

Jelinek Csaba és Pósfai Zsuzsanna

KÖZÖSSÉGI LAKHATÁS

Bérlői lakásszövetkezetek
Magyarországon?¹



A 2008-as válság óta a lakhatás újra és egyre inkább a profitszerzés kiemelt lehetőségévé vált, aminek következtében a lakhatás terén a gazdasági szereplők érdekei felülkerekednek a társadalmi érdekekkel szemben. Ez ahhoz vezet, hogy sok ember nem jut megfizethető és jó minőségű lakáshoz. A világon a legtöbb helyen ezt a tendenciát erősítik az állami politikák, azonban egyre inkább teret nyernek az alulról szerveződő, kollektív lakhatási megoldások is. Ezek az önszerveződő, „önsegélyező” modellek lehetőséget nyújtanak arra, hogy gazdaságilag kiszolgáltatott helyzetű csoportok egymást támogatva megoldást találjanak lakhatási gondjaikra, illetve hogy közösen új erőforrásokat építsenek. Jelen tanulmány egy ilyen alternatív lakhatási megoldást, a bérlői lakásszövetkezeti modellt mutatja be. A bérlői lakásszövetkezetek olyan alulról szerveződő intézmények, amelyek célja, hogy hosszú távon megfizethető, jó minőségű, stabil lakhatást biztosítsanak a tagjaiknak. Először egy német és egy uruguayi példát ismertetünk több évtizede jól működő bérlői lakásszövetkezeti hálózatokra, majd bemutatjuk, hogy Magyarországon az utóbbi években milyen lépések történtek a modell bevezetésének irányába.

A 2007–2008-as globális válság látványos módon mutatta meg a kapitalista felhalmozási és válságfolyamatok szoros kapcsolatát a lakáspiaccal. Az Egyesült Államokban 2007-ben a pénzügyi válságot a lakásfinanszírozási rendszer összeomlása indította el (amely aztán áttért a gazdaság más szektoraira is). Ennek előzménye, hogy a 2000-es években rohamosan bővült a lakáshitelezés, ami az amerikai rendszerben viszonylag közvetlen módon össze volt kötve a pénzügyi befektetésekkel, és néhány év leforgása alatt rengeteg pénz áramlott a lakáspiacra. Az egyesült államokbeli helyzet ennek a folyamatnak egy kimagasló, viszont nem egyedi példája. A kapitalista világgazdaság kiterjedése miatt egyre több befektetésre váró pénz keresi a helyét, és az ingatlanpiacokat sokan stabil és megbízható befektetési lehetőségnek tekintik. A pénzügyi szférában dolgozó cégek, illetve a különböző döntéshozók együttműködése során egyre komplexebb, és sokszor a valóságtól elrugaskodott befektetési termékek születnek, amelyek segítségével jelentős mennyiségű spekulatív tőke áramlik a lakhatás finanszírozásába. Az ehhez hasonló folyamatok egyrészt nagyon felhajtják az ingatlanárakat, másrészt pedig a befektetések kockázatainak a jelentős részét a háztartásokra hárítják. Emiatt a válság során globálisan több millió ember lakhatása került veszélybe, ennek ellenére a válságot előidéző piaci és állami folyamatok nem változtak érdemben a következő években sem. Sőt a válság utáni rövid bezuhanást követően a lakásárak a világ legtöbb pontján újra töretlenül emelkednek. A lakáspiac pénzügyi piacokkal való összefonódása egyre változatosabb formákat ölt, és egyre szorosabbá válik (Pósfai 2019). Mindezek eredményeként számos országban a középosztályt – és különösen a fiatalokat – is egyre inkább eléri a lakhatási válság, az alsóbb osztályoknak pedig egyre nagyobb része van kitéve a lakásszegénységnek.

Mindeközben az államok a legtöbb európai országban folyamatosan visszavonulnak a lakhatásban való szerepvállalástól, és a piaci szereplőkre, valamint a háztartásokra hárítják a lakhatási problémák megoldását. A második világháború utáni jóléti politikáknak – a vasfüggöny mindkét oldalán – fontos része volt az erős állami szerepvállalás a lakhatás terén: a kormányok sok pénzt fektettek köztulajdonban lévő bérlakások építésébe, illetve szimbolikusan is felvállalták a lakhatási problémák megoldását mint prioritást élvező közfeladatot. Azonban nagyobb történelmi távlatban nézve ez csak egy rövid, pár évtizedes kivételnek tűnik.

Ebből a nagyobb történelmi távlatból nézve a lakhatás az 1970-es évek óta egyre inkább profitszerzési lehetőséggé válik globálisan, ami miatt a háztartásoknak egyre nehezebb megfizethető, jó minőségű lakásokhoz jutniuk. Ebbe az irányba mutatnak az állami politikák is. A nonprofit és/vagy köztulajdonban lévő bérlakásállomány a világ legtöbb pontján csökken. A megfizethető bérlakáshoz vagy saját tulajdonhoz jutás egyre nehezebb, és az államok alig korlátozzák a piaci folyamatokat. Az államok által folyósított lakhatási támogatások jelentős része a piaci logika eszközeként működik, és azoknak nyújt további támogatást, akik számára egyébként sincs elérhető távolságban a saját tulajdonú lakás. Emiatt sok olyan háztartás van, amelyek számára se állami, se piaci megoldás nem érhető el lakhatási problémáik megoldására. A piacon nem jutnak saját lakáshoz, nem tudják megfizetni a magas albérletárakat, az állam vagy az önkormányzat pedig nem nyújt nekik semmilyen érdemi támogatást. Bár a világ nagy részén a többség számára soha nem volt elérhető államilag támogatott vagy formális piaci alapú lakhatás, az utóbbi évtizedekben már a globális észak városaiban is ez a helyzet vált megszokottá.

Ezzel párhuzamosan, és mindezeketől nem függetlenül, a 2008-as válság óta a lakhatás kérdése egyre inkább bekerült a politikai közbeszéd fősodrába. Több olyan példát ismerünk, amikor mozgalmi közegeből érkező újbaldali önkormányzati politikusok, akikre szokás a municipalizmus² képviselőiként is hivatkozni, politikai programjukban a lakhatási problémákat kiemelt helyen kezelik³. Emellett egyre erősebbek a lakhatással foglalkozó mozgalmak is a válság óta. Sőt elmondható, hogy mivel az aktuális kapitalista válságciklus miatt ismét rendkívül nehéz a háztartásoknak megoldani a lakhatási problémáikat (Gagyai et al. 2019), a lakhatás a politikai önszerveződés kiemelt terepévé vált az elmúlt bő évtizedben.

2 Nagyon leegyszerűsítve a municipalizmus képviselői a progresszív várospolitikákon keresztül, alulról építkezve képzeli el a létező társadalmak demokratizálását és igazságosabbá tételét.

3 Talán a legismertebb ilyen politikus Barcelona polgármestere, Ada Colau. Magyar nyelven Udvarhelyi Tessza írt a jelenségről az első municipalista világtalálkozó kapcsán: https://varosszolidaritasedemokracia.blog.hu/2017/07/05/varosok_felelem_nelkul_a_municipalista_mozgalmak_első_világtalálkozója. Letöltve: 2020. március 8.

Ennek egyik formája, hogy teret nyernek az alulról szerveződő, kollektív lakhatási megoldások szerte a világban. Ezek az önszerveződő, „önsegélyező” modellek lehetőséget nyújtanak arra, hogy gazdaságilag kiszolgáltatott helyzetű csoportok egymást támogatva lakhatási gondjaikra megoldást találjanak.

A nemzetközi szakirodalomban – illetve kevésbé látványosan, de a hazai szakirodalomban is – a 2008-as válság óta egyre több szerző foglalkozik ezekkel az alternatív lakhatási modellekkel. Az ezzel kapcsolatos kutatások központi fogalmai a nemzetközi irodalomban a *collaborative housing* (kollaboratív lakhatási modellek), illetve a *co-housing* (közösségi lakhatás).

A kollaboratív lakhatási modellek fogalmát általában olyan értelemben használják a kutatók, hogy emberek egy csoportja tágabb közösségi erőforrások megosztására építve, alulról szerveződő módon, nonprofit jelleggel alakít ki lakhatási lehetőségeket (Darinka et al. 2020). Ez a fogalom viszonylag tágan van meghatározva, és bár gyakran alapvetés, hogy céljuk a hosszú távon megfizethető, spekuláció alól kivont lakhatás megteremtése, de beleférhetnek olyan kísérletek is, ahol a megfizethetőség nem alapvető szempont, illetve ahol közösségi tulajdon helyett a magántulajdon eszméje dominál. Ehhez hasonlóan a közösségi lakhatás (*co-housing*) definíciója is a közösségből indul ki, és olyan lakhatási formákat is magában foglal, ahol bár sok szempontból érvényesül a közösségi megosztás eszméje (az ingatlan fenntartásának és üzemeltetésének a megosztása, különböző lakóterek [pl. mosókonyha] megosztása stb.), a megfizethetőség és a kollektív tulajdon mégsem alapvető szempont.

Ebből a viszonylag széles spektrumból mi ebben a cikkben a bérlői lakásszövetkezetek modelljét mutatjuk be. Ennek a modellnek a célcsoportját elsősorban azok képezik, akik mind a piaci, mind az állami lakhatási megoldások köréből kiesnek. A bérlői lakásszövetkezetek olyan alulról szerveződő intézmények, amelyek célja, hogy hosszú távon megfizethető, jó minőségű, stabil lakhatást biztosítsanak a tagjaiknak. Ennek eszköze a bérlői lakásszövetkezeti csoportoknak otthont adó lakóingatlanok piacról való kivonása és közösségi tulajdonban tartása. A bérlői lakásszövetkezetek tipikusan olyan esetekben tudtak elterjedni, amikor nem csak egymástól független bérlői lakásszövetkezeti projektek szerveződtek, hanem ezek koordináltan, hálózatba szerveződve tudtak működni. A hálózatosodás egyszerre segítette az érintett ingatlanok piacról való tartós kivonását (és ezzel a megfizethető lakbérek fenntartását), illetve a modell terjedését segítő közpolitikai intézkedések közös kilobbizását. A modell elterjedését ezenkívül az is segíti, ha a bérlői lakásszövetkezeti mozgalmat építő csoportok más mozgalmakkal, vagy más szolidáris gazdasági kezdeményezésekkel összehangoltan működnek.

A cikk további alfejezeteiben először röviden felvázoljuk, hogy a bérlői lakásszövetkezeti modell hogyan tudna segíteni a magyarországi lakhatási válság felszámolásában, majd

két külföldi példával bemutatjuk, milyen intézményi, politikai, jogi és finanszírozási környezetben tudtak hasonló kezdeményezések megerősödni Németországban, illetve Uruguayban. Végül ismertetjük, hogy Magyarországon és Kelet-Európában milyen lépések történtek az utóbbi években a modell bevezetése felé, illetve hogy milyen víziót fogalmaznak meg az ezen dolgozó szervezetek és csoportok.

A LAKHATÁSI VÁLSÁG MAGYARORSZÁGON⁴

Ma Magyarországon lakhatási válság van. Szakértői becslésünk szerint 2–3 millió embert érint az országban a lakhatási szegénység valamelyik formája (pl. lakhatással összefüggő túlságosan magas költségek, rossz minőségű lakás, közműdíjhátralékok stb.) (Jelinek 2019). A háztartások egyharmada küzd megfizethetőségi problémákkal, azaz vagy a jövedelmének aránytalanul nagy részét költi lakhatásának megteremtésére, vagy pedig az elfogadottnál rosszabb körülmények között él (pl. mert spórolásból nem fűti ki a lakását télen) (Hegedüs és Somogyi 2018). Mindeközben a lakásárak és az albérletárak gyors ütemben emelkednek: az elmúlt tíz évben nagyjából megduplázódtak (Ámon és Balogi 2019). Az Eurostat adatai alapján 2016 eleje óta folyamatosan, minden negyedévben (és a „második helyezettet” egyre jobban leahagyva) az EU-ban Magyarországon nő a leggyorsabb ütemben a lakóingatlanok ára⁵, 2018 utolsó negyedévében pedig az egész világon Budapesten nőttek leggyorsabban a lakásárak (Knight Frank 2019).

A lakásrendszert érintő egyik legnagyobb strukturális probléma, hogy Magyarországon (más kelet-európai országokhoz hasonlóan) kiemelkedően magas a lakástulajdonosok aránya az európai átlaghoz hasonlítva, és nagyon kevés a bérelhető lakás. Elsősorban a rendszerváltás utáni privatizációnak köszönhetően ma a lakások nagyjából 90%-ában a lakás tulajdonosa lakik (Tagai 2019). Ebben a tulajdonosok által dominált rendszerben nagyon nehéz újonnan belépni a lakáspiacra, különösen mivel a lakásárak sokkal gyorsabban nőnek a 2000-es évek eleje óta, mint a munkabérek. Azaz fiatal felnőttként vagy válás után, családi segítség nélkül nagyon nehéz jó minőségű, jó elhelyezkedésű lakást vásárolni.

A vásárlás persze nem lenne szükségszerű: egy jól működő, szabályozott bérlakáspiac elvileg enyhíthetné az ehhez hasonló problémákat, ami szélesebb rétegek számára biztosítana megfizethető, jó minőségű, kiszámítható lakhatási lehetőségeket. Azonban ma

4 A mai magyar lakhatási helyzetről, annak történeti gyökereiről bővebben írtunk a Fordulat 26. számában: lásd Gagyi et al. 2019.

5 <https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/tips40/default/table?lang=en>. Letöltve: 2020. március 8.

Itthon az önkormányzati bérlakásállomány nagyon kicsi (csak a lakások 2,6%-a tartozik ide), és gyakran nagyon rossz minőségű (13,6%-a komfort nélküli, azaz nincs a lakásban WC és fürdőszoba). A magánbérlési piac szintén nincs jó állapotban: bár a piac egyre bővül, a rossz szabályozói környezet miatt se a bérbeadók, se a bérlők nem érzhetik igazán biztonságban magukat, és a bérelhető lakások száma továbbra is messze elmarad attól, amire igény lenne⁶. Az önkormányzati és a piaci bérlakások ára között hatalmas szakadék tátong, így azok számára nincs érdemi megoldás, akik nem jutnak önkormányzati lakáshoz, ugyanakkor a jelenlegi piaci bérlési díjakat nem tudják megfizetni.

A fenti folyamatok eredményeképpen ma több százezer olyan ember él az országban, akik hiába rendelkeznek munkajövedelemmel, nem tudják megfelelőképpen megoldani a lakhatásukat. Ez a probléma a városi, azon belül is a budapesti lakáspiacon különösen súlyosan jelentkezik, hiszen itt a leginkább elrugaszkodottak a lakásárak. Ez a helyzet a fiatalokat, a gyermeküket egyedül nevelőket, az alacsony jövedelemmel rendelkezőket, az egyedül élő nyugdíjasokat, a fogyatékkal élőket és családjaikat különösen súlyosan érinti.

Úgy gondoljuk, hogy ez a polarizált helyzet részben abból adódik, hogy intézményi vákuum alakult ki a magyarországi lakásrendszerben. Egyszerűen fogalmazva ez azt jelenti, hogy hiányoznak az olyan intézményi szereplők, amelyek spekulatív logika nélkül, megfizethető lakhatást biztosítanának azoknak, akik ezt az egyre drágább lakáspiacon nem tudják megoldani. Ezt az intézményi vákuumot jelen pillanatban számos olyan szereplő tölti ki ideig-óráig, amelyek a lakhatási nehézségekkel küzdő emberek helyzetét kihasználva tudnak profitot csinálni. Az uzsoraalbérletek, a drága magánkollégiumok, a lakhatási problémák megoldásához gyorskölcsönöket nyújtó pénzügyi vállalkozások, a drága és rossz minőségű munkásszállók azért képesek az utóbbi pár évben látványosan egyre nagyobb piacot nyerni, mert nincs olyan intézményi szereplő, amely ezt az űrt nonprofit, nem spekulatív alapon töltené be. Meggyőződésünk szerint minél gyorsabban szükség lenne ilyen új, nonprofit intézmények kialakítására a magyarországi lakáspiacon.

Az ilyen nonprofit lakhatási intézményeknek többféle formája is elképzelhető: léteznek javaslatok az önkormányzati bérlakásszektor bővítésére; új, részben vagy teljesen köztulajdonban lévő lakáskezelő társaságokra; illetve szociális lakásügynökségekre is (melyek az üresen álló lakásokkal rendelkező tulajdonosok és a bérlők között közvetítenének). Ezek mellett a modellek mellett már többen érveltek⁷. Mi a cikk hátralévő részében egy olyan modellt mutatunk be röviden, amelyről az itthoni közbeszédben eddig még kevés szó esett: a bérlői lakásszövetkezeti modellt.

6 Bővebben lásd a Habitat for Humanity Magyarország Fekete Lakás kampányát, és az ehhez kapcsolódó elemzéseket: <https://habitat.hu/sites/feketelakas/>. Letöltve: 2020. március 8.

7 Bővebben lásd: Jelinek és Pósfai (2020).

MI A BÉRLŐI LAKÁSSZÖVETKEZET?

Bár a modellt „lakásszövetkezeti” modellnek hívjuk, a „szövetkezeti” jelleg alatt nem feltétlenül csak jogilag szövetkezetként működő lakáskezelő szervezeteket, hanem a szövetkezeti alapvető elveinek megfelelő, de akár más jogi formában működő szervezeteket értünk. A legfontosabb szövetkezeti elvek alatt a kollektív tulajdont és a kollektív felelősségvállalást, a tagok gazdasági szerepvállalását, a demokratikus működést, és a fenntartható, közösségorientált működés melletti elköteleződést értjük.

Itt fontos kiemelni, hogy Magyarországon ma is a lakások 7-8%-a szövetkezeti tulajdonban van (Réder 2013). Az államszocialista időszakban a szövetkezeti lakásépítések támogatásán keresztül az állam ideológiailag konform módon tudott lakossági megtakarításokat bevonni a lakásszférába, és ezzel a központi költségvetés lakáscélú kiadásainak növelése nélkül teljesítette a lakásépítési tervszámokat.⁸ Ezek a szövetkezeti lakóingatlanok azonban a rendszerváltás utáni szabályozásoknak köszönhetően ma már alig különböznek a társasházi formában működő lakóingatlanoktól, és gyakorlatilag köszönőviszonyban sincsenek a szövetkezeti klasszikus elveivel. Azért nevezzük az általunk javasolt modellt „új” és „bérleti” modellnek, hogy megkülönböztessük a 7-800 ezer ember lakóhelyéül szolgáló „régit”, gyakorlatilag a társasházi lakásokkal megegyező tulajdonjogokat garantáló lakásszövetkezetektől.

SZERVEZETI ALAPKÉRDÉSEK

A bérleti lakásszövetkezetek olyan tagsági szervezetek, melyeket alulról szerveződő módon, demokratikusan a szövetkezet tagjai irányítanak és működtetnek; azaz ezek a szervezetek nem pusztán szolgáltatást nyújtanak egyes háztartásoknak, hanem a háztartások aktív rész vesznek az ingatlanok felépítésében, felújításában, üzemeltetésében és a közösségi élet szervezésében. Ahogy azt a cikkben később bemutatjuk a külföldi példákon keresztül, a sikeres bérleti lakásszövetkezeti modellek hálózatosan működnek, azaz egy-egy házprojekt nem magában létezik, hanem egy regionális vagy országos ernyőszervezetbe ágyazva.

PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONI KÉRDÉSEK

Pénzügyi és tulajdoni szempontból a bérleti lakásszövetkezetek esetében fontos, hogy az ingatlanok szervezeti tulajdonban vannak. A tagok csak közvetett módon, a szervezetben

8 A szövetkezeti lakásépítések esetében a háztartások saját forrásai és hitelfelvétele adta a finanszírozás gerincét. A lakások pedig kvázi-magántulajdonként funkcionáltak.

való tagságukon keresztül tulajdonosai az épületnek (ezt jelenti a kollektív tulajdon). Azaz ha elköltöznek, nem adhatják el a lakrészüket, és nem is kapják meg az „árát”. Az ingatlan megvásárlásához szükséges tőke meghatározó részét induláskor a szervezet gyűjti össze nagyrészt hitelek és kölcsönök formájában, és ezt az elkövetkező 15-20 évben a tagok által havonta fizetett bérleti díjakból törleszti. A kezdeti beruházáshoz szükséges tőke forrásai változatosak lehetnek, a bankhitelektől az egyéni kisbefektetők forrásain keresztül a vissza nem térítendő támogatásokig. A tagok közvetlen pénzügyi hozzájárulása a projekt indulásakor általában a beruházási költségek kb. 10%-át teszi ki, de ezt akár az építkezésen vagy felújításon végzett fizikai munkával is ki lehet váltani. Ezt a saját tőkerészt mindig visszakapják a tagok távozás esetén. Utána a lakók folyamatosan bérleti díjat fizetnek, amiből a szervezet törleszti a felvett hiteleket (ezek a bérleti díjak azonban általában nem számolódnak bele a saját tőkerészbe.) Ez a finanszírozási konstrukció azt is jelenti, hogy a bérlői lakásszövetkezeti modell alkalmas arra, hogy a megfizethető lakások körét gyorsan bővítse jelentős állami források nélkül, hiszen a szövetkezeti tagok sokféle pénzügyi forrást be tudnak vonni, utána pedig gazdaságilag önfenntartó módon üzemeltethetik a lakóépületeket.

JOGI ÉS INTÉZMÉNYI KÉRDÉSEK

Jogi és intézményi szempontból fontos, hogy többszintű struktúrában képzeljük el az egyes „házprojekteket”. Ez a többszintűség többféle garanciát is nyújt. Egyrészt az egyes házprojekt szintjén a mindenkori lakóközösségek az ernyőszervezet beleegyezése nélkül nem tudják az épületeket privatizálni, vagy abból egyéni, spekulatív hasznot húzni. A közösségi erőforrásokkal létrehozott lakhatási projektek így hosszú távon is a hozzáférhető, megfizethető lakhatás célját szolgálják. Másrészt az egyes házprojektek az ernyőszervezet segítségével a finanszírozási, jogi és érdekvédelmi munkában külső segítséget kapnak. Ezek a garanciák azzal biztosíthatók, ha olyan ernyőszervezetet hozunk létre, amely garantálja ezen célok hosszú távon való érvényesülését, és amelynek olyan döntéshozatali struktúrája van, hogy egyes személyek vagy egyes projektek semmiképp se tudják az eredeti célokat felülírni. Jogi szempontból ez lehet szövetkezet, de nem szükségszerűen kell annak lennie. Ezen célok megvalósítása érdekében hasznosnak tűnnek az olyan hibrid struktúrák, melyek több jogi entitást (tipikusan gazdasági és nonprofit entitásokat) kombinálnak.

KÖZÖSSÉG ÉS CÉLCSOPORT

A bérlői lakásszövetkezetek közösségi lába bizonyos társadalmi csoportok számára kifejezetten előnyös lehet. Ilyenek lehetnek azok a háztartások, ahol valamilyen kiemelt gondozási igény van (például idősek, kisgyerekesek, fogyatékkal élők), hiszen akár az erőforrások

közösségi csoportosításával, akár külső segítség közös bevonásával ezek az élethelyzetek könnyebben kezelhetők. A bérlői lakásszövetkezet fő vonzereje viszont valószínűleg inkább annak megfizethetősége és az állami rendszerektől való függetlensége. Ezért ez a modell általában az alsóközéposztály azon csoportjai számára ideális, amelyek stabil jövedelemmel rendelkeznek ugyan, de valamilyen okból kifolyólag kiszorulnak egyrészt az állami juttatások kedvezményezettjei, másrészt a potenciálisan hitelképes csoportok közül. Ilyenek lehetnek a fent felsoroltakon túl a diákok, az egyéni vállalkozók és kényszervállalkozók, az alacsony keresettel rendelkező szakmákban dolgozók (pl. szociális munkások, pályakezdő pedagógusok, közalkalmazottak), az egyedülálló szülők vagy a szürke- és feketegazdaságban dolgozók.

KÉT KÜLFÖLDI LAKÁSSZÖVETKEZETI HÁLÓZAT INSPIRÁLÓ PÉLDÁJA

Az alábbi két példát azért mutatjuk be részletesebben, mert különösen inspirálónak tartjuk őket abból a szempontból, hogy hogyan lehet olyan autonóm hálózaton alapuló, robusztus alternatív lakhatási rendszert építeni, ami politikai szerepet is be tud tölteni (egyrészt tagjai politikai oktatása, másrészt az állammal szembeni követelések terén). Ezenkívül fontos szempont, hogy az egyik esetben az állami támogatásoktól teljesen függetlenül is képes működni (Mietshäuser Syndikat), a másik esetben pedig kifejezetten alsó osztálybeli, munkácsoládók lakhatását oldja meg szövetkezeti alapokon (FUCVAM).

Az alábbi rövid összefoglalók megmutatják, hogy nagyon fontos ezeket a példákat történeti, politikai, társadalmi és gazdasági környezetükbe ágyazva megérteni. Néhány átfogó tanulságot érdemes már az elején kiemelni. Egyrészt ahhoz, hogy valóban megfizethető szövetkezeti bérlakásokat lehessen létrehozni, a modell működésének kezdetekor kell valamilyen „olcsó erőforrás”: valami olyan tényező, ami a kezdeti beruházás költségeit és ezáltal a későbbi lakbérékből történő törlesztés mértékét csökkenti. Ha alacsonyabbak a beruházási költségek, alacsonyabb lakbéreket tudnak majd fizetni a leendő lakók. Ez a kezdeti beruházási költségcsökkentés lehet ingyen (vagy olcsón) kapott telek vagy épület, olcsó (sokszor saját tagi) munkaerő, állami támogatás vagy adomány. Másrészt elengedhetetlen, hogy létezzen valamilyen megfizethető és kiszámítható finanszírozási csatorna a modell bővítéséhez. Ha csak drága és kiszámíthatatlan pénzügyi forrásokhoz, hitelekhez lehet hozzájutni, akkor sehogy sem fog tudni megerősödni és terjeszkedni egy új bérlői lakásszövetkezeti hálózat, és a hiteltörlesztés kedvezőtlen feltételei miatt a havi lakberek is magasabbak lesznek. A legideálisabb valamilyen nagy összegű, rendszeresen elérhető, hosszú futamidejű, alacsony és fix kamatozású hitel (ezek gyakran állami vagy államilag

támogatott hitelek, esetleg etikus pénzüpiaci szereplők hitelei). Ha ilyesmi rendelkezésre áll, az nagyon megkönnyíti és felgyorsítja a lakásszövetkezeti hálózatok terjedését. Harmadrészt a kiszámítható jogi-intézményes környezet is rendkívül fontos, hiszen enélkül az újonnan belépő tagoknak túl sok egyéni kockázatot kell vállalniuk, és a lakóépületeket tulajdonló szervezet jövője is bizonytalan lehet – ami pedig rendkívül nehézvé teszi a közösségi erőforrások bevonását és megtartását.

MIETSHÄUSER SYNDIKAT (MHS)

A szövetkezeti bérházak alulról szerveződő német hálózata esetében a gyökerek a freiburgi házfoglaló mozgalomig nyúlnak vissza, ahol az 1980-as évek elején az első néhány MHS-ház a mozgalom tagjai által korábban már birtokba vett foglaltházak legalizálásával jött létre. Németországban sok más szövetkezeti lakhatási szervezet, valamint más kollektív lakhatási projekt létezik; a MHS csak az egyik példa, amit viszont szervezeti szempontból különösen tanulságosnak tartunk. Az 1980-as és 1990-es években az alapítók több jogi és szervezeti formával is próbálkoztak, míg a 2000-es évekre olyan hibrid struktúrát alakítottak ki, amely egyesületek és gazdasági társaságok többszintű hálóján keresztül egyszerre biztosítja a demokratikus döntéshozatalt, a szubszidiaritás elvét, illetve azt, hogy a hálózat tulajdonába kerülő ingatlanokkal ne lehessen spekulálni, vagyis azokból privát hasznot húzni. A mozgalom anarchista gyökerei a jelenlegi szervezeti struktúrában is érezhetők: stratégiai döntésekről mindig egy küldöttekből álló nagyobb fórumon döntenek, illetve a hálózat működtetésében elkerülték a professzionalizálódásból fakadó problémákat.

A MHS jogilag nem szövetkezetként működik: egy egyesületekből és kft.-kből álló, viszonylag komplex jogi struktúrát hoztak létre, ami a politikai és szervezeti célokat ebben az esetben jobban meg tudja valósítani. Minden ház szintjén van egy egyesület (tagsági szervezet), és egy kft. (házat tulajdonló gazdasági szervezet). Ennek célja, hogy egyszerre tudják a politikai célokat és gazdasági működést is minél hatékonyabban megvalósítani. Ezenkívül a hálózati ernyőszervezet szintjén is működik egy egyesület és egy kft. Az ernyőegyesület az ernyő-kft. egyetlen tulajdonosa, így az kizárólag az egyesület céljai érdekében végzi tevékenységét (tehát azért, hogy tagjainak megfizethető lakhatást biztosítson). Az egyes házakat tulajdonló kisebb kft.-knek két tulajdonosuk van: egyrészt a házzsintű egyesületek, másrészt pedig az ernyő-kft. Így egyszerre érvényesül az adott házban élő lakók érdekeinek képviselése a gazdasági döntésekben, másrészt pedig az, hogy az ingatlanok a tágabb társadalmi célt szolgálják, és ne lehessen őket eladni, vagy piaci hasznot húzni belőlük. Ez a komplex struktúra hatékonyan kombinálja a nonprofit és

társadalmi célokat a gazdasági tevékenységgel, illetve az alulról szerveződő működésmódot a hosszabb távú célkitűzések tiszteletben tartásával⁹.

A hálózat a jogi forma mellett a lehetséges finanszírozási csatornák kialakításával is sok évig kísérletezett: fokozatosan alakultak ki és terjedtek el az olyan lehetséges tőkebevonási módok, mint a kifejezetten erre a célra tervezett olcsó és hosszú távú etikus banki hitelek, a magánszemélyektől bevonható közvetlen kölcsönök vagy a különböző házprojektek közötti, szolidaritáson alapuló pénzmozgások. A finanszírozási csatornák intézményesítésében nagy segítséget jelentett Németország stabil gazdasági pozíciója, az alacsony inflációs környezet és az etikus pénzintézetek jelenléte. Az utóbbi években egyre gyakoribb az egyes házprojektek és a helyi önkormányzatok közötti együttműködés is.

A finanszírozási struktúra az általános jellemzők mellett projektenként eltérő, mivel az egyes házak feladata a beruházási források előteremtése. A legfontosabb finanszírozási forrás mindig valamilyen bankhitel. Németországban a kedvező piaci körülmények miatt hosszú lejáratú (30–50 év), alacsony kamatozású hitelt tudnak felvenni a bérlői lakásszövetkezetek, melyeket számos bank a kevésbé kockázatos ügyfelek kategóriájába sorol. A gyakori hitelezők között vannak bizonyos etikus bankok, illetve a takarékszövetkezetek német megfelelői – de újabban kereskedelmi bankok is belépnek erre a piacra. A hitel jellemzően a beruházás költségeinek jelentős részét (akár 80–90%-át) fedezi. A fennmaradó részt a MHS házai gyakran ún. direkthitelekből teremtik elő, amelyek a projekteket támogatni akaró magánszemélyek kisebb összegű kölcsönei. Ezeket gyakran nagyon alacsony kamattal (vagy kamatmentesen) adják, határozatlan időre (ami akár „örökös” befektetéssé is átalakulhat). A kölcsönök gyűjtésében a MHS nagyobb hálózata is támogatást jelent. Ezenfelül bizonyos esetekben kapnak valamilyen önkormányzati támogatást is, a felújítási munkálatoknak egy jelentős részét pedig általában a tagok végzik.

Mára már 152 lakóprojekt tartozik a MHS hálózatába, és tucatnyi projekt halad a megvalósítás felé. Az alapításkor indított lakóprojektek egy része már visszatörlesztette a kezdeti hiteleit, így az ezekben a házakban fizetett lakbérékből befolyó bevételek a hálózat terjedését segítik. A szervezeti és finanszírozási keretek megerősödésével és letisztulásával a MHS fontos része lett a németországi lakhatási és tágabban a baloldali, progresszív, szolidaritáson alapuló mozgalmi szcénának.

⁹ A MHS jogi struktúrájáról a szervezet honlapján elérhető egy magyarító ábra és leírás: <https://www.syndikat.org/de/verbundbausteine/>

FEDERACIÓN URUGUAYA DE COOPERATIVAS DE VIVIENDA POR AYUDA MUTUA (FUCVAM)

Az uruguayi FUCVAM példája azért is lehet különösen fontos Kelet-Európából nézve, mert nem egy centrumországban, hanem egy a globális félperiféria részének tekinthető, kisebb államban tudott kialakulni. A FUCVAM 1970-ben alakult, és a mozgalom kezdete a szakszervezeti mozgalomhoz, illetve az önszerveződő munkásokhoz kötődik. Az 1960-as évek végén a mozgalmak a szociális jogokért, ezen belül a lakhatásért is mozgósítottak. Ezzel párhuzamosan a parlament egy törvényjavaslatot tárgyalt, ami (többek között) az építőipar fellendítése érdekében kedvezményes állami hitelhez juttatta az építőipari cégeket. A szervezetek lakhatás gondolatát támogató szakszervezetek politikai szövetségese kezdeményezte, hogy a lakásszövetkezetek is bekerüljenek a törvény kedvezményezett körébe. Ennek a szövetségnek és a történelmi pillanat hatékony kihasználásának eredménye, hogy a FUCVAM kezdete óta a lakásszövetkezetek rendkívül kedvezményes állami hitelhez férnek hozzá.

Az első projekteket egyes szakszervezetek alapították a tagjaik számára, később viszont a lakásszövetkezeti mozgalom önálló politikai erővé nőtte ki magát, ami akár a kormánnyal szemben is képes volt megvédeni önmagát. Ennek egyik fontos példája, amikor 1984-ben, a jobboldali katonai diktatúra végét jelző politikai szervezkedések idején a FUCVAM tagjai egy nap alatt 330 ezer aláírást gyűjtöttek össze a lakásszövetkezetek privatizálásáról szóló törvényjavaslat ellen, és ezzel elérték a javaslat napirendről való levételét. Ma pedig a FUCVAM a nőjogi küzdelmek megszervezésében tölt be fontos szerepet Uruguayban.

Az uruguayi hálózatban minden ház egy szövetkezet, ami egyszerre tölti be a tagsági és tulajdonlási funkciókat az egyes lakóprojektek szintjén. A lakóházak a szövetkezet kollektív tulajdonában vannak, a tagoknak a lakásukra, lakóegységükre csak használati joguk van. Ezek a szövetkezetek szövetségbe tömörülnek: ez a FUCVAM (amelyen kívül még két másik lakásszövetkezeti szövetség működik az országban, némileg eltérő prioritásokkal és ideológiával). A szövetkezeti szövetség támogatja az új, projektszintű szövetkezetek létrejöttét, nagy hangsúlyt fektet a belső oktatásra, és egyúttal érdekképviselői szerv is, mely a helyi szövetkezetek delegáltjaiból áll, és a külső szereplők felé képviseli a házak érdekeit. Mivel a szövetkezet egyszerre valósítja meg a társadalmi-politikai és gazdasági célokat, ebben az esetben nincs szükség kombinált jogi struktúrára.

A FUCVAM példája azért is fontos, mert a házprojekteken részt vevő családok tipikusan alacsonyabb státuszúak, elsősorban a megfizethető lakhatás ígérete miatt érkeznak, a közösségi-politikai szempontok pedig jellemzően később válnak fontossá számukra. Mindez jól bizonyítja, hogy alsóbb osztálybeli emberek megfizethető lakhatása is biztosítható ilyen intézményi formában. A mozgalom terjedésében a svéd lakásszövetkezeti

ernyőszervezetnek is szerepe volt, amely pénzügyileg támogatta mind Uruguayon belül, mind tágabban Latin-Amerikában a modell elterjedését és az új projekteket facilitáló csoportok felállítását. Jelenleg csak Uruguayban nagyjából 25 000 háztartásnak nyújt megfizethető lakhatást a hálózat. A lakásszövetkezeti hálózat működésének négy alapelve a kölcsönös segítség, az öngazgatás, a közvetlen demokrácia és a kollektív tulajdon.

Pénzügyi értelemben fontos, hogy az államilag támogatott hitelkonstrukció, melynek segítségével a FUCVAM házai épülnek, elismeri a kölcsönös segítesen alapuló lakásszövetkezeteket. Praktikusan ez azt jelenti, hogy a hitelhez szükséges önerőt a tagok saját munkavégzése alapján számítják ki, és ezt a hitelt nyújtó állami bank elismeri előre vállalt munkaórák formájában. Így a tagok részéről nem feltétlenül szükséges saját tőke, viszont hosszú (több éves) intenzív közösségi munkafolyamat eredménye, mire be tudnak költözni. A csoportok megalakulását, valamint a közös tervezési és építkezési folyamatot koordinátorok és facilitátorok (közösségszervezők) kísérik végig. Az ő munkadíjait is beleszámolják a beruházás elején felvett hitelbe. További fontos forrás, hogy bizonyos helyi önkormányzatoktól (például a montevideóitól is) ingyen vagy nagyon olcsón kapnak telket a bérlői lakásszövetkezetek.

HAZAI ÉS RÉGIÓS PERSPEKTÍVÁK

Az utolsó részben azt mutatjuk be, hogy a magyarországi (és tágabban a kelet-európai) bérlői lakásszövetkezeti mozgalom kialakulásának irányába milyen lépések történtek az elmúlt években.

Itthon 2010 óta létezik a kifejezetten a bérlői lakásszövetkezeti modell hazai elterjesztését célként kitűző Rákóczi Kollektíva (RK)¹⁰. Ez a csoport az elmúlt tíz év során felhalmozott tudás és tapasztalat eredményeképpen (és számos közösségi albréleti kísérlet után) 2019 óta Zuglóban működteti az első kollektív tulajdonú bérlői lakásszövetkezeti házat¹¹.

Ez a kísérlet annyiban egyedülálló, hogy a házprojekt helyszínéül szolgáló ingatlan a lakóközösség tulajdonába került, így a projekt fennmaradása ebből a szempontból hosszú távon biztosított. Bár a közösség évekig tárgyalt több magyarországi bankkal egy esetleges hitel felvételéről, végül egyik pénzügyintézet sem vállalta az úttörő konstrukció kidolgozásával

10 Jelen tanulmány mindkét szerzője tagja a Rákóczi Kollektívának, illetve alapító tagja a zuglói kísérleti projektnek. A csoport tevékenységéről lásd az alábbi cikket: <https://cooperativity.org/2017/10/03/rakoczi-collective/>

11 <https://www.world-habitat.org/news/our-blog/budapest-moving-into-a-new-co-operative-house-in-spite-of-all-odds/>

járó munkát. Így az ingatlan megvásárlása saját erőforrások mozgósításával és magánkölcönökkel sikerült. A jogi lehetőségekről szóló fejezetben részletezett nehézségek miatt a lakóközösség végül nem szövetkezeti jogi formát választott magának, hanem egy olyan hibrid konstrukciót, amelyben az ingatlan tulajdonjoga és a kölcsönök kezelése egy tulajdonközösség kezében van, míg az ingatlan üzemeltetését egy, a mindenkori bentlakókból álló egyesület végzi. Mindezzel párhuzamosan már zajlik egy második RK-s lakóprojekt szervezése, illetve az RK-nak mint hazai ernyőszervezetnek az intézményesítése és megerősítése.

A Rákóczi Kollektíva példája mellett más hazai csoportok is dolgoznak hasonló projektek megvalósításán, ám ezek nagy része nem teljes egészében felel meg a tanulmányban használt „bérleti lakásszövetkezeti modell” definíciónak, sokkal inkább a *co-housing*, azaz közösségi lakhatás elvei mentén szerveződnek. Az egyik legrégebben működő csoport a Közösségben Élni¹², amelyet építész hallgatók alapítottak 2012-ben. A Közösségben Élni (KÉ) célja a *co-housing*okkal és lakásszövetkezetekkel kapcsolatos tudásbázis kiépítése, illetve ilyen projektek létrejöttének facilitálása Magyarországon. 2016 és 2017 között az RK és a KÉ számos budapesti ingatlant közösen mért fel a 4., 10., 14., 15., 23. kerületekben, és végül ennek a folyamatnak az eredményeképpen alakult meg a zuglói kísérleti projekt. A KÉ tagjai maguk is részt vettek különböző közösségi lakóprojekteken, mint például a SissiCrib vagy a D54: mindkét esetben fiatalok béreltek olyan nagyobb ingatlanokat, melyeket a *co-housing* elveknek megfelelően alakítottak ki és üzemeltettek¹³. Hasonló közösségi alapelvek mentén, de egy alapítvány segítségével, illetve célzottan orvostanhallgatóknak nyújt megfizethető lakhatást a Dr. Bíró Éva Alapítvány ingatlana Zugligeten¹⁴. A KÉ facilitálása mellett zajlott a B oldal című műhelymunka-sorozat, ahol 50 év feletti érdeklődők dolgoztak egy *co-housing* jellegű projekt megvalósításán. A KÉ Budapesten tevékenykedő aktív tagjai más közösségi lakhatási szerveződések proaktív szereplőivel 2019-ben megalapították a CoHousing Budapest Egyesületet (CoHoBp)¹⁵. A CoHoBp fő célkitűzése a budapesti *co-housing* adaptáció kidolgozása, melynek lépéseit egy valós projekt keretében, a CollAction Budapest leendő *co-housing* közösséggel együtt fejlesztik és tesztelik.

A budapesti csoportokon kívül több olyan vidéki kezdeményezés is létezik, amelyek a közösségiségre helyezik a fő hangsúlyt, azonban itt tipikusan magántulajdonú ingatlanokba költöznek a közösségek tagjai, és nem közösségi tulajdonban gondolkodnak. Ezek a csoportok a közösségi lakhatás és a közös munkavégzés előnyeire helyezik a hangsúlyt, a tagoknak azonban jellemzően elő kell teremniük az ingatlanvásárláshoz szükséges saját

12 <http://kozossegebenelni.blogspot.com/>

13 <https://nullahategy.hu/te-kivel-laknal-egyutt-co-housing-titkai/>

14 <https://biroalapitvany.weebly.com>

15 <https://www.cohousingbudapest.hu/cohousing-budapest>

tőkét. A városokon kívül megvalósított projekteknel gyakori a környezeti szempontból fenntartható életmódra és az ezt támogató építészeti megoldásokra helyezett hangsúly¹⁶.

Ezenkívül érdemes megemlíteni azokat a kezdeményezéseket, amelyek fogyatékos emberek közösségi lakhatását szervezik meg nonprofit alapon¹⁷. Bár ezek a lakóprojektek sok elemükben hasonlóak egy bérlői lakásszövetkezeti modellhez, általában nem céljuk a fogyatékos emberek célcsoportján kívüli lakhatási kérdésekkel foglalkozni. Ezek a kezdeményezések a közösségiség hangsúlyozásában hasonlítanak egy ideális bérlői lakásszövetkezeti projektre, de az utóbbi fontos alapelve a projekt helyszínéeként szolgáló ingatlan közösségi tulajdonba vétele, és ezzel a projekt stabilitásának a biztosítása, illetve az ingatlannal való spekuláció kizárása.

Más kelet-európai országokban is több olyan csoportot találunk, amelyek az RK-hoz nagyon hasonló módon, nagyon hasonló elvek mentén szerveződnek, és ugyanazokkal a strukturális nehézségekkel küzdenek. Ebből a felismerésből fakadt a MOBA lakhatási hálózat¹⁸ 2017-es megalapítása is, azzal a céllal, hogy a bérlői lakásszövetkezeti modell kelet-európai létrejöttét és elterjedését támogassa, illetve hogy a helyi kezdeményezéseket nagyobb nemzetközi szereplők felé is láthatóvá tegye. Ennek a hálózatnak a budapesti RK mellett még négy tagja van: a ljubljanoi Zadrugator („Szövetkezet”), a belgrádi Ko gradi grad („Ki építi a várost”), a zágrábi ZOA („Nyitott építészeti szövetkezet”), illetve a prágai Sdílené domy („Megosztott házak”). A MOBA hálózat pártoló tagjai között számos lakhatással vagy szolidáris gazdasággal foglalkozó nemzetközi szervezetet találunk, úgymint a World Habitat, az urbaMonde, a Faircoop vagy a Heinrich Böll Stiftung. Emellett olyan kelet-európai szervezetek is segítik a MOBA munkáját, melyek elkötelezettek az etikus pénzügyi termékek kifejlesztésében és elterjesztésében: ilyen például a ZEF („Etikus Finanszírozásért Szövetkezet”), mely a legnagyobb horvát szövetkezet, vagy a pozsonyi Sociální inovátori („Társadalmi Innovátorok”), ami társadalmi vállalkozások finanszírozásához jutását támogatja.

A MOBA víziója, hogy régiós szinten összefogja az egyes országok bérlői lakásszövetkezeti modelljeit. Ez nemcsak az eltérő országokban és városokban felhalmozott tudások hatékony terjesztését segítheti elő, hanem a különböző kormányzati, EU-s vagy etikus pénzügyi szereplőkkel való kapcsolattartást és ezáltal a mozgalmak összekapcsolásán keresztül a tág, régiós projekt robusztusságát és méretgazdaságosságát is. 2020 február

16 Ld. például: <https://www.hellovidek.hu/életmod/2020/01/25/ujrakezdes-videken-egyretobben-koltoznenk-ebbe-az-onfenntarto-nogradifaluba>. Letöltve: 2020. március 8.

17 Ld. például az Egyenlő Esélyekért Alapítványt <http://egyenloeselyekert.hu/lakhatas/>. Letöltve: 2020. március 8.

18 A „moba” szó szerb-horvátul a magyar kaláknak feleltethető meg. További részletekért lásd a MOBA honlapját: <https://moba.coop/>

végén a MOBA egy úgynevezett „európai szövetkezeti” formában intézményesült (european cooperative society)¹⁹, illetve most zajlik egy „revolving fund”, vagyis újratöltődő alap létrehozása, amely a MOBA belső pénzügyi eszközeként tagszervezeteinek a munkáját fogja segíteni rövid távú, olcsó kölcsönökkel.

Összességében a MOBA szervezeti víziója egy olyan háromszintű struktúra, amelyben a MOBA egyfajta régiós ernyőszervezetként fogja össze és segíti finanszírozáshoz jutni az országos ernyőszervezeteket, amelyek hasonló funkciót töltenek be az országban létező lakóprojektek támogatásával és összefogásával. A szervezeti vízió fontos eleme, hogy az országos ernyőszervezetek mellett (vagy azokba integrálva) minden esetben létezzenek olyan „facilitáló szervezetek”, amelyek végigsegítik az újonnan létrejövő lakóközösségeket a projekttervezés és megvalósítás útján. A hazai szervezetek víziója a MOBA víziójával összeegyeztetett: míg az RK az országos ernyőszervezeti funkció betöltésére vállalkozott, addig a Periféria Központ a bérlői lakásszövetkezeti modell szakmai kidolgozásában és a modell hatékony működéséhez szükséges közpolitikai változások előkészítésében látja a jövőbeli szerepét.

HIVATKOZÁSOK

- Ámon Kata – Balogi Anna (2019): Megfizethetőség. In: Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2019. Szerk.: Jelinek Csaba. Habitat for Humanity: Budapest. Interneten: <https://habitat.hu/sites/lakhatasi-jelentes/megfizethetoseg/> (Letöltve: 2020.03.05.).
- Darinka Czischke – Claire Carriou – Richard Lang (2020): Collaborative Housing in Europe: Conceptualizing the Field. In: *Housing, Theory and Society*, Vol. 37., No. 1.: 1-9.
- Gagy Ágnes – Jelinek Csaba – Pósfai Zsuzsanna – Vigvári András (2019): Lakhatási helyzet a válság után. Financialisációs folyamatok, kettészakadó lakáspolitikák és a háztartások túlélési stratégiái. In: *Fordulat*, No. 26.: 199–224.
- Hegedüs József - Somogyi Eszter (2018): A lakások megfizethetősége és a társadalmi egyenlőtlenségek – a KSH 2015-ös lakásfelvétele alapján. In: *Miben élünk? A 2015. évi lakásfelmérés részletes eredményei*. KSH. pp. 6–25. Interneten: https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/pdf/miben_elunk15_2.pdf (Letöltve: 2020.03.05.).
- Jelinek Csaba (szerk.) (2019): Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2019. Habitat for Humanity Magyarország. Interneten: <https://habitat.hu/sites/lakhatasi-jelentes/> (Letöltve: 2020.03.05.).

19 <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/HU/TXT/HTML/?uri=LEGISSUM:I26018&from=EN>

- Jelinek Csaba – Pósfai Zsuzsanna (2020): *A bérlői lakásszövetkezeti modell Magyarországon*. Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont. Interneten: https://www.researchgate.net/publication/339999278_A_berloi_lakasszövetkezeti_modell_Magyarorszagon (Letöltve: 2020.03.05.).
- Knight Frank (2019): Global Residential Cities Index Q4 2018. Interneten: <https://content.knightfrank.com/research/1026/documents/en/global-residential-cities-index-q4-2018-6289.pdf> (Letöltve: 2020.03.05.).
- Pósfai Zsuzsanna (2019): A lakhatás finanszírozása és ennek következményei a háztartásokra. DemNet Demokratikus Jogok Fejlesztéséért Alapítvány, *Citizens for Financial Justice* projekt. Megjelenés alatt.
- Réder Erika (2013): A lakásszövetkezetek múltja, jelene és jövője. In: *Themis*, június: 382–402. Interneten: https://epa.oszk.hu/02300/02363/00019/pdf/EPA02363_THEMIS_2013_jun_382-402.pdf (Letöltve: 2020.03.05.).
- Tagai Gergely (2019): Lakhatási szegénység kelet-közép-európai összehasonlításban. In: Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2019. Interneten: <https://habitat.hu/sites/lakhatasi-jelentes/regios-kitekintes/> (Letöltve: 2020.03.05.).