

# Lakhatási diagnózis és beavatkozási terv

## Magyarkeszi

# Lakhatási diagnózis és beavatkozási terv

## Magyarkeszi

Tolna megye

Tamási járás

Szervezet neve:

Dátum: 2022. június 17.

	<p><b>Terület: 38 km<sup>2</sup></b> <b>Lakónéesség: 1049 fő</b> <b>Jogállás: Község</b> <b>Járás: Tamási járás</b> <b>Megye: Tolna megye</b></p> <p><b>Társadalmi, gazdasági és infrastrukturális szempontból kedvezményezett település [105/2015. (IV. 23.) Korm. rendelet]: <u>IGEN/NEM</u></b></p> <p><b>Jelentős munkanélküliséggel sújtott település [105/2015. (IV. 23.) Korm. rendelet]: <u>IGEN/NEM</u></b></p>
<p>Település térképe</p>	<p>Jogosultság adatok</p>
	 <p>szegregációval veszélyeztetett terület</p>
<p>Eladósodottság-térkép</p>	<p>Szegregátum-térkép</p>

## ADATTÁBLA

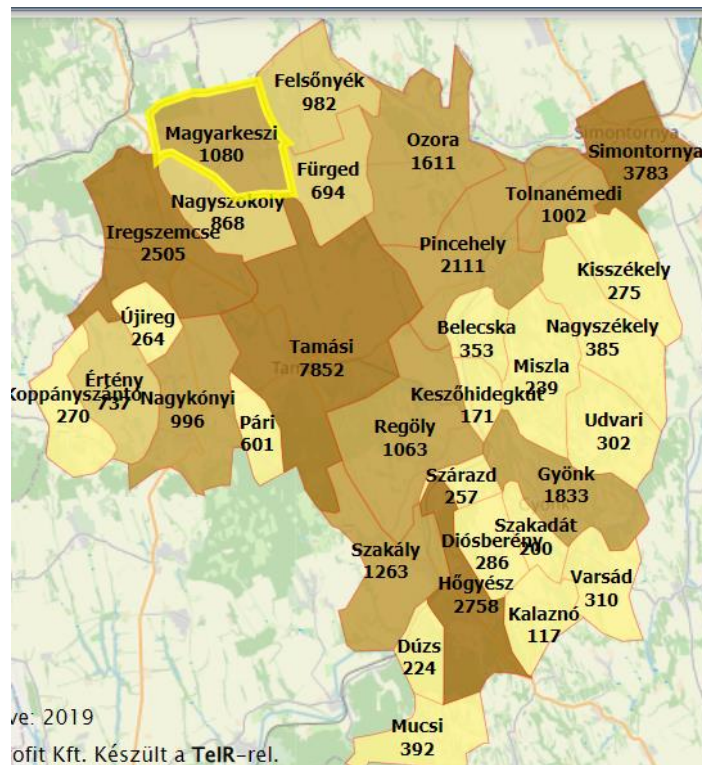
	KSH adata	HELYI BECSLÉS
Település neve	Magyarkeszi	
Megye	Tolna	
Járás	Tamási	
Programba vonás köre	4	
Szervezet neve		
Lakosságszám (2021)	1049	
Lakosságszám változása 2021/2011 (%)	84%	
15 év alattiak aránya (2021)	14,9%	
15 év alattiak létszámának változása 2021/2012 (%)	68%	
60 éves és idősebbek aránya	25%	
60 éves és idősebbek számának változása 2021/2012 (%)	104%	
Lakásszám (2011)	614	
Üres lakások száma (2011)	109	
Lakosság száma a szegregátumban (2011)	0	
Lakásszám a szegregátumban (2011)	0	
Lakosság száma szegregációval veszélyeztetett területen és szegregátumban együtt (2011)	0	
Lakásszám szegregációval veszélyeztetett területen és szegregátumban együtt (2011)	68	
Lakások száma (2019 )	614	
Közüzemi vízhálózatba kapcsolt lakások száma (2019)	594	
Közcsatornába bekötött lakások száma (2019)	0	
Áramszolgáltatásba bekötött lakások száma (2019)	570	
Gázszolgáltatásba bekötött lakások száma (2019)	173	
WC nélküli lakások száma (2019)	206	
Vályogházak alapozás nélkül (2011)	406	
Egy szobára jutó lakó (2021)	0,7	
Egy főre jutó szja alap, ezer Ft (2019)	1036332 Ft	
Egy főre jutó szja alap klaszter átlagtól való eltérése,% (2019)	109%	
Medián lakásár, Ft (2019 és 2020 adásvételei alapján)	2929999 Ft	
Lakástranzakciók száma (2019 és 2020 évek összesen)	41	
Kiinduló kvóta érték kerekítve	5	

# 1 A település leírása

## 1.1 A település pozíciója

Magyarkeszi község Tolna megyében, a Tamási járásban. Magyarkeszi Tolna megye északnyugati, a Somogy-Tolnai dombság északi részén, három megye találkozásánál (Tolna, Somogy, Fejér) fekszik. Területének nagysága 3185 hektár, ebből a belterület 356 hektár.

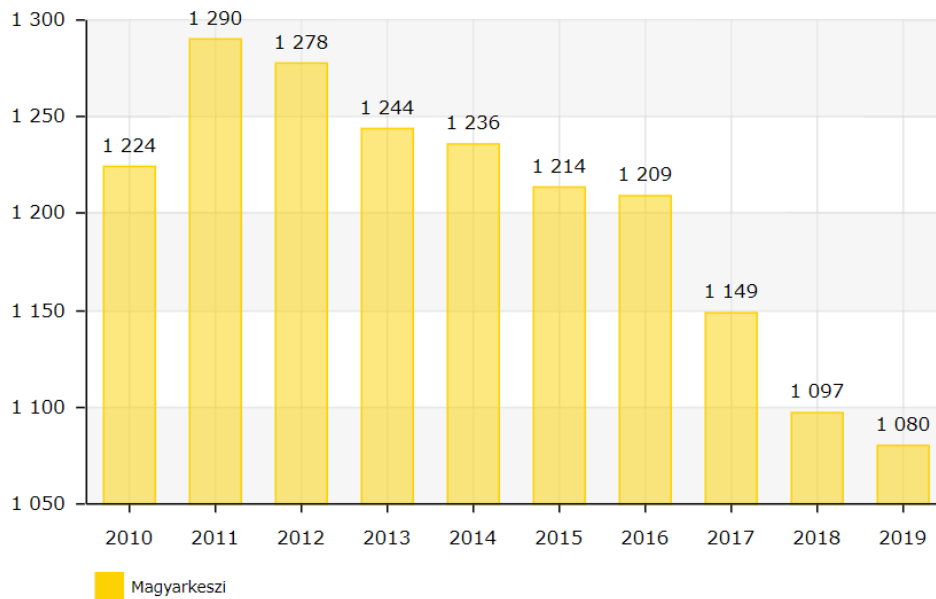
A Tita-patak völgyében meghúzódó községet a 65-ös főútról az Iregszemcsénél leágazó mellékúton keresztül érhetjük el, ez az út Nagyszokolyig a 6407-es, onnantól a 6409-es számozást viseli. Fejér megye felől (Szabadhídvég) irányából Felsőnyéken át vezet ide az út (ez ugyancsak a 6409-es számozást viseli). Viszonylag jól járható földúton Ozora felől (Fürgeden át) is megközelíthető a falu. A legközelebbi város a 20 kilométerre lévő Tamási, de Siófoktól - így a Balatontól is - mindössze 35 kilométer távolságra fekszik.



A Tamási járás székhelye Tamási. Területe 1 019,94 km<sup>2</sup>, népessége 38 795 fő, népsűrűsége pedig 38 fő/km<sup>2</sup> volt 2013 elején. 2013. július 15-én három város (Tamási, Gyöng és Simontornya) és 29 község tartozott hozzá.

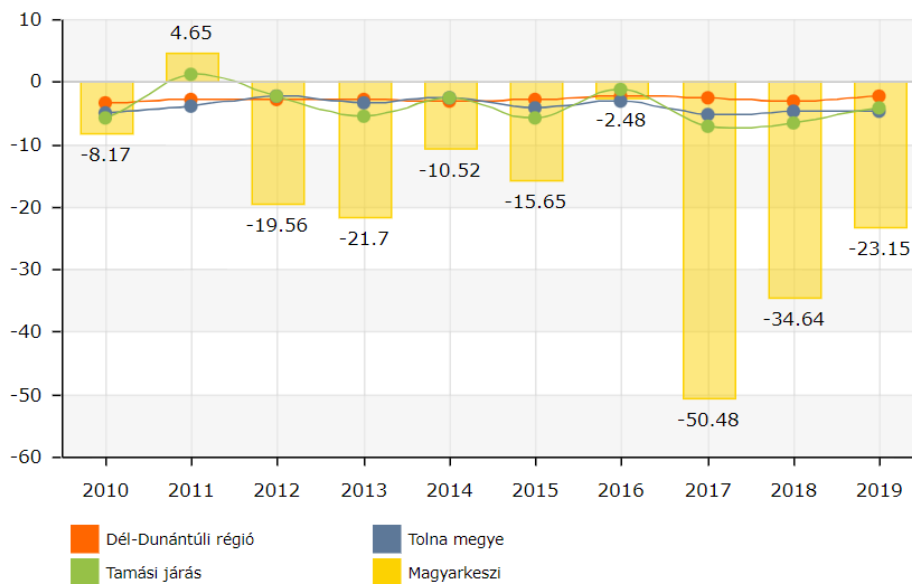
Magyarkeszi területe 38 km<sup>2</sup>, melyen 2021. évi statisztikai adatok alapján 1049 fő élt. A statisztikai adatok azt mutatják, hogy egy 2010-es egy kisebb

növekedés után 2011-től folyamatosan csökkent a településen élők száma. A lakosság szám az utóbbi két évben inkább stagnál, a település öregedését némileg ellensúlyozza a magas gyermekszám a roma származású családok körében.



Népességszám alakulása 2010-2019. Forrás: TeIR, 2022

Az elköltözők száma 54 fő volt 2020-ban, míg a beköltözőké 36 fő. A település méretéhez képest ez jelentős népmozgásnak számít. Általában a kiköltöző családok azok a fiatalok, akik kellően rugalmasak és mobilizálhatóak, amikor kiköltöznének a szülői házból. A beköltözők társadalmi státusza vegyes, de többnyire az olcsó ingatlanokat felvásárló alacsony státuszú roma családról van szó.



Vándorlási egyenleg. Forrás: TeIR, 2022

A 2011-es népszámlálás során a lakosok 86,2%-a magyarnak, 3,1% németnek, 8,2% pedig cigánynak vallotta magát (a kettős identitások miatt a végösszeg nagyobb lehet 100%-nál), de valószínűsíthető, hogy ennél lényegesen magasabb a roma népesség arány a helyi társadalomban. A községben roma nemzetiségi önkormányzat is működik.

A település Helyi Esélyegyenlőségi Programja szerint nincs hivatalosan szegregátum, az utcaképek vegyesek egymást váltják a jobb és rosszabb minőségű lakóingatlanok.

A Helyi Esélyegyenlőségi Program adatai szerint az itt élők jellemző problémái, a térség hasonló helyzetű és társadalmi szerkezetű településeihez hasonlóan, az alacsony iskolázottság, a részben ebből adódó tartós munkanélküliség, a gyorsan változó gazdasági és társadalmi környezethez való alkalmazkodás képességének hiánya, a hiányzó vagy nem megfelelő szülői kompetenciák, illetve ennek eredményeképpen a szocializációs problémák. Szintén jellemző a deviáns magatartások gyakori előfordulása. A helyi társadalom fejlődési, kitorési lehetőségeit pedig erősen korlátozzák a szolgáltatási hiányok, a meglévő szolgáltatásokhoz való egyenlőtlen hozzáférések.

A település elhelyezkedése kifejezetten kedvezőnek mondható a 65-ös főút és két járási centrum, Tamási és Iregszemcse közelsége miatt. A buszközlekedés kielégítő, a járatok sűrűsége és indulási ideje összhangban van a lakossági igényekkel. Sajnos hétvége a buszközlekedés ennél sokkal ritkább, de a Volánnal folytatott tárgyalásoknak köszönhetően, naponta jár közvetlen járat Budapestre.

	elérhető ég átlagos ideje autóval	autóbusz járatpárok száma munka- napokon	átlagos utazási idő autóbusz al	vonat járatok átlagos száma munkanap okon	átlago s utazási idő vonatt al	Kerékpá r úton való megköz elíthető ség	átlagos utazási idő kerékpáron
Legközel ebbi centrum	20perc	8	30	0	0	0	0
Megye- székhely	1 ó 30 p	6	1 ó 30 p	0	0	0	0
Főváros	2,5 ó	1	3 ó	0	0	0	0

*A település közösségi közlekedési lehetőségei. Forrás: HEP, 2020*

A községben nem elérhető szolgáltatások más településeken való igénybevételének kényszere komoly terhet jelent a lakosság számára. További probléma, hogy a helyiek elhelyezkedését, munkaerőpiaci lehetőségeit nagyban korlátozza az alacsony iskolai végzettség, a romákkal szembeni előítéletek, a mobilitási nehézségek, illetve a helyi foglalkoztatók hiánya. A település a megyei átlaghoz képest is hátrányosabb területként jellemezhető. Helyben foglalkoztatás, a közmunkát leszámítva gyakorlatilag minimális. A településen élő jelentős létszámú cigányság szociális és foglalkoztatási helyzete bár az utóbbi öt évben valamelyest javult, de még mindig kezelésre vár. Sokan még mindig a közmunka programra támaszkodnak vagy egyáltalán nem motiváltak az elhelyezkedésben.

A térségben a rendszerváltástól kezdődően napjainkig negatív gazdasági folyamatok érvényesültek. A 2008. évben kezdődő pénzügyi-gazdasági világválság hatásai ugyan késleltetve jelentkeztek a megyében, de negatív hatásuk elhúzódott és a gazdasági teljesítmény csökkenésével és az álláskereső számának jelentős növekedésével jártak együtt. A megye az ország kevésbé iparosodott térségeként inkább az agráriumban termelt. A 2010-2020 közötti időszak nemzeti szinten jelentős fellendülést mutató ipari termelésnövekedése a megyében csak korlátozott eredményekkel járt, az ország fejlett térségeihez viszonyítva alapvetően nem változott a lemaradás mértéke, aránya.

A közfoglalkoztatás a településen folyamatos, bár a keretszámok itt is csökkentek. polgármesterének beszámolója alapján 22 fő dolgozik az önkormányzat alkalmazásában, jellemzően településrendezési és mezőgazdasági munkakörökben. A magánszektorban való elhelyezkedés nem számottevő az aktívkorúak számához képest, különösen mióta a TSZ megszűnt.

A helyben elérhető szolgáltatások köre viszonylag szűk, jellemzően csak az alapszükségleteket elégítik

Magyarkeszi jelenleg Nagyszokollyal, a szomszéd településsel alkot egy orvosi körzetet, elérhető orvosi szakellátás legközelebb 20 kilométerre, Tamásiban érhető el. Ügyeleti ellátás szintén Tamásiban érhető el. A településen felújított fogorvosi rendelőben fogadja minden hétköznap délelőtt a pácienseket a fogorvos. A védőnői szolgálat szintén helyben működik. A kötelező szűrővizsgálatokat a háziorvossal együttműködésben végzi, illetve évente egy-két alkalommal megrendezett egészségnapokon van lehetősége a helyieknek szűrővizsgálatokon részt venni.

Az 50 férőhelyes óvoda reggel 7.00 és délután 16.30 között két csoportban várja a gyermekeket négy óvodapedagógussal és két dajkával.

Magyarkeszin alsó és felsőtagozatos iskolai nevelés is folyik, bár a csökkenő gyermekszámok miatt alsótagozatban már összevonásra kerültek a készségegyes esetén évfolyamok. A szaktanárok közül három utatózó-pedagógus. (HEP, 2020)

A személyes gondoskodás keretébe tartozó alapellátásokat biztosítja a település, van házi segítségnyújtás és falugondnoki szolgálat is.

Az önkormányzatnak saját konyhája van, amely biztosítja a szociális étkeztetést, az Idősek Nappali Klubjának-, illetve az óvoda és az iskola ellátását is. A szünidei étkeztetés szintén helyben megoldott.

Magyarkeszin Községi Sportegylet működik, amely a Bozsik programhoz kapcsolódva helyben végzi az utánpótlásnevelést a futball sportban. A település Művelődési házában zajlanak az iskolai és óvodai ünnepek, valamint egyéb a helyi kultúrát erősítő rendezvények is.

A településen működik postahivatal és több élelmiszer bolt is.

### **Következtetések a település...**

#### **...térségi pozíciója tekintetében:**

- jobb pozíció: a munkaerőpiac viszonylag könnyen elérhető, vannak a közelben megfelelő munkahelyek, illetve jó közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik a település és a szolgáltatások is elérhetőek.

#### **...vegyes társadalmi szerkezetének fenntarthatósága tekintetében:**

- billegő település: a hátrányos helyzetű, roma népesség aránya egyharmadnál magasabb, de kevesebb, mint a település lakosságának fele. A magasabb státuszú háztartások elköltöznek a településről. A település lakossága jellemzően enyhén csökken;

## 1.2 A település szerkezetének leírása

A település Helyi Esélyegyenlőségi Programja szerint Magyarkeszin nincs hivatalosan szegregátum, és a Helyi Esélyegyenlőségi Program sem tesz említést olyan területről Magyarkeszin, amely magában hordozná a szegregáció kockázatát. Az utcaképek vegyesek, váltakoznak a különböző állapotú és nagyságú házak.

Az utóbbi években megnőtt a külföldi érdeklődés a helyi ingatlanpiacon, többen vásároltak házat, bár csak kevesen telepedtek le közülük, van, aki kifejezetten nyaralóként vett házat a településen. A lakók lehetőségeikhez mérten rendben tartják, felújítják az ingatlanokat, ez utóbbi hajlandóságnak a jelenlegi állami támogatási rendszer különösen kedvez.

A község szilárd útburkolattal ellátott, gépjárművel minden irányból jól megközelíthető. A Nagyszokoly és Magyarkeszi közötti útszakaszt éppen felújítják.

A település közművesített, jól kiépített villamosenergia hálózat, vezetékes ivóvíz-, telefon- és gázvezeték van. A szennyvízhálózat kiépítése még várat magára.

Magyarkeszi belterületén a 2019-es KSH adatok szerint 614 lakóingatlan található, ezzel szemben a HEP 2020-ban 450 lakóépületről tesz csak említést. Csak a KSH adatokat vizsgálva is látható egy komoly 30 ingatlannyi csökkenés 2010 és 2011 között.



Időpont	Lakónéesség	Lakások száma	Területnagyság (hektár)
2021.01.01.	1 049	614	3 816
2020.01.01.	1 080	614	3 816
2019.01.01.	1 097	614	3 816
2018.01.01.	1 149	614	3 816
2017.01.01.	1 209	614	3 816
2016.01.01.	1 214	614	3 816
2015.01.01.	1 236	614	3 816
2014.01.01.	1 244	614	3 816
2013.01.01.	1 278	614	3 816
2012.01.01.	1 290	614	3 816
2011.10.01. (a népszámlálás időpontjában)	1 282	614	3 816
2010.01.01.	1 233	643	3 816

*Forrás: [Magyarország helysegnévtára \(ksh.hu\)](http://magyarorszag.helysegnevtara.ksh.hu)*

Külterületeken és nem lakóövezetben elhelyezkedő lakásokkal nem rendelkezik a település

A HEP megítélése szerint nagyon magas a közüzemi díjhátralékkal rendelkező családok száma, az elmúlt években pedig tovább nőtt azoknak a száma, akik valamely közüzemi szolgáltatás felé hátralékban maradtak. A bankok, szolgáltatók felé történő eladósodottságokról az információszerzés szinte lehetetlen, részint említettek saját belső szabályzata, részint a személyiségi jogok védelmére vonatkozó szabályok miatt. A lakosság részéről az önkormányzat felé való eladósodottság nem jellemző, nincsenek felhalmozott adóhátralékok.

Magyarországon 614 lakóingatlan tartottak nyilván a 2021. évi KSH adatok alapján, ezek közül 37 lakóingatlan 1 szobával, 284 ingatlan 2 szobás, 223 ingatlan 3 szobás, 70 ingatlan pedig 4 szobával vagy többel rendelkezett. A meglévő lakásállomány a megkérdezett szakemberek ismeretei szerint 2019 óta nem nőtt, sőt az előbb említett módon, a KSH adatai szerint 2010-hez képest jelentősen csökkent.

A tulajdonviszonyok általában rendezettek, de a legtöbb ingatlan terhelt, ami megnehezíti az eladást.

A községben jelenleg a nyilvános online hirdetőportálokon nyolc ingatlan kínálnak eladásra, de ezek többsége a klasszikus „kádár-kocka” és felújításra szorul.

Az <https://ingatlanvegrehajtás.hu/> nyilvántartása szerint a településen 16 lakóház és 5 egyéb ingatlan áll végrehajtás alatt.

## A fejezet célja, fő következtetései

**Következtetés a településre jellemző területi szegregáció jellegének és mértékének tekintetében:**

- nincs szegregált rész a településen

## 1.3 Lakhatással kapcsolatos fejlesztések

A település vezetésének nincsenek korábbi tapasztalatai a lakhatási szegénység enyhítését célzó fejlesztésekkel kapcsolatosan, de lehetőségeihez mérten törekszik a község élhetőségét javítani. A település honlapján található információk alapján az önkormányzat sikeres pályázati tevékenységének eredményeképpen folyamatos a fejlődés a községben.

### 2002-2006.

- -Művelődési Ház fűtéskorszerűsítése
- -Hunyadi és Bercsényi utcák felújítása
- -Rendőriroda kialakítása
- -Rózsa utca útfelújítása
- -Gépbeszerzés közmunkaprogramhoz
- -Művelődési Ház külső felújítása
- -József A. utca burkolat-felújítása
- -Orvosi rendelő akadálymentesítése
- -Zrínyi utca bevezető szakaszának útfelújítása
- -A falu főutcájának felújítása
- -Május 1. Köztársaság, Szabadság utca felújítása
- -Vécsey utca burkolat-felújítása
- -Zrínyi utca II. szakaszának felújítása
- -Hősök tere útfelújítása
- -Sportöltöző vizesblokkjának kialakítása

### 2006-2010.

- -Szociális fejlesztés-motor, számítógép Idősek Klubjába
- -Bem utca burkolatfelújítása
- -Szurmai utca burkolatfelújítása
- -Idősek Klubja akadálymentesítése
- -Alsó Iskolában nyílászárók cseréje
- -Önkormányzat előtti terület parkosítása
- -Felső Iskolában nyílászárók cseréje
- -Művelődési Ház, Idősek Klubja, Óvoda előtti járda felújítása
- -Óvoda felújítása
- -Malom tetőcseréje és nyílászárócseréje

### 2010-2014.

- -Ivóvízminőség javítása-1. szakasz
- -Önkormányzat épületének külső felújítása
- -Óvoda épületének külső felújítása
- -Malomudvari piactér kialakítása
- -Orvosi szolgálati lakás felújítása
- -Hunyadi és Köztársaság u.1.szakaszának felújítása
- -Sportöltöző bővítése

## 2014-2019.

- -Kistelepülésen élő gyerekek szabadidős tevékenységének támogatása
- -Térfigyelő rendszer kialakítása
- -Köztársaság utca 1. szakaszának felújítása
- -Hulladéklerakó rekultivációja
- -Orvosi rendelő felújítása
- -Vécsey, Köztársaság u. felújítása
- -Arany J. u. első szakasz felújítása
- -LED -es közvilágosítás kialakítása
- -Szociális tűzifa pályázat
- -Iskolaépületek energetikai korszerűsítése
- -Művelődési Ház nyílászáróinak cseréje
- -Döngkúti feljáró kialakítása
- -Szociális tűzifa pályázat
- -Vörösmarty utca 1. szakaszának felújítása
- -Arany J. utca és Báthori utca felújítása
- -Művelődési Ház vizesblokkjának felújítása
- -Ivóvíz-minőség javítása
- -Szociális tűzifa pályázat
- -Ady utca felújítása
- -Vörösmarty utca 2. szakaszának felújítása
- -Orvosi eszközök beszerzése
- -Eszközfejlesztés belterületi közterület karbantartásához

## 2019-2024.

- -Szolgálati lakás felújítása
- -Művelődési Ház aljzatának felújítása, belső ajtók cseréje
- -Óvodaudvar felújítása
- -Parkoló felújítás

## A fejezet fő következtetései

Jelenleg nem áll rendelkezésre kellő információ az önkormányzat hozzáállásának megítéléséhez.

## 1.4 Az önkormányzat perspektívája és szerepvállalási készsége a programban

Jelenleg nem áll rendelkezésre elegendő információ a települési önkormányzat együttműködési hajlandóságának és szerepvállalási készségének megítélésére.

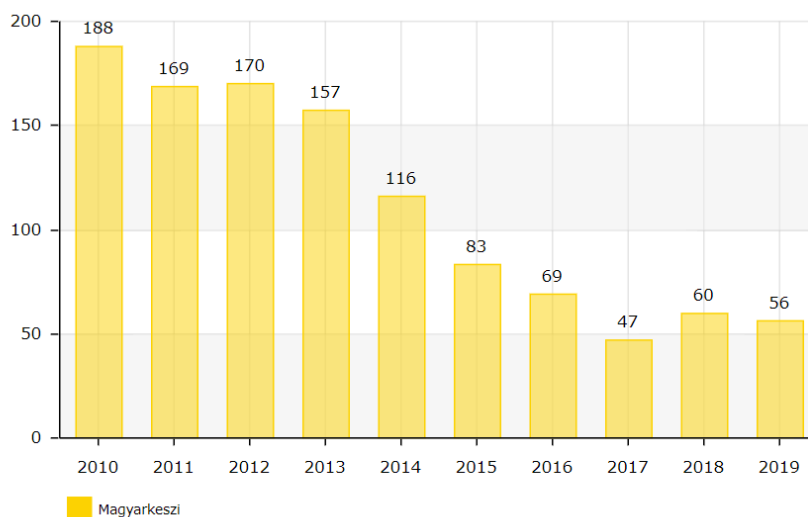
## 2 A lakosság helyzete

A Dél-dunántúli régió a rendszerváltás egyik legnagyobb vesztese. Napjainkra az ország egyik legkevésbé iparosodott térségéről beszélünk, ahol a mezőgazdaság termelőképessége is éppenhogy meghaladja az országos átlagot. A régió és főleg a vizsgált térség tőkevonzó képessége gyengének mondható, így a foglalkoztatási szint nehezen mozdítható ki az alacsony színvonalon történő stagnálásból. Tovább nehezíti a társadalmi kohézió és a gazdasági fejlődés esélyeit a kedvezőtlen településszerkezet a fejletlen városhálózattal, illetve az aprófalvak és kistelepülések nagy arányával. Leszakadó, „periférikus” válságterületek alakultak ki a rendszerváltást követően a megyében, amelyek szegregációs folyamatokat is generáltak. Ennek eredményeként is jelentős számú hátrányos helyzetű népesség található Tolna megyében. A települések – köztük elsősorban a kistelepülések – fokozott elöregedése, elnéptelenedése, a fiatal korosztályok, a munkaképes népesség elvándorlása kedvezőtlen demográfiai helyzetre utaló, tartósan állandósult folyamatokban öltének testet. A kialakult területi egyenlőtlenségek negatív hatásokat eredményeznek az oktatás és egyéb humán szolgáltatások terén is. A kistérség lakosságának iskolázottsági, foglalkoztatási mutatói rendkívül kedvezőtlenek.

A térség legnagyobb problémája a munkahelyek hiánya. A foglalkoztatottak száma a rendszerváltást követően felére esett vissza, a munkanélküliségi ráta az országos mutatók többszörösét teszi ki, feltűnő a gazdaságilag inaktívak magas aránya a munkavállalói korú népesség körében. A kereslet-kínálat dinamikátlan, a munkavállalók még a kevésbé preferált állásaikat is megtartják, csak akkor váltanak, ha sokkal előnyösebb helyzetbe kerülhetnek. A foglalkoztatók nem jelentkeznek különleges elvárásokkal, de a vidékiek, bejárók bérletét, utazását csak ritkán támogatják. A munkáltatók formális igényeinek, elvárásainak, feltételeinek sok esetben megfelelne a jelentkező, de vidéki lakhely – és az esetek döntő többségében a roma származás – eleve kizáró.

A vizsgált település tökéletes leképezi a felvázolt helyzetet. A munkanélküliség tartós jellegében keverednek a konjunkturális és strukturális elemek. A statisztikai adatok elemzésével (TeIR, 2022) látható, hogy a településen a munkanélküliség egyik fő oka, a foglalkoztatók hiánya mellett, az álláskeresők alacsony iskolai végzettsége, a szakképesítés hiánya. 2020-ban például 55 nyilvántartott álláskeresőből 6 kevesebb, mint 8 osztállyal, 22 pedig csak általános iskolai végzettséggel rendelkezett.

A nyilvántartott álláskereső aránya az utóbbi években jelentős csökkenés után újra növekedést mutat. A 180 napnál hosszabb ideje nyilvántartott álláskereső között, a hazai trendek alapján egyre magasabb a nők aránya.



Regisztrált munkanélküliek száma összesen. Forrás: TeIR, 2022

A munkanélküliségi mutatók (az idős, inaktív korcsoportot leszámítva) minden korcsoportban javulást mutattak.

Regisztrált munkanélküliek/ nyilvántartott álláskereső száma összesen	Fő összesen	2014	2015	2016	2017	2018	2019
		93	70	70	43	105	48
0-18 év (TS 1002)	Fő	2	4	2	2	0	1
	%	2,15%	5,71%	2,86%	4,65%	0,00%	2,08%
19-20 év (TS 1003)	Fő	5	4	6	2	1	2
	%	5,38%	5,71%	8,57%	4,65%	0,95%	4,17%
21-25 év (TS 1004)	Fő	16	6	8	6	9	3
	%	17,20%	8,57%	11,43%	13,95%	8,57%	6,25%
26-30 év (TS 1005)	Fő	13	10	5	4	8	4
	%	13,98%	14,29%	7,14%	9,30%	7,62%	8,33%
31-35 év (TS 1006)	Fő	7	10	9	7	4	7
	%	7,53%	14,29%	12,86%	16,28%	3,81%	14,58%
36-40 év (TS 1007)	Fő	11	8	6	3	6	7
	%	11,83%	11,43%	8,57%	6,98%	5,71%	14,58%
41-45 év (TS 1008)	Fő	11	9	11	5	55	3
	%	11,83%	12,86%	15,71%	11,63%	52,38%	6,25%
46-50 év (TS 1009)	Fő	7	7	9	3	6	5
	%	7,53%	10,00%	12,86%	6,98%	5,71%	10,42%
51-60 év (TS 1010)	Fő	16	12	8	6	6	5
	%	17,20%	17,14%	11,43%	13,95%	5,71%	10,42%
61 év feletti (TS 1011)	Fő	5	n.a.	6	5	10	11
	%	5,38%	4,00%	8,57%	11,63%	9,52%	22,92%

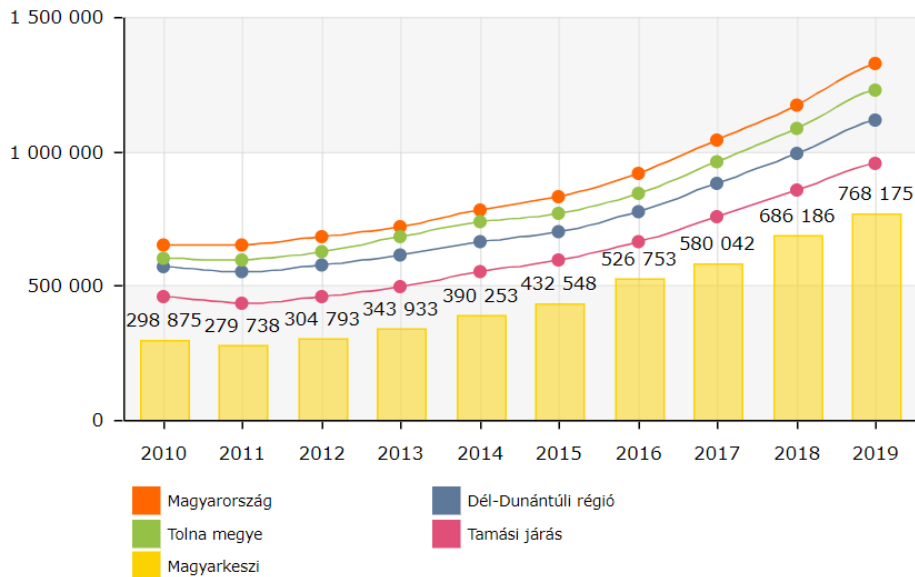
Forrás: TeIR, Nemzeti Munkaügyi Hivatal, 2020

A 2020 óta újra romló mutatók ellenére a munkavállalók közül nő azoknak a száma, akik az elsődleges, nyílt munkaerőpiacon tudtak elhelyezkedni. A község pénzügyi és szociális helyzetére igen jelentős kihatással volt a település korábbi legfőbb munkáltatójának a Mezőgazdasági Szövetkezetnek a megszűnése. A korábban a munkaképes korú lakosság mintegy 70 %-át foglalkoztató szövetkezet ma már csak néhány fő számára biztosít megélhetést. A lakosság egy része elsősorban Tamásiba, kisebb hányada Tabra, Székesfehérvárra vagy Siófokra kénytelen ingázni. A megyében a szolgáltató szektor mellett a legjelentősebb húzóágazat a feldolgozóipar, és ebben az ágazatban legmagasabb a foglalkoztatottak létszáma is. A megye legmeghatározóbb három nagyvállalkozása is ebben az ágazatban működik. A bevétel alapján legjelentősebb vállalatok száma alapján minden járásban meghatározó ágazatnak nevezhető még a kereskedelem és gépjárműjavítás, valamint a mezőgazdaság, erdőgazdálkodás, halászat. Ezekben azonban inkább a mikro- és kisvállalkozások dominálnak.

Jelenleg néhány főt a környékbeli mezőgazdasági vállalkozók alkalmaznak, sokszor napi bejelentéssel. A környéken két nagy mezőgazdasági vállalkozás található, de ezek is egyre inkább gépesítik a tevékenységüket. Ezenkívül van még néhány kereskedelmi kisvállalkozás a településen és környékén, de ezek nem foglalkoztatnak jelentős létszámban. A mezőgazdasági idénymunka többnyire nők számára nyújt átmeneti foglalkozást. A településen több embert foglalkoztat még az óvoda és az iskola is, de ezeknek csak elenyésző hányada helyi lakos. A térségben megkereshető bérek elmaradnak az országos átlagbértől, ami szintén kedvezőtlenül hat a munkavállalók motivációjára. Magyarorszin, a régió többi kistélepüléséhez hasonlóan dominál a mezőgazdasági jellegű idénymunka és az illegális foglalkoztatás is (gyakran e kettő kombinációja). Sajnos ezek a munkaformák nem jelentenek kiszámítható, stabil bért, nem garantálnak megfelelő fogyasztási szintet és életszínvonalat.

A településen az önkormányzat a legjelentősebb foglalkoztató, aki a nemzeti közfoglalkoztatási és START program keretében biztosított munkalehetőséget elsősorban településrendezési feladatkörben, illetve mezőgazdasági tevékenységekben.

A háztartások jövedelemszerkezet szerinti csoportosításához konkrét adatokkal nem rendelkezünk. A legfrissebb elérhető adatok 2019-esek. Az egy főre jutó nettó jövedelmek országos átlaga adott évben (2019) közel kétszer magasabb volt, mint Magyarorszin.



*Egy lakosra jutó összes nettó jövedelem (Ft). SZJA alapot képező nettó jövedelem egy állandó lakosra vetített összege. Forrás: TeIR, 2022*

A településen magas az eladósodottság mértéke, a háztartások közül sokan rendelkeznek közmű adóssággal, viszonylag magas a pénzintézetek, különösen a Provident kihelyezett hitelállománya is. Sajátos gondolkodásmódra utal, ugyanakkor általános tapasztalat a hasonló körülmények között élőknel, hogy sokan azért nem vállalnak bejelentett munkát, mert a tartozások miatt a fizetésükből automatikusan letiltásokat érvényesítenek. Így a hátralékok csak tovább halmozódnak.

A családok jövedelmük legnagyobb részét a létfenntartó fogyasztásra használják (élelem, rezszi, ruházkodás), nem igazán jut sportolásra, szabadidős, kulturális programokra, lakásfelújításra, bútorok vásárlására. A családok többsége anyagi segítséget a családjától, a helyi önkormányzattól és roma önkormányzattól kap

Az önkormányzat a lakhatási költségeket lakásfenntartási támogatással segíti. Az igénylők száma csökkent a javuló munkaerőpiaci aktivitások miatt.

Év	Lakásfenntartási támogatásban részesített személyek száma (TS 6001)	Adósságcsökkentési támogatásban részesítettek száma (TS 6101)
2014	171	n.a.
2015	160	n.a.
2016	125	n.a.
2017	120	n.a.
2018	127	n.a.
2019	117	n.a.

*Forrás: HEP 2020*

A kedvezőtlen lakáskörülmények, az alacsony jövedelmek tartós deprivációt eredményeznek a legkülönbözőbb dimenziókban. A mélyszegény körülmények között élő gyerekek esetében a védőnők szakvéleménye szerint a gondolkodás, a beszéd és a szociális készségek tekintetében tapasztalható fejlődési lemaradás. Egészségügyi problémaként látják az esetükben gyakran tapasztalható elhúzódó betegségeket, valamint azt, hogy nem jutnak el a megfelelő szakorvosi rendelésekre. A településen élők számára kevés fejlesztési lehetőség áll helyben rendelkezésre, azok elsősorban az óvodában vehetőek igénybe, amennyiben van lehetőségük, kapacitásuk fejlesztő szolgáltatások és tevékenységek megszervezésére.

A szociális szakemberek a hasonló demográfiai-gazdasági mutatókkal bíró települések esetében fő problémaként jelölik meg a kulturális programok hiányát, (kirándulások, színházlátogatások), az otthoni környezetből való kilépés lehetőségének hiányát, a szülők érdeklődésének, aktivitásának hiányát. Hiányként azonosítják továbbá a gyerekek számára szükséges ruházatot, lábbelit, otthoni játékokat, takarókat. A legnagyobb problémának a a leszakadó településeken a gyerekszegénységet, a munkanélküliséget, a szülők aluliskolázottságát találják.

A szakirodalmi források alapján a településen élők jellemző problémái összefoglalva a következők lehetnek:

- alacsony iskolázottság,
- munkanélküliség,
- több évtizedre visszanyúló nem megfelelő szocializáció a családon belül,
- a problémamegoldó készségek, képességek hiánya,
- normaszegő, deviáns magatartások,
- a bizonytalan kapcsolatokban vállalt gyermekek,
- korai gyerekvállalás,
- a szülői felelősség hiánya vagy alacsony szintje,
- a mélyszegény környezetből érkező gyerekek esetében gyakoribb megbetegedések, gyengébb immunrendszer,
- a kulturális programok, kikapcsolódási lehetőségek hiánya,
- magas a közüzemi díjhátralékkal, hiteltartozással rendelkezők aránya,
- a fejlesztő szolgáltatások hiánya.



## A fejezet következtetései

Családtípus	Családok száma
<u>Teljes nyomorban élő családok:</u> hosszabb távon is intenzív segítségre szoruló, alapvetően nincs munkaképes tagja a családnak, a család súlyos problémákkal küzd, tartós betegség/szenvedély-/mentális betegség jelen van. Teljes nyomorban élő család, akár magasfokú eladósodottság is jellemzi a családot. Ha van gyermek a családban, szülői kompetencia súlyosabb hiánya jelenik meg.	10-15
<u>Minimális önfenntartó képességgel rendelkező családok:</u> megélhetési gondokkal küzdő család, de van olyan tagja, aki valamilyen szintű munkát végez, akár alkalmi/idénymunkát, akár közfoglalkoztatásban vesz részt. A gyerekekről alapvetően gondoskodnak. Fejleszhető a család munkaerőpiaci részvétele.	30
<u>Jobb helyzetű, viszonylag magasabb jövedelmű családok:</u> viszonylag rendszeres munkával és jövedelemmel rendelkező család, ami nem feltétlenül jelent bejelentett munkából származik. Kiegyensúlyozottabb, rendszeres életvitellel rendelkeznek. Gyermeknevelési kompetenciáik viszonylag jók. Munkaerőpiaci részvétel fejlesztésére itt is szükség lehet.	n.a.

### 3 A lakásállomány helyzete

Magyarkeszi belterületén a 2019-es KSH adatok szerint 614 lakóingatlan található, ezzel szemben a HEP 2020-ban 450 lakóépületről tesz csak említést. Csak a KSH adatokat vizsgálva is látható egy komoly 30 ingatlannyi csökkenés 2010 és 2011 között.

A település közművesített, jól kiépített villamosenergia hálózat, vezetékes ivóvíz-, telefon- és gázvezeték van. A szennyvízhálózat kiépítése még várat magára.

A leszakadó térségek kistelepüléseinek hátrányos helyzetű lakossága körében a lakások tulajdonviszonyai sokszor rendezetlenek. Szintén rendezetlenek a lakhatási jogcímek is, vannak szívességi lakhatáshasználók és vannak magánbérlemények is, de ezek természetesen szerződés nélküli, többnyire alacsony bérleti díjas bérlemények, így ebben a formában mind a bérlők, mind a tulajdonosok számára magas kockázattal és kiszámíthatatlan élethelyzetekkel járnak.

Magyarországon az önkormányzat szociális bérlakást nem, de szolgálati bérlakásokat fenntart a közintézmények dolgozói számára.

Jelenleg 10 ingatlant kínálnak eladásra a településen a különböző ingatlanportálokon. Ezek többsége régi, korszerűsítésre szoruló ház, kis alapterülettel. További hét ingatlan végrehajtás alatt áll. <https://ingatlanvegrehajtás.hu/ingatlanok-Magyarorszag>

#### A fejezet célja, fő következtetései

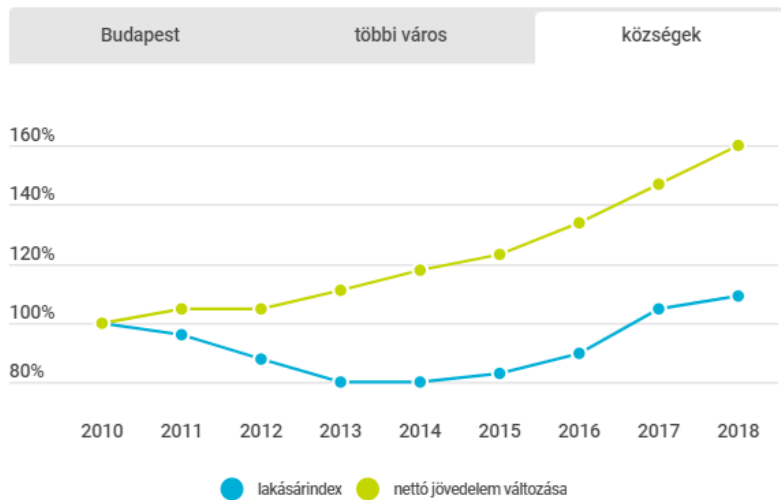
Lakástípusok (a lakott lakások tekintetében):	Lakások száma
életveszélyes házak	n.a.
jelenleg nem életveszélyes, de kritikus állapotú házak, amelyeket nem érdemes felújítani	30
nem életveszélyes, de rossz állapotú házak, amelyek felújítással még egy időre lakhatóvá tehetőek (kb. 10 év),	50-60
jobb állagú házak, amiket érdemes modernizálni	n.a.

## 4 A lakhatási beavatkozási terv

### 4.1 A lakhatási szegénység fő problémái

A lakhatási diagnózis adataiból jól látszik, hogy a települést az országos átlagnál kedvezőtlenebb, a leszakadó térségeket karakterizáló lakhatási körülmények jellemzik. A Habitat for Humanity 2020-as jelentése rámutatott, hogy Magyarországon évről évre mélyül a lakhatási szegénység. Ennek okai között az energiaszegénység és a befektetési célú ingatlanvásárlások kedvezőtlen piaci hatásai mellett, elsősorban a perverz újraelosztást megvalósító nemzeti otthonteremtési program a felelős. Az igényelhető támogatások célzása nem megfelelő, tizenegyszeres a nem rászorultsági alapon jutott lakhatási támogatások összvolumene a szociális alapon biztosított hasonló célú támogatásokkal szemben (Habitat for Humanity, 2020 [Bevezető - Éves lakhatási jelentés 2020 | Habitat for Humanity](#))

Átlagos nettó jövedelmek és a lakásárak változása településtípus szerint (2010=100%)



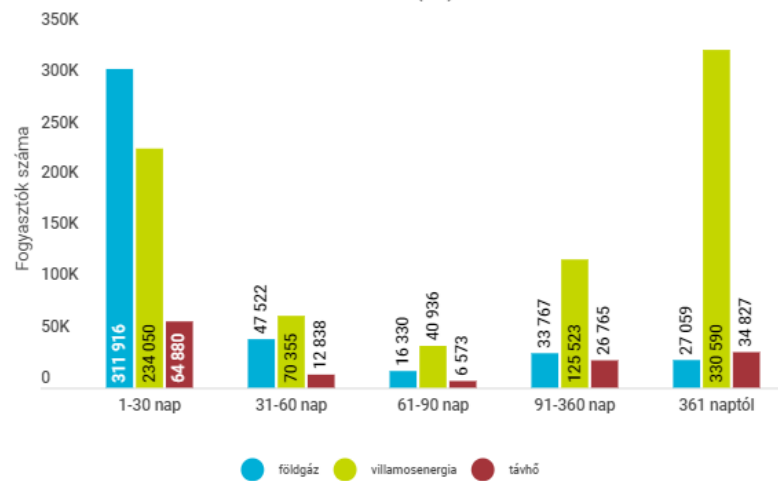
[Download data](#)

Forrás: KSH, lakásárindex; HKÉF, 2010-2018.

A lakhatás minden magyar háztartás számára nagy terhet jelent, azonban minél alacsonyabb a háztartás bevétele, a kiadások annál nagyobb hányadát teszik ki a lakhatási költségek. A hitelek a legszegényebbek jövedelmének akár 40 százalékát is elvihetik. A személyi kölcsönökben való eladósodás is gyakran kötődik a lakhatás megfizethetlenségéhez. Sok esetben jövedelmet pótol ki, és később a háztartások folyamatosan próbálják ezeket a kiadásokat "utolérni". Magyarorszin a lakosság eladósodottsága, a közmű hátralékok nagysága jól tükrözi ezt a helyzetet.

Bár a legelterjedtebb fűtési módszer még mindig a gáz, a második helyen álló szilárdtüzelés gyakorlatilag a szegényebb rétegek energiahordozója. A legalsó jövedelmi ötödben a háztartások csaknem 40 százaléka fűt kizárólag szilárdtüzeléssel (például fával, szénnel, brikettekkel), míg a legfelső ötödben ez csak 9 százalék; a vidéki községekben pedig a háztartások 75 százaléka használ szilárd tüzelőt. Ezeket a háztartásokat a rezsicsökkentés sem érte el. A tűzifa ára folyamatosan növekszik, az önkormányzatok által igényelhető szociális tűzifa-támogatás elosztásának módja pedig megkérdőjelezhető. Magyarorszin van ugyan gázszolgáltatás, de a téli időszakban a fűtéshez a háztartások gyakran illegálisan szerzik fát, illetve elégetnek bármit, aminek komoly egészségkársító hatása is van.

Hátralékos fogyasztók száma energiahordozók és a fizetési késedelem időtartama szerint (db)



[Download data](#)

Forrás: MEKH, 2020.  
Habitat adatkérés.

A leromlott állapotú, folyamatosan amortizálódó lakóingatlanok felújítása vagy éppen karbantartása a munkajövedelemmel nem, vagy csak korlátozott mértékben rendelkező háztartások számára finanszírozhatatlan. A Magyarországhoz hasonló helyzetű leszakadó településeken eleve jellemző az alacsonyabb komfortfokozatú, komfort nélküli lakóingatlanok dominanciája. Az Európai Unió közös statisztikai hivatala, az Eurostat adatai alapján közel kétfélmillió magyar él átázott, penészes, vagy elégtelen nyílászárókkal rendelkező lakásokban itthon. (Eurostat, 2020) A tisztálkodási lehetőségek nélkül élők helyzete nagyját javult 2018 óta, de így is a teljes lakosság 1,6 százalékát, közel 156 ezer embert érint a probléma. 2018-ban körülbelül 381 ezer ember kényyszerült beltéri, angol wc nélkül, illetve tusolási lehetőség nélkül élni. Magyarországon minden lakóingatlan esetében telekhatáron belül elérhető ugyan a vezetékes víz, de a házakba való bekötése, illetve a szolgáltatás díjának rendezése sok esetben nem megoldott. A 2019-es KSH adat szerint 206 ingatlan nem rendelkezett bent WC-vel.

A tulajdonviszonyok és a lakáshasználatok jogcímének rendezetlensége egyrészt az alacsony iskolai végzettségre, az abból eredő csekély jogtudatosságra, illetve olyan szokásnormákra vezethető vissza, mint az adott szó jelentősége, mely a célcsoport esetében, az adott szociokulturális kontextusban, magyarázza az írásos adás-vételi, vagy bérleti szerződések hiányát. A tulajdonjogok rendezetlensége sok esetben az ingatlanok értékesítésének is akadályát képezik, a leszakadó kisközsegek esetében amúgy is pangó ingatlanpiacon.

## 4.2 Fő beavatkozási irányok kijelölése és priorizálási szintek leírása

A lakhatás megfizethetősége országos szinten az utóbbi években javult (részben a rezsicsökkentés hatására, bár ez a legszegényebbek számára kevesebb megtakarítást eredményezett), de így is csaknem milliós tömeget érint. A magyarországi háztartások jövedelmük körülbelül 28%-át költötték lakhatásra, a legszegényebb ötöd háztartásai kiadásai 34%-át erre a célra fordítják. (KSH, 2021) A lakásfenntartási költségek megfizethetőségével kapcsolatban lényeges szakpolitikai változások történtek 2015-ben. Ezek közé sorolható mindenekelőtt a központi normatív lakásfenntartási támogatás és az adósságkezelési szolgáltatás megszüntetése, és a települési támogatások rendszerének bevezetése. A változtatások azonban nem adtak megfelelő megoldást a megfizethetőségi problémákra, sőt, számos háztartást a korábbinál kedvezőtlenebb helyzetbe hoznak. Nem oldódtak meg a támogatási rendszer korábban meglévő problémái: a lakásfenntartási támogatás esetében a támogatás alacsony összege, az adósságkezelés esetében a szolgáltatás rosszabb elérhetősége kisebb településeken. Eközben előnyeikből sok megszűnt. A jogosultság feltételrendszerét és az ellátás összegét tekintve nagy különbségek alakultak ki az egyes települések között, amelyek nem feltétlenül a rászorulóknak közölte helyi különbségeket tükrözik. Az egyre mélyülő lakhatási szegénység visszaszorításához komplex, egymásra épülő beavatkozások szükségesek. A prioritásokat 2022 februárjában tíz lakhatással foglalkozó szervezet közösen határozta meg ([Lakhatási Minimum Háttéranyag 2022 02 Végleges \(lakhatasiminimum.hu\)](#)). Ezek sarokkövei a lakhatás alapjogként való rögzítése az Alaptörvényben, illetve egy szociális helyzetet szem előtt tartó, megfizethető lakhatásra fókuszáló nemzeti lakáspolitikai. Kifejezetten a lakásminőségi problémák kezelését célzó szakpolitikai intézkedés az elmúlt években született ugyan (otthonteremtési-, felújítási támogatás), de az pont a magasabb jövedelmű, inkább urbánus háztartásoknak kedvezett. A lakástulajdonhoz jutás megkönnyítését célzó, valamint a lakásállomány energiahatékonysági felújításának támogatásával kapcsolatos intézkedések legfeljebb részleges megoldásokat kínálnak, bizonyos értelemben rontva az alacsony jövedelmű háztartások esélyét lakásminőségi problémáik megoldására, tekintettel az intézkedések építőiparra és ingatlanpiacra gyakorolt torzító hatására. Mindez sok alacsony státuszú háztartást készíthet arra, hogy gazdaságilag kevésbé fejlett, rosszabb munkaerőpiaci pozíciójú, szolgáltatásokkal rosszabbul ellátott területeken vásároljon lakástulajdont, emellett a területileg eltérő áremelkedés tovább csökkenti az ilyen területen élők mobilitási esélyeit.

1. A bérlakásszektor szabályozási, szervezeti, adózási kereteinek újragondolása  
A megfizethető és jogilag biztonságos bérlakáshoz való hozzáférés esélyeit egyrészt a lakásbérbeadás szabályozási környezete, másrészt (ezzel is összefüggésben) a hozzáférhető bérlakások száma és jellege (tulajdon, elhelyezkedés, ár, minőség stb.) határozza meg.
  - Az önkormányzati bérlakásállomány, különösen a Magyarországhoz hasonló településeken, minimális. Az önkormányzati lakásbérleményeknek csak egy része

szociális bérlakás. Például 2014 év végén 63 415 lakást adtak ki szociális alapon a magyarországi önkormányzatok, ami a teljes fenntartott állomány mindössze 56%-a, a teljes magyarországi lakásállomány 1,4%-a. (habitat for Humanity, 2015) Ráadásul ezek jó része nem került kiadásra rossz állapota vagy egyéb ok miatt.

- Az önkormányzati bérlakások elosztási szempontjairól szóló keretszabályozásnak biztosítania kell, hogy a támogatott bérlakásokban valóban arra rászoruló lakhassanak, és a lakberek arányosak legyenek a családok fizetési lehetőségeivel.
- A magánbérlakás-szektorban a jogi szabályozás problémái miatt jelenleg mind a bérlők, mind a bérbeadók számára sok a bizonytalanság és visszaélési lehetőség, hiányoznak például a méltányos szerződési garanciák, esetleg bizonyos minimális minőségi feltételek rögzítése.

## 2. Közösségi bérlakások, kollektív tulajdonú lakhatási megoldások

- A lakásügynökség biztonságos lakhatási megoldásokat kell kínáljon, ahol a lakbér mértéke a családok fizetőképességétől függ, és a váratlan helyzeteket, illetve a sérülékeny csoportok problémáit a szociális munka és a jóléti rendszer kezeli.
- A családok anyagi helyzetének javulása esetén a tulajdoni szektor támogatott és nem támogatott szegmense felé való továbblépést biztosítani és támogatni szükséges.
- A lakásügynökségi modell a lakások elosztását transzparens módon kell, hogy végezze, minden rászoruló család legyen esélyes a programba való bekerülésre, ahol a lakberek a jövedelemmel arányosak, átlagosan a piaci lakberek 50-75%-a körüliek. A kedvezményezett családok kiválasztásánál szerepet kell juttatni a helyi önkormányzatoknak, kihasználva a lokális tudás előnyeit. Magyarországi esetében az önkormányzat együttműködési hajlandósága és elköteleződése a program mellett adott.

## 3. A rendezetlen tulajdonjoggal és lakhatási jogcímmel összefüggő problémák rendezése

- ingyenes jogi segítségnyújtás, tanácsadás

## 4. A kilakoltatás szabályozásának újragondolása, illetve a vonatkozó jogi szabályozás következetes betartatása terén

## 5. A roma családok lakhatási helyzetének javításához elengedhetetlen, hogy a lakhatási szegénység elleni intézkedések ne adjanak lehetőséget diszkriminációra.

## 6. Adósságkezelési szolgáltatás

- Az adósságkezelési szolgáltatás és a normatív lakhatási támogatás eltörlése 2015-ben még jobban mélyítette a területi lakhatási egyenlőtlenségeket, hisz a támogatásról azt követően az önkormányzatok rendelkeztek, bizonytalanná téve ezáltal a támogatást. A segélyek önkormányzati hatáskörbe utalásával egyre nagyobb lesz az egyenlőtlenség a jobb és rosszabb anyagi helyzetű önkormányzatok által nyújtott támogatások mértéke között.
- A jelenleg működő helyi önkormányzati szintű lakásfenntartási, illetve hátralék- és adósságcsökkentési támogatásokkal szemben jóval szélesebb jogosultsági körre, és magasabb, de a jövedelmi helyzet szerint differenciált támogatási összegekre van szükség. A lakásfenntartási támogatásra való jogosultságnak a háztartás jövedelmén kívül tekintetbe kell vennie a háztartás lakhatási kiadásait (különös tekintettel a lakbérre), és szemben a korábbi gyakorlattal, nem csupán a közüzemi díjak és esetleg

az önkormányzati bérlakások lakbérének, hanem a magánbérleti szektorban való lakhatás költségeinek a fedezetéhez is érdemi segítséget kell nyújtania. A hátralékkezelési szolgáltatásnak és támogatásnak, hasonlóképpen, lehetővé kell tennie, a közüzemi díjak és az önkormányzati bérlakások lakbére körében felhalmozódott adósságok mellett a magánbérlakások lakbérével és a lakáshitel-törlesztőrészlettel való elmaradások kezelését is. (Lakhatási minimum, 2022) [Lakhatási Minimum Háttéranyag 2022 02 Végleges \(lakhatasiminimum.hu\)](#)

- A támogatás lehetőségének a biztosítása mellett meg kell erősíteni a családsegítő szolgálatok kapacitásait és szakmai és módszertani felkészültségét a hátralékok kezelésére, a lakhatás megőrzésére, a szomszédügyi konfliktusok kezelésére, a lakásvesztések és a kilakoltatások megelőzésére irányuló intenzív egyéni és közösségi szociális munka lehetőségeinek a megteremtése érdekében.
7. Az adósságcsapdába került háztartások helyzetének átfogó megoldása, ennek érdekében többek között a magáncsőd reformja és a Nemzeti Eszközkezelőhöz hasonló program indítása
- A jelenleg túlzottan eladósodott, adósságcsapdában élő háztartások helyzetének rendezésére átfogó programot kell indítani. A magáncsőd-törvény és a végrehajtási törvény reformjával biztosítani kell, hogy a nagyobb összegű adósságot felhalmozó családoknak is valódi esélye legyen rendezni a helyzetüket, és a követelések senki megélhetését ne lehetetlenítsék el azáltal, hogy a leltársok következtében a létminimum alatti jövedelmi szegénységbe kényszerülnek. A magáncsőddel kezelt adósságok körébe a jelenleginél szélesebb körű tartozásfajtákat szükséges bevonni, így a közműdíj és a lakbérhátralékokat is; az eljárást pedig egyszerűbbé kell tenni. A tartozás miatt saját tulajdonú lakásból kilakoltatott családok esetében, amennyiben az árverési összeg nem fedezi a tartozás teljes összegét, a fennmaradó tartozás elengedésének lehetőségét be kell vezetni (elsétálási jog). (Lakhatási minimum, 2022) [Lakhatási Minimum Háttéranyag 2022 02 Végleges \(lakhatasiminimum.hu\)](#)
8. Krízis lakások kialakítása a településen
- A leszakadó településeken a lakásállomány fizikai állapota leromlott. Több ház is lakhatatlan vagy kritikus állapotú. A jövedelmek rendszertelenek és alacsonyak, a párkapcsolatok gyakran labilisak. Számítani kell olyan hirtelen kialakuló, főleg lakhatással vagy egyéb élethelyzettel összefüggő krízis helyzetekkel, amikor a családok elhelyezése azonnali beavatkozást igényel. A krízis lakások átmeneti jelleggel, a problémák tartós megoldásáig nyújtanának, akár ingyenes lakhatást a rászorulóknak számára.

### 4.3 Bérlakásfejlesztés beavatkozási terve

A településen élők jellemző problémái, a térség hasonló helyzetű és társadalmi szerkezetű településeihez hasonlóan, az alacsony iskolázottság, a részben ebből adódó tartós munkanélküliség, a gyorsan változó gazdasági és társadalmi környezethez való alkalmazkodás képességének hiánya, a hiányzó vagy nem megfelelő szülői kompetenciák, illetve ennek eredményeképpen a szocializációs problémák. Szintén jellemző a deviáns magatartások gyakori előfordulása. A helyi társadalom fejlődési, kitörési lehetőségeit pedig erősen korlátozzák a szolgáltatási hiányok, a meglévő szolgáltatásokhoz való egyenlőtlen hozzáférések.

A település pozíciója a térségben kedvező. A közelben adottak a foglalkoztatás lehetőségei, a közösségi közlekedés lehetőségei kielégítik a helyi igényeket. Számtalvan ipari tevékenység nincs, a helyi vállalkozások csak néhány főt foglalkoztatnak. A településen élő jelentős létszámú cigányság szociális és foglalkoztatási helyzete bár az utóbbi öt évben valamelyest javult, de még mindig kezelésre vár. Sokan még mindig a közmunka programra támaszkodnak.

A háztartások közül sokan rendelkeznek közmű adóssággal. Több ház is árverezés alatt áll a felhalmozott tartozások miatt.

A bérlakásfejlesztés településhatárokon kívülre történő mobilizálás lehetőségeit csökkentő tényezők közül említésre méltó a településvezetés érdekeltsége a lakosság megtartásában, Azok a családok, akik önerőből képesek voltak a mobilitásra már elhagyták a települést, a településen maradók esetében a lépcsőzetes lakásmobilitás lenne a megoldás. Az üres ingatlanok megvásárlását és állapotjavítását követően, a családokat kevésbé terhelő, kisebb minőségi ugrást jelentő, megfizethető lakhatást lehetne biztosítani. A településen, tekintettel a rendelkezésre álló ingatlanok számára és állapotára, a legideálisabban alkalmazható modellben a program megvenné az érintett családok lakását és a felújított lakásban a család bérlőként maradna bent. Ez elsősorban abban az esetekben jelenthet megoldást, ha a lakóház felújítása jelentősebb összegbe kerül, de a lakóház a településen belül jó elhelyezkedéssel bír. A családok fizetési hajlandóságának alacsony szintje komoly kockázatot jelent a program sikeressége szempontjából.



A beavatkozás nagyságrendjét alapvetően a helyzetértékelés és a diagnózis felállítása során vizsgált szempontokból levonható, számszerűsíthető következtetések határozzák meg. Ezek alapján Magyarkeszin:

	Bérlakásfejlesztés nagyságrendjét <u>növelő</u> irányba ható tényezők	Bérlakásfejlesztés nagyságrendjét <u>csökkentő</u> irányba ható tényezők	Mérőszám / kvalitatív indikátor
település közlekedési összeköttetései	- <b>életszerű elingázási távolság</b>	<b>jó közlekedési összeköttetések</b>	elingázók relatív aránya a helyben foglalkoztathatókhoz képest: <b>&gt;10%</b>  ingázás napi távolsága és ráfordított idő: <b>1 óra</b>
helyi gazdaság fejlesztését szolgáló beruházások megléte		<b>alacsony tőkevonzó képesség, beruházások hiánya</b>	az ezekben a beruházásokban létrejött munkahelyek aránya: <b>nem releváns</b>  beruházások hozzájárulása a közmunkában foglalkoztatottak csökkenéséhez: <b>nem releváns</b>
helyben elérhető eladó és felújítható ingatlanok köre		<b>kevés gazdaságosan felújítható lakás a helyi lakáspiaci viszonyok között</b>	megvásárolható és felújítható lakások száma (a települési kvótához képest): <b>n.a.</b>
közműinfrastruktúra	<b>a terület közművesített és az adott ingatlan esetén rendelkezésre áll a rácsatlakozási lehetőség</b>		vízi-közműhálózat kiépítettsége a településen a potenciálisan fejleszthető településrészen, telken: <b>100%</b>
megvásárlandó ingatlanok tulajdonviszonyai		<b>terhelt és sok tulajdonos által birtokolt ingatlanok</b>	TAKARNET adatok
uzsora	<b>n.a.</b>		helyben informálisan bérbeadott lakások aránya: <b>n.a.</b>  kiterjedt uzsorával foglalkozó családok jelenléte: <b>nem releváns</b>
iskola, szociális szolgáltatások elérhetősége		<b>a gyermekes, munkaképes korú szülővel rendelkező családok jóllétéhez szükséges részben szolgáltatások hiányoznak</b>	óvodai férőhelyek száma: <b>50 fő</b>  iskolai férőhelyek száma: <b>n.a.</b>  betöltött háziorvosi / gyerekorvosi praxis: <b>1</b>

szegregátumok relatív mérete a településen	<b>nincs szegregátum vagy szegregáció által veszélyeztetett terület</b>	szegregátum lakosságának relatív mérete és növekedése a település egészének lakosságához képest: <b>nem releváns</b>
--	---	--

	Mobilizálás nagyságrendjét <u>növelő</u> irányba ható tényezők	Mobilizálás nagyságrendjét <u>csökkentő</u> irányba ható tényezők	Mérőszám / kvalitatív indikátor
településvezetés érdekelt a lakosság megtartásában		<b>a köznevelési intézmény minőségi szolgáltatást nyújt</b>	szabad férőhelyek aránya: <b>n.a.</b> jobb módúak elhordják a gyermeküket: <b>releváns</b>
van-e a közelben térségi növekedési centrum	<b>két közeli centrum</b>		<b>távolabbi centrumokban a költözés mérsékelten, de jellemző a településről</b>
a családok egymás segítő kapcsolatrendszerétől való függőség		<b>csak az informális támogató hálózat életben tartása és folyamatos szociális támogatás mellett boldogul a család</b>	családsegítésbe bevont családok köre és állapota: <b>n.a.</b>

**Bérlakás beavatkozások tervezését segítő mátrix: igények és lehetőségek szerint kialakítható megoldás típusok**

	Településen belül meglévő lakás	Új lakásépítés településen	Mobilizáció (településen kívüli lakás)	Összesen
Lakottan veszi meg a program a család	5			5

lakását és felújítja (a család benne marad)				
Üres lakást vesz a program				
A létrehozott bérlakásba olyan család költözik, akinek a megszűnt a lakhatása (lebontják, kilakoltatták)	0	0	0	0
Túlzsúfolt lakásból szétköltöző család költözik be	0	1	0	1
Olyan család költözik be, akinek az előző lakása ezzel megüresedik, de a program nem veszi meg a lakást	0	0	0	0
Olyan család költözik be, akinek az előző lakása ezzel megüresedik, és a program megveszi a megüresedett lakást	0	0	0	0
Összesen	0	1	0	1