

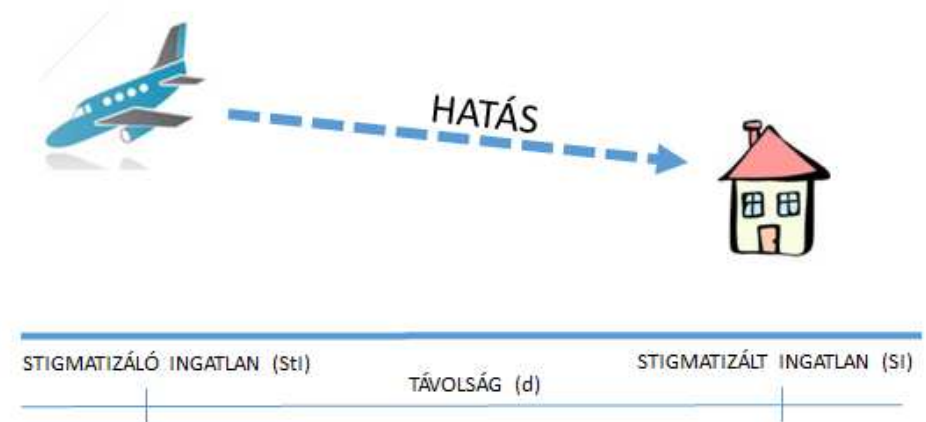
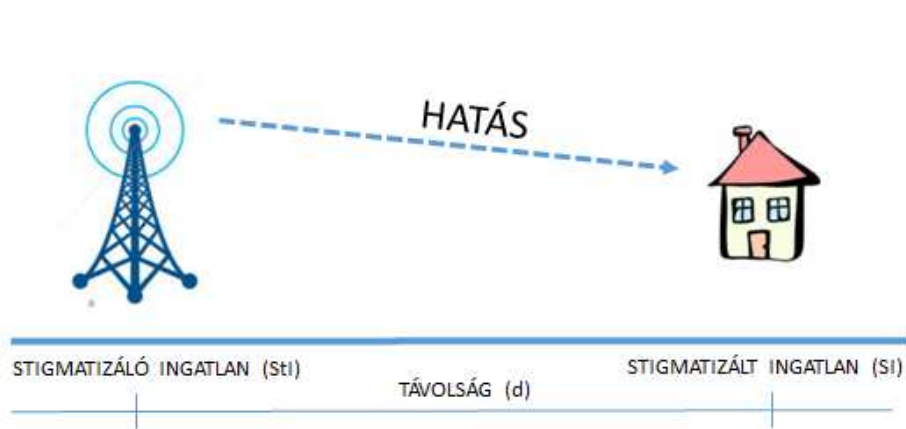
A stigmatizált ingatlanok értékcsökkenésének számítása különböző esetekben a Grant Thornton Vagyonértékelési Mesterkurzusainak állásfoglalásai alapján – I.

előadó: Dr. Hajnal István

EUFIM Szeminárium



Stigma hatásainak összemérése: hogyan mérjük?



Stigmatizált ingatlanok: jellemző esetek

Stigmatizált ingatlanok: jellemző esetek

- Az esetek legszélesebb körét vizsgáljuk
- A szakirodalom az egyes esetekről különböző okok miatt különböző vizsgálatokat végzett, nem összehasonlíthatóak az eredmények
- Cél, hogy találjunk közös tulajdonságokat, általánosítsunk
- 15 esetet beszélünk meg

Stigmatizált ingatlanok: jellemző esetek

- adótorony
- magasfeszültség
- repülőtér
- zaj
- légszennyezés
- kilátás-elvonás
- vegyi szennyezés
- biológiai szennyezés
- hulladéklerakó
- építés alatt álló (befejezetlen beruházás)
- lakottság
- szolgalmi joggal terhelt ingatlan
- építési korlátozással terhelt ingatlan
- „szexualista”, szexuális zaklató a szomszédban
- szellemjárás

Adótorony



Adótorony

- Hazai alapeset
- Jelentős számú peres ügy
- Széles skálán megoszló szakértői vélemények
- Nincsen konszenzus a nemzetközi szakirodalomban sem
- Mi a hatás?
 - Mikrohullámú sugárzás – határérték megfelelése
 - Szélzaj
 - Vizuális szennyezés
- Mekkora a hatás?
 - 0-2 % vagy 25-30 % értékcsökkenés?

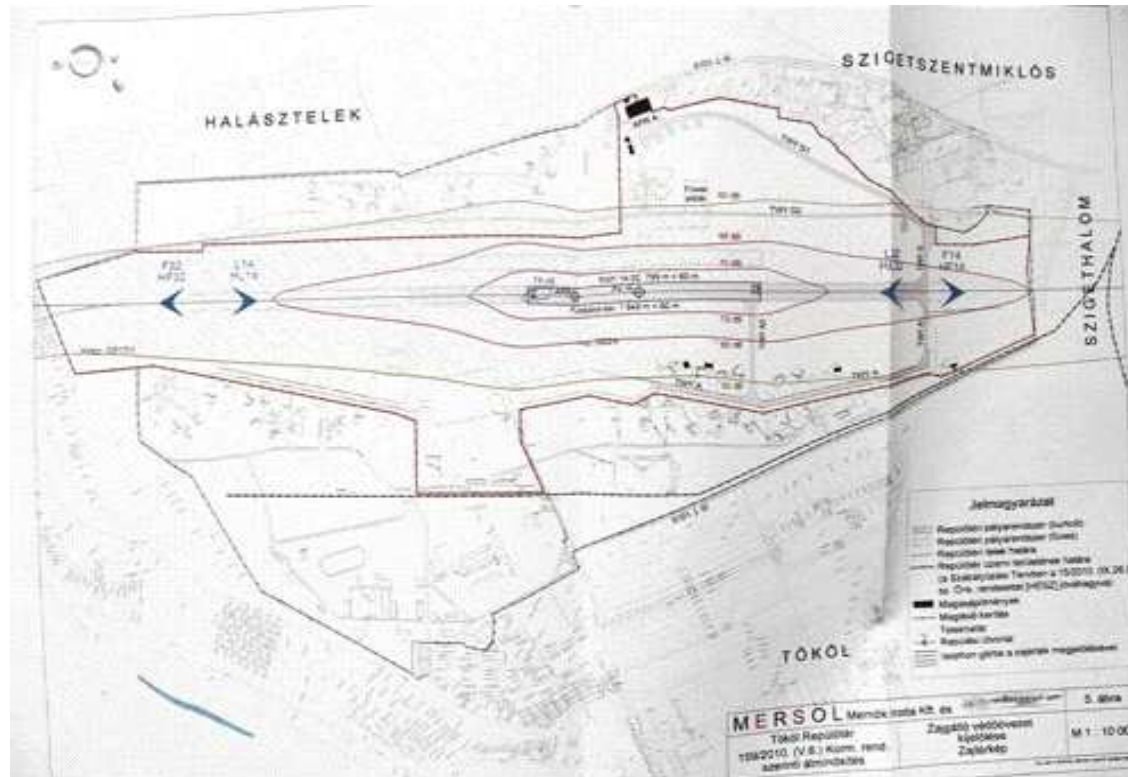
Magasfeszültségű vezeték



Magasfeszültségű vezetékek

- Közkeletű figyelem a problémára: Erin Brockowich – Egy zűrös természet (2000)
- Egészségügyi kockázatok – a negatív hatást általában nem tudják kimutatni
- Ingatlanok elértéktelenedése: Chalmer kutatása (2009) – nincsen ilyen hatás
- Vizuális zavarás: amerikai jogesetekben 0-10 %-os értékcsökkenést ítélnék meg

Repülőtér



Repülőtér

- A legalapozabban vizsgált stigma: a repülőtér közelsége
- Új repülőterek létesítésének többletköltségének vizsgálata
- Szakértői módszertan kialakítása (SP és HP módszertanok)
- Más a tulajdonos, és más a bérlő érzékenysége
- Új építés bejelentésének a hatására is reagálnak az árak
- Konszenzus a nemzetközi szakirodalomban: 1 dB zaj növekedés 1 % értékcsökkenést eredményez átlagosan
- Nem kiszűrhető a repülőtér pozitív externáliáinak a hatása
- Nem ismert a hatás, ha csökken a zaj

Zajártalom

- Nem csak repülőtér: autópálya, gyár, munkavégzés
- A repülési zaj rosszabb a terjedés-kép miatt
- Közút: 1 dB zajnövekedés 0,55 % értékcsökkenést eredményez (Bateman, 2001); 0,23 % értékcsökkenés (Barndt, 2010)
- Vasút: kisebb negatív teher, mint a közút (Andersson, 2010)
- Pozitív externália: vasútmegálló közelsége 4,6 %-os értékelkedés, Jubilee metróvonal Londonban 9,3 %-os értékelkedés a környező ingatlanokban...

Légszennyezés



Légszennyezés

- A vizsgálatok arra irányultak, hogy a légszennyezés korlátozása mekkora értéknövekményt jelent.
- $1 \mu\text{g}/\text{m}^3$ szálló por terhelés-csökkenés 0,28 %-os átlagos ingatlanérték-emelkedést eredményezett (Chay, 2005)
- Hedonikus módszerrel végzett mikor vizsgálat: az autófényező műhely bűze 3,4 %-os értékcsökkenést eredményezett (Saphores 2005)
- Száz évvel ezelőtt a füstölgő kémények jólétet jelentettek egy angliai város számára, ma értékcsökkenést...
- A helyiek a légszennyezést kisebb problémaként élik meg, mint az általános megítélés (Bickerstaff, 2004)

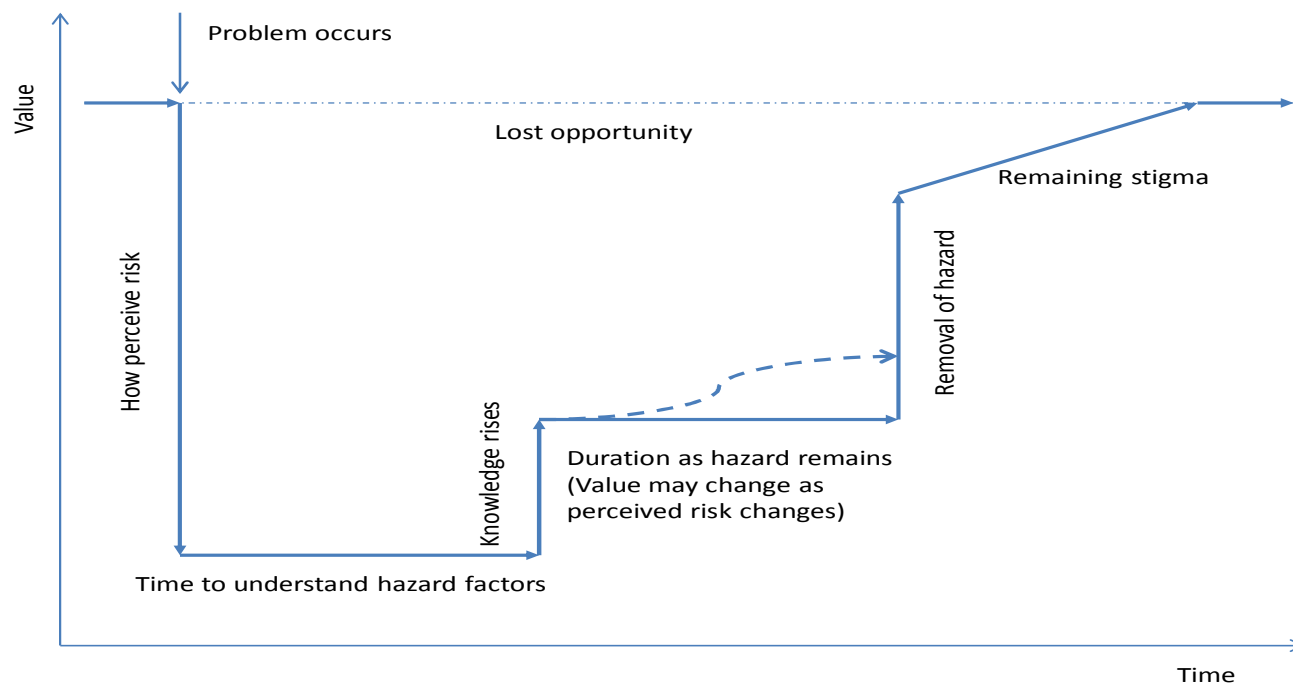
Kilátás-elvonás

- Az ingatlanhirdetések „örökpanorámáról” vagy „elvehetőetlen kilátásról” szólnak
- Tájépítészek 7 éves vizsgálati eredménye: a kilátás nem ingatlanpiaci változó (Magill, 1989)...
- Hozam-megközelítés: Lange, (2000), svájci hotelszobák áraiból vont le következtetést - a különlegesen szép kilátás többlet-bevételt generál árban és kihasználtságban egyaránt. A bevételi többlet tőkésítésével adható becslés a panoráma eseti értéknövelő hatására.
- Tengeri panoráma hatása 32 %-os értéknövekedés lehet (Bensson, 1998)
- Különböző emberek különböző látványokat kedvelnek...

Vegyi szennyezés



Vegyi szennyezés



Biológiai szennyezés



Biológiai szennyezés

- Könnyező házigomba
 - Csótány (Moszkva, a Rakparti Ház)
 - Ágyi poloska
-
- Piaci tapasztalat a szennyeződés visszatérése, ezért a stigma megmarad az irtás után is

Hulladéklerakó



Hulladéklerakó

- Amerika: „Superfund” program
- A program vizsgálata a területek értéknövekedése szempontjából
- Szennyezett telephely és ipari zóna egymást kioltó hatása
- Értékcsökkentő hatás kiterjedése: pár száz méter – 2 km különböző kutatók szerint
- Pozitív média-kommunikáció értékemelő hatása
- Egy címlapos pozitív hír az ingatlan értékét 0,5 %-al emeli (Gayer, 2002)

Építés alatt álló befejezetlen ingatlan



Építés alatt álló befejezetlen ingatlan

- Stigmatizált ingatlan, mert
 - Nem ismert a műszaki tartalom
 - Nem ismertek a kivitelezővel való jogi megállapodások, kötelezések
 - Nincsen piaci összehasonlítási alap – nincsen piaci érték
 - Nincsen jövőkép
- Értékcsökkenés számítása fuzzy logikával (Hajnal, 2014) vagy valószínűségi gráffal (Hajnal, 2015)

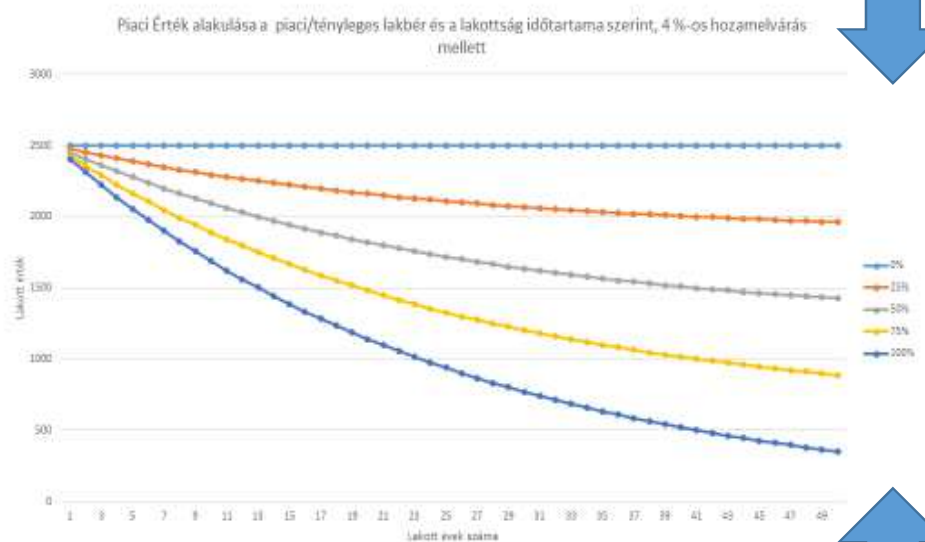
Lakott ingatlan



Lakott ingatlan

- Hazai kontextusban stigmatizáltként (is) értelmezhető
- Jogi róka fogta csuka: A lakott érték a mindenkori lakbértől függ... de a lakbért a forgalmi érték és a lakott érték különbsége függvényében kell megadni...
- A lakottság ténye a piaci értéket 1 és 99 % között változtathatja

Lakott ingatlan



Szolgalmi joggal terhelt ingatlan

- A szakértői gyakorlat jól körülírta
- A felszín alatt, vagy a felszínen közművezeték fut, amely az érintett telkek hasznosíthatóságát (beépíthetőségét vagy a termelést) időszakosan, esetleg állandó jelleggel korlátozza
- Kártalanítási ügyek, perek
- MOL gyakorlata
 - a korrekciós módszer
 - fajlagos forgalmi értékcsökkenés
 - 15 – 50 – 80 % értékvesztés

Építési korlátozással terhelt ingatlan

- A hatás nem látható, nem mérhető, a hatás az ingatlan értékét csökkenti, ráadásul az értéket a közösségi megítélés szűrőjén keresztül csökkenti – stigma
- Kérdés: kinek a szemében, kinek a véleményében jelenik meg a stigmatizáció?
- Tulajdonos, fejlesztő, ügynök: piaci szereplők véleményalkotása
- Civil mozgalmak tiltakozása

Problémás szomszéd: szexuális zaklató

- Szexuális zaklatásért elítéltek, fegyveres támadók, pornófilmek készítői, erőszaktevők, stb. regisztrációja az USA-ban 2006-tól: a szomszéd, mint értékcsökkentő tényező
- Nyilvános adatbázisból kereshető ki a szomszéd „pedigréje”
- Nebraska államban egy településen a 0,1 mérföldes körzetben élő (regisztrált) szexuális zaklatók az ingatlanok értékét átlagosan 4%-al csökkentik (Yeh, 2015)
- Közvetlen szomszéd: 12 %-os értékcsökkenés (Linden, 2006)

Szellemjárta ingatlan



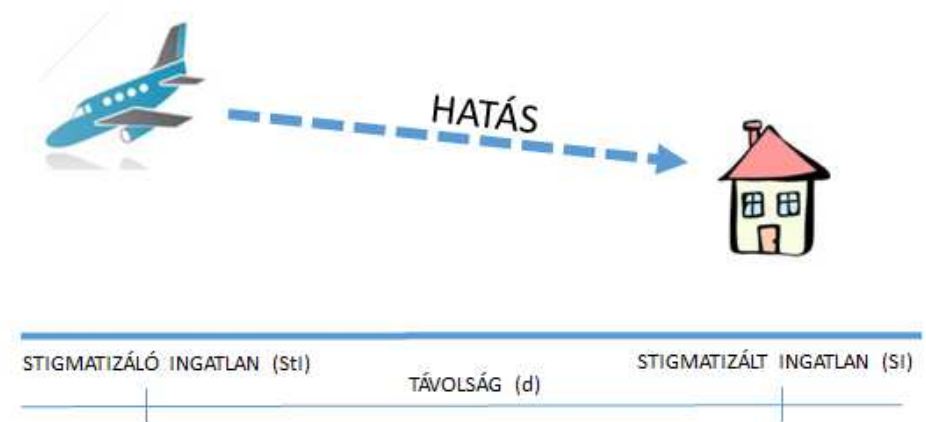
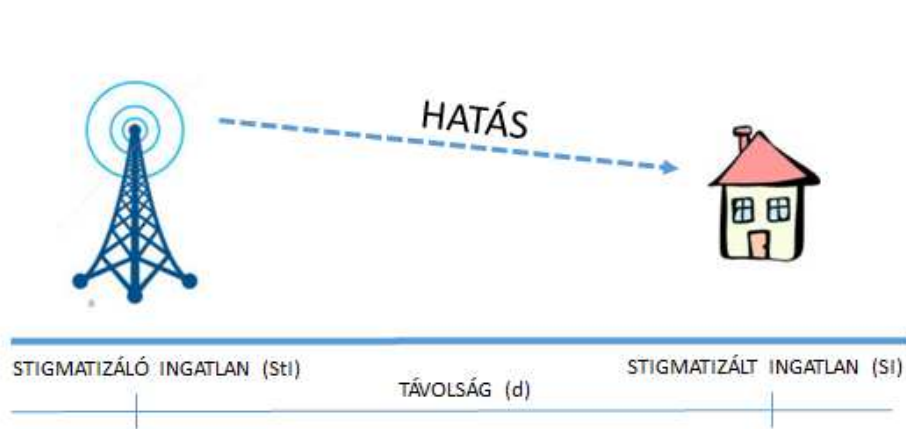
BUDAPESTI MŰSZAKI ÉS GAZDASÁGTUDOMÁNYI EGYETEM
ÉPÍTÉSKIVITELEZÉSI ÉS SZERVEZÉSI TANSZÉK

Szellemjárta ingatlan

- Ide tartoznak azok a házak, ahol gyilkosság vagy öngyilkosság történt, ahol HIV betegségben szenvedő ember élt, ahol „köztudomású”, hogy szellemek járnak, vagy egyszerűen, ha egy helyről valamiért negatív a közvélekedés.
- Az értékcsökkenés elérheti a 20 * 50 %-ot
- Ingatlanközvetítők szabályozása az USA-ban (peres ügyek nyomán)
- Kultúrafüggő: Japánban jakuzáktól és kutaktól félnek a piaci szereplők
- Piacfüggő: egyesek a hiedelmek miatti olcsó házakra vadásznak

Stigmatizált ingatlanok: Összemérés

Stigma hatásainak összemérése: hogyan mérjük?



Stigmatizált ingatlanok összehasonlítása: Mik a közös vonások?

Eset	Mi történik?	Fizikai hatás az érintett ingatlan fizikai állapotára	Negatív hatások az ingatlan használóira az esemény következtében	Kockázatok, félelem
adótorony	A szolgáltató épít egy adótoronyt	semmi	sugárzás, zajterhelés, árnyékolás, kilátás-elvonás	megbetegedés
magasfeszültség	A szolgáltató telepít egy vezetéket	semmi	sugárzás, zajterhelés, árnyékolás	megbetegedés
repülőtér	A beruházó megépít/kibővíti egy repteret	általában semmi, extrém helyzetben turbulencia	zajterhelés, légszennyezés, ijesztő látvány	havária, hallásromlás, megbetegedés
zaj	A beruházó valamilyen zajos beruházást/infrastruktúrát telepít	semmi	zajterhelés	hallásromlás
légszennyezés	Emberi tevékenység eredményeképpen légszennyező források aktiválódnak/növekszik a kibocsátás	extrém esetben kirakódó piszok, por	szennyezett levegő, szmog	megbetegedés
kilátás-elvonás	Beruházó a meglévő épület elé épít vagy építési jogosultságot szerez	benapozás elvesztése	panoráma hiánya	vesztésgérezés
vegyszer-szennyezés	Emberi tevékenység miatt szennyeződés szabadul ki	általában semmi, extrém helyzetben alapozás, állékonyság	veszélyes anyagok a levegőben, talajvízben, talajban	megbetegedés
biológiai	Elterjed egy kórokozó vagy nem sikerül kiirtani	extrém esetben az épületszerkezetek károsodhatnak	kórokozók megjelenése	megbetegedés
hulladéklerakó	Megnyitnak egy hulladéklerakót	általában semmi, extrém helyzetben alapozás, állékonyság	veszélyes anyagok a levegőben, talajvízben, talajban	megbetegedés
felhagyva, építés alatt	A beruházó abbahagyta a megkezdett építkezést	balesetveszély, idő előtti avulás	nincsenek	befejezés költségei, feltáratlan jogviszonyok
lakottság	A tulajdonos és a használó elkülönül valamilyen okból	semmi	ingatlanhoz fűződő jog korlátozása	használat
vezetékjog, szolgalmi jog	A szolgáltató épít egy közművezetéket	a létesítménytől függ	használat korlátozása	használat
építési korlátozás	Korlátozó jogszabály, rendelet születik	semmi	fejlesztés korlátozása	fejlesztés
szexuálista	Egy nyilvánított bűnöző a környékre költözik	semmi	támadásveszély	támadás
szellemjárás	Valaki szellemet észlel	semmi	félelem	(irracionális) félelem

Mik a kiváltó okok?

Eset	Építési tevékenység	Havária	Szabályozás	Adottság
adótorony	✓	-	-	-
magasfeszültség	✓	-	-	-
repülőtér	✓	-	-	-
zaj	✓	-	-	-
légszennyezés	✓	✓	-	-
kilátás-elvonás	✓	-	✓	-
vegyszer-szennyezés	✓	✓	-	-
biológiai	✓	✓	-	✓
hulladéklerakó	✓	-	-	-
felhagyva, építés alatt	✓	-	✓	-
lakottság	-	-	✓	-
vezetékjog, szolgalmi jog	✓	-	✓	-
építési korlátozás	-	-	✓	-
szexuális	-	-	✓	-
szellemjárás	-	-	-	✓

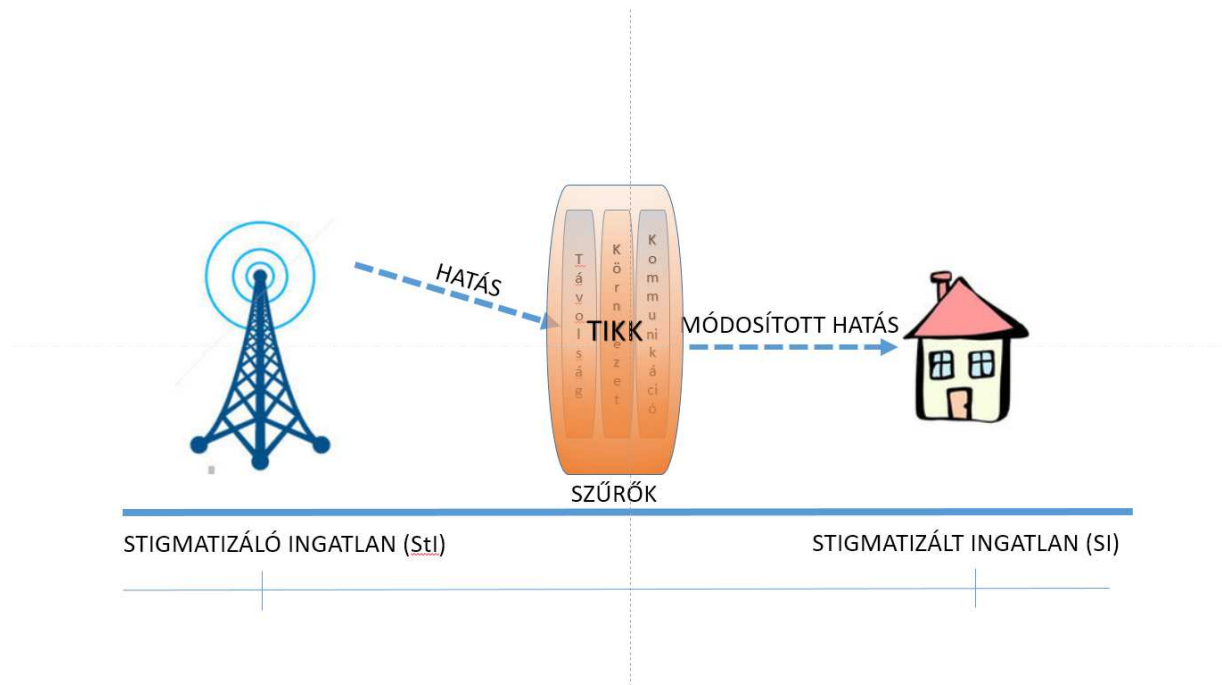
Mik a kiváltó okok? – Stigmatizáló ingatlan

Eset	A hatás stigmatizáló ingatlanhoz köthető		Mindig	Általában
adótorony	✓		✓	
magasfeszültség	✓		✓	
repülőtér	✓		✓	
zaj	✓			✓
légszennyezés	✓			✓
kilátás-elvonás	✓		✓	
vegyi szennyezés	✓			✓
biológiai	✓			✓
hulladéklerakó	✓		✓	
felhagyva, építés alatt	-			
lakottság	-			
vezetékjog, szolgalmi jog	✓			✓
építési korlátozás	-			
„szexualista”	✓		✓	
szellemjárás	✓		✓	

Mik a közös elemek?

- Az esetek mindegyike negatív töltetű, negatív megítélésű;
- A felsorolt esetek legtöbbször egy emberi tevékenység (beruházás, havária, szabályozás) váltja ki, csak néhány eset olyan, ami adottságnak tekinthető;
- Gyakran ez az emberi tevékenység építéssel, beruházással függ össze;
- A hatás kialakulása általában egy ingatlanhoz vagy ingatlanok egy csoportjához köthető (stigmatizáló ingatlan);
- A felsorolt esetekben a környező (stigmatizált) ingatlanokat általában fizikai hatás nem éri, ez alól az extrém, szélsőséges esetek kivételt képeznek;
- Ezzel ellentétben, az ingatlant használó személyeket általában valamilyen kedvezőtlen hatás támadja;
- Ez a kedvezőtlen hatás nehezen objektíválható, nehezen mérhető;
- Ehhez a kedvezőtlen hatáshoz a használók további, súlyos vagy súlyosnak vélt kockázatokat sorolnak, ezért
- Közös elem továbbá, hogy az esetek körül társadalmi és szakmai diskurzus alakult ki, amely egyelőre nem jutott nyugópontra.

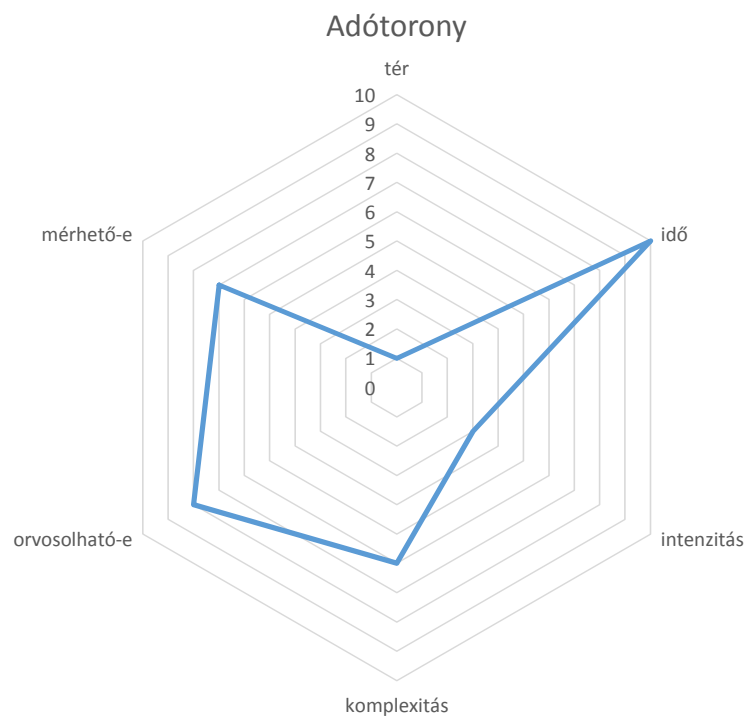
Stigma hatásainak összemérése: hogyan mérjük?



Közös dimenziók

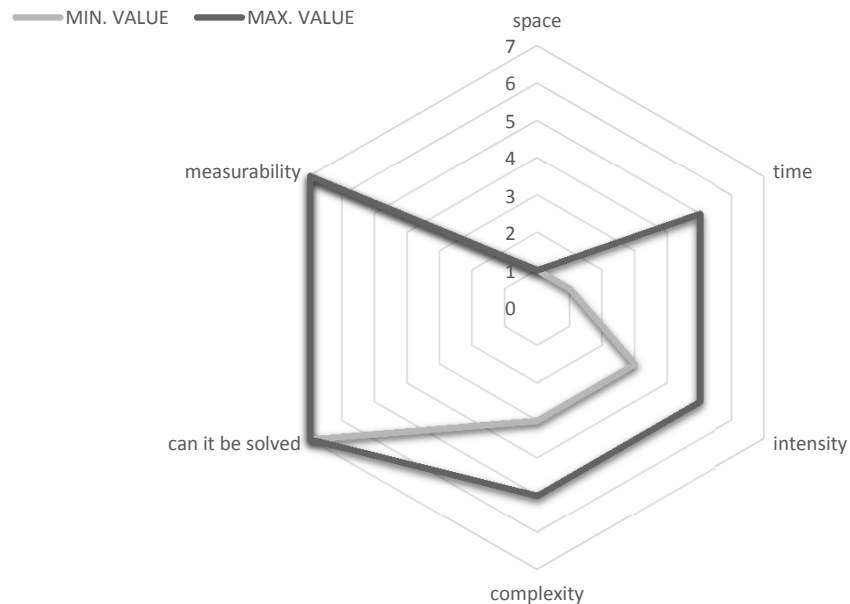
- „tér”: A hatás pontszerű vagy térben kiterjedt, esetleg vonalas műtárgy mentén jelentkezik.
- „idő”: Az előfordulás egyszeri, többször történik, vagy a hatás folytonosan jelentkezik.
- „intenzitás”: A zavaró hatás általában gyengének vagy inkább erősnek minősíthető.
- „komplexitás”: Az eset egy hatás vagy különböző eltérő hatások összességeként jelentkezik.
- „orvosolható-e”: A hatást, az esetet meg lehet-e ráfordítással, egyéb beavatkozással megszüntetni, a beavatkozás teljesen vagy részlegesen képes-e megszüntetni a hatás (hatások) fennállását.
- „mérhető-e”: Az eset tudományos igénnyel leírható-e, van-e mérési módszer, mennyire pontos ez a módszer.

A stigmatizált ingatlan karaktere: pókhálódíagram

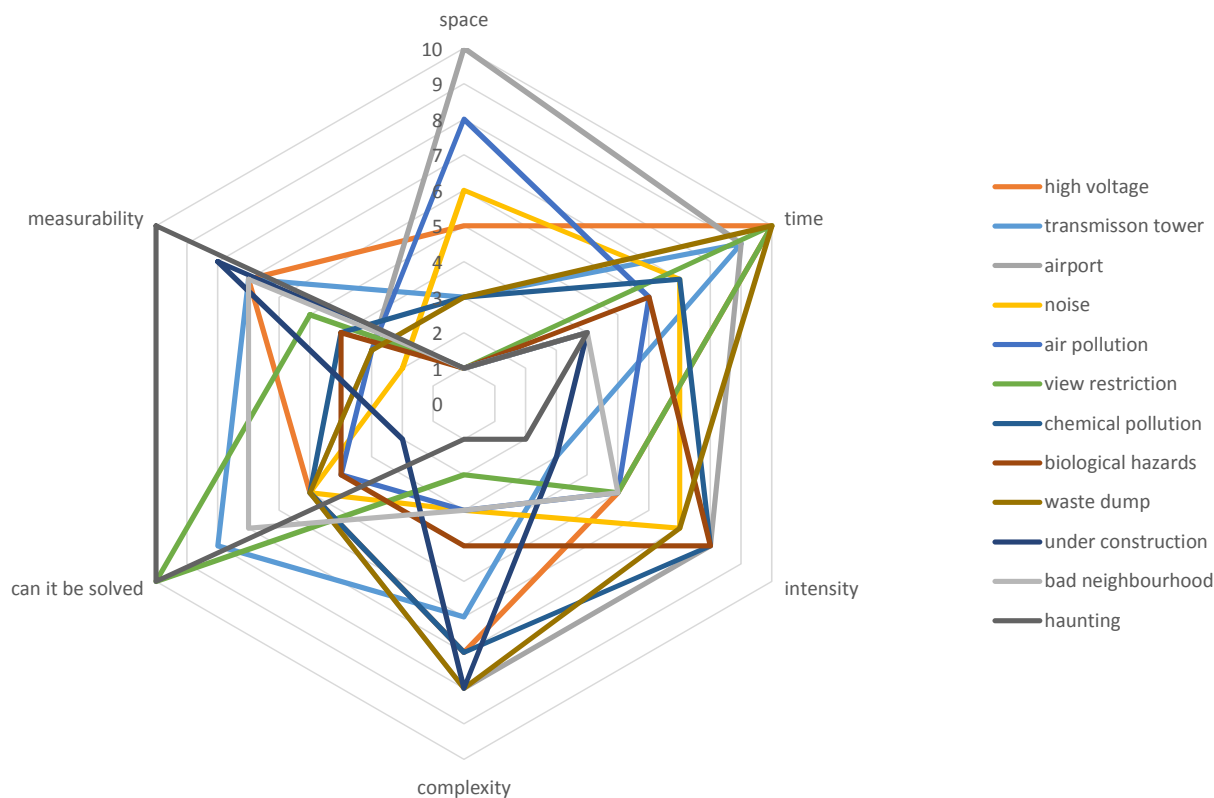


A stigmatizált ingatlan karaktere: pókhálódíagram

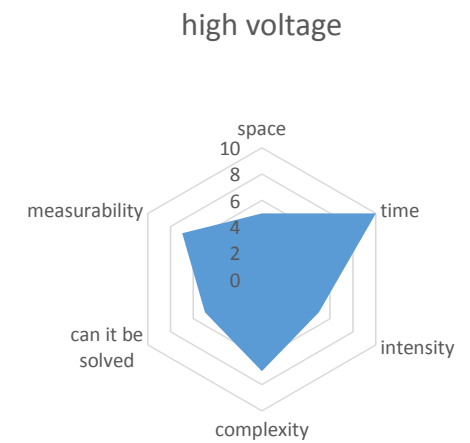
Radar chart - rapist next door



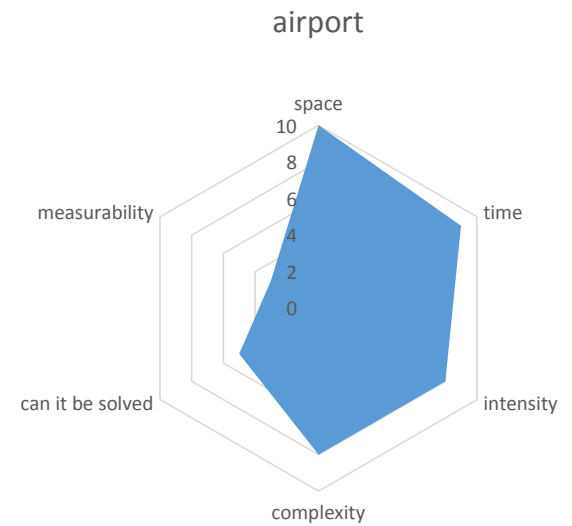
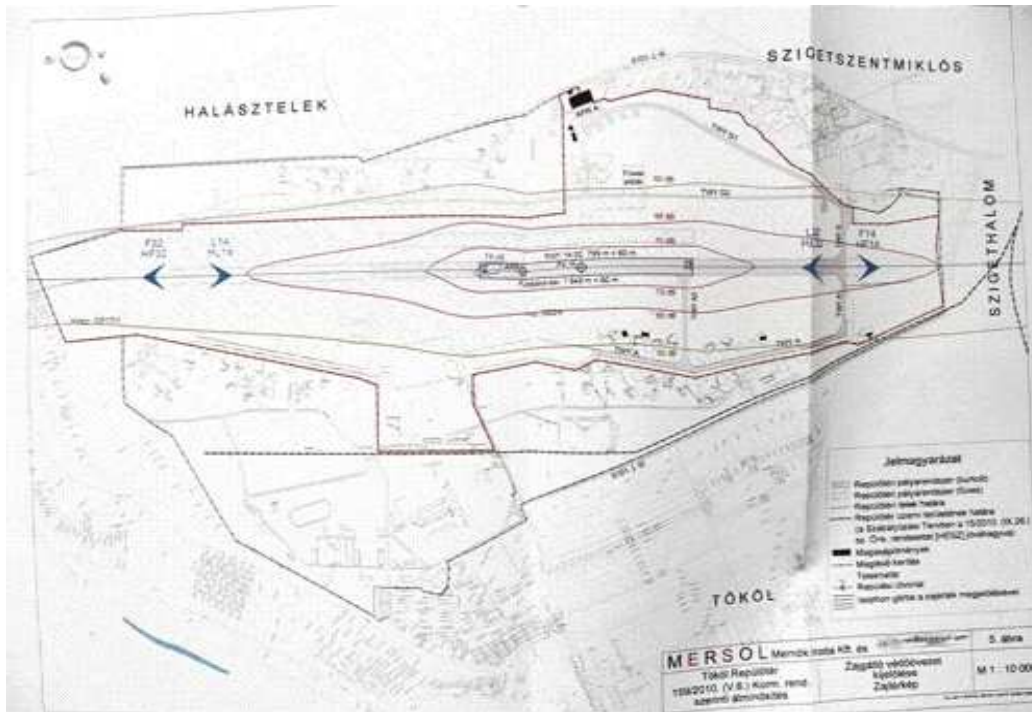
A stigmatizált ingatlan karaktere: egyesített kép a Mesterkurzuson szerzett vélemények alapján



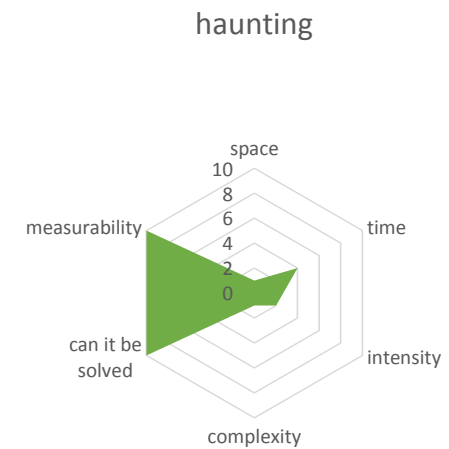
Magasfeszültség



Repülőtéri zaj



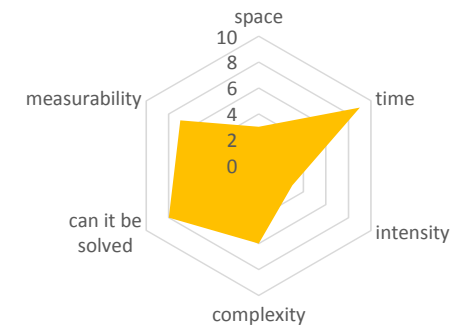
Szellemjárta ház



Mobil adótorony hatása



transmission tower



Kilátáselvonás



view restriction

