

SMART UA projekt

Lakáspiaci elemzés és a jó gyakorlatok azonosítása

Magyarország

2025 december



Köszönetnyilvánítás / Szerzők

Ezt az országjelentést Zatykó Judit és Schumann Róbert a Szociometrum kutatói készítették az ukrainai menekültek magyarországi lakhatási lehetőségeiről.

Köszönetünket fejezzük ki mindazon szervezeteknek, beleértve a SMART UA projekt hazai partnereit,¹ és azon ukrainai menekülteknek, akik hozzájárultak a kutatás megvalósításához.

¹ Jezsuita Menekültszolgálat, Evangélikus Diakónia

Co-funded by the European Union. Views and opinions expressed are, however, those of the author(s) only and do not necessarily reflect those of the European Union or the European Social Fund Agency. Neither the European Union nor the Granting Authority can be held responsible for them."

Tartalomjegyzék

1.	Bevezetés	4
2.	Keresletelemzés	7
	Demográfiai és háztartási jellemzők	7
	Lakhatási körülmények	13
	Lakhatási igények-preferenciák	16
	Jövedelem, megfizethetőség és fizetőképesség	17
	A kereslet régiók közötti megoszlása	18
	Keresleti nyomás és zsúfoltsági hatások	19
	A keresleti trendek feltételezett alakulása	19
3.	Kínálati elemzés (lakáskínálat és intézményi környezet)	20
	Előzetes módszertani megjegyzés	20
	Az elérhető lakásállomány profilja	20
	A menekültek számára jelenleg elérhető szállástípusok	21
	Az intézményi környezet szerepe	24
4.	Hozzáférési korlátok	25
	Megfizethetőségi korlátok	25
	Dokumentációs és szerződéses akadályok	26
	Diszkrimináció és előítéletek	26
	Nyelvi és információs akadályok	27
	Túlzsúfoltság	28
	Bürokratikus és jogi kérdések	28
	A kiszolgáltatott csoportokat érintő akadályok	28
5.	Támogatási programok	30
	Állami programok	30
	Civil és vallási szervezetek kezdeményezései	33
	Kapott támogatás	33

Igények és javaslatok	34
6. SWOT analízis	36
7. Szakpolitikai és jogszabályi áttekintés	41
8. Konklúzió	43
9. Jó gyakorlatok	45
Bevezetés – három jó gyakorlat az ukrajnai menekültek lakhatási integrációja kapcsán	45
Jó gyakorlat 1 – az Utcáról Lakásba! Egyesület sorstárs mentor szolgáltatása	46
Jó gyakorlat 2 – A Strázsa Tanya integrált modellje: fogyatékossgal élő Ukrajnai menekültek komplex támogatása	52
Jó gyakorlat 3– az Evangélikus Diakónia egyénre szabott lakhatási támogatása	56
Közös tanulságok a három modell alapján	62
Végső következtetések	63

1. Bevezetés

Az Ukrajnából érkező menekültek 2022 óta jelentős számban keresik Magyarországon a biztonságot és a megélhetés lehetőségét. A tartós letelepedés egyik legfontosabb feltétele a stabil és megfizethető lakhatás, azonban a magyarországi lakásrendszer szerkezeti sajátosságai, a piaci folyamatok és a támogatási mechanizmusok korlátai együttesen jelentős akadályokat állítanak az ukrainai menekült háztartások elé. A jelen kutatás célja annak feltárása volt, hogy a magyar lakhatási lehetőségek és adottságok mennyiben képesek reagálni a menekültek igényeire, és milyen gyakorlatok segítik vagy gátolják a lakhatást és a hosszú távú stabilizációt.

A vizsgálat három alapvető kutatási kérdésre fókuszál:

1. Melyek a menekültek lakhatását akadályozó legfontosabb tényezők?
2. Hogyan működnek együtt – formális vagy informális módon – az állami, piaci és civil szereplők a lakhatási megoldások biztosításában?
3. Milyen olyan támogatási modellek azonosíthatók, amelyek hatékonyak, befogadóak és fenntarthatóak?

Módszertan

Kutatásunk vegyes módszertani alapokon nyugszik:

- Desk research/szekunder adatelemzés a lakhatási rendszer makroszintű jellemzőiről.
- Menekültek körében végzett online önkitöltős kérdőíves vizsgálat, amely a keresleti oldalt, a lakhatási tapasztalatokat és a szükségleteket mutatja be. A mintába kerültek száma N=167 fő volt.
- Fókuszcsoportos vizsgálat, amely az önkormányzati, civil és egyházi szereplők nézőpontjait és gyakorlatát tárta fel.
- Jó gyakorlatokat bemutató interjúk tapasztalatai, amelyek a sikeres lakhatási támogatási modellek tanulságait foglalják össze.

A menekültek körében végzett online kvantitatív vizsgálatunk kérdőívének linkjét az egyes segítőszervezetek osztották meg ügyfeleik körében. Ennek fényében szükséges rögzítenünk, hogy a létrejött minta nem a Magyarországon tartózkodó ukrainai menekültek populációját,² hanem az egyes

² Jelenleg nincs elérhető adat a Magyarországon tartózkodó menedékesek teljes összetételéről, lakóhelyéről és a kettős állampolgárok megoszlásáról. Ennek megfelelően a megelőző években nem készült (nem is tudott készülni) semmilyen reprezentatív felmérés a célcsoport körében.

A hosszabb ideje Magyarországon tartózkodó ukrainai menekültek száma folyamatosan változik a háború kezdete óta. E számosságot pontosan megadni nem, csak becsülni lehet, mely alapján csoportjuk nagysága elérheti a 80-
Co-funded by the European Union. Views and opinions expressed are, however, those of the author(s) only and do not necessarily reflect those of the European Union or the European Social Fund Agency. Neither the European Union nor the Granting Authority can be held responsible for them.

segítő szervezetek ügyfélkörét reprezentálja. A kutatás ebben az értelemben klasszikus Needs Assessment Survey, amely a civil ellátórendszerbe már bekerültekre fókuszál.³

A jelentés

Elemzésünk a kutatásunk során igénybe vett adatforrásokat tematikus módon kapcsolja össze: feltárja a rendszerszintű akadályokat, bemutatja a különböző szereplők által alkalmazott megoldásokat, és azonosítja azokat a gyakorlati példákat, amelyek elősegítik az ukrainai menekültek lakhatási biztonságát, társadalmi beilleszkedését és hosszabb távú integrációját. A jelentés célja, hogy a szakpolitikai döntéshozók, szolgáltatók és kutatók számára áttekinthető képet adjon arról, hogyan működik jelenleg az ukrainai menekültek lakhatását támogató ökoszisztéma Magyarországon, és mely pontokon lenne szükség rendszerszintű megerősítésre.

Rövid utalás az EU-kontextusra

Az EU 2022 márciusában aktiválta a „Temporary Protection Directive” elnevezésű irányelvet 1/55/EK alapján, ami lehetővé tette az ukrainai menekültek ideiglenes védelemét: tartózkodási engedélyt, munkavállalási jogosultságot, lakhatást és oktatást biztosítva nekik. Az irányelv előírja, hogy a tagállamok megfelelő lakhatást biztosítsanak, akár közvetlen állami szállások, akár lakhatási támogatás formájában.

Azonban, különösen 2023–2024 során, az EU-s tagországok többségében szigorítások léptek életbe, ami kedvezőtlenül érintette a lakhatási támogatások mértékét vagy időtartamát. A csökkenő támogatások mellett, a nagyvárosokat érintő lakhatási válság is hozzájárult az ukrainai menekültek fokozódó lakhatási nehézségeihez.

A tagállamok lakhatási kihívásokra adott reakciói mellett az Európai Szociális Alap Plusz (ESF+) projektek kiemelt szerepet játszanak abban, hogy a szociális szolgáltatásokat innovatív módon igazítsák az ukrán menekültek igényeihez. Jelen riport a SMART UA projekt keretében végzett komplex kutatás tapasztalatait hivatott összegezni.

Fogalmakkal kapcsolatos megjegyzés

A jelentésben több kifejezést használunk az Ukrajnából a 2022-es orosz inváziót követően Magyarországra érkezett személyek megjelölésére. Ezek alkalmazása tudatos, és az elemzés jellegéhez, illetve a jogi kontextushoz igazodik.

100 ezer főt (menedékesek, kettős állampolgárok, 2022. február 24. után érkezett regisztráció nélküli ukrán állampolgárok).

³ A szükségletek felmérése egy olyan eszköz, amely információkat gyűjt a csoport vagy közösség jelenlegi és kívánatos állapotai közötti különbségekről, segítve a problémák azonosítását, az erőforrások fontossági sorrendjének megállapítását, valamint hatékony programok, képzések vagy politikák tervezését azáltal, hogy az érintetteket megkérdezi az alapvető szükségletekről és a meglévő erőforrásokról.

Co-funded by the European Union. Views and opinions expressed are, however, those of the author(s) only and do not necessarily reflect those of the European Union or the European Social Fund Agency. Neither the European Union nor the Granting Authority can be held responsible for them.”

A „menekültek” kifejezést a jelentésben tág, elemző értelemben használjuk: minden olyan személyre vonatkozik, aki a háború következtében elhagyta Ukrajnát, és jelenleg Magyarországon tartózkodik. Ez a kategória magában foglalja a menedékes jogállású személyeket (temporary protection), valamint az ukrán–magyar kettős állampolgárokat is.

Amennyiben a jogi státusz, az ahhoz kapcsolódó jogosultságok, a munkavállalás, a szociális ellátások vagy az adminisztratív eljárások kerülnek elemzésre, a jelentés a „menedékes jogállású személyek” megnevezést használja, összhangban az európai uniós és a magyar jogszabályi környezettel.

Etikai és adatvédelmi keret

A kutatást a GDPR-nek megfelelően, átlátható adatkezeléssel végeztük.

2. Keresletelemzés

Demográfiai és háztartási jellemzők

A lakhatási kihívások, nehézségek, igények és lehetséges megoldások értelmezéséhez elengedhetetlen a válaszadók demográfiai és háztartási hátterének ismerete. Fontos azonban már az elején rögzíteni: ahogyan a módszertani részben jeleztük, a minta nem reprezentálja a Magyarországon tartózkodó ukrainai menekültek teljes populációját, hanem az egyes segítő szervezetek ügyfélkörét írja le.

A válaszadók fele a 35–54 éves korcsoportba tartozik, háromtizedük 18–34 éves, míg az 54 év feletti aránya 20 százalék. Mindez arra utal, hogy a többség vélhetően már kialakult egzisztenciát hagyott maga mögött Ukrajnában, középgenerációs, családfenntartó korú. A nemek szerinti megoszlás erősen eltolódott: a megkérdezettek 90 százaléka nő, ami összhangban van azzal, hogy a háború elől elsősorban nők és gyermekeik menekültek el.

Válaszadóink legnagyobb hányada Budapesten él – összefüggésben a segítőszervezetek koncentrációjával és lehetőségeivel.

A minta iskolai végzettség szerinti összetétele alapján egyértelműen felülreprezentáltak a felsőfokú végzettségűek: a válaszadók 59 százaléka rendelkezik diplomával, további 23 százalékuk érettségizett. Az alapfokú vagy annál alacsonyabb iskolai végzettségűek, illetve az érettségi nélküli középfokkal rendelkezők együttesen nagyjából a minta ötödét adják. Ezek az arányok nem tükrözik a Magyarországra menekültek teljes sokaságának végzettségét, sokkal inkább azt jelzik, hogy a segítőszervezetek által elért, segítséget igénybe vevő háztartások között viszonylag magas az iskolázottság.⁴

A tartózkodási idő alapján a válaszadók közel háromnegyede több mint három éve él Magyarországon; döntő részük 2022 tavaszán, a háború kitörését követő első hónapokban érkezett. Ez egyrészt megfelel a beáramlás időbeli megoszlásának, másrészt arra utal, hogy a civil menekültellátásban ma is nagy arányban jelen vannak olyan háztartások, amelyek három évvel az érkezésük után sem képesek önállóan, szervezeti segítség nélkül biztosítani lakhatásukat és megélhetésüket.

Jogállás szerint a minta döntő hányada (84%) ideiglenes védelemben részesülő ukrán állampolgár. Az ukrán–magyar kettős állampolgárok aránya mindössze 11 százalék, ami alacsonyabb, mint amit a tágabb diaszpóráról feltételezhetünk. Ez azonban összhangban van azzal, hogy a vizsgálat alapvetően olyan szervezetek ügyfeleit érte el, amelyek fő forrása (Menekültügyi, Migrációs és Integrációs Alap) kizárólag harmadik országok állampolgárainak támogatását teszik lehetővé. További 7 százalék tartózkodási vagy letelepedési engedéllyel rendelkezik.

A Magyarországon való közép- és hosszú távú maradáshoz jelentős a bizonytalanság. A mintába kerültek 6 százaléka legfeljebb öt éves időtávra tervez, 29 százaléka öt évnél hosszabb távban

⁴ Nem zárható ki, hogy a magasabb iskolai végzettségű válaszadók felülreprezentáltsága részben az alkalmazott adatfelvételi módszerrel magyarázható, mivel az online kérdőív kitöltése nagyobb eséllyel volt hozzáférhető vagy vonzó a magasabb végzettségűek számára.

Co-funded by the European Union. Views and opinions expressed are, however, those of the author(s) only and do not necessarily reflect those of the European Union or the European Social Fund Agency. Neither the European Union nor the Granting Authority can be held responsible for them.

gondolkodik, 11 százalék a háború végéig maradna, míg a válaszadók 54 százaléka egyáltalán nem tudta megítélni jövőbeli terveit. Ez a bizonytalanság a lakhatási döntéseket és kötelezettségvállalást is érdemben befolyásolja.

1. táblázat A válaszadók általános jellemzői

A válaszadó korcsoportja	18-34 éves	28%
	35-54 éves	52%
	54 évnél idősebb	20%
A válaszadó neme	Nő	90%
	Férfi	10%
Legmagasabb iskolai végzettség	Alapfok vagy kevesebb	10%
	Középfok érettségi nélkül	8%
	Középfok érettségivel	23%
	Felsőfok	59%
A Magyarországon való tartózkodás időtartama	Legfeljebb 3 éve	28%
	Több mint 3 éve (2022. február 24. után érkezett)	72%
Aktív kereső a háztartásban	Van olyan személy, aki rendszeres jövedelmet kap	82%
	Nincs egy olyan személy sem, akinek rendszeres jövedelme van	18%
Település, ahol él	Budapest	83%
	Egyéb települések	17%
A háztartás nagysága	1 fős	8%
	2 fős	29%
	3 fős	25%
	4 fős	21%
	5 vagy több fős	17%

Forrás: saját mérésünk, 2025.

A válaszadók mindössze 8 százaléka él egyedül, a 2-3 fős háztartások aránya meghaladja az 50 százalékot, az ennél nagyobbaké pedig közel 40 százalék. Az átlagos háztartás nagyság a menekült mintatagok esetében 3,2 fő.

A háztartásösszetételt tekintve a leggyakoribb forma a klasszikus nukleáris család: feleség–férj gyermek(ek)kel (30%). Ezt követi az anya-gyermek(ek) kombináció (26%). Harmadik leggyakoribb típus a háromgenerációs együttélés: feleség–férj, gyermek(ek) és szülő(k) (10%). Az egyedül élők 8 százalékos aránnyal jelennek meg. E négy háztartástípus együtt a minta közel háromnegyedét lefedi, miközben kisebb gyakorisággal számos egyéb rokon–ismerős kombináció is előfordul.

2. táblázat Háztartás-összetételi kombinációk

Kérdezett (egyedül lakik)	8%
Kérdezett és gyermek(ek)	26%
Kérdezett, gyermek(ek), szülő(k)	5%
Kérdezett, gyermek(ek), egyéb rokon	1%
Kérdezett, gyermek(ek), egyéb személy	1%
Feleség-férj és gyermek(ek)	30%
Feleség-férj, gyermek(ek), szülő(k)	10%
Feleség-férj, gyermek(ek), egyéb rokon	1%
Feleség-férj	4%
Feleség-férj, valamilyen rokon	1%
Feleség-férj, gyermek(ek), szülő(k), egyéb rokon	1%
Feleség-férj, gyermek(ek), szülő(k), egyéb személy	1%
Kérdezett és szülő(k)	5%
Kérdezett, szülő(k), más rokon	1%
Kérdezett, egyéb rokon	4%
Kérdezett és egyéb személy	3%

A gyermekek életkora szerint vizsgálva a háztartásokat, az érintett válaszadók (azoknak, akikkel együtt él a gyermekük, n=124 fő) 54 százalékának⁵ van legalább egy 11 évnél fiatalabb gyermeke, 73 százalékuknak⁶ pedig van 10 évnél idősebb gyermeke (is):⁷ A 0–3 éves gyermekkel élők aránya 22 százalék, a 4–6 éveseké 21, a 7–10 éveseké 30 százalék. A 11–14 éves gyermeket nevelők 40, a 15–18 évesekkel együtt élők 30, míg a 18 év feletti gyermekkel együtt élők 31 százalékot képviselnek az érintettek körében. Mindez arra utal, hogy a háztartások jelentős részében egyszerre vannak jelen kisebb, gondozást igénylő és nagyobb, részben önálló gyermekek, ami a lakásméretre, elhelyezkedésre, közlekedésre és intézményi elérhetőségre vonatkozó igényeket is komplexebbé teszi.

Az egészségi állapot tekintetében a válaszadók 43 százaléka jelezte, hogy van olyan egészségügyi problémája vagy betegsége, amely akadályozza a mindennapi tevékenységek elvégzésében. A háztartások 22 százalékában él olyan személy, akinek egészségi állapota miatt napi segítségre van szüksége; ez a tény a gondozási terheken keresztül közvetlenül befolyásolja a munkavállalási és lakhatási lehetőségeket, hiszen gyakran éppen az a személy nem tud munkát vállalni, akinek jövedelmére a lakhatási költségek fedezéséhez szükség lenne.

A minta társadalom-demográfiai jellemzőit nem tudjuk hivatalos statisztikákkal összevetni, mivel jelenleg nincs elérhető adat a Magyarországon tartózkodó menedékesek összetételéről, lakóhelyéről és

⁵ A teljes mintára kivetítve ez 40 százalékot jelent.

⁶ A teljes mintára kivetítve ez 54 százalékot jelent.

⁷ 28 százalék azon érintettek aránya, akiknek van mind 11 évnél fiatalabb és 10 évnél idősebb vele élő gyermeke is.
Co-funded by the European Union. Views and opinions expressed are, however, those of the author(s) only and do not necessarily reflect those of the European Union or the European Social Fund Agency. Neither the European Union nor the Granting Authority can be held responsible for them."

a kettős állampolgárok megoszlásáról. Két, az utóbbi években készült, nem reprezentatív felmérés azonban támpontot ad a kontextus megértéséhez:⁸

- Az UNHCR megbízásából a TÁRKI 2023 nyarán végzett Multi-Sector Needs Assessment (MSNA) kérdőíves vizsgálatot. A kutatás N=682 főt ért el a személyes kérdezés során. E felmérésében 60 évnél fiatalabb volt a kérdezettek zöme (92%; ebből a 18-34 évesek 41%, a 35-59 évesek 51%-ot tettek ki). Felmérésükben úgy tapasztalták, hogy a válaszadók négytizede rendelkezik felsőfokú végzettséggel, 45 százaléka pedig valamilyen középfokú végzettséggel. A válaszadó ukrainai menekültek kétharmada (67%) nő, egyharmada (33%) férfi volt.
- A Szociometrum 2023 végén N=460 ukrainai menekült körében végzett online kérdőíves felmérést (célzottan a lakhatással kapcsolatosan) – a Nemzetközi Vöröskereszt megbízásából. Vizsgálatukban szinte minden válaszadó nő volt (95%). A mintájuk tagjainak 23 százaléka alacsony vagy azt nem meghaladó végzettséggel bírt, érettségi nélküli középfokkal 8 százaléka, érettségivel 33 százaléka rendelkezett, a felsőfokú végzettségűek aránya pedig 36 százaléka volt.⁹ A Magyarországra érkezett menekültek családi összetételét meghatározta az anya és gyermeke/gyermekai kombinációk: a válaszadók több mint 80 százaléka tartozott e körbe. A kérdezettek 6 százaléka élt egyedül.¹⁰

Utóbbi kutatásban is mérésre került, két évvel ezelőtt, a Magyarországon való közép- és hosszú távú maradás szándéka, és akkor is a bizonytalanság került beazonosításra: 12 százaléka tervezett legfeljebb 2 évre, 36 százaléka ennél hosszabb időre, míg a válaszadók 52 százaléka egyáltalán nem tudta megítélni jövőbeli terveit (szinte azonos arányban, mint a mostani 2025-ös adatfelvételünkben).

A jelen kutatás mintájában ennél magasabb a felsőfokú végzettségűek aránya, gyakoribb a kétszülős, háztartás, és különösen nagy a budapesti koncentráció. Ez egyfelől azt jelzi, hogy a segítőszervezetek ügyfélkörében jelentős számban vannak magasabb humán tőkével rendelkező háztartások, másfelől rámutat arra is, hogy a lakhatási nehézségek nem kizárólag az alacsony végzettségű, marginális helyzetű csoportokat érintik, hanem a formális erőforrásokkal rendelkezők körében is súlyos problémát jelentenek. A nagyobb, sokszor többgenerációs és gyermekes háztartások magas aránya pedig közvetlenül magyarázza a tágasabb, stabil, jól megközelíthető és szolgáltatásokhoz kapcsolódó lakások iránti igényt, amelyet a későbbi fejezetekben részletesen vizsgáltunk.

⁸ A hosszabb ideje Magyarországon tartózkodó ukrainai menekültek száma folyamatosan változik a háború kezdete óta. E számosságot, különböző nehezítő tényezők miatt, pontosan megadni nem, csak becsülni lehet, mely alapján csoportjuk nagysága elérheti a 80-100 ezer főt (menedékesek, kettős állampolgárok, 2022. február 24. után érkezett regisztráció nélküli ukrán állampolgárok).

⁹ Ez azt jelentette, hogy a menekültek körében mind a felsőfokú végzettségűek, mind a legalacsonyabb végzettségi kategóriába tartozók felülreprezentáltságot mutattak.

¹⁰ A fenti adatok Magyarországon, az EU más tagországaiban tapasztalhatóól különböző, eltérő összetételű menekült csoport jelenlétét támasztják alá. Az eltérés különösen a diplomás végzettségi mutatónál, valamint a gyermekes anyák arányánál szembeötlő, de tetten érhető a jobb anyagi háttérrel élők számossága esetén is. (Nyugat-Európában a menedékesek körében országonként nem ritka a felsőfokú végzettséggel rendelkezők 60-70 százalékos meghaladó aránya (például Németországban – legnagyobb befogadó – 76 százaléka – Brücker et al, 2023).)



Lakhatási körülmények

A válaszadók túlnyomó többsége (74%) jelenleg magánlakásban vagy magánháznál él, további 11 százalékuk pedig csupán egy ilyen ingatlan egyetlen szobájában. Bár kisebb arányban, de mégis érdemi csoportot képeznek azok is, akik panziókban vagy hostelekben laknak (7%), ami a hosszabb távú önálló lakhatási megoldások hiányát jelzi. A munkáltató által biztosított szállás (3%) és a menekültszálló (2%) szintén jelen van, ám ezek aránya meglehetősen alacsonynak tekinthető.

Ezek az ingatlanok az esetek 77 százalékában ismeretlen személyek tulajdonában vannak, 12 százalékuk pedig barátoké-ismerősöké, a többi tulajdonosi forma megmarad az említési gyakoriság szintjén (vállalati, civil szervezeti, egyházi szervezeti/egyházi, vagy állami kezelésű tulajdonok). Ez a megoszlás jól mutatja, hogy az ukrajnai menekültek lakhatása szinte teljes egészében a magánbérleti piacra terelődik, és kevésbé támaszkodik intézményi vagy állami lakhatási struktúrára.

3. táblázat A lakhely típusa

Magánlakás/magánház	74%
Egy magánlakás/magánház szobája	11%
Panzió/hostel	7%
A munkáltató által biztosított szállás	3%
Menekültszálló	2%
Egyéb hely	2%

A költségviselés tekintetében ugyancsak erős a heterogenitás. A háztartások 72 százaléka teljes egészében maga, 5 százaléka pedig részben maga fedezi a lakhatás költségeit. A válaszadók 23 százalékának viszont egyáltalán nem kell (vagy nem is tud) hozzájárulnia az albérleti díjhoz és rezsizhez, mert azt teljes egészében más szereplők – jellemzően civil vagy egyházi szervezetek – vállalják át. Ez a függés ugyan átmeneti biztonságot teremthet, de jelentős kiszolgáltatottsággal jár, és hosszú távon nem feltétlenül segíti elő az önálló lakhatás fenntarthatóságát.

A civil és egyházi szervezetek a válaszadók 18 százalékának lakhatási költségeit fedezik – 13 százalék esetében teljes mértékben, további 5 százaléknál pedig részlegesen. A részfinanszírozások aránya kis elemszámú, de jellemzően 50–70 százalékos hozzájárulást jelent. Más szereplők (rokonok, munkáltató, önkormányzat, állami szervezetek) hozzájárulása minimális, legfeljebb egy-egy százalékot tesz ki.

A 2025-ös év egészére vetítve a válaszadók mintegy egyötödének lakhatási költségeit teljes egészében külső szereplők fedezik, vagyis ezekben az esetekben a háztartások nem járulnak hozzá saját forrásból a lakhatás finanszírozásához. Azokban a – viszonylag kevés – esetekben, ahol a lakhatási kiadások más szereplők hozzájárulásával megosztva kerülnek fedezésre, a külső támogatás mértéke jellemzően az összköltségek 50–70 százalékát teszi ki; a kis esetszám miatt ez az adat kizárólag jelzésértékű.

Mindez arra utal, hogy a menekült háztartások egy jól körülhatárolható csoportja nem képes saját erőforrásaira támaszkodva fenntartani lakhatását, és esetükben a jelenlegi támogatási formák megszűnése közvetlen lakhatási válságot idézne elő.

4. táblázat A lakhatás költségének fedezése

A kérdezett /vele élő családja fedezi (részben vagy egészében)	77%
Egy civil szervezet / egyházi szervezet / nemzetközi szervezet fedezi (részben vagy egészében)	18%
Mások fedezik (rokonok, ismerősök) – a kérdezett nem járul hozzá pluszban	3%
Munkáltató fedezi – a kérdezett részben járul hozzá pluszban	1%
Helyi önkormányzat fedezi – a kérdezett nem járul hozzá pluszban	1%
Állam/állami szervezet fedezi – a kérdezett nem járul hozzá pluszban	1%
Ukrán diaszpóra/közösség fedezi – a kérdezett nem járul hozzá pluszban	1%
Szolidáris alapon lakik az ingatlanban a kérdezett/ nem kell senkinek fizetni érte – a kérdezett nem járul hozzá pluszban	3%

Az anyagi segítségeken túl a lakhatással kapcsolatos kiegészítő támogatások – bár kisebb arányban jelennek meg – fontos információval szolgálnak az életviteli nehézségekről és a lakhatás minőségi aspektusairól is. A válaszadók 15 százaléka kapott támogatást bútorok vagy háztartási eszközök beszerzéséhez, 10 százaléka lakásfelújításhoz, javításokhoz, karbantartáshoz kapott segítséget. További 14 százalék részesült szociális munkában, 12 százalék jogi tanácsadásban, 10 százalék pedig a bérbeadóval való kapcsolattartásban. Ez a támogatási háttér fontos annak megértéséhez, hogy a lakhatási problémák nem kizárólag fizetési nehézségek, hanem jogi, adminisztratív és életviteli jellegű akadályok is.

Az egyéb segítség aránya 22 százalék volt: ezek túlnyomó része ismét pénzügyi segítség megemlítése volt – amit itt külön nem kívántunk szondázni. Azonban kisebb számban megjelentek nem anyagi jellegű támogatások is, például átmeneti ingyenes szállás, higiéniai és tisztasági csomagok, vásárlási utalványok, segítő szervezetek által nyújtott általános humanitárius segítség, gyermektábor, magyar nyelvtanfolyam, valamint bürokratikus ügyintézésben való támogatás. Ezek ugyan kisebb arányban fordultak elő, de jelzik, hogy a kezdeti humanitárius jellegű támogatás mellett a válaszadók egy része életvitelt támogató segítséget is kapott, a lakhatási támogatáson túl.

Végül fontos kiemelni: a válaszadók 38 százaléka úgy nyilatkozott, hogy egyáltalán nem kap lakhatási támogatást.¹¹ Ez a csoport a piaci viszonyok között, önálló erőből próbálja megoldani lakhatását – jellemzően korlátozott anyagi lehetőségekkel, bizonytalan munkaviszonnyal és kiszolgáltatott bérlői pozícióval. Ők különösen sérülékenyek az árak változásával, a bérbeadók döntéseivel vagy bármilyen élethelyzeti krízissel szemben.

¹¹ Természetesen más jellegű támogatást kaphattak, lévén a legtöbb esetben komplex segítségnyújtási szolgáltatásokban részesülnek a civil- és egyházi szervezetek ügyfélkörébe tartozók. Feltételezzük például, hogy a szociális munkában való részesülés valós aránya a megjelölt 14 százaléknál magasabb lehet, mert ezt a válaszadók gyakran nem külön támogatásként, hanem a velük folytatott általános segítő kapcsolattal azonosíthatták.

Co-funded by the European Union. Views and opinions expressed are, however, those of the author(s) only and do not necessarily reflect those of the European Union or the European Social Fund Agency. Neither the European Union nor the Granting Authority can be held responsible for them."

Lakhatási igények-preferenciák

A mintában szereplők 25 százaléka jelezte, hogy a közeljövőben tovább szeretne költözni jelenlegi lakóhelyéről, míg további 37 százalékuk még bizonytalan e kérdésben. A bizonytalanság szorosan összefügg azzal, hogy nem tudják felmérni, lesz-e hosszú távú lehetőségük stabil lakhatásra és munkavállalásra.

A továbbköltözést tervezők köre (n = 42 fő) statisztikai értelemben nem teszi lehetővé általános érvényű következtetések levonását, azonban válaszaik rávilágítanak azokra a tényezőkre, amelyek a menekültek lakhatási preferenciáit is formálják. A leggyakrabban megnevezett indokok – minden második esetben – az anyagi korlátok: az albérlet megfizethetőségének hiánya, illetve a bérleti díjak emelkedése. Emellett jelentős arányban említették a szálláslehetőség megszűnését vagy a szerződés felmondását, ami az érintettek négytizedét közvetlenül fenyegetheti.

A lakás mérete, a magánszféra hiánya, a komfortproblémák (például a rossz hőszigetelés) vagy a nedves, penészes lakás, mint minőségi kifogás szintén előkerültek, bár ritkábban (5-6 fő említette ezeket külön-külön a 42-ből). Ezek mégis jelzik, hogy a lakhatás fizikai minősége fontos tényező, különösen a nagyobb létszámú vagy többgenerációs háztartások esetében.

Érdemes kiemelni, hogy a biztonsági szempontok – a lakókörnyezet biztonsága, az ország elhagyásának terve, más településre költözés a munkavállalás miatt – nem játszottak szerepet a költözési szándékok magyarázatában. Ennek oka lehet a kis elemszám, ugyanakkor az is lehetséges, hogy a lakhatási döntéseket jelenleg sokkal inkább a gazdasági és adminisztratív szempontok határozzák meg, mintsem a mobilitási preferenciák.

A lakhatási nehézségek szélesebb körű feltérképezése – amelybe a teljes minta bevonásra került – további támpontot kínál a preferenciák megértéséhez. A leggyakoribb problémák a magas bérleti díjak (93%) és az azzal járó kényszer, hogy a háztartások többsége csak kisméretű, zsúfolt lakást engedhet meg magának (70%). Jelentős akadályt jelent továbbá a kisgyermekes családok elutasítása (66%), az állandó munkaviszony hiánya (59%), valamint a menekültekkel szembeni bérbeadói bizalmatlanság (49%). A kommunikációs nehézségek – a nem megfelelő magyar nyelvtudás (49%), a bérbeadók elérhetetlensége vagy a közvetítőkön keresztüli kapcsolatfelvétel (30%) – szintén rontják az albérletkeresés esélyeit.

Mindezek alapján, deduktív módon kirajzolódik, hogy a menekültek lakhatási preferenciái viszonylag egyértelműek: olyan, megfizethető árú, megfelelő méretű, komfortos és egészséges lakóingatlanokat keresnek, amelyek lehetővé teszik a családtagok együttélését zsúfoltság nélkül, biztosítják a magánszférát, és rendelkeznek az alapvető felszereltséggel. A preferenciák része továbbá a transzparens és kiszámítható bérleti jogviszony – szerződéssel, jogilag rendezett helyzettel –, valamint a gördülékeny kommunikáció a bérbeadóval.

Jövedelem, megfizethetőség és fizetőképesség

A válaszadó menekültek többsége – közel nyolctizede, szubjektíven úgy határozta meg az anyagi körülményeit, hogy az nem mindig elégséges arra, hogy fedezze a lakhatási és egyéb kiadásait („hónapról-hónapra anyagi gondjaik vannak” – 33%, illetve „a havi jövedelmükből éppen hogy megélnék” – 44%).

Kihatással van a lakhatási megoldásokra a kérdezettek vagy a háztartástagok gazdasági aktivitási helyzete: a háztartások 82 százalékában van olyan személy (egy vagy több), akinek keresőtevékenységből (munka) rendszeres jövedelme származik. De ez egyben azt is jelenti, hogy a fennmaradó háztartások 18 százalékában nincs ilyen személy (tehát fenntartáshoz, a hétköznapi megoldásaihoz rendszeres külső segítségre szorulnak).

Az egész háztartásról a válaszadókra szűkítve a kört, a teljes munkaidőben foglalkoztatottak aránya 23 százalék, a részmunkaidőben foglalkoztatottaké 10 százalék, az alkalmi munkát végzőké pedig 28 százalék. S további 17 százalékuk úgy definiálta magát, mint aki álláskereső munkanélküli. A foglalkoztatottak legalább háromtizede szerződés nélkül, nem bejelentve dolgozik – mely bizonytalanra teheti a bevételek rendszerességét, összecszerúságát.

A bemutatott adatok egyértelműen jelzik, hogy a háztartások döntő többsége olyan anyagi helyzetben él, amely nem teszi lehetővé tartalékok képzését, és a lakhatási költségek még egy viszonylag stabil jövedelem mellett is jelentős terhet jelentenek. A rendszeres, bejelentett munkából származó jövedelem hiánya, illetve a kiszámíthatatlan vagy alacsony összegű munkabevétel nagyban rontja a lakhatási fizetőképességet – különösen akkor, amikor az albérlétpiacon egyszerre vannak jelen magas bérleti díjak, jelentős induló költségek (kaució, közjegyzői díj, bútorzat hiánya), valamint a menekültekkel szembeni különféle kockázatterzékelési attitűdök.

A lakhatási nehézségek strukturált adatai azt mutatják, hogy a fizetőképesség korlátai nem pusztán jövedelmi kérdésként jelennek meg, hanem egy többretegű akadályrendszer részeként:

- a bérleti díjak magasak (93%),
- a megfizethető árú ingatlanok tipikusan túl kicsik vagy rossz minőségűek (70%),
- a kisgyermekes családokat és a menekülteket nagy arányban éri diszkrimináció (66%),
- a nem megfelelő nyelvtudás és a nehézkes bérbeadási kommunikáció tovább rontja az esélyeket,
- az állandó munkaviszony hiánya (59%) és a bizonytalan vagy informális foglalkoztatás fenntarthatatlanná teszi a rendszeres lakbérfizetést.

A kvalitatív adatok egyértelműen megerősítik és tovább árnyalják ezt a képet. A bérbeadók gyakran:

- piaci ár felett adják ki az ingatlanokat a menekülteknek;
- olyan lakásokat kínálnak számukra, amelyek minőségük vagy elhelyezkedésük miatt magyar bérlők körében nehezen értékesíthetők;

- elvárják többhavi kaució egyösszegű megfizetését, ami a háztartások döntő részének elérhetetlen;
- kerülnek a szerződéskötést, vagy nem vállalják a bejelentést a lakcímkártyához – így a bérlők kiszolgáltatott helyzetbe kerülnek, illetve nem lesznek jogosultak egyes lakhatási támogatások igénybevételére.

Tovább nehezíti a megfizethetőségi helyzetet, hogy a menekültek egy része olyan állapotban lép be a lakáspiacra, ahol:

- a háztartásban többen egészségügyi problémákkal küzdenek,
- kisgyermek(ek) gondozása korlátozza a munkavállalást,
- nincs megfelelő munkaerőpiaci integráció (nyelvtudás, végzettségek elismertetése),
- nincs bankszámla vagy bejelentett jogviszony – ezek pedig feltételei lehetnek a bérleti szerződéseknek.

A fókuszcsoportokon a szakemberek külön felhívták a figyelmet arra, hogy a piaci egyensúlyt torzíthatja az az ingatlantámogatási gyakorlat, amelyben egyes szervezetek „túlárzott” lakásokat bérelnék az ügyfelek számára MMIA-forrásból. Mivel az ügyfelek gyakran nem ismerik a lakás valós bérleti díját, és a támogatók sem ösztönzik őket megtakarításra, a program végeztével esélyük sincs arra, hogy saját erőből tovább béreljék az ingatlant. Ez a gyakorlat hosszú távon csökkenti a menekültek önálló lakhatási esélyeit, miközben közvetetten tovább emeli az albérleti árakat a helyi piacon.

Összességében a menekültek lakhatási helyzete olyan összefonódó tényezők eredménye, mint a lakáspiaci árak gyors növekedése, a foglalkoztatás instabilitása, a belépési költségek megfizethetlensége, valamint a bérbeadói kockázatérzékelés erősödése. A fizetőképesség így nem pusztán jövedelmi kategória, hanem a társadalmi integráció egyik legfontosabb mérőszáma, amely meghatározza az ukrain menekültek hosszú távú biztonságát és önállóságát Magyarországon.

A kereslet régiók közötti megoszlása

Az ukrain menekültek lakóhely szerinti eloszlásáról nem áll rendelkezésre részletes statisztika, mivel a hivatalos adatgyűjtés nem terjed ki a tényleges tartózkodási helyek követésére, és a lakhatás jelentős része informális vagy átmeneti formákban valósul meg. Továbbá, a menekült népesség térbeli eloszlása azért is nehezen követhető, mert a lakhatási bizonytalanság miatt gyakoriak a költözések. Emiatt a térbeli mintázatok csak korlátozott érvényességgel írhatók le.

A rendelkezésre álló kvalitatív források, szervezeti tapasztalatok és programadatok alapján ugyanakkor valószínűsíthető, hogy Budapest és a nagyvárosok (pl. Debrecen, Győr, Miskolc) továbbra is kiemelt befogadó térségek, elsősorban a munkaerőpiac és a civil szolgáltatók miatt. Továbbá, a menekültek egy része vidéki városokban és kisebb településeken talál albérletet, főként ott, ahol az árak alacsonyabbak és a civil támogatások elérhetőek. A határhoz közeli térségekben a 2022-es érkezési hullám idején magas

volt a koncentráció, de ez azóta jelentősen csökkent, mivel sok háztartás továbbutazott vagy beljebb költözött az országon belül.

Keresleti nyomás és zsúfoltsági hatások

Az ukrajnai menekültek lakhatási igénye érzékelhető keresleti többletet okozott a magyar lakáspiacon, különösen azokban a térségekben, ahol a belföldi kereslet is erős. Bár nem állnak rendelkezésre megbízható, kvantitatív adatok a menekültek által generált keresleti nyomás mértékéről több forrás egybehangzóan jelzi a feszültségek növekedését.

A városi és nagyvárosi lakás piacokon – elsősorban Budapesten és a nagyobb megyeszékhelyeken – a szűk bérlakáskínálat, a magas árak és a menekültek irányába megnyilvánuló diszkrimináció együttesen szűkítik az elérhető lakhatási lehetőségeket. Ezeken a területeken a menekült és a belföldi kereslet egymást erősítve alakít ki túlkeresleti helyzeteket, ami különösen a megfizethető és közepes minőségű bérlakásszegmenseket terheli.

A humanitárius szakaszban működő állami, önkormányzati és karitatív szállások jelentős része időközben leépült, miközben az állami hozzáférés szűkítése tovább növeli a civil szereplők által fenntartott kapacitások nyomását. A civil szervezetek beszámolóí alapján a rendelkezésre álló átmeneti és krízisférőhelyek sok térségben tartósan telítettek, és a menekültek egy része gyakran informális vagy túlszűfolt lakhatási formákba kényszerül.

A keresleti trendek feltételezett alakulása

Az ukrajnai menekültek jövőbeli lakhatási keresletére vonatkozóan korlátozottak a megbízható adatforrások. A nemzetközi intention survey-k vegyes képet mutatnak: az EUAA 2024-es elemzése szerint az ukrajnai menekültek körülbelül 40–45 százaléka jelez valamilyen visszatérési szándékot,¹² míg az UNHCR hosszabb távú kutatásai arra utalnak, hogy a háború elhúzódása miatt sokan inkább tartósabb külföldi tartózkodással számolnak.¹³ Magyarországon nincs reprezentatív adat a maradási szándékokról. Jelen vizsgálatunkban úgy találtuk, hogy a Magyarországon való közép- és hosszú távú maradást illetően jelentős a bizonytalanság. A mintába kerültek 35 százaléka hosszabb távban gondolkodik, 11 százalék a háború végéig maradna, míg a válaszadók 54 százaléka egyáltalán nem tudta megítélni jövőbeli terveit.

Magyarországon a rendelkezésre álló statisztikák alapján az érkezések üteme az elmúlt két évben stabilan alacsony. Az Eurostat adatai szerint 2023 óta havonta átlagosan 300–500 új ideiglenes védelemi státuszt állítanak ki,¹⁴ míg 2022 tavaszán még havi 5–7 ezer volt ez a szám.¹⁵ 2022 márciusa óta összesen

¹² EUAA (2024): *Monitoring of Intentions and Conditions of Ukrainian Displaced Persons*.

¹³ UNHCR (2024): *Lives on Hold: Profiles and Intentions of Displaced Ukrainians*.

¹⁴ Eurostat: *Temporary Protection Monthly Statistics, 2023–2024*.

¹⁵ Uo., 2022. március–június havi adatok.

Co-funded by the European Union. Views and opinions expressed are, however, those of the author(s) only and do not necessarily reflect those of the European Union or the European Social Fund Agency. Neither the European Union nor the Granting Authority can be held responsible for them.

mintegy 47 ezer ideiglenes védelmet nyújtó határozat született.¹⁶ Az alacsony új beáramlás arra utal, hogy a kereslet növekedése középtávon mérsékelt maradhat.

A menekültek többsége már a kezdetektől a magánbérleti piacon vagy informális lakhatási formákban jelent meg, és nem az állami kollektív elhelyezésben. A kollektív férőhelyek jelenleg csak néhány száz főt érintenek, így a jövőbeli keresletet érdemben nem befolyásolják. A menekültek hosszabb távú lakhatási helyzete ezért döntően a bérlakáspiaci feltételektől és a civil támogatások fenntarthatóságától függ.

A várható lakhatási keresletet három forgatókönyv írja le:

1. Mérsékelt stabilizáció: azok a háztartások, amelyek munkát találnak és hozzáférnek EU-s (MMIA) vagy más támogatásokhoz, tartós keresletet képviselnek a bérlakáspiacon.
2. Részleges visszatérés vagy továbbutazás a hazai kereslet mérséklődéséhez vezethet.
3. Amennyiben a bérleti díjak tovább nőnek, vagy a támogatási lehetőségek szűkülnek, a menekültek egy része tartósan átmeneti, informális lakhatásba kerülhet vagy maradhat, nem jelentve fizetőképes keresletet a bérlakáspiacon.

A jelenlegi trendek alapján középtávon mérsékelt, de stabil kereslet valószínűsíthető a bérlakáspiacon. A legnagyobb bizonytalansági tényező a háború alakulása: egy esetleges eszkaláció gyors és jelentős keresletnövekedést eredményezhet.

3. Kínálati elemzés (lakáskínálat és intézményi környezet)

Előzetes módszertani megjegyzés

E fejezetben bemutatásra kerülő tapasztalatok sokszor több, nem reprezentatív adatforráson és adat-másodelemzésen alapulnak (szervezeti fókuszcsoporthoz, kvalitatív interjúk, mapping vizsgálat, szükségletfelmérés). Ezek nem minden esetben adnak országos becslést, azonban részletesen feltárják a szolgáltatók és menekült háztartások által tapasztalt akadályokat, és jól leírják a magyar lakhatási rendszer működési logikáját. A következtetések illusztratívák, a strukturális jelenségek megértését támogatják.

Az elérhető lakásállomány profilja

¹⁶ Lakmusz (2025): *Ukrán menekültek Magyarországon: hivatalos számok és tények*. (A cikk Eurostat-adatok összesítése alapján készült.)

Co-funded by the European Union. Views and opinions expressed are, however, those of the author(s) only and do not necessarily reflect those of the European Union or the European Social Fund Agency. Neither the European Union nor the Granting Authority can be held responsible for them.

A magyarországi lakásállomány közel 4,6 millió lakásból áll, és szerkezetét elsősorban a magántulajdon dominanciája határozza meg: a lakások mintegy 97 százaléka magántulajdon, míg az önkormányzati bérlakások aránya alig több mint 2 százalék (*KSH Népszámlálás 2022*). Ez európai összehasonlításban rendkívül alacsony, és azt eredményezi, hogy a rászoruló háztartások – köztük az ukrajnai menekültek – számára gyakorlatilag nem áll rendelkezésre rendszerszintű, megfizethető bérlakásszektor.

A lakásállomány jelentős része idős és energetikailag elavult: a lakások több mint fele 1980 előtt épült, és mintegy háromnegyedük 30 évnél idősebb (*Habitat Éves Jelentés 2024*). A korszerűtlen fűtési rendszerek és a gyenge energetikai jellemzők miatt számos térségben tömegesen jelenik meg az energiaszegénység.

A lakások mérete és elrendezése regionálisan eltérő. A városi lakásállományban jellemzőek az 50–60 m²-es, kétszobás lakások, míg vidéken – különösen a szocializmus alatt épült családi házak esetében – sok a nagyobb alapterületű, több szobás ingatlan. A menekült háztartások számára azonban a ténylegesen elérhető nagyobb lakások köre korlátozott: a jó állapotú, megfelelő méretű lakások többsége a drágább városi szegmensekben található, míg a vidéki nagy házak jelentős része rossz műszaki állapotú, korszerűtlen vagy nem alkalmas hosszú távú bérbeadásra (*Habitat, 2024*).

A lakások 20–25 százaléka műszaki vagy komfortfokozati problémákkal terhelt. Becsülhetően 300–400 ezer lakás érintett penészesedéssel vagy beázással, további mintegy 150 ezerben hiányos a szigetelés vagy a fűtési rendszer, és körülbelül 3 százalékban alapvető komfortelemek is hiányoznak – például vízellátásos WC (*Habitat Éves Jelentés 2024*). Ezek a problémák elsősorban a periférikus, alacsony jövedelmű régiókban koncentrálódnak, ahol ugyan alacsonyabbak az árak, de a lakások állapota gyakran nem felel meg a hosszútávú elhelyezés minimális követelményeinek.

A 2022-es népszámlálás szerint az országos lakásállomány 12–15 százaléka, nagyjából 570 ezer lakás, üresen áll (*KSH Népszámlálás 2022*). Bár ez elméletben jelentős tartalékot jelenthetne, a gyakorlatban azonban az üres lakások köre rendkívül heterogén: sok közülük rövidtávú bérbeadásra szolgál, másodlagos lakásként funkcionál, vagy csak időszakosan áll üresen (*Habitat, 2024*). Emiatt csupán kisebb részük vonható be reálisan, gyorsan és nagyobb beruházás nélkül a lakhatási célú kínálatba.

Összességében a lakásállomány szerkezete, állapota, energetikai jellemzői és a megfizethető önkormányzati kínálat hiánya miatt a kínálati oldal strukturálisan szűk. Kevés a jó állapotú, megfelelő méretű és elérhető árú lakás, miközben az üres vagy alulhasznosított ingatlanok jelentős része csak komoly beruházással lenne lakhatási célra alkalmassá tehető. Ez a menekült háztartások számára különösen korlátozott mozgásteret eredményez.

A menekültek számára jelenleg elérhető szállástípusok

Államilag finanszírozott kollektív elhelyezés

Co-funded by the European Union. Views and opinions expressed are, however, those of the author(s) only and do not necessarily reflect those of the European Union or the European Social Fund Agency. Neither the European Union nor the Granting Authority can be held responsible for them.

2024 augusztusa óta állami finanszírozású kollektív elhelyezés kizárólag a katonai műveletekkel érintett ukrainai területekről közvetlenül érkező menedékesek számára érhető el. A rendelkezésre álló kapacitások alacsonyak, és a szálláshelyek jelentős része elszigetelt intézményi környezetben, a munkaerőpiaci és alapvető szolgáltatásoktól távol működik. A szociális munka jelenléte sok esetben korlátozott, így az ilyen típusú elhelyezés nem tölt be integrációs szerepet. Jelenleg párszáz fő részesül ilyen típusú elhelyezésben (a kb. 42 ezer menedékesből).¹⁷

Magánbérleti piac

Az ukrainai menekült háztartások tartós lakhatása döntően a magánbérleti piacon dől el. A kínálat szűk és drága, a bérleti díjak jelentősen emelkedtek, és erősödött a verseny a rendelkezésre álló lakásokért. A bérbeadók részéről gyakori a diszkrimináció, különösen a kisgyermekes családokkal és a roma származású menekültekkel szemben. A lakáspiac így kettős mintázatot eredményez: míg a jobban szituált családok számára gyakori a túlárzott bérlmények felajánlása, addig a sérülékenyebb helyzetű háztartások számára pedig többnyire rossz minőségű, leromlott vagy túlszűfolt lakások válnak elérhetővé.

Civil és egyházi szereplők által támogatott bérlakhatás

A civil és egyházi szervezetek kulcsszereplők az ukrainai menekült családok lakhatásának stabilizálásában. A rendelkezésre álló adatok alapján, a nagyobb civil és egyházi szervezetek MMIA-finanszírozású programjain keresztül, országos szinten mintegy 500-600 menekült háztartás lakhatása tekinthető viszonylag stabilnak (1–2 év időtávon). Az 1–2 éves lakhatási programok mellett a vallási szervezetek egy része rövidebb, jellemzően 3–6 hónapra szóló albérlettámogatást is nyújt, amely szociális munkával egészül ki.

Néhány szereplő kis kapacitású lakásügynökségi modellt (ULE) vagy bérlakás-kezelést (MR Közösségi Lakáslap) is működtet; melyek jelenleg csupán néhány menekült családot érintenek.

Egyes civil és egyházi szervezetek (pl. Evangélikus Diakónia, Baptista Szeretetszolgálat) rövid távú kríziselhelyezést is nyújtanak, többnyire néhány napos vagy hetes időtávra.

Továbbá, működik még néhány civil és önkormányzati fenntartású közösségi szálló, amelyek eredetileg átmeneti elhelyezésre jöttek létre, ám a lakhatási alternatívák szűkösége miatt sok lakó tartósan beragad ezekbe az intézményekbe. Ide jellemzően azok kerültek, akik kiszorultak a bérleti piacról és nem jogosultak állami kollektív ellátásra. A szállókon jelen van a szociális munka, ugyanakkor a kigondozás nehéz, mert a lakók gyakran halmozottan hátrányos helyzetből indulnak, és kevés reális kiút áll rendelkezésre.

¹⁷https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/MIGR_ASYTPSM_custom_13244643/default/table?lang=en
Co-funded by the European Union. Views and opinions expressed are, however, those of the author(s) only and do not necessarily reflect those of the European Union or the European Social Fund Agency. Neither the European Union nor the Granting Authority can be held responsible for them."

Munkaviszonyhoz kötött lakhatási megoldások

Egyes munkaadók – különösen az olyan munkaerő-intenzív ágazatokban, mint az építőipar, a logisztika vagy az összeszerelő üzemek – munkásszállást biztosítanak a dolgozóknak. Ezek a szállások azonban gyakran zsúfoltak vagy alacsony minőségűek, és erős függést hoznak létre a munkáltatótól.

Az állami lakhatási hozzájárulás szintén munkaviszonyhoz kötött, és a támogatást a munkáltató igényli a munkavállaló nevében, ami tovább növeli a kiszolgáltatottságot. Mivel a támogatás érvényes albérleti szerződéshez és stabil foglalkoztatáshoz kötött, ezek a lakhatási formák csak egy szűk csoport számára jelentenek valódi alternatívát.

Informális lakáspiac

A menekültek lakhatásának egy része a feltáratlan, informális lakhatási szegmensben zajlik. Ide tartozik a családtagoknál vagy ismerősöknél való lakhatás, a válság első hónapjaiban jellemző, mára minimálisra szorult szolidáris szállásadás¹⁸, valamint a szobakiadás és az informális lakáspiac, ahol a megállapodások gyakran nem szerződéses és nehezen ellenőrizhető formában működnek.

Ezek a megoldások gyors és rugalmas elhelyezést biztosíthatnak, ugyanakkor bizonytalanok és kockázatosak: gyakori a túlszűfolttság, a kiszámíthatatlan feltételrendszer, a rossz minőségű lakásokért fizetett aránytalanul magas díj, valamint az olyan „munka fejében lakhatás” típusú megállapodások, amelyek kizsákmányolási kockázatot hordoznak. Mindez azt jelenti, hogy az informális szegmens sok háztartás számára legfeljebb átmeneti, de nem stabil lakhatási forma.

¹⁸ A 2022-es érkezési hullám első hónapjaiban a menekültek egy része szolidáris szállásadás keretében, magánszemélyeknél kapott ideiglenes lakhatást. Országos felmérések szerint a magyar háztartások 2–3%-a fogadott be ukrainai menekültet. (Források: Társki 2022; TK–CEU DI–Medián 2022; Szociometrum 2023)

Co-funded by the European Union. Views and opinions expressed are, however, those of the author(s) only and do not necessarily reflect those of the European Union or the European Social Fund Agency. Neither the European Union nor the Granting Authority can be held responsible for them.

Az intézményi környezet szerepe

Az ukrajnai menekültek lakhatási helyzetét jelentősen befolyásolja az a többrétegű intézményi környezet, amelyben az állami, önkormányzati, civil és egyházi szereplők eltérő feladatokat, kapacitásokat és működési logikát képviselnek.

Az állami szerepvállalás elsősorban a menedékes státuszhoz kötött jogosultságokban és a kollektív elhelyezés szabályozásában jelenik meg. Utóbbi jelentős átalakuláson ment keresztül: míg 2022-ben nagy volumenben biztosított férőhelyeket, 2023–2024-re fokozatosan leépült, majd a 2024. augusztusi jogszabály-módosítás nemcsak a jogosultak körét szűkítette, hanem időkorlátot is bevezetett az állami finanszírozású kollektív elhelyezésre.¹⁹

Az önkormányzatok a humanitárius szakaszban aktív szerepet vállaltak: több település saját kapacitásait mozgósította, majd a Védelmi Bizottságokon keresztül önkormányzati fenntartású intézmények is bekapcsolódtak a kollektív elhelyezés biztosításába. A nagyvárosok – elsősorban Budapest – bizonyos szálláskapacitásokat (pl. BMSZKI) továbbra is működtetnek, de ezek átmeneti elhelyezést nyújtanak, nem célzott menekültintegrációs feladatot. Az önkormányzati szociális bérletlátszóanyag szűk, így a menekültek elhelyezésében csak eseti szerepet tudnak vállalni, többnyire civil és karitatív szervezetekkel együttműködve.

A lakhatási támogatások túlnyomó része civil és egyházi szervezetekhez kötődik. Szerepük azért vált meghatározóvá, mert egyénre szabott támogatást tudnak nyújtani, és sok esetben ők az egyetlen belépési pont a stabil albérleti lakhatásba, illetve annak fenntartásában. Ugyanakkor köztudott, hogy a civil kapacitások széttöredezettek, intézményi stabilitásuk projektfinanszírozástól (pl. MMIA) függ, és kapacitásuk nem elegendő rendszerszintű megoldás biztosítására.

A szakemberek szerint a civil és egyházi szervezetek között szoros, alulról szerveződő együttműködés működik: rendszeres egyeztetések, esetmegbeszélések és informális referral-rendszerek segítik a lakhatási helyzetek kezelését. Az állammal ezzel szemben nincs érdemi együttműködés vagy koordináció, és nem léteznek formális lakhatási integrációs mechanizmusok. Ennek következtében a rendszer széttagolt, és a civilek saját hálózataikra támaszkodva próbálják betölteni a koordináció hiányát.

¹⁹ Állami finanszírozású kollektív elhelyezésre kizárólag a katonai műveletekkel érintett ukrajnai területekről érkező menedékesek jogosultak, és legfeljebb 30 napig vehetik igénybe az ellátást, amely csak kivételes és indokolt esetben, egyedi elbírálás alapján hosszabbítható.

Co-funded by the European Union. Views and opinions expressed are, however, those of the author(s) only and do not necessarily reflect those of the European Union or the European Social Fund Agency. Neither the European Union nor the Granting Authority can be held responsible for them.

4. Hozzáférési korlátok

A lakhatáshoz való hozzáférést a menekült háztartások esetében nem egyetlen tényező, hanem egymást erősítő, többretegű korlátok rendszere határozza meg. A megfizethetőségi problémák, a dokumentációs és szerződéses akadályok, a diszkriminációs mintázatok, a nyelvi és információs korlátok, a túlszűfolttság, valamint a különösen sérülékeny csoportok speciális helyzete egymással szorosan összefüggve alakítják a lakhatási esélyeket.

Megfizethetőségi korlátok

A megfizethetőség a lakhatási hozzáférés legerősebb strukturáló tényezője. A mérés alapján a válaszadók döntő többsége olyan anyagi helyzetben él, amely nem teszi lehetővé tartalékok képzését, és amelyben a lakhatási költségek még viszonylag stabil jövedelem mellett is aránytalanul magas terhet jelentenek.

A strukturált adatok szerint:

- a bérleti díjak magasak – ezt a válaszadók 93 százaléka jelölte problémaként;
- a megfizethető árú ingatlanok jellemzően túl kicsik vagy alacsony minőségűek (70%);
- az állandó munkaviszony hiánya (59%) és a bizonytalan vagy informális foglalkoztatás jelentősen rontja a rendszeres lakbérfizetés biztonságát.

A megfizethetőségi problémákat tovább erősítik az induló költségek: a többhavi kaució, az előrefizetési kötelezettségek, a közjegyzői díjak és a lakás bútorozásához, felszereléséhez szükséges kiadások. Kvalitatív adataink szerint a többhavi kaució előteremtése különösen nagy akadály, és gyakran önmagában is ellehetetleníti a beköltözést.

A bérbeadó gyakorlatok szintén a megfizethetőségi korlátokat erősítik. A válaszok alapján:

- gyakori, hogy az ingatlanokat a menekültek számára a magyar bérlőknél magasabb áron adják ki;
- olyan lakásokat kínálnak számukra, amelyeket minőségük, elhelyezkedésük vagy állapotuk miatt magyar bérlők körében nehezebben tudnának kiadni;
- elvárás a többhavi kaució egyösszegű megfizetése, ami a háztartások többsége számára elérhetetlen.

A háztartások 77 százaléka maga vagy részben maga fedezi a lakhatás költségeit, ugyanakkor a kérdezettek közel negyede esetében a lakhatási kiadásokat 100 százalékban más szereplők fizetik (főként civil és egyházi szervezetek). Ahol közös teherviselésről számoltak be, ott jellemzően 50–70 százalékos a szervezeti hozzájárulás – ez a kis esetszám miatt inkább jelzésértékű, de mutatja, hogy a menekült háztartások egy jól körülhatárolható része önállóan nem tudná fenntartani lakhatását, és a támogatási rendszer megszűnése esetükben közvetlen lakhatási válsághoz vezetne.

Co-funded by the European Union. Views and opinions expressed are, however, those of the author(s) only and do not necessarily reflect those of the European Union or the European Social Fund Agency. Neither the European Union nor the Granting Authority can be held responsible for them."

A lakhatási támogatások szinte kizárólag civil és egyházi szervezetekhez kötődnek. Ők gyakran az egyetlen „belépési pontot” jelentik a stabil albérleti lakhatásba, illetve annak fenntartásába. Ugyanakkor e szervezetek kapacitásai széttörödezettek, finanszírozásuk erősen projektalapú, nagyrészt az MMIA-forrásoktól függ, és volumene nem elegendő rendszerszintű megoldások biztosítására. A fókuszcsoporthoz szerint egyes támogatási gyakorlatok hosszú távon ronthatják a menekültek önálló lakhatási esélyeit, mivel nem ösztönöznek megtakarításra, és mesterségesen feljebb tolják az érintett szegmens bérleti árait.

Dokumentációs és szerződéses akadályok

A lakhatáshoz való hozzáférés másik kulcstényezője a dokumentációs és szerződéses feltételrendszer. A válaszadók 26 százaléka kifejezetten problémaként jelölte, hogy nincs lakcímkártyája, bankszámlája vagy munkaszerződése, amelyet a bérbeadók gyakran elvárnak.

A foglalkoztatási helyzet tovább árnyalja a képet. A válaszadók körében:

- a teljes munkaidőben foglalkoztatottak aránya 23 százalék;
- a részmunkaidős foglalkoztatottaké 10 százalék;
- az állandó munkaviszony hiánya 59 százalékuk esetében érhető tetten.

Bár a háztartások 82 százalékában van olyan személy, aki rendszeres jövedelmet kap munkavégzésből, a foglalkoztatás egy jelentős része informális vagy félformális formában zajlik. A foglalkoztatottak legalább háromtizede szerződés nélkül, nem bejelentve dolgozik, és további részük a „szürkegazdaságban” lehet jelen. Ez a bérbeadók számára nem látható, „nem bizonyítható” jövedelmi helyzetet eredményez, ami fokozza óvatosságukat.

A nem megfelelő magyar nyelvtudás, az alacsonyabb iskolázottság (különösen a kárpátaljai roma háztartások esetében), valamint a bonyolult jogi nyelvezet miatt szerződéskötési és jogértelmezési nehézségek is gyakran előfordulnak. A segítőszervezetek igyekeznek ezt ellensúlyozni: a válaszadók 12 százaléka részesült jogi tanácsadásban, 10 százalékuk pedig konkrét segítséget kapott a bérbeadóval való kapcsolattartásban.

A menekültek lakhatásának egy része a feltáratlan, informális szegmensben zajlik: családtagoknál, ismerősöknél való lakhatás, szobakiadás, vagy olyan informális megállapodások, amelyek gyakran szerződés nélkül, nehezen ellenőrizhető módon működnek. Ezek gyors és rugalmas elhelyezést biztosíthatnak, ugyanakkor jelentős kockázatot hordoznak: jogi védettség hiánya, hirtelen felmondás, túlszűfolttság, rossz minőségű lakásokért fizetett aránytalanul magas díjak, illetve „munka fejében lakhatás” típusú, könnyen kizsákmányoló megállapodások.

Diszkrimináció és előítéletek

Co-funded by the European Union. Views and opinions expressed are, however, those of the author(s) only and do not necessarily reflect those of the European Union or the European Social Fund Agency. Neither the European Union nor the Granting Authority can be held responsible for them.

Az albérletpiacon nemcsak a magas árak és az induló költségek jelentenek akadályt, hanem a menekültekkel szembeni különféle kockázatérzékelési és diszkriminációs mintázatok is. A válaszadók fele (49%) számolt be arról, hogy a bérbeadók kifejezetten nem szeretnék ukrainai (menekült) bérlőt. A kettős és az ukrán állampolgárságú menekültek között jelentős különbség látszik: míg az ukrán–magyar kettős állampolgárok 27 százaléka, addig az ukrán állampolgárok 54 százaléka tapasztalt ilyen típusú elutasítást.

A diszkrimináció nem kizárólag az állampolgársághoz kötődik. A válaszadók 66%-a szerint a bérbeadók nem szívesen adnak ki lakást kisgyermekes családoknak. Ez nem specifikusan „menekültellenes”, hanem a magyar bérletpiac általános jelensége, amely a menekült háztartásokat – gyermekességük miatt – különösen erősen érinti. A kvalitatív adatok alapján a háziállatokkal élőket is gyakran éri elutasítás, ami szintén általános piaci sajátosság, de a menekültek számára még nehezebbé teszi az amúgy is szűk kínálati sávban való mozgást.

A menekültekkel szembeni bizalmatlanságra ráerősíthet az állami kommunikáció menekültellenes üzenete, valamint a jogi–adminisztratív bizonytalanság (ideiglenes védelem, tartózkodási státusz, jövőbeli tervekkel kapcsolatos bizonytalanság). Mindez együtt tovább növeli a bérbeadók kockázatérzetét, és szűkíti az elérhető ingatlanok körét.

Nyelvi és információs akadályok

A lakhatáshoz való hozzáférés fontos dimenziója a nyelvi és információs korlátok jelenléte. A válaszadók mintegy fele (49%) számára a nem megfelelő magyar nyelvtudás komoly nehézséget jelent a lakáskeresés során; az ukrán állampolgárságú menekültek körében ez az arány még magasabb.

A nyelvi korlátok különösen az alábbi területeken okoznak problémát:

- hirdetések, lakásleírások megértése;
- bérleti szerződések, mellékletek, jogi szövegek értelmezése;
- adminisztratív eljárások (lakcímbejelentés, tartózkodási engedély, támogatás igénylés);
- a bérbeadóval való közvetlen kommunikáció, problémák jelzése, javítások kérése.

Hiányos vagy töredezett információ áll rendelkezésre a helyi lakás piac működéséről is: a piaci árakról, a szokásos szerződéses gyakorlatokról, a reális elvárásokról. Ez növeli annak kockázatát, hogy a menekültek aránytalanul magas áron, kedvezőtlen feltételekkel, rossz minőségű ingatlanokat vesznek bérbe.

A segítőszervezetek igyekeznek enyhíteni ezeket a korlátokat tolmácsolással, nyelvi és jogi tanácsadással, illetve a bérbeadókkal folytatott kommunikáció támogatásával. Ennek ellenére a nyelvi korlátok mind a lakhatási, mind a foglalkoztatási integrációt érdemben lassítják.

Túlzsúfoltság

A túlzsúfoltság a menekült háztartások egy részénél nem csupán szubjektív érzet, hanem objektív lakhatási probléma. A válaszadók 70 százaléka úgy látja, hogy az általuk megfizethető bérleti díjért csak az igényeiknél kisebb méretű lakás érhető el, ami különösen a nagyobb, többgyermekes vagy többgenerációs háztartások esetében válik kritikussá.

A túlzsúfoltságot erősíti

- a 3–4 fős háztartások magas aránya,
- az 5 vagy több főből álló háztartások számottevő jelenléte (17%),
- az a tény, hogy sok háztartásban egyszerre vannak jelen kisgyermekes és nagyobb, 10 év feletti gyermekek, illetve idősebb hozzátartozók.

A továbbköltözést tervező válaszadók (a minta 25 százaléka) között – bár a kis elemszám miatt csak orientáló erővel – megjelenik a lakás kis mérete, a magánszféra hiánya.

Bürokratikus és jogi kérdések

A lakhatáshoz való hozzáférést bürokratikus–jogi szempontból is több összefüggő tényező nehezíti. A mérésünk szerint

- a bérbeadókkal nehéz kapcsolatba lépni, sokszor csak közvetítőkön keresztül lehetséges ez (30%);
- a bérbeadók egy része nem hajlandó bérleti szerződést kötni (26%);
- a válaszadók 25 százaléka jelezte, hogy gondot okoz, ha nincs lakcímkártyája, bankszámlája vagy munkaszerződése, amelyet a bérbeadó megkövetelne.

A lakcímkártya és a kapcsolódó okmányok hiánya – bár jogszabály szerint járnának – a gyakorlatban gyakran késik vagy nehezen intézhető. A lakcímbejelentés, a státuszmegújítás, az adó- és TB-azonosítók, illetve a bankszámlanyitás egymásra épülő akadályai közvetlenül nehezítik a bérleti szerződések megkötését és a lakhatás megtartását. A bonyolult, gyakran változó jogi és bürokratikus környezetben a menekültek jelentős része csak szervezeti közvetítéssel tud eligazodni, ami tovább növeli a szervezetek terhelését.

A kiszolgáltatott csoportokat érintő akadályok

A hozzáférési korlátok nem egyformán érintik az ukrainai menekült háztartásokat: bizonyos csoportok különösen sérülékenyek:

Co-funded by the European Union. Views and opinions expressed are, however, those of the author(s) only and do not necessarily reflect those of the European Union or the European Social Fund Agency. Neither the European Union nor the Granting Authority can be held responsible for them."

- A válaszadók 43 százaléka rendelkezik olyan egészségi problémával vagy betegséggel, amely akadályozza a napi tevékenységeket.
- A háztartások 22 százalékában él olyan személy, akinek egészségi állapota miatt napi segítségre van szüksége.
- Az egyedülálló anyák aránya 26 százalék, akik közül ugyan körülbelül kétharmad dolgozik, egyharmad viszont nem, így lakhatási szempontból különösen kitett helyzetben van.
- A nagycsaládos, többgyermekes, illetve többgenerációs háztartások esetében a megfizethetőségi és túlzsúfoltsági problémák egymást erősítve jelentkeznek.

Az idősebb, krónikus betegséggel élő, fogyatékossggal élő vagy tartós gondozási terheket viselő háztartások tagjai számára a lakhatáshoz való hozzáférés nemcsak jövedelmi, hanem fizikai és szervezési kérdés is. Számukra a lakás elhelyezkedése (egészségügyi szolgáltatások elérhetősége), megközelíthetősége (lépcső, lift hiánya), illetve a mindennapi segítség elérhetősége is kulcsfontosságú.

5. Támogatási programok

Állami programok

Magyarországon az ukrajnai menekültek lakhatási támogatása szűk körű és töredezett, és kevés valóban hosszú távú, rendszerszintű állami eszköz érhető el. A támogatási struktúra két fő elemre épül: az államilag finanszírozott kollektív elhelyezésre és a munkaviszonyhoz kötött lakhatási támogatásokra.

A menekültek önálló lakhatásának biztosításában ugyanakkor meghatározó szerepet játszik az EU által finanszírozott, a magyar állam által 25 százalékban társfinanszírozott Menekültügyi, Migrációs és Integrációs Alap (MMIA). Az Alap keretében 2022 óta komplex lakhatási programok valósulnak meg, amelyek a menedékesek számára a magánbérleti piacon nyújtanak 1–2 évre szóló, szociális munkával kísért lakhatási támogatást. Ezek ugyan nem tekinthetők klasszikus állami lakáspolitikai eszköznek, de az állami társfinanszírozás miatt a menekültek számára elérhető legjelentősebb lakhatási támogatási formát jelentik.

Az önkormányzati bérlakásokhoz való hozzáférés elvben lehetséges, de a rendkívül alacsony lakásszám és a szigorú jogosultsági feltételek miatt az ukrajnai menekültek számára csak kivételes esetben jelent alternatívát. A lakhatás megfizethetőségéhez kapcsolódó általános, országos pénzübeli támogatás nem létezik, így a menekültek döntő többsége nem részesül célzott állami lakhatási segítségben.

Állami kollektív elhelyezés (természetbeni támogatás)

Az ukrajnai menekültek számára elérhető egyetlen közvetlen állami lakhatási ellátás a kollektív elhelyezés, amely szállást és alapellátást biztosít kijelölt intézményekben. A rendszer azonban az elmúlt években jelentősen beszűkült. 2024 augusztusától az állami finanszírozású kollektív szállásokhoz való hozzáférés csak a háborús műveletekkel érintett ukrán területekről érkezők számára biztosított. A szolgáltatás időben korlátozott, és kizárólag átmeneti elhelyezést nyújt; a pontos maximumtartózkodási idő nem nyilvános, de a gyakorlatban rövid ellátási formának tekinthető. A szállások elhelyezkedése egyébként is gyakran periférikus, a szolgáltatási szint korlátozott, és elsősorban humanitárius, nem pedig integrációs célokat szolgál. A szűkülő jogosultsági körök miatt a kollektív elhelyezési kapacitások jelentősen csökkentek, jelenleg országosan legfeljebb néhány száz fő részesülhet ilyen ellátásban.

Munkaviszonyhoz kötött lakhatási támogatási formák

Bizonyos szektorokban (pl. építőipar, gyártás) a munkaadók munkásszállást biztosíthatnak a munkavállalóknak. Bár ez nem kifejezetten ukrajnai menekülteknek szóló lehetőség, az e szektorokban dolgozó ukrajnai menekültek körében mégis elterjedt megoldásról van szó. A munkásszállások azonban

Co-funded by the European Union. Views and opinions expressed are, however, those of the author(s) only and do not necessarily reflect those of the European Union or the European Social Fund Agency. Neither the European Union nor the Granting Authority can be held responsible for them."

közvetlen függőséget teremtenek a munkaadóval szemben: a lakhatás a foglalkoztatástól függ, így a munkaviszony megszűnése a szállás azonnali elvesztésének kockázatával jár. A rendelkezésre álló online felmérések nem reprezentatívak, ezért nem ismert, hogy hány ukrainai menekült él ilyen elhelyezésben.

Elérhető továbbá a munkáltató által kérelmezett állami lakhatási hozzájárulás, amely érvényes munkaviszonyhoz és érvényes albérleti szerződéshez kötött. Ebben a konstrukcióban a támogatást a munkaadó igényli, ami szintén függőségi viszonyt eredményez, hiszen a lakhatás a munkaviszony fenntartásától válik függővé. A támogatás igénybevételének elterjedtsége nem ismert, közérdekű adatigénylés ellenére sem kaptunk információt az érintettek számáról. Ahogy korábban bemutattuk, a felmérésünk alapján a munkáltató által biztosított szállás ritka (3%).

Önkormányzati lakások és szociális bérlakások

A magyar önkormányzati bérlakásállomány kevesebb, mint 2 százalékot tesz ki a teljes lakásállományból. A szociális bérlakások telítettek, hosszú várólisták működnek, ezért a menekültek számára gyakorlatilag nem hozzáférhető.

Ugyan a menekültek befogadásának humanitárius szakaszában számos önkormányzat biztosított közösségi szálláslehetőséget, és jelenleg is működik egy-egy önkormányzati fenntartású közösségi szállás (lásd Budapest), azonban ezek olyan szükségmegoldások, melyek mögött nincs elkülönített állami finanszírozás az ukrainai menekültek tartós elhelyezésére. Továbbá, szociális intézményként kevés eszközzel rendelkeznek a menekültintegráció terén.

Az önkormányzati szférához lazábban kapcsolódva, az MR Közöségi Lakásalap bizonyos településeken együttműködik önkormányzati intézményekkel és civil szervezetekkel, és korlátozott számban menekült háztartások számára is biztosított bérlakhatást. Bár ezek a kezdeményezések fontos kiegészítő kapacitást jelentenek, volumenük nagyon alacsony, és nem változtatnak érdemben azon, hogy az önkormányzati lakhatási csatornák a menedékesek számára rendszerszinten nem jelentenek reális hozzáférési lehetőséget.

A menekültek befogadását ösztönző állami programok

Magyarországon még a válság kezdetén sem működtek olyan „hosting programok”, amelyek állami ösztönzőkkel támogatták volna a lakossági befogadást vagy a bérbeadók bevonását. A 2022 tavaszától elérhető elszállásolási finanszírozás – amely a legalább 20 fő elhelyezését és étkeztetését biztosító szolgáltatóknak járt – a kollektív elhelyezés finanszírozási hátterét biztosította, és lehetővé tette, hogy állami, önkormányzati, karitatív és egyes piaci szereplők (pl. turisztikai szálláshelyek) nagyobb számban nyújtsanak ellátást az érkező menekültek számára. A rendszer 2023–2024 során jelentősen összezsugorodott, majd a 2024 augusztusában bevezetett jogosultsági szűkítések tovább csökkentették a hozzáférést. A megmaradt kapacitások koordinációját ma a Máltai Szeretetszolgálat látja el, mint az állami ellátórendszer kiemelt karitatív partnere.

Co-funded by the European Union. Views and opinions expressed are, however, those of the author(s) only and do not necessarily reflect those of the European Union or the European Social Fund Agency. Neither the European Union nor the Granting Authority can be held responsible for them.

Mindezek ellenére a háború első hónapjaiban több tízezer ukrainai menekült talált ideiglenes elhelyezést magyar háztartásoknál – teljesen spontán módon, állami ösztönzés nélkül –, ám ezek a befogadások többnyire rövid távúak voltak, mivel az érintettek jelentős része néhány héten belül továbbutazott.

A fenti korlátok miatt az állami és önkormányzati lakhatási csatornák csak szűk körben érhetőek el, és nem képesek kezelni az ukrainai menekült háztartások tömeges igényeit. Így a menekültek lakhatási támogatásának döntő része a civil és egyházi kezdeményezések irányába tolódik át.

Civil és vallási szervezetek kezdeményezései

A civil és egyházi szervezetek az ukrajnai menekültek lakhatásának legfontosabb támogatói, mivel az állami eszközök szűkösek és célzott lakhatási támogatás nem érhető el. A legnagyobb kapacitást az MMIA-finanszírozású lakhatási programok adják, amelyek országosan mintegy 500–600 háztartás számára biztosítanak 1–2 évre szóló támogatást már meglévő albérletük megtartásához; a programok a bérleti költségek kisebb-nagyobb részét fedezik, és szociális munkával és egyéb szolgáltatásokkal egészülnek ki. Emellett több vallási szervezet 3–6 hónapos albérlettámogatást nyújt már meglévő bérleményben élő, anyagilag sérülékeny háztartásoknak; ezek rugalmasabb forrásokból működnek, így a kettős állampolgárok támogatására is felhasználhatók.

Néhány szervezet kis kapacitású támogatott bérlet- vagy lakásügynökségi modellt működtet (pl. ULE, MR Közösségi Lakásalap), míg mások rövid távú kríziselhelyezést biztosítanak néhány napos vagy hetes időtartamra. Emellett működnek civil és önkormányzati fenntartású közösségi szállók, amelyek eredetileg átmeneti elhelyezést szolgáltak, de a lakhatási lehetőségek szűkössége miatt egyes háztartások tartósan bennragadnak; a kigondozást a strukturális akadályok korlátozzák.

A civil ellátás rugalmassága – gyors reagálás, intenzív szociális munka, személyre szabott támogatás – lehetővé teszi, hogy olyan háztartásokat is elérjenek, amelyek a piaci vagy állami ellátásokból kiszorulnak. A rendszer ugyanakkor fragmentált és projektalapú, kapacitása az MMIA-forrásoktól és egyházi donoroktól függ, ezért korlátozott volumenben képes kezelni a lakhatási szükségleteket. A lakhatás megtartását a kiegészítő szolgáltatások – ügyintézési segítség, jogi és munkaerőpiaci támogatás, pszicho-szociális ellátás, nyelvi képzések és közösségi programok – teszik lehetővé.

Rendszerszintű együttműködések hiánya: bár az MMIA-projektek részben állami társfinanszírozással működnek, Magyarországon nincs olyan strukturált együttműködés, amely az állam, az önkormányzatok és a civil szervezetek közös lakhatási modelljére épülne. A koordináció jellemzően informális vagy projektalapú, és a lakhatási ellátórendszer töredezettségét tükrözi.

Kapott támogatás

A háztartások 77 százaléka maga fedezi a lakhatás költségeit, ugyanakkor a kérdezettek 23 százaléka esetében a lakhatási kiadásokat 100 százalékban más szereplők fizetik (főként civil és egyházi szervezetek). Ami azt mutatja, hogy a menekült háztartások egy jelentős része önállóan nem tudná fenntartani lakhatását, és a támogatási rendszer megszűnése esetükben közvetlen lakhatási válsághoz vezetne.

Az anyagi segítségeken túl a lakhatással kapcsolatos kiegészítő támogatások – bár kisebb arányban jelennek meg – fontos információval szolgálnak az életviteli nehézségekről és a lakhatás minőségi aspektusairól is. A válaszadók 15 százaléka kapott támogatást bútorok vagy háztartási eszközök

Co-funded by the European Union. Views and opinions expressed are, however, those of the author(s) only and do not necessarily reflect those of the European Union or the European Social Fund Agency. Neither the European Union nor the Granting Authority can be held responsible for them."

beszerzéséhez, 10 százalékuk lakásfelújításhoz, javításokhoz, karbantartáshoz kapott segítséget. További 14 százalék részesült szociális munkában, 12 százalék jogi tanácsadásban, 10 százalék pedig a bérbeadóval való kapcsolattartásban. Ez a támogatási háttér fontos annak megértéséhez, hogy a lakhatási problémák nem kizárólag fizetési nehézségek, hanem jogi, adminisztratív és életviteli jellegű akadályok is.

A kapott segítségeken belül kisebb gyakorisággal jelentek meg olyan nem anyagi jellegű támogatások is, mint például átmeneti ingyenes szállás, higiéniai és tisztasági csomagok, vásárlási utalványok, jótékonyági szervezetek által nyújtott általános humanitárius segítség, gyermektábor, magyar nyelvtanfolyam, valamint bürokratikus ügyintésben való támogatás. Ezek gyakoriságuktól függetlenül jelzik, hogy a lakhatási támogatások mellett a válaszadók egy része komplexebb, életvitelt támogató segítséget is kapott.

A Szociometrum 2023-as mérésében kiterjedten vizsgálta, hogy a válaszadók – nemcsak a lakhatás területén – milyen jellegű segítséget kaptak a különböző civil és egyházi szervezetektől. Bár ez a kutatás a háború kitöréséhez közelebbi időszak tapasztalatait rögzítette, fontos kontextust ad a jelen vizsgálat eredményeihez, különösen annak fényében, hogy mostani mintánk háromnegyede már akkor is Magyarországon tartózkodott.

A 2023-as felmérésben a legnagyobb arányban az alapvető élelmiszerek vásárlásához nyújtott támogatás jelent meg (32%). A szállás, lakhatás, albérlet keresésében és intézésében – tehát nem az anyagi támogatásban, hanem a lakhatási megoldás megtalálásában és megszervezésében – a válaszadók 13 százaléka részesült szervezeti segítségben. Az orvosi ellátással kapcsolatos tájékozódásban és annak megszervezésében 8 százalékuk kapott támogatást; ugyanekkora arányban (8%) jelent meg a nyelvtanfolyam keresésében, illetve a különböző segélyek intézésében nyújtott közreműködés. Az iskola vagy óvoda keresésében, illetve a gyermek(ek) beíratásában 5–5 százalék számolt be szervezeti segítségről. A bankszámlanyitás (3%), a hivatalos tartózkodási ügyek intézése (3%), valamint a személyes iratok (pl. útlevél) elintézésének támogatása (3%) alacsonyabb, de nem elhanyagolható arányban jelent meg.

Az akkori kutatásban a válaszadók 40 százaléka jelezte, hogy Magyarországon tartózkodása során egyáltalán nem kapott szervezeti segítséget. Ez az arány jól rímeli jelen mérésünk azon megállapítására, hogy a menekült háztartások jelentős része ma is piaci viszonyok között, szervezeti támogatás nélkül próbálja megoldani lakhatását – gyakran korlátozott anyagi lehetőségek és bizonytalan egzisztenciális háttér mellett.

Igények és javaslatok

A lakhatáshoz kapcsolódó szükségletek nem merülnek ki a bérleti díjak kifizetésében vagy az induló költségek előteremtésében: a válaszadók szerint a stabil és fenntartható lakhatáshoz olyan kiegészítő támogatásokra is szükség lenne, amelyek a mindennapi életvitelt, a lakhatás minőségét és a lakhatással járó adminisztratív terheket egyaránt érintik.

A válaszadók által megfogalmazott igények alapján a lakhatási támogatások bővítése a következő négy területen lenne leginkább releváns:

1. Megfizethetőség – a lakhatási költségekhez nyújtott pénzügyi hozzájárulás megőrzése vagy bővítése.
2. Infrastrukturális feltételek – bútorok, háztartási eszközök, alapfelszereltség biztosítása.
3. Adminisztratív és nyelvi támogatás – tolmácsolás, jogi tanácsadás, ügyintézési segítség.
4. Mentori, szociális és egészségügyi orientáció – különösen azok számára, akik jogi, egészségügyi vagy életviteli nehézségek miatt nem tudnak önállóan eligazodni.

A kvantitatív adataink alapján a legfontosabb szükséglet továbbra is a pénzügyi támogatás (92%), ami megfelel a korábban bemutatott megfizethetőségi korlátok domináns szerepének. Ugyanakkor a további igények jól mutatják, hogy a lakhatás megtartása komplexebb feladat, mint pusztán a bérleti díj fedezése.

A válaszadók az alábbi területeken látnak kisebb-nagyobb súllyal bírót, de hiányzó vagy elégtelenül elérhető támogatásokat:

- Bútorok és háztartási cikkek beszerzéséhez nyújtott támogatás (22%) – ez összhangban áll azokkal a visszajelzésekkel, amelyek szerint költözés esetén sok háztartás nem rendelkezik alapvető berendezési tárgyakkal.
- Fordítási és tolmácsolási szolgáltatások (20%) – a nyelvi akadályok a bérleti szerződések értelmezésétől az ügyintézésig szinte minden lakhatással kapcsolatos területet érintenek.
- Segítség a lakáskeresésben (16%) – a szűkös kínálat, a magas árak, a diszkrimináció és a dokumentációs korlátok miatt sok háztartás önállóan nem talál megfelelő ingatlant.
- Szociális munka és mentori támogatás (11%) – a mindennapi életviteli kérdésekben, ügyintézésben, jogértelmezésben és krízishelyzetek kezelésében jelentős szerepe lehet.
- Segítség a lakás állapotával kapcsolatos feladatokban (javítás, karbantartás 10%) – több válaszadó jelezte, hogy a bérbeadók elhárítják a javítási kötelezettségeket, így a bérlők magukra maradnak ezekkel a terhekkel.
- Jogi tanácsadás (10%) – a szerződések, jogkövetkezmények, lakcímbejelentés, státusz és bérlői jogok értelmezéséhez nélkülözhetetlen.
- Kapcsolattartás a bérbeadóval (3%) – egy kisebb, de jól körülhatárolható csoport számára a közvetítés vagy konfliktuskezelés jelent támogatási igényt.

Ezek a visszajelzések azt mutatják, hogy a lakhatási támogatás hiányosságai nem csupán pénzügyi vagy jogi természetűek, hanem a menekült háztartások mindennapi működését érintik.

Az ukrajnai menekülteknek lakhatási szolgáltatásokat nyújtó szervezetek szerint, ügyfeleik lakhatási biztonságát ma leginkább strukturális hiányok korlátozzák: nincs állami normatíva, az állami kollektív elhelyezés nem szolgálja az integrációt, és egyébként is csak nagyon szűk kör számára érhető el, a

bérlakás piac pedig drága és diszkriminatív. A civil szereplők így tartósan „rendszerpótló” szerephez kerülnek, miközben kapacitásaik és finanszírozásuk projektalapú.

A szervezetek szerint a lakhatási bizonytalanság csökkentéséhez három területen lenne a legnagyobb szükség változásra:

(1) Stabil és kiszámítható finanszírozás: A projektfinanszírozás ciklikussága és a pályázati késedelmek akadályozzák az érdemi, hosszú távú esetkezelést. *„A ki-be kapcsoló szolgáltatások elérhetősége növeli az ügyfelek bizonytalanságát. (...) Ha lenne normatíva, az kiszámíthatóbb lenne, és az ügyfeleket is következetesebben lehetne kísérni.”*

(2) Intenzívebb szociális munka: A szervezetek szerint a lakhatás megtartásában jelentős a szociális munka szerepe, azonban a finanszírozási keretek ezt nem teszik lehetővé. *„A leginkább sérülékeny csoportok, különösen a nagycsaládos és roma háztartások esetében hosszabb időre és intenzívebb kíséresre lenne szükség. Az MMIA-ban, az adminisztratív terhek miatt sokkal kevesebbet tudnak foglalkozni az ügyfelekkel, mint az az integrációt szolgálná.”*

(3) Megfizethető lakhatási alternatívák bővítése: A civil szervezetek szerint a piaci bérlakásszektor sok ügyfél számára elérhetetlen a magas árak, a kaució és a diszkrimináció miatt. Éppen ezért nagy szükség lenne arra, hogy a támogatott bérlakás- vagy lakásügynökségi modellek szélesebb körben elérhetővé váljanak. *„Ezek a támogatott és stabil lakhatási formák képesek lennének csökkenteni a hosszú távú kiszolgáltatottságot.”*

Mind a válaszadók, mind a szervezetek tapasztalatai azt mutatják, hogy a lakhatási támogatás akkor lehet hatékony, ha komplexen kezeli a megfizethetőségi, strukturális, jogi és életviteli akadályokat, és olyan stabil, hosszú távú mechanizmusokra épül, amelyek képesek csökkenteni a menekült háztartások lakhatási kiszolgáltatottságát. A jelenlegi helyzetben a lakhatási bizonytalanság nem csak a lakást, hanem a megélhetést, a munkavállalást, az iskoláztatást és az egészségügyi hozzáférést is érinti – így a lakhatás kérdése nem egyszerűen egy szociális probléma, hanem a menekültek integrációját meghatározó, központi strukturális tényező.

6. SWOT analízis

A rendelkezésre álló adatok és tereptapasztalatok alapján az ukrain menekültek lakhatási helyzetét jelenleg egy töredezett, döntően civil-alapú és többnyire rövidtávra tervezett támogatási struktúra, valamint a magas piaci árak, a korlátozott bérlakás-kínálat határozza meg. A rendszer erősségei elsősorban a civil és egyházi szereplők rugalmasságából, a menekültek erős munkavállalási hajlandóságából, valamint a lakhatáson túlmutató, komplex kiegészítő szolgáltatásokból fakadnak.

Ugyanakkor a gyengeségek és a fenyegetések túlnyomórészt strukturális jellegűek: a normatív, kiszámítható állami lakhatási támogatás hiánya, a projektalapú és bizonytalan finanszírozás, a megfizethető bérlakások szűkössége, valamint a lakás piacon tapasztalható diszkrimináció együtt teremti meg azt a környezetet, amelyben a menekült háztartások jelentős része tartós lakhatási

Co-funded by the European Union. Views and opinions expressed are, however, those of the author(s) only and do not necessarily reflect those of the European Union or the European Social Fund Agency. Neither the European Union nor the Granting Authority can be held responsible for them.”

bizonytalanságban él. A következő SWOT-elemzés ezt a helyzetet foglalja össze négy dimenzióban, kiemelve a rendszerben rejlő erősségeket, gyengeségeket, lehetőségeket és fenyegetéseket.

Erősségek

Az alábbiakban megadjuk azokat a tényezőket, amelyek már most is működnek, és amelyek a menekültek lakhatási biztonságát – ha korlátozottan is – de érdemben támogatják:

1. Jelentős civil és egyházi jelenlét a lakhatási támogatások terén

- Az MMIA-finanszírozású programok országosan 500–600 háztartás számára biztosítanak 1–2 éves, szociális munkával kísért lakhatási támogatást.
- Vallási szervezetek rugalmas, 3–6 hónapos albérlettámogatási rendszerei különösen sérülékeny csoportokat érnek el.
- A civil szereplők között szoros, informális együttműködés működik (referál, esetmegbeszélések).

2. Rugalmas és gyorsan reagáló civil ellátórendszer

- A civilek képesek gyorsan beavatkozni krízishelyzetben, átmeneti szállást adni, ügyintézésben segíteni, tolmácsolást biztosítani.
- Sok szolgáltató olyan háztartásokat ér el, amelyek az állami vagy piaci csatornákból kiszorulnak.

3. A menekült háztartások többségében van munkavállaló – a jelen mérés adatai alapján

- A háztartások 82 százalékában van keresőtevékenységből származó jövedelem, ami alapvető feltétele a piaci lakhatáshoz való hozzáférésnek.

4. A bérlakáspiac területi diverzitása némi mozgásteret teremt

- A vidéki lakáspiac egyes szegmensei még mindig megfizethetőbbek, és így alternatívát nyújthatnak az alacsonyabb jövedelmű menekült háztartásoknak.

5. Lakhatási támogatáson túli, életvitelt segítő szolgáltatások elérhetősége

- Szociális munka (14%), jogi segítség (12%), karbantartási támogatás (10%), bérbeadói kommunikáció támogatása (10%).

Gyengeségek

Ezek azok a belső, rendszerszintű hiányosságok, amelyek jelenleg akadályozzák a stabil és megfizethető lakhatást:

1. Az állami lakhatási szerepvállalás minimális

- A kollektív elhelyezés nagyon szűk, időben korlátozott és integrációt nem szolgáló forma.
- Nincs normatív lakhatási támogatás, nincs integrált állami lakhatási program.

Co-funded by the European Union. Views and opinions expressed are, however, those of the author(s) only and do not necessarily reflect those of the European Union or the European Social Fund Agency. Neither the European Union nor the Granting Authority can be held responsible for them."

- Az önkormányzati bérlakásállomány 2 százalék alatti, gyakorlatilag nem hozzáférhető menekültek számára.
2. A civil ellátás kapacitása alacsony, finanszírozása bizonytalan
- A programok projektalapúak, ciklikusak, kiszámíthatatlanok.
 - A szolgáltatók szerint a szociális munkára fordítható idő töredéke annak, ami szükséges lenne.
3. Magas lakhatási költségek és megfizethetlenség
- A menekültek szerint a bérleti díjak túl magasak, és a megfizethető lakások túl kicsik.
 - Sok háztartás hónapról hónapra él, tartalékképzésre képtelen.
4. Jogviszonyok, dokumentáció és informális foglalkoztatás okozta bizalmatlanság
- A foglalkoztatottak egyharmada bejelentés nélkül dolgozik.
 - A bankszámla vagy munkaszerződés hiánya a szerződéskötés akadálya lehet.
5. Diszkrimináció a bérlakás piacon
- A menekültek fele szerint a bérbeadók nem szívesen adnak ki lakást számukra.
 - Kisgyermekes családok legalább kétharmada tapasztal elutasítást.
6. Túlszűfolttság és rossz lakásminőség
- A menekültek gyakran csak zsúfolt, kisméretű lakásokat tudnak megfizetni.
 - Sok esetben rossz műszaki állapotú lakások érhetők el számukra.

Lehetőségek

A következők számíthatnak külső, jövőbeli lehetőségeknek, melyek javíthatják a lakhatási kilátásokat:

1. EU-s finanszírozási ciklus lehetőségei (pl. MMIA folytatása)
 - Új, hosszabb távú lakhatási programok indíthatóak.
2. Üres lakásállomány mobilizálása
 - Az 570 ezer üres lakás egy része bevonható lehetne lakásügynökségeken, önkormányzati együttműködésekén keresztül.
3. Lakásügynökségi modellek (ULE, MR Közösségi Lakásalap) bővítése
 - Ezek a modellek a célcsoport támogatott lakhatását biztosítják.
4. Civil–állami együttműködés strukturáltabbá válhat
 - Közös lakhatási stratégia kidolgozása, feladatmegosztás kidolgozása.
5. Munkavállalói integráció és nyelvtanulás javulása
 - Növelné a stabil jövedelmet, csökkentené a munkaviszony miatti kiszolgáltatottságot.
6. Társadalmi vállalkozások és szociális lakásfelújító programok bevonása
 - Az energetikailag rossz állapotú lakásállomány részben megújítható lenne.

Fenyegetések

Ezek olyan külső tényezőket fednek, amelyek kiszámíthatatlanok vagy negatív irányba mutatnak, és érdemben ronthatják a lakhatási helyzetet:

1. A bérleti díjak további növekedése, inflációs kockázatok
 - A menekült háztartások már most a megfizethetőségi határ szélén egyensúlyoznak.
2. Civil finanszírozás visszaesése vagy az MMIA-források csökkenése
 - A támogatott lakhatások akár több száz háztartásnál megszűnhetnek egyik napról a másikra.
3. Egy újabb menekülthullám terhelheti az amúgy is szűk kínálatot
 - A bérlakás piac, valamint a civil és önkormányzati infrastruktúra jelenleg is telített.
4. Recesszió, munkahelyek elvesztése
 - A munkavállaláshoz kötött lakhatási formák azonnali lakhatásvesztéssel járhatnak.
5. Társadalmi feszültségek, diszkrimináció erősödése
 - Tovább szűkítheti a bérbeadható lakások körét, különösen a kisgyermekes és roma menekültek számára.

Co-funded by the European Union. Views and opinions expressed are, however, those of the author(s) only and do not necessarily reflect those of the European Union or the European Social Fund Agency. Neither the European Union nor the Granting Authority can be held responsible for them."



7. Szakpolitikai és jogszabályi áttekintés

A menedékesek magyarországi lakhatási helyzetét olyan szakpolitikai és jogszabályi keretek határozzák meg, amelyek alapvetően a humanitárius ellátás logikájára épülnek, és csak korlátozott mértékben biztosítanak hosszabb távú, integrációt támogató lakhatási megoldásokat. Az alábbiakban a legfontosabb, a lakhatás szempontjából közvetlenül releváns jogszabályok kerülnek felsorolásra.

Kollektív elhelyezés és szabályozási változásai

a) A menedékes jogállás alapjoga

- A menedékesek elismeréséről és jogállásáról szóló 2007. évi LXXX. törvény – különösen: 17. § (alapellátáshoz való jog), 28. § (befogadó állomáson nyújtott ellátások)

b) A kollektív elhelyezés működését és finanszírozását szabályozó rendeletek

- 86/2022. (III. 7.) Korm. rendelet a tömeges bevándorlás okozta válsághelyzetben nyújtott állami és önkormányzati szálláshelyek biztosításáról
- 101/2022. (III. 8.) Korm. rendelet a menedékeseket befogadó szálláshelyek elszámolási rendjéről (a 20–60 eurós napi térítési keretek eredeti szabályozása)
- 298/2024. (VII. 3.) Korm. rendelet a kollektív elhelyezés 2024. augusztus 1-jétől érvényes szűkítéséről, amely szerint állami finanszírozású ellátás csak a háborús műveletekkel érintett ukrajnai területekről érkezőknek biztosítható
 - az ellátás időkorlátjának bevezetéséről
 - a kapacitások újraszabályozásáról

c) Az elszállásolási finanszírozás visszavonása / szűkítése

- 29/2022. (II. 28.) HM rendelet a menedékeseket elszállásoló szolgáltatók támogatási feltételeiről (2022–2023), majd ennek több módosítása 2023–2024-ben, amelyek a finanszírozás fokozatos csökkentését szabályozták.

Létfenntartási támogatás

A keresőtevékenységet nem végző menedékesek számára érhető el a létfenntartási támogatás:

30/2022. (II. 28.) BM rendelet a menedékesek részére nyújtott létfenntartási támogatásról tartalmazza a felnőttek (22 000 Ft) és a gyermekek (13 000 Ft) havi támogatási összegét, a jogosultsági és folyósítási feltételeket

Családi pótlék és egyéb alapjuttatások

A menedékesek jogosultak a magyar családtámogatási rendszer egyes elemeire, így a családi pótlékra, és a gyermekek utáni alapszintű ellátásokra (pl. iskoláztatási támogatások).

Co-funded by the European Union. Views and opinions expressed are, however, those of the author(s) only and do not necessarily reflect those of the European Union or the European Social Fund Agency. Neither the European Union nor the Granting Authority can be held responsible for them."

- 1998. évi LXXXIV. törvény a családok támogatásáról

Munkaviszonyhoz kötött lakhatási támogatás

A támogatás kapcsán:

- a munkáltató igényelheti a lakhatási támogatást a menedékes munkavállaló részére;
- a támogatás albérletre vagy más igazolt lakhatási formára adható;
- a támogatás mértéke és fizetési feltételei (az aktuális módosítások alapján);
- az igénybevétel feltétele a bejelentett munkaviszony;
- csak érvényes, névre szóló bérleti szerződés mellett adható;
- a támogatás nem a munkavállalónak jár, hanem a munkáltatónak utólag kerül megtérítésre.

A kapcsolódó jogszabályok:

- 101/2022. (III. 8.) Korm. rendelet – munkáltató által igényelhető lakhatási támogatás menedékeseknek.
- 220/2022., 542/2022., 176/2023., 298/2024. Korm. rendelet módosítások – a lakhatási hozzájárulás részletszabályai.

8. Konklúzió

A vizsgálat eredményei azt mutatják, hogy az ukrajnai menekültek lakhatási helyzete Magyarországon tartósan bizonytalan, és alapvetően egy szűk, drága és diszkriminatív magánbérleti piac, valamint egy töredezett, döntően civil-alapú támogatási rendszer metszetében alakul. A minta nem reprezentatív, de jól jelzi: a segítőszervezetek ügyfélkörében többségben vannak a középkorú, viszonylag magas iskolai végzettségű, többnyire budapesti, gyermekes háztartások – az átlagos háztartásnagyság 3,2 fő, és minden negyedik háztartásban egyedülálló anya a fő fenntartó. A háztartások 43 százalékában van olyan személy, akinek egészségi problémái akadályozzák a mindennapokat, 22 százalékukban pedig napi segítségre szorul valaki – vagyis a lakhatási kérdés sok esetben gondozási és egészségügyi kockázatokkal is összefonódik.

A menekültek lakhatása szinte teljes egészében a magánbérleti szektorban dől el: a válaszadók 74 százaléka magánlakásban él, további 11 százalékuk csak egy szobához jut. A költségviselés szerkezete kettészakadt: a háztartások 77 százaléka maga fedezi a lakhatási kiadásokat (sokszor komoly áldozatok árán), ugyanakkor a kérdezettek közel egynegyedének lakhatását 100 százalékban más szereplők – főként civil és egyházi szervezetek – fizetik. Ez utóbbi csoport esetében a támogatási programok kifutása közvetlen lakhatásvesztési kockázatot hordoz.

A megfizethetőség szinte minden válasz és mutató szerint központi probléma: a bérleti díjak magas voltát a válaszadók 93 százaléka jelölte, a megfizethető lakások túl kicsi vagy rossz minőségű voltát 70 százalékuk. A háztartások 82 százalékában ugyan van kereső, de a foglalkoztatás jelentős része informális vagy bizonytalan; a foglalkoztatottak legalább harmada szerződés nélkül dolgozik. A többhavi kaució, az induló költségek, a bútorozás terhei, a járulékos adminisztratív terhek együtt azt

Co-funded by the European Union. Views and opinions expressed are, however, those of the author(s) only and do not necessarily reflect those of the European Union or the European Social Fund Agency. Neither the European Union nor the Granting Authority can be held responsible for them."

eredményezhetik, hogy a menekültek döntő része hónapról hónapra él, tartalékképzés nélkül, magas lakhatási kitérőséggel.

A hozzáférési akadályok többszintűek: a diszkrimináció – az ukrán állampolgárokkal, és különösen a kisgyermekes családokkal valamint a romákkal szemben –, a nem megfelelő magyar nyelvtudás egymást erősítve szűkítik az elérhető lakások körét.

Miközben az állami lakhatási szerepvállalás minimális, a lakhatási bizonytalanság kezelésének fő terepe a civil és egyházi szektor. Az MMIA-finanszírozású, 1–2 évre szóló komplex lakhatási programok országosan mindössze 500–600 háztartás számára nyújtanak viszonylag stabil támogatást. A rövidebb idejű, külföldi egyházi forrásokból finanszírozott albérlet-támogatások az MMIA programból kiszorulókat célozzák. Ez utóbbiakhoz is szociális munka, jogi és munkaerőpiaci tanácsadás, tolmácsolás és egyéb szolgáltatások kapcsolódnak; azonban finanszírozásuk hosszútávon nem biztosított, és volumenük elmarad a szükségletektől.

A keresleti trendek alapján középtávon mérsékelt, de stabil fizetőképes kereslet várható a bérlakáspiacon, elsősorban azok részéről, akik munkát találnak és hozzáférnek támogatásokhoz. Ugyanakkor a háború kimenetele, az EU-s és hazai finanszírozási keretek jövője, illetve az albérleti árak alakulása olyan bizonytalansági tényezők, amelyek a sérülékeny helyzetet tovább ronthatják. Ha a támogatási programok szűkülnek, vagy a bérleti díjak tovább emelkednek, a menekült háztartások egy része tartósan az informális, túlszűfolt, rossz minőségű lakhatási szegmensben rekedhet, vagy akár lakhatás nélkül maradhat.

A tanulmány egyik legfontosabb tanulsága, hogy a lakhatás nem pusztán egy szociális problématerület a sok közül, hanem az integráció kulcsa: a stabil otthon hiánya közvetlenül befolyásolja a foglalkoztatást, a gyermekek iskoláztatását, az egészségügyi hozzáférést és a társadalmi beilleszkedést. A jelenlegi struktúrában – ahol a piaci lakhatás drága és szűkös, a civil támogatások fragmentáltak, az állami beavatkozás pedig marginális – a menekült háztartások nagy része hosszú távon is a lakhatási sérülékenység állapotában marad. Ebből következően minden olyan szakpolitikai beavatkozás, amely a megfizethető bérlakás-kínálat bővítésére, a lakásügynökségi modellek erősítésére, a civil–állami együttműködés stabilizálására és a normatív lakhatási támogatás kialakítására irányul, nemcsak humanitárius, hanem hosszú távú társadalmi és gazdasági befektetés is.

9. Jó gyakorlatok

Bevezetés – három jó gyakorlat az ukrainai menekültek lakhatási integrációja kapcsán

Cél és fókusz

A bevált gyakorlatok bemutatásának célja azoknak a magyarországi modelleknek az azonosítása és elemzése, amelyek bizonyítottan támogatják az Ukrajnából érkezett menekültek lakhatását és társadalmi beilleszkedését Magyarországon. A fókusz nem a teljes szolgáltatási paletta feltérképezése, hanem azoknak a megoldásoknak a részletes dokumentálása, amelyek hatékonyságuk, megismételhetőségük és tanulságértékük alapján relevánsak lehetnek a hazai és nemzetközi szinten dolgozó szakemberek számára.

A három bemutatott jó gyakorlat eltérő szakmai háttérből indul – tapasztalati alapú lakhatási támogatás, fogytékosságügyi integrált ellátás, illetve egyénre szabott szociális és lakhatási segítség –, mégis közös bennük, hogy mindegyik a szervezet saját erősségeire építve nyújt stabil és hozzáférhető lakhatási megoldást menekült családok számára.

A következő fejezetek ezeket a modelleket egységes szerkezetben mutatják be, kiemelve a szereplők profilját, a hozzáférhetőség és befogadás módjait, a fenntarthatósági kereteket, a menekültek bevonását és a megismételhetőség lehetőségeit.

Források és kiválasztás

A bevált gyakorlatok azonosítása több forrás összehangolt elemzésén alapult. Elsőként desk research készült, amely áttekintette a hazai lakhatási és integrációs szolgáltatásokról rendelkezésre álló dokumentumokat, szakirodalmat és projektbeszámolókat. Ez biztosította azt a háttértudást, amelyre a későbbi adatgyűjtési fázisok épülhettek.

Ezt követte a 2025 nyarán megvalósított feltérképezési fázis, ahol összegyűjtöttük a szervezetek által aktuálisan működtetett lakhatási vagy lakhatást támogató szolgáltatásokat. A szervezetek ekkor már előzetesen megnevezték azokat az elemeket, amelyeket saját működésükben jó gyakorlatnak tartanak.

A 2025 őszi fókuszcsoporthoz beszélgetések során az érintett szervezetek közösen reflektáltak a tapasztalatokra, összevetették módszereiket, és azonosították azokat a beavatkozásokat, amelyek valóban hatást gyakorolnak a menekültek lakhatási stabilitására, integrációjára és önállósodására.

Ezekből a forrásokból, egymást megerősítve került azonosításra az alábbi három kiválasztott jó gyakorlat:

1. az Utcáról Lakásba! Egyesület sorstárs mentorálási modellje,

Co-funded by the European Union. Views and opinions expressed are, however, those of the author(s) only and do not necessarily reflect those of the European Union or the European Social Fund Agency. Neither the European Union nor the Granting Authority can be held responsible for them."

2. a Strázsa Tanya komplex, fogyatékoságügyi fókuszú lakhatási támogatása, valamint
3. az Evangélikus Diakónia dedikált munkaerőpiaci szolgáltatása.

A jó gyakorlat kiválasztását követően külön interjú készült mindhárom szervezet képviselőjével, kifejezetten a jó gyakorlat részletes feltárása és dokumentálása érdekében.

E három modell együttesen lefedi a lakhatási stabilizáció kulcsterületeit: a személyes kísérést, a komplex szükségletalapú ellátást, valamint a foglalkoztatási integrációt, mint a lakhatás fenntarthatóságának alapfeltételét.

Jó gyakorlat 1 – az Utcáról Lakásba! Egyesület sorstárs mentor szolgáltatása

A szervezet profilja

Az Utcáról Lakásba! Egyesület (ULE) a magyar lakhatási civil szektor egyik leginnovatívabb szereplője, amely az „Elsőként Lakhatást” szemlélet hazai úttörőjeként már egy évtizede dolgozik a lakhatási szegénységben élők támogatásán. Az ukrainai menekültek 2022-es érkezésekor a szervezet gyorsan reagált: először a szolidáris lakhatási felajánlások összekötésével segített, majd 2022 nyarától strukturált, albert-támogatási és szociális munkára épülő modellel folytatta a munkát.

Ebben a rendszerben kapott helyet a sorstárs mentorálás, amelynek lényege, hogy a menekültek beilleszkedését olyan mentorok segítik, akik maguk is hasonló élethelyzetből érkeztek, és saját tapasztalatuk révén képesek bizalmi hidat képezni az ügyfelek és a szolgáltatók között. A mentorok között ukrán és kárpátaljai roma menekültek, valamint korábban lakhatási szegénységet megélt magyar érintettek is találhatók.

2023–2024-ben összesen kb. 150–200 ukrainai menekült ügyfél részesült az ULE lakhatási programjában. E programokban rendszerint 10–12 sorstárs mentor dolgozott, 3–8 ügyféllel fejenként. A mentorálási folyamat jellemzően 6 hónaptól akár 2 évig is tarthat – a folyamat addig folytatódik, amíg szükség van rá.

Hozzáférhetőség

A sorstárs mentorálási modell a legkiszolgáltatottabb menekültek számára is elérhető, hiszen a programba kerüléshez nincs szükség formális előszűrésre vagy adminisztratív minősítésre: azok a családok és egyedülálló felnőttek kerülnek be, akik az ULE lakhatási támogatási rendszerében már jelen vannak, és akikről a szociális munkások jelzik, hogy a sorstársi kapcsolat segítheti az előrehaladásukat.

A hozzáférést több tényező is erősíti:

Co-funded by the European Union. Views and opinions expressed are, however, those of the author(s) only and do not necessarily reflect those of the European Union or the European Social Fund Agency. Neither the European Union nor the Granting Authority can be held responsible for them.

- nyelvi és kulturális közelség: az ukrán és kárpátaljai romák számára ukrán vagy roma mentorok biztosíthatják a bizalmi kapcsolatot;
- rugalmas kapcsolatfelvétel: a mentorok saját időbeosztásuk szerint érhetőek el, gyakran az esti órákban is;
- intenzív terepmunka: a mentorok a mentoráltjaik otthonaiban is megfordulnak, így a valamilyen okból akadályoztatott ügyfelekkel való kapcsolattartás is biztosított;
- diverz csoportok együttműködése: a magyar lakhatási szegénységben érintett mentorok és a menekült mentorok közös esetmegbeszélései erősítik a kölcsönös tanulást.

A modell befogadó jellegét jól mutatja, hogy a mentorok sok olyan ügyfélhez is eljutnak, akik a traumák, a szegény, a nyelvi akadályok vagy az intézményi bizalmatlanság miatt a szociális munkásokkal nem osztanak meg érzékeny információkat.

„Van, amit nekünk mondanak el először, és sokszor hamarabb észrevesszük, ha baj van. Volt olyan, hogy én jeleztem a szocmunkásoknak, hogy valami nincs rendben a családnál, és együtt tudtuk tovább vinni az ügyet.”

Menekültek bevonása

A sorstárs mentorálási modell egyik legfontosabb újítása, hogy a menekült emberek nem csupán a program kedvezményezettjei, hanem aktív, cselekvő szereplői is. A bevonás több szinten, egymást erősítve valósul meg. A mentorok jelentős része maga is az ULE korábbi vagy jelenlegi ügyfele, akik élethelyzete már stabilizálódott, és akiket a szociális munkások képességeik, motivációjuk és megbízhatóságuk alapján ajánlanak a szerepre. Mivel saját tapasztalatból ismerik a menekült lét illetve a lakhatási szegénység adminisztratív, érzelmi és gyakorlati kihívásait, olyan bizalmi kapcsolatot képesek kialakítani a mentorált családokkal, amely szakemberek számára gyakran nehezebben érhető el. A partneri, nem hierarchikus viszony különösen fontos azoknál az ügyfeleknél, akik a formális intézményekkel szemben bizalmatlanok, vagy akik szegényérzet miatt nehezen kérnek segítséget; sokan számolnak be arról, hogy egy sorstárs számára könnyebben megnyílnak, legyen szó lakhatási problémáról, munkahelyi konfliktusról vagy családi feszültségekről.

A bevonás ugyanakkor nemcsak egyéni, hanem közösségi szinten is zajlik. A heti mentorcsoport-üléseken a menekült és magyar mentorok közösen gondolkodnak az esetekről, tapasztalatot cserélnek, és egy olyan közös szakmai nyelvet alakítanak ki, amely csökkenti a kulturális távolságot és erősíti a közös felelősségvállalást. A mentorok őszintén reflektálnak saját előfeltevéseikre is — többen említették, hogy a csoportban való munka során találtak először roma emberekkel vagy éppen háborús menekültekkel partneri helyzetben, ami jelentősen formálta szemléletüket.

A bevonás harmadik szintje az érdekképviselés. A sorstárs mentorok egyre gyakrabban jelennek meg szakmai rendezvényeken, kerekasztalokon és képzéseken, ahol személyes történeteik és tapasztalati

Co-funded by the European Union. Views and opinions expressed are, however, those of the author(s) only and do not necessarily reflect those of the European Union or the European Social Fund Agency. Neither the European Union nor the Granting Authority can be held responsible for them.”

tudásuk új perspektívát hoz a menekültügyi és lakhatási szakpolitikai diskurzusba. Ezzel nemcsak saját közösségük hangját erősítik, hanem hozzájárulnak a szélesebb társadalmi érzékenyítéshez is.

A sorstárs mentorálás működése a gyakorlatban

A sorstárs mentorálás az Utcáról Lakásba! Egyesület lakhatási programjának egyik legfontosabb és leginnovatívabb eleme. A mentorok olyan emberek, akik saját tapasztalatból ismerik a menekült lét bizonytalanságát, az albérletpiaci kiszolgáltatottságot vagy a lakhatási szegénység mindennapi nehézségeit. Éppen ez a tapasztalati közelség teszi őket hitelessé és megközelíthetővé: az ügyfelek gyakran nyíltabban és őszintébben fordulnak hozzájuk, mint a formális segítőkhoz.

„Mivel én nagyon sokat utazgattam a takarítás munka miatt is, meg a gyerekekkel is, és ugye én felfedeztem a várost, és ezért is úgy volt vele az ULE-s szocmunkás, hogy te már úgyis ismersz mindent, utcákat. Mert vannak olyan családok, akik semmit nem ismernek, nem tudják, hogy kell elmenni az orvoshoz. Hiába van leírva a cím, nem tudják, ők elesettebbek azért. Nem találták úgy fel magukat, mint azért már mi.”

A mentorálás elsődleges célja a lakhatási stabilitás: a mentorok olyan alacsony küszöbű, partneri támogatást nyújtanak, amely segíti a mindennapi ügyintézés, csökkenti a lakhatási feszültségeket és időben felismeri a krízishelyzeteket. A szolgáltatás különösen fontos az ULE „félpiaci” lakhatási rendszerében, ahol a bérleti díj mintegy felét az Egyesület fedezi, a fennmaradó részt pedig az ügyfelek fizetik. Ebben a konstrukcióban a kommunikációs félreértésekből vagy adminisztratív akadályokból eredő bizonytalanság könnyen vezethet lakásvesztéshez — a mentorok jelenléte éppen ezt előzi meg.

A gyakorlatban a mentorálás heti kapcsolattartásra és rendszeres személyes találkozókra épül. A mentorok telefonon vagy üzenetben bármikor elérhetők — ez a rugalmasság teszi lehetővé, hogy egy probléma még a kialakulása előtt felszínre kerüljön. A támogatás tartalma rendkívül sokféle: segítség okmányügyekben, TB- és egészségügyi teendőkben; kísérés hivatalokba vagy orvoshoz; óvodáztatási és iskoláztatási ügyek intézése; közvetítés bérlő és bérbeadó között; információk ellátásokról, adományokról, szabad lakhatási lehetőségekről. Mindemellett a mentorok gyakran egyszerűen társas támaszt nyújtanak — meghallgatják az ügyfeleket, oldják az elszigeteltséget, és erősítik az önbizalmat.

A rendszer kulcseleme maga a mentorcsoport. A mentorok hetente közös esetmegbeszélésen találkoznak, ahol biztonságos, ítélezésmentes térben beszélnek át a problémákat, sikereket és dilemmákat. A közös gondolkodás különösen értékes akkor, amikor egy mentor elakad egy családdal — ilyenkor a csoport ad új perspektívát vagy konkrét megoldást.

„Mindig tanulunk egymástól, ha valakinek bevált egy megoldás, azt mi is tovább tudjuk vinni.”

A csoport működését világos, de rugalmas szabályok keretezik, amelyek segítenek az érzelmi és szakmai határok tartásában, miközben teret engednek a személyességnek is.

A mentorok szerény díjazásban részesülnek — fix havi juttatás mellett családonként kapnak további összeget —, de a motivációjuk többsége nem anyagi. Számukra a mentorálás lehetőség a közösséghez

Co-funded by the European Union. Views and opinions expressed are, however, those of the author(s) only and do not necessarily reflect those of the European Union or the European Social Fund Agency. Neither the European Union nor the Granting Authority can be held responsible for them.”

tartozásra, a saját tapasztalataik felhasználására és az önbizalmuk erősítésére. Sokuk számára ez az első olyan szerep, ahol nem támogatottként, hanem segítőként vannak jelen — ez az identitásváltás a program egyik legfontosabb hatása.

A sorstársi támogatás rugalmas, személyes, alacsony infrastrukturális igényű és mélyen bizalmi alapú. Éppen ezért képes olyan ügyfélcsoportokat is elérni, akik a klasszikus szociális szolgáltatások számára gyakran láthatatlanok maradnak.

Eredmények és hatások

A sorstárs mentorálás 2022 vége óta működik az ULE lakhatási programjaiban, és a gyakorlat első évei alapján több olyan tényező azonosítható, amely stabilizáló hatással lehet a menekült háztartások mindennapi életére. A mentorokkal való rendszeres kapcsolattartás miatt számos kisebb-nagyobb nehézség — például adminisztratív elakadások, egészségügyi időpontfoglalás, iskolai vagy óvodai ügyek, illetve bérbeadói kommunikációs problémák — viszonylag korán felszínre kerül. Ez megkönnyíti, hogy a szociális munkások időben tudjanak segítséget nyújtani.

A mentorok jelenléte különösen azoknál a családoknál bizonyul hasznosnak, akik jelentős nyelvi vagy információs hátrányból indulnak. Ilyen esetekben a gyakorlati támogatás — például a hivatalokba vagy egészségügyi szolgáltatókhoz való kísérés, dokumentumok értelmezése, a bérleti viszonyokkal kapcsolatos tájékoztatás — kézzelfogható segítséget nyújt és csökkenti a félreértésekből vagy információhiányból fakadó kockázatokat.

A tapasztalatok alapján a mentorálás hatása elsősorban a következő területeken érzékelhető:

- kevesebb lakásvesztési kockázattal járó szituáció jut el előrehaladott állapotba, mert a nehézségek gyakran időben láthatóvá válnak;
- csökken a krízishelyzetek száma, illetve súlyossága, különösen akkor, ha a probléma a mentorok révén a korai szakaszban kezelhetővé válik;
- kisebb a bérbeadó–bérlő közötti kommunikációs feszültség, mivel a mentorok gyakran közvetítenek vagy segítenek tisztázni a helyzeteket;
- az ügyfelek magabiztosabban tájékozódnak az alapvető ügyintézési folyamatokban, ami fokozatos önállósodáshoz vezethet;
- a szociális munkások terhelése mérséklődik, mivel a mentorok több gyakorlati feladatot átvesznek, illetve előszűrik azokat a helyzeteket, amelyek intenzívebb szakmai beavatkozást igényelnek.

Összességében a sorstárs mentorálás nem helyettesíti a szociális munkát, de kiegészítő és stabilizáló elemként hozzájárul a lakhatási támogatás hatékonyabb működéséhez — különösen olyan ügyfélcsoportok esetében, akik egyébként nehezebben kapcsolódnának be a formális ellátásokba.

Finanszírozás és fenntarthatóság

Az ULE menekültlakhatási programja az elmúlt években több forrásból álló támogatási háttérre épült. A szervezetet olyan jelentős nemzetközi donorok segítették, mint az UNHCR, az EPIM, a SHO, a World Habitat, az ERSTE Stiftung vagy a United Way. Ezek a források tették lehetővé, hogy a háború első hónapjaiban gyorsan reagáljanak, majd fokozatosan kiépítsék azt a lakhatást támogató rendszert, amelyre a sorstárs mentorálás is épül.

A modell hosszú távú beágyazódását már a 2025–2026 között megvalósuló MMIA Plusz „Befogadás és autonómia” projekt biztosítja, amely 50 háztartás lakhatási támogatását, valamint az ehhez kapcsolódó szolgáltatásokat – köztük a mentorálást – finanszírozza. A projekt keretében a mentorálás nem különálló elemként, hanem a lakhatási stabilizáció integrált részeként jelenik meg.

A tereptapasztalatok azt mutatják, hogy a szociális munka elszámolható forrásai nem mindig fedik le a valós szükségleteket: az adminisztratív terhek magasak, miközben az ügyfélmunka intenzitása is nagy. Ebben a környezetben a sorstárs mentorálás nem pusztán kiegészítő, hanem hatékonyságnövelő és kapacitásbővítő szerepet tölt be. A gyakorlatban ez azt jelenti, hogy a mentorok:

- jelentősen tehermentesítik a szociális munkásokat,
- átvesszik a kísérés, információadás, alapügyintézés feladatait,
- személyességük és rugalmasságuk révén olyan ügyfeleket is elérnek, akik más szolgáltatások számára gyakran láthatatlanok maradnának.

A sorstársi modell így költséghatékony módon növeli a program kapacitását és mélységét, miközben erősíti az ügyfelek önállósodását és a szolgáltatás humánus, bizalmi alapú jellegét. Ez teszi a modellt nemcsak szakmailag, hanem finanszírozási szempontból is a lakhatási stabilizáció egyik kulcselemévé.

Adaptálhatóság

Az ULE sorstársi mentorálási modellje több olyan jellemzővel rendelkezik, amelyek lehetővé teszik szélesebb körű alkalmazását más szervezeteknél és más szolgáltatási területeken is. A modell egyik legnagyobb előnye az alacsony infrastrukturális igény: működtetéséhez nincs szükség külön intézményre vagy nagy tárgyi feltételekre, csupán a mentorok szerződtetésére, koordinációjára és folyamatos szakmai támogatására. Ez a rugalmasság teszi lehetővé, hogy a program könnyen beépíthető legyen különböző profilú projektekbe – legyen szó lakhatási, munkaerőpiaci vagy általános szociális szolgáltatásokról.

A mentorálás gyakorlata láncszerűen terjeszthető: más civil vagy egyházi szervezetek, megfelelő módszertani felkészítést követően viszonylag gyorsan adaptálni tudnák. Az ULE-nél felhalmozott tapasztalat, valamint a már létező képzési és esetmegbeszélési struktúrák olyan szakmai háttérrel jelentenek, amely átadható és továbbfejleszthető.

Co-funded by the European Union. Views and opinions expressed are, however, those of the author(s) only and do not necessarily reflect those of the European Union or the European Social Fund Agency. Neither the European Union nor the Granting Authority can be held responsible for them.”

A sorstársi támogatás különösen értékes azokban a helyzetekben, ahol a hagyományos szociális munka nehezebben épít ki bizalmi viszonyt – például a rejtett lakhatási szegénységben élő háztartásoknál vagy a társadalmi bizalmatlanság miatt elzárkózó menekült családok körében. A mentorok saját élettapasztalata révén olyan kapukat képesek megnyitni, amelyek más szakemberek számára gyakran zárva maradnak.

A modell megismételhetőségének ugyanakkor fontos előfeltétele a mentorok folyamatos szakmai és érzelmi támogatása. A rendszer csak akkor tartható fenn egészségesen, ha biztosított a rendszeres szupervízió, a heti esetmegbeszélés, valamint a szakmai háttér, amely megelőzi a túlterheltséget és a kiégést. Ha ezek a feltételek adottak, a sorstárs mentorálás könnyen adaptálható és magas hozzáadott értéket képviselő módszerként jelenhet meg más szervezetek gyakorlatában is.

Jó gyakorlat 2 – A Strázsa Tanya integrált modellje: fogyatékossgal élő Ukrajnai menekültek komplex támogatása

A szervezet profilja

A Strázsa Tanya Szociális Szövetkezet a 2010-es években jött létre Szabadszálláson, eredetileg rekreációs és közösségi térként. A programhoz hamar csatlakoztak értelmileg akadályozott fiatalok, és az együttélésből fokozatosan egy komplex, inkluzív fejlesztő- és lakhatási modell alakult ki. Az évek során a Tanya sajátos szakmai profilt épített ki: egy olyan természetközeli, családi környezetet, ahol a fejlesztés, a gondozás és a lakhatási támogatás egy helyen, integrált módon valósul meg.

A 2022-es orosz invázió után a Strázsa Tanya az elsők között vállalta az Ukrajnából érkező menekültek fogadását — különösen a fogyatékossgal élő, súlyosan sérült, pszichésen érintett vagy speciális szükségletű gyermekeket és felnőtteket, akik számára akkoriban gyakorlatilag nem léteztek alternatív ellátási formák Magyarországon. Az első csoport 2022. március 8-án érkezett, és néhány hét alatt több mint 40 főt, az év végére pedig közel 170 főt láttak el.

A Tanya szakmai csapatát fejlesztőpedagógusok, gyógypedagógusok, gondozók, pszichológus és szociális munkások alkotják, akik képesek személyre szabott fejlesztési és lakhatási útvonalakat kialakítani. A környezet különösen alkalmas olyan gyermekek és felnőttek számára, akik szenzorosan érzékenyek, traumát éltek át, vagy intenzív, állandó fejlesztést igényelnek.

A 2024–2027-es MMIA Plusz projekt elindulásával a Strázsa Tanya már nemcsak átmeneti menedéket, hanem strukturált lakhatási támogatást is nyújt a menekült családoknak: egy részük a tanyán él, mások külső — jellemzően albérleti — lakhatásban, de mindenki ugyanahhoz a szakmai csapathoz és fejlesztési szolgáltatásokhoz fér hozzá.

Hozzáférhetőség

A Strázsa Tanya szolgáltatása kifejezetten azokat a fogyatékossgal élő vagy súlyosan sérült ukrajnai menekülteket és családjaikat fogadja, akik számára Magyarországon alig léteznek más, valóban befogadó ellátási lehetőségek. A felvétel rugalmas, nem szükséges komplex dokumentáció, ami különösen fontos azoknál, akik a háború miatt megszakadt ellátásból vagy bizonytalan körülmények közül érkeznek.

A Tanya olyan környezetet biztosít, ahol a magas támogatási igényű emberek is biztonságban vannak: a mindennapi gondozás, gyógypedagógiai és mentálhigiénés támogatás helyben érhető el. A szolgáltatás a menekült családok szükségleteihez igazodik — legyen szó orvosi kíséresről, gyógyszerbeszerzésről, kommunikációs támogatásról vagy pszichés stabilizálásról. A több szinten jelen lévő ellátás különösen fontos azoknál a szülőknél, akik korábban nagyszülői vagy intézményi támogatásra támaszkodtak, és Magyarországon teljesen egyedül maradtak.

Co-funded by the European Union. Views and opinions expressed are, however, those of the author(s) only and do not necessarily reflect those of the European Union or the European Social Fund Agency. Neither the European Union nor the Granting Authority can be held responsible for them."

A részvétel pénzügyileg is hozzáférhető, mivel a működést többek között az MMIA Plusz program és egyházi adományok fedezik, így a családoknak nem kell önköltséget vállalniuk az ellátásért.

Menekültek bevonása

A Strázsza Tanya modelljében a menekültek bevonása korlátozott, de jól érzékelhető módon jelen van. A szolgáltatás elsősorban fogyatékossgal élő menekültekre és az őket kísérő családtagokra épül. A bevonás elsősorban informális: a családtagok segítik egymást az eligazodásban, az újonnan érkezők támogatásában vagy a napi rutin kialakításában.

A Tanyán dolgozik ukránul beszélő munkatárs, ami jelentősen megkönnyíti, hogy a menekült családok beleszóljanak a saját ellátási és fejlesztési folyamataikba, illetve, hogy értsék a döntéseket, amelyek érintik őket.

A bevonás egy másik természetes terepe a közösségi élet: a Tanyán élő menekült családok részt vesznek a közösségi programok kialakításában és szervezésében. Ez nem formális döntéshozatal, inkább közös ötletelés, amely erősíti a bizalmat és segíti a közösségbe való beágyazódást.

Összességében a bevonás nem intézményesített, inkább a mindennapi együttélésből fakad, de ez a részvételi forma jól illeszkedik a Tanya családis, kis léptékű működéséhez.

A modell működése

A Strázsza Tanya modellje egy olyan biztonságos, komplex ellátási környezetet kínál, amely kifejezetten a fogyatékossgal élő vagy speciális szükségletű ukrán menekültek és családtagjaik támogatására jött létre. A megközelítés alapja, hogy a lakhatás, a napi gondozás, a fejlesztések és az ügyintézési segítség egy térben, összehangolt szakmai csapattal érhető el – olyan módon, amit a formális magyar rendszer különálló intézményei nem tudnának biztosítani.

A Tanyán élők számára a szervezet biztosítja az alapvető lakhatást és ételmezést, a mindennapi gondozást és felügyeletet, valamint az életvezetési és ügyintézési támogatást. A munkatársak segítenek a magyar egészségügyi rendszerben való eligazodásban – például orvosi vizsgálatok, gyógyszerbeszerzés vagy kórházi kísérés esetén –, és szükség esetén pszichológiai, lelki vagy krízistámogatást is nyújtanak. A gyermekek és fiatalok fejlesztőpedagógiai és gyógypedagógiai foglalkozásokon vesznek részt, a szervezet pedig aktívan segíti az iskolai és óvodai integrációjukat.

Mindezt egy körülbelül 15 fős szakmai stáb működteti: szociális munkások, gyógypedagógusok, pedagógusok, ápolók, pszichológus, valamint ukránul beszélő munkatársak, akik könnyítik a kommunikációt és az érzelmi biztonság megteremtését. A szolgáltatás működéséhez önkéntesek is kapcsolódnak, különösen a közösségi és rekreációs programoknál.

A modell egyik sajátossága, hogy olyan feladatokat is átvállal, amelyekre a hagyományos intézményi rendszerben nincs felelős: például bonyolult gondnoksági ügyintézés, hosszabb távú egészségügyi kísérés vagy – súlyos krízishelyzetekben – haláleset utáni teendők koordinálása. A 2023–2024-es időszakban támogatott 86 fő több mint fele gyermek és fiatal volt, akik mind oktatásba vagy fejlesztésbe kerültek.

Co-funded by the European Union. Views and opinions expressed are, however, those of the author(s) only and do not necessarily reflect those of the European Union or the European Social Fund Agency. Neither the European Union nor the Granting Authority can be held responsible for them."

A Strázsa Tanya működése hiánypótló a magyar szolgáltatási térben: jelenleg nincs más olyan szereplő, amely szervezeten, komplex módon fogadná és támogatná a fogyatékossgal élő menekülteket. A modell olyan szektorok közötti kapcsolatokat hidal át – szociális, oktatási, egészségügyi és fejlesztő területek –, amelyek a formális rendszerben gyakran elkülönülten működnek. A befogadást a helyi közösség korábban kialakult elfogadása is támogatja.

Eredmények és hatás

A Strázsa Tanya 2022 óta több mint kétszáz menekültet támogatott, köztük jelentős számban olyan gyermekeket, fiatalokat és felnőtteket, akik fogyatékossguk, krónikus betegségeik vagy pszichés terheltségük miatt a magyar ellátórendszerben nehezen találtak volna megfelelő szolgáltatást. A 2023–2024-es MMIA-projektben támogatott 86 fő több mint fele gyermek vagy fiatal volt; mindannyian hozzáfértek valamilyen fejlesztőpedagógiai, gyógypedagógiai vagy oktatási támogatáshoz.

A Strázsa-modell egyik legfontosabb eredménye, hogy olyan feladatokat is át tud vállalni, amelyekre a formális intézményeknek jellemzően nincs kapacitása: ilyen a gondnoksági ügyintézés, a rendszeres egészségügyi kísérés, a gyógyszerek beszerzése, vagy súlyos krízisek esetén a család teljes körű támogatása. A legsérülékenyebb menekültek számára ez a gyakorlatban azt jelenti, hogy olyan szintű biztonságot és kiszámíthatóságot kapnak, amely más környezetben nem lenne elérhető.

A siker a Strázsan nem egységes mérce szerint értelmezhető: a célcsoport sajátosságai miatt sok esetben nem az önálló lakhatás vagy a munkaerőpiacra lépés a reális végpont, hanem az állapot stabilizálása, a fejlődés támogatása és a gondozási szükségletek tartós, biztonságos biztosítása. Ennek ellenére a 2023–2024-es időszakban az ellátottak mintegy 30 százaléka később képes volt valamilyen önállóbb lakhatási formába vagy munkába lépni, míg a többiek számára a Strázsa továbbra is a megfelelő és biztonságos környezet maradt.

„Több család története is jelzi a modell erejét, 2022-ben például egy autizmusban érintett, nagy támogatási szükséglettel élő kisfiú és édesanyja érkezett hozzánk. A Strázsa támogatásával a gyermek fejlesztő iskolába került, az anya munkát talált, majd másfél év alatt önálló albérletbe tudtak költözni. Az anya azóta önkéntesként tér vissza, hogy más menekült családokat segítsen.”

A helyi közösséggel való kapcsolat a Strázsa Tanya működésének meghatározó háttértényezője. Szabadszálláson a korábbi, hosszú éveken át zajló fogyatékossgügyi munka miatt már kialakult egyfajta nyitottság a másság iránt, amelyre a menekültcsaládok fogadása is építeni tudott. Bár a lakossági részvétel nem folyamatos, időről időre érkeznek adományok és önkéntes felajánlások.

Finanszírozás és fenntarthatóság

A menekültellátás első hónapjaiban a Strázsa Tanya kizárólag saját forrásaira, önkéntes munkára és a helyi közösség ad hoc segítségére támaszkodva fogadta a menekült családokat. A működés ekkor még teljesen finanszírozás nélkül zajlott, a szervezet megtakarításaira és hitelekre építve. A későbbi

Co-funded by the European Union. Views and opinions expressed are, however, those of the author(s) only and do not necessarily reflect those of the European Union or the European Social Fund Agency. Neither the European Union nor the Granting Authority can be held responsible for them.”

stabilizációt az tette lehetővé, hogy 2022 második felétől több hazai és nemzetközi partner — köztük az SOS Gyermekfalkák, az IOM, a Baptista Szeretetszolgálat és a UNHCR — csatlakozott a támogatók köréhez, részben átvállalva az ellátáshoz kapcsolódó költségeket.

Ezek a partnerségek alapozták meg a Strázsa Tanya számára a többéves, folyamatos állami finanszírozást is az MMIA-programokon keresztül:

- 2023–2024: MMIA-projekt, amely 86 fő ellátását támogatta;
- 2024–2027: MMIA Plusz projekt, amely legalább 100 fő számára biztosít komplex lakhatási, fejlesztési és gondozási szolgáltatásokat.

A fenntarthatóság ugyanakkor továbbra is kihívás. A Strázsa Tanya olyan embereket lát el — súlyosan sérült, krónikus beteg, pszichésen érintett vagy fejlesztést igénylő menekülteket — akik esetében a támogatás intenzitása és költsége messze meghaladja a standard szociális szolgáltatások normatív finanszírozási kereteit. A hosszú távú működés ezért kifejezetten olyan, többéves és rugalmas finanszírozást igényel, amely képes követni az ellátottak állapotának és szükségleteinek változását.

Adaptálhatóság

A Strázsa Tanya-modell bizonyos elemei jól adaptálhatók más szervezetek számára, különösen az a szemlélet, amely a lakhatást, a fejlesztést, az egészségügyi kísérést és az ügyintézési támogatást egy helyen, összehangoltan biztosítja. A rugalmas, szükségletalapú megközelítés – amely minden családnál az aktuális állapothoz igazítja a támogatás tartalmát – más környezetben is alkalmazható, és iránymutatást adhat olyan szervezeteknek, amelyek nagy támogatási igényű ügyfelekkel dolgoznak.

Ugyanakkor a modell nem másolható egy az egyben. A Strázsa működéséhez speciális szaktudás (fejlesztőpedagógia, pszichés támogatás, ápolás) és folyamatos személyes jelenlét szükséges, ami jelentős kapacitást igényel. Emellett a modell sikerét segítette a helyi beágyazottság is, hiszen a településen már korábban is működött fogyatékosügyei szolgáltatás, ami növelte az elfogadottságot és a stabilitást.

Összességében a Strázsa Tanya inkább olyan szemléleti keretként tekinthető, amely megmutatja, hogyan lehet a fogyatékossgal élő vagy más szempontból nagy szükségletű menekültek számára biztonságos, integrált és személyre szabott támogatást nyújtani – és amelynek fő elemei más szervezetek gyakorlatában is megjelenhetnek.

Jó gyakorlat 3– az Evangélikus Diakónia egyénre szabott lakhatási támogatása

A szervezet profilja

Co-funded by the European Union. Views and opinions expressed are, however, those of the author(s) only and do not necessarily reflect those of the European Union or the European Social Fund Agency. Neither the European Union nor the Granting Authority can be held responsible for them.

Az Evangélikus Diakónia a Magyarországi Evangélikus Egyház szociális szolgáltató hálózata, amely több mint két évtizede dolgozik menekült ügyfelekkel. Lakhatási programjuk 2017-ben formálódott önálló szolgáltatási egységgé, és azóta folyamatosan működik, még a projektciklusok közötti időszakokban is. A szervezet munkáját stabil egyházi háttér, tapasztalt szociális munkások és egy kiterjedt partneri háló támogatja.

A 2022-es orosz inváziót követően a Diakónia az ukrajnai menekültek egyik legfontosabb lakhatási stabilizációs szolgáltatójává vált. A szervezet egyszerre képes gyors reagálásra és egyénre szabott, hosszú távú támogatás nyújtására, miközben megőrzi a kiszámítható szakmai elveket. Működésének egyik sajátossága, hogy a lakhatási támogatást nem tekinti pusztán anyagi segítségnek: azt minden esetben intenzív szociális munkával kapcsolja össze.

Hozzáférhetőség

A Diakónia lakhatási modellje kifejezetten alacsony belépési küszöbvel működik, ami lehetővé teszi, hogy azok is segítséget kapjanak, akik a nyelvi nehézségek, az információhiány vagy az adminisztratív akadályok miatt nehezen érik el a formális szolgáltatásokat. A támogatáshoz nincs szükség bonyolult dokumentációra vagy előzetes státuszra; minden ügyfél helyzete egyéni elbírálás alapján kerül megítélésre. A döntések során nem sablonösszegek vagy időkeretek számítanak, hanem az adott háztartás jövedelmi viszonyai, kockázatai és a kiválasztott lakhatási megoldás realitása.

A modell rugalmassága különösen fontos a krízishelyzetekben. A Diakónia akkor is képes gyorsan reagálni, amikor bántalmazott, kizsákmányolt vagy kilakoltatással fenyegetett ügyfél kér segítséget, és ideiglenes elhelyezést tud biztosítani. A hozzáférhetőséget erősíti az is, hogy a szervezet minden lakást személyesen ellenőriz, mielőtt támogatást nyújtana. Ez a gyakorlat védelmet jelent azoknak, akik rejtett kizsákmányolásnak vannak kitéve.

Bár a Diakónia egyházi háttérrel működik, a támogatás igénybevételéhez semmilyen vallási feltétel nem kapcsolódik. A szervezet sokszor olyan ügyfeleket is fogad, akik máshonnan elutasítást tapasztaltak. Ennek a befogadó szemléletnek köszönhetően a Diakónia gyakran éri el a lakhatási szegénység „láthatatlan zónáiban” élő menekülteket: olyan családokat, akik bizonytalan, rövid távú albérletek között vándorolnak, akiknek egyik napról a másikra kell új lakást keresniük, vagy akik bántalmazó környezetből próbálnak kilépni, és nincsenek tisztában a rendelkezésre álló lehetőségekkel. A modell tehát nemcsak szolgáltatásként, hanem biztonsági hálóként is működik, különösen azok számára, akik más intézményekhez nem, vagy csak nehezen jutnának be.

Menekültek bevonása

A Diakónia lakhatási modelljében a menekültek nem pusztán támogatottak, hanem a szolgáltatás aktív szereplői. A szervezet több ukrain menekültet foglalkoztat szociális munkásként, akik közül volt, aki maga is a Diakónia ügyfelei volt. Ez a gyakorlat nemcsak munkaerőpiaci lehetőséget teremt számukra, hanem erősíti a szervezet kulturális kompetenciáját és bizalmi tőkéjét is: az ukrán anyanyelvű munkatársak kulcsszerepet játszanak a kommunikációban, a konfliktusok oldásában és a magyar rendszer megértésének támogatásában.

A bevonás ugyanakkor a szociális munka mindennapi folyamatában is meghatározó. A támogatás a kliensekkel folytatott folyamatos párbeszédre alapul: az életvezetési, lakhatási és munkavállalási döntéseket minden esetben az ügyfél hozza meg, a szociális munkás pedig ebben a döntési folyamatban nyújt támogatást, információt és szakmai iránymutatást. Ez a partnerség-alapú megközelítés növeli az ügyfelek autonómiáját, erősíti a felelősségvállalást, és elősegíti a hosszú távú stabilizációt.

A terepi tapasztalatok jelentős része — például a bérbeadói attitűdök, vagy a munkaerőpiaci akadályok — közvetlenül a menekült ügyfelektől származik. Ezek a visszajelzések folyamatosan formálják a

szolgáltatás működését, és hozzájárulnak ahhoz, hogy a Diakónia gyorsan, valós élethelyzetekre reagálva tudja alakítani a lakhatási támogatási rendszert.

A gyakorlat azt mutatja, hogy a menekült munkatársak jelenléte nemcsak az ügyfelek számára teremt biztonságosabb, érthetőbb környezetet, hanem a szervezet számára is áthidalja a nyelvi és kulturális különbségekből fakadó nehézségeket. A bevonás így egyszerre szolgálja az integrációt és a szolgáltatás minőségének javítását — egy olyan modell, amely hosszú távon is növeli a rendszer hatékonyságát és befogadóképességét.

A modell működése

A Diakónia lakhatási modellje egy évek alatt kiforrott, rugalmas és szükségletalapú rendszer, amelynek központi eleme a lakhatási támogatás és a szociális munka szoros összekapcsolása. A cél nem a teljes lakhatási költség átvállalása, hanem az ügyfelek önálló lakhatásának hosszú távú stabilizálása.

A támogatás minden esetben egyéni elbíráláson alapul. Nincs előre meghatározott összeg vagy időtartam: a döntést az ügyfél jövedelmi helyzete, családi összetétele, lakhatási kockázatai, motivációja és a kiszemelt lakás minősége alapján hozzák meg. A támogatás rendszerint egy hónapra szól, és csak akkor hosszabbítható, ha a közösen kitűzött célok – például a munkakeresés, a költségek átlátható tervezése vagy az előtakarékoság – felé valóban van előrelépés. A részleges támogatás alapelv: a család saját hozzájárulása kulcsfontosságú a felelősségvállalás és az önállóság megerősítésében.

A modell működése intenzív szociális munkára épül. A munkatársak havi rendszerességgel értékelik az ügyfelekkel közösen meghatározott célokat, és a támogatás nemcsak adminisztratív segítséget jelent, hanem a család működésének feltérképezését, a konfliktusok kezelését, a költözések koordinálását és a munkáltatókkal való kapcsolat fenntartását is magában foglalja. A szociális munka így egyszerre jelent gyakorlati segítséget és stabil kísérést, amely az önálló lakhatás fenntartásának alapja.

A modell egyik legfontosabb védelmi eleme, hogy a Diakónia minden támogatott lakást személyesen ellenőrzi a szerződéskötés előtt. Ez segít kiszűrni a kizsákmányoló vagy méltatlan körülményeket, és biztosítja, hogy az ügyfél valós, biztonságos feltételek mellett kössön bérleti szerződést.

A rendszer szerves része a gyors krízisintervenció is. Amikor az ügyfél kilakoltatási veszélybe kerül, bántalmazást szenved el vagy munkáltatói visszaélés áldozata, a Diakónia indokolt esetben azonnal be tud avatkozni: fedezi az átmeneti lakhatás költségeit, és rövid időn belül biztonságosabb, hosszabb távú megoldást keres.

A működést jól kiépített partnerhálózat támogatja: a szervezet rendszeresen együttműködik más egyházi szolgáltatókkal, civil szervezetekkel és helyi szereplőkkel, így szükség esetén gyorsan tud tovább utalni vagy kiegészítő szolgáltatásokat biztosítani.

Eredmények és hatások

Co-funded by the European Union. Views and opinions expressed are, however, those of the author(s) only and do not necessarily reflect those of the European Union or the European Social Fund Agency. Neither the European Union nor the Granting Authority can be held responsible for them."

A Diakónia lakhatási támogatási modelljének egyik legfontosabb eredménye, hogy a támogatott ügyfelek többsége képes tartósan megtartani az albérletét, vagy a támogatási időszak végén egy másik stabil bérleménybe költözik. A rugalmas, egyéni döntéshozatal és a rendszeres szociális munka lehetővé teszi, hogy a családok ne csak ideiglenesen, hanem hosszabb távon is biztonságos lakhatási helyzetbe kerüljenek.

A hatások azonban nemcsak a lakhatás szintjén jelentkeznek. A rendszeres, személyre szabott szociális munka hozzájárul ahhoz, hogy az ügyfelek átláthatóbbá tegyék költségvetésüket, tisztábban lássák a jogi és adminisztratív lépéseket, és nagyobb önbizalommal intézzék ügyeiket. Sok esetben a stabil lakhatás teremti meg a feltételét annak, hogy a családtagok munkát vállaljanak, a gyerekek iskolába járjanak, vagy elinduljon egy előtakarékosági folyamat.

Finanszírozás és fenntarthatóság

A Diakónia lakhatási modelljének fenntarthatóságát több, egymást kiegészítő finanszírozási forrás biztosítja. A szervezet jelenleg részt vesz az MMIA program integrációs tevékenységeiben, amely stabil keretet teremt a lakhatási támogatások rendszeres működtetéséhez. Emellett jelentős szerepet töltenek be az európai és amerikai egyházi támogatók, akik rugalmasabb felhasználású forrásokat biztosítanak – ezek lehetővé teszik például a gyors krízisreakciót vagy az átmeneti elhelyezések költségeinek átvállalását.

A Diakónia fenntartói háttere külön előnyt jelent: a szolgáltatás nem kizárólag projektciklusokhoz kötötten működik, hanem folyamatosan fenn tud maradni akkor is, amikor a finanszírozási környezet bizonytalan. Ez a stabilitás különösen fontos olyan ügyfelek esetében, akik hosszabb távú támogatást igényelnek.

A modell fenntarthatósága tehát egyszerre épül a többcsatornás finanszírozásra, a szervezet erős intézményi hátterére és arra a szakmai szemléletre, amely a lakhatási támogatást a szociális munkával integrált módon kezeli.

Adaptálhatóság

A Diakónia lakhatási modellje több olyan elemet tartalmaz, amely más hazai civil és egyházi szolgáltatók számára is könnyen átvihető. A modell erőssége, hogy nem igényel speciális infrastruktúrát vagy nagy apparátust: a lényeg a következetes szociális munka, a rugalmas támogatási logika és a gyors reagálás.

Könnyen adaptálható elem a lakások előzetes, személyes terepellenőrzése, amely hatékony védelmi mechanizmusként szűri ki a méltatlan, kizsákmányoló vagy túlsúlyos lakhatási körülményeket. Szintén jól átvihető a részleges támogatás elve, amely a teljes finanszírozás helyett a felelősség megosztására épít, és hosszabb távon stabilabb lakhatást eredményez. A havi célértékeléshez kötött döntéshozatal – amelyben a támogatás fenntartása vagy módosítása az ügyfél előrehaladásához igazodik – más szervezetek számára is hatékony módszertani eszköz lehet.

Co-funded by the European Union. Views and opinions expressed are, however, those of the author(s) only and do not necessarily reflect those of the European Union or the European Social Fund Agency. Neither the European Union nor the Granting Authority can be held responsible for them."

A gyors krízisreakció, illetve a lakhatási támogatás és a szociális munka szoros összekapcsolása olyan működési elvek, amelyek tágabb kontextusban is működnek, és különösen hasznosak olyan ügyfélcsoportok esetében, akik gyorsan változó élethelyzetekkel vagy fokozott kiszolgáltatottsággal néznek szembe.

Közös tanulságok a három modell alapján

A három bemutatott modell tanulságait érdemes a 2022 óta fennálló lakhatási helyzet tágabb kontextusában értelmezni. A háború első hónapjainak gyors civil és egyházi összefogása után a menekültek döntő többsége a dráguló, bizalmatlan és sokszor kiszámíthatatlan magyar albérletpiacon próbált tartós megoldást találni. A megtakarítások kimerülése, a bérleti díjak emelkedése és a lakásvesztés kockázata tömegesen jelent meg — nemcsak a legkiszolgáltatottabb csoportoknál, hanem az „átlagos” menekült családoknál is. Ebben a környezetben különösen felértékelődtek azok a civil és egyházi szereplők, amelyek gyors humanitárius reagálásból át tudtak lépni strukturált, hosszú távú lakhatási megoldásokba.

A három bemutatott jó gyakorlat – az Utcáról Lakásba! Egyesület sorstárs mentorálási modellje, a Strázsza Tanya komplex, fogyatékoságügyi fókuszú ellátása és az Evangélikus Diakónia egyénre szabott lakhatási támogatási rendszere – némileg eltérő célcsoportokra és módszertani hagyományokra épít, de több olyan közös tanulság is kirajzolódik, amely a menekültek lakhatási stabilitásának megteremtése szempontjából általános érvényű. Ezek a tanulságok nemcsak a három szervezet gyakorlatára vonatkoznak, hanem szélesebb, rendszerszintű következtetések alapját is képezik.

A legfontosabb összefüggés, hogy a lakhatási stabilitás alapját minden esetben a személyes, folyamatos kísérés adja. Akár tapasztalati mentorok, akár szociális munkások vagy gyógypedagógiai-egészségügyi szakemberek végzik, ez a jelenlét segít időben felismerni a problémákat, kezelni a félreértéseket, és eligazodni az adminisztratív, oktatási vagy egészségügyi rendszerek útvesztőiben. A három modell különböző módon valósítja meg mindezt, de közös jellemzőjük, hogy a lakhatási támogatás nem önmagában, hanem egy erős, emberi kapcsolatra épülő szolgáltatási környezetbe ágyazva működik hatékonyan.

Szintén visszatérő tapasztalat, hogy a részleges támogatás hosszú távon jobb eredményeket hoz. Az ULE és a Diakónia esetében a családok rendszerint maguk is hozzájárulnak a lakhatási költségekhez, ami erősíti a felelősségvállalást és csökkenti a tartós függés kockázatát. A Strázsza Tanya speciális szükségletű ügyfélcsoportja más finanszírozási logikát igényel, de itt is látható, hogy a támogatás célja nem pusztán az ellátás biztosítása, hanem az ügyfél állapotához mért önállósodás elősegítése. A három modell egyaránt jelzi, hogy a lakhatás akkor fenntartható, ha anyagi és nem anyagi erőforrások is mozgósulnak.

A szolgáltatások integráltsága egy további kulcstényező. A lakhatási támogatás minden szervezetnél szorosan kapcsolódik más elemekhez: a szociális és mentálhigiénés támogatáshoz, az ügyintézéshez, a fejlesztéshez, az egészségügyi és oktatási kíséréshez. E komplex megközelítés hiányában a lakhatás könnyen instabillá válik. A három szervezet működése arra is rávilágít, hogy az integráció nemcsak szakmai, hanem szervezeti kérdés is: a lakhatási stabilitást biztosító rendszerek ott működnek jól, ahol több szektor – szociális, egészségügyi, oktatási, közösségi – valós együttműködésben dolgozik.

Kiemelt tanulság a bizalom szerepe. A menekültek akkor kérnek segítséget időben, ha biztonságban érzik magukat, és nem félnek megosztani bizonytalanságaikat. Az ULE-nél ezt a sorstárs jelleg biztosítja, a

Co-funded by the European Union. Views and opinions expressed are, however, those of the author(s) only and do not necessarily reflect those of the European Union or the European Social Fund Agency. Neither the European Union nor the Granting Authority can be held responsible for them.

Strázsánál a hosszú távú, befogadó közösségi környezet, a Diakóniánál pedig a következetes szociális munkára épülő kapcsolat. A bizalom minden esetben csökkenti a krízisek számát, és jelentősen növeli a lakhatás megtarthatóságát.

Mindhárom szervezet tapasztalata azt is egyértelműen mutatja, hogy a lakhatási integráció fenntarthatóságát erősen befolyásolja a finanszírozási struktúra. A jelenlegi rendszer projektalapú és ciklikus, ami kiszámíthatatlanná teszi a hosszú távú tervezést. Bár a szervezetek rugalmasan alkalmazkodnak – és infrastruktúrájukat gyakran kis költséggel működtetik –, a stabil, többéves finanszírozás alapvető feltétele lenne a menekültek lakhatási útjait támogató szolgáltatások megerősítésének.

Végül, fontos közös tanulság a menekültek bevonásának jelentősége. Akár tapasztalati mentorok, akár szociális munkásként dolgozó menekültek révén, akár közösségi programok szervezésén keresztül, a bevonás hozzájárul a szolgáltatások kulturális érzékenységéhez és ahhoz, hogy a szervezetek valódi szükségletekre tudjanak reagálni. A három jó gyakorlat arra is rámutat, hogy a menekültek nem csupán kedvezményezettek, hanem a szolgáltatások fejlesztésének aktív, értékes szereplői.

Összességében a három modell összevetése azt mutatja, hogy a menekültek lakhatási stabilizációjának sikeressége elsősorban a személyre szabott, integrált támogatás minőségén, a bizalmi kapcsolatokon, a részleges felelősségvállalás ösztönzésén és a stabil finanszírozási háttéren múlik. Mindezek olyan közös tanulságok, amelyek más szervezetek és döntéshozók számára is iránymutatást adhatnak arra, hogyan lehet valóban fenntartható, hatékony lakhatási megoldásokat kialakítani.

Végső következtetések

A 2022 után kialakult menekülthelyzet rámutatott arra, hogy a lakhatási integráció Magyarországon nem értelmezhető önmagában, kizárólag pénzügyi kérdésként. Az ukrajnai menekültek tapasztalatai alapján a stabil lakhatás mindig összekapcsolódik a hozzáférhető információval, a bizalmon alapuló kapcsolattal, a szolgáltatások közötti koordinációval és — sok esetben — a szociális vagy egészségügyi sérülékenységek célzott kezelésével. A három vizsgált jó gyakorlat közös tanulsága, hogy a lakhatás megtartása azokban a modellekben a legeredményesebb, ahol a támogatás egyszerre rugalmas, személyre szabott és több szakmai pillérre épül.

Ugyanakkor a jó gyakorlatok egyben a rendszer gyenge pontjaira is rámutatnak. A sorstárs mentorálás esetében a tapasztalati támogatás hiánya a formális ellátórendszerből, a Strázsza Tanya modelljében a fogytékossággal élő menekültekre szabott szolgáltatások országos hiánya, a Diakónia gyakorlatában pedig a lakhatási válságot súlyosbító piaci és adminisztratív akadályok jelzik, hogy a lakhatási integráció ma elsősorban civil és egyházi szereplők vállán nyugszik. Ezek a szervezetek pótolják a hiányzó szociális munka-kapacitásokat, gyors krízisreakciót biztosítanak, és időnként olyan feladatokat végeznek, amelyeknek nincs hivatalos ellátási gazdája.

Co-funded by the European Union. Views and opinions expressed are, however, those of the author(s) only and do not necessarily reflect those of the European Union or the European Social Fund Agency. Neither the European Union nor the Granting Authority can be held responsible for them."

A három modell együttesen azt mutatja, hogy a hatékony lakhatási támogatási rendszerek kulcsa a személyesség, a bizalom, a rendszerszintű rugalmasság, valamint az, hogy a támogatás a háztartás teljes élethelyzetére reflektáljon — a munkaerőpiaci részvételtől a mentális egészségen át a családi működésekig. A vizsgált modellek ráadásul nemcsak akut kríziseket kezelnek, hanem képesek a menekült családokat középtávon is stabilizálni, és ezzel csökkentik a lakásvesztésből eredő intézményi terheket.

A jó gyakorlatok összességében egy irányba mutatnak: a menekültek lakhatási integrációja akkor működik fenntarthatóan, ha a finanszírozási és szakpolitikai környezet teret ad a személyre szabott támogatási formáknak, elismeri a tapasztalati tudás értékét, és erősíti a civil–állami együttműködéseket. Ezek a modellek nem csupán válaszok egy humanitárius válságra, hanem olyan rendszerszintű tanulságokat hordoznak, amelyek a lakhatási szegénység szélesebb körű kezelése szempontjából is iránymutatóak lehetnek.