

# FIATALOK LAKÁSKÖRÜLMÉNYEI ÉS LAKÁSHOZ JUTÁSI LEHETŐSÉGEI KECSKEMÉTEN

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

Menyik Júlia Rita <sup>0009-0004-2558-365X</sup> 1, Kárpáti József <sup>0000-0001-85646799</sup> 1

<sup>1</sup> Gazdaságtudományi Kar, Neumann János Egyetem Magyarország  
<https://doi.org/10.47833/2025.1.ECO.012>

### **Kulcsszavak:**

Fiatalok lakáshoz jutása  
Kecskeméti ingatlanpiac  
Népszámlálási adatok  
Gazdasági fejlődés

### **Keywords:**

Young people's access to housing  
Kecskemét real estate market  
Census data  
Economic growth

### **Cikktörténet:**

Beérkezett: 2024. december 22.  
Átdolgozva: 2025. március 24.  
Elfogadva: 2025. március 27.

### **Összefoglalás**

Magyarországon kiemelt jelentőséggel bír jelenleg a fiatalok lakáshoz jutásának kérdése. Kecskemét az elmúlt két évtizedben jelentős gazdasági és társadalmi változásokon ment keresztül, melyek hatással vannak az ingatlanpiacra is. Jelen cikk a kecskeméti 20-29 éves korosztály lakhatási helyzetét mutatja be 2001., 2011. és a 2022. évi népszámlálási adatok, valamint egy primer kutatás adatainak integrált felhasználásával. A kutatás célja feltárni a fiatalok lakhatási helyzetének időbeli változásait, valamint a lakáshoz jutási attitűdjeinek megismerése.

### **Abstract**

Currently, in Hungary, the issue of access to housing for young people is a high priority. Kecskemét has undergone significant economic and social changes over the last two decades, which have also had an impact on the real estate market. This article presents the housing situation of the 20-29 age group in Kecskemét, using integrated data from the 2001, 2011 and 2022 census and a primary survey. The aim of the research is to explore the changes in the housing situation of young people over the past two decades and to understand their attitudes towards access to housing.

## 1. Bevezetés

Magyarországon a fiatalok lakáshoz jutásának kérdésköre a sajtóban, valamint az aktuálpolitikában is sokat tárgyalt téma. Kecskemét gazdasági környezete az elmúlt két évtizedben jelentős gazdasági és társadalmi változásokon ment keresztül. A város ipara és gazdasági fejlettsége jelentősen átalakult, melyek hatással vannak az ingatlanpiacra is, továbbá a fiatalok lakásszerzési lehetőségeire egyaránt.

Kutatásunk célja, hogy egy átfogó képet kapjunk a kecskeméti fiatalok lakhatási helyzetéről, valamint a fiatalok lakáshoz jutási attitűdjeiről a városban. A kutatás arra keresi a választ, hogy a húszas éveikben járó kecskeméti fiatalok számára könnyebb, avagy nehezebb lett-e a lakásszerzés azzal, hogy Kecskemét gazdasági környezete az elmúlt két évtized során nagymértékben megváltozott. Célunk eléréséhez kétféle forrást használunk fel. Egyrészt elemezzük a KSH (Központi Statisztikai Hivatal) 2001-es, 2011-es és 2022-es kecskeméti népszámlálási adatait, melyet a három időszak 20-29 és közötti korosztályára szűrt perspektívájából vizsgálunk meg. Másrészt primer kutatást végzünk, melynek során egy online kérdőíves felmérés segítségével mérjük fel és elemezzük a Kecskeméten, valamint Kecskemét

környező településein élő mai fiatalok – szintén a 20-29 éves korosztály – szubjektív véleményét a város gazdasági változásainak lakáspiaci hatásairól a saját jövőkéjükre nézve. A kérdőív fókuszában a saját lakásszerzéshez kapcsolódó motivációik, valamint hozzáállásuk áll.

## 2. 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. A mezőgazdaság mindig is kiemelt szerepet játszott a város előrehaladásában, azonban mára már Kecskemét inkább a feldolgozóiparáról, különösen autóiparáról ismert, mely változás jelentősen hozzájárult a város gazdasági fejlődéséhez. [1]

Kecskemét népességének alakulásáról elmondhatjuk, hogy 2014-től a lakosság számában csökkenés tapasztalható. Ehhez a kedvezőtlen irányú korösszetétel változása mellett azok száma is hozzájárult, akik a város vonzáskörzetébe költöztek el. [2] Ugyanezen időszakban a város gazdasági struktúrája átalakult. A feldolgozóipar, a kereskedelem és a gépjárműgyártás egyre meghatározóbb szerepet tölt be Kecskemét gazdaságában. [3] A feldolgozóipar területén jelentős szerepet játszik a Mercedes-Benz kecskeméti gyáregységének felépítése, ugyanis 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, mellyel a város az ország egyik leggyorsabban fejlődő régiójává vált. [4] 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. Az 1. számú táblázat alapján jól látható, hogy míg a kecskeméti ingatlanok négyzetméter árai a huszonegy év alatt négy-ötszörösükre emelkedtek nominálisan, addig az átlagkeresetek alig négyszeresükre emelkedtek ugyanazon vizsgált időszak alatt.

### 1. Táblázat: Kecskemét ingatlanárainak és az átlagkereseteknek alakulása két évtized alatt

	Lakás m <sup>2</sup> ár növekedés	Átlagkereset növekedés
2001-2011	77,89 %	105,82 %
2011-2022	182,84 %	142,19 %
2001-2022	4-5x növekedés	3,8-3,9x növekedés

Ennek eredményeképp megállapítható, hogy a gazdasági átalakulás pozitív hatással van az ingatlanpiacra, ugyanakkor jelentős kihívásokat jelent a fiatalok lakhatási és önállósodási lehetőségei szempontjából.

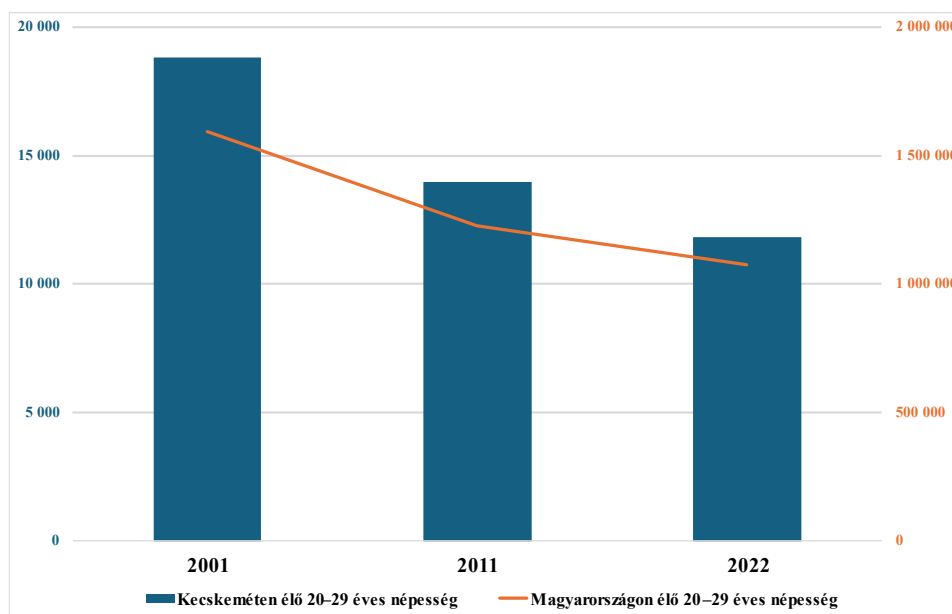
## 3. Kutatási módszertan és adatforrások

A kutatás alátámasztásához a KSH „Lépjén velünk kapcsolatba” ügyfélportáján keresztül igényeltünk különféle csoportosítás szerinti ún. aggregált adatokat. Többek között ide tartoznak a

**kecskeméti 20-29 éves korosztály** családi állapotára, legmagasabb befejezett iskolai végzettségére, családban betöltött szerepére, lakhatási jogcímére, gazdasági aktivitására, valamint a foglalkoztatási viszonyára vonatkozó adatok. Az adatok a 2001-es, 2011-es és 2022-es népszámlálási adatokat tükrözik. A népszámlálásból levont következtetéseket több esetben az **online kérdőívre adott válaszok (N=142)** támasztják alá, melyet szintén a Kecskeméten és Kecskemét környező településeiben élő húszas éveikben járó korosztály válaszai képeznek. 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 kaptunk. A primer kutatásból kapott eredmények által további konzekvenciák vonhatóak le.

### 3.1. A 20-29 éves Kecskeméti lakosság számának változása

A születések és halálozások előnytelen arányából adódó népességfogyatkozás a kecskeméti fiatalok vonatkozásában is tisztán megfigyelhető. A KSH népszámlálási adatai egyértelműen tükrözik a városban élő fiatalok számának csökkenését. A két évtized alatt 6,5 százalékponttal, a harmadával csökkent a fiatal lakónépesség száma Kecskeméten. Ezzel egyidejűleg Magyarország egészét tekintve hasonlóképpen alakult a húszas éveikben járó fiatalok száma. **Kecskeméten a 20-29 éves fiatalok száma az országos átlagnál nagyobb mértékben, 2,05 százalékponttal intenzívebben csökkent.** (1. ábra)



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

### 3.2. A kecskeméti fiatalok lakhatási jellemzői

#### 3.2.1. Kecskeméti fiatalok lakásméret preferenciái

A vizsgált fiatalok lakásméretét illetően elmondható, hogy **mindhárom népszámlálás idején a 60-79 m<sup>2</sup> alapterületű lakások voltak a legelterjedtebbek**, azonban 2022-re tapasztalható bizonyos mértékű elmozdulás a 40-49 m<sup>2</sup>, valamint a 100 m<sup>2</sup>-nél nagyobb alapterületű lakások irányába. Elemzésünk során a statisztikai próbák közül a Cramer-féle asszociációs együtthatót alkalmaztuk a lakásméret és a legmagasabb befejezett iskolai végzettség közötti kapcsolat erősségének megállapítására, ugyanis ez a legalkalmasabb statisztikai mutató, amely két kategorikus változó közötti asszociáció mérésére alkalmazható. 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 2022-es kecskeméti 20 és 29 év**

**közötti korosztály esetében a lakásméret és a legmagasabb befejezett iskolai végzettség között gyenge kapcsolatot találtunk** (Cramer-V értéke 0,085,  $\chi^2 = 203,325$   $N = 9.343$ ).

A kérdőívet kitöltő fiatalok lakásméret eloszlása alapján megállapítható, hogy a kecskeméti fiatalok 10%-a él csak 40 m<sup>2</sup> alatti kis lakásban, miközben 46%-uk 40-80 m<sup>2</sup> körüli lakásban és 44%-uk 80 m<sup>2</sup> feletti ingatlanban él. Az adattorzítás elkerülése érdekében, – amennyiben még a szülői házról nyilatkoztak a válaszadó fiatalok – a lakhatási jogcím alaposabb vizsgálata elengedhetetlen.

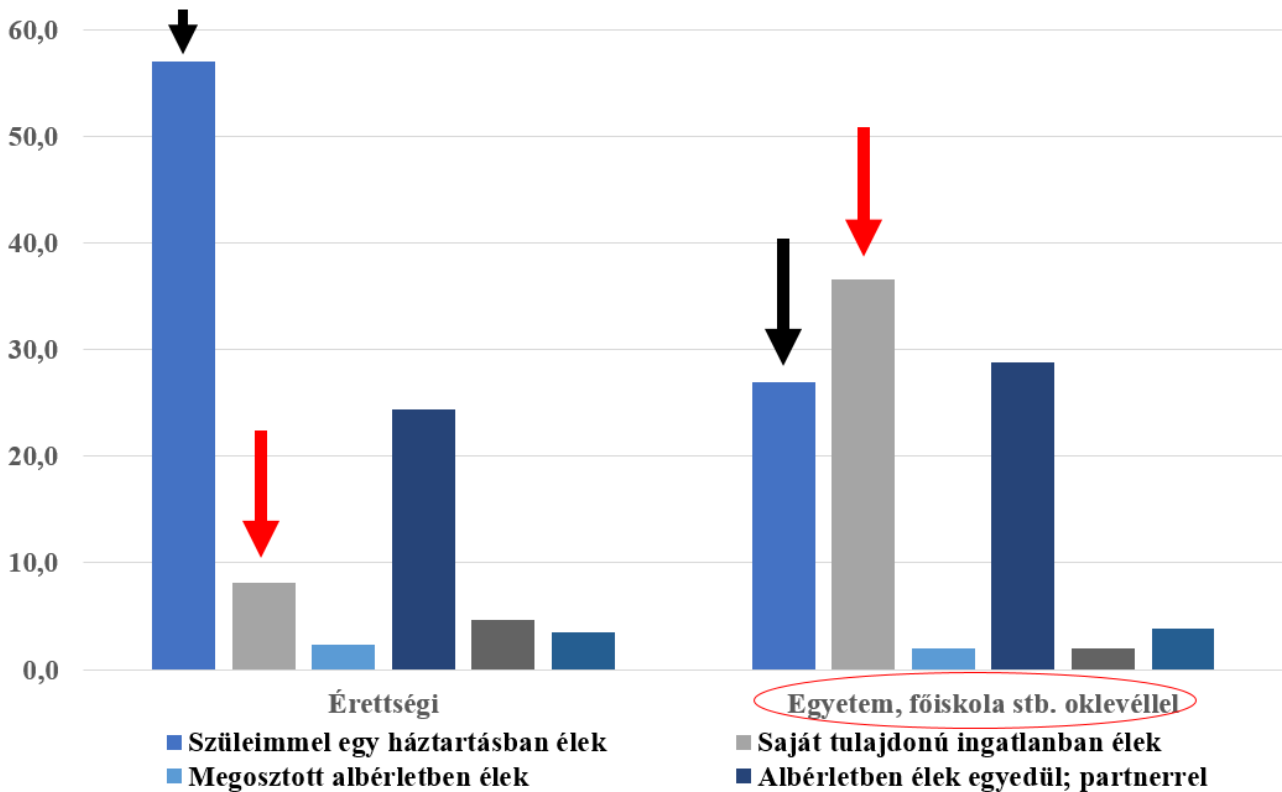
### **3.2.2. Kecskeméti fiatalok lakhatási formái**

A primer kutatásban részt vevő, 100 m<sup>2</sup> feletti lakóterületről nyilatkozó fiatalok lakhatási státuszát a szülői háztartásban élés jellemezte. Ugyanakkor a kutatás választ adott arra, hogy azok a kecskeméti fiatalok, **akiknek a lakhatásuk már elkülönült a szülői háztól és albérletben vagy saját tulajdonú ingatlanban élnek, ők nagyrészt 50-59 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanokban élnek.**

A népszámlálásból levont következtetések azt mutatták, hogy az elmúlt húsz év alatt közel azonos arányban éltek a kecskeméti fiatalok tulajdonosi jogcím alatt, míg a bérleményekben élő fiatalok aránya folyamatosan nőtt. A kapott adatok vizsgálatával az a megállapítás tehető, hogy **míg 2001-ben minden 7., addig 2022-ben már minden 5. kecskeméti fiatal bérleti jogviszony alapján gondoskodik a lakhatásáról.** Ezt a tendenciát a kérdőíves felmérés, valamint az országos népszámlálási adatok is alátámasztják.

### **3.2.3. Kecskeméti fiatalok lakhatási formája iskolai végzettség alapján**

A kérdőíves felmérés alapján jól látható, hogy a 20-29 éves korosztályban **azon fiatal, aki már elvégezte az egyetemet, jelentős mértékben mozdul el a saját tulajdonú ingatlan szerzése felé,** míg ugyanez a változás a bérleményekben élő fiatalok esetében nem figyelhető meg ilyen drasztikusan. A 2. ábra alapján megfigyelhető, hogy a saját tulajdonú ingatlanszerzéssel párhuzamosan jelentősen csökken, az egyetemi végzettség után, a szülőikkel egy háztartásban élés. Láthatóan, akik ebben a korosztályban élnek, és középfokú végzettségük van, vagy még a felsőoktatási tanulmányaikat végzik, azon fiatalok jellemzően a szüleikkel egy háztartásban élnek, amint azonban közülük valaki elvégzi az egyetemet, szembetűnő mértékben megugrik a saját tulajdonszerzés iránti igény.



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

### 3.2.4. Kecskeméti fiatalok lakásfalazati trendjei

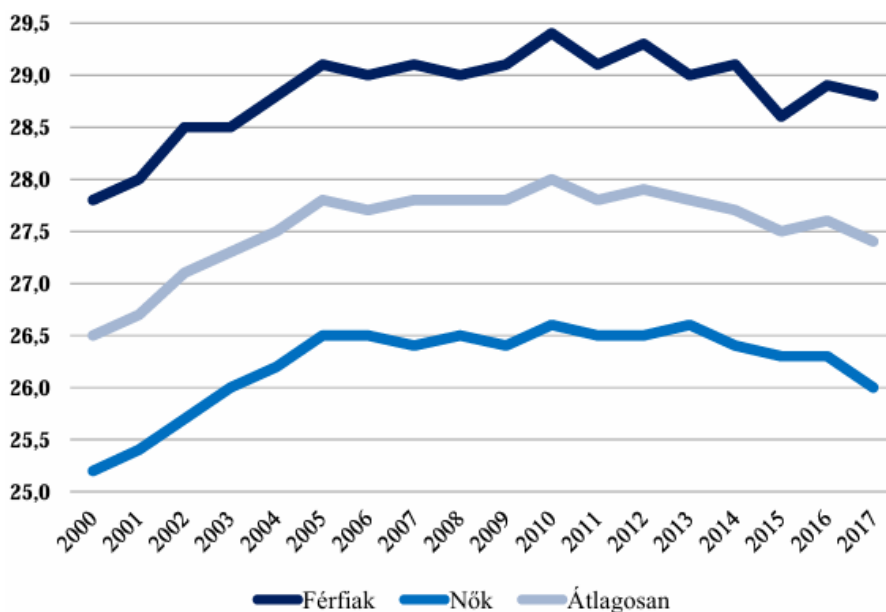
A magánháztartásban élő kecskeméti fiatalok lakásának falazata jellemzően téglából, kőből vagy kézi falazóelemből áll. A téglalakásokban élő fiatalok aránya mintegy 10 százalékponttal emelkedett 2001-hez képest, míg a panellakásokban élők ugyanezen idő alatt jelentősen, 11 százalékponttal csökkent. Megközelítőleg, amennyivel nőtt a téglalakásokban lakó fiatalok aránya, annyival csökkent a panellakásokban lakó fiatalok aránya.

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

## 4. Kecskeméti fiatalok lakásvásárlási attitűdjei

### 4.1. A szülői ház elhagyásának átlagos életkora

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 3. ábra (életkor - év) egyértelműen mutatja a hasonlóságot a 2021-es Európai Unió felmérés eredményeivel. [5]



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

A kérdőív válaszai alapján **Kecskeméten a szülőktől már elköltözött fiatalok átlagéletkora jóval kevesebb, 20,5 év volt, míg a szülőikkel még egy háztartásban élő fiatalok elköltözésének tervezett életkora is csak átlagosan 23,9 év. Ezáltal tehát elmondható, hogy a vizsgált kecskeméti fiatalok jóval hamarabb hagyták el a szülői házat, valamint terveznek önálló háztartásba költözni az uniós átlagnál.**

#### 4.2. A kérdőívet kitöltők finanszírozási elképzelései

A kérdőívet kitöltők kecskeméti lakásvásárlásról alkotott elképzeléseik alapján elmondható, hogy a **válaszadó fiatalok 96%-a gondolja úgy, hogy csak külső források különböző módon és mértékben való igénybevételevel érhető el Kecskeméten saját ingatlan.** Továbbá, a tanulmány kulcsfontosságú megállapításainak egyike, miszerint a **kecskeméti fiatalok több mint kétharmada csak társal együtt tudja anyagilag elképzelni az otthonteremtést.**

Kutatói munkánk során választ kaptunk a kecskeméti fiatalok lakáshitelhez kapcsolódó attitűdjeire is, mely alapján a városban élő, vagy a várossal kapcsolatban álló, vizsgált **20-29 éves korosztály fele élne a lakáshitel igénylésének lehetőségével,** valamint arra, hogy a fiatalok **több mint egynegyede 10%-os önerőt tudott korábbi lakáshitel igénylésénél vagy tudna előteremtteni a jövőre nézve.**

Ugyanakkor a kutatás a **fiatalok pénzügyi ismereteiben fellelhető hiányosságokra** is rávilágít. A kérdőívet kitöltő fiatalok **több mint 2/3-a nem hallott** arról, hogy 2024. január 1-jétől a Magyar Nemzeti Bank **a fiatal elsőlakás-vásárló ügyfelek számára** magasabb, 90%-os hitelfedezeti korlátot léptetett életbe, ezáltal **10%-ra mérsékelte a jegybank által elvárt minimális önerő mértékét.** [6]

## 5. Következtetések, összegzés

Összességében megállapítható, hogy Kecskemét gazdasága rendkívüli mértékben fejlődött. Ennek eredményeképp a fiatalok körében jelentősen emelkedett a foglalkoztatottság és az átlagkeresetek szintje, ugyanakkor ezzel párhuzamosan az átlagkeresetek növekedési ütemét meghaladó mértékben emelkedtek a lakásárak is. A kecskeméti fiatalok lakásviszonyai lakásméretet tekintve állandóak maradtak, ugyanakkor jól látható, hogy a panellakások kezdik elveszteni népszerűségüket a fiatalok körében, és egyre inkább nő az igény a magasabb minőségű lakhatási formák iránt. Választ kaptunk arra, hogy a felsőoktatási tanulmányok befejezését követően a kecskeméti fiatalok körében egyértelmű preferencia mutatkozik a saját tulajdonú ingatlan megszerzése iránt, szemben a bérleti megoldásokkal.

A kutatás eredményei és a kecskeméti fiatalok kérdőíves válaszaik igazolják, hogy az elmúlt huszonegy év során Kecskemét gazdasági környezetének átalakulása nagyrészt biztosította a fiatalok gazdasági-megélhetési lehetőségeit. Kecskemét gazdasági fejlődése pozitív hatással van a fiatalok foglalkoztatottságára és jövedelmi viszonyaira, azonban a lakáspiaci változások olyan komplex helyzetet teremtettek, ami a lakásszerzés anyagi hátterében további kihívásokat eredményez a fiatalokra nézve.

## Köszönetnyilvánítás

A kutatás a Kulturális és Innovációs Minisztérium Nemzeti Kutatási Fejlesztési és Innovációs Alapból nyújtott támogatásával, a 2024-2.1.1-EKÖP pályázati program finanszírozásában valósult meg és a 2024-2.1.1-EKÖP-2024-00008 számú projekt tette lehetővé. Ezúton is szeretnénk kifejezni köszönetünket a Központi Statisztikai Hivatalnak a rendelkezésünkre bocsátott részletes népszámlálási adatokért, melyek nélkülözhetetlen szerepet játszottak kutatásunk elkészítésében és következtetéseink megalapozásában. Továbbá köszönet illeti mindazon válaszadókat, akik idejüket áldozták a felmérésben való részvételre.

## Irodalomjegyzék

- [1] Schuchmann, J., Bernek, Á., Forman, B., Hágen, Á., Jenes, B., Korompai, A., Kovács, A. F., Müller, A., Papp-Váry, Á., Piskóti, I., Szolnoki, Sz., Tózsá, I., Trautmann, L. : HÍRŐS VÁROS AZ AAFŐDŐN. [https://start.uni-neumann.hu/telemarket/kiadvanyok/2024-2/01\\_Hiros\\_varos.pdf](https://start.uni-neumann.hu/telemarket/kiadvanyok/2024-2/01_Hiros_varos.pdf), 2023, pp. 147.
- [2] Szemereyné Pataki, K. : A foglalkoztatáspolitikai globális kihívásai és lokális válaszok Kecskemét munkaerőpiacán, [https://phd.lib.uni-corvinus.hu/1345/1/Szemereyne\\_Pataki\\_Kludia\\_dhu.pdf](https://phd.lib.uni-corvinus.hu/1345/1/Szemereyne_Pataki_Kludia_dhu.pdf), 2023, pp. 76.
- [3] Kanalas, I., Kurenkov, V., Huszár, Sz., Sántha, Gy. : Kecskemét Megyei Jogú Város Fenntartható Városfejlesztési Stratégiája 2021-2027, [https://kecskemét.hu/uploaded\\_files/files/document/2022-11/171-2022\\_\(VII\\_28\)\\_normativ\\_hatarozat\\_melleklet\\_5\\_KMJV-FVS\\_1.pdf](https://kecskemét.hu/uploaded_files/files/document/2022-11/171-2022_(VII_28)_normativ_hatarozat_melleklet_5_KMJV-FVS_1.pdf), 2022, pp. 113.
- [4] Szemereyné Pataki, K. : 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](https://polgariszemle.hu/images/content/pdf/psz_2020_1-3.szam_14.pdf), 16. évf. 1–3. szám, 2020, 229–246., DOI: 10.24307/psz.2020.0714
- [5] Eurostat : Age of young people leaving their parental household. <https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/SEPDF/cache/87422.pdf>, 2020, pp. 1.
- [6] MNB : Alacsonyabb önerőelvárással támogatja az MNB a fiatal elsőlakás-vásárlók lakáshitel-felvételi lehetőségeit, <https://www.mnb.hu/sajtoszoba/sajtokozlomenyek/2023-evi-sajtokozlomenyek/alacsonyabb-oneroelvarassal-tamogatja-az-mnb-a-fiatal-elsolakas-vasarlok-lakashitel-felveteli-lehetosegeit>, 2023