

4.8. GENERÁCIÓK KÖZÖTTI TRANSZFEREK ÉS LAKÁSMOBILITÁS – FIATALOK LAKÁSSZERZÉSI LEHETŐSÉGEI ÉS KORLÁTAI*

KŐSZEGHY LEA, GYÓRI ÁGNES & CSIZMADY ADRIENNE

A tanulmány két, egymással összefüggő témában vizsgálja a magyarországi fiatalok lakásútjának és az ebben tapasztalható társadalmi egyenlőtlenségeknek egyes elemeit. Egyrészt, elemzi az intergenerációs transzferek hatását a fiatalok lakásútjára a lakásút egy szegmense – a jelenlegi és előző lakás – vizsgálata alapján. Másrészt, megvizsgálja, hogy alkalmazható-e a nemzetközi szakirodalomban egyre több figyelmet kiváltó „bérleti generáció” fogalma Magyarországon? Rámutat, hogy az intergenerációs transzferekhez való hozzáférés növelte a fiatalok esélyét arra, hogy a lakástulajdonosi szektoron belül legyenek mobilak, és csökkentette annak esélyét, hogy a bizonytalanabbnak tekinthető bérleti szektoron belül vagy a bérleti szektor irányába mozogjanak. Bemutatja továbbá, hogy a fiatalok lakhatásában körvonalazódni látszik egy magyarországi „bérleti generáció”, ugyanakkor a bérleti szektorban élő fiatalok lakhatási tapasztalataiban és várható lakásútjában is tapasztalhatók – a kutatások által egyelőre csak részben feltárt – társadalmi eltérések.

Bevezetés

Az elmúlt időszak gazdasági, társadalmi makrotrendjei jelentős hatással vannak a háztartások lakásútjára. Az előző évtizedekben a különböző területek lakáspiacai közötti különbségek ellenére többé-kevésbé azonosítható volt egy tipikusnak mondható lakásút: a háztartások életciklusuk egy pontján – akár egy a szülői házból történő elköltözést követő, a bérleti szektorban eltöltött időszak után – lakástulajdonosá váltak, majd a háztartás méretének, jövedelmének, pénzügyi stabilitásának növekedésével egyre feljebb léptek a „lakástulajdonosi létrán” növekvő méretű, értékű, jobb elhelyezkedésű lakásokba. A gyermekek elköltözése után a lakásfogyasztás jellemzően csökkent, a háztartás vagyona pedig a következő generációra öröklődött (Hegedűs, 2001). Ezt a tipikus lakásutat azonban egyre jobban kikezdi egy sor társadalmi-gazdasági változás, így a munkaerőpiac növekvő rugal-

massága, csökkenő biztonsága, valamint a lakás piac változásai, ezek között a növekvő ingatlanárak, a jelzáloghitelhez való nehezebb hozzáférés, a szociális bérlakásszektor csökkenése és rezidualizációja – azaz, hogy a szektor egyre inkább csak alacsony státusú háztartások számára nyújt lakhatási megoldást – és az alternatív lakásformák, például a közösségi lakóhelyek (*co-housing*) új formáinak megjelenése.

A nemzetközi kutatások tapasztalatai szerint az egyik fontos közvetítő tényező a háztartások lakásútjának változásában az intergenerációs transzferek növekvő szerepe a lakástulajdon-szerzésben. Ezek a transzferek sok formát ölthetnek, ideértve a közvetlen, nem visszafizetendő pénzügyi támogatást, a családon belüli kölcsönt, jelzáloghitel-kezeséget, természetbeni támogatást, valamint az olyan, nem anyagi jellegű támogatást, mint a szülői házban maradás vagy oda való visszatérés lehetőségét. A transzferek mértéke és jellege függ a szülők anyagi helyzetétől: a jobb anyagi helyzetű szülők nagyobb eséllyel képesek pénzügyi támogatást nyújtani gyermekeiknek. Ezáltal a lakhatáshoz nyújtott intergenerációs transz-

* Az alfejezet a következő tanulmányok alapján készült: Csizmady és szerzőtársai (2022) és Csizmady–Kőszeghy (2022).

ferek hozzájárulnak a társadalmi egyenlőtlenségek új-ratermeléséhez.

Az átalakuló lakásútmintákkal összefüggő egyik látványos változás a bérleti szektor növekvő szerepe. A nemzetközi szakirodalomban egyre több elemzés foglalkozik egy „bérleti generáció” kialakulásával: azaz, hogy a fiatal korosztályok nagyobb arányban élnek lakásbérletként, mint a megelőző korosztályok, és sokan közülük várhatóan életük későbbi szakaszában is bérlet maradnak, a lakástulajdonhoz jutás lehetősége nélkül (például *Blackwell–Park*, 2011, *McKee*, 2012). Mások azt emelik ki, hogy nem feltétlenül az életkor, hanem társadalmi-gazdasági tényezők vezetnek ilyen lakásutakhoz: a sérülékeny, szűkös erőforrásokkal rendelkező háztartások tagjaik életkorától függetlenül akár egész lakásútjukat a bérleti szektorban járhatják be.

Az alábbiakban először azt elemezzük, hogy hogyan alakul az intergenerációs transferek szerepe a fiatalok lakásútjában, a lakásút egy szegmense: a jelenlegi és előző lakás vizsgálata alapján. Ezt követően – figyelembe véve a magánbérletlakásszektor jelentőségét a fiatalok lakhatásában – azt vizsgáljuk, alkalmazható-e a „bérleti generáció” fogalma Magyarországon, figyelembe véve a magyarországi lakásrezsim¹ sajátosságait? Elsőként áttekintjük a magyarországi lakásrezsim, illetve lakásrendszer² néhány sajátosságát, majd az elmúlt időszakban a Társadalomtudományi Kutatóközpont Szociológiai Intézetében készült kutatások adatai alapján³ keresünk választ a fenti kérdésekre.

A magyarországi lakásrezsim néhány sajátossága

A lakásállomány tulajdoni szerkezete

Nemzetközi összehasonlításban a saját tulajdonú lakásban élők aránya Magyarországon kiugró, a lakosság mintegy 90 százaléka saját tulajdonú lakásban

él. A közösségi bérlakásszektor, amely szinte kizárólag önkormányzati tulajdonú bérlakásokból áll, korlátozott – a lakásállomány kevesebb mint 3 százaléka –, csökkenő, rezidualizált, és térben rendkívül egyenlőtlenül oszlik el, lényegében csak városokban elérhető. A bérlakásszektorra vonatkozó *laissez faire* állami szabályozás (*Kováts*, 2017) egyik következményeképpen az önkormányzati bérlakások – ezen belül a szociális alapon bérbe adott lakások – hozzáférési feltételei, valamint a lakbér mértéke településenként, Budapesten kerületenként jelentősen eltérnek egymástól, a kialakított szabályozás számos területen korlátozza a sérülékeny háztartások hozzáférését (*Czirfusz–Pósfai*, 2015, *Hegedüs*, 2017).

A magánbérletlakásszektor szintén korlátozott, a teljes lakásállomány körülbélül 6–8 százaléka, bár aránya növekszik. A laza állami szabályozás, a jogszabályok betartatását, illetve vitarendezést célzó hatékony intézményrendszer hiánya (*Kováts*, 2017), valamint egyéb tényezők (például a nemzetközi összehasonlításban is magas ingatlanpiaci áremelkedés) következtében a lakásszektorban ebben a szegmensében a lakhatás jogi biztonsága és megfizethetősége is problémát jelent.

A lakások tulajdoni szerkezete jelentősen befolyásolja a lakásmobilitás lehetőségeit. A tulajdonos által lakott lakások szegmensében a lakásmobilitás magas tranzakciós költségei (*Hegedüs*, 2001) korlátozzák a lakásmobilitást. A vidéki kistélepeleéseken – egyéb tényezők, mindenképp az ingatlanárak jelentős területi különbségei mellett – ezt a saját lakástulajdon alternatíváinak hiánya tovább fokozza, ezeken a településeken ugyanis szinte nincs jelen a bérlakásszektor. Így a bérleti szektoron belüli, illetve a bérleti szektorba történő ki- és befele mobilitás gyakorlatilag csak a városok esetében reális lehetőség.

¹ Lakásrezsim: a lakásellátás- elosztás- és fogyasztás társadalmi, politikai és gazdasági rendszere (*Kemény* 1981), amely meghatározza az adott korszak lakáspiaci lehetőségeit, így a lakásrendszer tulajdoni szerkezete, a lakástámogatások és jogszabályok, a lakásrendszer intézményi szerkezete, tipikus szereplőinek (például bankok, kivitelezők, önkormányzatok) viselkedése (*Hegedüs*, 2001).

² *Augustyniak és szerzőtársai* (2019) alapján lakásrendszeren a lakhatással kapcsolatos intézmények, szereplők, szabályok összességét értjük, amelynek a lakásrezsim az értelmezési kerete.

³ NKFIH K109333. számú „Lakáshitellel eladósodott családok vizsgálata” című projekt és az MTA Kiválósági Együttműködési Program Mobilitás Kutatási Centrum projektje keretében valósult meg.

Megfizethetőség

A magyarországi lakásrendszer kiemelt problémája a lakhatás megfizethetősége, mind a lakásberuházás (vásárlás, építés, felújítás), mind a lakhatással kapcsolatos folyamatos kiadások tekintetében. Az MNB adatai szerint a lakásár/jövedelem hányados az elmúlt években folyamatosan nő.⁴ 2023 májusára Budapesten 11,9 évnyi átlagjövedelem, a régióközpontok közül a legmagasabb értéket mutató Debrecenben 13,5 évnyi átlagjövedelem volt szükséges egy 75 négyzetméteres, mediánárszintű lakás megvételéhez.

Ami a lakhatás folyó kiadásait illeti, a KSH adatai szerint 2020-ban a háztartások kiadásainak átlagosan 18,6 százalékát tette ki a lakásfenntartás és a háztartási energia fogyasztása – jelentős eltérésekkel a különböző jövedelmi csoportok között: míg a legmagasabb decilisbe tartozó háztartások kiadásai 18 százalékát, a legalacsonyabb decilisbe tartozók kiadásai 23,2 százalékát fordították erre a célra. A nemzetközi szakirodalom szerint súlyos megfizethetőségi problémát jelző, 40 százalék fölötti lakhatási kiadás-arányra vonatkozóan néhány évvel korábbi adatok elérhetők: a KSH 2015-ös lakásfelvételének adatai alapján a 2010-es évek közepén lakáshitel-törlesztés nélkül a háztartások 10 százaléka, hiteltörlesztéssel együtt 14 százaléka küzdött súlyos megfizethetőségi problémával. A magánbérletben élők, és a hitellel rendelkező lakástulajdonosok között kiemelkedően sokan voltak érintettek (36–36 százalék). A lakhatás megfizethetőségének javítását célzó támogatási rendszer a központi lakásfenntartási támogatás 2015-ben történt megszüntetése, és a települési támogatások önkormányzati hatáskörbe sorolt rendszerének kialakítását követően fragmentálttá és kiszámíthatatlanabbá vált, továbbá szűkült, elsősorban a kisebb településeken elérhetlenné vált (*Átol és szerzőtársai*, 2016, *Kopasz–Gábor*, 2018, *Kováts*, 2015).

⁴ A mutató a 75 négyzetméteres mediánárszintű lakások (új és használt összesen) és az adott megyére jellemző átlagos éves nettó jövedelmek hányadosa.

⁵ A tanulmány terjedelmi korlátai miatt a lakhatással kapcsolatos szakpolitika részletesebb elemzésére itt nincs mód, ilyen elemzést lásd ezen alfejezet alapjául szolgáló két tanulmányban, valamint *Czírjusz* (2022)-ben.

Lakhatással kapcsolatos szakpolitika

A lakhatással kapcsolatos szakpolitika a rendszerváltást követően túlnyomórészt a saját tulajdonú lakás-szerzést (ezen belül is elsősorban az új építésű tulajdon szerzését) favorizálta, ez a jellemzője 2010 – és különösen 2015 – után tovább erősödött, a családi otthonteremtési kedvezmény (CSOK) bevezetésével, illetve kiterjesztésével, az új építésű lakásokra vonatkozó áfa csökkentésével és a magánérs lakásépítésre vonatkozó áfa-visszatérítés lehetőségével. Az intézkedések feltételrendszeréből következően azok általában szisztematikusan kevésbé hozzáférhetőek a lakáscélra fordítható erőforrásokkal nem rendelkező vagy kismértékű erőforrásokkal rendelkező háztartások számára. További (megtakarításból, intergenerációs transzferből, hitelből származó) források híján a támogatások önmagukban nem elégségesek a lakásvásárláshoz, illetve -építéshez, különösen olyan területeken, amelyeken jók a munkalehetőségek, az intézményi és szolgáltatásellátottság. Bizonyos támogatások, például a csökkentett áfa, illetve áfa-visszatérítés eleve csak olyan háztartások számára állnak nyitva, amelyek képesek egy új építésű lakás megvásárlására, illetve építésére összegyűjteni a forrást. Ezen túlmenően bizonyos támogatási formák esetében a jogosultsági kritériumok (például a CSOK esetében meghatározott időtartamú társadalombiztosítási jogviszony) maguk is kizárnak alacsony státusú háztartásokat.⁵

Intergenerációs transzferek szerepe a fiatalok lakásútjában

Az intergenerációs transzferek hatását a Társadalomtudományi Kutatóközpont Szociológiai Intézetében 2018 őszén felvett, a magyarországi felnőtt lakosságra nem, kor, iskolai végzettség és településtípus szerint reprezentatív 2650 személyes megkérdezés alapján mutatjuk be.⁶ A kutatás során a lakásrendszer egyes, jogcím szerint képzett szegmensei közötti mobilitá-

⁶ A survey a Kiválósági Együttműködési Program (KEP) keretében készült az MTA TK Szociológiai Intézet Mobilitás Centrumában.

si mintákat és az ezekre ható tényezőket vizsgáltuk, az alapvető társadalmi-gazdasági változók mellett a lakásfinanszírozás különböző forrásai, így az intergenerációs transferek (továbbá a megtakarítások, a jelzáloghitel és az állami támogatások) hatásait is elemezve. A vizsgálatban a lakásút egy szeletét – a jelenlegi és megelőző lakás közötti lakásmobilitási lépést – tudtuk vizsgálni.

A vizsgált tényezők közül a lakásfinanszírozás forrásainak, ezen belül az intergenerációs transferek hatását többváltozós regresszióval vizsgáltuk, több társadalmi-gazdasági tényezőre (kor, családi állapot, háztartásméret, szubjektív anyagi helyzet, legmagasabb iskolai végzettség, településtípus) kontrollálva,

kiszűrve a munkahelyváltozás miatti lakásmobilitás hatását is (4.8.1. táblázat). A vissza nem térítendő családi támogatásokhoz való hozzáférés, a saját megtakarítások, valamint a jelzáloghitelhez való hozzáférés jelentősen növelték annak az esélyét, hogy egy háztartás a lakástulajdonosi szektoron belül volt mobil, és csökkentették a bérleti szektoron belüli mobilitás esélyét, míg ezek hiánya jelentősen növelte annak esélyét, hogy egy háztartás a bérleti szektoron belül mobil, vagyis „beleragad” a bérleti szektorba. Ezen túlmenően, a vissza nem térítendő családi támogatáshoz hozzáférő, illetve saját megtakarítással rendelkező háztartásoknak kisebb esélye volt arra, hogy a tulajdonosiból a bérleti szektorba kerüljenek.

4.8.1. táblázat: A különböző lakásútmintákat befolyásoló, lakásfinanszírozással összefüggő tényezők hatásának vizsgálata – a logisztikus regresszió eredményei

	Tulajdonosból tulajdonos (1)		Bérlőből bérlő (4)		Tulajdonosból bérlő (3)	
	exp(B)	standard hiba	exp(B)	standard hiba	exp(B)	standard hiba
Jelzáloghitel	3,318***	0,14	0,081***	0,23	1,559**	0,19
Vissza nem térítendő támogatás a családtól	1,753***	0,16	0,589**	0,23	0,659**	0,21
Visszafizetendő kölcsön a családtól	0,524***	0,18	0,898	0,28	0,753	0,21
Saját megtakarítás	1,857***	0,14	0,619**	0,20	0,587***	0,19
Kontrollváltozók	igen	igen	igen			
Konstans	0,116***	0,41	0,333***	0,57	0,015***	0,72
Találatarány (százalék)		80,5		83,2		89,4
Nagelkerke R ²		0,341		0,552		0,212
Modell χ^2		319,6***		555,56***		188,56***
Százalékos megoszlás		65,9		25,9		8,1
N		1708		677		208

Megjegyzés: A modellek függő változói a lakásváltási utak előfordulásának mutatói: (1) tulajdonosból tulajdonos: 1, ha előző és jelenlegi lakásnak is a tulajdonosa, 0, minden más lakásváltási út, (2) bérlőből bérlő: 1, ha előző és jelenlegi lakásnak is a bérlője, 0, minden más lakásváltási út, (3) tulajdonosból bérlő: 1, ha előző lakásának a tulajdonosa volt, jelenlegi lakásának bérlője, 0, ha minden más lakásváltási út.

Mivel az „előző lakását bérelte, a jelenlegi lakásának tulajdonosa” lakásváltási lépés előfordulása nagyon alacsony a mintán belül ($N = 57$), ezért kihagytuk az elemzésből.

* $p < 0,1$, ** $p < 0,05$, *** $p < 0,01$.

Forrás: KEP2 adatfelvétel, 2018.

„Bérlői generáció” Magyarországon

A „bérlői generáció” fogalmának alkalmazhatóságát statisztikai adatok és egy, az MTA TK Szociológiai Intézetben 2017–2018-ban készült, a fővárosi fiatalokra reprezentatív 800 fős kérdőíves felmérés, valamint 40 félig strukturált interjú alapján elemezzük.⁷

A magánbérleti szektor szerepe jelentősen növekedett a fiatalok lakhatásában az elmúlt években.

⁷ A kutatás az NKFIH K109333. számú „Lakáshitellel eladósodott családok vizsgálata” című projekt keretében valósult meg.

A KSH nagymintás lakásfelvételeinek adatai szerint 1999 és 2015 között a magánbérletlakásszektorban élő fiatal (legfeljebb 35 éves háztartásfővel rendelkező) háztartások aránya megháromszorozódott (1999: 10,2 százalék, 2015: 30,3 százalék). A magánbérlet szerepe a fővárosban volt a legjelentősebb a fiatalok lakhatásában a 2010-es évek közepén (37,7 százalék). Ilyen értelemben körvonalazódni látszik egy magyarországi „bérleti generáció”. A fővárosi fiatalokra reprezentatív, 2018-ban készült kérdőíves felmérés eredményei szerint a magánbérleti szektorban élő budapesti fiatalok 44 százaléka el tudta képzelni, hogy hosszabb távon, akár évtizedekre bérleti marad. (A magyarországi lakásrendszer erős tulajdonorientációja ugyanakkor tükröződik abban, hogy csaknem minden megkérdezett fiatal esetében megjelent a lakástulajdon-szerzés mint lakáskariércél azon fiatalok között is, akiknek erre intergenerációs transzferek és egyéb lakásfinanszírozási források híján kevés esélyük van.)

Egy hazai „bérleti generáció” lakhatási tapasztalatait ugyanakkor jelentősen befolyásolja a magyarországi lakásrendszer. A laza állami szabályozás és a jogszabályok betartatását, illetve vitarendezést célzó hatékony intézményrendszer hiánya okozta jogi biztonsági és megfizethetőségi problémákat a lakáspiacon kevésbé tapasztalt fiatalok sokszor nehezebben tudják kezelni.

Az eltérő társadalmi háttérű fiatalok ugyanakkor interjúink tapasztalatai alapján a bérletlakásszektor különböző szegmenseihez férnek hozzá, a bérlettel kapcsolatos tapasztalataik és a bérletlakásszektorból való kilépési esélyeik is eltérők. A magasabb státusú fiatalok esetében a magánbérletlakásszektor választott – nagyobb szabadságot és rugalmasságot biztosító – lakhatási megoldás lehet a tulajdonosi szektorba történő belépés előtt, erőforrásaik segítségével pedig a kockázatokat is jobb eséllyel kezelhetik. Az alacsony státusú fiatalok számára a magánbérletlakásszektor sokszor más lakhatási lehetőségek híján alkalmazott megoldás, amelyből intergenerációs transzferek és más lakásfinanszírozási forrásokhoz való hozzáférés híján nem tudnak kilépni, és amelynek kockázatait erőforrások híján kevésbé tudják kezelni (például jogi tudás hiá-

nyában kevésbé kezelhetők az olyan helyzetek, mint a lakáskiadó által kínált méltánytalan szerződési feltételek vagy a lakásbérleti szerződés formailag nem megfelelő felmondása). A magánbérleti szektorban élő, különböző státusú, eltérő jellegű és mértékű erőforrásokhoz hozzáférő fiatalok lakásútjának hosszabb távú vizsgálata ugyanakkor további, a kvalitatív mellett kvantitatív – és a lakáséletút hosszabb időtávon való alakulását is elemezni képes – módszertant alkalmazó kutatást igényel.

Konklúzió

Elemzésünk azt mutatja, hogy az intergenerációs transzferekhez való hozzáférés növelte a fiatalok esélyét arra, hogy a lakástulajdonosi szektoron belül legyenek mobilak, és csökkentette annak esélyét, hogy a bizonytalanabbnak tekinthető lakásbérleti szektoron belül vagy a tulajdonosiból a bérleti szektor irányába mozogjanak.

A magyarországi lakásrendszer számos jellegzetessége növeli az intergenerációs transzferek szerepét. A tulajdonos által lakott lakások dominanciája a lakásrendszerben, a korlátozott, bizonytalan és megfizethetőségi problémákkal küzdő magánbérletlakásszektor, továbbá egy működő szociális bérletlakásrendszer hiánya felértékeli azoknak a lakásfinanszírozási formáknak – ezek között az intergenerációs transzferek – a szerepét, amelyek a lakástulajdon-szerzéshez szükségesek. Ez pedig a lakástulajdonhoz való hozzáférés társadalmi egyenlőtlenségeihez vezet, amelyeket tovább erősítenek a saját megtakarítások felhalmozására való képesség, valamint a jelzáloghitelhez való hozzájutás esélyének társadalmi egyenlőtlenségei. Ezeket pedig nem kompenzálja – sőt erősítik – a lakhatással kapcsolatos szakpolitika. Mindezek eredményeképpen az intergenerációs transzferekhez – különösen a vissza nem térítendő pénzügyi támogatáshoz – hozzá nem férő, saját megtakarítással nem rendelkező, nem hitelképes háztartások esélye a lakástulajdon-szerzésre korlátozott.

Ez egy fontos tényező abban, hogy háztartások „beragadnak” a lakásbérleti, mindenekelőtt a magán-

bérleti szektorban, annak specifikus megfizethetőségi és jogi biztonsági problémáival. Ezeknek a háztartásoknak egy része számára a szociális bérlakásszektor nyújthatna megfizethető, megfelelő és biztonságos lakhatást, azonban ezt a funkciót a magyarországi szociális bérlakásrendszer jelenleg szinte egyáltalán nem tudja ellátni. Így kerül számos sérülékeny háztartás a magánbérlakás-szektorba, ennek is sokszor az alsó, súlyos megfizethetőségi, jogi biztonsági, minőségi problémákkal jellemezhető szegmensébe (Ámon–Balogi, 2018).

A lakástulajdonosi szektorhoz hozzá nem férő fiatalok esetében az intergenerációs transzferek nem anyagi formái kerülhetnek előtérbe. A fent említett – az MTA TK Szociológiai Intézetben 2017–2018 folyamán készült, fiatalok lakhatásával foglalkozó – kvalitatív interjúsorozat tapasztalatai szerint ezek közé tartozik a szülői házban maradás, illetve az oda való visszatérés lehetősége, de azok a helyzetek is, amelyben a család a családi-baráti hálózaton keresztül szervez szívességi vagy akár részben piaci, részben szívességi lakásformákat a fiatal háztartásnak (például csökkentett bérleti díj, felújításért cserében ottlakás).

Az intergenerációs – akár anyagi, akár nem anyagi – transzferektől való függés sok esetben „félíg független” lakhatási megoldásokhoz vezet (Arundel–Ronald, 2016, Mandić, 2008), amelyben az elköltözés nem jelent automatikusan a szülői háztól való elszakadást is (például olyan esetekben, amikor a transzfereket biztosító szülők részt vesznek a lakás menedzselésében, beleszólást kérnek a lakás használatába, például albérlők befogadásába). Mindez pedig a gyermekkor–felnőttkor átmenetet is befolyásolja.

A magánbérleti szektor egyre nagyobb szerepet kap a fiatalok lakhatásában az elmúlt évtizedekben. A magyarországi lakásrezsim ugyanakkor egy hazai „bérleti generáció” lakhatási tapasztalatait és lakásútjának potenciális további lépéseit is befolyásolja. A magánbérleti szektor jogi biztonsági, illetve megfizethetőségi problémáit az életkoruk miatt a lakáspiacon tapasztalatlanabb háztartások sokszor nehezebben tudják kezelni. Ami a fiatalok lakásútjának további lépéseit illeti, az erősen tulajdonorientált, számos formájában a gyermekvállaláshoz kötött támogatási rendszer elsősorban az intergenerációs transzferekhez és a lakásfinanszírozás egyéb formáihoz is hozzáférő fiatal háztartások esélyét javítja a tulajdonosi szektorba történő belépésre, miközben az ezekhez hozzá nem férő fiatalok számára akár hosszabb távon is csak a magánbérlakás-szektor, sokszor annak is a legalsó szegmense maradhat elérhető. A legalacsonyabb státusú fiatalok esetében pedig egy jól működő szociális bérlakásrendszer hiányában egy olyan lakásút minta is megfigyelhető, amelyben a fiatalok a magánbérlakás-rendszer legalsó szegmense és a hajléktalanellátó rendszer között mozognak (Ámon–Balogi, 2018).

Az elmúlt évek kutatásai alapján tehát körvonalazódni látszik egy magyarországi „bérleti generáció”, ugyanakkor további vizsgálatokat érdemlő kérdés, hogy azokban a lakásutakban, amelyekben a bérleti szektor szerepe meghatározó, hogyan alakul az életkor és az egyéb társadalmi-gazdasági tényezők szerepe? Valóban egy „bérleti generáció” kialakulását látjuk, vagy inkább azt, hogy a szűkös erőforrásokkal rendelkező háztartások – tagjaik életkorától függetlenül – mindinkább kiszorulnak a lakástulajdonosok köréből?

Hivatkozások

- ÁMON KATA–BALOGI ANNA (2018): [A magánbérleti piaci első szegmense](#). Megjelent: *Pósfai Zsuzsanna–Jelínek Csaba–Czirfusz Márton* (szerk.): Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2018. Habitat Magyarország, Budapest.
- ÁTOL DOROTTYA–KOVÁTS BENCE–KŐSZEGHY LEA (2016). [Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2015](#). Habitat for Humanity Magyarország, Budapest.
- 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*, Vol.19. No. 7. 885–905. o.
- AUGUSTYNIÁK, H.–CSIZMADY ADRIENNE–HEGEDÜS JÓZSEF–EASZEK, J.–OLSEWSKI, K.–SOMOGYI ESZTER (2019): [Posztzocialista lakásrendszerek Magyarországon és Lengyelországban](#). *Közgazdasági Szemle*, 66 évf. 9 sz. 980–1004.
- BLACKWELL, A.–PARK, A. (2011): [The Reality of Generation Rent: Perceptions of the First Time Buyer Market](#). National Centre for Social Research, London.
- CZIRFUSZ MÁRTON (2022): [Kormányzati szakpolitikák és költségvetési kiadások](#). Megjelent: *Vankó Lili* (szerk.): Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2022. Habitat for Humanity Magyarország, 8–25. o.
- CZIRFUSZ MÁRTON–PÓSFAI ZSUZSANNA (2015): Kritikus ponton? Önkormányzati lakásgazdálkodás a gazdasági világválság után. *Területi Statisztika*, 55. évf. 5. sz. 484–504. o.
- CSIZMADY ADRIENNE–GYÖRI ÁGNES–KŐSZEGHY LEA (2022): [No money, no housing security? The role of intergenerational transfers, savings, and mortgage in mobility within and into insecure housing positions in Hungary](#). *Eastern Journal of European Studies*, Vol. 13. No. 1. 208–227. o.
- CSIZMADY ADRIENNE–KŐSZEGHY LEA (2022): [‘Generation Rent’ in a Super Homeownership Environment: The Case of Budapest, Hungary](#). *Sustainability*, Vol. 14. No. 14. 8929.
- HEGEDÜS JÓZSEF (2001): Lakásmobilitás a magyar lakásrendszerben. *Statisztikai Szemle*, 79. évf. 12. sz. 934–954. o.
- HEGEDÜS JÓZSEF (2017): [Social housing in post-crisis Hungary: A reshaping of the housing regime under ‘unorthodox’ economic and social policy](#). *Critical Housing Analysis*, Vol. 4 No. 1. o. 90–101. o.
- KEMENY, J. (1981) *The myth of home ownership: public versus private choices in housing tenure*. Routledge, London.
- KOVÁTS BENCE (2015): [Rezsitámogatás-csökkentés. Az új lakásfenntartási célú települési támogatások vizsgálata 31 önkormányzat példáján](#). *Esély*, 27. évf. 6. sz. 29–60. o.
- KOVÁTS BENCE (2017): [A magánbérletrendszer szabályozása Magyarországon](#). Megjelent: *Kováts Bence* (szerk.): *A megfizethető bérlakásszektor felé*. Habitat for Humanity Magyarország, Budapest, 8–27. o.
- KOPASZ MARIANNA–GÁBOS ANDRÁS (2018). [A szociális segélyezési rendszer 2015. márciusi átalakításának hatása a települési önkormányzatok magatartására](#). Megjelent: *Kolosi Tamás–Tóth István György* (szerk.) *Társadalmi Riport*, 2018. Tárki, Budapest, 328–349. o.
- MANDIC, S. (2008): [Home-Leaving and Its Structural Determinants in Western and Eastern Europe: An Exploratory Study](#). *Housing Studies*, Vol. 23. No. 4. 615–637. o.
- MCKEE, K. (2012): [Young people, homeownership and future welfare](#), *Housing Studies*, Vol. 27. No. 6. 853–862. o.