



European
Social
Catalyst
Fund

A Fővárosi Lakásügynökség cselekvési tervének javaslatához felhasznált kutatás

A kínálati oldal elemzése

A Lakástulajdonosokkal készített online kérdőíves felmérés a lakásügynökségi modellben való részvételi hajlandóságokról (részletes elemzés)

A lakásügynökségi modell bevezetéséhez kötődő kutatás keretében elvégeztünk egy kérdőíves felmérést is, mely a magánpiaci kínálati szereplők mélyebb megértését célozta. A kutatás során a két fő kutatási kérdésünk az volt egyrészt, hogy milyen tényezők befolyásolják a tulajdonosokat abban, hajlandóak-e egy önkormányzati szervezeten keresztül hasznosítani a lakásukat, másrészt, hogy mi határozza meg az elfogadhatónak ítélt lakbérkedvezmény mértékét.

A kérdőívet a Városkutatás Kft. munkatársai készítették el a partnerekkel történő rendszeres konzultáció mellett¹ 2021 március-április között. A véglegesítés előtt 21 próbakérdőív kitöltésére került sor. A kérdőív kitöltésére 2021. május 5. és június 6-ig volt lehetőség. A kérdőív lezárásáig (próbákkal együtt) 338 válasz érkezett, ami a tisztítás során 252 értékelhető kérdőívre csökkent.

A kérdőívet olyan lakástulajdonosok töltötték ki, akik rendelkeznek a budapesti magánbérletpiacon kiadható lakással (lakásokkal) amely a hosszútávon bérleti piacon (A Blokk), vagy a turisztikai, rövidtávú bérleti piacon (B Blokk) van jelenleg hasznosítva vagy valamilyen okból hosszabb távon üresen áll (C blokk). Minden tulajdonostól lekérdeztünk néhány háttér adatot is (H blokk). Az adatbázis tisztítása után fennmaradó 252 értékelhető kérdőív többsége (234) az A blokkba tartozott, az airbnb és üres lakás blokkba 11 lakás esett. Az elemzésünk lényegében a jelenleg a hosszútávú bérleti piacon hasznosított lakásokra vonatkozik.

A feldolgozott adatbázis nem tekinthető reprezentatívak. A KSH bérleti lakáspiacáról készített elemzésén kívül (KSH, 2019²) nem ismerünk reprezentatív felvételt. Ugyanakkor néhány, a lakásügynökségi program szempontjából lényeges összefüggést az adatbázis segítségével feltárhatunk: például, hogy milyen lakások esetében nagyobb a valószínűsége annak, hogy a tulajdonosok bekapcsolódnának a programba; melyek magánbérletpiac legfontosabb kockázati tényezői a tulajdonosok meglátása szerint, és hogy milyen tényezők befolyásolják azt a

¹ A kérdőív technikai szerkesztője a Fővárosotól X.Y.

² KSH (2019) Magánlakásbérlet, bérleti díjak – a 2018. évi lakbérfelmérés főbb eredményei. Statisztikai Tükör 2019. június 25. Elérhető: <http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/stattukor/lakber18.pdf>

lakbérengedményt, amelyet a tulajdonosok elfogadhatónak tartanak a kockázatok önkormányzati átvállalása fejében.

A feldolgozás során az adatbázist, amelyben egy-egy tulajdonoshoz több lakás is tartozhat, átalakítottuk „lakás alapúra”, aminek az eredményeképpen 338 lakásról van információnk. A továbbiakban az elemzés legnagyobb része a lakás alapú adatbázisra vonatkozik (amelyben tehát ugyanazon tulajdonos több lakása külön szerepel), egy külön pontban foglalkozunk azokkal az információkkal, amelyek alapegysége a tulajdonos (N=252).

Az elemzést megnehezítette, hogy viszonylag sok a hiányzó adat, mely bizonyos változók esetében így nem tette lehetővé érvényes összefüggések megállapítását. A továbbiakban így csak olyan kérdésekre válaszolunk, ahol nem kiugró a hiányzó adatok száma.

a. A lakásügynökségi programban való részvétel lakástulajdonosként

A kérdőívek elemzése során a legfontosabb kutatási kérdésünk az volt, hogy mi befolyásolja, hogy egy tulajdonos hajlandó egy önkormányzati szervezeten keresztül bérbe adni a lakását. A mintánkban szereplő lakások 17%-át lennének hajlandóak a válaszoló lakástulajdonosok az ügynökség rendelkezésére bocsátani, 9,5 %-a esetében pedig komolyan elgondolkoznának a lehetőségéről (ld. 1. tábla). Ezeket a lakásokat (a mintánk 26,5%-át) tekintjük a potenciálisan bevonhatónak a programba, ezért a két csoportot egyesítettük. A továbbiakban pedig azt vizsgáltuk, hogy különböző változók esetében mekkora a részvételi hajlandóság valószínűsége. Még egyszer hangsúlyozzuk, hogy ez nem reprezentatív minta, tehát a tulajdonosok hajlandóságának megoszlása ettől lényegesen eltérő lehet. Az elemzési kérdés itt az, hogy mi jellemzi azokat a lakásokat (és tulajdonosokat), akik hajlandóak az ügynökségi modellben együttműködni az önkormányzattal.

1. Táblázat 'Bérbe adná-e ezt a lakást a lakásügynökségnek?' (a28)

	Válaszok előfordulása	Válaszok eloszlásának aránya	Arányok összeadva
Igen	57	17,0	17,0
Megfontolandónak tartja	32	9,5	26,5
Nem/Nem válaszol	247	73,5	100,0
Összesen	336	100,0	

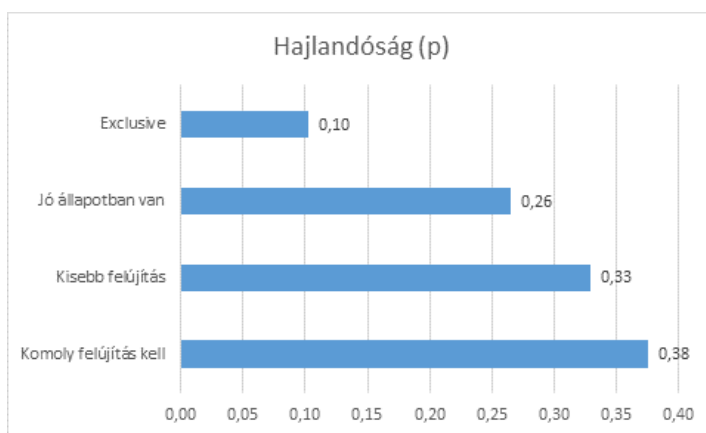
Az elemzés során egy fontos, és némiképpen a várakozásainkkal ellentétes összefüggés, hogy a több lakással rendelkező tulajdonosok, akiket tekinthetünk egy tudatos befektetői rétegnek, nagyobb arányban vennének részt a programban, mint az egy-egy lakással rendelkező (véltetően sokszor inkább alkalmosult) tulajdonosok. A válaszadók körében az egy bérbeadható lakással rendelkező lakástulajdonosok 9%-a lenne hajlandó együttműködni a programban, míg a két lakással rendelkező tulajdonosok esetében a lakások 48%-a, a három és több lakással rendelkező tulajdonosok esetében a lakások 51%-a kerülhetne az ügynökségi modellbe. (A lakások 43%-ának olyan tulajdonosa volt, akinek több mint egy kiadható lakása volt.) Úgy tűnik, hogy lakásügynökségi program tulajdonosi célcsoportja a megtakarításait több lakásba fektető tulajdonosi csoport. Ezt erősíti az is, hogy a lakásügynökségi modellre leginkább nyitottak azok bizonyultak, akik 2015 és 2019 között jutottak lakáshoz, illetve ekkor kezdtek lakáskiadással foglalkozni: tehát abban a periódusban, amikor más elemzések szerint leginkább jellemző volt a befektetési célú lakásvásárlás. Emellett szintén nagyobb

valószínűséggel vennének részt a programban a magasabb iskolai végzettséggel rendelkező lakástulajdonosok.

Eredeti várakozásainkkal ellentétben a lakáshoz jutás módja (tehát, hogy valaki kifejezetten bérbeadási céllal vásárolta, örökölte, vagy magának/családtagjának vásárolta a lakást) nem mutatott jelentős különbséget a program iránti nyitottság tekintetében. Az alkalomszülte tulajdonosok (tehát a lakást öröklők) között nem látszott többlet hajlandóság arra, hogy egy lakásügynökségi modellen keresztül a lakásukat.

A kezdeti feltételezéseinkkel egybeeső tendencia az adatokban, hogy a rosszabb állapotú (lásd 1. ábra), illetve a kisebb méretű lakásokat nagyobb valószínűséggel hasznosítanak önkormányzati szervezeten keresztül a tulajdonosok. Az egyszobások lakások esetében az együttműködési hajlandóság több mint másfélszer akkora, mint az ennél több helyiséges lakások esetében (36% szemben a 22%-kal).

1. A lakás minősége és a lakásügynökséggel való együttműködési hajlandóság (A lakások hány százalékát lennének hajlandóak a lakásügynökség rendelkezésére bocsátani, megfelelő feltételek esetében).



Nincs egyértelmű kapcsolat viszont a lakás becsült értékével, bár itt nagyon magas volt a hiányzó értékek száma. A kérdőívekben szereplő lakások nagy többsége hagyományos városi társasházban található, a belső pesti, illetve budai kerületekben. A kérdőív alapján a programba bevonható lakások főleg kisméretű, komoly vagy kisebb felújítást igénylő, bérházi lakások lesznek.

A kérdőívben több kérdés foglalkozott a tulajdonosok által érzékelt/tapasztalt kockázatokkal. Jelentős különbségek látszanak a különböző kockázati tényezők értékelésében, illetve, hogy ezek mennyire függenek össze a program iránti nyitottsággal. Öt kockázati tényezővel kapcsolatban kérdeztük a tulajdonosokat: a bérlő (1) nem fizeti rendesen a lakbért, vagy (2) a közműdíjakat; (3) lelakja, megrongálja a lakást, (4) nem tartja be az együttélés szabályait, (5) nem költözik ki a szerződés vége után. Erre a kérdésblokkra kevesebben válaszoltak, de általában elmondható, hogy akik úgy ítélték meg, hogy a fenti kockázatok nem jelentősek, azok sokkal kisebb valószínűséggel lennének hajlandóak együttműködni. De a tényezők szerepe közel sem volt azonos, három befolyásolta látványosan a programban való részvételi hajlandóságot: a nemfizetés (1), a lelakás (2), illetve a lakásban maradás kockázata (3). Vélhetően ez az a három faktor, ahol egy önkormányzati szervezet hatékonyabb kockázat kezelő képessége előnyösnek tűnik a tulajdonosok számára.

A kockázati tényezők értékelése mellett arra is rákérdeztünk, hogy ezekből mit tapasztaltak az elmúlt 5 évben: tehát előfordult-e, hogy a bérlő a lakbér megfizetése nélkül távozott, rendszertelenül, késve fizetett, nem fizette a közműdíjakat, megrongálta a lakást, vagy hosszabb ideig benn maradt a lakásban mint jogcím nélküli lakáshasználó, illetve, hogy megesett-e, hogy három hónapon túl nem

sikerült új bérlőt találni. A lakások 15%-a esetében voltak a tulajdonosoknak negatív tapasztalataik, és e lakások esetében a tulajdonosok 67%-a nyitott az együttműködésre, ami jól mutatja, hogy a konkrét rossz tapasztalatok növelik a program vonzerejét. Az, hogy jelenleg üresen áll a lakás nem növeli a részvételi hajlandóságot.

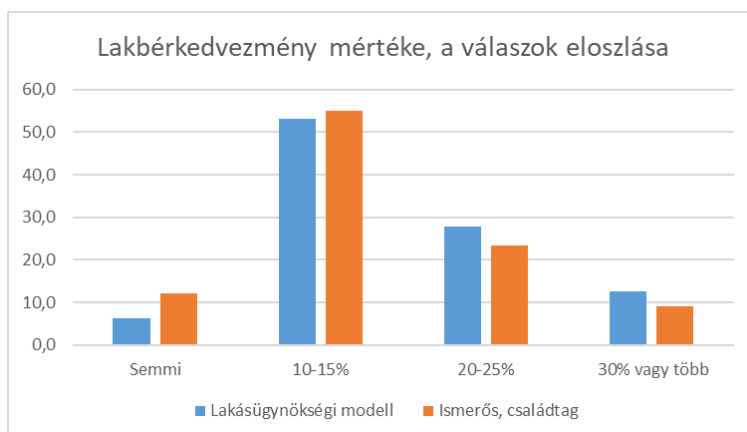
A kockázatok kezelésének egy elterjedt módja, hogy egyes tulajdonosok csak ismerősnek adják ki a lakásukat. A mintánk alapján az ezt a taktikát alkalmazó a csoport esetében jóval alacsonyabb az ügynökségi modellben való részvételi hajlandóság. Nincs különbség viszont e tekintetben a tulajdonosok között akik maguk, illetve akik ingatlanközvetítőn keresztül keresnek bérlőt.

b. A potenciális lakbérkedvezmény mértéke

A következő kutatási kérdésünk arra vonatkozott, hogy mekkora az a lakbérkedvezmény, melyet a lakásügynökségi modellben résztvevő lakástulajdonosok elfogadhatónak tartanak a szervezet szolgáltatásainak, illetve a saját kockázataik csökkenése fejében. Ebben a szekcióban ezért azokkal a válaszadókkal és lakásaikkal foglalkozunk csak, akik jelezték, hogy legalábbis megfontolásra méltónak tartják lakásuk ügynökségi modellen keresztül történő hasznosítását (a mintánkban szereplő lakások 26,5%-a). Ez a fenti elemzéshez képest kisebb mintát eredményez.

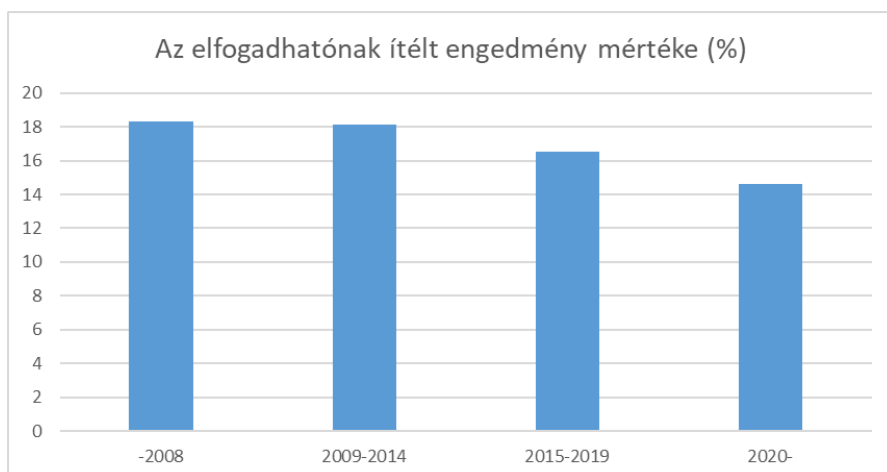
A válaszadók általánosan kb. 16%-os lakbérkedvezményt tartanak elfogadhatónak, azonban meglehetősen nagy (8,5 százalékpont) a válaszok szórása. Érdekes jelenség, hogy a mintánk alapján az ügynökségnek nyújtott kedvezmény nagyon hasonló eloszlást mutat az ismerősöknek/családtagoknak nyújtott lakbérkedvezménnyel (ld. 2. ábra). Ez azt mutatja, hogy a lakástulajdonosok hasonló kockázatcsökkentő stratégiaként értékelik a lakásügynökségben való részvételt.

2. Az ismerősöknek/családtagoknak nyújtott lakbérkedvezmény és a lakásügynökségi modellben elfogadhatónak ítélt kedvezmény mértéke



Elemzésünk szerint a lakbérkedvezmény nagyságát nem mindig ugyanazon a változó alakítja, mint azt, hogy egy tulajdonos nyitott-e a lakásügynökségi modellre. Így például a lakbérkedvezmény mértéke érdemben nem változott aszerint, hogy egy tulajdonosnak hány lakása van, ami viszont egy fontos tényező a programba való belépési hajlandóság tekintetében. Szintén máshogy alakul ebben az esetben az is, hogy a tulajdonos mióta foglalkozik az adott lakás bérbeadásával. A mintánk alapján minél régebb óta van jelen a piacon a tulajdonos, átlagosan annál magasabb kedvezményt tart elfogadhatónak.

3. Az elfogadhatónak ítélt kedvezmény mértéke, attól függően, hogy a tulajdonos mióta foglalkozik az adott lakás bérbeadásával



Az iskolai végzettséget tekintve, bár a magasabban iskolázottak általában inkább nyitottak a programra, a szűkített mintában a magasabban iskolázottak átlagosan 5 százalékponttal kevesebb kedvezményt tartanak elfogadhatónak.

A mintánkban a kedvezmény nagyságát a lakás jellemzői közül egyedül az állapot/felújítási szükséglet befolyásolta egyértelműen. A többi jellemző esetében, mint a lakás nagysága, elhelyezkedése, illetve az épület típusa nem látszott összefüggés.

Hasonlóan a bemeneti hajlandósághoz, a különböző kockázati tényezők közül nem mindegyik befolyásolja a kedvezmény mértékét. A tényezők, ahol a kockázat-érzékelés pozitívan befolyásolta az elfogadhatónak ítélt lakbérkedvezmény mértékét a (lakbér vagy közműdíj) nemfizetés, valamint annak a veszélye volt, hogy a lakó nem költözik ki a lakásból a szerződés vége után. Magasabb kedvezményt tartanak elfogadhatónak azok a tulajdonosok is, akiknek jelenleg üresen áll a lakása, ahogy azok is, akik eddig csak ismerősnek/ családtagnak adták ki a lakásukat. Ezzel szemben viszont a minták alapján az látszik, hogy a konkrét rossz tapasztalatok nem befolyásolják a kedvezmény mértékét.

2. Táblázat Különböző tényezők és a programba való bekapcsolódás valószínűségére és a tulajdonos által felajánlott kedvezmény nagyságára; sárgával kiemelve: van látványos hatás, ha pozitív, akkor "+", ha negatív akkor "-" jellel jelölve

Tényezők	Programba való bekapcsolódás valószínűsége	Tulajdonos által adott engedmény mértékére való hatás
Tulajdonosnak több lakása is van	+	
Lakáshoz jutás módja		
2015-2019 között jutott a lakáshoz	+	
Lakás rosszabb állapotú	+	+
Épület típusa		
Lakás kisebb méretű	+	

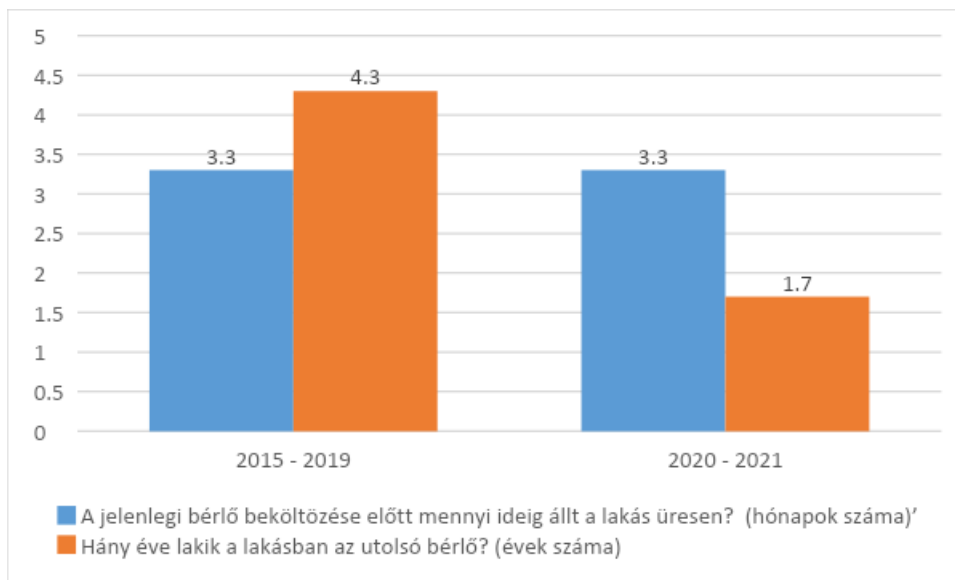
Budapesten belüli elhelyezkedése		
A bérlakás régebb óta van a piacon		+
A lakás jelenleg nem lakott		+
Ismerősnek, barátoknak, rokonoknak adja ki a lakást	-	+
Felújították-e kiadás előtt?		
Vettek-e fel hitelt?		
Mennyit ér a lakás jelenleg?		
Kockázatokra érzékeny a tulajdonos		
Negatív tapasztalatai voltak az elmúlt 5 évben?	+	
Tulajdonos életkora		
Tulajdonos iskolai végzettsége magasabb	+	-

c. A magánbérlakás piac néhány jellemzője

Jelenleg a mintánkban szereplő lakások 22%-ában nincs bérlő. Ezek a lakások átlagosan 9 hónapja állnak üresen. Láttuk, hogy e lakások tulajdonosai hajlandóak lemenni az árban (nagyobb engedményre hajlandóak, mint azok, akiknek most is van bérlőjük), de az ügynökséggel való együtt működési hajlandóságuk nem volt nagyobb.

A bérlők átlagosan 3,5 évet laknak a bérletben, amelyek a kiadás előtt átlagosan 3,3 hónapig álltak üresen. Érdekes, hogy a mintánk szerint különböző periódusokban (2015 és 2019 között, illetve 2020 után) nincs különbség a kiadás előtti átlagos „várakozási időben” (Lásd 4. ábra.). Módszertani szempontból bérletek átlagos hosszát óvatosan kell kezelni, mert az eseménynek (bérletnek) a megkérdezés időpontjában nem volt vége. A bérlők 46%-a az elmúlt két évben, további 44%-a 2015 és 2019 között költözött be a jelenlegi bérleményébe.

4. Átlagosan hány hónapig állt üresen a lakás az utolsó bérlő beköltözése előtt, illetve átlagosan hány éve lakik a lakásban az utolsó bérlő

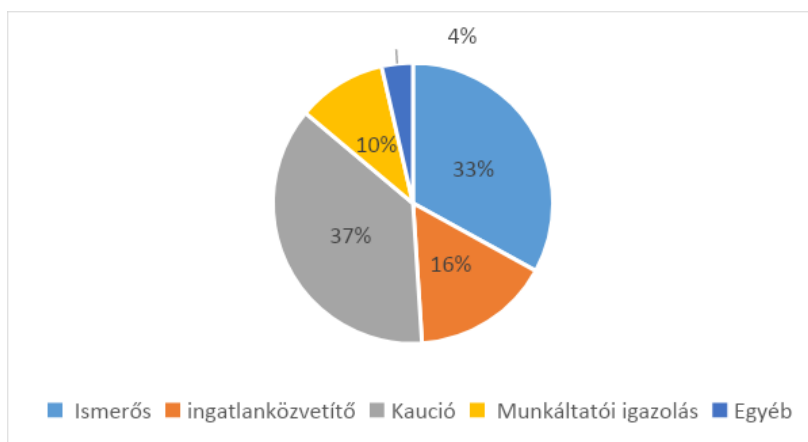


A fenti adatok alapján durva becslést adhatunk a megüresedési kockázatra. Azaz minden három és fél év után kb. 3,3 hónap kell az új bérlő megtalálásához.

A lakások 15%-ában lakott a tulajdonos ismerőse vagy családtagja, míg a lakások 25%-a lett kiadva ingatlanközvetítő cégen keresztül, és közel 60 %-ban a tulajdonosok maguk intézték a kiadást. (Ez utóbbi esetben a bérlőt az ingatlanközvetítő is találhatta, de a szerződét nem ő kötötte.)

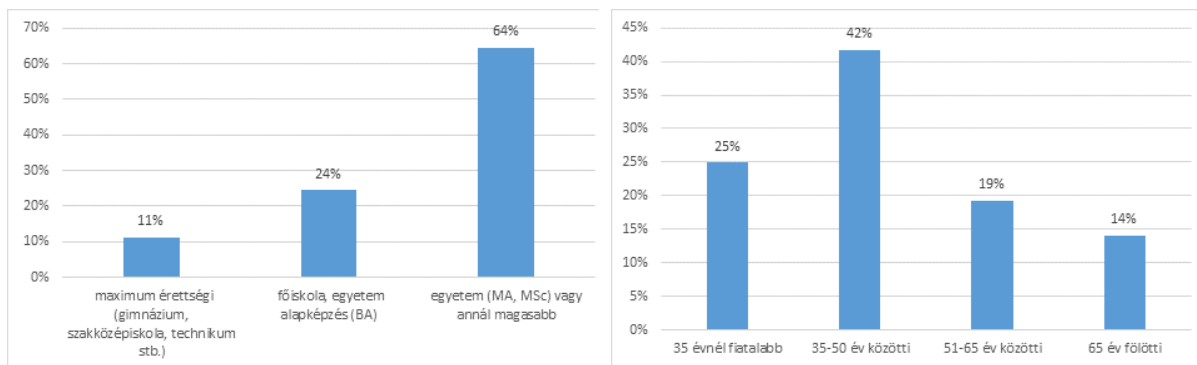
A kérdőívben megkérdeztük a tulajdonosokat, hogy milyen stratégiát alkalmaznak a potenciális bérlők ellenőrzésére, azaz a bérlővel kapcsolatos kockázatok kezelésére. Sokan nem válaszoltak, így az arányok megtévesztők lehetnek. A legfontosabb eszköznek a kaució (37 %) tűnik, de sokan a garanciát abban látták, hogy ismerősnek adják bérbe a lakásukat. A válaszok azt mutatják, hogy a lakások 16%-a esetében az ingatlanközvetítő szűri meg a bérlőket, ő ellenőrzi, hogy lesz-e gond a fizetéssel (ld. 5. ábra).

5. A lakástulajdonosok stratégiái a potenciális bérlők ellenőrzésére, fizetőképességükről való meggyőződésre



A válaszadók 71%-ának egy lakása van, 19%-ának két lakása és 10%-ának három vagy több lakása.

A kérdőívet kitöltő tulajdonosok között felülreprezentáltak a magas iskolai végzettségűek, ami valószínűsíti (bár a minta nem reprezentatív), hogy a lakástulajdonosok tipikusan a felső-közép osztály tagjai (ld. 7. ábra). Az életkor szerint viszont vegyes a tulajdonosok összetétele (ld. 6. ábra).



7. Tulajdonosok iskolai végzettség szerinti összetétele (N=250) 6. Tulajdonosok életkor szerinti összetétele (N=249)

d. Összefoglaló

A kérdőív alapján a lakásügynökségi modell létjogosultságát erősíti, hogy a válaszadó tulajdonosok 26,5%-a legalábbis megfontolandónak tartja ezt a lehetőséget. Az elemzésünk azt mutatja, hogy létezik egy középosztályi (felső középosztályi) réteg, akik megtakarításaikat lakásingatlanba fektetik (egynél több ilyen ingatlannal rendelkeznek), akik a legnyitottabbnak tűnnek egy ilyen programban való részvételre. Természetesen nem kizárólagosan, de ők képezhetik a program egyik fő célcsoportját.

A kérdőív megerősítette a várakozásainkat, hogy a programba bevonható lakások között aránylag több lesz a várhatóan kisebb, viszonylag rosszabb állapotú, főleg bérházi lakások lesznek.

Elemzésünk alapján a lakásügynökségi modell fő vonzerejét a tulajdonosok szempontjából kockázataik csökkenése jelenti. A válaszadók közül azok nyitottak a lakásügynökségi modell felé, akik jelenleg is érzékelik/tapasztalják a lakáskiadás kockázatait. A kockázatok minél hatékonyabb kezelése fontos ösztönző lehet a tulajdonosok részére a programba való belépésre.

A kérdőív alapján a tulajdonosok átlagosan 15-20%-nyi lakbérengedményt tartanak elfogadhatónak, ennek pontos meghatározása azonban már a megvalósítás feladata. Ez az eredmény egybeesik a korábbi kutatási anyagainkkal, melyek szintén a 20%-os árengedményt valószínűsítették. (Válaszok alapján az engedmény mértéke is összefügg a tulajdonosok kockázat értékelésével. Nagyon érdekes összefüggés, hogy a válaszolók lényegében az ügynökség által átvállalt kockázat költségét hasonlóan értékelik ahhoz, amikor a rokonoknak/ismerősöknek engedik át a lakásukat.

A kutatás korábbi fázisában készített interjúk alapján úgy tűnik, hogy az ingatlanközvetítők fontos szerepet játszanak jelenleg a tulajdonosok kockázat-kezelési stratégiáiban, főleg bérlők kiválasztásában, melyet valamelyest a kérdőív is igazolt.

1.2 A tulajdonosokkal készített kérdőíves kutatás kérdéssora

K Blokk

1.Hány olyan lakással rendelkezik (Ön és/vagy családtagjai; pl. a gyereke nevéen lévő lakás), melyeket bérbe ad illetve amelyek bérbe adhatóak lennének? (Számot adjon meg!)

.... (szám)

2. Van-e (a maximum 3 utoljára tulajdonába került lakások közt) olyan lakása, melyet hosszabb távon (legalább félévre) szokott/kíván bérbe adni?

- Igen, van
- Nincs

3.Van-e (a 3 utoljára tulajdonába került lakások közt) olyan lakása, melyet turisztikai céllal (pl. Airbnb) szokott/ kíván bérbe adni?

- Igen, van
- Nincs

4.Van-e (a 3 utoljára tulajdonába került lakások közt) olyan bérbe adható lakása, mely jelenleg tartósan (legalább két éve) nincs bérbe adva?

- Igen, van
- Nincs

A Blokk: Hosszabb távra bérbe adott/adandó lakásokra vonatkozó kérdések

1. Hogyan jutott ehhez a lakáshoz?

- Vásárolta azzal a céllal, hogy bérbe adja
- Családtagnak vásárolta, de átmenetileg bérbe adja
- Új lakásba vagy külföldre költöztek és megüresedett, bérbe adhatóvá vált a lakás
- Örökölte a lakást, illetve a szülők, egyéb rokon vásárolták azt
- Egyéb

2. Mikor jutott ehhez a lakáshoz? (Évszámot adjon meg!)

.... (évszám)

3. A lakást milyen céllal adja bérbe?

- elsősorban lakáscéllal
- egyéb céllal, pl. irodának, rendelőnek

4. Hogyan jellemezné a lakás jelenlegi állapotát?

- erősen felújításra szorul
- kisebb mértékben felújításra szorul
- jó állapotban van
- exkluzív minőségben felújított, legkorszerűbb berendezésekkel felszerelt lakás

5. Milyen típusú épületben van ez a lakása?

- lakótelepi panel épület
- lakótelepi nem panel épület
- hagyományos városi társasház
- zöldövezeti társasház
- családi ház
- családi házban lakrész vagy melléképület

6. Hány szobás ez a lakás?

- 1 szobás
- 1,5 - 2 szobás
- 2,5 - 3 szobás
- 3,5 - 4 szobás
- 4,5 - 5 szobás
- 5-nél több szobás

7. Mekkora összterületű a lakása? (A négyzetméter számát adja meg!)

.... (szám)

8. Melyik kerületben van a lakása? (A kerületet arab számmal adja meg 1-23-ig!)

.... (szám)

9. Mióta foglalkozik ennek a lakásnak a bérbeadásával? (Az évszámot adja meg!)

.... (évszám)

10. Volt-e korábban ez a lakás más céllal hasznosítva, mióta az Ön tulajdonában van?

- igen, rövidtávú turisztikai céllal (pl. Airbnb)
- igen, egyéb céllal, pl. irodának, rendelőknek
- igen, korábban a családom (vagy valamely tagja) lakott itt
- nem, nem volt más céllal hasznosítva

11. A legutolsó/jelenlegi bérlő mikor költözött a lakásba? (Évszámot adjon meg!)

.... (évszám)

12. A legutolsó/jelenlegi bérlő beköltözése előtt mennyi ideig állt a lakás üresen? (A hónapok számát adja meg!)

.... (szám)

13. Jelenleg is van bérlője a lakásnak?

- Igen
- Nem

14. Ha nem, hány hónapja nincs kiadva a lakás? (A hónapok számát adja meg!)

.... (szám)

15. A lakás bérbeadásához igénybe vett-e ingatlanközvetítő segítségét?

- igen, egy ingatlanossal tárgyaltam
- igen, több ingatlanossal is tárgyaltam
- nem, magam intézem
- nem, mert ismerősnek/családtagnak adtam ki

16. Az elmúlt 5 évben végzett-e jelentősebb felújítást a lakáson?

- Igen
- Nem

17. Jelenleg van-e hitel ezen a lakáson?

- Van
- Nincs

18. Véleménye szerint mennyit érhet most a lakása?

- 20 millió Ft alatt
- 20-30 millió Ft
- 31-50 millió Ft
- 51-70 millió Ft
- 71-100 millió Ft
- 100 millió Ft fölött

19. Melyek a hosszabb távú tervei a lakással?

- továbbra is bérbe adom
- kb. 5 éven belül nekem vagy családtagomnak szüksége lesz a lakásra
- ha nagyon csökkennek a lakbérek, vagy jobb befektetési lehetőség adódik, akkor eladom
- eladom és másba fektetem a pénzem
- Egyéb

20. Véleménye szerint a lakás bérbeadása esetén mekkorák az alábbi kockázati tényezők?

a bérlő nem fizeti rendesen a lakbért

- jelentős kockázat
- nem jelentős kockázat
- nincs ilyen kockázat
- nem tudom megítélni

a bérlő nem fizeti rendesen a közműdíjakat

- jelentős kockázat
- nem jelentős kockázat
- nincs ilyen kockázat
- nem tudom megítélni

a lakást a bérlő lelakja, megrongálja

- jelentős kockázat

- nem jelentős kockázat
- nincs ilyen kockázat
- nem tudom megítélni

a bérlő az együttélés szabályait nem tartja be, emiatt a többi lakóval konfliktusba kerül a bérbeadó

- jelentős kockázat
- nem jelentős kockázat
- nincs ilyen kockázat
- nem tudom megítélni

a bérlő a szerződés felmondása vagy lejárta után nem költözik ki

- jelentős kockázat
- nem jelentős kockázat
- nincs ilyen kockázat
- nem tudom megítélni

21. Az utóbbi 5 évben előfordult-e Önnel ezzel a lakással kapcsolatban, hogy ... (Több választ is bejelölhet!)

- a bérlő úgy távozott, hogy nem fizette ki a lakbért
- a bérlő rendszertelenül, késve fizetett
- a közműdíjat/ közműdíjakat nem fizette ki a bérlő
- a bérlő jelentősebben megrongálta a lakást vagy/és a lakás felszerelését
- a bérlő jogcím nélküli lakáshasználóként hosszabb ideig benn maradt a lakásban
- több mint 3 hónapig nem talált új bérlőt a lakásába
- Egyik sem fordult elő

22. Milyen formában köti a szerződést a bérlővel? (Több választ is megjelölhet!)

- ügyvéd által előkészített szerződés
- ingatlanközvetítő által készített szerződés
- közjegyző előtt kötött bérleti szerződés

- magam által írt, a bérlő által aláírt megállapodás
- nincs írásbeli szerződés, csak szóbeli megállapodás

23. Ki végzi a bérbeadással kapcsolatos folyamatos ügyintézést (pl. bérleti díj beszedése, közműdíjak fizetésének ellenőrzése, beszedése, a lakás állapotának ellenőrzése)?

- minden bérbeadással kapcsolatos dolgot magam vagy családtagjaim intéznek
- alkalmazok valakit, hogy intézze a lakással kapcsolatos teendőket
- egy megbízott cég intézi helyettem az összes teendőt
- Egyéb

24. Bérbe adná-e ezt a lakását három évre egy önkormányzati szervezet közvetítésével, ha

- a bérbeadás teljes idejére minden hónapban automatikusan megkapná a kialakult lakbért (akkor is, ha a lakása üresen áll),

- minden bérlővel, lakással kapcsolatos teendőt (beleértve a közműdíjak fizetésének intézést is) erre az időre az önkormányzat végzi Ön helyett,

- ha az önkormányzati szervezet a garantálja, hogy három év után a lakás a kiadáskori állapotnak megfelelő minőségben kerül vissza

- és az így módon megszerzett jövedelme teljes egészében adómentes (SZJA tv. 74/A. § (2))?

- igen, bérbe adnám
- még nem tudom, de megfontolásra érdemes ötletnek tartom
- nem, nem adnám bérbe

25. Ebben a megoldásban az önkormányzati szervezet átvállalja a bérbeadás kockázatait. A piaci lakbértől hány százalékos engedményt tartana elfogadhatónak ezért cserébe - feltéve, hogy 3 év alatt a piaci lakbérek nem változnak? (A százalék értékét számjeggyel adja meg!)

.... (szám)

26. Elfogadná-e, hogy az önkormányzati szervezet válassza ki a bérlőt a lakásába?

- Igen
- Igen, de az én végső beleegyezésemmel
- Nem

27. Miért nem adná bérbe az önkormányzat közvetítésével a lakását?

- nem bízom az önkormányzati szervezetben
- nem akarok a haszonról lemondani
- túl sokat fektettem a lakásba, a lakás túl értékes
- egyéb

B blokk: Rövidtávú turisztikai célból hasznosított lakás

1. Hogyan jutott ehhez a lakáshoz?

- Vásárolta azzal a céllal, hogy bérbe adja
- Kifejezetten turisztikai hasznosítás (pl. Airbnb) céljából vásárolta
- Családtagnak vásárolta, de átmenetileg bérbe adja
- Új lakásba vagy külföldre költöztek és megüresedett, bérbe adhatóvá vált a lakás
- Örökölte a lakást, illetve a szülők, egyéb rokon vásárolták azt
- Egyéb

2. Mikor jutott ehhez a lakáshoz? (Évszámot adjon meg!)

.... (évszám)

3. Hogyan jellemezné a lakás jelenlegi állapotát?

- erősen felújításra szorul
- kisebb mértékben felújításra szorul
- jó állapotban van
- exkluzív minőségben felújított, legkorszerűbb berendezésekkel felszerelt lakás

4. Milyen típusú épületben van ez a lakása?

- lakótelepi panel épület
- lakótelepi nem panel épület
- hagyományos városi társasház
- zöldövezeti társasház
- családi ház

- családi házban lakrész vagy melléképület

5. Hány szobás ez a lakás?

- 1 szobás
- 1,5 - 2 szobás
- 2,5 - 3 szobás
- 3,5 - 4 szobás
- 4,5 - 5 szobás
- 5-nél több szobás

6. Mekkora összterületű a lakása? (A négyzetméter számát adja meg!)

.... (szám)

7. Melyik kerületben van a lakása? (A kerületet arab számmal adja meg 1-23-ig!)

.... (szám)

8. Mióta foglalkozik ennek a lakásnak a turisztikai célú bérbeadásával? (Az évszámot adja meg!)

.... (évszám)

9. Volt-e korábban ez a lakás más céllal hasznosítva, mióta az Ön tulajdonában van?

- igen, hosszabb távú lakáscélú bérbeadással
- igen, egyéb céllal, pl. irodának, rendelőnek
- igen, korábban a családom (vagy valamely tagja) lakott itt
- nem, nem volt más céllal hasznosítva

10. Jelenleg van-e hitel ezen a lakáson?

- Van
- Nincs

11. Végzett-e nagyobb felújítást a lakás turisztikai célú hasznosítása előtt?

- Igen
- Nem

12. Véleménye szerint mennyit érhet most a lakása?

- 20 millió Ft alatt
- 20-30 millió Ft
- 31-50 millió Ft
- 51-70 millió Ft
- 71-100 millió Ft
- 100 millió Ft fölött

13. Ki végzi a turisztikai bérbeadással kapcsolatos folyamatos ügyintézését (pl. takarítás, a lakás állapotának ellenőrzése)?

- minden bérbeadással kapcsolatos dolgot magam vagy családtagjaim intéznek
- alkalmazok valakit, hogy intézze a lakással kapcsolatos teendőket
- egy megbízott cég intézi helyettem az összes teendőt
- Egyéb

14. Most úgy tűnik, hogy a járvány miatt megváltoznak a turisztikai lakáskiadás körülményei. Hosszabb távon Önnek mik a tervei az eddig turisztikai céllal kiadott lakásaival kapcsolatban?

- továbbra is turisztikai céllal fogom a lakásaimat hasznosítani
- turisztikai célú lakáskiadás helyett hosszú távú lakáskiadásra szeretnék inkább átállni
- inkább eladom a lakást
- Egyéb

15. Bérbe adná-e ezt a lakását három évre egy önkormányzati szervezet közvetítésével, ha

- a bérbeadás teljes idejére minden hónapban automatikusan megkapná a kialakított lakbért (akkor is, ha a lakása üresen áll),

- minden bérlővel, lakással kapcsolatos teendőt (beleértve a közműdíjak fizetésének intézését is) erre az időre az önkormányzat végzi Ön helyett,

- ha az önkormányzati szervezet a garantálja, hogy három év után a lakás a kiadáskori állapotnak megfelelő minőségben kerül vissza

- és az ily módon megszerzett jövedelme teljes egészében adómentes (SZJA tv. 74/A. § (2))?

- igen, bérbe adnám

- még nem tudom, de megfontolásra érdemes ötletnek tartom
- nem, nem adnám bérbe

16. Ebben a megoldásban az önkormányzati szervezet átvállalja a bérbeadás kockázatait. A piaci lakbérből hány százalékos engedményt tartana elfogadhatónak ezért cserébe - feltéve, hogy 3 év alatt a piaci lakbérek nem változnak? (A százalék értékét számjeggyel adja meg!)

.... (szám)

17. Elfogadná-e, hogy az önkormányzati szervezet válassza ki a bérlőt a lakásába?

- Igen
- Igen, de az én végső beleegyezésemmel
- Nem

18. Miért nem adná bérbe az önkormányzat közvetítésével a lakását?

- nem bízom az önkormányzati szervezetben
- nem akarok a haszonról lemondani
- túl sokat fektettem a lakásba, a lakás túl értékes
- egyéb

C blokk: Tartósan (legalább két éve) üresen álló lakás

1. Hogyan jutott ehhez a lakáshoz?

- Vásárolta azzal a céllal, hogy bérbe adja
- Kifejezetten turisztikai hasznosítás (pl. Airbnb) céljából vásárolta
- Családtagnak vásárolta, de átmenetileg bérbe adja
- Új lakásba vagy külföldre költöztek és megüresedett, bérbe adhatóvá vált a lakás
- Örökölte a lakást, illetve a szülők, egyéb rokon vásárolták azt
- Egyéb

2. Mikor jutott ehhez a lakáshoz? (Évszámot adjon meg!)

.... (évszám)

3. Volt-e korábban ez a lakás más céllal hasznosítva, mióta az Ön tulajdonában van?

- igen, rövidtávú turisztikai céllal (pl. Airbnb)
- igen, hosszabb távú lakáscélú bérbeadással
- igen, egyéb bérbeadási céllal, pl. irodának, rendelőknek
- igen, korábban a családom (vagy valamely tagja) lakott itt
- nem volt hasznosítva

4. Miért tartja üresen a lakását? (Több választ is megjelölhet!)

- mert erősen felújításra szorul
- mert túl kockázatosnak találom a bérbeadást
- mert valamelyik családtagom fog beköltözni
- mert néha én vagy valamelyik családtagom használja
- Egyéb

5. Hogyan jellemezné a lakás jelenlegi állapotát?

- erősen felújításra szorul
- kisebb mértékben felújításra szorul
- jó állapotban van
- exkluzív minőségben felújított, legkorszerűbb berendezésekkel felszerelt lakás

6. Milyen típusú épületben van ez a lakása?

- lakótelepi panel épület
- lakótelepi nem panel épület
- hagyományos városi társasház
- zöldövezeti társasház
- családi ház
- családi házban lakrész vagy melléképület

7. Hány szobás ez a lakás?

- 1 szobás
- 1,5 - 2 szobás
- 2,5 - 3 szobás

- 3,5 - 4 szobás
- 4,5 - 5 szobás
- 5-nél több szobás

8. Mekkora összterületű a lakása? (A négyzetméter számát adja meg!)

.... (szám)

9. Melyik kerületben van a lakása? (A kerületet arab számmal adja meg 1-23-ig!)

.... (szám)

10. Az elmúlt 5 évben végzett-e jelentősebb felújítást a lakáson?

- Igen
- Nem

11. Jelenleg van-e hitel a lakáson?

- Van
- Nincs

12. Véleménye szerint mennyit érhet most a lakása?

- 20 millió Ft alatt
- 20-30 millió Ft
- 31-50 millió Ft
- 51-70 millió Ft
- 71-100 millió Ft
- 100 millió Ft fölött

13. Bérbe adná-e ezt a lakását három évre egy önkormányzati szervezet közvetítésével, ha

- a bérbeadás teljes idejére minden hónapban automatikusan megkapná a kialakított lakbért (akkor is, ha a lakása üresen áll),

- minden bérlővel, lakással kapcsolatos teendőt (beleértve a közműdíjak fizetésének intézését is) erre az időre az önkormányzat végzi Ön helyett,

- ha az önkormányzati szervezet a garantálja, hogy három év után a lakás a kiadáskori állapotnak megfelelő minőségben kerül vissza

- és az ily módon megszerzett jövedelme teljes egészében adómentes (SZJA tv. 74/A. § (2))?

- igen, bérbe adnám
- még nem tudom, de megfontolásra érdemes ötletnek tartom
- nem, nem adnám bérbe

14. Ebben a megoldásban az önkormányzati szervezet átvállalja a bérbeadás kockázatait. A piaci lakbérből hány százalékos engedményt tartana elfogadhatónak ezért cserébe - feltéve, hogy 3 év alatt a piaci lakbérek nem változnak? (A százalék értékét számjeggyel adja meg!)

.... (szám)

15. Elfogadná-e, hogy az önkormányzati szervezet válassza ki a bérlőt a lakásába?

- Igen
- Igen, de az én végső beleegyezésemmel
- Nem

16. Miért nem adná bérbe az önkormányzat közvetítésével a lakását?

- nem bízom az önkormányzati szervezetben
- nem akarok a haszonról lemondani
- túl sokat fektettem a lakásba, a lakás túl értékes
- egyéb

H Blokk: Háttérinformációk

1.Sokan úgy gondolják, hogy biztonságosabb rokonnak, ismerősnek, ismerős ismerősének kiadni a lakásukat. Ön egyet ért-e ezzel?

- Nem
- Igen

2. Mekkora az az árengedmény, amit elfogadhatónak tart ebben az esetben?

- Semmi
- 10-15%
- 20-25%
- 30% vagy több

3. Meg szokott-e győződni a leendő bérlő fizetőképességéről? (Több választ is megjelölhet!)

- igen, munkáltatói igazolást kérek
- igen, személyes beszélgetés alapján ítélem meg
- nem, mert elegendő nagyságú kauciót kérek
- nem, mert az ingatlanközvetítő már csak ellenőrzött bérlőt hoz
- nem, mert ismerősnek, barátoknak adom ki
- egyéb

4. Kérjük, adja meg életkorát!

- 35 évnél fiatalabb
- 35-50 év közötti
- 51-65 év közötti
- 65 év feletti

5. Kérjük, adja meg a legmagasabb iskolai végzettségét:

- 8 vagy kevesebb általános iskolai osztály
- szakiskola, szakmunkásképző
- érettségi (gimnázium, szakközépiskola, technikum stb.)
- főiskola, egyetem alapképzés (BA)
- egyetem (MA, MSc) vagy annál magasabb