

ÉVES JELENTÉS A LAKHATÁSI SZEGÉNYSÉGRŐL 2019



LAKÁSPIACRA KILÉPŐ FIATALOK A LAKHATÁSI VÁLSÁGBAN

SZERZŐK:

Balogi Anna, *Menhely Alapítvány*

Kőszeghy Lea, *MTA TK*

SZERKESZTETTE:

Jelinek Csaba, *MTA KR TK, Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont*

A szerkesztés 2019. július 19-én lezárult.

FIATALOK SPECIÁLIS HELYZETE ÉS A LAKÁSRENDSZER SAJÁTOS SÁGAI

Az önálló lakhatás megszerzését a fiatal- és felnőttkor közötti átmenet fontos lépésének szokás tartani¹. A fiatalok helyzetét a lakáspiacon ugyanakkor sérülékennyé teszi jellemzően alacsonyabb jövedelmük és a lakáspiaci tapasztalatok hiánya². Ezzel összefüggésben a lakásrendszer aktuális állapota, azok a lehetőségek és korlátok, amelyeket a tulajdonviszonyok, a lakáspolitikai intézmények és ezek működése meghatároz, különösen érzékenyen érintik a lakáspiacra újonnan belépő vagy belépni szándékozó fiatalokat. **Magyarországon a fiatalok lakáshoz – és ezen belül megfelelő lakáshoz – jutási esélyeit**

¹Arundel, R., & Ronald, R. (2016). Parental co-residence, shared living and emerging adulthood in Europe: semi-dependent housing across welfare regime and housing system contexts. *Journal of Youth Studies*, 19(7), 885–905

²McKee, K. (2012). Young People, Homeownership and Future Welfare. *Housing Studies*, 27(6), 853–862

nagy mértékben, és társadalmi státusz szerint eltérő módon meghatározza a lakásrendszer néhány alapvető jellemzője. Ilyen például a lakásrendszer erősen tulajdonorientált jellege és az ebből eredő hozzáférési problémák, a lakástámogatásokhoz való egyenlőtlen hozzáférés, a magánlakásbérleti piac szabályozatlansága és ebből fakadó bizonytalansága, illetve megfizethetőségi problémái. Az alábbi fejezetben a lakáspiacra kilépő fiatalok lehetőségeiről és korlátairól lesz szó a mai Magyarországon.

CSALÁDI ÉS ÁLLAMI TÁMOGATÁSOK KIEMELT SZEREPE A FIATALOK LAKÁSHOZ JUTÁSÁBAN

A magyarországi lakásrendszerben a fiatalok lakáshoz jutásának esélyét **erősen meghatározza a családon belül, generációk között átadható erőforrások megléte vagy hiánya.** Ez az intergenerációs transzfernek is nevezhető családi támogatás többféle formát ölthet: a lakásvásárláshoz nyújtott közvetlen pénzbeli támogatástól kezdve a hitelkezesésen keresztül a család más tagjának tulajdonában levő ingatlan ajándékozásáig, szíveségi vagy kedvezményes használatáig, a családi kapcsolatháló segítségével történő lakásbérlésig, de idesorolható például az otthonlakás vagy visszaköltözés lehetősége is. A KSH 2015-ben végzett lakásfelmérése szerint 2005 és 2015 között a fiatal, azaz 36 év alatti lakásvásárlók 40%-a vette igénybe családjának anyagi támogatását lakása megvásárlásához³. Ez eleve jelentős különbségeket eredményez a megfelelő lakáshoz jutás esélyét tekintve a különböző családi háttérű fiatalok között. Fontos szempont, hogy számíthatnak-e bármilyen családi támogatásra, illetve ezen belül különösen sokat jelent, hogy számíthatnak-e közvetlen anyagi támogatásra. Az sem mindegy, hogy ha igen, akkor milyen típusú és mértékű támogatásra számíthatnak, és mikor. Van-e például lehetőség előrehozott – tehát nemcsak a szülők halála után hozzáférhető – vagyontáradásra? Azoknak a fiataloknak, akik nem számíthatnak a család közvetlen anyagi támogatására, jóval szűkebbek a lehetőségei a lakásvásárlásra, kisebb értékű lakást tudnak venni, és általában nagyobb mértékű eladósodás árán.

A lakáshoz jutás esélyét meghatározó **másik fontos tényező az állami támogatásokhoz való hozzáférés.** A lakástakarékpénztári megtakarítások állami támogatásának 2018-ban történt megszüntetését követően **az állami család- és otthonteremtési támogatások szinte csak abban az esetben támogatják a fiatalok lakásszerzését, ha az gyermekvállalással párosul.** Emellett ezek a támogatások szisztematikusan jobban, illetve nagyobb összegben hozzáférhetők az anyagi erőforrásokkal inkább rendelkező **közép- és felső-középosztálybeli fiatalok számára, és nem, vagy csak kisebb összegben hozzáférhetők az alacsonyabb státuszú háztartások egy része számára.** Ennek oka, egyebek mellett, a kötele-

³ Székely Gáborné (2018): A lakásvásárlás finanszírozása. In: *Miben élünk? – A 2015. évi lakásfelmérés részletes eredményei.* Központi Statisztikai Hivatal, 2018. https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/pdf/miben_elunk15_2.pdf

zően előírt, meghatározott idejű társadalombiztosítási jogviszony, a közfoglalkoztatottak bizonyos konstrukciókból való kizárása, és a támogatások új építésű lakásokat preferáló jellege⁴ (a különbség a használt és újépítésű lakások támogatása között ugyan a 2018-2019-es változtatásokkal csökkent, de nem szűnt meg).

Az állami támogatások tehát nem kompenzálják a családi támogatások erős hatásából fakadó esélykülönbségeket, hanem ráerősítenek azokra. A két tényező együttes hatása a jövőben valószínűsíthetően **tovább fogja növelni az alacsonyabb és magasabb státuszú fiatalok közötti polarizációt.**

A tulajdonosi piacra belépni képtelen – családi támogatással nem rendelkező, állami támogatáshoz hozzá nem férő, kevés saját forrással rendelkező – fiatal háztartások számára még szűkebbek a lehetőségek a megfelelő lakhatáshoz jutásra. A számát és minőségét tekintve is elégtelen önkormányzati bérlakásszektor nem kínál számukra reális esélyt a megfelelő lakhatásra. A magánbérleti szektor egyre kevésbé jelent megfizethető alternatívát, illetve sokszor csak a megfelelő lakhatást illető súlyos kompromisszumokkal, például zsúfolt társbérletek formájában, vagy a magánbérleti piac alsó, elégtelen lakáskörülményeket nyújtó szegmenseiben. Helyzetüktől függően ezek a fiatalok fordulhatnak még nem anyagi jellegű családi erőforrások (pl. szülőkkel való együttlakás, szívességi lakáshasználat) illetve speciális lakhatási megoldások felé (pl. munkásszálló, hajléktalanellátó intézményrendszer).

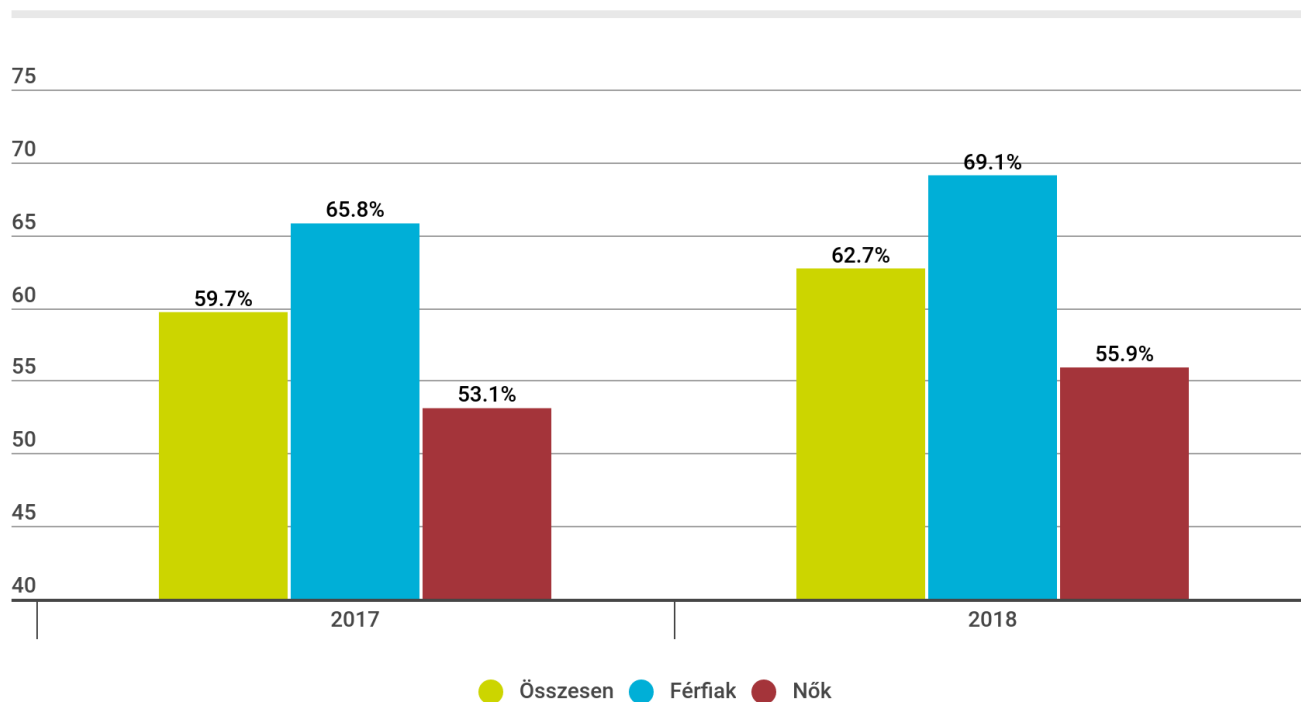
A fenti tényezők is szerepet játszanak abban, hogy későbbre tolódott a fiatalok önállósodása, és nemzetközi összehasonlításban magas a szülői házban élő fiatalok, és ezen belül a szülőkkel élő dolgozó fiatalok aránya. Míg az 1970-es években átlagosan 25 évesen költöztek el otthonról a fiatalok, a 2000-es évek elején már 28 éves koruk körül önállósodtak csak. 2005 és 2015 között pedig ennél csak minimálisan hamarabb, 27,4 évesen⁵. **A szülői házban élő 18 és 34 év közötti fiatalok aránya 2018-ban 62,7% volt⁶, ezzel jóval megelőzzük az európai uniós tagállamokat (az EU-s átlag 2017-ben 48,1%), a mediterrán országokhoz hasonlóan kiemelkedő mértékben.** Még nagyobb az eltérés az uniós átlag és Magyarország között, ha csak az „idősebb fiatalokat”, a 25-34 éves korosztályt nézzük: hazánkban (42,4%) az európai átlaghoz (28,5%) képest még magasabb a szüleikkel élő fiatalok aránya.

⁴ Átol D., Kováts B., Kőszeghy L. (2016) *Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2015*. Habitat for Humanity Hungary. https://www.habitat.hu/files/evnes_jelentes_a_lakhatasi_szegenysegről_teljes_valtozat2015.pdf

⁵ KSH (2016). *Miben élünk? A 2015. évi lakásfelmérés főbb eredményei*. http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/pdf/miben_elunk15.pdf

⁶ Forrás: EUROSTAT http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc_lvps08&

Szüleikkel élő, 18-34 év közötti fiatalok aránya (2017-2018)



Forrás: Eurostat • Készítette: Habitat for Humanity Magyarország

Az otthon élő fiatalok között magas a dolgozó fiatalok aránya: Magyarországon az otthon lakó 18-34 éves fiatalok 45%-a teljes munkaidőben dolgozott az Eurostat 2018-as adatai szerint, az EU-n belül ez a magasabb adatok közé tartozik.⁷

Az alábbiakban áttekintjük, hogy a tulajdonorientált magyarországi lakásrendszerben hogyan alakul a fiatal háztartások hozzáférése a tulajdoni szektorhoz, röviden kitérünk a családi és állami támogatások lakásszerzésben játszott szerepére és ennek egyenlőtlenségeire, majd bemutatjuk a családi támogatással nem rendelkező, és állami támogatásokhoz sem hozzáférő fiatalok néhány lakhatási megoldását.

A BÉRLŐI GENERÁCIÓ MEGJELENÉSE EGY TULAJDONORIENTÁLT LAKÁSRENDSZERBEN

A hazai lakásrendszerben a rendkívül erőteljes tulajdonorientáció következtében a lakhatáshoz való hozzáférésnek a tulajdonszerzésen kívüli lehetőségei szűkek. **A generációk között ugyanakkor jelentős, és időben növekvő különbségek találhatók a lakhatás jogviszonyát illetően. Ugyana saját tulajdonú lakáshasználat minden korosztályban domináns lakhatási forma, a fiatalok között csökken a saját tulajdonú lakásban, és nő a magánbérletben élők aránya az idősebbekhez képest.** Míg az ezredfordulón (a KSH 1999-es lakásfelvételének eredményei szerint) a 35 év alatti háztartásfővel rendelkező háztartások 83,1%-a élt saját tulajdonú és 10,2%-a magánbérletben, 2015-re a saját tulajdonú lakásban élő fiatal háztartások aránya – bár továbbra is ez a domináns lakhatási jogviszony – 66,4%-ra csökkent, a magánbérletben élők pedig 30,3%-ra nőtt. **Tizenöt év alatt tehát háromszorosára nőtt azon fiatal háztartásfővel rendelkező háztartások aránya, amelyek bérlik a lakásukat.**

⁷ Forrás: EUROSTAT http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc_lvps09&lang=en. Az összehasonlítást a 2017-es adatok alapján végeztük el, mert erre az évre állt rendelkezésre adat minden országra.

Az idősebbek között is csökkent valamelyest a saját tulajdonú és nőtt a magánbérletben élők aránya, de közel sem ilyen erőteljesen, így a fiatalabb és idősebb háztartások között jelentősen megnöttek a különbségek ezen a téren⁸. Ez arra utal, hogy **a magyarországi lakásrendszerben is kialakulóban van egy olyan „bérloői generáció”** (generation rent)⁹, amely nagyobb arányban koncentrálódik a magánbérlet-szektorban. Az önkormányzati bérlet-szektor sem a fiatal, sem az idősebb korosztályok lakhatásának biztosításában nem játszik érdemi szerepet.

Az első lakásszerzés módja tükrözi a lakásszektor erős tulajdonorientációját: a KSH 2015-ös lakásfelvételének adatai szerint a 2005 és 2015 között első lakást szerzők háromnegyede saját tulajdonú lakásba költözött, **ugyanakkor az önálló lakásba költözésben fontos szerepe van a magánbérleti szektornak is:** további 14% költözött magánpiaci bérletbe. Mindössze 3% jutott önkormányzati bérletre. A többiek egyéb megoldásokhoz folyamodtak, szívdességi lakáshasználóvá váltak, partnerükhöz, barátokhoz költöztek tovább¹⁰.

A lakást változtató fiatalok között az idősebbekhez (különösen a 45 év felettiekhez) képest **jóval gyakoribb, hogy a megelőző lakás – vagy a megelőző lakás is – magánbérlet volt.** A 2005-15 között lakást változtató, a költözés idején 35 év alattiak csaknem negyede magánbérletből költözött a felmérés idején lakott lakásába, ez minden más korcsoportnál magasabb. Minden más korcsoportnál alacsonyabb ugyanakkor közöttük azok aránya, akik önkormányzati bérletből költöztek a felmérés idején használt lakásukba, mindössze 2%¹¹. Ez feltehetően azt is jelzi, hogy a fiatalok kisebb eséllyel juthatnak önkormányzati bérletre.

A 2005 és 2015 között lakást változtatók megelőző lakása, életkor szerint (%)

	35 év alatti	36-45 éves	46-60 éves	61 év feletti
saját építés	1.5	6.1	11.8	22.2
saját új lakás	1.4	3.1	6.4	6.3
saját használt lakás	13.9	31.6	39.1	41.2
örökölt, ajándékozott lakás	4.2	6.2	5.6	4.8
magánpiaci albérlet	24.6	20.6	10.6	3.1
önkormányzati bérlet	2	4.3	6.3	7.1
szülők lakása, egyéb	52.4	28.2	20.2	15.4
összesen	100	100	100	100

Forrás: KSH

⁸ Cszimady Adrienne-Köszeghy Lea: 'Generation rent' in a superhomeownership environment: the case of Budapest, Hungary (megjelenés alatt), az adatok a KSH 1999-es és 2003-as nagymintás lakásfelvételéből származnak (Lakásviszonyok 1999, Miben élünk? 2015)

⁹ Blackwell, A., & Park, A. (2011). *Reality of generation rent perceptions of the first time buyer market*. <https://www.bl.uk/collection-items/reality-of-generation-rent-perceptions-of-the-first-time-buyer-market>

¹⁰ Székely Gáborné (2018): A lakásvásárlás finanszírozása. In: *Miben élünk? – A 2015. évi lakásfelmérés részletes eredményei*. Központi Statisztikai Hivatal, 2018. https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/pdf/miben_elunk15_2.pdf

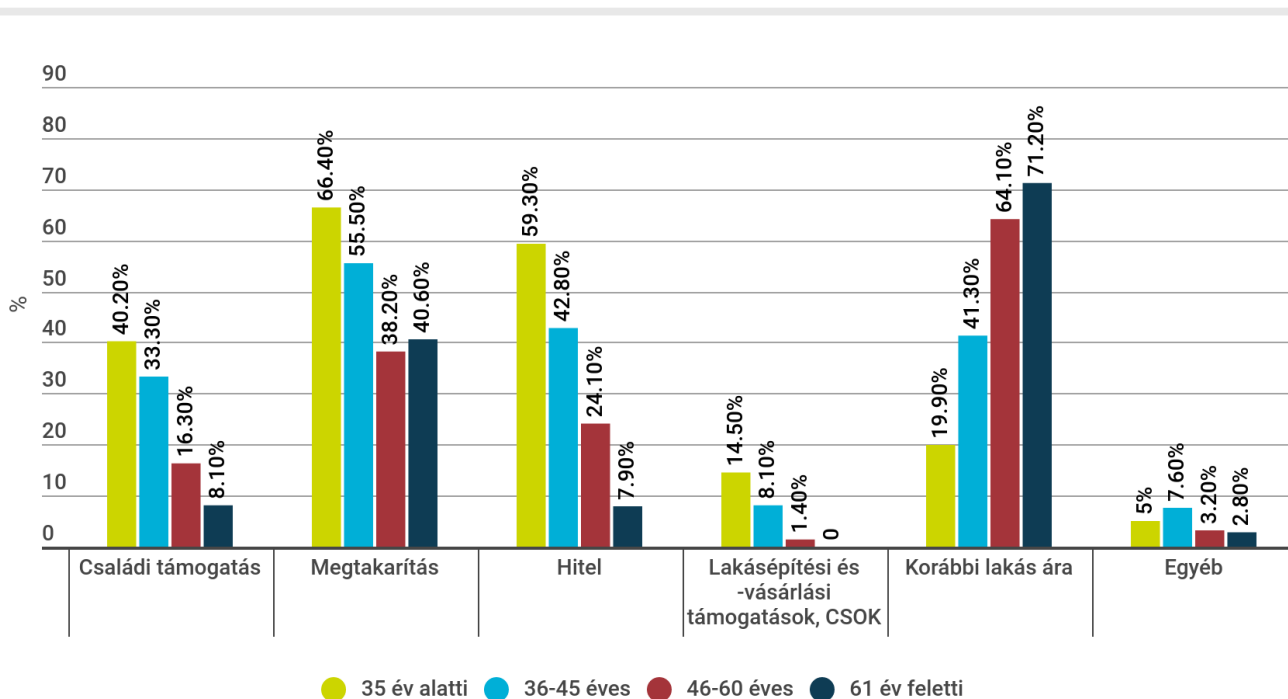
¹¹ Székely 2018

A CSALÁDI TÁMOGATÁSOK KIEMELT SZEREPE A FIATALOK LAKÁSVÁSÁRLÁSÁBAN

A lakásvásárlás forrásai között a családi vagyontranszferek korábban is jelentős szerepe a 2008-as válságot követően tovább növekedett, a kieső hitelek helyébe részben a családi támogatás lépett. A 2005 és 2008 között lakást vásárló összes háztartás 26,3%-a, a 2009 és 2015 között lakást vásárlók 33,5%-a vett igénybe családi támogatást, és a családi támogatás összege is nőtt¹². **A családi vagyontranszfer jelentős, és egyre növekvő szerepe a lakásszerzésben tovább növeli az esélykülönbséget a különböző családi háttérű lakásvásárlók között.**

A lakásvásárlás forrásai között a 35 év alatti lakásvásárlók körében más korcsoportokhoz képest – értelemszerűen – kisebb volt a korábbi lakás árának jelentősége, és más korcsoportokkal összehasonlítva nagyobb a megtakarítások, hitelek, a családi támogatások és a vissza nem térítendő állami támogatások szerepe. **Családi támogatást a 35 év alatti lakásvásárlók 40,2%-a vett igénybe.**

A lakásvásárlás forrásai a háztartásfő életkora szerint (2005-2015)



Forrás: KSH • Készítette: Habitat for Humanity Magyarország

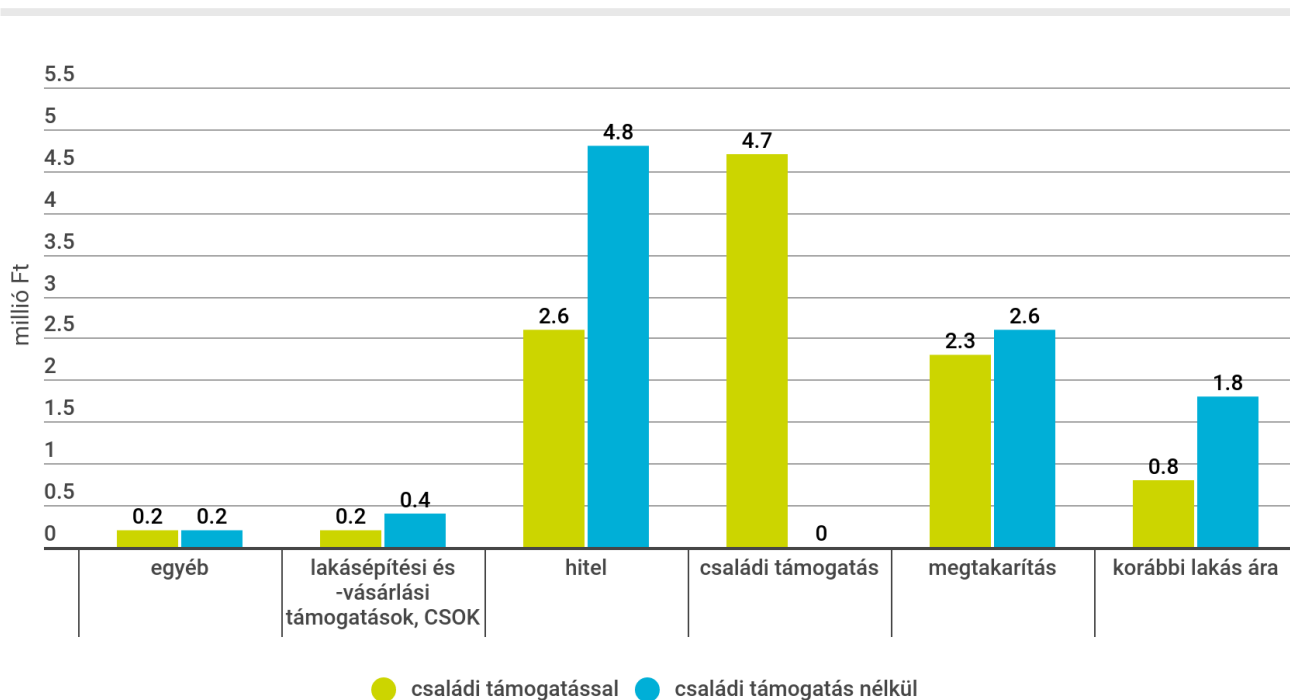
A KSH 2015-ben készült felmérése szerint azok a fiatalok, akik számíthattak családjuk anyagi támogatására, átlagosan egymillió forinttal magasabb összeget tudtak lakásvásárlásra fordítani. Az ő esetükben az átlagosan 10,8 milliós összegű lakásvásárlásból 4,7 millió forint támogatás érkezett a szülőktől és rokonoktól. **A családi támogatással nem rendelkező fiatalok nagyobb összegű hitel felvételével pótolták a családi támogatás hiányát és átlagosan 1 millió forinttal alacsonyabb árú lakást vásároltak¹³.** Utóbbi

¹² Székely 2018

¹³ Székely 2018

arra utal, hogy családi támogatás hiányában a lakásvásárlók egy részének lejjebb kell adnia a lakással kapcsolatos igényeiből, rosszabb minőségű, kedvezőtlenebb elhelyezkedésű, kisebb lakást vásárolni¹⁴.

A 35 év alattiak lakásvásárlásának forrása (2015)



Forrás: KSH • Készítette: Habitat for Humanity Magyarország

A Fundamenta 25 és 35 év közötti fiatalokkal készített (2018-ban publikált) felmérést¹⁵ arról, hogy a fiatalok milyen forrásokból képzelték el első lakásvásárlásukat. A válaszaik alapján elsősorban lakáscélú (64%) vagy egyéb megtakarításból (58%); lakáshitelt pedig több, mint felük (57%) vett volna fel. A hitelfelvétel elsősorban a magasabb jövedelemmel rendelkező fővárosi és nagyvárosi, magasabb iskolai végzettségű és rendszeres jövedelmű fiatalok esetében merült fel reális lakásfinanszírozási lehetőségként. Lakáskasszázt 46%-uk vett volna igénybe, családjuk támogatására a megkérdezettek 42%-a számított az első lakásvásárlásnál. Egyötödük (19%) számolt olyan családi örökséggel, amiből saját otthonot teremthet.

A – saját és családi – megtakarítások tehát jelentős szerepet játszanak a lakásvásárlásban és a fiatalok jövőbeli lakásvásárlási terveiben is, ugyanakkor a magyarországi háztartásoknak csak kis része rendelkezik lakáscélú megtakarítással, és a különböző jövedelmű háztartások között jelentős különbségek vannak a tekintetben, hogy képesek-e lakáscélú megtakarításra. Ez a fiatalok között is jelentős esélykülönbségeket teremt. 2015-ben lakáscélú megtakarítása az összes háztartás 12%-ának, mintegy 480 ezer háztartásnak volt csak. A lakáscélú megtakarítások mértéke értelemszerűen arányban áll a háztartás jövedelmi helyzetével, és emiatt erősen polarizált. **A legalacsonyabb jövedelmű tizedben 3% alatti, míg a legmagasabb jövedelmi tizedben a háztartások negyede rendelkezik lakáscélú**

¹⁴ Székely 2018

¹⁵ <https://www.fundamenta.hu/sajtoszoba/fiatalok-elso-lakasa-a-tobbseg-nyitott-a-hitelre>. A felmérés a lakástakarékpénztárak állami támogatásának megszüntetése előtt készült.

megtakarítással¹⁶. A megtakarítások közel egynegyedét szánták a háztartások másik lakás megszerzésére, illetve számottevő, 15% volt azok aránya is, akik gyermeküket kívánták ilyen formában támogatni. A Fundamenta egy másik, 2017-ben publikált, országos reprezentatív felméréséből¹⁷ az derül ki, hogy a lakásvásárlást vagy -építést tervező lakosság **12%-a nem saját, hanem gyermekei lakáscélját kívánja támogatni a megtakarítással. Az 50 év feletti, lakásvásárlást tervezők körében ez az arány 30%.**

FIATALOK LAKÁSVÁSÁRLÁSA ÁLLAMI TÁMOGATÁSSAL

2018 egyik legfontosabb lakáspolitikai intézkedése a **lakástakarékpénztárak állami támogatásának radikális gyorsaságú megszüntetése** volt¹⁸. Ez a támogatási forma azokat a háztartásokat segítette, akik amúgy is rendelkeznek megtakarítással – tehát **tipikusan a középosztály tagjai vették igénybe**¹⁹. A lakástakarékpénztárak népszerűségüket a megtakarítások mellé járó állami támogatásnak köszönhatték, és elsősorban megtakarítási támogatásként működtek^{20,21}. A fennállásuk alatti 22 évben nagyjából négy-millió lakástakarékpénztár-szerződés született, és évente nagyjából húszezer háztartás lakhatását segítette ez a konstrukció²². A lakástakarékpénztári konstrukció erősen beépült szerepét jelzi a háztartások lakáskarrier-terveibe a Fundamenta már idézett kutatási eredménye is²³, amely szerint a 25-35 év közötti fiatalok 46%-a számolt ezzel a forrással első lakásvásárlásához. Az MTA Társadalomtudományi Kutatóközpont fiatalok lakhatással kapcsolatos tapasztalatait és lakáskarrier-terveit vizsgáló, 2017-18-ban készült interjúkutatásában²⁴ megkérdezett budapesti fiatalok körében szintén a lakástakarékpénztár volt az az állami támogatási forma, amellyel a legtöbb megkérdezett számolt lakáskarrierterveiben. A lakástakarékpénztárak állami támogatásának **megszüntetése tehát elsősorban a relatíve kedvezőbb helyzetű fiatalok számára vágott el egy fontos – és gyermekvállaláshoz nem kötött – lakásfinanszírozási lehetőséget.**

A Családok Otthonteremtési Kedvezménye (CSOK) konstrukció 2016 elejétől kezdődött, azóta több lépésben folytatódott bővítésének köszönhetően a legnagyobb költségvetésű lakhatási támogatássá vált,

¹⁶ KSH (2016). *Miben élünk? A 2015. évi lakásfelmérés főbb eredményei*. http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/pdf/miben_elunk15.pdf

¹⁷ <https://www.fundamenta.hu/sajtoszoba/vasarlas-felujitas-segitseg-a-gyereknek-ezek-a-magyarok-legjobb-lakasceljai>

¹⁸ https://index.hu/gazdasag/2018/10/15/lakastakarekpenztar_allami_tamogatas_megszunetese/

¹⁹ Hegedüs J. (2006) *Lakáspolitikai és lakáspolitikai korlátai*, in: Esély 2006/5, pp. 65-100.

²⁰ Hegedüs 2006

²¹ <https://merce.hu/2018/10/31/mit-veszitunk-a-lakastakarekpenztarak-tamogatasanak-megvonasaval/>

²² https://index.hu/gazdasag/2018/10/16/ltp_ket_nap_alatt_ledoftek_az_iparagunkat/

²³ <https://www.fundamenta.hu/sajtoszoba/fiatalok-elso-lakasa-a-tobbseg-nyitott-a-hitelre>. A felmérés a lakástakarékpénztárak állami támogatásának megszüntetése előtt készült.

²⁴ Csizmadya Adrienne – Kőszeghy Lea: *Bérlői generáció egy tulajdonorientált lakásrendszerben*, előadás a Magyar Szociológiai Társaság éves konferenciáján, Budapest, 2017 október 26. Az előadás az NKFIH – K109333 Lakáshitellel eladósodott családok vizsgálata c. kutatás alapján készült.

amely ugyanakkor szisztematikusan jobban, illetve nagyobb összegben hozzáférhető a kedvezőbb helyzetű háztartások számára²⁵. Az 1970-es évek elején „szociálpolitikai kedvezményként” bevezetett támogatás folytatásaként tekinthető lakáspolitikai eszköz ezzel az új formával a szociálpolitika köréből átkerült a családtámogatási formák közé, ezzel párhuzamosan elveszítette a rászoruló családok támogatásának fókuszát²⁶. Ez a tendencia a 2018-as és 2019-es változásokkal tovább erősödött: **a kapcsolódó hitelkonstrukció kibővítésével, a hitelkeret felső értékhatárainak megemelésével, a használt lakások felső értékhatára, a meglévő ingatlantulajdonra vonatkozó korlátozások eltörlésével a gazdagabb háztartások felé nyit, ezzel párhuzamosan megmaradtak vagy szigorodtak a korábbi, alacsonyabb státuszú háztartásokat kiszorító szabályok.** A munkanélküli, közmunkás vagy feketemunkából élő családok kiszorulnak a támogatásból, gyermekeik számától és aktuális lakáshelyzetüktől függetlenül²⁷.

A CSOK feltételeinek 2018. március 15-étől érvényes változtatásai között szerepel egy olyan kitétel, amely pont a fiatalok lakásszerzésének nehézségeire reflektál, mégpedig **a családon belüli intergenerációs transzferek beengedésével:** a nem hitelképes fiatalok szülei vagy más hozzátartozójuk adóstárs lehet bizonyos CSOK konstrukciókban²⁸.

A CSOK feltételeinek legfrissebb, 2019. július 1-én életbe lépő változásai között szerepel a Magyar Falu Programhoz kapcsolódó, **ún. falusi CSOK**²⁹ bevezetése. Ennek értelmében a preferált (fogyó népességű) kistelepüléseken³⁰ az új lakásra számított támogatási összeg fele-fele arányban használható fel a használt lakás vásárlására és felújítására/bővítésére. A falusi CSOK feltételei azonban szigorodtak a korábbiakhoz képest: az igénylőknek kétszer olyan hosszú idejű, folyamatos TB jogviszonyt kell igazolniuk³¹.

²⁵ https://habitat.hu/wp-content/uploads/2018/08/Habitat_eves_jelentes_2016_web_2.pdf

²⁶ Szikra, D. (2018) Ideológia vagy pragmatizmus? Családpolitika az orbáni illiberális demokráciában. In: Bozóki A. – Füzér K. (szerk.) *Lépték és irónia*. L'Harmattan; MTA Társadalomtudományi Kutatóközpont, Budapest, pp. 219-240.

²⁷ A közmunkában résztvevők számára amúgy is megvalósíthatatlan lenne a folyamatos TB jogviszony, mivel a közmunkaszerződések jellemzően pár hónapra szólnak és a TB jogviszony max. 30 napos megszakítását közmunkásként szinte lehetetlen elérni.

²⁸ <https://www.kormany.hu/download/4/35/81000/Lak%C3%A1s%C3%A9p%C3%ADt%C3%A9s%20t%C3%A1j%C3%A9koztat%C3%B3legal%C3%A1bb%20h%C3%A1romgyermek.pdf>

²⁹ <https://magyarkozlony.hu/dokumentumok/e0b3678d8cdf2e770ab4964d99a4d5ecbc67df85/megtekintes#:~:csal%C3%A1dok%20otthonteremt%C3%A9si%20kedvezm%C3%A9ny%C3%A9r%C5%91l>

³⁰ Olyan települések is felkerültek a listára, ahol a népességszám növekszik: https://nepszava.hu/3032491_csokert-vesz-ukran-voksokat-az-orban-kormany

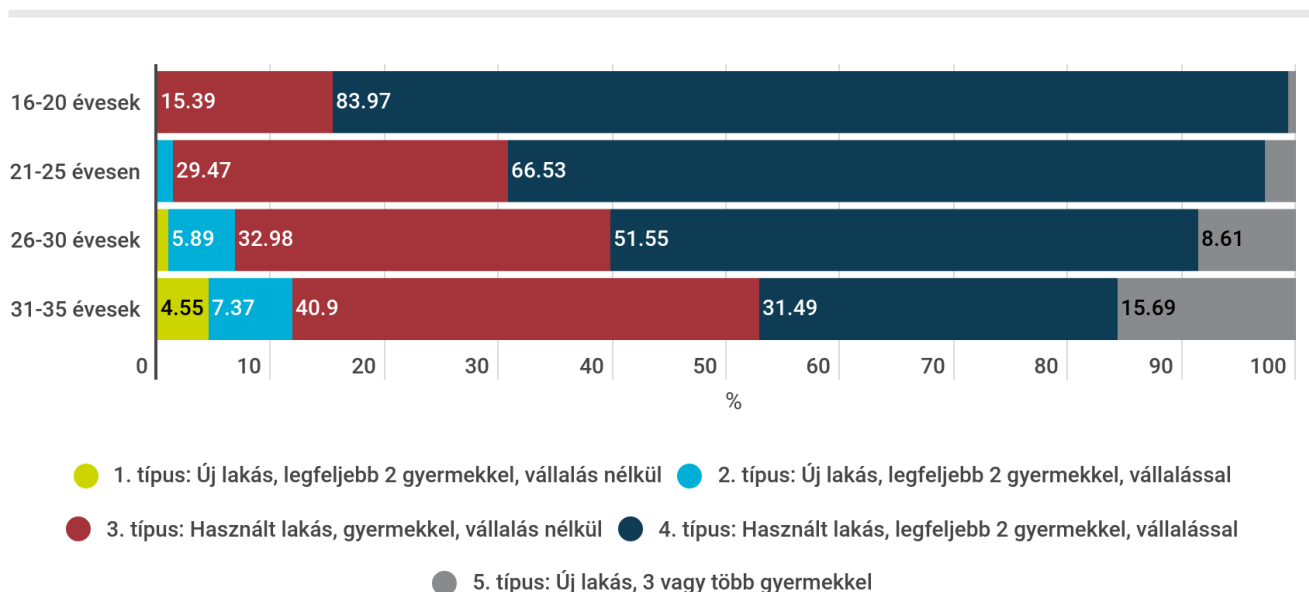
³¹ <https://www.kormany.hu/download/5/35/81000/%C3%BAj%20lak%C3%A1s%20v%C3%A1s%C3%A1rl%C3%A1si%20t%C3%A1j%C3%A9koztat%C3%B3legal%C3%A1bb%C3%A1romgyermek.pdf>

A CSOK által támogatott lakások több, mint fele már most községekben és kisvárosokban található. Az igénylők életkorát tekintve az látható, hogy a 30 év alattiak közel fele községekben (48,2%), több mint egyharmaduk (35,5%) kisvárosokban használta fel a CSOK-ot³². **A falusi CSOK bevezetése tovább erősíti azt a tendenciát, hogy a fiatalok az alacsonyabb ingatlanáraknak köszönhetően a munkalehetőségektől és jó minőségű intézményektől, szolgáltatásoktól távolabbi településeken vásárolnak ingatlant.**

A Kopp Mária Intézet a 2016. január 1. és 2018. május 31. között CSOK támogatási szerződést kötött 58 ezer háztartás részletes vizsgálatát végezte el³³. Az igénylők³⁴ 47,6%-a 35 éven aluli volt. **Minden korcsoportban a használt lakás vásárlását vagy felújítását támogató CSOK-típus volt a legnépszerűbb.**

Minél fiatalabb volt az igénylő, annál dominánsabb a megelőlegezett gyermekvállalás. A 21-25 év közöttiek kétharmada, a 26 és 30 év közöttiek több, mint fele vállal előre gyermeket. Ezzel párhuzamosan az idősebbek jellemzően a már meglévő gyermekeik után igénylik a támogatást. A Pénzügyminisztérium tájékoztatása szerint **2018. októberig összesen 45 ezer gyermek születését vállaltak előre a CSOK-ban részesülők³⁵.**

CSOK-támogatások megoszlása korcsoportok szerinti bontásban (2016-2018)



Forrás: Kopp Mária Intézet • Készítette: [Habitat for Humanity Magyarország](#)

³² Családi Otthonteremtési Kedvezményben (CSOK) részesülő családok szocio-demográfiai jellemzői. 2018. szeptember. KINCS Kopp Mária Intézet a Népesedésért és a Családokért. 2018. <https://www.koppmariaintezet.hu/docs/CSOK-ban%20r%C3%A9szes%C3%BCI%C5%91%20csal%C3%A1dok%20demogr%C3%A1fiai%20jellemz%C5%91%20KINCS180930.pdf>

³³ <https://www.koppmariaintezet.hu/docs/CSOK-ban%20r%C3%A9szes%C3%BCI%C5%91%20csal%C3%A1dok%20demogr%C3%A1fiai%20jellemz%C5%91%20KINCS180930.pdf>

³⁴ Az adatok az első szerződéskötőre vonatkoznak a párok esetében a két szerződéskötő közül.

³⁵ <https://www.mnb.hu/letoltes/fabian-banai-nagy-mennyiseg-vs-minoseg-mit-tamogat-a-csok-1-resz-mnbhonlapra.pdf>

FIATALOK MAGÁNPIACI LAKÁSBÉRLETBEN

Az MTA Társadalomtudományi Kutatóközpontban 2017-8 során³⁶ fővárosi fiatalok lakhatási helyzetét és lakáskarrierterveit vizsgálták kérdőíves és interjúk kutatás keretében. **A magánbérlet-szektor** a kérdőíves vizsgálat és az interjúk tapasztalatai szerint is **fontos szerepet tölt be a fiatalok lakhatásában**: a megkérdezett 18 és 35 év közötti fővárosi fiatalok 23,8%-a élt bérelt lakásban, 72,8%-uk tulajdonosként vagy tulajdonos családtagként, és 3,5% volt szívésségi lakáshasználó. A bérlői tapasztalattal rendelkező fiatalok által legtöbbször említett probléma a magánlakásbérlettel kapcsolatban a **megfizethetőség** volt, és az Airbnb árfelhajtó hatását is több interjúalany említette. Az említett problémák között felmerült továbbá a magánbérlet **bizonytalansága** – például a bérleti feltételek egyoldalú módosítása, a bérlet rövid határidővel történő felmondása a tulajdonos részéről –, a **rossz lakásminőség és a zsúfoltság**. Kevesebben említettek előnyöket a bérlői léttel kapcsolatban, és ezek a hagyományosan a szektorhoz társított előnyök voltak: nagyobb rugalmasság, és a lakással kapcsolatos kisebb felelősség.

A kérdőíves vizsgálat eredményei szerint a magánbérletben élő fiatalok valamivel több, mint harmada érezte úgy, hogy albérletben lakni megfelel az aktuális élethelyzetének. Majdnem kétharmaduk elmondása szerint azért élt bérelt lakásban, mert nem tudott saját tulajdonú lakáshoz jutni. **A legtöbb interjúalany lakáskarrier-terveiben a lakástulajdon jelent meg mint cél, de korántsem mindenki számolt azzal, hogy reálisan ez lesz a majdani lakásútja**: akár saját választása, akár anyagi korlátai miatt sok megkérdezett fiatal számolt úgy, hogy a jövőben is bérlőként fog lakni. A kérdőíves vizsgálat eredményei szerint a kérdezéskor bérlakásban élők 40,4%-a elképzelhetőnek, további 28,9%-a talán elképzelhetőnek tartotta, hogy hosszabb időn át, akár évtizedekig lakást bérel, és csak egynegyedük tartja ezt egyértelműen kizártnak.

Mindez megerősíti a fiatal háztartások lakhatási jogviszonyának változásáról, a magánbérlet-szektor növekvő szerepéről korábban elmondottakat: úgy tűnik, hogy hazánkban is megjelenik az utóbbi években világszerte egyre többet vizsgált jelenség, az **ún. bérlői generáció** (generation rent)³⁷, amely **nagyobb mértékben koncentrálódik a magánbérlet-szektorban, sőt elképzelhető, hogy akár közép- és hosszútávon is ebben a lakáspiaci szegmensben fog lakhatási megoldást találni**.

Fontos ugyanakkor **különbséget tenni azok között a magasabb státuszú fiatalok között**, akiknek a bérlői lét inkább választás kérdése – például rugalmassága miatt, vagy mert így megtakarításukat más típusú fogyasztásra fordíthatják – és azon **alacsony státuszú fiatalok között, akik számára a magánbérlet-szektor más lehetőségek híján nyújt lakhatást**. Az utóbbi csoportba tartozók saját erőforrások,

³⁶ Csizmadya Adrienne-Kőszeghy Lea: *Bérlői generáció egy tulajdonorientált lakásrendszerben*, előadás a Magyar Szociológiai Társaság éves konferenciáján, Budapest, 2017 október 26. Az előadás az NKFIH – K109333 Lakáshitellel eladósodott családok vizsgálata c. kutatás alapján készült.

³⁷ Blackwell, A., & Park, A. (2011). Reality of generation rent perceptions of the first time buyer market. <https://www.bl.uk/collection-items/reality-of-generation-rent-perceptions-of-the-first-time-buyer-market>

családjuk anyagi támogatása és az állami támogatásokhoz való hozzáférés hiányában később, vagy egyáltalán nem férnek hozzá lakástulajdonhoz, és más, például nem anyagi családi támogatás (például szíveségi lakáshasználat) sem áll rendelkezésükre lakhatásuk megoldására.

Egy magyarországi fiatal „bérői generáció” szempontjából különösen **kritikus a magánbérlet-piac szabályozása és működése**. Ez ma Magyarországon rendkívül kiszámíthatatlan, szabályozatlan, és a bérlet (valamint adott esetben a bérbeadó is) kiszolgáltatott helyzetbe hozza. A magánbérletben jellemző megfizethetőségi problémákat figyelembe véve kritikus lenne továbbá egy **megfizethetőség javítását célzó támogatási rendszer**. Jelenleg viszont ezt a csoportot a **lakáspolitikai intézkedések gyakorlatilag figyelmen kívül hagyják** (a néhány évvel ezelőtt bevezetett, sok szempontból korlátozott hatású mobilitási támogatást, és a csökkenő mértékben hozzáférhető³⁸, lakásfenntartási költségek viseléséhez elérhető települési támogatásokat leszámítva).³⁹

Egy **magyarországi „bérői generáció” helyzete más szempontból is sajátos**, összefüggésben a hazai lakásrendszerrel és lakáspolitikával. Egyrészt, az **önkormányzati bérlakásszektor gyakorlatilag nem játszik szerepet** a lakhatásuk megoldásában. Másrészt, a magánbérlet-piac laza szabályozásából fakadó, a tulajdonosokat is sújtó bizonytalanság következtében⁴⁰ **a tulajdonosok vonakodnak attól, hogy kockázatosnak ítélt bérlőknek, például kisgyerekes családoknak adják ki** az ingatlanjukat. Ez utóbbi középtávon befolyásolhatja egy magyarországi fiatal „bérői generáció” lakáskarrierjét: amennyiben nem születik egy a tulajdonosok számára is nagyobb biztonságot garantáló bérlakás-szabályozás, **a gyereket vállaló fiatalok számára bezáródhat vagy nagyon leszűkülhet a lakáspiacnak ez a szegmense**. Kérdés, hogy a **lakástulajdonhoz jutni továbbra is képtelen fiatal háztartások számára mi lesz az alternatíva** ebben az esetben.

A felsőoktatásban tanuló fiatalok esetében külön problémát jelen a kollégiumi férőhelyek alacsony száma, illetve hogy arányaiban egyre kevesebb diák tud bejutni kollégiumokba, hiszen az államilag támogatott kollégiumi helyek jó alternatívái lehetnének az egyre drágább magánbérleteknek. A HÖÖK 2016-os tanulmánya szerint azonban 2015-ben átlagosan 32 százalék volt országosan a kollégiumi túljelentkezés, de Budapesten ez a szám még magasabb. Még a kormány 2016-os kollégiumfejlesztési stratégiája is kiemeli, hogy egy kutatás szerint **35 ezer, azaz a jelenleginél háromszor több kollégiumi férőhelyre lenne szükség**

³⁸ Kopasz M. – Gábor A. (2018) A szociális segélyezési rendszer 2015. márciusi átalakításának hatása a települési önkormányzatok magatartására. In Kolosi T. – Tóth I. Gy. (szerk.) *Társadalmi Ríport 2018*. Budapest: TÁRKI, 328–349.

³⁹ https://habitat.hu/wp-content/uploads/2018/08/Habitat_eves_jelentes_2016_web_2.pdf

⁴⁰ Kováts B. (2017): A magánbérlet-piac szabályozása Magyarországon. In Kováts B. (szerk.) *A megfizethető bérlakásszektor felé. Javaslatok a bérlakásszektor megfizethetőségének és biztonságának javítására*. Budapest: Habitat for Humanity Magyarország. Elérhető: http://habitat.hu/ext-files/hfhh_a_megfizetheto_berlakasszektor_fele_2017.pdf

csak Budapesten⁴¹. Mivel a kollégiumokban tipikusan a kevésbé tehető családok gyermekei jelentkeznek, így a kollégiumi férőhelyek növekedése nélkül valószínűleg tovább fognak erősödni a felsőoktatásban tanuló fiatalok lakhatási problémái.

AZ ALBÉRLETI SEKTOR ALSÓ SZEGMENSEI

A 2018-as lakhatási jelentésben⁴² számoltunk be részletesen **az alacsony jövedelmű háztartások számára elérhető lakhatási formákról – ugyanezek a szegény fiatalok számára elérhető opciók is**. Vagy a **magánbérleti piacon** bérelnék lakást (formális, azaz szerződéses, illetve informális úton); vagy **magánlakásokban, panziókban vagy munkásszállókban bérelnék szobát vagy ágyat; az önkormányzattól bérelnék szociális alapon lakást; illetve a szociális ellátórendszer intézményeiben élnek** (anyaotthonban, családok átmeneti otthonában, átmeneti szálláshelyen vagy éjjeli menedékhelyen).

A folyamatosan emelkedő albérletárak és az alacsony jövedelmű háztartások bevételei között egyre tágabbra nyíló olló következtében létrejött a **magánbérleteknek egy olyan alsó szegmense**, mely kifejezetten azoknak a legalacsonyabb jövedelmű csoportoknak nyújt rossz minőségű és kizsákmányoló lakhatási lehetőséget, akik a magánbérleti piac elfogadhatóbb minőségű lakásaiból kiszorulnak. Ezt a lakhatási formát **uzsoraalbérletnek** nevezzük, mivel a rossz lakáskörülményekhez képest aránytalanul magas árat kérnek a lakhatásért. Emellett sokan még ezekből a kizsákmányoló jellegű lakhatási lehetőségekből is kiszorulnak, és olyan intézményekben élnek tartósan, amelyek alapvetően átmeneti szállások (például munkásszállók vagy a szociális ellátórendszer intézményei – családok átmeneti otthona, átmeneti szálló, stb).

Családok átmeneti otthonainak vezetői és munkatársai elmondták⁴³, hogy egyre gyakoribb jelenség, hogy egy családban több generáció is családok átmeneti otthonaiban éli az életét úgy, hogy soha nem volt még tartósan és önállóan fenntartott lakhatása. **A szociális ellátórendszer szálláshelyeire bekerülők jellemzően később sem képesek hosszú távon albérletet megfizetni, hanem az intézményekből kikerülve szívésségi lakhatásként rokonokhoz költöznek, majd onnan visszajutnak az intézményekbe**. Az intézményi helyekre sokszoros túljelentkezés van.

A hajléktalan emberek teljes körű, 2018. február 3-i felmérése szerint⁴⁴ minden ötödik hajléktalanságban élő személy volt korábban állami gondozott. A 29 év alatti hajléktalan helyzetben lévő fiatalok közül azonban minden második élt állami gondozásban, azaz **az állami gondozásból kikerülő, családi támogatások nélkül induló fiataloknak egyre kisebb esélye van önálló lakhatáshoz jutni és egyre nagyobb**

⁴¹ http://www.kormany.hu/download/d/a9/e0000/OKS%252020160904_clean.docx

⁴² <https://habitat.hu/mivel-foglalkozunk/lakhatasi-jelentesek/lakhatasi-jelentes-2018/alberletek-also-szegmense/>

⁴³ A 2018-as Habitat éves jelentéshez családok átmeneti otthonainak vezetőivel és munkatársaival készítettünk fókuszcsoportot. <https://habitat.hu/mivel-foglalkozunk/lakhatasi-jelentesek/lakhatasi-jelentes-2018/alberletek-also-szegmense/>

⁴⁴ <http://menhely.hu/index.php/magunkrol/rendezvenyek-esemenyek/8009-negy-hajlektalan-kozul-harom-lakasban-elhetne-gyorsjelent-es-a-2018-februari-hajlektalan-adatfelvetelrol>

eséllyel válnak hajléktalanná. Ezzel szemben a fiatalok aránya az utóbbi két évben nem változott a hajléktalan (közterületen és hajléktalanellátó intézményekben élő) emberek között, arányuk közel 4%-os⁴⁵, tehát nem jelennek meg jelentős arányban a hajléktalanellátásban.

JÖVŐBELI PERSPEKTÍVÁK

Az előbbiekből jól látható, hogy **Magyarországon a fiataloknak különösen nehéz, és társadalmi státusz szerint erősen eltér a lakáspiachoz való hozzáférése: nem csak tulajdonhoz, hanem a magánbérleti szektorhoz is.**

A tulajdonszerzésnél sok esetben a **szülők vállalják át**, illetve egészítik ki a fiatal felnőttek lakáscélú megtakarítását vagy lakáshitelét, ami a különböző családi háttérű fiatalok esélyei között eleve jelentős **esélykülönbségeket** teremt. **Az intergenerációs anyagi transzferek jelentősége az elmúlt években tovább nőtt** – amennyiben a család rendelkezik ilyen erőforrásokkal.

Az állami támogatási rendszer jelenlegi formájában nem csökkenti, hanem tovább növeli az intergenerációs transzferek jelentős szerepe miatt egyébként is meglévő esélykülönbségeket, ez a hatás pedig a CSOK 2018-19-es változtatásai után várhatóan még erősödni is fog: ezek tovább nyitották a támogatásszerzési lehetőségeket a kedvezőbb anyagi helyzetű háztartások felé, miközben az alacsonyabb státuszú háztartások számára továbbra is „lezár” a konstrukció.

A lakásszerzési támogatások legjelentősebb részét kitevő Családi Otthonteremtési Kedvezményhez, illetve ezen belül a magasabb összegű támogatáshoz való hozzáférés érdekében **fiatalok nagy arányban vállaltak előre gyermekeket.** Ha ez a vállalás a későbbiekben bármilyen párkapcsolati, egészségügyi, stb. nehézségbe ütközik, a fiatal párok a visszafizetésen túl komoly pszichés terhet is vállalnak magukra. **Azon fiatalok számára, akik bármilyen okból nem kívánnak szerződésben gyermeket vállalni, lényegesen szűkebbek az állami támogatás lehetőségei, ezt 2018-ban tovább szűkítette a lakástakarékpénztárak állami támogatásának megszüntetése.**

A CSOK-hoz kapcsolódó piaci alapú lakáshitelek az új lakáshitel-kibocsátás 16%-át tették ki⁴⁶, a CSOK célcsoportjának bővülésével ez az arány várhatóan tovább fog növekedni a jövőben. **A fiatalok egyre nagyobb arányban fognak lakáscélú hitelt felvenni. A hitelfelvétel azonban bármilyen gazdasági nehézség esetén eladósodáshoz vezethet – több eltartottal rendelkező családokban ennek nagyobb a kockázata.**

Az adatok azt mutatják, hogy hazánkban is megjelenik az utóbbi években világszerte is egyre többet vizsgált jelenség, az **ún. bérlői generáció**, egy olyan fiatal korcsoport, amely nagyobb arányban él bérletben,

⁴⁵ A 2017-es és 2018-as február 3-i adatfelvétel alapján.

⁴⁶ Magyar Nemzeti Bank: Hitelezési folyamatok 2019. Március
<https://www.mnb.hu/letoltes/hitelezesi-folyamatok-2019-marcius-hu.pdf>

ezen belül magánbérletben, és akár közép- és hosszútávon is bérlő maradhat. Az ő helyzetük szempontjából különösen problémás a bérlakásszektor laza szabályozása és egy jól működő, a lakhatás megfizethetőségét célzó támogatási rendszer hiánya. **A lakástulajdont nem szerző csoportokat a lakástámogatási intézkedések nagyrészt figyelmen kívül hagyják.**

Fontos ugyanakkor elkülöníteni azokat a magasabb státuszú fiatal bérlőket, akiknek nagyobb a lakáspiaci mozgástere, és azokat az alacsony státuszú fiatalokat, akik más megoldás híján kerülnek, és „ragadnak be” a magánbérlet-szektorba.

Az átlagosnál jobb helyzetű fiataloknál figyelhető meg az a tendencia, hogy az egyre inkább elterjedő társbérletek nyújtotta lakhatási alternatívát megpróbálják élhető formában a jövőbeli lakhatási stratégiáikba építeni. **A „co-housing” jelenség, azaz a közösségi lakhatás évtizedek óta bevett lakhatási forma számos országban. A közösségi lakhatást szolgáló épületek sokszor közösségi (szövetkezeti, alapítványi) tulajdonban vannak, és nagy részük olyan formában intézményesül, hogy hosszú távon is megfizethető lakhatást tudjon nyújtani különböző élethelyzetű (családi állapotú, életkorú, stb.) egyéneknek és háztartásoknak. A külföldi példák inspirálódva⁴⁷ már Magyarországon is találhatóak olyan csoportok, amely közösségi lakhatási formában képzelik el az életüket⁴⁸.**

Az alacsonyabb jövedelmű és családi támogatásokkal nem rendelkező fiatalok az eddigieknél még messzebbre szakadhatnak kortársaiktól: a közmunkás, feketemunkát végző és álláskereső fiatalok a CSOK által nyújtott támogatások köréből és anyagi források híján más állami lakásszerzési támogatásokból is kiesnek. A szociális bérlakások szűkössége miatt számukra a családi-baráti szívességi lakhatás, az albérleti piaci rossz minőségű lakásai, kizsákmányoló lakhatási formái és a szociális ellátórendszer által biztosított intézményi szállások maradnak.

Különösen bajos továbbá, hogy a lakáspiacra csak a következő 10-20 évben belépő, ma még 18 évnél fiatalabb gyermekek lakhatási mutatói milyen rossz képet festenek a lakhatási válságról. Magyarországon a gyerekszegénység, illetve különösen a gyermekeket sújtó lakásszegénység kirívóan magas. **Az Eurostat adatai szerint Magyarországon a 18 év alattiak 35,6%-a túlzásúlt háztartásban él⁴⁹. Ez a jövőbeli perspektívák szempontjából azt is jelenti, hogy egy egész generáció fog úgy felnőni, hogy a korcsoport több mint harmada gyermekkorától kezdve lakhatási szegénységben él.**

⁴⁷ Lásd például a 143 közösségi lakhatási projektet tömörítő német Mietschauser Syndikat hálózatot <https://www.syndikat.org/de/>

⁴⁸ Ld. például a Közösségben Élni csoport munkáját (<http://kozossegebenelni.blogspot.com>) vagy Zugló „Több mint lakóház” projektjét (<https://www.zuglo.hu/uia-tobb-mint-lakohaz>), amely kifejezetten lakásszegénységben élő háztartásokat próbál segíteni egy közösségi lakhatási projekt keretén belül.

⁴⁹ <https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/tessi171/default/table?lang=en>. 2018-tól a HKÉF áttért a korábban alkalmazott magyar gyakorlat szerinti szobaszám meghatározásról az EU-SILC adatgyűjtés módszertana szerinti lakóhelyiség meghatározásra. Így a korábbi években közölt adatokhoz viszonyított lényeges változás leginkább módszertani eltérésekből fakad.

JAVASLATOK

A fiatalok lakhatási problémáinak a megoldására lakhatási szakpolitikák, és nem családpolitikai vagy gazdaságpolitikai válaszok szükségesek. A jelenlegi lakhatási támogatások nemcsak nem veszik figyelembe a fiatalok generációján belüli társadalmi polarizációt, hanem még rá is erősítenek arra. **Emiatt szükségesnek érezzük, hogy az otthonteremtési támogatások vegyék figyelembe a különböző társadalmi státuszú csoportok, ezen belül kifejezetten az alacsony jövedelmű csoportok körülményeit, és biztosítsanak a különböző élethelyzetekre reflektáló, differenciált támogatásokat.** Az alacsonyabb jövedelmű csoportok megerősítése segíthet a társadalmi szakadék áthidalásában, csökkentésében.

Továbbá fontos lenne, hogy **a lakáspolitikai intézkedések számoljanak az újonnan kialakuló bérlői generációval. A magánbérleti piac újraszabályozására van szükség, mind a bérlők, mind a tulajdonosok biztonsága érdekében.**

Emellett egy **jó minőségű, megfizethető bérlakásszektor létrehozására van szükség**, részben építéssel, részben a meglévő lakásállomány bevonásával a megfizethető bérlakások körébe, a bérlők és tulajdonosok számára is biztonságot nyújtó konstrukcióban. Ennek kialakításába **érdemes bevonnunk nonprofit lakástársaságokat, vagy érdemes szociális lakásügynökségeket kialakítani.** Követendő példa lehet a közösségi lakhatás modellje, amivel már egyes csoportok itthon is kísérleteznek.

HIVATKOZOTT TANULMÁNYOK

- Arundel, R., Ronald, R. (2016). Parental co-residence, shared living and emerging adulthood in Europe: semi-dependent housing across welfare regime and housing system contexts. *Journal of Youth Studies*, 19(7), 885–905.
- Ámon Kata, Balogi Anna (2018): A magánbérleti piac alsó szegmense. In: *Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2018*. Habitat for Humanity Magyarország. <https://habitat.hu/mivel-foglalkozunk/lakhatasi-jeletoesek/lakhatasi-jeletoes-2018/alberletek-also-szegmense/>
- Átol D., Kováts B., Kőszeghy L. (2016) *Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2015*. Habitat for Humanity Hungary. https://www.habitat.hu/files/eves_jeletoes_a_lakhatasi_szegenysegről_teljes_valtozat2015.pdf
- Blackwell, A., Park, A. (2011). *Reality of generation rent perceptions of the first time buyer market*. <https://www.bl.uk/collection-items/reality-of-generation-rent-perceptions-of-the-first-time-buyer-market>
- Csizmady A., Kőszeghy L. *Bérlői generáció egy tulajdonorientált lakásrendszerben*. Előadás a Magyar Szociológiai Társaság éves konferenciáján. 2017. Okt. 26.

- KINCS Kopp Mária Intézet a Népesedésért és a Családokért (2018) *Családi Otthonteremtési Kedvezményben (CSOK) részesülő családok szocio-demográfiai jellemzői*. [https://www.koppmariain-
tetzet.hu/docs/CSOK-ban%20r%C3%A9szes%C3%BCI%C5%91%20csal%C3%A1dok%20de-
mogr%C3%A1fiai%20jellemz%C5%91i%20KINCS180930.pdf](https://www.koppmariain-
tetzet.hu/docs/CSOK-ban%20r%C3%A9szes%C3%BCI%C5%91%20csal%C3%A1dok%20de-
mogr%C3%A1fiai%20jellemz%C5%91i%20KINCS180930.pdf)
- Hegedüs J. (2006) *Lakáspolitikai és lakás piac - a közpolitika korlátai*, in: Esély 2006/5, pp. 65-100.
- Kováts B. (2017): *A magánbérletrendszer szabályozása Magyarországon*. In Kováts B. (szerk.) *A megfizethető bérletrendszer felé. Javaslatok a bérletrendszer megfizethetőségének és biztonságának javítására*. Budapest: Habitat for Humanity Magyarország. Elérhető: [http://habitat.hu/ext-
files/hfhh_a_megfizetheto_berletrendszer_fele_2017.pdf](http://habitat.hu/ext-
files/hfhh_a_megfizetheto_berletrendszer_fele_2017.pdf)
- Kopasz M., Gábor A. (2018) *A szociális segélyezési rendszer 2015. márciusi átalakításának hatása a települési önkormányzatok magatartására*. In Kolosi T. – Tóth I. Gy. (szerk.) *Társadalmi Riport 2018*. Budapest: TÁRKI, 328–349. [https://m2.mtmt.hu/gui2/?mode=browse¶ms=publica-
tion:30322673](https://m2.mtmt.hu/gui2/?mode=browse¶ms=publica-
tion:30322673)
- KSH (2016). *Miben élünk? A 2015. évi lakásfelmérés főbb eredményei*. http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/pdf/miben_elunk15.pdf
- KSH (2018): *Lakáspiaci árak, lakásárindex, 2018. I. negyedév. Statisztikai Tükör 2018. július 26.* <http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/stattukor/lakaspiacar/lakaspiacar181.pdf>
- Magyar Nemzeti Bank: *Hitelezési folyamatok 2019. Március* [https://www.mnb.hu/letoltes/hitele-
zesi-folyamatok-2019-marcius-hu.pdf](https://www.mnb.hu/letoltes/hitele-
zesi-folyamatok-2019-marcius-hu.pdf)
- Makay Zs., Domokos T. (2018): *Társadalmi újratermelés* In: Székely, L. (szerk.): *Magyar fiatalok a Kárpát-medencében - Magyar Ifjúság Kutatás 2016*. Kutatópont kft.; Enigma 2001 Kiadó és Média-
szolgáltató Kft. <https://kutatopont.hu/files/2018/07/magyarfiatalok.pdf>
- McKee, K. (2012). *Young People, Homeownership and Future Welfare. Housing Studies, 27(6), 853–862.*
- Székely G. (2018): *A lakásvásárlás finanszírozása*. In: *Miben élünk? – A 2015. évi lakásfelmérés rész-
letes eredményei*. Központi Statisztikai Hivatal https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/pdf/miben_elunk15_2.pdf
- Szikra, D. (2018) *Ideológia vagy pragmatizmus? Családpolitika az orbáni illiberális demokráciában*. In: Bozóki A., Füzér K. (szerk.) *Lépték és irónia*. L'Harmattan; MTA Társadalomtudományi Kutató-
központ, Budapest, pp. 219-240.