GAZDASÁG

#ALBÉRLET #BUDAPEST #DIÁKOK #FELSŐOKTATÁS

Le lehet törni az elszabadult albérleti árakat?

Budapesten az elmúlt tíz évben a külföldi hallgatók száma majdnem megduplázódott (Debrecenben és Pécsen megháromszorozódott), a nagyon kedvező adózási feltételekkel üzemeltethető lakáshotelekben eltöltött vendégéjszakák száma pedig a fővárosban 2010 óta tizenegyszeresére nőtt a statisztikák szerint. Ezek a tényezők jelentősen hozzájárultak az albérleti árak elszállásához, s a szakértők szerint kollégiumépítéssel enyhíthető lenne a nyomás.

Vidéki hallgatók Budapesten

Ma mintegy 70 ezer vidéki hallgató tanul a fővárosban, 20 ezerrel több, mint 2005-ben. A budapesti kollégisták körében a vidéki hallgatók aránya 31,8 százalékról 18,5-re csökkent tíz év alatt, és nagyjából 57 ezren (a vidéki hallgatók 81 százaléka) lakhatnak fővárosi albérletben, derül ki a kollégiumfejlesztési stratégiából. Összehasonlításul: Budapesten 100-150 ezer albérlet lehet a KSH szerint, ennek jelentős részében vidéki hallgatók élnek (egy lakásban általában többen).

Ami a kincstári terveket illeti, a kormány éppen egy éve, tavaly decemberben fogadta el az országos felsőoktatási kollégiumfejlesztési stratégiát. **Balog Zoltán** miniszter azt mondta, az állam 2023-ig országszerte 4 ezer új szoba (8 ezer férőhely) építésére ad pénzt. Erre, az épületek energetikai korszerűsítésével együtt, 192,6 milliárd forintot költ uniós forrásból.

A stratégia szerint Budapesten a meglévő 13 ezer kollégiumi férőhely 26 százalékkal nőhet hat év alatt. Ugyanakkor a fővárosban már most kiemelkedő a kollégiumi férőhelyhiány, a túljelentkezés átlagosan 32 százalékos. A KSH adatait felhasználva a CBRE úgy kalkulál, körülbelül 35 ezer férőhely lenne szükséges Budapesten, ami a jelenlegi kapacitás majdnem háromszorosa.

> Azaz Budapesten már most 22 ezer kollégiumi férőhely hiányzik, de csak 4700 új férőhely jöhet létre hat év alatt központi forrásból – derül ki a stratégiához rendelt ütemtervet átböngészve.

Az ütemezés a fővárosban 3058 új építésű szobával, 1243 megszűnővel, és 552 – bővítéssel kialakított – új szobával számol. Így összesen 2367 új szobakapacitás épülne hat év alatt, ami nagyjából 4700 férőhelyet jelent.

A kormánykedvenc Hallgatói Önkormányzatok Országos Konferenciája (HÖOK) korábban úgy értékelt: az országos kollégiumfejlesztési stratégiát minden felsőoktatási szereplő üdvözölte, mint előremutató kezdeményezést, ezzel szemben a jövő évi költségvetési tervezetből is látszik, hogy a kormánynak „nem fontos, hogy a hallgatók hol élnek, milyen körülmények között töltik mindennapjaikat”.

> *Jó irány, hogy az állam kollégiumokat épít, de ez önmagában nem fogja megoldani a városi lakásproblémákat*

– mondta lapunknak **Kováts Bence,** a Habitat szakpolitikai munkatársa. Szerinte a kollégiumi férőhelyek bővítése mellett nem piaci bérlakások létesítésére van szükség a városokban. Ezen felül pedig a törvényeket kellene úgy módosítani, hogy a lakástulajdonosokat hosszú távú és olcsó bérbeadásra, és ne például lakáshotelek létesítésére ösztönözzék.

Hosszú távon jót tenne

Elvben a kollégiumépítések hosszú távon versenytársat jelenthetnének a lakásukat diákoknak kiadók számára. Ha tömegesen épülnének megfelelő színvonalú, állami és magánkollégiumok, a magyar és külföldi diákok nem kényszerülnének a drága és nagyobb alapterületű albérletekbe. Így jelentős kapacitás szabadulna fel a fővárosi albérletpiac diákokra specializálódott részében. A kínálat bővülésén keresztül talán még olcsóbbá is válhatnának az albérletek.

Ezt a logikát képviseli az első, tisztán magántőkéből felépült budapesti magánkollégium fejlesztője, **Botos Bálint.** A Forestay Development ügyvezetője azt mondta a 24.hu-nak, hogy a magánkollégiumok megoldást jelenthetnének az Airbnb-jelenség miatt elszállt budapesti albérletpiacra. A Property Investment Fórumon elhangzott véleménye szerint:

> *Egy-egy ilyen kollégiumi épület több száz diák elhelyezésére alkalmas, mely által jelentős nyomást lehet levenni az albérleti piacról, hatékony megoldást kínálva*

Külföldi diákokra számítanak

A Forestay által fejlesztett magánkollégium, az egykori Tűzraktér helyén épülő Milestone, 2018 februárjára készül el. 418, többségében 20 négyzetméteres szobát kínálnak saját fürdőszobával, konyhával. A kollégiumi díj havi nettó 120 ezer forinttól indul, amiben benne van a rezsi is. Szolgáltatásaik közt megtalálhatóak a nagy közösségi terek, tanulószobák, a 24 órás recepció, edzőterem, a TV és parti szoba, a 250 négyzetméteres tetőterasz, kávézók és éttermek az épületben, és egy bolt is.

A kollégiumi díjból azért sejthető: elsősorban külföldi diákokra számítanak. Botos szerint a magánkollégiumok a külföldi diákok számára is jobb megoldást jelent, mint a magánlakások bérlete, mert jobban kiszolgálja igényeiket. Egy biztos: a magánkollégiumban már nyáron elfogyott előjegyzésben a férőhelyek 70 százaléka.

Bár nyilván van fizetőképes kereslet a külföldiek körében a hazai magánkollégiumokra, Kováts Bence úgy véli: ezek építése önmagában nem fog az albérleti árak jelentős csökkenéséhez vezetni. A magánkollégiumok csak nagyon kis részét teszik ki az ingatlanfejlesztéseknek és egyébként is kérdéses, hogy a lakások (és kollégiumok) kínálatának bővülése a következő években jelentősen meghaladja-e a lakások iránti kereslet növekedését.

Wien Hall kollégium, Columbia Egyetem, New York, USA. Fotó: Columbia

Nemzetközi példák

A világban egyre többen tanulnak a felsőoktatásban, de lakhatásuk sehol sem megoldott igazán. A nyugat-európai országokban a magánszektor reagált az erős keresletnövekedésre, s a diákok igényeinek megfelelő, kimondottan e célra épült szállásokat alakított ki. Gyakorlatilag egy új ingatlanfejlesztési szektor épült fel (student housing), ugyanakkor a fejlődés világszerte más és más fázisban van. Amíg az USA és az Egyesült Királyság esetében érett piacról beszélhetünk, addig Európa nagy részén fiatal, de dinamikusan növekvő diákszállás-piacokat találunk.

Az Egyesült Államok három legnagyobb diákszállás-piaci szereplője, az American Campus, a Campus Crest és az Education Reality Trust 80 ezer, 40 ezer, illetve 20 ezer kollégiumi férőhelyet üzemeltet. Látva az Egyesült Királyságban elért sikereket, a szereplők megpróbálják a modellt más európai országokban is megvalósítani. Jó példa erre a Victoria Hall terjeszkedése Németországban, Írországban és Spanyolországban.

A rossz emlékű PPP-konstrukció

A legutóbbi magánkollégium-építési hullám Magyarországon 2005 és 2008 között volt, amikor az egyetemek piaci forrás bevonásával építettek kollégiumokat. A PPP lényege, hogy az építést magánbefektetők finanszírozzák, az állam pedig 20-30 év alatt törleszt, és ez után lesz tulajdonos. Az így felépült kollégiumok egy része ma is sikeresen működik, viszont – főleg a kisebb városokban – egyes főiskolák azóta is nyögték a terheket. Volt olyan intézmény, ahol a dologi kiadások fele a devizában felvett hitel törlesztésére ment el. 2010-ben három PPP-beruházást leállítottak: a Budapesti Corvinus Egyetem mellett tervezett Nemzeti Kiválóságok Kollégiuma, a SOTE és az Óbudai Egyetem kollégiumi beruházása nem kezdődött el, illetve nem fejeződött be. A kormány 2015-ben döntött arról, hogy mintegy 35 milliárd forint értékben kiváltják a korábbi PPP-projekteket az azt finanszírozó bankoktól, kivitelezőktől.

A fejlesztőknek jövedelmezőbb a lakás

Kérdés, hogy miért nem harapnak rá a hazai befektetők a kollégiumok építésére, ha ez egy világtrend, Budapest nagyon népszerű diákközpont, így kereslet is lenne rá. Botos szerint, bár a kollégiumfejlesztés jövedelmező, a hazai ingatlanfejlesztők és a bankok is inkább lakásprojekteket finanszíroznak, mert az még nagyobb profitot hoznak.

> *Ez nem is csoda, hiszen a CSOK és a lakásáfa csökkentése nagy keresletet gerjesztett az új lakások iránt, illetve a telkek lakáscélú hasznosítása is kedvezőbb a kollégiumi hasznosításhoz képest.*

A hazai kollégiumépítéseket az is hátrányba hozza a lakásprojektekkel szemben, hogy nem vonatkozik rájuk a kedvezményes lakásáfa. Ha úgy tetszik, normál projektek ezek, értékesítésükre a világbajnok magas 27 százalékos áfa vonatkozik, mint egy iroda vagy hotel esetében.