogy tulajdonosváltásra van szükség. Bizonyos esetekben az ügynökség finanszírozza is az épület megvásárlását a kijelölt vevő, különösen nonprofit vagy szövetkezeti szereplő, számára, és ehhez akár a felújítást vagy állagmegóvást célzó központi támogatási forrásokat is igénybe vesz³⁹.

Kelet-Németország, így Chemnitz lakáspiacán is kiemelkedő szereplők a térség sajátos poszt-szocialista átalakulásából származó lakásszövetkezetek (*Wohnungsgenossenschaften*)⁴⁰. Az újraegyesítés után számos korábbi állami tulajdonú és kollektíven kezelt lakóegységet, a privatizáció mellett, újonnan létrehozott szövetkezeteknek adtak át, melyek így például felelősei lettek az NDK időszakában épült nagy lakótelepek kezelésének. A 2008-as pénzügyi válság és a COVID-19 világjárvány jelentette kihívások ellenére a szövetkezetek demokratikus struktúrájuknak és értékeiknek köszönhetően ellenállónak bizonyultak. A közelmúlt jogi reformjai csökkentették az adminisztratív terheket, javították a döntéshozatali mechanizmusokat, ösztönözték az önkormányzati részvételt, elősegítették a digitalizációt, valamint erősítették az átláthatóságot és a tagok védelmét. **Napjainkban a lakásszövetkezeteket egyre inkább fenntartható, demokratikus elveken alapuló alternatívaként ismerik el a piaci alapú lakhatással szemben, bár a központi támogatás mértéke továbbra is viták tárgyát képezi.** Chemnitz jelentősebb lakásszövetkezetei⁴¹ együttesen több tízezer lakást kezelnek, melyekben a lakók nem csupán egymás mellett élnek, hanem a szövetkezeti részvétel révén közvetlen beleszólási joggal is rendelkeznek, miközben a tagok érdekeit előtérbe helyező, nem a hozam maximalizálására törekvő vállalatirányításnak köszönhetően alacsonyabb bérleti díjakat élvezhetnek.

Chemnitzben a történelmi lakásszövetkezetek mellett a város lakhatási ökoszisztémájának fontos részét képezik a kisebb méretű, alulról építkező közösségi és szövetkezeti lakhatási formák. Ezek lehetnek közösen tervezett újépítésű házak, felújított régi épületek, vagy akár egy bérlői közösség által átvett ingatlanok. Jogi szempontból ezek a projektek is lehetnek szövetkezetek, de más jogi megoldásokat is használnak - a hangsúly itt a közösségi ségen, alulról építkezésen van (míg a hagyományos lakásszövetkezetek esetében hangsúlyosabb a tömeges és megfizethető lakásellátás). Ilyen projektek megvalósítását segíti a Chemnitz város által támogatott *Kooperatives Wohnen Chemnitz*⁴². A szervezet nyilvános eseményeken, valamint személyes és csoportos tanácsadáson keresztül segíti az érdeklődőket, és végigkíséri a projekteket az ötleteléstől a pénzügyi konstrukciók kialakításán át egészen az esetleges építkezésig, a korábbi sikeres projektek tapasztalataira támaszkodva. Emellett az *Agentur Stadtwohnen Chemnitz*-cel együttműködésben segítséget nyújtanak az üresen álló, alkalmas ingatlanok felkutatásában is. Németország-szerte pedig fontos szereplő a közösségi célú lakhatási projekteket segítő ernyőszervezet, a *Mietshäuser Syndikat (MHS)*⁴³, amelyhez Chemnitzben a jelen esettanulmányban bemutatott Kompott projekt kapcsolható. Az *MHS* hálózata jogi és pénzügyi keretet biztosít a közösségi tulajdonban maradó, non-spekulatív lakhatási projektek számára: a modell lényege, hogy az egyes lakóprojektek önállóan működnek, miközben az *MHS* mint társtulajdonos garantálja, hogy az ingatlanok hosszú távon is közösségi kézben maradjanak.

37. [Interjú 1](#)

38. Lásd [HANDBUCH: Leerstehende Gebäude wiederbeleben – Das ALT/BAU-Prinzip](#).

39. [Interjú 1](#)

40. Pfattheicher, Peter Alexander Carl, Olive McCarthy, and Carol Power.

"[Housing co-operatives in Germany: 160 years of evolution and resilience.](#)" (2024).

41. Például [CAWG EG](#), [SWG Chemnitz](#), [WG Einheit](#), [WCH EG](#)

42. [Kooperatives Wohnen Chemnitz](#)

43. [Mietshäuser Syndikat](#)

Chemnitz lakáspiaca a különböző szereplők együttműködésén alapuló, sokszínű ökoszisztéma, ahol az eltérő célokra fókuszáló szervezetek együtt a társadalom szélesebb rétegeinek igényeit képesek lefedni. A történelmi és újabb közösségi projektek példái azt mutatják, hogy a fenntartható, megfizethető és közösségi alapú lakhatás valós alternatívát kínál a piaci alapú modellekkel szemben.

Chemnitz tapasztalata rávilágít arra, hogy a városokban a kreatív együttműködés és a strukturált támogatás kulcsfontosságú a lakhatási kihívások kezelésében. Habár a lakáspiaci nyomás hiánya miatt nincs kifejezett célzott stratégia a nem lakófunkciójú ingatlanok átalakítására, a bemutatott szervezetek időről időre foglalkoznak ilyen projekkel, amikor a tágabb városfejlesztési, környezeti vagy gazdasági szempontok indokoltá teszik azok megvalósítását.

FINANSZÍROZÁSI KÖRNYEZET

Chemnitz városában az üres, nem lakófunkciójú épületek lakófunkcióvá történő átalakítása többszintű finanszírozási keretek között valósulhat meg. A forrás alapja a szövetségi költségvetésből származó pénzügyi támogatás⁴⁴, amelyet a *Szövetségi Lakásügyi, Városfejlesztési és Építésügyi Minisztérium*⁴⁵ biztosít a tartományoknak, jelen esetben Szászországnak, amely továbbosztja azt a településeknek. A támogatás felhasználásának jogi kereteit a városfejlesztési finanszírozásról szóló közigazgatási megállapodás határozza meg: a források különösen alkalmasak városrehabilitációra, barnamezős területek revitalizációjára, valamint az üresen álló épületek újra- vagy átmeneti hasznosítására, beleértve a rendeltetés megváltoztatását is⁴⁶. Ennek megfelelően Chemnitz esetében a finanszírozás felhasználható például ipari vagy egyéb, korábban nem lakófunkciójú épületek lakóépületté alakítására, akár ideiglenes felvásárlás és felújítás útján is. A Szászországban hatályos integrált térségfejlesztési támogatási irányelvek⁴⁷ kifejezetten kimondják, hogy a támogatás üresen álló épületek esetében is felhasználható, ezáltal lehetőséget teremtve az ilyen jellegű projektek helyi megvalósítására.

SZEREPLŐK ÉS A DÖNTÉSI FOLYAMAT

Interjúalanyunk⁴⁸ elmondása szerint a város sokáig tanácstalan volt, hogy mit kezdjen a Kompott projekt korábban hosszasan üresen álló épületeivel. Ebben a hagyományosan szegény városrészben, ahol amúgy is sok az üres épület, ezen a kiemelkedetten zaj- és légszennyezett utcán ez a leromlott állapotú házsor befektetői értéke minimális volt. Korábban még az is felmerült, hogy az épületet részben lebontják, és a megmaradó falszakaszokat zajvédő falként hasznosítják. Végül azonban a Leipziger Straße utcaképeinek fenntartása miatt a bontás nem valósult meg.

Az interjúalanyunk szerint a Kompott projekt különleges volt a körülötte kialakult politikai nyomás és a csoport kreatív, mozgalmi jellegű akciói miatt. Formálisan a politikai vezetés nem avatkozhatott be a lakáskezelő vállalat tulajdonában lévő épület értékesítésébe, de informális csatornákon keresztül mégis befolyásolhatta az eseményeket.

44. Lásd a [Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2025](#) 1-es illetve 10-es cikkelyét

45. Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

46. Lásd a [Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2025](#) 4-es cikkelyét

47. Lásd a [Förderrichtlinie Integrierte Ländliche Entwicklung](#) C fejezetét

48. [Interjú 6](#)

Annyi bizonyos, hogy az akkori szociáldemokrata polgármester személyes ügyévé tette a kilakoltatott közösség helyzetének megoldását⁴⁹. Az pedig mindenképp kivételes, inkább politikai jellegű támogatásnak számít, hogy a Kompott közössége az első években bérleti díj nélkül használhatta az épületet, valamint hogy a város és a GGG pénzbeli támogatást is adott az épület felújítására. Interjúalanyunk szerint összességében elmondható, hogy az önkormányzat támogatása alapvetően a városvezetés értékválasztását tükrözi: a döntéshozók számára fontosabb volt, hogy a helyi cselekvő közösségek otthonra találjanak, mint hogy az ingatlan spekulatív befektetők kezébe kerüljön, majd potenciálisan továbbra is üresen álljon.

Megvalósítás és menedzsment

A FINANSZÍROZÁS PARAMÉTEREI

A Kompott átalakítása során 1 328 m² kereskedelmi és 1 198 m² lakóterület jött létre, utóbbiban összesen 20 darab, 50-70 m² alapterületű lakással⁵⁰. A projekt teljes költségvetése kb. 1,3 millió euró volt⁵¹, amely több elemből állt össze: az eredeti felújítási munkálatok a beköltözésig, az épület vételára, valamint a beköltözés óta végrehajtott fejlesztések. A teljes projektköltséget ezekre a fázisokra azonban csak részben lehet szétbontani.

Interjúalanyunk szerint az eredeti felújítási munkálatok költségei csupán a teljes projektköltség töredéke lehetett. Az épületegyüttes felújításának finanszírozása több forrásból tevődött össze. A kezdeti időszakban jelentős támogatást jelentett, hogy az épület tulajdonosa (a város lakáskezelő vállalata, a GGG) egy hároméves, majd további két évvel meghosszabbított, bérleti díj nélküli szerződést biztosított. Az épületegyüttes felújításhoz a GGG közel 65 ezer euró, a város mintegy 120 ezer euró támogatást nyújtott. A felújításokhoz szövetségi támogatást is kaptak a Jugend belebt Leerstand program keretében (120 ezer euró értékben⁵²), illetve egy etikus német bank, a GLS Bank nyújtott hitelt (melynek pontos összegét azonban nem hozták nyilvánosságra). A hitelhez szükséges önerőt a csoport tagjai baráti kölcsönökből (Direktkredite) fedezték. Végezetül, az épület műemléki státusza miatt külön támogatást kaptak a tető és a homlokzat rendbetételére, amelyet a város szövetségi forrásokból finanszírozott. A pénzügyi támogatások mellett fontos elem, hogy a felújítási munkákat nagyrészt a lakók saját kezűleg végezték, ami jelentősen csökkentette a költségeket. A GGG-nek fizetett végső vételár 70 ezer euró volt⁵³, melyet kimondottan kedvező konstrukcióban, húsz év alatt kellett az eredeti megállapodás szerint kifizetniük. Továbbá a vételár is kimondottan alacsonynak mondható, amit a chemnitz-i ingatlanpiac alacsony kereslete és a politikai szándék is indokolhatott.

A beköltözés óta zajló fejlesztési munkákat a projekt alapvetően belső forrásból fedezi (a lakók és a projekthelyiségek bérleti díjaiból), melyeket eseti jelleggel kiegészítenek szövetségi, vagy tartományi szintű támogatások⁵⁴.

ÜZEMELTETÉS

Az átalakítás után a földszinten üzlethelyiségek és közösségi terek, az emeleteken mintegy húsz, 50-70 m²-es lakás található. A negyedik épületben műhelyek és stúdiók kaptak otthont⁵⁵.

Az épületet az érdekképviselői egyesület és az MHS közös Kft-je üzemelteti. A rendezvénytermek helyiségeit öngazgató egyesületeknek, például a nyitott olvasókávézót és közösségi kertet üzemeltető Urbane Polemik egyesületnek⁵⁶ adják bérbe. A döntéshozatal nyitott és részvételi alapú. Kéthetente tartanak szervezeti köz-

49. Pár évvel később a Kompott elnyerte a [Chemnitz Peace Prize](#) díjat is

50. Lásd a [Netzwerk Immovielién cikkének](#) Gebäudetyp/Nutzflächen fejezetét

51. Lásd a [MHS](#) honlapját (www.syndikat.org/kompott/)

52-53. Lásd a [Netzwerk Immovielién cikkének](#) Finanzierung fejezetét

54. [Interjú 6](#)

55. Lásd a [Netzwerk Immovielién cikkének](#) Gebäudetyp/Nutzflächen fejezetét

56. Lásd az [Urbane Polemik e.V. bemutatkozó oldalát](#)

gyűlést, ahol a Kompott működésével és gazdálkodásával kapcsolatos kérdéseket vitatják meg, valamint lakógyűlést, ahol az együttélés és a közösségi élet szervezése kerül napirendre⁵⁷.

A működés hosszú távon öfenntartó, a hitelek, az üzemeltetés és a fejlesztések költségeit a lakások és a helyiségek bérleti díjaiból fedezik. A lakások bérleti díja egységesen 4,2 euró négyzetméterenként⁵⁸, ami helyi kontextusban kimondottan megfizethetőnek mondható, mivel ez jelentősen, közel 30%-kal alacsonyabb a piaci árnál⁵⁹.

Értékelés és tanulságok

SZUBJEKTÍV ÉRTÉKELÉS

Az interjúalanyunk értékelése alapján a Kompott projekt egyértelműen sikeresnek tekinthető. A kezdeményezés példamutató módon teremt meg a közösségi lakhatás és kulturális élet feltételeit, miközben hosszú távon fenntartható marad a spekulációval szemben.

Interjúalanyunk szerint a Kompott legnagyobb erőssége abban rejlik, hogy teret ad a lakók közös életvitelének, önszerveződésének és kreatív együttműködésének. Az osztársadalmi hatásai pedig ebből eredeztethetők, azonban nehezen mérhetők: például hogy a lakók az alacsonyabb lakásköltségek mellett, több energiát és időt fordíthatnak kulturális vagy társadalmilag értékes tevékenységekre.

Interjúalanyunk továbbá kiemelte, hogy Németország városai között erős a verseny, különösen a városok imázsát és kulturális vonzerejét tekintve. Ebben a versenyben a Kompotthoz hasonló progresszív projektek PR-értéke jelentős: a város „cool” jellegét erősítik, hozzájárulnak a kulturális fordulathoz, és a közvélemény szemében vonzóbbá teszik a várost. Ennek potenciálisan népszerűsítő hatása fontos az önkormányzat számára, mivel Chemnitz sokáig küzdött a népességcsökkenéssel.

Mindemellett érdemes kiemelni, hogy a Kompott projekt politikai színezetének és kulturális beágyazottságának köszönhetően egyedülálló kezdeményezésnek tekinthető. **Ugyanakkor a Kompott úttörő szerepet játszott Chemnitz közösségi lakhatási mozgalomának formálódásában. Megalakulása óta több, a Kompott tapasztalataira építő szövetkezeti lakásprojekt valósult meg a városban⁶⁰, és ezzel párhuzamosan fokozatosan kiépült egy támogató intézményi háttér is.**

57. Lásd a [Netzwerk Immovielién cikkének](#) Kommunikation/Teamentwicklung fejezetét

58. Lásd a [MHS](#) honlapját

59. Lásd chemnitz-i lakbérmutatót az [Immoportal](#) oldalán

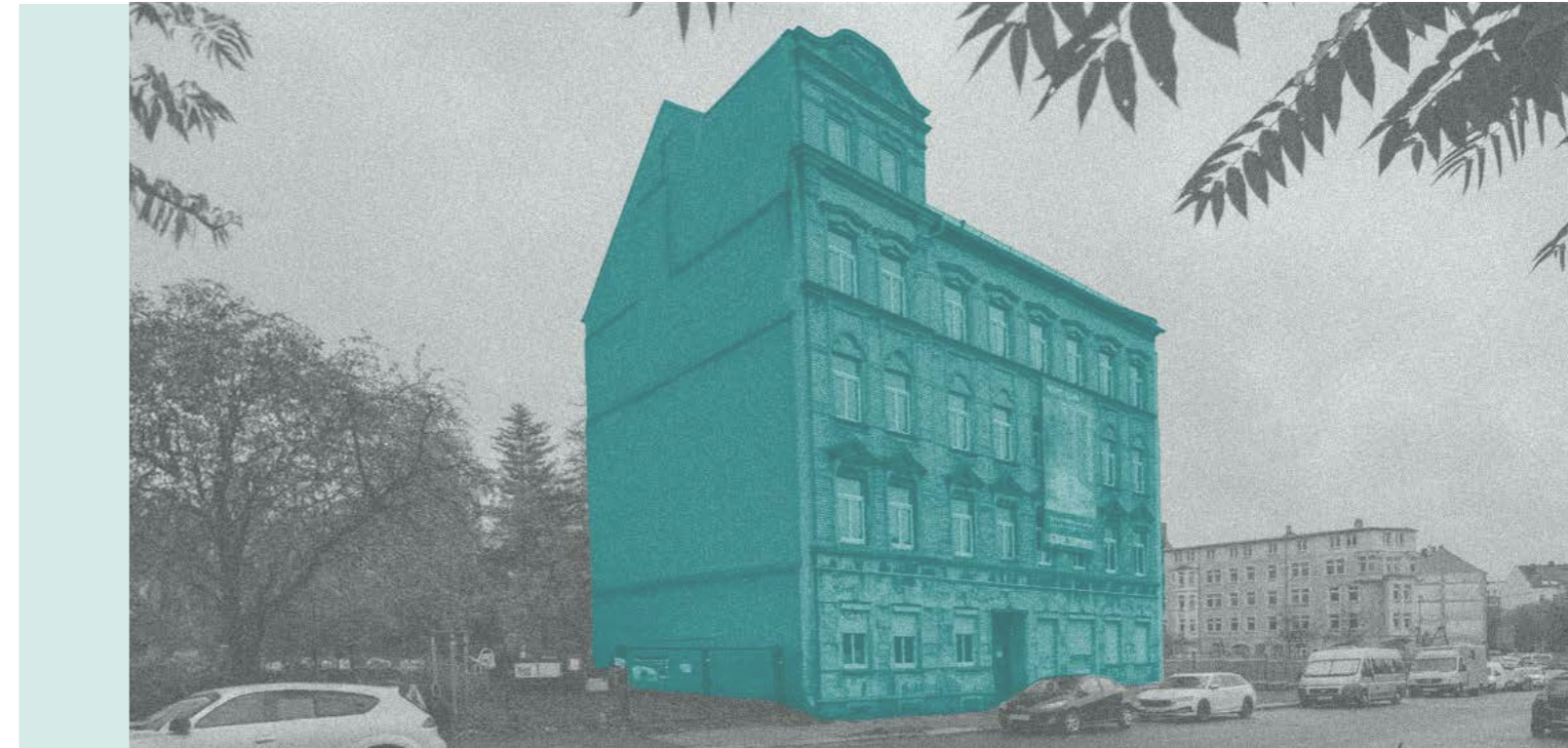
60. Lásd a [Kooperatives Wohnen Chemnitz](#) gyűjtését

DIMENZIÓ	BESOROLÁS	RÖVID MAGYARÁZAT
Esztétika	2- Kapcsolatteremtés	Az épület felújítása (és nem elbontása) fontos szerepet játszott az utcakép megőrzésében. Jelenleg "szubkulturális" esztétika jellemzi, amely különleges karaktert ad, de nem mindenki számára egyformán hozzáférhető.
Környezeti fenntarthatóság	2- Körforgásosság	A meglévő épület legtöbb részét megtartották és újrahasznosították; emellett a lakók a hétköznapokban is odafigyelnek a fenntarthatóságra, például egy komposztkert kialakításával.
Befogadás	2- Megerősítés	Rendszeres programokat szerveznek a városrész lakóinak, ami erős közösségi aktivitást és identitást teremt, ugyanakkor a tér erősen szubkulturális jellegű.
Részvételiesség	3- Közösségi irányítás	A projekt mozgalmi alapokon nyugszik, a közösség demokratikus módon vesz részt a döntéshozatalban és a működtetésben.
Többszintűség	2- Szintek között átívelő	A projekt a Miethäuser Syndikat (német szövetkezeti ernyőszervezet) keretében működik.
Szakmai együttműködés	3- Szakterületeken túlmutató	A felújítást és üzemeltetést a lakók végzik, akik nem szakterületi háttérrel rendelkeznek.

További példák Chemnitzből

A Kompott modell terjedése: Reinhardtstraße 22 női menedékházból bérlői lakásszövetkezet

A Kompott projekt létrejötté túlmutat önmagán: az általa kitaposott út tudott megágyazni a közösségi lakhatási kezdeményezések dinamikus terjedésének Chemnitzben. Az új projektek egyszerűsödő ügymenetét jól szemlélteti a Reinhardtstraße 22 története.



Kép: A menedékház épülete
Forrás: Uwe Meinhold, www.tag24.de

Az épület az 1980-as évektől női menedékházként (*Frauenhaus*) működött, azonban 2022-ben az intézmény más helyszínre költözött⁶¹. A tulajdonos, a helyi önkormányzati lakáskezelő, a GGG, politikai és társadalmi nyomásra úgy döntött, hogy az ingatlant nem értékesíti piaci befektetőknek, helyette koncepciópályázatot⁶² írtak ki az épület hasznosítására⁶³. A pályázatot végül egy újonnan alakuló lakásszövetkezet, a *Gemeingut Chemnitz eG* nyerte el, amelynek tagjai egy megfizethető, közösségi lakhatási forma kialakításával és az épület hosszú távú közösségi tulajdonban tartásával pályáztak⁶⁴.

Az eredetileg tíz civil által alapított szövetkezet több hónapot dolgozott az épület műszaki felmérésén, a pénzügyi terv kidolgozásán és a szövetkezet jogi alapjainak megteremtésén⁶⁵. A kezdeményezés mögött nemcsak civil elkötelezettség, hanem intézményi támogatás is állt. A projektet az önkormányzati támogatással működő *Kooperatives Wohnen Chemnitz*⁶⁶ segítette, amely többek között pénzügyi és építészeti tanácsadással támogatta a szövetkezetet a folyamat során⁶⁷.

61. [Interjú 6](#)

62. Németül Konzeptvergabe, magyarul részletesen lásd Szabó, Julianna. [A koncepció-pályázat](#), BFK, 2021.

63. [Interjú 6](#)

64. Lásd a [Kooperatives Wohnen Chemnitz projektoldalát](#)

65. Lásd a [szövetkezet honlapját](#)

66. Lásd a chemnitz-i lakás piac szereplőit bemutató fejezetet

67. Lásd a [Kooperatives Wohnen Chemnitz projektoldalát](#)

A Gemeingut Chemnitz szövetség végül 2024 nyarán írta alá az adásvételi szerződést, amely alapján a GGG az ingatlant piaci ár alatti áron adta el a közösségnek. A vételár 164 ezer euró volt, míg a tervezett teljes felújítási költség 1,5 millió eurót tesz ki. A finanszírozás több lábon áll: a források 16%-át a társadalmi és ökológiai célokat támogató GLS Bank nyújtotta hitelként, 32%-át a Kreditanstalt für Wiederaufbau állami fejlesztési bank energiahatékonysági felújítási programja biztosította kedvezményes hitel és vissza nem térítendő támogatás formájában, míg 33% városfejlesztési támogatásból érkezett. A fennmaradó 19%-ot a tagok saját tőkéje, baráti kölcsönök és önkéntes munka fedezik⁶⁸.

A felújítás során az épületben nyolc lakóegységet alakítanak ki, összesen 714 m² lakóterületen. A tervek szerint 13-15 felnőtt és több gyermek költözik majd be a házba, a földszinten pedig olyan közösségi és kulturális funkciók kapnak helyet, amelyek a környékbeli civil szervezetek számára is elérhetőek lesznek⁶⁹. A szövetség a lakások bérleti díját 8 euró/m²-ben határozta meg⁷⁰, amely nem jellemző módon tartalmazza az üzemeltetési költségeket és a rezsit is. Interjúalanyunk szerint, ez a díjszint a városi átlaghoz képest mérsékeltnak számít. A bérleti díjak a működési költségeket és a hitelek törlesztését fedezik, a szövetség nem törekszik nyereségre.

A Reinhardtstraße 22 története jól mutatja, hogy a Kompott úttörő kezdeményezése mára követhető modellé vált Chemnitzben. A GGG ezúttal nem piaci befektetőnek, hanem egy közösségi lakhatást megvalósító szövetségnek adta el az ingatlant kedvezményes áron. A döntés és a projekt gyors megvalósulása a Kompott által kijárt út, valamint a kialakított intézményi háttér (például a Kooperatives Wohnen Chemnitz megalakulásának) eredménye, amelyek megalapozták a közösségi lakhatás modelljének további terjedését a városban.

A komplex lakásrendszer mellékterméke: Alfred-Neubert-Straße 21 iskolaépületből akadálymentes lakások



Kép: Az üres iskolából kialakított lakókomplexum épülete Chemnitzben
Forrás: architekten-thueringen.de

A budapesti DemoHub-hoz sok szempontból hasonlít a chemnitzzi Albert-Schweitzer-Mittelschule egykori épülete, amelyből jelentős átalakítás eredményeként egy modern, akadálymentes lakóépület jött létre. A projektet lebonyolító és jelenlegi üzemeltető lakásszövetség sajnos nem kívánt válaszolni a kérdéseinkre, ezért a projektről – különösen a finanszírozásáról – nem áll módunkban részletesebb bemutatást adni.

Az eredetileg 1971-ben épült iskola egy három épületből álló, sportpályákkal kiegészült komplexum része volt⁷¹. Az Alfred-Neubert-Straße 25-ös szám alatti épületben ma is általános iskola működik (Charles-Darwin-Grundschule), a 23-as számú épületet pedig lebontották. Miután a 21-es szám alatt üzemelő iskola bezárta kapuit, az épületet az önkormányzat eladta a WG Einheit lakásszövetségnek⁷², amely egy több-generációs⁷³, az idősek lakhatását is támogató lakóingatlan alakította át az üres iskolát 2013-2014-ben. Az épületet jelenleg is a WG Einheit üzemelteti⁷⁴.

Az átalakítás során összesen 30 darab, akadálymentes, 2-3 szobás lakást alakítottak ki az egykori osztálytermek helyén⁷⁵. Az építészeti beavatkozás egyik meghatározó lépése a központi folyosó kibontása volt, melynek helyén egy nyitott folyosó jött létre. Ez a megoldás lehetővé tette a lakások belső elrendezésének optimalizálását: a vizeshelyiségek a belső folyosóra néznek, míg a nappalik és hálószobák az épületet körülölelő zöldfelületre irányulnak. Külön figyelmet fordítottak a közösségi funkciókra is: a földszinten egy nagyobb, konyhával és mosdókkal ellátott közös helyiséget hoztak létre, mely előtt egy tágas, nyitott terasz ad helyet a kikapcsolódásnak. A lakókomplexumban szolgáltatások is helyet kaptak: többek között fitneszterem, pedikűr és fodrászat működik az épületben.

A projekt jó példája a kihasználatlan középületek újrahasznosításának. Továbbá figyelemreméltó, hogy ez az átalakítás nem a városi fenntarthatósági stratégia része volt, hanem a harmonikusan együttműködő, helyi érdekekre figyelő lakáspiaci szereplők hétköznapi munkájának a mellékterméke.

71. Lásd a lastpictures.de dokumentációját

72. [Interjú 1](#)

73. Lásd a [WG-Einheit 2024/1](#) magazint

74. Lásd a [WG-Einheit honlapját](#)

75. Az átalakítás részletei és egy részletes alaprajz elérhető a [Thüringiai Építészakadémiájának](#) oldalán

2.3. Barcelona, Spanyolország

Keletkezés és kontextus

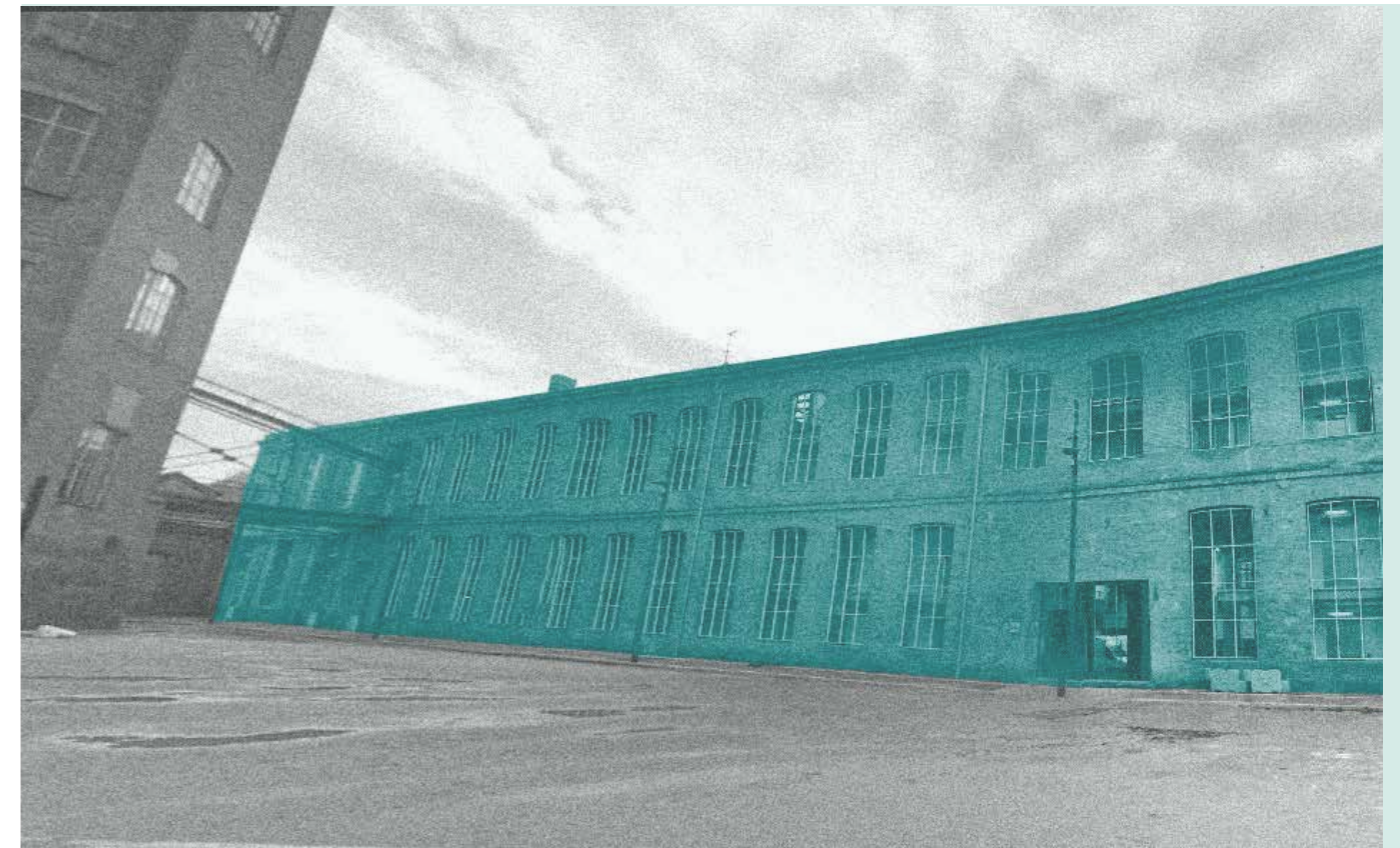
Barcelonában két olyan projektet elemzünk, melyek eredményeként üresen álló önkormányzati tulajdonú épületek újulhattak meg.

Textilipari üzemből fiataloknak szóló önkormányzati bérlakás: **Can Fabra**

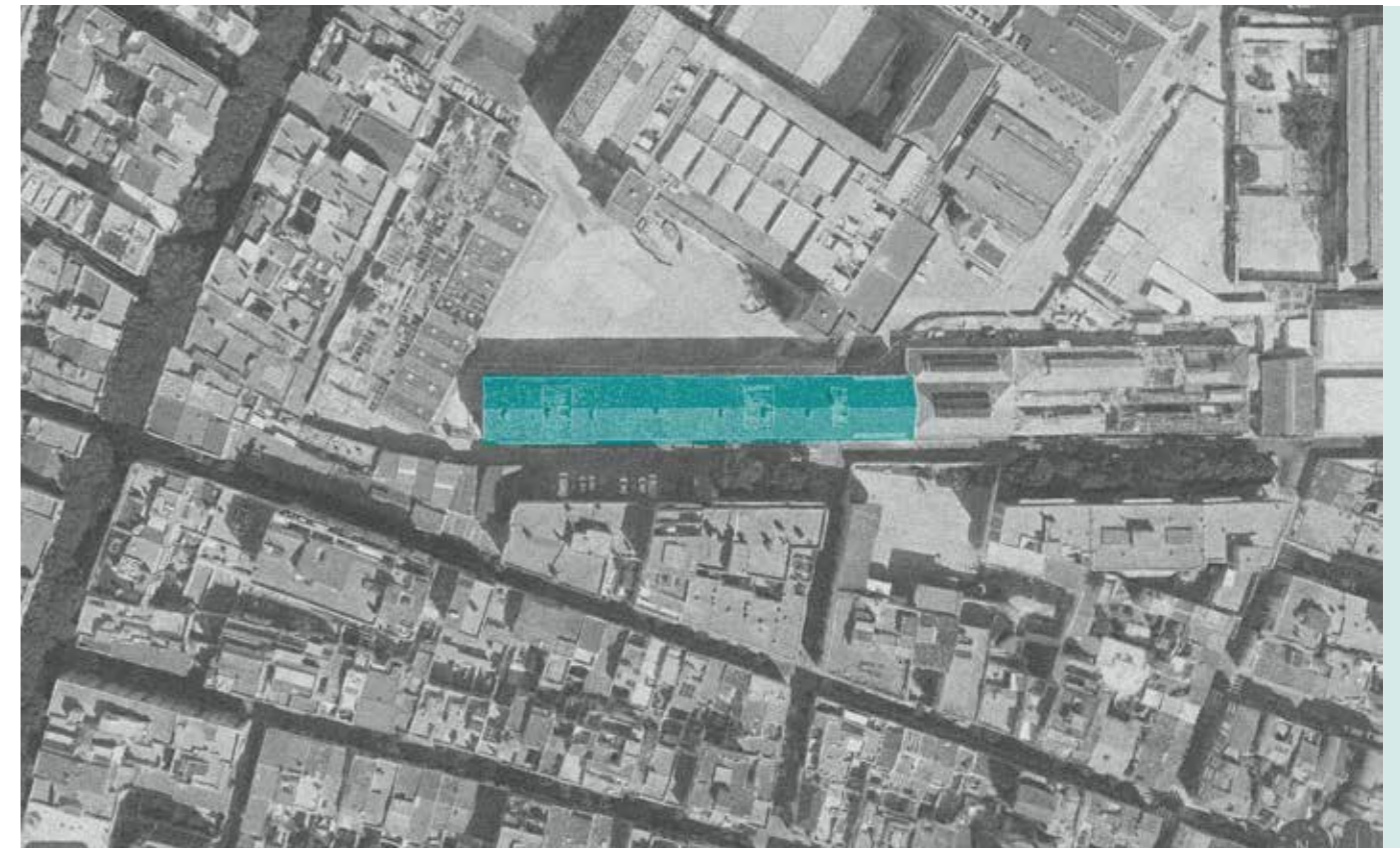
Az egyiket az önkormányzat saját hatáskörben valósította meg: a *Fabra i Coats* textilipari üzem egyik épületében fiataloknak szóló szociális bérlakásokat alakítottak ki 2019-ben. Ez, a **Can Fabra**-nak elnevezett projekt az egyetlen, melyet a barcelonai önkormányzat saját hatáskörben menedzselt és lakócélú funkcióváltást valósított meg. Az egyébként kiterjedt önkormányzati bérlakás-programot inkább újjépítéssel vagy lakások vásárlásával valósítják meg, mivel az önkormányzat logikája szerint⁷⁶ a nem-lakócélú üres ingatlanokban általában célszerűbb valamilyen közszolgáltatást, intézményt kialakítani. A Can Fabra rendkívül innovatív építészeti megoldásokkal dolgozik és emiatt több építészeti díjat is nyert.



Kép: Maite Caramés, Can Fabra



Kép: A Can Fabra épülete a korábbi gyár belső udvara felől nézve
Forrás: Google Street View, 2026.02.22.



Kép: A Can Fabra lakóépületének elhelyezkedése
Forrás: Apple Térkép / Saját szerkesztés

76. [Interjú 2](#)

Szövetkezeti lakóház: Princesa49

A másik bemutatott barcelonai projekt, a **Princesa49**, korábban is lakóépület volt, azaz nem történt funkcióváltás. **Az eset elsősorban azért érdekes, mert az önkormányzat és egy külsős szereplő (a Sostre Cívic nevű lakhatási szövetkezet) közötti hosszú távú együttműködés kezdetét jelentette 2014-ben. Az önkormányzati tulajdonú régi lakóházat az önkormányzat 75 évre a Sostre Cívic használatába adta, akik felújították, és megszervezték a lakóközösséget. A későbbi projektek esetében az önkormányzat csak üres telket adott hosszú távú hasznosításba, és a szövetkezet épített rá lakóházat.**



Kép: A Princesa49 épülete Barcelona belvárosában
Forrás: Google Street View, 2026.02.22.

TULAJDONVISZONYOK

Mindkét épület önkormányzati tulajdonban van, de míg a Can Fabra esetében a lakásokat az önkormányzat (pontosabban az önkormányzati lakhatási ügynökség) kezeli, addig a Princesa49 esetében ezt a Sostre Cívic és a szövetkezeti lakóközösség teszi meg.

A Fabra i Coats textilipari üzem 2000-ben szűnt meg, és az épületegyüttest 2005-ben vette meg az önkormányzat, városfejlesztési céljai előmozdítása érdekében⁷⁷. A terület lakócéllra és közcéllra való átalakítását a 2008-as városfejlesztési tervek határozták meg, miután 2007-ben úgy módosították a helyi szabályozást, hogy lehetővé váljon a területen lakófunkció kialakítása⁷⁸. Az egyik épületben alakítottak ki 46 darab két-szobás szociális bérlakást kifejezetten fiatalok számára⁷⁹, melyeket 2019-ben adtak át.

A Princesa49 esetében a régi, leromlott állapotú lakóépületet a szövetkezet újította fel, és szervezte meg az oda beköltöző lakókat. Az önkormányzat maradt az épület tulajdonosa, és 75 éves használati jogot adott a szövetkezetnek. A használati jogért cserébe a Sostre Cívic évi 600 eurós, szimbolikus díjat fizet az önkormányzatnak⁸⁰.

77-78. [Interjú 2](#) során küldött építészeti projektelőkészítő dokumentum.

79. Lásd a [projekt bemutatását az urbannext oldalán](#)

80. [Interjú 3](#)



Kép: A Princesa49 épületének elhelyezkedése
Forrás: Apple Térkép / Saját szerkesztés



Kép: A projektek elhelyezkedése Barcelonában
Forrás: Apple Térkép / Saját szerkesztés

Szabályozási és politikai környezet

Barcelonában az elmúlt évtizedekben súlyosbodott a lakhatási válság, amelyet a bérleti díjak gyors emelkedése, a megfizethető lakások hiánya és a marginalizált csoportok méltó lakhatásának ellehetetlenülése jellemez. Az elmúlt húsz évben a bérleti díjak háromszor gyorsabban nőttek, mint a háztartások jövedelmei, így sok család számára vált elérhetetlenné a méltányos lakhatás⁸¹. Az önkormányzati tulajdonú bérlakásállomány, amely megfizethető lakhatást tudna nyújtani a piacról kiszorulóknak, mindössze a teljes lakásállomány 1,5%-át teszi ki, ami messze elmarad az európai átlagtól. A turizmus által felfokozott spekulatív ingatlanpiac, az új fejlesztésekhez rendelkezésre álló telkek korlátozottsága, valamint az állami (Katalónia) és szövetségi (Spanyolország) források hiánya tovább nehezíti a kínálat bővítését. Emellett a többszintű kormányzás komplexitása, amelyben a városnak limitált jogalkotási eszköze van a lakhatási szabályozás terén, szintén akadályozza a válság kezelését. Ezt a krízist tovább erősítették a 2008-as pénzügyi válságot követő megszorító intézkedések (például gyakoribbak lettek a kilakoltatások), különösen rosszul érintve az alacsony jövedelmű társadalmi csoportokat és a bevándorlókat⁸².



Kép: Barcelonai fotó lakóépületekről
Forrás: Jorge Salvador, Unsplash

A SZABÁLYOZÁSI KÖRNYEZET

A kialakuló lakhatási válságra válaszul Barcelonában a felerősödő társadalmi mozgalmak⁸³ politikai pártot alakítottak *Barcelona en Comú* néven. A 2015-ös választási győzelmet követően ez a friss baloldali politikai erő adta a város polgármesterét, a korábbi lakhatási aktivista *Ada Colau* személyében. A felálló új városvezetés átfogó stratégiát alakított ki a megfizethető lakásállomány növelésére, amelyben egyaránt megjelenik az erős közpolitikai beavatkozás illetve a magán-, a szövetkezeti és a közösségi szereplőkkel való együttműködés. **A bevezetett intézkedések közé tartozik az új lakóingatlan-fejlesztésekre előírt kötelező megfizethető lakáskvóta, az önkormányzati elővásárlási jog gyakorlásával lakások vásárlása a piacon, valamint az üresen álló vagy turisztikai célra használt lakások bevonása a helyi lakosság által lakott lakások körébe.** Emellett a város jelentős összegeket fektet bérleti támogatásokba, felújítási programokba, magánszereplőkkel együttműködve igyekszik bővíteni a bérlakásállományt valamint támogatást biztosítanak új, kísérleti lakhatási formák (például lakásszövetkezetek) számára. Ugyanakkor a politika ígéretes elemei mellett számos korlát tapasztalható, amelyek a város globális jellegéből, a fennálló hatalmi viszonyokból

és a domináns, megszorításokat támogató diskurzusból fakadnak⁸⁴.

A barcelonai lakhatási politika egyik új irányát a szövetkezeti lakhatási kezdeményezések jelentik, amelyek alternatívát kínálnak a spekulatív ingatlanpiaccal szemben, az önkormányzati tulajdonú lakások mellett. A legismertebb példa egy korábbi ipari terület rehabilitációjából kinövő La Borda projekt⁸⁵, amelyet 2018-ban adtak át, és úttörő szerepet játszott a város szövetkezeteket támogató lakáspolitikájának kialakításában. (A Princesa49 projekt időben hamarabb történt, viszont a La Borda modellje - önkormányzati telek, melyre a szövetkezet épít - tudott aztán stabilabbá válni a várossal való együttműködésben.) A szövetkezeti lakhatás elterjedésében fontos szerepet játszott két olyan szervezet, melyek a projektek szervezésén dolgoznak: jogi, pénzügyi és szakmai tanácsadással, valamint közösségépítő programokkal támogatják a szövetkezeti kezdeményezéseket⁸⁶. Az egyik ilyen szervezet a *La Dinamo*, a másik pedig a *Sostre Cívica* (amelyhez a Princesa49 is tartozik). Bár a lakásszövetkezetek száma továbbra is marginális, társadalmi és politikai szerepük jelentős: a lakhatási igazságosságért folytatott küzdelmek, a szolidáris gazdaság és az ökológiai fenntarthatóság fontos eszközei.

Barcelonában az önkormányzat és az ún. harmadik szektoros, nonprofit lakhatási szolgáltatók (szociális szervezetek és szövetkezetek) együttműködésének keretei jól ki vannak alakítva. Az önkormányzat a nonprofit lakhatási szolgáltatókat partnernek tekinti abban, hogy több megfizethető lakás jöjjön létre a városban. 2021-ben három ernyőszervezet - a Katalán Lakásszövetkezetek Szövetsége, a Szociális Lakhatási Alapítványok Koordinátora és a Szolidáris Gazdaság Hálózat keretmegállapodást írt alá a barcelonai önkormányzattal arról, hogy együttműködnek 1000 új lakás létrehozásában⁸⁷. Az önkormányzat vállalja, hogy az ilyen célra fordítható épületeit és telkeit a keretmegállapodás keretei között bocsátja rendelkezésre, míg a konkrét elosztásról a nonprofit lakhatási szolgáltatók egymás között döntenek. Ez a keretmegállapodás egyrészt biztosíték az önkormányzat számára, hogy üres épületei és elsősorban üres telkei, saját erőforrásainak korlátozottsága miatt, harmadik szereplők segítségével lakhatási célokra hasznosulnak. Másrészt pedig a nonprofit lakhatási szolgáltatók részére is átlátható és gyorsabb folyamatot biztosít, aminek során kiszámítható módon juthatnak fejlesztésre alkalmas ingatlanokhoz⁸⁸. A keretmegállapodás szerint kötött szerződések továbbá finanszírozási előnyöket is jelentenek a nonprofit lakhatási szolgáltatók számára:

1. **Az önkormányzat elengedi a telek (vagy épület) után fizetendő használati díjat addig, amíg a bankhitel tart (vagy maximum 25 évig),**
2. **Hozzáférnek egy visszatérítendő önkormányzati hitelhez, ami a teljes költségvetés maximum 7%-át teheti ki, és csak a bankhitel kifutása utáni harmadik évben kell visszafizetni,**
3. **Önkormányzati garanciát kapnak a bankhitelükhöz,**
4. **Támogatja őket az önkormányzat más finanszírozókkal való tárgyalásaikban⁸⁹.**

A lakáspiacra helyezkedő nyomás és a progresszív lakáspolitikai fordulat ellenére a nem lakóépületek lakófunkcióvá történő átalakítása nem képezi a barcelonai stratégia központi elemét. A város nem támogatja kimondottan az átalakítási projekteket, arra hivatkozva, hogy ritkán állnak rendelkezésre üresen lévő, nem lakáscélú épületek, melyekre nem lenne szükség valamilyen közintézmény számára. Az ipari ingatlanokat jellemzően inkább lebontják, és új lakóépületeket emelnek helyükre⁹⁰. A város lakhatási stratégiáját összefoglaló dokumentum⁹¹ ugyan említi, hogy - egyéb eszközök mellett - a lakásállomány bővítése történhetne más célra használt épületek átalakításával is, azonban ez nem jelenik meg szisztematikusan használt eszközként. Az egyetlen önkormányzati tulajdonú, ipari épületből lakóvá történő átalakítás a Can Fabra projekt.

81. Ebben a két bekezdésben a külön nem hivatkozott információk Javier Buron, Barcelona korábbi lakhatási főigazgatójának [prezentációjából](#) származnak

82. D'Adda, Gabriele. "Urban mobilizations and municipal policies to un-make housing precarity: The Barcelona experiments." *City* 25, no. 5-6 (2021): 740-763.

83. Lásd [Plataforma de Afectados por la Hipoteca \(PAH\)](#) és [Movimiento 15-M](#)

84. Lásd Martínez Alonso, Laura. 2021. "Barcelona's Housing Policy under Austerity Urbanism: A Contribution to the Debate on Degrowth and Urban Planning." *Local Environment* 27 (4): 487-50

85. Lásd Cabré, Eduard, and Arnau Andrés. 2017. "La Borda: A Case Study on the Implementation of Cooperative Housing in Catalonia." *International Journal of Housing Policy* 18 (3): 412-32.

86. Lásd Larsen, Henrik Gutzon. "Barcelona: Housing crisis and urban activism."

In *Contemporary co-housing in Europe*, pp. 74-94. Routledge, 2019.

87. Lásd barcelonai önkormányzat szövetkezetekkel és fejlesztőkkel együttműködő lakhatási stratégiáját [itt](#) és [itt](#).

88-89. Lásd [keretmegállapodás részleteit](#) Barcelona szociális lakhatási stratégiájában.

90. [Interjú 2](#)

91. Lásd [PLA PEL DRET A L'HABITATGE PLA PEL DRET A L'HABITATGE 2016-2025](#)

Habár a nem lakófunkciójú ingatlanok lakássá történő átalakításához sem külön jogi szabályozás, sem pénzügyi ösztönző nem társul, az ilyen átalakítások általában megvalósíthatók. Az átalakítások szabályozási kereteit egy külön útmutató foglalja össze, melyet az önkormányzat adott ki⁹². Az útmutató kiemeli, hogy az átalakításhoz a városrendezési besorolásnak lehetővé kell tennie a lakófunkciót, és az átalakításnak a több szintű (barcelonai, katalán és spanyol) szabályozásnak meg kell felelnie. A lakássá minősítési minimumkövetelmények szigorúak: például legalább 40 m² alapterület, megfelelő természetes fény és szellőzés, tűzvédelmi előírások betartása szükséges, míg a túl kicsi, sötét vagy komfort nélküli lakások kialakítását kifejezetten kizárják. Külön figyelmet kap a földszinti ingatlanok kérdése: a városvezetés óvatos az üzletek és közösségi terek lakásokká alakításával, mivel ezek eltűnése negatívan befolyásolhatná az utcai életet és a közösségi térhasználatot.

Összességében elmondható, hogy Barcelona lakáspolitikájában az átalakítások inkább kiegészítő lehetőséget jelentenek, semmint központi stratégiát. A város elsődlegesen saját tulajdonú új megfizethető bérlakás-építkezésekkel, szabályozási beavatkozásokkal és szövetkezeti kezdeményezések támogatásával igyekszik enyhíteni a lakhatási válságot.

SZEREPLŐK ÉS A DÖNTÉSI FOLYAMAT

A Can Fabra projektet a "Plan 100x1.000" keretében valósították meg⁹³, amit 2015-ben indított a Barcelonai Önkormányzat azzal a céllal, hogy a piacról vásárolt lakásokkal bővítsék az önkormányzati lakásállományt⁹⁴. A Plan 100x1.000 keretében a városi parkolókat, mélygarázsokat üzemeltető cég (BAMSA) fektetett be az önkormányzati bérlakásszektor bővítésébe. Ebben egy rendhagyó projekt volt a volt textilipari üzem átalakítása. A volt ipari épület felújítását elsősorban az motiválta, hogy az épített ipari örökségnek ezt az elemét megmentsék, a textilipari tevékenység megszűnése ellenére. A gyár területén lévő épületek műemlékvédelem alatt is állnak (részben már korábban is, részben pedig az önkormányzat a tulajdonszerzés után sorolta őket védett épületté)⁹⁵. A volt textilipari üzem épületeinek többsége a felújítás óta kulturális célokat szolgál a *Fariques de creació*⁹⁶ (Alkotás gyárjai) önkormányzati program keretében; az egyik épületben van az itt bemutatott lakhatási projekt.

A Princesa49 projektet a lakásszövetkezeti szervezetek hosszabb távú mozgósítása előzte meg. A Sostre Cívic már 2004 óta létezik⁹⁷, és folyamatosan dolgozott a szövetkezeti lakhatás előnyeinek bemutatásán, széles körű tagságot szervezve. 2004-től kezdődően egyesületi formában dolgozott a használati jogon alapuló lakásszövetkezetek Katalóniában való megismertetése és elterjesztése érdekében. 2010-ben hozták létre a szövetkezetet, ami az egyes projekteket fejleszti⁹⁸. 2014-ben a Princesa49 volt az első megvalósult projektjük.

92. Lásd [BASIC GENERAL INFORMATION FOR ENQUIRIES ABOUT CHANGING THE USE OF PREMISES TO HOUSING OR DIVIDING EXISTING DWELLINGS](#).

93. [Interjú 2](#)

94. Lásd a Barcelonai Önkormányzat 2015 február 13-ai sajtóközleményét:

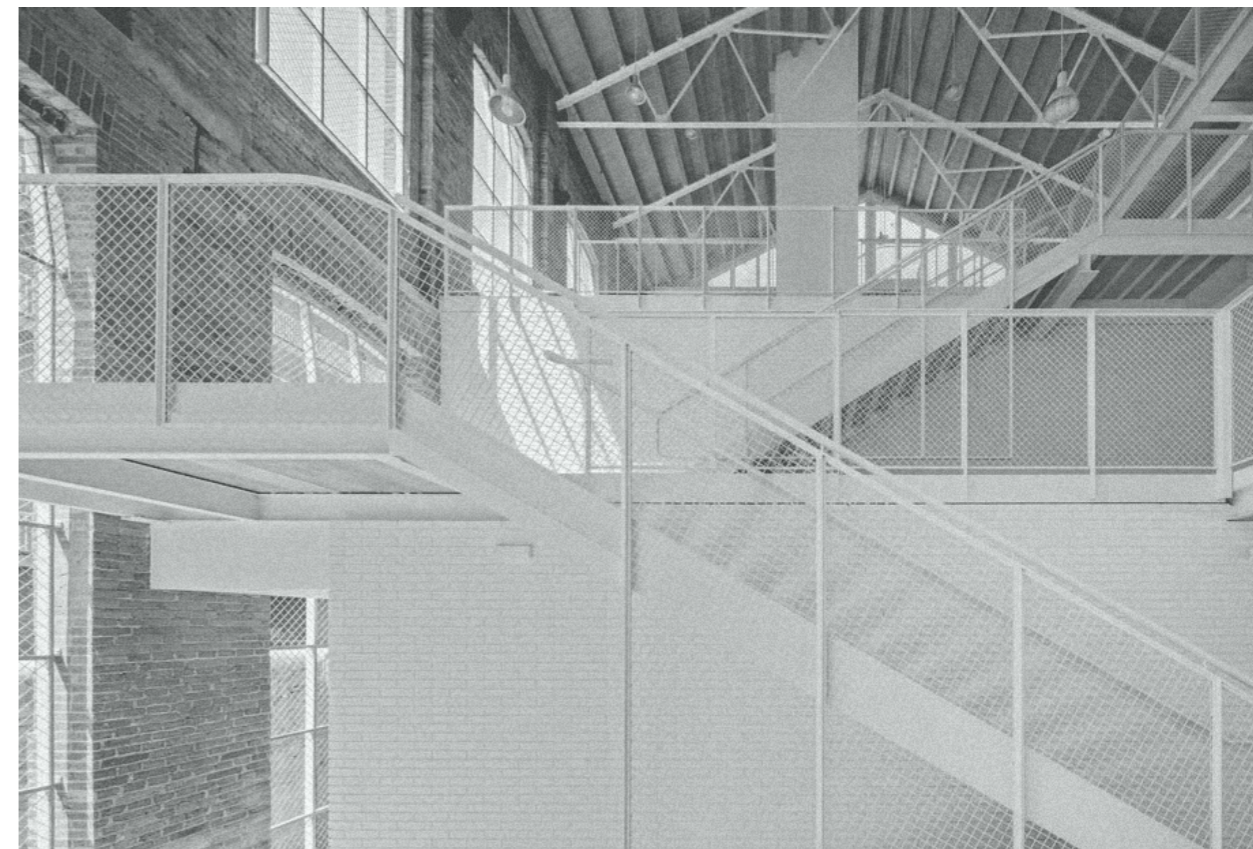
[L'Ajuntament de Barcelona compra 270 pisos aquest mandat per incorporar al parc públic de lloguer Assequible](#)

95. [Interjú 2](#) során küldött építészeti projektelőkészítő dokumentum.

96. Lásd a [Fariques de creació projektoldalát](#)

97. Tevékenységük elismeréseként 2025 júniusában az Európai Szociális Lakhatási Fesztiválon [elnyerték az Európai Felelős Lakhatási Díjat](#).

98. Lásd a [Sostre Cívic bemutatkozóoldalát](#).



Kép: Fabra & Coats: Industrial Heritage Transformation, Jordi Surroca + Gael del Río
Forrás: urbannext.net/fabra-coats



Kép: Maité Caramés (Can Fabra, Barcelona)
Forrás: barcelona.cat

Megvalósítás és menedzsment

A FINANSZÍROZÁS PARAMÉTEREI

A Can Fabra felújítása és átalakítása a Plan 100x1.000 keretében, valamint a *Fariques de creació*⁹⁹ (Alkotás gyárai) önkormányzati program keretében valósult meg, nagyrészt valószínűleg önkormányzati forrásokból (pontos adatokat nem közöltek nyilvánosan). Számításaink szerint az 5392 m²-es ingatlan felújításának összköltsége kb. 5,5 millió euróba kerülhetett¹⁰⁰, ezen felül pedig az ingatlan vételára is beleszámít a projekt teljes bekerülési költségébe.

A Princesa49 teljes felújítása 354 ezer euróba került, melyhez további költség (pl. vételár) nem társult, mivel az épület végig önkormányzati tulajdonban maradt. Ezt a következő forrásokból finanszírozták: 280 ezer euró hitel a Coop57 nevű pénzügyi szövetkezettől, 54 ezer euró saját tőke a szövetkezeti tagok részjegyeiből, illetve kezdeti befizetéseiből érkezett, 20 ezer euró pedig egy egyéni befektető baráti kölcsöne volt. Az önkormányzat ebben az esetben nem járult hozzá pénzügyileg a projekt megvalósításához, csak a használati jogot biztosította a szövetkezetnek, amiért cserébe egy szimbolikus évi 600 eurós díjat fizet a szövetkezet az önkormányzatnak.

Mindemellett érdemes megemlíteni, hogy bár a korábbi projektek esetében nem ez volt a helyzet, de a jelenlegi, új lakhatási projektek esetében mind a barcelonai önkormányzat, mind a Sostre Cívica elsősorban EU-s hitelekre támaszkodik. A Sostre Cívica a Council of Europe Development Banktól (CEB) kapott egy 31 millió eurós hitelt a következő 6 projektjének fejlesztésére (összesen 307 lakás)¹⁰¹, ami lehetőséget ad a szövetkezeti modell felskálázására Barcelonában. A CEB hitel mellett ezekbe a jelenleg fejlesztés alatt álló projektekbe más EU-s finanszírozási mechanizmuson keresztül, állami pénzügyintézetektől és az önkormányzattól, valamint a szövetkezeti tagoktól is bevonnak forrásokat¹⁰². Az önkormányzat pedig az Európai Befektetési Bank (EIB) hiteleit kombinálja saját forrásaival az önkormányzati tulajdonú bérlakások fejlesztésére¹⁰³.

A barcelonai példa tehát jól mutatja, hogy a közvetlen EU-s források közül nem csak a támogatások, hanem a hitelek is jól használhatóak a megfizethető lakhatási lehetőségek bővítésére.

ÜZEMELTETÉS

A Can Fabra-ban kialakított lakások az önkormányzati bérlakásállomány részét képezik, és így az önkormányzati lakhatási ügynökség¹⁰⁴ kezeli őket, és a bérlők kiválasztásáról is ők gondoskodnak.

A Princesa49 esetében az üzemeltetés nagy részét a lakók közössége végzi, de számos dologban (például karbantartás vagy nagyobb adminisztratív ügyek intézése) a Sostre Cívica mint ernyőszervezet vállal felelősséget. Az egyes Sostre Cívica projektek esetében változó, hogy a működtetési, üzemeltetési feladatok mekkora részét vállalják a lakók, és mennyit vállal át az ernyőszervezet. Utóbbi feladatokért a Sostre Cívica díjat számít fel. Bár átlagosan a piaci bérleti díjknál 25-40%-kal alacsonyabbak a Sostre Cívica projektekben a bérleti díjak (ami 3,5-8 euró/m² közötti sávban mozog)¹⁰⁵, a Princesa49 bérleti díjai kb 9,5 euró/m² szinten vannak. Minden olyan projekt esetében, ami önkormányzati tulajdonú épületet vagy telket használ, kritérium, hogy a lakók mind megfeleljenek az önkormányzat szociális bérlő kritériumainak. Emellett a bérleti díj lehetséges mértéke is szabályozva van, hogy a megfizethetőség biztosított legyen. A működési bevételeket elsősorban a lakók hozzájárulásai teszik ki, de eseti jelleggel elérhetőek bizonyos pályázati források is (például energetikai fejlesztésekre). Emellett bizonyos adókedvezményekben is részesülnek a projektek (például mentesség a tulajdonszerzési illeték alól, ingatlanadó 50%-os kedvezmény 5 évre).

Értékelés és tanulságok

SZUBJEKTÍV ÉRTÉKELÉS

Mindkét bemutatott barcelonai projekt az elmúlt bő 10 év progresszív barcelonai lakáspolitikai hullámának része. A Can Fabra projekt értékelése elsősorban építészeti szempontból kiemelkedő; hiszen a volt gyárépület funkcióváltása nagy kihívást jelentett és mind környezeti, mind építészeti szempontból kiemelkedő megoldás született¹⁰⁶. Ezzel szemben a Princesa49 nem funkcióváltó felújítás, pozitív értékelése tehát inkább társadalmi és modellépítési szempontból jelentős. A Princesa49 fő jelentősége, hogy megalapozta egy új modell elterjedését a barcelonai önkormányzat és lakásszövetkezeti szereplők együttműködésében. A Sostre Cívica modellépítő munkáját ismerte el többek között a 2025-ben megkapott Európai Felelős Lakhatási Díj¹⁰⁷. A Can Fabra projekt esetének tekinthető, hiszen nem követték más hasonló projektek. Annyiban azonban ez is stratégiai jellegű beavatkozás volt, hogy a városrész fejlesztéséről szóló stratégia része volt, és a gyárterület többi épületének megújításával szerves összhangban valósult meg a lakócélu épület kialakítása.

Mindkét projekt építészeti és energetikai szempontból nagyon progresszív; innovatív megoldásokat használnak és alacsony az energiafogyasztásuk. A Princesa49 megvalósításában a társadalmi, közösségi szempont volt dominánsabb, a Sostre Cívica kezdeményezése miatt tudott a projekt megvalósulni. Emellett olcsóbb és urbanisztikailag előnyösebb volt megtartani ezt a régi belvárosi lakóházat, mint lebontani és újat építeni. A Can Fabra esetében elsősorban az örökségvédelmi szempont miatt tartották meg és alakították át az épületet. Az, hogy lakófunkció is került a korábbi gyár egyik épületébe, a szűkebb városrészre vonatkozó városfejlesztési koncepció eredménye volt.

99. Lásd a [Fariques de creació projektoldalát](#).

100. Lásd a [Can Fabrát bemutató oldalt](#).

101. Lásd a hír közlését a [Sostre Cívica oldalán](#).

102. [Interjú 3](#)

103. Lásd az Európai Fejlesztési Bank projektoldalait [itt](#) és [itt](#).

104. Lásd a [barcelonai önkormányzati lakásállományt bemutató oldalt](#).

105. Lásd a [European Responsible Housing Initiative sajtóközleményét](#).

106. Az építészeti innovációról lásd például [az urbannext szövegét](#).

107. Lásd a [European Responsible Housing Initiative sajtóközleményét](#).

Can Fabra

DIMENZIÓ	BESOROLÁS	RÖVID MAGYARÁZAT
Esztétika	3 - Integráció	Régi struktúrát nagyon szerves módon együtt kezelték az újjal; több építészeti díjat nyert.
Környezeti fenntarthatóság	3 - Regeneráció	Korábbi épület elemeit megtartották, az új elemek a környezettudatos építészet elveit követik.
Befogadás	1 - Befogadás	A lakók között nincs keveredés, és viszonylag homogén csoportot alkotnak.
Részvételiség	1 - Konzultáció	Önkormányzat-vezérelt projekt.
Többszintűség	1 - Helyi szintű	Városrész-szintű és Barcelonán belüli jelentőségű projekt.
Szakmai együttműködés	1 - Multidiszciplináris	Különböző szakmák adtak inputot, de nincs köztük szerves együttműködés.

Princesa49

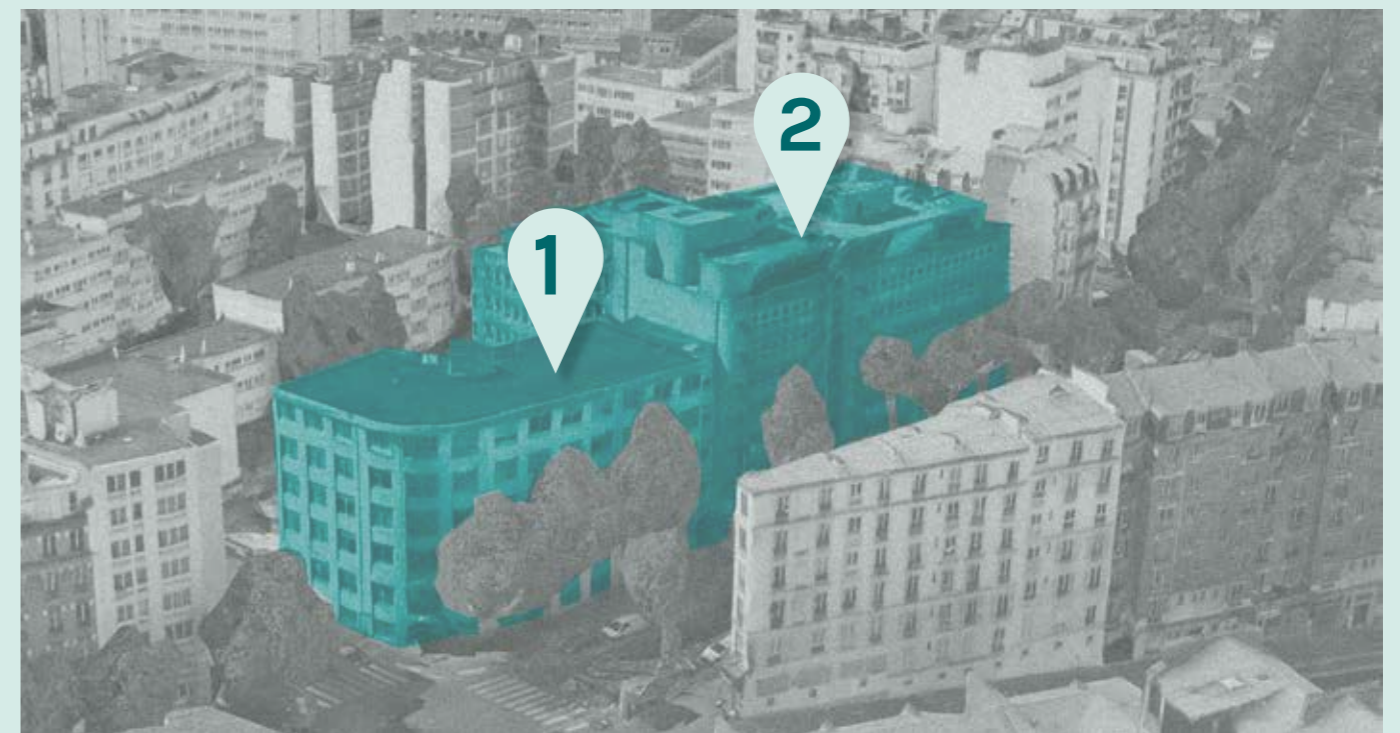
DIMENZIÓ	BESOROLÁS	RÖVID MAGYARÁZAT
Esztétika	1 - Esztétikai élmény	A felújítás során figyelmet fordítottak a régi épület minél több elemének megőrzésére és feltárására.
Környezeti fenntarthatóság	3 - Regeneráció	Korszerű gépészeti megoldások, megújuló energiaforrások használata, régi épület legtöbb elemének megőrzése. Fenntarthatósági díjat is kapott a projekt.
Befogadás	1 - Befogadás	Kicsi, viszonylag zárt lakói csoport.
Részvételiség	3 - Közösségi irányítás	Közösségvezérelt projekt, az üzemeltetés is alulról szerveződő.
Többszintűség	1 - Helyi szintű	A regionális jelentőségű Sostre Cívic (katalán lakásszövetkezet) tagjai, emellett a városrész és Barcelona szintjén volt jelentősége a projektnek.
Szakmai együttműködés	2 - Interdiszciplináris	Első ilyen típusú projekt volt Barcelonában, építészeti - közösségi - finanszírozási lépések nagy részét újonnan kellett kitalálni, amihez szakmák közötti szerves együttműködés kellett.

2.4. Párizs, Franciaország

Keletkezés és kontextus

Az ebben a fejezetben bemutatott két eset¹⁰⁸ az RIVP¹⁰⁹ és a Paris Habitat¹¹⁰ nevű, önkormányzati tulajdonú lakástársaságok portfóliójába tartoznak. **Mindkettő nagyléptékű projekt, melyek tükrözik, hogy a Párizsra jellemző, a lakáscélú funkcióváltó felújításokat támogató politikai akarat, és a megfelelő intézményi, finanszírozási környezet hogyan képes jelentős eredményeket elérni.**

Párizsra általában jellemző az erősen voluntarista közpolitika a lakhatás terén, és ebben a közpolitikában az üres, nem lakócéllú épületek lakhatási célú átalakítása egyre nagyobb súlyt kap, aminek leképeződése ez a két projekt is. A Mouzaïa projekt (RIVP) esetében az erősen szociális jellegű lakófunkció támogatása, valamint a műemlékvédelmi megfontolások is szerepet játszottak, és a kezdeti beruházási költségekhez támogatást is adott a párizsi önkormányzat. A Garage Jaurès (Paris Habitat) projekt esetében pedig a párizsi önkormányzat környezeti politikája tükröződik: a korábbi parkolóház egyik felének lebontásával, másik felének megtartásával közvetlenül összehasonlíthatóvá váltak a bontás-újépítés és az átalakítás költségei és környezeti mérlege, ami az önkormányzat számára egyfajta kísérleti projekt volt ezen a téren.



Kép: A rue Mouzaïa 66 (1) épületében működik az Üdvhadserg krízisszállója, a rue Mouzaïa 58-ban (2) pedig a diákoknak, fiatal munkásoknak és művészeknek szóló lakások.
Forrás: Apple Térkép / Saját szerkesztés

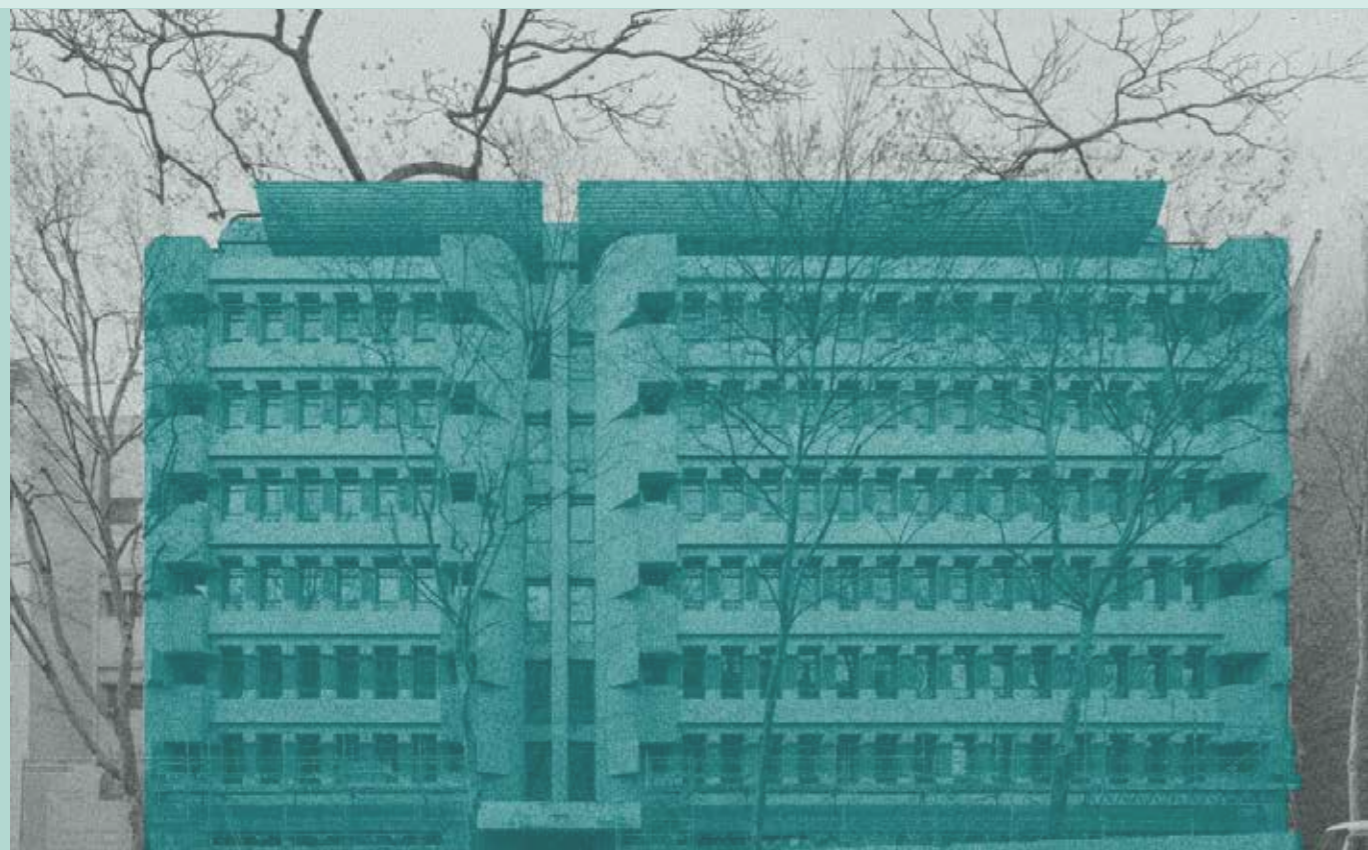
108. A párizsi fejezet jelentős részében az Alienor Heil-Selimanovskival folytatott interjúra, illetve az általa megosztott anyagokra támaszkodunk. Az Institut Paris Region munkatársa saját kutatást folytatott az üresen álló, nem lakócéllú épületek lakássá való átalakításáról, az erről szóló [tanulmányuk itt érhető el](#). Emellett 2026 első felében fognak egy útmutatót publikálni, ami francia önkormányzatok számára nyújt majd iránymutatást a lakáscélú funkcióváltó felújítások megvalósításával kapcsolatban.

109. Lásd az [RIVP honlapját](#)

110. Lásd a [Paris Habitat honlapját](#)

Brutalista irodaházból szociális lakókomplexum: Mouzaïa

A párizsi 19. kerületi, 58-66 rue de Mouzaïa alatti projekt az RIVP nevű szociális lakástársasághoz tartozik. Rendkívül nagy méretű és látványos projektről van szó, mely egy korábbi, brutalista stílusú irodaház és a hozzá csatlakozó, eredetileg varrógép-készítő üzem, később pedig szintén iroda funkciójú épület átalakításával jött létre¹¹¹. Az épületeket 1974 és 2010 között az Île-de-France régió egészségügyi és szociális igazgatósága használta, és 2010-ben pedig megüresedtek. 2012-ben az épület egyik részét elkezdte az Üdvhadsereg (Fondation Armée du Salut) egy 120 férőhelyes krízisszállóként használni, az épületegyüttes egy másik részét pedig egy Le Bloc nevű, kb 150 fős művészeti csoport foglalta el. Az épületeket 2014-ben vette meg az RIVP kedvezményes áron, és hosszú tervezési folyamat után a felújítás-átalakítás 2024-re fejeződött be¹¹². Az új funkciók szerves módon építenek a korábbi, átmeneti hasznosításra: a krízisszálló tovább működik az épületben (ugyanaz a szervezet üzemelteti tovább), 126 férőhellyel 106 lakásban, megújult környezetben; a korábbi foglalkozó nyomán pedig 14 művészlakás (stúdió és lakás egyben) kapott helyet az épületben, és diákoknak (127 férőhely 103 lakásban), valamint fiatal munkásoknak (65 férőhely 65 egyszemélyes lakásban) szóló lakásokat is kialakítottak. Emellett 90 coworking férőhely és egyéb irodák is helyet kaptak az épületben. Az épület brutalista homlokzata helyi védetség alatt áll¹¹³. A teljes épület 8186 m² alapterületű¹¹⁴ és a funkciók alaprajzi megoszlását pedig jól szemlélteti az RIVP előadásában szereplő sematikus ábra¹¹⁵.



Kép: A Mouzaïa 58 alatti szociális lakás utcaképe
Forrás: Pierre L'Excellent, canal-architecture.com



Kép: A 58-66 rue de Mouzaïa alatti projektek épületeinek elhelyezkedése
Forrás: Apple Térkép / Saját szerkesztés

Parkolóházból bérlakások: Garage Jaurès

Ez a projekt egy parkolóház átalakításával¹¹⁶ és részbeni lebontásával¹¹⁷ hozott létre lakásokat szintén Párizs 19. kerületében. A parkolóház eredetileg állami tulajdon volt, amit az önkormányzati tulajdonú Paris Habitat kedvezményes áron tudott megvenni, a szociális bérlakások fejlesztését támogató állami szabályozásoknak köszönhetően. A két utcát (85 rue Petit és 186 av. Jean Jaurès) összekötő hosszúkas telek egyik végében megtartották a parkolóházat, míg a másik végében lebontották. A megtartott-átalakított részt a CDC Investissement Immobilier, a francia fejlesztési bank ingatlanbefektetésekkel foglalkozó leányvállalata vette meg, és piaci bérlakásokat alakítottak ki benne; az újépítésű részben pedig a Paris Habitat saját kezelésében lévő szociális bérlakások vannak. Környezeti és építészeti szempontból is izgalmas projekt, ami lehetővé teszi, hogy közvetlen módon össze lehessen hasonlítani egy telken belül egy épület felének bontását és megtartását. A teljes projekt 10,276 m², ami nagyjából egyenlően oszlik meg a két rész között¹¹⁸. Finanszírozási szempontból kiemelendő, hogy a piaci szereplőnek átadott épületrész részben keresztfinanszírozta a szociális bérlakások építését.

111. A projektről részletes (elsősorban építészeti) [bemutató anyag](#) az építész iroda honlapján, illetve ld. még [Infociments cikk](#).

112. Az RIVP előadása az AFFIL "Rencontres in situ" október 14-ei műhelybeszélgetésén. Az előadások anyagai [itt érhetők el](#).

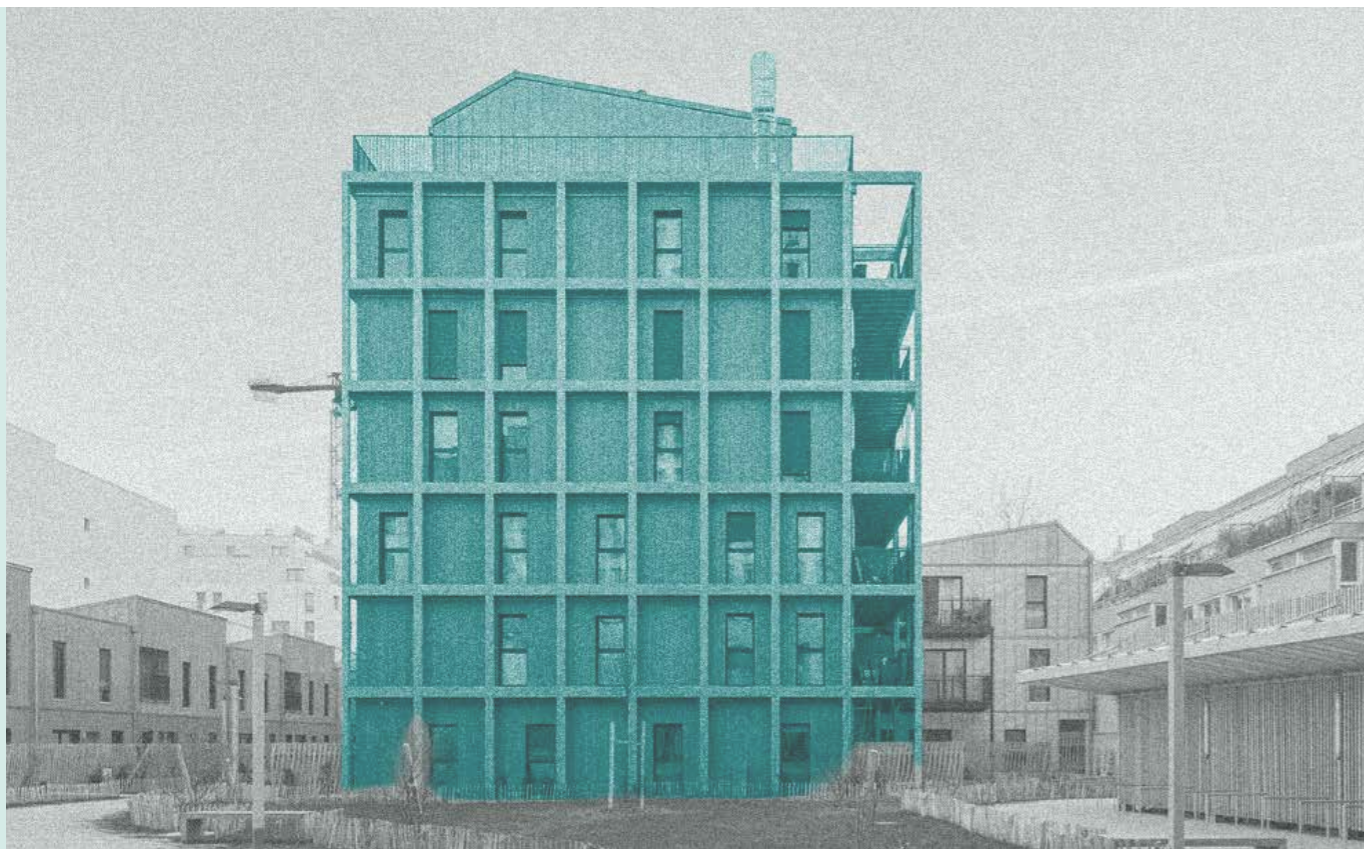
113. A funkciók kialakításáról és az építészeti programról bővebben az [építész iroda anyagában](#).

114. Lásd az [építész iroda anyagában](#), 68. old..

115. Az RIVP előadása az AFFIL "Rencontres in situ" október 14-ei műhelybeszélgetésén. Az előadások anyagai [itt érhetők el](#) - a hivatkozott ábra az RIVP előadás 7. oldalán, a teljes pdf 13. oldalán található.

116. Lásd a [funkcióváltó projektet bemutató oldalt](#) és az [építész iroda anyagát](#).

117-118. Lásd a [projektet bemutató oldalt](#)



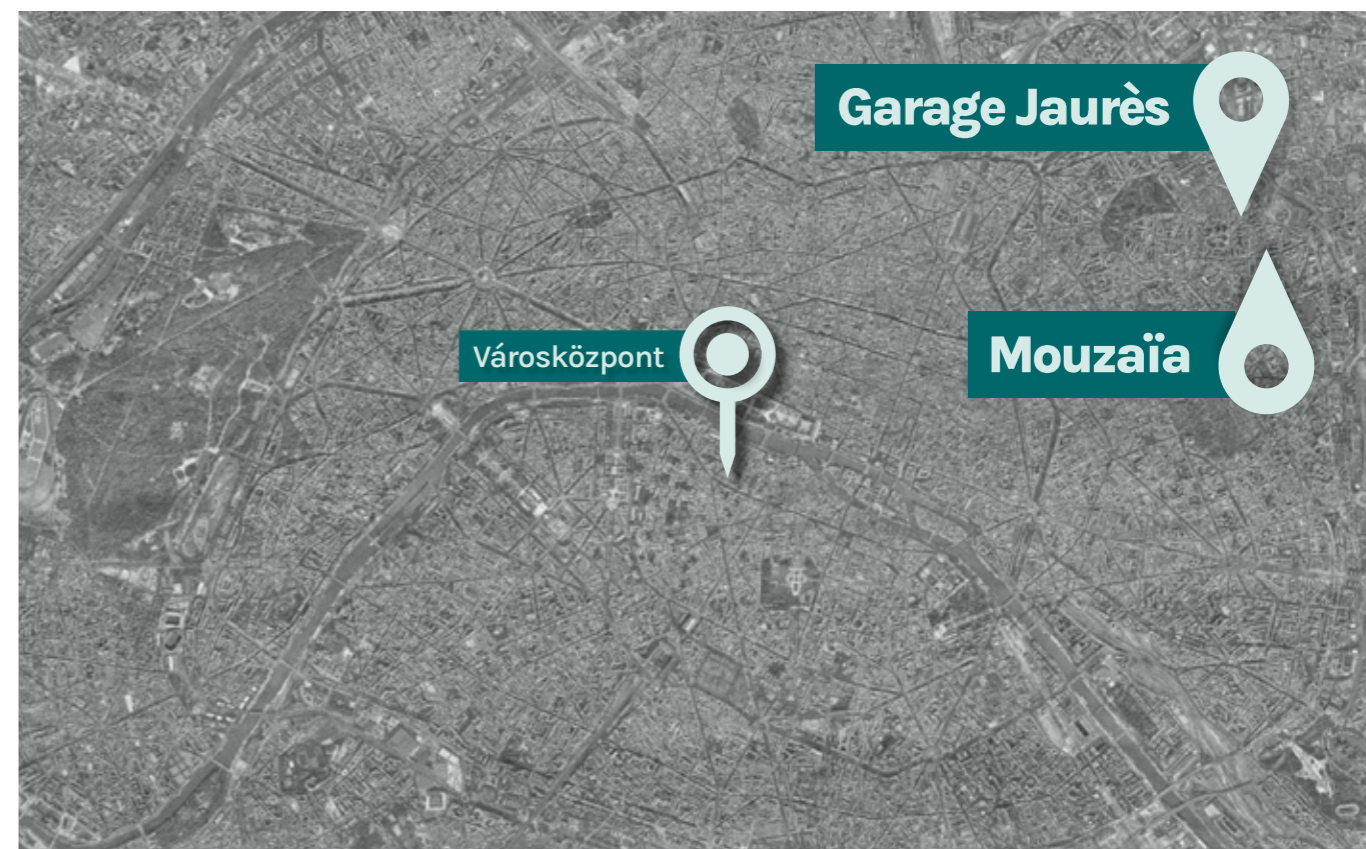
Kép: A parkolóház lebontott helyén újjépítésű szociális bérlakások
Forrás: Sergio Grazia, www.archi5.fr



Kép: Az átalakított parkolóház és az újjépítésű szociális bérlakások épületeinek elhelyezkedése
Forrás: Apple Térkép / Saját szerkesztés



Kép: Az átalakított parkolóházban piaci bérlakások
Forrás: Cyrus Cornut, encoreheureux.org



Kép: A projektek elhelyezkedése Párizsban
Forrás: Apple Térkép / Saját szerkesztés

Szabályozási és politikai környezet

A jelen tanulmányban vizsgált esetek közül Párizsban van a legszisztematikusabb megközelítés az üresen álló, nem lakófunkciójú épületek átalakításához. **Számszerűen is sok átalakítás valósult itt meg:**

A 2013 és 2021 közötti időszakban a párizsi régióban évente átlagosan 1900 lakást hoztak létre iroda vagy kereskedelmi, szolgáltatói épület átalakításával. Ezek 53%-a volt korábban iroda, a többi pedig változatos korábbi funkciójú épület¹¹⁹.

A francia főváros és környéke évek óta súlyos lakhatási válsággal küzd. A megfizethető otthonok iránti igény messze meghaladja a rendelkezésre álló kínálatot, miközben a párizsi tágabb várostérségben egy 2022-es felmérés szerint 4,4 millió négyzetméternyi iroda állt üresen¹²⁰. Ez a helyzet magától értetődő módon felveti annak lehetőségét, hogy a kihasználatlan épületek lakófunkciót kapjanak, amit a párizsi önkormányzat aktívan igyekszik előremozdítani. Emellett 2025-ben olyan törvényi szintű változások is történtek (ld. lent), melyek nagyobb mozgásteret adnak az önkormányzatnak, hogy kedvezzen az ilyen típusú funkcióváltó projekteknek¹²¹. **Mindezek miatt a párizsi esetben fontosnak tartjuk kiemelni, hogy ez az eredmény egy összetett közpolitikai, szabályozási környezet eredményeként jöhetett létre, amellet, hogy az örökségvédelmi szempontok, a sűrű beépítettség és a lakáspiaci nyomás miatt is előnyösebb a többi vizsgált projekthez képest az átalakítási projektek megítélése minden szereplő által.**

A SZABÁLYOZÁSI KÖRNYEZET

Egy 2015-ös felmérés szerint Párizsban 217 olyan irodaépület állt üresen, amely meghaladta az ezer négyzetmétert, összesen mintegy 800 ezer m² alapterülettel¹²². A város ekkor célként tűzte ki, hogy 2020-ig 250 ezer m² elavult irodaterületet alakít át lakóépületekké. A kezdeményezés nem vezetett áttöréshez, mivel az átalakításokat számos szabályozási és pénzügyi akadály nehezítette. Az önkormányzat 2021-ben, jelentős részben a Covid nyomán felerősödő iroda-átalakítási közbeszéd hatására, új próbálkozást tett az üresen álló irodák lakáscélú átalakításának felgyorsítására: elindította az Innovatív Városi Projektek Pályázatát¹²³. A pályázó ingatlantulajdonosok fenntartható és helyspecifikus tervekkel jelentkezhetek, amelyeknek illeszkedniük kellett a párizsi építési szabályzathoz és a bioklimatikus városrendezési terv irányelveihez és szabályrendszeréhez. Az önkormányzat ebben a programban facilitátorként lépett fel: gyorsított engedélyezési eljárással és szoros együttműködéssel segítette a kiválasztott projekteket. Fontos azonban, hogy ezek a kísérleti programok inkább példaértékűek, mint rendszerszintű megoldások; a pilot projektek még nincsenek lezárva, és a lakhatási válság megoldásához önmagukban nem elegendők. Emellett a párizsi önkormányzat ilyen irányú céljainak fontos megvalósítói az önkormányzati szociális lakástársaságok, elsősorban a Paris Habitat, valamint az RIVP is.

A szociális bérlakásokat létrehozó funkcióváltó projektek finanszírozásában jelentős szerepet játszott az *Établissement public foncier d'Île-de-France*, a regionális közhasznú telekhasznosító ügynökség (land bank), amely a telkek megszerzéséhez nyújt támogatást, valamint a párizsi városvezetés, amely hosszú távú telekhasználati konstrukciókkal és támogatásokkal járul hozzá¹²⁴.

Egy francia elemzőközpont (*Fabrique de la Cité*) által idézett szakértő szerint¹²⁵ az ilyen átalakítások általában fajlagosan drágább lakásokat eredményeznek, ezért az önkormányzatnak valamilyen formában támogatnia kell az átalakítási projekteket annak érdekében, hogy megfizethető bérlakások is létrejöjjenek. Ugyanakkor a létező épületek újrahasznosítása lehetőséget teremt arra, hogy központi elhelyezkedéssel, sűrű városszövetben lehessen új lakásokat létrehozni - ez Párizs esetében, ahol korlátozottak a beépítési lehetőségek, különösen fontos szempont. Emellett pedig a környezeti szempontok szerint is előnyösebb létező épületet átalakítani, mint újat építeni. Mindezek miatt az önkormányzat szempontjából számos konkrét projekt esetében megéri az átalakítási, funkcióváltó projektek megvalósítását támogatni.

Interjúalanyunk értékelése szerint¹²⁶ az önkormányzat már szabályozási eszközökkel is sokat tud tenni annak érdekében, hogy az átalakítási projektek legalább részben megfizethető bérlakásokat hozzanak létre. Erre számos lehetőséget nyújt a helyi építési szabályzat, valamint az országos szintű szabályok. Utóbbiak közül kiemelendő, hogy Franciaországban minden nagyobb városnak teljesítenie kell egy minimális szociális bérlakás "kvótát", ez jelenleg Párizsban 25%. A város ezt a minimum arányt jelenleg is túlteljesíti, és az önkormányzat célja, hogy 2035-re elérje a 40%-ot. A helyi építési szabályzat rögzíti például, hogy Párizson belül 1 m² irodára 3 m² lakásnak kell jutnia, illetve az irodákra magasabb helyi adókat is vet ki az önkormányzat, mint a lakásokra.

Az elmúlt években a francia állam is igyekezett szabályozási és pénzügyi eszközökkel segíteni a nem lakófunkciójú épületek lakássá alakítását. 2025-ben adómentességet adtak az üres irodákra, kereskedelmi és raktárhelyiségekre, ha azokat lakásokká alakítják¹²⁷. A mentesség azonban szigorú feltételekhez kötött: az átalakításra vonatkozó engedélykérelmet időben be kell nyújtani, és az átalakítást négy éven belül végre kell hajtani. Ezzel párhuzamosan, szintén 2025-ben bevezették a reverzibilis építési engedélyt¹²⁸, amely lehetővé teszi, hogy egy épületnek többféle funkciót (pl. iroda és lakás) előre engedélyezzen az önkormányzat. Ennek köszönhetően funkcióváltás esetén a tulajdonosnak már csak egy egyszerű, gyors adminisztratív lépést kell megtennie. A 2025-ös törvényi változások általában lehetővé teszik, hogy egy önkormányzat a helyi építési szabályzatában könnyítéseket adjon azoknál a projekteknél, ahol lakáscélú átalakítást hajtanak végre. A megfizethető lakhatás finanszírozása terén kiemelt szereplő a *Caisse des Dépôts et Consignations* (CDC), amely a francia állam tulajdonában lévő befektetési bank. A CDC leányvállalata, a *CDC Habitat*¹²⁹ már rendelkezik irodaátalakítási mintaprojektekkel, például Metz városában¹³⁰. A *CDC Banque des Territoires* nevű igazgatósága (ami kifejezetten helyi önkormányzatok és szociális lakástársaságok projektjeit finanszírozza, a CDC és leányvállalatainak termékeit egy csatornába terelve) pedig kialakított egy *Transfo+*¹³¹ nevű finanszírozási terméket kifejezetten arra, hogy üres épületeket funkcióváltással lakáscélra átalakítsanak. Ebben a finanszírozási programban összesen 130 millió euró érhető el 2025-2029 között, és kialakítandó lakásonként 5-10.000 euró közötti összeget (a lakások energetikai besorolása szerint) lehet kedvezményes hitelként igényelni¹³².

A SZOCIÁLIS LAKÁSTÁRSASÁGOK, MINT MEGHATÁROZÓ SZEREPLŐK

Mivel az itt bemutatott mindkét párizsi projektet egy-egy önkormányzati szociális lakástársaság valósította meg, külön kitérünk ezeknek a szervezeteknek a jelentőségére a funkcióváltó átalakításokban. **Párizsban és a Párizs-környéki régióban a funkcióváltó átalakítási projektek (iroda vagy szolgáltató, kereskedelmi épületből lakófunkció kialakítása) jelentős részét - Párizson belül az ilyen projektek közel 50%-át,**

119. Lásd a [L'Institut Paris gyorsjelentését](#) irodaházak és nem lakás célú épületek átalakításáról

120. Lásd a [L'Institut Paris gyorsjelentését](#) irodaházak és nem lakás célú épületek átalakításáról

121. [Interjú 5.](#) és az AFFIL "[Rencontres in situ](#)" október 14-ei műhelybeszélgetésének felvezető előadása.

Az előadások anyagai [itt érhetők el](#).

122. Lásd a [batiweb.com 2016-os cikkét](#)

123. Lásd a [pályázat kiírását](#)

124. Lásd a [La Fabrique de la Cité 2019-es elemzését](#)

125. Lásd Emmanuel Trouillard megszólalását a [Fabrique de la Cité elemzésében](#)

126. [Interjú 5](#)

127. Lásd 2025. február 14-én elfogadott [költségvetési törvény](#) 111-es cikkét

128. Lásd a 2025. június 16-án elfogadott 2025-541. számú [törvényt](#)

129. Lásd a [CDC 2023-as bejelentését](#)

130. Lásd a [CDC beszámolóját](#)

131. Lásd a [Transfo+](#) ismertetőjét a CDC honlapján

132. A Banque des Territoires előadása az AFFIL "[Rencontres in situ](#)" október 14-ei műhelybeszélgetésén.

Az előadások anyagai [itt érhetők el](#).

míg az agglomerációs térségben közel 30%-át - a szociális lakástársaságok (bailleurs sociaux) való-sítják meg¹³³, és általában jellemző a közsféra kezdeményezése¹³⁴, ami több okra vezethető vissza¹³⁵. Egyrészt, Franciaországban országos szintű szabályozás van arra vonatkozóan, hogy mennyi szociális bér-lakásnak kell minden településen lennie. Az ennek való megfelelés érdekében az önkormányzatok bizonyos területeken és telkeken kötelezővé teszik szociális bérlakások létesítését, amit ezek a társaságok tudnak megvalósítani. Egyéb szempontból is a szociális lakástársaságok a lakáspolitikai akarat megvalósítói, és mivel a létező épületek lakáscélú átalakítása az utóbbi években Párizsban politikai prioritás lett, a lakás-társaságok is hangsúlyosabban foglalkoznak ilyen projektekkel. Másrészt, a szociális lakástársaságok hozzáférnek olyan támogatásokhoz és kedvezményes finanszírozási eszközökhöz, hitelekhez, melyekhez a piaci fejlesztők nem, így adott esetben jobban tudnak egy átalakítási projektet is finanszírozni. Harmad-részt, a francia közsféra szereplői elől járnak a lakáspiacon a környezeti szempontok érvényesítésében (alapvetően politikai meggyőződés miatt), ezért a köztulajdonú társaságok nagyobb eséllyel valószínűnek meg átalakítási projekteket azok környezeti előnyei miatt. Végül, gyakori, hogy az átalakítási projekteknél az alaprajzi elosztás miatt jobban megvalósítható valamilyen intézményi lakhatás (például diákszállás vagy fiatal egyedülálló munkásoknak lakhatás, stb), mint az önálló lakások. Az ilyen típusú intézményi lakhatási projekteket is elsősorban a szociális lakástársaságok valószínűsítik meg.

A szociális lakástársaságok a francia lakáspolitikai központi szereplői és fő megvalósítói. Nonprofit vállalko-zások, melyek között vannak közvetlen önkormányzati tulajdonú, és független, de a szociális lakásszektor szabályozási keretein belül működő cégek is. A párizsi önkormányzat lakáspolitikai céljainak megvalósí-tásán elsősorban három ilyen nonprofit társaság dolgozik: a már említett Paris Habitat és RIVP, valamint az Elogie-Siemp. A legnagyobb szereplő a Paris Habitat, de a köztulajdonú cégeken kívül számos nem-önkormányzati (de szabályozott) szociális lakástársaság is működik a francia fővárosban.

DÖNTÉSI FOLYAMAT

A Mouzaïa projekt esetében az épület felújításáról és funkcióváltásáról való döntés bizonyos mértékben alulról jövő kezdeményezésre reagált. Az épületet 2012 óta használó Üdvhadsereg szerette volna helyzetét javítani és stabilizálni. A párizsi önkormányzat elkötelezett a szociális, intézményi lakhatási formák kiala-kítása mellett, melyek a hajléktalanságból és krízishelyzetekből való kilépést segítik. Ezért támogató volt a krízisszálló megújításának terveivel kapcsolatban. Emellett - a foglaltház "hagyatékaiként" - művészeti tevékenységek számára is helyet akartak biztosítani. A döntésben az örökségvédelmi szempontok is fon-tosak voltak: a helyi védettség alatt álló brutalista épületrész miatt nem is merült fel az épület bontása. Fontos tényező volt ezen felül, hogy a 2013-as lakhatási törvényben¹³⁶ a szociális bérlakások kialakítására kijelölt helyszínek között volt ez az épület (ahogy a Garage Jaurès helyszíne is), emiatt az RIVP nagyon kedvezményes, 20%-os áron vehette meg az államtól 2014-ben.

A Garage Jaurès projekt megvalósítására a Paris Habitat fő motivációja az volt, hogy növelje a lakásállomá-nyát, új szociális bérlakásokat hozzon létre. Mivel Párizson belül nagyon kevés a rendelkezésre álló telek, a lakástársaság stratégiájában nagyon hangsúlyos szerepet kap a létező épületek megvásárlása és átala-kítása; ami a karbon lábnyomuk csökkentése szempontjából is előnyös¹³⁷. Az épület felét azért bontották el, mert műszakilag ezen a részén műszakilag nem lett volna ésszerű a lakásokká alakítás, mivel ott volt a parkolóház szintjeit összekötő rámpa. Emellett pedig olyan építészeti pályázatot választott ki a Paris Ha-bitat, ami a teljes bontás helyett a részleges átalakítást javasolta az átalakítás környezeti előnyei miatt¹³⁸. Ebben meghatározó lehetett az az önkormányzati szempont, hogy a projekt során közvetlen módon össze tudják hasonlítani a bontás-újépítés és az átalakítás költségeit és hozadékait. Mivel a Paris Habitat a párizsi lakáspolitikai fő megvalósítója, ezt a fajta "kísérleti szempontot" az ő projektjükön keresztül érvényesítheti

133. Lásd a [L'Institut Paris gyorsjelentését](#) irodaházak és nem lakás célú épületek átalakításáról

134. Lásd a [Knight Frank 2021-es elemzését](#)

135. [Interjú 5](#)

136. Ez a törvény arról szól, hogy támogassa a köztulajdonú telkek és épületek felhasználását

a szociális lakáscélok megvalósítása érdekében. A törvény [itt érhető el](#).

137. [Interjú 8](#)

138. [Interjú 5](#)

az önkormányzat¹³⁹. A beruházásról való döntés tehát a lakástársaság tágabb döntéshozatali protokolljába illeszkedett, viszont a megvalósítás módjáról való döntésben üggyöntő volt az építésziroda kezdeményezése.

Általánosabb szinten, interjúalanyunk értékelése szerint **a támogató közpolitikai környezet ellenére a szűkebb anyagi szempontok miatt még mindig jóval több ingatlantulajdonos dönt a bon-tás-újépítés, mint az átalakítás mellett. Ugyanakkor bizonyos feltételek teljesülése esetén már egyre gyakrabban reális és vonzó opció a funkcióváltó felújítás.** Ez azonban mindig az adott konkrét épület esetében tud csak eldőlni, arra általános szabályokat vagy protokollt felállítani interjúalanyunk szerint nem lehet.

Megvalósítás és menedzsment

FINANSZÍROZÁS PARAMÉTEREI

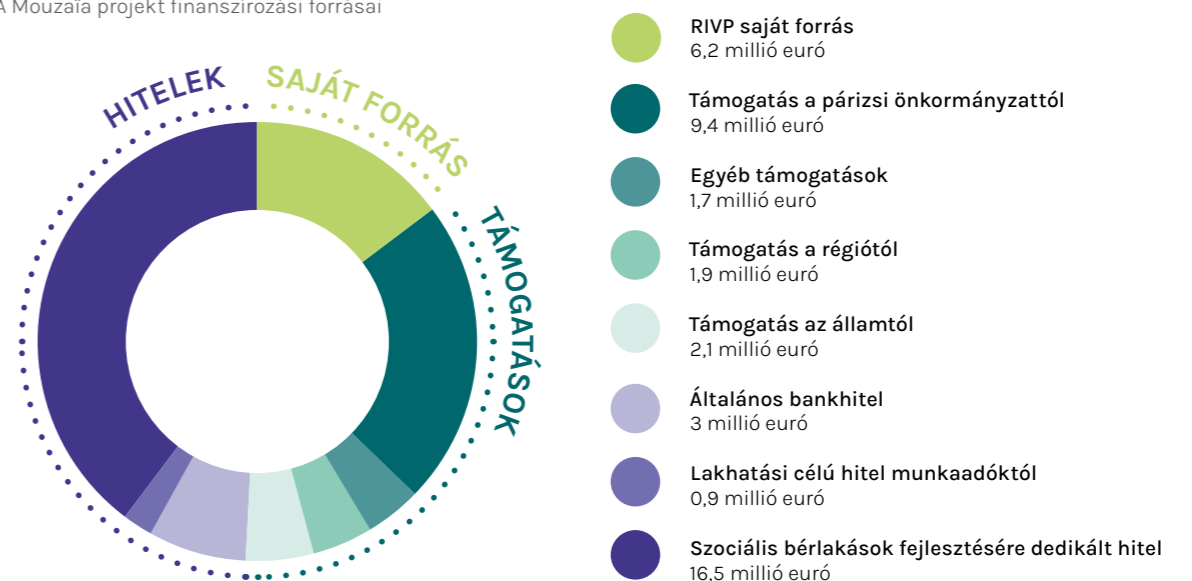
Mindkét projekt esetében fontos kezdeti finanszírozási löketet adott, hogy az épületeket kedvezményes áron tudták a szociális lakástársaságok megvenni az államtól. Ennek alapját a 2013-as lakhatási törvény¹⁴⁰ képezte, ami kijelölte, hogy melyik köztulajdonú telkek és épületek szolgálhatnak potenciálisan szociális bérlakások fejlesztésére. Ez alapján a Mouzaïa projekt épületét az RIVP 20%-os áron vehette meg a piaci árhoz képest. A Garage Jaurès projektnél is hasonló okokból jelentős kedvezményt kapott a Paris Habitat a vételárból¹⁴¹, mely a piaci ár kb 30%-a volt.

A **Mouzaïa projekt** teljes költsége 42 millió euró volt, melyből 28 millió euró volt az épület vételára és 14 millió euró a felújítás költsége.

Ennek fedezete a következő módon állt össze¹⁴²:

6,2 millió euró az RIVP saját forrásaiból, 3 millió euró általános bankhitel, 16,5 millió euró szociális bérlakások fejlesztésére dedikált hitel, 0,9 millió euró lakhatási célú hitel munkaadóktól, 9,4 millió euró támogatás a párizsi önkormányzattól (ebből 3,2 millió euró a krízisszállásra), 2,1 millió euró támogatás az államtól (ebből 1,15 millió euró a krízisszállásra, 0,7 millió euró pedig a fiatal munkások lakhatására), 1,9 millió euró támo-gatás a régiótól (ebből 1 millió euró a diákszállásra és 0,7 millió euró a fiatal munkások lakhatására), egyéb támogatások 1,7 millió euró (elsősorban a krízisszállásra és a fiatal munkások lakhatására).

V. Ábra: A Mouzaïa projekt finanszírozási forrásai



139. [Interjú 5](#)

140. A törvény [itt érhető el](#).

141. [Interjú 8](#)

Összességében tehát 17,4 millió euró kedvezményes hitel (plusz 3 millió euró piaci hitel), és 15,1 millió euró támogatás finanszírozta a projektet. A bankhitel egy része a Banque des Territoires átalakítási projektekre szánt hitelkeretéből származott (ami a korábban említett Transfo+ hitelprogram előzménye volt). **Ez a projekt tehát jól illusztrálja, hogy egy nagyon sérülékeny célcsoportokat (a krízisszálló lakóinak jellemzően rendkívül kevés vagy nincs jövedelme és jelentős részben rendezetlen a bevándorlási státusza¹⁴³) kiszolgáló átalakítási projekt akkor tud megvalósulni, amennyiben a közsféra azt anyagilag is támogatja.**

A Garage Jaurès projekt fejlesztési költsége a vételár nélkül összesen 30,2 millió euró volt. Ebből a telekre rendezés és a kártalanítás 2,5 millió euró, a bontás 1,6 millió euró (ezeket az előkészítő munkákat a Paris Habitat finanszírozta), 11,6 millió euró az újépítésű épületrész építése (kb 5000 m²) és 14,5 millió euró az megmaradó épületrész átalakítása (szintén kb 5000 m²). A Paris Habitat által fizetett teljes összeg 23,6 millió euró volt, ebben a fenti fejlesztési költségeken felül a 7,9 millió eurós eredeti kedvezményes vételár is szerepel¹⁴⁴. A 23,6 millió euró eredményeként 74 szociális bérlakás jött létre.

Ennek a projektnek a finanszírozása konvencionálisabb, mint a Mouzaïa és kevésbé épített támogatásokra. Ugyanakkor a célcsoport is más: itt "normál" szociális bérlakásokat alakítottak ki, nem pedig intézményi lakhatást. A szociális bérlakások fejlesztésére a Banque des Territoires-on keresztül elérhető kedvezményes hiteleket - mint a szociális lakástársaságok minden projektje esetében - itt is igénybe lehetett venni. A pontos finanszírozási mixről nem rendelkezünk információkkal, de a Paris Habitat újépítésű projektjeinek finanszírozása általában így áll össze: 60% CDC hitel, 30-35% támogatás, elsősorban a párizsi önkormányzattól, és 5-10% saját tőke¹⁴⁵.

Emellett pedig a projekt finanszírozási tanulságai elsősorban abból fakadnak, hogy a kettéosztott telken eltérő beruházási projektet hajtottak végre. Az építészeti iroda számítása szerint az átalakítás fajlagosan 10%-kal drágább volt, mint a bontás-újépítés¹⁴⁶. A teljes beruházási költség szintjén az átalakítás 14,5 millió euróba került, míg a bontás-újépítés összesen 13,2 millió euróba. Ez a 10% árkülönbség a környezeti előnyöket figyelembe véve (elsősorban a nem elbontott és megépített beton) nem jelentős, interjúalanyunk szerint ez a különbség más projektek esetében akár 25% is lehet¹⁴⁷. Emellett más átalakítási projektek esetében a környezeti célok megvalósítása miatt a párizsi önkormányzattól kapott támogatásokkal tudja a Paris Habitat a plusz költségeket fedezni.

A hiteleken (és a Paris Habitat saját tőkéjén) kívül a projekt finanszírozásához jelentősen hozzájárult, hogy a parkolóház átalakítandó tömbjét a Paris Habitat a fejlesztés elején, de az építési engedély megszerzése után, eladta egy piaci fejlesztőnek (Emerige), és az így befolyó 12,5 millió euróval is indirekt módon kerétfinanszírozta a szociális bérlakások megépítését. (Azért indirekt módon, mert ezt az összeget arra használták, hogy az állam felé a privát lakások alatti telekrész után kompenzációt fizessenek - a Paris Habitat egész telek rendezésében való szerepvállalása nélkül nem valósulhatott volna meg a projekt, viszont a piaci bérlakásos részre nem vonatkozott a kedvezményes vételár¹⁴⁸.) Az átalakítás megvalósítása után az Emerige az egész épületet eladta a CDC Investissement Immobilier-nek, ami azóta piaci bérlakásokként üzemelteti.

Finanszírozási szempontból tehát mindkét projekt esetében fontos volt (és az ismételhetőséget is meghatározza), hogy a 2013-as lakhatási törvény alapján nagyon kedvezményesen tudták megvenni az ingatlanokat. Emellett pedig kulcsfontosságú az is, hogy Franciaországban a szociális lakástársaságok hozzáférnek kedvezményes (alacsony kamatú, nagyon hosszú futamidejű) állami hitelekhez. A kedvezményes hitelek mellett jelentős finanszírozási forrást jelentettek (különösen a Mouzaïa esetében) a közsféra különböző támogatásai.

142. Az RIVP előadása az AFFIL "Rencontres in situ" október 14-ei műhelybeszélgetésén. Az előadások anyagai [itt érhetőek el](#).

143. Az Armée du Salut előadása az AFFIL "Rencontres in situ" október 14-ei műhelybeszélgetésén.

Az előadások anyagai [itt érhetőek el](#).

144-145. [Interjú 8](#)

146-147. [Interjú 5](#)

148. [Interjú 8](#)

ÜZEMELTETÉS

A Mouzaïa projekt esetében a folyamat végigvitelében kulcsfontosságú volt az RIVP nevű, önkormányzati tulajdonú szociális lakástársaság szerepvállalása. Az üzemeltetést viszont nagyrészt két külsős szervezet: a Fondation Armée du Salut (Üdvhadsereg) és a CROUS végzi; előbbi a krízisszálló részt (ahol egyéni és páros elhelyezés van), utóbbi pedig a diákoknak és fiatal munkásoknak szóló lakásokat. Az RIVP csak a művészek stúdiólakásait és a coworking részt üzemelteti¹⁴⁹. Az üzemeltetésben a különböző intézményi lakhatási formák mind folyamatos állami vagy önkormányzati támogatást is kapnak (a folyó bevételek önmagukban nem fedezik a működési költségeket).

A funkcióváltó projektekben gyakran valósítanak meg különböző intézményes lakhatási formákat (például kollégiumot vagy fiatal munkások lakhatását), mivel ezek jobban tudnak igazodni az épület adottságaihoz, és szabályozási szinten sem kell annyi mindennek megfelelni, mint az önálló lakások kialakításánál¹⁵⁰. A Mouzaïa jó példája annak, hogy többféle intézményes lakhatást is jól el lehet helyezni egy épületen belül.

A párizsi funkcióváltó projektekben gyakran kialakítanak a lakófunkción túl más funkciókat is. Ennek egyrészt finanszírozási előnyei vannak (adott esetben több bevételt tud jelenteni egy másik funkció), másrészt pedig a városrészek szolgáltatási mixe szempontjából is támogatja az önkormányzat. Ebben a projektben ez elsősorban a coworking és irodai tereket jelenti.

A Garage Jaurès projekt esetében a szociális bérlakásokat a Paris Habitat üzemelteti, ami önfenntartó - a bérleti díjakból fedezik a hitel törlesztését és az épület üzemeltetését (plusz folyamatos támogatások nélkül). Összesen 74 szociális bérlakás van, ebből 44 a bérleti díj szempontjából középső sávban van, 30 pedig a legalacsonyabb bérleti díjú sávban. Az átalakított részben 75 piaci bérlakás van, ezek üzemeltetését a CDC Habitat végzi. A szűken vett anyagi szemponton túl azért a megtartandó-felújítandó épületrészt értékesítette a Paris Habitat, mert eredetileg az volt az elképzelés, hogy itt ki lehet alakítani olyan érdekesebb, nem-konvencionális alaprajzú lakásokat (például belső két- és háromszintes), melyek a szociális bérlakások üzemeltetési logikájába nem illeszkednének. Végül ez nem valósult meg, mert a piaci fejlesztő is a "kockázatmentesebb", konvencionális alaprajzi kialakítást preferálta.

149. Az RIVP előadása az AFFIL "Rencontres in situ" október 14-ei műhelybeszélgetésén. Az előadások anyagai [itt érhetőek el](#).

150. [Interjú 5](#)

Értékelés és tanulságok

SZUBJEKTÍV ÉRTÉKELÉS

A párizsi és párizs-környéki átalakítási projekteket (is) alapvetően meghatározzák a város ingatlanpiaci adottságai. Ebben az egyik fontos tényező, hogy a párizsi adminisztratív határokon belül sok területen az irodák eladási és bérbeadási ára még mindig magasabb, ezért pusztán piaci anyagi megfontolásból nem éri meg azokat lakássá alakítani. Viszont egyre több helyszínen (ez egy jelenleg is dinamikusan alakuló folyamat) "kerekedik felül" a lakáspiac - vagyis részben a távmunka terjedésével, részben a lakáspiaci árak emelkedésével már piaci alapon is jobban megéri üres épületeket lakássá alakítani. Emellett fontos ingatlanpiaci adottság, hogy rendkívül sűrűn beépített a város, ezért kevés üresen álló telek áll rendelkezésre. Emiatt hosszabb hagyománya van a létező épületállomány megújításáról való gondolkodásnak.

Az ingatlanpiaci folyamatokon kívül a másik fontos tényező a szabályozási környezet. Az egyébként is jellemzően nagyon voluntarista francia városfejlesztési hozzáállás a funkcióváltó átalakításokra is hatással van. A különböző szintű tervek és építési szabályok viszonylag pontosan meghatározzák, hogy adott területen milyen funkciót akar a városvezetés erősíteni, és ebben a keretben jelenleg a lakáscélú átalakítások szabályozási támogatást élveznek. Ennek a projektek finanszírozására, pénzügyi tervére is hatása van. Összességében Párizsban és a párizs-környéki régióban látszik annak eredménye, hogy a létező, üresen álló épületállomány lakáscélú átalakítása politikai prioritás lett az elmúlt években. Mára a szociális bérlakások létrehozásának egyik fő módja Párizsban az üres épületek átalakítása¹⁵¹.

Az elmúlt években bevezetett eszközök - például a reverzibilis engedélyek, az adómentességi lehetőségek és az önkormányzati pilot programok - arra utalnak, hogy a közsféra felismerte az átalakításokban rejlő potenciált, és igyekszik megteremteni a feltételeit egy rugalmasabb, hosszú távon fenntarthatóbb lakáspolitikának. Ha ezek az intézkedések összehangoltabb, nagyobb léptékű programokká fejlődnek, a nem lakófunkciójú épületek átalakítása valódi szerepet kaphat a párizsi lakhatási kínálat bővítésében.

A két bemutatott projekt értékelése környezeti és építészeti szempontból kiemelten pozitív. Emellett a Mouzaïa projekt szociális szempontból is jelentős, hiszen különböző sérülékeny célcsoportoknak biztosít lakhatást. A Garage Jaurès projekt esetében pedig a társadalmi mix megvalósítása és a sok szereplővel koordinált módon létrehozott fejlesztés értékelendő pozitívan. Mindenképp pozitív az is, hogy a párizsi lakáspiacon jelentős szerepet játszó Paris Habitat a saját projektjein belül elkezdett szisztematikus módon foglalkozni a funkcióváltó átalakításokkal, melyben politikai és anyagi támogatást kap az önkormányzattól. Ez különösen amiatt jelentős eredmény, hogy a lakástársaság projektjei a cég alapvető működési logikája miatt mind megfizethető bérlakásokat hoznak létre.

Mouzaïa

DIMENZIÓ	BESOROLÁS	RÖVID MAGYARÁZAT
Esztétika	3 - Integráció	A projektben fontos az épített örökség megőrzése, emellett a korábbi átmeneti hasznosítás hagyatékából is beépít elemeket.
Környezeti fenntarthatóság	1 - Újrahasznosítás	Az épület nagyon jelentős részben újra lett hasznosítva.
Befogadás	2 - Megerősítés	A projekt különböző marginalizált társadalmi csoportoknak kínál lakhatást, és emellett pedig diákszállás és coworking terek is vannak benne.
Részvételiesség	2 - Közösségfejlesztés	Az átalakítási projekt a korábbi használók igényeiből indult ki, viszont a folyamatot felülről vezérelten valósították meg.
Több szintűség	2 - Szintek között átívelő	Helyi és regionális, valamint országos szereplők együttműködése.
Szakmai együttműködés	2 - Interdiszciplináris	Az összetett projekt különböző részei különböző szakterületekhez tartoztak, a szociális és művészeti funkciókat össze kellett hangolni.

Garage Jaurès

DIMENZIÓ	BESOROLÁS	RÖVID MAGYARÁZAT
Esztétika	3 - Integráció	Kapcsolatteremtés a régi és új épületrészek között. Az épületegyüttes átjárását nyit két párhuzamos utca között is.
Környezeti fenntarthatóság	1 - Újrahasznosítás	Beton struktúra újrahasznosítása, környezetileg fenntartható új építőelemek.
Befogadás	1 - Befogadás	A projekt egyik felében piaci lakások, másik felében pedig szociális bérlakások vannak, de nincs érdemi interakció.
Részvételiesség	0	Nem tudunk részvételi folyamatról.
Több szintűség	1 - Helyi szintű	Alapvetően a párizsi lakhatási helyzetre reagál a projekt.
Szakmai együttműködés	1 - Multidiszciplináris	A szakmák közti konzultációs fórumok bevett formái.

151. [Interjú 8](#)



3. Esettanulmányok összehasonlítása

Az előző fejezetben hat lakóingatlan-projektet mutattunk be négy európai városból, amelyek főbb jellemzői az alábbi táblázatban találhatóak. Ebben a fejezetben a táblázat szempontjai alapján röviden összehasonlítjuk a bemutatott projekteket, kiemelve a főbb tanulságokat, különös tekintettel a pénzügyi aspektusokra.

Táblázat 1. Az esettanulmányok összehasonlítása kiemelt szempontok alapján

ORSZÁG	Csehország	Németország	Spanyolország	
VÁROS	Kolín	Chemnitz	Barcelona	
PROJEKT	Önkormányzati bérlakások autógyári dolgozóknak	Kompott	Can Fabra	
VÁROS LAKOSSÁGSZÁMA	31,950	243,105	1,636,193	
EREDETI FUNKCIÓ	nem lakóépület (laktanya)	lakóépület	nem lakóépület (textilipari üzem)	
ÁTALAKÍTÁS ÉVE	2005-2007	2010-2015	2019	
LAKÁSOK SZÁMA	35	30	46	
LAKÁSOK MEGFIZETHETŐSÉGE	piaci árnál jelentősen alacsonyabb	piaci árnál alacsonyabb	piaci árnál alacsonyabb	
TULAJDONJOG	Eredetileg más tulajdonos, fejlesztés után önkormányzati tulajdon	Eredetileg önkormányzati tulajdon, fejlesztés után más tulajdonos	Eredetileg más tulajdonos, fejlesztés után önkormányzati tulajdon	
ÜZEMELTETŐ	önkormányzat vagy önkormányzati tulajdonú cég	lakók szervezete	önkormányzat vagy önkormányzati tulajdonú cég	
MILYEN SZEREPET JÁTSZOTT AZ ÖNKORMÁNYZAT A PROJEKT MEGVALÓSÍTÁSÁBAN?	ingatlantulajdonos, üzemeltető, projekt kezdeményező, támogató - anyagilag, támogató - politikailag és intézményesen, támogató - jogilag	ingatlantulajdonos, támogató - politikailag és intézményesen, támogató - anyagilag	ingatlantulajdonos, üzemeltető, projekt kezdeményező, támogató - anyagilag, támogató - politikailag és intézményesen	
ÖSSZ BERUHÁZÁSI KÖLTSÉG	3,8 millió euró	1,3 millió euró	5,5 millió euró	
LAKÁSOK KIALAKÍTÁSÁNAK FAJLAGOS KÖLTSÉGE	109 ezer euró / lakás	43 ezer euró / lakás	120 ezer euró / lakás	
BERUHÁZÁS FINANSZÍROZÁSÁNAK HÁTTERE	bankhitel, önkormányzati cég befektetése, közszféra támogatás	bankhitel, közszféra támogatás, önkormányzati cég befektetése, adományok, magánszemély kölcsönök	önkormányzati cég befektetése, közszféra támogatás	
ÖNFENNTARTÓ AZ ÜZEMELTETÉS? MILYEN LOGIKA SZERINT?	támogatás / keresztfinanszírozás az önkormányzattól	finanszírozási mix és lakók erőforrásai miatt önfenntartó	támogatás / keresztfinanszírozás az önkormányzattól	
KÖNNYEN ISMÉTELHETŐ A PROJEKT FINANSZÍROZÁSI SZEMPONTBÓL?	igen, amennyiben egy önkormányzat nyitott rá, hogy hosszú távú hitelt vegyen fel	részben, egyedi volt, hogy a vételár ilyen kedvező volt; ugyanakkor a felújítási hitel ismétlődő	nem, mivel egy azóta beszüntetett program keretében finanszírozták	
LAKÁSPIACI NYOMÁS	alacsony	alacsony	magas	
LÉTEZIK-E TÁMOGATÓ POLICY KÖRNYEZET?	Létezik országos (laktanyák és barnamezők átalakításáról)	Létezik helyi és országos is (lakhatási)	Létezik helyi (lakhatási)	
MILYEN LOGIKA MENTÉN DÖNTÖTTÉK A PROJEKT MEGVALÓSÍTÁSA MELLETT?	helyi és nemzetgazdasági érdek	településbrand, népességvonzás	városfejlesztési logika	
TÁMOGATTA A PROJEKT VALAMILYEN RENDSZER KIALAKULÁSÁT?	eseti	támogatta valamilyen rendszer létrejöttét	eseti	
NEB ÉRTÉKELÉS	ESZTÉTIKA	0	2	3
	KÖRNYEZETI FENNTARTHATÓSÁG	1	2	3
	BEFOGADÁS	1	2	1
	RÉSZVÉTELISÉG	2	2	1
	TÖBBSZINTŰSÉG	1	3	1
	SZAKMAI EGYÜTTMŰKÖDÉS	1	3	1
	NEB SZUMMA	5	14	10

Spanyolország	Franciaország	
Barcelona	Párizs	
Princesa49	Mouzaïa	Garage Jaurès ¹⁵²
1,636,193	2,113,705	
lakóépület	iroda (és ipari üzem)	nem lakóépület (parkolóház)
2014	2024	2021
5	288	75
piaci árnál alacsonyabb	piaci árnál jelentősen alacsonyabb	piaci árhoz közeli
Önkormányzati tulajdon a teljes időszakban	Eredetileg más tulajdonos, fejlesztés után önkormányzati tulajdon	Előtte és utána is más tulajdon, viszont a fejlesztés alatt önkormányzati
külső szervezet	külső szervezet	külső szervezet
ingatlantulajdonos, támogató - politikailag és intézményesen	ingatlantulajdonos, támogató - anyagilag, támogató - politikailag és intézményesen, támogató - jogilag, projekt kezdeményező	ingatlantulajdonos, projekt kezdeményező, támogató - politikailag és intézményesen, támogató - jogilag
0,4 millió euró	42 millió euró	14,5 millió euró
80 ezer euró / lakás	146 ezer euró / lakás	193 ezer euró / lakás
bankhitel, lakói tőkehozzájárulás, magánszemély kölcsönök	bankhitel, közszféra támogatás, önkormányzati cég befektetése	bankhitel, önkormányzati cég befektetése, piaci befektető
finanszírozási mix és lakók erőforrásai miatt önfenntartó	támogatás / keresztfinanszírozás az önkormányzattól	tágabb szocbérlakás rendszerbe illeszkedve önfenntartó
igen, a lakói hozzájárulások és külső hitel kombinációja jellemző más szövetkezeti projektekre is	igen, amennyiben elérhetőek hasonló mértékben támogatások	igen, a francia lakásfinanszírozási rendszer keretében
magas	magas	
Létezik helyi (lakhatási)	Létezik helyi és országos is (üres nem-lakó épületek átalakításáról)	
megfizethető bérlakások számának növelése szövetkezetekkel együttműködésben	örökségvédelem, krízisszálló funkció	környezeti szempontok + megfizethető bérlakások számának növelése
támogatta valamilyen rendszer létrejöttét	rendszerbe illeszkedik	rendszerbe illeszkedik
1	3	3
3	1	1
1	2	1
1	2	1
2	2	1
2	2	1
11	12	7

152. Az összefoglaló táblázatban a Garage Jaurès projektnek csak az átalakított fele szerepel.

3.1. A projektek helyszínei és típusai

A projektek két nyugat-európai városban, Barcelonában és Párizsban, valamint két kelet-európai városban, Chemnitzben és Kolínban valósultak meg. Ezek között nagyvárosok (Párizs, Barcelona), középváros (Chemnitz) és kisváros (Kolín) is szerepel. A projektek egy része korábban üresen álló lakóépület felújításával jött létre, de a többség esetében nem lakófunkciójú épületet alakítottak át lakóingatlaná; ilyen volt a parkolóház, a textilipari üzem, az irodaépület és a katonai laktanya átalakítása. Minden esetben befejezett projektről van szó, így nemcsak a tervek, hanem a középtávú tapasztalatok is értékelhetők.

A projektek mindegyikében többlakásos lakóépületeket hoztak létre, a legkisebb a Princesa49, ahol öt lakás jött létre, a legnagyobb a Mouzaia projekt, amelyben 288 stúdió apartmant alakítottak ki. A megfizethetőség szempontja a projektek többségében kiemelt volt, így a bérleti díjak jellemzően a piaci ár alatt maradtak. Kivételt képez a Garage Jaurès, ahol az átalakított épületrészben piaci bérlakásokat hoztak létre.

3.2. A városok pénzügyi mozgásteret

Annak érdekében, hogy a bemutatott projektek kontextusát, az adott város anyagi mozgásterét jobban láthassuk, a példa projektek városainak költségvetését is elemeztük, és összevetettük a Fővárosi Önkormányzat mozgásterével.¹⁵³ A rendelkezésre álló adatok alapján minden településnél rögzítettük a legutóbbi elérhető év bevételi és kiadási adatait, majd ezeket euróra váltva¹⁵⁴ és a lakosságszámhoz arányosítva kiszámítottuk az egy főre jutó költségvetési bevételt. A torzítások elkerülése érdekében a vásárlóerő-paritáson (PPP) korrigált mutatókat¹⁵⁵ is figyelembe vettük, így összehasonlíthatóvá vált, hogy a különböző árszínvonalú városok lakosaira vetítve mennyi tényleges közpénzforrással gazdálkodhatnak az adott önkormányzatok. Az elemzés kiegészült a városi GDP-adatokkal is, amelyek segítségével megállapítható, hogy az adott település gazdasági teljesítményéhez képest mennyi forrás felett rendelkezik a helyi önkormányzat. Az adatok¹⁵⁶ különböző évekhez tartoznak (Párizs, Chemnitz és Budapest: 2022; Barcelona: 2023; Kolín: 2021), de az elemzés szempontjából ezeket most együtt kezeljük.

153. Hasonló módszertannal dolgozott az alábbi cikk: [Bucsky Péter \(2019\): Nem sok mindenről dönthet már a főpolgármester-választás győztese](#). G7.hu

154. Az [európai központi bank éves középárfolyamán](#)

155. Ezek forrása: [Eurostat \(2025\). Egy főre jutó GDP, vásárlóerő-paritáson \(PPS\)](#).

156. Adatforrások:

Párizs: [Költségvetés](#), [Lakosságszám](#), [GDP](#)

Chemnitz: [Költségvetés](#), [Lakosságszám](#), [GDP](#)

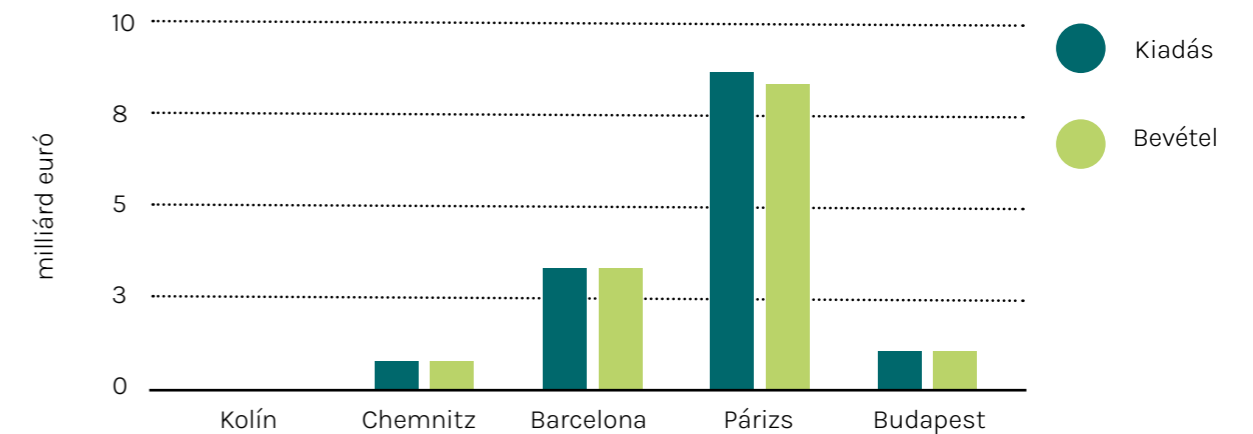
Budapest: [Költségvetés](#), [Lakosságszám](#), [GDP](#)

Barcelona: [Költségvetés](#), [Lakosságszám](#), [GDP](#)

Kolín: [Költségvetés](#), [Lakosságszám](#), [GDP](#)*

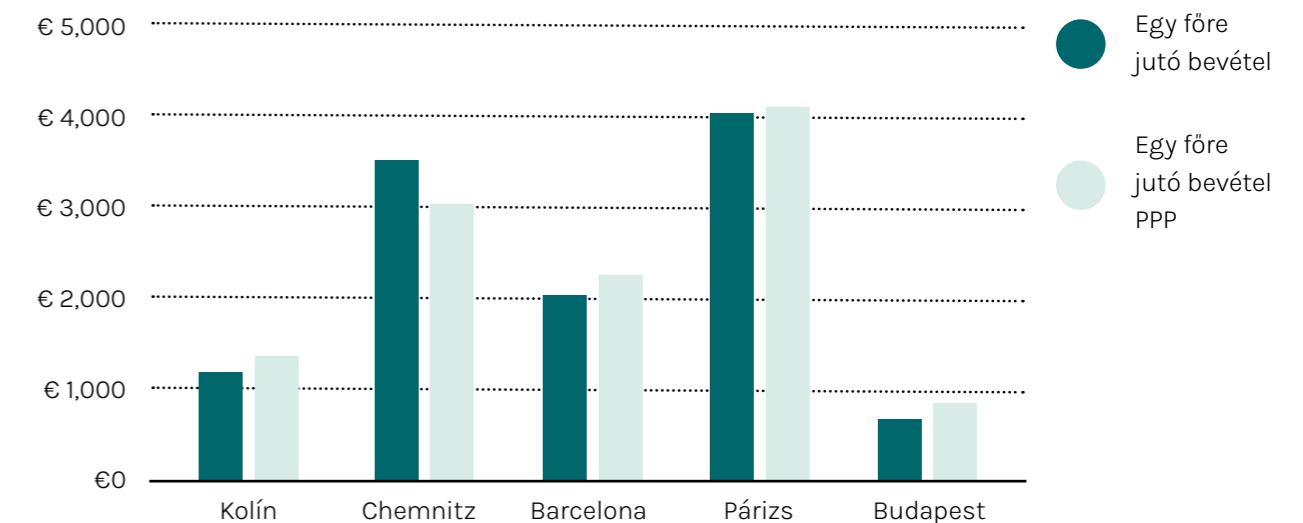
*Adathiány miatt a Kolínra vonatkozó GDP-adatai becslésen alapul, amelyet [Středočeský kraj \(Közép-csehországi régió\) egy főre jutó GDP-adatai](#) alapján készítettünk.

VI. Ábra: Vizsgált városok bevételei és kiadásai



A városok költségvetési nagyságrendje között hatalmas eltérések vannak: míg a legnagyobb városok évi több milliárd euróból gazdálkodnak (Párizs például közel 9 milliárdból), addig kisebb településeknél ez alig néhány tízmillió eurót jelent. Szembetűnő, hogy Barcelona, amely méretében és lakosságszámában Budapesthez hasonló, több mint háromszor akkora éves költségvetéssel gazdálkodik, mint Budapest 1,1 milliárd eurós büdzséje.

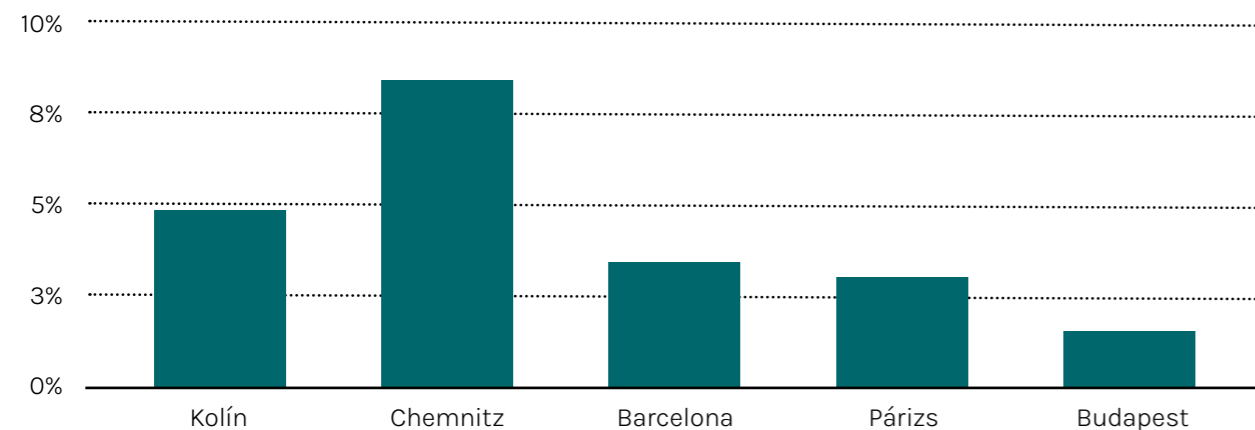
VII. Ábra: Vizsgált városok egy lakosra jutó bevételei euróban, folyó árfolyamon és vásárlóerő-paritáson számolva



Lakosságszámra vetítve és vásárlóerő-paritással korrigálva a különbségek még szembetűnőbbek: Párizsban több mint 5000 euró jut egy főre, Chemnitzben 3000 körül, Barcelonában kicsivel 2000 felett, míg Budapesten alig 865. Ez azt mutatja, hogy a magyar fővároshoz arányaiban sokkal kevesebb pénzből gazdálkodhat, mint az összehasonlításban szereplő többi városban.

Szintén nagy különbségek figyelhetők meg, amikor azt vizsgáljuk, hogy a megtermelt hozzáadott érték (GDP) mekkora részének felel meg az adott város költségvetése, vagyis a helyi GDP mekkora részéről döntenek helyben. Míg Chemnitzben a városi büdzsé a helyben megtermelt GDP több mint 8 százalékát fedi le, és a középváros Kolínban is közel 5 százalékot, addig Budapesten ez az arány nem éri el a 2 százalékot. Ez a különbség jól érzékelteti, mennyire szűk a magyar főváros költségvetési mozgásteret; ebből következően pedig rövidtávon érdemes inkább a jelentős önkormányzati forrásokat nem igénylő gyakorlatok átvételét megfontolni.

VIII. Ábra: Vizsgált városok kiadásai az előállított GDP arányában



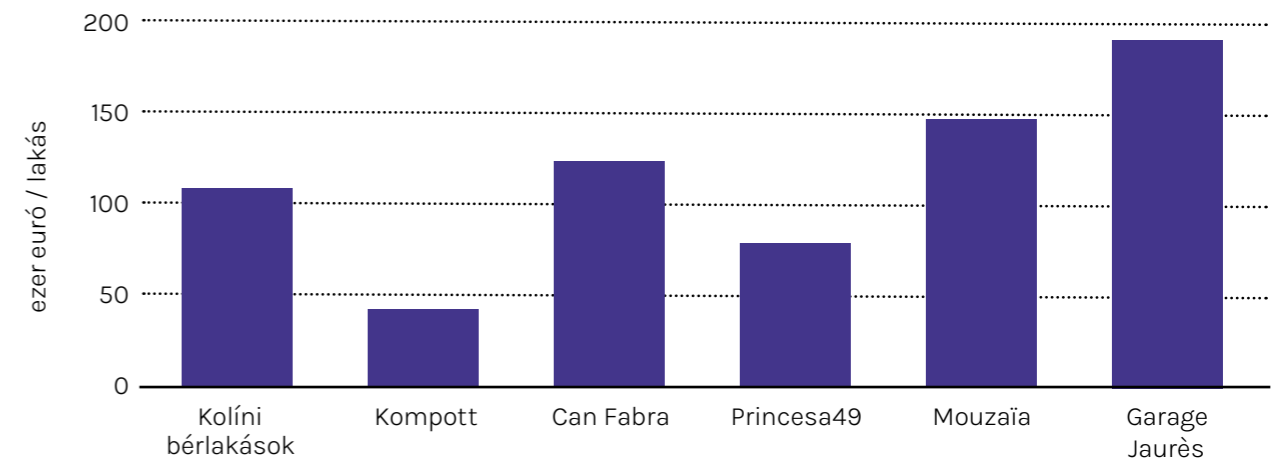
3.3. Tulajdonviszonyok és finanszírozás

Az önkormányzatok minden bemutatott projektben fontos szerepet játszottak, a tulajdonviszonyok azonban változatosak voltak. Volt, ahol a fejlesztés során került az önkormányzathoz az épület tulajdona (Can Fabra, Garage Jaurès, Mouzaïa, Kolíni bérlakások), és volt, ahol az eredeti tulajdonos volt az önkormányzat, de a projekt során a tulajdonjog (Kompott) vagy a használati jog (Princesa49) a lakók szervezetéhez került. Az üzemeltetést különböző szereplők látják el: leggyakrabban önkormányzat vagy önkormányzati tulajdonú cég (Can Fabra, Garage Jaurès, Kolíni bérlakások), emellett a Kompottot a lakók szervezete, a Princesa49-et pedig a lakókkal együttműködve egy külső nonprofit szervezet, a Sostre Cívíc üzemelteti, és a Mouzaïa projekt nagyobb részét is két külsős szervezet üzemelteti. Az önkormányzatok tehát tulajdonviszonyban mindenütt, üzemeltetésben pedig gyakran jelen vannak. Ezek mellett az önkormányzatok projekt megvalósításában más szerepekben is megjelentek, például kezdeményezőként, vagy a támogatás biztosítójaként politikai, anyagi vagy jogi eszközökkel.

A beruházások költsége millió eurós nagyságrendű, a legkisebb, a Princesa49 esetében 0,4 millió euró, míg a legnagyobb, a Mouzaïa beruházásnál 42 millió euró. Fontos azonban hangsúlyozni, hogy a megadott összegek a vásárlási árat csak a Kompott és a Mouzaïa esetében tartalmazzák. Emellett a vásárlási árak különleges körülmények között alakultak: a Kompott esetében az eseti politikai helyzet miatt rendkívül kedvezményes volt az ár, míg a Mouzaïa esetében állami szintű szabályozás eredményeként, melynek célja, hogy szociális bérlakásokat lehessen létrehozni.

Az összköltséget lakásokra leosztva jobban összehasonlíthatók, habár fontos kiemelni, hogy a projektekben létrejött lakások mérete és minősége eltérő. Mindazonáltal egyértelműen látszik, hogy a két alulról szerveződő projekt, a Kompott és a Princesa49, valósult meg fajlagosan a legalacsonyabb költséggel. Ehhez hozzájárulhatott a közösség költségtudatos hozzáállása, a személyes elhivatottság, valamint a projektbe fektetett önkéntes munka is.

IX. Ábra: Lakások kialakításának fajlagos költsége



Minden beruházás vegyes finanszírozású volt, ami rámutat a "finanszírozási mixek" fontosságára az innovatív város- és ingatlanfejlesztési projektek esetében¹⁵⁷. A beruházások finanszírozása minden esetben több helyről származott. Ezek között gyakran előfordult bankhitel, állami támogatás, önkormányzati cég befektetése. Esetenként megjelentek piaci befektetők (Garage Jaurès), magánszemélyek kölcsönönei (Kompott, Princesa49), a lakók hozzájárulásai (Princesa49) és az eseti adományok (Kompott).

A projektek üzemeltetése változó mértékben önfenntartók, és változó logika mentén. Három esetben (Can Fabra, Mouzaïa, Kolíni bérlakások) a projektek magukban nem önfenntartók, az üzemeltetéshez folyamatos támogatást biztosít az önkormányzat vagy más közszereplő. A Garage Jaurès projekt a tágabb szociális bérlakás rendszerbe illeszkedve önfenntartó, azaz itt kialakult egy olyan támogatási, szabályozó rendszer, ami mentén a projektek képesek magukat fenntartani, tehát a közsféra szerepe csak közvetett. A két alulról építkező projekt esetében (Kompott, Princesa49) az üzemeltetés az eredeti finanszírozási mix és a lakók erőforrásai miatt önfenntartók: ezekben az esetekben a nonprofit projektek szellemében kedvező hiteleket, közszférából támogatásokat kaptak, emiatt csak alacsonyabb összeget, jellemzően alacsonyabb kamattal kell törleszteni. Továbbá a fejlesztés és az üzemeltetésbe fektetett sok önkéntes munkának köszönhetően mind az eredeti fejlesztés, mind az üzemeltetés költsége alacsonyabb a felülről kezdeményezett projektekénél.

A projektek finanszírozási modelljeinek fele ismételhető, míg a másik fele egyedi, egyszeri jellegű volt. Ismételhetőek a Princesa49, a Garage Jaurès és a Mouzaïa, amelyek finanszírozása nem egyszeri, hanem rendszeresen lehívható forrásokból állt össze. Ezzel szemben a másik három projekt finanszírozása mind egyedi körülményekhez kötődött. A Kompott projekt a különleges politikai helyzet révén valósulhatott meg olcsón, ami azonban elindította a városban a támogatói intézményrendszer kialakulását, és azóta számos új projekt jött létre, bár ezek már más finanszírozási modellel működnek. A Kolíni bérlakások létrejöttét egy autógyár városba települése tette lehetővé, amihez a város hitelt vett fel, és állami támogatásban reménykedett. Mivel a támogatás nem érkezett meg, a projekt a város számára jelentős veszteséget okozott. A Can Fabra projekt pedig egy olyan támogatási rendszer keretében valósult meg, amelyet azóta az önkormányzat megszüntetett.

157. Pósfai, Zs., and Cs. Jelinek. [A megfizethető lakhatás finanszírozási modelljei - nemzetközi példák és budapesti lehetőségek](#). Budapest: Burst, 2025.

3.4. Kontextus

A bemutatott projektek létrejöttében fontos szerepe volt a gazdasági, a szabályozói és politikai környezetnek is. A projektek különböző gazdasági, ezen belül lakáspiaci kontextusban valósultak meg. Összességében elmondható, hogy a két kisebb városban (Chemnitz, Kolín) alapvetően alacsony volt a lakáspiaci nyomás, míg a két nagyvárosban (Párizs, Barcelona) nagy lakáspiaci nyomás volt jellemző. Ez a különbség azért fontos, mert a nagy lakáspiaci nyomás alatt dolgozó városvezetéseknek elsődlegesen célja a nem használt / üres épületek lakássá alakítása, ezek gazdasági megtérülése is valószínűsíthetőbb. Ezzel szemben a kis lakáspiaci nyomású városokban a városon is kisebb a nyomás, csak olyan projektekbe kezdenek bele ami egyéb szempontok (környezeti, örökségvédelmi) mentén is fontosak, illetve ezeken a helyeken az ingatlanok értéke is alacsonyabb, kevésbé finanszírozta az ingatlanpiac, így kisebb költségekkel, könnyebben kísérleteznek lakáscélú projektekkel.

A projekteknel eltérő volt, hogy mennyire vette őket körül egy támogató szabályozói rendszer. Párizs az egyetlen, ahol többszintű (helyi és országos) közpolitikai eszközrendszer is található, kifejezetten az üres, nem-lakó épületek átalakítását ösztönözve. Chemnitz esetén szintén többszintű (városi, állami, szövetségi) lakáspolitikai támogatja a megfizethető lakhatást, azonban ez nem kezeli a nem lakófunkciójú ingatlanok átalakítását különös hangsúllyal. Barcelonában szintén van a megfizethető lakhatási projekteket támogató szabályozói környezet, azonban ez csak városi szinten van jelen, hiányzik az ezt kiegészítő országos támogatói rendszer. Végző soron Kolín esetében leginkább a barnamezős területek fejlesztésére alakult országos léptékű stratégia, illetve a helyi vezetés is foglalkozott a megfizethető lakhatás támogatásával a 2010-es években, azonban ez a helyi támogatói környezet a laktanya projekt idején még nem létezett.

Az önkormányzatok különböző megfontolásból döntöttek a projektek támogatása mellett. Kolínban az autógyár városba költözése szolgált apópól a kaszárnyák bérlakássá alakításához, így a projekt egyszerre szolgált a nemzetgazdasági és a helyi munkahelyteremtési érdekeket. A Kompottnál, valamint a később Chemnitzben megvalósuló számos közösségi lakhatási projektek esetében az önkormányzat számára kiemelt szempont volt a település brandépítése és a lakosság vonzása a versengő német városok kontextusában. Barcelonában a projektek támogatása a város korábban meghatározott városfejlesztési logikájába illeszkedett. A Can Fabra projekt az üresen álló gyárépületek újrahasznosításának városfejlesztési célját szolgált, míg a Princesa49 projekt a megfizethető bérlakások számának növelését támogatta. Párizsban kiemelt szerepet játszottak a környezeti szempontok és a városi stratégiai célok. A Garage Jaurès projekt támogatta a szociális bérlakások számának növelését, illetve fontos volt az átalakítás következtében megspórolt negatív környezeti hatás. A Mouzaïa projekt esetében a korábbi használók igényeire és az örökségvédelmi szempontokra reagált elsősorban a felújítás. Mindkét párizsi projekt esetében a párizsi önkormányzat lakáspolitikai céljainak megvalósításán dolgozott a két szociális lakástársaság.

3.5. Közvetett hatás

A projekteknek egyes esetekben volt önmagukon túlmutató hatása is. Míg a Can Fabra és a Kolíni bérlakások eseti jellegűek voltak, a párizsi projektek a már korábban kialakult támogatói rendszer eredményei voltak.

Ezekkel ellentétben a chemnitzzi Kompott és a barcelonai Princesa49 projektek önmagukon túlmutatva katalizálták egy-egy új, a közösségi lakhatási formákat támogató rendszer létrejöttét. Ezeknek köszönhetően ebben a két utóbbi esetben helyben kialakultak új önkormányzati, vagy civil intézmények, amelyek a közösségi, illetve szövetkezeti lakóprojekteket pénzügyileg, építészetiileg, jogilag támogatják. Ennek eredményeképpen a két úttörő projektet követően számos új közösségi lakhatási projekt alakult ezekben a városokban.



Kép: Pierre L'Excellent (58 - 66 rue Mouzaïa, Paris)
Forrás: canal-architecture.com



Kép: Fabra & Coats: Industrial Heritage Transformation, Jordi Surroca + Gael del Río
Forrás: urbannext.net/fabra-coats

4. Következtetések és ajánlások

4.1. Stratégiai szempontok

A) HOL JELENIK MEG FUNKCIÓVÁLTÓ IGÉNY?

A vizsgált esetek azt mutatják, hogy a legtöbb városban hiányzik egy átgondolt, protokollokra és hosszú távú stratégiára épülő rendszer az üres, nem lakófunkciójú épületek lakófunkcióvá alakítására. A legtöbb példa eseti jellegű döntésekből és ad hoc megoldásokból született, amelyeket ritkán követtek további projektek.

Az eseti projekteket három tényező teszi lehetővé, amelyek gyakran együttesen működnek. Az első a politikai vagy társadalmi nyomás, vagyis elkötelezett politikusok, szervezetek vagy közösségek jelenléte. A második tényező a műemlékvédelmi, örökségvédelmi és városképi szempontok figyelembevétele, amelyek indokot és keretet adnak az átalakításoknak. A harmadik pedig a helyi lakáspiacon mutatkozó megnövekedett kereslet, amely gazdasági ösztönzőként járul hozzá a funkcióváltáshoz.

Az esetek közül kivételt képez Párizs olyan szempontból, hogy a funkcióváltás rendszerszintű folyamatként működik. Az üres épületek lakófunkcióvá alakítását együttesen támogatja a nagy ingatlanulajdonosok gazdasági érdeke, a lakáspiaci nyomás és a kedvező szabályozói környezet, valamint az azt létrehozó politikai akarat. A város számára elérhető nagyobb költségvetési mozgástér és a kiterjedt országos finanszírozási lehetőségek a szociális lakástársaságok számára további előnyt jelentenek.

B) MILYEN TÉNYEZŐK MEGLÉTE ESETÉN ÉRI MEG (VAGY NEM ÉRI MEG) A FUNKCIÓVÁLTÁS?

A funkcióváltás megtérése nagymértékben függ a helyi lakáspiaci nyomástól. Magas nyomás alatt álló lakáspiacokon, mint Párizs, a piaci érdek is motiváló tényező lehet. Ezzel szemben alacsony lakáspiaci nyomás esetén, mint például Chemnitzben, a funkcióváltást inkább környezeti, építészeti, városrehabilitációs vagy társadalmi célok indokolják. Különösen a zsugorodó városok esetében a lakáscélú hasznosítás része lehet a népességvonzó és -megtartó stratégiáknak.

A gazdasági megtérés mellett az örökségvédelmi és a környezetvédelmi szempontokat is fontos figyelembe venni a funkcióváltás mérlegének megítélésénél. Egyrészt az épületek építészeti, történeti, városszerkezeti értékének megőrzése önmagában is jelentős indokot szolgáltat a funkcióváltásra. Másrészt a sűrű városi szövetben a meglévő struktúrák hasznosítása csökkentheti a lakókörnyezeti terhelést, a környezeti "nyereség" így jelentős tényezővé válhat. Ugyanez igaz azokra az épületekre, melyek jelentős részét meg lehet őrizni.

A szabályozási eszközök, például adókedvezmények, engedélyezési könnyítések vagy támogatások, tovább csökkenthetik a funkcióváltás anyagi terheit az ingatlanulajdonosok számára, különösen az újépítéshez képest. A mérleg szempontjából mindenképp előnyös, ha a környezeti szempontok (például egy fejlesztés karbon lábnyomának) módszeres figyelembevétele, esetleg számszerűsítése már beépülnek az ingatlanfejlesztési döntéshozatalba.

Mindazonáltal fontos hangsúlyozni, hogy nem minden üres épület esetében a lakófunkció kialakítása a legmegfelelőbb opció. Számos esetben egyéb funkciók, például közösségi terek, sportlétesítmények vagy kulturális helyszínek előnyben részesítése indokolt lehet. Érdemes mindig mérlegelni, hogy a lakófunkció

a helyi igényekhez képest valóban a legindokoltabb új rendeltetés-e, mivel építészetileg gyakran komplexebb feladatot jelent, mint más típusú funkciók kialakítása¹⁵⁸.

C) A FUNKCIÓVÁLTÁS MINT ESZKÖZ, NEM CÉL

A funkcióváltás nem önmagában vett cél, hanem egy lehetséges eszköz különböző társadalmi, építészeti és környezeti célok elérésére. Önmagában nem tekinthető stratégiának; csak tágabb városfejlesztési és lakáspolitikai eszközrendszer részeként nyer értelmet. A funkcióváltások révén megvalósítható célok sokrétűek: hozzájárulhatnak a megfizethető lakások kialakításához, a környezeti terhelés csökkentéséhez, valamint az épített örökség és a városkép megőrzéséhez. Emellett urbanisztikai szempontból is jelentősek lehetnek, hiszen elősegítik egyes városnegyedek funkcionális gazdagodását és a lakásállomány bővülését.

A közvetlenül önkormányzati vagy állami tulajdonú épületek funkcióváltása mellett fontos olyan eszközök és ösztönzők kidolgozása, amelyek más szereplőket is segít és motivál hasonló átalakítások megvalósítására. Erre jó példa a Chemnitzben megfigyelhető gyakorlat, ahol a lakáscélú funkcióváltások jelentős részét privát szereplők hajtják végre a közszféra szakmai és szabályozói támogatásával. Az ilyen típusú, több szereplőt bevonó megközelítés a funkcióváltás fenntarthatóbb és rendszerszintű alkalmazását teszi lehetővé.

D) INTEGRÁLT MEGKÖZELÍTÉS

Az üres épületek lakófunkcióvá alakítása terén ritkán találunk egységes, minden helyzetre alkalmazható „protokollt”. A döntés, hogy egy ingatlant érdemes-e felújítani, mindig a helyi adottságok, az épület állapota, az ingatlanpiaci környezet és a társadalmi szükségletek egyedi kombinációjától függ. Ugyanakkor a tapasztalatok azt mutatják, hogy a funkcióváltó projektek akkor bizonyulnak valóban hatékonyak és fenntarthatónak, ha nem elszigetelten, hanem egy átfogóbb lakáspolitikai és urbanisztikai stratégia részeként valósulnak meg.

Az ilyen integrált megközelítés lehetővé teszi, hogy a beavatkozások illeszkedjenek más, megfizethető lakhatást célzó programokhoz, és szinergiákat hozzanak létre a városfejlesztés, a szociálpolitika és a környezetpolitika területei között. A tanulmányban bemutatott városok esetében (Kolín kivételével) azért is tudtak az átalakítási projektek sikeresen megvalósulni, mert szerves módon illeszkedtek egy tágabb helyi közpolitikába és ökoszisztémába.

4.2. Finanszírozási és támogatási környezet

A) ÁLLAMI ÉS ÖNKORMÁNYZATI TÁMOGATÁSOK SZEREPE

A városok lakásfejlesztési mozgásterét jelentősen meghatározza az önkormányzat pénzügyi helyzete. A mozgástér meghatározásában megfelelő mutatónak bizonyult a városi költségvetés arányossága a város által megtermelt GDP-hez viszonyítva.

Fontos tanulság, hogy az önkormányzati források ritkán képesek a lakhatási projektek teljes körű finanszírozásra, szerepük inkább a kezdeti szakaszok ösztönzésében, a projektek elindításában meghatározó. Ugyanakkor, a közszféra támogatásának megléte vagy hiánya közvetlenül befolyásolja a lakásprojektek megfizethetőségét, különösen az üres épületek lakófunkcióvá alakításánál.

A pénzügyi támogatások mellett a közszféra által meghatározott szabályozási és adózási környezet is kulcs-szerepet játszik. A kedvezmények, például az engedélyezési folyamatok egyszerűsítése, adókedvezmények vagy illetékmentesség, érdemben javíthatják a projektek életképességét, míg a versengő megoldásokkal szembeni szigorítások indirekt módon terelhetik a fejlesztéseket a funkcióváltó felújítások felé.

Kiemelendő szempont a kedvezményes hitelek elérhetősége is, amelyek több európai példában meghatározónak bizonyultak. Európai uniós kedvezményes hiteleket használnak például a barcelonai Sostre Cívica projektjei (a Council of Europe Development Banktól), vagy a barcelonai önkormányzat saját tulajdonú bérlakás-fejlesztései (az Európai Befektetési Banktól). Az állami fejlesztési bankok és az etikus bankok hitelei is megfizethető forrásokat jelentenek lakhatási célokra, melyek általában az adott országon belül elérhetőek. Ilyen bankok például Franciaországban a Caisse des Dépôts és leányvállalatai, Németországban pedig a GLS Bank vagy a Kreditanstalt für Wiederaufbau. A megfelelő, hosszú távú finanszírozási források nélkül sokkal nehezebb megfizethető bérlakás vagy szövetkezeti programokat megvalósítani.

B) PIACI ÉS LAKÓI FORRÁSOK BEVONÁSA

A sikeres funkcióváltó lakásprojekteknek jellemzően több forrásból érkezik a finanszírozása. Pusztán piaci alapon jellemzően azok a projektek valósulnak meg, amelyekben magas kategóriás lakásokat alakítanak ki. Ezzel szemben a megfizethető lakhatás elsősorban akkor tartható fenn, ha a finanszírozásban közpénzek, kedvezményes források vagy lakói hozzájárulások is megjelennek.

A vizsgált projektek alapján a közpénzek és a piaci források kombinációja bizonyul a legéletképesebb modellnek. A piaci tőke, ideértve a banki hiteleket és a nonprofit fejlesztők saját forrásait, nélkülözhetetlen eleme a finanszírozási mixnek. Ez a piaci tőke jelenthet bankhitelt (melyek viszont a vizsgált projektek esetében mindig hosszú távú hitelek, és Kolín kivételével valamilyen állami vagy etikus banktól származnak) vagy piaci befektető által biztosított forrást is (mint a bemutatott példák közül a Garage Jaurés esetében).

A szövetkezeti és alulról szerveződő kezdeményezések (például a Kompott vagy a Princesa49) különösen hatékonyak a költségek alacsonyan tartásában. Ennek egyik oka, hogy ezek a modellek a lakók saját munkáját, egyéni és közösségi forrásait is felhasználják, így csökkentik az anyag- és munkaerőköltségeket, miközben az épület újrahaznosítása is alaposabb és fenntarthatóbb módon valósul meg. A szövetkezeti modellek egyik fő pénzügyi előnye, hogy ezeket a lakói erőforrásokat is be tudják vonni, emellett pedig egy szolidáris, támogató közeget is maguk köré építenek, melynek szintén gyakran van pénzügyi vonzata a baráti befektetéseken keresztül.

C) PIACI KÖRNYEZET HATÁSA

A helyi ingatlanpiac állapota alapvetően meghatározza, hogy a funkcióváltó lakásprojektek mennyire életképesek. Párizsban például a sűrű beépítettség és a magas kereslet miatt már piaci alapon is megéri az üres épületek lakófunkcióvá alakítása, míg Chemnitzben a gyengébb piaci kereslet és az alacsony bérleti díjak miatt sokszor drágábbak lehetnek a felújítási projektekben létrehozott bérlakások, mint az átlagos piaci lakások.

A környezeti szempontok piaci logikába való integrálása azonban új lehetőséget teremt a funkcióváltó lakásprojekteknek. Amennyiben a környezeti teljesítményt mérhetővé és gazdasági értéké teszik, a funkcióváltó felújítások vonzereje növekedhet a piaci logikán belül is. Ezek a projektek ugyanis a környezeti értékük, társadalmi érzékenységük és építészeti innovációjuk révén emelkednek ki a hagyományos fejlesztések közül.

158. Lásd Jelinek, C., Czifrusz, M., & Pósfai, Z. (2025). [Social housing and empty spaces landscapes in Hungary](#). Habitat for Humanity International, Europe and the Middle East.

4.3. Intézményi struktúra és szereplők

A) ÖNKORMÁNYZATI SZEREP KORLÁTAI

Az üres épületek lakássá alakításának egyik kulcstényezője az intézményi struktúra és a különböző szereplők együttműködése. Az önkormányzatok szerepe ebben a folyamatban meghatározó, ugyanakkor jelentős korlátokba ütközik. Ritka, hogy egy önkormányzat teljes egészében, saját forrásból újítsa fel egy üres épületet. Továbbá működési és finanszírozási logikájuk általában azt sem teszi lehetővé, hogy közvetlen kivitelezőként lépjenek fel. Ehelyett gyakran önkormányzati tulajdonú cégek valósítják meg a projekteket, vagy az önkormányzat inkább támogató, szabályozó szerepet tölt be.

Ez a támogató szerep azonban kulcsfontosságú. Az önkormányzatok hatékonyan tudják előmozdítani a lakás-célú átalakításokat azzal, ha olyan szabályozási és intézményi környezetet teremtenek, amely ösztönzi az ilyen típusú kezdeményezéseket. Emellett a közsféra fontos kockázatkezelő funkciót is betölthet, különösen a megfizethető lakhatási projektek esetében. Jó példa erre Barcelona gyakorlata, ahol az önkormányzat hitelgaranciákkal és pénzügyi biztosítékokkal csökkenti a piaci kockázatokat, ezáltal közvetett módon külső forrásokat is mozgósítani tud a projektek számára.

B) „HARMADIK SZEREPLŐK” FONTOSSÁGA

A projektek sikeréhez ugyanakkor gyakran elengedhetetlenek a „harmadik szereplők”, például szövetkezetek, lakástársaságok vagy civil kezdeményezések. Sok esetben ezek a szervezetek viszik a hátukon a lakásfejlesztések konkrét megvalósítását. A szervezetek minél inkább építenek részvételi eszközökre, annál inkább képesek bevonni a lakókat és más támogatókat a folyamatba, ami nemcsak a közösségi beágyazottságot erősíti, hanem a működési költségeket is csökkentheti (ilyen példák a Kompott vagy a Princesa49 projektek, vagy a közsféra támogatásainak bevonására a Mouzaia projekt). A külső szereplők általában nagyobb rugalmassággal és elkötelezettséggel rendelkeznek, ami különösen fontos a hosszabb, komplex folyamatok esetében. Ezek az együttműködések jó gyakorlatok az önkormányzati és „külsős” szereplők erőforrásainak és tudásának összehangolására.

C) POLITIKAI ELKÖTELEZŐDÉS

A sikeres projektek mögött rendszerint stabil politikai akarat áll. A politikai elköteleződés, előfordulhat eseti jelleggel, mikor a helyi politikai kiállás szórványosan kulcsszerepet játszik különböző projektek (például a Kompott vagy a kolíni projekt esetében) felkarolásában. A funkcióváltó lakásprojektek fenntartható, folyamatos megvalósításához ugyanakkor rendszerszintű politikai támogatás szükséges, amely biztosítja az intézményi és szabályozási kereteket a projektek teljes életciklusa során. Ilyen rendszerszintű politikai elköteleződés jellemző a tanulmány példái közül Párizsra.

4.4. Ajánlások a Fővárosi Önkormányzat számára

- **Egy „üres épületekből megfizethető bérházak” stratégia és protokoll kidolgozása** előremutató, európai szinten is kiemelkedő lépés lenne, amely jelentős nemzetközi érdeklődést tudna generálni, hiszen ilyen szabályozói és döntéshozatali rendszerek jelenleg nem terjedtek el.
- **Egy ilyen döntéshozatali folyamatban** a gazdasági szempontok mellett kiemelt figyelmet kell fordítani a környezet- és örökségvédelmi tényezőkre is. Egyrészt, az üres épületek átalakítása lényegesen kisebb ökológiai terheléssel jár, mint a bontáson és új építésen alapuló projektek, csökkentve a globális környezeti hatásokat, valamint - különösen a sűrű városzövetben - a helyi zajterhelést és a közvetlen lakókörnyezeti károkat. Másrészt kiemelkedő építészeti vagy városszerkezeti értékkel rendelkező üres épület esetén az

örökségvédelmi szempontok önmagukban is elegendő indokot adhatnak az átalakítás támogatására. További könnyítés lehet, ha az egész épületnek egy tulajdonosa van, különösen, ha ez a tulajdonos valamilyen közszférához tartozó szereplő, hiszen ebben az esetben az átalakítás koordinálása és végrehajtása könnyebb.

- **Az üres épületek átalakításáról szóló stratégia kidolgozása** csak egy **tágabb, a megfizethető lakhatással foglalkozó közpolitikák részeként** ajánlott, hiszen a nemzetközi példák alapján a több eszköz használatára építő, változatos szereplőkből álló helyi ökoszisztéma tudja garantálni az ilyen jellegű projektek fenntarthatóságát. Ebben fontos az önkormányzat saját kapcsolódó intézményeinek (mint például a szociális lakástársaságok) megerősítése is.
- **A változatos helyi ökoszisztéma kialakítására és megerősítésére** érdemes önkormányzati erőforrásokat szánni (Barcelonához és Chemnitzhez hasonlóan). Az ökoszisztéma szervezése és egyes szereplők kapacitásbővítése egyfajta befektetésként újfajta, külső erőforrásokat tud mobilizálni a megfizethető lakhatás és a funkcióváltó épületek területén. Ezen a téren fontos az is, hogy az önkormányzat átlátható együttműködési kereteket alakítson ki (mint például a harmadik szektoros lakhatási szereplőkkel való barcelonai együttműködési megállapodás, vagy a partnerségek építésén dolgozó chemnitzi önkormányzati ügynökség).
- **A saját tulajdonú épületek funkcióváltásán túl** fontos olyan stratégiák, gyakorlatok kialakítása, amelyek **más szereplőket támogatnak és készítenek** a funkcióváltó felújítások megvalósítására (ld. pl. Chemnitzben sok a privát szereplő által végzett lakás-célú funkcióváltás). Ezek a stratégiák azt is lehetővé teszik, hogy az önkormányzat a saját közpolitikai céljai mentén alakítson egy olyan helyzetet, melyben nincs saját erőforrása egy projekt megvalósítására. Ennek egy hasznos jogi formája lehet a használati jog létesítése (ld. például a barcelonai szövetkezetek példáját). A párizsi eseteknek is fontos tanulsága, hogy az önkormányzat már szabályozási eszközökkel (például újépítések és felújítások közötti beépíthetőségi arányainak differenciálásával) is sokat tehet más szereplők projektjeinek irányításában.
- **A vizsgált projektek közül a legtöbb változatos finanszírozási mixekkel dolgozott**, amely kombinálta a lakók önjerejét, az állami támogatásokat, a kedvezményes piaci hiteleket, valamint a helyi önkormányzatok támogatásait és kölcsöneit. A sajátos magyarországi helyzet miatt a Fővárosi Önkormányzat pénzügyi mozgásteret a vizsgált városokénál jelentősen kisebb, valamint a pénzügyi szereplők nem kínálnak hosszú távú, alacsony kamatozású hiteltermékeket, továbbá a Főváros hitelekhez való hozzáférése a központi kormányzat engedélyéhez kötött. Ezeket figyelembe véve a budapesti projektek esetében rövid- és középtávon az EU-s támogatások és EU-s (pl. CEB, EIB) hitelek kiemelten fontos szerepet kaphatnak a finanszírozási mixben. Ezen kívül érdemes olyan további finanszírozási eszközökben is gondolkodni, mint például a más profilú önkormányzati tulajdonú cégek befektetései (ld. Can Fabra), piaci befektetéssel való keresztfinanszírozás (ld. Garage Jaurès), vagy adott esetben hosszú távú piaci hitelfelvétel (ld. Kolín).
- **A vizsgált projektek esetében a funkcióváltó épületek üzemeltetése** azokon a helyeken tűnt fenntarthatóbbnak, ahol nem önkormányzati, hanem **külsős, nonprofit szereplők** végezték azt. Ennek nagy valószínűséggel előfeltétele, hogy a bérleti díjak garantáltan megfizethetőek legyenek a hasonló minőségű piaci bérleti díjakhoz képest.
- **Több vizsgált esetben** a városi önkormányzatok **magántulajdonban lévő üres épületek funkcióváltását is katalizálták** - mivel a Fővárosi Önkormányzat ingatlanvagyonára nemzetközi összehasonlításban nagyon kevés, ezért mindenképpen érdemes megvizsgálni a nem saját tulajdonú ingatlanok átalakításának lehetséges támogatását és ösztönzését - szabályozói, intézményi és promóciós eszközökkel.
- **A fenti eszközök alkalmazásával hosszú távon érdemes gondolkodni**, hiszen az átalakítási projektek csak több évnyi következetes munka után kezdenek látványosabb, nagyobb léptékű eredményeket hozni.

Interjúk listája

Interjú 1: Martin Neubert, az Agentur StadtWohnen Chemnitz munkatársa, az AltBau projekt koordinátora (2025.07.31.)

Interjú 2: Eduard Cabré Romans, Barcelona önkormányzatának lakáspolitikai tanácsadója (e-mailes formában, több körben: 2025.07.24., 2025.09.05. és 2025.09.18.)

Interjú 3: Jose Téllez, a Sostre Cívic kommunikációs vezetője (e-mailes formában, több körben: 2025.08.06., 2025.08.25. és 2025.09.15.)

Interjú 4: David Mateasko, Kolín város főépítésze (2025.07.30.)

Interjú 5: Aliénor Heil Selimanovski, a L'Institut Paris Region munkatársa (2025.09.26., valamint e-mailben 2025.10.27.)

Interjú 6: Roman Grabolle, a Dezentrale Sachsen munkatársa, valamint a Kooperatives Wohnen Chemnitz koordinátora (2025.10.08.)

Interjú 7: Gina Zimmermann, a Gemeingut Chemnitz eG tagja (e-mailes formában 2025.10.14.)

Interjú 8: Lucie Lescudé, a Paris Habitat nemzetközi kapcsolatokért felelős munkatársa (e-mailes formában, 2025.11.07.)

