

HEGEDÜS JÓZSEF – HORVÁTH VERA – SOMOGYI ESZTER

A MAGÁNBÉRLAKÁS-SZEKTOR MŰKÖDÉSE ÉS LEHETSÉGES SZEREPE A KÖZÖSSÉGI LAKÁSPOLITIKÁBAN – A SZOCIÁLIS LAKÁSVÁLLALATOK KONCEPCIÓJA*

A rendszerváltás után 25 évvel a magyar lakásrendszerben torz tulajdoni szerkezet jött létre, amelyben a tulajdonosok által lakott lakástípus domináns szerepet játszik. A bérlakások – mind a piaci, mind a közösségi szektor – alacsony aránya, összetétele és a bérleti feltételek komoly társadalmi feszültségek okozója, ami jól jelzi, hogy a társadalom milyen kis mértékben tud (kíván) a szegények lakhatási problémáin segíteni. Mivel a közeljövőben elképzelhetetlen nagyobb mértékű közösségi lakásépítési program, a szociális lakáspolitikára erősödését a nem kihasznált magántulajdonú lakások magánbérleten keresztüli bevonása jelentheti. A tanulmány célja, hogy a magánbérletrendszer elemzésén keresztül megvizsgálja a nem lakott lakások közösségi lakáspolitikába való bevonásának lehetőségét. Olyan szociális lakásvállalati modell lehetőségét vázoljuk fel, amely központi szabályozás feltételeihez (lakbér-megállapítás, bérleti szerződés, lakbértámogatás) alkalmazkodva szociális és lakásgazdálkodási feladatokat együttesen lát el, részben a magánbérlet bevonásával, de hosszabb távon lakásfelújítással és új lakások építésével is.

* A tanulmány támaszkodik az EU FP7 keretprogramból finanszírozott, 2012–2015 között futott TENLAW – Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe (Lakásbérleti jog és lakáspolitikák a többszintű Európában) projektre (Hegedüs et al. 2014b), illetve a 2013-as, az Open Society Foundations által finanszírozott, a Habitat for Humanityvel közösen lebonyolított Szociális Lakásügynökségek (SZOL) projektre (Hegedüs et al. 2013). Mindkét kutatási projektben részt vett Farkas János, Teller Nóra és Tosics Nóra, akiknek ezúton mondunk köszönetet. Külön köszönettel tartozunk azoknak a helyi szakembereknek, akik megosztották tapasztalataikat velünk, közülük is kiemelve a SZOL-projektbe bevont négy város szakértőit (Bodnár Ágota, Mester Ágnes, Károlyi Ákos, Pazonyi Péter és Uhrin Nándorné).

Bevezetés

A magyar lakásrendszerben a magánbérlet-szektor fejlődése előtti jogi akadályokat az 1989/1990-es rendszerváltás megszüntette, a magán lakástulajdon korlátozását még 1989 előtt eltörölték, az 1993. évi lakástörvény pedig a magánbérleti jogviszonyt a tulajdonos és a bérlő szabad megállapodása építette, amit alapvetően a Polgári Törvénykönyv (Ptk.) szabályozott. A látszólag liberális (piackonform) jogi szabályozás – ahogy ezt látni fogjuk – inkább hátráltatta, mintsem segítette a magánbérlet-szektor fejlődését. A szektor piaci értelemben sem vált vonzóvá sem a kínálati oldalon (hosszú távú megtérülés, politikai kockázatok), sem a keresleti oldalon (hátrányos adózási feltételek és a tulajdoni szektort preferáló lakástámogatások). Bár a lakáspolitikai hivatalos dokumentumaiban (kormányzati előterjesztések, háttérkonceptiók) a magánbérlet-szektor fontos szerepet kapott, és a média is gyakran foglalkozott vele, az elmúlt 25 évben nem készült statisztikailag is megalapozott elemzés a szektorról. Ennek alapvetően az az oka, hogy a magánbérletek esetében az adómegterhelés a hivatalos szervezetek (adóhivatal) és a közvélemény számára többé-kevésbé elfogadott, tolerálható gyakorlattá vált (legalábbis hatékony ellenintézkedések nem születtek), és így a népszámlálások, reprezentatív felvételek eredményei ebben a tekintetben megbízhatatlanok, szisztematikusan alulbecslik a szektor súlyát. Amíg a piaci lakásárakról az illetékhivatali adatbázis alapján a KSH már a 1990-es évek végétől közzétesz adatokat, amelyek az FHB lakásárindex révén elfogadható elemzési eszközzé váltak, addig a magánpiaci lakbérékről nincsenek hasonlóan megbízható információink.

Mindezek ellenére a magánbérlet-szektor fontos szegmense a magyar lakáspiacnak, és – hipotéziseink szerint – a szerepe növekedett is a rendszerváltás óta, amit a tanulmányban elemzett összetett kínálati és keresleti tényezők magyaráznak. A magánbérlet-szektor három fontos jellemzőjét érdemes kiemelni, amelyek élesen eltérnek az önkormányzati bérlet-szektorétól:

- (1) A szektor rendkívül érzékenyen reagál a piaci (és politikai) feltételek változásaira, szemben az önkormányzati lakásállománnyal, amely a privatizációs hullám lezárulása után a lakásrendszer egyre inkább elszigetelt szektorává vált. A magánszektorban a bérletek tipikusan rövid távúak, a tulajdonosok nemcsak a lakbéréket változtathatják könnyen, de különösebb nehézség nélkül ki is vonulhatnak a szektorból (ezt jelzi az üres lakások számának megnövekedése), és a bérlők is könnyen mozoghatnak a bérletek között (alacsonyabb tranzakciós költségek). Az önkormányzati szektor ebből a szempontból sokkal stabilabb, az önkormányzati lakáskínálat rövid távon nem változik, és a bérlők sem változtathatják lakásaikat könnyen, mert elvesztik bérleti jogukat.
- (2) A szektor társadalmi összetételét tekintve vegyes, bár a magánlakások bérlői jelentős részben azok a családok lettek, akik kiszorultak a piac más szegmenseiből (nem tudnak saját tulajdonú lakást venni vagy éppen el-

vesztették azt, és/vagy nem jutnak szociális lakáshoz), de a rendszerváltás után megjelentek a piacon a tudatosan bérleti lehetőséget választó lakást keresők: fiatal egyedülállók (pl. diákok), külföldi munkavállalók és átmeneti helyzetben lévő családok. Emiatt a magánbérleti szektor keresleti oldala jövedelem és társadalmi státusz szempontjából heterogén összetételű, azaz ugyanúgy megtalálhatók benne felső középosztálybeli családok, mint a legszegényebbek, szemben az önkormányzati szektorral, ahol egyre inkább csak a legszegényebb családok találhatók. Elenyésző azoknak az aránya, akik magántulajdonú lakást is meg tudnának fizetni, mégsem önkormányzati lakásban laknak. (Bár vannak kirívó esetek, de ezek súlya nem tekinthető jelentősnek.)

- (3) A magánbérleti szektor alapvetően informális jellegű, aminek fontos oka (és következménye is egyben), hogy a lakások többsége egyéni tulajdonban van, és az intézményi befektetők súlya elhanyagolható. Ezzel szemben az önkormányzati szektorról viszonylag megbízható információink vannak, rendszeres statisztikai adatszolgáltatás létezik, és az önkormányzatok szintjén is rendelkezésre állnak az információk, ha megvan a politikai szándék.

A tanulmány arra a kérdésre kíván választ adni, hogy milyen gazdasági és társadalmi tényezők befolyásolták, segítették és akadályozták a magánbérleti szektor fejlődését, és vajon milyen eséllyel lehet a magánbérlet-lakás-szektor bevonni a közösségi lakáspolitikába. A tanulmány első része a magánbérlet-lakás-szektor makrogazdasági és társadalmi feltételeit tekinti át, kiemelve a jogi és pénzügyi feltételek változását és a lakáspiaci/lakáspolitikai trendeket. A tanulmány második részében kísérletet teszünk a szektor méretének, valamint a magánpiaci lakbérek változásának becslésére is, majd a keresleti és kínálati oldalon megjelenő szereplőket és azok motivációit tekintjük át.¹ A tanulmány harmadik részében elemezzük azokat a kísérleteket, amelyek a magánbérlet-lakás-szektornak a közösségi lakásprogramba való bevonására irányultak, és a nyugat-európai szociális lakásrendszerek tapasztalatai alapján javaslatot teszünk egy új típusú, hazai feltételek között működőképes modellre.²

¹ A tanulmány a felsorolt projektek keretében végzett kvalitatív kutatási módszerre épült. Az információkat interjúk, illetve internetes források (pl. jogsegélyfórumok) segítségével térképeztük fel. A két projekt során 2012 és 2014 között négy településen készítettünk helyi lakáspiaci elemzést, három településen folytattunk fókuszcsoporthoz megbeszélést bérbeadókcal, valamint több mint 30 interjút készítettünk bírókkal, ingatlanközvetítőkkel, közjegyzővel, ügyvédekkel, banki szakértőkkel, önkormányzati szakemberekkel, szociális intézmények munkatársaival és bérlőkkel.

² A tanulmány a magánbérlet-lakás-szektorba rejlő lehetőségekre összpontosít, az önkormányzatok lehetséges szerepével csak a harmadik részben foglalkozunk. A '90-es évekbeli lakásprivatizációval, az önkormányzati programok kudarcaival, a 2000-es években folytatott „csepegtetett” lakásprivatizációval, valamint a helyi önkormányzati lakáspolitikák korlátaival, annak szociális elemei ellen ható pénzügyi és politikai ösztönzőkkel más tanulmányokban részletesen foglalkoztunk (Hegedüs 2005, 2013: 183–187).

A magánbérletlakás-szektor működésének jogi és pénzügyi keretei

Előzmények: a szocialista lakásrendszer és a magánbérletek

A magánbérletlakás-szektornak fontos elemei jelen voltak a rendszerváltás előtti időszakban³ is. Ideális szocialista lakásmodellnek – ha szigorúan vesszük a klaszszikusok elgondolásait⁴ – kizárólag a közösségi tulajdonban lévő bérletlakás elfogadható tulajdoni forma, a magánbérletlakás-szektor, azaz a magántulajdonban lévő lakásvagyron hasznosítására épülő megoldás elfogadhatatlan volt, ahogy a tulajdonos által használt lakás is. A „megvalósult szocializmus” lakásrendszere azonban a lakáspolitikai beavatkozásokat alárendelte a fontosabb stratégia céloknak (iparosítás, gazdasági növekedés és a politikai stabilitás), és ennek érdekében számos kompromisszumot elfogadott, ahogy ezt a kelet-európai lakásmodellekről szóló korábbi tanulmányok bemutatták (Hegedüs–Tosics 1994). Az 1950-es években kísérletet tettek a lakásvagyron újraosztására (kitelepítések, államosítás, kényszerbérletek, társbérletek), de az 1956-os forradalom utáni lakáspolitikai feladta a lakásrendszer teljes kontrollját (Hegedüs–Tosics 1982), és a városokban az albérletek (ágybérletek) egyre elfogadottabb lakásmegoldássá váltak a városi lakásság növekedése miatt fellépő lakáshiányra. A lakástörvény lehetővé tette az állami lakások nem hasznosított területeinek bérbeadását, s bár a lakbér nagyságát jogszabályban korlátozta, de ennek a gyakorlatban nem tudott érvényt szerezni. A tulajdonkorlátozás miatt az egész lakásbérletek csak kivételes esetben jelenhetek meg. A tényleges „piaci” albérleti ár a teljes lakásbérleti díjnak többszöröse is lehetett (Némethy 1958: 227, Tóth 1967, Hegedüs–Tosics 1982: 85, Valuch 2013: 192). 1980-ban hivatalos statisztikai adatok szerint a budapesti háztartások 5,4 százaléka volt albérlő, országosan az albérlő háztartások aránya 3,4 százalék volt (Vajda–Zelenay 1984).⁵ A magyar lakásrendszer a kelet-európai modellen belül is egy sajátos utat járt be, ahol a magántulajdonosi szektornak, különösen az 1980-as években, nagyobb szerep jutott. Ennek hatása volt, hogy – részben az 1986 után elinduló privatizáció, részben a lakásár-infláció miatt – a háztartások egyre nagyobb hányada fektette a háztartási vagyont ingatlanba, ami a lakásbérbeadásban is megjelent. Ezt a folyamatot segítette a nyolcvanas évek második felében az idegenforgalmi vállalatok belépése a piacra (pl. IBUSZ, Cooptourist,

³ A magánbérletlakás-szektor a 19. században felgyorsult urbanizáció terméke, a városokba (elsősorban Budapestre) beköltöző népesség lakhatásának tipikus megoldása volt, amely növekedésének az I. világháború alatt bevezetett lakbérkontroll és kötött lakásgazdálkodás vetett véget.

⁴ A klasszikus marxista irodalom kevés támpontot nyújtott a szocialista lakásrendszer teoretikusainak. Engels (1971 [1845]) bírálta Proudhont, aki a lakástulajdonhoz jutása révén kívánta csökkenteni a munkásság kiszolgáltatottságát, és azzal érvelt, hogy a tőkés gazdasági rendszer felszámolása elkerülhetetlen. A szocializmus (kommunizmus) lakásrendszerére vonatkozóan nem fogalmazott meg specifikus feltételeket (lásd Chelcea 2012).

⁵ A KSH szerzői is hangsúlyozták, hogy a közölt adatok alulbecslik a lakáskiadások számát.

Volántours), aminek fontos szerepe volt a lakáskiadással kapcsolatos kockázatok kezelésében (elsősorban a teljes lakáskiadás esetében).

Liberális szabályozás – bizonytalanság és magas kockázatok

A rendszerváltás után felgyorsult a privatizáció, különösen az 1993-as lakástörvény (Ltv.) hatására, amely valamennyi bérlő számára vásárlási jogot biztosított (kivéve a műemléki lakóépületeket és rehabilitációra kijelölt területeket). A 1993-as lakástörvény alapvetően az önkormányzati bérletekre koncentrált, a magánbérletek szabályozását a Ptk.-ra hagyta, lényegében teljesen a tulajdonos és bérlő megegyezésére bízva a szerződést. A törvényt számos esetben módosították, de alapvetően csak a technikai részletek változtak, kivéve a 2005-ös módosítást, amely kötelezővé tette az írásbeli szerződést (Hegedüs et al. 2014a, 2014b).

Keletkezésekor az 1993-as Ltv. elsősorban két célkitűzést kívánt elérni: elindítani a köztulajdonban álló lakásállomány privatizációját és a szocialista időszak kvázi tulajdonosi jogokkal felruházott bérlői jogviszonya után megoldani a bérleti és tulajdonosi jogviszony tiszta elválasztását. Az Ltv. mindkét tekintetben alapvetően liberális megközelítést alkalmazott (Baar 1993). Egyfelől lehetővé tette a köztulajdonú lakásállomány privatizációját, melynek során az addigi bérlők mélyen a piaci ár alatt jutottak bérleményük lakástulajdonához, másfelől a tulajdonos és bérlő közti viszonyt – különösképp a magánbérletek tekintetében – a szerződő felek közötti szerződéses szabadság polgári jogi alapjaira helyezte. A törvény rendelkezéseinek jelentős része a magánbérletek vonatkozásában diszpozitív, így a szerződő feleknek nagyon részletes bérleti szerződést kellene kötniük ahhoz, hogy valamennyi lehetséges konfliktusforrást előzetesen megoldjanak; és mivel a tulajdonosok döntő többsége „alkalom szülte” bérbeadó, s nem pedig professzionális befektető, ez sokszor nem történik meg. A liberális megközelítést jól szemlélteti, hogy a törvény 2006-ban érvénybe lépő módosításáig még annak írásos formában történő megkötése sem volt szükséges az érvényességéhez (Rakvác 2006). Az Ltv. mindössze általános rendelkezéseket tesz a magánbérleti szerződések megkötésével és a felek legalapvetőbb kötelességeivel kapcsolatban.

A magyar jogrendszer nem csupán a bérleti díjakat nem szabályozza, de a bérleti díj emelésének mértékét és ütemezési lehetőségeit sem, azaz „puha” szabályozást sem alkalmaz. Ez nem csupán nagyon rugalmassá teszi a piacot, hanem a piaci helyzet függvényében nagymértékben kiszámíthatatlanná is teszi a lakásbérlet költségeit. Ez különösen a bérlők oldalán esik nagy súllyal latba, akik számára a lakásváltás tranzakciós költsége jelentős, és ez vélhetően önmagában is számottevően csökkenti a lakásbérlet iránti keresletet, azaz potenciális bérlőket szorít ki a piacról. Másrészt az is előfordul, hogy a tartósan a lakásban maradó bérlő alacsonyabb bérleti díjat alkuszik ki, hiszen a tartós szerződéses viszony tranzakciós költséget takarít meg a bérbeadónak is. (Itt érvényesül az a jelenség is, hogy a régebb óta érvényben lévő szerződések bérleti díja tartósan vál-

tozatlan marad, így a lakbérékkel kapcsolatban elérhető statisztikák torzítanak, mivel csupán az új szerződésekben beálló trendeket jelzik.)

A szerződéskötéskor egyik fél sem jogosult arra, hogy hitelt érdemlően meggyőződjön a másik fél képességéről a szerződés betartására, azaz a tulajdonos nem kérhet a leendő bérlőtől például bankszámlakivonatot, miközben a bérlő azt kockáztatja, hogy a leendő bérbeadó megtéveszti az ingatlan jellemzőivel kapcsolatban. Számos országban (pl. Németországban, Hollandiában) a tulajdonos kérhet a bérlőtől jövedelemigazolást, más helyeken (így Magyarországon is) tipikus esetben csupán informális csatornák állnak rendelkezésre ehhez. E tekintetben problémás, hogy a leendő bérlő nem tud teljes körűen meggyőződni a bérlemény minőségéről, miközben a bérbeadó azt kockáztatja, hogy a bérlő „eltűnik”, miután jelentős közüzemi és/vagy bérleti hátralékot halmozott fel. A tulajdonos pozícióját gyengíti a széles körben elterjedt, a hatóságok által többé-kevésbé megtűrt adóelkerülés is (Semjén et al. 2008).

Vitás esetekben a bírói döntések egy része, és tipikusan a közvélemény is, a bérlő pártján áll a tulajdonossal szemben (Hegedüs et al. 2014a, 2014b), ami körülményessé teszi azt, hogy a bérbeadó a jogos követeléseit érvényesítse a bérlő felé még bérleti szerződés megléte esetén is. A kárt okozó vagy tartozást felhalmozó bérlők részben emiatt is elég nagy kockázatot jelentenek a bérbeadók számára ahhoz, hogy bizonyos mértékű lakáskínálatot visszatartsanak a piacra való belépéstől (miközben vélhetőleg legalábbis egy részük ténylegesen rászoruló, aki számára nincs más elérhető lakásmegoldás). Ennél is nagyobb nehézséget okozhat az a bérlő, aki a szerződés felbontása után nem hajlandó elhagyni a lakást, miközben már bérleti díjat sem fizet. Ez egyfelől a bérlők jogvédelmével kapcsolatos dilemmákat vet fel, hiszen a jog a birtokon belül lévő bérlőt védi, másfelől ebben a helyzetben a bérlőnek már nem érdeke, hogy fizesse a közműszámlákat, azaz óriási anyagi veszteséget termelhet a lakástulajdonosnak. A tulajdonos számára szintén kockázati tényező, ha a bérlő esetlegesen kárt tesz a lakásban. A bíróság ilyenkor ugyan elrendelheti a lakás kiürítését, az erről szóló döntés megszületése azonban hosszabb időt – jellemzően hónapokat – vesz igénybe.

Amíg a bérbeadókat érintő kockázatok jellemzően anyagi veszteséggel járnak, addig a bérlőket terhelő kockázati tényezők közül a legfontosabb az, hogy nem találunk hosszabb távra szóló, megfelelő minőségű megfizethető bérletet. Éppen a szektor alulszabályozottsága miatt a bérbeadói oldalon megjelenő magas kockázatok következtében az is előfordulhat, hogy a bérbeadó „zaklatását” kell elviselniük, amikor a tulajdonos az esetleges kockázati tényezők kiküszöbölése érdekében aránytalanul nagy kontrollt próbál gyakorolni a lakás használatá felett. Az adóelkerülésből, a bérleti jövedelem eltitkolásából következik, hogy a lakástulajdonosok sokszor nem egyeznek bele abba, hogy a bérlő bejelentse lakcímét. Ugyanakkor a tulajdonos úgy is vélheti, hogy konfliktus esetén könnyebben megszabadul a bérlőtől, ha nincs bejelentve. Így azonban a bérlő nem tudja igénybe venni azokat a lakossági szolgáltatásokat, amelyek a települési vagy ke-

ületi lakosok számára elérhető, például háziiorvosi, iskolai szolgáltatások, vagy épp szociális támogatások a rászorulóknak esetében.

Összességében elmondható, hogy a magánbérleti szektor jogi környezete nem biztosít kiszámítható feltételeket sem a bérlő, sem a bérbeadói oldal számára, ami olyan mértékben szoríthatja vissza a szektor mind keresleti, mind a kínálati oldalát, hogy az nagyfokú piaci és szabályozási kudarcnak tekinthető.

A magánbérlet-szektor pénzügyi hátrányai

A jogi szabályozáson túl a lakhatással kapcsolatos adózási és támogatási feltételei sem kedveznek a magánbérlet-szektornak sem a keresleti, sem a kínálati oldalon. A magántulajdonú lakások bérletének és a tulajdonos által lakott lakáshatási forma pénzügyi következményeinek elemzése azt mutatja, hogy a bérleti szektort szisztematikus pénzügyi hátrány jellemzi.

A közgazdasági irodalom a lakásbérlet és a tulajdonos által lakott lakás alternatíváinak pénzügyi összehasonlítására a használati (helyesebben ekvivalens) költség (user cost) elmélet megközelítését alkalmazza. Tökéletes verseny feltételei mellett, érvel az irodalom (Jorgensen 1967, Poterba 1984), a lakbér egyenlő a lakás használati díjával, ahol a használati díj a lakás piaci értékének meghatározott hányadával azonos.

$LB = \mu * P$, ahol LB a lakbér, P az ingatlan ára, μ a használati díj együttható.

A használati díj együtthatót számos tényező befolyásolja, mint az ingatlan-adózás, a hitelkamatok, a támogatások, az ingatlan értéknövekedése stb. (Green–Malpezzi 2003). Az ekvivalens költségek (használati díj) meghatározásának egyszerűsített megközelítését mutatja be a következő egyenlet:

$LB = \mu * P$ és $\mu = R + W + M - G - D$, ahol

R a lakásba fektetett tőke feláldozott kamata. Ez a költségelem két tényezőtől áll, egyrészt saját tőkebefektetésből (equity), másrészt hitelből. Ez utóbbi esetben a hitelköltségeket – kamatrátát – kell alapul venni;

W az ingatlanadó, ami az adórátával becsülhetünk;

M az ingatlan fenntartási (felújítási) költségei plusz az értékcsökkenése szintén az ingatlan értékének százalékában;

G az ingatlan reálértékének változása (tőkenyereség vagy veszteség);

D a lakástulajdonosnak járó adókedvezmények (ingatlanadó-kedvezmény vagy hitelek törlesztésével járó kedvezmény);

P az ingatlan ára.

2007-re a tulajdonos használati díját (μ) 0,05-re becsültük, ami azt jelenti, hogy egyensúlyi piacon a szereplők a bérleti díj 20-szorosát (1/0,05) hajlandók fizet-

ni lakásárként (Ft/nm). Budapest belső kerületeinek bérházaiban akkor a lakbér 1000 Ft/nm/hó körül volt. Így $P = LB/\mu$, azaz a tulajdoni lakás piaci ára egyenlő 12 ezer (Ft/nm/év) osztva 0,05-tel, azaz 240 ezer Ft/nm (Hegedüs–Teller 2007: 14). A kutatók ugyanakkor arra hívták fel a figyelmet, hogy az empirikusan mérhető lakbérek és a fenti logikát követő használatiérték-bebecslések közötti kapcsolat nagyon gyenge (Follain et al. 1992, Verbrugge, 2009). A használati költség megközelítést alkalmazó könyvtárnyi irodalomban ezt az eltérést számos tényezővel magyarázzák (Jorgenson 1967, Meen 1990, Malpezzi–Wachter 2005, Himmelber et al. 2005, Barham 2004).

Az *első megfontolás*, hogy a μ (használati díj) értékét az egyes tényezők eltérő módon határozzák meg a keresleti és kínálati oldalon. A döntést szabályzó feltételek (hitelfeltételek, kamatok, támogatások, adók stb.) különböznek a lakást választó háztartás (keresleti oldal) és a piacon megjelenő ingatlantulajdonos (kínálati oldal) esetében. *Másodszor*, lényeges különbség lehet az *ex post* és *ex ante* használati értékben (Verbrugge 2009). Bár a döntést hozó háztartások vagy potenciális lakástulajdonosok az elmúlt időszakok tapasztalatai alapján döntenek, de valójában döntésüket a fent említett tényezőkre vonatkozó várakozásaik határozzák meg. (Ezen belül talán a legfontosabb a lakásárváltozásra vonatkozó elvárás.) *Végül* fontos lehet az időtáv: egyéves, hároméves vagy hosszabb időtávban gondolkodnak-e.

A rendszerváltás utáni időszak egészét tekintve a magánbérlet-szektor szisztematikus pénzügyi hátránnyal néz szembe, aminek az alapvető magyarázata, hogy amíg a saját tulajdonú lakásban lakók adómentesen élvezhetik a tulajdonuk „profitját”, addig a magánbérlet adózott jövedelműkből fizetik a bérleti díjat. Ezt az összefüggést könnyen be lehet mutatni egy olyan példán, amikor azonos forrásokkal rendelkező bérlő és tulajdonos pénzügyi helyzetét összehasonlítjuk, és megnézzük, hogy mi lenne az a lakbér, amely esetében a tulajdonos és a bérlő azonos pozícióban van. Hasonlóan járunk el a kínálati oldalon, ahol a kínálati árat az alternatív befektetési lehetőség hozamai határozzák meg. A keresleti és kínálati egyensúlyi lakbér elemzése azt mutatja, hogy a keresleti lakbérek a kínálati lakbérnél 20–30 százalékkal alacsonyabbak (Hegedüs–Teller 2007). Ez azt jelenti, hogy a keresleti oldalon racionális viselkedés esetében a családok csak akkor bérelnék, ha nincs lehetőségük tulajdonhoz vagy önkormányzati bérlet-hoz jutni, illetve ezeknek az alternatív megoldásoknak a tranzakciós költsége nagyon magas.

A magánbérlet-szektor nagysága, keresleti és kínálati tényezők

A szektor nagysága és a magánpiaci lakbérek

A népszámlálási adatok alapján a szektor nagysága 2001-ig a lakott lakások 3–5 százaléka között mozgott, míg a 2000-es években a magánbérlet-szektor aránya 5–8 százalékra növekedett,⁶ miközben az önkormányzati bérlet-szektor aránya 19-ről 3 százalékra csökkent 1990 és 2011 között (1. táblázat). Az intézményi tulajdonú bérlet-szektor 1990-ben még a lakott lakások 4 százaléka volt, 2011-re 1 százalékra csökkent.⁷ 2011-re a magánbérlet-szektor aránya már meghaladja az önkormányzatiét, és a bérleti szektor együttes súlya 8–11 százalék körül volt.

1. táblázat: A lakások használati jogcím szerinti összetétele, 1990, 2001 és 2011 (%)

	1990	2001	2011
Tulajdonos által lakott lakás	72–74	90–92	88–92
Önkormányzati bérlet	19	4	3
Intézményi tulajdonú bérlet	4	1	1
Magánbérlet*	3–5	3–6	5–8
<i>Összesen</i>	<i>100</i>	<i>100</i>	<i>100</i>

* Városkutatás Kft. becslése.

Forrás: KSH, Népszámlálás 2011.

A magánbérlet-szektor szerepe tehát 2000 után növekedett, 114 ezer (minimum) és a 207 ezer (maximum) közötti intervallumról 186 ezer (minimum) és 330 ezer (maximum) közti intervallumba, ami 60 százalékos növekedést jelent. A népszámlálási adatok alapján is jól megfigyelhető másik trend, hogy míg 1990-ben a magánbérlet-szektor aránya településtípusonként nem különbözött lényegesen, addig 2011-re a városok súlya növekedett. 1990-ben Budapesten volt a magánbérlet-szektor 13 százaléka, 2011-re pedig 26 százaléka. A városokban tehát

⁶ A becslésnél abból a minden empirikus vizsgálat által alátámasztott feltevésből indultunk ki, hogy a magán-lakáskiadást a tulajdonosok nem jelentik be (Lakatos 2014: 109). A magántulajdonú egyéb jogcímű lakásokat szintén a magánbérlet-szektor közé soroltuk, mivel (feltevéseink szerint) az egyéb jogcím a szívésségi használatot jelenti, amely nagy valószínűséggel bűjtött bérleti viszony. A számításoknál a magánbérlet-szektor arányának meghatározásakor azt feltételeztük, hogy az eltitkolt bérletek száma megegyezik a „nem lakott lakások” 20 (1990), 25 (2001), illetve 30 (2011) százalékával. 2011-ben ez utóbbi korrekció nélkül 186 ezres, a korrekcióval pedig 330 ezer magánbérlet-szektor-állományt jelent.

⁷ Ebbe a kategóriába tipikusan a nagy állami vállalatok vagy kormányzati szervezetek, mint MÁV, HM, BM tulajdonában lévő lakásokat tartoztak, amelyek 1990-ben tanácsos lakásokhoz hasonló jogi helyzetben voltak, kivéve a szolgálati lakásokat. A későbbi népszámlálásokban e kategóriába tipikusan nem az intézményi befektetők tartoztak, hanem az ezeknél a vállalatoknál vagy szervezeteknél maradt volt állami lakások.

a magánbérlet-szektor komolyabb szerepet játszik, akár a lakásállomány 10–15 százalékát is elérheti.

Fontos kérdés, hogy mennyire megfizethető a magánbérlet, azaz a háztartások a jövedelmük hány százalékát fizetik lakbérre. A magánbérlet-szektor vonatkozóan a KSH 2000-es (Farkas 2003) adatgyűjtésén kívül nem rendelkezünk megbízható reprezentatív adatokkal. A Városkutatás Kft. magánbérlet-szolgáltatása⁸ (Lowe 2000, Erdősi 2000, Erdősi et al. 2000) bemutatta, hogy egy nagyon heterogén, sokszereplős szektorról van szó. A lakbérek esetében ez azt jelenti, hogy a ténylegesen fizetett lakbérek és az új szerződések lakbérei jelentősen eltérhetnek egymástól, mivel az új szerződések esetében az ingatlanpiaci árak meghatározóak, míg a régi szerződések esetében ennek hatása kevésbé érzékelhető. Továbbá az informális hálón keresztül béreltek és a formális béreltek díja között is komoly különbség van a későbbiekben elemzett kockázatok miatt (Erdősi 2000).

A piaci lakbérek megfizethetőségére vonatkozó elemzésünk egy szakértői becslésnek tekinthető (2. táblázat), amelyek különböző részkutatások és információk felhasználásával készült, de sokkal inkább a kutatási hipotéziseinket illusztrálják, nem alkalmasak a piac működését leíró empirikus következtetések levonására.

2. táblázat: Lakbérek a magánbérleti szektorban és a megfizethetőség mutató, 1992–2014

	1992	1999	2003	2007	2014
Háztartás nettó jövedelme (Ft/hó)	29 800	75 000	125 000	173 000	233 100
Önkormányzati lakbér (Ft/hó/lakás)	830	2 700	5 978	9 858	13 236
Piaci lakbér (Ft/hó) – 50 nm-es lakás*	12 500	30 000	35 000	37 500	45 000
Piaci lakbér/jövedelem (%)	42%	40%	28%	22%	19%
Önkormányzati lakbér/piaci lakbér (%)	7%	9%	17%	26%	29%

* A magánpiaci lakbérek becslése során felhasználtuk az *Ingatlanpiac és Befektetés* című lap becsléseit, de fontos mérföldkő volt e témakörben az időszak legalaposabb KSH-vizsgálata (Farkas 2003), amely alapján egy időpontra tudtunk viszonylag megbízható országos adatot elérni. Továbbá használtunk egy belső tanulmányt, ami Budapestre (kerületekre) és a nagyvárosokra tartalmazott lakbéradatokat (Immopress 2005). És természetesen a Városkutatás Kft. 2008–2014 közötti kutatásainak terepmunkáiban a magánpiaci lakbérékkel kapcsolatos információk mindig fontos szerepet játszottak. Ennek ellenére tagadhatatlan, hogy a becslés komoly hibahatárok mellett tekinthető elfogadhatónak.

Forrás: Háztartás nettó jövedelem: Tárki Háztartáspanel (1992), KSH Lakásfelvétel (1998, 2003), HKF (2007), Tárki-felvétel (2014); önkormányzati lakbér: KSH Lakásviszonyok (2014); piaci lakbér – becslés (Ingatlanpiac és Városkutatás Kft.).

⁸ A Városkutatás Kft. két nagyobb projektje foglalkozott a magánbérlet-szektorral: USAID által finanszírozott, az Urban Institute, Washington által vezetett technikai segítségnyújtási program (1998) és az angol ODA által finanszírozott, Stuart Lowe közreműködésével irányított kutatás (1997).

A lakásárak, a háztartásjövedelem, az önkormányzati lakbérek és a piaci lakbérek átlagainak időbeni változása érdekes trendet mutat. A magánbérletek az 1990-es évek elején a háztartások többsége számára megfizethetetlenek voltak: a piaci lakbérek egy feltételezett 50 négyzetméteres lakás esetében az átlagos háztartásjövedelem 42 százalékát érik el, ami nem tartalmazza a rezsiköltségeket. Az elmúlt 25 évben azonban a piaci lakbérek a háztartásjövedelmekhez képest csökkentek, és 2014-ben a jövedelem 19 százalékát érték el, ami a rezsiköltségekkel együtt (600 Ft/nm/hó) a háztartás jövedelem 32 százalékát éri el. A magánbérleti szektorban élők lakhatásra fordított teljes kiadásának a jövedelmükhöz viszonyított aránya még így is lényegesen nagyobb, mint a teljes népességre vonatkozó országos átlag, ami 2010-ben 24 százalék volt (Székely 2011). A lakbérek egy adott időpontban, még azonos részpiacra is nagyon különbözőek, amit jól mutat az időszak egyetlen megalapozott lakbérfelvétele (Farkas 2003). Az önkormányzati lakbérek 1992-ben átlagosan a piaci lakbérek 7 százalékát tették ki, 2014-ben pedig 29 százalékát. 2015-ben a lakáspiacon megfordult a trend, a lakásárak gyorsan kezdtek növekedni, ami a lakbérek növekedését is magával hozta. (Ennek egyik tényezője az Airbnb, az internetalapú, rövid távra szóló lakásbérlet megjelenése lehet, ami a turizmus által érintett területeken relatíve csökkentette a bérlet kínálatot.)

Az ingatlanpiaci folyamatok feltehetőleg csak közvetetten hatottak a magánbérleti szektorra, ám ha megkísérlünk korszakolást felállítani az 1990 utáni időszakra, a szektor fejlődésének periódusai ezzel nagyjából átfednek. Az 1990 utáni recesszió során nem csupán a lakásárak estek, hanem a reáljövedelmek és a GDP-hez viszonyított lakáshitel-állomány is. Az 1996 végén megkezdődő gazdasági felívelés azonban néhány éven belül az ingatlanárak megugrását eredményezte, miközben a fokozatosan kiépülő finanszírozási és támogatási környezet (bankok fokozatos diverzifikációja, lakástakarék-pénztárak megjelenése) csak 2000 után jelentett komoly tényezőt az ingatlanpiacon a reálisabb feltételű lakáshitelek megjelenése révén. Ezzel együtt is a magánbérlet-lakás-szektor sokáig viszonylag szűk és nehezen megfizethető maradt. A kilencvenes évek végétől már egyértelmű ingatlanár-megugrásról beszélhetünk, amelyet a 2000-es évek első felében a jelzáloghitel-állomány gyors növekedése követett. A 2000 és 2004 közötti jelzáloghitel-támogatás az emelkedő ingatlanárakkal együtt már vonzó befektetési tereppé tette a lakáspiacot a növekvő megtakarításai számára lekötést kereső középosztály számára is, így ebben az időszakban komoly lakásberuházás (lakásépítés) kezdődött meg, ami jelentősen kibővíthette a magánbérleti szektort is. A 2008-ig tartó időszakban a reáljövedelmek az ingatlanáraknál – és becsléseink szerint a lakbérknél is – gyorsabban nőttek, így javult a szektor megfizethetősége. Ez részben annak is köszönhető volt, hogy a tipikus befektetőket – a megtakarító magánszemélyeket – az ingatlanárak tartós emelkedésének következtében elsősorban a lakás megszerzése motiválta, a bérbeadásból származó jövedelem ehhez képest sok esetben másodlagos volt. A 2009 utáni időszakban a szektor feltehetőleg lassan, de tovább bővült. Megjelentek ugyanis azok a lakásokat vesztő devizahitelek,

akik hitelük bedőlése miatt kiszorultak a lakástulajdonból, ám szociális bérletre nem jogosultak, illetve a piacra újonnan belépő háztartások is a rossz gazdasági helyzet miatt inkább béreltek (hitelek elérhetősége is romlott).

A bérlakásszektor kínálati oldalán megjelenő szereplők

A magánbérleti szektor kínálati oldalán megjelenő tulajdonosokat tipizálhatjuk aszerint, hogy magánszemélyek vagy intézmények, illetve hogy milyen tényezők befolyásolták a piacon való megjelenésüket („alkalom szülte” vagy tudatos befektetők) (3. táblázat).

3. táblázat: A magánbérleti szektor kínálati oldalán megjelenő típusok

Lakástulajdonos	A piacra lépés oka alapján	
	„alkalom szülte” tulajdonos	tudatos befektető
Magánszemély (háztartás)	Öröklés, összeköltözés, új lakás vásárlása miatt a megüresedett lakás piacra vitele	Egy-három lakás vásárlása befektetési céllal
Intézményi szereplő	Bankok, építési vállalkozók, szövetkezetek, munkásszállások	Új típusú munkásszállások, elit lakások

A piac kínálati oldalának tipikus szereplői az „alkalom szülte” tulajdonosok, akik megörökölték a lakásukat, vagy lakástranzakció következtében megüresedett a lakásuk, és ezt kiadják. Ugyanakkor már a rendszerváltás előtt megfigyelhető volt, hogy családok megtakarítási céllal vesznek lakásokat (Falusné 1986, Petschnig 1986). A 2000 után kibontakozó befektetési hullámban válik jellemzővé a befektetési célú lakásvásárlás a nagyobb városokban, különösen a diákvárosokban, ahol feltételezhető volt a lakások iránti tartós kereslet. Fontos látni, hogy az „alkalom szülte” tulajdonos és a tudatos befektető viselkedése és motivációja között nincs éles választóvonal. A megörökölt lakás vagy a lakástranzakció miatt megüresedett lakás minden további nélkül eladható, és a döntés mögött, hogy nem adják el, nyilván az a számítás is meghúzódik, hogy ez pénzügyileg előnyös a családnak. A két típus között fontos különbség, hogy az „alkalom szülte” tulajdonos nem annyira érzékeny az árakra, sokszor ők azok, akik inkább üresen tartják a lakást, mert úgy ítélik meg, hogy a ténylegesen beszédhető lakbér nem fedezi a kockázatokat és tranzakciós költségeket. A befektető magánszemély érzékenyebb a kereslet változására, kevésbé tudja elfogadni a veszteségeket, de mivel tipikusan a háztartásnak nem az ingatlankiadás az egyedüli jövedelme, átmeneti veszteségeket (kockázatokat) be tud vállalni. A magánszemélyek (háztartások) lakáskínálatára épülő magánbérlakás-szektor fontos jellemzője a rugalmasság, a szereplők gyorsan reagálnak a piaci (és adminisztratív) változásokra.

Az „alkalom szülte” intézményi befektetők közé elsősorban azok az intézmények tartoznak, amelyek elsődleges profilja nem az ingatlan-bérbeadás, de a lakás-piac visszaesése miatt nem tudják az elvárt áron értékesíteni a tulajdonukba kerülő lakást. Ezek lehetnek bankok, amelyek tartozás miatt kényszerértékesítenének ingatlant, ám arra nem jelentkezik megfelelő kereslet; vagy épp olyan ingatlan-fejlesztők, amelyek bérbeadással hidalják át az értékesítési piac visszaesését. Egy nyíregyházi ingatlanfejlesztő vállalkozó⁹ a válság utáni években olyan konstrukciót kínált ügyfeleinek, amelyben a piaci lakbéréknél valamivel magasabb bérleti díj mellett öt év alatt önrészt képezhettek a bérelt lakásuk megvásárlásához. Ezzel egyfelől a bérletlakások építéséhez igénybe vehető ötéves adókedvezményt is felhasználta, másrészt a lakásai egy részét a válság ellenére is hosszabb távon értékesíteni tudta, illetve hasznosította az eladhatatlannak bizonyuló lakásállományt. Érdekesség, hogy a bérlők egy része is a devizahiteles válság miatt vesztette el korábbi lakhatását. Az „alkalom szülte” lehetséges bérbeadók közt megjelenik a Nemzeti Eszközkezelő is, egyelőre azonban nem tisztázott, hogy a szervezet milyen formában hasznosíthatja megürülő lakásait. A bankok követelést kezelő faktoringcégek a lakások kiadásával is foglalkoznak, ami inkább egy átmeneti hasznosítási forma arra az időre, amikor az ingatlanok nem adhatóak el.

A tudatos intézményi szereplők közt a forprofit befektetők és a nonprofit, társadalmi célú intézmények is jelen vannak. A profitorientált intézményi szereplők a piac valamennyi szegmensét megcélazzák, bár számuk eltörpül a bérbeadó magánszemélyekhez képest. A legfelső piaci szegmenst – a jómódú mobil vagy külföldi munkavállalókat – profi befektetők szolgálják ki, amelyek jellemzően teljesen legálisan működnek. Az alacsonyabb jövedelmű bérlőket megcélzó kisebb befektetők száma szintén alacsony. Az egyéni magánbefektetők mellett megjelennek az új intézményi magántulajdonosok, akik volt munkásszállások¹⁰ privatizációjaként váltak „bérletlakás-tulajdonossá”, akik bár – az egy-három lakást bérbe adó magánszemélyek jelentős részével ellentétben – a törvényben előírtnak megfelelően adóznak a bérleti bevételük után. A lakástörvényben foglalt szabályozásokat ugyanakkor (maximum laksűrűség stb.) nem minden esetben tartják be, egyrészt mert a bérlőket védő szabályozások olyan mértékben költségessé tehetnék működésüket, hogy tevékenységük komoly veszteséget termelne, másrészt mert a bérlők sokszor nincsenek is tisztában a védelmüket szolgáló jogszabályokkal.

Fontos látni, hogy a munkásszállások lakói szállásszolgáltatásra kötnek szerződés, a bérleti szerződés bérlő védelme nem vonatkozik rájuk. A 2000-es évek-

⁹ A Nyír-Komplett Kft. a Damjanich lakóparkban ajánl fel bérletvásárlási konstrukciót. <http://damjanichlakopark.hu/kidobott-penz-minden-alberletre-kifizetett-osszeg.damjanichlakopark/#more-394> (utolsó letöltés: 2016. 03. 22.)

¹⁰ A munkásszállások többnyire lényegében a hajléktalanellátás terepei, becslésünk szerint 6–8 ezer férőhelyet nyújtanak, míg a kifejezetten hajléktalanellátó szervezetek 8–10 ezer embert tudnak elhelyezni. A munkásszállások bérleti díjai közel vannak a piaci bérleti díjakhoz, és lényegesen magasabbak az önkormányzati bérleti díjnál.

ben megindult hajléktalanságból kivezető programok kapcsán jelentkeztek magánbefektetők, akik intézményi befektetőkké váltak.

A tudatos befektetők tipikusan magánszemélyek közül kerülnek ki, mivel ők azok, akik tudják kezelni a kockázatokat. Különösen a 2000 és 2004 közötti időszak támogatott hitelei miatt a megtakarításokkal rendelkezők számára kedvezőnek tűnt a lakásvásárlás. Sokan úgy gondolkodtak, hogy a támogatott lakáshitelt a lakbérbevételekből lehet törleszteni, így a lakásár 30–50 százalékát kitevő befektetés révén 15–20 év alatt jelentős vagyonhoz jutnak. A motiváció a megtakarítás, elsősorban a nyugdíjról vagy nyugdíj-kiegészítésről való gondoskodás, ami mögött fontos tényező, hogy a kényszervállalkozók jelentős része, de sokan a magánszektorban dolgozó munkavállalók közül is, jövedelmüket költségelszámolással veszik ki, s emiatt csak nagyon alacsony nyugdíjra számíthatnak majd. A magánbérlet működtetése nem feltétlenül nyereséges, de – ahogy az interjúalanyaink rámutattak – kiválóan alkalmas a megtakarítások akkumulálására.

A keresleti oldalon megjelenő szereplők

A keresleti oldalon szociológiailag két alapvető csoportot tudunk megkülönböztetni: (1) azokat, akiknek a speciális életkörülményeik és a lakáshasználat módja lehetőséget ad arra, hogy a szektorra jellemző pénzügyi és jogi hátrányokat kompenzálja, azaz szabad döntés esetében is a bérlet az előnyösebb megoldás számukra. Magasan fizetett külföldi és csak korlátozott ideig itt élő foglalkoztatottak (és családjuk), lakáshasználatot megosztó diákok és speciális élethelyzetbe került családok (költözés, építkezés, felújítás vagy családi konfliktusok, válás miatt) tartoznak ebbe a csoportba. (2) Tipikusan magánbérelővé azonban azok válnak, akik nem képesek magántulajdonú lakhatáshoz jutni, vagy elvesztik tulajdonjogukat (családi okok vagy hiteladósság miatt), illetve azok, akik az önkormányzati szektorból is kiesnek.

A rendszerváltás utáni időszakban a magánbérleti szektor keresleti oldalán a legfontosabb tényezők a felsőfokú hallgatók számának dinamikus növekedése és a diákok, fiatalok önálló élet kialakítása iránti igénye. A felsőfokú oktatási intézményekben tanuló nappali szakos hallgatók száma 1990/1991-es tanévben még 77 ezer volt, 2002 és 2015 között 210 és 240 ezer között változott. A hallgatók kb. 50 százaléka nem abban a városban lakik, ahol a felsősokú intézmény van, és a kollégiumi férőhelyek száma 40–50 ezer között van (ÁSZ 2007: 13). Ez azt jelenti, hogy potenciálisan 80–90 ezer diák jelent meg az albérleti lakáspiacon 2000 után. Ez a szám növekedhet, mivel sok diák, még ha lakhat is a szülőknél, előnybe részesíti a külön (tipikusan az egyetemhez közeli) lakást. De csökkentő tényezőként kell figyelembe venni, hogy a jobb módú szülők sokszor lakásvásárlással próbálják gyereük lakásproblémáját az egyetemi évek alatt megoldani. Gyakori, hogy a diákok összeállnak, és közösen bérelnek lakást. Ha azt feltételezzük, hogy egy lakásban átlagosan 2–2,5 személy lakik, akkor ez kb. 30–50 ezres bérlet jelent, akik a magánbérlet-piac 15–20 százalékát teszik ki.

A diákalbérleti piac fontos jellemzője egyrészt, hogy a kereslet rugalmasan alkalmazkodik a kínálathoz, azaz ha a bérleti díjak növekednek, akkor többen költöznek vissza a családjukhoz, vagy többen állnak össze egy-egy lakás bérléséhez; másrészt a megfizethetőség is jobban szabályozható a lakótársak számának megválasztásával és a lakások kiválasztásával.

A magánbérleti piac tipikus szereplői a külföldi munkavállalók. Magyarországon a külföldi munkavállalók aránya alacsony, bár nincsenek teljesen megbízható adataink, lényegében 140 ezer személlyel és 70 ezer munkavállalóval lehet számolnunk (Lakatos 2014). A külföldi munkavállalók jelentős része, akik tartósan Magyarországon kívántak maradni (pl. ukránok, vietnamiak stb.) pár év bérlet után lakást vásároltak, és ma már rendelkeznek lakással (Juhász 1997). Így becsléseink szerint ez a szegmens mintegy 30–40 ezer magánbérlet-lakást foglal magában.

A rendszerváltás után a magánbérlet-lakás-piac dinamikus eleme a külföldi magasan fizetett szakértők megjelenése, akik a piac felső szegmensében jelentettek keresletet. Magyarországon az EU-15 országaiból, a statisztikai adatok szerint, 5800 munkavállaló van, így reálisnak tűnik, hogy a piac legfelső szegmensébe kb. 5–10 ezer lakást soroljunk.

A magánbérlet-lakás-szektor, mint átmeneti lakásmegoldás, elsősorban a fiatalok esetében játszik szerepet. A 23–26 éves korosztály 6,9 százaléka piaci lakást bérel, és 3 százaléka szívességi lakásban lakik (Székely 2011: 15), ami lényegében egyfajta bújtatott bérlet-lakást jelent. Ez a szegmens nagyságrendileg 35–40 ezres magánbérlet-lakás-piacot fed le.¹¹

Talán még fontosabb szegmense a magánbérlet-lakás-szektorban a felbomlott házasságok utáni lakhatást kereső emberek. 2014-ben a népesség 12 százaléka, több mint egymillió fő elvált személy élt az országban, ötévente 100 ezer válás történik, ami – feltételezve, hogy 15 százaléka nincs magántulajdonú lakásmegoldása – körülbelül 150 ezer bérletet von maga után. További kényszerhelyzet a települést változtatók (belföldi vándorlás), ami évente a 200 ezer főt is eléri, akik közül nyilván sokan csak a magánbérlet-lakás-szektorban találnak megoldást.¹²

Tipikus szereplői a magánbérlet-lakás-piacnak a tulajdoni vagy az önkormányzati lakásszektorból kieső családok/személyek, akik elvesztik a lakhatási lehetőségeiket, és nincs más megoldásuk, mint a magánbérlet. Hasonlóan, a 2008-as hitelválság is a lakásukat elvesztő hitelfelvevőket részben a magánbérlet-lakás-piacra kényszerítette.

Végül meg kell említeni a magánbérlet-lakás-szektor alsó szegmensében lakást kereső hajléktalanság veszélyében lévő családokat. Ők azok, akik a szívességi la-

¹¹ 2011-ben 853 ezer személy (Népszámlálás 2011) közül 85 ezer lakik a fentiekben definiált magánbérlet-lakás-szektorban, átlagosan 1,5 fő létszámmal számolva ez 56 ezer lakást jelent. Ha ebből levonjuk az ehhez a korosztályhoz tartozó egyetemi hallgatók magánbérleteit – 19 ezer lakás, amit a kollégiumban lakók kétszereseként becsültünk az ÁSZ (2007) tanulmánya alapján –, akkor 37 ezer lakásról beszélhetünk.

¹² Az adatokat lásd: https://www.ksh.hu/stadat_eves_1 (utolsó letöltés: 2016. 03. 22.)

kások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek (pl. zártkertek, garázsok) és a hajléktalanellátó intézmények között mozognak, és időről időre a magánbérlet alsó szegmensében találnak átmeneti megoldást.

Kockázatok kezelése a magánbérlet-szektorban

A magánbérlet-szektor szerepét alapvetően korlátozzák a bérleti jogviszony jogi bizonytalanságai, ellentmondásai. Mind a tulajdonos, mind a bérlő úgy érezheti, hogy ki van szolgáltatva a másik félnek. A mai jogszabályi háttér, valamint a jogi gyakorlat komoly kockázatokat rejt, aminek kezelésére a bérlők és a tulajdonosok különböző informális stratégiákat alkalmaznak.

A tulajdonos legfontosabb kockázatai a lakbér és a rezsinemfizetés kockázata, a lakás rongálásának, lelakásának és annak a kockázata, hogy a bérlő nem hagyja el a lakást a szerződés felbontása után. A bérlő legfontosabb kockázata a lakbér-emelés, a bérleti jogviszony bizonytalan időtartama és a lakhatás zavarása.

A szektor egészét elkerülhetetlenül megdrágítja, hogy mind a bérbeadók, mind a bérlők az esetleges kockázatokat eleve „beárazzák” az elvárt, illetve fizetett lakbérékbe. Ez azt jelenti, hogy a pénzügyi hátrányokat tovább növeli a kockázatok költsége. Speciális árnövelő szerepe van az előítéleteknek, aminek következménye, hogy roma vagy a hajléktalanságból kikerülő lakásbérlők sokkal nehezebben és/vagy magasabb áron jutnak lakáshoz. A gyerekes családok esélyei is rosszak a magánbérleti piacon, de ez inkább a kockázatokkal, mint az előítéletekkel függ össze.

A szociális lakásügynökség (SZOL) modelljének (lásd később) kidolgozása során kísérletet tettünk arra, hogy megbecsüljük: milyen mértékben épülnek be a lakbérbe a kockázatok? Három részpiacra a tulajdonosok nettóhozam-elvárásából indultunk ki, és négy kockázati tényezőt becsültünk meg, amelyek teljes nagysága a bruttó lakbér 23–30 százalékát teszi ki (4. táblázat).

A lassú és költséges jogszerű konfliktuskezelés miatt előfordulnak informális vagy akár kifejezetten illegális megoldások is, ha a szerződő feleknek nem sikerül egymás között békésen elrendezni a vitás helyzetet. Hasonló „trükköket” alkalmazhatnak a szereplők már a keresés és kiválasztás folyamatában is. A kaució intézménye például eleve nem csupán a később felmerülő pluszköltségek rendezését szolgálja, hanem egyfajta szűrőként is viselkedik, azaz elriasztja a kevésbé fizetőképese (ezért esetlegesen magasabb kockázatú) bérlőket. Tipikus megoldás, hogy a bérbeadó 15–20 százalékkal magasabb áron hirdeti meg a lakást annál, mint amennyit hajlandó elfogadni érte, hogy ezzel is kiszűrje a kevésbé fizetőképese bérlőket. A lehetséges bérlők fizetőképességének felmérésében és a bérlők általános szűrésében az ingatlanközvetítők is növekvő szerepet játszanak, de nem vállalnak formális kockázatot az esetleges problémás bérlőkért.

4. táblázat: A kínálati lakbér tényezői: lakáskiadás kockázatainak becslése

A lakbér tételei	Magyarázat	Részpiacok, Ft/nm/hó		
Hozamelvárás	Becsült nagysága	300	450	600
lakbérnemfizetés kockázata	10%	30	45	60
üresen állás kockázata	4%	13	19	25
közműdíjkockázat	10%	30	45	60
„lelakási” kockázat	konstans (120 Ft/nm/hó)	120	120	120
Kockázatok (összesen)	Ft/nm/hó	193	229	265
Kezelési költség	bruttó lakbér 8%-a	52	71	91
Szja	bruttó lakbér 16%-a	104	143	182
Bruttó lakbér	Ft/nm/hó	648	893	1138
A kockázat nagysága a bruttó lakbér %-ában		30%	26%	23%

Forrás: Hegedüs et al. 2013.

A konfliktusok kezelésének jogszerű, peres úton történő kezelése olyannyira lassú és költséges, hogy a szerződések gyakorlatilag nem vagy csak nagyon lassan érvényesíthetők; a költségei pedig ritkán vethetők össze a konfliktus alapját jelentő költségekkel. A szerződések érvényesíthetőségét akadályozza még a tartozásokat felhalmozó és hátrahagyó „eltűnő bérlő”, akit – adatainak hiányos megadása miatt – a bérbeadó nem tud elérni.

A bérbeadók számára a legnagyobb kockázatot az a bérlő jelenti, aki a szerződés lejártakor sem hagyja el a lakást. A bíróság ilyenkor elrendelheti a lakás kiürítését, ám ez hónapokat vagy akár több mint egy évet is igénybe vehet, és komoly költségekkel jár. Ráadásul a bérlőnek ekkor már nincs motivációja, hogy fizesse a közműköltségeket, így a lakbértartozás mellett tetemes rezsi- és közös-költség-tartozást is felhalmozhat. A bérbeadók részéről a „kreatív megoldások” között ilyenkor megjelenhetnek olyan ritka, de radikális lépések is, mint a közművek (pl. gáz) kikapcsoltatása vagy a nyílászárók leszereltetése. A bérlő ebben az esetben perelhetné a bérbeadót önbíráskodásért – hacsak el nem riasztja őt is a peres út hosszúsága és magas költségei. Ugyanez a kockázat vezeti a bérbeadókat arra is, hogy nyitott végű szerződés helyett csak viszonylag rövid távra (1–2 évre) szóló határozott idejű szerződést kössenek, ami nem teszi lehetővé, hogy a bérlők számára a szektor biztonságos és hosszú távon is kiszámítható legyen (Hegedüs et al. 2014a, 2014b).

A magánbérlet-lakás-szektor lehetséges közösségi szerepe

Magyarországon a rendszerváltás után, hasonlóan a kelet-európai posztoszocialista országokhoz, a növekvő társadalmi egyenlőtlenségek komoly lakáspolitikai konfliktusokhoz vezettek (hajléktalanság, tömeges hátralekosságot, bebukott hitelek, szociális szuburbanizáció, túlszűfolt és rossz minőségű lakások stb.). A nyugat-európai országok modelljeihez hasonló szociális lakáspolitikát nem épült ki. A privatizáció után megmaradt önkormányzati lakásállomány (100–110 ezer lakás) a háztartások 30 százalékát kitevő szegények töredékének nyújt lehetőséget. Többségük a saját tulajdonú lakásokban és magánbérlet-piacon kényszerül megoldást találni. Az EU perifériáján elhelyezkedő országok gazdasági lehetőségei kizárják, de a demográfiai folyamatok (csökkenő népesség, kivándorlás, lassú migráció) nem is teszik szükségessé a tömeges szociális lakásépítést.¹³ Következésképpen a közösségi lakáspolitikának reálisan a létező lakásállományon belül kell keresnie azokat a megoldásokat, amelyek az alacsony jövedelmű és a nem megfelelő családi háttérű családok számára megfizethető, kiszámítható lakhatási lehetőséget nyújtanak.¹⁴

Az elmúlt 10–15 évben történtek kísérletek központi és helyi szinten is arra, hogy a szociális lakásigényeket növekvő mértékben legyen képes kielégíteni a túlnyomó többségben magántulajdonú lakásrendszer. Az önkormányzati bérlet-lakásállomány bővítését célzó, 2000 és 2004 közötti program nem bizonyult sikeresnek, hozzávetőlegesen 50 milliárd forintnyi költségvetési támogatással összesen 10 ezer lakássegységet sikerült létesíteni, ami kisebb szám, mint az adott időszakban privatizált lakásállomány. Az önkormányzati és állami tulajdonú lakásállomány bővítését célzó programok rendre sikertelenek maradtak. Ennek politikai, gazdasági és intézményi okai egyaránt voltak, de nagyon fontos, hogy az intézményi stratégiák terén összeütközésbe kerültek a pénzügyi sikerkritériumok és az intézmény szociális küldetésének elemei (Hegedüs 2005, 2006, 2013). Az önkormányzatok gazdasági ellenérdekeltsége azzal függött össze, hogy a szociális bérlet-lakás-szektor fenntartásához a központi költségvetés közvetlenül nem járult hozzá, így a szektor olyan területekkel harcolt a szűk erőforrásokért, mint az oktatás, óvoda, bölcsőde és a városszépészeti beruházások. Ugyanakkor a szociális lakások a szegénység szinonimájává váltak, és a helyi politikusok sokszor a szoci-

¹³ Az Európai Unió belüli gazdasági különbségek csak minimálisan enyhültek, régiók szintjén pedig növekedtek. Az újonnan csatlakozott államok 2000 és 2010 közötti magasabb gazdasági növekedése makrogazdasági és fiskális egyensúlyromlással járt, amit a 2008-as válság felerősített. Továbbá az EU-n belül ezekben az országokban a legkisebb a demográfiai nyomás (negatív természetes szaporodás, elvándorlás), ami az átlagos háztartásnagyság csökkenése ellenére is gyenge lakáskereslethez vezet (Kammourieh 2010). A térségben a lakásépítés az elmúlt két és fél évtizedben visszaesett, és a szociális lakásépítés aránya 10% alatt van. Egyedül Lengyelország mutat ettől némiképpen eltérő képet, ahol az elemzők szerint még ma is nagy a mennyiségi lakáshiány.

¹⁴ Ezt a következtetést támasztja alá a nem lakott lakásállomány nagyságának emelkedése 245 ezerről közel 500 ezerre 1990 és 2011 között.

ális lakások eladásában látták a helyi szegénység felszámolásának eszközét.¹⁵ Ezt bizonyítja a 2000 után, a törvényi kötelezettség lejártával folytatott „csepegtetett” privatizáció. A 2010 utáni, az önkormányzati finanszírozás centralizálásával járó változások még inkább csökkentették az önkormányzatok mozgásterét, így a szociális bérlet-szektor deficitjének csökkentése még inkább a reformok célpontjává vált (Hegedüs–Péteri 2015).

A 2000 utáni gazdasági stabilizáció lakáspolitikai folyamatai meggyőztek bennünket arról, hogy a hagyományos önkormányzati szektor egyre kevésbé képes a szociális lakásfeladatait ellátni. A Városkutatás Kft. által készített tanulmányokban javasoltuk a legszegényebb, lakásukat elvesztő (illetve annak kockázatával szembekerülő) családok számára a szociális szállás konstrukciót, illetve a megfizethetőségi problémákkal küzdő családok esetében a szociális lakástársaság modellt, amely a magántulajdonú lakásokat vonja be a szociális szektorba (Hegedüs–Teller 2006, Hegedüs et al. 2008). A korábbi elgondolások alapján a Városkutatás Kft. a Habitat for Humanity szervezettel együttműködve 2013-ban dolgozott ki egy olyan koncepciót, amely a magánbérlet-szektor működésének elemzésére és a létező programok tapasztalataira épül (Hegedüs et al. 2013). A tanulmány harmadik részében ezeket az elgondolásokat ismertetjük.

Először tehát áttekintjük a központi kormányzat, az önkormányzatok és a nonprofit szervezetek által indított programokat, amelyek a magántulajdonú lakások szociális célú bevonását célozták, és keressük annak magyarázatát, hogy miért maradtak ezek a kísérletek marginálisak, vagyis miért nem tudtak országos szintű modellként is megjelenni. Ezután bemutatjuk a pénzügyi és intézményi elemeit annak a modellnek, amely képes a magántulajdonú lakásokat bevonni a közösségi szektorban azáltal, hogy a tanulmány első részében tárgyalt a jogszabályi környezet okozta kockázatokat és a pénzügyi hátrányokat kezeli. Végül pedig ismertetjük azt a javaslatot, amely a szociális lakásügynökség konstrukciót egy szociális vállalkozás elemeit integráló lakástársaság modell irányába fejleszti tovább részben a társaság tulajdonába kerülő bérletlakások révén, részben pedig komplexebb szociális funkciók felvállalásával.

Kísérletek és kudarcok a szociális szektor korszerűsítésére, a magánbérlet-szektor bevonására

A lakáspolitikáért felelős kormányzat és a helyi önkormányzatok szembesültek ezekkel a problémákkal, és tettek lépéseket a magánbérlet-szektornak a közösségi lakásrendszerbe való bevonására. Strukturális tényezők miatt (önkormányzati rendszer, közfeladatok finanszírozása, a lakáspolitikai koncepció nélkülisége stb.), azonban ezek a programok kísérletek maradtak, rövid távúak, és csak na-

¹⁵ Mindez nem jelenti azt, hogy voltak és vannak is progresszív, szociálisan érzékeny önkormányzati vezetők, de a politikai és gazdasági realitásoktól ők sem tudnak szabadulni. Budapest esetében a lakáspolitikai kerületi hatáskör, a főváros szabályzó szerepe és a 1500–2000-es lakásállománya nem játszik igazán szerepet.

gyon kevés rászoruló volt be. A programok ugyanakkor azt is mutatják, hogy létezik egy intézményi kapacitás korszerű programok megvalósítására, amelyek akár működhetnének is kedvező strukturális feltételek esetében.

A 2005 elején a központi kormányzat által elindított „Fészekrakó program” egyik eleme a *központi lakbér-támogatási program* volt. A rendelet szerint az önkormányzatok igényelhettké a támogatást a rászoruló családok számára, akik magánbérleti lakásokban vagy hitelből létesített önkormányzati tulajdonú lakásokban élnek. Hozzávetőlegesen 1,5–2 éves előkészítő munka előzte meg ezt a programelemet. A hosszú előkészítési periódus oka az volt, hogy a lakáspolitiká mindenképpen azt szerette volna elérni, hogy a magánbérlet-szektorba történő befektetésekkel kialakított bérletlakások a lakbértámogatások révén megfizethetőek legyenek az alsó-közepes jövedelmi csoport számára. A megtérülési számítások viszont olyan lakbér-szintet indukáltak volna, amelyek messze felette voltak a piaci lakbéréknek. Emiatt választotta a központi kormányzat azt a lehetőséget, hogy meglévő magánbérletekhez ad támogatást (és nem újonnan épített magánbérleti lakásokhoz), amennyiben a lakások szociális célokat szolgálnak. A támogatást azok a gyerekes családok vehették igénybe, ahol a lakásnagyság a méltányolható lakásigényt nem haladja meg, a háztartás nem rendelkezik vagyonnal, és az *egy főre eső jövedelem nem több a minimális öregségi nyugdíj (mőny) 150 százalékánál*. A támogatás mértéke maximum a lakbér 30 százaléka lehet, de nem több, mint havi 7000 forint, amihez a helyi önkormányzat azonos mértékű támogatást nyújthat. A program mentesíti a tulajdonost a személyi jövedelemadó kötelezettsége alól, ha a lakást minimum 36 hónapra adja bérbe önkormányzatnak, amely szociális célra hasznosítja azt, azonban minden esetben követelmény, hogy „a bérleti szerződés és a bérbeadó írásbeli hozzájárulása alapján tájékoztatja az állami adóhatóság területileg illetékes igazgatóságát a bérbeadó adóazonosító adatairól”. A három erősen szűkítő feltétel (gyerekes családok, mőny legfeljebb 150 százaléka és adóhatósághoz bejelentési kötelezettség) azonban erősen szűkítette azoknak a körét, akik a támogatást igénybe tudták vagy akarták volna venni.¹⁶

Másik, a tanulmány szempontjából releváns, 2012-ben bevezetett, EU-forrásból finanszírozott *központi program szerint mobilitási támogatásra* voltak

¹⁶ Érdekes adalék, hogy Veszprőmben a Fészekrakó programon belül 10 esetük volt, lényegében (mint mindenhol máshol) a lakástulajdonosoknak az adó miatti fenntartásain bukott meg a program. Veszprőmben végeztek egy keresletelemzést 2004-ben, ami megmutatta, hogy összesen 140 tulajdonos érdeklődött a program iránt, akik a feltételek megismerése után visszaléptek. 2006-ban 19 pályázat érkezett be (18 településről), amelyek 1112 család támogatását tervezték (Hegedűs–Teller 2007). A pályázatok tipikus esetben követték a kiírás logikáját, tehát 7000 Ft/hó/lakás állami támogatáshoz 7 000 Ft/hó/lakás önkormányzati támogatást ígértek. Hat esetben azonban az önkormányzatok ezen felül is ígértek támogatást, ami – ha az összes pályázatra vetítjük – lakásonként havonta további 1555 Ft-ot jelent. A piaci lakbérék szintje négyzetméterenként 770 Ft/nm/hó volt a beadott pályázatok szerint, ami – becslésünk szerint – a piaci lakbérék alsó szintjét jelenthette. A támogatás aránya átlagosan a piaci lakbérék 43 százalékát tette ki (a lakbérék átlagosan havi 35 600 forint körül mozogtak, míg a támogatás összege lakásonként havi 15 344 forint volt). A program végül nem indult el, elsősorban azért mert az önkormányzatok nem vállaltak hároméves kötelezettséget, és a magántulajdonosok féltek belekerülni a NAV látókörébe.

jogosultak azon munkavállalók, akik csoportos létszámleépítés során veszítették el legutóbbi állásukat, és akiket a munkaügyi kirendeltség legalább 3 hónapja álláskeresőként tart nyilván – az utolsó kritérium 2015-ben egy hónapra módosult. A támogatást a nyilvántartó megye állapítja meg és folyósítja legfeljebb 18 hónapra, ha a lakóhely és a munkahely legalább 100 kilométerre van egymástól, vagy ha tömegközlekedéssel az utazás legalább 6 órát vesz igénybe. A támogatás összeghátára félévente változik: az első hat hónapban maximum 100 ezer, a másodikban 60 ezer, az utolsó fél évben 40 ezer forintig terjedhet havonta. Ebből a számlával igazolt bérleti díjat és a rezsiköltséget fedezhetik a támogatottak a munkát adó településen vagy annak vonzáskörzetében. A jogosultsághoz legalább hat hónapra szóló és legalább heti 20 órás munkaviszonyt vagy közalkalmazotti jogviszonyt kell igazolnia a kérelmezőnek, és a támogatást a munkába lépés előtt kell kérnie. A támogatott bruttó havi jövedelme nem haladhatja meg a minimálbér háromszorosát. A támogatást az álláskeresőt nyilvántartó megye munkaügyi kirendeltsége adja, valamint a munkaviszony és lakhatás fennállását havonta ellenőrzi. A Nemzetgazdasági Minisztérium információi alapján 2013-ban és 2014-ben együttesen a támogatást összesen 2134-en vették igénybe,¹⁷ de bővebb elemzés a program hatásairól nem áll rendelkezésre.

A magánbérletek szociális lakhatási célokra való bevonásának leghosszabb ideje tartó kezdeményezése a *hajléktalan emberek lakhatási reintegrációjához kapcsolódik*. A hajléktalanok lakhatási integrációját célzó programok kialakításának egyik fő ösztönzője az volt, hogy a hajléktalan emberek jellemzően „bennragadtak” az ellátórendszerben (Fehér et al. 2011).

Az első hajléktalan emberek reintegrációját célzó program 2005-ben indult el központi finanszírozással két közalapítvány, az Összefogás és a Hajléktalanokért Közalapítvány közvetítésével. A programba azok a hajléktalan emberek kerülhettek be, akik kapcsolatban álltak a hajléktalanellátó rendszerrel, rendelkeztek rendszeres havi jövedelemmel, és vállalták, hogy a program ideje alatt együttműködnek az utógondozást végző szociális munkással. A lakhatási támogatás egy évre átlagosan havi 20 ezer forint volt, amit nem feltétlenül kellett havonta egyenlő összegben elosztani. Lehetséges (sőt volt ahol követelmény) volt a csökkenő támogatás nyújtása a program előrehaladtával. A támogatást lehetett fordítani bérleti díj, kaució, valamint közüzemi költségek támogatására is. A szociális munka sem egyenlően oszlott meg a program ideje alatt, a lakhatási lehetőségek felkutatása és a költözés után intenzívebb, míg a program vége felé ritkábbak a találkozások az ügyfél és a szociális munkás között (Fehér et al. 2011). A bérleti konstrukciókat tekintve az volt a legjellemzőbb, hogy a bérlő (a programban résztvevő) és a bérbeadó közvetlenül kötöttek szerződést

¹⁷ <http://24.hu/fn/penzugy/2015/01/06/lakhatasi-tamogatas-nem-vesz-el-csak-atalakul/> (utolsó letöltés: 2016. 03. 22.)

egymással. Lakhatási támogatáshoz a bérleti szerződés bemutatásával lehetett jutni, a programban nem ellenőrizték, hogy a bérbeadó az adóhivatalhoz bejelentett tevékenységként végzi-e a bérbeadást. A 2007–2010-es pályázati időszakok során mintegy 1660 fő került be a hazai finanszírozású programokba (Győri 2008, 2009, 2010; Forrai–Ladányi 2007, idézi Fehér et al. 2011).

A hazai forrású programokat 2009-től nagyrészt felváltották az uniós finanszírozású kiírások a TÁMOP 5.3.3-as konstrukció keretében. A 2009-es kiírás elemeiben hasonlított a korábbi hazai finanszírozású pályázati kiírásokra, de kötelező elemként jelent meg a képzés és foglalkoztatás. A kiírás sokkal rugalmatlanabb feltételrendszert tartalmazott, az egyik leglényegesebb az volt, hogy a bérbeadónak be kellett jelentkeznie az adóhivatalhoz, ami nagyon megnehezítette a program működését. A 2011., 2012. és 2013. évi kiírás feltételrendszere már jóval rugalmasabb volt, ahol elsődleges cél az utcai hajléktalanság csökkentése, így a célcsoport esetében kiemelt szerepe volt az utcán élők nagymértékű bevonásának.

Az uniós programokkal párhuzamosan 2011 végén kiírásra került hazai forrásból a Vissza az Utcáról (VAU) pályázat. Ennek a kiírásnak az elsődleges célcsoportja már az utcán élők voltak, akiket lakásban, megfelelő hajléktalanintézményben (átmeneti szálló) vagy más bennlakásos intézményben kellett elhelyezni. A hajléktalan intézményekből is kerülhettek önálló lakhatásba hajléktalan emberek (másodlagos célcsoport), amennyiben ez férőhely-felszabadítást jelentett az utcán élők elhelyezése számára. A kiírás az addigiakhoz képest sokkal rugalmasabb feltételeket tartalmazott, főként azért, mert kifejezetten azt célozta, hogy elsődlegesen a legrosszabb helyzetű utcán élő hajléktalanok kerüljenek bevonásra, amit sikerült is elérni.

A lakhatási megoldásokat tekintve fontos tapasztalat, hogy Budapesten a lakhatási támogatás nem volt elég még akkor sem, ha többen költöztek egy lakásba a bérleti díjak és a rezsiköltségek megosztásához, ráadásul a fővárosban a közmunkáért fizetett 47 ezer forintból albérletrészt sem lehet fenntartani. Ezért a fővárosban a bevontak gyakran munkásszállókban találtak lakhatási megoldást. Az is hátráltató tényező volt, hogy a bérbeadónak számlaképesnek kellett lennie, vagy az adóhivatalhoz be kellett jelentkeznie. Vidéken sok helyen a megvalósító szervezet neve garanciát jelentett a tulajdonos felé, máshol azonban el kellett titkolni, hogy a bérlő hajléktalan, mert még a szervezet maga sem jelentett garanciát az embereknek, például nem szabadott az utcai szociális munkások autóival költöztetni a hajléktalant.

Önkormányzati szociális bérlakásszektor csak igen korlátozottan kínál megoldást a rászorultak lakásgondjainak megoldására. A szociális bérlakásokra pályázók, illetve a várólistán (már amely városban van ilyen) lévők száma sokszorosán meghaladja az évente elosztható szociális bérlakásokat. Éppen ezért néhány ön-

kormányzat annak érdekében, hogy csökkentse a szektorra nehezedő nyomást és segítse a rászorulókat megfelelő lakhatáshoz jutni, támogatást nyújtott a magánbérlet-lakás-szektorban élők rászoruló családok lakbéréhez.

Szombathelyen a magánbérleti szektorban élők lakbér-támogatási programját 2008-ban vezették be és azóta évente kb. 100 család lakhatását támogatják ily módon. A támogatás összege maximum 20 ezer forint lehet. A jogosultsági feltételek között szerepel, hogy a háztartásnak nem lehet vagyona, illetve az egy főre eső jövedelem egyfős háztartás esetén nem haladhatja meg a nyugdíjminimum 450, kétfős háztartás esetén a 340, háromfős háztartás esetén a 300 százalékát stb. Továbbá maximalizálva van a bérelhető lakás lakbére (1000 Ft/nm) és a lakás maximális nagysága a háztartás nagyságától függően. A kérelmezéskor igazolni kell a háztartás teljes jövedelmét, illetve be kell mutatni az írásbeli szerződést. Ekkor azt is ellenőrzik, hogy a bérlő jövedelme elegendő-e a lakás fenntartásának költségeire, tehát a bérlőnek érdeke, hogy minden jövedelmét bevallja. Azt ugyanakkor nem ellenőrzik, hogy a lakás tulajdonosa bejelenti-e a lakáskiadásból származó jövedelmét az adóhatóságnál.

Kecskeméten szintén működik egy hasonló magánbérletben élőket támogató rendszer, itt is évente kb. 80–100 támogatott háztartással, havi átlag 60–65 háztartásnak adnak támogatást (a cserélődés miatt). A támogatás összege havi 1500–12 000 forint, a kérelem benyújtásakor szintén a jövedelemigazolást és az írásbeli bérleti szerződést szükséges bemutatni, és az önkormányzat itt sem vizsgálja, hogy az adóhatóságnál bejelentett bérletről van-e szó. Nem jogosult támogatásra az, aki magasabb komfortfokozatú, illetve nagyobb lakást bérel, mint amennyit igazolt jövedelméből fenn tud tartani, illetve akinek egymillió forintot meghaladó értékű vagyona van.

Nyíregyházán is működtet az önkormányzat lakbér-támogatási rendszert, mely a magánbérlet-lakásban élőket segíti. A magánbérleti támogatás a 2004-es kormányprogram keretében került bevezetésre, és azóta átalakításokkal, de fenntartották. A jelenlegi támogatásban az részesülhet, aki rajta van az önkormányzati szociális bérlet-lakásigénylők listáján, tehát a magánbérleti támogatásra a jogosultsági feltételek megegyeznek a szociális bérlet-lakásával. A támogatási konstrukció szűk keresztmetszetét az jelenti, hogy az önkormányzat a bérbeadótól megköveteli, hogy az adóhivatalnál be legyen jelentve a bérbeadási tevékenység (ez a központi magánbérleti támogatásnál feltétel volt, és az önkormányzat ezt azóta is megtartotta). Így azonban csak nagyon kevés bérbeadó vállalkozik arra, hogy ilyen konstrukcióban kiadja a lakását, következésképp csak kb. évi 20 háztartás részesül ebben a támogatásban. A havi lakbértámogatás egységesen 10 ezer forint. A bérleti díjakat nem ellenőrzik, és nincs is kötelezően előírt felső

határ, viszont a lakás meg kell, hogy feleljen a méltányolható lakásigény-kategóriáknak.

A Magyarországi Református Egyház és a Magyar Református Szeretetszolgálat (MRSZ) 2011. december 6-án indította el a *Mentőöv programot*. A program kedvezményezettjei olyan gyerekes családok lehetnek, akik lakhatási célú devizahitel-tartozást vettek fel, majd a forint árfolyamának esése miatt a havi törlesztőrészletük jelentősen megemelkedett, és a családban az egyik vagy mindkét szülő munkanélkülivé vált, ezért a hitelt már nem tudják rendszeresen törleszteni. A program azoknak a családoknak nyújtott segítséget, akik elvesztették a lakásukat. A szervezet 6–8 hónapon keresztül lakhatási támogatást adott a családnak, és életvezetési tanácsadással, a munkakeresés támogatásával, a család mindennapjainak követésével segítették talpra állásukat. A lakbér fizetését a program végén a család vette át az egyháztól. A lakhatási támogatás elvesztése a hatodik hónap végén komoly kihívás a kedvezményezettek számára, még ha addigra sikerül is a családfenntartóknak állást találniuk. A programot ezért az MRSZ sok esetben nyolc hónaposra hosszabbította.

Szociális lakásügynökség (SZOL) modell

A fejlett lakásrendszerekben szociális lakásügynökségi modelleknek nagyon sok változata létezik, amelyek különböznek egymástól a célcsoport, a támogatási konstrukció, az intézményi konstrukció és a bevonható lakások jellemzői szerint. A közös elem, hogy a kormányzat támogatást nyújt a magánlakás-tulajdonosoknak közvetlenül vagy a lakástársaságokon keresztül, és ennek fejében elvárja, hogy a programban az arra rászoruló családok kerüljenek be.

Fontos látni, hogy a SZOL-modellek kiegészítő, sokszor átmeneti funkciót látnak el a külföldi lakásrendszerekben, míg a mi javaslatunkban egy újfajta közösségi lakásmodell bázisát jelentené. Számos olyan külföldi programot és megoldást ismerünk a szociális lakásügynökségre, amelyek adott ország lakáspolitikai kihívásainak függvényében más és más funkciót töltenek be (Hegedüs–Somogyi 2012a). Azokban az országokban, ahol kiépített, jelentős nagyságú szociális bérlakásszektor működik, a SZOL kiegészítő funkciót tölt be (pl. a francia Solibail), egy-egy speciális célcsoport helyzetét kívánja javítani. Az ausztrál modell (National Rent Affordability Scheme – NRAS) a magánbérlakás-szektorba való beruházásokra ösztönöz, az amerikai (Low Income Housing Tax Credit – LIHTC) a megfizethető lakások állományának növelésére, az írországi modell (Rental Accommodation Scheme és Social Housing Leasing Initiative) a munkanélkülieket akarja védeni, a belga Szociális Lakásügynökségek többek közt a hajléktalanokat és a bevándorlókat stb.

A Városkutatás Kft. SZOL-javaslatának két alapeleme van: kockázatmegosztás a lakástulajdonos, bérlő és a SZOL szervezet között, és a központi támogatások beépítése a modellbe olyan érdekeltségi rendszeren keresztül, amely kiküsz-

öböl az „erkölcsi kockázat” veszélyét, azaz a megvalósító szervezet is érdekelt legyen a költséghatékony megoldásokban, hogy a program makrogazdasági szinten finanszírozható legyen. A mi megközelítésünknek a lényege (azon túl, hogy komolyabb háttérelmzéseket használunk) az, hogy nem egy hajléktalanságból kivezető kísérleti programban gondolkodunk, hanem egy stabil, hosszabb távon a lakásállomány 15–20 százaléka kiterjedő programmal számolunk. Ez azt jelenti, hogy a SZOL-megoldáson túl a modellbe be kell építeni az lakások felújítását és az új lakásépítést is.

A magánbérlet-szektor jelenlegi működésének piaci/állami kudarcjai (jogi bizonytalanság mind a tulajdonosi, mind a bérlői oldalon és az ebből fakadó pénzügyi veszteségek), illetve ezek korrekciója adnak lehetőséget arra, hogy a kihasználatlan ingatlanállomány viszonylag elfogadható nagyságrendű forrással bevonható legyen a közösségi bérlet-szektorba. Négy kockázati tényező okoz gondot a magánbérlet-piacon: (1) lakbérhátralék; (2) rezsiköltség-hátralék; (3) fizikai állapotromlás; (4) a lakás üresen állása, illetve a gyakori bérlőcsere kockázata. A magánbérlet-piac működik, de a kockázatokat csak nagy költségekkel tudják a felek kezelni, aminek az egyik következménye, hogy a tényleges kínálat alacsonyabb annál, mint amit a szektor potenciálisan nyújtani tudna.

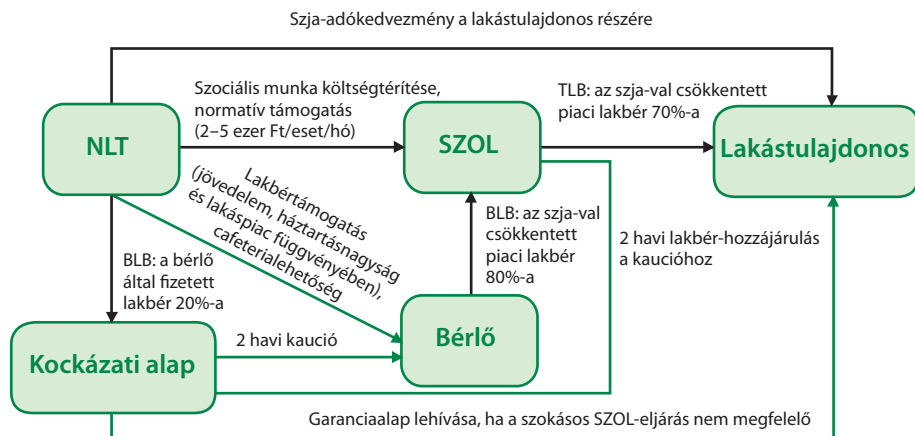
A racionálisan viselkedő lakástulajdonosok akkor lépnek be a piacra, ha a bevételek fedezik a lakás költségeit (rezsi, közös költség), a bérbeadás kockázatait, és elfogadható jövedelmet is hoznak. Az egy-két lakással rendelkező magántulajdonosok általában nem ingatlankezelési szakemberek, és csak évek tapasztalatai alapján alakítják ki saját megoldásaikat. A kockázatok általában nagyon eltérő mértékben és kiszámíthatatlanul realizálódnak az egyes tulajdonosoknál, ugyanakkor a kockázatok kezelésére a tulajdonosoknak viszonylag szűk körben állnak rendelkezésre eszközök.

Elemzéseink azt mutatták, hogy a magánpiaci lakbér 20–30 százaléka a kockázatokat fedezi, amelyek átvállalásával a SZOL képes csökkenteni a bérleti díjakat és javítani a megfizethetőséget (Hegedüs et al. 2013). A SZOL, megfelelő előkészítés után, hatékonyabban kezeli a kockázatokat (bár nem küszöböli teljesen ki), ami önmagában versenyképessé teszi a piacot, és a piaci lakbérnél eleve alacsonyabb, megfizethetőbb lakbért tud kínálni a bérlők számára (a külföldi példák átlag mintegy 20 százalékos lakbércsökkenést képesek elérni). A központi támogatás alapvetően három elemből áll: egyrészt a tulajdonosok szja-adókedvezményéből (ami csökkenti, de nem számolja fel teljesen a magánbérlet-szektor pénzügyi hátrányait), másrészt egy jövedelemfüggő lakbér- (helyesebben lakásköltség-) támogatásból (és ehhez kapcsolódó támogatási elemekből, mint a „cafeteria”¹⁸) áll, harmadrészt pedig egy kockázati alaphoz (1. ábra). A lakbértámogatás célja, hogy a szektorba az arra rászoruló, alacsony jövedelmű családok is beférjenek. A támogatás mértékének szabályozásával lehet befolyásolni, hogy a program mennyire legyen célzott. A javaslatunk szerint az alsó jövedelmi 40 százalékat érdemes

¹⁸ Béren kívüli juttatás, aminek a felhasználásáról a munkavállaló dönt egy meghatározott körben.

megcélózni, de ugyanakkor arra kell törekedni, hogy vegyes társadalmi csoport kerüljön be a rendszerbe.

1. ábra: A szociális lakásügynökségek programja



Rövidítések: NLT: Nemzeti Lakástársaság, BLB – bérlők által fizetett lakbér, TLB – tulajdonos lakbérbevétele, SZOL – szociális lakásügynökség.

A SZOL-programban fontos szerepet játszik a központi irányító szervezet (amit mi Nemzeti Lakástársaságnak, NLT-nek neveztünk), amely meghatározza a helyi (esetleg térségi) szervezetek felé való elvárásokat, szerződésmintákat, a kockázati alap felhasználásának módszereit, a lakberek megállapításának módját, a lakbértámogatás nagyságát, a bérlők kiválasztásának módját és esetlegesen a bérlő-tulajdonos konfliktuskezelő mechanizmusait, illetve ellenőrzi a helyi/térségi szervezetek működését. Fontos eleme a javaslatunknak, hogy a SZOL szociális munkát is végez, elsősorban a leghátrányosabb helyzetű családok körében, amit a központi irányító szervezet finanszíroz.

A 2013-as javaslatunkban 10 ezer bérlakást tartalmazó program költsége 4,4 milliárd Ft/év volt, ami a következő költségelemeket tartalmazta (5. táblázat):

- az szja-kedvezményt (feltételezve, hogy a programba 50 százalékban olyan tulajdonosok lépnek be, akik eddig nem adták ki lakásaikat, amely esetekben adókiezással nem kell számolni);
- a háztartások 15 százalékát érintő cafeteriatámogatást;
- lakásonként átlagosan havi 19 ezer forint lakbér- és lakásfenntartási támogatást;
- a kockázati alapba folyó támogatást (a lakbér 20 százaléka); és
- a SZOL-ok működési költségeinek fedezését, valamint a családok 30 százalékának esetében a szociális munka költségét, ez utóbbi becsült értéke 5000 Ft/háztartás/hó.

Úgy számoltuk, hogy reálisan számolva 3 év alatt körülbelül 20 ezerre növelhető a SZOL-ba bevont lakások száma, és – elméletben – kb. 10 év alatt 100 ezerre.

5. táblázat: A SZOL-program éves költségei 10 ezer lakás esetében

	Milliárd Ft/év	
1. Szja-adókedvezmény	0,9	50% veszi igénybe (a többi új belépő)
2. Cafeteria	0,2	A családok 15%-a veszi igénybe, 26%-os megtakarítás
Adókiadás	1,1	
3. Lakbértámogatás	2,3	19 000 Ft/lakás/hó
4. Kockázati alap hozzájárulás	0,9	A lakbér 20%-ának megfelelő összeg
5. SZOL működési támogatás	0,2	A családok 30%-a esetében 5000 Ft/család/hó
Költségvetési kiadás	3,4	
<i>Teljes költség</i>	<i>4,4</i>	

Megjegyzés: A költségbecslés 850 Ft/hó/nm átlagos piaci lakbérrel számol országos szinten, átlagosan 55 nm-es lakással, és lakásköltségek 31%-os átlagos támogatásával, így egy SZOL-lakásra havonta nagyjából 19 ezer forint támogatás jut.

A szociális lakásvállalat – új közösségi bérletrendszer

A szociális lakásügynökségek programjának hosszú távú célja a szociális lakáspolitikai új, korszerű modelljének kiépítése, amelynek csupán egyik (költséghatékony) lépése, hogy a magánszektorban nem kihasznált lakásállomány egy részét bevonja a szociális lakásrendszerbe. Hatékony közösségi bérletrendszer nem képzelhető el lakásberuházások nélkül (akár a lakások felújítása, korszerűsítése, akár új lakásépítés révén). A javaslatunk az, hogy a SZOL-modell továbbfejlesztett változatoként szociális lakásvállalatokban kellene gondolkodni, amelyek részben kombinálnák a lakás- és szociális feladatokat; illetve a magánbérletek közvetítésén kívül lakások építésén/vásárlásán keresztül is hozzájárul a szociális lakásállomány bővítéséhez. A szociális feladatok felvállalása azért is fontos, mert a lakhatás biztonsága nagyobb léptékben¹⁹ csak stabil jövedelmek mellett és a bérlet racionalis háztartásgazdálkodása esetén garantálható. A szociálisan hátrányos helyzet tipikusan a háztartás gazdasági egyensúlyának megromlásának következménye, aminek helyreállítását a szociális munka segíti.

A szociális lakásvállalatnak tehát javaslatunk szerint lenne egy SZOL-eleme, de a társaság saját lakásokkal is rendelkezne, ami növelné a szervezet stabilitá-

¹⁹ Korlátozott nagyságú kísérleti programok megfelelő támogatás esetében a program lezárásáig könnyen garantálhatják a megfizethetőséget.

sát. A lakásvállalat tehát (állami támogatással) vásárolhatja lakást a piacon, vagy építhetne (hitelből) lakásokat; de akár hatékony megoldás lehet, ha az önkormányzattól vagy a Nemzeti Eszközkezelőtől vesz át lakásokat. A szociális lakásvállalat modell tehát egy-egy városrégióban jönne létre, alapítói között lehet az önkormányzat, nonprofit szociális szervezet, de bank vagy építőipari vállalat is. Hosszú távon azonban a cél az, hogy az új típusú szociális lakásvállalatok egy egységes, közösségi bérlakásrendszert alkossanak, amely integrálná a mai önkormányzati, állami lakásállományt is.

A szociális lakásvállalat nonprofit közcélú gazdasági társaság, amit önkormányzatok, állami szervezetek vagy nonprofit szervezetek alapítanak. A vállalat három módon juthat lakásokhoz: (1) a korábban leírt SZOL-modell keretében; (2) önkormányzati vagy állami lakások átvételével (tulajdonba vagy kezelésbe vételével); illetve (3) lakások építésével/vásárlásával. A lakásvállalat a központi irányító szervezet által kidolgozott finanszírozási és programfeltételek mellett dolgozza ki szakmai és pénzügyi stratégiáját, amelynek alapvetően fontos eleme, hogy a bevételek (lakbér, hitel és támogatás) és kiadások (beruházás, működtetés és felújítás) egyensúlyban vannak. A szociális lakásvállalat olyan változatos megoldásokat tud nyújtani, amely különböző anyagi helyzetű, de a lakáspiacról kirekesztett csoportok számára tud elfogadható lakhatási feltételeket teremteni. Fontos, hogy ez az új típusú vállalat a ma létező szervezeti elemekből épül fel, a mai jogszabályok és pénzügyi mechanizmusok fokozatos megváltoztatásával. A szociális lakásvállalat az újabb európai trendeknek megfelelően *segíti tagjai munkaerő-piaci stratégiáját és képzések, tanácsadás révén a válsághelyzethez való alkalmazkodását*.

A javasolt modell bevezetése fokozatosan képzelhető el, tipikusan a kormányzat által indított „zárt végű”, több évet átfogó programon keresztül. A kezdetben a fenti elveknek megfelelően létrehozott kísérleti lakásvállalatok mellett még működik az önkormányzati bérlakásrendszer és a Nemzeti Eszközkezelő (NET Zrt.) állománya,²⁰ amelyek fokozatosan az új típusú társaságok kezelésbe kerülnek (akár a saját maguk által létrehozott lakásvállalatok révén). Az önkormányzatok továbbra is fenntartanak egy saját lakásállományt, ami egyre inkább a legjobban rászorulókat célozza (lásd a szociális szállás modell alapjait Szombathelyen),²¹ ami így a lakás elvesztését előzi meg; ebben az értelemben a hajléktalanellátás

²⁰ A Nemzeti Eszközkezelő Zrt. az eladósodott devizahitelek tartozását veszi meg a banktól, aminek következtében a fizetésképtelen eladósodott család állami tulajdonba kerülő lakás bérlőjévé válik. A lakbéreket törvény állapítja meg, gyakorlatilag alacsonyabb szinten, mint az önkormányzati lakásoké. A bérlők 5 évig visszavásárolhatják a lakást, de erre alig van példa. A tervek szerint 35 ezer lakás kerül így állami tulajdonba, bizonyos értelemben az elmúlt 25 év legnagyobb szociális lakásprogramja. Ugyanakkor számos kérdés nyitott maradt a gazdálkodásban: mi lesz a hátralékosokkal, megüresedett lakásokkal a lakások karbantartásával stb.? Emiatt érdemes olyan modellben gondolkodni, ami egy későbbi ponton integrálja ezt a lakásállományt is.

²¹ Ez azonban azzal a veszéllyel is jár, hogy az önkormányzati bérlakásszektor egyre nehezebben lesz fenntartható, hiszen a fizetésképtelen vagy nagyon alacsony fizetőképességű bérlők aránya nőni fog, ami miatt erre a célcsoportra külön programot kell kidolgozni.

részeként fogható fel. Míg az önkormányzatok vagy állami szervezetek (pl. NET Zrt.) által alapított vállalatok esetében az alapító közvetlen befolyása szűkebb lesz az állomány működtetése tekintetében, mint korábban, de a bérletpiac kiszámíthatósága miatt (jogi szabályozás) és a központi támogatások (bérletlakhatási költségeinek támogatása) következtében hosszabb távon is fenntartható rendszer jön létre. E modell irányába tett lépésnek tekinthető a veszprémi kísérlet, ahol az önkormányzat és a Máltai Szeretetszolgálat közös nonprofit lakástársaságot hoz létre az önkormányzati lakások kezelésére. A lakástársaság az ingatlankezelésen kívül szociális feladatokat is ellát, és módja van a SZOL logikájának megfelelő programok indítására.

Elképzeléseink szerint a közösségi bérletrendszer hosszabb távon a szociális bérletrendszer meghatározó szférájává válik, ahol

- kiszámíthatók és előre tervezhetők a lakástámogatások, a lakásköltségek, lakbérek;
- a bérelt lakhatás a családok számára is biztonságos, kiszámítható megoldást jelent;
- a szektor pénzügyileg fenntartható; és
- a lakásállomány színvonala, minősége nem romlik.

Az így kiépülő közösségi bérletrendszer egy rugalmas, országos szociális bérletrendszer kereteit jelenti, ahol az igényektől és lehetőségektől függően a szereplők a szociális lakásproblémát a magántulajdonú lakásállomány szociális hasznosításával vagy a különböző típusú szereplők által vásárolt vagy épített lakások felhasználásával kezelik. A helyi lakáspolitikai feltételektől és a gazdaság állapotától függ, hogy melyik megoldást tekintjük elfogadhatónak.

Az elmúlt 25 év lakáspolitikája nem volt sikertörténet. A kiépült jóléti rendszer és ezen belül a szociális lakáspolitikája nem volt képes hatékonyan enyhíteni a gazdaság átalakítása következtében kialakult egyenlőtlenségeket, sőt a lakástámogatási rendszeren keresztül nyújtott támogatások növelték a társadalmi különbségeket. A központi kormányzati szinten nem volt olyan határozott politikai erő, amely a szociális lakáspolitikát mellett elkötelezte volna magát, és a lakásszektorért felelős önkormányzatok pénzügyi és politikai ellenérdekeltsége esélytelenné tette a helyi szociális lakáspolitikát. Ennek következménye, hogy a társadalom alacsony jövedelmű családja az egyébként is rossz minőségű 100–110 ezer önkormányzati lakás nem tud segíteni, és ezeknek a családoknak többsége a tulajdoni szektor periferiájára (távoli településekre és a városi szegregátumokba) szorulnak ki, illetve a többé-kevésbé kiszámíthatatlan, bizonytalan magánbérlet-szektorba kényszerülnek. A probléma gyökere az, hogy a piacgazdaság által biztosított jövedelmek, illetve az ebből kieső személyek társadalmilag elfogadható mértékű jövedelemkiegészítése a háztartások jelentős része számára nem biztosítja a la-

kások megfizethetőségét. Ennek oka a források elégtelensége, az informális gazdaság jelentős szerepe és a korszerű lakáspolitikai hiánya. A tanulmányban egy olyan modellt vázoltunk fel, amely a lakáspolitikai oldaláról kínál fel a mainál hatékonyabb és szociálisabb rendszert, amelynek kiépítésére a jelenlegi intézmények is érdekeltté tehetők, amennyiben ennek központi forrásai is rendelkezésre állnak. Ugyanakkor ez a modell is kudarcra van ítélve, amennyiben a gazdaság más területein nem indulnak meg a reformfolyamatok, illetve nem történik meg az informális gazdaságnak a jelenleginél lényegesen szűkebb területre való viszsza-
szorítása.

Irodalom²²

- ÁSZ (2007): *JELENTÉS a felsőoktatás kollégium beruházási programjának ellenőrzéséről*. (Jelentés száma 0741). 2007. október. <http://docplayer.hu/4960440-Jelentes-a-felsőoktatás-kollégium-beruházási-programjának-ellenőrzéséről-0741-2007-október.html>
- Baar, K. Kenneth (1993): *A lakástulajdonosok és a bérlők viszonyát szabályozó törvény a magántulajdonban levő lakásoknál*. Kézirat.
- Barham, Gordon (2004): *The Effects of Taxation Policy on the Cost of Capital in Housing – A Historical Profile (1976 to 2003)*. CBFSAI Financial Stability Report 2004. <http://www.centralbank.ie/publications/Documents/Part%203%20-%20The%20Effects%20of%20Taxation%20Policy%20on%20the%20Cost%20of%20Capital%20in%20Housing%20A%20Historical%20Profile%20by%20Gordon%20Barham.PDF>
- Chelcea, Liviu (2012): The ‘Housing Question’ and the State-Socialist Answer: City, Class and State Remaking in 1950s Bucharest: Housing Nationalization in 1950s Bucharest. *International Journal of Urban and Regional Research*, (36), 2 March, 281–96.
- Engels, Friedrich (1971 [1845]): *A munkásosztály helyzete Angliában*. Marx–Engels Művei (MEM) 2. köt. Budapest: Kossuth, 211–473.
- Erdősi Sándor (2000): *Lakásbérlet baráti áron*. Intézmények és személyes kapcsolatok a magánbérleti piacon. *Szociológiai Szemle*, (10), 2. <http://www.szociologia.hu/dynamic/0002erdosi.htm>
- Erdősi, Sándor – Hegedüs, József – Somogyi, Eszter (2000): Is private rental an option for urban housing provision in Hungary? *Journal of Housing and Built Environment*, (15), 3, 267–291. <http://link.springer.com/article/10.1023%2FA%3A1010137519113#page-1>
- Falusné Szikra Katalin (1986): *A kistulajdon helyzete és jövője*. Budapest: KJK.

²² Az internetes hivatkozások utolsó letöltésének dátuma a kézirat lezárásának időpontja: 2016. 03. 22.

- Farkas János (2003): *Beszámoló a magántulajdonú lakások lakbérének felméréséről és a kapott eredmények – a lakásszolgáltatás értékének meghatározásában történő – felhasználhatóságáról*. KSH, kézirat.
- Fehér Boróka – Somogyi Eszter – Teller Nóra (2012): Támogatott lakhatási programok kiterjesztésének és más lakástámogatásokkal való összehangolásának lehetőségei. *Esély*, (23), 4, 6–64. http://www.esely.org/kiadvanyok/2012_4/fehersomogyi.pdf
- Follain, James R. – Hendershott, Patric H. – Ling, David C. (1992): Real Estate Markets since 1980: What Role Have Tax Changes Played? *National Tax Journal*, (45), 3, 53–266. <http://www.ntanet.org/NTJ/45/3/ntj-v45n03p253-66-real-estate-markets-since.pdf>
- Forrai Erzsébet – Ladányi Erika (2007): Tanulmány a vidéki támogatott lakhatási programban részt vevő hajléktalan emberekről. *Kapocs*, 2007. október.
- Green, Richard K. – Malpezzi, Stephen (2003): *A Primer on U.S. Housing Markets and Housing Policy*. Washington: Urban Institute Press, 55–60.
- Győri Péter (2008): *Támogatott Lakhatási Program keretében végrehajtott monitorozás eredményei 2006–2007*. Budapest: Összefogás Közalapítvány.
- Győri Péter (2009): *Támogatott Lakhatási Program keretében végrehajtott monitorozás eredményei 2008*. Budapest: Összefogás Közalapítvány.
- Győri Péter (2010): *Támogatott Lakhatási Program keretében végrehajtott monitorozás eredményei 2009*. Budapest: Összefogás Közalapítvány.
- Győri Péter (2013): Javaslatok a lakhatás és a gondozás biztonságának rendszerű megerősítésére. *Esély*, (24), 6, 43–82.
- Győri Péter (2014): *Hajléktalanügyi országjelentés 2013*. Készült az Új Széchenyi Terv támogatásával. <http://www.bmszki.hu/sites/default/files/fielfield/uploads/vegso-orszagjelentes2013-szallitasra.pdf>
- Hegedüs József (2006): Lakáspolitikai és a lakáspiac – a közpolitika korlátai. *Esély*, (17), 5, 65–100. http://www.esely.org/kiadvanyok/2006_5/HEGEDUS.pdf
- Hegedüs József (2005): Bérletlakások Kelet-Európában. *2000*, (17), 4, 13–21. <http://ketezer.hu/2005/04/berlakasok-kelet-europaban/>
- Hegedüs, József (2013): Social housing in Hungary: Ideas and plans without political will. In Hegedüs, József – Lux, Martin – Teller, Nóra (eds.) (2013): *Social Housing in in Transition Countries*. Oxford: Routledge, 180–194.
- Hegedüs József (with Erdösi, S. – Somogyi, E.) (1999): *The private rental sector in Hungary: Facts and Possibilities*. Budapest: Urban Institute – Városkutatás Kft. Manuscript.
- Hegedüs József – Horváth Vera (2013): *Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2012*. Budapest: Habitat for Humanity – Városkutatás Kft. http://www.mri.hu/wp-content/uploads/2013/10/jelentes_vegliszoveg_web.pdf
- Hegedüs József – Horváth Vera – Somogyi Eszter (2013): *Új típusú közösségi bérletrendszer (KBR) kiépítése (Országos szintű szakpolitikai javaslat)*. Budapest: Habitat for Humanity – Városkutatás Kft. Kézirat. http://www.mri.hu/wp-content/uploads/2013/12/WP3a-MRI_orszagos-javaslat_20131018.pdf

- Hegedüs, József – Horváth, Vera – Teller, Nóra – Tosics, Nóra (2014b): *TEN-LAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe*. National Report for Hungary. http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/HungaryReport_09052014.pdf
- Hegedüs, József – Horváth, Vera – Tosics, Nóra (2014a): Economic and legal conflicts between landlords and tenants in the Hungarian private rental sector. *International Journal of Housing Policy*, (14), 2, 141–163.
- Hegedüs József – Péteri Gábor (2015): Közzolgáltatási reformok és a helyi önkormányzatiság, *Szociológiai Szemle*, (25), 2, 90–119.
- Hegedüs József – Somogyi Eszter (2013a): *Szociális lakásügynökségek a fejlett országok lakásrendszereiben (külföldi tapasztalatok áttekintése)*. Budapest: Habitat for Humanity Magyarország – Városkutatás Kft. Manuscript. http://www.mri.hu/wp-content/uploads/2016/03/WP_1_1_Kulfoldi_gyakorlatok_final.pdf
- Hegedüs József – Somogyi Eszter (2013b): *Innovatív elemek a szociális lakáspolitikában Magyarországon*. Budapest: Habitat for Humanity Magyarország – Városkutatás Kft. Kézirat. http://www.mri.hu/wp-content/uploads/2016/03/WP_1_2_magyar_innovativ_gyakorlatok_final.pdf
- Hegedüs József – Somogyi Eszter – Teller Nóra (2008): *Reformjavaslatok egy korszerű szociális lakáspolitikára kialakítására*. Budapest: Városkutatás Kft. Kézirat. <http://mri.hu/wp-content/uploads/2012/07/Reformjavaslatok-egy-korszeru%20szoci%C3%A1lis-lak%C3%A1spolitik%C3%A1ra.pdf>
- Hegedüs József – Teller Nóra (2006): *A támogatott bérlakásszektor növelését célzó program intézményi és szervezeti feltételeinek elemzése és javaslatlattétel a bérlakásprogram alternatív intézményi modelljére*. Budapest: Városkutatás Kft. <http://www.mri.hu/wp-content/uploads/2016/02/A-tamogatott-berlakasszektor-2006-apr.pdf>
- Hegedüs József – Teller Nóra (2007): A 2000 és 2004 közötti Állami Támogatású Bérlakásprogram eredményei és a 2005-ben indított lakbértámogatási program eredményei. Budapest: Városkutatás Kft. Kézirat.
- Hegedüs József – Tosics Iván (1982): Lakásosztályok és lakáspolitikai I–II. A budapesti lakáspiac irányításának változásai az elmúlt három évtizedben. *Mozgó Világ*, 9, 12–21. és 10, 95–105. <http://mri.hu/wp-content/uploads/2012/07/Lak%C3%A1soszt%C3%A1lyok-%C3%A9s-lak%C3%A1spolitikai-I-II..pdf>
- Hegedüs József – Tosics Iván (1994): A kelet-európai lakásmodell felbomlása Magyarországon (1950–1989). Budapest: MTA Szociológiai Intézete – MTA Társadalmi Konfliktusok Kutató Központja, 125–142. <http://mri.hu/wp-content/uploads/2012/07/A-kelet-eur%C3%B3pai-lak%C3%A1smodell-felboml%C3%A1sa-Magyarorsz%C3%A1gon-1950-1989.pdf>
- Himmelberg, Charles – Mayer, Christopher – Sinai, Todd (2005): Assessing High House Prices: Bubbles, Fundamentals, and Misperceptions. *Federal Reserve Bank of New York Staff Report No. 218*, September.
- Immopress (2005): *Önkormányzati és piaci lakbérek Magyarországon*. Kézirat.

- Jorgenson, D. Wale (1967): The theory of investment behaviour. In Ferber, Robert (ed.): *Determinants of Investment Behavior*. New York: Columbia University Press, 129–155.
- Juhász István (1997): *A szabadpiaci bérlet üzletág kialakulása Budapesten*. Kézirat.
- Lakatos Judit (2014): Külföldön dolgozó magyarok, Magyarországon dolgozó külföldiek. *Statisztikai Szemle*, (92), 2, 93–12. http://www.ksh.hu/statszemle_archive/2015/2015_02/2015_02_093.pdf
- Lowe, Stuart (2000): A tale of two cities – rental housing in Budapest and Sofia in the 1990s. *Journal of Housing and Built Environment*, (15), 3, 249–266. <http://link.springer.com/article/10.1023%2FA%3A1010181015496#page-1>
- Kammourieh, Sima (2010): Convergence and “deconvergence” of living standards in the New Member States of the European Union. *Tresor-Economics*, 82, 1–8. <https://www.tresor.economie.gouv.fr/file/326916>
- Malpezzi, Stephen – Wachter, Susan M. (2005): The Role of Speculation in Real Estate Cycles. *Journal of Real Estate Literature*, (13), 2, 1–40. <http://real-estate.wharton.upenn.edu/research/papers/full/401.pdf>
- Meen, Geoffrey (1990): The Removal of Mortgage Credit Constraints and the Implications for Econometric Modelling of UK House Prices. *Oxford Bulletin of Economics and Statistics*, (52), 1, 1–23.
- Mocsáry József (2001): Visszapillantás a privatizációra, *Eszmélet*, (13), 52, 4–39. http://epa.oszk.hu/01700/01739/00037/eszmelet_EPA01739_52.item350.htm
- Némethy László (1958): Lakberek. In *A lakás*. Budapest: KJK, 205–237.
- Petschnig Mária (1986): A munkaerő és lakása. *Valóság*, 10, 35–45.
- Poterba, James M. (1984): Tax subsidies to owner-occupied housing: An asset market approach. *Quarterly Journal of Economics*, (99), 4, 729–752.
- Rakvács József (2006): *Lakások és helyiségek bérlete*. Budapest: HVG-ORAC.
- Semjén András – Tóth István János – Medgyesi Márton – Czibik Ágnes (2008): Adócsalás és korrupció: lakossági érintettség és elfogadottság. Budapest: MTA KTI. /Műhelytanulmányok, 13./ http://www.econ.core.hu/file/download/mtdp/MTDP_0813.pdf
- Székely Gáborné (2011): *Társadalmi helyzetkép 2010*. Lakáshelyzet. Budapest: KSH. https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/thk/thk10_lakas.pdf
- Tóth Ildikó (1967): Albérlők és ágybérlők problémái. *Valóság*, 7, 96–100.
- Vajda Ágnes – Zelenay Anna (1984): *Lakáshelyzet '80*. Budapest: KSH. /Ifjúság-statisztikai Közlemények./
- Valuch Tibor (2013): *Magyar Hétköznapiak*. Fejezetek a mindennapi élet történetéből Magyarországon a második világháborútól az ezredfordulóig. Budapest: Napvilág Kiadó.
- Verbrugge, Randal (2009): *The Puzzling Divergence of Rents and User Costs, 1980–2004*. U.S. Bureau of Labor Statistics, Working Paper 422. <http://www.bls.gov/ore/pdf/ec080080.pdf>