

LUTÁR BALÁZS ÁDÁM

# A lakás alap! – Kríziskezeléstől a megfizethető lakhatásig

TANULMÁNY

DOI: 10.56699/MT.2024.1.6

---

## ABSZTRAKT

Magyarországon a családok lakhatásának biztosítása meghatározó módon saját tulajdonú ingatlanban történik, ugyanakkor vannak olyan társadalmi csoportok, melyek az otthonteremtési célú támogatási programok fókuszán kívül esnek, illetve jövedelmük vagy akár aktuális élethelyzetük miatt lakhatásuk biztosítása átmenetileg vagy akár hosszabb távon csak bérlakásban valósulhat meg. A deprivációval veszélyeztetett családok különösen kiszolgáltatottak a társadalmi-gazdasági események által keltett piaci ingadozásoknak, kríziseknek. A bérelti piac jelentős részét a privát szektoron belüli bérbeadás teszi ki, melynek egészséges ellensúlyozására indokolt a társadalmi célokat szolgáló, megfelelő minőségű, országosan elérhető közösségi lakásállomány növelése. Tanulmányomban multidimenziós megközelítést alkalmazva veszem sorra azokat a meghatározó tényezőket, körülményeket, melyek a megfelelő lakhatási körülmények biztosítását akadályozzák vagy éppen a lakhatást veszélyeztetik.

**KULCSSZAVAK:** lakhatás, krízis, depriváció, megfizethetőség, multidimenziós

---

**A** tanulmányban elsősorban azt vizsgálom, milyen faktorok veszélyeztetik leginkább a családok anyagi stabilitását és ezen keresztül a lakhatás biztosítását, fenntartását, illetve mely társadalmi csoportok vannak a legkiszolgáltatottabb helyzetben a magyar lakáspiacon. Ennek kapcsán azzal az előzetes feltevéssel élek, hogy a szocializációs folyamatok, a kapcsolathálózat kiterjedtsége, az iskolázottság, a munkaerőpiaci státusz, a családszerkezet, az egészségi állapot, a szociális támogatások rendszere, az intézményi szolgáltatások léte és elérhetősége, a lakhatás stabilitása és minősége egymással kölcsönhatásban állva meghatározzák a felnövekedő generációk kitettségét a szegénység kockázatának, életkilátásaikat és jövőképüket.

## BEVEZETÉS

A lakhatás alapvető szükséglet. Stabil lakhatás hiányában kiszolgáltatottá és sérülékenyvé válunk, és ezt az utolsó védőhálóként működő szociális intézményrendszer csak tompítani tudja. Ennek tükrében nem meglepő, hogy meghatározó kérdés, hogyan lehet társadalmunkban az egyéneknek, illetve családoknak lakhatáshoz jutniuk, azt fenntartaniuk, és a lakhatás biztonságát megőrizniük.

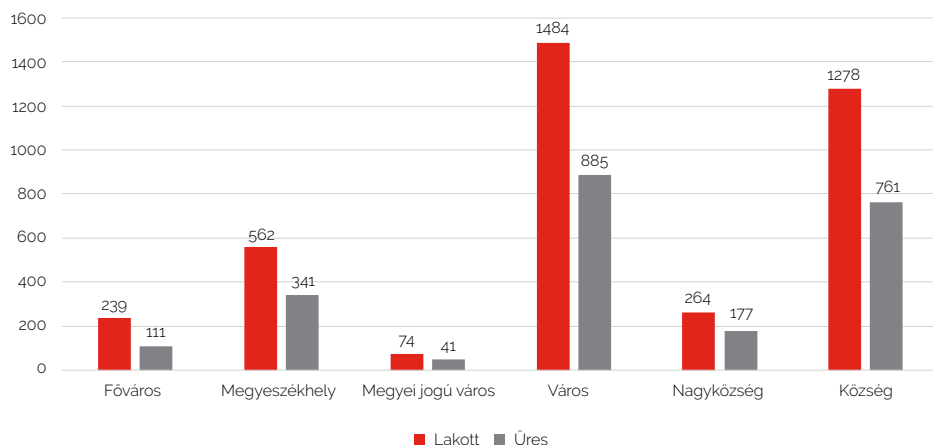
A magyar kormány otthonvédelmi akciótervének keretein belül 2011-ben létrehozott Nemzeti Eszközkezelő Zrt. feladata egy olyan program működtetése volt, amely a jelzáloghitelet-törlesztés miatt súlyosan eladósodott, a gazdasági válság miatt kiszolgáltatott helyzetbe került családok lakhatását képes biztosítani. A Nemzeti Eszközkezelő a hiteladósok ingatlanát az állam javára megvásárolta, és biztosította a benne élő családok számára a bérlés lehetőségét. A program küldetése az otthonok és a családok védelme, a gazdasági válság hatásainak tompítása volt. A Magyar Református Szeretetszolgálat és a Magyar Máltai Szeretetszolgálat által létrehozott Együtt a lakhatásért konzorcium közel tíz éven át biztosította országszerte a fizetési nehézségekkel küzdő bérlői kör mentorálását (Magyar Országgyűlés, 2011). A gazdasági helyzet javulásával 2018-ban döntés született arról, hogy a program lezárul, és a bekerült családok otthonaikat kedvezményesen egy összegben vagy részletvételi lehetőség keretében visszavásárolhatják (Magyar Országgyűlés, 2018).

2021-ben az Országgyűlés, elismerve és támogatva a karitatív szervezetek társadalomért, különösen a nehéz helyzetben lévő családokért végzett szociális, segítő-szolgáltató, mentori tevékenységét, megalkotta az egyes otthonteremtési állami feladatok karitatív szervezetek általi átvállalásáról szóló 2021. évi LXXXVI. törvényt. Ennek keretében az állam 2022. január 1-jével a megmaradt négyezer bérelt és a Nemzeti Eszközkezelő Társaság által megvalósított program (továbbiakban: NET-program) tízéves működése során megüresedett kétezer-háromszáz ingatlant a korábban mentori feladatokat ellátó és az érintett családok helyzetét jól ismerő szeretetszolgálatok által közösen alapított MR Közösségi Lakásalap Közhasznú NKft. tulajdonába adta (1. ábra). Jogszabályi kötelezettség garantálja, hogy a társaság tulajdonába került ingatlanok értékesítéséből származó bevételt a lakásgazdálkodási feladatok ellátására, valamint az ingatlanállomány fejlesztésére, bővítésére fordítsák (Magyar Országgyűlés, 2021).

Ezen események, a kapcsolódó döntések sorozata és a NET-programot kísérő karitatív szervezetek küldetésstudata vezetett el ahhoz a történelmi társadalom-, illetve lakáspolitikai fordulóponthoz, melynek során a nagy ívű kríziskezelő program ingatlanhagyatékának bázisán országos hatókörű, fenntartható közösségi lakhatási modellt kezdett kialakítani az MR Közösségi Lakásalap Nkft.

Magyarországon a koronavírus-járvánnyal összefüggésben 2021 első és 2022 második negyedéve között kényszerértékesítési és kilakoltatási moratórium volt érvényben. A fizetési nehézségekkel küzdő, kiemelten sérülékeny társadalmi csoportok részére 2020 márciusától egészen 2022. december végéig tartotta fenn a fizetési moratórium intézményét a kormány.

1. ábra: Az MR Községi Lakásalap Nkft. tulajdonában álló ingatlanállomány megoszlása a település típusa és az ingatlan jelenlegi hasznosítottági állapota\* szerint (db)



\* Az üres ingatlanok felújítandók, és általában leszerelt közművekkel rendelkeznek.

Forrás: Kormány 2021, MR Lakásalap Nkft.

A Magyar Nemzeti Bank egyik tanulmányában a válságkezelés során kihirdetett, 2015 végéig tartó kilakoltatási moratórium lejártá után a jelzáloghitel-törlesztés elmaradásával érintett lakóingatlanok kapcsán kiemelte, hogy „az adósok részéről jóhiszemű és konstruktív együttműködésre van szükség. Az adósok együttműködési hajlandóságát eddig negatív módon befolyásolta az, hogy az ingatlan – vagyis tulajdon otthonuk – elvesztését közel felük nem érezte valós veszélynek” (MNB, 2016).

A moratóriumi intézkedéssel érintett társadalmi csoportokra – így például a NET-programban érintett bérlőkre is – veszélyt jelenthet, hogy egy elhúzódó krízis (devizahitel-válság, koronavírus-járvány) miatt az azt megelőző egyensúlyi állapotnál alacsonyabb szinten stabilizálódnak. Szociális támogató háttér hiányában a probléma fokozódása fenyeget, mert ha nincs kitől segítséget kérni, az a krízis mélyüléséhez vezet. Ezt erősíti – megfelelő minták hiányában – az inadekvát problémafeldolgozási módok alkalmazása. Krízishelyzetben épp a racionális mérlegelési képesség elvesztése akadályozza a megoldáshoz vezető út felismerését, ezért a szociális munka szempontjából fontos a krízisintervenciót követően a racionális fogyasztói magatartás kialakításának támogatása és a család által elérhető belső, illetve külső erőforrások azonosítása.

Az érintett szeretetszolgálatok által végzett mentori munka (melynek szemlélete és módszertana szerves része az MR Községi Lakásalap egyedi működési modelljének) a záloga annak, hogy a társaság sérülékeny társadalmi csoportok körében is lakhatási megoldásokkal tudjon szolgálni, illetve megelőzze a lakhatás elvesztését.

Az állami szerepvállalás és prevenció itt kiemelten fontos feladat, hiszen a lakhatás elvesztésének számos olyan kimenete lehet, mely az egyén, illetve a család tagjainak egészségi, mentális állapotára, valamint szociális kapcsolatrendszerére vagy akár a munkaerőpiaci státuszára mér komoly csapásokat. Az állam által az intézményi alrendszeren keresztül a már kialakult probléma kezelésére fordított összegből hatékonyabb megelőző lakhatási szolgáltatások biztosítására lenne lehetőség. A tanulmány keretében nyolc meghatározó társadalmi dimenzió vizsgálatán keresztül közelítünk a konklúzióhoz. E dimenziók a lakhatás megfizethetősége és biztonsága szempontjából kritikusak, és összefüggenek.

## **ELSŐ DIMENZIÓ: A SZOCIALIZÁCIÓ**

Krízishelyzetben olyan ösztönös megoldások, megküzdési mintázatok aktiválódnak, melyek az egyén gyermekkori szocializációja során vésődtek be a személyiségébe. Azonban az időben eltérő gazdasági-társadalmi körülmények miatt egyáltalán nem biztos, hogy az egyén számára az adott helyzetre vonatkozóan adekvát eszközkészlet áll rendelkezésre.

Vizsgálni kell, mi az, amit megörököltek a lakhatási nehézségekkel érintett személyek a szüleiktől, milyen hatások érték őket gyermekkorukban, mennyire volt előttük példa egy ehhez fogható kihívás leküzdésére. Ez azért fontos, mert a gyermekkor kiemelkedő a szocializáció szempontjából, és mert számos tanulmány megerősíti, hogy a felnőttkori fogyasztói magatartás nagymértékben összefügg a gyermekkori gazdasági tapasztalatokkal és mintákkal (Zsótér, 2017; Lowery – De Fleur, 1988; McNeal, 2007).

Scott Ward (1974) fogalmazta meg a fogyasztói szocializáció fogalmát, melyen azt értjük, hogy a fiatal elsajátít minden olyan képességet, tudást, ismeretet és attitűdöt, amely segíti a hatékony piaci működésben. Ennek mélységét, illetve fejlettségét azonban egyénenként jelentősen befolyásolja a gyermekkori ingerek és gazdasági tapasztalatok mértéke és minősége (Zsótér, 2017).

A Terence P. Thornberry és munkatársai (2003) által megalkotott konceptuális modell, mely három generációra kiterjedő vizsgálat eredményeként született meg, tényezőként integrálja a nevelési stílust és a gazdasági nehézség okozta pénzügyi stresszt is. Az apa és az anya esetében is kimutatták, hogy egyértelmű és közvetlen összefüggés van a nevelési stílus, valamint az antiszociális magatartás között, továbbá hogy a pénzügyi nehézség az anyák esetében erősebb hatást gyakorol a nevelési stílusra, aminek hátterében az anyák gyermekgondozásának prioritása áll (Zsótér, 1997; Thornberry et. al., 2003).

A családok lakhatási körülményei is kihatnak mind a szülők nevelési stílusára, mind a szülő és a gyermek viselkedésére. A nem megfelelő, illetve bizonytalan lakhatási körülmények okozta stressz erős előjelzője a gyermek érzelmi fejlődésével és viselkedésével kapcsolatos problémáknak, és jelentősen hat a gyermek iskolai teljesítményére is. A megfelelő munkahely, a rendszeres munkajövedelem, a stabil családi élet, a kitartás és a szervezettség mind olyan tényezők, amelyek befolyásolják a családban felnövekedő gyermek felnőttkori lehetőségeit (Coley et al., 2013).

## MÁSODIK DIMENZIÓ: A KAPCSOLATHÁLÓZAT

A személyes kapcsolatrendszer minősége, kiterjedtsége, funkcionalitása meghatározó lehet egy krízishelyzetben, amikor az egyén vagy a család erőforrásai nem elégségesek az adott probléma kezelésére, megoldására. Alapesetben a természetes támogató háttér tölti be azt a szociális védőfunkciót, mely egy nehéz időszakban képes megtartani,

---

A nem megfelelő, illetve bizonytalan lakhatási körülmények okozta stressz erős előjelzője a gyermek érzelmi fejlődésével és viselkedésével kapcsolatos problémáknak, és jelentősen hat a gyermek iskolai teljesítményére is.

---

helyreállítani az egyén, illetve a család egyensúlyát.

A természetes támogatói háttér halmazába a család, a rokonok, a szomszédok, barátok, munkatársak tartoznak, akik a mindennapok kihívásai során támaszt és vigaszt nyújthatnak, erőforrásokat mobilizálhatnak. Magyarországon azonban erős kapcsolati deficit jellemző az emberekre, azaz kevés baráti kapcsolatuk van (Udvari, 2011).

Természetes támaszok hiányában az intézményes világ felé fordulhat, aki nehézségekkel küzd. Ez a mesterséges támogató háttér. Ebbe a halmazba tartoznak az olyan formalizált szerveződések – szociális és egészségügyi intézmények, a helyi önkormányzat, egyházi és civil segítő szervezetek –, amelyekkel az egyén, illetve a család akkor lép kapcsolatba, amikor a saját, illetve természetes támogatói háttérének megoldáskészlete már nem elégséges a helyzet kezelésére (Udvari, 2011).

Emiatt különösen fontos lakhatáspecifikusan a latencia ellensúlyozását lehetővé tevő preventív szolgáltatási hálózat működtetése, melyben a szociális munkás mentor-szerepben, a megküzdőképesség támogatásán keresztül, az egyéni kapcsolathálózat feltérképezésével és aktivizálásával segít kezelni a helyzetet már a krízis kialakulása előtt, vagy kialakult krízis esetén meggátolja annak elhúzódását.

Emiatt különösen fontos lakhatáspecifikusan a latencia ellensúlyozását lehetővé tevő preventív szolgáltatási hálózat működtetése, melyben a szociális munkás mentor-szerepben, a megküzdőképesség támogatásán keresztül, az egyéni kapcsolathálózat feltérképezésével és aktivizálásával segít kezelni a helyzetet már a krízis kialakulása előtt, vagy kialakult krízis esetén meggátolja annak elhúzódását.

## HARMADIK DIMENZIÓ: AZ ISKOLÁZOTTSÁG

Az iskolai végzettség, a munkaerőpiaci helyzet és a szegénység vagy társadalmi kirekesztődés kockázata között szoros összefüggés van. Minél alacsonyabb az egyén iskolai végzettsége, annál kedvezőtlenebb munkaerőpiaci helyzetben van. 2022-ben az alapfokú iskolai végzettségűek körében közel 8,5-szer nagyobb volt a deprivációval érintettek aránya, mint a felsőfokú végzettséggel rendelkezők között; 2018-ban ez az érték 4,5 volt (KSH Életszínvonal 2018, 2022).

A roma lakosság körében 2021-ben a korai iskolaelhagyás – a középfokú végzettség nélküli 18–24 éves korosztály – aránya hatszor nagyobb volt a nem roma lakossághoz képest. Ezzel összefüggésben fontos kiemelni azt a tényt is, hogy a roma népesség főként az ország társadalmi-gazdasági szempontból, valamint infrastrukturálisan kedvezőtlenebb helyzetű térségeiben él (KSH Fenntartható 2021).

A nagyon alacsony munkaintenzitású háztartásban élők aránya 2021-ben a legfeljebb alacsony végzettségűek körében 17,3 százalék volt, ez az érték 2019-ig folyamatosan javult 12 százalékra, míg 2014-ben még 20,7 százalék volt (KSH Stadat 5.1.1.7.).

A legfeljebb alacsony iskolai végzettséggel rendelkezők munkaerőpiaci helyzete az átlagosnál kedvezőtlenebb, de foglalkoztatottsági rátájuk a legdinamikusabban nőtt 2012 és 2022 között, a kevesebb mint nyolc osztályt végzettek esetében 13,9 százalékkal, befejezett nyolc osztály esetében 12 százalékkal, aminek a háttérében az elsődleges munkaerőpiac élénkülése áll (KSH Stadat 20.1.1.16.).

Mindazonáltal fontos tényező, hogy az alacsony iskolai végzettséggel, illetve elavult szakképesítéssel rendelkező egyének, illetve háztartásuk gazdasági krízisek során és az azokat követő időkben is mélyebb szegénységi krízissel néznek szembe. A munkaerő-kereslet visszaesésével kapcsolatos esetek 77 százaléka az alacsony iskolai végzettségűek csoportjában történt meg a 2008-as gazdasági világválságot követő időszakban. A munkaerőpiaci integráció szempontjából meghatározó az iskolai végzettség (TÁRKI Monitor, 2016).

Az iskolai végzettség és a lakáskiadások megfizethetőségével kapcsolatos problémák előfordulási valószínűsége között szoros összefüggés van. Az alacsonyabb iskolai végzettség lényegesen magasabb megfizethetőségi kockázatokkal jár együtt. A legfeljebb általános iskolát végzetteknek több mint a fele (55%), a szakmunkásképzőt végzetteknek a harmada (33%) küzd ilyen típusú problémával (Hegedűs–Somogyi, 2018).

## NEGYEDIK DIMENZIÓ: A MUNKAERŐPIAC

2014-től egészen a koronavírus-járványig erősödő gazdasági környezet és ezzel párhuzamosan kedvező munkaerőpiaci folyamatok voltak jellemzőek, 2022-re pedig a magyarországi munkaerőpiac új lendületet vett. A foglalkoztatási ráta 2021-ben 78,8 százalék volt, ami jóval meghaladta az uniós átlagot (73,1%), azonban a nők, a fiatalok és a kiszolgáltatott csoportok munkaerőpiaci részvétele továbbra is nehézségekbe ütközik.

Az elmúlt években hazánkban nőttek a nemek közötti foglalkoztatási és bérkülönbségek. A gyermekvállalás foglalkoztatásra gyakorolt hatása az egyik legerősebb az EU-ban, és hozzájárul a nők alacsonyabb munkaerőpiaci részvételéhez. Munkaerőpiaci szempontból kiemelt csoportot jelentenek a fogyatékkal élők és a romák, foglalkoztatásuk jelentősen elmarad a nemzeti átlagtól.

A közfoglalkoztatási programok csökkenő mérete mellett hatékony aktív munkaerőpiaci eszközök bevetésére van szükség. A stabil munkaviszónnyal nem rendelkező családok szociális védőhálójá az elmúlt tíz évben meggyengült, és a szociális rendszer továbbra sem biztosít kellő védelmet a munkanélküliek és az atipikus foglalkoztatási formákban dolgozó munkavállalók számára. A munkanélküli-ellátás magyarországi időtartama az egyik legrövidebb (három hónap) az EU-ban (EB, 2022). Mindeközben a munkanélküliség átlagos időtartama 2022-ben 9,3 hónap volt nálunk (KSH Stadat 20.1.1.21.).

A Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat 2023. novemberi munkaerőpiaci jelentése szerint 226,1 ezer álláskereső szerepelt a nyilvántartásban. A tartós – egy éven túl nyilvántartásban lévő – álláskeresők száma 4,9 százalékkal csökkent a megelőző évhez képest. A nyolcvanegyezer tartós álláskereső az összes álláskereső 35,8 százalékát tette ki (NFSZ, 2023).

A KSH felmérése alapján 2022-ben a munkanélküliek között közel 6,5-szer nagyobb volt a szegénység vagy a társadalmi kirekesztődés kockázata, mint a foglalkoztatottak körében, míg ez az érték 2018-ban 5,6 volt (KSH Életszínvonal 2018, 2022).

A lakhatással összefüggésben az országon belüli munkaerőpiaci mobilitásnak erős gátat szab, hogy az adott térség fejlettségéből fakadó nagyobb arányú munkaerő-kereslettel együtt járnak a magasabb ingatlanárak és lakásbérleti díjak is.

A Magyarországra a rendszerváltás óta jellemző alacsony foglalkoztatottsági szint és az EU-s átlagtól való lemaradás terén 2018-ra sikerült felzárkózni, azonban az alapfokú végzettségűek és a nők foglalkoztatási adatai továbbra is kedvezőtlenek. A bővülő foglalkoztatottság nem feltétlenül jár együtt a szegénység csökkenésével (Branyiczki, 2016; Marx et al., 2013; Corluy–Vandenbroucke, 2014; Gábos et al., 2015).

Branyiczki Réka (2016) a háztartásoknak a 2008-as gazdasági válságot megelőző és azt követő munkaintenzitására vonatkozó kutatásában arra a következtetésre jutott, hogy a munkaerőpiaci integráció szempontjából főként az iskolai végzettség meghatározó. A munka hatékony védelmet nyújthatna a szegénység ellen gazdasági recesszió idején, de éppen a sérülékenyebb csoportok számára nem vagy nehezen elérhető a munka által biztosított védőháló.

## **ÖTÖDIK DIMENZIÓ: AZ EGÉSZSÉG**

Az egyén egészségi állapota nagymértékben meghatározza életkörülményeit, befolyásolhatja iskolai előmenetelét, munkaerőpiaci pozícióját, mobilitási lehetőségeit, ezáltal jövedelmi helyzetét, lakhatási lehetőségeit. Fordítva is igaz mindez, hiszen az egyén említett életkörülményei hatással vannak egészségi állapotára is.

Amartya Sen (2003) megközelítése alapján a rossz egészségi állapot a depriváció egyik dimenziója, amely a képességekben bekövetkező sérülés révén megakadályozhatja az egyén által kitűzött célok elérését. A hátrányos társadalmi helyzet és az egészségi állapot összefüggései azonban korántsem írhatók le lineáris jelenségként. A rossz jövedelmi és lakásviszonyok, a munkaerőpiaci pozíció és további tényezők vizsgálata sem tudott magyarázatot adni a társadalom legkedvezőtlenebb rétegeinek leszakadására az egészségi állapot és a halandóság terén (Kovács, 2006).

Az alacsony jövedelem könnyen összefüggésbe hozható a rossz egészségi állapot kialakulásával. A jövedelmi helyzet meghatározza a különböző javakhoz való hozzáférést, ezáltal kihat a táplálkozásra, a szabadidős tevékenységekre, a lakáskörülményekre és a szolgáltatások igénybevételére. A kevésbé egészségesek nagyobb gondokkal találkozhatnak a munkaerőpiacon is, mivel nehezebben jutnak munkához vagy tartják meg állásukat, ezért az egészségi állapot oka is lehet az alacsony jövedelemnek. A depriváció

1. táblázat: A lakott lakások komfortfokozat szerinti összetételének változása 2011 és 2022 között

Komfortfokozat	2011	2022	2011 és 2022 közötti változás
Összkomfortos	2 403 196	2 834 902	118%
Komfortos	1 213 062	1 046 398	86%
Félkomfortos	104 365	38 741	37%
Komfort nélküli	173 281	75 465	44%
Szükség- vagy egyéb lakás	18 525	13 035	70%
Összesen	3 912 429	4 008 541	102%

Az adatok forrása: KSH Népszámlálás 2011, 2022

és az alacsony jövedelem általános jellemzője az életvitelüket zavaró súlyos betegségben és/vagy rossz egészségi állapotban lévő embereknek (Kovács, 2006).

Boros Julianna és Kovács Katalin (2018) kutatásukban a rendelkezésre álló 2016-os adatokkal összevetve megállapították, hogy 2008 és 2016 között a kedvezőtlen egészségűek aránya a legalacsonyabb iskolai végzettségűek között és az alsó jövedelmi csoportokban is növekedett.

Az egészségmegőrzés szempontjából egyáltalán nem hanyagolhatók el a lakáskörülmények, melyek a felnövekvő generációk hosszú távú életkilátásait, lehetőségeit súlyosan befolyásolják, ahogy arra egy hazai kutatás rámutat: „A lakás komfortszintje és az ott lakók mentális egészsége is összefügg: az alacsony komfortfokozattal bíró lakóhelyek megnövelik egyes szomatikus betegségek kialakulásának valószínűségét (pl. a nem megfelelő szellőzés az asztma, a nem megfelelő fűtés és hőszigetelés légzőszervi problémák és az artritisz kialakulásával hozható összefüggésbe), a krónikus betegségek pedig negatívan hatnak majd a mentális egészségre is. Fontos elem továbbá a lakhatással kapcsolatos kontroll érzése: akár a félelem az otthon elvesztésétől, akár az észlelt képtelenség a lakhatási körülmények megváltoztatására (például anyagi okokból) jelentős rizikófaktora lehet szorongásos és depressziós tünetek kialakulásának” (Puskás et al., 2020: 46; vö. Bonnefoy, 2007).

Az 1. táblázat adatai szerint alapvetően javulás látható a hazai lakásállomány összetételében, de a 2020-as EU-s adatok alapján a lakosság 20,4 százaléka, azaz több mint 1,8 millió ember él olyan ingatlanban, amely beázik, vizesedik vagy penészedik (Eurostat Lakhatási körülmények). A KSH vonatkozó adatai alapján a lakosság 5,4 százaléka nem rendelkezik megfelelő fűtéssel, túlszűfolttsággal pedig a lakosság 16,4 százaléka érintett (KSH Stadat 5.8.1.6. és 5.1.1.10.).

Az Egyesült Királyság területén élők körében készült, a lakhatási körülmények és az epigenetikus öregedés összefüggéseit vizsgáló kutatásból kiderült, hogy a lakásbérleti



státusz gyorsíthatja az öregedést. Azonban további lakhatási változókat bevonva a vizsgálatba azt tapasztalták, hogy a gyorsabb öregedés a piaci albérlésben élő csoportokban volt kimutatható, összefüggésben a lakhatással kapcsolatos stresszorokkal, például a fizetési nehézségekkel és a lakhatási bizonytalansággal. Ezzel szemben a saját tulajdonú és a szociális alapon biztosított lakásban élők között az öregedési faktorban nem mutatkozott különbség, aminek vonatkozásában azt feltételezik, hogy a szociális lakhatás esetén ezt az öregedést gyorsító hatást kompenzálja az alacsonyabb bérleti díj és a nagyobb biztonság (Clair et al., 2024).

## HATODIK DIMENZIÓ: A LAKÁSFENNTARTÁSI KÖLTSÉGEK

Ha a lakhatási költségek meghaladják a család forrásait, ez arra kényszeríti őket, hogy visszafogják más fontos szükségleteiket, akár a szabadidő eltöltése, az étkezés vagy az egészség terén. Ezzel ellentétben a stabil lakhatási körülmények erősítik a család szociális kapcsolatait, és segítik a gyermekek iskolai előmenetelét. A szegényes lakhatási körülmények és a több alkalommal való költözés néhány éven belül szorongáshoz és depresszióhoz, valamint instabil családon belüli működéshez vezethet, mivel ezek a helyzetek további terheket rónak a gyermekekről gondoskodni szándékozó szülőkre (Coley et al., 2013).

A háztartások lakhatásra fordított kiadásai vonatkozásában Magyarországon az 1993-as szociális törvény 35 százaléknál, míg a szakirodalom korábban általánosan 40 százaléknál húzta meg a határt: eszerint ha a lakásra fordított kiadások és a jövedelem aránya ezt átlépi, akkor megfizethetőségi problémáról beszélhetünk. Azonban a megfizethetőség problémája sokkal összetettebb kérdés, és szociológiailag pontosabb meghatározása a jövedelmen túl figyelembe veszi a lakásminőséget és azt, hogy a lakásra fordított kiadások után fennmaradó jövedelem fedezi-e az adott család társadalmilag elfogadható életszínvonalát.

Az Eurostat 2022. évi adatai szerint az első jövedelmi ötödben a lakásköltség-túlterheltséggel érintett háztartások aránya 25,9 százalék (az EU-átlag 29,7 százalék), a második ötödben 6,9 százalék (EU-átlag 7,8 százalék), míg az ötödik jövedelmi ötödben ez az érték csak egy százalék (EU-átlag 0,8 százalék) (Eurostat Lakásköltség).

A 2015-ben, több mint tízezer véletlenszerűen kiválasztott háztartásban készült, „Miben élünk? – Lakásviszonyok” elnevezésű KSH-felmérés adatait elemezve Hegedűs József és Somogyi Eszter (2018) az alábbi következtetésekre jutott:

- A jövedelem és a megfizethetőség kapcsolata szoros, a legelső jövedelmi tized egyszére igaz, hogy a lakásbérlet után nem marad elegendő pénz a megélhetésre.
- Családi házas területen, kistelepüléseken (ötezer fő alatt), bérlakások és hitellel rendelkező tulajdoni lakások esetében nagyobb a megfizethetőségi probléma előfordulásának valószínűsége.
- A bérlők körében kiemelkedően magas a megfizethetőségi kockázat. Az önkormányzati bérlők 62 százaléka és a magánbérlők 53 százaléka küzd valamilyen

problémával. Az önkormányzati bérlakásokban, ahol a lakbérek alacsonyak, a probléma előfordulásának valószínűsége kétszerese az átlagnak.

- A háztartásszerkezet szerinti megoszlást tekintve az egyszülős és a más személlyel (például nagyszülővel) együtt élő gyermekes családok a legvesélyeztetettebbek a megfizethetőségi problémák szempontjából.

Az egyszülős gyermekes családoknál a kétszülős gyermekes családok átlagának 2,8-szerese a társadalmi kirekesztettség és szegénység kockázata, míg 2018-ban ez az érték 1,5 volt (KSH Életszínvonal 2018, 2022).

A lakásköltség-túlterheltség vonatkozásában az ingatlan-tulajdonviszonyokat tekintve a 2. táblázatban szereplő adatok alapján megfigyelhető, hogy az ingatlantulajdonosok esetében a csökkenő trendet az orosz–ukrán háború és az annak nyomában járó gazdasági következmények borították fel, míg a piaci lakásbérlőknek érzékelhetően nagyobb volt a kitettségük, és ezáltal jobban is hullámzott a túlterheltséggel érintett háztartások aránya ebben a szegmensben. Különösen érdekes ez annak fényében, hogy 2020-ban a koronavírus-járvány hatása következtében a lakbérárak csökkenő tendenciát mutattak, ezért az említett jelenség hátterében vélhetően a kedvezőtlen munkaerőpiaci vonatkozások állnak (KSH Munkaerőpiaci folyamatok, 2020).

3. táblázat: A lakásköltség-túlterheltségi ráta mértéke a háztartások lakáshasználatának jogcíme szerint (%)

Év / lakáshasználat jogcíme	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
A lakás tulajdonosai, az ingatlan tehermentes	5,1	7,2	5,9	3,1	2,3	1,9	6,4
A lakás tulajdonosai, az ingatlan jelzálogjoggal terhelt	11,2	14,3	8,3	2,8	1,1	0,9	11,4
Bérelt lakás bérloje (bérlői) piaci áron	36,6	30,6	46,9	22,4	46,4	14,1	22,2
Bérelt lakás bérloje (bérlői) nem piaci áron vagy szivességi lakáshasználat	19,6	18,8	19,9	12,5	16,4	5,1	8,4

Az adatok forrása: Eurostat Lakásköltség 2

## HETEDIK DIMENZIÓ: A SZOCIÁLIS TÁMOGATÓRENDSZER

A magyarországi segélyezési rendszer átalakítása komoly hatással volt a háztartások által lakhatásfenntartási támogatás, illetve adósságkezelési szolgáltatás útján igénybe vehető támogatásokra és azok mértékére. Az átalakulás következtében a normatív támogatások helyét teljes mértékben a település adóerő-képessége szerint a központi költségvetés által megállapított mértékkel támogatott, az önkormányzat által meghatározott diszkrecionális elven nyújtott támogatási formák vették át. Ennek hatását vizsgálta tanulmányában Kopasz Marianna és Gábos András (2018), rávilágítva, hogy a változást

megelőző és követő évek között a támogatások reálértéke 70 százalékra esett vissza, míg az igénybevevők számában nem következett be jelentős változás. A szabályváltozást követő évben a települések negyede nem biztosított lakhatási célú támogatást.

A KSH vonatkozó adatai szerint 2022-ben 830 312 fő részesült (pénzbeli vagy természetbeni) települési támogatásban. Ez az adat jelentős visszaesést mutat a 2020. évi koronavírus-járvánnyal összefüggő, egymillió főt meghaladó értékről, a megelőző évek kilencszázezer fős átlagához képest. A támogatás mértéke csekély, egy főre jutó átlagos éves összege 2022-ben 27 109 forint volt (KSH Stadat 25.1.1.27.).

A megszüntetett normatív lakásfenntartási támogatás hatékony célzása ellenére éppen alacsony támogatási összege miatt – átlagosan a lakáskiadások költségének tíz százalékát fedezte – nem volt képes érdemben befolyásolni a lakások megfizethetőségével kapcsolatos társadalmi egyenlőtlenségeket. Hegedűs és Somogyi (2018) elméleti modellt hozott létre, hogy egy olyan célzott program hatását szimulálja, amelynek kerete a minden háztartást valamilyen formában érintő rezsicsökkentés központi költségvetési igényének nagyságrendjével azonos. Egy 190 milliárd forintos, lakásfenntartási költségsökkentésre vonatkozó célzott program és az általános rezsicsökkentés közötti különbségeket vizsgálva azt találták, hogy míg az általános program 4 százalékkal, a célzott program 15 százalékkal csökkentette a legalsó jövedelmi tizedben a megfizethetőségi arányt (lakáskiadások/jövedelem). Összehasonlításképpen: az általános rezsicsökkentés keretében a legfelső két jövedelmi tizedbe tartozó családok kapták meg a támogatások nagyobb részét, 44 milliárd forintot, míg a célzott támogatás esetén a legalsó két jövedelmi tizedhez jutott el a támogatási keret közel fele: 87 milliárd forint (Hegedűs–Somogyi, 2018).

A fenti adatok annak tekintetében is figyelemre méltók, hogy a 2023-as költségvetésben a magyar kormány a Rezsivédelmi Alap korábbi, 670 milliárd forintos keretét közel négyszeresére, 2580 milliárd forintra emelte.

## **NYOLCADIK DIMENZIÓ: A JÖVEDELEM**

A jövedelmi és vagyoni helyzet meghatározza, hogy a társadalomban ki milyen mértékben férhet hozzá a javakhoz és a szolgáltatásokhoz, azonban a fogyasztás akár jelentősen eltérhet a jövedelemtől. Például hitelfelvétellel növelhető a család vagy az egyén fogyasztási szintje, az azonban kérdéses, hogy ez a szint mennyire tartható fenn (Boldizsár et al., 2016).

A lakhatás általánosan elérhető és biztosnak tekinthető formája az ingatlanbirtoklás. Az ingatlanvásárlás a szegényebb társadalmi rétegek egyik kiemelt életcélja és megtakarításainak legfőbb formája (Boldizsár et al., 2016; Kaas et al., 2015).

3. táblázat: Lakással kapcsolatos adatok jövedelmi ötödök (kvintilisek) szerint, 2022

A háztartások megoszlása lakáshasználati jogcím szerint (%)	Összesen	Jövedelmi ötöd 1.	Jövedelmi ötöd 2.	Jövedelmi ötöd 3.	Jövedelmi ötöd 4.	Jövedelmi ötöd 5.
A lakás tulajdonosai, az ingatlan tehermentes	78,8	74,2	80,5	82	80,8	75,9
A lakás tulajdonosai, az ingatlan jelzálogjoggal terhelt	10,5	8,9	9,6	9,7	10,2	13,2
Bérelt lakás bértője (bértői) piaci áron	4,5	5,7	3,1	2,6	5	5,9
Bérelt lakás bértője (bértői) nem piaci áron	3,1	5,6	3,4	3,3	1,9	2,1
A lakás szívésségi lakáshasználója (lakáshasználói)	3,1	5,6	3,4	2,4	2,1	2,9
Összesen	100	100	100	100	100	100

Az adatok forrása: KSH Stadat 14.1.1.22.

A 3. táblázat adatai alapján 2021 és 2022 között az első ötödben 2,8 százalékkal csökkent a saját tulajdonú ingatlanban élők aránya, ezzel párhuzamosan a szívésségi lakáshasználat aránya 1,2 százalékkal, a nem piaci árú lakásbérlet aránya 1,1 százalékkal, míg a piaci lakásbérlet aránya csak 0,5 százalékkal növekedett.

A szűk bérlakáspiac következtében az ingatlanvásárlás kényszerpálya is. Emiatt Magyarországon a legtöbben ingatlanvagyonnal rendelkeznek, vagy ha még nem, akkor alternatíva híján arra törekednek, hogy ingatlantulajdonosok legyenek. Ezzel szemben Franciaországban (36,6%), Németországban (53,3%) és Ausztriában (48,6%), illetve összességében az eurózónában kisebb arányban szerepelnek a háztartások lakástulajdonosként, ami a bérlakáspiac fejlettségére utal (Eurostat Lakáshasználat).

A KSH jövedelmi ötödök alapján képzett adatait árnyalják az MNB háromévente megismételt, „Miből élünk?” elnevezésű adatfelvételének 2020. évi számai. A 4. táblázat adataiból az a kép rajzolódik ki, hogy a nettó vagyon alapján képzett alsó két tized a saját tulajdonú lakóingatlanok arányát tekintve jelentősen eltér a többi tizedtől.

Az MNB vizsgálatából az is kiderül, hogy az első tized nettó vagyona negatív értéket vesz fel, ami alapján a rendelkezésre álló vagyon nem nyújt fedezetet a vállalt kötelezettségek teljesítésére. A vagyon és a kötelezettségek aránya az első tizedben 117,9 százalék, míg a második tizedben ez az arány 29,4 százalék (MNB, 2020).

A K&H Bank által a 30–59 éves korosztály körében reprezentatív mintán készített, 2022-es „Biztos jövő” felmérés a hazai lakosság kiszolgáltatottságára mutatott rá. A válaszadók 36 százaléka mindössze egy hónapig tudná fedezni a kiadásait, ha elveszítené az állását. A megkérdezettek 23 százaléka mondta azt, hogy három hónapig lenne képes megélni a tartalékaiból, 28 százalék pedig kibírná 6–12 hónapig is. Alig öt százalék válaszolta azt, hogy két évre is elegendő megtakarítással rendelkezik (K&H Bank, 2022).

5. táblázat: A vagyonelemek megoszlása a nettó vagyon szerinti decilisek szerint

Decilisek a nettó vagyon szerint											
Jellemzők	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	Összesen
Van lakása, háza	34	64	91	95	94	95	95	97	96	97	86
Van több ingatlanja	3	5	6	8	12	12	15	23	39	63	19
Van autója	37	37	49	49	58	64	69	74	82	85	60
Van készpénze	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Van folyószámlája	80	82	80	81	86	89	92	95	96	99	88
Van lekötött betétje	7	10	11	8	15	16	23	25	39	50	20
Van állampapírja, kötvénye	1	2	3	2	2	5	7	9	22	39	9
Adott kölcsönt magánszemélyeknek	4	5	1	3	3	3	3	3	6	9	4
Van tőzsdei részvénye	0	1	1	0	0	1	1	2	3	12	2
Van egyéb részesedése	2	0	0	1	3	5	7	17	22	42	10
Van egyéni vállalkozása	5	4	5	2	6	8	12	16	16	14	9
Van befektetési jegye	0	0	0	1	0	1	1	3	7	22	3
Van életbiztosítása vagy nyugdíjpénztári tag	9	5	7	8	11	16	18	22	36	48	18
Van ingatlanhittele	20	12	17	19	18	17	15	15	14	19	17
Van egyéb hitele	34	22	21	18	19	16	14	18	20	18	20

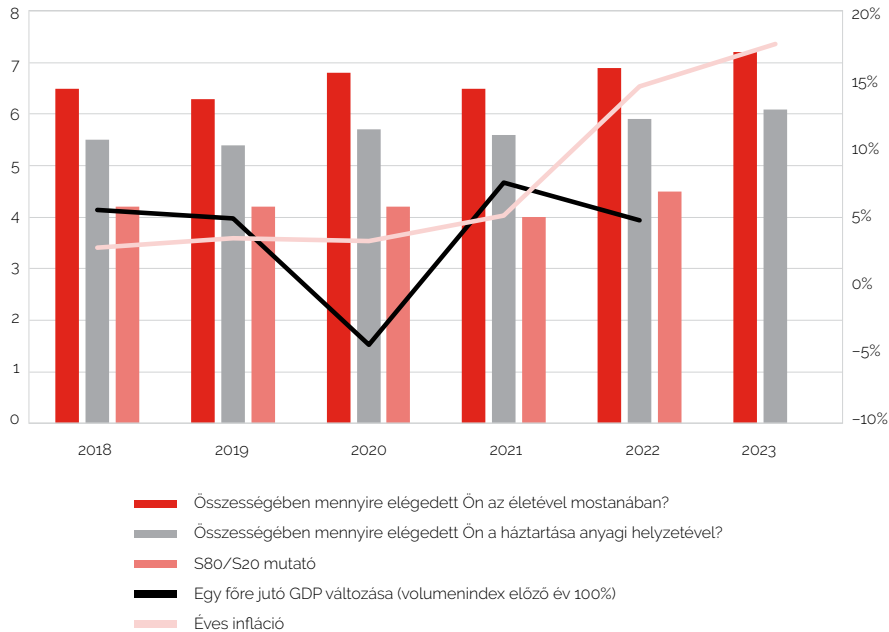
Forrás: MNB, 2020

Az Eurobarométer 2023-as felmérése szerint a magyar lakosság 22 százaléka rendelkezik legalább fél évre elegendő tartalékkal. Ugyanennyi embernek van három-hat hónapra elégséges félretett pénze, míg a többség (52%) kevesebb mint három hónapig tudná kihúzni, ha hirtelen elveszítené a fő jövedelemforrását, ezen belül is 21 százaléknak egyáltalán nincs vésztartaléka (EC, 2023).

Magyarországon 2022-ben a szegénységgel és társadalmi kirekesztődéssel veszélyeztetett lakosság aránya 19,6 százalék volt, amely az előző évhez képest kismértékű (1,2%) növekedést mutat, de EU-viszonylatban (EU-átlag 21,6%) ezzel az értékkel az erős középmezőnyben áll hazánk (Eurostat Kirekesztődés).

A 2. ábrán látható jövedelmi egyenlőtlenségek mértéke az S80/S20-mutató alapján növekszik, ugyanakkor az étellel összességében való elégedettség értéke, melyet a KSH szubjektív jólétre vonatkozó vizsgálatának keretében mértek a tizenhat évnél idősebbek körében, szintén növekedést mutat. 2018-tól a szubjektív elégedettség értékének növekedése volt tapasztalható. Ez a mutató a koronavírus-járvány időszakában a 2020. évi 6,25-os értékről 6,05 százalékra esett vissza, míg 2023-ra várható értéke már 6,7. Ez az érték ilyen kiemelkedő inflációs környezetben főként a munkaerőpiac stabilitásának és az azon keresztül elérhető jövedelemkompenzáció kielégítő mértékének köszönhető (KSH Munkaerő).

2. ábra: A szubjektív elégedettség és a jövedelemgyenlőtlenség alakulása, 2018–2023



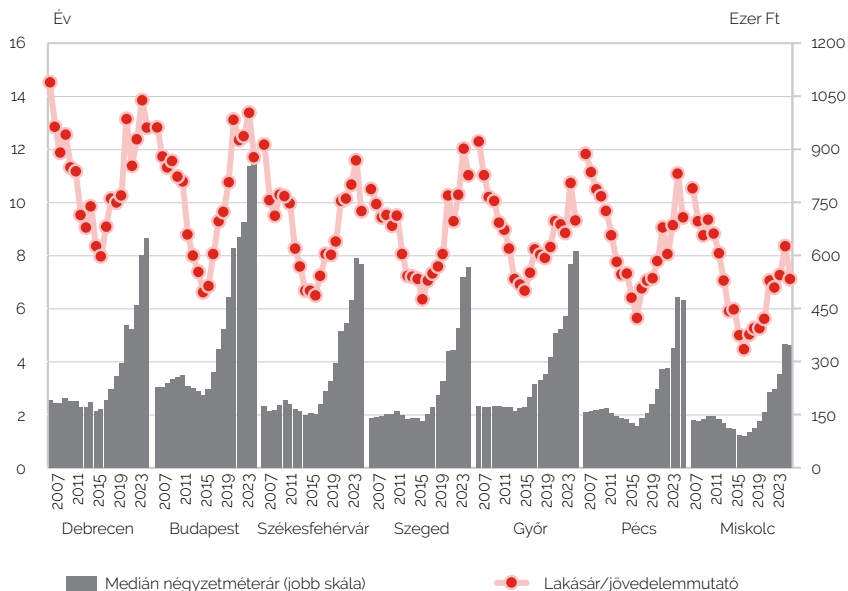
Az adatok forrása: KSH Stadat 5.1.1.9. és 5.1.1.11. és 21.1.1.5. és 1.1.1.2., valamint MNB, 2023a

A megfelelő minőségű és egészséges életkörülményeket biztosító lakhatás Magyarországon ma is komoly erőforrásokat igényel egy család életében; egy élet munkája szükséges ahhoz, hogy az ezzel kapcsolatos költségeket egy átlagos háztartás állni tudja.

Budapest 2023 harmadik negyedévében 16,9 évnyi országos átlagjövedelem volt szükséges egy 75 négyzetméteres lakóingatlan megvásárlásához, ezzel Budapest a hetedik legkevésbé megfizethető főváros volt európai összehasonlításban. A nettó vármegyei átlagkeresetekkel számolva egy átlagos, 75 négyzetméteres alapterületű ingatlan megvásárlásához a régióközpontokban például 12,8 (Debrecen) és 7,1 (Miskolc) évi jövedelemre van szükség.

A 3. ábra adatai is megerősítik azt az igényt, hogy az alacsonyabb jövedelmű, vagyonnal nem rendelkező, a fizetőképesség és hitelképesség vonatkozásában is korlátozott, sérülékeny társadalmi csoportok részére belépési pontot szükséges biztosítani a lakáspiacra egy országosan nagy lefedettségű, megfizethető közösségi lakásrendszer kialakítása révén. Az egészséget nem veszélyeztető, stabil lakhatási körülmények ösztönzői lennének olyan kiemelt céloknak, mint a munkaerőpiacra való belépés, a gazdaság fehéritése és a gyermekvállalás ösztönzése.

3. ábra: A lakásár/jövedelem-mutató alakulása, 2007–2023



Megjegyzés: A lakásár/jövedelem-mutató a 75 négyzetméteres medián árszintű lakások árának (új és használt összesen) és az átlagos éves nettó jövedelmeknek a hányadosa. Az átlagos jövedelmek vármegyei szintű adatok.

Forrás: MNB, 2023b

## ÚJ LEHETŐSÉGEK A MEGFIZETHETŐ LAKHATÁS BIZTOSÍTÁSÁRA

Amartya Sen (2004) szociológiai megközelítésében a szegénységet multidimenziós jelenségként értelmezi. Ennek értelmében a társadalmi kirekesztés mértékét és az egyes dimenziók terén (jövedelem, iskolázottság, foglalkoztatás) megjelenő egyenlőtlenségeket az egyéni életvitel szabadságfoka felől közelíthetjük meg. E szemlélet fókuszában az egyén és környezetének kapcsolatrendszere áll. Az itt megjelenő korlátozottságok feloldásában a szociális munka módszereivel lehet hatékony segítséget nyújtani az egyénnek.

A tanulmányban érintett dimenziók összefüggenek, erősíthetik vagy gyengíthetik egymást, a krízishelyzetek többségében több tényező egyidejű megjelenésével állunk szemben. Az alacsony jövedelmi szint a tünetegyüttesnek csak a felszíne. E mögött több olyan tényező azonosítható, melyekkel kapcsolatban szociális szakember bevonása indokolt. A krízisek kialakulása nem minden esetben kerülhető el, de időtartamuk, mélységük és a regeneráció mértéke nagymértékben függhet attól, hogy mikor és milyen formában érkezik segítség. Tanulmányomban multidimenziós megközelítést alkalmaztam, mert ezen keresztül ismerhető meg mélységében a csapdahelyzetet eredményező struktúra kiterjedése.

4. ábra: A szegénységi csapda működése (saját szerkesztés)



A szociális védőháló a lakhatás terén jelenleg nem eléggé sűrűn szőtt, ezért a megfizethetőségi problémákkal, szubstandard lakáskörülményekkel, hajléktalansággal érintett vagy veszélyeztetett egyének és családok megfelelő szakmai támogatása a feltárt nehézségek mentén csak a fenntarthatóságot biztosító jogi-pénzügyi garanciákkal államilag támogatott, egészséges életkörülményeket garantáló lakhatási program keretében valósítható meg. E szolgáltatás működőképességének biztosításában fontos szerepe van a szociális munkának. Az MR Közösségi Lakásalap Nkft. tevékenysége – kiegészülve Magyarországnak a Helyreállítási és Ellenálló-képességi Eszköz (RRF) lakhatási komponensében tervezett további lakásépítési, -felújítási, valamint lakhatásmobilitási megoldásaival, körülvéve a Felzárkózó települések program jelenlétével – komplex eszközt biztosít a családok élethelyzetének, jövőbeli életkilátásainak javításához, illetve a 4. ábrán bemutatott szegénységi csapda megtöréséhez.

Az MR Közösségi Lakásalap az államtól átvett, átlagon aluli műszaki állapotú, üres ingatlanállomány (kétezer-háromszáz ingatlan) rehabilitációjával azt tűzte ki célul, hogy országszerte olyan közösségi lakhatási programot valósít meg, amelynek keretén belül a lakáspiacra belépni nem tudó, a bérlakáspiacon megfizethetőségi problémákkal küzdő családoknak nyújt lakhatási megoldásokat, stabil, kiszámítható feltételekkel. A gazdaságilag fejlettebb térségekben, városokban jellemzően a komoly anyagi terhek miatt, kisebb településeken pedig bérlakások hiányában van szükség reális lakhatási alternatívára azok számára, akik nem tudnak ingatlant vásárolni maguknak. A megfizethető lakás



bérleti díja és kapcsolódó egyéb költségei (közüzemek, közös költség) nem haladhatják meg a család jövedelmének 35 százalékát. Ugyanakkor a fenntarthatóság kritériuma, hogy a bérbeadó rendelkezésére álljon az ingatlanok fenntartásához és állagmegóvásához kapcsolódó költségek fedezete. E költségek elsődleges fedezete a bérleti díj, azonban

---

A szociális védőháló a lakhatás terén jelenleg nem eléggé sűrűn szőtt, ezért a megfizethetőségi problémákkal, szubstandard lakáskörülményekkel, hajléktalansággal érintett vagy veszélyeztetett egyének és családok megfelelő szakmai támogatása a feltárt nehézségek mentén csak a fenntarthatóságot biztosító jogi-pénzügyi garanciákkal államilag támogatott, egészséges életkörülményeket garantáló lakhatási program keretében valósítható meg.

---

egy-egy méltányolható élethelyzetek esetén további lakhatáshoz nyújtott támogatás bevonása indokolt. Ennek figyelembevételével a Lakásalap az alábbi sérülékeny társadalmi csoportokat éri el intézményi és civil partnereivel, illetve programjával:

- nagycsaládosok;
- egyszülős családok;
- beteg gyermeket nevelő családok;
- gyermekvédelmi utógondozásból kikerülő fiatalok;
- bántalmazott nők és gyermekek;
- családok átmeneti otthonából kikerülők;
- fogyatékkal élők;
- menekültek, üldözöttek, hazai nemzetiségek tagjai.

Ezen túlmenően a Lakásalap eddig meghirdetett nyilvános lakáspályázatainak előnyben részesítette a közszolgálatot ellátó, oktatási, szociális és egészségügyi területen dolgozókat, ezzel is elősegítve pályán maradásukat.

A társadalom egy része nincs felkészülve arra a felelősségre és teherviselésre, amely egy ingatlan

tulajdonjogának megszerzésével együtt jár. Ennek elsajátítása is a szocializációs folyamat része. Ha ebbe köztes lépcsőfokokat (szociális kísérőprogramokat, lakásügynökségi szolgáltatási megoldásokat) iktatunk, az állami otthonteremtési programok (CSOK) hatékonysága is tovább növelhető, s a felnövekvő generációk részére biztonságos és kiszámítható életkörülményeket teremtünk Magyarországon.

## Ábrajegyzék

1. ábra: Az MR Községi Lakásalap Nkft. tulajdonában álló ingatlanállomány megoszlása a település típusa és az ingatlan jelenlegi hasznosítottági állapota szerint (db). Forrás: Kormány (2021), MR Lakásalap Nkft.
  2. ábra: A szubjektív elégedettség és a jövedelemegyenlőtlenség alakulása, 2018–2023.  
Az adatok forrása: KSH Stadat 5.1.1.9 és 5.1.1.11. és 21.1.1.5. és 1.1.1.2., MNB (2023a).
  3. ábra: A lakásár/jövedelem-mutató alakulása, 2007–2023. Forrás: MNB (2023b).
  4. ábra: A szegénységi csapda működése. Sajat szerkesztés.
- 
1. táblázat: A lakott lakások komfortfokozat szerinti összetételének változása 2011 és 2022 között. Az adatok forrása: KSH Népszámlálás 2022.
  2. táblázat: A lakásköltség-túlterheltségi ráta mértéke a háztartások lakáshasználatának jogcíme szerint (%). Az adatok forrása: Eurostat lakásköltség 2.
  3. táblázat: Lakással kapcsolatos Az adatok jövedelmi ötödök (kvintilisek) szerint, 2022. Az adatok forrása: KSH Stadat 14.1.1.22.
  4. táblázat: A vagyonelemek megoszlása a nettó vagyon szerinti decilisek szerint.  
Forrás: MNB (2020).

## Felhasznált irodalom

- BOLDIZSÁR ANNA – KÉKESI ZSUZSA – KÓCZIÁN BALÁZS – SISAK BALÁZS (2016): A magyar háztartások vagyoni helyzete a HFCS felmérés alapján, *Hitelintézeti Szemle*, 15 (4), 115–150., <https://hitelintezetiszemle.mnb.hu/letoltes/boldizsar-anna-kekesi-zsuzsa-koczian-balazs-sisak-balazs.pdf> (letöltve: 2023. 12. 16.).
- BONNEFOY, XAVIER (2007): Inadequate housing and health, An overview, *International Journal of Environment and Pollution*, 30 (3–4), 411–429. DOI: <https://doi.org/10.1504/IJEP.2007.014819>
- BOROS JULIANNA – KOVÁCS KATALIN (2018): Egészségi állapot, in MONOSTORI JUDIT – ŐRI PÉTER – SPÉDER ZSOLT (szerk.) (2018): *Demográfiai portré*, Budapest, KSH NKI, 103–126., <https://demografia.hu/kiadvanyonline/index.php/demografiaiportre/article/view/2733/2646> (letöltve: 2023. 12. 16.).
- BRANYICZKI RÉKA (2016): Munkakínálat, jövedelem-generálás, in TÓTH ISTVÁN GYÖRGY: *Háztartások viselkedése a válság idején és azt követően*, Budapest, TÁRKI, 25–38., [https://www.tarki.hu/hu/research/hm/2016/monitor2016\\_kotet.pdf](https://www.tarki.hu/hu/research/hm/2016/monitor2016_kotet.pdf) (letöltve: 2023. 12. 10.).

- CLAIR, AMY – BAKER, EMMA – KUMARI, MEENA (2024): Are housing circumstances associated with faster epigenetic ageing?, *Journal of Epidemiology – Community Health Papers*, 78 (1), 40–46. DOI: <https://doi.org/10.1136/jech-2023-220523>
- COLEY, REBEKAH LEVINE – LEVENTHAL, TAMA – LYNCH, ALICIA DOYLE – KULL, MELISSA (2013): Poor Quality Housing Is Tied to Children’s Emotional and Behavioral Problems, *Policy Research Brief*, 2013. szeptember, [https://www.macfound.org/media/files/hhm\\_research\\_brief\\_-\\_september\\_2013.pdf](https://www.macfound.org/media/files/hhm_research_brief_-_september_2013.pdf) (letöltve: 2023. 12. 16.).
- CORLUY, VINCENT – VANDENBROUCKE, FRANK (2014): Individual employment, household employment, and risk of poverty in the European Union, A decomposition analysis, in CANTILLON, BEA – VANDENBROUCKE, FRANK (szerk.): *Reconciling Work and Poverty Reduction, How Successful are European Welfare States?*, Oxford, Oxford University Press, 94–130. DOI: <https://doi.org/10.1093/acprof:oso/9780199926589.003.0003>
- EB (2022): Európai Bizottság – Országjelentés 2022 – Magyarország. [https://commission.europa.eu/publications/2022-european-semester-country-reports\\_en](https://commission.europa.eu/publications/2022-european-semester-country-reports_en) (letöltve: 2023. 12. 10.).
- EC (2023): *Flash Eurobarométer 525, Monitoring the level of financial literacy in the EU*, [https://cdn.edupedu.ro/wp-content/uploads/2023/07/Monitoring\\_the\\_level\\_of\\_financial\\_literacy\\_FL525\\_data\\_annex\\_en.pdf](https://cdn.edupedu.ro/wp-content/uploads/2023/07/Monitoring_the_level_of_financial_literacy_FL525_data_annex_en.pdf) (letöltve: 2023. 12. 10.).
- EUROSTAT KIREKESZTŐDÉS: Persons at risk of poverty or social exclusion by age and sex, [https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ilc\\_peps01n/default/table?lang=en](https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ilc_peps01n/default/table?lang=en) (letöltve: 2023. 12. 16.).
- EUROSTAT LAKÁSHASZNÁLAT: Distribution of population by tenure status, type of household and income group, [https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC\\_LVHO02\\_custom\\_7139277/bookmark/table?lang=en&bookmarkId=6eeb03d1-dd59-4bb4-a9b8-ad21bed9cd21](https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC_LVHO02_custom_7139277/bookmark/table?lang=en&bookmarkId=6eeb03d1-dd59-4bb4-a9b8-ad21bed9cd21) (letöltve: 2023. 12. 16.).
- EUROSTAT LAKÁSKÖLTSÉG: Housing cost overburden rate by income quintile, [https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/tessi162\\_custom\\_9033297/default/table?lang=en](https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/tessi162_custom_9033297/default/table?lang=en) (letöltve: 2023. 12. 16.).
- EUROSTAT LAKÁSKÖLTSÉG 2: Housing cost overburden rate by tenure status, <https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/tessi164/default/table?lang=en> (letöltve: 2023. 12. 16.).
- EUROSTAT LAKHATÁSI KÖRÜLMÉNYEK: Share of total population living in a dwelling with a leaking roof, damp walls, floors or foundation, or rot in window frames of floor, <https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/tessi292/default/table> (letöltve: 2023. 12. 16.).
- GÁBOS ANDRÁS – SZIVÓS PÉTER – TÁTRAI ANNAMÁRIA (2015): Jövedelmi szegénység és társadalmi kirekesztettség jellemzői Magyarországon, in SZIVÓS PÉTER – TÓTH ISTVÁN GYÖRGY (szerk.): *Jól nézünk ki (...?)*, *Háztartások helyzete a válság után*, TÁRKI Monitor Jelentések, Budapest, TÁRKI, 44–71.

- HEGEDŰS JÓZSEF – SOMOGYI ESZTER (2018): A lakások megfizethetősége és a társadalmi egyenlőtlenségek – a KSH 2015-ös lakásfelvétele alapján, in *Miben élünk? A 2015. évi lakásfelmérés főbb eredményei*, Budapest, KSH, 6–25., [https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/pdf/miben\\_elunk15\\_2.pdf](https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/pdf/miben_elunk15_2.pdf) (letöltve: 2023. 12. 16.).
- KAAS, LEO – KOCHARKOV, GEORGO – PREUGSCHAT, EDGAR (2015): Wealth Inequality and Homeownership in Europe, *CESifo Working Paper*, No. 5498. DOI: <https://doi.org/10.2139/ssrn.2669365>
- K&H BANK (2022): *Biztos jövő felmérés 2022*, [https://hvg.hu/gazdasag/20220904\\_KH\\_felmeres\\_fizetes\\_megtakaritas](https://hvg.hu/gazdasag/20220904_KH_felmeres_fizetes_megtakaritas) (letöltve: 2023. 12. 16.).
- KOPASZ MARIANNA – GÁBOS ANDRÁS (2018): *A segélyezési rendszer 2015. március 1-jei átalakításának hatásai*, Budapest, TÁRKI, 2018. 04. 17., [https://www.tarki.hu/sites/default/files/2018-10/TARKI\\_Szocialis%20segelyezes\\_20180417.pdf](https://www.tarki.hu/sites/default/files/2018-10/TARKI_Szocialis%20segelyezes_20180417.pdf) (letöltve: 2023. 12. 10.).
- KORMÁNY (2021): 1980/2021. (XII. 27.) Korm. határozat az egyes otthonteremtési állami feladatok karitatív szervezetek általi átvállalásáról szóló 2021. évi LXXXVI. törvény végrehajtásához kapcsolódó ingyenes vagyontátról, <https://njt.hu/jogszabaly/2021-1980-30-22> (letöltve: 2024. 01. 31.).
- KOVÁCS KATALIN (2006): *Egészség-esélyek*, Budapest, KSH Népeségstudományi Kutatóintézet, <https://demografia.hu/kiadvanyokonline/index.php/muhelytanulmanyok/article/view/873> (letöltve: 2023. 12. 16.).
- KSH ÉLETSZÍNVONAL 2018, <https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/hazteletszinv/2018/index.html> (letöltve: 2023. 12. 10.).
- KSH ÉLETSZÍNVONAL 2022, <https://ksh.hu/s/helyzetkep-2022/#/kiadvany/a-haztartasok-eletszinvonala/a-szezenyseg-vagy-tarsadalmi-kirekesztodes-kockazatanak-kitettek-aranya-nehany-tarsadalmi-jellemzo-szerint> (letöltve: 2023. 12. 10.).
- KSH FENNTARTHATÓ 2021 – Fenntartható fejlődés indikátorai 2021, <https://ksh.hu/s/kiadvanyok/fenntarthato-fejlodes-indikatorai-2022/4-2#2-abra> (letöltve: 2023. 12. 16.).
- KSH MUNKAERŐ, <https://www.ksh.hu/munkaero> (letöltve: 2023. 12. 21.).
- KSH MUNKAERŐIACI FOLYAMATOK 2020, <https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/mpf/mpf204/index.html> (letöltve: 2023. 12. 16.).
- KSH NÉPSZÁMLÁLÁS 2022, <https://nepszamlalas2022.ksh.hu/adatbazis/> (letöltve: 2024. 03. 04.).
- KSH STADAT 1.1.1.2. A fogyasztóiár-index fogyasztási főcsoportok szerint, a nyugdíjas fogyasztóiár-index és a maginfláció, [https://www.ksh.hu/stadat\\_files/ara/hu/ara0002.html](https://www.ksh.hu/stadat_files/ara/hu/ara0002.html) (letöltve: 2023. 12. 21.).
- KSH STADAT 14.1.1.22. Lakással kapcsolatos adatok jövedelmi ötödök (kvintilisek) szerint, [https://www.ksh.hu/stadat\\_files/jov/hu/jov0057.html](https://www.ksh.hu/stadat_files/jov/hu/jov0057.html) (letöltve: 2023. 12. 16.).
- KSH STADAT 20.1.1.16. Foglalkoztatási ráta legmagasabb iskolai végzettség szerint, nemenként [%], [https://www.ksh.hu/stadat\\_files/mun/hu/mun0018.html](https://www.ksh.hu/stadat_files/mun/hu/mun0018.html) (letöltve: 2023. 12. 19.).

- KSH STADAT 20.1.1.21. A munkanélküliek száma a munkakeresés időtartama szerint, nemenként, [https://www.ksh.hu/stadat\\_files/mun/hu/mun0031.html](https://www.ksh.hu/stadat_files/mun/hu/mun0031.html) (letöltve: 2023. 12. 16.).
- KSH STADAT 21.1.1.5. Az egy főre jutó bruttó hazai termék (GDP) értéke és volumenindexe, [https://www.ksh.hu/stadat\\_files/gdp/hu/gdp0005.html](https://www.ksh.hu/stadat_files/gdp/hu/gdp0005.html) (letöltve: 2023. 12. 16.).
- KSH STADAT 25.1.1.27. Rászorultságon alapuló önkormányzati eseti támogatás, [https://www.ksh.hu/stadat\\_files/szo/hu/szo0022.html](https://www.ksh.hu/stadat_files/szo/hu/szo0022.html) (letöltve: 2023. 12. 16.).
- KSH STADAT 5.1.1.7. A nagyon alacsony munkaintenzitású háztartásban élők aránya nem, korcsoport, iskolai végzettség, gazdasági aktivitás, háztartástípus szerint (0–64 évesek), [https://www.ksh.hu/stadat\\_files/ele/hu/ele0037.html](https://www.ksh.hu/stadat_files/ele/hu/ele0037.html) (letöltve: 2023. 12. 16.).
- KSH STADAT 5.1.1.9. A jövedelmi egyenlőtlenség a Gini-együttható és az S80/S20 mutatók szerint, [https://www.ksh.hu/stadat\\_files/ele/hu/ele0009.html](https://www.ksh.hu/stadat_files/ele/hu/ele0009.html) (letöltve: 2023. 12. 16.).
- KSH STADAT 5.1.1.10. Túlsúlyolt lakásban élők aránya, [https://www.ksh.hu/stadat\\_files/ele/hu/ele0010.html](https://www.ksh.hu/stadat_files/ele/hu/ele0010.html) (letöltve: 2023. 12. 17.).
- KSH STADAT 5.1.1.11. Elégedettség nem, korcsoport, iskolai végzettség, családi állapot és jövedelmi ötöd szerint, [https://www.ksh.hu/stadat\\_files/ele/hu/ele0011.html](https://www.ksh.hu/stadat_files/ele/hu/ele0011.html) (letöltve: 2023. 12. 16.).
- KSH STADAT 5.8.1.6. Az anyagi depriváció egyes tételeiben érintettek aránya, [https://www.ksh.hu/stadat\\_files/ele/hu/ele0006.html](https://www.ksh.hu/stadat_files/ele/hu/ele0006.html) (letöltve: 2023. 12. 16.).
- LOWERY, SHEARON – DE FLEUR, MELVIN L. (1988): *Milestones in Mass Communication Research, Media Effects*, New York, Longman.
- MAGYAR ORSZÁGGYŰLÉS (2011): 2011. évi CLXX. törvény a hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról, <https://mkogy.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a1100170.TV> (letöltve: 2023. 12. 19.).
- MAGYAR ORSZÁGGYŰLÉS (2018): 2018. évi CIII. törvény a Nemzeti Eszközkezelő Programban részt vevő természetes személyek otthonteremtésének biztosításáról, <https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a1800103.tv> (letöltve: 2023. 12. 19.).
- MAGYAR ORSZÁGGYŰLÉS (2021): 2021. évi LXXXVI. törvény egyes otthonteremtési állami feladatok karitatív szervezetek általi átvállalásáról, <https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a2100086.tv> (letöltve: 2023. 12. 19.).
- MARX, IVE – HOREMANS, JEROEN – MARCHAL, SARAH – VAN RIE, TIM – CORLUI, VINCENT (2013): Towards a better marriage between job growth and poverty reduction, Growing Inequalities' Impacts, *GINI Policy Paper*, 5., [https://gini-research.org/wp-content/uploads/2021/03/GINI\\_Policy\\_Paper\\_5.pdf](https://gini-research.org/wp-content/uploads/2021/03/GINI_Policy_Paper_5.pdf) (letöltve: 2023. 12. 16.).
- MCNEAL, JAMES U. (2007): *On Becoming a Consumer, The Development of Consumer Behavior Patterns in Childhood*, Burlington, Elsevier. DOI: <https://doi.org/10.1016/B978-0-7506-8335-7.50002-7>

- MNB (2016): Háttér tanulmány a fizetési késedelembe esett lakossági jelzáloghitel-adósok fizetőképességének tartós helyreállításáról és az adósságrendezés ösztönzéséről MNB-ajánláshoz, 2016. 03. 10., <https://www.mnb.hu/letoltes/mnb-ajanlas-npl-hattertanulmany.pdf> (letöltve: 2023. 12. 16.).
- MNB (2020): Miből élünk? 2020, <https://statistika.mnb.hu/sw/static/file/vagyonfelmeres-2020-web.pdf> (letöltve: 2023. 12. 16.).
- MNB (2023a): Inflációs jelentés, 2023. december, <https://www.mnb.hu/letoltes/hun-ir-digitalis-24.pdf> (letöltve: 2023. 12. 21.).
- MNB (2023b): Lakáspiaci jelentés, 2023. november, <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/lakaspiaci-jelentes/lakaspiaci-jelentes-2023-november> (letöltve: 2023. 12. 16.).
- MR Lakásalap Nkft., <https://mrkl.hu/atlathatosag/eves-beszamolo/> (letöltve: 2023. 12. 16.).
- NFSZ (2023): A munkaerőpiaci helyzet alakulása a Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat legfrissebb adatai alapján, 2023. november, [https://nfsz.munka.hu/nfsz/document/3/4/0/1/doc\\_url/nfsz\\_stat\\_merop\\_helyzet\\_2023\\_11.pdf](https://nfsz.munka.hu/nfsz/document/3/4/0/1/doc_url/nfsz_stat_merop_helyzet_2023_11.pdf) (letöltve: 2023. 12. 10.).
- PUSKÁS ÉVA – KORMOS-KRAKKÓ ÁGNES – CSIEKLINSZKI ZSANETT – NAGY BEÁTA MAGDA (2020): A lakhatási körülmények hatása a mentális egészségre, *Egészségfejlesztés*, 61 (2), 43–53. DOI: <https://doi.org/10.24365/ef.v61i2.585>
- SEN, AMARTYA (2003): *A fejlődés mint szabadság*, Budapest, Európa.
- SEN, AMARTYA (2004): Társadalmi kirekesztés, Fogalom, alkalmazás és vizsgálat II., *Esély*, 15 (1), 3–9.
- THORNBERRY, TERENCE P. – FREEMAN-GALLANT, ADRIENNE – LIZOTTE, ALAN J. – KROHN, MARVIN D. – SMITH, CAROLYN A. (2003): Linked Lives: The Intergenerational Transmission of Antisocial Behavior, *Journal of Abnormal Child Psychology*, 31 (2), 171–184. DOI: <https://doi.org/10.1023/A:1022574208366>
- TÓTH ISTVÁN GYÖRGY (2016): *Makro sokkok – mikro válaszok: sikeres és sikertelen háztartási alkalmazkodás a válság idején Magyarországon*, A Tárki Háztartás Monitor kutatás, Gyorsjelentés a kutatásról, 1. kötet, Budapest, Tárki, [http://old.tarki.hu/hu/research/hm/2016/monitor2015\\_gyorsjelentes\\_1\\_kotet.pdf](http://old.tarki.hu/hu/research/hm/2016/monitor2015_gyorsjelentes_1_kotet.pdf) (letöltve: 2023. 12. 16.).
- UDVARI KERTIN (2011): Kapcsolathálózati megközelítés a szociális munkában, *Esély*, 22 (5), 100–117, [https://www.esely.org/kiadvanyok/2011\\_5/06udvari.indd.pdf](https://www.esely.org/kiadvanyok/2011_5/06udvari.indd.pdf) (letöltve: 2023. 12. 16.).
- WARD, SCOTT (1974): Consumer Socialization, *Journal of Consumer Research*, 1 (2), 1–14. DOI: <https://doi.org/10.1086/208584>
- ZSÓTÉR BOGLÁRKA (2017): *Alma a fájától... A fiatalok pénzügyi szocializációját befolyásoló intergenerációs hatások a családban*, Doktori értekezés, Budapesti Corvinus Egyetem, Gazdálkodástani Doktori Iskola, <http://phd.lib.uni-corvinus.hu/947/> (letöltve: 2023. 12. 16.).

## Housing is a basic need! – From crisis management to affordable housing

### ABSTRACT

In Hungary, most of the families are provided with housing in their property. At the same time, certain social groups are outside of the focus of housing access programs, or rather of their income, or even because of their current living situation, their housing can only be provided in rented accommodation either temporarily or even permanently. Families at risk of deprivation are particularly vulnerable to market fluctuations and crises due to socio-economic events. The private sector rents out a significant part of the rental market which has to be compensated by the increase of new or renovated and suitable quality housing stock that serves social purposes. Applying a multidimensional approach, I will examine those determining factors and circumstances that hinder the provision of adequate housing conditions or even threaten the housing itself.

**KEYWORDS:** housing, crisis, deprivation, affordability, multidimensional

**LUTÁR BALÁZS ÁDÁM** | Okleveles szociális munkás, az MR Közösségi Lakásalap Nkft. ügyvezetője. Ezt megelőzően a Magyar Református Szeretetszolgálatnál hazai és európai uniós fejlesztési programok tervezésén és megvalósításán dolgozott a foglalkoztatás, a lakhatás, az adósságkezelés, a továbbtanulás, az ifjúságsegítés, az önkéntesség és a digitális készségek területén.



Folyóiratunkat immáron  
a nagy múltú **Gondolat Kiadóval**  
együtműködésben adjuk közre.

Regisztráljon hírlevelünkre,  
és mi közösségünk minden új tagját  
megajándékozunk a Máltai Tanulmányok  
egy nyomtatott számával!

**GONDOLAT**

## Olvassa Ön is a segítő szakma lapját!

Témáink az idei évben:

- ◆ lakhatás;
- ◆ nemzetközi fejlesztések;
- ◆ stressz és kiégés;
- ◆ technológia, mesterséges intelligencia  
a segítő szakmák összefüggésében.

E-mail- és postai címe megadását követően elküldjük Önnek  
a Máltai Tanulmányok 2024. évi 1. lakhatással és a lakhatási kihívásokkal  
foglalkozó számát.



➤ *A segítő  
szakma lapja*



A Máltai Tanulmányok online formában  
továbbra is elérhető a [www.maltaitanulmanyok.hu](http://www.maltaitanulmanyok.hu)  
oldalon. Látogasson el honlapunkra, ahol a lapszámok  
mellett kapcsolódó tartalmak érhetőek el: podcastok,  
videó- és hanganyagok, a szerzőkkel készített interjúk vagy  
a lapszámbemutató kerekasztal-beszélgetések összefoglalói.

