

A Fővárosi Lakásügynökség cselekvési tervének javaslatához felhasznált
kutatás

A keresleti oldal elemzése

(Balogi Anna, Horváth Vera, Kovács Vera, Szaniszló Judit)

A Fővárosi Lakásügynökség célcsoportja a saját lakástulajdonnal nem rendelkező fővárosiak; alapvetően azok, akik ma albérletben, önkormányzati bérleményben, illetve szívésségi lakáshasználóként, vagy felnőttként is szüleikkel élnek. A tanulmány áttekinti azoknak a főbb csoportoknak a főbb adatait, tulajdonságait, akik számára a tisztán piaci alapú lakhatás elérhetetlen vagy aránytalanul megterhelő. Először a fővárosi tulajdonú ingatlanállomány bérlőinek és használóinak csoportjait tekintjük át. Ezután következik a piaci bérletben élők csoportjainak elemzése a KSH adatai és más szereplők (pl. Habitat for Humanity) adatgyűjtése alapján. Végül szót ejtünk azokról, akik egészében kiszorultak a lakáspiacról, gyakran annak támogatott formáiból is.

A célcsoportok előzetes felmérését a statisztikai adatelemzésen túl interjúk és fókuszcsoportok formájában végezzük. A kérdezés, adatgyűjtés módszerében igazodnunk kell ahhoz, hogy az érintettek informális kérdezés reálisabb, mint a kérdőívezés.

A Fővárosi Önkormányzat bérlői

A Fővárosi Önkormányzat (a továbbiakban Önkormányzat) 1247 lakással rendelkezik, amelyből egy jelenleg a BMSZKI irodájaként hasznosul. Az önkormányzatnak további 166 lakásra vonatkozóan van bérlőkijelölési joga. Az Önkormányzat 1246 lakásából 187, azaz 15% áll üresen. A jogcím nélküli használó által lakott lakások száma 30. A bérelt lakások túlnyomó része határozott időre van bérbe adva; a lakások lakóinak számára, illetve további jellemzőire vonatkozóan adat nem áll rendelkezésre.

A lakásállomány legnagyobb része, közel harmada nyugdíjasházakban található. Tekintélyes, az összes lakás megközelítőleg 15%-át kitevő állomány található még a Keveháza utca 19-21. szám alatti panelházban, a Kőbányai utca 22. alatt, illetve a Gázgyári lakótelepen. Az

elszórta, társasházakban elhelyezkedő, úgynevezett szórvány és az első Orbán-kormány alatt a Széchenyi-terv keretében megvásárolt, elidegenítési tilalom alatt álló lakások összesen 9%-ot tesznek ki.

	Bérlő	Használó	Üres	Iroda	Össz.
Gyöngyike	19	0	7	0	26
Gázgyár	154	1	28	0	183
Kassák	75	3	2	0	80
Keve	182	2	16	0	200
Kőbányai	149	9	28	1	187
Nyugdíjas	323	1	67	0	391
Szórvány	63	7	29	0	99
Sárrét	48	6	5	0	59
Zách	3	1	3	0	7
Széchenyi	12	0	3	0	15
Összesen	1029	30	187	1	1247

Ha a határozatlan időre bérbeadott, ám speciális nyugdíjasházi lakásokat külön kategóriaként tartjuk számon, a lakott 1059 legnagyobb részét, 40%-át – a határozott időre bérbeadott lakások teszik ki. A határozatlan idejű lakások csupán az állomány 15,9%-át teszik ki. A feltételes, azaz jellemzően munkaviszonyhoz kötött, illetve hasonló státuszú gondnoki lakások az állomány 11%-át teszik ki, illetve közel 30%-os a nyugdíjas bérlők aránya (ez önálló szerződéstípus). A lakások túlnyomó része, 62%-a az Önkormányzat lakásrendeletében költségelvűként meghatározott lakbérkategóriában kerül bérbeadásra. A lakásoknak csak 12%-a szociális alapon bérbeadott, míg 26%-ot tesz ki a piaci elvű bérbeadás.

A jelenleg a lakásban lakó bérlő által felhalmozott tartozások szempontjából a lakások között jelentős aránytalanság áll fenn. A Sárrét utcai tömbben, illetve a Kassák Lajos utcai tömbben a legmagasabb a lakbér-hátralékosok aránya és a hátralék átlagos összege is. A Zách utcai 7 lakásban egyáltalán nincs hátralékos, míg a nyugdíjasházakban és a Gázgyári lakótelepen nagyon kevés a hátralékos bérlő és a hátralék átlagos összege. A Gyöngyike utcában ezzel szemben viszonylag sok hátralékos bérlő van kevés felhalmozott hátralékkal.

	Lakbérhátralékosok aránya (%)	Átlagos hátralékösszeg (Ft)
Gyöngyike	21	10 105
Gázgyár	12	7 837
Kassák	29	165 343

Keve	17	46 642
Kőbányai	27	44 889
Nyugdíjas	9	6 875
Szórvány	19	24 824
Sárrét	39	137 523
Zách	0	0
Széchenyi	17	22 665
Összes	18	39 739

Meglepő, hogy bár a szociális bérlők között van arányaiban a legtöbb hátralékos, az egy főre jutó átlagos hátralékösszeg ebben a kategóriában mindössze 43%-a a piaci bérlők által felhalmozottnak. A költségelven bérlők között ugyanakkor kevés a hátralékos és kicsi a tartozás összege.

	Lakbérhátralékosok aránya (%)	Átlagos hátralékösszeg (Ft)
Használó	100	3 143 953
Szociális	24	34 461
Költségelvű	15	14 262
Piaci	21	80 073
Összes	18	39 815

A magánpiaci albérletben élők

A 2015-ös Mikrocenzus eredményei szerint országosan a lakások 6,7 százalékát, Budapesten 15 százalékát hasznosítják magánbérletként (KSH 2016). A KSH népszámlálásai és mikrocenzusai alapján a rendszerváltás óta ez az arány lassan de folyamatosan emelkedik, így 2015 óta ez a szám emelkedhetett, különösen 2020-ban, amikor a rövid távú bérbeadásban hasznosított lakások egy része is átkerült a tartós lakhatásra kiadott lakások körébe. A magánbérleti piacon elérhető lakások bérleti díja azonban nem csak abszolút értékben, hanem az átlagos jövedelmek változásához képest is hosszú ideje emelkedik országosan is, Budapesten pedig kifejezetten meredeken (Habitat 2019:18). A kínálat gyors bővülésére utalhat az átlagos bérleti díjak 2020-as visszaesése (a rövid távon, turistáknak bérbeadott lakások hosszú távú bérleti piacra kerülése nyomán), ami évek óta tartó

emelkedő trendet tör meg (KSH 2020). Budapesten 15 százalékkal számolva ez legalább 140 ezer lakást és 200 ezernél több lakót jelent.

Az albérletben élőket a KSH külön csoportosítja jövedelmi tizedek és háztartástípusok szempontjából, így arról nincs nyilvánosan elérhető adat, hogy az egyes jövedelmi tizedeken belül milyen mértékben felül- vagy alulreprezentált egy-egy háztartástípus. Illetve a KSH ezekről az eloszlásokról is csak országos szinten közöl adatot. Figyelembe kell azonban venni, hogy a budapesti bérleti piac számos ponton lényegesen eltér az országos átlagtól, a Lakásügynökség célcsoportjai tehát a Fővárosban valamennyire eltérő nagyságrendben és összetételben jelennek meg.

Eltér a magántulajdonú bérlakások piaca, pl. az egyszobás lakások aránya Budapesten 28 százalék, szemben az országos 22 százalékos átlaggal. De különbözik a bérlők összetétele is, magas mind az egyedülállók, mind a családi vagy párkapcsolatban élők aránya is, a diákok aránya pedig a számos budapesti oktatási intézmény ellenére is elmarad a megyeszékhelyek – főleg az egyetemi városok – arányától. A magánbérletek aránya ugyanis a Fővárosban messze meghaladja az országos szintet: az összes lakás 20 százaléka,¹ de a bérlakások 39 százaléka található a Fővárosban (KSH 2019). A diákok száma messze itt a legnagyobb, de a bérlő családok és egyedülállók annyival többen vannak, hogy a magánbérlő diákok aránya összességében mégis alacsonyabb. Országszerte a bérlők 28 százaléka lakik bérletben munkavállalás miatt, Budapesten ez az arány is jóval magasabb, 37 százalékos (KSH 2019). Az egy főre jutó átlagos munkajövedelem 2019-ben 32 százalékkal haladta meg az országos átlagot,² az átlagos bérleti díj pedig 44 százalékkal (KSH 2019:3) - a valamivel magasabb jövedelem és alacsonyabb munkanélküliség mellett is elmondható tehát, hogy a fővárosi magánbérlők számára a lakhatás költségei nagyobb megterhelést jelentenek.

A KSH 2015-ös országos reprezentatív lakásfelmérése a magánbérletben élők esetében “u-alakú görbét” talált a háztartási decilisek mentén: a legalacsonyabb és legmagasabb jövedelmű háztartások magasabb, a közepes jövedelmű csoportok az átlagosnál alacsonyabb arányban éltek magánbérletben. A tanulmány szövege itt arra is rámutat, hogy a felső tizedekben a magasabb jövedelmű egyedülállók, az alsóban pedig az egyszülős családok felülreprezentáltak (KSH 2015:10-11).

A magánbérlet, a szívességi lakhatás, a haszonélvezeti jog és az “egyéb” jogviszonyok azonban notóriusan nehezen mérhetők (elsősorban az adóelkerülés, ezért a pontos bérleti forma titkolása miatt), ezért ezeket az adatokat óvatosan kell kezelni. A KSH rendszeresen közölt “Lakással kapcsolatos adatok jövedelmi tizedek (decilisek) szerint” táblázata³ pl. nem mutatja ugyanezt a világosan kirajzolódó u-alakot sem 2015-ben, sem a többi évben, amelyre elérhető az adat – akkor sem, ha a haszonélvező és szívességi lakáshasználó

¹ KSH STADAT táblák 18.1.2.1. Lakásállomány, laksűrűség megye és régió szerint, január 1.

² KSH STADAT táblák 14.1.2.2. Egy főre jutó munkajövedelem régió és településtípus szerint
https://www.ksh.hu/stadat_files/jov/hu/jov0043.html

³ KSH STADAT táblák 2.2.3.2. Lakással kapcsolatos adatok jövedelmi tizedek (decilisek) szerint (2010-2019),
http://www.ksh.hu/docs/hun/xstadat/xstadat_eves/i_zhc019b.html?down=2966.54541015625

csoportokat hozzáadjuk a magánbérlelőkhöz. Viszont ez az adat is arra utal, hogy az alsó három jövedelmi decilisbe tartozók átlagos vagy annál magasabb arányban élnek magántulajdonú, piaci bérű lakásban.

A háztartások megoszlása lakáshasználati jogcím szerint - bérelt lakás bérlői, piaci áron

Decilis	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	Össz.
2010	2,8	4,3	3,5	4,0	3,2	2,9	2,3	2,4	3,2	7,1	3,6
2015	4,9	5,5	3,4	3,9	2,8	2,7	4,2	2,8	4,2	6,4	4,1
2019	4,2	4,8	4,5	1,7	2,9	2,6	3,2	6,7	5,3	6,2	4,3

KSH Statad-táblák 2.2.3.2

Országos szinten jellemző, hogy az alsó jövedelmi tizedekben az átlagosnál magasabb a háztartások taglétszáma: a négy legalacsonyabb jövedelmi tizedbe tartozó háztartások létszáma tartósan valamivel magasabb (2019-ben 2,5-3,3), a nagyobb jövedelmű háztartásoké pedig tartósan valamivel alacsonyabb (1,8-2,2), mint az országos átlag (2,3).⁴ Budapesten a háztartások átlagos taglétszáma jellemzően alacsonyabb, több az egyszemélyes háztartás, de itt is feltételezhető, hogy a decilisenkénti mintázatok nem térnek el drasztikusan az országos átlagtól. Ez alapján arra következtethetünk, hogy a budapesti, egyértelműen beazonosítható magántulajdonú és piaci bérletű körülbelül 140 ezer lakás harmadát alacsony jövedelmű háztartások tagjai lakják, a lakók aránya pedig valamivel magasabb az általuk lakott lakások arányánál.

Azt tehát biztosan kijelenthetjük, hogy **tízezres nagyságrendben élnek a budapesti magánbérleti piacon olyan bérlők, akik számára a megfelelő lakhatás óriási anyagi megterhelést jelent.** A megfizethetőségi probléma a gyakorlatban jelentheti azt is, hogy a lakás havi költségei (bérleti díj, rezsi, de akár a hitel törlesztőrésze) aránytalanul nagy részt emészt fel a háztartás elkölthető jövedelméből, de jelentheti azt is, hogy a háztartás inkább nagyon alacsony minőségű (szubstandard), éppen csak lakható, esetleg egészségtelen, de az átlagosnál sokkal olcsóbb lakásban él (Hegedüs-Somogyi 2018). Az alsó három jövedelmi tizedben ezek a típusú megfizethetőségi problémák a háztartások kétharmadát érintették a KSH 2015-ös lakásfelvétele alapján. A megfizethetőségi problémák pedig a piaci bérlakásban élők esetében hangsúlyosak: a teljes bérlői csoport több mint felét érintik (Hegedüs-Somogyi 2018:12), ezen belül az alacsonyabb jövedelműeket valószínűsíthetően jóval magasabb arányban.

A KSH elemzése szerint a magánlakást bérlők között a legnagyobb csoportot a fiatal vagy középkorú egyedülállók és gyermektelen párok, valamint az egyszülős családok alkotják (KSH 2015:12). A gyermeket nem nevelő felnőttek csoportja heterogén, az alacsony jövedelműek

⁴KSH STADAT táblák 2.2.1.1. Háztartások és személyek száma jövedelmi tizedek szerint (2010-2019), http://www.ksh.hu/docs/hun/xstadat/xstadat_eves/i_zhc044.html ; 14.1.1.2. Háztartások és személyek száma jövedelmi tizedek szerint, https://www.ksh.hu/stadat_files/jov/hu/jov0002.html

aránya ebben a csoportban nem kiemelkedő (de, mint fent láttuk, egy több tízezres lakásállomány esetében a számuk már jelentős lehet), a megfizethetőségi problémákkal szembe nézők aránya itt elmarad az országos átlagtól. A fiatal felnőttek aránya a magánlakást bérlők között kiemelkedő: a 35 év alattiak negyede bérel lakást magántulajdonostól, de még a 36-45 közöttiek ötöde is (Székely 2018:71). Ez a csoport is nagyon heterogén, de ez az arány rámutat, hogy az alacsony jövedelmű és/vagy nagyobb családi segítséggel nem rendelkező fiatalok között is nagy számban vannak azok, akik életkezdését, családalapítását nagyon megkönnyítené egy biztonságos és megfizethető bérleti forma.

A gyermeket egyedül nevelők jellemzően átlagosnál alacsonyabb jövedelmű, sérülékenyebb csoport (Hegedüs-Somogyi 2018:15), akik ráadásul a magánbérleti piacon is magas arányban vannak jelen (Dóra 2018:50). A gyermeküket egyedül nevelő valamennyi háztartástípus 5 százalékát, a gyermekkel és más személlyel (pl. nagyszülővel) élő családok valamennyi háztartás 8 százalékát teszik ki. Megfizethetőségi probléma azonban e két háztartástípus több mint felében van jelen (nem csak a magánbérlők esetében, hanem a teljes csoportban – a magánbérlők esetében ez az arány lényegesen magasabb lehet) (Hegedüs-Somogyi 2018:15-16). De nem csupán az egyedülálló szülőkről, hanem a gyermeket nevelő családokról általában elmondható, hogy magas azok aránya, akik a lakásfenntartás költségeit szinte mindig megterhelőnek érzik (Dóra 2018:61).

Hegedüs és munkatársai (2016:42-43) két nagyobb csoportot különböztetnek meg a magánbérlakás-szektor keresleti oldalán. Egyfelől azokat a háztartásokat, amelyek számára a magánbérlet költségei és bizonytalansága ellenére is előnyös, azaz vonzó számukra a szektor rugalmassága és meg tudnak fizetni az igényeiknek megfelelő minőségű bérletet - ezek lehetnek pl. magas jövedelmű fiatal és/vagy külföldi munkavállalók, diákok, pályakezdő fiatalok, de akár költözés miatt rövid- vagy középtávon bérlők is. A másik – nagyobb – csoportba azok tartoznak, akik számára a saját lakástulajdon nem elérhető, és a közösségi tulajdonú bérlakásba sem tudnak bekerülni - jellemzően alacsonyabb jövedelmű, a jelzáloghitel önrészét megfizetni nem tudó vagy nem is hitelképes háztartások, illetve alacsony vagy akár akár átlagos településváltók.

A szerzők becslése szerint a piac jelentős szegmenseit (külön-külön akár 15-20 százalékát) fedhetik le a legnagyobb "tipikus" magánbérlői csoportok, pl. a diákok, külföldi munkavállalók és a családalapítás előtt álló fiatalok. A tanulmány a fiatalok esetében elsősorban a 23-26 év közöttieket tárgyalja, azonban annak megjelenése óta tovább nőttek mind a lakásárak, mind pedig a szülői házban élő felnőtt fiatalok aránya, ez pedig nem csak a legfiatalabbakat, hanem a 25-34 év közötti korosztályt is növekvő mértékben érinti (Habitat 2020). Így valószínűsíthető, hogy a fiatal munkavállalók igen heterogén csoportja az elmúlt években tovább nőtt a magánbérlők közt, és ez a trend a következő években is folytatódik.

Még jelentősebbnek becsli Hegedüs és mtsai (2016:42-43) a felbomlott házasságok és élettársi kapcsolatok után lakhatást keresők csoportját, valamint a települést váltók csoportját. Közöttük az országos átlaghoz hasonló arányban vannak azok, akik számára a

lakástulajdon anyagi okokból nem elérhető, szociális alapú megfizethető bérletre pedig nem is jogosultak (amellett, hogy a szektor szűkössége miatt is kizorolnának arról). Mivel azonban ezek a csoportok számszerűen jóval nagyobbak a korábban felsorolt bérlői csoportoknál, így a arányuk a magánbérleti piacon ennek megfelelően nagyobb is.

A magánbérleti piac legalsó szegmensét pedig a hajléktalanság veszélyének kitett személyek és háztartások alkotják, olyan alacsony jövedelmű, sokszor bizonytalan munkaerőpiaci helyzetű személyek, akik sokszor szubstandard vagy nem is lakáscélú helyiséget, „uzsoralakást” bérelnek, akár átmenetileg (Hegedüs és mtsai 2016:43; Habitat 2019:39-46).

Pályakezdő fiatalok

Székely Gáborné, a KSH Lakásstatisztikai osztályvezetője elmondása szerint figyelembe kell venni azt is, amit a vonatkozó statisztikai adatok nem tudnak tükrözni. A lakossági adatfelvételek a létező háztartásokat vizsgálják, azonban **számos háztartás “azért nem jön létre, mert nincs lakás”**. A családalapítás, gyermekvállalás, de akár a stabil párkapcsolat egyre későbbre húzódásának számos tényezője van, pl. a hosszabb részvétel az oktatásban, de a biztonságos és megfizethető lakhatás hiánya is hozzájárul.

2018-ban a fiatalok (25-34 éves korosztály) 42,4 százaléka élt a szüleivel (Habitat 2019:34). A hazai lakásrendszer és lakástámogatási formák erősen tulajdonorientált jellege miatt erősen függ a pályakezdő fiatalok családi háttérétől, támogatásától, hogy ki milyen eséllyel tud saját otthonhoz jutni (Habitat 2019). A bőkezű állami lakásszerzési támogatás formák jellemzően gyermekvállaláshoz kötöttek, és erősen preferálják az új építésű lakásokat, és ezen túl is sokkal jobban kihasználhatóak az egyébként magas jövedelmű és/vagy jelentős családi támogatást élvező fiatal házaspárok számára (erről bővebben a következő alfejezetben).

A lakosságnak még mindig magas, a statisztikai adatok szerint 90 százalék körüli aránya él saját tulajdonban,⁵ azonban ebbe a körbe az önálló életkezdést készletelő fiatalok is beletartoznak. A magánpiaci bérlemények titkolása hazánkban továbbra is elterjedt, így gyaníthatóan magasabb a bérleményben élők aránya. A fiatalok számára a megfizethető önkormányzati bérlakások nem, vagy alig hozzáférhetőek (pl. Fecskelakások formájában), így aki nem tud saját tulajdont vásárolni, vagy nem örököl lakást viszonylag fiatalon, az vagy a magánbérleti piacra lép be, ami rengeteg bérlő számára komoly anyagi megterhelést jelent, vagy a szüleinél marad addig, amíg a helyzete nem javul jelentősen.

A megfizethető bérlakások iránti kereslet gazdasági okai

⁵Distribution of population by tenure status, type of household and income group - EU-SILC survey https://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc_lvho02&lang=en

Amint az előző szakaszból kiderült, a magánpiacon lakást bérlők kisebb része bérel úgy, hogy az nem jelent komolyan vehető anyagi megterhelést számára, megfelelően biztonságos (nem merülhet fel, hogy a tulajdonos viszonylag könnyen és gyorsan el tudja küldeni), vagy épp a lakásbérlet rugalmassága jelent számára akkor előnyt, hogy a magas költsége ellenére is saját döntése alapján válassza ezt. A bérlők egy része számára ez kényszerű és költséges, de átmeneti helyzet (pl. diákok, felújítók), a legnagyobb csoport számára azonban kényszerű helyzet - valós alternatíva nélkül.

Ez utóbbi csoportba tartoznak azok, akiknek

- a jövedelme vagy munkaerőpiaci helyzete nem teszi lehetővé, hogy saját lakást vásároljanak,
- önkormányzati vagy más támogatott bérletre nem jogosultak (vagy a szektor szűkössége miatt nem tudnak ilyen bérlethez jutni),
- és a szélesebb háztartás vagy család szintjén sem rendelkeznek olyan jelentős megtakarítással vagy támogatással, ami lehetővé tenné a saját lakás vásárlását.

A Magyarországon országos szinten működő (így a Fővárosban lakcímtől függetlenül elérhető) lakástámogatási formák közt léteznek célzott és nem (vagy gyengén) célzott támogatások. Ezek döntően a tulajdonszerzést támogatják: mind az állami költségvetésen belül, mind egyéni támogatási összegek szintjén eltörpülnek mellettük azok a támogatások, amelyek a piaci lakásbérlők helyzetét segítik. A tulajdonszerzést segítő támogatásokkal kapcsolatban kettő probléma merül fel, ami miatt egy lehetséges Lakásügynökség célcsoportja számára azok gyakorlatilag nem jelentenek könnyebbséget. Az első a jogosultak köre, a második pedig a jogosultak esetében a támogatás tényleges kihasználhatósága.

A Habitat 2020-as éves lakhatási jelentése⁶ 2012 és 2021 között ad áttekintést a központi költségvetés lakhatási célra fordított kiadásairól. A rászorultsági alapon nem célzott támogatások pénzügyi alapja már 2012-15 között is az ilyen támogatási formák nagyobb részét tette ki, 2015 után pedig ez az arány még erősebben eltolódott. A rászorultsági alapú támogatások közt megjelenik a hajléktalanellátás és a Nemzeti Eszközkezelő (NET) Zrt. működtetése (az előbbi szálló-típusú intézmények támogatása, az utóbbi pedig 2021-re gyakorlatilag megszűnt), illetve az önkormányzati lakások felújításának támogatása. Bár a NET "csúcskorában" is nagyjából 40 ezer, bajba jutott devizahiteleseként megvásárolt és a régi tulajdonosoknak kedvezményesen bérbe adott lakást jelentett, az erre szánt keret még 2018-ban, tíz évvel a válság beütése után is magasabb volt, mint a százezresnél nagyobb önkormányzati állomány felújítására szánt összeg.

A magánpiacon bérlők számára is elérhető rászorultsági alapú támogatások (lakásfenntartási támogatás, települési támogatás stb.) költségvetésből finanszírozott összege 2012 óta

⁶Habitat for Humanity Magyarország: Éves lakhatási jelentés 2020 - Költségvetési kiadások és közpolitikai változások <https://habitat.hu/sites/lakhatasi-jelentes-2020/koltsegyvetes/>

folyamatosan csökken.⁷ Ennél is nagyobb mértékben csökken az összes lakhatással kapcsolatos kiadáson belüli aránya, elsősorban a nem szociálisan célzott kiadások növekedése miatt.

A nem rászorultsági alapon célzott kiadások a 2012-2021-es időszakban végig az intézményi és rászorultsági alapú támogatások teljes összegének többszörösét tették ki, 2016 (a Családi Otthontermelési Kedvezmény - CSOK - költségvetési finanszírozásának radikális növekedése) óta ez az arány még jobban kiéleződött. Ezek a támogatások nem célzottak, elvben tehát az alacsonyabb jövedelmű családok (elsősorban a gyermeket vállaló fiatalok) számára is elérhetőek. A jelenleg családalapítást nem tervezők vagy a 40 év feletti bérlők számára a CSOK lakhatási könnyebbséget természetesen nem jelent. A fennmaradó kamattámogatások és jövedelemadó-visszatérítés a gyakorlatban negatívan célzott: magasabb jövedelmű vagy komoly megtakarítással, vagyonnal rendelkezők számára sokkal nagyobb tényleges támogatást jelentenek, mint az alacsonyabb jövedelmű, így kevesebbet adózó és kevésbé (vagy nem) hitelképes személyek, családok számára.

A Családi Otthontermelési Kedvezmény 2021-ben a következő támogatási összegekben elérhető:⁸

	1 gyermek	2 gyermek	3 gyermek	4 vagy több gyermek
Hasznos alapterület használt lakás esetén	min. 40 nm	min. 50 nm	min. 60 nm	min. 70 nm
Hasznos alapterület új lakás esetén	min. 70 nm.	min. 80 nm	min. 90 nm	
Támogatás új építés, új építésű lakás vásárlása esetén	600 000 Ft	2 600 000 Ft	10 000 000 Ft	
Támogatás használt lakás vásárlása/bővítése esetén		1 430 000 Ft	2 200 000 Ft	2 750 000 Ft

Az egyes feltételekhez tartozó összegek világossá teszik, hogy ez a támogatási forma valóban komoly segítséget jelenthet - azoknak, akik gyakorlatilag annak igénybevétele nélkül is képesek lennének piaci feltételek között lakást vásárolni. Az anyagi okokból bérlésben élők számára azonban a CSOK jellemzően egyszerűen nem elérhető. A Lakásügynökség célcsoportját képző, alacsony vagy bizonytalan jövedelmű és komoly megtakarítással nem rendelkező bérlők számára irreális a 70 négyzetméteres vagy nagyobb új építésű lakás vásárlása Budapesten vagy akár az agglomerációban. A minimális 40 négyzetméteres használt lakás esetén természetesen sokaknak fontos lehet a CSOK jelentette több százezer forintos plusz, ám ez is azt feltételezi, hogy a család már így is (szinte) rendelkezik a

⁷Habitat for Humanity Magyarország: Éves lakhatási jelentés 2020 - Költségvetési kiadások és közpolitikai változások <https://habitat.hu/sites/lakhatasi-jelentes-2020/koltsegvetes/>

⁸OTP Bank: Családi Otthontermelési Kedvezmény (CSOK) <https://www.otpbank.hu/portal/hu/Lakashitel/Lakastamogatások/CSOK>

hitelfelvételhez szükséges önrésszel. Budapesten és környékén ez legalább 5-6 millió forint megtakarítást jelentene⁹ – feltéve persze, hogy az igénylő hitelképes. A lakáshitel törlesztőrésze pedig egy 15 millió forintos összeg és 20 éves futamidő esetén havonta 80-100 ezer forint között alakul (az első 5 évben).¹⁰ Ez nem feltétlenül magasabb, mint a háztartás jelenlegi lakásköltségei (bérleti díj és rezsiköltség), ám a hitelintézetek nem feltétlenül ítélnék meg ilyen összeget ilyen futamidő mellett, ha úgy látják, hogy a hiteligénylő számára ennek hosszú távú térítése túlságosan megterhelő. Így a legtöbb kispénzű bérlő számára továbbra is a bérléssel kapcsolatos költségek maradnak megterhelőek.

A babaváró támogatás technikailag nem lakáscélú, ám annak igényelhető 10 millió forintos összege miatt jellemző, hogy az igénylők erre a célra (is) használják fel. Ez a Lakásügynökség célcsoportjába tartozók közül eleve csak azok esetében merülhetne fel, akik a program futamideje alatt terveznek családot alapítani. A gyakorlatban a “babaváró hitel” támogatott banki hitelt jelent, ami 3 gyermek születése után válik vissza nem térítendő támogatássá. A CSOK-hoz hasonlóan tehát itt is azok jutnak a legnagyobb tényleges támogatáshoz, akik már jelen pillanatban is gyakorlatilag rendelkeznek lakásvagyonnal vagy annak megfelelő mértékű megtakarítással, és a több gyermek felneveléséhez szükséges nagyobb lakásba szeretnének költözni. Az anyagi okokból bérlők azonban nem rendelkeznek ezzel, az ő esetükben épp az lehet inkább kihívás, hogy lemondanak a második (vagy akár az első) gyermekről, mert nem tudnák számára a megfelelő körülményeket biztosítani.

2020-ban és 2021-ben az összes lakhatással kapcsolatos állami kiadás 80-90 százaléka ilyen nem célzott támogatás volt. Ezek aránya évek óta folyamatosan nő, miközben a célzott kiadásoknak nemcsak az aránya, hanem teljes összege is csökken. **A tartósan alacsony jövedelmű vagy bizonytalan helyzetű munkavállalók** tehát nem a költségvetés szűkössége, hanem **szakpolitikai döntés nyomán szorulnak ki a támogatottak köréből**, vagy válnak jogosulttá alacsonyabb támogatásra.

A keresleti oldalon megjelenő családok, háztartások tipológiája

A fővárosi önkormányzat meghatározza azt, hogy mekkora, milyen típusú és minőségű lakásokból összeálló épületállományt, és mennyi erőforrást tud a Lakásügynökség indítására és működtetésére fordítani. A célcsoport számszerű meghatározása ez alapján lesz véglegesíthető. Ez a dokumentum a reálisan kijelölhető célcsoportok gazdasági-társadalmi sajátosságait, fizetőképességi szintjeit dolgozza ki.

⁹Az Otthontérkép és Ingatlan.com 40-45 négyzetméteres lakásokról szóló alapján, 2021.06.28-án

¹⁰<https://bank360.hu/lakashitel-kalkulato> alapján

1. A keresleti oldalon megjelenő családok tipológiája alapján vizsgálni érdemes a következőket:
 - a. Megfizethetőség
 - b. A tipikus lakásstratégia
 - c. Kockázatkezelés
 - d. Nem-anyagi kockázat: antidiszkriminációs dimenzió

2. Milyen pénzbeli, társadalmi költségei vannak az egyes célcsoportok számára nyújtott, vagy elmaradt lakhatási és egyéb szolgáltatásoknak, és ezeknek mik a gazdasági, és politikai lehetőségei
 - a. Egyes megoldások jogi jellemzői (és kockázatai)
 - b. Pénzügyi struktúra és kockázat (pl. kaució)
 - c. Lakásopció és életmód (a konstrukció milyen korlátokkal jár a bérlő felé)
 - d. A konstrukció eladása – hogyan jut el a klienshez (hogyan hirdetik stb.)

A legsérülékenyebb célcsoportok

A legsérülékenyebb célcsoportok közt szerepelnek a *kiléptető jellegű lakást bérlő* személyek és családok. Ezek olyan lakhatást is nyújtó intézményből kiköltözők, akik piaci alapú bérleményt nem hogy fenntartani, de gyakran kibérelni sem tudnak. Ennek oka lehet a kaució jelentette küszöb, de akár egyszerűen a nem-pénzügyi diszkrimináció (a csoporttal szembeni bérbeadói bizalmatlanság, kockázatkerülés). Az intézmény lehet családok átmeneti otthona, munkásszálló, bentlakásos gyermekvédelmi intézmény, vagy hajléktalanoknak nyújtott szálláshely.

A szociális ellátórendszer intézményeinek férőhelyszámai 2018-ban a következőképp alakultak (Habitat 2019:44):

Éjjeli menedékhely		Hajléktalan személyek átmeneti szállása		Hajléktalan személyek rehabilitációs intézménye és hajléktalanok otthona	Családok átmeneti otthona	Összes maximális férőhely
Állandó férőhelyszám	Időszakos férőhelyszám	Állandó férőhelyszám	Időszakos férőhelyszám	Állandó férőhelyszám	Állandó férőhelyszám	
4299	1377	5549	277	664	4081	16247

Jogszabály korlátozza, hogy egy adott intézményben legfeljebb mennyi időt tölthet el egy ügyfél, és minden esetben éves szinten magas a fluktuáció (azaz a kiköltözés is). A fentiek nem budapesti, hanem országos férőhelyszámok, azonban feltételezhető, hogy a kiköltözők egy része települést vált, és legalább egy részük a főváros keresleti piacán jelenik meg.

A KSH adatai szerint gyermekotthonokban és nevelőszülőknél ellátott gyermekek és fiatal felnőttek létszáma 2018-ban több mint 20 ezer volt, és az év során 1345-en váltak nagykorúvá, és 978 fő utógondozása ért véget (Győri 2021: 95).

A Február Harmadika munkacsoport 2021-es eredményei azt mutatják, hogy a gyermekvédelmi intézményrendszerből kilépő fiatalok kétharmada bizonytalan lakhatási formába tud csak továbblépni, harmaduk pedig hónapokon belül hajléktalan élethelyzetbe kerül.¹¹ A kilépéskor elérhető maximum 1,9 millió forintos lakhatási támogatás ugyanis gyakran csak átmenetileg tudja fedezni a sokszor alacsony végzettségű, csekély munkatapasztalattal bíró, és diszkriminációval is szembesülő fiatalok lakhatását.¹² A Február Harmadika munkacsoport elmérése szerint a hajléktalan válaszadók ötöde volt élete során rövidebb-hosszabb ideig állami gondozásban. A fiatalok között ez az arány még magasabb, ami romló trendet jelez: a 30-39 éves hajléktalanok több mint harmada, a 20-29 éves hajléktalanok több mint fele volt valaha állami gondozott (Győri 2021:98).

Az intézményből kilépők közt jelen vannak a fogyatékkal élők is. Egy részük nem igényel speciális lakhatási formát, sokuknak azonban kerekesszékkal vagy más módon megközelíthető lakóhelyre van szüksége, ami a szélesebb körben ismert megfizethetőségi és hozzáférési problémákon túl további akadályt jelent a megfelelő lakhatás megteremtésében. A fogyatékkal élők így a hajléktalan élethelyzetbe kerülők közt is nagyobb arányban jelennek meg.¹³ A fogyatékkal élők többsége nagyobb létszámú intézményben él: "az ápoló-gondozó otthonokban, rehabilitációs intézményekben és átmeneti intézményekben mintegy 25.000 fogyatékos ember él, ugyanakkor az 1-12 fős lakóotthonokban csupán 1.700, támogatott lakhatásban pedig 200 fő".¹⁴

A Február Harmadika munkacsoport eredményei szerint a hajléktalanok intézményi ellátásos otthonaiban élők közel harmada képes lenne önálló életvitelt folytatni megfizethető lakhatás biztosításával. További több mint felük pedig "kisebb vagy intenzívebb segítői jelenlét mellett képes lenne önálló lakhatásban élni" (Habitat 2019:44).¹⁵

A csoport fontos sajátossága a több szempontú sérülékenység, jellemző alacsony kereset, alacsony iskolai végzettség, többszörösen hátrányos helyzet, és alacsony szintű társadalmi részvételi képesség, lehetőség. Emiatt fontos feladat egyfelől meghatározni azt a fizetőképességi szintet, első körben statisztikai alapon, illetve a fókuszcsoportokban. Ezek alapján a pénzügyi tervezés keretében meghatározzuk azt a kvótát, amely szerint a

¹¹ "Ha állami gondozott vagy, jó eséllyel előbb-utóbb az utcán kötsz ki", Telex.hu 2021.08.08 <https://telex.hu/belfold/2021/08/08/hajlektalansag-allami-gondozottak-gyori-peter-februar-harmadika-felmeres>

¹²"[A] többiekhez képest alacsonyabban iskoláztak, igen magas a pszichiátriai betegek és a romák aránya a körükben, munkaerőpiaci pozíciójuk lényegesen rosszabb [...]. Gyakrabban kerülnek összeütközésbe a rendfenntartó szervezetekkel." (Győri 2021:92)

¹³Február Harmadika blog, 2019.04.26.: "Harmadszorra sem ez a megoldás" [https://februarharmadika.blog.hu/2019/04/26/harmadszorra sem ez a megoldas](https://februarharmadika.blog.hu/2019/04/26/harmadszorra_sem_ez_a_megoldas) ; 2017-es felérés - Gyorsjelentés <http://menhely.hu/download.php?f=downloads/feb3/f-3-2017-sajto-adatak.pdf>

¹⁴Nemzeti Fogyatékoságügyi és Szociálpolitikai Központ: Intézményi férőhely kiváltás, <https://fszk.hu/szakmai-tevekenysegek/intezmenyi-ferohely-kivaltas/>

¹⁵Február Harmadika blog, 2018.03.29: "Négy hajléktalan közül három lakásban élhetne..." https://februarharmadika.blog.hu/2018/03/29/negy_hajlektalan_kozul_harom_lakasban_elhetne_181

Lakásügynökség bérlői közt a legsérülékenyebb ügyfelek bérleti lehetőséget kaphatnak. Ennek a célcsoportnak a legalacsonyabb fizetőképessége, meg kell nézni, hogy kik azok ezen a körön belül, akik meg tudják fizetni az 1000 forintos négyzetméterárat, illetve milyen családösszetétel mellett, mekkora, milyen minőségű ingatlanok állhatnak majd rendelkezésre e célra.

Ez az a célcsoport, ahol szükség lehet különböző normatívás szolgáltatások bekapcsolására, intenzív szociális munkára, és szigorú monitorozásra.

A legsérülékenyebb, utcai hajléktalanságot tartósan megélt csoport

A jelenlegi lépcsőzetes elven működő hajléktalan ellátórendszer nem képes reális és hosszú távon fenntartható kivezető utat nyújtani ezen célcsoport számára. Ez többszörösen igaz a kunyhóban élőkre, akik számára az intézményes ellátás egyértelmű visszalépést jelent életminőségükben. Az Elsőként Lakhatást szemlélet és módszer ezzel szemben a hajléktalan emberek elsődleges igényére reagál, vagyis önálló lakhatást kínál. Ebben a szemléletben az önálló lakhatás elérése nem a szociális munka végső célja, hanem a kiindulási pontja, ahonnan építkezni lehet.

A hazai viszonyok között ennek a célcsoportnak a rehabilitációs programja semmilyen normatív támogatásban nem részesül, kis méretű lakásállomány áll rendelkezésre, rendszerszinten nincs lehetőség interdiszciplináris szakmai team működtetésére (szociális munkások munkások mellett addiktológus, pszichiáter, pszichológus stb. részvételével), és ezek az ügyfelek nem jogosultak semmilyen lakhatási támogatásra. Így valamilyen belépési küszöböt muszáj felállítani a program sikerességének érdekében. Tapasztalataink azt mutatják, hogy ez a küszöb még így is jóval alacsonyabb annál, mint ahogyan pl. az utcai gondozó szolgálatok munkatársai látják saját ügyfeleiket. Az ULE pilot program gyakorlatában több esetben fordult elő, hogy olyan bérlőt választottak ebből a sérülékeny csoportból, akiről az utcai szociális munkások nem feltételezték, hogy képes lesz önállóan lakásban élni.

Ezt a célcsoportot főként a közterületen (kunyhóban, romos épületben, sátorban, éjjeli menedékhelyen) élő hajléktalan emberek alkotják. A legtöbb esetben saját építésű kunyhóban élő emberek választhatók bérlőnek, mert nekik az intézményes ellátás nem tud olyan megoldást nyújtani, ami ne jelentene az önálló életvitelükben jelentős visszalépést. Az önálló háztartásvezetés megléte növeli a programban való részvétel sikerességét, vagyis a szociális bérlakás hosszú távon való megtartását.

Mivel az ULE ennek a célcsoportnak kidolgozott pilot programja önkormányzati együttműködésen alapul, az adott kerületben működő programba csak az igazoltan a kerületben élő hajléktalan emberek pályázhatnak. A kiválasztás egy, az ULE által kidolgozott, a jelentkezők sérülékenységre fókuszáló szempontrendszer alapján történik, írásos pályázati anyag és személyes interjúk értékelésével. A személyes interjú szociális munkás team szakmai vezetője és egy vagy két team tag vesz részt.

A bérlőkiválasztás során figyelembe veendő:

- a jelentkező életkora,
- egészségi és mentális állapota,
- esetleges addikciói,
- jövedelmi helyzete,
- azt hogy, van-e kiskorú gyermeke,
- van-e valamilyen fogyatékosága, vagy olyan jellemzője (pl. kisebbséghez tartozás, szexuális orientáció), amely jelentős hátrányt okoz,
- illetve meg kell próbálni felmérni a kooperációs készséget is.

A kiválasztásnál általában előnyben részesülnek a párok, együtt költözők (de ez nem jelenti a házastársi kapcsolat preferálását). Aki végül az adott évben nem vonható be a programba, pályázhat a következő évben is.

Ennek a célcsoportnak az esetében a lakhatási program alapja az intenzív szociális munka, amely abban segít, hogy az ügyfelek hosszú távon képesek legyenek megtartani önálló lakhatásukat, ami a társadalmi integráció alapja. Ez teremti meg azt a biztos alapot, ami mellett hatékonyan lehet dolgozni az ügyfél egyéb, az integrációt nehezítő problémáinak megoldásán.

A bérlők lakhatási programját kísérő intenzív szociális munka alapja az együttműködés. Ez nem a középosztálybeli viselkedési normák elvárását jelenti az ügyfelektől, és nem is azt a viszonyítási pontot, amely alapján besorolhatóak lennének a „jó/rossz” ügyfél kategóriákba. Együttműködés alatt azt kell érteni, hogy a bérlők partnerek legyenek egy olyan egyenlőségen alapuló segítő kapcsolat kialakításában és fenntartásában, amely támogatja őket abban, hogy hosszú távon is fenn tudják tartani az önálló lakhatásukat.

Az ezekkel az ügyfelekkel végzett szociális munka időtartama nincs korlátozva, a szociális munkások ugyanúgy tartják a kapcsolatot a régebben beköltözőkkel is, természetesen más intenzitással és fókusszal.

Általános megfigyelés, hogy a kunyhóban vagy sátorban töltött évek után a lakásba költözés hasonlóan traumával jár, mint a lakásvesztés. A napról napra, az alapvető létért való küzdelmet felváltja a hónapról hónapra való küzdelem, hogy be legyenek fizetve a számlák. A beköltözők élete teljesen megváltozik, ami nagy próbatétele a párkapcsolatoknak is, a kinti lét után meg kell találniuk az új közös alapokat. Tapasztalataink szerint az első lakásban töltött év arra elég, hogy elkezdjen kialakulni valamilyen új egyensúly, és hozzá szokjanak a bérlők, hogy többé már nem hajléktalanok. Ezért indokolt az Elsőként Lakhatást alapelve, hogy a programhoz kapcsolódó szociális munka ne csak meghatározott időre szóljon, hanem addig, amíg az ügyfél igényli, ill. a szociális munkás team indokoltnak látja. Teljesen senkivel nem szakad meg a szociális munka kapcsolat, legfeljebb a találkozások ritkulnak és más fókuszot kapnak.

A szociális munka mellett fontos egy saját támogatási rendszer, melynek keretében az ügyfelek pénzbeli támogatás nyújtható kamatmentes kölcsön vagy támogatás formájában, a természetbeni adományok mellett. A szociális munkások 5000 forintig saját hatáskörben dönthetnek, ha indokoltnak látják, pl. gyógyszer kiváltásához kér segítséget az ügyfél vagy üres a hűtő. Más esetben a szociális munkás team dönt a kölcsönről vagy támogatásról, ezután a szociális munkás értesíti az ügyfelét, aki bejöhet az irodába átvenni a pénzt. A lakások karbantartásában is segítséget kapnak ezek a bérlők. A szociális munka mellett fontos egy saját támogatási rendszer, melynek keretében az ügyfelek pénzbeli támogatás nyújtható kamatmentes kölcsön vagy támogatás formájában, a természetbeni adományok mellett. A szociális munkások 5000 forintig saját hatáskörben dönthetnek, ha indokoltnak látják, pl. gyógyszer kiváltásához kér segítséget az ügyfél vagy üres a hűtő. Más esetben a szociális munkás team dönt a kölcsönről vagy támogatásról, ezután a szociális munkás értesíti az ügyfelét, aki bejöhet az irodába átvenni a pénzt. A lakások karbantartásában is segítséget kapnak ezek a bérlők.

Hajléktalan vagy hajléktalanságot megtapasztalt emberek, intézményben élők, szíveségi lakáshasználók, méltatlan lakáskörülmények között élők

Hajléktalanellátó intézményekben élők

A hajléktalanellátó intézmények vezetői szerint¹⁶ a kilépés egyik legfőbb akadálya a megfizethető szálláshelyek hiánya, az elérhetetlen szinten lévő albérlet- és ingatlanárakban rejlik. Az átmeneti szállók és kiléptető szállások eredeti céljaikhoz képest jelentősen elmozdultak az idős, krónikus és pszichiátriai beteg ügyfelek tartós ellátása irányába. Az átmeneti szállólakók kormegoszlásában a legnagyobb csoportot ma már a 60 év felettek alkotják (az átmeneti szállókon lakó nők 49%-a, a férfiak 44%-a ilyen idős)¹⁷.

2020-as Február Harmadika kutatás adatai szerint a megkérdezettek jelentős része - az átmeneti szállón lakók 44%-a, a közterületen élők 56%-a – valamilyen családi okot jelölt meg a hajléktalan élethelyzet okaként. A szállón lakó nők körében nagyobb arányban (33%) vannak olyanok, akik inkább valamilyen gazdasági okot (munkahely-megszűnés, laktér-nem-fizetés, kilakoltatás, lakhatatlanná válás) neveznek meg hajléktalanná válásuk okaként, mint a férfiak (28%). Az egyéb okok (állami gondozásból, kórházból, szociális intézményből, börtönből kikerülés) aránya az átmeneti szállón 21%, közterületen élők esetében 19%. A gazdasági ok egyértelműen a lakásbérletből hajléktalanságba kerültek esetében a leggyakoribb (korábban bérlők 49%-a, korábban bérlő családtagja 41%-a).

¹⁶ Balogi, A.: Hajléktalanellátó szolgáltatások és a hajléktalanságból való kilépés lehetőségei az ellátók szemszögéből. In: TÁRKI Társadalomkutatási Intézet – Menhely Alapítvány 2020: Hajléktalanellátó szolgáltatások átfogó vizsgálata. Intézményi gyakorlatok vizsgálata a kliensek kiléptetésével kapcsolatban.

¹⁷ dr. Győri, P.: Vizsgálat a hajléktalanok átmeneti szállóit igénybe vevők körében. In: TÁRKI Társadalomkutatási Intézet – Menhely Alapítvány 2020: Hajléktalanellátó szolgáltatások átfogó vizsgálata. Intézményi gyakorlatok vizsgálata a kliensek kiléptetésével kapcsolatban.

Az átmeneti szállókon lakó emberek lényegében kivétel nélkül meglehetősen alacsony jövedelemszint alatt élnek, 86%-uk havi jövedelme nem éri el a 100 ezer forintot, ideértve minden formális és informális bevételüket és szociális vagy társadalombiztosítási jövedelmüket. Minden negyedik átmeneti szállón lakó havi 30 ezer forintból tengődik, többségük (61%) kevesebb, mint 60 ezer forintból él meg. A közterületen élők átlagjövedelme ennél is alacsonyabb. Az átmeneti szállókon lakók 21%-a rendelkezik rendszeres munkával és ebből származó jövedelemmel, a közterületeken élők körében ez csupán 7%. Minden második szállólakó nyugdíjszerű bevételből vagy segélyből él.

A 2020-as Február Harmadikai felmérés során a szállólakók több mint fele (58%) fejezte ki, hogy kisebb létszámú szállásokat és szobákat szeretne (a közterületeken élők hasonlóképpen). A mozgássérült igénybe vevőkön túl főleg az idősebb, a mozgásukban többé-kevésbé korlátozott hajléktalan emberek számára is kifejezetten fontos lenne az akadálymentes környezet. Ezzel kapcsolatban a budapestiek intézményekben és közterületen élőknek kifejezetten nagy az igényük az akadálymentesített lakhatás iránt.

A 2020-ban megkérdezett, átmeneti szállón lakó hajléktalan emberek 43%-a, a közterületen élők 37%-a gondolja úgy, hogy a hajléktalanságból való kilépéshez elsősorban önálló megfizethető lakásra lenne szüksége. A fiatalabb és középkorú, jobb egészségi állapotban lévő átmeneti szállólakók többsége a megfizethető önálló lakásban, a biztos keresetben, az elegendő jövedelemben látja hajléktalan helyzetét megoldását, feloldását.

Az intézményes lakhatási formákban élő emberek meglehetősen heterogén csoportot alkotnak, több alcsoportra oszthatóak korábbi élettapasztalataik, mentális és fizikai állapotuk, támogatási szükségleteik és a hajléktalanellátásban eltöltött idő alapján. Az önálló élethez szükséges alapvető készségek szintjét alapvetően meghatározza, hogy az ügyfél élt-e valaha önálló lakhatásban és mennyi időt töltött utcán vagy intézményes lakhatásban. A Menhely Alapítvány 2020-as kutatása¹⁸ az alábbi alcsoportokat azonosítja a hajléktalanellátáson belül:

- **Önálló ügyfelek:** Önálló lakhatásra és munkavégzésre alkalmasak, azonban alacsony vagy rendszertelen jövedelmük akadályozza őket a hajléktalanellátásból való kilépésben. Elsősorban lakhatási támogatásra lenne szükségük és semmiképpen sem intézményes szálláshelyre. Sok esetben jövedelmi körülményeik javulásával ki tudnak lépni a hajléktalanságból, ám a jövedelem időszakos csökkenése ugyanúgy visszavezetheti őket az ellátásba. Sokuknak sikerült már korábban kilépnie az ellátásból, de sérülékeny munkaerő-piaci helyzetük (alkalmi, nem bejelentett munkavégzés, havi rendszerességűnél gyakoribb, akár heti fizetéssel) miatt szinte bármikor visszakerülhetnek. Több intézményben tapasztalták, hogy a járványhelyzetben ők voltak azok, akik leginkább visszakerültek az ellátásba.

¹⁸Balogi, A.: Hajléktalanellátó szolgáltatások és a hajléktalanságból való kilépés lehetőségei az ellátók szemszögéből. In: TÁRKI Társadalomkutatási Intézet – Menhely Alapítvány 2020: Hajléktalanellátó szolgáltatások átfogó vizsgálata. Intézményi gyakorlatok vizsgálata a kliensek kiléptetésével kapcsolatban.

- **Fiatalok:** A legtöbb intézmény ügyfélkörében markánsan megjelenik a legfiatalabb ügyfelek csoportja, akik vagy állami gondozásból kerültek az ellátórendszerbe vagy sokszor családjuk tette ki őket deviáns viselkedésmintázataik miatt. A fiatalok egyik fele megfelelő támogatással könnyen vissza tudna térni családjá körébe, másik részük azonban sokféle problémával érkezik. Utóbbiak családjában jellemzően több generáció óta nincsenek emlékek és minták a munkáról, nehezen integrálhatóak a szálláshelyeken is. A tapasztalatok és korábbi kutatások eredményei szerint a hajléktalanellátó rendszerben eltöltött idő a fiatalok esetében többet árt, mint amennyit használ.
- **Nők:** A nők sok esetben csak partner segítségével tudnak kitörni a hajléktalan létből, azonban ez újabb kiszolgáltatott helyzetet teremthet, ami (ismételten) bántalmazó kapcsolathoz vezethet. A gyermekkori és felnőttkori bántalmazás és traumák hatására erős, gyakran feldolgozatlan érzelmek munkálkodnak az áldozatokban, ezeket a segítő munka során szem előtt kell tartani; a traumák feldolgozásának és az érzelmek, indulatok kezelésének eredményes terepei az önismereti csoportok. A kilépési esélyeket meghatározó egyik fő tényező a nők esetében is az, hogy mióta élnek hajléktalanságban, mennyi ideje hajléktalanellátó intézmény lakói.
- **Szenvedélybetegséggel élők:** A hajléktalanellátó intézmények klienseinek körében a különböző szenvedélybetegségek nagy arányban vannak jelen. Esetükben fontos a szenvedélybetegellátással való szoros együttműködés, multidiszciplináris teamen belül addiktológus vagy egyéb szakértő jelenléte.
- **Pszichiátriai betegek:** A hajléktalanellátásban növekszik a pszichiátriai betegek aránya. A pszichiátriai betegek az elérhető bentlakásos férőhelyek elégtelensége miatt ragadnak a hajléktalanellátásban. Esetükben fontos a pszichiátriai ellátókkal való együttműködés.
- **Idősödő, tartósan hajléktalanságban élő,** gyakran krónikus betegségben szenvedők: Mind az éjjeli menedékhelyeken, mind az átmeneti szállókon növekszik arányuk. Fizikai és mentális állapotukból fakadóan a legtöbben önállóságukban akadályozottak, munkavégzésre nem képesek és ápolási szükségleteik vannak. Az idősellátás és egészségügy nem tudja kellő mértékben fogadni ennek a csoportnak a tagjait, akik megfelelő ellátás híján a hajléktalanellátó intézményekben maradnak. Az átmeneti szállókon lakó esetében a 30-40-es éveikben járók között is rendkívül magas azoknak az aránya, akik olyan betegségben szenvednek, mely korlátozza őket mindennapi tevékenységeikben.

A 2020-as Február harmadika adatfelvétel szerint a válaszadók 29%-a válaszolt igennel arra a kérdésre, hogy „Mondták-e már Önre, hogy cigány?”. Ez az arány 2004-ben 19% volt, a roma emberek aránya folyamatosan nő a hajléktalan élethelyzetben lévő körében. Ki kell emelnünk még egy fontos adatot, amely szoros összefüggésben áll az etnikai háttérrel is: Az átmeneti szállókon lakó roma hajléktalan emberek 33%-a volt állami gondozott valamikor, a közterületeken élő hajléktalan romák 38%-a. A nem roma hajléktalanok körében ugyanezek az arányok 11% és 14%.

Családok átmeneti otthonaiban élők

A családok átmeneti otthonai alapvetően a lakhatási és/vagy életvezetési, kapcsolati krízisben lévő családok ellátását végzik. Az utóbbi évtizedben a családok egyre összetettebb problémákkal fordulnak az intézményekhez, egyre több a krízishelyzet, az intézményeknek nehéz kiválasztani, hogy melyik család szorul rá leginkább a felszabaduló férőhelyekre. Intézményvezetői becslések szerint egy férőhelyre kb. 3-5-szörös túljelentkezés van¹⁹.

Viszonylag új jelentkező célcsoport a szociális bérlakásokban, saját vagy szívességi lakhatásban élő olyan családok, akik sok más rokonnal élnek együtt rendkívül zsúfolt (akár 15–20 fő egyszobás lakásban) és rossz minőségű, alacsony komfortfokozatú lakásokban. A fővárosi intézményekbe jelentkezők között jelentős azok csoportja, akik vidékről (főleg rokonoknál lakás után, albérlet vagy akár saját ház hátrahagyása után) költöznek Budapestre jobb munkalehetőség reményében. Ha nem tudják fizetni az albérletet, kapcsolatok híján a családok átmeneti otthonába kénytelenek jelentkezni.

Bántalmazás esetén szükséges, hogy a család 24 órás felügyelet mellett intézményben legyen (a bántalmazótól való eltávolítás érdekében). Ha erre nincs szükség, akkor a család minden tagja számára kártékony az intézményben töltött idő, mert gyengíti a korábban használt megküzdési stratégiákat. Ezekben az esetekben elegendő lenne szociális alapú önálló lakhatás mellett megfelelő segítséget nyújtani a családoknak.

Intézményvezetők és munkatársak elmondása szerint²⁰ gyakran előfordul, hogy egy családban több generáció is családok átmeneti otthonaiban éli az életét úgy, hogy soha nem volt még tartósan és önállóan fenntartott lakhatása. A szociális ellátórendszer szálláshelyeire bekerülők jellemzően később sem képesek hosszú távon albérletet megfizetni, hanem az intézményekből kikerülve szívességi lakhatásként rokonokhoz költöznek, majd onnan visszajutnak az intézményekbe. Tehát a szociális ellátórendszer otthonai, amelyeket az intenzív szociális munkát igénylő ügyfeleknek hoztak létre, most azoknak is átmeneti szálláshelyül szolgálnak, akiknek intenzív szociális munkára nem lenne szükségük, de nem tudnak a magánbérleti piacon szállást bérelni.

Ez az intézménytípus kevés kivezető utat tud mutatni lakóik számára: az intézményeknek csak kis része rendelkezik kiléptető lakásokkal vagy áll együttműködésben helyi önkormányzattal, ahol a lakók előnyt élveznek szociális bérlakás kiutalásakor. Jellemzőbb, hogy a lejárt tartózkodási idő után a család másik intézménybe jelentkezik, más családtaghoz vagy ismerőshöz költözik, az utóbbi években pedig egyre többen Nyugat-Magyarországon és külföldön próbálnak szerencsét. A szociális szakma „vándorló családoknak” nevezi azokat, akik az ellátórendszer intézményei között köröznék, már legalább kétszer másfél évig éltek

¹⁹Ámon, K. - Balogi, A.: A magánbérleti piac alsó szegmense. Habitat 2018. Habitat for Humanity Magyarország: Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2018. https://www.habitat.hu/wp-content/uploads/2021/01/Eves-jelentes-a-lakhatasi-szegenysegrol_2018_FIN.pdf

²⁰Ámon, K. - Balogi, A.: A magánbérleti piac alsó szegmense. Habitat 2018. Habitat for Humanity Magyarország: Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2018. https://www.habitat.hu/wp-content/uploads/2021/01/Eves-jelentes-a-lakhatasi-szegenysegrol_2018_FIN.pdf

családok átmeneti otthonában. A becslések szerint az ügyfelek akár 25-30%-át is kiteszik azok, akik ebbe az ördögi körbe szorultak. Mostanra felnőttek az ő gyerekeik is, akik nem rendelkeznek önálló lakhatási tapasztalattal és mintával, és emiatt nagy valószínűséggel ugyanúgy intézménybe kerülnek majd saját családjukkal. **A hajléktalanellátásban és a családok átmeneti otthonaiban is megfigyelhető, hogy az ügyfelek jellemzően nem tudnak tartósan lakásba költözni az intézmények elhagyása után, és ez az esetek többségében nem indokolható az önálló életvitelre való képtelenséggel. Sok családnál indokolatlan és káros az intézményi elhelyezés, ehelyett önálló lakhatás mellett nyújtott, az adott élethelyzetnek megfelelő intenzitású szociális munkára lenne szükségük.**

Munkásszállókon élők

A munkásszállók eredeti célcsoportjukat tekintve olyan egyedülálló munkavállalóknak kínálnak átmenetileg szállást, akik nem az eredeti lakóhelyükön végeznek munkát. A munkásszállókat kényszerből nemcsak munkavállalók, hanem albérletekből kiszoruló háztartások is igénybe veszik a piaci árnál alacsonyabb bérleti díjakkal köszönhetően (bár a díjak alacsonyabbak, a nyújtott szolgáltatáshoz képest meglehetősen magasak is lehetnek). **Ugyan a legtöbb munkásszállón nem szállásolnak el kiskorúakat, mégis vannak olyan intézmények, ahova családok is beköltözhetnek. Ez nemcsak azért problémás, mert ezek a szálláshelyek alapvetően átmeneti szállásokként működnek, hanem azért is, mert a körülmények – például a szállás minősége vagy az ott élők viselkedése – nem biztosít megfelelő lakókörnyezetet gyerekes családoknak. A munkásszállók elérhető lakhatási formát kínálnak azoknak, akik nem tudnak lakást bérelni, nem jutnak be vagy nem akarnak bekerülni a szociális ellátórendszerbe.²¹**

Uzsoraalbérletben élők

Az uszoraalbérleteket (rossz minőségű kiadó lakások vagy szobák aránytalanul magas bérleti díjért kizsákmányoló formában) jellemzően olyan kiszolgáltatott helyzetű, egyébként jövedelemmel rendelkező egyének és családok veszik igénybe, akik kiszorultak a szociális bérlakásszektorból és a piaci albérletekből. **Az uszoraalbérletbe kerülés anyagi okokból és/vagy az adott élethelyzetből ered, például gyerekes családok sokszor kaució és kellő jövedelem mellett sem jutnak kiadó lakáshoz vagy szobához.**

²¹Ámon, K. - Balogi, A.: A magánbérleti piac alsó szegmense. Habitat 2018. Habitat for Humanity Magyarország: Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2018. <https://www.habitat.hu/wp-content/uploads/2021/01/Eves-jelentes-a-lakhatasi-szegenysegrol-2018-FIN.pdf>

Sok főbérlő a hirdetésbe is belefoglalja, hogy gyerekes családok számára nem adja ki az ingatlant. Szintén jellemző, hogy jogi garanciák hiányában a főbérlők egyik napról a másikra tesznek ki családokat az albérletekből.

Fogyatékos emberek lakhatási nehézségei

A fogyatékos személyek közel harmada nem családháztartásban, és nagyjából minden tizedik fogyatékos ember intézményi háztartásban élt a 2011-es népszámlálási adatok szerint. A magyar társadalom nagyjából öt százaléka számíthat fogyatékos személynek, de ennél többen tapasztalnak korlátozottságot a társadalmi részvételük valamilyen területén. A fogyatékos népesség csaknem fele, 235 ezer fő mozgáskorlátozott.²²

A mozgáskorlátozott emberek gazdasági aktivitása, jövedelme, és iskolai végzettsége mind alacsonyabb a teljes népesség átlagánál. A KSH kimutatása szerint a fogyatékos emberek lakáskörülményei rosszabbak, lakásaik kisebbek a népesség átlagánál. Az önálló háztartás megalapításában a gazdasági hátrányok, és az akadálymentes lakáspiac hiánya egyaránt komoly szerepet játszanak. A lakáspiacon elérhető ingatlanok akadálymentességi helyzetéről nincsenek adatok.

A mozgáskorlátozott és fogyatékos emberek alacsonyabb átlagjövedelme és korlátozottabb gazdasági aktivitása miatt nehezebben férnek hozzá a piaci alapú albérletekhez, ezen belül is különösen nehéz akadálymentes ingatlanhoz jutni.

A fogyatékos és mozgáskorlátozott embereknek nehéz hozzáférniük a támogatott, intézményi keretek közötti lakhatáshoz. Ennek a célcsoportnak az alacsony bérleti díjú, hosszú távú, akadálymentes lakhatás mellett szüksége van az önálló életvitelt támogató ellátásra is, ide értve az érzékszervi, értelmi, és bármilyen fogyatékosággal rendelkező emberek kísérését, otthoni életvitelének támogatását.

Lakást bérlő szülők

Fontos, hogy ez a célcsoport részben jelenleg is kedvezményezettje az önkormányzati lakáspályázatoknak. A cél az, hogy a számukra növeljük a megpályázható lakások számát, illetve az, hogy megteremtjük annak a lehetőségét, hogy a fővárosi lakásügynökség keretein belül ez a célcsoport megkapja a lakhatás megtartásához szükséges kapcsolódó szolgáltatásokat, amely a jelenlegi bérlakás-pályázati rendszerben nem jellemzően van meg.

Szolgálati lakásokban, közalkalmazotti bérleményekben élők

Az alacsony bérű közalkalmazotti réteg stabil életvezetési mintázatok mellett is gyakran küzd lakhatási, megfizethetőségi gonddal, ha családban nincsen saját ingatlantulajdon. A jelenlegi

²²Kovács, V.: Fogyatékos emberek lakhatási helyzete, akadálymentesség a fővárosban, és azon kívül. In: Habitat for Humanity Magyarország: Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2020. https://habitat.hu/sites/lakhatasi-jelentes-2020/wp-content/uploads/sites/9/2020/10/hfhh_lakhatasi_jelentes_2020.pdf

közalkalmazotti bérek ugyanis nem teszik lehetővé akár a piaci lakásbérletet, akár az ingatlan-tulajdon-vásárlást.

Az eddig tárgyalt kifejezetten sérülékeny célcsoportokhoz képest ez a réteg magasabb kulturális illetve társadalmi tőkével rendelkezik. Szociális munka-szükségletéről ebben a körben nem beszélhetünk. A generációközi informális transzfer hatása itt mutatkozik meg a legélesebben: ha valaki örökölt lakást, akkor nem okoz kezelhetetlen gondot a fenntartása, és ha valaki nagyobb bevételre vagy örökségre számíthat, nem elérhetetlen cél a saját lakás sem, főleg a gyerekeseknek a családtámogatások révén. A nehéz lakhatási helyzeteket objektíve nem az életvezetési problémák, hanem az alacsony bérek, illetve a munkabérek és lakbérek közti arány okozza.

A munkavállalók bruttó átlagkeresete Budapesten 2019-ben 306 ezer, 2020-ban 334 ezer forint volt.²³ Ez gyermeket nem nevelő munkavállaló esetében nettó 203 ezer illetve 222 ezer forintot jelent az elmúlt két évben, a két gyermeket nevelők esetében pedig 238 illetve 257 ezer forintot.²⁴ A bruttó mediánkereset 2019-ben és 2020-ban 292 ezer illetve 320 ezer forint volt, ami gyermek nélkül nettó 194 ezer illetve 212 ezer forintot jelent, a két gyermeket nevelők esetében pedig 229 ezer illetve 249 ezer forintot. A szociális ágazatban dolgozó diplomás munkavállalók átlagbére nettó 207 ezer forint körül alakul, a középfokú végzettséggel rendelkezők ennél alacsonyabb fizetést kapnak.

A KSH Lakásárindexe szerint a lakásárak 2016 és 2020 között országos szinten 76 százalékkal emelkedtek,²⁵ Budapesten pedig megkétszereződtek,²⁶ miközben a lakásbérlet díja is meredeken nőtt. Országos szinten az átlagos keresetek a KSH adatai szerint szinte lépést tartottak a lakásár-emelkedéssel, és a mediánkeresetek indexe sem marad el ettől látványosan, azonban a keresetek alakulása szektoronként nagyon különböző, így a közszférában dolgozók jelentős része számára a lakhatás költségei korábban is megterhelőek voltak, az elmúlt években pedig kifejezetten súlyos problémává válhattak.

A Szociális Ágazatban Dolgozók Szakszervezetének (SZÁD) belső felmérése alapján a szociális ágazatban dolgozók bő fele saját ingatlanban lakik, 23 százalékuk családtagja tulajdonában lévő ingatlanban, közel ötödük pedig tisztán piaci albérletben. A 2021. június 28-án lefolytatott fókuszcsoportos beszélgetés szociális ágazatban dolgozó résztvevői úgy becsülték, a munkatársak nagyjából harmada bérel (egy részük rokoni vagy baráti kapcsolaton keresztül), harmada lakáshitelt törleszt, és nagyjából harmaduk lakuk hitelmentes saját tulajdonban.

²³ KSH: 6.2.1.14. A teljes munkaidőben alkalmazásban állók kedvezményes nélküli nettó átlagkeresete a munkáltató székhelyének elhelyezkedése szerint

https://www.ksh.hu/docs/hun/xstadat/xstadat_evkozi/e_qli030b.html

²⁴ A Comp-sys nettóbér kalkulátor (<http://nettober.hu/Szamol.aspx>) alapján

²⁵ KSH: 2.3.8. Lakáspiaci árindex negyedévenként,

https://www.ksh.hu/docs/hun/xstadat/xstadat_evkozi/e_zrs006.html

²⁶ MNB Lakásárindex, 2020. IV. negyedév - Összefoglaló üzenetek - <https://www.mnb.hu/letoltes/mnb-lakasarindex-hu.pdf>

A SZÁD felmérés szerint a dolgozók 60 százaléka nevel gyereket, ezek kb. ötöde egyedül; 30 százalékuk pedig idős családtagot is gondoz, bár főleg önellátásra képes idős embert. A lakhatás költségeire (bérleti díj vagy hiteltörlesztés, rezszi, közös költség) az ágazatban dolgozók nagyjából 35 százaléka a havi teljes jövedelmének legfeljebb 30 százalékát költi, a nagyobbik részük több mint 30 százalékát. 18,2 százalék költi a teljes jövedelme legalább felét a lakhatás költségeire. A fókuszcsoporthoz tartozók esetében jelentős különbség volt a tisztán piacról bérlők és a rokonon, családtagon keresztül bérlők között - ez utóbbiak sokkal előnyösebb helyzetben voltak. Egyikük családi házat bérel az agglomerációban, és a bérleti díj gyakorlatilag a teljes havi fizetését felemészt. Így a megélhetés és gyermeknevelés költségeit részben a másodállásából fedezi, részben pedig a szintén közszférában dolgozó élettársa nyújt támogatást. A beszélgetés során egyetértés volt abban, hogy a közszférában dolgozó döntő többsége nem tudná egymaga fenntartani a lakhatását, ha nem lenne dolgozó párjuk, "nagy bajban lennének", illetve csak szobabérletet tudnának megfizetni. A BMSZKI Dózsa György úti átmeneti szállása munkavállalóknak is biztosít szobabérleti lehetőséget, és ezzel élnek is többen - a gyakorlatban ez azt jelenti, hogy a hajléktalan ügyfeleket segítő munkatársak is a hajléktalanok számára kialakított szállón laknak (bár legalább saját szobában).

A KSH 2015. évi reprezentatív lakásfelmérésének eredményei alapján (Székely 2018) a saját lakás vásárlását a vevők jellemzően korábbi lakás eladásából, megtakarításból, családi támogatás felhasználásával, hitelből, szocpol (majd CSOK) felhasználásával és kisebb részt "egyéb" források kombinálásával oldották meg. A legnagyobb összeget átlagosan a korábbi lakás eladása jelentette - ez természetesen azt jelenti, hogy ezeknek a vevőknek már volt a tulajdonában korábban vásárolt vagy örökölt lakás. A lakásfelmérés a 2005-2015 közötti időszakra vonatkozott, így a 2015 óta jelentős lakásár- és bérletidíj-emelkedés nem tükröződik benne. Tisztán látható viszont a hitelezés visszaesése a 2008-tól begyűrűző válságot követő években. A 2005 óta lakást változtatók közel ötöde 2015-ben magántulajdonostól bérelt, és közel 38 százalékuk szülő vagy családtag lakásában lakott. A válaszadók 5 százaléka örökölt, 25 százalékuk tudott használt lakást, és 9 százalékuk új építésű lakást vagy házat vásárolni (vagy építeni/építtetni) 2005 és 2015 között (Székely 2018:71). A családon, rokoni kapcsolati hálón belüli segítségnyújtás szerepe tehát gyakorlatilag nagyobb volt, mint a tisztán piaci folyamatoké – különösen, ha figyelembe vesszük, hogy a családi - sokszor anyagi - segítségnyújtás a lakásvásárlásban is óriási szerepet játszik.

A közszférában dolgozók jövedelme jellemzően nem követi a piaci folyamatokat, így az átlagkeresetek emelkedése legfeljebb a másodállásból származó bevételekre hat - és arra sem feltétlenül, mivel sokan másodállást is a közszférán belül vállalnak. Így a lakhatás (és mindennapi élet) költségeinek növekedését tisztán érzékelik, miközben a kereseteik ezt jellemzően nem követik. Az átlagosnál elterjedtebb a piaci bérlés (a rokon vagy családtag lakásában lakás is sok esetben ilyen kedvezményesebb bérletet jelent). A saját lakás vásárlása jelentős részük számára elérhetetlen: ha össze is tudnák spórolni a hitelfelvételhez szükséges önrészt, a 20-40 éves pénzügyi elköteleződés sokszor akkor is túl magas kockázatnak tűnhet. Egy részük természetesen idővel örökölni fog (ahogy egy fókuszcsoporthoz

résztevő fogalmazott: “amit nem sürgetek”), ez azonban a jövő szele. Felnőtt életük legnagyobb részében sem ez, sem a tulajdonszerzést gyermekvállaláshoz kötő, esetenként (pl. babaváró kölcsön) időleges, és komoly saját megtakarítást feltételező támogatási formák nem alkalmasak a lakhatási helyzetük stabilizálására.

A legsérülékenyebb csoportokban végzett fókuszcsoportos kutatások összefoglalása

Hajléktalanellátó intézményekben élők

Egy, a jelen tanulmányhoz készült fókuszcsoportos beszélgetés keretében részletesen megismertük egy átmeneti szállón élők tapasztalatait, lehetőségeit, preferenciáit. A megkérdezettek között többen nyugdíjasok, leszázalékoltak vagy aktív korúak ellátásában részesülnek. Van, aki félállásban dolgozik a nyugdíj mellett. Az egyik résztvevő a szállón dolgozik közfoglalkoztatottként. Két résztvevő idős édesanyjával lakik a szállón, közös szobában. Egy résztvevő a koronavírus járvány hatására veszítette el az állását.

A lakásvesztés sokféle oka hangzott el a beszélgetésen: devizahitel-válság, később albérlet elvesztése, a munkaviszony megszűnésével a munkahely által biztosított lakhatás (munkásszálló) elvesztése, hosszabb kórházi kezelés miatt albérletét nem tudta fenntartani, bántalmazó kapcsolatból menekült el. A jelenlegi átmeneti szálló előtt utoljára más átmeneti szállón, éjjeli menedékhelyen, túlzásúlt szívességi lakhatásban rokonoknál, idősgondozás mellé járó lakhatásban laktak a megkérdezettek. Az anya-felnőtt gyerek párosok arról számoltak be, hogy kifejezetten nehéz az intézményes lakhatási lehetőségek között közös elhelyezést találniuk.

A szálló havi térítési díja 30 ezer Ft/fő. A két fős háztartásoknak nehézséget okoz a kétszeres térítési díj kifizetése, mert egyikük jó eséllyel, de gyakran mindketten inaktívak. Van, aki azért nem tud munkát vállalni, mert ápolásra szoruló élettársát gondozza, aki még leszázalékolásra vár. A járványhelyzetre való tekintettel a szálló lakói nem kaptak engedményt a térítési díjból csak a tartozás növekedik, amit le kell törleszteniük.

A megkérdezettek az átlagos mértékű kauciót és albérleti díjat szinte lehetetlennek érzik összegyűjteni a jelenlegi kilátásaik mellett. Ezen a szállón nincs kötelező megtakarítás, de a lakók úgy érzik, nem is tudnák kigazdálkodni a jelenlegi segélyükből vagy nyugdíjukból. Maximum 70 ezer Ft-ot éreznek reálisnak egy havi albérleti díjért, de biztosabban ki tudnák fizetni, ha ez az összeg a rezsit is magában foglalja.

Az albérletkeresési tapasztalatok meglehetősen negatívak, roma származásúak, gyerekesek eleve kisebb eséllyel indulnak, de személyes szimpátia is számít:

„Hanem itt van egy olyan dolog, hogy ugye nem egy ember nézi meg az albérletet, hanem több. Ugye a tulajdonos összehívja azokat az embereket, akik megnézik az albérleteket. Nem is értem különben, szerintem hülyeségnek tartom ezt, de sajnos ez így működik. Hát ugye

kiválássák az embert. Aki szimpatikus, vagy nem tudom. Hidd el, nem egyet próbáltam vagy próbáltunk.”

„Ez az igazság. Mert ha van albérlet akkor is azt mondják, hogy nem, mert akárhogy kiöltözöl, akkor is meglássák, hogy cigány, na jó, nincs.”

„Hát rengeteg lakás van, persze Pest megyében. De vagy nem lehet vinni gyereket, vagy nem lehet vinni kutyát, vagy nem lehet vinni papagájt, vagy különben nem tetszel.”

A kerületi lakáspályázatoknál min. 5 éve kell kerületi lakosnak lenni, a lakók kevesebb ideje laknak a szállón; ha szállóról szállóra költöznek, nem lesz meg egy kerületben sem az 5 évük. Úgy érzik, hogy a szállón nem kapnak kellő segítséget az albérletkeresésben, nekik kell utánajárni a lehetőségeknek, lakáspályázatoknak.

Ügyintézéskor, munkaügyi hivatalban, egészségügyben gyakran tapasztalnak diszkriminációt azért, mert a szálló címe szerepel a lakcímkártyájukon állandó lakcímként.

Az alacsony jövedelmű csoportok számára is megfizethető és elérhető albérleteken túl a lakhatási lehetőségekkel kapcsolatos, naprakész információra lenne szüksége a megkérdezetteknek. Úgy érzik, hogy folyamatos információhiányban szenvednek, véletlenszerűen vagy rengeteg utánajárással értesülnek a lehetőségekről.

„Tehát az, hogy folyamatosan egyedül érzed magad szerintem más is. Teljesen egyedül érzed magad ebben a helyzetben, tehát sokszor még a többi úgymond hajléktalan társaktól több információt kapsz, több segítséget, mint az itt dolgozó szokott.”

„Hát én azt gondolom, hogy neki sem a pénz, hanem az információ, ami többet ér, mint 100 millió forint. Amikor mi információt juttatunk el egymás közt, ha most azt mondják, hogy van 75.000 Ft-ért egy albérlet, biztos, hogy ha kell bankot rabolok, de összekapartatom azt a pénzt, csak az információ legyen meg.”

Ezen kívül tartós élelmiszer adományra lenne szükségük, ami biztosabbá tehetné az albérlet fenntartását.

Családok átmeneti otthonaiban élők

Egy családok átmeneti otthonában fókuszcsoportos beszélgetést tartottunk. A résztvevők fele sokgyerekes családban él; a megkérdezettek között két olyan háztartás volt, ahol egy szülő neveli a gyerekeket. A gyerekek után járó rendszeres jövedelmen (és esetleg nyugdíjon) túl a legtöbben valamilyen formában dolgoznak: bejelentett főállásban, kevesebb órára bejelentve vagy bejelentés nélkül. Van, aki óvodás és iskolás gyerekei mellett azért nem tud elmenni dolgozni, mert nem tud olyan műszakot vállalni, ami mellett megoldható

lenne a gyerekek ellátása is (korábbi munkarendjébe, hajnali műszakba nem tud visszamenni). A koronavírus járvány hatására többen elveszítették a munkájukat (biztonsági őr, vendéglátásban dolgozók), így fel kellett élniük az addigi megtakarításaikat. Van, akit rokonai rendszeresen támogatnak anyagilag.

A családok átmeneti otthonában ajánlott, de nem kötelező havi megtakarítást félretenni. A megtakarítás összege minden háztartásban más, mértéke a háztartás jövedelméhez képest változik.

Mindannyian úgy érzik, hogy annak ellenére, hogy nehéz előteremteni a kauciót és a bérleti díjat (néha ezen felül még a közjegyző díját is), nagyobb nehézséget jelent, hogy nincs számukra elérhető albérlet. Az albérletkeresési tapasztalatokkal kapcsolatban elsőként a gyerekek, másodikként a roma származás jelenik meg akadályként. A roma résztvevők tapasztalatai szerint sokszor származásuk miatt (sem) adtak ki nekik albérletet. Azt mondják a főbérlők, hogy már ki van adva a lakás, vagy hogy még többekkel tárgyalnak, majd visszatelefonálnak, ami nem történik meg.

„Vagy hogy ha azt is mondják, hogy kiadják, odamész, meglássák, hogy roma vagy, azt mondják, hogy nem. ... Azt mondják, hogy jön rajtad kívül még öt másik megnézni.”

„Azt szoktam csinálni, hogy anyut elviszem magammal, ő magyar (nevet).”

A gyerekek tűnnek a legnagyobb akadállyal az albérletkeresésben. A résztvevők elmondásai szerint kevesebb gyerekkel valamivel könnyebb albérletet találni, mint sok gyerekkel. Gyakran a telefonbeszélgetés után már nem jutnak el addig, hogy megnézhessék a lakást. Az egyedülálló szülők helyzete ezen belül még nehezebb. Az egyik résztvevő néhány napos újszülöttel tették ki egy albérletből.

„Hiába van pénz, de albérlet nem lesz. ... Biztosan elég lenne (a pénz), ha lenne elérhető albérlet, meghallják, hogy négy gyerekem van. Kaptam olyat, hogy másfél gyerekkel költözhetek. ... Azt mondja, hogy egy nagy, egy kicsi. ... Akkor olyat is kaptam, hogy hamarabb kiadja nyolc kutyával, mint egy gyerekkel. ... Aztán volt olyan is, hogy három szobás lakás, azt mondja, hogy nem férek el négy gyerekkel.”

„Albérlet, az egyáltalán nincs, meghallják, hogy gyerekről van szó. Most mindegy, hogy ha ötszázezer forintról lenne szó, akkor sincs. Valahol megértem őket, mert rendszeres járok olyan házakba, ahol albérlők laktak előtte és annyira lelakják a házakat az albérlők. És talán az én családom is lelakná. A főbérlőnek meg nem éri meg kiadni. ... Mindegy, hogy milyen család, úgy le tudják lakni, hogy csak úgy füstöl.”

„Nekem nehezebben adják ki, mert meghallják, hogy egyedülálló anya négy gyerekkel... Hiába mondom, hogy tudok fizetni, dolgozom, támogat a családom, nem lehet.”

A váratlan kiadásokkal kapcsolatban úgy vélekednek a megkérdezettek, hogy bár gyerekek mellett nehéz félretenni, a váratlan kiadásokat mindig sikerült fedezni (pl. gyógyszer, ha beteg lesz a gyerekük). Ilyenkor valami másra kevesebbet költenek abban a hónapban. Érezhető, hogy a gyerekekért való küzdelem a legerősebb motiváció az életükben. Korábbi adósság szinte minden háztartásban van.

Az egyik résztvevő krónikus betegséggel küzd, amely mozgásában is korlátozza, emiatt akadálymentes lakhatásra van szüksége (földszinti lakás vagy liftes ház, akadálymentes fürdőszoba). Közös fürdőszobás intézményben nem tud lakni. Próbált önkormányzati bérlakásra pályázni, de alig van akadálymentes lakás az állományban. Betegsége miatt már nem tud teljes munkaidős állást vállalni, nyugdíja mellett részmunkaidőben dolgozik otthonról. Nem tud hosszú távon tervezni a munkájával és nem tudna más kerületbe menni, mert itt helyben kap megfelelő ellátást a kórházban.

„Én tudok albérletet találni, bármikor a belvárosban is, viszont olyan árak vannak, hogy az megfizethetetlen. Ez az egyik, a másik, hogy nekem akadálymentesítenem kell. Meg is csinálom az akadálymentesítést, megköszönik és eladják.”

Egy másik résztvevőt mentális egészségbeli problémája (pánikbetegség) akadályozza abban, hogy állandó munkát vállaljon.

Az anyagi jellegű kockázatok kapcsán megfogalmazzák a résztvevők, hogy a két kenyérkeresős háztartásokban mindenképpen kockázatot jelent, ha az egyikük elveszíti a jövedelmét. A közepes méretű háztartások tagjai 150 ezer Ft körül határozták meg azt az összeget, amit havonta lakhatásra tudnának fordítani (bérleti díj + rezsi együttesen). Egyedül élő, alacsony jövedelmű anya 50 ezer Ft-ot tudnak biztosan minden hónapban kifizetni. A legnépesebb háztartások 200 ezer forintot vállalnának. Többen dolgoznak menzán vagy vendéglátásban - jelentős jövedelemkiegészítést jelent számukra, hogy minden nap ingyen haza tudnak vinni ennilót.

A legtöbben már többedik körben laknak családok átmeneti otthonában, évek óta az intézmények között keringenek családjukkal. Rövidnek érzik az itt eltölthető időt, nem elég, hogy felkészüljenek a kilépésre, “utolérjék magukat”.

„Itt nőnek fel a gyerekeink, bevadulnak. Én félttem a lányomat is, lassan kamaszodik, fejlődik és én nem akarom 17 évesen férjhez adni a lányomat. De az lesz, össze fog jönni egy másik otthonos gyerekkel sajnos és ugyanúgy szülni fog egy gyereket és kezdi ugyanezt az életet a gyerekem.”

Segítség lenne a megkérdezettek számára, ha hosszabb ideig maradhatnának az intézményben, ha több segítséget és információt kapnának a lakáspályázatokkal

kapcsolatban, közvetlen kapcsolatba kerülhetnének döntéshozókkal és csökkennének a velük szembeni társadalmi előítéletek.

Szociális munkással és lakásügynökséggel szívesen együttműködnének a stabil és megfizethető lakhatás érdekében. A stabilitás hiányát mindannyian megsínylik, de leginkább gyerekeiken érzik ennek káros hatásait:

„Ennél fontosabb nincs, mikor nem éli meg a gyerekem minden egyes évben, hogy megszokott egy helyet és viszem tovább.”

„Ezek a gyerekek mind lelki sérültek sajnos. Még én is.”

Hivatkozások

Dóra I. 2018. Gyermekes családok lakásviszonyai. In: KSH 2018: Miben élünk? A 2015. évi lakásfelmérés részletes eredményei, 44-66. o.

Győri P. 2021. "Így kallódnak el szépen egymás után" Állami gondozottak voltak, ma hajléktalanok. *Esély* 32(1), 92-111.o.

Habitat 2021. Habitat for Humanity Magyarország: Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2019. <https://habitat.hu/sites/lakhatasi-jelentes-2020/>

Habitat 2020. Habitat for Humanity Magyarország: Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2019. Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont, https://habitat.hu/sites/lakhatasi-jelentes/wp-content/uploads/sites/5/2019/11/hfhh_lakhatasi_jelentes_2019.pdf

Habitat 2019. Habitat for Humanity Magyarország: Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2019. Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont, https://www.habitat.hu/wp-content/uploads/2021/01/Eves-jelentes-a-lakhatasi-szegenysegrol_2018_FIN.pdf

Hegedüs J., Somogyi E. 2018. A lakások megfizethetősége és a társadalmi egyenlőtlenségek - a KSH 2015-ös lakásfelvétele alapján. In: KSH 2018: Miben élünk? A 2015. évi lakásfelmérés részletes eredményei, 6-25. o.

Hegedüs, J., Horváth V., Somogyi E. 2016. A magánbérlet-szektor működése és lehetséges szerepe a közösségi lakáspolitikában - a szociális lakásvállalatok koncepciója, *Esély* 2016/2, 29-61.o.

KSH 2015. Miben élünk? A 2015. évi lakásfelmérés főbb eredményei. Budapest: Központi Statisztikai Hivatal.

KSH 2016. Mikrocenzus 2016. 7. Lakáskörülmények. Budapest: Központi Statisztikai Hivatal.

KSH 2019. Magánlakásbérlet, bérleti díjak – a 2018. évi lakbérlet-felmérés főbb eredményei. Statisztikai Tükör, 2019. június 25.

KSH 2020. Magyarország számokban, 2020. Budapest: Központi Statisztikai Hivatal.

Székely G. 2018. A lakásvásárlás finanszírozása. In: KSH 2018: Miben élünk? A 2015. évi lakásfelmérés részletes eredményei, 67-80. o.