

Mag(-)ház

Dolgozatomban egy újszerű lakásépítési programmal, valamint annak megtorpanásával foglalkozom. Az 1998-ban indult Magház program keretében, a város belső részeiben olyan lakóházakat építettek fel, vagy terveztek, melyek tulajdonosi, illetve bérlői köre a növekvő jövedelmű fiatalok szűk rétege. A program alap gondolata, és „bukása” jól tükrözi a ingatlanrehabilitáció jelenlegi tendenciáit, akadályait.

Évek óta erősödő folyamat a fővárosból való elvándorlás. Ezt a tendenciát ha megállítani nem is, ám enyhíteni tudja a mostanában megfigyelhető visszavándorlási hullám. Feltételezhető, hogy ez utóbbi jelenség miatt felértékelődhetnek az eddig „pusztuló” városrészek is. Miközben a középosztály kifelé tart a főváros zajából és az elővárosokban keres magának csendesebb, természet közeli lakhatási lehetőséget, addig gyerekeik éppen ellenkező irányba - befelé igyekeznek, nem riadva vissza sem a zajtól, sem a környezettől. Elsősorban a pesti oldal belső részeiben telepednek le szívesen, a VI., VII., VIII. kerület egyébként kevésbé kedvelt részein. A kereslet kétirányú. A szerényebb anyagi lehetőséggel rendelkező fiatalok használt lakásokat vesznek, általában a környék felértékelődésének reményét hordozó belső, városi kerületekben. Ilyen például, a VII. kerületben a Magyar Színház környéke, vagy a VIII. kerületben a Krúdy Gyula utca. Ezek a városrészek már lassan elindultak a felértékelődés útján. A korosztály igényeihez igazodik a sok szórakozóhely, kávézó. A használt lakások piacán vásárló fiatalok szívesen vesznek első otthonként udvari, földszinti lakásokat is. Általában kis lakásokat - egy vagy másfél szobásat - vásárolnak. Azonban az is megfigyelhető, hogy keresletük miatt igen magasan álltak meg a rosszabb adottságú kis lakások négyzetméterárai az említett környékeken. A fiatalok másik része kifejezetten új lakást keres a város belső részeiben. A statisztikák szerint ők elsősorban, a 45 négyzetméter körüli lakásokat keresik legnagyobb számban. Kínálat akad bőven, hiszen a vállalkozói lakásépítő réteg, hamar felismerte a potenciális lehetőségeket; egyre több cég épít a belső kerületekben. Olyan lakóházak felépítését tervezik, melyek tulajdonosi, illetve bérlői köre a növekvő jövedelmű fiatalok szűk rétege. Ezek a beruházások azonkívül, hogy kínálatot teremtenek, feltehetőleg megállítják a már láthatóan lepusztulásra ítélt részek további romlását, sőt el tud indulni a belső városi környezet megújulása. A világban egyébként számos jó példa van már arra, hogy milyen ellenstratégiákkal lehet e leromlásnak gátat szabni.

A Magház program megálmodói tehát arra számítottak, hogy a célcsoport nem kifelé tart a fővárosból, hiszen korukból adódóan sokkal közelebb áll életvitelükhöz a belvárosi lakás. Budapesten és környékén mintegy 80 000 fiatal (18-35 között) keresi a független élet lehetőségét. A még tanuló vagy már pályakezdő korcsoport körében, nem általános a családalapítás. Házasság, gyermekvállalás, húszas éveik közepén, harmincas éveik elején általános. Az ingatlanfejlesztők szerint ez a csoport lendítheti fel néhány éven belül az ingatlanpiacot, hiszen most kezdik felépíteni önálló egzisztenciájukat – sok esetben jómódú szülők segítségével – így egyre több projekt, többek közt a Magház is az ő keresletükre számított. A beruházók arra számítanak, hogy Magyarországon is be fog indulni a nagyarányú lakásépítés, nagyobb méretű lakópark projektek mellett megjelennek olyan fejlesztők is, akik kisebb léptékben és más köröket céloznak meg.

A Magház gondolata *Iványi György*, exbankár (a Thomson Pénzügyi Szolgáltató Kft. ügyvezetője) fejéből pattant ki.

„A magház, amelyben sok-sok, szinte egyforma, szépreményű magocska van, pontosan olyan struktúra, mint amit mi szerettünk volna: nagy lakóházakat, sok apró lakással, olyan infrastrukturális háttérrel, amilyen maga a fa” – nyilatkozta a programról.

Elképzelései szerint jobb leromlott, de eredetileg szép házak környezetében építeni, mint lakóparkok szomszédságába, hiszen a “rózsadombon kívül is van élet”. Ez az utóbbi indok már egyfajta ideológiát is tükröz. A tervezők tehát az első saját otthont kereső, 22-35 év közöttiek újnak nevezhető keresletére számítanak, egyszerre kínálnak lakást, életformát és befektetési lehetőséget. A már említett nyolcvanezer egyedülálló fiatal felnőttből, mintegy harmincezer fizetőképes. A Magház filozófiája abból indult ki, hogy létezik a fiatal értelmiségnek egy jól fizető, ám nem túl nagy számú rétege, akik még házasság előtt állnak, nem akarnak lakást vásárolni, viszont kényelmes otthont akarnak maguknak. Az építők elsősorban jó anyagi körülmények között élő magyar fiataloknak és 4-5 évig Magyarországon tartózkodó külföldieknek tervezték az épületet.

Az általuk megcélzott réteg nem mindenáron tulajdonos szeretne lenni, a fiatalok szívesen bérelnek is. A hitelkonstrukció kialakítása is ezt az igényt tükrözi. Akik nem tudnak vagy nem akarnak jelzáloghitelt felvenni, de rendelkeznek készpénzzel, a rendelkezésre álló összeg erejéig élhetnek a tulajdonjog vásárlási lehetőségével, és a vételárból fennmaradó összeg után bérleti díjat számítanak fel, amivel nyolc-kilenc év alatt kifizethetik a lakás saját értéke felét. A vevők negyven százaléka befektetési szándékkal, bérbeadás céljára vásárol, és közel azonos arányban vannak azok, akik bérelni szeretnék. Ha a tulajdonos bérbe szeretné adni lakását, a Magház azt is megszervezi, ez éves szinten mindössze kéthavi bérleti díjnak megfelelő költséget jelent. A felépülő lakások közel tíz százalékát tartották meg saját bérlakás céljából. Mindez előrevetíti egy régi-új típusú magánbérházrendszer kialakulását.

A Magház program elindító kifejezetten olyan környékeket választottak fejlesztéseik helyszínéül, amelyek még nem tartoznak a város reménytelenül leromlott részei közé, inkább "kétesélyes" területek, ahol ha nem állítják meg a kedvezőtlen tendenciát, a leromlás visszafordíthatatlan lehet. Az Erzsébetvárosban, a Rottenbiller és a Hutya Ferenc utca sarkán, az Állatorvostudományi Egyetem parkjával szemben, Dévényi Tamás tervei alapján épült az első - és úgy tűnik az utolsó - budapesti Magház. A helyszín kiválasztásánál, a fővárosi épületek „foghíjainak” kitöltésén túl az is szerepet játszott, hogy javítsanak a környék helyzetén. Az épületben kávéház, étterem, mosoda, fitness terem, élelmiszerbolt, valamint hasonló szolgáltató egységek kialakítását tervezték.

A fejlesztők számítanak egyfajta közösségi létforma kialakítására is. A Magház program egyik alapgondolata, hogy a hasonló társadalmi helyzetben és anyagi körülmények között lévő, azonos korosztályhoz tartozó emberek gondolkodása közel áll egymáshoz. Ez egyben egy jól működő társasház kulcsa lehet, hiszen a mai társasházak hatékony “működésének” éppen az az egyik akadálya, hogy sokféle társadalmi helyzetben lévő emberek alkotják a tulajdonosi kört, aminek következtében igen nehéz karbantartási, működtetési döntéseket hozni.

A beruházók egyben értékes építészeti alkotást kívántak létrehozni.

A Magház program főépítésze *Dévényi Tamás* lett, ám az építészeti tervezés – a gyakorlattól eltérően – nem egy kézbe került. További, Ybl-díjas építészeket vontak be a munkába, például *Dobai Jánost*, *Janesch Pétert* és *Janáky Istvánt*. A beruházást projektársaság valósította meg. Nyugat-Európában és Amerikában ez bevett technikája az ingatlanfejlesztésnek. A projekt megvalósulásával általában nem szűnik meg a társaság, hanem onnantól üzemeltetőként funkcionál tovább. A Magház lakásépítési program kifejlesztője és az azt végrehajtó Magház Ingatlanfejlesztő Kft. alapítója a Bankárház Kft.

Az I-II-III. emelet egyterű stúdiólakásaiban kis (23-32 négyzetméter) alapterületen található a különböző lakásfunkciók. A többi lakás igen sokféle: saját kertes, tetőteraszos, galériás, belső lépcsős – harmincöt és ötvenhat négyzetméter közötti alapterülettel. Az épület legfelső emeletén közös használatú napozóterasz, a legalsó szinten pedig garázs található. A kényelemhez tartozik a garázs, a takarítás, a mosoda, az internet-hozzáférés, a vendéglátóhely, természetesen mindez jól formált építészeti környezetben.

Az épületben helyet kaphatnak különböző művészeti események színelőadások, kiállítások. Az árak igen széles skálán mozognak.

Az építkezés 200 milliós saját tőkével indult, de az átadásra a költségek elérték az 1 milliárd forintot. Állítólag a szokásosnál alacsonyabb haszonkulccsal dolgoztak, hiszen arra számítottak, hogy ez nem egy rövid távon megtérülő befektetés, egy jól csengő márkanév kialakítása is a cél.

Kik költöznek a házakba? A Magházak lakóiként megcélzott fiatal, független városi szakemberek köréből már kezdetben kiestek a pedagógusok, a nem borraivalós területen dolgozó fiatal orvosok, a családi megtakarítás híján élő fiatalok. Maradtak tehát a divatszakmák képviselői, az informatikusok, az ügyvédek, a közgazdászok, a multinacionális cégek alkalmazottai. Ők azok, akik megtakarítani, hitelt felvenni egyaránt tudnak.

A beruházók a lakók gyors cserélődésére számítanak, a koncepcióban az is szerepel, hogy a lakók általában 3-5 évet töltenek el itt, mielőtt családot alapítva továbbköltöznének. A befektetők hosszú távú terveikben azonban gondoltak a különböző társadalmi rétegekre is. Külön házat kapnának majd a családosok, és időseknek is épül Magház. A már említett fizetőképes, egyedülálló fiatalokra épülő speciális piac; ha – remélhetőleg – bővül is, telítődik majd, de akkorra ők már családosok lesznek, s kezdődhet az igényeikhez alkalmazkodó, nagyobb lakásokból álló, emelt színvonalú új társasházak építése.

A második Magház helyszínéül a VIII. kerület egyik legjobb részét választották, ahol kétszer akkora épület felépítésébe kezdenek közel kétmilliárdos költséggel. A Mária utca és a Horánszky utca által határolt területen 120-140 lakás került volna kialakításra. A fejlesztőcsoport annyira hitt kezdeményezésének teljes sikerében, hogy további 1600-2500 négyzetméter nagyságú telkeket keresnek a város különböző pontjain. A Magház program azonban nem csak a fővárosban terjedt volna. A vidéki városok közül elsőként a pár év alatt egyetemi várossá fejlődött Veszprémet választották harmadik házuk megvalósításának helyszínéül.

Sikerült-e a program keretében megépülő lakóházaknak valóban maggá válniuk, vagyis hatással lenni a környezetre és így megindítani a felértékelődést?

Ennek kiderítésére nem nagyon lesz lehetőség. A mag nem hullt "termékeny talajra", a hosszútávú tervek csak egyetlen lakóház esetében valósultak meg, és bebizonyosodott, hogy kislakásos házakat nem lehet olcsón építeni. Iványi György exbankár, a Magház-cégek alapítója, és tulajdonostársai között a zártkörű Magház Ingatlanfejlesztő és Beruházó Rt. tavaly őszi közgyűlésén vita támadt, valószínűleg a gazdasági koncepció és az üzleti lehetőségek vonatkozásában. A részben e társaság tulajdonában álló kft-k (mindegyik házat külön cég építteti) egy részéből az exbankár kiszállt, s ezt a tulajdonváltást be is jegyezték. A beruházó Magház-cégek új vezetői a Mária utcában és a Harminckettesek terénél már nem építenek kislakásos társasházakat. A terveket és a telkeket eladják. Bár az elkészült 72 lakásból már csak kilenc áll üresen, az üzlethelyiségek és a garázsok többsége gazdára talált, mégis az elképzelés útjában főleg gazdasági akadályok álltak. A már átadott Magház lakásai a környékhez képest elég drágák, az árak inkább budai viszonylatban állnák meg a helyüket. A Magház-program indulásakor feltételezte, hogy a hazai lakáspiac fejlődésével, a vásárlók egyre nagyobbra fogják értékelni az épületek, lakások minőségének értékeltéréseit. Ám ma még inkább differenciáló tényező a környék, mint a lakás műszaki minősége, esztétikai és funkcionális értékei. Az általam megkérdezett fiatalok véleménye is a fenti állítások igazságát támasztja alá. Általánosnak tűnt az a vélemény, hogy ha valaki rosszabb környékre tud csak költözni, az ár a dominánsabb tényező, ha valakinek több pénze van lakásra, egyértelműen jobb környéket választ. A Magház által kínált közösségi életforma, szinte senkinél nem volt befolyásoló. Egyesek szerint kislakásos házban nem is lehet olcsó otthonokat kialakítani, ugyanis az ilyen épületekben nagy az el nem adható területek aránya.

Ezek miatt szinte biztos, hogy a másik két kijelölt helyszínen nem kislakásos házakat fognak építeni, bárki is veszi meg a terveket. A fejlesztők elképzelései azért részben valóra váltak, hiszen a vásárlók a megcélzott körből kerültek ki, nagyrészt fiatal diplomások. Őket viszont nem sikerült megkérdezni, miért döntöttek végül is a Magház mellett.

Iványi egyik nyilatkozata szerint, a Magház Rt. hosszabb távú tervekben gondolkozott mint az az ingatlanfejlesztésben szokásos. *"Ilyen hosszú távú koncepció gazdasági, kereskedelmi sikeréhez több tőke, idő, és türelem kellett volna"*

Az eset tanulsága, hogy a befektetők egyelőre még nem tudnak mit kezdeni a lerobbant belvárosi épületekkel. Túl nagy a lakókiköltöztetés és a felújítás költsége, így csak méregdrága luxusépületek, irodaházak kialakítását teszi lehetővé, lakóházakét nem. A beruházók remélik, hogy az egyelőre még merev lakáspiac nemsokára megváltozik, de ma, míg a lakásépítési piacon élesedik a verseny, az építkezési lendületnek gátat szab a potenciális vevők hitelképtelensége és a merev építési szabályozás.