

## AZ EURÓPAI SZOCIÁLIS LAKÁSÁLLOMÁNY ENERGIAHATÉKONYSÁGI KORSZERŰSÍTÉSE ÉS A MEGOSZTOTT ÖSZTÖNZŐ PARADOXONA<sup>1</sup>

*Összehasonlító magatartásvizsgálat*

*Dobi-Rózsa Anikó – Adrian Balaci<sup>2</sup>*

### ABSZTRAKT

A szociális lakásállomány az európai lakásállomány jelentős szegmensét teszi ki, ezért az energiateljesítménybe való beruházás nagy jelentőséggel bír. Ezen túl még sürgetőbbé teszi ezt a törekvést, hogy a szociális lakások a gazdaságilag kiszolgáltatottaknak biztosítanak megfizethető otthonokat. Az európai államok által elfogadott szociális és környezetvédelmi célok ellenére – a megosztott ösztönző paradoxona miatt – az ágazatban széles körben kudarcot vallott az energiahatékonyság előmozdítása. Ez a tanulmány egyrészt összehasonlító magatartásalapú megközelítéssel vizsgálja a szociális lakásszektor három európai országban, amelyek eltérő irányítási és bérletidj-megállapítási struktúrával rendelkeznek (és amelyek reprezentatívak az adott régióra nézve), másrészt a megosztott ösztönzőkhöz kapcsolódó piaci és magatartási kudarcok különböző formáit tárja fel. Megállapítjuk, hogy ezek a hibák a szociális lakhatási piramis csúcsán a leghangsúlyosabbak, ahol a szolgáltató és a bérlő érdekeinek gyakori ütközése a politikák hatékonyságának a hiányához és az optimálisnál alacsonyabb felújítási arányokhoz vezet. Ami a megoldásokat illeti, úgy találjuk, hogy a megosztott ösztönzőkkel kapcsolatos kihívást hatékonyan lehet kezelni, ha a bérleti díjak megállapítása lehetővé teszi a felújítási költségek megtérülését, a bérlőket bevonják a döntésekbe, és lakóhelyváltoztatás esetén az energiahatékonysági előnyöket a lakók magukkal vihetik. Ennek érdekében alternatív költség-visszatérítési mechanizmusok bevezetését javasoljuk, a folyamat demokratikus legitimitásának növelését a bérlők aktív részvételével, valamint olyan szabályozás kidolgozását, amely védi a bérlők felújítás utáni jogait.

*JEL-kódok:* D1, D7, H3

*Kulcsszavak:* magatartási hibák, éghajlat-politikai finanszírozás, energiahatékonyság, szociális lakásépítés, megosztott ösztönzés

<sup>1</sup> A szerző köszönetet mond *Avilia Zavarellának* a tanulmányhoz való hozzájárulásáért.

<sup>2</sup> *Dobi-Rózsa Anikó*, Budapesti Corvinus Egyetem. E-mail: anikodobirozsa@gmail.com.  
*Adrian Balaci* független szakértő. E-mail: adrianbalaci.rd@gmail.com.

## 1. BEVEZETÉS

Az energiahatékonyság elérése egyre sürgetőbbé válik az építőiparban, különösen a lakóépületek esetében. Előbbi az Európai Unió energiafogyasztásának több mint 40%-áért és az üvegházhatású gázok kibocsátásának 36%-áért felelős, utóbbi e fogyasztások kétharmadát adja (Európai Bizottság, 2020; Enerdata, 2021). E szükségszerűséget igazolja az épületek energiateljesítményéről szóló irányelv 2002-es (2024-ben felülvizsgált), valamint a teljes épületállomány kibocsátásmentes állapotának elérését előíró irányzó energiahatékonysági irányelv 2012-es (2023-ban megerősített) elfogadása (Európai Bizottság, 2024; Európai Parlament, 2022:3; Economidou et al., 2020).

Az építőiparon belül az európai lakásállomány túlnyomórészt régi, a lakások mintegy 85%-a 2000 előtt épült, ezek többségének rossz az energiateljesítménye, 75%-ukat nem hatékonyak minősítették (Európai Bizottság, 2024). A lakóépületek elsődleges energiafogyasztása a fűtés, amely 2021-ben a teljes energiafelhasználás 64,4%-át tette ki, ezt követi a vízmelegítés (14,5%), valamint a világításhoz és a háztartási készülékekhez használt villamos energia (13,6%) (Európai Bizottság, 2023). Az európai lakásállomány mintegy 6%-át kitevő szociális lakások gyakran alacsony jövedelmű és kiszolgáltatott, az energiaszegénységnek nagyobb valószínűséggel kitett embereknek adnak otthont. Ez alacsonyabb energiafogyasztáshoz vezethet, mivel a lakók a költségek csökkentése érdekében feláldozhatják a hőkomfortot (Desvallées, 2022; Escandón et al., 2017). Ezért kulcsfontosságú, hogy erre az ágazatra összpontosítsunk.

A szociális lakhatás területén az egyik legnehezebb feladat előmozdítani az energiahatékonysági beruházásokat (Monteiro et al., 2017), és annak ellenére kihívásokkal teli az említett nemzeti és európai célok eléréséhez szükséges optimális felújítási ütem megvalósítása, hogy az ágazat jellemzően közvetlenül a nemzeti, regionális vagy helyi kormányzati hatáskörbe tartozik, amely feltételezhetően jobban képes átfogó energetikai beruházások végrehajtására, mint a magán-szektor, ahol a profitmotívumok gyakran háttérbe szorítják a környezetvédelmi szempontokat. Ezen túl az ilyen típusú lakások energiahatékonysági korszerűsítése számos további, a nyilvánvaló környezeti eredményeken túlmutató előnnyel jár, hiszen a munkaerő, az anyagok és a kiegészítő szolgáltatások iránti kereslet javuló gazdasági lehetőségeket biztosít, további társadalmi előny pedig az energiaszegénység és a kirekesztettség mérséklődése (Monteiro et al., 2017). Utóbbiak napjaink inflációs és bizonytalan energiaár-környezetében különösen aktuálisak, mivel az OECD (2020) adatai szerint alapvetően az alacsony jövedelmű csoportok – akik a legnagyobb valószínűséggel élnek szociális lakásokban – szenvedik meg leginkább az energiaszámlák megnövekedett költségeit (Eurofound, 2022), és így

ők profitálnának a legtöbbet az energiahatékonysági fejlesztésekből (Bird et al., 2012; Desvallées, 2022).

A dokumentált előnyök ellenére azonban számos olyan körülmény van, amely továbbra is korlátozza a szociális lakások energiahatékonysági fejlesztéseit (Monteiro et al., 2017). A szociális lakások energiahatékonyságának egyik legjelentősebb akadálya azonban továbbra is viselkedési jellegű, az energiahatékonysági szakirodalomban széles körben felismert „megosztott ösztönző” problémához kapcsolódik, amely arra a helyzetre utal, amikor egy tranzakció előnyét nem az a szereplő élvezi, aki azt megfizeti. Az ellentétes gazdasági érdekek mellett más magatartási problémák is megjelennek, amelyek olyan mértékben lehetetlenítik el a szereplőket, hogy ez a jelenlegi rendszerszintű kudarchoz vezet, és megakadályozza, hogy a szociális lakásszektor megfelelő mennyiségű energiahatékony beruházást valósítson meg. A megosztott ösztönző paradoxonának összehasonlítható viselkedési kontextusban történő vizsgálata értékes betekintést nyújt, és támogatja a politikai döntéshozókat a probléma hatékonyabb kezelésében.

E kutatás tárgya az energiahatékonysági beruházásokat befolyásoló gazdasági és magatartási korlátok elemzése Dánia, Olaszország és az Egyesült Királyság szociális lakásszektorában. A cél a három különböző irányítási és szabályozási keretrendszer értékelése, a bérlők és a bérbeadók közötti gazdasági érdekelleték és korróziós magatartásminták különböző típusainak azonosítása, valamint ezek politikai döntéshozók általi (rossz) kezelésének értékelése, akiknek a konfliktusban harmadik félként játszott szerepét gyakran annak ellenére hagyják figyelmen kívül, hogy tőlük várják a piaci hiányosságok és az érdekelt felek közötti konfliktusok kezelését és menedzselését.

## 2. IRODALMI ÁTTEKINTÉS

### 2.1. Helyzetelemzés

E tanulmány keretében a szociális lakhatást az OECD (2020:4) meghatározása szerint definiáljuk, nevezetesen, mint „a piaci ár alatti áron nyújtott bérlakásokat, amelyeket célzottan, meghatározott szabályok – például a megállapított szükségletek vagy várólisták – alapján osztanak ki”. Az OECD (2020) szociálislakhatás-definíciójával összhangban, továbbá az egyszerűsítés érdekében nem tekintjük „megfizethető lakhatásnak” az „olyan bérlakásokat és saját tulajdonú lakásokat, amelyeket a háztartások számára a kínálati és keresleti oldali támogatások széles körével (beleértve a lakhatási támogatásokat vagy utalványokat, az első lakástulajdonosoknak nyújtott támogatásokat vagy adókedvezményeket) megfizethetőb-

bé tesznek” (uo.). Mindazonáltal elismerjük, hogy a szociális lakhatás meghatározása és jellemzői bizonyos mértékben eltérnek Európa-szerte.

A szociális lakások több mint 28 millió lakást és az Európai Unió teljes lakásállományának mintegy 6%-át teszik ki (OECD, 2020). Különösen Dánia emelkedik ki szociális lakásállományának méretével, amely az egyik legnagyobb Európában, az ország összes lakásának 21,4%-a tartozik ebbe a kategóriába (Housing Europe, 2021). A dán szociális lakásépítés a dán lakosság széles köre számára igyekszik megfizethető lakhatást kínálni, míg az Egyesült Királyság ezzel szemben mérsékelt méretű szociális lakásszektorral rendelkezik, amely az összes lakás 16,8%-ának (2021) felel meg (OECD Affordable Housing Database, n. a.), és a legtöbb nyugat-európai országhoz hasonlóan célzottabb és reziduális megközelítést alkalmaz, amelynek végső kedvezményezettjei általában a kiszolgáltatott csoportok (Braga et al., 2013). Olaszország ezzel szemben egy tipikus dél-európai ország példája, amelynek szociális lakásállománya kicsi (az összes lakás 2,4%-a (OECD Affordable Housing Database, n. a.), és amelynek szociális lakásrendszere célzott, de generalista modellen alapul (Costarelli et al., 2019), ahol a szociális lakásokhoz való juttatás attól függ, hogy a háztartások egy bizonyos jövedelmi szint alá esnek-e (Braga et al., 2013).

Európában a szociális lakásellátás mintegy 50%-át a regionális és önkormányzati hatóságok adják, míg a fennmaradó rész más típusú szereplők – pl. nonprofit, korlátozottan nyereségérdekelt és forprofit szolgáltatók, lakásszövetkezetek, nemzeti kormányok és mások – között oszlik meg (OECD, 2020). Dániában például történelmileg a szigorú önkormányzati felügyelet alatt működő magán nonprofit lakásszövetkezetek voltak a szociális lakhatás fő szolgáltatói (Vestergaard et al., 2014; Housing Europe, 2021; Norris–Birne, 2020). Olaszországban viszont általában az önkormányzatok és a régiók birtokolják és kezelik az elsősorban a legalacsonyabb jövedelmű háztartások számára fenntartott szociális lakásállományt, bár más szereplők, például lakásszövetkezetek, valamint magánszervezetek, például banki alapítványok is megjelentek a szociális lakhatás területén. Az Egyesült Királyságban a magán nonprofit lakásszövetkezetek dominálnak az ágazatban. Míg a szociális lakások történelmileg a helyi tanácsok tulajdonában voltak, az 1974-es lakásügyi törvénytől kezdve fokozatosan a lakásszövetkezetek vették át az irányítást, és váltak a szociális lakások fő szolgáltatóivá (National Housing Federation, n. a.; Regulator of Social Housing, 2021).

Mindhárom országban a szociális lakások bérleti díja alacsonyabb, mint a magánbérleti piacon, de a mechanizmusok és a megfizethetőség szintje eltérő. Dániában a díjak a tényleges működési költségeken alapulnak, és a becslések szerint jelentősen alacsonyabbak a piaci áraknál. A piaci bérleti díjakhoz viszonyított, konkrét százalékos arányokat azonban jellemzően nem részletezik a nyilvános jelentésekben (SPUR, 2022). Az Egyesült Királyságban a kormány által támoga-

tott bérleti díjakat a piaci árak százalékában határozzák meg, ami a piaci bérleti díjak akár 80%-a is lehet (UK Parliament, 2022; UK Government, 2022). Olaszországban a díjakat helyi szinten határozzák meg a háztartások jövedelme és a fenntartási költségek alapján, ami jelentős regionális eltéréseket eredményez, de a piaci lakbérek 50–60%-a körül marad (Idealista, 2022).

A lakások fizikai állapotát Európában az elöregedő épületek, általános szerkezeti problémák (például szivárgás, nyirkosság és rothadás), valamint eltérő méretek és energiafogyasztási szokások jellemzik (Dobi-Rózsa et al., 2023). Az EU-ban az épületek mintegy 85%-a 2000 előtt épült, ezek 75%-ának energiateljesítménye rossz (Európai Bizottság, (2024). Az elérhető, nagy felbontású fogyasztási adatok hiánya miatt kihívásokkal teli feladat a lakásszektor energiafelhasználásának és a kapcsolódó magatartási mintáknak a vizsgálata (Karatasou et al., 2018). Ugyanakkor 2021-ben a lakásszektorban az energiafelhasználás túlnyomórészt a fűtéshez kapcsolódott: a teljes energiafogyasztás 64,4%-át a lakások fűtésére használták, ezt követte a vízmelegítés (14,5%), valamint a világításhoz és a háztartási készülékekhez használt villamos energia (13,6%), a főzés, az egyéb felhasználások és a helyiségek hűtése 6,0%-ot, 1,1%-ot, illetve 0,5%-ot tett ki (Európai Bizottság, 2023). Emellett tanulmányok kimutatták, hogy az energiaszegénység gyakoribb a szociális lakásokban, ahol a kevésbé tehetős emberek gyakran kompromisszumot kötnek a hőkomfort terén, ami az átlagos háztartásokhoz képest alacsonyabb energiafogyasztáshoz vezet (Desvallées, 2022; Escandón et al., 2017). Ezért az energiateljesítmény-modellek általános fogyasztási adatainak a használata félrevezető eredményekhez vezethet a szociális lakásszektor energiateljesítményének elemzésekor. Mindazonáltal a *Lakhatás helyzete Európában* című jelentés hangsúlyozza, hogy a szociális, állami és szövetkezeti lakások gyakran jobb energiateljesítménnyel rendelkeznek, mint a magánlakások (Housing Europe, 2023).

## 2.2. Megosztott ösztönző

Annak ellenére, hogy egyre inkább elismerik, mennyire fontos az épületek energiahatékonyágának előmozdítása, és a szakpolitikák egyre nagyobb hangsúlyt fektetnek rá, az ágazatot mind a mai napig nagymértékben érinti a tudományos szakirodalomban energiahatékonyági szakadéknak nevezett jelenség, vagyis az, hogy az energiahatékonyágba történő tényleges beruházások továbbra is az optimálisnál alacsonyabb szinten maradnak, és nem érik el a bennük rejlő lehetőségeket (pl. Hirst et al., 1990; Uihlein et al., 2009). E jelenség okait széles körben tanulmányozták, és a kutatók számos olyan körülményt azonosítottak és kategorizáltak, amelyek különböző módokon akadályozzák az energiahatékonyági megoldásokba és intézkedésekbe történő beruházásokat (pl. Voget et al., 2015; Palm et al., 2018; Wilson et al., 2015). A téma szakirodalmának átfogó áttekintését

elvégezve, Bertoldi (2022) nemrégiben megjelent tanulmányában különböző kategóriákba – többek között magatartási, pénzügyi és gazdasági típusokba – sorolva foglalta össze az energiahatékonysági beruházások fő akadályait.

A lakásbérleti piacon azonban az energiahatékonyság jelenlegi legnagyobb akadályaként a megosztottösztönző-paradoxon értelmezhető. Megosztott ösztönzőkről akkor beszélünk, ha egy tranzakció előnyei nem ahhoz a félhez jutnak, aki fizet érte. Az épületek energiahatékonyságával összefüggésben a megosztott ösztönzés arra utal, hogy az energiahatékonysági korszerűsítések költségei nehezen térülnek meg (Castellazzi et al., 2017). Ugyanis a bérbeadók azok, akik felelősek és jogosultak a szociális lakások energiahatékonysági korszerűsítéseinek elvégzésére, és ők azok, akiknek viselniük kell az ilyen beruházások költségeit, miközben általában nem tudják áthárítani ezeket a bérlőkre, illetve nem tudják azokat behajtani a bérlőkön. Ugyanakkor a bérlők azok, akik a legtöbbet profitálnak a beruházásokból a jobb komfortérzet és – mivel a számlákat ők fizetik – az alacsonyabb energiaköltségek miatt (Palmer et al., 2018); egyszersmind ők azok, akiknek el kell viselniük az ilyen építési munkálatokkal járó, jelentős felfordulást. Ennek eredményeképpen mindkét fél dönthet úgy, hogy nem cselekszik, még akkor sem, ha számos ilyen korszerűsítés pozitív nettó jelenértékkel bír.

## 1. táblázat

### A megosztott ösztönzők típusai

Hatékonysággal kapcsolatos megosztott ösztönzők	Amikor a bérlők fizetik az energiaszámlákat, de nem tudnak fejlesztéseket végrehajtani, a bérbeadók pedig tudnak fejlesztéseket végrehajtani, de nem tudják a bérleti díjat emelni a költségek fedezésére, mert a kormányrendelet megakadályozza, hogy a felújítási munkálatok miatt magasabb bérleti díjat számítsanak fel. Így nincs, ami a bérbeadókat energiahatékonysági beruházásra ösztönözze.
Használathoz kötött megosztott ösztönzők	Ha a bérbeadók fizetik az energiaszámlákat, a bérlőket semmi sem ösztönzi az energiahatékonysági felújításokra, mivel az előnyök elsősorban a bérbeadókat illetik meg.
Több bérlőre/több tulajdonosra vonatkozó megosztott ösztönzők	Amikor az épületek energiahatékonysága konszenzust igényel a döntéshozók között, valamint amikor a korszerűsítés előnyei és költségei nem egyenlően oszlanak meg az összes lakás között.
Időbeli megosztott ösztönzők	Ha a lakók bizonytalanok azzal kapcsolatban, hogy meddig élnek az ingatlanban, az energiahatékonysági korszerűsítések nem vonzóak a magas kezdeti költségek miatt, amelyek nem biztos, hogy megtérülnek a költözés előtt.

*Forrás:* saját szerkesztés Economidou et al. (2015) alapján

Economidou et al. (2015) az 1. táblázatban ismertetett megosztott ösztönzők több típusát azonosítja, amelyek a lakóépületek ágazatát érinthetik, és amelyek közül néhány az épület típusától és a lakóépület használati szerkezetétől függ. Konkrétan a szerző olyan megosztott ösztönzőket azonosít, amelyek akkor fordulhatnak elő, ha a bérlő állja az energiaszámlát, de nincs hatalma az energiahatékonysági fejlesztések végrehajtására, vagy éppen ellenkezőleg, ha a bérbeadó fizeti az energiaszámlát, és a bérlőket kevésbé ösztönzi energiatakarékos magatartás tanúsítására, illetve, ha az energiahatékonyság csak konszenzus esetén valósítható meg. A lakóépületek és különösen a magán- és szociális bérlakás piac összefüggésében a megosztott ösztönzés problémája elsősorban a költségmegtérülés problémájához kapcsolódik, vagyis ahhoz, hogy az energiahatékonysági beruházások pénzügyi költségei és hasznai nem oszlanak meg hatékonyan az érintett szereplők – a bérbeadók és a bérlők – között (Monteiro et al., 2017; Economidou et al., 2015).

A megosztott ösztönzőknek mint az épületek energiahatékonyságának jelenlegi fő akadályának jelentőségét az európai uniós szintű szakpolitikák bizonyítják. Az Európai Unió energiahatékonysági irányelve 19. cikkének a) pontja ugyanis felszólítja a tagállamokat, hogy hozzanak megfelelő intézkedéseket az energiahatékonyságot gátló szabályozási és nem szabályozási akadályok megszüntetésére, különös tekintettel a megosztott ösztönzőkre, és bár nem ír elő konkrét szakpolitikai megoldást, számos, a kormányok által megvalósítható lehetőséget javasol, többek között a beruházások költségeinek és hasznának megosztására vonatkozó szabályokat, valamint a több tulajdonossal rendelkező ingatlanok döntéshozatali folyamatainak szabályozására irányuló intézkedéseket (Economidou et al., 2020). Mivel azonban az energiahatékonysági irányelv nem ír elő kötelező intézkedéseket a tagállamok számára, a tagállamok által a megosztott ösztönzők kezelése érdekében tett intézkedések 2019-ben elvégzett értékelése egyenetlen és nem kielégítő előrehaladást mutatott Európa-szerte (Economidou et al., 2019). Ez a tény emiatt azt sugallja, hogy további kutatásokra és intézkedésekre van szükség (Economidou et al., 2020).

### 3. MÓDSZERTAN

Az áttekintett szakirodalom alapján feltételezzük, hogy a nyilvánvaló gazdasági korlátok – például a költségmegtérülés problémája – mellett az érintett szereplők között fennálló viselkedési problémák akadályozzák az összehangolt cselekvést, és ezért visszavetik az energiahatékonysági beruházásokat. E jelenség összehasonlító viselkedésméleti megközelítéssel történő vizsgálata némileg újszerű az energiahatékonysági kutatás területén. Ez a tanulmány tehát értékes hozzájárulást kíván nyújtani e tekintetben.

Annak érdekében, hogy átfogó képet kapjunk az ágazatban az energiahatékonysági felújítás előtt álló akadályokról, Dánia, Olaszország és az Egyesült Királyság szociális lakásszektorát elemezzük és hasonlítjuk össze, ezeket az eltérő irányítási és bérletidj-megállapítási struktúrájuk miatt választottuk ki. A három ország kiválasztása különösen azzal a ténnyel függ össze, hogy jól tükrözik az adott alrégiók – Észak-, Dél- és Nyugat-Európa – jellemző szociálislakás-építési kereteit. Dánia például jól képviseli a skandináv/északi modellt, amely történelmileg az erős jóléti államra támaszkodott a lakosság megfelelő lakhatásának biztosítása érdekében, és univerzalista megközelítést alkalmazott a szociális lakhatás biztosításában (Scanlon et al., 2015).

Az összegyűjtött adatok alapján először általánosságban bemutatjuk a szociális lakás-piacot, ismertetve a különböző szereplőket és kapcsolataikat. A szociális lakhatás biztosításához használt jogosultsági kritériumok alapján pillanatképet készítünk a lakosság azon szegmenséről, amely erre szorul. Áttekintjük és összehasonlítjuk a bérleti díjak megállapítására használt különböző mechanizmusokat és a díjak megállapítására használt képleteket, megvizsgálva annak a lehetőségét, hogy az energiahatékonysági beruházások költségei a bérleti díjakon keresztül megtérüljenek. Ez magában foglalja az energiaszámlák kifizetésére használt, tipikus modellek áttekintését is. Ezen eredmények alapján feltárjuk a gazdasági, strukturális, kapcsolati és viselkedési hibák által okozott kollektív cselekvési problémákat. Ezután a három ország mindegyikében a költségmegtérülés és az érdekellentét problémáinak megoldására szolgáló konkrét szakpolitikákra és pénzügyi mechanizmusokra összpontosítunk, és összehasonlítjuk ezeket a mechanizmusokat a bérlők döntéshozatali folyamatba való bevonásának szintje alapján, valamint aszerint, hogy a bérlők lakóhelyváltáskor magukkal vihetik-e (és milyen formában) az energiahatékonysági előnyöket. Eredményeink alapján ország- és régióspecifikusan alkalmazható szakpolitikai megoldásokat kínálunk, amelyek alapvető fontosságúak lehetnek a megosztottöztönző-paradoxon feloldásához.

## **4. EREDMÉNYEK**

### **4.1. Intézményi keret és bérletidj-megállapítási mechanizmusok**

Dániában a szociális lakhatást „általános lakásként” határozzák meg, ami tükrözi az „univerzalista” rendszert, amelynek célja, hogy a lakosság széles köre számára megfizethető lakhatást biztosítson, és amelyet a szociális lakhatásról szóló 2011. évi törvény szabályoz. Bár elvileg bárki számára nyitva áll, aki tizenöt évnél idősebb, és jogszerűen tartózkodik az országban, a rendszer egyre inkább a



marginalizált csoportokra és a különleges szükségletekkel rendelkezőkre irányul (OECD, 2020; Vestergaard et al., 2014). Dániában az „általános lakhatás” három speciális típusa létezik, nevezetesen a szociális családi lakások, az idősek szociális lakásai és a fiatalok szociális lakásai (OECD, 2020; Housing Europe, 2010).

Olaszországban a 80/2014-es törvény a szociális lakásokat úgy határozza meg, mint „a köz- és magánszervezetek által épített vagy felújított, lakáscélú felhasználásra használt lakóegységeket”, amelyeket legalább tizenöt évre bérbe adnak azzal a céllal, hogy csökkentsék „a hátrányos helyzetű egyének és háztartások lakhatási nehézségeit, akik nem tudnak piaci feltételek mellett bérlakáshoz jutni” (3. bekezdés, 10. cikk). E tekintetben Olaszország az európai országok azon csoportjába tartozik, amelyek célzott, de általános szociális lakhatási rendszerrel rendelkeznek, és bizonyos jövedelemhatár alatt lévő, kiszolgáltatott háztartásoknak juttatnak lakásokat (OECD, 2020; Braga et al., 2013). A szociális bérlakásoknak hagyományosan három típusa van:

- i) támogatott lakások a legszegényebb háztartások számára, amelyek költségeit 60–100%-ban állami szervek fedezik, a bérleti díjak pedig a bérlők jövedelmén alapulnak, és amelyeket önkormányzatok és állami lakásügynökségek biztosítanak;
- ii) támogatott lakások alacsony és közepes jövedelmű háztartások számára, amelyeket szövetkezetek támogatnak, a bérleti díjak 20–60%-át fedező állami támogatással és a bérlők lakásvásárlási ösztönzőivel;
- iii) magánszolgáltatók, például szövetkezetek és építőipari vállalatok által biztosított, egyzetett lakások, amelyek költségeit az önkormányzatok és a lakásszolgáltatók közötti megállapodások határozzák meg (Caruso, 2017; OECD, 2020).

A szociális lakáshoz való hozzáféréshez elsőbbséget élveznek a rossz életkörülmények között élők, a többgyermekes családok és a kényszerből együttélők (Caruso, 2017).

Az Egyesült Királyságban a szociális lakhatást a 2008-as Housing and Regeneration Act (Lakásügyi és újjáépítési törvény) „alacsony költségű bérlakásként” határozza meg, és egy célzottabb és szükségletalapú (reziduális) rendszerként értelmezik, ahol azoknak elérhető a lakhatás, akiknek az igényeit a kereskedelmi lakás piac nem elégíti ki megfelelően. Bár elvileg a pályázatot minden brit állampolgár, valamint az Egyesült Királyságban korlátlan ideig tartózkodási joggal rendelkező is benyújthatja, illetve az 1996. évi lakástörvény szerint a helyi hatóságok saját szabályaik alapján határozzák meg, hogy kik jelentkezhetnek be a lakhatási nyilvántartásba vagy a várólistára, a helyi hatóságoknak tiszteletben kell tartaniuk a lakáselosztás alapvető közös szabályait, és „észszerű előnyben” kell részesíteniük azokat, „akiket hivatalosan hajléktalannak minősítettek”; a túlszűfolt, nem meg-

felelő vagy egészségtelen lakásban élöket; azokat, akiknek egészségügyi vagy jóléti okokból – beleértve a fogyatékosággal kapcsolatosakat is – kell elköltözniük; és azokat, akiknek azért kell elköltözniük, hogy elkerüljék a saját maguknak vagy másoknak okozott nehézségeket” (OECD, 2020:9).

## 2. táblázat

### A megosztottöztönző-dilemma szereplői, elosztási modellek és jogosultsági kritériumok

	Dánia	Olaszország	Egyesült Királyság
<b>Bérbeadó</b>	magán nonprofit lakásszövetkezetek szigorú önkormányzati felügyelet alatt	hatóságok, önkormányzatok és régiók	a szociális lakhatást felügyelő hatóságnál bejegyzett magán nonprofit lakásszövetkezetek dominálnak az ágazatban
<b>Szabályozás, politika</b>	önkormányzati, nemzeti	önkormányzati és regionális	nemzeti, szubnacionális
<b>A szociális lakások elosztásának modellje</b>	univerzalista	céltzott – generalista	céltzott – reziduális
<b>Támogathatósági feltételek</b>	mindenki számára elérhető, de a marginalizált csoportokat célozza, nem ír elő jövedelemhatárt a jogosultsághoz	bizonyos jövedelemhatár alatt lévő, kiszolgáltatott háztartásoknak biztosítanak lakhatást, bizonyos jövedelmi kritériumok érvényesek	a lakhatást azok számára teszik elérhetővé, akiknek a szükségleteit a kereskedelmi lakás piac nem elégíti ki megfelelően, jövedelmi kritériumok érvényesek

*Forrás:* saját szerkesztés

#### 4.2. A költségmegtérülés dilemmája

A szociális lakásszektorban a gazdasági motiváció a költségmegtérülés dilemmáján múlik: hogyan lehet igazságosan és profitábilisan megosztani a költségeket és a hasznokat a különböző szereplők között úgy, hogy ezzel az energiahatékonysági beruházásokat ösztönözzék. A lakbér-megállapítási mechanizmusok felülvizsgálata, beleértve azt is, hogy az energiaszámlák benne vannak-e a lakbérben, segít meghatározni, hogy az energiahatékonysági költségek fedezhetők-e a lakbér emelésével.

A dán modell a jogszabályokban meghatározott „bérleti egyensúly” elve alapján működik, amely szerint a bérleti díjnak csak a lakásszolgáltatók költségeit kell fedeznie, és nem szabad többletet termelnie. A szociális lakbérekről szóló törvény (928. törvény, 10. szakasz) azt is lehetővé teszi a lakásszolgáltatók számára, hogy a lakbért az „egyensúlyi” követelmény teljesítéséhez szükséges mértékben emeljék. Hasonlóképpen, amint a bérlők visszafizetik a házukon lévő jelzáloghitelket, a lakbérük nem csökken. Ehelyett a lakbérük kétharmadát átirányítják a Nemzeti Építési Alapítványhoz, amely a megtakarítások felét a klímaváltozás mérséklését, illetve az ahhoz való alkalmazkodást is elősegítő felújításokra fordítja. A fennmaradó egyharmadot a helyi „rendelkezési alapba” irányítják, amely a dán költségalapú rendszer stabilitása szempontjából nagy jelentőséggel bír, mivel segít fedezni az előre nem látható kiadásokat, és fontos szerepet játszik a nonprofit szolgáltatók felújítási és rehabilitációs tevékenységeiben (Noring et al., 2022; Housing Europe, 2021; Blackwell et al., 2022).

Olaszországban a régiók határozzák meg a támogatott lakások bérleti díját, általában a kedvezményezettek jövedelmi szintje és más, regionálisan meghatározott kritériumok alapján. Mivel ez a fajta lakhatás a társadalom legszegényebb rétegei számára elérhető, az állami szektor viseli a lakbér és a közüzemi költségek szinte teljes egészét, a bérleti díjak inkább szimbolikusak, semmint lényegesek. A támogatott és méltányos lakások bérleti díját ehelyett az önkormányzatok határozzák meg a szociális lakhatást nyújtó szolgáltatókkal egyetértésben (Presidenza del Consiglio dei Ministri, 2014). A támogatott és a méltányos lakások esetében a közüzemi számlákat általában nem számítják bele a bérleti díjba, azokat a bérlők külön fizetik az energiaszolgáltatóknak, bár a szociális bérbeadók időnként, ha a lakást központi fűtési rendszerrel látják el, a bérlők nevében fizethetik a közüzemi költségeket, mielőtt a költségeket behajtanák rajtuk (Santangelo, 2020). A szociális bérbeadóknak – akiket regionális szinten szabályoznak – a régiók általában nem engedélyezik, hogy magasabb bérleti díjakat számítsanak fel a folyó vagy már befejezett energiahatékonysági átalakítások miatt, mivel a bérleti díjakat általában a háztartások jövedelme alapján számítják ki, és nem a lakás jellemzői alapján (Santangelo, 2020; Santangelo et al., 2017).

Az Egyesült Királyságban a szociális lakások maximális bérleti díját a szabályozási keretek között határozzák meg. A szociális lakásszektor nyomására 2020-ban új, inflációhoz kötött bérleti díjszabást vezettek be, amely szerint a szociális lakások bérleti díjának növekedését 5 évre a fogyasztói árindex (CPI) +1%-a alapján korlátozzák. A 2023–24-es pénzügyi évre azonban a kiugró inflációra való tekintettel ideiglenesen tovább változtattak ezen a politikán, és a szociális lakbérek növekedését 7%-ra korlátozták arra az évre – a helyett a 11,1% helyett, amelyet az inflációalapú képlet eredményezett volna (Wilson, 2022). Bár az Egyesült Királyságban a lakbérek évente a kormány által meghatározott képlet szerint emelked-

hetnek, a kiszolgáltatott háztartások számára megfizethető lakberek biztosítása érdekében a nemzeti lakbér-megállapítási normák megakadályozzák, hogy a szociális bérbeadók magasabb lakbért számítsanak fel a felújított ingatlanokért, beleértve az energiahatékonyabbakat is. Végül az Egyesült Királyságban a szociális lakberek általában nem tartalmazzák a bérlők közüzemi szolgáltatásait (villany, fűtés és víz), amelyeket ehelyett a bérlők közvetlenül a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződéseken keresztül fizetnek (Housing Europe, 2018).

### 3. táblázat

#### A bérleti díj megállapítása, az energiaszámlák fizetésének modelljei

	Dánia	Olaszország	Egyesült Királyság
<b>Bérleti díj megállapítása</b>	költségalapú, évente a lakásszövetkezet működési költségvetése alapján meghatározott	jövedelem-hasznosság alapú, regionálisan meghatározott, jövedelemalapú, a díjak szimbolikusak	piacijövedelem-alapú, a jövedelemszint, a lakás mérete és az ingatlan értéke alapján állapítják meg
<b>Béremelés rendszere</b>	a bérleti díj emelése a költségalapú megközelítésnek való megfelelés érdekében lehetséges	nem releváns a szimbolikus díjak miatt	növelhető (évente beállítható az infláció alapján) a szabályozói plafonnal
<b>Az energiaszámlát fizető fél</b>	bérlő	központi fűtés esetén a bérbeadó fizet, és a bérlőkre terheli; egyéb szolgáltatások a bérleti díj részei vagy közvetlenül a bérlők fizetik	bérlő

*Forrás: saját szerkesztés*

#### 4.3. Jelenlegi szakpolitikai megoldások

A három ország szociális lakásrendszerének összetettsége és sokfélesége azt is tükrözi, hogy az országok eltérő mértékben képesek elmozdítani az energiahatékonysági felújításokat az ágazatban. Bár mindhárom ország – az Európai Unió stratégiáival is összhangban – elismeri, hogy az éghajlatváltozás elleni küzdelem, az energiaszegénység kezelése és a társadalom legkiszolgáltatottabb rétegei életkörülményeinek javítása érdekében sürgősen szükség van az ilyen beruházások

előmozdítására, az egyes országok eltérő mértékben tudták felkarolni az ilyen beruházásokat, attól függően is, hogy az egyes rendszerekben milyen mértékben merülnek fel bérlő-bérbeadó dilemmák, és hogy ezt állami beavatkozással sikerült-e kezelniük.

Dániában a bérbeadó-bérlő dilemma vitathatatlanul a legkevésbé súlyos Olaszországhoz és az Egyesült Királysághoz vagy akár a dán magánbérleti szektorhoz képest, annak köszönhetően, hogy az ország szociális lakásrendszerét fiatalabb épületállomány, homogénebb tulajdonosi szerkezet és a bérbeadó és a bérlő közötti nagyobb fokú érdekegyeztetés jellemzi (Jensen et al., 2009; Ástmarsson et al., 2013). A dán modellnek továbbá központi eleme a bérlői demokrácia gondolata, amelynek az a lényege, hogy a bérlők maguk irányítják a lakásrendszerüket választott testületi képviselők révén – olyan testület révén, amely többnyire bérlőkből áll. Külső auditorok vagy felügyelők – akik között lehetnek politikusok, például polgármesterek vagy önkormányzati képviselők is – szintén részt vehetnek e testületek munkájában (Noring et al., 2022; Housing Europe, 2021).

Valójában ezek az innovatív megoldások tették Dániát világszövén ezen a területen (Klitmose Holm, 2022), és lehetővé tették, hogy 1975 óta négyzetméterenként 45%-kal csökkentse az energiafogyasztást (The Danish Energy Agency, 2015). A 2020–24-es időszakra vonatkozó 2018-as energiaügyi megállapodás elérése és az éghajlatvédelmi törvény megalkotása (Dán Éghajlat-, Energia- és Közműügyi Minisztérium, 2020) után a kormány fenntarthatósági stratégiák elfogadásával és a 2020-ban több párttal közösen elfogadott zöldlakhatási megállapodással duplázta meg az ágazati energiahatékonyság előmozdítására irányuló erőfeszítéseit (Bel- és Lakásügyi Minisztérium, 2021). Ez a megállapodás strukturális változást jelent a dán építési alap szociális lakásfelújítási támogatási rendszerében, és három eszközön – nevezetesen egy új zöldtámogatási kritériumon, egy új zöldgarancián és egy kísérleti alapon – keresztül új zöldátmenetre helyezi a hangsúlyt, hogy a jövőben egy zölddebb általános ágazatot biztosítson (Közlekedési Minisztérium, 2020); a dán kormány becslése szerint ez azt fogja eredményezni, hogy az új projektek 85–90%-a zöldintézkedéseket tartalmaz majd.

Ami Olaszországot illeti, a bérbeadó-bérlő dilemma kisebb az Egyesült Királysághoz képest, ennek ellenére a megosztott ösztönzést több friss tanulmány is kiemelte (D'Alpaos et al., 2021; Martini, 2021). Néhány olasz régió megkísérelte kezelni ezeket a megosztott ösztönzéssel kapcsolatos problémákat: Emilia Romagna azt javasolta, hogy minden egyes szociális lakásegységre vonatkozóan számítsanak és alkalmazzanak egy olyan objektív bérleti díjat, amely magában foglalja a lakóegység és lokációjának a jellemzőit (Santangelo et al., 2017). Mindazonáltal az elmúlt évtizedekben az energiahatékonysági korszerűsítések állami finanszírozásának hiánya szintén nem segítette az ilyen irányú beruházások ösztönzését (Santangelo, 2020). Az olasz kormány csak az Európai Unió „felújítási hullámá-

nak” részeként kezdett újra közforrásokat elkülöníteni a meglévő szociális lakóépületek utólagos korszerűsítésére.

Elsősorban olyan ösztönzők, mint az Ecobonus (Ministero dello Sviluppo Economico, 2019), lehetővé teszik a befektetők számára a kezdeti beruházás akár 65%-ának tíz év alatti megtérülését és az adójóváírás harmadik félre való átruházását. Martini (2021) azonban rámutatott: nem biztos, hogy az Ecobonus megoldja a megosztott ösztönzés dilemmáját, mivel a bérlők lesznek azok, akik továbbra is élvezni fogják az energiahatékonyság előnyeit, míg a bérbeadóknak – legalábbis részben – továbbra is viselniük kell a beruházás költségeit. A közelmúltban az Ecobonust átmenetileg egy új intézkedéssel, a Superbonusszal bővítették, amely támogatás 110%-ra emeli a költségek adólevonási arányát (Agenzia Entrate, n. a.). Egy további, „Programma Sicuro, Verde e Sociale” elnevezésű, összesen 2 milliárd euró értékű, a 2021–26-os időszakra a régiók és tartományok számára kiosztandó programot is elindítottak, amelynek célja a szociális lakóegységek energetikai korszerűsítésének további felgyorsítása (Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, 2022).

Az Egyesült Királyságban az energiahatékonysággal kapcsolatos megosztott ösztönzőket az energiahatékonyság legfőbb akadályának tekintik (Palmer et al., 2018). Itt valójában a bérbeadókat terheli a felelősség és kötelezettség az energiahatékonysági korszerűsítések elvégzéséért, és ők azok, akiknek a törvény szerint viselniük kell e beruházások költségeit, miközben a nemzeti lakbér-megállapítási normák miatt a szociális lakásszolgáltatók – mint már említettük – nem kérhetnek magasabb lakbért a bérlőtől a korszerűsítések után (Housing Europe, 2018). Ugyanakkor a bérlők azok, akik a legtöbbet profitálnak a beruházásokból a magasabb komfortérzet és az általuk fizetett, alacsonyabb energiaszámlák miatt (Palmer et al., 2018). A jelenlegi szociális lakáspolitikai rendszer eredményez, amely nem ösztönzi az energiahatékonysági beruházásokat, amelyekből a szociális bérlők ugyan profitálnának, de ilyen fejlesztéseket nem hajthatnak végre a lakásukon, míg a bérbeadók számára – akik cselekedhetnének – nem vonzóak az energiahatékonysági beruházások, mivel a nemzeti szabályozás gátolja, hogy a beruházások hasznait és költségeit méltányosan osszák meg a bérlőkkel.

Ami a szakpolitikákat illeti, bár a szociális bérbeadók hozzáférhetnek bizonyos kormányzati támogatásokhoz, mint például a Szociális Lakásépítés Szén-dioxidmentesítési Alapjához, a támogatás önmagában nem képes fedezni a teljes szociális lakásszektor átalakításának összes költségét (National Housing Federation, 2021; Green Finance Institute, 2022). Ezért az energiahatékonysági beruházásokban érdekelt bérbeadók ezt csak a kormányzati támogatások és a lakásszövetkezet saját forrásainak kombinációjával, valamint a piacról esetlegesen felvett, további kötvény- és hitelfinanszírozással tehetik meg (Housing Europe, 2018). Az előbbiek azonban gyakran szűkösek, és mint egy 2021-ben végzett tanulmányból kiderült,

a szolgáltatók lakásállományának energiateljesítménye jellemzően másodlagos szempont a tervezett karbantartási munkálatok során, míg a lakók zavarásának minimálisra csökkentése továbbra is elsődleges szempont (BEIS, 2021:9; l. még: House of Commons, 2021:15). Ugyanakkor ami tőkepiachoz való hozzáférést illeti, bár a szociális lakásszolgáltatók által felvett fenntartható és fenntarthatósághoz kötött hitelek és kötvények mennyisége gyorsan növekszik az országban, ez nem jelent lehetőséget a kisebb lakásszövetkezetek számára, amelyek nem rendelkeznek a tőkepiacon történő pénzszerzéshez szükséges mérettel és erőforrásokkal (Green Finance Institute, 2022).

#### 4. táblázat

##### Az energiahatékonysági beruházások finanszírozása és költségeinek megtérülése

	Dánia	Olaszország	Egyesült Királyság
<b>Az energiahatékonyság költségeinek megtérülése a bérleti díjak emelésén keresztül</b>	lehetséges: költségalapú, önfenntartó megközelítés	– a közüzemi díjakat jellemzően a bérbeadó és/vagy a regionális szabályozás fedezi – a bérbeadó nem tudja a bérleti díjat emelni az energiahatékonysági beruházások fedezésére	a szociális bérbeadó általában nem képes a költségeket a bérlőkre hárítani vagy azoktól behajtani
<b>A bérlő bevonása a döntéshozatalba</b>	demokratikus rendszer, teljes körű részvétel	nincs	nincs
<b>Tovább vihető hasznok</b>	igen, egy erre a célra létrehozott nemzeti alapon keresztül	nincs	nincs

*Forrás:* saját szerkesztés

Ha a három országot annak az alapján hasonlítjuk össze, hogy az energiahatékonysági beruházások költségei a lakbér emelésével fedezhető-e, azt találjuk, hogy csak Dánia alkalmaz olyan költségalapú, önfenntartó lakbér-megállapítási megközelítést, amely lehetővé teszi a lakásszolgáltatók számára a beruházási költségek megtérülését. Olaszországban a szociális lakások bérleti díja jelképes, és gyakran a közüzemi díjakat is tartalmazza, ami nem ösztönzi vagy nem teszi lehetővé az energetikai beruházási költségek bérleti díjon keresztül történő megtérülését, és a regionális rendeletek jellemzően tiltják ezt. Az Egyesült Királyság-

ban a bérlők piaci árú közüzemi számlákat fizetnek, így motiváltak lennének a költségek csökkentésére, de a szabályozás általában megakadályozza a beruházási költségeknek a bérlőkre való áthárítását. Továbbá, Dániával ellentétben, ahol a bérlők részt vesznek az energiahatékonysági döntésekben, Olaszországban és az Egyesült Királyságban nincs ilyen mechanizmus. Ezekben az országokban a bérlők lakóhelyváltáskor nem tudják magukkal vinni a hosszú távú előnyöket, ami visszatartó erőt jelent, mivel nincs beazolásuk az otthonukat és pénzügyeiket érintő döntésekbe, és költözéskor az összes megszerzett előnyüket elveszítik.

#### 4.4. Összehasonlító elemzés

Kutatásaink szerint az energiahatékonysági beruházások a szociális lakáshatás terén akkor sikeresek, ha a lakbér-megállapítási mechanizmusok lehetővé teszik a költségek megtérülését, a bérlőket bevonják a döntésekbe és a lakbértárgyalásokba, és a lakók a költözéskor magukkal tudják vinni a fejlesztésekből származó előnyöket. Ebben az összefüggésben Dánia modellje, amely foglalkozik e tényezőkkel, sikerebb a megosztottsztönző-dilemma megoldásában, mint az Egyesült Királyságé és Olaszországé.

Dánia közösségközpontú, kooperatív és demokratikus megközelítést alkalmaz a szociális lakhatás kezelésében, biztosítva a bérlők erőteljes bevonását a lakhatás minőségének és hatékonyságának javításába. Ezzel szemben az Egyesült Királyság és Olaszország felülről lefelé irányuló folyamatot alkalmaz, amely a hatalmat a kormányzat és a szociális lakásgazdálkodás szintjén összpontosítja, a bérlők minimális beazolása mellett. E törésvonal kulcsfontosságú ezekben az országokban, ahol az igazgatási hibák és a demokratikus legitimitáció részletkérdései közötti dilemmát a koncentrált hatalom és a cselekvés hiánya okozza. Továbbá Olaszországban a kormányzás városi vagy regionális szinten széttöredezett, és a helyi önkormányzatok alacsony, gyakran szimbolikus bérleti díjakat állapítanak meg.

A szociális lakhatást biztosító lakóhelyet vagy szolgáltatót váltó háztartások további gondot jelentenek, amikor arról van szó, hogy ki részesül az utólagos átalakítás előnyeiből. A bérlő és a tulajdonos által egyaránt támogatott, fenntartható beruházási mód megtalálásához be kell fedni a szociális lakásokból gyakran költöző személyek és az energiahatékonysági felújítási projektekből származó előnyök miatt keletkező szakadékot. E tekintetben azt tapasztaljuk, hogy Dániában a szociális lakások bérleti díjából és a beruházásokból, például az energiamegtakarításból származó bevételeket részben nemzeti szinten osztják újra. Így a tulajdonos vagy a bérlő által eszközölt beruházás egyaránt visszakérül egy közös alapba, amelyet további fejlesztésekre használnak fel. Ezzel szemben az Egyesült Királyságban és Olaszországban nincs mechanizmus a juttatások ilyen jellegű újraelosztására.



Továbbá, még ha a bérlők motiváltak is lennének az energiahatékonysági beruházások megvalósítására és az azokból származó előnyök megosztására, az Egyesült Királyságban a bérleti díjak felső korlátozása ebben megakadályozza a bérbeadókat és a bérlőket. Ráadásul a sürgető lakáshiány és a drága lakás piac miatt a bérlőket jobban aggasztja a lakbérszint, mint az energiatakarékossági lehetőségek. Az Egyesült Királyságban ezek az ellentmondások nehezítik a költségalapú lakbér-megállapítási rendszerre való áttérést, és állandósítják a megosztott ösztönzők dilemmáját.

Olaszországban ráadásul a bérleti díj és a közüzemi költségek gyakori összevonása a bérlőket nem ösztönzi az energiahatékonysági korszerűsítésekre, mivel az energiaszámlákat és a korszerűsítés költségeit egyaránt fizető állami bérbeadók realizálják e beruházások hasznait. Bár az ilyen bérbeadók számára kézenfekvő lenne az energiahatékonysági beruházások megvalósítása, a széttagolt döntéshozatal és finanszírozás akadályozza a nagyszabású beruházásokat. Ezt a konkrét problémát csak a legmagasabb szinten lehet megoldani, figyelembe véve, miként szerveződik a szociális lakhatás az olyan országokban, mint Olaszország. A viselkedési probléma és megoldása tehát nem a bérlő és a bérbeadó közötti érdekellentét, hanem inkább a felelős és érett közzgazdálkodás kérdése.

## 5. DISZKUSSZIÓ

Az első megállapításunk az, hogy úgy tűnik, Dánia nagyrészt megoldotta a szociális lakásszektorban a megosztott ösztönzők problémáját. Sőt, fenntartható gazdaság- és beruházási politikája, valamint demokratikus döntéshozatali folyamata más országok számára is bevált gyakorlattá vált. Mindazonáltal vannak más lakás piaci szegmensek, ahol a dán hatóságok potenciálisan javíthatnának gyakorlatukon. Míg a megosztott ösztönző-paradoxont leggyakrabban a szociális lakásállomány fényében vitatják meg, a magánbérleti piac ugyanettől a problémától szenved, amelyet további változók súlyosbítanak, mint például a profitmaximalizálás és a piaci verseny, hogy csak néhányat említsünk. Mind Dániában, mind azon kívül a politikai döntéshozatalnak foglalkoznia kell ezzel a kihívással, potenciálisan átültetve a szociális lakás piacról származó értékes know-how-t. Egyértelmű jogszabályokat kell megfogalmazni, amelyek megkönnyíthetik a teljes lakásbérleti piac energiahatékonysági felújítását.

Az is nyilvánvaló, hogy bár a dán példát a legjobb gyakorlatként ismerik el, a dán hatóságoknak és a végrehajtásáért felelős, más érdekelt feleknek nem sikerült sikeresen exportálniuk modelljüket a régiójukon kívülre. Feltételezésünk szerint ennek részben az lehet az oka, hogy egy jó gyakorlat lefordítása és adaptálása megakadhat abban, ha nem sikerül olyan általános szabályokat hozni, amelyek az

alkalmazások során ne vesznének el az egyes államok és helyi érdekelt felek közötti sajátos ellentétekben. Az e területen végzett további kutatások hasznára válhatnak a tudományos közösségnek és a politikai döntéshozóknak Európa-szerte és azon túl is.

Végül pedig, bár a dán modell hatékonynak tűnik, a felújítási arány gyorsaságán és mélységén lehetne még javítani. A skandináv típusú jóléti állam egyik közvetlen hátránya, hogy a hatósági ellenőrzések miatt csökken a hatékonyság és a változások végrehajtásának sebessége. Ilyen körülmények között hasznos lehet az eddig feltártaknál gyorsabb és mélyebb szintű, piaci alapokon nyugvó megközelítések keresése, még ha ez túl is mutat e tanulmány keretein.

Eredményeink ellentmondanak annak az elképzelésnek, hogy Olaszországban a szociális lakásállomány energiahatékonysági beruházásait a bérbeadó és a bérlő közötti egyértelmű ösztönző konfliktus akadályozza. Olaszország a szociális lakásállománynak egyetlen lényeges szerepet szán, mégpedig a lakhatás biztosítását olyan társadalmi réteg számára, amely nem képes hozzáférni a megfelelő lakhatási lehetőséghez, vagy ki van rekesztve ebből, ráadásul hosszú távon meg is van fosztva ettől a lehetőségtől. Ezért az olasz állam mindhárom kormányzati szinten – nemzeti, regionális és helyi – feladatává tette a lakhatás biztosítását, szinte bármi áron. A lakbérek jóval a piaci árak alatt vannak, vagy csupán jelképesek, a közüzemi számlákat közvetlenül fizetik vagy támogatják, vagy a rászoruló háztartásnak, illetve egyénnek nyújtott egyéb juttatások révén fizetik. Olaszország egyértelmű példája az egyazon háztartást vagy egyént célzó állami beavatkozások sokaságának, miközben a tanulmányok és a politikai ajánlások gyakran nem veszik figyelembe e közvetlen és közvetett támogatások kumulatív hatásait. Ezek a beavatkozások együttesen valójában az összes jelentős költséget fedezhetik. Ez az egyik olyan kutatási terület, ahol a különböző beavatkozások szétválasztását és kumulatív hatásuk számszerűsítését tovább kell vizsgálni. Mivel e politikák és beavatkozások jelenleg nagyon széttagoltak a kormányzat három szintjén, az ágazatban az a meglepetésszerű benyomás alakulhat ki, hogy nincs az állam egészére kiterjeszhető megoldási lehetőség. Ennek ellenére az általunk áttekintett szakirodalom és saját megállapításaink alapján számos megvalósítható szakpolitikai változtatást tudunk javasolni.

Tekintettel az ágazatba történő erőteljes állami beavatkozásra, a kérdés megválaszolása egyértelműen az államot terheli. Ha a lakbérek és a közüzemi díjak közvetlenül vagy közvetve fedezve vannak, akkor a lakásszolgáltató és a támogatást nyújtó(k) érdeke, hogy érték növelő minőségjavulást érjenek el az ingatlanállományukon, valamint csökkentsék az energiafogyasztást és a bérlők által fizetendő számlákat. Ha az olaszországi szociális lakhatási szektor célja a szegénység általános csökkentése, akkor az energiafogyasztás mérséklése hosszú távon az állam javát szolgálja. A szociális lakásállományba történő beruházással a nem-

zeti, regionális és helyi hatóságok növelhetik ingatlanjaik értékét, ami lehetővé teszi számukra további források bevonását, és ami a legfontosabb, csökkenthetik a háztartásoknak az energiaszámlák fedezésére közvetlenül vagy közvetve kifizetett összeget, emellett természetesen az állam is profitálhat az éghajlatváltozáshoz jobban alkalmazkodó és kisebb szénlábnymóú szociális lakásállományból.

Azokban az esetekben, amikor a különböző állami beavatkozások nem fedezik a közüzemi számlákat, az energiahatékonysági beavatkozás továbbra is indokolt. Egyrészt az energiahatékonysági fejlesztéseket az arany szabály szerint kell megvalósítani, azaz a beruházást a lehető legnagyobb részben a keletkező megtakarításokból kell finanszírozni, a különbözet pedig a támogatásokból fedezhető. Ez a lépés az évek során jelentősen csökkentheti a közkiadásokat. Olaszország a szabályozás során figyelembe veszi, hogy a gazdaságilag hátrányos helyzetű háztartások és közösségek gyakran hosszú távú kihívásokkal küzdenek, ezért a szektort a hosszú távú lakhatás érdekében hozták létre. Ez a hosszú távú szakpolitikai megközelítés lehetővé teszi, hogy a megtakarításokból származó hozam idővel realizálódjon, ami mind a rászoruló háztartások, mind az állami kiadások javát szolgálja.

A változatos érdekellentétek egyike, hogy az energiahatékonysággal kapcsolatos építési munkálatokkal járó felfordulás miatt a lakhatást, illetve támogatást nyújtók a bérlők erős ellenállásával szembesülnek. Amint azt a dán példából láthattuk, a háztartások és közösségek bevonása a döntéshozatali folyamatba a tudatosság növelésével és a közös felelősségvállalás megteremtésével enyhítheti ezt a lényeges súrlódást. Ezt a tulajdonosi érzést tovább lehetne erősíteni azzal, ha az ilyen felújítási folyamaton átesett bérlők lakóhely-változtatáskor olyan szociális ingatlanokba költözhetnének, amely a régi lakásuk hatékonysági szintjének megfelel. Ez a tulajdonosi érzés lehetővé tenné a bérlő számára, hogy magával vigye erőfeszítései és áldozatai hasznát ahelyett, hogy a lakóhelyváltás után az egész folyamaton újra át kellene esnie. Ez az új politika nagyobb koordinációt igényel a három kormányzati szint között vertikálisan, valamint a lakásszolgáltatók között horizontálisan is. Az ilyen koordináció akkor lehetséges, ha olyan új jogszabályokban rögzítik, amelyek világos és egyszerű szabályozást eredményeznek, amelyet minden lakás- és támogatási szolgáltató a lehetőségeihez mérten követni tud. Mivel a szociális lakásszektorban a bérlők vagy azért cserélnek ingatlant, mert gazdasági kilátásaik javultak, vagy azért, mert romlottak, így vagy úgy, nagy hasznukra válna, ha az állam egy ilyen kiterjesztett tulajdonjogot adna nekik. Ha gazdasági kilátásaik javultak, akkor ebből csak az következik, hogy új otthonukban nem kellene őket további energiaköltségekkel terhelni, amelyek felemészthetik újonnan megtalált (törékeny), javuló gazdasági helyzetüket. Ha a gazdasági kilátásaik romlottak, ugyanilyen észszerű, hogy ne terheljük őket és a közpénztárcát tovább azzal, hogy kevésbé hatékony lakásba költöztetjük őket.

A tanulmányban vizsgált három ország közül az Egyesült Királyság képviseli a megosztott ösztönzés legegyszerűbb, tankönyvi példáját: a bérbeadó és a bérlő közötti ellentét a korábbiakban részletezett kölcsönhatásokból ered. Ebben az esetben és más hasonló országokban is mind a bérbeadók, mind a bérlők lehetetlen helyzetbe kerültek, ahol egyik fél sem tudja egyedül megoldani a problémát, így a megoldást az ágazatot jelenleg irányító politikák szükséges változtatásai és módosításai jelentik.

A legkézenfekvőbb megoldás erre a kihívásra a bérleti díjak megállapítását és a piaci érték meghatározását szabályozó törvények értelmezésének megváltoztatása. A korábban idézett jogszabály egyértelműen kimondja, hogy a beruházás költségét a bérbeadó nem háríthatja át a bérlőre a bérleti díj emelésével. Ez az értelmezés azonban nem veszi figyelembe az energiahatékonysági beruházás pénzben kifejezett értékét, sem a bérlő által az utólagos átalakítás után a megtakarítások révén elért nyereséget. A jogszabály jelenleg nem veszi figyelembe ezt a nyereséget, és lehetővé teszi, hogy a bérlő ingyenesen élvezhesse azt. Függetlenül attól, hogy az ilyen megtakarításokat a bérbeadó az ingatlana energiahatékonyságába történő beruházása vagy teljes/részleges támogatás teszi lehetővé, tény, hogy a bérlő mindaddig nyer, amíg az utólagosan átalakított ingatlanban lakik. E status quo fenntartása etikailag felelőtlen és gazdaságilag igazságtalan, mivel vagy megakadályozza, hogy az energiahatékonyságba történő beruházások egyáltalán megvalósuljanak, vagy lehetővé teszi a közforrások igazságtalan elosztását azon bérlők javára, akik véletlenül éppen egy felújítás alatt álló vagy felújított ingatlanban laknak.

Javaslatunk szerint a probléma megoldásának egyik megvalósítható módja a lakbér-megállapításra vonatkozó jogszabályok alapvető módosítása nélkül az, hogy a nyereséget oda csatolják, ahol az megmutatkozna, ha továbbra is költség maradna, vagyis a közüzemi számlához. Egy háromoldalú finanszírozási rendszert lehetne kialakítani, amely lehetővé tenné a közműszolgáltatók számára, hogy a korábbi energiafogyasztási szokások alapján, az energiaár-ingadozások, az infláció stb. figyelembevételével a korábbi energiafogyasztási szokásoknak megfelelő átlagot szedjenek be, majd ezeket a pénzben kifejezett megtakarításokat a bérlő és a bérbeadó számára egyaránt vissza lehetne téríteni. A bérbeadó kezdeti terhei miatt igazságos és fenntartható lenne a nyereséget egyenlőtlenül a bérbeadó javára felosztani, majd ezt az arányt idővel az ellenkező irányba lehetne elmozdítani. Például a bérbeadó javára történő 70/30 arányú felosztás idővel és fokozatosan 30/70 arányú felosztásra változhatna.

A folyamat legitimitásának és átláthatóságának a növelése, a felújításokkal járó felfordulás miatti bérlői ellenállás mérséklése, továbbá annak érdekében, hogy fennmaradjon a kapcsolat az ilyen folyamatban való részvételre vonatkozó döntés, a zavarok elszenvedése és az ebből származó nyereség élvezete között, és ez-

által kialakuljon a felelősségtudat, javasoljuk felügyelő testületek vagy irányító bizottságok létrehozását, amelyek feladata az energiahatékonysági felújítások előmozdítása és felügyelete lenne az általuk képviselt lakóközösségekben, tagjaik többségében a hétköznapi bérlőkből és más kulcsfontosságú érdekeltekből kerülnének ki.

Ebben az esetben is javasoljuk, még inkább, mint Olaszországban, egy olyan politika kialakítását, amely abban az esetben, ha a bérlő egy olyan lakásból költözik új otthonba, amelynek a felújításához hozzájárult, lehetővé teszi, hogy a bérlő azzal a megtakarítással egyenértékű energiahatékonyságú otthont kapjon, amelyet a régi tulajdonában felhalmozhatott volna. Azt állítjuk, hogy ilyen politikára minden olyan országban, régióban és településen szükség van, ahol a bérlők mobilitása jelentős, és minél nagyobb a mobilitás, annál sürgetőbb a szükség. Ezeket a politikákat úgy kell kialakítani, hogy ne váljanak sem a felújítás, sem a bérlői mobilitás akadályává, azaz a lehetséges és nem az ideális megoldásokra kell összpontosítani.

## 6. KÖVETKEZTETÉSEK

Kutatásunk arra a következtetésre jutott, hogy a megosztott ösztönzők problémája akkor kezelhető hatékonyan, ha a bérleti díjakat meghatározó mechanizmusok lehetővé teszik a modernizációs költségek megtérülését, a bérlőket aktívan bevonják a döntéshozatalba, és költözéskor megtarthatják az energiahatékonysági fejlesztések előnyeit. Bár a példaértékű gyakorlatok, mint például a dán modell, sikeresen kezelik ezeket a szempontokat, és jelentősen enyhítik a megosztott ösztönzés problémáját, a megosztott ösztönzés paradoxona továbbra is jelentős akadály a szociális lakások energiahatékonysági fejlesztésének Európa-szerte, mivel az érdekeltek nehezen tudják átültetni és adaptálni a legjobb gyakorlatokat az olyan országokból, mint Dánia. Az eltérő kulturális, normatív és jogi hagyományok viselkedésbeli hibákhoz vezetnek az egész spektrumban, különösen a csúcson, ahol a kormányok nem képesek hatékonyan kezelni a versengő közprioritásokat és a velük ellentétes magánérdekeket.

Az energiamegtakarításból származó előnyök bérlők és bérbeadók közötti igazságos újraelosztását elősegítő politikák végrehajtása harmadik fél, elsősorban a közműszolgáltatók bevonásával valósítható meg, és rendkívül előnyös lehet olyan országokban, mint például az Egyesült Királyság, ahol a szociális bérleti díjak megállapításának mechanizmusai rugalmatlanok. Továbbá olyan országok esetében, amelyek Dániához hasonlóan már hatékonyan kezelték a problémát, javasoljuk, hogy e megoldások közül néhányat adaptáljanak a magánbérleti piacra is. A magánpiac e szempontból elmaradt, és hasznos lenne, ha az Egyesült Királyság számára javasolt szabályozásokhoz hasonló intézkedéseket vezetnének be, ame-

lyek önkéntes energiahatékonysági beruházásra ösztönöznék mind a tulajdonosokat, mind a bérlőket. A kényszerítő intézkedések ezzel szemben nem kíván piaci torzulásokhoz vezethetnek, például a bérleti díjak emelkedéséhez vagy a bérleti lehetőségek számának csökkenéséhez. Az olyan országokban, mint Olaszország, ahol a szociális lakhatás biztosítása vagy támogatása mellett az energia-költségek nagy részét vagy egészét is a kormány viseli, a megosztott ösztönzési probléma többnyire nem gazdasági jellegű, hanem inkább a koordinációval és a felfordulásokkal kapcsolatos. Ezen irányítási struktúrákban a gyakorlati intézkedések közé tartozhat olyan testületek vagy bizottságok létrehozása, amelyekben bérlői képviselő van az energiahatékonysági projektek előmozdítása érdekében. Ez a megoldás kezelheti a felújításokkal járó felfordulás miatti konfliktusokat, és támogathatná az egyidejű állami beavatkozások kumulatív hatásait figyelembe vevő, a bérlői részvételt növelő, a kormányzati széttöredezettséget csökkentő, a felelősség áthárítását megakadályozó, egységes nemzeti stratégia kidolgozását.

Össességében a megosztott ösztönző problémája kettőnél több felet érint, és több gazdasági érdekek ütközésénél. Olyan magatartási hibák játszanak benne szerepet, amelyeket kulturális és normatív szokások váltanak ki, és amelyeket gyakran törvények és kormányzati gyakorlat vagy épp ennek a hiánya szilárdítanak meg, és amelyeket minden egyes országban azonosítani és egy időben kezelni kell. A tanulmány bemutatta, hogy a problémákra adott megoldások néha meglepően egyszerűek, mégis könnyű átsiklani felettük.

## HIVATKOZÁSOK

- Agenzia Entrate (n. a.): Superbonus 110%. <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/superbonus-110%25> (letöltve: 2023.01.14.).
- Ástmarsson, B. – Jensen, P. A. – Maslesa, E. (2013): Sustainable renovation of residential buildings and the landlord/tenant dilemma. *Energy Policy*, 63, 355–362. <https://doi.org/10.1016/j.enpol.2013.08.046>.
- BEIS (2021): *Department for Business, Energy and Industrial Strategy: Social Housing Decarbonisation Study. Views from Social Housing Providers*. BEIS Research Paper 2021/056. [https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment\\_data/file/1023608/social-housing-decarbonisation-study-report.pdf](https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/1023608/social-housing-decarbonisation-study-report.pdf) (letöltve: 2023.01.14.).
- Bertoldi, P. (2022): Policies for energy conservation and sufficiency: review of existing policies and recommendations for new and effective policies in OECD countries. *Energy and Buildings*, 112075. <https://doi.org/10.1016/j.enbuild.2022.112075>.
- Bird, S. – Hernández, D. (2012): Policy options for the split incentive: Increasing energy efficiency for low-income renters. *Energy Policy*, 48, 506–514. <https://doi.org/10.1016/j.enpol.2012.05.053>.
- Blackwell, T. – Bengtsson, B. (2021): The resilience of social rental housing in the United Kingdom, Sweden and Denmark. How institutions matter. *Housing Studies*. <https://doi.org/10.1080/02673037.2021.1879996>.

- Braga, M. – Palvarini, P. (2013): Social Housing in the EU, Policy Department A: Economic and Scientific Policy, European Parliament. [https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/note/join/2013/492469/IPOL-EMPL\\_NT\(2013\)492469\\_EN.pdf](https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/note/join/2013/492469/IPOL-EMPL_NT(2013)492469_EN.pdf) (letöltve: 2023.01.13.).
- Caruso, N. (2017): Chapter 2 Housing Policies in Italy: From Social Housing to Neo-Liberalism. In *Policies and Practices in Italian Welfare Housing Turin, up to the Current Neo-Liberal Approach and Social Innovation Practices*. Cham: Springer. <https://doi.org/10.1007/978-3-319-41890-2>.
- Castellazzi, L. – Bertoldi, P. – Economidou, M. (2017): *Overcoming the split incentive barrier in the building sectors: unlocking the energy efficiency potential in the rental & multifamily sectors*. EUR 28058 EN, Luxembourg: Publications Office of the European Union, 2017, ISBN 978-92-79-58837-2. <https://doi.org/10.2790/912494> (letöltve: 2024.06.16.).
- Costarelli, I. – Kleinhans, R. – Mugnano, S. (2019): Reframing social mix in affordable housing initiatives in Italy and in the Netherlands. Closing the gap between discourses and practices? *Cities*, 90, 131–140. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2019.01.033>.
- Danish Ministry of Climate, Energy and Utilities (2020): Climate Programme 2020 Denmark's Mid-century, Long-term Low Greenhouse Gas Emission Development Strategy – submitted under the Paris Agreement. [https://unfccc.int/sites/default/files/resource/ClimateProgramme2020-Denmarks-LTS-under-theParisAgreement\\_December2020\\_.pdf](https://unfccc.int/sites/default/files/resource/ClimateProgramme2020-Denmarks-LTS-under-theParisAgreement_December2020_.pdf) (letöltve: 2023.01.14.).
- Desvallées, L. (2022): Low-carbon retrofits in social housing: Energy efficiency, multidimensional energy poverty, and domestic comfort strategies in southern Europe. *Energy Research & Social Science*, 85, 102413. <https://doi.org/10.1016/j.erss.2021.102413>.
- Di Feliciano, C. – Aalbers, M. B. (2018): The Prehistories of Neoliberal Housing Policies in Italy and Spain and Their Reification in Times of Crisis. *Housing Policy Debate*, 28(1), 135–151. <https://doi.org/10.1080/10511482.2016.1276468>.
- D'Alpaos, C. – Bragolusi, P. (2021): *Energy Retrofitting in Public Housing and Fuel Poverty Reduction: Cost-Benefit Trade-Offs*. In Bisello, A. et al. (eds.) (2021): *Smart and Sustainable Planning for Cities and Regions – Results of SSPCR 2019*. Cham: Springer.
- Dobi-Rózsa, A. – Balaci, A. (2023): A háztartások energiahatékonysági beruházásai finanszírozásának keresletoldali korlátai. Regionális áttekintés. *Gazdaság és Pénzügy*, 10(4), 361–390. <https://bankszovetseg.hu/Public/gep/2023/361-390%20Dobi%20Balaci.pdf>.
- Economidou, M. – Bertoldi, P. (2015): Practices to overcome split incentives in the EU building stock, ECEEE summer study proceedings. [https://www.eceee.org/library/conference\\_proceedings/eceee\\_Summer\\_Studies/2015/6-policies-and-programmes-towards-a-zero-energy-building-stock/practices-to-overcome-split-incentives-in-the-eu-building-stock/](https://www.eceee.org/library/conference_proceedings/eceee_Summer_Studies/2015/6-policies-and-programmes-towards-a-zero-energy-building-stock/practices-to-overcome-split-incentives-in-the-eu-building-stock/) (letöltve: 2023.01.13.).
- Economidou, M. – Ribeiro Serrenho, T. (2019): Assessment of progress made by Member States in relation to Article 19 (1) of the Directive 2012/27/EU. EUR 29653 EN, Publications Office of the European Union. <https://doi.org/10.2760/070440>.
- Economidou, M. – Todeschi, V. – Bertoldi, P. – D'Agostino, D. – Zangheri, P. – Castellazzi, L. (2020): Review of 50 years of EU energy efficiency policies for buildings. *Energy & Buildings* 225, 110322. <https://doi.org/10.1016/j.enbuild.2020.110322>.
- ENERDATA (2021): Evolution of households energy consumption patterns across the EU. Residential buildings: Energy Efficiency & Consumption evolution in Europe (enerdata.net). (letöltve: 2023.01.13.).
- EUROFOUND (2022): The cost-of-living crisis and energy poverty in the EU: Social impact and policy responses – Background paper. [https://www.eurofound.europa.eu/sites/default/files/ef\\_publication/field\\_ef\\_document/ef22077en.pdf](https://www.eurofound.europa.eu/sites/default/files/ef_publication/field_ef_document/ef22077en.pdf) (letöltve: 2023.01.13.).
- Európai Bizottság (2024): *Energy Performance of Buildings Directive*. [https://energy.ec.europa.eu/topics/energy-efficiency/energy-efficient-buildings/energy-performance-buildings-directive\\_en](https://energy.ec.europa.eu/topics/energy-efficiency/energy-efficient-buildings/energy-performance-buildings-directive_en) (letöltve: 2024.06.15.).

- Európai Bizottság (2023): Energy use in households up 6% in 2021. <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/w/DDN-20230613-1#:~:text=Compared%20with%202020%2C%20in%202021,final%20consumption%20of%20households%20increasing> (letöltve: 2024.06.15.).
- Európai Bizottság (2020): In focus: Energy efficiency in buildings. [https://commission.europa.eu/news/focus-energy-efficiency-buildings-2020-02-17\\_en](https://commission.europa.eu/news/focus-energy-efficiency-buildings-2020-02-17_en) (letöltve: 2023.01.13.).
- Európai Bizottság (2022): Energy Efficiency. Fact Sheets on the European Union. [https://www.europarl.europa.eu/ftu/pdf/en/FTU\\_2.4.8.pdf](https://www.europarl.europa.eu/ftu/pdf/en/FTU_2.4.8.pdf) (letöltve: 2023.01.13.).
- Green Finance Institute (2022): Retrofitting Social Housing: A Model for the UK. <https://www.greenfinanceinstitute.co.uk/programmes/ceeb/retrofitting-social-housing-a-model-for-the-uk/> (letöltve: 2023.01.14.).
- Hirst, E. – Brown, M. (1990): Closing the efficiency gap: barriers to the efficient use of energy. *Resources, Conservation and Recycling*, 3(4), 267–281. [https://doi.org/10.1016/0921-3449\(90\)90023-W](https://doi.org/10.1016/0921-3449(90)90023-W).
- House Of Commons (2021): Environmental Audit Committee: Energy Efficiency of Existing Homes – Fourth Report of Session 2019–21. <https://committees.parliament.uk/publications/5171/documents/52521/default/> (letöltve: 2023.01.14.).
- Housing Europe (2010): Social Housing in Europe – Denmark. <https://www.housingeurope.eu/resource-102/social-housing-in-europe> (letöltve: 2023.01.14.).
- Housing Europe (2018): The financing of renovation in the social housing sector. A comparative study in 6 European countries. <https://www.housingeurope.eu/resource-1124/the-financing-of-renovation-in-the-social-housing-sector> (letöltve: 2023.01.14.).
- Housing Europe (2021): Cost-based social rental housing in Europe. A new report by the Housing Europe Observatory outlines the cases of Austria, Denmark, and Finland. <https://www.housingeurope.eu/resource-1651/cost-based-social-rental-housing-in-europe> (letöltve: 2023.01.13.).
- Housing Europe (2023): The State of the Housing in Europe 2023 – Social housing between a fair energy transition and dealing with crisis. *Future of the EU & Housing*. <https://www.housingeurope.eu/resource-1811/the-state-of-the-housing-in-europe-2023> (letöltve: 2024.06.23.).
- IDEALISTA (2022): Italy home rental market: 2022 trends and 2023 outlook. <https://www.idealista.it/en/news/property-for-rent-in-italy/2022/12/28/185683-italy-home-rental-market-2022-trends-and-2023-outlook> (letöltve: 2024.06.15.).
- Jensen, J. O. – Clementsen, A. (2009). Barrierer for energibesparelser i private udlejningsboliger. [https://vbn.aau.dk/ws/portalfiles/portal/16649659/Notat\\_VfM.pdf](https://vbn.aau.dk/ws/portalfiles/portal/16649659/Notat_VfM.pdf) (letöltve: 2023.01.14.).
- Karatasou, S. – Laskari, M. – Santamouris, M. (2018) Energy in Buildings Determinants of high electricity use and high energy consumption for space and water heating in European social housing: Socio-demographic and building characteristics. *Energy and Buildings*, <https://doi.org/10.1016/j.enbuild.2018.04.019>.
- Klitmose Holm, G. – Lind Arlaud, M. (szerk.) (2022): *Energy renovation of buildings. Realising the untapped potential of the built environment*. White Papers for a Green Transition, State of Green. [https://ens.dk/sites/ens.dk/files/Globalcooperation/final\\_web\\_sog\\_wp\\_energyefficiencyinbuildings\\_210x297\\_v06\\_web.pdf](https://ens.dk/sites/ens.dk/files/Globalcooperation/final_web_sog_wp_energyefficiencyinbuildings_210x297_v06_web.pdf) (letöltve: 2023.01.14.).
- Martini, C. (2021): The Ecobonus Incentive Scheme and Energy Poverty: Is Energy Efficiency for All? In Bisello, A. et al. (eds.) (2021): *Smart and Sustainable Planning for Cities and Regions – Results of SSPCR 2019*. Cham: Springer.
- Ministero Delle Infrastrutture E Dei Trasporti (2022): PNRR: erogati alle Regioni 400 milioni del Programma di edilizia pubblica residenziale „Sicuro, verde e sociale”. <https://www.mit.gov.it/index.php/comunicazione/news/pnrr-erogati-alle-regioni-400-milioni-del-programma-di-edilizia-pubblica> (letöltve: 2023.01.14.).



- Ministero Dello Sviluppo Economico (2019): *Piano Nazionale Integrato Per L'energia E Il Clima*. [https://www.mise.gov.it/images/stories/documenti/PNIEC\\_finale\\_17012020.pdf](https://www.mise.gov.it/images/stories/documenti/PNIEC_finale_17012020.pdf) (letöltve: 2023.01.14.).
- Ministry of the Interior and Housing (2021): *National Strategy for Sustainable Construction*. [https://im.dk/Media/637602217765946554/National\\_Strategy\\_for\\_Sustainable\\_Construktion.pdf](https://im.dk/Media/637602217765946554/National_Strategy_for_Sustainable_Construktion.pdf) (letöltve: 2023.01.14.).
- Ministry of Transport (2020). *Bred politisk aftale om grøn renovering af almene boliger*. <https://www.trm.dk/nyheder/2020/bred-politisk-aftale-om-groen-renovering-af-almene-boliger/> (letöltve: 2023.01.14.).
- Monteiro, C. S. – Causone, F. – Cunha, S. – Pina, A. – Erba, S. (2017): Addressing the challenges of public housing retrofits. *Energy Procedia*, 134, 442–451. <https://doi.org/10.1016/j.egypro.2017.09.600>.
- National Housing Federation (2021): *Decarbonising the housing association sector – costs and funding options*. <https://www.housing.org.uk/resources/decarbonisation-costs-funding/> (letöltve: 2023.01.14.).
- National Housing Federation (n. a.): *About Social Housing*. <https://www.housing.org.uk/about-housing-associations/about-social-housing/> (letöltve: 2023.01.14.).
- Noring, L. – Struthers, D. – Grydehøj, A. (2022): Governing and financing affordable housing at the intersection of the market and the state: Denmark's private non-profit housing system. *Urban Research & Practice*, 15(2), 258–274. <https://doi.org/10.1080/17535069.2020.1798495>.
- Norris, M. – Byrne, M (2021): Funding resilient and fragile social housing systems in Ireland and Denmark. *Housing Studies*, 36(9), 1469–1489. <https://doi.org/10.1080/02673037.2020.1777944>.
- OECD (2020): *Organisation for Economic Cooperation and Development: Social housing: A key part of past and future housing policy, Employment, Labour and Social Affairs Policy Briefs*. <http://oe.cd/social-housing-2020> (letöltve: 2023.01.13.).
- OECD (2022): *Organisation for Economic Cooperation and Development: PH4.3 Key Characteristics of Social Rental Housing*. <https://www.oecd.org/els/family/PH4-3-Characteristics-of-social-rental-housing.pdf> (letöltve: 2023.01.14.).
- OECD Affordable Housing Database (n. d.): *Policies Towards Affordable Housing, PH4.2 Social rental dwellings stock*. <https://www.oecd.org/housing/data/affordable-housing-database/housing-policies.htm> (letöltve: 2023.01.13.).
- Palm, J. – Reindl K. (2018): Understanding barriers to energy-efficiency renovations of multifamily dwellings. *Energy Efficiency*, 11, 53–65. <https://doi.org/10.1007/s12053-017-9549-9>.
- Palmer, J. – Poku-Awuah, A. – Adams, A. – Webb, S. (2018): What are the Barriers to Retrofit in Social Housing? Report for the Department for Business, Energy and Industrial Strategy. [https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment\\_data/file/787361/Barrier\\_to\\_Retrofit\\_in\\_Social\\_Housing.pdf](https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/787361/Barrier_to_Retrofit_in_Social_Housing.pdf) (letöltve: 2023.01.14.).
- Presidenza Del Consiglio Dei Ministri (2014): *Prima Relazione Biennale Servizi di Interesse Economico Generale – Sieg 2014*. <https://www.politicheeuropee.gov.it/media/1538/relazione-sieg-2014.pdf>. Hozzáféré: (letöltve: 2023.01.14.).
- Regulator of Social Housing (2021): Local authority registered provider social housing in England – stock and rents, 2020–2021. [https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment\\_data/file/1028721/LARP\\_briefing\\_note\\_FINAL\\_V1.o.pdf](https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/1028721/LARP_briefing_note_FINAL_V1.o.pdf). (letöltve: 2023.01.14.).
- Regulator of Social Housing (n. a.): *About us*. <https://www.gov.uk/government/organisations/regulator-of-social-housing/about> (letöltve: 2023.01.14.).
- Santangelo, A. – Tondelli, S. (2017): Equità e qualità degli interventi di rigenerazione del patrimonio ERP: dallo studio del caso olandese, verso la definizione di un modus operandi. In *Atti della XX Conferenza Nazionale SIU*. Roma (pp. 12-14), <https://www.researchgate>.

- net/publication/324416055\_Equita\_e\_qualita\_degli\_interventi\_di\_rigenerazione\_del\_patrimonio\_ERP\_dallo\_studio\_del\_caso\_olandese\_verso\_la\_definizione\_di\_un\_modus\_operandi (letöltve: 2023.01.14.).
- Santangelo, A. (2020): Povertà energetica ed edilizia residenziale pubblica. Possibili azioni per nuove politiche abitative a partire dal ruolo attivo degli utenti. Atti della XXII Conferenza Nazionale SIU – L'urbanistica italiana di fronte all'Agenda 2030. [https://www.researchgate.net/profile/Angela-Santangelo-2/publication/342349748\\_Poverta\\_energetica\\_ed\\_edilizia\\_residenziale\\_pubblica\\_Possibili\\_azioni\\_per\\_nuove\\_politiche\\_abitative\\_a\\_partire\\_dal\\_ruolo\\_attivo\\_degli\\_utenti/links/5eefcbo299bf1faac6c8aff/Poverta-energetica-ed-edilizia-residenziale-pubblica-Possibili-azioni-per-nuove-politiche-abitative-a-partire-dal-ruolo-attivo-degli-utenti.pdf](https://www.researchgate.net/profile/Angela-Santangelo-2/publication/342349748_Poverta_energetica_ed_edilizia_residenziale_pubblica_Possibili_azioni_per_nuove_politiche_abitative_a_partire_dal_ruolo_attivo_degli_utenti/links/5eefcbo299bf1faac6c8aff/Poverta-energetica-ed-edilizia-residenziale-pubblica-Possibili-azioni-per-nuove-politiche-abitative-a-partire-dal-ruolo-attivo-degli-utenti.pdf) (letöltve: 2023.01.14.).
- Scanlon, K. – Fernández Arrigoitia, M. – Whitehead, C. M. E. (2015): Social housing in Europe. *European Policy Analysis*, 17, 1–12. <http://eprints.lse.ac.uk/62938/>.
- SPUR (2022): *Housing for Everyone, the Danish Way*. <https://www.spur.org/news/2022-08-31/housing-for-everyone-the-danish-way> (letöltve: 2024.06.23.).
- The Danish Energy Agency (2015): *The Danish Energy Model – Innovative, efficient and sustainable*. <https://stateofgreen.com/en/solutions/the-danish-energy-model-innovative-efficient-and-sustainable/> (letöltve: 2023.01.14.).
- Uihlein, A. – Eder, P. (2009): *Towards additional policies to improve the environmental performance of buildings*. European Commission Joint Research Centre, Institute for Prospective Technological Studies. <http://www.eurogypsum.org/wp-content/uploads/2015/05/N59.pdf> (letöltve: 2023.01.13.).
- UK Parliament (2022): *Rent setting: social housing (England) House of Commons Library*. <https://commonslibrary.parliament.uk/research-briefings/sno1090/> (letöltve: 2024.06.23.).
- UK Government (2022): *Policy paper, Policy statement on rents for social housing*. <https://www.gov.uk/government/publications/direction-on-the-rent-standard-from-1-april-2020/policy-statement-on-rents-for-social-housing> (letöltve: 2024.06.20.).
- Vestergaard, H. – Scanlon, K. (2014): Social housing in Denmark. In SCANLON, K. et al. (eds.) (2014): *Social housing in Europe*. Chichester: John Wiley & Sons, Ltd.
- Wilson, C. – Crane, L. – Chrysochoidis, G. (2015): Why do homeowners renovate energy efficiently? Contrasting perspectives and implications for policy. *Energy Research & Social Science*, 7, 12–22. <https://doi.org/10.1016/j.erss.2015.03.002>.
- Wilson, W. (2022): *Rent setting: social housing (England). Research briefing*. House of Commons Library. <https://commonslibrary.parliament.uk/research-briefings/sno1090/> (letöltve: 2023.01.14.).