

Kmecsek Hajnal Evelin

Lakhatás: zárt ajtók, nyitott kérdések, avagy a fejlődésben lévő társadalmunk szélmalomharca

Bevezetés

Lakhatási nehézségekkel az átlagos megítélés szerint¹⁶⁸ az küzd, akinek nincs hol laknia. A Habitat for Humanity Magyarország jelentéséből kiderül, hogy azok a háztartások tekinthetőek lakhatási szegénységgel érintettek, melyek megfizethetőségi, lakásminőségi és energiahatékonysági problémákkal küzdenek, valamint területi, illetve jogi szempontból az átlagosnál rosszabb, kiszolgáltatottabb helyzetben vannak.¹⁶⁹ A lakhatási szegénység halmazai számos esetben olyan metszetet hoznak létre, melyben a problémák részelemei összefonódnak, ezzel „lakhatási csapdát” hívnak életre. Jellemzően ennek a csapdának a „túszai” olyan családok, ahol az alacsonyabb jövedelem túlnyomó részét lakhatásra fordítják.

A Maslow-féle szükséglet-hierarchiát piramissal ábrázolják általánosságban véve, mivel azzal jól bemutatható az egyes szükségletcsoportok közötti viszony, kiemelve azok hierarchiában elfoglalt helyét és fontosságát. Az elmélet alapvetése, hogy az egyén általában felfelé halad a szükséglet-hierarchia mentén, attól függően, ahogy az éppen motiváló szükségletek kielégülnek vagy sem. Mindig az a szükséglet motivál, amely még nincs kielégítve. A fent említett piramis másik jellemzője, hogy ha az adott szükséglet ki lett elégítve, akkor a magatartást befolyásoló hatása enyhül, szerepe pedig semlegessé válik. A hierarchia fiziológiai és biztonság szükségletei az alapvető emberi léthez tartozóak. A közösséghez tartozás, azon belül a megbecsülés szükséglete hozzájárulnak a pszichológiai egészséghez és a megfelelés érzéséhez.

A Maslow szükséglet-hierarchia második lépcsőfokán elhelyezkedő biztonsági szükségletek, a fizikai védettség és a kiszámíthatóság jelen társadalmunkban újraértelmezést kíván. A lakhatási problémák következtében a fent említett két alappillér meginogni látszik. A lakhatási bizonytalanság érzete lassan összefonódik a létbizonytalanság fogalmával, amely a háttérben folyamatos pszichológiai nyomást gyakorol az elszorulóra. Ennek következtében a munkahelyen teljesítménybeli csökkenés, túlterheltség, otthon pedig frusztráltság és pihenésre képtelenség jelentkezik.¹⁷⁰

A hazai gazdasági helyzet sem segíti elő a lakhatási nehézségek megszüntetését - egyrészt az állam nem vállal megfelelő mértékben társadalmi szerepet, valamint a segítségnyújtása sok esetben csak tüneti kezelés, másrészt a nyújtott támogatásokkal inkább a tehetősebb családokról gondoskodik. Ezen támogatások (pl. Családi Otthonteremtési Kedvezmény, szabad felhasználású Babaváró hitel) tiszteletre méltó kezdeményezések, viszont az ingatlanpiacon ezek hatására az árak magyarországi viszonylatot és jövedelmeket vizsgálva irreálisan magasra

¹⁶⁸ 47 fő bevonásával készült Előzetes kérdőív szerint.

¹⁶⁹ JELINEK Csaba – PÓSFAL Zsuzsanna: *Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2018* (Budapest: Habitat for Humanity Magyarország 2019).

habitat.hu/mivel-foglalkozunk/lakhatasi-jelentesek/lakhatasi-jelentes-2018/

¹⁷⁰ ROÓZ József – HEIDRICH Balázs: *Vállalati gazdaságtan és menedzsment alapjai* (Budapest: Digitális Tankönyvtár 2013).

vándoroltak. A családi otthonteremtési kedvezményt a megkérdezettek 43 százaléka gondolja megfelelő kormányzati intézkedésnek, míg a válaszadók kicsivel több, mint negyede, azaz 27 százaléka szerint nem az a Republikon Intézet felmérése szerint. Nagyjából ugyanennyien nem tudták eldönteni, hogy a CSOK inkább jó vagy inkább rossz a magyar társadalom számára.

A Republikon Intézet kutatása alapján a magasabb havi jövedelemmel rendelkezők szerint jobb a CSOK program, míg a legkevesebbet keresők között sokkal többen ellenzik.¹⁷¹ Ez érinti úgy az eladási árakat, mint az albérleti díjakat. Enyhe túlzással az árak növekedése olyan mértékűvé vált, hogy a támogatások igénybevételével csökkentett árak is az átlagos - azaz még ár-arány értéket tekintve elfogadható - összegek szintjéig értek el. De az ingatlanárak növekedése a legtöbb tagállamban is felgyorsult. Magyarországon és Svédországban az árak össznövekedése 2015-ben és 2016-ban túllépte a 20 százalékot. Görögországban, Olaszországban és Finnországban a reál ingatlanárak 2016-ban az előző évekhez hasonlóan visszaesést mutattak. Görögország és Olaszország esetében ez már a kilencedik év, amikor a lakásárak csökkennek.¹⁷²

Az a réteg, mely nem tud megfelelő mértékű önerőt előteremteni, egyéb megoldás híján a még szabályozatlan albérletpiacon találja magát. Egy bérlakás program, esetleg az albérleti árak szabályozása (pl. városrészenként maximalizált m²-ár) „gyógyírt jelenthetnének a betegségre”.

I Lakhatási szegénység

I.1 A lakhatási szegénység jelentése

Azok a háztartások érintettek lakhatási szegénységgel, amelyek megfizethetőségi, lakásminőségi és energiahatékonysági, területi, és jogi szempontból is az átlagnál rosszabb helyzetben élnek.¹⁷³ Egy lakásszegénységben élő háztartás a felsoroltak közül nagy valószínűséggel több csoportba is tartozik. Becslések szerint országszerte 2-3 millió ember él lakásszegénységben,¹⁷⁴ azaz saját bőrén érzi a négy lakhatási probléma valamelyikét. Az alacsony jövedelemmel bíró, szegényebb háztartások mindegyik dimenzióban hátrányokat szenvednek: jobban érintik őket az energiahatékonysági problémák, feltehetőleg nagyobb eséllyel élnek az ország olyan területein, ahol nem érhetőek el olyan alapvető szolgáltatások, mint az elektromos hálózat, a csatornahálózat, elérhető közelségben egészségügyi szolgáltatások. Jogi szempontból vizsgálva például azok a lakóépületek vannak hátrányos helyzetben, amelyek a településrendezési szabályok szerint csak egy bizonyos szintig építhetőek be, megadott alapterületűek lehetnek. Ide tartozik még a lakhatás jogi biztonsága, azaz védelem az erőszakos kilakoltatás ellen, valamint érdemes megemlíteni a jogilag rendezetlen státuszúak helyzetét is (pl. szívvességi lakáshasználók, átmenetileg családtagoknál élők, önkényes lakásfoglalók).¹⁷⁵

¹⁷¹ REPUBLIKON INTÉZET: *Bizonytalan CSOK – a CSOK program megítélése* (2019). republikon.hu/media/21098/republikon_bizonytalan-csok.pdf

¹⁷² *Európai szemeszter – tematikus tájékoztató lakáspiaci fejleményekről.* ec.europa.eu/info/sites/default/files/file_import/european-semester_thematic-factsheet_housing-market-developments_hu.pdf

¹⁷³ JELINEK – PÓSFAI (167. l.).

¹⁷⁴ JELINEK – PÓSFAI (167. l.).

¹⁷⁵ HEGEDÜS József [et al.]: *Lakhatási szükségletek Magyarországon* (Budapest: Városkutatás Kft. 2009).

kiszolgáltatottabb. Az oktatás sokszínűsége sem biztosított,¹⁸¹ így a gyermekek legrosszabb esetben még az általános iskolai éveiket sem tudják erőteljes ingázás nélkül befejezni. Az élelmiszer-hozzáférhetőség abban az esetben, ha helyben nem történik állattartás és/vagy mezőgazdaság, szintén korlátozott. A vidéki, kisebb településeken élők mellett azok is területi nehézségektől szenvednek, akiknek lakókörnyezetében a közbiztonság nem megfelelő, valamint a zajszennyezettség és a fényszennyezettség is megjelenik.

Jogi szemszögből vizsgálva például azok a lakóépületek vannak hátrányos helyzetben, amelyek a településrendezési szabályok szerint csak egy bizonyos szintig építhetőek be, megadott alapterületűek lehetnek. Ide tartozik még a lakhatás jogi biztonsága, azaz védelem az erőszakos kilakoltatás ellen, valamint érdemes megemlíteni a jogilag rendezetlen státuszúak helyzetét is (pl. szívdességi lakáshasználók, átmenetileg családtagoknál élők, önkényes lakásfoglalók).¹⁸²

Az előbb bemutatott csoportok halmazokat alkotnak, amelyek nem csak, mint különállóak, hanem egymás metszeteiként létrejövő hátrányos helyzetet eredményeznek. Ezek a metszetek, azaz az összefonódó problémák hívják életre a lakhatási csapdát, így aki beleszületik vagy belekerül ebbe a csapdába, annak nagyon nehéz belőle kikerülnie. Ha valaki egy-egy dimenzió mentén feljebb is tudja küzdeni magát az elképzelt társadalmi létrán, a többi dimenzióban elszenvedett hátrányai rendre visszarántják a társadalmi hierarchia aljára. Az alacsonyabb jövedelemmel rendelkező valamennyi területen hátrányokat szenvednek: jobban érintik őket az energiahatékonysági problémák, nagyobb valószínűséggel élnek az ország azon részein, ahol nem érhetőek el alapvető szolgáltatások, illetve jogilag is sokkal kiszolgáltatottabb a lakhatási helyzetük, nagyobb arányban és jövedelmükhöz képest is nagyobb lakáshiteleket kénytelenek felvenni, jövedelmük nagyobb százalékát költik lakhatási költségeikre és nagyobb eséllyel lesznek hátralekösök.¹⁸³

A megfelelő lakás fogalmának csupán egy-egy elemét emelik ki az európai országok által megfogalmazott lakásprogramok céljaik meghatározásakor. Az említett, megfelelő lakást érintő fogalmi elemek a következők: a lakhatás jogi biztonsága, tehát a védelem az erőszakos kilakoltatás ellen; alapszolgáltatásokhoz és infrastruktúrához való hozzáférés (pl. ivóvíz, energia, szennyvízcsatorna, fűtés, világítás); megfizethetőség (a lakhatással kapcsolatos kiadások nem veszélyeztethetik más alapvető szükséglet kielégítését, illetve megszerzését); lakás alapvető minőségi és mennyiségi elemei (pl. alapterület, fűtés, stb.); az elesett csoportok lakáshasználatának lehetőségét mindig biztosítani szükséges (pl. idősek, gyerekek, mozgáskorlátozottak, halálos betegek, stb.); az elhelyezkedés (a megfelelő lakásnak olyan helyen kell lennie, amely lehetővé teszi a munkába járást, valamint egészségügyi szolgáltatás, oktatás, és egyéb szociális szolgáltatások igénybe vételét).¹⁸⁴ A felsoroltak alapján nagyon eltérő koncepciókat is követhetnek. A fejlett országok lakáspolitikájának azonos elve, hogy a lakhatási problémát az elmúlt időszakot megfigyelve az alacsony jövedelmű háztartások lakáshelyzeteként (megfizethetőség) illetve a rossz minőségű lakásokban való élés problémájaként vizsgálják. Ezzel együtt a szociális lakásprogramok mindinkább specifikus

¹⁸¹ ÁTOL Dorottya: *Kedvezőtlen helyzetben lévő fiatalok lakhatási esélyei, QALL- Végzettséget mindenkinek!* 2014.

¹⁸² HEGEDÜS [et al.] (173. l.).

¹⁸³ JELINEK – PÓSFAL (167. l.).

¹⁸⁴ UN Committee on Economic, Social and Cultural Rights, General Comment No. 4 (Art. 11 (1), The Right to Adequate Housing), 13 December 1991, U.N. Doc. E61992/23.

problémákat kezelnek, mint az elkülönült telepek kérdése, vagy a nagyvárosokban élő közalkalmazottak gondja, tehát az, hogy nem képesek megfizetni a nagyvárosi lakásárakat.¹⁸⁵

II. Lakóhely, lakhatási bizonytalanság

II.1 A lakhatási bizonytalanság meghatározása

A lakhatási bizonytalanság egy folyamatosan fennálló szorongás, amely nem csupán a lakhatási szegénységgel érintetteket szippantja be, hanem kiterjed mindazokra is, akik jövedelmük és egzisztenciájuk révén ugyan jó lakásminőségi körülmények között, területi szempontból előnyös fekvésű helyen élnek, megfizethetőségi problémákkal viszont küzdenek. A lakhatási bizonytalanság egy függő állapot, amely folytonos nyughatatlanságot és a létbiztonság hiányosságait hordozza magában.

II.2 Érintettek

A lakhatási bizonytalanság érinti a már említett, lakhatási szegénységgel sújtott embereket, azaz a lakhatási csapda „foglyait”, valamint egy olyan társadalmi réteget, amely kifejezetten nem képezi szerves részét a már említett kategóriáknak. Ezek a „foglyok” a lakhatási bizonytalanságot a létbizonytalansággal mossák össze,¹⁸⁶ hiszen a fizikai védettség és a kiszámíthatóság, tehát a Maslow szükséglethierarchia második lépcsőfokán elhelyezkedő biztonsági szükségletek nem kerülnek kielégítésre. Lényegében a lakhatási bizonytalanság a lakhatási szegénység előszobája, illetve a lakhatási szegénységből való kitöréshez használt első lépcsőfok. Mindenképpen érdemes idejében felfedezni ezt a jelenséget, hiszen könnyedén átjárhatóvá válik a két fogalomkör.

II.3 A lakhatási bizonytalanság „tünetei”

A lakhatási bizonytalanság a háttérben folyamatos pszichológiai nyomást gyakorol az elszenvedőre. Ennek következtében a munkahelyen teljesítménybeli csökkenés, túlterheltség, otthon pedig frusztráltság és pihenésre képtelenség jelentkezik. A megfelelési kényszer, a stabilitás elvesztésétől való félelem, a kilátástalanság érzete azzal kapcsolatban, hogy a „biztos pont” elérhetetlen távolságban van a bizonytalanságban élő ember mindennapjait befolyásolhatja. Ez belső ellentétet, kényszeres megfelelni-akarást és zavartságot eredményezhet.

II.4 Kiváltó okok

A kiváltó okok többfélék lehetnek. Az aktuális hazai gazdasági helyzet hatással van a lakhatási bizonytalanság kialakulására – az átlagbérek alacsonyak a lakhatásra fordított kiadásokhoz képest, így a takarékoság egy jövőbeli lakás vásárláshoz nem megoldható. Ahhoz, hogy eredményes és jövedelmező munkalehetőséghez juthasson a lakhatási bizonytalansággal szenvedő, bizony esetekben a családjától távol kell fenntartania egy lakást, így az adott költségre – a törekvésekkel ellentétben – mégis csak kevesebb bevétel jut. Jelenlegi társadalmunk nem az állandóságra van berendezkedve, de a régmúlt emlékei még a röghöz

¹⁸⁵ HEGEDÜS [et al.] (173. l.).

¹⁸⁶ POGÁTSÁ Zoltán: „A szegények gazdálkodása” *Új Egyenlőség* (2017. 03. 17.) ujjegyenloseg.hu/a-szegenyek-gazdalkodasa/

kötöttséget és a fizikális stabilitást támogatták. Farkas Tamás tanulmánya szerint „a megfizethető lakhatás a társadalmi mobilitás egyik alapvető eleme”, viszont az elmúlt tizenöt-húsz évben egyre nagyobb, főként „generációs jellegű szakadék” tátong a lakáspiaci lehetőségeket illetően, amely miatt a fiatalokat újabb hátrányok érik.¹⁸⁷ Ez az ellentét megjelenik a lakáspiacon is.

II.5 A lakhatási bizonytalansággal járó következmények

Gazdasági (anyagi) szempontból a lakhatási bizonytalanság hosszú távon rossz tartalék-képzési stratégiát eredményezhet, tehát, ha például valaki hosszú ideje él albérletben, és emiatt nem tud tartalékot képezni egy saját ingatlanhoz, az nehezen fog tudni ebből a helyzetből, ebből az ördögi körből kilépni. Mivel az albérleti díjat rendszeresen fizetnie kell, így fel sem merül annak a lehetősége, hogy a későbbiekben a jövedelmének lakhatásra fordított részét egyéb célra fordíthassa. Egy ugyan olyan összegű lakáshitel esetében a befizetési kötelezettség a meghatározott időszakon túl már nem jelentkezik, valamint szabadon dönthet arról a tulajdonos, hogy értékesíti az ingatlant.

Pszichológiai szempontból a bizonytalanság rövidtávon teljesítmény kényszert, hosszútávon folyamatos elégedetlenséget, pihenésre való képtelenséget, esetleg agressziót válthat ki. A szűkebb környezetét elüldözi maga mellől a bizonytalansággal sújtott ember, míg végül a kudarcélmény teljes egészében maga alá temeti. A tágabb környezetben sem tud beilleszkedni az elszenvadó, újabb társas kapcsolatok kialakítása sokkal nehezebbé válik számára. Társadalmi szempontból (egyéntől független környezetre gyakorolt hatása – munkahelyi kapcsolatok, érzelmek munkára való kivetülése) is kifejezetten ártalmas ebben az „örvényben” megragadni, ugyanis a munkahelyi környezet – mivel emberi alapokon nyugszik – nem tolerálja jól a negatív hatásokat. A pesszimizmus, az ingerlékenység és a sikertelenség érzete nem csupán átmeneti, hanem tartós állapotá is válhat, ezzel együtt a gondolkodásmódot és a hozzáállást, szemléletmódot is károsan befolyásolhatja.¹⁸⁸

III. Állami szerepvállalás a lakhatási szegénység és bizonytalanság felszámolására

Az állami szerepvállalás elengedhetetlen a lakhatási problémák megoldásához. Jelenleg az állam a következő lépésekkel segíti, támogatja a nehézséggel küzdőket:¹⁸⁹ Családi Otthonteremtési Kedvezmény, Falusi Családi Otthonteremtési kedvezmény, Babaváró hitel, Energiahatékonysági hitel, Szociális lakások. Míg a felsorolás elején említettek inkább a módosabb, már jelenleg is megfelelő háttérrel rendelkező réteget segítik, addig az igazán rászorulókat ezekkel nem tudják megcélozni, illetve kiemelni jelenlegi életkörülményeik közül. Magyarország Alaptörvényének XX. cikke szerint „Magyarország törekszik arra, hogy az emberhez méltó lakhatás feltételeit és a közszolgáltatásokhoz való hozzáférést mindenki számára biztosítsa.”¹⁹⁰ Az állam viszont egyre inkább kivonul a lakásszegénység megoldásából,¹⁹¹ valamint nem megfelelő módon avatkozik be, így következményeképp a

¹⁸⁷ FARKAS Tamás: „A jóléti lakáspolitikáktól a magánbérleti szektorig: az angol lakástámogatási rendszer rekonstrukciója” *Esély* 2018/6.

¹⁸⁸ KOZMA Judit: „A szegénység pszichológiai vonatkozásai” *Esély* 2003/2.

¹⁸⁹ Létező támogatások listája tvi.kormany.hu/letezo-tamogatask-listaja

¹⁹⁰ Magyarország Alaptörvénye, XX. cikk.

¹⁹¹ JELINEK – PÓSFAI (167. l.).

lakásszegénység folyamatosan mélyül és a társadalmi különbségek növekednek. Az állam kivonulása megfigyelhető a magánbérleti piac ellentmondásaiban is. Manapság nem könnyű magántulajdonú lakáshoz jutni a lakáspiacon, így több és több szegénységgel küzdő háztartás kerül a magánbérleti piac alsó szegmensébe, ahol az utóbbi években kialakult az uzsoraalbérleteknek is nevezett kizsákmányoló jellegű lakáskínálat.¹⁹² A legalacsonyabb jövedelmű háztartások teljes havi jövedelmét meghaladja ma már egy átlagos 40-60 m²-es lakás bérleti díja. Emiatt sokan a magánbérleti piacra sem tudnak belépni és olyan – piaci vagy állami – intézményes megoldások felé orientálódnak, mint a munkásszállók vagy a családok átmeneti otthona. Az állam olyan intézményi ellátást biztosít a rászoruló háztartások számára, amelyek nem a lakhatási problémák orvoslására lettek létrehozva, hanem átmeneti krízishelyzetek kezelésére.¹⁹³ Az állam az érintett háztartások lakhatási problémáit aránytalanul nagy ráfordítással, intézményesített szegénységi csapdába zárva kezeli. Szakértői becslések szerint a hajléktalan emberek és a családok átmeneti otthonaiban élő háztartások harmadának nem ezekre a költségvetési szempontból drága (ugyanakkor túlterhelt, alulfinanszírozott, nehezen hozzáférhető és rossz minőségű) intézményes ellátásokra lenne szüksége, hanem csupán megfizethető, jó minőségű lakhatásra.¹⁹⁴

A nem megfelelő állami intézkedések megmutatkoznak az energiahatékonysági beavatkozások területén is. Becslések szerint a teljes magyar energiafogyasztás hatoda megtakarítható lenne a lakóépületek energiahatékony felújításával. „A lakhatási problémák enyhítését megcélzó közpolitikák és intézmények nélkül a lakás piac egyenlőtlenségei folyamatosan növekednek, és sokan kényszerülnek méltatlan körülmények között élni. A lakásszegénységnek egyéni, háztartási és osztálytársadalmi szinten is káros továbbgyűrűző hatásai vannak. Ezek ellensúlyozása akkor lehetséges, ha egyértelmű állami politikákkal biztosítjuk mindenki számára a megfizethető, jó minőségű lakhatást.”¹⁹⁵ Ennek Magyarországon legismertebb módja az önkormányzati szociális bérlakásépítés. Amíg nincs átfogó, összehangolt állami lakáspolitikai és ennek végrehajtására szakosodott stabil intézményrendszer (például lakhatási minisztérium és annak szervei), addig csak tüneti és feltételezhetően jó gyakorlatok létezhetnek. Az univerzális lakáspolitikához további intézkedések szükségeltetnének (a megfizethetőség támogatása érdekében) a magánbérleti szektor és a létező szociális bérlakás állomány szabályozásában, a kiterjedt és szociálisan célzott lakhatási támogatások bevezetésében vagy az alacsony jövedelműek energiahatékonysági beruházásainak segítésében.

IV. Albérlet – átmeneti megoldás vagy életforma?

Attól függetlenül, hogy hatalmas terhet jelent a magánbérlet az alacsony jövedelmű háztartásoknak, mégis hasonló arányban élnek albérletben, mint az átlagos és magasabb jövedelemmel rendelkezők.¹⁹⁶

¹⁹² ÁMON Kata – BALOGI Anna: *A magánbérleti piac alsó szegmense* (Budapest: Habitat for Humanity Magyarország, 2019).

¹⁹³ PÁL Gabriella [et al.]: *Családok átmeneti otthonai Budapesten II.* (Budapest: SZOTAKER Bt., 2003).

¹⁹⁴ JELINEK – PÓSFAL (167. l.).

¹⁹⁵ JELINEK – PÓSFAL (167. l.).

¹⁹⁶ ÁMON – BALOGI (190. l.).

IV.1. Miért éppen albérlet?

Azért albérlet, mert úgy vélem, hogy a lakhatási bizonytalanság az albérletet kényszerből választókban teljesebbé teszi.

Empirikus vizsgálatot folytattam annak érdekében, hogy teljesebb képet kapjak a lakhatással kapcsolatos véleményekről, illetve az albérletben élők motivációjáról.

Az 5 kérdéses előzetes kérdőív segítségével 47 válaszadót értem el. Zárt- és skála-kérdésekkel találkoztak, azaz előre megadott válaszok közül választhattak, illetve egytől tízig terjedő skálán adhatták meg, hogy véleményük szerint milyen mértékben volt igaz a megadott állítás. A válaszadók önállóan töltötték ki a kérdőívet, online formában. A célom az volt, hogy szakdolgozatom témájával kapcsolatosan kapjak néhány támpontot, ami alapján a továbbiakban elkezdhetek dolgozni. A mintavétel véletlenszerűen, a közösségi médián keresztül érte el az alanyokat, a válaszok alapján nem jelenthető ki, hogy a kérdőív reprezentatív. Az adatgyűjtés megkezdése 2019 nyarára tehető. A kérdések megfogalmazásakor törekedtem arra, hogy azok minél rövidebbek legyenek, és a szóhasználat a közérthetőséget segítse elő. A kapott adatokat excel táblázat segítségével elemeztem.

Közel 300 vegyes korcsoportú, nemű, egzisztenciájú és családi állapotú megkérdezett töltötte ki a 20 kérdéses, albérleti viszonyokra vonatkozó kérdőívemet. Itt is zárt- és skála-kérdéseket tettem fel, valamint a válaszadók egyes pontoknál több lehetőséget is megjelölhettek. A 20 kérdésből egy volt csupán nyitott kérdés. Az online kérdőívet önállóan töltötték ki a megkérdezettek. A mintavétel ismét véletlenszerű volt, annyi célzatossággal, hogy a közösségi média felületen létrehozott, albérlettel kapcsolatos csoportokban is megjelentettem a kérdőívet. Az eredmények továbbra sem minősülnek reprezentatívnak, az adott válaszok az alap sokaságra nem teljes mértékben következtethetőek, viszont meghatározott trendeket mutatnak. Az adatgyűjtés 2019 nyarának végétől 2019 decemberéig tartott. A kérdőív elején leginkább demográfiai, azon belül szűrőkérdések felhasználásával, majd a pontosabb eredmény érdekében kontrollkérdésekkel igyekeztem a lent ismertetett csoportokat meghatározni, majd áttértem a szakdolgozatom konkrét témáját érintő kérdésekre.

Mindkét kérdőív elemzésekor ügyeltem arra, hogy a kiértékelés az Adatvédelmi törvény feltételeinek betartásával, anonim módon történjen meg.¹⁹⁷

Az albérletpiac aktív résztvevői a tulajdonosok és az albérlők. Már ebben a megfogalmazásban is feltűnik, hogy egyik fél mennyire függ a másiktól, kirajzolódik az alá-fölérendeltségi viszony.

Az albérletek kiadói 3 csoportba oszthatóak: befektetők, örökösök, külföldön élők. A befektetők elsődleges célja a profitszerzés, éppen ezért törekednek rá, hogy a kiadott ingatlanok a legmagasabb kerettel rendelkező célcsoporthoz kerüljenek. Az örökösök, azaz azok, akik öröklés útján jutottak kiadható lakáshoz, nem mindig élnek a közelben a kérdőívek alapján. Náluk vagy az eladás, vagy az albérletbe adás a legkézenfekvőbb lehetőség. Ők nem mindig törekednek arra, hogy a lehető legmagasabb profitot szerezzék, így az ingatlanra fordítani sem szeretnék. Céljuk, hogy minél kisebb energia befektetéssel valamennyi hasznot szerezzenek. A külföldön élők csoportja is megjelenik a kiadó lakások piacán, ők azok, akik életvitelszerűen, valószínűleg munkalehetőség miatt külföldön élnek, és azért adják ki lakásukat illetve házukat, hogy állagát megóvják (kissé ellentmondásos, de a lakatlan ház hamarabb tönkremegy).

¹⁹⁷ 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról.

Résztevők az albérlők oldaláról: egyetemisták, külföldi egyetemisták, pályakezdők, friss házasok, vidékről betelepültek, családok. Természetesen ezen szereplők között is lehet átfedés. A motivációkat tekintve beszélhetünk kényszerről és önként vállalt albérletben élő életformáról. A kényszer oldalon megjelennek például a vásárláshoz túl magas ingatlanárak, a családi háttér hiánya, az alaptőke hiánya, a kevés kollégiumi férőhely. Az önként vállalt albérletezés kialakulhat amiatt, hogy a benne élők gyakorta váltanak munkahelyet, illetve - ugyan stabil munkahelyük van, de - munkakörükből kifolyólag a letelepedést nem engedhetik meg maguknak, esetleg jövőben külföldi tartózkodást terveznek, így nem akarnak fenntartani egy ingatlant, amivel a későbbiekben ügyintéznivalójuk lesz, valamint az adott albérlőknek nem alakult még ki megfelelő egzisztenciájuk, így „ahol a munka, ott a lakhatás” alapon még nem akarnak megállni egy helyen.

Az egyetemisták alacsonyabb áron szeretnének kivenni albérletet, a színvonalra való igényük megvan, de anyagi okokból az kevésbé fontos, mondhatni háttérbe szorul. A kényszer, mint kiváltó ok lehet az, hogy nincs kollégiumi férőhely, nem lakik elég messze ahhoz, hogy pozitívan bírálják el a kérelmét, nem tud tanulni a kollégiummal járó alapzajban stb. Az önkéntes alapon választott része az, hogy választhat lakóhelyéhez közelebb eső egyetemet, dönthet úgy, hogy tanulás helyett inkább a munka világába csöppen a lakóhelyéhez közel. A kényszer-önkéntesség megoszlás a kérdőívek kiértékelését követően 65-35%.

A külföldről érkezett egyetemistáknak az ár kevésbé fontos szempont, viszont ezért magasabb színvonalat várnak el. A kényszer, mint olyan, kevésbé jelenik meg, százalékosan kifejezve 40-60% a megoszlása az önkéntességgel a lefolytatott beszélgetések alapján.

A pályakezdők számára bizonytalan a munkavégzés helye, hiszen még csak most kezdték el a karrierjüket. Mivel még nem kiforrott, milyen irányba lépjenek, azaz, hogy inkább a szülők lakóhelye felé húzzanak, esetleg a gyakorlati hely felajánl nekik egy állást, vagy ott keressenek munkát, ahol tanultak, illetve fontolják-e meg a külföldi munkavállalás lehetőségét tapasztalatszerzés szempontjából azt eredményezik, hogy érdemesebb albérletben élniük, mintsem még egy kialakult kép nélkül elköteleződniük egy ingatlanvásárlással. Az érem másik oldala, hogy hitel felvétele lakás célra az igazolt munkaviszony hiánya miatt nem megoldható, a család pedig nem tudja támogatni őket. Kényszer-önkéntesség megoszlás 40-60%.

A friss házasok általában kéz a kézben járnak a pályakezdőkkel, így vannak közös vonásaik. Keresetük még valószínűleg alacsony egy lakáshitel felvételéhez, pláne, ha az alaptőke sem áll rendelkezésre. A családi segítség felmerülhet olyan formában, hogy az említett alaptőkébe befizetnek, illetve a lakóhelyüket osztják meg a friss házasokkal, de tapasztalataim és megfigyeléseim szerint nem ez a jellemző. A kényszer-önkéntesség megoszlás náluk 70-30%.

A vidéken élőknel kétféle kényszer lép fel, amikor is eldöntik, hogy a városban – és ezzel együtt az albérletpiacon – kívánják megvetni a lábukat. A munkaviszonyok nem mindig biztosítják a megélhetést, mert lehetséges, hogy a munkahelyek száma nem éri el azt a szintet, hogy minden ott élőt kiszolgáljon, illetve, ha van is megfelelő mennyiségű betöltetlen állás, nem megoldható, hogy annyi munkaórában dolgozzanak az érintetteknek, hogy abból a lakhatásra fordítandó összeg rendelkezésére álljon. Kényszer-önkéntesség megoszlás 75-25 %.

A családok esetében nagy az átfedés a vidéki kisebb településekről nagyobb városokba, vagy a fővárosba betelepültekkel. Egy család, ha vidékről városba költözik, nem tudja olyan áron

eladni az ingatlanját, mint amit a városi piac diktál,¹⁹⁸ így nagy valószínűséggel az albérletet fogja választani. Természetesen fennáll annak is a lehetősége, hogy albérleti díj helyett törlesztő részletet fizessenek, viszont nagy a veszélye annak, hogy túlvállalja magát a család, és a bevételek nem érik el a kiadások szintjét. Esetükben a kényszer-önkéntesség megoszlás 80-20%.

A kínálat egyesíti önmagában az árat, a színvonalat és a minőséget. Itt köszönnek vissza a lakásszegénység feltételei, azaz a lakásminőség, megfizethetőség, energiahatékonyság, területi és jogi helyzet. Az ár az (tehát a megfizethetőség), amely az elsődleges szempont. Teljesen mindegy, kinek milyen igényei vannak, ha az az adott áron nem elérhető. Ez egy erős kényszer.

A színvonal tartalmazza az elhelyezkedést,¹⁹⁹ tehát fontos, hogy az albérlet hol helyezkedik el, milyen a közbiztonság arrafelé és mennyire jó a tömegközlekedés. Belső elrendezés alatt a lakás kialakítása értendő, mennyi szoba van, milyen a kihasználhatóságuk, elférnek-e az ott lakók, milyen a lakássűrűség. Esztétikai szempontból is meg kell vizsgálni a kínálatot, a falak frissítő festésen átestek-e stb. Az elhelyezkedéssel összefüggésben a lakóközösség nem mindegy, hogy milyen összetételű, lehet, hogy a lakók bioritmusa teljesen más, és nincsenek tekintettel egymásra, zajosak, figyelmetlenek a szomszédok.

Minőség alatt főként a műszaki paraméterek értendők.²⁰⁰ Fontos, milyen az épület szerkezete, az állékonyság, a falazat anyaga, egészségre gyakorolt hatása, az épületfizikai tulajdonságok, az energiahatékonyság, hogy például a lakás szigetelése korszerűsítve legyen, ne ázzon be, ne legyen penész.

A minőség és színvonal majdnem minden eleme - megfelelő tőke megléte mellett - orvosolható problémákat rejt magában (vásárlás esetén környék feltérképezése, meglévő elrendezés átalakítása, albérlet esetén jó tömegközlekedéssel rendelkező területre, felújítottabb lakásba költözés), de például a lakóközösség egy nehezen megfogható és kivédhető probléma.

A konfliktus kiteljesedése, azaz a kényszer-profit elve azt jelenti, hogy az ingatlanok tulajdonosai a magasabb profit reményében rászámolnak arra, hogy az albérlők rá vannak szorulva a kiadó lakásokra, teljesen mindegy, hogy azok mennyibe kerülnek. Kihhasználják azt aényt, hogy az albérlők úgy is kiveszik az adott albérletet, mást nem tehetnek, ha nem akarnak az utcára kerülni. Az albérletet kiadók - az interneten elérhető albérleti hirdetések alapján - úgy tűnik, hogy a megnövekedett kereslet miatt megtehetik, hogy az árakat megemelik, illetve a megfelelő feltételeket sem mindig biztosítják. A kényszer-profit nem etikus, a kereslet-kínálat törvényszerűségét a lehető legrosszabbul fogja meg.

Konklúzió: megoldási javaslat a szabályozatlan albérletpiacra

Az albérletpiac szabályozása a már említett, lakásszegénységi összetevők nyomvonalára alapján kellene, hogy megtörténjen. A főként műszaki, lakásminőségi és energetikai szempontok, a területi elhelyezkedés, a megközelíthetőség és beépített elemek, anyagok minősége egy olyan sávós/táblázatos, objektív szempontrendszer hoznának létre. A vizsgálathoz pontokat rendelve megkaphatnánk az adott ingatlan összpontszámát. A végső pontszám egy intervallumot jelölne

¹⁹⁸ CSURGÓ Bernadett: *Vidéken lakni és vidéken élni – A városból vidékre költözők hatása a vidék átalakulására: a város környéki vidék* (Budapest: Argumentum – MTA TK Szociológiai Intézet, 2013).

¹⁹⁹ GKI GAZDASÁGKUTATÓ ZRT.: *A budapesti lakáspiac helyzete: Kialakulhat-e lakhatási válság?* (2019).

www.gki.hu/wp-content/uploads/2019/10/GKI_A-budapesti-lakaspiac-helyzete-1.pdf

²⁰⁰ GKI GAZDASÁGKUTATÓ ZRT. (198. lj.)

ki, azaz, hogy az albérletet milyen összegben lehet kiadni. Természetesen az albérlet kiadójának is kedvezne az új rendszer, hiszen a bejelentett jövedelem után a jelenlegihez képest kevesebb adó kerülhetne levonásra, valamint, és ez, ha lehet, fontosabb, a bejelentés jogbiztonságot eredményezne mindkét fél számára.

Véleményem szerint az állami szerepvállalást növelni kellene az albérletek szabályozását illetően, illetve az önkormányzatok bevonását indokoltnak tartom. Az önkormányzatok által kiadott szociális lakások esetében megfigyelhető, hogy az erősen lelakott, lakások felújítására pályázatokat írnak ki. A felújítás fejében olyanok vehetik bérbe adott időtartamra, akik a „hagyományos” értelemben véve, azaz rászorultsági alapon nem lennének jogosultak az ott lakásra. Ez már egy előnyös irány, viszont meglátásom szerint az ezekben az esetekben kiadott műszaki adatlapok, és az azokon meghatározott szempontrendszer kezdetnek megfelelő alapot biztosítanak az albérletek bekegatorizálásához. Elképzelésem szerint az önkormányzat megbízásából – és a jövőbeli albérllők kérvényére – szakképzett értékbecslők végeznék el a felmérést és állapítanák meg az ingatlan összpontszámát.