

OTDK-dolgozat

2025

NEUMANN JÁNOS EGYETEM
GAZDASÁGTUDOMÁNYI KAR

**FIATALOK LAKÁSKÖRÜLMÉNYEI ÉS
LAKÁSHOZ JUTÁSI LEHETŐSÉGEI
KECSKEMÉTEN**

/ Három Népszámlálás adatainak tükrében /

**VICENARIAN'S HOUSING CONDITIONS
AND ACCESS TO HOUSING IN
KECSKEMÉT**

/ In light of three Censuses /

Menyik Júlia Rita

Konzulens: Dr. Kárpáti József PhD

Kézirat lezárásának dátuma: 2025. 01. 13.

TARTALOMJEGYZÉK

1. BEVEZETÉS	1
2. A KUTATÁS ELMÉLETI HÁTTERÉNEK ÁTTEKINTÉSE	2
2.1. KECSKEMÉT VÁROS KÖZELMÚLTJA ÉS JELENE	2
2.1.1. Kecskemét lakónépességszámának alakulása	2
2.1.2. Kecskemét gazdasága	4
2.1.2.1. Kecskemét gazdaságszerkezeti összetételének átalakulása	4
2.1.2.2. Kecskemét munkaerőpiacának alakulása: 2000-től napjainkig	5
2.1.3. Kecskemét ingatlanpiaci viszonyai	8
2.1.3.1. Kecskemét lakásállománya: Kereslet-kínálat változásainak elemzése	8
2.1.3.2. Az önkormányzat szerepe a lakás- és helyiséggazdálkodásban	9
2.1.3.3. A kecskeméti lakásárak változásának elemzése	10
2.2. ÁTLAGKERESETEK ALAKULÁSA AZ ELMÚLT KÉT ÉVTIZEDBEN	12
2.3. FIATALOK LAKÁSSZERZÉSÉT BEFOLYÁSOLÓ FŐBB TÉNYEZŐK	14
2.4. LAKÁSHITELEZÉS ÜZLETI KÖRNYEZETE	16
2.5. LAKÁSVÁSÁRLÁS TÁMOGATÁSA AZ OTTHONTEREMTÉSI TÁMOGATÁSOK RENDSZERÉBEN	19
3. A KSH NÉPSZÁMLÁLÁSI ADATAINAK ELEMZÉSE	22
3.1. A 20-29 ÉVES KECSKEMÉTI LAKOSSÁG SZÁMÁNAK VÁLTOZÁSA	22
3.2. KECSKEMÉTI FIATALOK LAKÁSMÉRET PREFERENCIÁI: STAGNÁLÁS ÉS VÁLTOZÁS	23
3.3. LAKÁSMÉRET ÉS VÉGZETTSÉG: STATISZTIKAI ÖSSZEFÜGGÉS KERESÉSE	24
3.4. 20 ÉV VÁLTOZÁSA A PANELTŐL A TÉGLÁIG	25
3.5. LAKÁSFALAZAT ÉS VÉGZETTSÉG: STATISZTIKAI ÖSSZEFÜGGÉS KERESÉSE	27
3.6. TULAJDON VAGY ALBÉRLET: A KECSKEMÉTI FIATALOK LAKHATÁSI TRENDJEI	28
3.7. A FOGLALKOZTATOTT KECSKEMÉTI FIATALOK LAKHATÁSI JELLEMZŐI	29
3.8. LAKÁSHASZNÁLATI JOGCÍM ÁTTEKINTÉSE AZ ISKOLAI VÉGZETTSÉG TÜKRÉBEN	31
3.9. LAKÁSMÉRET IDŐBELI VÁLTOZÁSAI A FOGLALKOZTATOTT FIATALOK KÖRÉBEN	32
3.10. NÉPSZÁMLÁLÁSI ADATOKBÓL LEVONHATÓ KÖVETKEZTETÉSEK ÉRTÉKELÉSE	33
4. PRIMER KUTATÁS BEMUTATÁSA	35
4.1. LEÍRÓ STATISZTIKA	35
4.2. SZÜLŐI HÁZ ELHAGYÁSÁNAK IDEJE A KÉRDŐÍVET KITÖLTŐ FIATALOK KÖRÉBEN	37
4.3. KECSKEMÉTI FIATALOK LAKHATÁSI HELYZETE: LAKÁSMÉRET ÉS LAKHATÁSI FORMA	38

4.4. A KÉRDŐÍVET KITÖLTŐK GAZDASÁGI AKTIVITÁSA ÉS LAKHATÁSI JELLEMZŐI.....	41
4.5. KECSKEMÉTI FIATALOK JÖVŐBELI LAKHATÁSI CÉLJAI	42
4.6. KECSKEMÉTI FIATALOK LAKÁSHITELHEZ KAPCSOLÓDÓ ATTITŰDJEI.....	46
4.7. KECSKEMÉT GAZDASÁGI ÁTALAKULÁSÁNAK HATÁSA A LAKÁSHOZ JUTÁSI LEHETŐSÉGEKRE	48
5. A KUTATÁS EREDMÉNYEINEK ÉRTÉKELÉSE.....	49
IRODALOMJEGYZÉK.....	51
MELLÉKLETEK.....	I

ÁBRÁK JEGYZÉKE

1. ábra: Kecskemét lakónépességszámának alakulása 2001-ben és a két utolsó népszámlálás (2011 és 2022) között (fő).....	3
2. ábra: Kecskeméten működő vállalkozások nettó árbevételének ágazatok szerinti megoszlása	4
3. ábra: Nyilvántartott álláskeresők száma 2000 és 2020 között Kecskeméten.....	6
4. ábra: A lakónépesség gazdasági aktivitás szerinti megoszlása százalékban (2016)	7
5. ábra: Kecskemét lakásállományának változása 2001-2019 között	8
6. ábra: A főváros és a megyei jogú városok ingatlanárainak átlagos alakulása 2018-ban (E Ft/m ²).....	9
7. ábra: Kecskemét lakásállományának alakulása 2001-ben és a két utolsó népszámlálás (2011 és 2022) között	10
8. ábra: Kecskemét ingatlantípusainak átlagár alakulása a három legutóbbi népszámlálás tükrében (E Ft/m ²).....	11
9. ábra: Átlag- és minimálbér, valamint a garantált bérminimum bruttó értékének alakulása 2010-től (Ft/fő/hó).....	13
10. ábra: A szülői ház elhagyásának átlagos életkora Magyarországon (2017).....	14
11. ábra: A legalább 5 éves futamidejű forint alapú jelzáloghitelekre vonatkozó JTM-korlátok	17
12. ábra: Az otthonteremtési támogatások és lakástámogatások főbb jellemzői	21
13. ábra: Kecskeméten és Magyarországon élő 20-29 évesek számának változása az elmúlt három népszámlálás alapján.....	22
14. ábra: A kecskeméti, magánháztartásban élő 20-29 évesek lakásalapterülete szerinti megoszlása az elmúlt három népszámlálás során (%)	24
15. ábra: A kecskeméti, magánháztartásban élő 20-29 évesek lakásfalazata szerinti megoszlása az elmúlt három népszámlálás során	25
16. ábra: Panellakásokban élő 20-29 évesek számának alakulása Magyarországon a három népszámlálás idején.....	26
17. ábra: A kecskeméti 20-29 éves házas és bejegyzett élettársi kapcsolatban élő korosztály lakásfalazati preferenciáinak alakulása a három népszámlálás adatai alapján.....	27
18. ábra: A kecskeméti 20-29 éves korosztály tulajdonosi és bérleti jogviszonyának alakulása 2001, 2011 és 2022-ben	29
19. ábra: Lakáshasználati jogcímek változása Kecskemét 20-29 éves alkalmazottai körében (2001, 2011, 2022)	30
20. ábra: Kecskeméti fiatalok foglalkoztatotti arányában bekövetkezett változás a három népszámlálás tükrében.....	30

21. ábra: A kecskeméti fiatalok lakhatási formájának alakulása a legmagasabb befejezett iskolai végzettség alapján (2001, 2011, 2022)	31
22. ábra: A kecskeméti 20-29 éves korosztály gazdaságilag aktív, foglalkoztatott fiataljainak lakásméret változásai a három népszámlálás alapján (%).....	33
23. ábra: A fiatal korosztály lakhatási formájának alakulása a legmagasabb befejezett iskolai végzettség alapján (%)	36
24. ábra: Családi ház elhagyásának ideje a 20-29 évesek körében	38
25. ábra: A kérdőívben résztvevők lakásméretének eloszlása	39
26. ábra: A kérdőívben résztvevők lakásméretének eloszlása lakhatási forma alapján (%)	40
27. ábra: Lakhatási formák aránya a kérdőívet kitöltő alkalmazottak, valamint alkalmi munkavállalók körében	42
28. ábra: A kérdőívben résztvevők lakásvásárlási szempontjai	44
29. ábra: A kérdőívet kitöltők finanszírozási elképzelései a kecskeméti lakásvásárlásról	45
30. ábra: A kérdőívet kitöltők önerőképességének mértékére adott válaszai.....	47

1. BEVEZETÉS

Magyarországon kiemelt jelentőséggel bír jelenleg a fiatalok lakáshoz jutásának kérdése. Kecskemét az elmúlt két évtizedben jelentős gazdasági és társadalmi változásokon ment keresztül. A város ipara és gazdasági fejlettsége lényegesen átalakult, melyek hatással vannak az ingatlanpiacra is.

Kutatói munkám témáját személyes és tudományos motivációk hívták életre. Személyes érdeklődésem a kecskeméti lakosként szerzett tapasztalataimból ered, mivel közvetlenül érzékelem a város dinamikus fejlődését és annak hatásait. Tudományos megközelítésből pedig úgy gondolom, hogy a tíz évente ismétlődő népszámlálás adatai nagyszerű lehetőséget kínálnak annak érdekében, hogy mélyebben is megismerjük a lakáshelyzet mellett a társadalmi-demográfiai dinamikát, illetve a fiatalok lakáskörülményeivel kapcsolatos helyzetét a térségben.

Kutatásom célja, hogy egy átfogó képet kapjunk a fiatalok lakhatási helyzetéről Kecskeméten, valamint a fiatalok lakáshoz jutási attitűdjeiről a városban. Ehhez két forrást használok. Egyrészt történeti információként felhasználtam és elemeztem a KSH (Központi Statisztikai Hivatal) 2001-es, 2011-es és a 2022-es kecskeméti népszámlálási adatait (mind a személyi, mind a lakáskérdőívet), melyet a három időszak 20 és 29 év közötti korosztályának perspektívájából vizsgálok meg. Másrészt saját kérdőíves kutatást készítettem, mellyel a Kecskeméten, valamint Kecskemét környező településein élő mai fiatalok szubjektív véleményét mérem fel és elemzem, hogy mit gondolnak Kecskemét gazdasági változásainak lakáspiaci hatásairól a saját jövőképekre nézve. A kérdőív fókuszában a saját lakásszerzéshez kapcsolódó motivációik, valamint hozzáállásuk áll.

Az elemzés során tanulmányozom a kecskeméti 20-29 éves korosztály végzettségét, családi állapotát, foglalkoztatási viszonyát, valamint a lakásszerkezettel összefüggő paramétereit. A húsz évet átfogó népszámlálási adatokat arra használom, hogy megvizsgáljam, volt-e különbség az akkori és mostani pályakezdő fiatal korosztály lakáskörülményeiben. Ezeket a dolgozat főbb megállapításai között fogom tárgyalni. A kérdőíves kutatásból kapott válaszokkal pedig szeretném igazolni, avagy cáfolni a feltevésemet, miszerint a fiatalok számára nehezebb lett napjainkban lakáshoz jutni azzal, hogy Kecskemét gazdasága dinamikus fejlődési pályára állt.

A dolgozat öt fő fejezetből épül fel. Az első, bevezetést követő második fejezet Kecskemét lakónépességének, gazdaságának és ingatlanpiacának alakulását mutatja be, majd feltérképezi azokat a környezeti tényezőket, amelyek a fiatalok lakásszerzési lehetőségeit befolyásolják. Ezt követően a lakáshitelezés üzleti környezetének és az otthonteremtési

támogatásoknak ismertetésével zárul a szakirodalmi áttekintés. A harmadik fejezetben a KSH népszámlálási adatainak elemzése és az időbeli változások vizsgálata kap helyet, majd az azt követő negyedik fejezetben a kérdőíves kutatás eredményeinek bemutatása. A dolgozatot az eredmények ismertetésével és kiértékelésével, valamint a konklúziók megállapításával zárom.

2. A KUTATÁS ELMÉLETI HÁTTERÉNEK ÁTTEKINTÉSE

2.1. KECSKEMÉT VÁROS KÖZELMÚLTJA ÉS JELENE

Kecskemét megyei jogú város, kiemelt szerepet tölt be a dél-alföldi régió és Bács-Kiskun vármegye gazdasági, kulturális és közigazgatási életében egyaránt. Alföldnek egyik kiemelkedő városa, mely páratlan közlekedési adottságokkal rendelkezik. Félúton helyezkedik el a főváros, Budapest és a Dél-Alföld régió legnagyobb városa, Szeged között. A mezőgazdálkodás mindig is kiemelt szerepet játszott a város előrehaladásában, ugyanis a környező területek kiváló minőségű termőföldekkel rendelkeznek. Mára már azonban Kecskemét inkább a feldolgozóiparról, különösen autóiparáról ismert, mely változás jelentősen hozzájárult a város gazdasági fellendüléséhez. (Schuchmann, 2023)

Kecskemét vonatkozásában a lakhatás kérdését három kulcsfontosságú tényező szögéből kívánom elemezni:

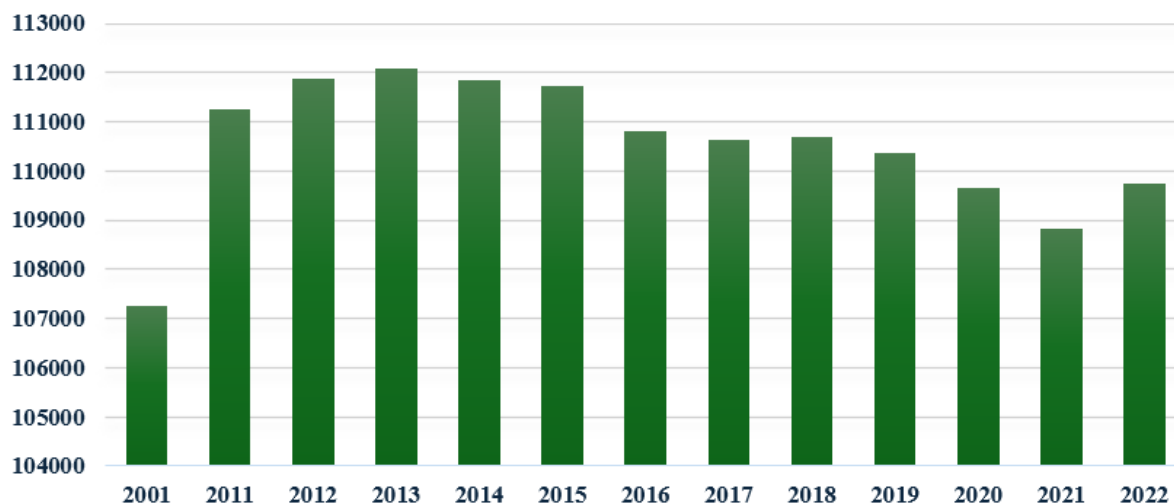
- a térség lakónépességszámának alakulása a népszámlálási és idősoros területi statisztikai adatok alapján,
- a település gazdasági szerkezetének átalakulása,
- továbbá a településen tapasztalható ingatlanpiaci árak változása szerint.

2.1.1. Kecskemét lakónépességszámának alakulása

Ezen fejezet alapos megértéséért kiemelten fontosnak tartom a lakónépesség fogalmát definiálni. A népszámlálás lakónépességét azok a személyek alkotják, akik a népszámlálás kijelölt időpontjában ténylegesen az összeírás helyén tartózkodnak, valamint életvitelszerűen vagy rendszerint ott élnek. Beleszámítanak azok a személyek is, akik az éjszakai pihenésüket töltik ott vagy onnan járnak munkába, iskolába. Ebből eredően az összeírás helye lehet az adott személy bejelentett lakcíme, bejelentett tartózkodási helye vagy akár nem bejelentett lakcíme is. Dolgozatomban ennek ismeretében kívánom a lakosság fogalmát értelmezni. (KSH, 2006)

Kecskemét Magyarország nyolcadik legnépesebb nagyvárosa, amelynek lakossága meghaladja a százezer főt. Az elmúlt három népszámlálás időszaka alatt, ahogyan az 1. ábrán

is látható, 2011-ben majd 2012-ben volt jelentősebb népességnövekedés, amikor a város lakosságának száma elérte a 112 ezer főt. Ez a szám 2021-re 109 ezer főre csökkent, erősen tartva a 2001-es népszámláláskor rögzített 107 ezer fős lélekszámhoz. A 2011 és 2012 közötti mérsékelt növekedés jelensége feltehetően összefügg a Mercedes autógyár betelepülésével, mely közreműködött a beköltözések számának emelkedésében. (Schuchmann, 2023)



1. ábra: Kecskemét lakónépességszámának alakulása 2001-ben és a két utolsó népszámlálás (2011 és 2022) között (fő)

*Forrás: saját szerkesztés KSH tájékoztatási adatbázis alapján
KSH Statinfo v40*

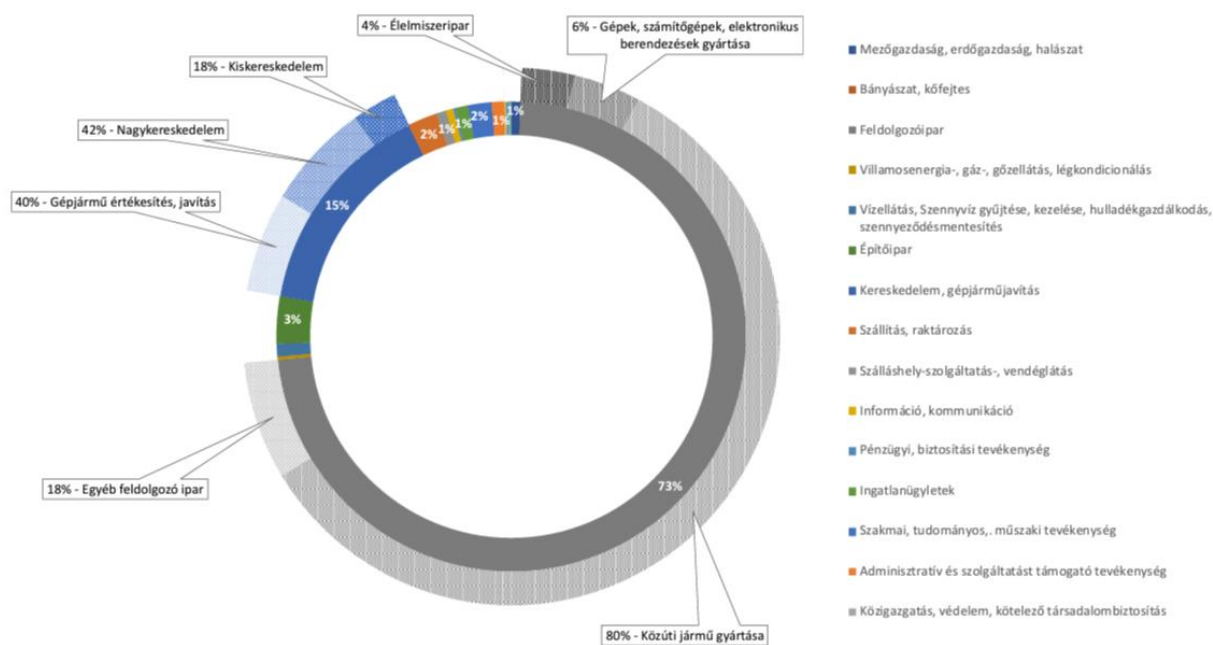
Ugyanakkor Kecskemét népességének évenkénti alakulását megfigyelve megállapítható, hogy 2014-től a lakosság alakulása csökkenést mutat. A lakosság fogyását döntően a kedvezőtlen irányú korösszetétel változás okozza, amelyet az idősebb 65 év feletti korosztály növekedése és a fiatalabb korosztály csökkenése miatti „előregedés” jellemez. A 2010-es évek közepétől, jelentős parcellázások révén, Kecskemét környékén egyre több családi ház építésére alkalmas telket kínáltak a letelepedni vágyók számára. Ennek eredményeképp a lakosságszám csökkenéséhez azok száma is hozzájárult, akik a város vonzáskörzetébe költöztek. (Szemereyné Pataki, 2023)

2.1.2. Kecskemét gazdasága

2.1.2.1. Kecskemét gazdaságszerkezeti összetételének átalakulása

Kecskemét az 1900-as évek közepétől, 1950 óta Bács-Kiskun vármegye székhelye. Az 1960-as évektől a város célzottan használta ki elhelyezkedéséből adódó előnyét a fejlődéshez. Annak idején a város ipara az élelmiszer-feldolgozásra épült, különösen a konzervipar, a szesz-főzés és a malomipar területén. Azonban az idő előrehaladtával Kecskeméten szinte minden iparág képviselteti magát, beleértve a hagyományosnak mondható mezőgazdaságot, élelmiszeripart, gépgyártást és műszeripart. Emellett megjelentek az újabb, korszerűbb ágazatok és szolgáltatások is, mint a kutatás-fejlesztés, járműgyártás és logisztika, melyek a város gazdasági szerkezetének folyamatos változását jelzik. (Kecskemét, n. d.; Kanalas, Kurenkov, Huszár, Sántha, 2022)

2014 óta nagymértékű változásokon ment keresztül Kecskemét gazdaságának ágazati felépítése. A 2. ábrát megfigyelve jól látható, hogy a nettó árbevétel alapján a feldolgozóipar (73%) egyre meghatározóbb szerepet tölt be Kecskemét gazdaságában. A második domináns ágazat a kereskedelem és a gépjárműgyártás (15%). E két ágazat együttesen 88%-ban járul hozzá a város gazdasági teljesítményéhez, míg a fennmaradó tizennégy ágazat teljesítménye csak 12%-ban. (Kanalas, 2022)



2. ábra: Kecskeméten működő vállalkozások nettó árbevételének ágazatok szerinti megoszlása

Forrás: Opten Kft. (2020)

Ezt a konzekvenciát az önkormányzat egyes adónemekből származó adóbevételei is alátámasztják, ugyanis az iparüzési adóból (IPA) származó bevétel a város szempontjából jelentős erővel bír. Ellenben az ingatlanforgalmi adóval (IFA), mely azzal, hogy lényegesen elmarad az országos átlagtól, tisztán rámutat a tényre, hogy Kecskemét idegenforgalmi vonzereje további fejlesztéseket kíván. (Kanalas et al., 2022)

Kecskemét gazdasági fellendülésében, különösen a feldolgozóipar területén, jelentős szerepet játszik a Mercedes-Benz kecskeméti gyáregységének felépítése. A prémium kategóriás személygépjárműveket gyártó cég befektetésével, valamint a 2012-ben megkezdett sorozatgyártással a város gazdasági fejlődése jelentős lendületet vett. A döntés meghozatalakor a Daimler azokat a helyszíneket preferálta, ahol képzett munkaerő áll rendelkezésre, korszerű a munkakultúra, színvonalas az oktatás, illetve ahonnan a potenciális piacok könnyen megközelíthetőek. (Szemereyné Pataki, 2020; Szemereyné Pataki, 2023)

A Mercedes-gyár termelésének elindulása magával hozta a beszállítók bővítését, az áruszállítási kapacitás kiterjesztését, valamint azon új technológiák bevezetését, ami az elmúlt évtizedek legszámottevőbb változását hozta Kecskemét számára. A kormány 2012-ben Kecskemétet és térségét kiemelt járműipari központtá nyilvánította. Ezáltal a város az ország egyik leggyorsabban fejlődő régiójává vált. (Szemereyné Pataki, 2020)

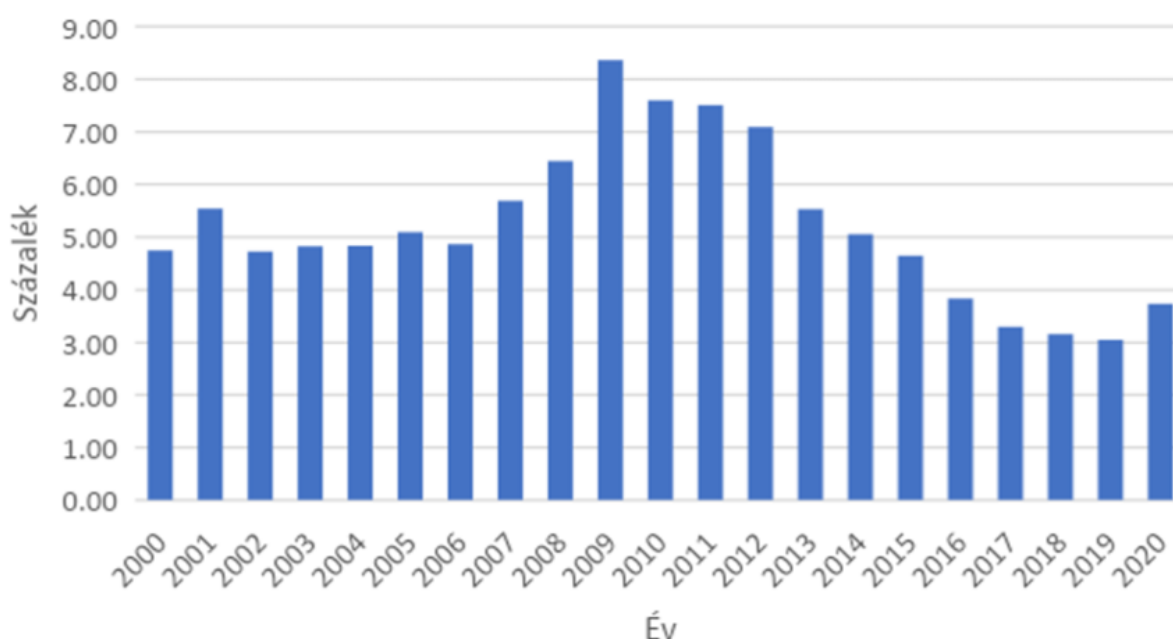
A gazdaságszerkezeti átalakulás számos olyan következménnyel jár, melyek hatással vannak a fiatalok lakásszerzési lehetőségeire nézve. Az új munkahelyek létrejötte növeli az ingatlan iránti keresletet, melynek eredményeképp az ingatlanárak jelentősen megemelkedtek (ld. 2.1.3.3.). Az ingatlanárak növekedése az ingatlanpiaci beruházásokra is ösztönző hatással van. Ennek eredményeképp elmondható, hogy míg a gazdasági átalakulás pozitív hatással van az ingatlanpiacra, addig a fiatalok lakhatására és önállósodására nézve komoly kihívásokat tartogat.

2.1.2.2. Kecskemét munkaerőpiacának alakulása: 2000-től napjainkig

A 2000-es évek első felében Kecskeméten a hagyományos vállalkozások nem valósítottak meg jelentős munkahelyteremtő beruházásokat, továbbá új befektetők sem érkeztek a városba. Ennek következtében az álláskeresők száma fokozatosan emelkedett. (Szemereyné Pataki, 2023)

Mint ahogyan Magyarországon, úgy Kecskeméten is megmutatkozott a 2008-2009-es pénzügyi és gazdasági válság hatása. A piaci kereslet jelentős csökkenése következtében a vállalkozások egymás után korlátozták működésüket, aminek hatására az álláskeresők száma 2009 végére 8,36%-os csúcsra emelkedett. A 3. ábra alapján jól látható, hogy 2010-től kezdett a

gazdaság helyreállni, amikor az álláskeresők száma 7,6%-ra mérséklődött, majd tovább csökkent. A valódi áttörést a Mercedes-gyár 2013-as beindulása és a város különböző gazdaságfejlesztő tevékenységei hozták meg. Kecskeméten 2019 decemberére az álláskeresők aránya 3,05%-ra visszaesett. Ezt a biztató tendenciát a koronavírus-járvány megjelenése szakította meg. A vírus megjelenésével jelentkező korlátozások, a szállítási láncok ellátási problémái, valamint a nemzetközi kereskedelem megtorpanása komoly kihívások elé állították a gazdaságot. 2020 decemberére 3,74% lett a kecskeméti álláskeresők aránya, míg az országos szint 4,5% volt. Ez az érték azonban még a 2008-2009-es gazdasági válság előtti évek átlagánál is kedvezőbb. (Szemereyné Pataki, 2023)



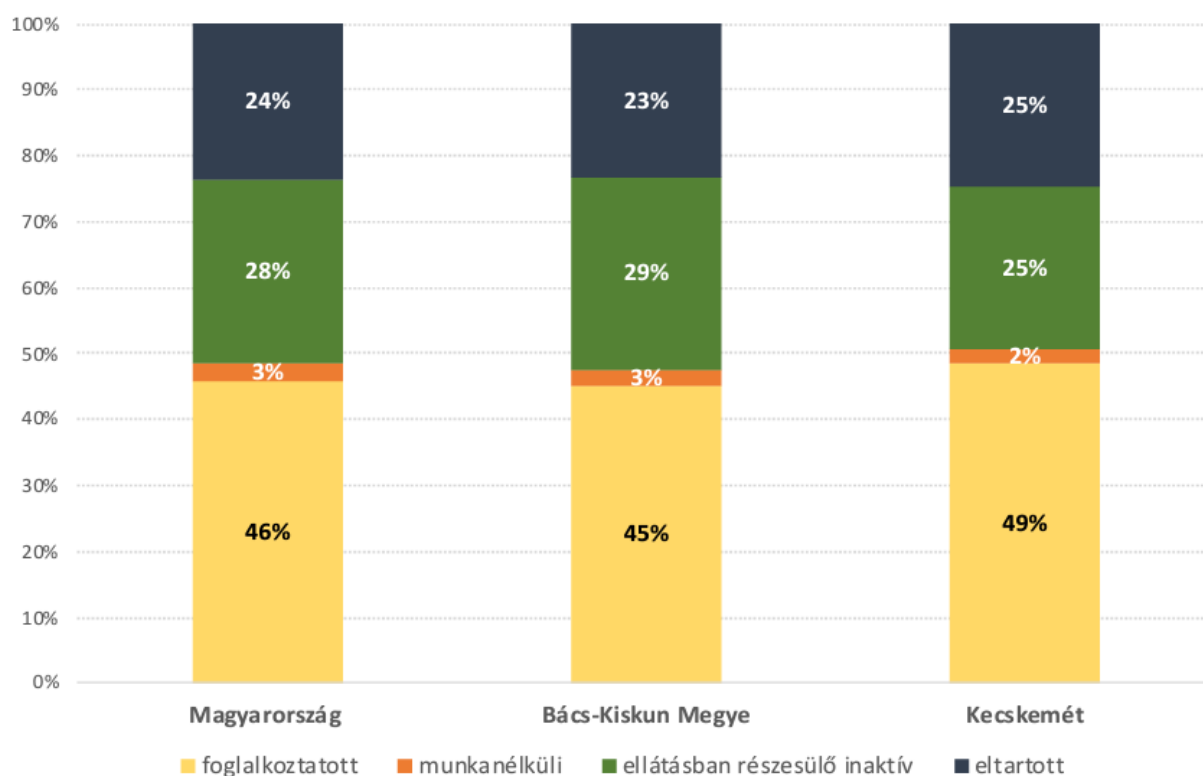
3. ábra: Nyilvántartott álláskeresők száma 2000 és 2020 között Kecskeméten

Forrás: Szemereyné Pataki (2023) p. 79.

A munkaerőigények kielégítésének mértéke jelentősen függ a város, különösen a munkaképes korú lakosok számának változásától. Kecskeméten a statisztikailag munkavállalásnak tekintett korú (15-64 éves) népesség csökkenése a magyarországi tendenciával összhangban van, melyet a születések és halálozások előnytelen arányából adódó népességfogyatkozás, valamint a kedvezőtlen korfa tükröz. Ez azt jelenti, hogy jóval több ember lép ki a munkaerőpiacról 64 éves korában, mint amennyi 15 éves korában belép. Mindezek ellenére a városfejlesztések és a fejlődésben lévő feldolgozóipari vállalkozások révén a munkavállalási korú lakosok száma Kecskeméten 2015. évre a 78.009 fős csúcspontot érte el. Ez részben köszönhető a Mercedes-beruházásnak, továbbá a munkaerőpiaci igények változásában eredményesen fellendülő

műanyagipari, nyomdaipari, építőipari, élelmiszeripari, a villamos gép- és műszergyártási, illetve a szerszám- és gépipari vállalkozásoknak, melyek fejlesztései továbbra is meghatározó szerepet töltenek be azáltal, hogy sokkal vonzóbbá tették a várost a munkaerőpiac szereplői számára. (Szemereyné Pataki, 2020)

A KSH 2016-os mikrocenzus-adatai alapján az országos és megyei adatokhoz viszonyítva a város lakónépességének gazdasági aktivitás szerinti megoszlása kedvezően alakult (4. ábra). Kecskeméten a foglalkoztatottak aránya 49%, mely országos és megyei szinten is valamivel magasabb. Az álláskereső aránya, ami 2% szintén kedvező képet mutat az országos átlaghoz viszonyítva. Ennek eredményeként a gazdaságilag aktív népesség aránya 51% Kecskeméten, mely meghaladja az országos átlagot, miközben az ellátásban részesülők aránya (25%) alacsonyabb. (Kanalas et al., 2022)



4. ábra: A lakónépesség gazdasági aktivitás szerinti megoszlása százalékban (2016)

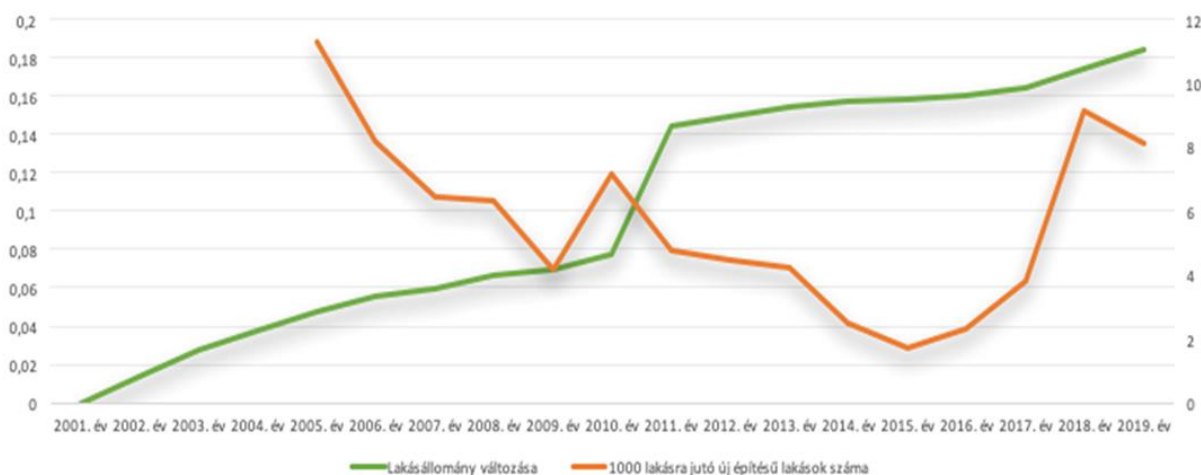
Forrás: Kanalas et. al. (2022) p. 62.

2.1.3. Kecskemét ingatlanpiaci viszonyai

2.1.3.1. Kecskemét lakásállománya: Kereslet-kínálat változásainak elemzése

A város ingatlanpiacának kínálati oldalát a meglévő lakásállomány mérete, az adott évben kiadott építési engedélyek, az épített lakóingatlanok száma, valamint az egyszerű bejelentések mennyisége határozza meg.

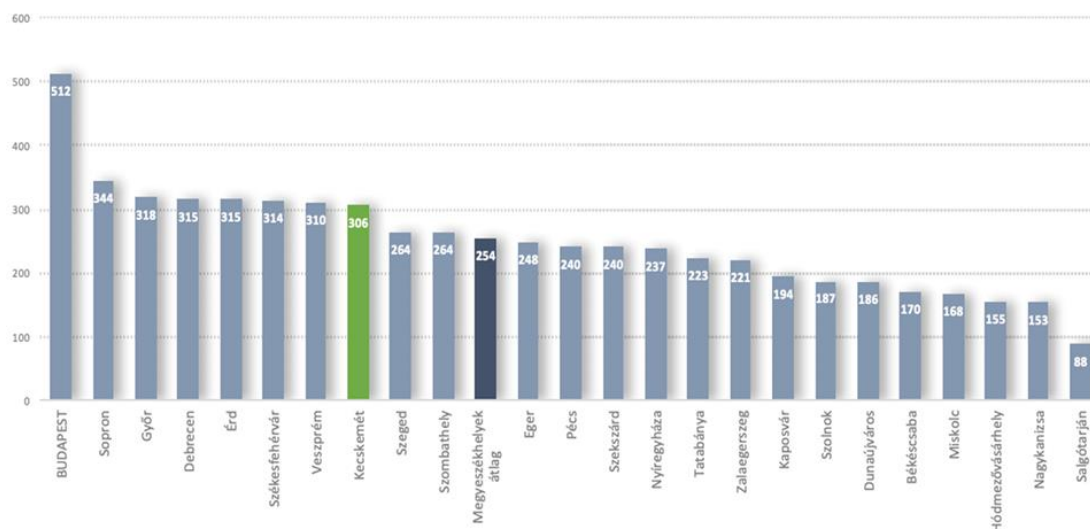
Az adott évben épített lakóingatlanok száma, illetve a meglévő lakásállomány számának vizsgálata alapján megállapítható, hogy Kecskemét lakásállományának növekedése 2010-ig stabil volt, ugyanis éves átlagban 1 százalékpontos bővülést mutatott (5. ábra). A 2011-es népszámlálás során valószínűsíthető, hogy a lakások száma korrigálásra került, mely 6 százalékpontos, elsősorban technikai jellegű növekedést eredményezett a lakásállomány változásában. 2011-től 2017-ig a növekedés üteme lényegesen lassabbá vált, évi 0,5 százalék alatti emelkedéssel. A 2016-os kormányzati intézkedések által ösztönzött jelentős építési beruházások hatására a lakásállomány növekedési üteme ismét elérte az évi 1 százalékot. (Kanalas et al., 2022)



5. ábra: Kecskemét lakásállományának változása 2001-2019 között

Forrás: Kanalas et. al. (2022) p. 137.

Az ingatlanpiaci árak alakulását megfigyelve látható, hogy a növekvő árkülönbség következtében 2018-ra a főváros és a megyei jogú városok közötti árszínvonal már meghaladta az 50%-ot (6. ábra). Kecskemét ingatlanárai a többi megyei jogú várossal összehasonlítva az első harmadban helyezkednek el, közel 20%-kal meghaladva azok átlagos ingatlanárait. (Kanalas et al., 2022)



6. ábra: A főváros és a megyei jogú városok ingatlanárainak átlagos alakulása 2018-ban (E Ft/m²)

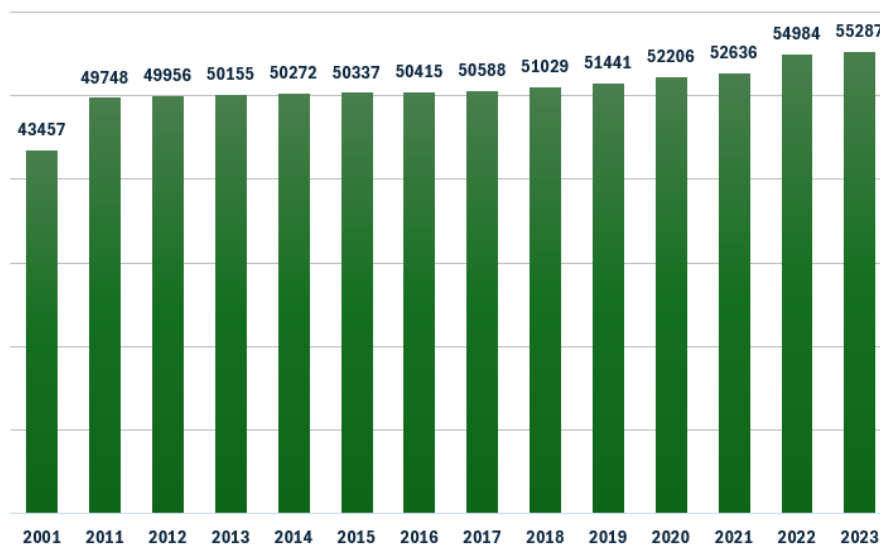
Forrás: Kanalas et. al. (2022) p. 138.

Kecskemét ingatlanpiacának keresleti oldaláról elmondható, hogy 2014 és 2018 közötti időszakban nagymértékű átrendeződés történt. A családi házak kereslete stagnált, aminek következtében a négyzetméter árak növekedése elmaradt a többi háztípushoz képest. Ezzel szemben a panellakások iránti kereslet majdnem háromszorosára nőtt a 2015-höz viszonyítva. Ez 128%-os áremelkedéshez vezetett a 2012-es mélyponthoz képest. A panellakások négyzetméterára közel 11%-kal magasabb lett 2018-ban, mint a családi házaké. (Kanalas et al., 2022)

2.1.3.2. Az önkormányzat szerepe a lakás- és helyiséggazdálkodásban

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata nagymértékű bérlakás-állománnyal rendelkezik. Ezek kezelését a KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft. végzi, amelyet az Önkormányzat teljes egészében birtokol. (Kanalas et al., 2022)

2019-es adatok szerint a város több mint ötvenezres lakásállományának 2,84%-át az önkormányzat birtokolja. Ez a 2019-es lakásállomány egészét tekintve 1.460 lakást jelent. Ezek az önkormányzati bérlakások a város különböző részein találhatóak, ezáltal kielégítve a legkülönbözőbb társadalmi igényeket. (Kanalas et al., 2022)



7. ábra: Kecskemét lakásállományának alakulása 2001-ben és a két utolsó népszámlálás (2011 és 2022) között

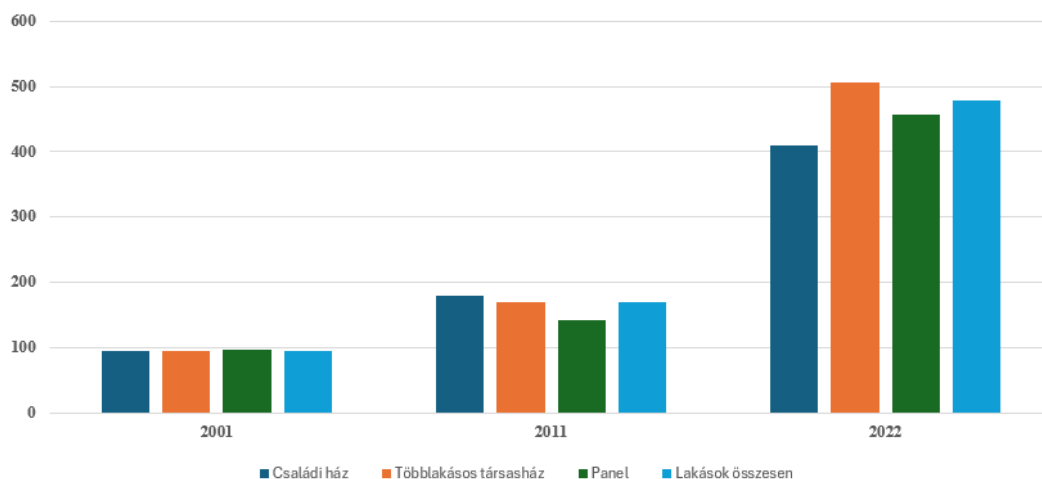
*Forrás: saját szerkesztés KSH tájékoztatási adatbázis alapján
KSH Statinfo v40*

A KIK-FOR Kft. törekszik az egyes célcsoportok igényeit kielégítő optimális szerkezetű lakásállomány működtetésére, melynek során előtérbe helyezi a szociális helyzetük miatt rászoruló lakhatásának garantálását. Minden évben döntenek a megüresedő lakásokról, melyhez pályázatokat hirdetnek, ami alapján kiválasztják az új lakókat. Az önkormányzat 36%-át a bérlakásoknak szociális alapon kínálja, míg a fennmaradó lakásokat költségalapon adja bérbe hátrányos helyzetűeknek (pályázati úton), művészeknek, szobabérlőknek vagy ifjú házasoknak. (Kanalas et al., 2022)

2.1.3.3. A kecskeméti lakásárak változásának elemzése

Kecskemét lakóingatlan árai 10%-kal olcsóbbak az országos átlagnál, míg a megyei átlagnál 16%-kal magasabbak. 2024. szeptemberéhez képest az előző hat hónapban 2,78%-kal növekedtek a település lakásárai. Jelenleg 603.257 Ft az átlagár négyzetméterenként, míg 2024. április első felében a négyzetméterenkénti átlagár 582.317 Ft volt. Év elejéhez képest 37.783 Ft-tal emelkedtek az átlagárak, mely 6,74%-os növekedést jelent. (Költözzbe.hu, 2024; SonarHome, 2024)

A 8. ábra az elmúlt három népszámlálás idején rögzített ingatlantípusok átlagárát mutatja négy kategóriában: családi ház, többlakásos társasház, panel, illetve az **összes lakás átlagosan**. Az általános áremelkedés és drágulás jelensége tisztán megfigyelhető a két évtizedben. Míg 2001 és 2011 között nem történt kiugró áremelkedés az ingatlanpiacon, addig a 2022-es árak jelentősen meghaladják a korábbi népszámlálások során rögzített átlagárakat.



8. ábra: Kecskemét ingatlantípusainak átlagár alakulása a három legutóbbi népszámlálás tükrében (E Ft/m²)

Forrás: saját szerkesztés KSH Ingatlanadattár alapján

<https://www.ksh.hu/s/ingatlanadattar/adattar?year=2022&ter=03>

<https://www.ksh.hu/s/ingatlanadattar/archivum>

2001-ben a különböző lakástípusok négyzetméterenkénti átlagárai egységesen 100.000 Ft körül mozogtak, azonban azóta jelentős differencia alakult ki az egyes lakástípusok átlagárai között. Míg 2011-ben a családi házak átlagárai voltak a legmagasabbak, addig 2022-re a több-lakásos társasházak lettek a legdrágábbak.

Úgy néz ki, 2022-re a családi házak iránti kereslet valamelyest visszaszorult az előző évekhez képest. Bár jelentősen növekedtek a családi házak átlagárai is, azonban a növekedés üteme mérsékeltebb, mint a többlakásos társasházak vagy panellakások esetében.

2011-hez képest az ingatlanok átlagárai a kétszeresükre nőttek a 11 év folyamán. Úgy tűnik, a korábban megfizethetőbbnek tűnő panellakások 2022-re vonzóbbá váltak az ingatlanpiaci szereplők számára.

A 2022-es adatokhoz képest, az ingatlanok átlagárai természetesen tovább emelkedtek 2024-re. A családi házak négyzetméterenkénti átlagára idén szeptemberre elérte a 643.324 Ft-ot. A panellakások átlagos négyzetméterára 623.520 Ft. (megveszLAK, n. d.)

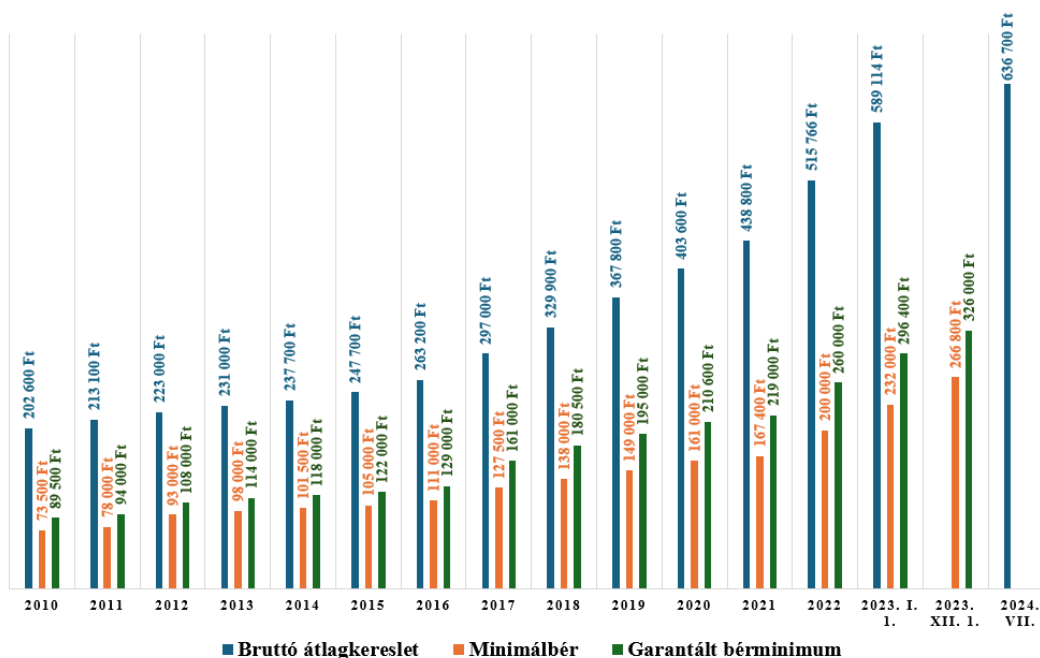
A népszámlálási adatok tükrében elmondható, hogy 2001-től 77,89%-kal emelkedtek a kecskeméti lakások négyzetméterárai 2011-re. Az azt követő 11 év pedig 182,84%-os áremelkedést hozott az ingatlanpiacon, azaz több mint a dupláját 2022-re. A 2001-es ingatlanárakhoz képest 2022-re-re összesen négy-ötszörös nominális áremelkedés volt tapasztalható. Ezen százalékszámok alakulása a következő fejezetet lezáróan lesznek beszédesek, amikor az átlagkezesetek százalékos változásának mértéke kerül közelebbről megvizsgálásra.

2.2. ÁTLAGKERESETEK ALAKULÁSA AZ ELMÚLT KÉT ÉVTIZEDBEN

Mivel az átlagkeresetek alakulásáról főként országos adatok állnak rendelkezésre, így a regionális megközelítés helyett, szélesebb perspektívából kívánom megközelíteni a keresetekkel kapcsolatos változásokat, melyek reményeim szerint Kecskemét városára is reprezentatívak lehetnek.

A fejezet egységes megértésének érdekében elengedhetetlennek tartom az alapvető fogalmak pontos definiálását, mely a bruttó és nettó bér, a bruttó átlagbér, a medián kereset, valamint a reálkereset fogalmára irányul. A munkaszerződésekben használt *bruttó bért* 33,5%-kal terheli adó, valamint járulékok, melyet 15%-ban az SZJA (százalékos személyi jövedelemadó) és 18,5%-ban az egyéni járulék képez. A *nettó bér* már a levonások utáni nettó összeg, melyet a munkavállaló a bankszámlájára kap a munkaadójától. A statisztikában gyakran használják a *bruttó átlagbért*, mely az egy főre jutó átlagkeresetet mutatja a teljes munkaidőben dolgozók körében, mielőtt a munkavállaló bérét terhelő adók és járulékok levonásra kerülnének. Mivel jelentősen torzíthatja az átlagkeresetet, ha valaki a többiekhez képest kimagaslóan jól keres, emiatt pontosabb képet ad a *medián kereset*, mely közelebb áll ahhoz az összeghez, amit a legtöbb ember a nettó fizetése utalásakor tapasztal. A medián kereset kalkulálása során az összes munkavállaló keresetét növekvő sorrendbe állítják és a középső kereset által határozzák meg a medián keresetet. Ezáltal egyenlő lesz a medián bérnél kevesebbet, illetve többet keresők aránya. Végül, de nem utolsó sorban az infláció miatt a *reálkereset* jelenti azt a pénzösszeget, mely a fizetés vásárlóértékét mutatja. (Bank360, 2024a; Bank360, 2024b)

A 2010-es évhez képest a bruttó átlagkereset megtriplázódott 2024-re. Ezt szemlélteti a 9. ábra, melyen jól látható, hogy 2010-ben a bruttó átlagkereset mindössze 202.600 Ft volt, mely 2022-re 515.766 Ft-ra, míg 2024-re 636.700 Ft-ra emelkedett. A minimálbér és a garantált bérminimum esetében is hasonló a helyzet. A minimálbér, mely a legkisebb összeg, amit törvény szerint egy munkavállaló legálisan keresni tud a munkájáért, valamint a garantált bérminimum, mely a szakképzett munkavállalók minimális bérszintjét képezi, több mint háromszor haladja meg a 2010-es értékeket 2023-ra. Érdekes megjegyezni, hogy 2022-re a minimálbér értéke 2.600 forint híján elérte a 2010-ben mért bruttó átlagkereset értékét. (AVE-TAX Könyvelőiroda, 2023)



9. ábra: Átlag- és minimálbér, valamint a garantált bérminimum bruttó értékének alakulása 2010-től (Ft/fő/hó)

Forrás: saját szerkesztés Jogtár alapján

<https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=00000003.min&txtreferer=A0300080.TV>
<https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=00000001.MIN&txtreferer=A1200219.TV>

A gyors ütemű béremelkedési tendencia tovább növekedett napjainkig. Legfrissebb források és felmérések szerint a teljes munkaidőben foglalkoztatottak körében (közfoglalkoztatottakat beleszámítva) 2024. júliusában 636.700 Ft volt a bruttó átlagkereset. Ha a kedvezményeket is figyelembe vesszük, akkor a nettó átlagkereset 438.400 Ft a KSH felmérése szerint. Ezáltal a 2023-as évhez képest idén a bruttó átlagkereset 13,9%-kal, a nettó átlagkereset 13,7%-kal a reálkereset pedig 9,4%-kal nőtt. Mediánértékeket tekintve a bruttó medián kereset 524.100 Ft, míg a nettó 362.900 Ft jelenleg Magyarországon. (KSH, 2024)

A korábbi ingatlanárak alakulása (ld. 2.1.3.3.) fejezet végéhez hasonlóan szeretném összefoglalni az elmúlt huszonegy év bruttó átlagkeresetében bekövetkezett változásokat százalékos formában. 2001-hez képest, amikor a bruttó átlagkereset 103.533 Ft volt, 2011-re 105,82%-kal emelkedtek az átlagkeresetek országos szinten, míg az azt követő 11 évben 2022-re 142,19%-kal. A kecskeméti lakóingatlanok négyzetméterárai ebben az időszakban már több, mint a duplájukra emelkedtek, míg a bruttó átlagkeresetek esetében ez a jelenség nem mondható el. A nominális átlagkeresetek vizsgálatánál maradván 2001-hez képest 2022-re összesen 398,34%-os, azaz alig négyszeres növekedés történt. A százalékszámokat összehasonlítva, miszerint a kecskeméti lakások négyzetméterárai ebben a huszonkét évet felölelő időszakban 403,16%-kal nőttek, tisztán látható, hogy az ingatlanok négyzetméterárai, valamint a bruttó

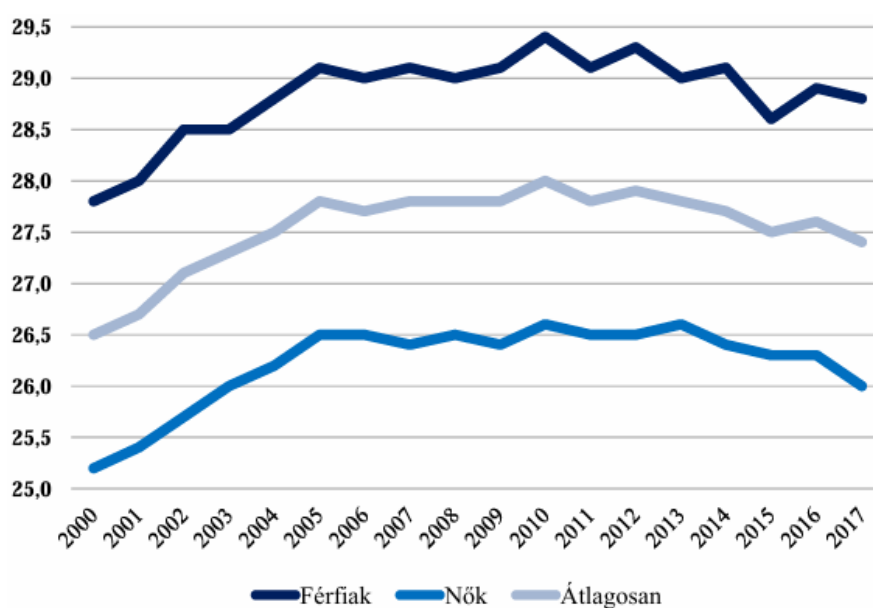
átlagkeresetek növekedési ütemei között 4,82% százalékpontnyi különbség van. Továbbá fontos figyelembe venni, hogy a bruttó átlagkeresetekből még levonásra kerül a 33,5%-os adó, így a kapott százalék jelentős különbséget jelent.

A megfigyelt adatok alapján megállapítható, hogy a kecskeméti ingatlanárak érzékelhetően meghaladták a bruttó átlagkeresetek növekedését, mely alapján a lakásvásárlás egyre nehezebbé válik a lakosság, különösen a város fiataljai számára, akiknek egyre nehezebb megterhelni a lakásvásárláshoz szükséges összeget.

2.3. FIATALOK LAKÁSSZERZÉSÉT BEFOLYÁSOLÓ FŐBB TÉNYEZŐK

A fiatal felnőttkor életkori tartományát általában 18-35 év között határozzák meg, melyből a dolgozatban a fiatalabb korcsoport, a 20-29 éves korosztály áll a kutatás fókuszában.

A lakásszerzés kapcsán kulcsfontosságú tényező az *életkor*, mely meghatározza a szülői ház elhagyását, az elköltözés idejét. Az Európai Unióban 2021-es felmérések szerint 26,5 év volt a szülői házat elhagyó fiatalok átlagéletkora. A fiatal uniós nők átlagosan 25,5 éves korukban költöztek el a szülői házból, míg a fiatal uniós férfiak átlagosan 27,4 éves korukban. 2000 óta az Eurostat Magyarországon is méri a fiatalok szülőiház-elhagyásának átlagos életkorát. A 10. ábra (életkor - év) egyértelműen mutatja a hasonlóságot 2021-es Európai Unió felmérés eredményeivel. A diagram alapján jól látható, hogy a nők átlagosan három évvel korábban költöznek el a szülői házból Magyarországon, mint a férfiak. (Eurostat, 2022)



10. ábra: A szülői ház elhagyásának átlagos életkora Magyarországon (2017)

Forrás: Szécsi (2019) p. 4.

Lakhatás területén az egyik leggyakrabban vizsgált tényező a **jövedelem**. Egyesek szerint a szülők anyagi háttere nincs hatással a gyermekeik lakhatására, mások azonban látnak összefüggést a kettő között. (Turcotte, 2006)

A szülői fészek elhagyásának szempontjából kulcsfontosságú szerepe van az erre fordítható jövedelemnek. A saját, önállósult élet kialakítása komoly erőfeszítésekkel és anyagi terhekkel jár egy fiatal számára. Mindezek mellett napjainkban kiemelkedően magasak az ingatlanpiaci árak, valamint a lakóingatlan bérletének költségei. Családi támogatás nélkül szinte lehetetlen önállóan, saját megtakarításból lakóingatlanhoz jutnia egy fiatalnak. Ha azonban a családi támogatás sem áll rendelkezésére, akkor egyenesen lehetetlennek tűnik. Ebben az esetben elkerülhetetlen valamely pénzügyi intézményhez fordulni lakáshitel felvételének céljából, ahol pedig szintén a jövedelem képezi majd a lakáshitel összegére irányuló feltételeket. (Pillók, Székely, 2022)

Az **iskolai végzettség** meghatározó szempont a lakhatás kérdéskörében. Azok a fiatal felnőttek, akik magasabban képzettek, korábban hagyják el a családi fészket. Alapvetően az a fiatal, aki rendelkezik felsőfokú alapszakos (BA-s) diplomával, több esetben költözik el a szülői házból, ellenben azzal a kortársával, aki nem. A fiatal felnőtt iskolázottságára, - ami hozzájárul az elköltözés idejéhez is – az anyai minta nagy hatással van. Mivel a szülői mintázat legfőképp az édesanyától ered, így a tanítás egy részét gyakran anyai nevelésnek nevezik, melyben az édesanya iskolázottsága kulcsfontosságú. (Szécsi, 2019)

A **demográfiai viszonyok** jelentős szerepet játszanak a fiatalok lakásszerzése terén. A nagyobb városokban gyakoribb a szülőkkel való együttélés. Ennek okai lehetnek a magas ingatlanárak, illetve a városokban meglévő felsőoktatási intézmények, melyek könnyen megközelíthetőek anélkül, hogy el kellene költözni a szülői házból. (Szécsi, 2019)

A **bizonytalan gazdasági környezet** kettős hatást gyakorolhat a fiatal felnőttek lakásszerzési motivációira. Egyfelől a bizonytalanabb gazdasági környezetben általában szorosabb a családi kapcsolat és összefogás ereje, mely nagymértékben hozzájárul a fiatal felnőttek lakásszerzési motivációihoz, hiszen kétes gazdasági környezetben meghatározóbbak a szülő-gyermek, illetve a rokoni kapcsolatok, ami kitolhatja az elköltözés idejét. Másfelől azonban, nagyobb eséllyel alakulhatnak ki idő előtt élettársi kapcsolatok is, ami viszont éppen ellenkezőleg, előre lendítheti a külön költözés idejét. Ezzel tehát egy bizonytalanabb gazdasági környezet paradox módon mindkét irányba hathat: mind késleltetheti, mind pedig előre segítheti a fiatalok lakásszerzési motivációit. (Szécsi, 2019)

2.4. LAKÁSHITELEZÉS ÜZLETI KÖRNYEZETE

A fejezet mélyebb tárgyalása előtt, szeretném a hitel fogalmának pontos meghatározását egyértelművé tenni. „Hitel, a hitelszerződés alapján nyújtott szolgáltatás, valamint az értékpapír kibocsátása mellett nyújtott zálogkölcsön.” (Kluwer, 2009. évi CLXII. törvény 3. § 8.)

Manapság többféle módja létezik a hitelek, banki hitelek osztályozására. Az egyik ilyen szempont a hitel igénylésének célja. Megkülönböztethetünk lakáshitelt, áruhitelt, gépjárműhitelt és szabadon felhasználható személyi hitelt is. Továbbá a hiteleket csoportosíthatjuk a visszafizetés módja szerint is (egy összegben vagy részletekben), a törlesztési időszak hossza szerint (rövid, éven belüli, közép- vagy hosszú lejáratú), illetőleg a hitelező személye szerint (hitelintézet, pénzügyi társaság). Ebben a fejezetben a lakásvásárlás céljából igényelt hitelek üzleti környezetét kívánom röviden körbejárni. (Kádár, Erdélyi, Právitzné Pejko, 2020)

Hitelfelvétel előtt a hitelígénylő részéről az egyik legfontosabb szempont a tudatos pénzügyi döntés meghozatala. Figyelembe kell venni a havonta rendelkezésre álló jövedelmet, a havi rendszerességgel felmerülő fix kiadásokat, a hozzáférhető megtakarításokat, illetve a hitel visszafizetésére kiszabott határidőt. (Kádár et al., 2020)

A bankok valójában versenyeznek annak érdekében, hogy minél több hitelt adhassanak el. Ebből adódóan mára már nagyon sok bank kínál lehetőséget lakáshitel felvételére, melyekből szabadon választhatjuk ki a számunkra legmegfelelőbb ajánlatot. Ezek a lakásvásárlásra kínált ajánlatok különböznek egymástól, azonban közös bennük az a három fő tényező, melyet minden bank figyelembe vesz egy-egy hitelbírálat esetén. Ezeket a feltételeket **személyi- és jövedelmi feltételekre**, illetve **ingatlanra vonatkozó feltételekre** vonatkozóan határozzák meg. (Szendrei, n. d.)

Kötelező személyi feltétel a 18. életév betöltése. Azonban itt figyelembe veszik azt is, hogy a kölcsön lejártakor a hitelígénylő személy hány éves lesz. Ez azért fontos, hiszen a bank részére egy 70 éves nyugdíjas személy nagyobb kockázatot jelent, mint egy 50 éves gazdaságilag aktív személy. (Szendrei, n. d.)

A következő kötelező feltétel az állandó jövedelemre irányul, amely a legtöbb bank esetében minimum 3 hónapos munkaviszony vizsgálatára korlátozódik. Továbbá a havi jövedelemnek el kell érnie a nettó minimálbért, mely 2024-ben 177.400 forint. Azonban minél nagyobb a jövedelem, annál nagyobb összegű és kedvezőbb hitel igényelhető. Ehhez a JTM (jövedelemarányos törlesztés mutató) áll rendelkezésre segítségül, mely megszabja, hogy egy hitel havi törlesztőrésze legfeljebb hány százaléka lehet a jövedelemnek. (Szendrei, n. d.)

A Magyar Nemzeti Bank szigorúan szabályozza a JTM-et. 2015. január 1-től az MNB

Európában az elsők között vezette be a jogilag kötelező *adósságfék szabályokat*. Két tényezőtől függ a JTM maximális mértéke. Egyrészt, hogy a hiteligénylő nettó jövedelme meghaladja-e a 600.000 forintot vagy sem, másrészt pedig, hogy a lakáshitel kamatperiódusa milyen hosszú. A kamatkockázat okán alacsonyabb JTM limitek vonatkoznak a rövidebb kamatperiódusú hitelekre. (MNB, n. d.-a)

A 11. ábra alapján jól látható, hogy egyes esetekben előfordulhat annak a lehetősége, hogy a törlesztőrészlet meghaladja a jövedelem felét, azonban általános szakértői javaslat, hogy nem érdemes kifizetni a pénzügyeket. (Szendrei n. d.)

**A devizahitelekre alacsonyabb limitek vonatkoznak*

	Kamatperiódus		
	Kevesebb, mint 5 év	Legalább 5 év, de kevesebb, mint 10 év	Legalább 10 év vagy fix
600e Ft alatti havi nettó jövedelem	25%	35%	50%
600e Ft vagy feletti havi nettó jövedelem	30%	40%	60%

11. ábra: A legalább 5 éves futamidejű forint alapú jelzáloghitelekre vonatkozó JTM-korlátok

Forrás: Magyar Nemzeti Bank

<https://www.mnb.hu/penzugyi-stabilitas/makroprudencialis-politika/makroprudencialis-eszkozok/adossagfeszabalyok-hfm-jtm>

A harmadik kulcsfontosságú kötelező feltétel, amit a lakáshitel igénylése során teljesíteni kell az ingatlan fedezet, vagyis jelzáloghitel. Ez a fedezet megtörténhet már meglévő saját tulajdonú ingatlannal, de akár azzal is amire éppen a lakáshitel igénylése történik. (Szendrei, n. d.)

Lényeges szerepet játszik az ingatlan maga, melyre a hiteligénylés történik, ugyanis a lakóingatlan **minimum 20%-át önerőből** kell finanszírozni. Az önerőbe beleszámítanak az állami otthonteremtési támogatások egy része, mint a CSOK (Családi Otthonteremtési Kedvezmény), illetve a Babaváró hitel, melyeknek 75%-át bele lehet számolni. (Szendrei, n. d.)

Az otthonteremtési támogatásokról a következő fejezetben alaposabban is szó esik.

Mivel az elmúlt években a lakásárak emelkedése révén a lakáshitel felvételéhez szükséges önerő is megnövekedett, így 2024. január 1-jétől az MNB a fiatal elsőlakás-vásárló ügyfelek számára magasabb, 90%-os hitelfedezeti korlátot léptetett életbe. Ez azt jelenti, hogy minden 41 életévét be nem töltött hiteligénylő, aki jelenleg és korábban sem rendelkezett 50%-ot

elérő lakástulajdonnal, az élhet a kedvezményes önerőelvárással, ami **10%-ra mérsékeli a jegybank által elvárt minimális önerő értékét**. Természetesen az önerő pontos mértéke a bankok sajátos kockázatvállalási politikájától is függ. Ezáltal a kereskedelmi bankok a jogszabálynál szigorúbb követelményeket is támaszthatnak. (MNB, 2023a)

Kizáró vagy nehezítő tényezőnek számíthat az úgynevezett KHR (Központi Hitelinformációs Rendszer) listája, melyen keresztül a bankok megosztják egymással a hitellel rendelkezők adatait. Kétféle nyilvántartás áll rendelkezésre. Az aktív listára azon személyek kerülnek feljegyzésre, akiknek valamilyen kiegyenlített adósságtartozásuk van. A passzív listára pedig, akik egy éven belül rendelkeztek adóssággal, azonban már visszafizették elmaradásukat. Hiteligénylés esetén kizárólagos a KHR negatív adóslistáján szereplő nyilvántartás. (Szendrei, n. d.)

Ahogy korábban említésre került, a bankok versenyeznek egymással. Ahhoz, hogy a versenyképességüket megőrizzék, kedvezőbbnél-kedvezőbb konstrukciókat kell kínálniuk a hiteligénylők számára, ami adott esetben előnyös alkupozíció is lehet. A pénzintézetek ajánlatai között nagymértékű különbségek lehetnek. Legfontosabb paramétereik közé tartozik a THM (teljes hiteldíj mutató), ami megmutatja a jelzáloghitellel kapcsolatos összes banki költséget a hiteldíjjal, azaz kamattal együtt. Mivel a jogszabályban rögzítve van a THM tartalma, így az minden banknál ugyanazt jelenti. Szintén fontos tényező a futamidő és a kamatperiódus. (Szendrei, n. d.)

2023-tól a bankok Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel minősítést kaphatnak az MNB-től, amennyiben az általuk kínált lakáshitelek megfelelnek az MNB által meghatározott kritériumoknak. A Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel egy banki lakáshiteltermék, amely a hiteltermékek átláthatóságának és összehasonlíthatóságának fokozása érdekében jött létre. A hitelintézmények minősített hiteltermékeinek összehasonlítását egyrésztől egységesített tájékoztatók és dokumentumok, másrésztől az MNB által működtetett honlap biztosítja. A honlapon mindenki számára hozzáférhető egy kalkulátor, mely segítségével szolgál a kínálatok összehasonlításában. (MNBb, n. d.-b; MNB, 2023b)

2022-ben lezárult az igazán olcsó lakáshitelek korszaka, azonban azóta a kamatoknak ismét csökkenő tendenciáját figyelhetjük meg. 2023. októberében a magyar kormány a bankokat 8,5%-os THM-plafon bevezetésére kérte lakáshitelek tekintetében. Nem sokkal később 2024. januárjában 7,3%-ra mérsékelték ezt a százalékszámot. A bankok többsége abszolválta az elvárt értéket, ugyanakkor versenyképességük megőrzése érdekében sok banknál még ennél is alacsonyabb THM-mel lehet lakáshitelt igényelni. Az MNB szerint **2024. júliusában 6,5%**

volt a használt lakásokra adott piaci **lakáshitelek átlagos THM-e**, 5-10 éves kamatfixálással. (Richter, 2024)

Legfrissebb források alapján a lakáshitelek THM-értéke csökkenhet, ugyanis 2024. szeptember 18-án a Nemzetgazdasági Minisztérium megkérte a bankokat lakáshiteleik THM-értékének önkétes alapon történő 5%-ra való mérséklésére. Előszámítások alapján egy átlagos hiteligenylő több, mint 10%-ot spórolhatna a teljes visszafizetendő hitelösszegéből az 5%-os THM-plafon bevezetése által. Ennek a kezdeményezésnek a bevezetése természetesen számos gazdasági hatással lenne a jelenlegi ingatlanpiacra is. Kétségtől serkentené a keresletet, hiszen többen igényelnének lakáshitelt. Ennek következtében az ingatlanok árai is növekednének, feltéve, ha a bankok nem szabnak szigorúbb elvárásokat a hiteligenylők számára. (hvg.hu, 2024)

2.5. LAKÁSVÁSÁRLÁS TÁMOGATÁSA AZ OTTHONTEREMTÉSI TÁMOGATÁSOK RENDSZERÉBEN

A magyar kormány 2015-ben indította el családi otthonteremtési programját, melyet szezonálisan újít, bővít. Ez a program jelentős előrelépést jelent a magyar családok támogatásában, hiszen életminőséget javító, korszerű otthonok kialakításában nyújt jelentős segítséget. Az ingatlanvásárláshoz és építkezéshez elérhető állami támogatások sokszínűsége miatt egyre bonyolultabb átlátni a jogosultak és azok feltételeinek kérdéskörét. Jelen dolgozatnak nem célja az otthonteremtési támogatásoknak alapos elemzése, így ebben a fejezetben csak egy rövid átfogó képet szeretnék nyújtani a 2024-ben elérhető támogatások együtteséről. (Újház Centrum, n. d.; Fazekas, Hamarics, 2024)

Az egyik legismertebb otthonteremtési támogatás a **CSOK** (Családi Otthonteremtési Kedvezmény), mely kétségtől sikert aratott az elmúlt években. A „városi CSOK” néven ismert klasszikus konstrukció azonban 2024. januárjától alapjaiban átalakult. A *Falusi CSOK*, melyet 2019-ben vezetett be az állam napjainkban is elérhető. Ezt a támogatást élettársak és egyedülálló szülők egyaránt igényelhetik, ha már van meglévő gyermekük, azonban nem szándékoznak többet vállalni. Kötelező a házasság gyermekvállalás esetén. Ugyanakkor az idei év januárjától megjelent a *CSOK Plusz*, mely valamennyi településen igénybe vehető hatályos támogatási forma. Legfeljebb 3%-os fix kamatozású támogatott lakáscélú jelzáloghitel. Igényléséhez önerő is szükséges, melynek mértéke minimum 20%, azonban ez az érték akár 10% is lehet az elsőlakás-vásárló fiatal házaspár esetében. A támogatást csak gyermekvállalás esetén lehet igényelni házaspárként, amennyiben a feleség a 41. életévét be nem tölti. (Simondán,

2024; K&H, 2024)

Szintén 2019-től elérhető a **Babaváró hitel**, mely egy szabadon felhasználható komplex konstrukció. Egyrészt gyermekvállalási támogatás, másrészt kamatmentes hitel. 2024-től azonban ezen is módosított az állam. Két lényeges változtatást hajtott végre a felvehető összeg maximumára, valamint a házaspár feleség tagjának életkorára vonatkozóan. A felvehető hitelösszeget 10 millió forint helyett 11 millióra maximalizálták, ahol a feleség életkorára 18 és 30 év közé esik. Ezáltal nagymértékben csökken a korábbi 41 éves korhatár maximum. Amennyiben a lakáshitel a Babaváró hitel felvételével egyidejűleg vagy a szerződéskötéstől számított 90 napon belül kerül igénylésre, abban az esetben a Babaváró 75%-ban önerőnek is beszámítható jelzáloghitel felvétele során. (K&H, 2024)

Az elementális támogatásokon túl egyre több hiteltartozás-csökkentő támogatás, illetve adó- és illetékkedvezmény segíti az otthonteremtésre vágyókat:

A **jelzáloghitel-elengedés**, mint támogatásnak célja, hogy a gyermekek születésével párhuzamosan, - azoknak a családoknak, akik lakáscélú jelzáloghitel tartozásuk van, - kérhesék a második gyermek születésével tartozásuknak az 1 millió forint összegű elengedését. Ez az összeg a gyermekek érkezésével nő. Harmadik gyermek esetében 4 millió forint, majd minden további gyermek érkezésével további 1-1 millió forinttal redukálható a fennálló tartozás. (Argyelán, 2023)

ÁFA-visszatérítéssel azon magánszemélyek élhetnek, akik lakóingatlant építenek vagy preferált kistélephelyen vásárolnak ingatlant. Ez a támogatás három különböző formában igényelhető:

- Új lakóház építésénél magánszemélyként a költségek 27%-os áfája visszaigényelhető, maximum 5 millió forint összeghatárig.
- Bővítés, korszerűsítés esetén úgyszintén 27% áfa igényelhető vissza a munkálatok költségéből, szintén legfeljebb 5 millió forint összeghatárig.
- Generálkivitelezéssel történő építkezés vagy új ingatlan vásárlása esetén a vételár 5%-os áfája igényelhető vissza. Ez esetben nincs felső összeghatár.

Az utóbbi esetében (építkezés vagy új ingatlan vásárlás) az áfa visszaigényléséhez teljesíteni kell a Falusi CSOK személyi feltételeit, illetve mérvadó, hogy az építeni vagy vásárolni kívánt ingatlan nem haladhatja meg a 300 négyzetmétert. (Argyelán, 2023; Kárdási, 2024)

Illetékkedvezményre azok a személyek jogosultak, akik a CSOK Plusz vagy a Falusi CSOK igénylésével élnek. Az illetékkedvezményre jogosultaknak nem kell megfizetniük a vásárolni kívánt lakóingatlanuk értékének 4%-át illetékként. (Kárdási, 2024)

A jelenlegi otthonteremtési támogatások, illetve lakástámogatások mélyebb ismertetéséhez szükséges információkat az alábbi táblázat foglalja magába (12.ábra):

Konstrukció megnevezése	Milyen lakáscélra fordítható?	Igényelhető összeg	Támogatási forma	Összeg felhasználása	Település
CSOK Plusz	- Új lakás vásárlás - Használt lakás vásárlás - Építkezés - Bővítés	Legfeljebb 50 millió Ft	- Kamattámogatás - Vissza nem térítendő támogatás	Lakáscélra fordítható	Bármilyen hazai településen elérhető
Vagyonátruházási illeték elengedése	- Használt lakás vásárlás - Új lakás vásárlás	Vételár 4%-a	Vissza nem térítendő támogatás	Lakásvásárlást követő díj elengedése	Bármely hazai településen elérhető Falusi CSOK, vagy CSOK Plusz igénylésekor
ÁFA-visszatérítés (5%)	Új lakóház vásárlás; Építkezés generálkivitelezővel	Nettó vételár költségek 5%-a	Vissza nem térítendő támogatás	Lakáscélra fordítható	Preferált kistépülésen elérhető Falusi CSOK igénylésekor
ÁFA-visszatérítés (27%)	Építkezés generálkivitelező nélkül	Nettó költségek 27%-a	Vissza nem térítendő támogatás	Szakaszosan az építkezés során	Preferált kistépülésen elérhető
Babaváró hitel	Bármilyen lakáscél	Legfeljebb 11 millió Ft	- Vissza nem térítendő támogatás - Kamattámogatás	Lakáscélra fordítható	Bármilyen hazai településen elérhető
CSOK hitel	- Új lakás vásárlás - Használt lakás vásárlás - Építkezés - Korszerűsítésre, bővítésre	10/15 millió Ft	Kamattámogatás	Lakáscélra fordítható	Preferált kistépülésen elérhető (kizárólag Falusi CSOK mellé kérhető)

12. ábra: Az otthonteremtési támogatások és lakástámogatások főbb jellemzői

Forrás: Bankmonitor; <https://bankmonitor.hu/otthonteremtési-es-otthonfelujitasi-tamogatások/>

Az állam a személyi jövedelemadóhoz kapcsolódóan is biztosít kedvezményeket a fiatalok számára. Ilyen kedvezmény az *Első házások kedvezménye*, a *25 év alattiak SZJA-mentessége*, illetve a *30 év alatti anyák SZJA-mentessége*. (Kárdási, 2024)

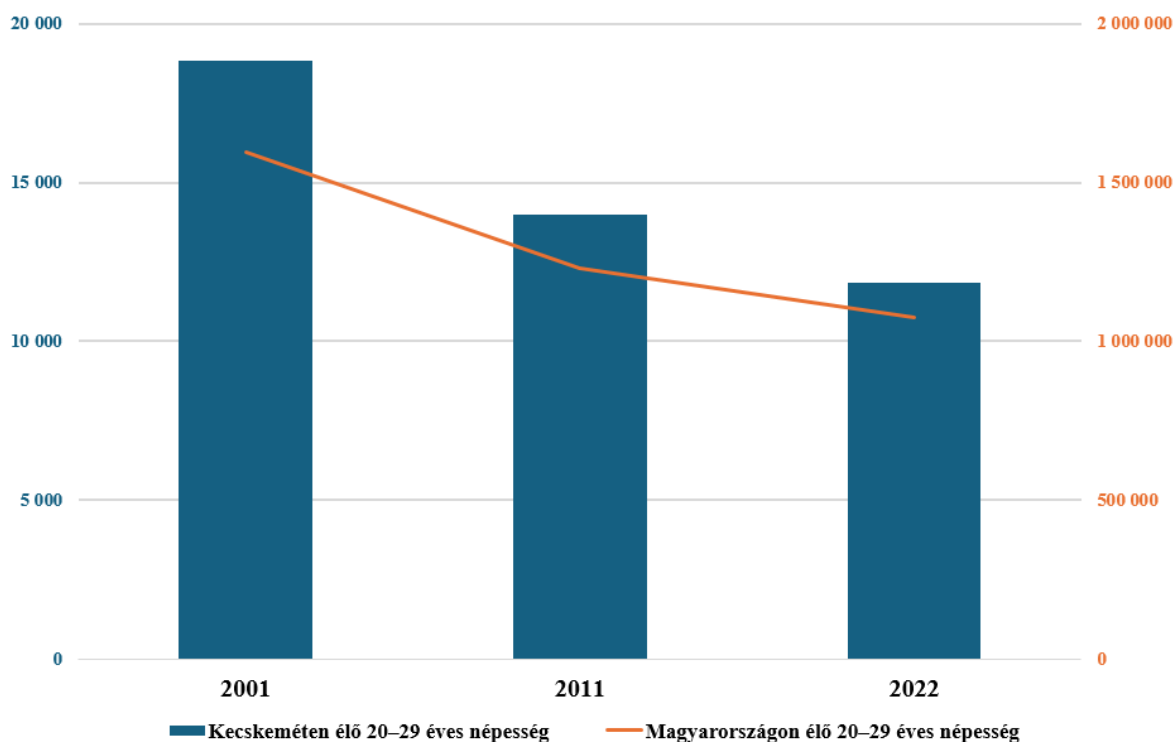
Otthonteremtési támogatások igénybevételére egyedülállóknak, élettársi kapcsolatban élőknek, özvegyeknek, illetve elvált szülők részére is van lehetőség. Számukra elérhető a *Falusi CSOK*, a *10%-os önerő* bevezetése, a *sajátos lakáshitel kamatok*, valamint a *jelzáloghitel-elengetés* lehetőségével is élhetnek a megszületett gyermekek után. (Credipass, 2024)

3. A KSH NÉPSZÁMLÁLÁSI ADATAINAK ELEMZÉSE

Kutatásom alátámasztásához a KSH „Lépjen velünk kapcsolatba” ügyfélportálján keresztül igényeltem különféle csoportosítás szerinti (aggregált) adatokat. Többek között ide tartoznak a **kecskeméti 20-29 éves korosztály** családi állapotára, legmagasabb befejezett iskolai végzettségére, családban betöltött szereprére, lakhatási jogcímre, gazdasági aktivitására, valamint a foglalkoztatási viszonyára vonatkozó adatok. Ezeket az ismérveket igyekeztem olyan lakás jellemzővel keresztezni, mint a lakásméret és lakás falazat. Az adatok a 2001-es, 2011-es és 2022-es népszámlálási időszakokat tükrözik.

3.1. A 20-29 ÉVES KECSKEMÉTI LAKOSSÁG SZÁMÁNAK VÁLTOZÁSA

A születések és halálozások előnytelen arányából adódó népességfogyatkozás kecskeméti viszonylatban is tisztán megfigyelhető. A KSH népszámlálási adatai egyértelműen tükrözik a városban élő fiatalok számának csökkenését. 2001-ben Kecskemét lakónépességének 17,46%-át tette ki a fiatal 20-29 éves lakosság. Ez a százalékszám 2011-re 12,56%-ra majd 2022-re mindössze 10,95%-ra mérséklődött. **A két évtized alatt tehát 6,5 százalékponttal, a harmadával csökkent a fiatal lakónépesség aránya Kecskeméten (13. ábra).**



13. ábra: Kecskeméten és Magyarországon élő 20-29 évesek számának változása az elmúlt három népszámlálás alapján

Forrás: Saját szerkesztés KSH alapján

Ezzel egyidejűleg Magyarország egészét tekintve, hasonlóképpen alakult a fiatal 20-29 évesek száma. Míg 2001-ben az ország egészéhez viszonyítva a teljes lakónépesség 15,65%-át képezte ezen korosztály, addig 2011-re 12,37%-ra, majd 2022-re 11,19%-ra redukálódott országos szinten a fiatalok aránya. A változás szintén a megelőző 13. ábrán került bemutatásra.

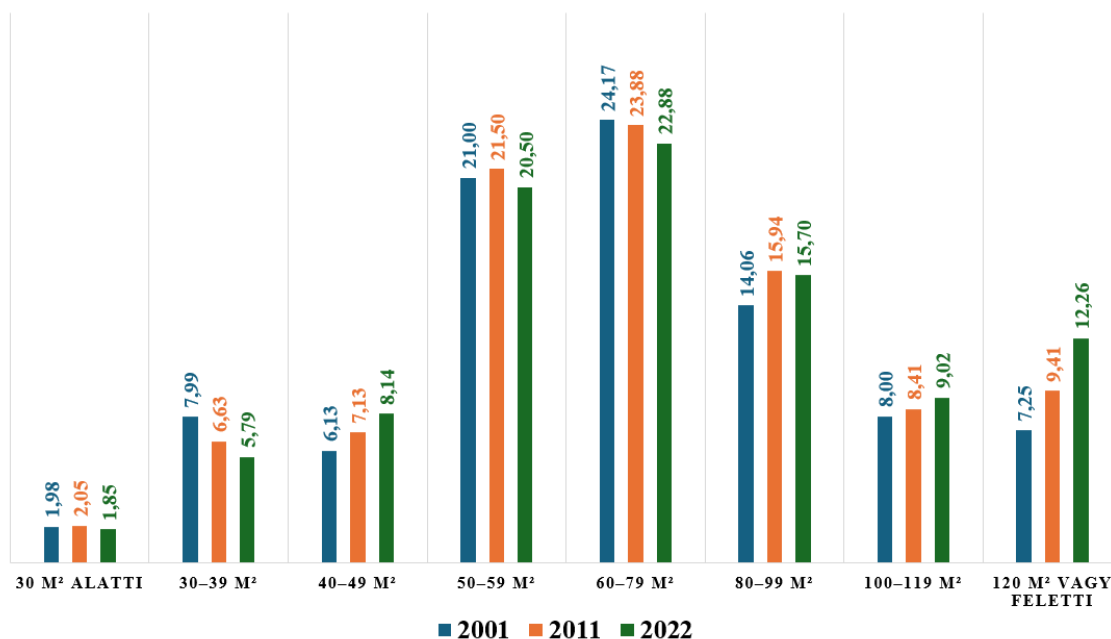
Kecskeméten az országosnál némileg nagyobb mértékben csökkent a húszas években járó fiatalok aránya. 2001-hez képest 2,05 százalékponttal, míg 2011-hez képest, 0,43 százalékponttal intenzívebben csökkent a vizsgált korosztály aránya 2022-re.

3.2. KECSKEMÉTI FIATALOK LAKÁSMÉRET PREFERENCIÁI: STAGNÁLÁS ÉS VÁLTOZÁS

Lakásméretet illetően úgy tűnhet, hogy nem történt jelentős változás a két évtized alatt. A korábban jellemző 60-79 m² alapterületű lakások 2001 óta folyamatos népszerűségnek örvendenek a 20-29 éves korosztály körében Kecskeméten. A 14. ábra alapján jól látható, hogy a legtöbb fiatal 60-79 m² alapterületű lakásban élt, azonban - a két évtized alatt - 2001-hez képest 2022-re 1,29 százalékponttal csökkent a 60-79 m² alapterületű lakásokban élő 20-29 éves fiatalok lakónépességhez viszonyított aránya.

A diagramból az is kiderül, hogyan változtak a fiatal korosztály lakásmérettel kapcsolatos preferenciái. Míg 2001-ben a 30-39 m² és 60-79 m² alapterületű lakások voltak kicsivel gyakoribbak a vizsgált korosztály körében, addig 2011-ben a 30 m² alatti, az 50-59 m², valamint 80-99 m² feletti méretű lakások voltak valamennyivel jellemzőbbek a 2001-es és 2022-es népszámlálási évhez képest.

A három vizsgált év során eddig 2022-ben éltek a legnagyobb arányban 40-49 m² méretű lakásokban. Továbbá megfigyelhető az is, hogy 2022-re a 100 m²-nél nagyobb méretű lakásokban élő fiatalok aránya jelentősen megnőtt. Szintén 2022-ben él a legnagyobb arányban 100 m² feletti ingatlanban a 20-29 éves korosztály. 2001-hez képest a 100-119 m² alapterületű lakásokban élő fiatalok aránya 1,02 százalékponttal, míg a 120 m² vagy afeletti méretű lakásokban élők aránya 5,01 százalékponttal növekedett 2022-re (14. ábra).



14. ábra: A kecskeméti, magánháztartásban élő 20-29 évesek lakáslapterülete szerinti megoszlása az elmúlt három népszámlálás során (%)

Forrás: Saját szerkesztés KSH alapján

3.3. LAKÁSMÉRET ÉS VÉGZETTSÉG: STATISZTIKAI ÖSSZEFÜGGÉS KERESÉSE

Mivel a *Cramer-féle asszociációs együttható* a legalkalmasabb statisztikai mutató, amely két kategorikus változó közötti asszociáció mérésére használható, így elemzésem során ezt a mutatót alkalmaztam a lakásméret és a legmagasabb befejezett iskolai végzettség közötti kapcsolat erősségének megállapítására. A Cramer-mutató függvényszerű kapcsolat esetén 0,7-1 közötti, független esetén 0-0,3 közötti érték. Közepes erősségűnek mondható a kapcsolat, ha 0,3 és 0,7 közé esik a kapott érték. A képletbe való behelyettesítést megelőzően Pearson-féle khi-négyzet (χ^2) próbát végeztem.

$$C = \sqrt{\frac{\chi^2}{N \cdot \min\{(r-1); (c-1)\}}}$$

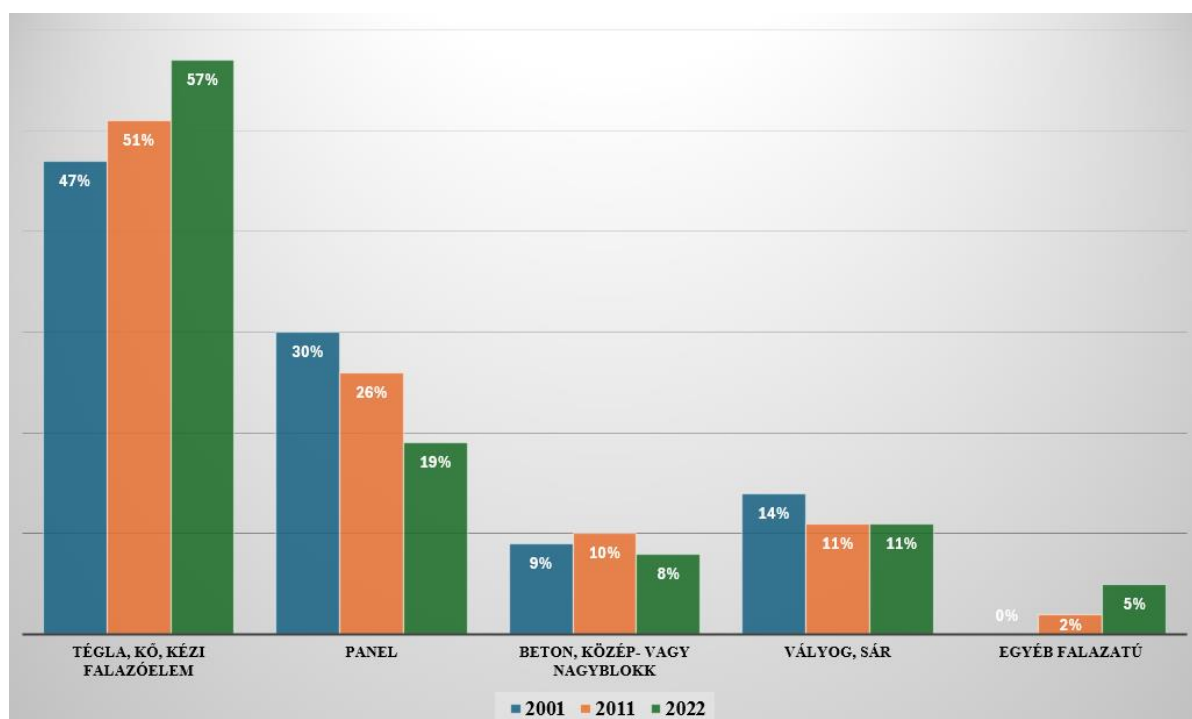
(1)

A 2022-es kecskeméti 20 és 29 év közötti korosztály esetében a lakásméret és a legmagasabb befejezett iskolai végzettség között gyenge kapcsolatot találtam (Cramer-V értéke 0,085, $\chi^2 = 203,325$ $N = 9.343$). Az adatokat vizsgálva úgy tűnik, hogy **statisztikailag is igazolható, hogy az alacsonyabb végzettségűek valamivel nagyobb arányban laknak kisebb méretű lakásokban.** A legfeljebb 8 osztályt, valamint az érettségi nélküli, szakmai oklevelet nyújtó középfokú iskolát végzettek körében gyakoribb a 79 m² alatti lakásméret. Ellenben

azokkal a 20-29 éves kecskeméti lakosokkal, akik érettségivel vagy egyetemi, főiskolai végzettséggel rendelkeznek, ugyanis a felsőfokú tanulmányokat végzők esetében - valószínűbb, hogy még eltartottként - a nagyobb méretű családi ingatlanok kerültek megjelölésre lakhelyül. Az ő esetükben a 80 m² feletti lakásméret a jellemző. Torzíthatja az adatokat, hogy ebben az esetben nem tudjuk, hogy a korcsoport tagjai közül mennyien laknak önálló ingatlanban.

3.4. 20 ÉV VÁLTOZÁSA A PANELTŐL A TÉGLÁIG

A magánháztartásban élő kecskeméti fiatalok lakásának falazata jellemzően téglából, kőből vagy kézi falazóelemből áll. A 15. ábra alapján látható, hogy ezen falazattípusban élő fiatalok százalékszámát a két évtized alatt konstans növekedést mutat. A téglalakásokban élő fiatalok aránya mintegy 10 százalékponttal emelkedett 2001-hez képest, míg a panellakásokban élők ugyanezen idő alatt jelentősen, 11 százalékponttal csökkent. Megközelítőleg annyival nőtt a téglalakásokban lakók aránya, annnyival csökkent a panellakásokban lakó fiatalok száma.



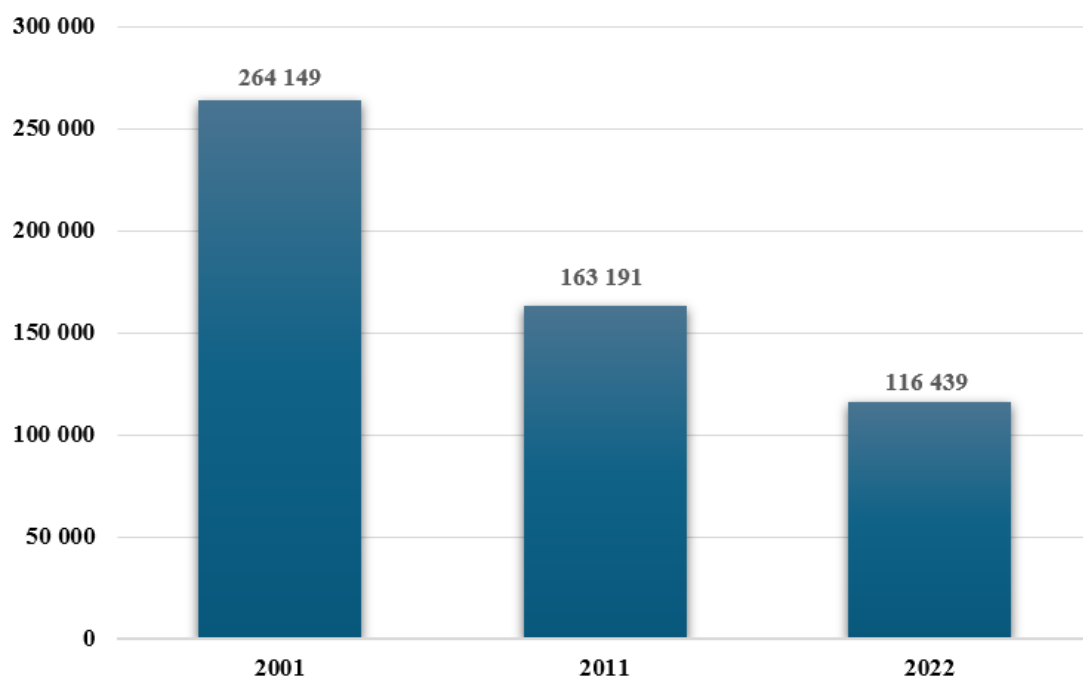
15. ábra: A kecskeméti, magánháztartásban élő 20-29 évesek lakásfalazata szerinti megoszlása az elmúlt három népszámlálás során

Forrás: Saját szerkesztés KSH alapján

Az ábráról megfigyelhető továbbá az is, hogy a „egyéb falazatú” lakásokban élő fiatalok számának aránya nőtt a két évtized alatt. 2001-ben mindössze a fiatal kecskeméti lakosság 0,35%-a, 2011-ben 2%-a, 2022-ben pedig 5%-a élt ilyen falazattípusú lakásban. Mivel a népszámlálás nem kér részletesebb információt a falazat típusáról a lakáskérdőív során, így az

egyéb falazatú lakások specifikus jellemzői nem ismertek.

A panellakások iránti kereset hanyatlása a fiatal generáció körében nem csupán kecskeméti jelenség. Országos szinten a 20 és 29 év közötti korosztály esetében 2001-hez képest 5,72 százalékponttal, míg 2011-hez képest 2,44 százalékponttal csökkent a panellakásokban élő fiatalok számának aránya 2022-re (16. ábra).



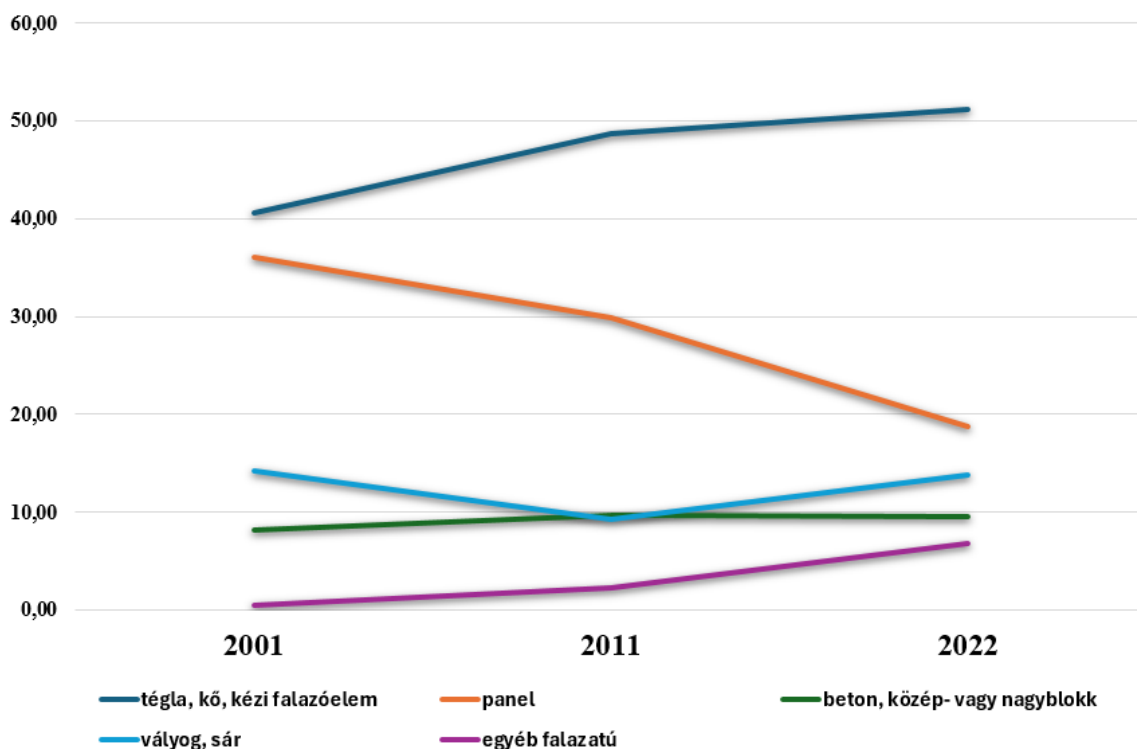
16. ábra: Panellakásokban élő 20-29 évesek számának alakulása Magyarországon a három népszámlálás idején

Forrás: Saját szerkesztés KSH alapján

A rendelkezésre álló három népszámlálás adatai megfelelő adatsort biztosítanak ahhoz, hogy kijelentsük, **a panellakások népszerűsége a pályájuk elején álló fiatalok körében nagyon jelentősen csökkent Kecskeméten.** A panelben lakók további korösszetételét ez a dolgozat ugyan nem vizsgálja, de vélelmezhető, hogy az idősödő, kevésbé tehetős aktív és a nyugdíjas generáció adja a panelekben lakók többségét a közeljövőben.

Ezt támasztja alá a házastársi vagy bejegyzett élettársi kapcsolatban élő 20 és 29 év közötti kecskeméti lakosság lakhatási körülményeinek elemzése is. Különös tekintettel **a panelépítésű lakásokban élő fiatalok arányára ugyanis, a két évtized folyamán jelentős változások mentek végbe.** 2022-ben a házasságban vagy bejegyzett élettársi viszonyban élő fiatalok 18%-a élt panelben. Ez a százalékszám 2001-hez képest 17 százalékponttal, míg 2011-hez képest 11 százalékponttal csökkent. A 17. ábra a 20-29 éves kecskeméti *háaspárok, valamint bejegyzett élettársi kapcsolatban élők* lakásfalazatának változását hivatott szemléltetni. A diagramon szereplő adatokból jól látható, ahogyan a panellakások iránti keresletük csökkent,

valamint hogy a tégl- és kőfalazatból épített lakásokat évről-évre nagyobb arányban választják lakhatásul. A népszámlálások során ezt a falazattípust kimagaslóan magas arányban jelölték meg. 2001-ben 40,65%-a, 2011-ben 48,69%-a, 2022-ben 51,12%-a élt a hivatalosan elismert párkapcsolatban élő fiatalok közül téglalakásokban.



17. ábra: A kecskeméti 20-29 éves házasságban és bejegyzett élettársi kapcsolatban élő korosztály lakásfalazati preferenciáinak alakulása a három népszámlálás adatai alapján

Forrás: Saját szerkesztés KSH alapján

3.5. LAKÁSFALAZAT ÉS VÉGZETTSÉG: STATISZTIKAI ÖSSZEFÜGGÉS KERESÉSE

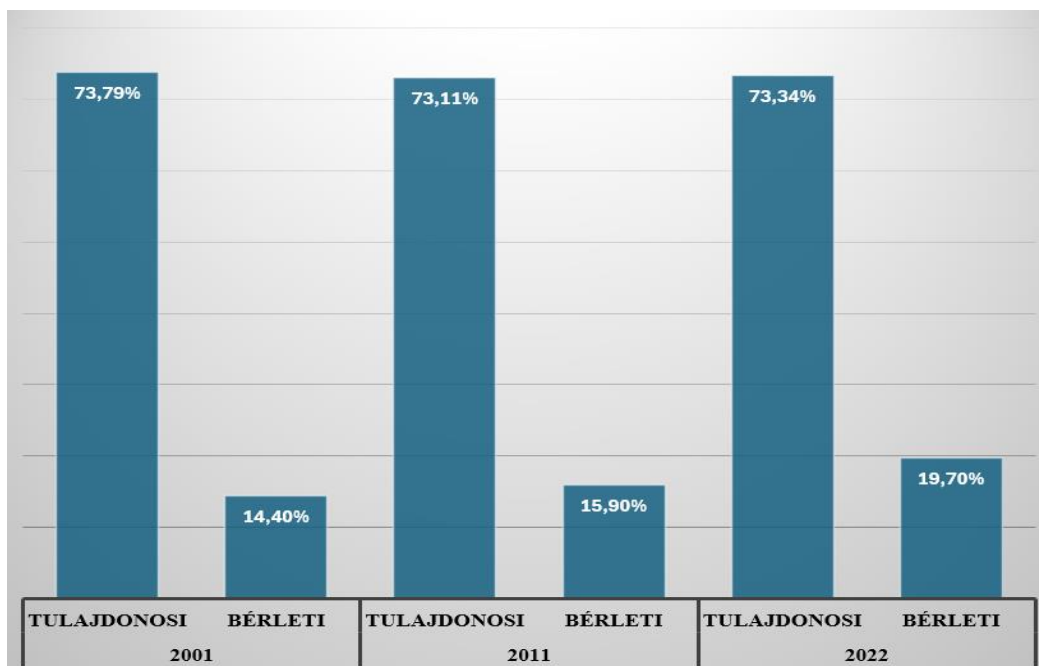
A 2022 népszámlálás adatai alapján a lakásfalazat típusa és a legmagasabb befejezett iskolai végzettség között szintén gyenge kapcsolatot véltem felfedezni a kecskeméti 20-29 éves korosztály körében (Cramer-V értéke 0,067, $\chi^2 = 124,883$ $N = 9.343$). Az alacsonyabb végzettséggel rendelkezők, legfeljebb 8 osztály vagy szakmai oklevelet nyújtó középfokú iskolát végzettek körében a panel vagy vályog a gyakori falazattípus. A magasabban képzettek esetében, mint az érettségivel vagy egyetemi, főiskolai végzettséggel rendelkezőkre vonatkozóan a téglából vagy betonból épített lakás fordul elő gyakrabban. Az érettségizettek lakhatási körülményeinek vizsgálata során megállapítható, hogy a panelépítésű vagy az egyéb falazatú lakásban élés is ugyanúgy jellemző, mint az alacsonyabb végzettséggel rendelkezők esetében.

3.6. TULAJDON VAGY ALBÉRLET: A KECSKEMÉTI FIATALOK LAKHATÁSI TRENDJEI

Lakáshasználati jogosultság szempontjából a 20-29 éves kecskeméti korosztály tulajdonosi jogcímmel rendelkező aránya nem mutatott jelentős változásokat. Mindhárom népszámlálás alkalmával közel azonos százalékban éltek a fiatalok saját tulajdonú ingatlanban. Ebben természetesen lehet bizonyos eltérés, amennyiben még a szülői házról nyilatkoztak.

A 18. ábra alapján a tulajdonosi státusz csekély, csupán pár tized százalékban csökkent 2022-re. A teljes 20 és 29 év közötti korosztályhoz viszonyítva 2001-ben 73,79%-a, 2011-ben 73,11%-a, míg 2022-ben 73,34%-a élt ennek a korosztálynak saját tulajdonú ingatlanban. Míg a tulajdonosi jogcímben nem történt szignifikáns változás, addig a bérleti jogcím alatt élő kecskeméti fiatalok köréről ez nem mondható el.

Az évek során jelentős növekedés figyelhető meg az albérletek iránti keresletben. A 18. ábra alapján szembetűnő a növekvő változás. 2001-ben a 18.818 fős 20-29 éves lakónépességből 2.710-en laktak bérleti jogcím alatt, mely 14,4%-ot jelent. Tíz évvel később 2011-ben a zsugorodó korosztályon belül 13.988 főből 2.223-an laktak albérletben, ami 1,5 százalékponttal több, mint 2001-ben, amikor 15,9%-a élt a fiataloknak albérletben. 2022-re a 11.839 fiatal közül 109-el többen, összesen 2.332-en éltek bérelt lakásban, ami 19,7%-át jelenti ennek a korosztálynak. A két évtized alatt a szűkülő korosztályon belül összesen 5,3 százalékpontos növekedés tapasztalható a bérleti jogcím alatt élő kecskeméti fiatalok körében. **Azt is mondhatjuk, hogy míg 2001-ben minden hetedik, 2022-ben már minden ötödik fiatal a vizsgált korosztályban bérleti jogviszony alapján gondoskodik a lakhatásáról.**



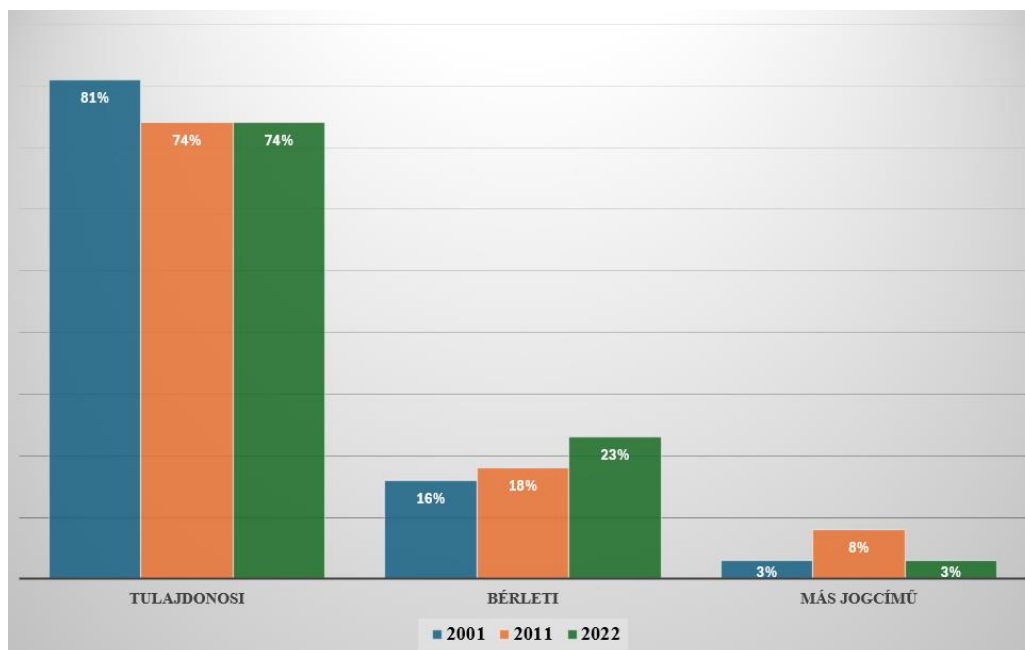
18. ábra: A kecskeméti 20-29 éves korosztály tulajdonosi és bérleti jogviszonyának alakulása 2001, 2011 és 2022-ben

Forrás: Saját szerkesztés KSH alapján

Országos statisztikákkal összevetve a 20-29 évesek tulajdonosi jogcímének állandó értéke eltérést mutat a kecskeméti trendekhez képest. A tulajdonosi jogcímmel rendelkező fiatalok országos aránya a KSH népszámlálási adatai szerint 82,52% (2001), 78,49% (2011) és 79,76% (2022). Ennek értelmében 2,76% százalékponttal kevesebben élnek országos átlagban 2022-ben saját tulajdonú ingatlanban, mint 2001-ben. **Bérleti jogcím tekintetében az országos és a kecskeméti tendencia összhangot mutat, vagyis ugyanúgy nőtt az az albérletben élő fiatalok száma országos szinten is.**

3.7. A FOGLALKOZTATOTT KECSKEMÉTI FIATALOK LAKHATÁSI JELLEMZŐI

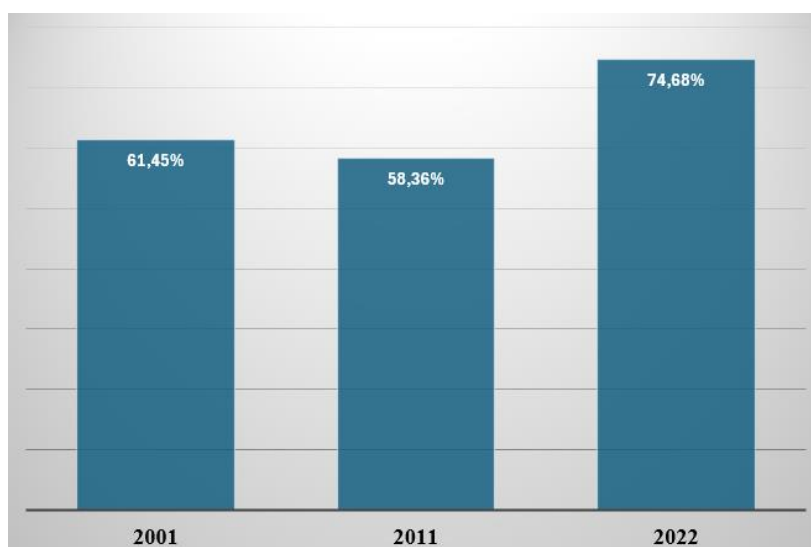
A város gazdaságilag aktív fiataljainak csoportját vizsgálva, azon belül is a foglalkoztatási viszonyban dolgozókat, jól látható, hogy miképpen alakult a 20-29 évesek lakáshasználati jogcímének aránya. A 19. ábra azon fiatalok csoportjának lakhatási jog szerinti megoszlását mutatja be, akik *alkalmazottként, alkalmi munkavállalóként, közmunkásként vagy közfoglalkoztatottként* dolgoztak az elmúlt három népszámlálás során. A diagrammot megfigyelve látható, hogy 2001-hez képest az alkalmazotti jogviszonyban, valamint alkalmi munkavállalóként dolgozó fiatalok tulajdonosi aránya csökkent, míg a bérleményekben élő fiataloké 7 százalékponttal nőtt, azonosan a teljes kecskeméti 20 és 29 év közötti korosztály esetével.



19. ábra: Lakáshasználati jogcímek változása Kecskemét 20-29 éves alkalmazottai körében (2001, 2011, 2022)

Forrás: Saját szerkesztés KSH alapján

A tulajdonosi jogcím alatt élő, alkalmazott foglalkoztatási viszonyban dolgozók csökkenésére a fiatal lakosság számában is bekövetkezett népességsökkenés, valamint Kecskemét iparának fejlődése nyújt magyarázatot. Kecskemét az ipari beruházások révén számos új lehetőséget biztosít a munkaerőpiac számára, melynek következtében megnőtt a fiatal munkavállalók száma. A 20. ábra Kecskemét húszas éveikben járó *foglalkoztatott* fiataljainak arányában bekövetkezett százalékos növekedését szemlélteti.



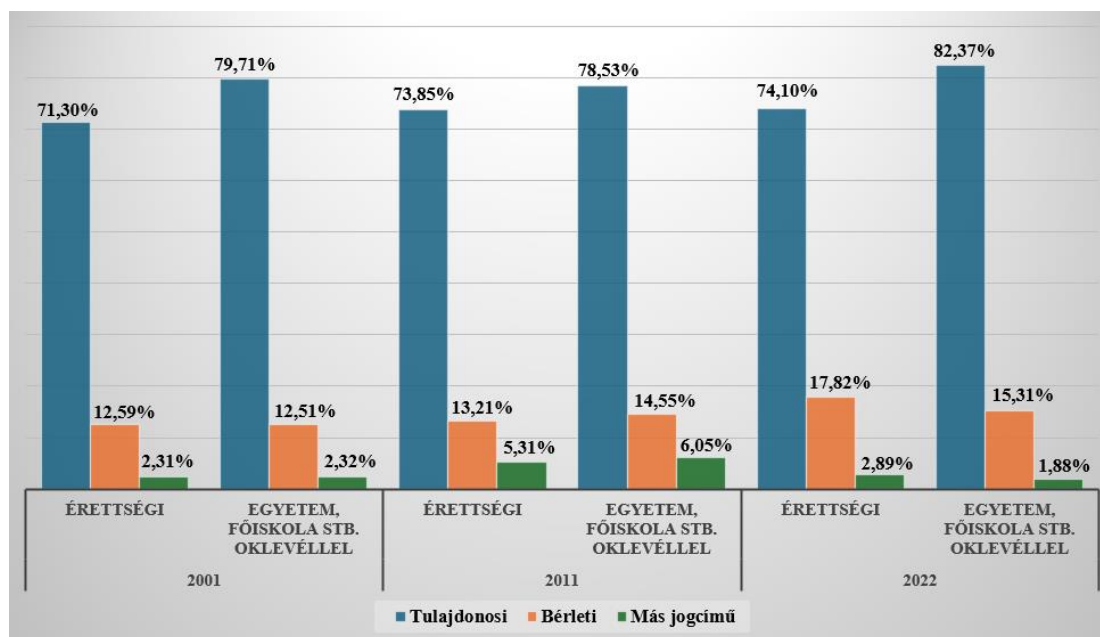
20. ábra: Kecskeméti fiatalok foglalkoztatotti arányában bekövetkezett változás a három népszámlálás tükrében

Forrás: Saját szerkesztés KSH alapján

Kecskemét gazdasági előrehaladása által megnövekedett munkaerő kereslet a munkanélküliség alakulását is kedvező irányban befolyásolja. A munkaerőigények folyamatos bővülése révén 2022-re 4,89%-ra csökkent a munkanélküli fiatalok aránya a városban. Ez a szám 5,58 százalékponttal mérséklődött a 2011. évi népszámlálás során mért adatokhoz képest. A legutóbbi három népszámlálás adatai alapján 2011-ben volt a legmagasabb a munkanélküliség a fiatal korosztályban. Ekkor a 20-29 év közötti lakosság 10,47%-át érintette, míg 2001-ben is csak a 18.818 fiatal közül 1.296 főt, mindössze 6,89%-ot.

3.8. LAKÁSHASZNÁLATI JOGCÍM ÁTTEKINTÉSE AZ ISKOLAI VÉGZETTSÉG TÜKRÉBEN

A 21. ábra azon kecskeméti fiatalok lakhatási jogcímében bekövetkezett változásait hivatott szemléltetni, akik a legmagasabb iskolai végzettségüket tekintve érettségivel vagy egyetemi, főiskolai oklevéllel rendelkeznek. Az ábrán szereplő adatokból jól látható, hogy a népszámlálási évek során a felsőfokú végzettséggel rendelkező 20-29 éves korosztály nagyobb arányban él saját tulajdonú ingatlanban. 2001-óta 2022-re 2,66 százalékponttal nőtt az egyetem végzett lakástulajdonosok aránya, míg az érettségivel rendelkező lakástulajdonosok arányában valamennyivel nagyobb, 2,8 százalékpontnyi növekedés figyelhető meg. A tulajdonosi jogviszonnyal párhuzamosan, a bérleményekben élő fiatalok arányában is növekedés tapasztalható. Míg az érettségit végzett fiatalok körében 5,23 százalékponttal, addig a felsőfokú tanulmányokat végzettek esetén 2,8 százalékponttal nőtt a bérleményekben élők fiatalok száma.



21. ábra: A kecskeméti fiatalok lakhatási formájának alakulása a legmagasabb befejezett iskolai végzettség alapján (2001, 2011, 2022)

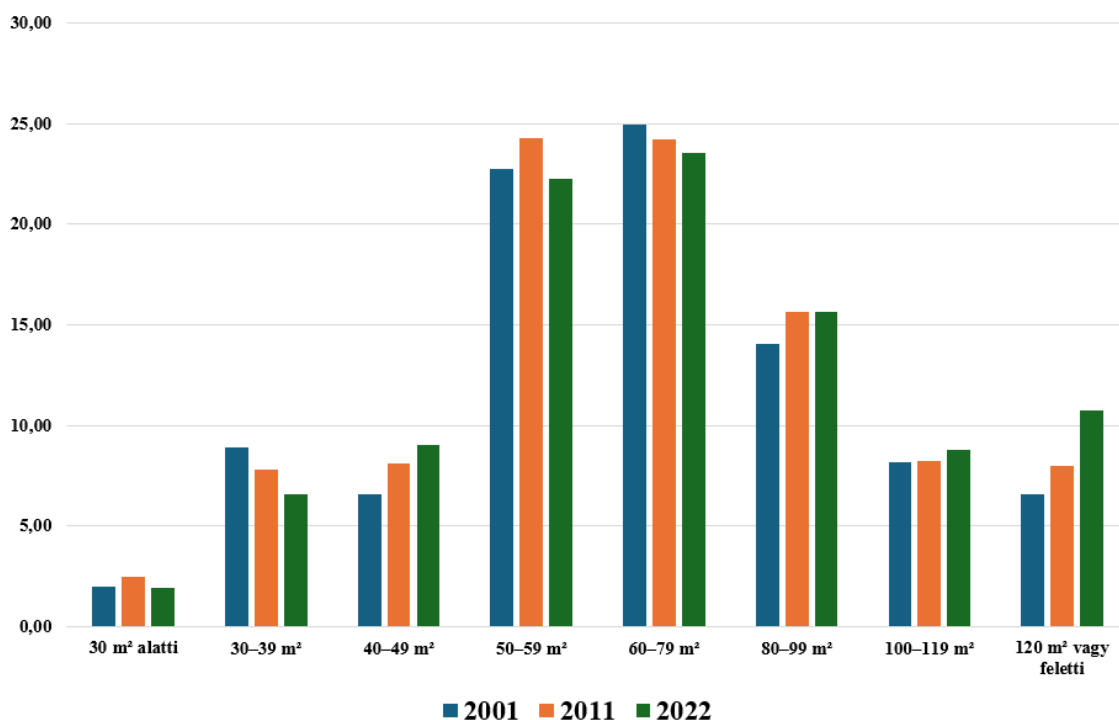
Forrás: Saját szerkesztés KSH alapján

3.9. LAKÁSMÉRET IDŐBELI VÁLTOZÁSAI A FOGLALKOZTATOTT FIATALOK KÖRÉBEN

Gazdasági aktivitás vizsgálata alapján elmondható, hogy a 20-29 évesek körében mind a három (2001, 2011, 2022) népszámlálás során a korábban említett 60-79 m² alapterületű lakásnagyság volt a legjellemzőbb mind a foglalkoztatott, a munkanélküli, az ellátásban részesülő, valamint az eltartott fiatalok körében egyaránt. Ezen alapterületű lakóingatlanok iránti kereslet a fiatalok esetében nem csupán Kecskeméten mutatkozik meg, hanem országos szinten is.

A 22. ábrán a gazdaságilag aktív, *foglalkoztatott kecskeméti 20-29 éves korosztály* által lakott lakásméretek változásait láthatjuk százalékos formában a három utolsó népszámlálás során. A 30 m² alatti alapterületű lakások 2011-ben voltak a legelterjedtebbek a fiatalok körében, azonban az egész 20-29 éves lakónépességhez viszonyítva akkor is igen csekély arányban éltek ekkora méretű ingatlanban. A 30-39 m² lakásnagyság esetében megfigyelhető, hogy ezen méretű lakásokban élő fiatalok aránya folyamatosan csökkent, míg a 40-49 m² nagyságú lakásokban élők aránya folyamatosan növekedett. Az 50-től 59 m² nagyságú lakásokban élő fiatalok számának aránya hasonlóan alakult, mint a 30 m² alatti alapterületű lakások esetében, ugyanis ebben az esetben is 2011-ben éltek a legtöbben a foglalkoztatott fiatalok közül ekkora méretű ingatlanban. A népszerű 60-79 m² területű lakások esetén látható, hogy míg mindhárom népszámlálás során erről a lakásméretről nyilatkoztak a legtöbben, mégis arányukat összehasonlítva 2001-ben éltek a legnagyobb arányban ekkora alapterületű ingatlanban.

A 80 m² feletti nagyságú lakóingatlanok alakulását megfigyelve tisztán látható, hogy egyre több esetben a 2011-es, valamint a 2022-es években éltek a legtöbben ekkora vagy nagyobb alapterületű ingatlanban ebből a korcsoportból. A 120 m² vagy feletti lakások esetében jól látható, hogy a foglalkoztatott fiatalok közül 2022-re egyre nagyobb számban élnek ilyen nagy méretű lakóingatlanban.



22. ábra: A kecskeméti 20-29 éves korosztály gazdaságilag aktív, foglalkoztatott fiataljainak lakásméret változásai a három népszámlálás alapján (%)

Forrás: Saját szerkesztés KSH alapján

3.10. NÉPSZÁMLÁLÁSI ADATOKBÓL LEVONHATÓ KÖVETKEZTETÉSEK ÉRTÉKELÉSE

A három népszámlálás alatt eltelt huszonegy év adatainak elemzése által elmondható, hogy a kecskeméti fiatalok lakhatási körülményei vegyes képet mutatnak. Míg egyes területeken változtak, addig más területeken változatlanok maradtak a 20-29 éves korosztály lakhatásával kapcsolatos jellemzői.

Kétségtől állítható, hogy a panelépítésű lakások iránti kereslet jelentősen csökkenőben van a fiatal generáció körében, míg a téglavagy kőépítésű lakásfalazat egyre népszerűbb a fiatalok számára. Ez a megállapítás összhangban áll az országos tendenciával egyaránt.

A lakások méreteiben nem figyelhető meg jelentősebb változás az évek folyamán. A 60-79 m² alapterületű lakások a legelterjedtebbek - foglalkoztatottsági státusztól függetlenül is - a fiatalok körében. A házastársi vagy bejegyzett élettársi kapcsolatban élő fiatalok esetén ugyanezt az irányt figyelhettük meg. A lakásméret adataiból az a további megállapítás tehető, miszerint az elmúlt évtizedben tapasztalható bizonyos mértékű elmozdulás a 40-49 m² és a nagyobb 100 m² feletti lakások irányába.

Úgyszintén változatlan maradt a tulajdonosi jogcímmel rendelkező fiatalok aránya. Ezzel szemben a bérleményekben élő 20-29 évesek aránya folyamatos növekedésnek indult az

évek során. Legmagasabb befejezett iskolai végzettség tükrében azt láthattuk, hogy az érettségizettek, valamint felsőfokú tanulmányokat végzettek körében is - a fiatalok népességszámában bekövetkezett csökkenés ellenére is - egyre többen engedhetnek meg maguknak saját tulajdonú ingatlant. Míg a teljes kecskeméti 20-29 éves korosztály tulajdonosi jogcímének aránya közel változatlan maradt az évek során, addig akik érettségivel vagy felsőfokú oklevéllel rendelkeznek, valamivel nagyobb arányban tudnak saját tulajdonú ingatlanban élni. Ezen belül az egyetem-temet vagy főiskolát végzettek körében érzékelhetően nagyobb a saját tulajdonú ingatlanban élők aránya. A bérleményekben élő fiatalok esetén az iskolai végzettségtől függetlenül általános növekedés figyelhető meg.

Az elvégzett két próba alapján úgy tűnik, hogy a legmagasabb befejezett iskolai végzettség és a lakásfalazat típusa között, valamint a lakásméret és úgyszintén a legmagasabb befejezett iskolai végzettség között egyaránt gyenge statisztikai kapcsolat áll fenn. Az utóbbi próba adataiból az a megállapítás tehető, hogy az érettségizettek, valamint az egyetemi, főiskolai végzettséggel rendelkezők nagyobb (80 m^2 feletti) alapterületű lakásban élnek, azonban torzíthatja az adatokat, ha a felsőfokú tanulmányokat végzők még eltartottként, a szülői házról nyilatkoztak.

Az egyik sarkalatos változást, - ami, habár nem fiatalok lakhatásával kapcsolatos, mégis kulcsfontosságú a témában, - azt maga a fiatal lakónépesség számában bekövetkezett csökkenés jelenti. A kecskeméti 20-29 éves fiatal lakosság aránya a vizsgált időszakban 2,05 százalékponttal nagyobb mértékben csökkent az országos azonos korosztályú lakossághoz képest.

4. PRIMER KUTATÁS BEMUTATÁSA

A népszámlálási adatok elemzése mellett úgy döntöttem, hogy primer kutatást végzek a Kecskemét és környékén élő fiatalok körében, amely megerősítheti vagy cáfolhatja azokat a megállapításokat, amelyeket a népszámlálási adatokból tehetünk. Ehhez a Google Űrlap használatával készítettem kérdőívet, melyet 2024. október 11-től október 31-ig lehetett kitölteni, összesen 20 napig.

A mintavétel egyetlen szűrési pontját az életkor jelentette (20-29 éves korosztály), melyet a kérdőív elején kértem megjelölni.

Az adatgyűjtés nyolc kérdésblokkból állt:

- Általános demográfiai adatok
- Iskolázottság
- Jelenlegi lakhatási helyzet
- Családi viszonyok
- Gazdasági aktivitás
- Lakásvásárlási célok, tapasztalatok
- Lakásvásárlással kapcsolatos elképzelések
- Támogatási formák és hitelek

Az adatfelvétel reprezentativitása nem volt cél, ugyanakkor a kitöltők a térség 20-29 éves korosztályának nagyjából 1,2 %-át adják, ezzel a kutatáshoz végső soron nagyon jól használható válaszokat kaptam.

4.1. LEÍRÓ STATISZTIKA

A kérdőívet kitöltők száma 147 volt, adattisztítás után 142 válasz maradt. A kitöltők közül összesen 97 fő, azaz a minta 68,3%-a nő volt. A válaszadó 20-29 éves korosztály átlagos életkora 23,3 év volt.

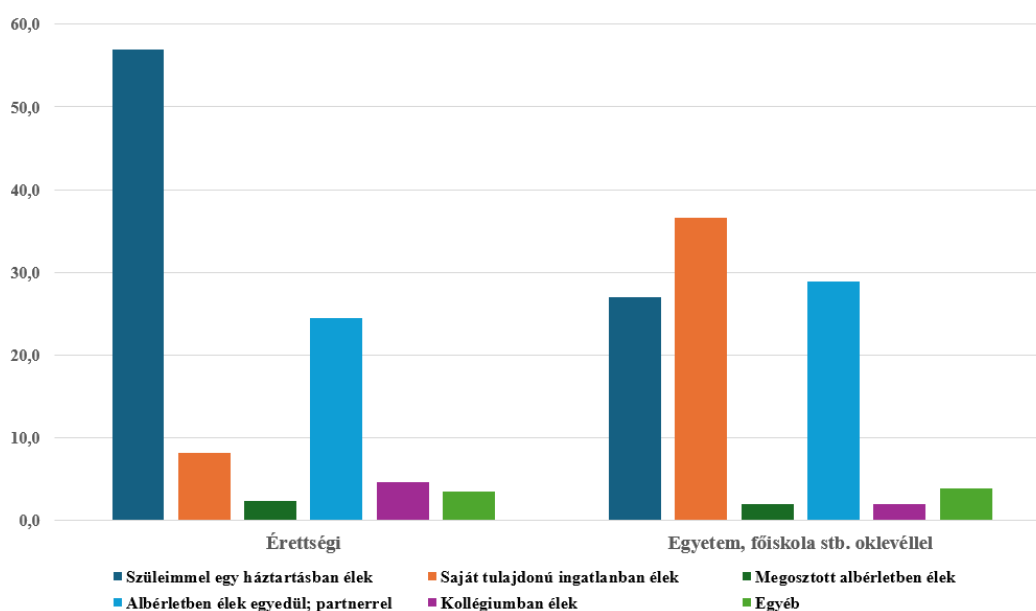
A válaszadók többsége, 57%-a kecskeméti lakos volt. A kitöltők további 26,1%-át a megyeszékhelyen kívül, de a Kecskeméti Járásban élő fiatalok tették ki. A válaszadók fennmaradó 16,9%-a olyan személy volt, aki nem a környező településeken él, azonban valamilyen módon közvetlenül kötődik Kecskeméthez.

Legmagasabb befejezett iskolai végzettséget tekintve a kitöltők közül 86 fiatal (60%) érettségizett, 4 fő (3%) szakmai oklevelet nyújtó középfokú iskolát végzett, míg a fennmaradó 52 fő (37%) egyetemet vagy főiskolát jelölt meg legmagasabb iskolai végzettségként. E kapott

adatokat kereszteztem a lakhatási formával, ami alapján azt kaptam, hogy **a vizsgált sokaságban az egyetemet végzettek több mint egyharmada (36,5%) saját tulajdonú ingatlanban él, míg a középfokú végzettségűeknek kevesebb, mint 10%-a él önálló tulajdonú ingatlanban.** A két különböző végzettségű korcsoport albérlésben élő fiataljait tekintve megfigyelhető, hogy csupán pár százalékpontnyi különbség van a felső és a középfokú végzettségűek esetében.

A 23. ábra alapján fontos megfigyelés, hogy míg az egyetemet végzettek körében a ki-töltők 26,9%-a él a szüleivel, addig az érettségizett 20-29 éves fiatalok 57%-a él még a szülőkkel egy háztartásban. Az utóbbira magyarázatot adhat a kérdőív terjesztésének helye is, mely Kecskemét város volt. Arra következtetek, hogy mivel Kecskemét egyetemi város, a középfokú végzettségű egyetemi tanulmányokat folytatók számára nem gazdaságos tanulmányaik alatt el-költözni otthonról, hiszen evidens, hogy számukra a családi otthonban maradás a legtakaréko-sabb megoldás. Ez alapján a középfokú végzettségű 20-29 éves kecskeméti válaszadókra az jellemző – várakozásaimnak megfelelően –, hogy jelentős mértékben élnek szüleikkel egy ház-tartásban.

A szakmai oklevelet nyújtó középiskolát végzettek esetében a csekély mintaszám miatt nem végeztem részletesebb megfigyelést.



23. ábra: A fiatal korosztály lakhatási formájának alakulása a legmagasabb befejezett iskolai végzettség alapján (%)

Forrás: saját szerkesztés

Iskolai végzettségtől függetlenül a válaszadóknak majdnem a fele, 45,1%-a még a szü-leivel egy háztartásban él. Ezt követik az albérlésben élők 26,8%-ban, majd 19%-ban a saját tulajdonú ingatlanban élő 20-29 éves korosztály. A fennmaradó 9,1%-át a megosztott

albérletben élő és kollégiumban élő, valamint egyéb lakhatási formában élő fiatalok tették ki.

A kérdőív által mért lakhatási jogcímre kapott válaszok alátámasztják a 3.6. fejezetben megfigyelt tendenciát, miszerint **a kecskeméti 20-29 évesek körében egyre többen élnek bérleményekben.** Míg a kérdőívre válaszadó kecskeméti fiatalok 18,3%-a él saját tulajdonú ingatlanban, addig bérleményekben 8,5 százalékponttal többen, a kitöltő fiatalok egynegyede.

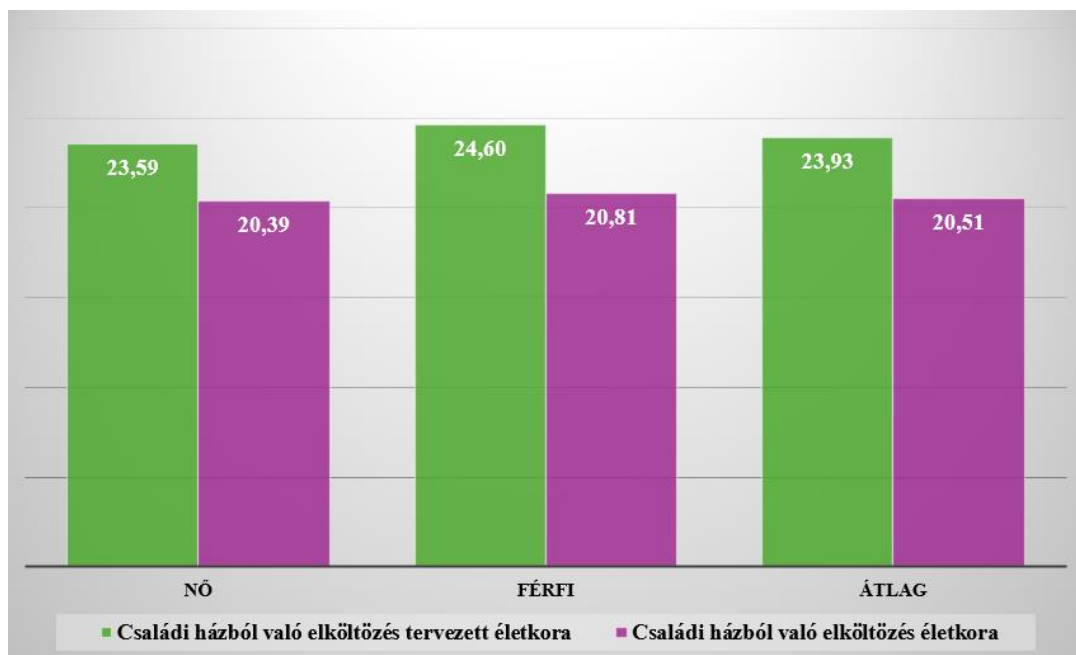
4.2. SZÜLŐI HÁZ ELHAGYÁSÁNAK IDEJE A KÉRDŐÍVET KITÖLTŐ FIATALOK KÖRÉBEN

A kérdőív két kérdésben mérte a fiatal korosztály családi házból való elköltözésének életkorra vonatkozó körülményeit. Az egyik kérdés a családi ház elhagyásának tervezett időpontját kérte megválaszolni, amennyiben a válaszadó még nem költözött el otthonról. A másik kérdés a családi otthont már elhagyott fiatalok akkori életkorát kérte, vagyis azt vizsgálta, hány éves korukban költöztek el ténylegesen a szülői házból. A kérdések nem voltak kötelezően kitöltendőek, így 9 fő esetében egyik kérdés sem került megválaszolásra, valamint további 2 fő nem tudta megválaszolni az elköltözésének tervezett időpontját.

Az Európai Unió felmérések szerint az EU-ban 2021-ben átlagosan 26,5 év volt a családi házat elhagyó fiatalok életkora (ld. 2.3. fejezet). **A kérdőív válaszai alapján Kecskeméten a szülőktől már elköltözött fiatalok átlagéletkora jóval kevesebb, 20,5 év volt, míg a szülőkkel még egy háztartásban élő fiatalok elköltözésének tervezett életkora is csak átlagosan 23,9 év. Azaz a vizsgált kecskeméti fiatalok jóval hamarabb hagyták el a szülői házat, valamint terveznek önálló háztartásba költözni az uniós átlagnál** (24. ábra).

A kérdések során választ kaptam arra is, miszerint az Eurostat és az Európai Unió felmérésekkel megegyezően a nők esetében valóban hamarabb következik be a szülői ház elhagyásának ideje. Mindamellett, hogy a kérdőív kitöltőinek alacsony elemszáma miatt a nemek szerinti különbségek vizsgálatát óvatosan kell értelmezni, mégis érdekes megfigyelés, hogy a női válaszadók átlagosan majdnem fél évvel korábban költöztek el a családi házból, mint a férfiak. A tények azt mutatják, hogy az általam megtalált válaszadók körében a nők 20,4 éves korukban, a férfiak 20,8 éves korukban önállósodtak, ami az uniós átlaghoz képest a nők esetében 5,1 évvel, a férfiak esetében 7 évvel korábban történt meg.

Ugyanakkor a szülői házból már elköltözött fiatalok 70%-át nők teszik ki, ami szintén arra utal, hogy a nők esetében gyakoribb a korábbi önállósulás.



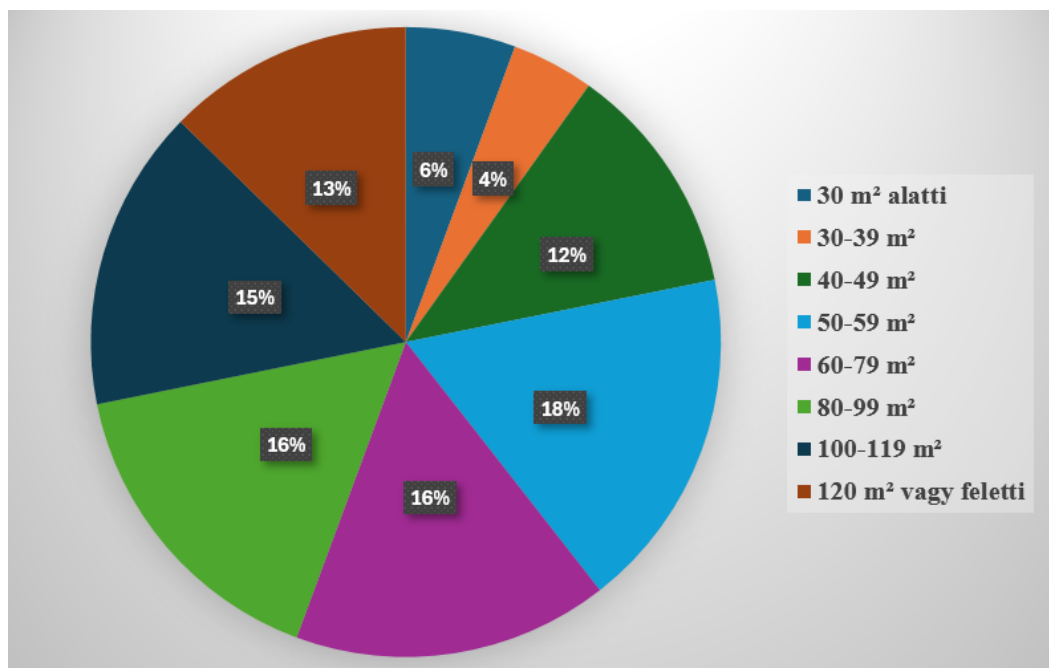
24. ábra: Családi ház elhagyásának ideje a 20-29 évesek körében

Forrás: saját szerkesztés

4.3. KECSKEMÉTI FIATALOK LAKHATÁSI HELYZETE: LAKÁSMÉRET ÉS LAKHATÁSI FORMA

A 25. ábra a válaszadók lakásméretének eloszlását szemlélteti lakhatási formától függetlenül százalékos formában. Az ábra alapján jól megfigyelhető, hogy a fiatalok nagy része 30-39 m²-nél nagyobb alapterületű ingatlanban él. A kérdőívet kitöltő fiatalok jelentős arányban 50-59 m² alapterületű lakásban él, azonban a 60-79 m² és a 80-99 m² alapterületű lakásban élő fiatalok száma továbbra is szép számban, valamint egyenlő arányban kerültek megjelölésre (16%). A korábbi, 3.2. fejezetben mutatkozó tendenciát, miszerint a mai fiatalok egyre nagyobb része 100 m²-nél nagyobb alapterületű ingatlanban él, az alábbi ábra is jól szemlélteti. A 100-119 m² vagy a 120 m² feletti lakóingatlanban élő fiatalok száma 40 volt, mely az összes kitöltő 28,2%-át jelenti, több mint egynegyedét.

Fontos megjegyezni azt is, hogy a 30-39 m², valamint a 30 m² alatti alapterületű lakásméretet jórészt kollégiumi vagy albérletben élő fiatalok jelölték meg.



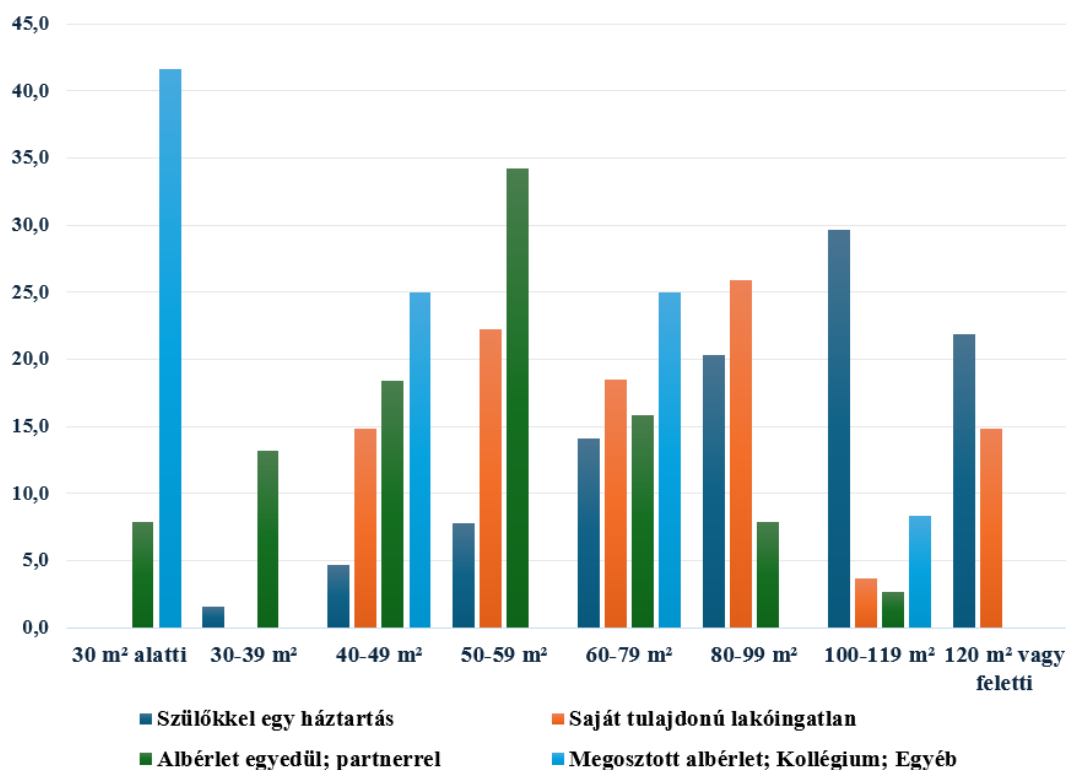
25. ábra: A kérdőívben résztvevők lakásméretének eloszlása

Forrás: saját szerkesztés

A 100 m²-nél nagyobb lakóingatlanban élő válaszadók esetében természetesen torzíthat, ha még a szülői házról nyilatkoztak, ezért szerettem volna a lakhatási formával keresztezve megvizsgálni a nagyobb alapterületű lakásokban élő fiatalok számának alakulását.

A 26. ábra a válaszadó fiatalok lakásméret szerinti eloszlását a lakhatási forma alapján hivatott szemléltetni, melyről egyértelműen látható, hogy a 100 m² alapterületű ingatlanban élő 20-29 éves korosztály valójában még a szülői házban él és arról nyilatkozott. Mindemellett jó látni a saját tulajdonú lakóingatlanban élő fiatalok lakásméretének alakulását, ugyanis, mint ahogyan az ábrán is látható az 50-59 m², a 60-79 m², a 80-99 m², valamint 120 m² feletti alapterületű lakásokat is jelentős számban jelölték meg.

Az ábra választ ad a kérdőívet kitöltők által legnagyobb számban jelölt 50-59 m² alapterületű lakóingatlan lakhatási jogcímére egyaránt. Jól látható, hogy az egyedül vagy partnerrel együtt albérletben élő fiatalok 34,2%-a él ezen – a kérdőívet megválaszolók körében – népszerű lakásméretben.



26. ábra: A kérdőívben résztvevők lakásméretének eloszlása lakhatási forma alapján (%)

Forrás: saját szerkesztés

A kérdőív két kérdésben mérte a fiatalok lakásméretéről alkotott elképzeléseit. Az egyik kérdés a céljaikhoz legjobban igazodó lakásméretet kérte megválaszolni, míg a másik kérdés arra a lakásméretre irányult melyről úgy gondolják, hogy a jövőben meg fogják tudni engedni maguknak.

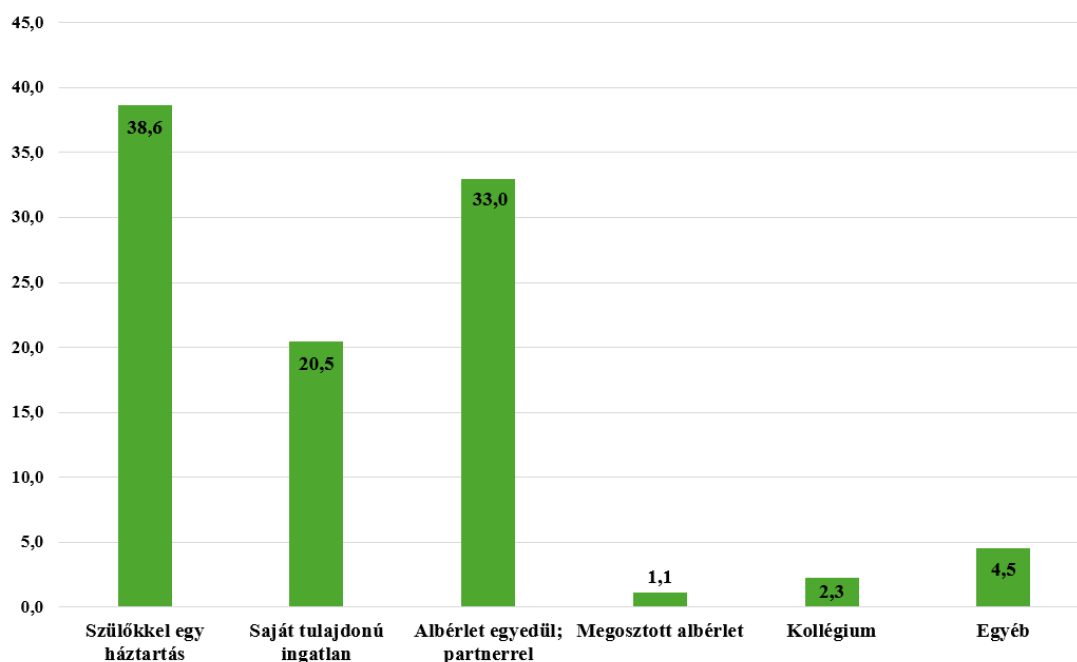
A vágyott és a megengedhető lakásméret közötti összefüggések vizsgálata során a csoportosított lakásméretetek esetén az egyes csoportokat a középpontjukkal helyettesítettem. A próbát a Shapiro-Wilk féle teszt segítségével kezdtem, mellyel a normalitást vizsgáltam. A normalitás hiánya miatt (Shapiro-Wilk, $W=0,97$, $p<0,001$) a kapott adatokon a következő nem-paraméteres próbákat végeztem: Pearson-féle korrelációt, mely a két változó közötti lineáris kapcsolat erősségét méri, valamint a Spearman-féle rangkorrelációt, mely a két változó közötti monoton kapcsolat erősségét mutatja meg. Ezek alapján a vágyott és a megengedhető ingatlanok mérete között szignifikánsan erős pozitív kapcsolat volt Pearson-féle $r=0,699$, $p<0,01$, Spearman-féle $\rho=0,689$, $p<0,01$. A vágyott lakásméretetek esetén az átlag $87,2 \text{ m}^2$, míg a megengedhető lakásméretetek esetén $66,2 \text{ m}^2$ volt átlagosan. **Ez azt jelenti, hogy a válaszadó fiatalok céljainak megfelelő lakásméret átlagosan 21 m^2 -el nagyobb, mint amit valójában megengedhetőnek vélnék a jövőben.**

4.4. A KÉRDŐÍVET KITÖLTŐK GAZDASÁGI AKTIVITÁSA ÉS LAKHATÁSI JELLEMZŐI

A lakásméreteket felmérését a foglalkoztatási viszonytal kapcsolatos kérdések követték. A fiatal válaszadók 56,3%-a alkalmazotti jogviszonyban dolgozik, 4,9%-a egyéni vállalkozó, 4,2%-a valamely szervezet dolgozó tagja, 5,6%-a alkalmi munkavállaló, 2,1%-a jelenleg munkanélküli álláskereső, végül pedig a kitöltő fiatalok 26,8%-a nem dolgozik, eltartott, vagyis nappali tagozatos hallgató vagy gyermekével otthonlevő szülő. **Ezek alapján a kérdőívet kitöltő fiatalok 71,1%-a foglalkoztatott, mely összhangban áll a népszámlálási adatok közül 2022-ben mért foglalkoztatott fiatalok arányával (ld. 3.7.), ami alapján elmondható, hogy a város 20-29 éves fiataljainak majdnem háromnegyede valamilyen foglalkoztatási jogviszonyban dolgozik.**

Mivel a korábbi, foglalkoztatott kecskeméti fiatalok lakhatási jellemzői fejezetben azt láthattuk, hogy az alkalmazotti jogviszonyban, valamint az alkalmi munkavállalóként dolgozó 20-29 éves korosztály lakás tulajdoni hányada csökkent, míg a bérlők aránya az elmúlt két évtized során nőtt, így fontosnak tartottam a kérdőívben részt vevő illetékes kitöltők helyzetét is megvizsgálni ebből a szempontból. A 27. ábra alapján látható, hogy a kérdőívet kitöltő alkalmazott vagy alkalmi munkavállaló fiatalok esetében még a szülői házában élés a legjellemzőbb lakhatási forma (38,6%), ugyanakkor másodsorban nem a saját tulajdonú ingatlan, hanem a bérleményekben élő fiatalok aránya követi 33%-ban. Ez alátámasztja a korábban többször is megfigyelt tendenciát, miszerint a bérleményekben élő fiatalok növekvő aránya, nem csak országos és regionális szinten jellemző, hanem ugyanúgy a gazdaságilag aktív, alkalmazotti jogviszonyban dolgozó fiatalok körében is.

Bár a népszámlálásban csak úgy volt a kérdésfeltevés, hogy tulajdonosi, bérleti vagy más jogcímen él-e a fiatal, azonban ahhoz képest elmondható, hogy míg 2001-ben a 20-29 éves gazdaságilag aktív alkalmazotti jogviszonyban álló fiataloknak több mint háromnegyede élt saját tulajdonú ingatlanban, addig **2024-re a kérdőívet kitöltő fiatal alkalmazotti korosztályának csak kevesebb mint egynegyede lakástulajdonos.** A kapott eredmények alapján kimutatható továbbá az is, hogy a kérdőívet kitöltő bérleményekben élő, valamint alkalmazotti jogviszonyban dolgozó kecskeméti fiatalok aránya (33%), duplája a 2001. évi népszámláláshoz képest (16%).



27. ábra: Lakhatási formák aránya a kérdőívet kitöltő alkalmazottak, valamint alkalmi munkavállalók körében

Forrás: saját szerkesztés

4.5. KECSKEMÉTI FIATALOK JÖVŐBELI LAKHATÁSI CÉLJAI

Lakásvásárlási célokkal kapcsolatban érdekelt, hogy a vizsgált korosztály el tudja-e képzelni, hogy az elkövetkezendő öt évben Kecskeméten vásároljon lakóingatlant. Erre a kérdésre a válaszadók 42,3%-a (60 fő) nemleges választ adott, míg csupán csak eggyel kevesebb 59 fő, vagyis a kitöltők 41,5%-a el tudja képzelni, hogy öt éven belül lakóingatlant vásároljon városban. A további 23 fő (16,2%) még nem hozott döntést ebben a kérdésben.

Független attól, hogy Kecskeméten vagy más településen szeretnének-e a kérdőívet kitöltők ingatlant vásárolni a jövőben, a finanszírozási tervek tekintetében a következőképpen alakult a válaszadók véleménye: saját megtakarítás (37,1%); banki hitel (32,2%); családi támogatás (14,6%); állami támogatás (13,5%); egyéb forrás (1,5%). Mindössze 1,1%-uk nem kíván lakóingatlant vásárolni. Mivel a különböző anyagi források lehetőségei nem egymást kizáróak, így ennek a kérdésnek a megválaszolásához több választ is meg lehetett jelölni.

A válaszadók 76,8%-a még nem vásárolt lakóingatlant, így a tapasztalatokkal rendelkező 23,2% (33 fő) válaszaiból azt kaptam, hogy **a magas ingatlanárak (75,8%) jelentik napjainkban a legnagyobb kihívást lakásvásárlás terén a fiatalok számára.** 15,2%-ban a megfelelő lakáskínálat hiánya, 6%-ban az elégtelen önerő és **csak 3%-ban jelenti a hitelhez jutás a nehézségeket** a lakástulajdonos kitöltők tapasztalatai alapján.

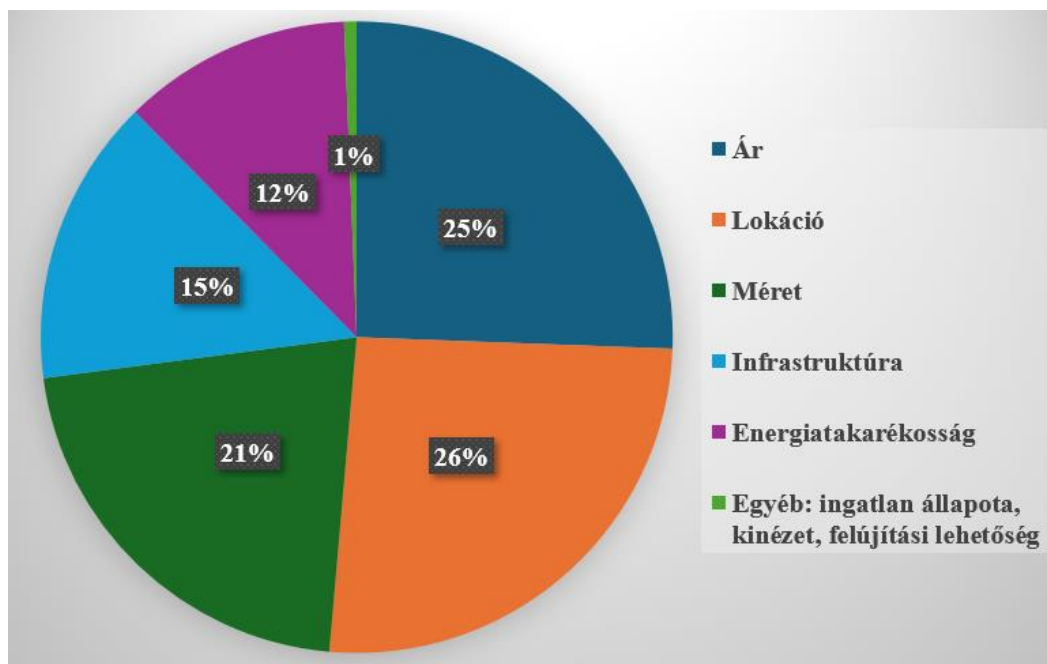
Akik a megfelelő **lakáskínálat hiányát** jelölték az ingatlanvásárlás kihívásának

válaszul azok jellemzően - a kitöltők többségével azonosan - **családi házat vásárolnának Kecskeméten (60,6%)**. A második leggyakoribb ingatlantípust a társasházi lakás képezte, melyet 11,3%-ban jelöltek, majd ezt követte a panellakás 5,6%-kal. Sorházat a válaszadók 2,8%-a vásárolna szívesen, míg téglalakást 2,1%, ikerházat pedig 1,4%. Természetesen ennél a kérdésnél is voltak olyanok, akik nem tudták a választ (8,5%) vagy nem vásárolna ingatlant Kecskeméten.

A lakástípusokkal kapcsolatos kérdések során megkérdeztem a kitöltők véleményét a lakáspiaci hiányosságokról is. Ennek a kérdésnek a megválaszolása során szintén több választ is meg lehetett jelölni. A válaszadók közül 88 fő szerint vannak hiányosságok a kecskeméti lakáspiacon. Közülük legnagyobb arányban a családi ház (37,9%) került megjelölésre. Ezt követte a társasházi lakás 22,1%-ban. Utána egyenlő arányban a téglalakást és a panellakást jelölték 13,1%-ban mindkettőt. Sorházakból hiányt 9%-ban, míg az ikerházakból 4,8%-ban jelöltek a kitöltők. A válaszadók fennmaradó 34,5%-a (55 fő) nem érez hiányt a kecskeméti lakáspiacon, valamint 3,5%-a nem válaszolt a kérdésre.

Mivel a kérdőívben nem irányult kérdés a fiatalok lakásfalazatára vonatkozóan, így az elmulasztott kérdést a kitöltők, kecskeméti lakáspiacon vélt hiányosságaira adott válaszaival próbáltam pótolni egy feltételezett következtetés alátámasztásához. Erre a kérdésre kapott válaszok alapján úgy gondolom, hogy **a panellakások, bár nem a legkisebb hányadban szerepeltek a lakáspiaci hiányosságok feltárásában, mégis minimálisan összhangban állnak a 3.4. fejezetben megfigyelt tendenciával, miszerint a pályájuk elején álló fiatalok körében csökken a panellakások iránti igény.**

Elengedhetetlennek tartottam, hogy a válaszadók ingatlanvásárlás során előtérbe helyezett szempontjait is közelebbről megismerhessem, így a 28. ábra a kérdőívet kitöltő 20-29 éves korosztály lakásvásárlási preferenciáit szemlélteti százalékos formában. Mint ahogyan néhány korábbi kérdés esetén is, ennek a kérdésnek a megválaszolása során is több választ lehetett megjelölni. Az ábra alapján jól látható, hogy a vizsgált fiatal korosztály vonatkozásában a lokáció (26%) az árral (25%) szinte megegyező mértékben a legsarkalatosabb kritérium lakásvásárlás terén.



28. ábra: A kérdőívben résztvevők lakásvásárlási szempontjai

Forrás: saját szerkesztés

Támogatási formákkal és hitelekkel kapcsolatban több különböző kérdés is szerepelt a kérdőívben. Egyrészt érdekelt a válaszadók jártassága, valamint tájékozottsága az aktuális támogatási és hitelezési környezetben. Másrészt pedig szerettem volna választ kapni az otthonteremtési céljaikról, körülményeikről.

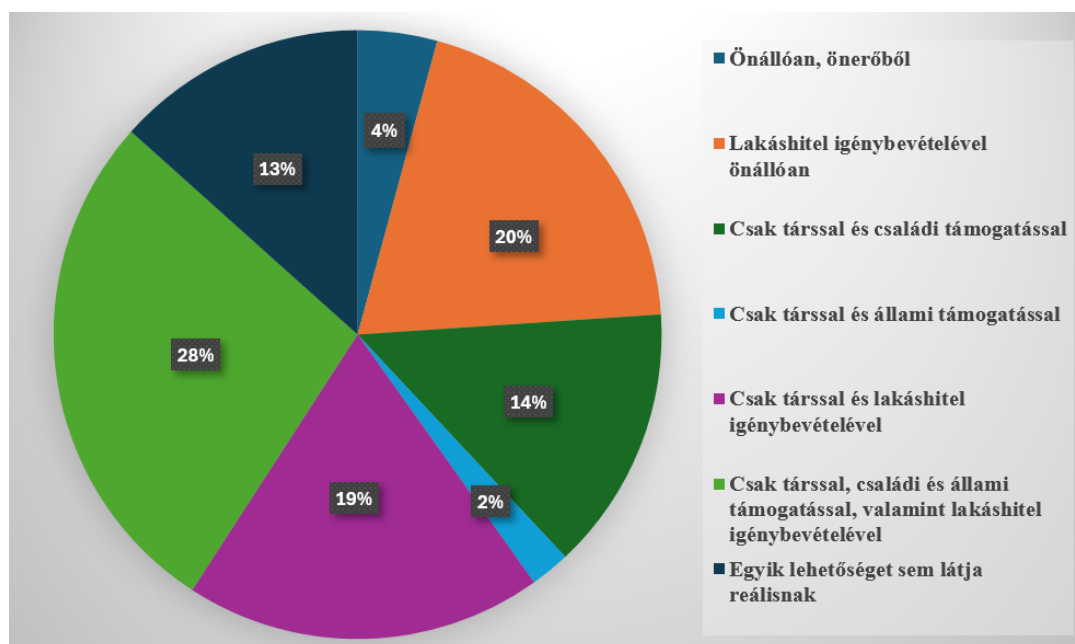
Ennek értelmében a hitelfeltételekkel kapcsolatos minimális önerőről, a jövedelemarányos törlesztési mutatóról (JTM), valamint a teljes hiteldíj mutatóról (THM) kérdeztem őket, hogy mennyire érzik tájékozottnak magukat e fogalmakat és tartalmukat illetően. A válaszadók több mint a fele 53,5%-a valamelyest tájékozottnak érzi magát, **28,9%-a egyáltalán nem**, míg 17,6%-a teljes mértékben tájékozottnak érzi magát a hitelfeltételek vonatkozásában.

Az otthonteremtési programok (CSOK, Babaváró hitel stb.) ismeretére a kérdőívet kitöltők 62,7%-a válaszolta, hogy ismeri, 33,8%-a nyilatkozott arról, hogy valamelyest ismeri, míg 5 fő (3,5%) nem ismeri a magyar kormány által indított otthonteremtési támogatásokat.

Mivel a támogatások nagy részének feltétele a házastársi kapcsolat, így ennek okán is irányult a kérdőív következő kérdése arra, hogy egyedül vagy társsal tervezik-e az otthonteremtési terveiket megvalósítani a fiatal válaszadók. A feltett kérdésre a kitöltők többsége 68,3%-a válaszolta azt, hogy társsal tervezik, 14,8%-a, hogy egyedül. A kitöltők további 6,9%-a pedig nem döntötte még el.

A következő kérdés során a fiatalok lakóingatlanhoz jutásának társadalmi és pénzügyi dimenzióiról szerettem volna egy átfogó képet kapni. Érdekelt, hogy a kitöltők szerint reális

lehetőség-e az önálló, önerőből finanszírozott ingatlanvásárlás Kecskeméten vagy a folyamat komplexebb és több komponens együttes igénybevételével kivitelezhető. A kérdés a 29. ábra szerinti arányban került megválaszolásra.



29. ábra: A kérdőívet kitöltők finanszírozási elképzelései a kecskeméti lakásvásárlásról

Forrás: saját szerkesztés

Az ábra szemléletesen illusztrálja, hogy a válaszadó fiataloknak csupán 4%-a vélekedik úgy a kecskeméti lakásvásárlásról, hogy reális lehetőség önállóan, saját megtakarításból lakóingatlanhoz jutni. **Ez azt jelenti, hogy a fiatalok 96%-a szerint csak külső források igénybevételével érhető el Kecskeméten ingatlan.** A kitöltők többségének, 28%-ának, válasza alapján **csak társsal, családi és állami, valamint lakáshitel igénybevételével valósítható meg az otthonteremtés a városban.** Ezzel a fiataloknak több mint egynegyede szerint a rendelkezésre álló összes külső forrás igénybevételével kivitelezhető csak a lakásvásárlás. A fiatal kitöltők 20%-ának véleménye alapján lakáshitel igénybevételével önállóan is megvalósítható az ingatlanvásárlás, míg 19%-ának megítélése szerint a lakáshitel igénybevételén túl csak társsal valósítható meg. Ez alapján a kitöltők több mint egyharmadának álláspontja, hogy egyedül vagy társsal, de hitel igénybevételével lakáshoz lehet jutni Kecskeméten. A válaszadók 16%-a gondolja úgy, hogy társsal és családi vagy állami támogatással megvalósítható a lakásvásárlás. A kitöltő fiatalok fennmaradó 13%-a egyik lehetőséget sem látja reálisnak a jelenlegi gazdasági környezetben kecskeméti ingatlanvásárlás céljából.

A kérdőív kérdéseiből választ kaptam arra is, hogy a vizsgált 20-29 éves korosztály hány százaléka vásárolt már lakóingatlant Kecskeméten továbbá, hogy mekkora mértékben

éltek az állami támogatás vagy a lakáshitel igénylésének lehetőségével. A válaszadók 10,6%-a nyilatkozta azt, hogy már kecskeméti lakástulajdonos. Az állami támogatás igénybevételének aránya a tulajdonos válaszadók körében 53,3% volt, a további 46,7%-uk nem élt e támogatás lehetőségével. **Ugyanakkor a fiatal kecskeméti lakástulajdonosok 80%-a élt is a lakáshitel igénylésének lehetőségével.** Az elemzett adatok alapján megállapítható, hogy a fiatalok többsége lakáshitel igénybevételével jutott Kecskeméten ingatlanhoz. Ez összhangban áll azon kitöltők válaszával (66,2%), akik szerint a lakáshitel igénylés elengedhetetlen a kecskeméti ingatlanvásárláshoz.

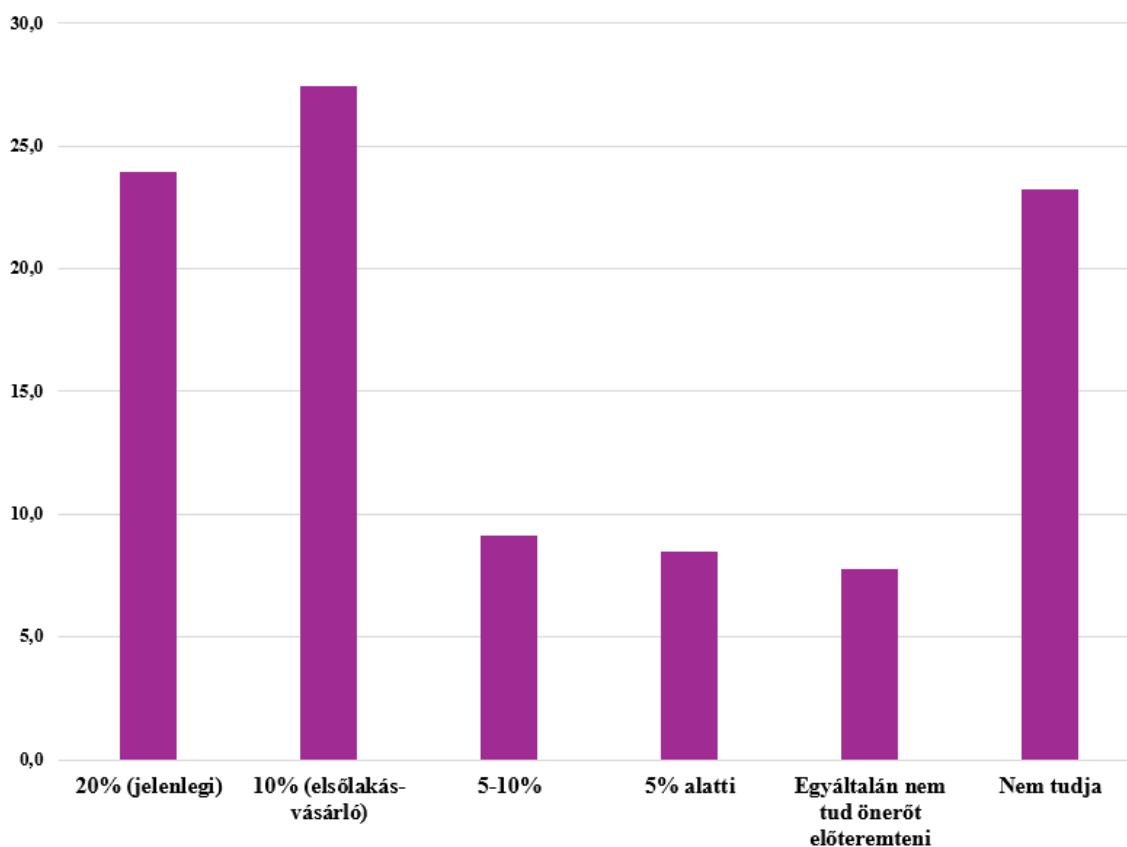
4.6. KECSKEMÉTI FIATALOK LAKÁSHITELHEZ KAPCSOLÓDÓ ATTITÚDJEI

A kérdőív további eredményei rávilágítottak a fiatal felnőttek lakáshitelből finanszírozott kecskeméti lakásvásárlási hajlandóságára. A kapott eredményekből kitűnik, hogy a 20-29 éves korosztályban jelentős számú, **49,3%-os arányú érdeklődés mutatkozik lakáshitel igénybevétele iránt**, mely arra enged következtetni, hogy a korcsoportban erősen jelen van a kecskeméti ingatlanvásárlási szándék. A válaszadók 16,9%-a egyáltalán nem kíván lakáshitellel élni, 19%-a pedig még nem hozott döntést e kérdésben. A fennmaradó 17,8% nem vásárolna Kecskeméten ingatlant.

A 30. ábra a fiatalok lakáshitelhez szükséges önerőképességét szemlélteti százalékos formában. A feltett kérdés azt vizsgálta, hogy a fiatalok mekkora önerőt tudnának (vagy tudtak) előteremteni lakáshitel felvételéhez. A kapott válaszok alapján a fiatalok több mint egynegyede 27,5%-a, 10%-os önerőt tudna vagy tudott a korábbi lakásvásárlás során előteremteni a lakáshitel felvételéhez. A kérdőívet kitöltők legnagyobb arányban ezt az értéket választották. A kapott válasz meglepőnek bizonyult, mivel a következő kérdésem a Magyar Nemzeti Bank által 2024. január 1-jén bevezetett 90%-os hitelfedezeti korlát hatására terjedt ki (ld. 2.4.). A kérdéssel az volt a célom, hogy feltárjam, mennyire befolyásolja ez a változtatás a 20-29 éves korosztály lakásvásárlási szándékát. A válaszlehetőségek között szerepelt olyan opció, mellyel a kérdőívet kitöltők nyilatkozni tudtak arról, ha nem ismerik a hitelfedezeti korlát bevezetését. Ezzel a válasszal a kitöltőknek több mint a fele, 96 fő élt, **tehát 67,6%-a nem hallott még a hitelfedezeti korlát bevezetéséről.** A további 46 kitöltő közül 21,1%-át nem befolyásolja, míg 11,3%-ának lakásvásárlási szándékára jelentős hatást gyakorol.

A kérdésekre adott válaszok arra engednek következtetni, hogy a 90%-os hitelfedezeti korlát pozitív hatást gyakorolhat a fiatalok lakáshoz jutásának esélyeire, amennyiben a fiatal generáció a szükséges információk és ismeretek birtokában áll. Mivel a válaszadók jelentős

része 10%-os önerőt tart a legkivitelezhetőbbnek lakáshitelhez, így vélelmezhető, hogy az MNB által bevezetett hitelfedezeti korlát könnyebbé teheti a fiatalok számára a lakáshoz jutást.



30. ábra: A kérdőívet kitöltők önerőképesességének mértékére adott válaszai

Forrás: saját szerkesztés

Mielőtt arról kérdeztem volna fiatalokat, hogy mekkora éves teljes hiteldíj mutató mellett gondolkodnának komolyan lakáshitel felvételben, fontosnak tartottam, hogy megismerjem a THM-hez való hozzáállásukat. A válaszok alapján a következőket kaptam: 33,1%-a rendkívül fontosnak tartja, 43,7%-a fontosnak gondolja, de más tényezők is befolyásolják, 4,2%-a kevésbé tartja fontosnak, míg a válaszadók **majdnem egyötöde (19%) nincsen tisztában a THM működésével.**

A THM mértékére vonatkozóan a fiatal válaszadók többsége (47,2%) 5% alatti THM esetén gondolkodna komolyan lakáshitel felvételében. A kitöltők további 23,2%-a kereken 5%-os THM mellett, míg 15,5%-uk akár 5% felett is el tudná képzelni. A független válaszadás miatt sokan megválaszolatlanul hagyták a kérdést (14%).

A Nemzetgazdasági Minisztérium által kezdeményezett THM mértékének 5%-ra való mérséklése, a kérdőívet kitöltő fiatalok válaszai alapján pozitív hatással lenne a húszas éveikben járó fiatalok lakásszerzési szándékára. A válaszadók 55,6%-a megfontolná a lakáshitel

igénylését, további 5,6%-a pedig lakáshitelt is igényelne.

4.7. KECSKEMÉT GAZDASÁGI ÁTALAKULÁSÁNAK HATÁSA A LAKÁSHOZ JUTÁSI LEHETŐSÉGEKRE

A fiatal válaszadók szubjektív véleményét kérdeztem arról, hogy Kecskemét gazdasági helyzete miként hat a lakásvásárlási lehetőségeikre. A válaszok alapján a következőket kaptam:

- **A gazdasági fejlődés miatt nehezebb lakáshoz jutni az ingatlanpiaci árak növekedése következtében (76,8%)**
- A gazdasági fejlődés mellett a kínálat nem követi a kereslet nagyságának változását (11,3%)
- A gazdasági fejlődés kedvező hatást gyakorol az ingatlanpiacra (2,1%)
- Nem tapasztal jelentős változást (2,1%)
- Nem tudja megítélni (7,7%)

A kapott válaszok alapján tisztán látható, hogy a válaszadó kecskeméti fiatalok több mint háromnegyedének egybehangzó véleménye alapján Kecskemét gazdasági átalakulásának következtében az ingatlanpiaci árak növekedése miatt nehezebb ma lakáshoz jutni a városban.

Kecskemét gazdasági fellendülésének a fiatal generáció lakáshoz jutási lehetőségeire gyakorolt hatásait vizsgáló kérdés eredményei szerint a városban a munkaerőpiac javulása, az autópári beruházások bővülése, az új vállalatok letelepedése, az infrastrukturális fejlesztések, valamint a felsőoktatás fejlődése **a válaszadók fele (50%) szerint nehezíti a fiatalok lakáshoz jutását.** A válaszadók 23,2%-a szerint a lakáshoz jutás kismértékben nehezebbé vált a gazdasági változások miatt, míg közel minden 12. fiatal **vélekedik úgy (12,7%), hogy a változások javítják a lakáshoz jutási lehetőségeket.** A megkérdezettek 3,5%-a nem lát összefüggést a gazdasági változások és a lakáshoz jutás között, míg 10,6% nem tudja megítélni a hatást.

5. A KUTATÁS EREDMÉNYEINEK ÉRTÉKELÉSE

Kutatásom célja volt, hogy egy átfogó képet kapjunk a fiatalok lakhatási helyzetéről Kecskeméten, valamint a fiatal felnőttek lakáshoz jutási attitűdjeitől a városban. Kutatói munkám során az elmúlt húsz év népszámlálási adatait helyeztem kiindulási középpontba. A saját kérdőívemre adott válaszok alapján igyekeztem megerősíteni, avagy megcáfolni a népszámlálási adatok elemzéséből tett következtetéseket, valamint azt, hogy a fiatalok számára nehezebb vagy könnyebb lett napjainkban lakáshoz jutni azzal, hogy Kecskemét gazdasága átalakult.

A fiatalok által használt lakások mérete nem változott jelentősen az elmúlt évek során. A korábbi években népszerű **60-79 m² alapterületű lakások** a kérdőívre adott válaszok alapján továbbra is **jellemzőek a fiatalok körében. A legutolsó népszámlálásban (2022) megfigyelhető elmozdulás a nagyobb méretű lakások felé összhangban áll a kérdőívet kitöltők válaszaival**, akik szintén jelentős mértékben jelöltek 80 m²-nél nagyobb lakásméretet is.

A kutatás során gyenge kapcsolatot találtam a legmagasabb befejezett iskolai végzettség és a lakásméret között, azonban a kapott adatok azt mutatják, hogy a magasabb iskolai végzettségűek (érettségivel vagy egyetemi, főiskolai oklevéllel rendelkezők) jellemzően nagyobb lakásban éltek, valamint élnek a vizsgált időszakban.

Mivel torzíthatott az adatokon, ha a felsőoktatási tanulmányokat végzők még a szülői házról nyilatkoztak, így a kérdőíves kutatásomat használtam fel a vizsgált iskolai végzettségekkel rendelkezők lakhatási jogcímének megállapításához. A kérdőívből kapott válaszok alapján kiderült, hogy **a kitöltők körében több mint minden 2. kecskeméti érettségizett fiatal még a szüleivel él, valamint, hogy kevesebb mint 10%-a él csak saját tulajdonú ingatlanban.** Ellenben az azonos korosztályba tartozó felsőfokú végzettséggel rendelkező kortársaikkal, akiknél a saját tulajdonú ingatlan már valóban elhatárolódott a családi háztól és a sajátjukról nyilatkoztak tulajdonosként. Az ő esetükben megfigyelhető, hogy több mint minden 3. felsőfokú végzettségű kecskeméti fiatal él már saját tulajdonú ingatlanban. A kapott eredmények alapján elmondható, hogy **a felsőfokú tanulmányokat végzettek sokkal nagyobb arányban élnek saját tulajdonú ingatlanban.** Fontos azonban megjegyezni, hogy erre az életkorukból adódó eltérések is hatással vannak. Azonban mivel egy szűk életkorcsoport került megvizsgálásra, így az ebből kapott eredmények beszédesek lehetnek a végzettségek jelentőségének szempontjából. **A lakhatási jogcímek terén bekövetkezett legnagyobb változást a bérleményekben élő fiatalok arányának folyamatos növekedése jelenti a vizsgált huszonegy év során.**

A panellakásokból kivonuló fiatalok arányának növekedése kutatói munkám egyik legsarkalatosabb eredménye. Ezáltal a gazdasági fejlődés egyik eredményeképp elmondható, hogy a panellakások, amelyek korábban fontos és elfogadható megoldást jelentettek a lakáspiacon, **jelentőségüket kezdik veszteni a fiatalok számára.** Ezt a megállapítást a kérdőívben részt vevő fiatalok válaszai is alátámasztották, miszerint **a kitöltőknek több mint a fele családi házat vásárolna szívesen Kecskeméten.**

A dolgozatból kiderült, hogy **a kecskeméti fiatalok az uniós átlagnál jóval hamarabb költöztek el otthonról, valamint szeretnék önállósulni.** Azonban az ingatlanárak növekedése, amely 4,8 százalékponttal meghaladja a bruttó átlagkeresetben bekövetkezett emelkedést 2001-hez képest, a kecskeméti fiatalok szerint is komoly kihívást jelent. Míg a tapasztalatokkal rendelkező fiatalok válaszai alapján arra lehet következtetni, hogy a hitelezés rendszere jól kiépült és jól működik, addig **a válaszadók több mint háromnegyede a magas ingatlanárakat véli napjainkban a legnagyobb kihívásnak lakásszerzés terén.**

A kutatás a fiatalok lakáshitelezési rendszerével kapcsolatos ismereteinek hiányosságaira is rámutatott. **A válaszadó fiataloknak közel egyharmada egyáltalán nem érzi magát tájékozottnak a hitelekkel kapcsolatos fogalmakról. Több mint a fele nem hallott még a hitelfedezeti korlát bevezetéséről, valamint közel 20%-a nincsen tisztában a THM működésével.** Ez tovább nehezítheti a fiatalok lakásszerzésével kapcsolatos kérdéseket. Ezen okból kifolyólag szeretném, ha jelen kutatás eredményei a fiatalok körében való pénzügyi tudatosság növelésének fontosságát is hangsúlyoznák.

A kérdőívre adott válaszok alátámasztották, **hogy a kecskeméti fiatalok jelentős része - több mint háromnegyede – úgy érzi, a város gazdasági átalakulása, valamint az ingatlanpiaci árak növekedése komoly kihívások elé állították őket.** Ezt igazolja az is, hogy bár a gazdaság fellendülésének köszönhetően a **munkanélküliség nagy mértékben csökkent, azonban a bérszínvonal nem emelkedett kimagaslóan az évek során.**

A népszámlálási adatokból következtetett eredmények igazolják, hogy a gazdasági változások sok esetben megtartották a lakosság vásárlóerejét és gazdasági lehetőségeit. Ezáltal elmondható, hogy **a gazdasági átalakulás kétséggkívül előnyös Kecskemét számára, azonban lakásszerzés terén kihívást eredményez a fiatalokra nézve.** A dolgozatban tett megállapítások alapján a régi mondás, **miszerint régen minden jobb volt, nem feltétlenül igaz** a lakhatási körülmények tekintetében. Ugyanakkor a dolgozat alátámasztja, hogy **régen minden egyszerűbb volt.**

IRODALOMJEGYZÉK

A jelen dokumentum a Központi Statisztikai Hivatal (www.ksh.hu) 20240911-126054_Kecskeméti_fiatalk_tdk_20240912_adatvédelemmel és a Kecskeméti_fiatalk_tdk_adatvédelemmel egyedi kérésre összeállított táblázatos adatállomány felhasználásával készült. A dokumentumban foglalt számítások és az azokból levont következtetések kizárólag Menyik Júlia Rita, mint szerző szellemi termékei.

Szakirodalom

Schuchmann, J., (2023). HÍRÖS VÁROS AZ AAFÖDÖN. Neumann Lapkiadó és Kommunikációs Kft., Budapest, 99-105.

Internetes források

Argyelán, J. (2023). Milyen lakástámogatás érhető el 2024-ben?. Bankmonitor, <https://bankmonitor.hu/mediatar/cikk/milyen-lakastamogatas-erhető-el-2024-ben/>, letöltés ideje: 2024. 09.10.

AVE-TAX Könyvelőiroda (2023). Garantált Bérminimum – Minden, Amit Tudnod Kell Róla. <https://avetax.hu/garantalt-berminimum-minden-amit-tudnod-kell-rola/>, letöltés ideje: 2024.10.07.

Bank360 (2024a). Nem keresed meg átlagállással az átlagbért? Megmagyarázzuk, miért!. Bank360, <https://bank360.hu/atlagber>, letöltés ideje: 2024.10.07.

Bank360 (2024b). Bérkalkulátor 2024. Bank360, <http://bank360.hu/netto-brutto-kalkulator>, letöltés ideje: 2024. 10. 07.

Credipass (2024). Credipass, Otthonteremtési támogatások egyedülállók és élettársi kapcsolatban élők számára. <https://credipass.hu/blog/otthonteremtes-tamogatasok-egyedulallok-es-elettarsi-kapcsolatban-elok-szamara>, letöltés ideje: 2024. 09. 30.

Eurostat (2022). Age of young people leaving their parental household. <https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/SEPDF/cache/87422.pdf>. Hivatkozva: Szécsi, D. (2019). Mama Hotel: A fiatalok pénzügyi attitűdjei a döntéshozatal és a lakhatás szempontjából, http://publikaciok.lib.uni-corvinus.hu/publikus/tdk/szecs_d_2019.pdf, letöltés ideje: 2024. 09. 14.

Fazekas, A., Hamarics, E. (2024). Az ifjúsági gazdasági státusz, lakhatási jellemzők kockázatai és az otthonteremtési támogatások a felzárkózó települések metszetében, <https://real.mtak.hu/192485/1/4-Fazekas-Hamarics.pdf>, letöltés ideje: 2024. 09. 29.

hvg.hu (2024). Mennyivel változik a törlesztő? Mi lesz a lakásárakkal? Minden, amit az 5 százalékos thm-ről tudni érdemes. hvg.hu - Gazdaság, https://hvg.hu/gazdasag/20240923_5-szazalekos-thm-hiteltorleszto-lakasar, letöltés ideje: 2024. 09. 29.

Kanalas, I., Kurenkov, V., Huszár, Sz., Sántha, Gy. (2022) Kecskemét Megyei Jogú Város Fenntartható Városfejlesztési Stratégiája 2021-2027, [https://kecskemets.hu/uploaded_files/files/document/2022-11/171-2022_\(VII_28\)_normativ_hatarozat_melleklet_5_KMJV-FVS_1.pdf](https://kecskemets.hu/uploaded_files/files/document/2022-11/171-2022_(VII_28)_normativ_hatarozat_melleklet_5_KMJV-FVS_1.pdf), letöltés ideje: 2024. 09. 10.

- Kádár, K., Erdélyi, A., Právitzné, P. N. (2020) ELEMZÉS A lakosság pénzügyi sérülékenységről. Állami Számvevőszék, https://asz.hu/dokumentumok/lakossag_penzugyi_serulekenysegerol_20200520.pdf, letöltés ideje: 2024. 09. 27.
- Kárdási, A. (2024). Ezeket a családtámogatásokat vehetitek igénybe 2024-ben. money.hu, <https://tudastar.money.hu/ismerteto/ezeket-a-csaladtamogatasokat-vehetitek-igenybe-2024-ben/>, letöltés ideje: 2024. 09. 10.
- Kecskemét (dátum nélk.). Kecskemét gazdasága. <https://kecskemet.hu/varosunk/a-varosrol/kecskemet-gazdasaga>, letöltés ideje: 2024. 09. 13.
- Kluwer, W. (dátum nélk.). 2009. évi CLXII. törvény a fogyasztónak nyújtott hitelről. <https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a0900162.tv>, letöltés ideje: 2024. 11. 02.
- Költözzbe.hu (2024). Ingatlanárak Kecskeméten. <https://koltozzbe.hu/ingatlan-statisztikak/kecskemet>, letöltés ideje: 2024. 10. 06.
- K&H (2024). milyen állami támogatások vannak 2024-ben?. <https://www.kh.hu/cikkek/milyen-allami-tamogatasok-vannak>, letöltés ideje: 2024. 09. 10.
- KSH (2006). NÉPESSÉGCSOPORTOSÍTÁSOK, NÉPESSÉGGKATEGÓRIÁK, <https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/pdf/nepcsoport.pdf>, letöltés ideje: 2024. 09. 17.
- KSH (2024). Gyorstájékoztató Keresetek. Központi Statisztikai Hivatal, <https://www.ksh.hu/gyorstajekoztatok/ker/ker2407.html>, letöltés ideje: 2024. 10. 07.
- megveszLAK (dátum nélk.). Ingatlanárak Kecskemét. <https://megveszlak.hu/ingatlanarak/kecskemet#:~:text=A%20fenti%20grafikonon%20l%C3%9C%,> letöltés ideje: 2024. 10. 06.
- MNB (2023a). Alacsonyabb önerőelvárással támogatja az MNB a fiatal elsőlakás-vásárlók lakáshitel-felvételi lehetőségeit, <https://www.mnb.hu/sajtoszoba/sajtokozlemenye/2023-evi-sajtokozlemenye/alacsonyabb-oneroelvarassal-tamogatja-az-mnb-a-fiatal-elso-lakas-vasarlok-lakashitel-felveteli-lehetosegeit>, letöltés ideje: 2024. 09. 27.
- MNB (2023b). MINŐSÍTETT FOGYASZTÓBARÁT LAKÁSHITEL, <https://www.mnb.hu/letoltes/minositett-fogyasztobarat-lakashitel.pdf>, letöltés ideje: 2024. 09. 28.
- MNB (dátum nélk.-a). Adósságfék szabályok (HFM, JTM). MNB.hu, <https://www.mnb.hu/penzugyi-stabilitas/makroprudencialis-politika/makroprudencialis-eszkozta/adossagfek-szabalyok-hfm-jtm>, letöltés ideje: 2024. 09. 24.
- MNB (dátum nélk.-b). MILYEN LAKÁSHITELEK NYERHETIK EL AZ MNB FOGYASZTÓBARÁT MINŐSÍTÉSÉT?. MNB, <https://minositetthitel.hu/>, letöltés ideje: 2024. 09. 28.
- Pillók, P., Székely, L., (2022). Kívánj tized! A magyarországi fiatalok nemzedéki önreflexiója és jövőképe, https://ifjusagitanacs.hu/wp-content/uploads/2023/01/Kivanj-tizet_B5_WEB.pdf, letöltés ideje: 2024. 09. 10.
- Richter, Á., (2024). Lakáshitel akciók: melyik banknál a legkedvezőbb a kamat?. money.hu, <https://tudastar.money.hu/ismerteto/lakashitel-akcio-legjobb-kamat/>, letöltés ideje: 2024. 09. 28.
- Simodán, E., (2024). Otthonteremtési támogatás összefoglaló - elérhető támogatások 2024-ben. Biztos Döntés, <https://biztosdotes.hu/otthonteremtisi-tamogatas>, letöltés ideje: 2024. 09. 29
- SonarHome (2024). Lakásárak-Kecskemét, <https://sonarhome.hu/lakasarak/kecskemet>, letöltés ideje: 2024. 10. 06.

- Szendrei, Á. (dátum nélk.). Lakáshitel Útmutató: Ezeket kell tudnod, mielőtt lakáshitelt veszel fel. Szendrei Ádám, <https://szendreiadam.hu/hitel/lakashitel-utmutato/>, letöltés ideje: 2024.09.27.
- Szécsi, D. (2019). Mama Hotel: A fiatalok pénzügyi attitűdjei a döntéshozatal és a lakhatás szempontjából, http://publikaciok.lib.uni-corvinus.hu/publikus/tdk/szecsi_d_2019.pdf, letöltés ideje: 2024. 09. 14.
- Szemereyné Pataki, K. (2020). Kecskeméti foglalkoztatási helyzetkép, különös tekintettel a női foglalkoztatásra. Polgári szemle, 16. évf. 1-3. szám, 2020, 229-246., 232., https://polgariszemle.hu/images/content/pdf/psz_2020._1-3.szam_14.pdf, letöltés ideje: 2024. 09. 10.
- Szemereyné Pataki, K. (2023). A foglalkoztatáspolitikai globális kihívásai és lokális válaszok Kecskemét munkaerőpiacán, https://phd.lib.uni-corvinus.hu/1345/1/Szemereyne_Pataki_Klaudia_dhu.pdf, letöltés ideje: 2024. 09. 18.
- Turcotte, M., (2006). Parents with adult children living at home, Canadian Social Trends, Statistics Canada, Catalogue No. 11-008. Hivatkozva: Szécsi, D. (2019). Mama Hotel: A fiatalok pénzügyi attitűdjei a döntéshozatal és a lakhatás szempontjából, http://publikaciok.lib.uni-corvinus.hu/publikus/tdk/szecsi_d_2019.pdf, letöltés ideje: 2024. 09. 14.
- Újház Centrum (dátum nélk.). Otthonteremtési Támogatások, https://letaker.hu/wp-content/uploads/2021/01/2020_295_Otthonteremtesei_Tamogatas_Kisokos_oldalparban_LOW.pdf, letöltés ideje: 2024. 09. 29.

MELLÉKLETEK

Demográfiai adatok

Q1 Az Ön neme:

Nő

Férfi

Egyéb / Nem kívánom megadni

Q2 Milyen módon kötődik Kecskeméthez?

Kecskeméten járok iskolába

Kecskeméten van a munkahelyem, vállalkozásom

Kecskeméten van lakóingatlanom

Kecskeméten van a tartózkodási helyem

Egyik módon sem kötődöm a városhoz

Egyéb

Q3 Az Ön születési éve:

1995

1996

1997

1998

1999

2000

2001

2002

2003

2004

Iskolázottság

Q4 Mi az Ön iskolai végzettsége?

Általános iskola 8. osztálynál alacsonyabb

Általános iskola 8. évfolyam

Középfokú iskola érettségi nélkül, szakmai oklevéllel

Érettségi

Egyetem, főiskola stb. oklevéllel

Jelenlegi lakhatási helyzet

Q5 Melyik településen él jelenleg?

Kecskemét

Ágasegyháza
Ballószög
Felsőlajos
Fülöpháza
Fülöpjakab
Helvécia
Jakabszállás
Kerekegyháza
Kunbaracs
Kunszállás
Ladánybene
Lajosmizse
Nagykörös
Nyárlőrinc
Orgovány
Városhőd
Egyéb

Q6 Mi az Ön jelenlegi lakhatási formája?

Szüleimmel egy háztartásban élek
Albérletben élek egyedül; partnerrel
Megosztott albérletben élek
Saját tulajdonú ingatlanban élek
Kollégiumban élek
Egyéb

Q7 Mekkora otthona alapterülete? (m²)

30 m² alatti
30-39 m²
40-49 m²
50-59 m²
60-79 m²
80-99 m²
100-119 m²
120 m² vagy feletti

Családi viszonyok

Q8 Mi a törvényes családi állapota?

Nőtlen, hajadon

Házas, bejegyzett élettárs

Özvegy

Elvált

Q9 Kivel él egy háztartásban?

Házastársammal

Élettársammal

Gyermekekkel (saját, nevelt, örökbe fogadott)

Szülővel, szüleimmel

Más rokonokkal (nagy-, dédszülő, testvér stb.)

Nem rokon személlyel (lakótárssal, albérlővel, állami gondozott gyermekkel, háztartási alkalmazottal stb.)

Q10 Hányan élnek Önnel együtt egy fedél alatt a jelenlegi otthonában? (szám kérése)

Gazdasági aktivitás

Q11 Milyen foglalkoztatási viszonyban dolgozik?

Alkalmazott

Egyéni vállalkozó, önálló

Társas vállalkozás dolgozó tagja

Szövetkezet dolgozó tagja

Alkalmi munkavállaló

Közmunkás

Segítő családtag

Munkánélküli álláskereső

Nem dolgozik, eltartott (gyermekével otthon lévő szülő, nappali tagozatos hallgató)

Q12 Tervezi, hogy a jövőben Kecskeméten vállaljon munkát?

Igen, rövid távú célok között szerepel a kecskeméti munkavállalás

Igen, hosszú távú célok között szerepel a kecskeméti munkavállalás

Igen, jelenleg is Kecskeméten dolgozom és a jövőben is itt szeretnék

Nem, nem szeretnék Kecskeméten munkát vállalni

Nem döntöttem még el

Lakásvásárlási célok, tapasztalatok

Q13 Ha még nem hagyta el a családi otthonát, hány évesen szeretné megtenni?

(nem kötelező kérdés)

Q14 Ha már elköltözött a családi otthonából, hány évesen tette ezt meg?

(nem kötelező kérdés)

Q15 El tudná képzelni, hogy az elkövetkezendő 5 évben Kecskeméten vásároljon ingatlant?

Igen

Nem

Nem döntöttem még el

Q16 Milyen forrásból tervezné finanszírozni az ingatlanvásárlást? (Több válasz is lehetséges)

Saját megtakarítás

Banki hitel

Családi támogatás

Állami támogatás

Egyéb

Q17 Ha már vásárolt lakóingatlant, milyen kihívásokkal szembesült? (nem kötelező kérdés)

Magas ingatlanárak

Hitelhez jutás nehézségei

Elégtelen önerő

Megfelelő lakáskínálat hiánya

Nem vásároltam még lakóingatlant

Egyéb

Lakásvásárlással kapcsolatos elképzelések

Q18 Milyen lakóingatlant vásárolna szívesen Kecskeméten?

Családi ház

Ikerház

Téglalakás

Társasházi lakás

Panellakás

Sorház

Nem tudom

Nem vásárolnék

Q19 Ön szerint mi lenne a céljaihoz legjobban igazodó lakásméret?

30 m² alatti

30-39 m²

40-49 m²

50-59 m²

60-79 m²

80-99 m²

100-119 m²

120m² vagy feletti

Q20 Ön szerint mekkora lakásméretet fog tudni valóban megengedni magának?

30 m² alatti

30-39 m²

40-49 m²

50-59 m²

60-79 m²

80-99 m²

100-119 m²

120m² vagy feletti

Q21 Milyen szempontok fontosak Önnek egy ingatlan vásárlásakor? (Több válasz is lehetséges)

Ár

Lokáció

Méret

Infrastruktúra

Energiatakarékosság

Egyéb

Q22 Milyen hatással van Ön szerint Kecskemét gazdasági helyzete a lakásvásárlási lehetőségekre?

A gazdasági fejlődés kedvező hatást gyakorol az ingatlanpiacra

A gazdasági fejlődés miatt nehezebb lakáshoz jutni az ingatlanpiaci árak növekedése következtében

A gazdasági fejlődés mellett a kínálat nem követi a kereslet nagyságának változását

Nem tapasztalok jelentős változást

Nem tudom megítélni

Q23 Ön szerint Kecskemét gazdasági fellendülése, (autóipari beruházások bővülése, logisztikai központok növekedése, infrastruktúra fejlesztése) hogyan befolyásolja a fiatalok lakáshoz jutását?

Nagyon megnehezíti

Kissé megnehezíti

Javítja a lehetőségeket

Nincs hatással rá

Nem tudom megítélni

Q24 Ön szerint van-e hiány a kecskeméti lakáspiacon? Amennyiben igen, mit gondol, milyen lakástípusokra lenne nagyobb kereslet?

Nem érzem úgy, hogy hiány lenne

Igen, úgy gondolom-ból nagyobb kereslet lenne.

Családi ház

Ikerház

Téglalakás

Társasházi lakás

Panellakás

Sorház

Egyéb

Támogatási formák & hitelek

Q25 Mennyire érzi magát tájékozottnak a különböző hitelfeltételek kapcsán (minimális önerő, JTM, THM)?

Teljes mértékben tájékozottnak érzem magam

Valamelyest tájékozottnak érzem magam

Egyáltalán nem érzem tájékozottnak magam

Q26 Ismeri-e az állami otthonteremtési programokat (CSOK, Babaváró hitel stb)?

Igen

Nem

Valamelyest ismerem

Q27 Egyedül vagy társsal tervezi megvalósítani az otthonteremtést?

Egyedül tervezem

Társsal együtt tervezzük

Még nem döntöttem el

Q28 Ön szerint reális lehetőség önállóan lakóingatlanhoz jutni Kecskeméten, vagy csak társsal látja megvalósíthatónak?

Reálisnak tartom, hogy önállóan, önerőből lakóingatlanhoz jussak

Reálisnak tartom, hogy lakáshitel igénybevételével önállóan is lakóingatlanhoz jussak

Csak társsal, családi támogatással látom megvalósíthatónak

Csak társsal, állami támogatással látom megvalósíthatónak

Csak társsal, lakáshitel igénybevételével látom megvalósíthatónak

Csak társsal, családi és állami támogatással, illetve lakáshitel igénybevételével látom megvalósíthatónak

Egyik lehetőséget sem látom reálisnak a jelenlegi gazdasági környezetben

Q29 Ha még nincs lakóingatlana, kíván élni valamilyen állami támogatással a kecskeméti lakáshoz jutás érdekében? (nem kötelező kérdés)

Igen

Nem

Még nem döntöttem

Nem vásárolnék Kecskeméten ingatlant

Q30 Ha már vásárolt lakóingatlant Kecskeméten, élt valamilyen állami támogatással? (nem kötelező kérdés)

Igen

Nem

Q31 Venne fel hitelt kecskeméti lakóingatlan vásárlás érdekében?

Igen, megfelelő feltételek mellett, megfelelő konstrukcióban

Nem kívánok a hitel lehetőségével élni

Még nem döntöttem el

Nem vásárolnék Kecskeméten ingatlant

Q32 Amennyiben már vásárolt lakóingatlant Kecskeméten, élt a lakáshitel igénylésének lehetőségével? (nem kötelező kérdés)

Igen

Nem

Q33 Lakáshitel esetén milyen hosszú kamatperiódust választana/választott, ha figyelembe veszi a kamatkockázatot és a JTM (jövedelemarányos törlesztés mutató) szabályozását?

Rövid kamatperiódust (1-5 év)

Közepes kamatperiódust (5-10 év)

Hosszú kamatperiódust (10 év vagy annál hosszabb)

Nem tudom még; hitelkonstrukciótól függően döntenék

Q34 Milyen mértékű önerőt tudna/tudott előteremteni lakáshitel felvételéhez?

20% (jelenlegi)

10% (elsőlakás-vásárló)

5-10%

5% alatti

Egyáltalán nem tudok önerőt előteremteni

Nem tudom

Q35 Mennyire befolyásolja lakásvásárlási szándékát a Magyar Nemzeti Bank által 2024. január 1-jén bevezetett 90%-os hitelfedezeti korlát, amelyet fiatal első lakásvásárlók számára nyújtanak?

Nagymértékben befolyásolja

Nem befolyásolja

Nem ismerem ezt a lehetőséget

Q36 Mennyire fontos Önnek a THM (teljes hiteldíj mutató) mértéke a hitel kiválasztásakor?

Rendkívül fontosnak tartom

Fontos, de más kedvező tényezők is befolyásolnak

Kevésbé tartom fontosnak

Nem vagyok tisztában a THM működésével

Q37 Ön szerint mekkora éves THM (teljes hiteldíj mutató) mellett gondolkodna komolyan lakáshitel felvételében? (%)

Kérem számban adja meg választ!

(2024. júliusában 6.5% volt a lakáshitelek átlagos THM-e)

Q38 Milyen hatással lenne Önre, ha a bankok 5%-ra csökkentenék a lakáshitelek THM-értékét?

Lakáshitelt igényelnék

Megfontolnám a lakáshitel igénylését

Nem lenne rám hatással

Nem áll szándékomban lakáshitelt felvenni

Q39 Amennyiben dolgozik, melyik bérsávba sorolja havi nettó jövedelmét?

1 – 177.000 Ft

178.000 – 217.000 Ft

218.000 – 350.000 Ft

351.000 – 500.000 Ft

500.000 – 700.000 Ft

700.000 Ft felett

Jelenleg nem rendelkezem bevételi forrással