

Vafnóczki Attila József⁶

A Z generáció lakhatási kihívásai és aspirációi a mai Magyarország lakáspiacán

Jelen tanulmány a Magyarországon munkaerőpiacra lépő Z-generáció – a „digitális bennszülöttek” – lakhatási aspirációit, bérigényeit és jövőképét vizsgálja a makrogazdasági környezet és az ingatlanpiaci ciklusok kontextusában. A kutatás célja feltárni a diszparitást a felsőoktatásban résztvevő hallgatók munkaerőpiaci elvárásai és a hazai lakáspiaci realitások, illetve a fundamentális értékektől elszakadó árszintek között. A módszertan egyrészt egy 171 fős mintán végzett, primer, kvantitatív kérdőíves felmérésen, másrészt a KSH, az Eurostat és az OECD adatbázisaira épülő szekunder elemzésen alapul. Az eredmények rávilágítanak arra, hogy bár a válaszadók nettó bérigénye – figyelembe véve a pályakezdő státuszt és az ágazati átlagokat – alapvetően racionálisnak tekinthető, az a jelenlegi magas adóék és a nominális, illetve reállakbérindex drasztikus szintje miatt nem biztosít elegendő fedezetet az önálló lakhatás finanszírozására. Az EU-s országok közül Magyarországon az egyik legmagasabb az adóék, itt az egyik legalacsonyabbak a jövedelmek, mindemellett az elmúlt 10 évben Hazánkban a lakáspiaci árindex 200%-kal haladta meg az EU-s átlagértéket.

Kulcsszavak: Z-generáció, lakhatás megfizethetősége, ingatlanpiaci ciklusok, adóék

JEL-kód: R21, R31, J11

The housing challenges and aspirations of Generation Z in today's Hungarian housing market

This study examines the housing aspirations, wage expectations, and future outlook of Generation Z—the “digital natives”—as they enter the labor market in Hungary, within the context of the macroeconomic environment and real estate market cycles. The aim of the research is to uncover the disparity between the labor market expectations of students in higher education and the realities of the domestic housing market, as well as the price levels that have deviated from fundamental values. The methodology is based, on the one hand, on a primary, quantitative questionnaire survey conducted on a sample of 171 respondents, and on the other hand, on a secondary analysis drawing on the databases of the Hungarian Central Statistical Office (KSH), Eurostat, and the OECD. The results highlight that while the respondents' net wage demands—taking into account their status as career starters and sectoral averages—can be considered fundamentally rational, the current high tax wedge and the drastic levels of the nominal and real wage indices do not provide sufficient coverage to finance independent housing. Among EU countries, Hungary has one of the highest tax wedges and one of the lowest incomes; moreover, over the past 10 years, the housing price index in Hungary has exceeded the EU average by 200%. Keywords: Generation Z, housing affordability, real estate market cycles, tax wedge

JEL code: R21, R31, J11

<https://doi.org/10.32976/stratfuz.2026.25>

Irodalmi áttekintés

A generáció tudományos kontextusban leginkább egy olyan biológiai csoportként értelmezhető, amely tagjai egy adott időszakban/korszakban élnek, és összehasonlítható életszakaszban vagy életkorban vannak. Ez a közös időintervallum meghatározó módon befolyásol bizonyos társadalmi trendeket, folyamatokat és eseményeket (McCrindle & Wolfinger, 2010).

A „Z” generáció tagjai Magyarországon jelenleg a teljes népesség hozzávetőlegesen 12,5%-át képviselik. Fontos megjegyezni, hogy ez az arány szignifikánsan alacsonyabb, mint az Egyesült

⁶ PhD-hallgató Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem, Gazdaság- és Regionális Tudományok Doktori Iskola

Vafnoczki.Attila.Jozsef@phd.uni-mate.hu

Államokban megfigyelhető népességi arány, ahol ez a korcsoport az összlakosság 26%-át teszi ki (Ruzsa, 2018). Ebbe a kohoszba tartoznak azok az egyének, akik 1995 és 2010 között születtek, szüleik többsége az X és Y generáció tagja (Reinikainen et al., 2020). Munkához való viszonyuk eltér a szülőik generációtól: jellemző rájuk a gyakoribb munkahelyváltás és a gyengébb kötődés a munkáltatójukhoz.

A technológiák gyors ütemű fejlődése következtében a „Z” generációba tartozó egyének készségei, gondolkodásmódja és a világhoz való attitűdje jelentős és gyökeres változáson ment keresztül a korábbi generációkhoz képest. Ők adják a társadalom motorját mind munkavállalói minőségben, mind pedig a legújabb Alfa generáció majdani oktatóiként (Pintér, 2015). A munkaadók számára kritikus fontosságú e generáció munkahelyválasztását meghatározó tényezők pontos ismerete annak érdekében, hogy a munkaerőpiacon képesek legyenek a növekedést, vagy legalább a jelenlegi pozíciójuk fenntartását biztosítani. A Z generációsok számára fontos a megfelelő bérezési és juttatási csomag, a rugalmas munkaidő, a munka és magánélet egyensúlyának (work-life balance) megőrzése, valamint adott esetben a kreativitásuk kiélésének lehetősége is (Garai-Fodor & Jäckel, 2018; Pálffy, 2021; Thuma, 2016).

A munkaerőpiacon frissen belépő Z-sek tagjai közül jelenleg még kevesen függetlenek gazdaságilag, pénzügyileg, fogyasztói attitűdjük éppen formálódik. Ugyanakkor már megfigyelhető, hogy a korábban megszokott marketingkommunikációs eszközök alkalmazása náluk nem hatékony, így ez a hagyományos irányelvek átdolgozását teszi szükségessé. Személyes értékrendjükben a család kiemelkedően fontos helyet foglal el, de jellemzően inkább a jelenlegi családi kötelek fenntartását preferálják, mintsem a saját családalapítását (Tóbi & Töröcsik, 2013). Míg a korábbi X és Y generációsok fiatal koruk 20-as éveikben költöztek el a szüleiktől, addig egyes kutatások szerint ezen kohosz egyéneinél ez már kitolódik a 30-as éveikre is (Steigervald, 2025).

A munkáltatók által biztosítható motivációs faktorok közül a munkabér továbbra is kiemelt szerepet tölt be globális szinten. Minden bérből és fizetésből élő egyén számára kardinális szempont, hogy az elvégzett munkáért mekkora összeg áll rendelkezésére, vagyis milyen forrásokkal gazdálkodhat. A munkavállalók szempontjából a nettó bér a mérvadó, mivel ez az a pénzösszeg, amelyet a szükségleteik, lakhatásuk, szabadidős tevékenységeik és minden egyéb kiadásaik fedezésére fordíthatnak (Vafnóczki, 2025).

A magyar ingatlanpiac működése – hasonlóan a tartós fogyasztási cikkek piacához – elsősorban az aktuális makrogazdasági konjunktúra alakulásától függ. A lakóingatlanok iránti összkeresletet jelentősen meghatározza a jelzáloghitelek feltételeinek változása, valamint az állami támogatások hozzáférhetősége, mivel empirikus vizsgálatok alapján e tényezők között egyértelmű, pozitív irányú kapcsolat figyelhető meg (Harnos, 2018). Maslow szükséglethierarchiája szerint a fiziológiai szükségletek kielégítése alkotja a legalsó szintet, amelybe a lakhatás, illetve a saját otthon birtoklása is beletartozik, ezzel is hangsúlyozva annak alapvető fontosságát. Szociológiai vizsgálatok eredményei azt mutatják, hogy a magyar lakosság általában nagyobb értéket tulajdonít a saját tulajdonú ingatlanoknak, mint a nyugat-európai országok lakói (Hegedüs, 2017). A demográfiai trendek és a gazdaság fejlettsége nagy mértékben és hosszú távon hatást gyakorol az ingatlanok áraira és a dolgozók jövedelmeire. Rövid távon piaci-, vagy az állami kudarcok hatására ezektől eltérő folyamatok is megjelenhetnek, ilyen például a lakáspiaci vagy ingatlanpiaci buborék (Kovács et al., 2005). Az ingatlanpiaci buborékok olyan, időszakosan visszatérő gazdasági anomáliák, amelyek mind lokális, mind globális szinten manifesztálódnak, és jellemzően egy intenzív tulajdonszerzési vagy expanziós periódust követően alakulnak ki. Ezen folyamat során az árak dinamikus emelkedésnek indulnak, ám amikor ez a növekedés túllépi a fenntarthatóság határait, elkerülhetetlenné válik a piaci korrekció (Mayer, 2011). A jelenség mechanizmusát és transzmisszióját vizsgálva megállapítható, hogy a buborék lényegében az árszínvonal folyamatos, spekulatív alapokon nyugvó inflálódása – amelyet gyakran a hitelkamatok alakulása is befolyásol –, s amelynek következtében a piaci árak elszakadnak a fundamentális, elméleti értéktől. Noha az árak felívelése kezdetben stimulálhatja a makrogazdasági teljesítményt, a ciklus csúcspontjának elérésekor a trend fenntarthatatlanná válik,

a buborék kipukkad, ez pedig a szektor drasztikus összeomlását vonja maga után (Bleck & Liu, 2018).

Az ingatlanpiac makrogazdasági súlya és kiterjedt hatásrendszere vitathatatlan, így a szektor kiegyensúlyozott fejlődése a teljes gazdaság racionális és egészséges működésének egyik alapköve. A túlzott árszínvonal azonban nemcsak a gazdasági stabilitást veszélyezteti, hanem a társadalmi progressziót is gátolja, ezért az ingatlanpiaci folyamatok közvetlen és meghatározó szerepet játszanak a lakosság életszínvonalának alakulásában (Goodman & Thibodeau, 2008). Mivel az ingatlanszektor a nemzetgazdaság egyik stratégiai jelentőségű pillére, teljesítménye szoros korrelációt mutat a makrogazdasági környezet változásaival. E piac működését alapvetően determinálják olyan kulcsfontosságú mutatók, mint az inflációs ráta, a munkanélküliségi adatok, valamint a bruttó hazai termék (GDP) alakulása, amelyek együttesen írják le az adott gazdaság helyzetét (Vaszari, 2025). A magyar háztartások vagyonportfóliójában az ingatlan domináns szerepet tölt be, hiszen a lakosság összvagyonának mintegy 80%-át ez az eszközosztály teszi ki (Békés et al., 2016).

A pénzügyi piacokkal összevetve az ingatlanpiacot szignifikánsan elnyújtottabb ciklusok jellemzik, ami elsősorban ennek a piacnak kisebb mértékű likviditásából fakad. Az árak lefelé irányuló rugalmatlansága (árrigiditás) mögött viselkedési, közgazdaságtani okok húzódnak meg: a tulajdonosok a veszteségkerülés elve alapján ragaszkodnak a nominális árhoz, és vonakodnak „áron alul” eladni. Piaci visszaesés idején ezért a racionális árazású értékesítés helyett a kivárási stratégiáját választják, figyelmen kívül hagyva, hogy az inflációs hatások és az amortizáció miatt az ingatlan reálértéke időközben csökkenhet (Ikromov & Yavas, 2012).

Az európai statisztikai hivatalok sorában az 1870-ben alapított Budapest Székesfőváros Statisztikai Hivatala úttörő szerepet vállalt a lakásépítési statisztikai rendszer kidolgozásában. A hazai szakmai közeg ismerve a releváns nemzetközi szakirodalmat, már a 19. század derekán felismerte a jövedelmi viszonyok és a kiadások közötti korrelációk vizsgálatának szükségességét. A második világháború és a rendszerváltás közötti érában a lakbérstatisztikai adatgyűjtés gyakorlatilag marginalizálódott, nem a bérleti vagy albérleti piac megszűnése, hanem a statisztikai megfigyelési prioritások átrendeződése okán (Ertl, 2022). A becslések alapján az 1980-as évek kezdetén a teljes lakosság 3-5 százaléka volt érintett albérlői státuszban, bár ez az arány dominánsan a szobabérleti konstrukciókat fedte le (Valuch, 2013). A 2010-es éveket követően markáns információs igény jelentkezett a bérleti díjak statisztikai alapú monitorozása iránt, amelynek metodológiai bázisát a 2016. évi mikrocenzus kiterjedt mintavétele teremtette meg, valid alapot szolgáltatva a magánbérleti szektor feltérképezéséhez. A 2018-ban lefolytatott, mintegy tizenötezer címet és félezer települést érintő adatfelvétel empirikus eredményei rávilágítottak a bérleti piac erős területi koncentrációjára: a piaci alapú bérlakások közel 70 százaléka a fővárosban és a nagyvárosokban lokalizálható, miközben az állomány négyötöde több lakásos épülettípusban található (Ertl, 2022). Az online hirdetési portálok adatbázisai transzparenssé tették a piaci mechanizmusokat, ami 2019-ben a Központi Statisztikai Hivatal és az ingatlan.com közötti stratégiai kooperációhoz vezetett, azzal a céllal, hogy kísérleti statisztikák révén tegyék lehetővé a bérleti díjak idősoros elemzését. Ez a fejlesztés közvetlen választ adott a fokozódó felhasználói elvárásokra, amelyek a bérleti díjak alakulását érintő precízebb és átláthatóbb adatszolgáltatást sürgették (Ertl, 2022). A Központi Statisztikai Hivatal és az ingatlan.com közötti stratégiai partnerség létrejöttével a hirdetési portál adatbázisa integrálásra került a hivatalos statisztikai rendszerbe, melynek eredményeként – egy éves tesztidőszakot követően – 2020 augusztusában publikálták először a lakbérindexet. Ez a mutatószám egy alapidőszakhoz viszonyítva írja le százalékosan, hogy az árak nőttek, illetve csökkentek egy adott időszakban. Az idősoros elemzések alapját a 2015 májusától rendelkezésre álló adatsorok képezik, amelyekből a hivatal havi gyakorisággal, 2015-ös bázisidőszakra vetítve, hedonikus regressziós eljárással kalkulálja a mutatókat. Módszertani szempontból lényeges disztinkció, hogy az így nyert értékek kínálati oldali indikátorként definiálandók, vagyis a hirdetési árszinteket reprezentálják, tekintettel arra, hogy a realizált tranzakciós árakról csupán korlátozott információmennyiség áll rendelkezésre (KSH, 2020).

A lakhatás megfizethetősége és annak területi jellemzői napjaink egyik kiemelt kérdését jelentik, amelynek feltárásához elengedhetetlen a települések közötti lakásár- és jövedelemkülönbségek elemzése. A települési szintű lakásár/jövedelem hányados a megfizethetőség egyik legfontosabb mérőszáma, amely szoros összefüggésben áll a bérleti díjak jövedelemhez viszonyított arányával és a hitelfelvételi lehetőségekkel is, ezáltal alapvetően befolyásolja a bérleti réteg helyzetét. A magasabb átlagos lakásérték alapvetően a település fejlettségét tükröző komplex mutatóként értelmezhető. A növekedése nem feltétlenül kedvező folyamat, hiszen a romló ár/jövedelem és bérleti díj/jövedelem arányok súlyos nehézségeket okoznak a lakástulajdonnal nem rendelkezőknek és a piacra újonnan belépőknek (Hegedüs & Székely, 2022). A lakásárak és a bérleti díjak közötti interakciók, illetve ezek kölcsönhatási mechanizmusai kiterjedt szakirodalmi háttérrel rendelkeznek. E reláció makroökonómiai modellezése során az egyik legelterjedtebb elméleti keretet a Gordon-modell biztosítja (Campbell & Shiller, 1988). A biztonságos környezetben elérhető, megfizethető és megfelelő színvonalú lakhatás biztosítása nem csupán alapvető emberi szükséglet, hanem jogi értelemben alapjog is. Ezen igény kielégítése – amely potenciálisan mérsékelhetné a szegénységet és a társadalmi exklúziót – mindazonáltal számos európai állam számára továbbra is jelentős kihívást jelent. A fogalmi kereteket tisztázva, a lakásbérleti jogviszonyban a lakbér azt az ellenértéket jelöli, amelyet a bérlo a lakás használatáért, valamint a bérbeadó által biztosított, jogszabályban rögzített lakásszolgáltatásokért fizet. A magyarországi bérlakáspiac jelenlegi működését két fő diszfunkció jellemzi: a jogviszony bizonytalansága és a magas árszínvonal. A kínálati (tulajdonosi) oldalon a bérbeadás gyakran kockázatos és adminisztratív terhekkel teli tevékenységként jelenik meg. A piaci bizonytalanság és a kockázatok elsődleges forrása a szabályozási környezet hiányossága, míg a magas bérleti díjakat a szabályozatlanság mellett a gazdasági és demográfiai trendek, valamint a koherens állami lakástámogatási politika hiánya generálja. Ezzel szemben számos nemzetközi példa igazolja a bérleti konstrukció létjogosultságát és költséghatékonyságát a saját tulajdonnal szemben: míg Magyarországon a népesség csupán 9%-a él bérlakásban, addig ez az arány Németországban megközelíti az 50%-ot, Ausztriában meghaladja a 40%-ot, Hollandiában pedig a 30%-ot (Vértesy, 2018).

Az OECD 1975-től kezdődően rendszeres adatszolgáltatást végez a munkaerőpiaci jövedelmeket terhelő adóelvonások mértékéről, a reprezentatívnak tekinthető munkavállalói profilok vizsgálatán keresztül. A vizsgált periódusban az adóék (tax wedge) meghatározására alkalmazott metodológia szignifikáns finomításon esett át, amelynek során a kalkulációs modell fókuszát fokozatosan kiterjesztették a különféle jövedelemkategóriákra és a diverzifikált családszerkezeti modellekre is (Gorjanecz & Lukovszki, 2025). Az adóék közgazdasági értelemben vett definíciója a munkaerő alkalmazásához kapcsolódó teljes költség-tömeg és az államháztartás felé teljesített összesített közterhek – vagyis a munkavállalói és munkáltatói oldalon jelentkező személyi jövedelemadó, illetve társadalombiztosítási járulékok – hányadosaként írható le (OECD, 2019). Magyarországon a magas TB és SZJA elvonásoknak köszönhetően a munkavállalók a bruttó bérüknek valamivel több mint felét kapják csak kézhez (Árva, 2025). Makrogazdasági szempontból a munkát terhelő adók az állami költségvetés alapvető pillérei. E bevételek felhasználása kettős hatással bír: egyrészt közvetlenül fedezi a közszférában dolgozók bérét, másrészt az egészségügy és az infrastruktúra finanszírozásával olyan gazdasági környezetet teremtenek, amely – az egészségesebb munkaerő és a jobb logisztika révén – közvetve is támogatja a vállalati szektort és a foglalkoztatást (Beck, 2024).

A 2022. január 1-től a kormány által bevezetett személyi jövedelemadó-mentesség nem pusztán anyagi segítséget jelent az önálló életkezdéshez a fiataloknak, hanem a társadalmi esélyegyenlőség javításának is fontos eszközévé vált. Erre az intézkedésre különösen nagy szükség van, mivel a kutatások szerint a mai fiataloknak egyre nehezebb a szüleikével egyenlő, vagy annál magasabb életszínvonalat elérniük (Huszár et al., 2020). A rendelkezés elsődleges kedvezményezettjei a 25. életévüket még be nem töltött munkavállalók, különös tekintettel a családalapítási életszakasz előtt álló fiatal felnőttek rétegére. A támogatási forma célrendszere komplex: magában foglalja az egzisztenciális önállósodás elősegítését, a korosztályos

foglalkoztatási ráták javítását, valamint az érintettek általános életminőségének emelését. Feltételezhető, hogy az adómentesség ösztönzőleg hat a munkaerőpiaci aktivitásra, mivel a kedvezőbb jövedelmi kilátások hatására a fiatalok korábbi életszakaszban léphetnek be a munka világába, ezzel is növelve gazdasági aktivitásukat. Az intézkedés a gazdaság-újraindítási akcióterv stratégiai jelentőségű komponenseként értelmezhető. Jogszabályi háttére: a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény, valamint az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény módosítása (Pári & Horváth-Varga, 2021).

Anyag és módszer

A kutatásom célja annak feltárása, hogy a magyarországi felsőoktatásban tanuló Z-generáció munkabér-elvárásai és lakhatási aspirációi milyen kapcsolatban állnak a hazai lakáspiaci és makrogazdasági viszonyokkal, valamint, hogy a pályakezdőként reálisnak tartott jövedelmek mennyiben biztosíthatnak alapot az önálló lakhatás megteremtéséhez. A céloom elérése érdekében primer kérdőíves felmérést, szekunder adatelemzést, valamint definícióanalízist alkalmaztam.

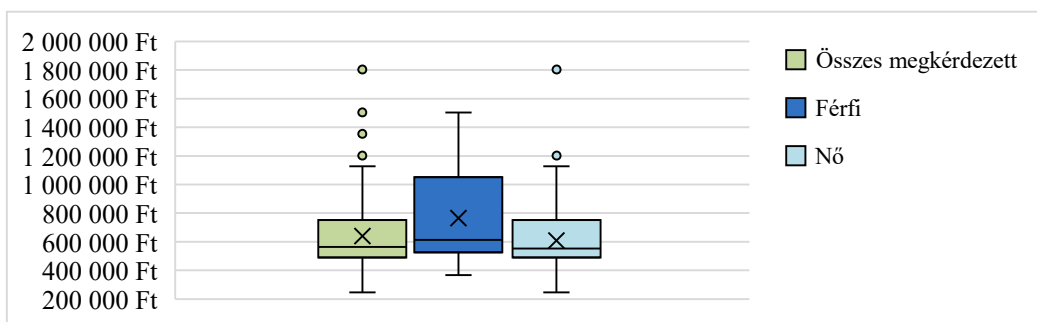
Egy korábbi kutatásom alkalmával 2025. március 24-től 2025 április 17-ig egy Google Űrlapban összeállított primer-, kvantitatív-, önkéntes mintavételen alapuló anonim kérdőíves felmérést végeztem, amit a közösségi média platformjain keresztül osztottam meg, egyetemi hallgatókat megszólítva. A módszer segítségével Magyarország teljes területéről lehetőségem nyílt adatokat gyűjtenem, melyeket egy adatbázisban összesítettem Microsoft Excel program segítségével. A blokkokra bontott tematikaszorok között szerepeltek demográfiai-, tanulmányaikat és migrációs szándékaikat érintő-, valamint leendő vágyott munkabéreikkel kapcsolatos kérdések is. Az űrlap lezárásáig 171 egyetemi hallgató töltött ki kérdőívet. A válaszadók 20,5%-a férfi (35 fő), míg 79,5%-a nő (136 fő) volt, ami az önkéntes online mintavételből adódó nemi aránytalanságot tükrözi. Ez a minta reprezentativitását és az eredmények teljes magyarországi Z-generációra történő általánosíthatóságát bár korlátozza, ugyanakkor a vizsgált jelenségek főbb tendenciáinak feltárását nem befolyásolja érdemben.

A kapott eredményeket leíró statisztikai módszerrel, diagramok és táblázatok segítségével mutatom be, összevetve azokat a szekunder kutatásom során fellelt adatokkal.

Kutatásom másik felét a szekunder adatgyűjtés tette ki, amelynek keretében a szakirodalomban és a világhálón elérhető hiteles információkat és eredményeket dolgoztam fel. A szakirodalmak elemzése során összegyűjtöttem a rendelkezésre álló és témával foglalkozó publikációkat, kutatásokat és elemzéseket. A legfrissebb hazai és nemzetközi szakirodalmon túl feldolgozom a téma „klasszikusai”-t is. Ezen felül alapul vettem a Magyarországi KSH és a nemzetközi EUROSTAT adatbázisait is.

Eredmények

A Világban továbbra is a munkabér a leginkább motiváló tényező, melyet a munkáltatók tudnak biztosítani dolgozóiknak. A nettó munkabért tekintjük leginkább mérvadónak, hiszen ez az az összeg, ami már az adóktól és járulékoktól mentesen megjelenik náluk, ebből kell gazdálkodniuk, fizetniük lakhatásukat és szükségleteiket. Arra, hogy a felsőoktatásokban résztvevők milyen konkrét elképzelésekkel rendelkeznek e téren, kérdőíves vizsgálatomban is kitértem a következő kérdéssel: „Mennyi lenne az Általad reálisnak látott kezdő nettó havi munkabéred?” A kapott eredményeket az 1. ábrán látható Boxplot diagram segítségével mutatom be, mely egyszerre szemlélteti a kapott adatsor teljes interkvartilis terjedelmét, a nőktől és férfiatól származó válaszok közti különbségeket, valamint a kiugró értékeket. A szekunder kutatásokban elérhető adatokkal való objektív összevethetőségük érdekében a válaszokat átszámoltam bruttó bérre, figyelembe véve a 25 év alattiak válaszánál az SZJA-mentességet is. Az eredmények alapján elmondható, hogy a női válaszadóknál az interkvartilis terjedelem kisebb, mind az alsó-, mind a felső kvartilis szakaszai alacsonyabban vannak, és a medián érték is alacsonyabb bérre mutat a férfiatól kapott értékekhez képest.



1. ábra. A válaszadók által reálisnak vélt bruttó kezdő havi munkabér (n=171)

The gross starting monthly wage that respondents consider realistic (n=171)

Forrás: Kérdőíves vizsgálat, 2025. alapján, saját szerkesztés

A kapott eredményeket a pontosabb áttekinthetőség érdekében az 1. táblázatban gyűjtöttem össze.

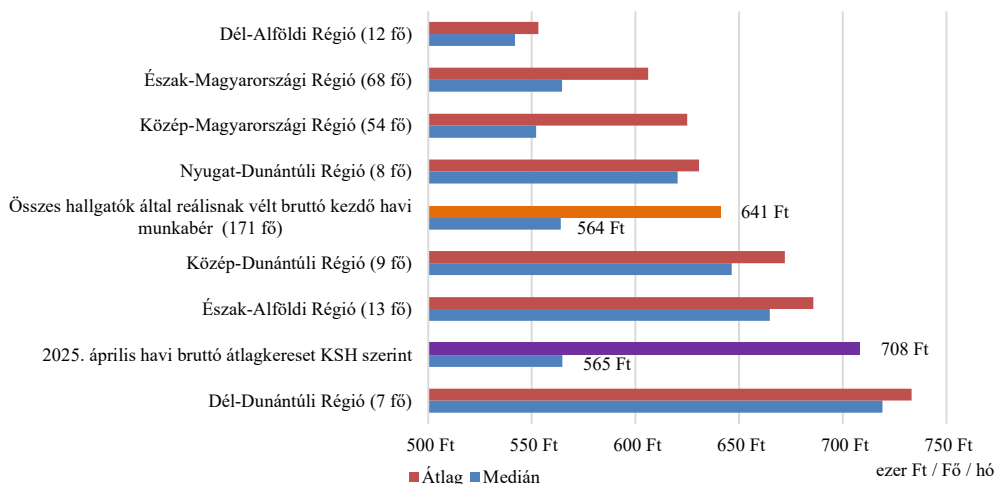
1. táblázat. A válaszadók által reálisnak vélt bruttó kezdő havi munkabérek értékei (n=171)

The gross starting monthly wages that respondents considered realistic (n=171)

	Összes megkérdezett (n=171)	Férfi (n=35, 20,5%)	Nő (n=136, 79,5%)
Medián	563 909 Ft	613 497 Ft	552 147 Ft
Átlag	640 992 Ft	765 865 Ft	608 856 Ft
Minimum	245 399 Ft	368 098 Ft	245 399 Ft
Maximum	1 804 512 Ft	1 503 759 Ft	1 804 512 Ft

Forrás: Kérdőíves vizsgálat, 2025. alapján, saját szerkesztés

A megkérdezett hallgatók válaszai a reálisnak vélt kezdő munkabérükről önmagában csak részben adhatnak beszédes választ. Megítélésüket nagyban befolyásolhatja, hogy tanulmányaikat mely megyeszékhelyen végzik, milyen egzisztenciális és szülői háttérrel rendelkeznek, valamint milyen oktatási intézménybe járnak, milyen jellegű tanulmányokat végeznek, és vannak-e migrációs szándékaik (vagyis a válaszuk a bérrel kapcsolatosan esetleg egy másik ország bérszínvonalához igazodik-e). A 2. ábrán jól láthatóvá válik, miként térnek el a Magyarország régióiból érkező válaszok egymáshoz -, az összes válasz átlagához -, és a 2025 április havi bruttó átlagkeresetekhez képest. A Dél-Dunántúli régióhoz tartozó Vármegyék válaszadói magasabb-, minden más régió Vármegyéi alacsonyabb bruttó kezdő bért jelöltek meg átlagosan a 2025 áprilisi, KSH által közzétett havi bruttó átlagkeresethez képest, mint reálisnak vélt kezdő havi jövedelem. Megfigyelhető, hogy az összes, 171 válasz eredményeit figyelembe véve a bruttó reálisnak vélt átlagkereset hozzávetőlegesen 67.000Ft-al marad el az azon időszakban elérhető magyarországi bruttó átlagbérektől. Ez egyrészt reális és racionális gondolkodást és meglátást feltételez a hallgatók részéről, másrészt, ha figyelembe vesszük azt, hogy a munkaerőpiacon gyakorlatuk effektíve még nincs, és ekként vetjük össze a korábbi generációk által többségileg uralt teljes munkaerőpiac teljes átlagkeresetével, úgy erősen elrugaszkodottnak tűnik elképzelésük kezdő bérüket illetően.



2. ábra. A hallgatók reálisnak vélt bruttó kezdő havi munkabérei régióként (n=171), a KSH 2025 áprilisi bruttó átlagbéreihez viszonyítva

Students' perceived realistic gross starting monthly wages by region (n=171), compared to the Hungarian Central Statistical Office's (KSH) average gross wages for April 2025

Forrás: Kérdőíves vizsgálat, 2025-, valamint (KSH, 2025a) adatok alapján, saját szerkesztés

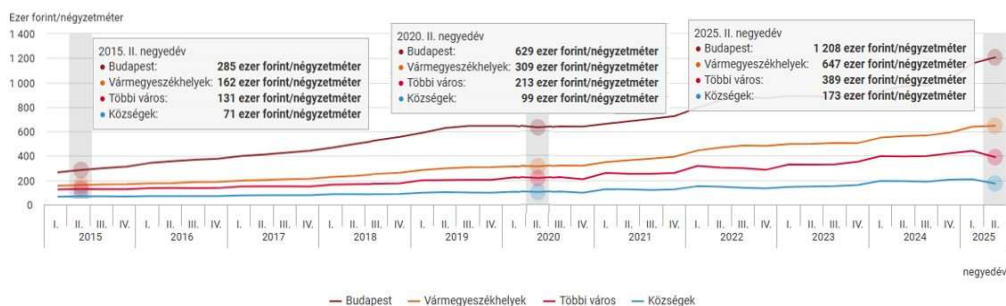
Az Európai Unió 27 tagállamában a teljes éves bruttó átlagkeresetek tekintetében nagymértékű szórás mutatkozik. Az (Eurostat, 2024) által közzétett adatok szerint a 2024-es évben Luxemburgban (~83.000 Euró) és Dániában (~71.600 Euró) voltak a legmagasabbak a keresetek, míg a rangsor végét Görögország (~18.000 Euró) és Magyarország (~18.500 Euró) zárja. Utóbbiak eredményeinek növekedése a 2023-as adatokhoz képest minimálisnak mondhatók. Magyarországot megelőzi eredményében Románia és Szlovákia, mindemellett az EU-s átlagbérek (~40.000 Euró) felét sem érjük el. Ehhez társul még az a tény is, hogy Hazánkban az egyik legmagasabb az adóék, ami nem más, mint a teljes munkaerő költségének (bruttó bér + munkáltatói terhek) az állam által TB-járulék és a személyi jövedelemadó (+ egyéb adók) formájában elvont hányada százalékban kifejezve. Az EU-s átlaghoz (38,8%) képest Cipruson (23,3%) és Írországban (26,3%) a legalacsonyabbak az adóékek, míg a 40% feletti találjuk Magyarországot (41,2%), és többek között Németországot (43,9%) is. A legmagasabb adóék Bulgáriában volt a 2024-es évben a maga 45,8%-ával.

A lakhatás az egyik legfontosabb alapvető szükségletünk, és az ingatlan jelenti a lakosság összvagyonának legnagyobb részét. A saját tulajdonú ingatlanok száma Magyarországon magas, köszönhető ez annak, hogy a korábbi generációk egyéneinek kedvezőbb lehetőségei nyíltak az ingatlanok megszerzésére, fajlagosan kevesebb terhet jelentett számukra azok elérése.

Szekunder kutatásom során feltártam az elmúlt tíz év használt lakáspiaci árainak átlagos négyzetméterár alakulását a KSH által közölt eredményei alapján. Az eredményeket a 3. ábrán összesítettem. A több településkategóriában kvázi azonos emelkedési (drágulási) tendencia figyelhető meg. Elmondható, hogy az elmúlt 10 évben a lakóingatlanok négyzetméter árai megsokszorozódtak. A vármegyeszékhelyek esetében 2015–2020 azonos negyedéveiben a négyzetméterárak közel megduplázódtak, majd mindez a 2025-ös évre további kétszeresére nőtt, vagyis a 2015 és 2025-ös évek azonos időszaka között négyszeresére drágultak az ingatlanok. Budapest esetében ezek a számok 2015 és 2020 között 120%-os, míg a 2015 és 2025 azonos időszakjainál megfigyelhető értékeket alapul véve összesen 324%-os négyzetméterár-drágulást mutat (közel 4,5-szeresére). Ezt a tendenciát és a reálkeresetek alakulását összevetve elmondható, hogy a Z-generáció számára a saját lakásvásárlás kvázi elérhetetlen önerőből. Ha egy átlagos,

például 45 m²-es, Vármegyeszékhelyen található ingatlan megvásárlására vizsgáljuk a 2025 április havi bruttó magyarországi átlagkeresetet (egy 25 év alatti SZJA kedvezményre jogosult személy esetén), úgy elmondható, hogy ha minden nettó jövedelmét félre is tudja tenni, akkor is 51 havi (4,25 évnyi) keresetére lesz szükség az ingatlan megvásárlásához. Mindezeket Budapesti négyzetméter árra átszámolva 95 havi (közel 8 évi) nettó bér jön ki. Ez az eredmény a valóságban természetesen torz képet mutat, hiszen a mai Z-generációs, felsőoktatásban résztvevő emberek nem lépnek 20 évesen a munka világába (így nem tudják több éven keresztül az SZJA mentességet igénybe venni, nem tudnak csak ingatlanra félretenni, hiszen a többi szükségletük kielégítése így nem teljesül, továbbá a megtakarításuk eltelt évei alatt az ingatlanárak feltehetően nagyobb mértékben nőnek, mintsem azt egy kedvező befektetés kamatozása tudná követni.

A magyarországi lakáspiacon tapasztalható áremelkedés elsődleges mozgatórugója a gazdasági aktivitás és a magasabb jövedelmek nagyvárosi koncentrációja, amely a pályakezdők számára aránytalanul magas lakhatási terheket eredményez. A kínálati oldalt tovább szűkíti a lakások irodai célú hasznosítása, valamint a nemzetközi mobilitásból fakadó kereslet – a külföldi diákok és a rövid távú turisztikai lakáskiadás – térnyerése, amely felfelé hajtja az árakat. E piaci folyamatokat a demográfiai átrendeződés, különösen az egyszemélyes és kislétszámú háztartások növekvő aránya is erősíti. A bérleti szektor strukturális problémáját a magánkiadók dominanciája és a szociális bérlakások hiánya okozza, miközben az állami szakpolitika az elmúlt évtizedekben konzekvensen a tulajdonszerzést támogatta a bérleti formákkal szemben. A magas ingatlanárak miatt azonban a tulajdonszerzést ösztönző kormányzati intézkedések (például CSOK) hatékonysága korlátozottnak bizonyult, amit az alacsony igénybevételi ráták is alátámasztanak. Bár a Nemzeti Eszközkezelő Társaság révén az állam megjelent a bérbeadói oldalon, ez a beavatkozás kizárólag a fizetéseképtelen jelzáloghitelek szűk szegmensére korlátozódik (Anderson et al., 2018; Vértessy, 2018).

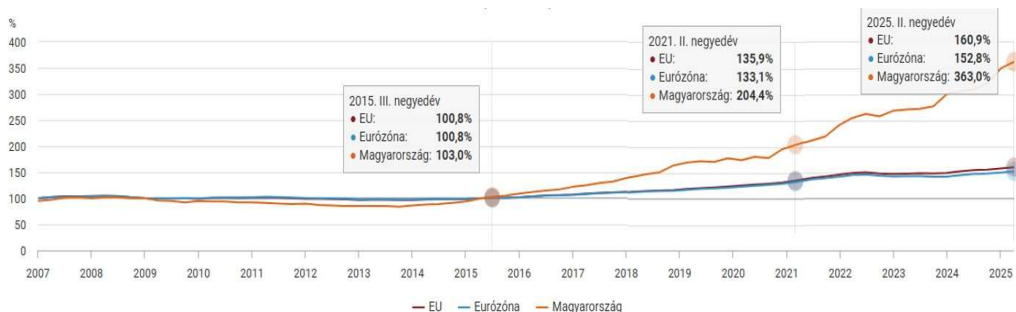


3. ábra. A használt lakások átlagos négyzetméterára településkategóriák szerint

Average price per square meter of used apartments by settlement category

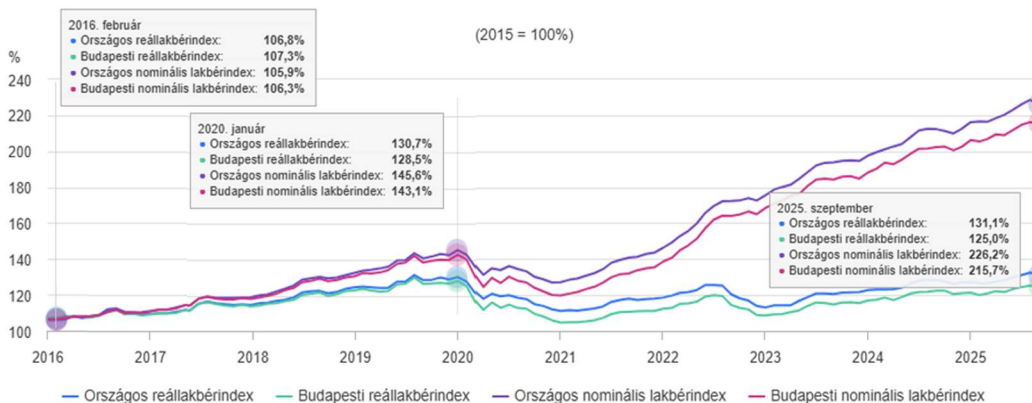
Forrás: (KSH, 2025c) adatok alapján, saját szerkesztés

A teljesebb, globálisabb kép megértése érdekében összevettem a magyarországi trendeket az EU-s trendekkel. A Központi Statisztikai Hivatal az EUROSTAT adatbázisát is felhasználva követi a tagországok lakáspiaci árindexét. A 4. ábrán bemutatott diagramokból jól követhetően leolvasható, hogy a 2015-ös évhez (mint bázisévhez) viszonyítva az EU-s átlag 2021 2. negyedévében hozzávetőlegesen 36%-ot-, 2025 ugyan ezen időszakára 61%-ot emelkedett, ugyanakkor ez Magyarországon már 2015-ben több mint 100%-os, 2025 ugyan ezen időszakában már 263%-os emelkedést mutat (KSH, 2025c). Ezzel Magyarországon a legmagasabb a nominális index az adatokat közlő tagállamok közül!



4. ábra. Az Európai Unió 27 tagállamának összesített lakáspiaci árindexe
Aggregate housing market price index for the 27 Member States of the European Union
 Forrás: (KSH, 2025c) adatok alapján, saját szerkesztés

Kutatásom kiterjed a lakhatás bérleti konstrukciójára is. A lakbérek (bérleti díjak) emelkedésének viszonyulását az inflációhoz a reállakbérindex mutatja meg. Míg a nominális bérindex a pusztán összegeket nézi, a reállakbérindex korrigál az inflációval, így megmutatja, valóban nőttek-e a bérlet lakások árai a vásárlóerő szempontjából, vagy csak a pénz romlása miatt tűnnek magasabbnak a bérleti díjak. A KSH és az ingatlan.com fúziója által létrejött ez a magyarországi indexálás. A kutatásom időszakában elérhető legaktuálisabb statisztika (KSH, 2025b) alakulását a 5. ábrán mutatom be. Fontos mutatószám a nominális lakbérindex is, mely azt mutatja meg, hogy a lakbérek nominálisan (azaz a pénzromlást, inflációt figyelmen kívül hagyva) mennyire emelkednek vagy csökkennek, vagyis az abszolút piaci árak változását tükrözi a bérbeadott lakások esetében, jelezve a bérleti díjak gyors vagy lassú növekedését a piacon. Bázisértéknek itt is a 2015-ös évet tekintjük (100%). Ehhez képest egyértelműen látszik, hogy az országos nominális lakbérindex – mint leginkább irányadó érték – 10 év alatt 126%-kal emelkedett. Ez azt jelenti, hogy az albérletek ára tíz év alatt több mint a duplájára (2,26-szorosára) nőtt, vagyis amiért 2015-ben 100 ezer forintot kellett például fizetni, az ma átlagosan 226 ezer forintba kerül.



5. ábra. A lakbérindexek alakulása 2016 és 2025 közötti időszakban
Rent index trends between 2016 and 2025
 Forrás: (KSH, 2025b) adatok alapján, saját szerkesztés

Következtetések, javaslatok

A primer kutatásban megkérdezett egyetemi hallgatók kezdő bérről alkotott gondolataik reálisak, vagy ahhoz közeliek, hiszen akár a 2025 április-, akár a 2025 január - szeptember havi KSH

adatokat vesszük alapul, az átlagokhoz képest minimálisan térnek el elképzeléseik, ugyanakkor ne felejtjük el, hogy Ők mindezt kezdő bérként, tapasztalat nélkül tartják számukra megfelelőnek. A szekunder kutatásokban bemutatott eredményekre alapozva elmondható, hogy az Európai Unió tagállamai közül hazánkban az egyik legalacsonyabbak a bérek (az EU-s átlag felét sem érik el), mindemellett nálunk az egyik legmagasabb az adóék – ami a jövedelmeket terhelő adókat illeti –, továbbá Magyarországon kétszer akkora a lakáspiaci árindex mint az EU-s átlag. Mindezekhez már magától értetődően társul egy egyre növekvő tendenciát mutató elvándorlás, ami magával vonzza a szellemi tőke külföldre történő távozását is.

Személyes véleményem szerint javulást csak több, egymásra épülő és egymást támogató, Magyarország Kormánya által összefogott javító intézkedés sorozat hozhat, melyekben a következőket látnám célravezetőnek: Pénzügyi légkör javítása, adóék csökkentése, pénzügyi tudatosság növelése (közoktatási keretek között). Mindezek mellett célszerű lenne megvizsgálni annak lehetőségét, miként lehetne az örökösödési illetéket csökkenteni vagy teljesen eltörölni, valamint a SZJA-mentesség életkorhatárát – a jelenlegi 25 éves korról – feljebb emelni a felsőoktatásban résztvevők esetében. Ezzel növelhető lenne a magyar állampolgárok motiváltsága felsőfokú végzettség elérésére is. Ezeken felül az ösztöndíjak bizonyos százalékát például emelt kamatozású lakástakarékpénztári megtakarítás formájában is lehetne folyósítani, amely a diploma megszerzése után magyarországi lakás vásárlására fordítható úgy, hogy az ingatlan eladhatósága csak bizonyos év elteltéhez lenne kötve.

A gazdasági növekedést és a jólétet leghatékonyabban az adók radikális csökkentésével és a piaci szabályozások leépítésével lehet elérni, mert ezek az intézkedések ösztönzik legjobban a termelést és a befektetéseket (Arthur & Stephen, 2024).

Irodalomjegyzék

- Anderson, L., Driggers, A., Dubose, D., Epps, L., Hristov, S., Lee, J., Taylor, E. S. J., & Turnage, A. (2018). *Habitat for humanity: An exploratory study on homeownership quality of life*. <https://hdl.handle.net/1969.1/187031>
- Arthur, B. L., & Stephen, M. (2024). *The Trump economic miracle: And the plan to unleash prosperity again*. Post Hill Press.
- Árva, L. (2025). *A globalizált erőforrás*. Profunditas Kft.
- Beck, M. (2024). *Impact of tax policy on employment*. UK Parliament. <https://lordslibrary.parliament.uk/impact-of-tax-policy-on-employment/>
- Békés, G., Horváth, Á., & Sági, Z. (2016). Lakóingatlanárak és települési különbségek. *Közgazdasági Szemle*, 63(12), 1289–1323. <https://doi.org/10.18414/KSZ.2016.12.1289>
- Bleck, A., & Liu, X. (2018). Credit expansion and credit misallocation. *Journal of Monetary Economics*, 94, 27–40. <https://doi.org/10.1016/j.jmoneco.2017.09.012>
- Campbell, J. Y., & Shiller, R. J. (1988). The dividend-price ratio and expectations of future dividends and discount factors. *The Review of Financial Studies*, 1(3), 195–228. <https://doi.org/10.1093/rfs/1.3.195>
- Ertl, A. (2022). A magyar lakbérstatisztika története = The history of Hungarian housing rent statistics. *Statisztikai Szemle*, 100(1), 68–91. <https://doi.org/10.20311/stat2022.1.hu0068>
- Eurostat. (2024). *Eurostat. 2024. Distribution of population by tenure status, type of household and income group: EU-SILC survey*. https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC_LVHO02/default/table
- Garai-Fodor, M., & Jäckel, K. (2018). Kvalitatív kutatási eredmények a Z generáció körében – milyen karrierről álmodnak, milyen munkahelyen dolgoznának szívesen a „Z”-k. In *Vállalkozásfejlesztés a XXI. században, VIII* (pp. 70–80). Óbudai Egyetem Keleti Károly Gazdasági Kar.
- Goodman, A. C., & Thibodeau, T. G. (2008). Where are the speculative bubbles in US housing markets? *Journal of Housing Economics*, 17(2), 117–137. <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2007.12.001>

- Gorjanecz, G., & Lukovszki, L. (2025). Két ország, két út: Minimálbérrel élők adóterhei és jó(l)léte Írországban és Magyarországon. *Közgazdasági Szemle*, 72(5), 488–515. <https://doi.org/10.18414/KSZ.2025.5.488>
- Harnos, L. (2018). Cycles of the housing market in Hungary from the economic crisis until today. *Naše Gospodarstvo/Our Economy*, 64(2), 3–14. <https://doi.org/10.2478/ngoe-2018-0007>
- Hegedüs, C. (2017). *Ingatlanpiaci árak változása Magyarországon: kormányzati támogatások, hitelkonstrukciók* (BA szakdolgozat). BCE Gazdálkodástudományi Kar, Befektetések és Vállalati Pénzügy Tanszék. http://publikaciok.lib.uni-corvinus.hu/publikus/szd/Hegedus_Csilla.pdf
- Hegedüs, J., & Székely, J. (2022). Lakásárak, jövedelmek és területi egyenlőtlenségek. In Kolosi T., Szelényi I., & Tóth I. G. (Eds.), *Társadalmi Riport 2022*. (pp. 71–91). Budapest: TÁRKI Társadalomkutatási Intézet Zrt. <https://doi.org/10.61501/TRIP.2022.4>
- Huszár, Á., Balogh, K., & Györi, Á. (2020). A társadalmi mobilitás egyenlőtlensége a nők és a férfiak között. In *Mobilitás és integráció a magyar társadalomban* (pp. 41–63). Argumentum Kiadó; Társadalomtudományi Kutatóközpont. <https://real.mtak.hu/118372/>
- Ikromov, N., & Yavas, A. (2012). Asset characteristics and boom and bust periods: An experimental study. *Real Estate Economics*, 40(3), 603–636. <https://doi.org/10.1111/j.1540-6229.2012.00333.x>
- Kovács, Z., Szabó, B., & Székely, G. (2005). A lakáspiaci dinamizmus néhány jellemzője Magyarországon. *Statisztikai Szemle*, 83(5), 461–479. https://www.ksh.hu/statszemle_archive/2005/2005_05/2005_05_001.pdf
- KSH. (2020). *Folyamatban lévő kutatások – Lakbérindex-számítás*. https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/stattukor/lakberindex_szamitas/2011/index.html
- KSH. (2025a). *Keresetek*. <https://www.ksh.hu/gyorstajekoztatok/ker/ker2509.html>
- KSH. (2025b). *KSH-ingatlan.com-lakbérindex, 2025. Szeptember – KSH Kísérleti statisztika*. <https://www.ksh.hu/s/kiserleti-statisztika/kiadvanyok/kshingatlancom-lakberindex-2025-szeptember/>
- KSH. (2025c). *Lakáspiaci árak, lakásárindex, 2025. II. negyedév – Központi Statisztikai Hivatal*. <https://www.ksh.hu/s/kiadvanyok/lakaspiaci-arak-lakasarindex-2025-ii-negyedev/index.html>
- Mayer, C. (2011). Housing bubbles: A Survey. *Annual Review of Economics*, 3, 559–577. <https://doi.org/10.1146/annurev.economics.012809.103822>
- McCrindle, M., & Wolfinger, E. (2010). Az XYZ ábécéje: A nemzedékek meghatározása. *Korunk*, 21(11), 13–18. https://epa.oszk.hu/00400/00458/00562/pdf/EPA00458_korunk_2010-11_013-018.pdf
- OECD. (2019). *Taxing wages 2019*. OECD Publishing. https://doi.org/10.1787/tax_wages-2019-en
- Pálffy, Z. (2021). A Z generáció motiválása és megtartása a munkahelyeken. In A. Makkos, P. Kecskés, & V. Kövecsesné Gösi (Eds.), *„Kizökkent világ”: Szokatlan és különleges élethelyzetek: A nem-konvencionális, nem „normális”, nem kiszámítható jelenségek korszaka? – XXIV. Apáczai-napok Tudományos Konferencia tanulmánykötete* (pp. 116–124). Széchenyi István Egyetem Apáczai Csere János Kar.
- Pári, A., & Horváth-Varga, A. (2021). A fiatal és idős generációk támogatása a járvány alatt = Expanding Support for Young and Elderly Generations During the Pandemic. *KAPOCS*, 4(1), 70–77. <https://doi.org/10.1/KAPOCS.2021.1-2.8.pdf>
- Pintér, D. G. (2015). *Nem a Z-generáció butább, csak az oktatás ragadt a 20. században*. Média 2.0. http://media20.blog.hu/2015/10/09/a_z-generacio_szamara_alkalmatlan_a_jelenlegi_oktatas
- Reinikainen, H., Kari, J. T., & Luoma-aho, V. (2020). Generation Z and organizational listening on social media. *Media and Communication*, 8(2), 185–196.

- Ruzsa, R. C. (2018). „Z” generáció fő jellemzői és a várható munkerő-piaci kihívások = Main characteristics of generation Z and the challenges to come in the labour market. *Közép-Európai Közlemények*, 11(3), Article 3.
- Steigervald, K. (2025). *Generációk harca a figyelemért—Hogyan tanuljunk egymástól, egymásért?* Partvonal.
- Thuma, O. (2016). Generációs különbségek a munka és az iskola világában. In Fenyvesi É. & Vágány J. (Eds.), *Korkép: XXI. századi kihívások* (pp. 212–232). Budapesti Gazdasági Egyetem. <https://doi.org/10.29180/KORKEP.2016.10>
- Tóbi, I., & Töröcsik, M. (2013). *A fiatalok fogyasztása, tartalomfogyasztása – irodalomkutatás.* Pécsi Tudományegyetem. https://ktk.pte.hu/sites/ktk.pte.hu/files/images/szervezet/intezetek/mti/tobi_torocsik_a_fiatalok_fogyasztasa_tartalomfogyasztasa_-_irodalomkutatasi_2013.pdf
- Vafnóczki, A. J. (2025). Egyetemi hallgatók motivációs tényezőinek és preferenciáinak vizsgálata a munkahely választás tekintetében. *Studia Mundi – Economica*, 12(2), 58–71. <https://doi.org/10.18531/sme.vol.12.no.2.pp.58-71>
- Valuch, T. (2013). *Magyar hétköznapiak: Fejezetek a mindennapi élet történetéből a második világháborútól az ezredfordulóig.* Napvilág Kiadó. <https://real.mtak.hu/10217/1/Valuch%20book%20impr%201-348-1.pdf>
- Vaszari, T. (2025). *Ingatlanbefektetés és menedzsment.* MSPR Üzleti Iskola.
- Vértesy, L. (2018). *A lakhatás megfizethetősége: Lakberek és albérletpiac* (MPRA Paper No. 90292). Munich Personal RePEc Archive. <https://mpra.ub.uni-muenchen.de/90292/>