

ÉVES JELENTÉS A LAKHATÁSI SZEGÉNYSÉGRŐL

2016



Habitat for Humanity[®]
Magyarország

KÉSZÍTETTÉK:

Átol Dorottya
Bozsik Barbara
Kováts Bence
Kőszeghy Lea

SZERKESZTETTE:

Kőszeghy Lea

A szerkesztés 2017. szeptember 15-én zárult.

Munkánkat figyelemmel kísérheti honlapunkon,
blogunkon és Facebook oldalunkon.

www.habitat.hu

<http://www.habitat.blog.hu>

www.facebook.com/habitahungary

Habitat for Humanity Magyarország,
Budapest 2017

KÖSZÖNTŐ

Kedves Olvasó!

A Habitat for Humanity Magyarország hatodik éve jelenteti meg éves jelentését a magyarországi lakhatási szegénységről. Célunk, hogy minden évben képet adjunk a lakhatási szegénység helyzetéről, és annak alapján értékeljük az adott év lakhatással kapcsolatos szakpolitikai intézkedéseit és költségvetési kiadásait, hogy azok megfelelő válaszokat adnak-e ezekre az aktuális problémákra. Az elmúlt években jelentéseinket nagy örömeinkre széles körben használták szakértők, újságírók és érdeklődő állampolgárok.

Ebben a formában azonban könnyen lehet, hogy idei éves jelentésünk az utolsó. Először az elmúlt hat év során a jelentés elkészítéséhez benyújtott közérdekű adatigényléseinkért több állami intézmény is költségtérítést kért. Bár volt olyan szerv, amelyik helyt adott méltányossági kérelmünknek – amelyben felhívtuk a figyelmet az ilyen típusú független elemzések fontosságára – más intézményeket nem sikerült meggyőznünk. Ennek köszönhető, hogy az idei jelentésben nem tudunk beszámolni például arról, hogy hány honfitársunk lakhatási biztonsága, szociális és egyéb közszolgáltatásokhoz való hozzáférése sérül hiányzó vagy szabálytalan lakcímkártyája miatt, valamint nem tudjuk vizsgálni a CSOK-támogatások felhasználásának területi eloszlását, és csak részben tudjuk elemezni a költségvetés 2016-os tényleges, lakhatással összefüggő kiadásait. Az állami szakpolitikák független elemzése közérdeket szolgál, azonban amennyiben az állami intézmények még közérdekű alapadatokat is csak költségtérítés ellenében szolgáltatnak, az ilyen típusú független elemző tevékenység lehetetlenné válik. Az éves jelentéseinkhez hasonló, sok adatforrásra épülő munka esetében a költségtérítés akár több százszázalékos tételt jelenthet, ami a jelentés elkészítésének egyéb költségein túl a Habitat for Humanity Magyarország, valamint más civil szervezetek és szakértők számára is kigazdálkodhatatlan tétel.

A Habitat for Humanity Magyarország évek óta küzd azért, hogy a lakáspolitikai intézkedések és a lakhatási területen elérhető források keretrendszerének megalkotásakor a törvényalkotók elemezzék a rászorulókat, kitett társadalmi csoportok valós igényeit és lehetőségeit. A 2016-os évben a lakhatás területére irányuló kiemelt közpolitikai figyelemből és évek óta nem látott forrásmennyiségből azonban a lakhatási szegénységben élők keveset érezhettek. A változás olyan, elsősorban lakástulajdonszerzést támogató intézkedésekhez, mindenekelőtt a CSOK kiterjesztéséhez kapcsolódott, amelyhez ezek a háztartások nem, vagy korlátozott mértékben férnek hozzá. A megfizethetőségi nehézségek, rossz lakásminőség, energiaszegénység, elhelyezkedési problémák, hajléktalanság kezelésében, egy megfizethető bérlakásszektor fejlesztésében nem történt célzott, rendszerszintű előrelépés. Enélkül pedig a lakhatási szegénység tovább fog mélyülni Magyarországon.

Bízunk benne, hogy idei elemzésünk és megállapításaink is jól használhatóak lesznek az érdeklődők széles köre számára. A felmerülő nehézségek ellenére folytatjuk szakmai munkánkat. Ehhez fontos támogatást nyújthatnak Önök is: kérjük kísérik figyelemmel, és támogassák a Habitat for Humanity Magyarország tevékenységét a jövőben is.

Budapest, 2017. szeptember 15.

SZEGFALVI ZSOLT
ügyvezető igazgató

TARTALOMJEGYZÉK

Köszöntő	3
Vezetői összefoglaló	5
1. Lakhatási szegénység Magyarországon	12
1.1 Hozzáférés	13
1.2 Lakásminőség	20
1.3 Megfizethetőség	22
1.4 Energiaszegénység	26
1.5 Roma lakosság lakhatási helyzete	26
2. Szakpolitikai fejlemények	28
2.1 Lakhatási szegénységben élők támogatását célzó intézkedések	28
2.2 Nem lakhatási szegénységben élőket célzó lakástámogatási programok	36
3. Lakhatással összefüggő költségvetési kiadások	46
3.1 Lakástámogatások szociális szempontok nélkül	46
3.2 Lakhatási szegényeket érintő lakáspolitikai intézkedések	49

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Magyarországon évtizedek óta hiányzik egy olyan koherens lakáspolitikai, amely szisztematikusan végiggondolja és azonosítja a lakhatási szegénység problémáit, ezekre adekvát, rendszerszintű válaszokat fogalmaz meg, és ehhez megfelelő forrásokat allokál. A lakáspolitikai eszköztár és a lakáscélra fordított költségvetési források túlnyomórészt a háztartások saját tulajdonú lakásvásárlását, illetve meglévő lakásuk fejlesztését, bővítését támogatják olyan módon, hogy a támogatásokhoz szisztematikusan rosszabb eséllyel férnek hozzá az alacsony státuszú háztartások.

Eközben olyan, a probléma jellegétől függően tíz-, százezres vagy akár milliós nagyságrendű tömegeket érintő lakhatási szegénységi problémák maradnak adekvát, rendszerszintű, megfelelő költségvetési forrásokkal alátámasztott válaszok nélkül, mint a hajléktalanságból való kikerülés, a lakhatás megfizethetősége, a rossz lakásminőséggel és megfizethetőségi problémákkal is összefüggő energiaszegénység, továbbá nem jut érdemi közpolitikai figyelem és forrás egy olyan megfizethető bérlakásszektor fejlesztésére, amely számos, a fent felsorolt problémák által érintett háztartás számára megoldást kínálna. Összességében **a magyarországi lakáspolitikai eszköztár szegényes, számos lakhatási problémát hagy megválaszolatlanul, ezáltal tömegek számára lehetetleníti el a méltányos** – élhető lakhatási körülményeket kínáló, megfizethető, megfelelő elhelyezkedésű, azaz a társadalmi életbe való bekapcsolódás és társadalmi mobilitás lehetőségét megteremtő, jogilag biztonságos – **lakhatáshoz való hozzáférést.**

A 2016-os évben kiemelt közpolitikai figyelem és évek óta nem látott forrásmennyiség irányult a lakhatás területére, ám ez a változás leginkább a jobb anyagi helyzetű csoportok saját tulajdonú lakáshoz jutását szolgálta. Eközben a kormány **kivonul a lakhatási szegénység mérséklését célzó tevékenységekből**, példa erre az egyik legnagyobb tömegeket érintő probléma: a megfizethetőség javítására szolgáló központi támogatási rendszer 2015-ben történt megszüntetése. A lakhatási szegénység kezelése jelenleg elsősorban önkormányzati feladat, a kormány csupán hozzájárul az önkormányzatok ilyen jellegű intézkedéseikhez, a lakásvásárlási támogatásokkal összehasonlítva mérhetetlenül csekély összeggel. Ezen felül **néhány kisebb előremutató, de nem rendszerszintű intézkedés született** (mobilitási támogatás, normatív támogatás hajléktalan emberek és családok átmeneti otthonai által biztosított külső férőhelyek létesítésére), illetve **európai uniós forrásokból** válsulhatnak meg a lakhatási szegénységet helyben kezelő, **országosan egyelőre korlátozott illetve egyelőre nem felbecsülhető hatású** programok (komplex telepprogramok, elsőként lakhatást-típusú programok hajléktalan emberek számára).

A továbbiakban a lakhatási szegénység különböző dimenzióinak alakulását és a 2016-os év szakpolitikai intézkedéseit annak függvényében vizsgáljuk meg, hogy azok mennyiben adnak választ az egyes problémákra.¹

HOZZÁFÉRÉS

A magyarországi lakásszektorban, bár a rendszerváltás óta eltelt időszak eddigi trendjeitől eltérően az elmúlt években nőtt a magántulajdonú bérlakások száma és aránya, továbbra is **domináns a tulajdonos általi lakáshasználat**, a lakosok 89%-a saját tulajdonú lakásban él. Még a legszegényebb

¹ Jelentésünk alapvetően a 2016-os évről szól: az erre az évre vonatkozó, illetve amennyiben releváns, ebben az évben hozzáférhetővé vált adatokat, az ebben az évben bevezetett intézkedéseket elemzi, azonban néhány fontos ponton kitekint a megelőző, és az azóta eltelt időszak fejleményeire is.

jövedelmi tized háromnegyede (74,4%-a) is saját tulajdonú lakásban lakik – közülük kerülnek ki azok a **szegény lakástulajdonosok**, akik korlátozott anyagi forrásaik miatt sem megfizetni sem fenntartani nem tudnak egy megfelelő minőségű és elhelyezkedésű saját tulajdonú lakást, egyéb lehetőségek híján azonban a lakásszektorban ebben a szegmensében találnak lakhatást. A KSH 2015-ös, 2016-ban publikált lakásfelmérése alapján csaknem 270 ezerre becsülhető a tulajdonos által lakott, illetve hozzátartozó tulajdonában levő nem elfogadható minőségű (szubstandard) lakások száma. **Az ilyen típusú lakásminőségi, és ezzel összefüggő energiahatékonysági problémák kezelésére jelenleg nincsen központi lakáspolitikai intézkedés.**

Azon **alacsony státuszú háztartásoknak, amelyek nem rendelkeznek jelentős vagyonnal és jövedelemmel**, méltányos lakhatási körülményeket kínáló saját tulajdonú lakás vásárlására szinte nincsen esélyük önerő, hitelképesség és az állami támogatásokhoz való hozzáférés híján. **A lakástulajdonhoz jutás megkönnyítését célzó, 2016-ban hozzáférhetővé vált intézkedések – a családi otthonteremtési kedvezmény (CSOK) kiterjesztése, adóvisszatérítés, új lakásokra vonatkozó ÁFA-csökkentés – a problémákkal küzdő alacsony státuszú háztartások egy részét kizárják** (lakáscélú megtakarítás híján, vagy például az előírt kötelező társadalombiztosítási jogviszony, a támogatással épített új lakások teljes közművesítettségére és kötelező biztosítására vonatkozó előírás révén). De amennyiben meg is felelnek a CSOK (és a lakásvásárláshoz jellemzően szükséges hitelfelvétel) feltételeinek, az alacsonyabb jövedelmű háztartások anyagi lehetőségei jellemzően használt lakás vásárlását teszik lehetővé, így **az újépítésű lakásokhoz elérhető összegeknél jóval szerényebb mértékű támogatásra jogosultak.**² **A kisebb összegű CSOK-támogatások ráadásul sok esetben még az utóbbi évek meredek áremelkedését sem kompenzálják.** Egy átlagos használt lakás ára a KSH adatai szerint 2016-ban 5,2%-kal, az új lakásoké 7,6%-kal emelkedett.

A tényleges igények és a CSOK által kiemelten támogatott lakáscélok közötti eltérést a CSOK-támogatásoknak a jogosultak különböző csoportjai közötti megoszlása jelzi. A 2016 során befogadott **CSOK-igénylések csaknem 70%-a használtlakás-vásárlásra irányult**, és csak 28%-a vonatkozott új lakás építésére vagy vásárlására, mégis, a CSOK-támogatásokra fordított teljes összeg csupán egyharmadát teszi ki a használt lakásvásárlás támogatása, miközben az újépítésű lakások vásárlására a teljes összeg 60%-át használták fel. (Az utóbbi csoport háromgyermekes tagjai pedig a támogatáson felül még a CSOK-ra fordított teljes összeg felével megegyező összegű, összesen 33 milliárd forintnyi államilag támogatott kedvezményes hitelt is felvettek.)

Az önkormányzati bérlakásszektorhoz, ezen belül az önkormányzati szociális bérlakásszektorhoz való hozzáférésre alig van esély. Az önkormányzati, ezen belül pedig a **szociális bérlakások száma tovább csökkent, utóbbiak 2016 végére mindössze a lakott lakásállomány 1,5%-át tették ki.** **A hozzáférés feltételei és a lakbérek továbbra is önkormányzatonként változnak. Az önkormányzati bérlakásállomány állapota rendkívül rossz** (14,6%-a nem elfogadható minőségű, szubstandard), ezért **az önkormányzati bérlakásokban élők jelentős része számára sem biztosított a méltányos lakhatás.** Az önkormányzati bérlakásszektor fejlesztésére az önkormányzati lakásfelújítási célú hitelek kamattámogatásán túl, amelyre 2016-ban, illetve 2017 első öt hónapjában összesen mindössze 12,4 millió forintot fordított a költségvetés **nincsen központi intézkedés**, az üzemeltetés és felújítás költségét saját forrásból előteremteni kényszerülő önkormányzatok inkább a lakásállomány leépítésében, és a benne élő, szociálisan rászoruló háztartások elköltözésében látszanak érdekeltnek.

² Az ezzel kapcsolatos részletes elemzést ld. Habitat for Humanity Magyarország (2016) Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2015, Habitat for Humanity Magyarország, Budapest http://habitat.hu/files/eves_jelentes_a_lakhatasi_szegenysegről_teljes_valtozat2015.pdf pp. 30–36. (Linkek utoljára megnyitva: 2017.09.27.)

A fenti hozzáférési problémákkal összefüggésben számos alacsony státuszú háztartás szorul a lakásszektor rosszul megfizethető és/vagy jogilag bizonytalan szegmenseibe, vagy a hajléktalan-ellátásba.

A KSH 2015 őszi végzett lakásfelmérése alapján **a legmagasabb státuszú háztartások mellett a legszegényebb háztartások élnek az átlagnál nagyobb arányban magánbérletben.** Ez jelenleg a legkevésbé megfizethető lakhatási forma a magyarországi lakásszektorban: a magánlakásbérlet átlagosan jövedelmük 40,9%-át lakhatásra költik, egyetlen más lakhatási jogviszony esetében sem ilyen magas a lakhatásra fordított kiadások aránya. **A magánbérletesszektor hozzáférhetőségét az alacsony státuszú háztartások számára a 2016-os évben is jelentősen rontotta a magánbérlet-piacon tapasztalható, évek óta zajló, területileg differenciált áremelkedés.** A Habitat Magyarország rendelkezésére álló (a jofogas.hu internetes piactér kínálati árait mutató) adatok szerint a bérletes lakások átlagos, egy négyzetméterre számított piaci ára 2011 és 2016 között 87%-kal nőtt, és az áremelkedés az átlagnál is jelentősebb volt a jobb munkaerőpiaci lehetőségekkel és szolgáltatásokkal ellátott településeken. **Az alacsony státuszú háztartások hozzáférését és lakhatásának jogi biztonságát jelentősen rontja emellett a szabályozási és intézményi környezet néhány sajátossága,** így a tulajdonos és bérlő jogaival kapcsolatos szabályozás, egy hatékony felügyeleti és jogérvényesítési intézményrendszer hiánya, **emellett egy hatékony szociális háló hiánya,** ami miatt a tulajdonosok, kockázataik csökkentésére, kerülnek az alacsony státuszú, különösen gyerekes háztartások számára történő lakáskiadást. A 2016-os év során, illetve az idei évben **nem történt rendszerszintű előrelépés a magánbérletesszektor megfizethetőbbé és biztonságosabbá tételére.** A kormány által 2016-ban megszavazott, 2017 január 1-jétől elérhetővé vált mobilitási támogatás tényleges segítséget nyújthat egyelőre ismeretlen számú háztartásnak de a potenciális igénybevevők köre korlátozott, és az intézkedés hatásának értékeléséhez egyelőre nem állnak rendelkezésre információk. A magánbérletesszektorra érintő, 2017 nyarán megszavazott adókönyvtörvény hatása később lesz látható. Egyéb lépések – a szabályozási környezet újragondolása, hatékony vitarendezési eljárások bevezetése – nélkül az ilyen, egyedi intézkedések hatása vélhetően nem lesz jelentős.

Az alacsony státuszú, a lakáspiac más szegmenseiben lakhatáshoz hozzáférni képtelen háztartások egy másik része szívésségi lakáshasználóként él: a legalacsonyabb jövedelmi tízed háztartásai esetében jóval átlag feletti **a szívésségi és egyéb jogcímű lakáshasználat** (5,6% az országos átlag 2,1%-hoz képest). A szívésségi lakáshasználat azonban **sok esetben bizonytalan lakhatási helyzetet jelent,** mivel szívésségi lakáshasználói szerződést elvétele után kötnék a felek, és ebben a szegmensben **a lakhatási körülmények is lényegesen rosszabbak** (a lakások 15,3%-a szubstandard).

A hozzáférési problémák legsúlyosabb következménye a hajléktalanság. Az éves Február 3-a kutatások, valamint a hajléktalan-ellátó szolgálatok és a Családok Átmeneti Otthonainak igénybevételei adatai alapján **2016-ban is több tízezer embert érintett a hajléktalanság problémája az országban.** A hajléktalanság lakhatási típusú megoldásainak hiányát jelzi, hogy a **segítők** a 2017-es Február 3-a vizsgálatban elvégzett **komplex diagnózis alapján a megkérdezett hajléktalan emberek 72%-a bizonyos feltételek fennállása esetén** (olcsó lakhatás, magasabb jövedelem, pénzbeli támogatás, támogató segítség, lakóhelyközeli segítő ellátások) **képes lenne önálló lakásban élni. Ezen a téren történtek szakpolitikai előrelépések:** az átmeneti szállók és Családok Átmeneti Otthonai számára megnyílt a külső férőhelyek létesítésének lehetősége normatív finanszírozással (bár a hajléktalan-ellátásra szánt költségvetési források emelése nélkül), és Európai Unió finanszírozású Elsőként Lakhatást-típusú programok kerültek kiírásra. Arról, **hogy ezek az intézkedések ténylegesen milyen mértékben fogják átalakítani az ellátórendszert, egyelőre nem adható pontos kép.**

Egyéb, lakásvesztést megakadályozó és megfizethető lakhatást biztosító intézkedések (lakásfenntartási támogatás, adósságkezelés, szociális bérlakások) **nélkül az ilyen típusú intézkedések hatása várhatóan korlátozott.**

LAKÁSMINŐSÉG

Bár a lakásállomány komfort szerinti összetétele folyamatosan javul, **továbbra is megtalálható a lakásállománynak egy olyan szegmense, amely minőségét illetően „leszakadt” a többitől.** A KSH 2015-ös, 2016-ban publikált lakásfelmérése szerint az ország lakásállományának 8,2%-a (320 ezer lakás) nem elfogadható minőségű, szubstandard. A szubstandard lakások a 10 000 fő alatti kistélephelyeken, mindenekelőtt a községekben koncentrálnak (az 1000 fő alatti településeken minden ötödik lakás szubstandard), elsősorban az ország gazdasági szempontból hátrányos helyzetű területein. **Ezekben a lakásokban tipikusan alacsony jövedelmű, alacsony státuszú háztartások élnek.** Azok közül a lakások közül, amelyekben a legszegényebb egy főre eső jövedelmi tizedekbe tartozó háztartások élnek, minden negyedik szubstandard (23,8%), a második legszegényebb egy főre eső jövedelmi tized lakásaiban is jóval átlag feletti ez az arány (14,5%). A fenti háztartások jelentős része a fent említett szegény lakástulajdonosok közé tartozik.

A lakások és lakók szélesebb körét érintik az olyan életminőséget rontó műszaki problémák, mint a vizesedés, penészedés. Az Eurostat 2016-os adatai szerint az ország lakosainak 26,7%-a (2,6 millió ember) él olyan lakásban, amely beázik, vizesedik vagy penészedik, a szegénységi küszöb alatt élők csaknem felét érinti ez a probléma (46,6%).

A lakásminőségi problémák az átlagnál nagyobb arányban érintik a gyermekeket. Körülbelül 190 ezer gyermek él szubstandard lakásban, és 540 500 azoknak a gyermekeknek a száma az országban, akik beázó, vizes, penészes, tehát az egészséget potenciálisan súlyosan károsító lakásban élnek.

A KSH 2015-ös lakásfelméréseinek adatai szerint a lakások 6,9%-ában élnek a lakók túlszűfoltan. Az alacsony státuszú, gyermekes családok különösen kitétek a problémának. A betanított vagy egyszerű munkát végző háztartásfők lakásai között 12%, a 3 vagy több gyermekes háztartások lakásai között pedig 40% a túlszűfoltak aránya. Az Eurostat szigorúbb meghatározása szerint csaknem 4 millió magyarországi lakos él túlszűfoltan.

Kifejezetten a lakásminőségi problémák kezelését célzó új szakpolitikai intézkedés 2016-ban és az idei év eddigi részében sem született. A lakásépítést, -felújítást -bővítést ösztönző intézkedések elvileg hozzájárulnak a lakásállomány megújulásához, azonban ahogy erről a korábbiakban szó volt, ezekhez éppen azok a lakhatási szegénységben élő háztartások nem, vagy kevésbé férnek közvetlenül hozzá, amelyeket a leginkább sújtanak a felsorolt lakásminőségi problémák.

MEGFIZETHETŐSÉG

A rendelkezésre álló adatok alapján 2016-ban megállt a lakhatás megfizethetőségében tapasztalható, a rezsicsökkentéshez kapcsolódóan kezdődött javulás. **A háztartások jövedelmének átlagosan 22%-át tették ki a lakhatással kapcsolatos kiadások.** Minél szegényebb a háztartás, annál nagyobb ez az arány: a **legalacsonyabb egy főre eső jövedelmi tized háztartásaiban 30,4%, ezzel átlagosan is eléri azt a szintet, amelyet a megfizethetőségi problémák határának szokás tartani. 35% feletti,** tehát egyértelműen megfizethetőségi problémákat jelez a lakhatási kiadások aránya a **háztartások 12,2%-ában. Különösen kitétek ennek a problémának a bérelt magánlakásban élők: több mint felük (56,6%) költi jövedelmének több mint 35%-át lakhatásra.**

A megfizethetőségi problémák lehetséges következménye a közműhálózatok halmozódása. Az Eurostat 2016-os adatai szerint a korábbi évekkkel összehasonlítva valamelyest csökkent az érintettek száma, de így is **csaknem a lakosság 16,2%-ával, 1,6 millió emberrel fordult elő, hogy a háztartás a megelőző 12 hónapban anyagi okokból nem tudta befizetni valamilyen rezsizámláját, a szegénységi küszöb alatt élők 39%-a tapasztalt ilyet. A közműtartozások eltérően alakultak a különféle energiaforrások esetében: az elektromos energia esetében nőtt, a földgáz és távhő esetében csökkent a kikapcsolás veszélyével fenyegető mértékű tartozással bíró fogyasztók száma és aránya.** Ugyanakkor továbbra is elmondható, hogy **a földgáz és távhő esetében csaknem százezres, a villamos energia esetében több százezres az a fogyasztói kör, amelynek a kikapcsolás veszélyével fenyegető tartozása van, és a kikapcsolt fogyasztók száma is tízezres nagyságrendű.**

A megfizethetőség javítását célzó támogatások 2015. március 1-jével történt átalakítása, melynek eredményeképpen a normatív lakásfenntartási támogatás helyét az önkormányzatok által meglehetősen szabadon meghatározható célú települési támogatások vették át, **átláthatatlanná tette a rendszert.** Arról, hogy az önkormányzatok a települési támogatásaik mekkora arányát fordítják lakásfenntartási célra, és ezt milyen feltételek mellett teszik, nincsenek elérhető adatok. **Az önkormányzatok lakásfenntartási támogatásait is magukban foglaló települési támogatások központi kiegészítésére rendelkezésre álló keret 2016-ban a megelőző évhez időarányosan valamelyest csökkent.**

A válság előtt felvett jelzáloghitelekkel összefüggő speciális megfizethetőségi probléma a fizetésképtelenné vált jelzáloghitelek helyzete. A megelőző évek banki és kormányzati intézkedései ellenére 2016-ra még mindig megmaradt a jelzáloghitellel rendelkező háztartásoknak egy olyan, az MNB legutóbbi elérhető pénzügyi stabilitási jelentése szerint mintegy **136 ezer adóst számláló köre, amely nem teljesíti fizetési kötelezettségeit.** Az MNB elemzése szerint **az adósok közel harmada – tehát több mint 45 ezer adós – súlyos fizetési problémákkal küzd,** nem képesek lépést tartani fizetési kötelezettségeikkel. Ezeknek a háztartásoknak a NET Zrt. programja, mivel 2017 végéig várhatóan eléri a jogszabály által biztosított keretet, jelenlegi formájában nem tud segítséget nyújtani. Mostani formájában pedig várhatóan a fizetésképtelenné vált adósokat célzó másik eszköz, a magáncsőd sem fog: a szabályozás olyannyira nem vonzó az adósok számára, hogy alig néhány száz háztartás kérelmezte az adósságrendezést, az érdeklődés pedig az indulás óta még csökkent is. A 90 napon túl eladósodott, fizetésképtelen jelzáloghiteles háztartások számára tehát jelenleg – különösen, mivel az élénkülő ingatlanpiacon a hitelezők is a korábbinál jobb esélyt láthatnak követelésük nagyobb részének visszaszerzésére – **reális veszély lakhatásuk elvesztése.**

Ezt mutatja, hogy a 2016 márciusában lejárt **a végrehajtási és kilakoltatási moratóriumot követően arányaiban jelentősen, másfélszeresére nőtt a kilakoltatások száma:** 2016-ban 3216 esetben került sor erre (míg 2015-ben 2131 alkalommal) – ebben a nemteljesítő jelzáloghitelek mellett az önkormányzatok, illetve a NET (utóbbi esetében a fizetési nehézségekkel küzdő bérlők számára hozzáférhető szociális segítő szolgáltatás ellenére) fizetésképtelenné vált bérlőit érintő kilakoltatások is benne vannak.

Jelenleg ugyanakkor **hiányoznak, vagy elégtelenek azok a szociális szolgáltatások, amelyek segítenének a kilakoltatott háztartások lakhatási helyzetének megoldásában** (szociális bérlakásrendszer, lakhatási támogatások, méltányos feltételeket és a hajléktalanságból való kikerülés reális esélyét kínáló hajléktalanellátó rendszer). **Különösen problémás,** hogy nincsen olyan rendelkezés, amely tiltaná a kiskorú gyermekkel rendelkező családok megfelelő elhelyezés nélküli kilakoltatását, ezért **a kilakoltatás veszélye által fenyegetett családok esetében reális veszély a gyermekek családból történő kiemelése,** amely – amennyiben a kiemelés oka pusztán a család lakhatási helyzete – súlyos gyermekjogi aggályokat is felvet.

ENERGIASZEGÉNYSÉG

A lakásminőséggel és megfizethetőséggel egyaránt összefüggő probléma az energiaszegénység. A 2016-ban a probléma által érintett háztartások számára vonatkozóan az Eurostat adatai alapján adható becslés: eszerint a korábbi évek csökkenése után a 2015-ös értékkel (9,6%) lényegében egyező, **9,2% volt azok aránya, akikkel saját értékelésük szerint előfordul, hogy anyagi okból nem tudják megfelelően melegen tartani otthonukat, ez mintegy 900 ezer embert jelent.**

Az energiaszegénység kezelésére komplex energetikai felújításokat, mobilitási elemet, pénzügyi támogatást és szemléletformálást egyaránt tartalmazó programokra lenne szükség. Ilyen program azonban Magyarországon egyelőre nem került be a szakpolitikai eszköztárba, sőt, ahogy arról tavalyi lakhatási jelentésünkben beszámoltunk, a szakpolitikai környezet még romlott is a Környezet és Energetikai Operatív (KEHOP) program eredetileg lakossági energiamegtakarítási célú felújításokra szánt vissza nem térítendő forrásainak közintézményekre tervezett átirányításával. Az egyetlen, energiamegtakarítási célra vissza nem térítendő forrásokat biztosító program, a széndioxid-kvótabevételekből finanszírozott **Otthon Melege program szisztematikusan rosszabb esélyekkel hozzáférhető alacsony státuszú háztartások számára, már csak a konstrukció utófinanszírozásos jellege miatt is.**

A komplex szemléletű programok hiányában csak egy, alacsony státuszú háztartásokat érintő támogatási formát, az energiaszegény háztartások fával és szénrel fűtő részét elérő szociális tüzelőanyag-támogatást érdemes kiemelni. A 2011 óta létező program keretében a Belügyminisztérium 2016-ban már 3 milliárd forintnyi támogatást nyújtott önkormányzatoknak tűzifa és barnakőszénvásárlásra, amelyből 184 949 háztartás jutott egy-másfél havi tüzelőanyaghoz, tehát **a szociális tűzifa-program az e célra fordított összeget és a támogatottak számát tekintve jelentős intézkedéssé nőtte ki magát.** A támogatásban ugyanakkor 2013 óta csak 5000 fő alatti településeken élők részesülnek, a támogatás települések közötti elosztása jelenleg nem rászorultsági szempontok, hanem a közmunkaprogramban átlagosan foglalkoztatottak száma, és a településen élő 80 év feletti idősök száma alapján történik, miközben figyelmen kívül hagy olyan, a támogatási igény szempontjából alapvető tényezőket, mint a fával vagy szénrel fűtő háztartások száma. Az önkormányzatok saját rendeletben határozhatják meg, hogy a támogatásból vásárolt tüzelőanyagot milyen feltételek szerint osztják el. **Az önkormányzatok tüzelőanyag-támogatásai a települési támogatások elosztásához hasonlóan fragmentált és potenciálisan önkényes döntésekre is teret adó rendszer kiépülését teszik lehetővé, ám a települési támogatások kormányzati támogatásától eltérően a tüzelőanyag-támogatásnál az önkormányzatoknak előnyben kell részesíteniük a szociálisan rászoruló családokat.**

LAKHATÁSI KIADÁSOK A KÖZPONTI KÖLTSÉGVETÉSBEN

A központi költségvetésnek a megelőző években is a legnagyobb lakáscélú kiadási tételét jelentették az **„Egyéb lakástámogatások”** alcímen tervezett, illetve elköltött összegek, amelyek túlnyomó többsége **nem szociális szempontú**, saját tulajdonú lakás vásárlását, építését, bővítését vagy felújítását segítő, az anyagilag kedvezőbb helyzetű háztartások számára jobban hozzáférhető támogatásokkal összefüggő **kiadásokat finanszíroz.** Az erre az alcímre **előírányzott, illetve elköltött összegek pedig 2016-ban a CSOK megemelkedett költségvetésének köszönhetően meredeken emelkedni kezdtek**, és ez a trend 2017-ben, és várhatóan 2018-ban is folytatódik. Az NGM által jelentésünkhöz szolgáltatott adatok szerint 2016-ban már 44,4 milliárd forint volt a költségvetés CSOK-ra fordított kiadása, 2017 első öt hónapjában 27 milliárd forint.

Eközben a szociálisan célzott támogatások – amelyek sok esetben eleve alulfinanszírozott területeket érintenek – nem változtak, vagy bizonyos esetekben valamelyest akár csökkentek is.

A központi költségvetés 2016–17-ben már nem tartalmazott kifejezetten a lakhatás megfizethetőségének javítását célzó kiadásokat. A megfizethetőségi problémák egy speciális esetének, a fizetésképtelenné vált jelzáloghitelek problémáinak kezelésére létrejött **Nemzeti Eszközkezelő Társaság (NET)** költségvetését 2016 során év közben emelte meg a kormány a program 2015-ös kiterjesztésével összefüggésben, bár a rendelkezésre álló keret – 29,7 milliárd forint – így is elmarad valamelyest a korábbi évtől. A NET 2017-es büdzséje a 2016 előtti évekhez hasonló (33 milliárd forintos) összeget irányzott elő, azonban **a NET-re 2018-ra előirányzott, a korábbinál lényegesen alacsonyabb források** (összesen 11,8 milliárd forint) **azt vetítik előre, hogy egyelőre nincs szó a program további bővítéséről**, a program mindössze azt a minimális, ezer darabos keretemelést fogja végrehajtani, amelyről 2017 nyarán döntött a kormány.

A hajléktalanellátásra szánt források mértéke évek óta nem változott, 8 milliárd forint körüli, **az állami gondozásból kikerülő fiatalok lakhatását támogató Gyermekvédelmi Lakásalapra szánt összeg 2016-ban és 2017-ben is változatlan**, 1,54 milliárd forint, a 2018-as büdzsé előirányzatában még valamelyest csökkent is (1,24 milliárd forintra).

A lakástulajdon-szerzéshez kötődő támogatások növekedése és a szociálisan célzott támogatások stagnálása vagy csökkenése ahhoz vezetett, hogy **a költségvetési kiadásokon belül a korábbiakhoz képest is eltolódtak az arányok a relatíve kedvezőbb helyzetű háztartások lakhatásának támogatása felé.** 2015-ben a központi költségvetés lakáscélú költéseinek mintegy kétharmada tartozott **olyan intézkedésekhez, amelyekhez nem vagy kisebb mértékben férhettek hozzá alacsony státuszú háztartások.** **2016-ban** ez az arány a rendelkezésre álló adatok szerint már több mint **háromnegyed (77%) volt, a következő évek költségvetései előirányzatai alapján pedig még tovább emelkedik.** A tulajdonszerzés segítését célzó tényleges és tervezett költségvetési kiadások növekedése ugyanakkor azt is világosan megmutatja, hogy a lakásszektor legfontosabb problémája nem a forráshiány: megfelelő politikai figyelemmel, problémaérzékenységgel és akarattal akár a lakhatási szegénység problémáira adekvát válaszokat adó intézkedések is megvalósíthatók lennének.

1. LAKHATÁSI SZEGÉNYSÉG MAGYARORSZÁGON

KŐSZEGHY LEA

Az életminőség, a társadalmi életbe való bekapcsolódás és a társadalmi mobilitás lehetőségének alapvető meghatározója a megfelelő lakhatáshoz való hozzáférés, amely

- megfelelő minőségű: hozzáférést biztosít az egészség megőrzését, biztonságot, komfortot, táplálkozást lehetővé tevő alapszolgáltatásokhoz és infrastruktúrához (ivóvíz, energia, tisztálkodási lehetőségek, ételtárolás, szemétszállítás, sürgősségi ellátások) valamint lakható (megfelelő alapterületű, védelmet nyújt hideg, nedvesség, eső, szél, egyéb egészséget veszélyeztető tényezők ellen),
- megfizethető: a lakhatással kapcsolatos költségek olyan szintűek, amely lehetővé teszi a többi alapvető szükséglet kielégítését is/más alapvető szükséglet kielégítését nem veszélyezteti,
- jogilag biztonságos: az ott lakókat jogi garanciák védik az erőszakos kilakoltatás, zaklatás és egyéb fenyegetések ellen,
- megfelelő elhelyezkedésű: olyan helyen található, amely lehetővé teszi a munkába járást, egészségügyi szolgáltatások, oktatás és egyéb szociális szolgáltatások igénybe vételét,³ a társadalmi integrációt és mobilitást.

Amennyiben ezek a feltételek nem teljesülnek – különösen, amennyiben a lakás egyszerre több szempontból sem megfelelő – a lakhatási szegénység különféle formáiról beszélhetünk.

A háztartások megfelelő lakhatáshoz való jó hozzáféréseinek elengedhetetlen feltétele, hogy az országban elegendő számban és területi elhelyezkedésben álljanak rendelkezésre megfelelő minőségű, méretű, megfizethető, jogilag biztonságos lakások.

Magyarországon a 2016-os mikrocenzus⁴ adatai szerint 4 396 365 lakóegység volt megtalálható,⁵ miközben a háztartások száma 4 021 296 volt.⁶ Magyarországon továbbra sincs mennyiségi lakáshiány, ugyanakkor **az összes fent felsorolt szempontból problémák tapasztalhatók.** A lakásállomány néhány fontos szerkezeti problémájával és ezek következményeivel a megfelelő és jogilag biztonságos lakáshoz való hozzáférésre az 1.1 alfejezet, a lakásminőséggel az 1.2 alfejezet, a megfizethetőséggel az 1.3. alfejezet foglalkozik. Az 1.4. alfejezetben a lakásminőséggel és megfizethetőséggel egyaránt összefüggő probléma, az energiaszegénység helyzetére, az 1.5. alfejezetben pedig egy különösen sérülékeny csoport, a roma lakosság lakhatási helyzetére térünk ki röviden.

³ A meghatározás fenti elemeinek forrása: OHCHR (1991) The right to adequate housing (Art.11 (1)): 1991.12.13. CESCR General comment 4. (General Comments). <http://www.unhcr.ch/tbs/doc.nsf/%28Symbol%29/469f4d91a9378221c12563ed0053547e?OpenDocument>

⁴ KSH (2017) Mikrocenzus 2016 – 2. A népesség és a lakások jellemzői, KSH Budapest, http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/mikrocenzus2016/mikrocenzus_2016_2.pdf. Az adatok eszmei időpontja: 2016.10.01.

⁵ Mikrocenzus 2016 – 2. A népesség és a lakások jellemzői 3.5. A lakásállomány, http://www.ksh.hu/mikrocenzus2016/kotet_2_nepesseg_lakasok_jellemzoi#megye00

⁶ U.o. 1.4. Háztartások, családok

1.1 Hozzáférés

SZERKEZETI PROBLÉMÁK A LAKÁSÁLLOMÁNYBAN

A fővárosban jelentősen felülreprezentáltak az egyszobás (a KSH 2015-ös lakásfelmérése szerint az egyszobás lakások aránya az országos átlag több mint duplája, 18,2% a 8,1%-kal szemben), a nagyobb településeken a kétszobás (Budapesten 39,9, megyeszékhelyeken és egyéb megyei jogú városokban 42,8% az országos 36%-kal szemben) míg a kisebb településeken a nagy szobaszámú lakások (az egyéb városokban, községekben a négy vagy több szobás lakások aránya 28% a 22,2%-os országos átlaghoz képest). Az adatok a **fővárosban és megyeszékhelyeken a lakásállomány zsúfoltságát, a vidéki, falusi területeken pedig kihasználatlanságát jelzik**. A KSH 2015-ös lakásfelméréseinek eredményei szerint a városokban (31,9%) és a községekben (32,1%) az országos átlagnál (28,1%) magasabb a tágasnak tekinthető lakások aránya (bár a szűk lakások aránya is, a városokban 7,5%, községekben 7,8% az országos 6,9%-kal szemben), a megyeszékhelyeken (25,2%) és a fővárosban (29,4%) pedig az elfogadhatónak (de nem megfelelőnek vagy akár tágasnak) minősített lakások aránya (az országos átlag 24,3%).

A szerkezeti problémákat is mutatja továbbá a **nem lakott** – üresen álló, idényszerűen, másodlagosan vagy más célra használt **lakások**⁷ arányának alakulása. Ez az elmúlt évtizedekben jelentős területi eltérésekkel, és a főváros kivételével **folyamatosan nő**. 2016-ra a nem lakott lakások aránya országosan 12,5%-ra emelkedett, ami 550 ezer lakást jelent. Az országos átlagnál is magasabb volt a lakások aránya a községekben, illetve Somogy megyében (18%), Bács-Kiskun, Heves, Jász-Nagykun-Szolnok megyében (15%), Békés és Borsod-Abaúj-Zemplén megyében (14%).

A KSH 2015-ös lakásfelmérése megkísérelte a lakások lakatlanná válása mögötti okok feltárását. Az adatok azt jelzik, hogy a **kisebb településeken, gazdaságilag kedvezőtlen helyzetű térségekben a nem lakott lakások magas aránya a lakásállomány térbeli szerkezeti problémáival függ össze**:⁸ ezek a lakások olyan településeken találhatóak, ahol **alacsony az ingatlanpiaci kereslet**, ennek következtében az ingatlanárak is, így az azóta már elköltözött tulajdonos a lakást nem tudja értékesíteni. Erre utal például, hogy ezeken a településeken a nem lakott lakások kétharmadát-háromnegyedét több mint egy éve nem használták lakhatási célra. **A nagyobb városok esetében a nem lakott lakások között vélhetően az átlagnál nagyobb arányban szerepelnek irodának használt ingatlanok, de ténylegesen üresen álló, kihasználatlan magán- vagy önkormányzati tulajdonú lakások is.**

A KSH adatai szerint a második lakóingatlanal rendelkező háztartások esetében ez az ingatlan 40%-ban hasznosítatlan. A felmérés szerint ennek oka a legtöbb esetben az, hogy a tulajdonosoknak véleményük szerint később szükségük lesz a lakásra és addig nem szeretnék kiadni, illetve bár felmerül a bérbeadás lehetősége, ez valamilyen okból nem valósul meg (12%). Feltehető, hogy **a magántulajdonú lakásállomány egy részének kihasználatlanságában a bérlakásszektor szabályozásából adódó bizonytalanságok és kockázatok** fontos szerepet játszanak.⁹

A nem lakott önkormányzati bérlakások esetében a kihasználatlanság mögött az önkormányzati lakásállomány és lakásgazdálkodás sajátosságai állnak. Az állomány leromlott állapotú, az önkormányzatok lakásgazdálkodását pedig az önkormányzatoknak az állomány felújításában és szociális

⁷ A KSH által használt meghatározás szerint „Nem lakott lakás a csak idényszerűen vagy másodlagosan lakott, a más célra (pl. irodaként, orvosi rendelőként) használt, valamint a lakó nélküli üres lakás” (KSH Népszámlálás 2011 Országos adatok http://www.ksh.hu/nepszamlalas/tablak_teruleti_00 2.3.7.1 A nem lakott lakások tulajdonjelleg, szobaszám, építési év, lakás-alapterület, komfortosság és felszereltség szerint, 2011 – módszertani megjegyzés)

⁸ KSH (2016) Miben élünk? A 2016. évi lakásfelmérés főbb eredményei http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/pdf/miben_elunk15.pdf p.7.

⁹ U.o. p. 9.

célú hasznosításában való ellenérdekeltsége határozza meg.¹⁰ A lakásállomány egy része átmenetileg áll üresen, vagy szükséghelyzetre szánt tartalék. Az önkormányzati lakásállomány egy további része esetében a kiadás akadály a lakás rossz állapota, amely az elmaradt felújítások eredménye.¹¹ Ezeknek a lakásoknak egy részét az önkormányzatok azért nem adják ki, mert lebontásukat tervezik. Mivel új bérlakások elvétele létesülnek, ezzel az állomány jellemzően tovább csökken. De olyan lakások is találhatóak a rendszerben, amelyek ugyan nem rossz állapotúak, mégis kiadatlanok – például mert az önkormányzat el akarja adni őket. Az „Önállóan lakni – közösségben élni” kutatócsoport Közélet Iskolája keretében végzett kutatásához összeállított adatkérésére kapott információk alapján 2016. végén Budapesten a teljes önkormányzati bérlakásállomány 8,25%-a áll kiadatlanul, ez mintegy 3500 lakást jelent.

A LAKÁSÁLLOMÁNY TULAJDONI SZERKEZETÉVEL ÖSSZEFÜGGŐ HOZZÁFÉRÉSI PROBLÉMÁK

A lakosság túlnyomó többsége továbbra is saját tulajdonú lakásban él. A KSH 2015-ben felvett, 2016-ban publikált lakásfelmérése szerint a lakók 89%-a él saját tulajdonú lakásában vagy hozzátartozó tulajdonában levő lakásban. Ugyanakkor a rendszerváltás óta eltelt időszak eddigi trendjeitől eltérően **valamelyest növekszik a bérelt lakások száma és aránya.**

Magánbérlakásszektor

A bérelt lakások számának növekedése mögött meghúzódnó alapvető ok a magánszemélytől bérelt lakások számának növekedése: a KSH adatai szerint 2011-ben a lakott lakások és üdülők nem egészen 4%-a, a 2015-ös lakásfelvétel szerint ennek másfélszerese, **6%-a¹² került így hasznosításra, ami valamivel több mint 230 ezer lakást jelent.**¹³ A magánbérlakások iránti növekvő keresletet jelzi a KSH felmérése, mely szerint míg az 1996 és 2003 között költöző háztartásoknak csak 11%-a, a 2005 és 2015 között költözőknek háromszor akkora aránya, 28%-a költözött magánbérlakásba.¹⁴ A költözést tervezők között a bérlakásba költözni tervezők aránya még nagyobb mértékben, a 2003-as 2%-ról 13%-ra nőtt.¹⁵

A magánbérlakásszektor hozzáférhetőségét az alacsony státuszú háztartások számára a 2016-os évben is jelentősen rontotta a magánbérlakás-piacon tapasztalható, évek óta zajló áremelkedés. A Habitat for Humanity Magyarországnak a jófogás.hu internetes piactér kínálati árai alapján végzett elemzése szerint az átlagos, egy négyzetméterre számított lakbér 2011 és 2016 között, öt év alatt 87%-kal nőtt. Az emelkedés számottevően meghaladja a jövedelmek növekedését, ráadásul területileg differenciált, a jobb munkaerőpiaci lehetőségekkel és szolgáltatásokkal ellátott településeken még jelentősebb. A legnagyobb mértékben a budapesti piaci lakbérek emelkedtek, a rendelkezésre álló adatok szerint több mint duplájukra (107%-kal) nőttek, de más nagyvárosokban is jelentős áremelkedés tapasztalható.¹⁶ **Az alacsony státuszú háztartások hozzáférését és lakhatásának jogi biztonságát jelentősen rontja emellett a szabályozási és intézményi környezet néhány sajátossága, így a tulajdonos és bérlő jogaival kapcsolatos szabályozás, a hatékony felügyeleti és jogérvényesítési**

¹⁰ Az önkormányzati lakásgazdálkodás sajátosságairól ld. Czirfusz, M-Pósfai, Zs (2015) Kritikus ponton? Önkormányzati lakásgazdálkodás a gazdasági válság után, *Területi Statisztika* 55. évf. 5. sz. pp. 484–504. http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/terstat/2015/05/czirfusz_posfai.pdf

¹¹ Csurgó, D (2016.10.14.) Százmilliók mennek el üres lakásokra http://index.hu/gazdasag/2016/10/14/szazmillio_k_mennek_el_ures_lakasokra/#

¹² KSH (2016) Miben élünk? A 2016. évi lakásfelmérés főbb eredményei http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/pdf/miben_elunk15.pdf p. 9.

¹³ U.o.

¹⁴ U.o. p. 33.

¹⁵ U.o. p. 43.

¹⁶ Az elemzés módszertanát és a részletes adatokat ld. Kováts, B (2017) A magánbérlakás-rendszer szabályozása Magyarországon, in: Kováts, B. szerk.: A megfizethető bérlakásszektor felé. Javaslatok a bérlakásszektor megfizethetőségének és biztonságának javítására, Habitat for Humanity Magyarország 2017. http://habitat.hu/ext-files/hfh_h_a_megfizetheto_berlakasszektor_fele_2017.pdf pp. 11–28.

intézményrendszer hiánya, **emellett egy hatékony szociális háló hiánya**, amely a tulajdonosok számára is kockázatokat teremt a lakáskiadásban, és amelyet számos tulajdonos oly módon igyekszik csökkenteni, hogy alacsony státuszú, különösen gyerekes háztartások számára nem adja ki lakását.¹⁷

Közösségi bérlakásszektor

Önkormányzati bérlakásszektor

Az önkormányzati bérlakásállomány az előző évekhez hasonlóan továbbra is csökken, nagyobb részt a továbbra is zajló privatizáció, kisebb részt az állomány rossz állapotával összefüggő lakásmegszűnések miatt. A KSH a 2016-ra vonatkozó adatokat összesítő Lakásstatisztikai évkönyve szerint 2016 végén 121 125 önkormányzati tulajdonú bérlakás volt az országban, ugyanakkor az önkormányzatok 110 612 lakásbérleményt tartottak fent, tehát az állomány 9%-a (10 500 lakás) nem volt bérbe adva. Az év során csaknem 2000-rel lett kevesebb önkormányzati tulajdonú bérlakás az országban. Ebből csaknem 1500 lakást eladtak az önkormányzatok és további mintegy 250 lakás avulás miatt szűnt meg.¹⁸ Az önkormányzatok által kiadott lakások száma a teljes lakásállomány mindössze 2,5%-a, a lakott lakások állományának 2,9%-a – ebbe a szociális alapon, költségelven és piaci alapon kiadott bérlakások is beletartoznak. (Ténylegesen hozzáférhetővé mintegy 10 ezer lakás vált 2016-ban, ennyi lakást utaltak ki az önkormányzatok.) Szociális alapon az önkormányzati lakásállomány nem egészen több mint fele, 53,4%-a, 59 025 lakás került kiadásra 2016 végén. Körülbelül 24 ezer lakást (22%) költségelven, mintegy 8200 lakást (7,4%) piaci alapon adtak ki az önkormányzatok. **A kifejezetten szociális alapon kiadott lakások aránya** a teljes lakásállomány mindössze 1,3%-a, **a lakott lakásoknak pedig 1,5%-a.**

Az önkormányzati bérlakásállomány nagysága, ezen belül a szociális bérlakások száma és aránya településenként (Budapesten kerületenként) igen eltérő, a helyi önkormányzat döntései függvényében alakul, és láthatóan nem reflektál az alacsony státuszú, szociális bérlakásra potenciálisan rászoruló népesség koncentrációjában tapasztalható különbségekre. Így például a KSH 2016-ra vonatkozó lakásstatisztikája szerint a számos társadalmi problémát koncentráló VII. és VIII. kerületben a fővárosi kerületek között a legalacsonyabbak között van a szociális alapon bérbeadott lakások aránya (6,7 illetve 10,8%), a VII. kerület állománya abszolút értelemben is elenyésző (181 lakás), a vidéki nagyvárosok közül Miskolcon mindössze 7,4% (372 lakás) míg például az I. kerületben 80,5%, Győrben 88,7% (1200 illetve 3900 lakás).¹⁹ **A hozzáférés feltételeit** az önkormányzatok szintén saját hatáskörben alakítják, így az **jelentősen eltérhet az egyes önkormányzatok között.**

A Nemzeti Eszközkezelő Társaság bérlakásai

A bérlakások számának növekedéséhez hozzájárulnak a Nemzeti Eszközkezelő Társaság által megvásárolt, majd a korábbi tulajdonos számára bérletként biztosított lakások is. 2016. végéig 27 800 ingatlant vásárolt meg a NET Zrt, 2017. május végéig ez a szám 30 425-re nőtt.²⁰ A közösségi bérlakásszektornak

¹⁷ U.o.

¹⁸ KSH (2017) Lakásstatisztikai évkönyv, KSH Budapest. 3.10. Önkormányzati lakásgazdálkodás, 3.5. Lakásmegszűnés

¹⁹ KSH (2017) Lakásstatisztikai évkönyv, KSH Budapest. 3.10. Önkormányzati lakásgazdálkodás

²⁰ Nemzeti Eszközkezelő Zrt.: Válaszok a Habitat for Humanity kérdéseire 2017.07.05.

ez az egyébként jól megfizethető és jogilag biztonságos²¹ szegmense **azonban gyakorlatilag csak egy jól meghatározott ügyfélkör számára érhető el. A jelzáloghiteleket fizetni képtelen, szociálisan rászoruló háztartások kerülhetnek be a NET-be**, amennyiben a hitelező is hozzájárul ahhoz, hogy a jelzáloggal terhelt lakást a NET megvásárolja (a programba belépni jogosult háztartások körét törvény szabályozza, amely – noha az elmúlt években többször bővült a jogosultak köre – szinte kizárólag²² jelzáloghitelükkel eladósodott háztartások számára elérhető).

A bérlakásszektorhoz való hozzáférést, illetve annak hiányát meghatározza mindezek mellett a bérlakások nagyon egyenlőtlen területi elhelyezkedése. A bérlakásszektor, ezen belül a magán- és önkormányzati bérlakásszektor aránya is a fővárosban a legmagasabb (11,1 illetve 5,9%), a kisebb települések felé haladva mindkét szegmens aránya csökken, 10 ezer fő alatti településeken lényegében nincs érdemi bérlakásszektor (részaránya 5% alatti).²³ A NET Zrt. által megvásárolt ingatlanok területi elhelyezkedése éppen fordított, az állomány háromnegyede vidéki városokban (39,4%) illetve községekben (36,8%) található.²⁴

Lakástulajdonosi szektor²⁵

Össességében a Magyarországon élők túlnyomó többsége számára továbbra is a lakástulajdon-szerzés jelentheti az önálló lakhatáshoz történő hozzáférés egyetlen lehetséges formáját, függetlenül a háztartás vagyoni és anyagi helyzetétől. A KSH 2015 őszén felvett, 2016-ban publikált lakásfelmérésének adatai szerint még a legszegényebb jövedelmi tized háztartásainak háromnegyede (74,4%) is saját tulajdonú lakásban él.²⁶

A 2014-ben kezdődött és azóta is folytatódó, területileg differenciált **lakáspiaci áremelkedés csökkenti az alacsony jövedelmű háztartások esélyeit a lakástulajdonhoz jutáshoz, különösen olyan területeken, amelyek munkahelyekkel, intézményekkel, szolgáltatásokkal jól ellátottak.** 2016 során a használt lakások tiszta áremelkedése az előző évhez képest 13%-os volt, ennyivel kevésebb lenne a lakások, ha ebben az évben ugyanazokat adták volna el, mint a megelőzőben – ez valamelyest még jelentősebb emelkedés, mint a megelőző évben (2014–15 között 11,4% volt a tiszta áremelkedés mértéke). Az év során a kisebb települések lakáspiaci forgalma nőtt, ezért a ténylegesen eladott lakások összetétele az alacsonyabb értékűek felé tolódott, így az átlagos eladási ár ennél kisebb mértékben, 5,2%-kal emelkedett. Az új lakások tiszta áremelkedése több mint 10,5%-os volt, a tényleges áremelkedés 7,6%-os.

21 A NET által kiszabható lakbéreket a vonatkozó jogszabály határozza meg (128/2012. (VI. 26.) Korm. rendelet a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. működésével kapcsolatos egyes szabályokról https://net.jogtar.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=a1200128.kor). Lakóingatlan esetében a lakbér egy naptári hónapra számított mértéke a bérleti szerződés megkötésének évében a jelzáloghitel-szerződés megkötésekor megállapított forgalmi érték 1,5%-ának egytizenketted része. A bérlő nemfizetésből adódó szerződésszegése esetén 2014 óta speciális szociális szolgáltatásokkal próbálják a háztartás fizetési képességét helyreállítani, így segítve őket lakhatásuk megtartásában. (A részletekről ld. pl. Habitat for Humanity Magyarország (2015) Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2014 http://www.habitat.hu/files/HABITAT_2014_Lakhatasi_jelentes_hosszu_1109.pdf p. 36.)

22 Ún. tartalék ingatlanokra (jelenleg nem hasznosított, lakáscélra hasznosítható állami ingatlanok) elvileg további, megfelelő lakhatással nem rendelkező háztartások is pályázhatnak, a gyakorlatban azonban ebben a nagyon szűkös állományban (havonta alig néhány ingatlan kerül meghirdetésre) is prioritást élveznek a jelzáloghitelekkel eladósodott háztartások, ld. Habitat for Humanity Magyarország (2014) Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2013 http://www.habitat.hu/files/Lakhatasi_Jelentes_2013_hosszu.pdf p. 48.

23 KSH (2016) Miben élünk? A 2016. évi lakásfelmérés főbb eredményei http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/pdf/miben_elunk15.pdf p. 9.

24 Nemzeti Eszközkezelő Zrt.: Válaszok a Habitat for Humanity kérdéseire 2017.07.05.

25 Az alfejezet forrása, ha eltérően nem jelezzük: KSH (2017) Statisztikai Tükör 2017.05.02. Lakáspiaci árak, lakásárindex 2016 IV. negyedév Budapest, KSH <https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/stattukor/lakaspiacar/lakaspiacar164.pdf>; KSH (2017) Statisztikai Tükör 2017.07.27.

Lakáspiaci árak, lakásárindex 2017 I. negyedév Budapest, KSH <http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/stattukor/lakaspiacar/lakaspiacar171.pdf>

26 KSH (2016) Miben élünk? A 2016. évi lakásfelmérés főbb eredményei http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/pdf/miben_elunk15.pdf Táblázatok 2. A lakások használatának jogcíme, 2015

Az árak változása a korábbi évekhez hasonlóan jelentős területi eltéréseket mutat. Az árak a legnagyobb mértékben Budapesten emelkedtek, itt egy használt lakás átlagos ára 2016-ban 21,2 millió forint volt, 3,8 millió forinttal, 21,8%-kal több mint 2015-ben. Ennél kisebb mértékű, de országosan kiemelkedő áremelkedés (13,3%-16,2%) a Közép-Dunántúl és Dél-Dunántúl megyeszékhelyein, és Pest megye városaiban történt. A többi településen és országrészben ugyan szintén emelkedtek az árak, de ennél jóval kisebb mértékben, kivéve az Észak-magyarországi régió községeit, ahol az árak nem változtak, és a Dél-Alföld községeit, ahol valamelyest csökkentek.

2017 első negyedében a nagyvárosokban folytatódott az ingatlanárak emelkedése, a kisebb városokban az átlagos lakásárak csökkentek. A négyzetméterárak nem változtak, ami arra utal, hogy a forgalom a kisebb lakások felé tolódik. A falvakban az átlagos lakásárak és a négyzetméterárak is visszaestek az év első negyedében. **A főváros és vidék közötti 2014 előtt kétszeres négyzetméterár-különbségek 2017. I. negyedévére közel háromszorosára nőttek a használtlakás-piacon. Összességében az árak közötti településtípus szerinti és területi különbségek a használt lakás-piacon nőnek.**

Az új lakások forgalma (amelyek vásárlását a CSOK illetve az ÁFA-csökkentés ösztönzi), a korábbi évekhez képest jelentősen nőtt, az alacsony tranzakciószám (az új lakások az összes forgalom 3,3%-át tették ki) miatt nehezebb településtípus szerinti és területi trendeket megállapítani. 2016-ra vonatkozóan a minden területen jellemző áremelkedésen túl kiemelhető egyrészt a főváros átlagnál dinamikusabb áremelkedése (a négyzetméterárak 15,6 az átlagos újlakás-ár 11,8%-kal emelkedtek), **másrészt a községekben tapasztalható jelentős áremelkedés:** a KSH (100-nál alacsonyabb tranzakciószámú területeket nem tartalmazó) adatai szerint 19,4 millió forintra, 4,3 millió forinttal emelkedett a községekben vásárolt új lakások ára, a négyzetméterárak is jelentősen nőttek, ez a megyeszékhelyek és városok újlakás-árait is meghaladja (bár jelentősen elmarad a fővárosi átlagos, 23,6 millió forintos ártól). Itt ugyanakkor fontos hangsúlyozni, hogy mivel a kevésbé dinamikus ingatlanpiaccal rendelkező, alacsony tranzakciószámú területek kimaradnak, a közölt adatok jelentősen felfelé torzíthatnak.

A lakásárakon túl, az állami támogatások mellett – amely, mint azt tavalyi jelentésünkben részletesen elemeztük,²⁷ az alacsony státuszú háztartások számára szisztematikusan nem, vagy kisebb mértékben férhető hozzá – a saját tulajdonú lakáshoz jutást a lakáscélra fordítható hitelekhez való hozzáférés is meghatározza. **A legalacsonyabb státuszú háztartások számára a hitellel történő lakásvásárlás rendkívül kockázatos lenne és nem is reális megoldás:** megfelelő jövedelem és önerő híján nem férnek hozzá hitelhez, a hozzáférést egyebek mellett a 2015 óta alkalmazott adóssághék-szabályok is korlátozzák,²⁸ a fizetésektelenséghez vezető eladósodás megakadályozására. Ugyanakkor számos olyan háztartás van, amely jobb hitelpiaci környezetben képes lakáshitel-felvételre, ám a gazdasági és pénzügyi környezet változásaira érzékeny. Általánosságban a 2016-os év során **jelentősen élénkült a lakáshitelezési piac** (a teljes háztartási hitelkihelyezés 50%-kal, amelynek felét a lakáshitelek adták), ezen belül az új lakások vásárlásához vagy építéséhez felvett hitelek szerepe (a lakáshitelek 12%-a), amelyben jelentős szerepet játszottak a CSOK-hoz kapcsolódóan felvett hitelek (az új lakáshitelek volumenéből 16%-ot tettek ki az így felvett lakáshitelek).²⁹ A kamatszint továbbra is alacsony. Kérdés ugyanakkor, hogy hogyan fog alakulni a fix és változó kamatozású hitelek aránya, utóbbiak esetében

²⁷ Habitat for Humanity Magyarország (2016) Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2015, Habitat for Humanity Magyarország, Budapest http://habitat.hu/files/eves_jelentes_a_lakhatasi_szegenysegről_teljes_valtozat2015.pdf pp. 30–36.

²⁸ U.o., p. 41.

²⁹ MNB (2017) Jelentés a pénzügyi stabilitásról 2017 május <http://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/penzugyi-stabilitasi-jelentes/penzugyi-stabilitasi-jelentes-2017-majus> p. 29.

ugyanis a gazdasági feltételek változása újra a fizetéseképtelenné váló háztartások számának növekedését eredményezheti. Az MNB 2016. novemberi pénzügyi stabilitási jelentése szerint a lakossági hitelállomány nagy része (70% körüli aránya) változó kamatozású hitelekből áll, bár az újonnan kötött lakáscélú hitelszerződések 60%-a 2016 első félévében már éven túl rögzített kamatozású hitel volt, és ez az arány a 2017. májusi pénzügyi stabilitási jelentés szerint valamelyest nőtt. Ugyanakkor az MNB 2016. novemberi pénzügyi stabilitási jelentése felhívja a figyelmet arra, hogy az újonnan kötött **hosszabb futamidejű szerződések között magasabb a változó kamatozású hitelek aránya, és az átlagos jövedelemarányos törlesztés-mutató is magasabb – az elemzés szerint ez a szegmens lehet a legsérülékenyebb jövedelmi szempontból.**³⁰

KÖVETKEZMÉNYEK

Megfizethetetlen, bizonytalan lakáshelyzetek

A növekvő lakásárak, alacsonyabb státuszú háztartások számára rosszabb eséllyel hozzáférhető, tulajdonszerzést célzó támogatások és hitelek, a csökkenő önkormányzati és ezen belül szociális bérlakásállomány ahhoz vezet, hogy **számos alacsony státuszú háztartás kerül a lakásszektor azon szegmenseibe, amelyek nehezen megfizethetőek, illetve nem nyújtanak megfelelő minőségű, biztonságos lakhatást.**

Az elmúlt években megváltozott a magánbérlakásban élők társadalmi karaktere. Míg korábban jellemzően az átlagos vagy ezt valamivel meghaladó jövedelmű háztartások éltek magánbérlakásban,³¹ 2015-ben a legmagasabb egy főre eső jövedelmi tizedhez tartozó háztartások és **a legalacsonyabb tizedhez tartozók laktak átlag feletti arányban magánbérlakásban.**³² Utóbbiak azok a háztartások, amelyek lakástulajdonhoz jutni önerő, hitelképesség és az állami támogatások sajátos, az alacsony státuszú háztartások hozzáférést esetenként szisztematikusan rontó feltételrendszere miatt nem képesek, a közösségi bérlakásállományhoz különböző okokból (pl. állomány hiánya, hozzáférés feltételei) nem férnek hozzá, így a lakásállomány legkevesebbé megfizethető, és jogilag számos szempontból bizonytalan³³ szegmensébe, a magánbérlakásszektorba szorulnak.

A legalacsonyabb jövedelmi tized háztartásai esetében figyelemreméltó továbbá a **szívességi és egyéb jogcímű lakáshasználat átlag feletti aránya** (5,6% a 2,1%-os országos átlaghoz képest).³⁴ A szívességi lakáshasználat ugyanis sok esetben bizonytalan (szívességi lakáshasználói szerződés híján minden jogi védelmet nélkülöző)³⁵, rossz lakhatási körülményeket takar (ld. 1.2. alfejezet).

³⁰ MNB (2016) Jelentés a pénzügyi stabilitásról 2016 november

<http://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/penzugyi-stabilitasi-jelentes/penzugyi-stabilitasi-jelentes-2016-november> pp. 18–19.

³¹ Központi Statisztikai Hivatal (2005) Lakásviszonyok az ezredfordulón. Housing conditions at the turn of the century. KSH, Budapest, <https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/pdf/lakviszezr.pdf> p. 68.

³² KSH (2016) Miben élünk? A 2015. évi lakásfelmérés főbb eredményei. p. 11.

³³ A magánbérlakásszektor szabályozását a lakhatás jogi biztonsága szempontjából elemzi Kováts, B (2017)

A magánbérlakás-rendszer szabályozása Magyarországon, in: Kováts, B. szerk.: A megfizethető bérlakásszektor felé.

Javaslatok a bérlakásszektor megfizethetőségének és biztonságának javítására, Habitat for Humanity Magyarország 2017.

http://habitat.hu/ext-files/hfhh_a_megfizetheto_berlakasszektor_fele_2017.pdf pp. 11–28.

³⁴ KSH (2016) Miben élünk? A 2016. évi lakásfelmérés főbb eredményei http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/pdf/miben_elunk15.pdf Táblázatok 2. A lakások használatának jogcíme, 2015

³⁵ Ld. Kőszeghy, L (2017) Sérülékeny háztartások a magyar magánbérlakás-szektorban – esettanulmányok , in: Kováts, B. szerk.: A megfizethető bérlakásszektor felé. Javaslatok a bérlakásszektor megfizethetőségének és biztonságának javítására, Habitat for Humanity Magyarország 2017. http://habitat.hu/ext-files/hfhh_a_megfizetheto_berlakasszektor_fele_2017.pdf pp. 28–39.

1. táblázat: A lakás használatának jogcíme az egy főre jutó háztartási jövedelmi tizedek szerint, 2015

A lakás használatának jogcíme/ Egy főre jutó háztartási jövedelmi tized	A lakó tulajdona, %	Hozzá tartozó tulajdona, %	Bérelt magánlakás, %	Önkormányzati bérlakás, %	Szívességi, egyéb jogcímen lakott, %	Összesen, %
1.	74,4	3	9,5	7,5	5,6	100
2.	83,9	3,2	7,4	3,8	1,6	100
3.	86,4	2,5	4,7	3,5	2,9	100
4.	88,9	2,7	4,1	2,9	1,4	100
5.	87,9	4	4,1	2,6	1,4	100
6.	89,2	3,6	2,8	3,1	1,3	100
7.	87,1	3,7	4,9	2,3	2	100
8.	88	4,7	5,1	1,2	1	100
9.	84,7	4,1	6,4	2,3	2,5	100
10.	82,6	4,7	10	1,5	1,3	100

Forrás: KSH (2016) *Miben élünk? A 2015. évi lakásfelmérés főbb eredményei Táblázatok 2. A lakások használatának jogcíme, 2015*

Hajléktalanság

A hozzáférési problémák legszélsőségebb formája a hajléktalanság. A hajléktalan emberek körében évente elvégzett legnagyobb kérdőíves felmérés, a „Február 3-a” vizsgálat az **országban 2016. február 3-án 10 206, 2017. február 3-án 8071 hajléktalan helyzetben levő embert számoltak össze**.³⁶ Az önkéntes adatszolgáltatásra épülő kutatás eredményei nem tekinthetők a hajléktalanságban élők számára vonatkozó becslésnek (sem az utcán, sem a szállókon éjszakázó hajléktalan emberek közül nem érnek el mindenkit), az azonban biztos, hogy **ezen a téli napokon legalább ennyien hajléktalan helyzetben voltak Magyarországon**. 2016. február 3-án a válaszadók közül 3422-en, 2017-ben 2521-en éjszakáztak az utcán. A 2016-os felmérés 6782, a 2017-es 5550 szállón élő hajléktalan helyzetű embertől kapott információkat. A vidéki városokban élő hajléktalan emberek között felülreprezentáltak az utcán élők (2016-ban a válaszadók 61,1%-a élt vidéken, közülük 67% utcán, 2017-ben 56,9%-uk élt vidéken, 67,7%-uk utcán).

A Nemzeti Rehabilitációs és Szociális Hivatal adatai alapján **2016-ban 12 524-en vettek igénybe éjjeli menedékhelyet**,³⁷ tehát **legalább ennyi ember volt olyan helyzetben, hogy legalább egy éjszakára a hajléktalanellátás legalacsonyabb színvonalú szállásnyújtó szolgáltatását kellett igénybe vennie**.³⁸ 8650-en vettek igénybe átmeneti szállást, és 27 656-an nappali melegedőt³⁹ – utóbbiak között utcán élő hajléktalan emberek, de lakhatással rendelkező, ám súlyos szegénységben élő emberek is találhatók. A lakhatásukat veszített családok számára átmenetileg hajlékot biztosító

³⁶ Győri, P-Gurály, Z-Szabó, A (2016) Gyorsjelentés a hajléktalan emberek 2016 február 3-i kérdőíves adatfelvételéről <http://www.bmszki.hu/sites/default/files/fajlok/node-338/f-3-2016-sajto-vegleges.pdf>; Győri, P-Gurály, Z-Szabó, A (2017) Gyorsjelentés a hajléktalan emberek 2017 február 3-i kérdőíves adatfelvételéről <http://www.bmszki.hu/hu/februar-harmadika-munkacsoport/ev-es-adatfelvetelek>

³⁷ Nyitrai Imre (Emberi Erőforrások Minisztériuma, szociálpolitikáért felelős helyettes államtitkár): A hajléktalanellátás jövőképe. Előadás a Hajléktalanügyi Országos Konferencián 2017. 09. 08. <http://hajleket.hu/index.php/programok/57-konferencia/267-a-hajlektalanellatas-orzagos-konferenciaja-2017>

³⁸ A Város Mindenkié (2016. 09. 03.) Hány hajléktalan ember él Magyarországon? http://avarosmindenkie.blog.hu/2016/09/03/hany_hajlektalan_ember_el_magyarorszagon

³⁹ Nyitrai Imre (Emberi Erőforrások Minisztériuma, szociálpolitikáért felelős helyettes államtitkár): A hajléktalanellátás jövőképe. Előadás a Hajléktalanügyi Országos Konferencián 2017. 09. 08. <http://hajleket.hu/index.php/programok/57-konferencia/267-a-hajlektalanellatas-orzagos-konferenciaja-2017>

Családok Átmeneti Otthonaiban (CSÁO) az év utolsó napján csaknem **4000 fő** (gyermek és felnőtt) lakott, **az év folyamán ennél többen fordultak meg ilyen típusú intézményben** (csak a CSÁO-kban ellátott gyermekek száma mintegy 6400 volt 2016-ban, 2015-ben a 4000 férőhelyen csaknem 9000 gyermek és felnőtt fordult meg⁴⁰).⁴¹ Az egyes csoportok között lehetnek átfedések, az azonban biztos, hogy **2016-ban is több tízezer embert érintett a hajléktalanság problémája az országban.**

A 2017. évi felmérés kiemelt célja volt egyebek mellett annak vizsgálata, hogy a válaszadó hajléktalan emberek – szükség esetén megfelelő támogatással – tudnának-e önálló lakásban lakni. **A segítő komplex diagnózis alapján a megkérdezett hajléktalan emberek 72%-a bizonyos feltételek fennállása esetén képes lenne önálló lakásban élni:** 17%-uk esetében ehhez olcsó lakhatásra, nagyobb jövedelemre és pénzbeli támogatásra lenne szükség, 25% esetében támogató családi, baráti segítségre, 30%-uk esetében jól kiépített és működő lakóhelyközeli segítő ellátásra.⁴² Az eredményekből látható, hogy **a megfizethető lakások számának növelése a hajléktalanság csökkentésének fontos eszköze lenne,** egyéb szociális szolgáltatások fejlesztésével együtt.

1.2 Lakásminőség

Bár a lakásállomány komfort szerinti összetétele folyamatosan javul, és 2015 őszére a KSH 2015 őszi lakásfelmérésének eredményei szerint 97,6%-a rendelkezett hálózati víz-hozzáféréssel, 87,4%-a közcsatornával, 97,1%-a fürdőszobával és 97,2%-a WC-vel,⁴³ **továbbra is megtalálható a lakásállománynak egy olyan szegmense, amely minőségét illetően „leszakadt” a többitől.** A vezetékes víz-hozzáféréssel nem rendelkező lakások száma⁴⁴ mintegy 92,6 ezer, a közcsatornával nem rendelkező lakások száma 486 ezer, a fürdőszobával nem rendelkező lakások száma 112 ezer, a WC-vel nem rendelkezőké 108 ezer az országban. A KSH 2015-ös lakásfelmérése szerint az ország lakásállományának 8,2%-a (317 ezer lakás) nem elfogadható minőségű, szubstandard.⁴⁵ Azok a lakások tartoznak ide, amelyekre a következő feltételek valamelyike érvényes: a. nincs WC vagy fürdőszoba, b. nincs szennyvízelvezető csatorna, c. a fal vályogból épült alapozás nélkül, d. nincs vezetékes víz. Szubstandardnak tekint a KSH a lakást akkor is, ha nincs benne konyha és a teljes alapterület 50 m² vagy kevesebb, illetve a lakás csak egy 12 m²-nél kisebb szobával rendelkezik.⁴⁶ A szubstandard lakások a kistélepüléseken (10 ezer fő alatti), mindenekelőtt a községekben koncentrálnak (az 1000 fő alatti településeken minden ötödik lakás szubstandard), elsősorban az ország gazdasági szempontból hátrányos helyzetű területein: arányuk átlag feletti a Dél-Alföldön (13,5%), Észak-Alföldön (12,1%), Dél-Dunántúlon (10,9%), és Észak-Magyarországon (13,5%).

Ezekben a lakásokban tipikusan alacsony jövedelmű, alacsony státuszú háztartások élnek. Azok közül a lakások közül, amelyekben a legszegényebb egy főre eső jövedelmi tizedekbe tartozó háztartások élnek, minden negyedik szubstandard (23,8%), a második legszegényebb egy főre eső

⁴⁰ A Város Mindenkié (2016. 09. 03.) Hány hajléktalan ember él Magyarországon?

http://avarosmindenkie.blog.hu/2016/09/03/hany_hajlektalan_embert_el_magyarorszagon

⁴¹ KSH Stadat 2.5.11. Gyermejköltségi alapellátások 2008 – http://www.ksh.hu/docs/hun/xstadat/xstadat_eves/i_fsg008b.html

⁴² Győri, P-Gurály, Z-Szabó, A (2017) Gyorsjelentés a hajléktalan emberek 2017 február 3-i kérdőíves adatfelvételéről

<http://www.bmszki.hu/hu/februar-harmadika-munkacsoport/ev-es-adatfelvetelek>

⁴³ KSH (2016) Miben élünk? A 2016. évi lakásfelmérés főbb eredményei http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/pdf/miben_elunk15.pdf p. 14.

⁴⁴ A becsléshez a 2015-ös lakásfelvétel arányait és lakott lakás-számára vonatkozó statisztikáját használtuk.

⁴⁵ A KSH meghatározása szerint szubstandard a lakás, „amelyre érvényes a következő feltételek valamelyike: nincs WC vagy fürdőszoba; nincs szennyvízelvezető-csatorna; a fal vályogból épült alapozás nélkül; nincs vezetékes víz. Substandard a lakás akkor is, ha a lakásban nincs konyha és a teljes alapterület 50 m² vagy annál kevesebb, illetve a lakás csak egy 12 m²-nél kisebb szobával rendelkezik.” (KSH (2016) Miben élünk? A 2016. évi lakásfelmérés főbb eredményei http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/pdf/miben_elunk15.pdf p. 47.)

⁴⁶ U.o.

jövedelmi tized lakásaiban is jóval átlag feletti ez az arány (14,5%). A szubstandard lakások háromnegyedében (76%) a háztartásfő szakképzett ipari foglalkozású, betanított vagy egyszerű munkát végez.⁴⁷ A fenti háztartások jelentős része ahhoz a „szegény lakástulajdonos” csoporthoz tartozik, amely korlátozott anyagi forrásai miatt sem megfizetni, sem fenntartani nem tud egy megfelelő minőségű és elhelyezkedésű saját tulajdonú lakást, egyéb lehetőségek híján azonban csak a lakásszektorban ebben a szegmensében jut lakhatáshoz (ahogy fent szó volt róla: még a legszegényebb egy főre eső jövedelmi tized háztartásainak háromnegyede is saját tulajdonú lakásban él). Erre utal, hogy a KSH 2015-ös lakásfelmérése alapján csaknem 270 ezerre becsülhető a tulajdonos által lakott, illetve hozzátartozó tulajdonában levő szubstandard lakások száma, és (ezzel átfedésben) 300 ezerre az olyan, tulajdonos által lakott, illetve hozzátartozó tulajdonában álló lakások száma, amelyben a lakók súlyos megfizethetőségi problémákkal küzdenek (jövedelmük több mint 35%-át lakáskiadásokra költik).

Különösen kritikus minőségi szempontból az önkormányzati bérlakásállomány, amelynek állapota az elmaradó felújítások, vásárlások és új építés, valamint a továbbra is zajló privatizáció következtében igen rossz. A KSH 2015-ben végzett lakásfelmérése szerint a szubstandard lakások aránya ebben a körben lényegesen meghaladja az országos átlagot (14,6% az országos 8,2%-kal szemben).⁴⁸ **Szintén problémásnak tekinthető a szívességi és egyéb jogcímen lakott lakásállomány,** a szubstandard lakások aránya (15,3%) e körben az országos (8,2%) csaknem duplája. Mindkét szegmensben jelentősen felülreprezentáltak az alacsony egy főre eső jövedelemmel rendelkező háztartások.

A lakásminőségi problémák az átlagnál nagyobb arányban érintik a gyermekeket. A szubstandard lakások 12,9%-ában három vagy több gyermek él, a 19 év alatti gyermekek 12%-a, mintegy **190 ezer ember él szubstandard lakásban.**⁴⁹

A lakások és lakóik szélesebb körét érintik az olyan életminőséget rontó műszaki problémák, mint a vizesedés, penészedés. Az Eurostat 2016-os adatai szerint a magyarországi lakosok 26,7%-a él olyan lakásban, amely beázik, vizesedik vagy penészedik, ez összesen több mint 2,6 millió embert jelent. A szegénységi küszöb alatt élők csaknem felét érinti ez a probléma (46,6%), **a 18 év alatti gyermekek csaknem harmada (31,5%), 540 500 gyermek** (a szegénységi küszöb alatt élők háztartásaiban gyakorlatilag minden második gyermek, 48%) élt ilyen, a légzőrendszeri megbetegedések és allergiás tünetek kialakulásának esélyét megsokszorozó lakásban.⁵⁰

A KSH 2015-ös lakásfelmérésének adatai szerint a lakások 6,9%-ában élnek a lakók túlszűfoltan: olyan lakásokban, ahol a szobánkénti laksűrűség meghaladja a két főt, vagy a laksűrűség kettő, de az együtt élő személyek nem házastársak vagy testvérek.⁵¹ Az átlagnál nagyobb arányban található túlszűfolt lakások egyrészt a parasztházak, tanyák között, másrészt városi bérházakban (14,3%, illetve 11,7%). **Az alacsony státuszú, gyermekes családok különösen kitettek a problémának:** a betanított vagy egyszerű munkát végző háztartásfők lakásai között 12% a túlszűfoltak aránya, azok közül a lakások közül, amelyeket 3 vagy többgyermekes háztartás használ, csaknem 40% (38,3%).⁵² Az Eurostat más, szigorúbb meghatározást használ a túlszűfolt háztartások becslésére: eszerint túlszűfoltnak tekinthető az, amelynek nem áll rendelkezésére legalább egy szoba a háztartás számára,

47 U.o. p. 13.

48 KSH (2016) Miben élünk? A 2016. évi lakásfelmérés főbb eredményei http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/pdf/miben_elunk15.pdf
Táblázatok 4. A lakások megfelelősége, szubstandard lakások, 2015

49 U.o.

50 Eurostat: Share of total population living in a dwelling with a leaking roof, damp walls, floors or foundation, or rot in window frames of floor – EU-SILC survey [ilc_mdho01] http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc_mdho01&lang=en

51 KSH (2016) Miben élünk? A 2016. évi lakásfelmérés főbb eredményei http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/pdf/miben_elunk15.pdf p.47.

52 KSH (2016) Miben élünk? A 2016. évi lakásfelmérés főbb eredményei http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/pdf/miben_elunk15.pdf
Táblázatok 4. A lakások megfelelősége, szubstandard lakások, 2015

egy szoba páronként, egy szoba minden 18 év feletti, egyedülálló felnőtt számára, egy szoba a 12 és 17 év közötti háztartástagok esetében két azonos nemű, egyedülálló háztartástag számára, és egy szoba minden további 12 és 17 év közötti háztartástagnak, aki az előző kategóriában nem szerepel.⁵³ **Ez alapján jóval magasabb a túlszűfolt lakásban élők aránya, a magyarországi lakosok 40,4%-a, a szegénységi küszöb alatt élők több mint fele (54,7%).**⁵⁴

Az Eurostat a lakásminőségi és zsúfoltsági indikátorok felhasználásával készült, súlyos lakhatási problémákat jelző mutatója alapján Magyarországon EU-s összehasonlításban kedvezőtlen a helyzet. A teljes lakosság 15,5%-a él olyan háztartásban, amelyben valamilyen súlyos lakásminőségi probléma (WC, fürdőszoba hiánya, vizes, penészes, sötét lakás) mellett az Eurostat meghatározása szerint túlszűfoltan élnek a lakók, ez az adat csak Romániában és Szerbiában kedvezőtlenebb (és Bulgáriában, valamint Lettországnak hasonló). A szegénységi küszöb alatt élő háztartások tagjai közül minden harmadik ember ilyen lakásban él, az Eurostat 2016-os adatai szerint (32,7%).⁵⁵

1.3 Megfizethetőség

A LAKHATÁSI KÖLTSÉGEK TERHEI

A lakhatás megfizethetősége azt jelenti, hogy a háztartások képesek megfizetni egy társadalmilag elfogadható („megfelelő”) lakás költségeit, és/vagy a lakásköltségek nem jelentenek olyan nagy terhet, ami kockáztatja a családok mindennapi megélhetését. A megfizethetőség legelterjedtebb számszerű meghatározása szerint a lakhatás összes költsége (bérleti díj vagy törlesztőrészlet, közműdíjak, közös költség stb.) nem haladhatja meg a háztartás összes jövedelmének meghatározott százalékát, amit jellemzően 30%-ban szoktak megállapítani.⁵⁶

A KSH 2015 őszi végzett, 2016-ban publikált lakásfelmérése szerint a háztartások jövedelmének átlagosan 22,1%-át tették ki a lakásfenntartási kiadások. A Háztartási és Életkörülmények felvétel adatai szerint ugyanennyi, 22% a háztartások egy főre jutó kiadásai között a lakásfenntartási kiadások aránya, **a megelőző években tapasztalható csökkenés megállt, a lakásfenntartásra fordított kiadások aránya lényegében ugyanannyi, mint 2015-ben.**⁵⁷ Az Eurostat adatai is arra utalnak, hogy a korábbi évek csökkenése után 2015–16-ban a háztartási kiadások aránya lényegében hasonló, alacsonyabb szintű, mint korábban.⁵⁸

Ezzel együtt a KSH által 2015 őszi megkérdezett **háztartások 42,9%-a úgy nyilatkozott, hogy a lakásfenntartás mindig (20,3%) vagy télen (22,6%) nagy megterhelést jelent a háztartásnak.** Különösen nagy arányban nyilatkoztak így a legalacsonyabb jövedelmi tizedekhez tartozó háztartásokban élők (a legszegényebb egy főre eső tizedben a kérdezettek 58,9%-a). A családi házakban, parasztházakban, tanyákon élők között, ennek megfelelően a nagyobbaktól a kisebb települések felé

⁵³ Eurostat glossary: Overcrowding rate http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Glossary:Overcrowding_rate

⁵⁴ Eurostat: Overcrowding rate by age, sex and poverty status – EU-SILC survey [ilc_lvho05a] http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc_lvho05a&lang=en

⁵⁵ Eurostat: Severe housing deprivation rate by age, sex and poverty status – EU-SILC survey [ilc_mdho06a] http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc_mdho06a&lang=en

⁵⁶ Pittini, A. (2012) CECODHAS Housing Europe's Observatory Research Briefing Year 5, No. 1. Housing Affordability in the EU. Current Situation and Recent Trends <http://www.housingeurope.eu/file/41/download>

⁵⁷ KSH (2017) Statisztikai Tükör 2017.05.04. A háztartások fogyasztása, 2016 (előzetes adatok) <https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/stattukor/haztfogy/haztfogy1612.pdf>

⁵⁸ Eurostat: Share of housing costs in disposable household income, by type of household and income group – EU-SILC survey [ilc_mdmd01] http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc_mdmd01&lang=en Eszerint 2015-ben 21,5%, 2016-ban 21,3% a lakhatással kapcsolatos kiadások aránya az elkölthető jövedelemben.

haladva egyre magasabb volt azok aránya, akik komoly tehernek érezték a lakásfenntartási kiadásokat. Különösen sokan számoltak be erről az Észak-Alföldön, Észak-Magyarországon és Dél-Alföldön.

A 2015-ös lakásfelmérés adatai szerint **a háztartások 12,1%-a** jövedelme több mint 35%-át költötte lakásfenntartásra, az ő esetükben egyértelműen **anyagi túlterheltségről** beszélhetünk. **A bérelt magánlakásban élő háztartásokat az átlagosnál lényegesen jobban sújtják megfizethetőségi problémák:** átlagosan jövedelmük 40,9%-át költik lakásfenntartásra, és **több mint felük (56,6%) jövedelme több mint 35%-át lakásfenntartásra költi, ami súlyos megfizethetőségi problémákra utal.** Az önkormányzati bérlakásban élők kedvezőtlen helyzetét mutatja, hogy az itt élő háztartások csaknem harmada (29,2%) is súlyos megfizethetőségi gondokkal küzd.

2. táblázat: Lakásfenntartási kiadások értéke és aránya a háztartási jövedelemhez viszonyítva, 2015

A lakás tulajdonjellege	Lakásfenntartási kiadások aránya a jövedelemhez viszonyítva, %	Háztartások megoszlása a lakáskiadások jövedelemhez viszonyított aránya szerint				Összesen
		0–14 %	15–24 %	25–34 %	35 %-nál több	
A lakó tulajdona	20,6	32,5	42,4	16,6	8,5	100,0
Hozzá tartozó tulajdona	21,6	30,6	37,4	20,0	11,9	100,0
Bérelt magánlakás	40,9	5,3	15,5	22,6	56,6	100,0
Önkormányzati bérlakás	31,4	9,5	30,4	31,0	29,2	100,0
Szívességi, egyéb jogcímen lakott	18,4	43,1	32,5	15,4	9,1	100,0
Összesen	22,1	30,3	40,1	17,5	12,1	100,0

Forrás: KSH (2016) *Miben élünk? A 2015. évi lakásfelmérés főbb eredményei Táblázatok 7. Lakásfenntartási kiadások értéke és aránya a háztartási jövedelemhez viszonyítva, 2015*

A bérelt magánlakások esetében a megfizethetőségi problémákkal küzdő háztartások magas arányához hozzájárult az elmúlt évek drasztikus bérlakáspiaci áremelkedése (ld. az 1.1 alfejezetet).

A megfizethetőségi problémák az átlagnál nagyobb arányban érintik az alacsony jövedelmű háztartásokat: **a legszegényebb egy főre eső jövedelmi tized háztartásainak 28%-a súlyos megfizethetőségi gondokkal küzd, de a második egy főre eső jövedelmi tized háztartásaiban is lényegesen átlag feletti ez az arány (16,2%).** A megfizethetőségi problémák által különösen sújtott háztartások között átlag feletti arányban található „városi bérház”-jellegű épületekben, illetve lakótelepen élő háztartások (ezek a problémák mindenekelőtt Budapesten és a nagyobb városokban jelentkeznek), de családi házakban, parasztházban, tanyákon élő háztartások is (különösen 5000 fő alatti településeken, illetve a Dél-Alföldi, Észak-Alföldi és Dél-Dunántúli régióban).

KÖZMŰHÁTRALÉKOK

A megfizethetőségi problémák további lehetséges következménye a közműhátralékok halmozódása. **Az Eurostat 2016-os adatai szerint** a magyarországi lakosság 16,2%-a élt olyan háztartásban, amelynek a megelőző 12 hónapban előfordult valamilyen elmaradása közműszámlákkal anyagi okokból. **A korábbi évekkel összehasonlítva csökken ez az arány, azonban így is csaknem 1,6 millió embert érint ez a probléma.** A szegénységi küszöb alatt élők 39%-ával előfordult ilyen probléma. A 2015-ös adatok alapján összehasonlítva **a csökkenés ellenére Magyarországon lényegesen**

több háztartást érint a közműelmaradások problémája, mint az EU legtöbb országában: csak Bulgáriában, Görögországban, Horvátországban, Szerbiában és Montenegróban rosszabb a helyzet.⁵⁹

A közműtartozások szerkezetének alakulásáról továbbra is nehéz átfogó és megbízható képet kapni. A külföldi tulajdonú energiaszolgáltatók lakossági piacról történő kivonulásával összefüggő átszervezések miatt a Magyar Energetikai és Közmű-szabályozási Hivatal (MEKH) összesített adatai⁶⁰ a villamosenergia-, valamint földgázszolgáltatást illetően valamelyest alulbecslik a tartozók számát és a tartozás mértékét. A villamosenergia-hátralékokról való adatszolgáltatás esetében ennek oka, hogy míg az ELMŰ-ÉMÁSZ Energiaszolgáltató az ELMŰ Nyrt. és ÉMÁSZ Nyrt. fogyasztóit és tevékenységeit igen, a cégeknél keletkezett hátralékokat nem vette át, így azok nem szerepelnek az adatszolgáltatásban. A földgázellátás esetében a lakossági fogyasztók ellátása a társaságnál megszűnt, a hátralékokat a Magyar Telekom rendezi.

A MEKH fenti megkötéssel értelmezhető adatai szerint 2016 végén körülbelül 510 ezer lakossági villamosenergia-fogyasztónak, az összes lakossági fogyasztó 10%-ának volt 60 napot meghaladó, tehát már a szolgáltatás kikapcsolásával fenyegető tartozása. Egy év alatt több mint 100 ezerrel nőtt az érintettek száma, az összes fogyasztó 8%-áról 10%-ára. A földgázfogyasztók esetében ugyanakkor csökkent a 60 napon túl tartozók száma és aránya: mintegy 94 000 fogyasztó rendelkezik ilyen mértékű tartozással, a fogyasztók 3%-a, a tavalyi adat ennek több mint a duplája volt. A 60 napon túl tartozó távhőfogyasztók száma és aránya csökkent, mintegy 80 000 fogyasztó volt ilyen elmaradásban, a fogyasztók 12%-a, ez csaknem 40%-os csökkenés. Az villamosenergia-ellátásból 21 400, a földgázellátásból 71 400, a távhőellátásból 6500 fogyasztó volt kikapcsolva 2016 végén (tartozás miatt, vagy saját kérésre), ez nagyságrendileg nem változott tavaly óta. **A közműtartozások tehát eltérően alakultak a különféle energiaforrások esetében: az elektromos energia esetében nőtt, a földgáz és távhő esetében csökkent a kikapcsolás veszélyével fenyegetett hátralékos fogyasztók száma és aránya.** Ugyanakkor továbbra is elmondható, hogy **a földgáz és távhő esetében csaknem százezres, a villamos energia esetében több százezres az a fogyasztói kör, amelynek a szolgáltatás kikapcsolásának veszélyével fenyegető tartozása van, és a kikapcsolt fogyasztók száma is tízezres nagyságrendű.**⁶¹

A lakhatási szegénységben élők szempontjából kiemelten fontos az előre fizetős mérőórák telepítésének lehetősége, amely eszköz lehetőséget ad a háztartási kiadások jobb kontrollálására, az adósságfelhalmozás elkerülésére. Ez a szolgáltatás a törvény által meghatározott védendő fogyasztók számára⁶² a szolgáltató költségén áll rendelkezésre. A MEKH adatai szerint 2016. végén mintegy 120 ezer előre fizetős villamosenergia-mérőóra, és 13 ezer előre fizetős földgáz-mérőóra volt a hálózatokon (a legutóbbi rendelkezésre álló összehasonlító adat 2012 végére vonatkozik, akkor 23 ilyen mérőóra működött az országban, **négy év alatt tehát a rendelkezésre álló adatok szerint jelentősen megnőtt az előre fizetős órák száma**). A MEKH a villamosenergia-fogyasztók közül 2016 végén körülbelül 40 500, a földgázfogyasztók közül körülbelül 14 900 fogyasztót tartott számon **védendőként**, ez mindkét

⁵⁹ Eurostat: Arrears (mortgage or rent, utility bills or hire purchase) from 2003 onwards – EU-SILC survey [ilc_mdcs05]
http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc_mdcs05&lang=en

⁶⁰ A Magyar Energetikai és Közműszabályozási Hivatal adatszolgáltatása a Habitat for Humanity Magyarország közérdekű adatigénylésére 2017.06.27.

⁶¹ A kikapcsolt fogyasztók között saját kérésre történt kikapcsolások is szerepelnek, de közöttük vannak azok is, akiknél tartozás miatt került kikapcsolásra a szolgáltatás.

⁶² 2007. évi LXXXVI. törvény a villamos energiáról, *Magyar Közlöny* 2007/86. (2007.07.02.)
<http://www.kozlonyok.hu/nkonline/MKPDF/hiteles/mk07086.pdf> pp. 6354–6409.; 2008. évi XL. törvény a földgázellátásról, *Magyar Közlöny* 2008/93. (2008.06.25.) <http://www.magyarokozlony.hu/dokumentumok/8d278f2d3ff455f08e3ae0077e0054c2ea2f63a0/megtekintes> pp. 5600–5650., valamint 2011. évi CCIX. törvény a víziközmű-szolgáltatásról, *Magyar Közlöny* 2011/166. (2011.12.31.)
<http://www.magyarokozlony.hu/dokumentumok/0735f767501f8e77e7cb65a13ddc7cc92a869e/megtekintes> pp. 41670–41700.

esetben **kevesebb, mint a fogyasztók 1%-a**. A lakhatási kiadások terhei és a közműtartozások adatai alapján **ténylegesen ennél sokkal több energiaszegénynek lenne szüksége támogatásra abban, hogy a háztartás anyagi biztonságának kockáztatása nélkül hozzáférjen a számára megfelelő mennyiségű energiához** (a támogatás formája sokféle lehet, így pénzügyi támogatás, fogyasztóvédelem, energiahatékonyság növelése, információnyújtás és tudatosítás).⁶³

JELZÁLOGHITELEK, KILAKOLTATÁSOK

A megelőző évek banki és kormányzati intézkedései ellenére 2016-ra még mindig megmaradt a jelzáloghitellel rendelkező háztartásoknak egy olyan, az MNB legutóbbi elérhető pénzügyi stabilitási jelentése szerint⁶⁴ mintegy **136 ezer adóst számláló köre, amely 90 napon túli fizetési elmaradással rendelkezik**. Az MNB elemzése szerint az ily módon **nemteljesítőnek számító adósok közel harmada – ez több mint 45 ezer adóst jelent – súlyos fizetési problémákkal küzd**, nem rendelkezik, vagy legfeljebb a minimálbért meg nem haladó összegben rendelkezik rendszeres jövedelemmel⁶⁵ (tehát gyakorlatilag nincs esély arra, hogy akár a hitel átstrukturálásával képessé váljon tartozása csökkentésére). Figyelembe véve, hogy a fizetési nehézségekkel szembesülő jelzáloghiteleseket célzó kormányzati intézkedések közül a NET Zrt programja gyakorlatilag elérte a jogszabály által biztosított keretet (a 2017 végéig megvásárolható 35 ezer lakásból⁶⁶ május végéig 30 ezret megvásárolt az Eszközkezelő), a magáncsőd pedig szigorú feltételei miatt a vártnál kevesebb háztartás számára nyújt megoldást (ld. 2.1. alfejezet), **ezeknek a háztartásoknak a számára jelenleg reális veszély lakhatásuk elvesztése**. Az MNB elemzése szerint szabályozói beavatkozás nélkül a nemteljesítő jelzáloghitel-adósok problémája még évekig fennmaradhat.

A 2016 márciusában lejárt végrehajtási és kilakoltatási moratóriumot követően jelentősen, a 2016-os 226 után 635-re **nőtt a bírósági végrehajtó által értékesített ingatlanok száma**. Ugyanakkor **gyakoribb megoldás volt, hogy az adósok önkéntesen értékesítették ingatlanjukat**, 2015-ben 2446, 2016-ban 2129 esetben került sor erre. A **kilakoltatások száma is jelentősen nőtt**: összesen 3216 esetben került sor kilakoltatásra (másfélszer annyi esetben mint 2015-ben, amikor 2131 alkalommal került sor erre). Jelentősen **megnőtt az árverést követő kilakoltatások száma**, az összes kilakoltatás csaknem felére (1734 eset) ilyen módon került sor.

A kilakoltatások egy része a NET Zrt. által kezelt ingatlanokat érinti. Az Eszközkezelő adatai szerint 2017. május végéig összesen 400 ilyen eset történt,⁶⁷ az MNB pénzügyi stabilitási jelentése ennél valamivel magasabb számokat közöl, eszerint 2015-ben 206, 2016-ban 360 esetben történt a NET Zrt. kérelmére elrendelt kilakoltatás. (Az Eszközkezelő adatszolgáltatása esetében az ingatlanok egy részét a lakók korábban elhagyták.) 2016 márciusában az MNB ajánlást adott ki a nemteljesítő jelzáloghitel-adósok fizetőképessége tartós helyreállításának elősegítése érdekében, ugyanakkor az egyezségkötések száma egyelőre elmarad a várakozásoktól (3800 egyezség született meg év végéig). Az MNB pénzügyi stabilitása szerint **az ingatlanárak emelkedésével összefüggésben az adóssal való megegyezés helyett egyre gyakrabban merül fel a hitelintézetekben a követelésértékesítés**

⁶³ Ld. Dobbins, A-Pye, S (2016) Tagállami szintű szabályozás az energiaszegénység és a védendő fogyasztók esetében, in: Bajomi, A-Csiba, K-Gosztanyi, Á (szerk.) Kézikönyv az energiaszegénységről, Európai Parlament Zöldek/Európai Szabad Szövetség Brüsszel, Budapest 2016 <http://meszerics.eu/pdf/energypoverity-onlinehu.pdf> pp. 123–159.

⁶⁴ MNB (2017) Jelentés a pénzügyi stabilitásról 2017 május <http://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/penzugyi-stabilitasi-jelentes/penzugyi-stabilitasi-jelentes-2017-majus> p. 53.

⁶⁵ U.o.

⁶⁶ 128/2012. (VI. 26.) Korm. rendelet A Nemzeti Eszközkezelő Zrt. működésével kapcsolatos egyes szabályokról *Magyar Közlöny* 2012/77. (2012.06.26.) <http://www.kozlonyok.hu/nkonline/MKPDF/hiteles/MK12077.pdf> pp. 12122–12125.

⁶⁷ Nemzeti Eszközkezelő Zrt.: Válaszok a Habitat for Humanity kérdéseire 2017.07.05.

lehetősége, ezzel összefüggésben élénkül a követeléskezelői piac, de részben ez áll a várakozásoktól elmaradó számú egyezségkötés mögött is.⁶⁸

Tartozások miatt az önkormányzatok is lakoltatnak ki háztartásokat, 2016-ban mintegy 570 háztartást lakoltattak ki önkormányzatok, kevesebbet, mint a megelőző években: 2014-ben mintegy 1200, 2015-ben 1000 ilyen kilakoltatás történt.⁶⁹

Jelenleg **nincsenek olyan jól működő szociális szolgáltatások, amelyek segítenének a kilakoltatott háztartások lakhatási helyzetének megoldásában. Különösen problémás**, hogy nincsen olyan rendelkezés, amely tiltaná a kiskorú gyermekkel rendelkező családok megfelelő elhelyezés nélküli kilakoltatását, ezért **a kilakoltatás veszélye által fenyegetett családok esetében reális veszély a gyermekeknek a családból történő kiemelése, amely** – amennyiben a kiemelés oka pusztán a család lakhatási helyzete – **súlyos gyermekjogi aggályokat vet fel**, tekintettel arra, hogy a gyermekjogi törvény, az ENSZ Magyarország által is aláírt Gyermekjogi Egyezményével összhangban tiltja a gyermekek pusztán anyagi okból való kiemelését a családból.⁷⁰

1.4 Energiaszegénység

Az Eurostat 2016-ra vonatkozó adatai szerint Magyarországon a korábbi évek csökkenése után (az érintettek aránya 2013 óta csökken) lényegében a 2015-ös értékkel egyező, **9,2% azok aránya, akik anyagi okból nem tudják megfelelően melegen tartani otthonukat,**⁷¹ ez mintegy 900 ezer embert jelent. Továbbra is drámai a különbség a szegénységi küszöb alatt és felett élők között a tekintetben, hogy mennyire kitettek ennek a problémának: bár mindkét csoport esetében csökkent valamelyest az érintettek aránya, a szegénységi küszöb alatt élők több mint ötöde (22,7%) szembesült ezzel a problémával (mintegy 324 ezer ember), míg a felette élők 6,9%-a (számszerűen ez így is több, 580 ezer ember).⁷² Ez ugyanakkor azt is mutatja, hogy a szegénység és energiaszegénység csak részben összefüggő fogalmak, mivel számos jövedelmi szempontból nem szegénynek tekinthető háztartás is szembesül a fenti problémával.

1.5 Roma lakosság lakhatási helyzete

A Magyarországon élő roma emberek lakhatási helyzetéről évek óta nem vált hozzáférhetővé friss adat. Tekintettel azonban arra, hogy lakhatási szempontból is az egyik legkiszolgáltatottabb helyzetű társadalmi csoportról van szó, lakhatási helyzetük legfontosabb problémáit jelen elemzésünkben is kiemeljük. **Az átlagnépességhez képest a romák lakáshelyzete lényegesen rosszabb mind a lakások minősége, mind területi elhelyezkedése terén.** A Budapesti Corvinus Egyetem 2011-ben

⁶⁸ MNB (2017) Jelentés a pénzügyi stabilitásról 2017 május

<http://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/penzugyi-stabilitasi-jelentes/penzugyi-stabilitasi-jelentes-2017-majus> p. 53.

⁶⁹ KSH (2015) Lakásstatisztikai évkönyv 2014 3.10. Önkormányzati lakásgazdálkodás; KSH (2016) Lakásstatisztikai évkönyv 2015, KSH Budapest 3.10. Önkormányzati lakásgazdálkodás; KSH (2017) Lakásstatisztikai évkönyv 2016, KSH Budapest 3.10. Önkormányzati lakásgazdálkodás

⁷⁰ A lakásvesztés és a gyermeki jogok sérelmének kapcsolatáról ld. még UN Committee on the Rights of the Child (14.10.2014)

Concluding observations on the combined third, fourth and fifth periodic reports of Hungary CRC/C/HUN/CO/3-5

http://tbinternet.ohchr.org/_layouts/treatybodyexternal/Download.aspx?symbolno=CRC%2fC%2fHUN%2fCO%2f3-5&Lang=en; Habitat for Humanity Magyarország (2015) Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2014 http://www.habitat.hu/files/gyorsjelentés_ujweb.pdf

⁷¹ lábjegyzet energiahatékonyság méréséről pp. 34–36.

⁷² Eurostat: Inability to keep home adequately warm – EU-SILC survey [ilc_mdcs01]

http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc_mdcs01&lang=en

készült vizsgálatának eredményei szerint⁷³ a roma lakosság 21 %-ának nem volt hozzáférése vezetékes vízellátáshoz, 32%-uk WC nélküli lakásban élt, míg a teljes lakosság körében 2%, illetve 6% volt ez az arány.⁷⁴ A roma lakosságot a teljes népességnél jóval magasabb arányban érintő probléma a kis lakás-méretből adódó zsúfoltság: 18%-uk egyszobás lakásban él, miközben ez az arány a teljes lakosság körében 9% volt ugyanebben az évben, az egy szobára jutó lakosok száma a roma lakosok körében több mint duplája volt a teljes népességre jellemzőnek, 1.94 lakos a teljes népesség körében átlagosan jellemző 0.81-el szemben. A 2011-es UNDP roma kutatás adatai szerint (amelyeket részletesebben 2012-es jelentésünkben mutattuk be)⁷⁵ a vizsgált időpontban a felmérésben szereplő roma népesség 29%-a lakott nem megfelelő minőségű, romos lakásokban vagy telepi körülmények között, míg a nem roma népesség 8%-a. További problémákat jelentett a megfelelő fűtés hiánya, a fával történő fűtés (a roma népesség 81%-át érinti), valamint az otthonok szigetelésének hiánya. A roma lakosságot **a teljes népességben jellemzőnél is nagyobb arányban érintették megfizethetőségi problémák.** A felmérésben szereplő roma lakosság körülbelül 50%-a rendelkezett valamilyen közüzemi tartozással, amely leginkább a villany vagy vízszolgáltatás fizetésének hátralékából származott, a teljes lakosság körében 2011-ben 22,7% volt ez az arány.⁷⁶

A roma lakosság lakhatási helyzetének meghatározó problémája a szegregáció. A Budapesti Corvinus Egyetem 2011-es adatfelvételének eredményei szerint a roma lakosság több mint ötöde, 21,8%-a szegregáltan: kizárólag vagy túlnyomórészt romák lakta környezetben él.⁷⁷ A teljes lakosság körében egy 2010-es adatfelvétel szerint mintegy 3% azok aránya, akik települési szegregátumban élnek. Az ország területén a kutatás összesen mintegy 1600 szegregátumot térképezett fel, minden negyedik településen található ilyen terület.⁷⁸

A hajléktalanság vizsgálatát célzó éves Február 3-a vizsgálatok **a romák részarányának folyamatos növekedését mutatják a hajléktalan emberek körében, 2016-ra a válaszadók közel egyharmada** nyilatkozott úgy, hogy roma, vagy vélték már romának, részarányuk a szűkebb, önmeghatározásra épülő definíció alapján is ötszöröse a roma lakosság teljes népességben becsült arányának. Ezen túlmenően, **a roma emberek a hajléktalanok között is hátrányosabb lakhatási körülmények között élnek** (utcán, éjjeli menedékhelyen).⁷⁹

⁷³ Teller Nóra (2011): Adaptációs csapdák. In: Kurucz Erika (szerk.): Roma kutatások, 2010: Élethelyzetek a társadalom peremén. Kutatási eredmények a TÁMOP 5.4.1. projekt kutatási pillérében, Budapest: NCSSZI

⁷⁴ A teljes lakosságra vonatkozó adatok a 2011-es népszámlálásból származnak.

⁷⁵ Hegedüs, J – Horváth, V (2013) Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2012, készült a Habitat for Humanity megbízásából, Habitat for Humanity Magyarország, Budapest http://www.habitat.hu/files/jelentes_veglszoveg_web.pdf pp. 63–65., az adatok forrása: UNDP-WB-European Commission regional Roma survey 2011. <https://cps.ceu.edu/article/2012-10-16/undpworld-bankec-regional-roma-survey-2011>

⁷⁶ Arrears on utility bills – EU SILC survey [ilc_mdcs07] http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc_mdcs07&lang=en

⁷⁷ Teller Nóra (2011): Adaptációs csapdák. In: Kurucz Erika (szerk.): Roma kutatások, 2010: Élethelyzetek a társadalom peremén. Kutatási eredmények a TÁMOP 5.4.1. projekt kutatási pillérében, Budapest: NCSSZI

⁷⁸ Domokos Veronika – Herczeg Béla (2010): Terra Incognita, Szociológiai Szemle, 2010/3. http://www.szociologia.hu/dynamic/szocszemle_2010_3_all.pdf pp. 82–100.

⁷⁹ Győri, P (2017) Hajléktalanság-romák-gyermekszegénység, *Esély* 2017/4 pp. 17–45.

2. SZAKPOLITIKAI FEJLEMÉNYEK

BOZSIK BARBARA – KOVÁTS BENCE

2.1 Lakhatási szegénységben élők támogatását célzó intézkedések

TELEPÜLÉSI TÁMOGATÁSOK RENDSZERE

Mint arról tavalyi éves jelentésünkben beszámoltunk, a központi normatív lakásfenntartási támogatás és adósságcsökkentési támogatás 2015. február 28-ával megszűnt, a 2015 márciusától kialakuló új rendszerben a települési önkormányzatok saját hatáskörükben dönthetnek az általuk folyósított, a megszüntetett ellátások helyébe lépő települési támogatások formáiról és feltételeiről. A módosított szociális törvény csak ajánlásként fogalmazza meg, hogy az önkormányzatok 2015. március 1-jét követően nyújtsanak települési támogatást többek között hátralékkezelésre és lakásfenntartási kiadások viseléséhez,⁸⁰ ennek köszönhetően ahogyan 2015 nagy részében, 2016-ban is a települési önkormányzatok döntésétől függ, folyósítanak-e a megszüntetett támogatásokat pótló, úgynevezett települési támogatásokat.

Az önkormányzatok települési támogatásait saját forrásból finanszírozzák, azonban az önkormányzatok túlnyomó többsége részesül szociális célra felhasználható, az eltörölt támogatásokat kompenzálni hivatott, a központi költségvetésből „települési önkormányzatok egyéb támogatása” címen juttatott kiegészítő támogatásból. A kormány 2016-ban az előző évi támogatásnál időarányosan kisebb összegű támogatást biztosított erre a célra. 2015-ben ugyanis a márciustól év végéig tartó tíz hónapos időszakra 30 milliárd forintot különített el a kormány, míg a teljes 2016-os évre 35 milliárd forinttal járult hozzá az önkormányzatok települési támogatásaihoz.

Nemcsak a támogatások összege, hanem az összeg települések közötti elosztásának szabályai is változtak. 2015-ben a központi támogatás összegét 40%-ban a lakosságszám, 60%-ban a rendszeres szociális segélyhez és a foglalkoztatást helyettesítő támogatáshoz a helyi önkormányzat által biztosított önrész arányában számolták ki. Idén a feltételek annyiban változnak, hogy míg a támogatás 40%-át továbbra is a lakosságszám alapján, a fennmaradó 60%-ot 20–20%-ban a lakásfenntartási támogatásban 2015 első két hónapjában részesültek száma, az önkormányzat által foglalkoztatott közfoglalkoztatottak száma, valamint a településen élő 60 év feletti lakosok száma alapján határozzák meg. Ezek a változások azt eredményezték, hogy **2016-tól kevésbé a szociális rászorultak számától függött a települések számára juttatott központi támogatás összege**, hanem nagyobb súllyal szerepelnek olyan, nem feltétlenül a szociális rászorultságot mérő tényezők, mint a közfoglalkoztatottak és az idősek aránya. **A változások ezért az idősebb korstruktúrájú és sok közfoglalkoztatott foglalkoztató településeknek kedveznek.**

Tekintettel arra, hogy a települési támogatások a lakásfenntartási támogatás és adósságkezelés mellett számos más szociális célt szolgálhatnak, **a 2015. március 1-je után kialakult rendszerben nem állapítható meg, hogy az állam mekkora forrást fordít a lakásfenntartási költségek megfizethetőségének javítására és adósságkezelésre.** Nemcsak az erre fordított összeg, hanem **a jogosultság feltételrendszere és a támogatás mértéke is átláthatatlanná vált**, az egyes önkormányzatok döntésén múlik.⁸¹

⁸⁰ A változásokról részletesebben ld. Habitat for Humanity Magyarország (2016) Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2015, Habitat for Humanity Magyarország, Budapest http://habitat.hu/files/eves_jelentes_a_lakhatasi_szegenysegről_teljes_valtozat2015.pdf pp. 23–25.

⁸¹ A Habitat 2015-ös felmérése szerint ugyanakkor a vizsgált települések túlnyomó többségében a normatív lakásfenntartási támogatás feltételeihez képest az új önkormányzati lakásfenntartási támogatások alacsonyabb összegűek és kisebb mértékben segítik a legszegényebbeket. Ld. Kováts, B (2015) Rezsitámogatás-csökkentés. *Esély* 2015/6. pp. 29–60.

SZOCIÁLIS TŰZIFAPROGRAM

Az önkormányzatok települési támogatásai központi támogatásán túl a Belügyminisztérium szociális tüzelőanyag-támogatására is pályázhatnak lakásfenntartási célú helyi támogatásai finanszírozására. A települési önkormányzatok által szociális célú tüzifavásárlásra (illetve 2013-tól barnakőszénvásárlásra is) felhasználható támogatás 2011 óta létezik⁸² és a támogatott önkormányzatok számának folyamatos bővülése után jelenleg már a magyarországi önkormányzatok több mint kétharmada részesült a juttatásból.

A pályázat feltételei és keretrendszere több ponton módosult az évek során. Amíg a pályázat első két évében azok a helyi önkormányzatok voltak jogosultak támogatásra, amelyek a kedvezményes tüzifa biztosításával kapcsolatban előzetes igényüket a Belügyminisztérium részére jelezték,⁸³ 2013-tól már csak az 5000 fő lakosságszám alatti települési önkormányzatok pályázhattak és az igényelhető tüzelőanyag-mennyiséget a támogatás felhasználását szabályozó belügyminisztériumi rendeletek a lakásfenntartási támogatásban részesülő háztartások számához kötötték. Ekkor vezették be azt a szabályt is, hogy a társadalmi-gazdasági és infrastrukturális szempontból elmaradott, illetve az országos átlagot jelentősen meghaladó munkanélküliséggel⁸⁴ sújtott települési önkormányzatok némileg magasabb összegre jogosultak.⁸⁵ Ez a szabály 2015-től módosult, ezután már csak a munkanélküliséggel sújtott települések számára járt magasabb összegű támogatás.⁸⁶

2016-tól a kormány módosította a támogatás mértékét meghatározó feltételeken úgy, hogy ekkortól már nem a lakásfenntartási támogatásban részesülők száma, hanem a 2015-ben a településen foglalkoztatott közfoglalkoztatottak átlagos száma, valamint a településen élő nyolcvanévesnél idősebbek száma határozta meg a támogatás települések közötti megoszlását.⁸⁷ Ez a változás hasonló a települési támogatások feltételeiben lezajlott változásokhoz, hiszen a településeknek juttatott támogatás mértékét ezen túl itt sem a lakhatási szegénység és szociális rászorultság, hanem a közfoglalkoztatottak és az idősek aránya határozza meg.

2016-ban az önkormányzatok minden jogosult után keménylombos tüzifa esetén legfeljebb 2 köbméternyi, lágy lombos tüzifa esetén legfeljebb 3 köbméternyi fát igényelhettek. A jelentős munkanélküliséggel sújtott települési önkormányzatok a Belügyminisztérium keretéből fa esetében köbméterenként 15 ezer forint plusz ÁFA, szén esetében mázsánként 3000 forint plusz ÁFA támogatást kaptak. A kevésbé hátrányos helyzetű önkormányzatok fa esetében 1000 forinttal kevesebb, szén esetében 500 forinttal kevesebb támogatást kaptak.⁸⁸

Az önkormányzatoknak saját rendeletben kell szabályozniuk, hogy a tüzelőanyagot milyen feltételek szerint osztják ki. A Belügyminisztérium ugyan meghatározza, hogy a támogatás elosztásánál előnyt kell élvezniük az aktív korúak ellátásában, időskorúak ellátásában, települési támogatásban részesülő,

82 MTI; kormány.hu (2016):

<http://www.kormany.hu/hu/belugyminiszterium/onkormanyzati-allamtiktarsag/hirek/a-tuzeloanyag-palyazattal-180-ezer-csaladnak-segitenek> (2017. 07. 18.)

83 59/2011. (XII. 23.) BM rendelet a helyi önkormányzatok szociális célú tüzifavásárláshoz kapcsolódó kiegészítő támogatásáról, *Magyar Közlöny* 2011.12.23. <http://www.kozlonyok.hu/nkonline/MKPDF/hiteles/MK11159.pdf> pp. 39012–39026.; 59/2012. (XI. 28.) BM rendelet a helyi önkormányzatok szociális célú tüzifavásárláshoz kapcsolódó kiegészítő támogatásáról, *Magyar Közlöny* 2012.11.28. <http://www.kozlonyok.hu/nkonline/MKPDF/hiteles/mk12158.pdf> pp. 26502–26539.

84 Az országos átlagot jelentősen meghaladó munkanélküliséggel sújtott települések jegyzékéről szóló 240/2006. (XI. 30.) Korm. rendelet Melléklete alapján

85 57/2013. (X. 4.) BM rendelet a helyi önkormányzatok szociális célú tüzifavásárláshoz kapcsolódó kiegészítő támogatásáról, *Magyar Közlöny* 2013.10.04. <http://www.kozlonyok.hu/nkonline/MKPDF/hiteles/MK13164.pdf> pp. 68312–68316.

86 Belügyminisztérium (2015) Pályázati kiírás a Magyarország 2016. Évi költségvetéséről szóló 2015. Évi C. Törvény 1. Melléklet IX. Helyi önkormányzatok támogatásai fejezet 18. A helyi önkormányzatok szociális célú tüzelőanyag vásárlásához kapcsolódó kiegészítő támogatása jogcímen <http://www.kormany.hu/download/e/cf/60000/palyazati%20kiiras.pdf>

87 Belügyminisztérium (2016) Pályázati Kiírás a Magyarország 2016. Évi költségvetéséről szóló 2015. Évi C. Törvény 1. Melléklet IX. Helyi önkormányzatok támogatásai fejezet 18. A helyi önkormányzatok szociális célú tüzelőanyag vásárlásához kapcsolódó kiegészítő támogatása jogcímen <http://www.kormany.hu/download/1/3a/c0000/palyazati%20kiiras.pdf#!DocumentBrowse>

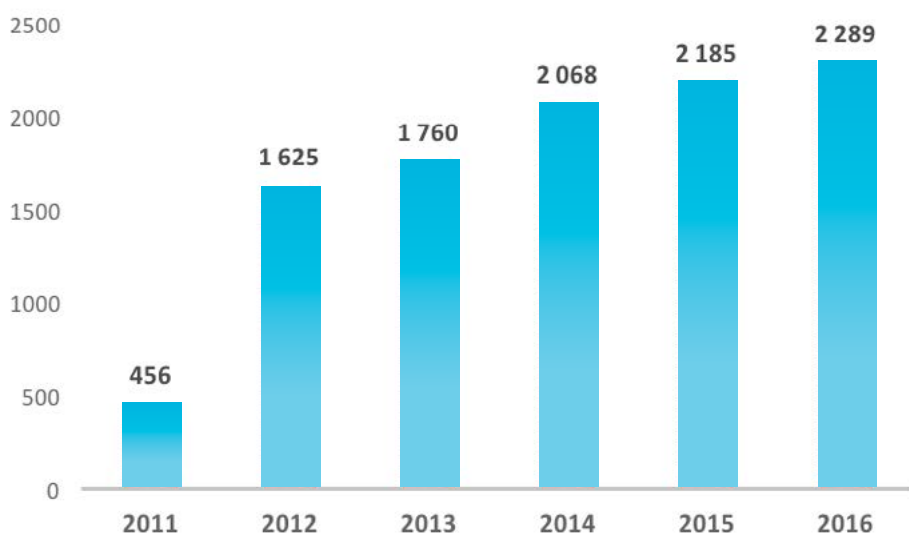
88 U.o.

illetve halmozottan hátrányos helyzetű gyermeket nevelő háztartásoknak,⁸⁹ az önkormányzatok elosztási gyakorlata, a rászorulókat támogatáshoz való hozzáférése településenként nagyon eltérhet.

A pályázat keretein belül háztartásonként legfeljebb 5 köbméter tűzifa vagy 10 mázsa szén kerülhet kiosztásra, azonban az állami támogatás keménylombos tűzifa esetén legfeljebb 2 köbméter, lágy lombos tűzifa esetén legfeljebb 3 köbméter, szén esetén pedig legfeljebb 6 mázsa lehet ellátottanként.⁹⁰

A 2016-os évben a 3 milliárd forintos pályázati keretet az önkormányzatok jelentősen túligényelték. 2291 önkormányzat összesen 6,1 milliárd forint támogatásra pályázott. Végül 2 önkormányzat kivételével valamennyi önkormányzat részesült támogatásban. Keménylombos tűzifa vásárlására 2072, lágy lombos tűzifa vásárlására 35, barnakőszén vásárlására 182 önkormányzat nyert támogatást. Viszont az igényelt összeg felét, 3 milliárd forintot kaptak csak meg az önkormányzatok, mivel ekkora a támogatás kerete.^{91 92}

1. ábra: Szociális célú tüzelőanyag-vásárláshoz kapcsolódó kiegészítő támogatásban részesült önkormányzatok száma



Forrás: Belügyminisztérium, Szabályozási és Koordinációs Helyettes Államtitkár válasza a Habitat for Humanity Magyarország közérdekű adatigénylésére 2017.06.20., iktatószám: BM/12553/3/2017

A Belügyminisztérium adatai alapján a 2016-os szociális tüzelőanyag-támogatással 184 949 háztartásnak sikerült egy-másfél havi tüzelőanyagot biztosítani. A támogatásra fordított keretösszeg, és ezáltal a támogatott háztartások száma is folyamatosan növekedett 2011 óta. Míg a támogatás elindulásának évében 45 ezer háztartás jutott ingyen tüzelőanyaghoz, 2016-ban már ennek négyszerese, 185 ezer háztartás részesült a támogatásban. Ez a keretösszeg növelése mellett annak is köszönhető, hogy

⁸⁹ U.o.

⁹⁰ Belügyminisztérium (2016) Pályázati Kiírás a Magyarország 2016. Évi költségvetéséről szóló 2015. Évi C. Törvény 1. Melléklet IX. Helyi önkormányzatok támogatásai fejezet 18. A helyi önkormányzatok szociális célú tüzelőanyag vásárlásához kapcsolódó kiegészítő támogatása jogcímen <http://www.kormany.hu/download/1/3a/c0000/palyazati%20kiiras.pdf#!DocumentBrowse>

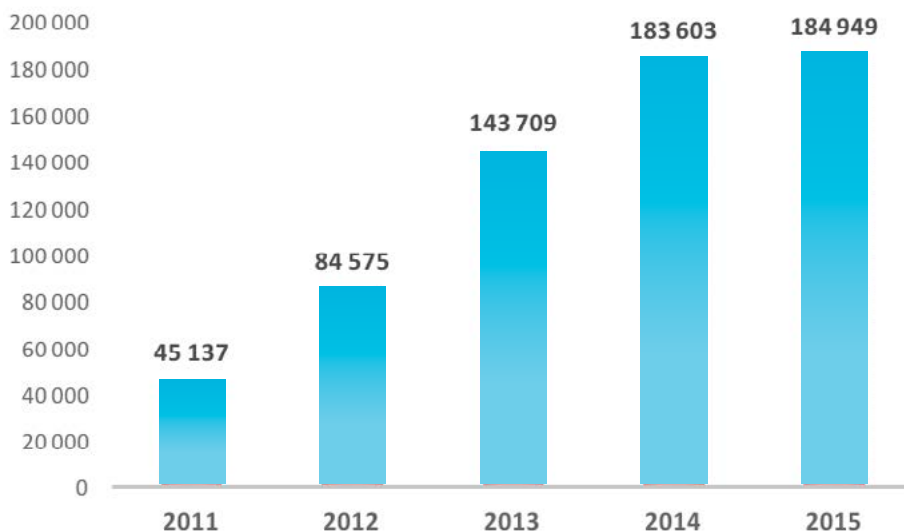
⁹¹ MTI; kormany.hu (2016):

<http://www.kormany.hu/hu/belugyminiszterium/onkormanyzati-allamtitkarsag/hirek/tobb-mint-ketezer-onkormanyzat-nyert-a-tuzeloanyag-palyazaton> (2017. 07. 18.)

⁹² Belügyminisztérium (2016) Pályázati Kiírás a Magyarország 2016. Évi költségvetéséről szóló 2015. Évi C. Törvény 1. Melléklet IX. Helyi önkormányzatok támogatásai fejezet 18. A helyi önkormányzatok szociális célú tüzelőanyag vásárlásához kapcsolódó kiegészítő támogatása jogcímen <http://www.kormany.hu/download/1/3a/c0000/palyazati%20kiiras.pdf#!DocumentBrowse>

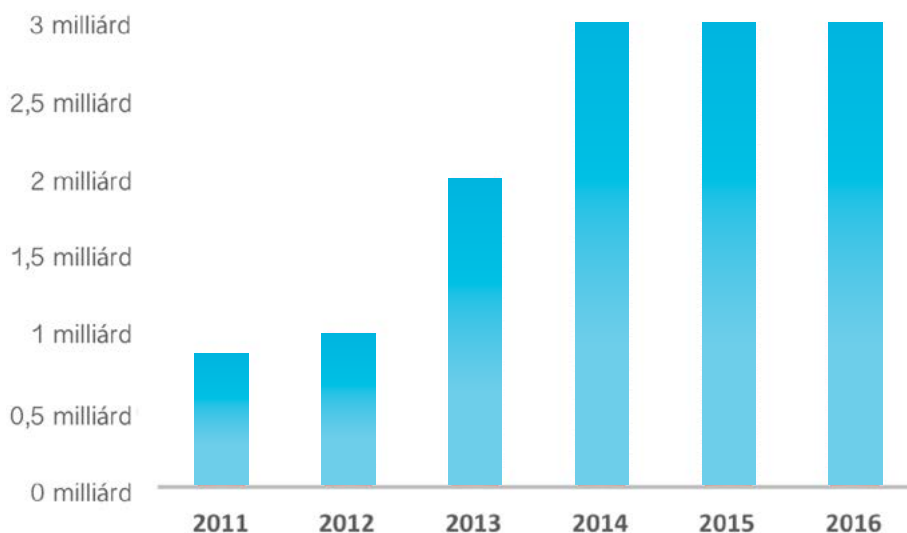
évről évre több települési önkormányzat vett részt a pályázaton.⁹³ Habár a támogatott háztartások száma növekvő tendenciát mutat, a 2016-ban az önkormányzatok által igényelt támogatási összeg mégis a kétszerese volt a Belügyminisztérium által meghatározott keretnek,⁹⁴ ami azt mutatja, hogy ennél jóval több háztartás szorul segítségre a téli időszakban.

2. ábra: Az érintett önkormányzatok által szociális tüzelőanyag-támogatásban részesített háztartások száma



Forrás: Belügyminisztérium, Szabályozási és Koordinációs Helyettes Államtitkár válasza a Habitat for Humanity Magyarország közérdekű adatigénylésére 2017.06.20., iktatószám: BM/12553/3/2017

3. ábra: Szociális célú tüzelőanyag-vásárláshoz kapcsolódó kiegészítő támogatásra fordított összeg (Ft)



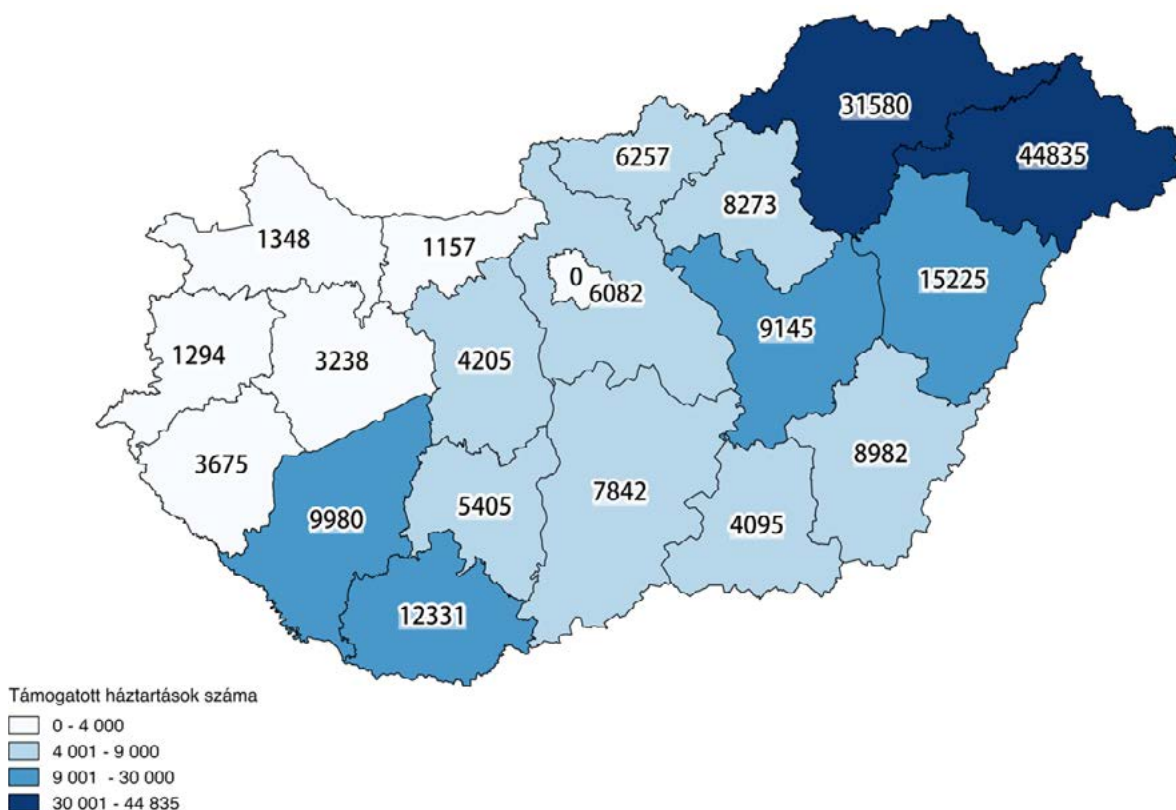
Forrás: Belügyminisztérium, Szabályozási és Koordinációs Helyettes Államtitkár válasza a Habitat for Humanity Magyarország közérdekű adatigénylésére 2017.06.20., iktatószám: BM/12553/3/2017

⁹³ Belügyminisztérium, Szabályozási és Koordinációs Helyettes Államtitkár válasza a Habitat for Humanity Magyarország közérdekű adatigénylésére 2017.06.20., iktatószám: BM/12553/3/2017

⁹⁴ U.o.

A támogatott háztartások száma jellemzően az észak-alföldi, dél-dunántúli és észak-magyarországi régiókban volt magasabb, a nyugat-, és közép-dunántúli régió megyéiben pedig a legalacsonyabb. A támogatottak számában nagy a szórás a megyék között. Míg Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében 44 835 családnak segítettek a téli tüzelőanyag-ellátásban, addig Komárom-Esztergom megyében 1157 háztartás részesült segítségben. Ezzel szemben a háztartásoknak jutó, átlagos támogatási összeg a jellemzően gazdagabb, nyugat-, és közép-dunántúli megyékben volt a legmagasabb.⁹⁵

4. ábra: Támogatott háztartások száma megyei bontásban 2015



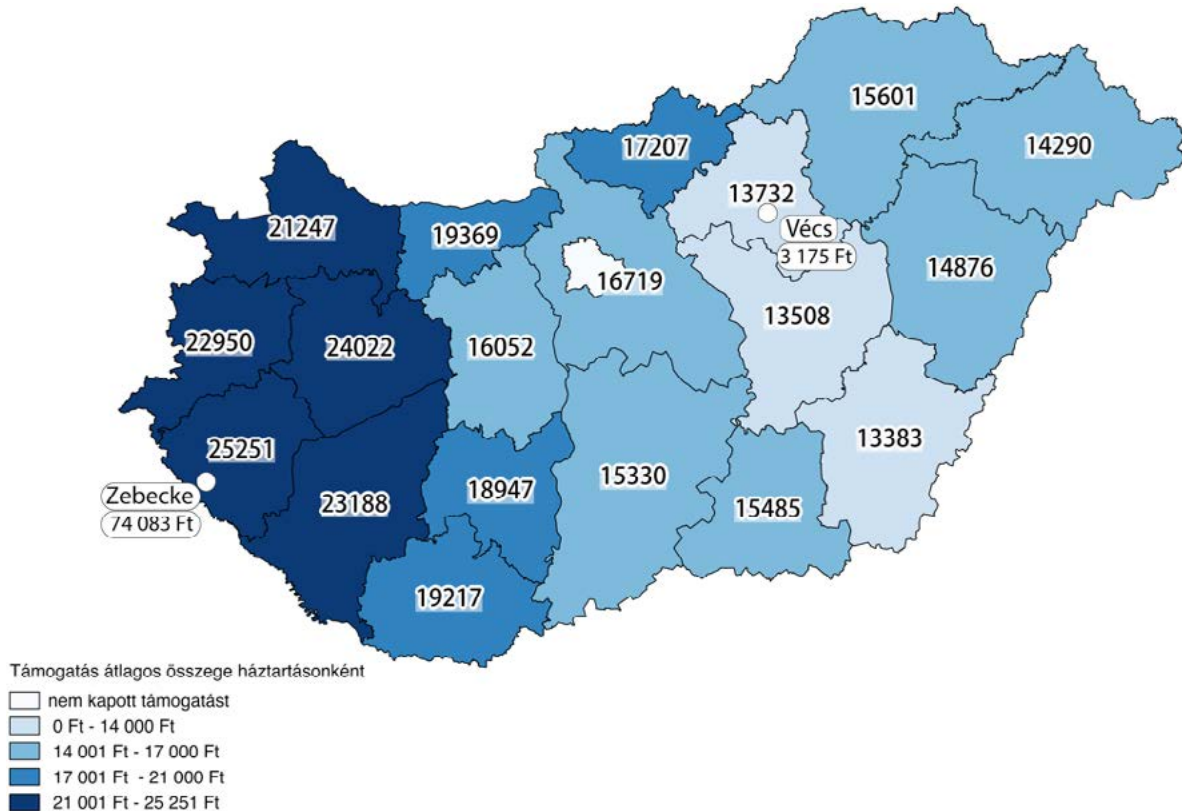
Forrás: Belügyminisztérium, Szabályozási és Koordinációs Helyettes Államtitkár válasza a Habitat for Humanity Magyarország közérdekű adatigénylésére 2017.06.20., iktatószám: BM/12553/3/2017

A térképen ábrázolt megyei szintű adatokból tehát kiderül, hogy azokban a megyékben, ahol sok rászoruló, az energiaszegénység által jobban érintett család van, rendszerint többen részesültek támogatásban, de – vélhetően épen ezért – alacsonyabb volt a támogatási összeg, ezáltal kevesebb tüzelő jutott egy-egy háztartásnak. Óriási a szórás a települések között az egy családra jutó támogatási összegek tekintetében is. Az egy háztartásra jutó átlagos támogatás a Zala megyei Zebeckén volt a legmagasabb, 74 083 Ft, a legalacsonyabb összeg pedig 3175 Ft volt a Heves megyei Vécsen.⁹⁶

⁹⁵ U.o.

⁹⁶ U.o.

5. ábra: Átlagos támogatási összeg háztartásonként megyei bontásban (2016)



Forrás: Belügyminisztérium, Szabályozási és Koordinációs Helyettes Államtitkár válasza a Habitat for Humanity Magyarország közérdekű adatigénylésére 2017.06.20., iktatószám: BM/12553/3/2017

A támogatottak nagy száma azt mutatja, hogy **a szociális tüzelőanyag-támogatás nagyon jelentős igényt elégít ki az országban**. A települések között a támogatottak számában, az egy háztartásra jutó átlagos támogatási összegben mutatkozó hatalmas különbségek ugyanakkor azt mutatják, hogy **az igazán rászoruló megyékbe nem jut elegendő támogatás**. Ezen túl **a települések tűzifa-kiosztási gyakorlata nagyon eltérő és a támogatás jelenlegi felhasználási feltételei nem alkalmasak arra, hogy megteremtsék egy igazságos, az igényekre pontosan reagáló támogatás alapjait**.

A legjelentősebb probléma, hogy a támogatás összegét az adott településen élő időskorúak és a közfoglalkoztatottak száma határozza meg. Ezek a mutatók már arra sem alkalmasak, hogy egy adott településen a szociális rászorultság mértékét mérjék, hiszen a közfoglalkoztatottak vagy nyolcvan év felettiek magas száma nem feltétlenül korrelál egyenes arányban a szegénységgel. A támogatás feltételeiből teljes mértékben hiányzik ugyanakkor az egyik legjelentősebb tényező: az adott településen a fa- és szénttüzelésű lakások száma. Ezért előfordulhat, hogy olyan települések kapnak magas összegű támogatást, ahol kevés rászoruló él és a fa- és szénttüzelésű lakások száma alacsony, miközben olyan településre kevés támogatás jut, ahol a családok jobb híján hulladékkal vagy ruhával gyűjtenek be. Az önkormányzatok által meglehetősen szabadon meghatározható támogatási feltételek pedig önkényeskedést is eredményezhetnek.

A támogatás hatékonyságának növeléséhez mindenképpen szükséges volna legalább a háztartások szociális rászorultságát (jövedelmi-szociális helyzet) és a támogatás felhasználhatóságát (fa- vagy szénttüzelő-berendezések megléte) egységes feltételek mellett ellenőrizni és a támogatást egységes

feltételek mellett biztosítani a háztartások számára. Ugyanakkor **a tüzelőanyag-támogatás a leg-hatékonyabban és legkomplexebben egy normatív lakásfenntartási támogatás részeként, az épületek energiahatékonyságát javító, valamint mobilitási programokkal összehangolva tudna működni, hiszen sok esetben nem a tűzifa hiánya az energiaszegénységi problémák gyökere.**

A NEMZETI ESZKÖZKEZELŐ ZRT. PROGRAMJA

A legjelentősebb hazai közösségi bérlakásállomány-bővülés a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. (NET) programjának segítségével valósult meg az utóbbi években. Az Eszközkezelő különböző feltételek teljesülése mellett vásárolja meg a hitellel terhelt ingatlant, ahol a korábbi tulajdonos bérlőként továbbra is a lakás lakója maradhat.⁹⁷ 2016. december 31-éig összesen 27 800 db ingatlant vásárolt meg a NET – ebből 6326 ingatlant 2016-ban, 2017. május 31-éig pedig összesen 30 425 db ingatlan megvásárlásának pénzügyi teljesítése történt meg.⁹⁸ A NET által **megvásárolható ingatlanok számát 2017 nyarán a 2015-ben megszavazott tízezer darabos bővítés után minimálisan, ezer darabbal kiegészítette a kormány.**⁹⁹ Így 2018 végéig maximálisan 36 000 ingatlant vásárolhat meg az Eszközkezelő, ami a 2017. május 31-ei adathoz viszonyítva további 5500 lakás megvásárlását teszi lehetővé mintegy másfél év alatt.¹⁰⁰

A programban fontos változások történtek a 2015-ös évben. Kibővült a programba bevonható támogatottak köre,¹⁰¹ azonban az Eszközkezelő által megvásárolható ingatlanok száma, illetve a vásárlásra fordítható pénzügyi keret nem növekedett ezzel arányosan. 2017. április 30-ig közel 40,5 ezer ingatlanfelajánlás érkezett be a NET-hez, amelyből nagyjából 3800-at műszaki tartalom, illetve egyéb okok miatt elutasítottak.¹⁰² Az igénylések száma már közel kétezerrel haladja meg a kormány által meghatározott 2017. évi keretet.

Az MNB megbízásából készült 2015-ös tanulmány szerint ugyanakkor **az Eszközkezelő kereténél lényegesen magasabb, körülbelül a 136 ezer nem-teljesítő jelzáloghitel-adós harmadát (körülbelül 45 ezer adós) teszi ki azok száma, akiknek a helyzetét hitel-átstrukturálással nem lehetne kezelni, és a jelenlegi feltételek mellett várhatóan a magáncsőd sem nyújt számukra megoldást.**¹⁰³

2017. május 31-ig a NET adatszolgáltatása szerint a Társaság által kötött határozatlan idejű bérleti szerződések mintegy 70%-a volt problémamentes, vagyis határidőre teljesítő, vagy 30 napon belül késedelmes.¹⁰⁴ Ugyanebben az időszakban 4% körül alakult a 6 hónapot elérő, vagy meghaladó lakbérfizetéssel elmaradók aránya. A NET bérlőinek bérletidő-fizetési fegyvelme az Eszközkezelő értékelése szerint kezdetektől fogva kifejezetten jónak mondható és javuló tendenciát mutat. A NET indulása óta ugyanakkor 2017. május 31-ig összesen 400 esetben került sor az ingatlan végrehajtó általi kiürítésére, amely az összes megkötött szerződés 1,5%-át teszi ki. Az MNB pénzügyi stabilitási jelentése ennél valamivel magasabb számot jelez, eszerint 2015–6-ban körülbelül 570 esetben történt a NET kérésére kilakoltatás.¹⁰⁵

97 A program részletekről ld. pl. Habitat for Humanity Magyarország (2014) Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2013 http://www.habitat.hu/files/Lakhatasi_Jelentes_2013_hosszu.pdf pp. 47–49.

98 Nemzeti Eszközkezelő Zrt.: Válaszok a Habitat for Humanity kérdéseire 2017.07.05.

99 145/2017. (VI. 12.) Korm. rendelet a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. működésével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 128/2012. (VI. 26.) Korm. rendelet módosításáról, *Magyar Közlöny* 2017/88. (2017.06.12.) <http://www.kozlonyok.hu/nkonline/MKPDF/hiteles/mk17088.pdf> p. 8661.

100 128/2012. (VI. 26.) Korm. rendelet a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. működésével kapcsolatos egyes szabályokról, *Magyar Közlöny* 2012/77. (2012.06.26.) <http://www.kozlonyok.hu/nkonline/MKPDF/hiteles/MK12077.pdf> pp. 12122–12125.

101 Habitat for Humanity Magyarország (2016) Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2015, http://www.habitat.hu/files/evs_jelentes_a_lakhatasi_szegenysegről_teljes_valtozat2015.pdf pp. 37.

102 Lovas Judit (2017): Családok tízezeinek sorsa a tét <http://www.azenzem.hu/cikkek/csaladok-tizezeinek-sorsa-a-tet/4052/>

103 Dancsik, B-Fábián, G-Fellner, Z-Horváth, G-Lang, P-Nagy, G-Oláh, Zs, Winkler, S (2015) A nemteljesítő lakossági jelzáloghitel-portfólió átfogó elemzése mikroszintű adatok segítségével. MNB-tanulmányok különszám <https://www.mnb.hu/letoltes/mnb-tanulmanyok-kulonszam-a-nemteljesito-lakossagi-jelzaloghitel-portfolio-atfogo-elemzese.pdf>

104 Nemzeti Eszközkezelő Zrt.: Válaszok a Habitat for Humanity kérdéseire 2017.07.05.

105 Nemzeti Eszközkezelő Zrt.: Válaszok a Habitat for Humanity kérdéseire 2017.07.05.

CSALÁDI CSŐDVEDELEM

Az adósok szempontjából rendkívül szigorú szabályok szerint működő, elsősorban a hitelezők érdekeit szem előtt tartó, 2016-ban bevezetett **családi csődvédelmi eljárás iránti érdeklődés 2016-ban is rendkívül alacsony maradt és nagyon jelentősen alulmúlta a korábbi várakozásokat.** A program 2015. szeptemberi indulásától mindössze 900-an, az MNB elemzői által becsült 15 ezer, a törvény előterjesztője által említett 20 ezer¹⁰⁶ magáncsődre jogosult háztartás töredéke kérelmezte az adósságrendezést, ami azt mutatja, hogy a magáncsőd nem vonzó az adósok számára. Egyre nagyobb bizonyosságot nyer tavalyi feltételezésünk, hogy **a hosszú előkészítés után bevezetett intézmény olyannyira a hitelezők érdekeit védi az adósokkal szemben, hogy az adósok számára az adósság rendezésének egyéb formái előnyösebbek az adósságrendezési eljárásnál.**

Különösen meglepő, hogy időarányosan az előző évhez képest még csökkent is az érdeklődés. Az indulás óta növekedett a program ismertsége, 2016. március 1-jén pedig időközben lejárt a kilakoltatási moratórium, amelynek elviekben meg kellett volna növelnie az adósságrendezési eljárást kérelmezők számát.

Az adósságrendezési eljárást kérelmezők számában mutatkozó, már tavaly is meglévő, régiók közötti aránytalanság tovább nőtt. Tavaly az összes kérelmező 32, idén 36%-a élt a közép-magyarországi régióban, miközben a hátrányos helyzetű régiókból, ahol sok nemteljesítő hiteladós él, sokkal kevesebben kérelmeztek az adósságrendezési eljárást.

3. táblázat: A családi csődvédelmet igénylő háztartások régiónkénti megoszlása

Régiók	2015. szeptember 1. és 2016. március 8. között benyújtott kérelmek száma	2017. június 20-ig benyújtott kérelmek száma	Megoszlás régiók között (2016. március 8-ig benyújtott kérelmek)	Megoszlás régiók között (2017. június)	Nemteljesítő hiteladósok megoszlása régiók szerint
Közép-Magyarország	95	321	31,7%	36%	27,2%
Közép-Dunántúl	47	145	15,7%	16%	11,8%
Nyugat-Dunántúl	19	46	6,4%	5%	7,2%
Dél-Dunántúl	18	69	6,0%	8%	9,6%
Észak-Magyarország	33	91	11,0%	10%	15,4%
Észak-Alföld	40	119	13,4%	13%	16,2%
Dél-Alföld	47	109	15,7%	12%	12,6%
Összesen	299	900			

Forrás: A Magyar Államkincstár és az Igazságügyi Minisztérium adatszolgáltatása a Habitat for Humanity Magyarország közérdekű adatigénylésére; Dancsik, B-Fábián, G-Fellner, Z-Horváth, G-Lang, P-Nagy, G-Oláh, Zs, Winkler, S (2015) A nemteljesítő lakossági jelzáloghitel-portfólió átfogó elemzése mikroszintű adatok segítségével. MNB-tanulmányok különszám <https://www.mnb.hu/letoltes/mnb-tanulmanyok-kulonszam-a-nemteljesito-lakossagi-jelzaloghitel-portfolio-atfogo-elemzese.pdf> p. 24, 11. ábra adatai.

A megindult adósságrendezési eljárásból 137 lépett bírósági szakaszba, ami azt jelzi, hogy az eljárásban részt vevő adósok többsége az első, bíróságon kívüli szakaszban megegyezik a hitelezővel a törlesztésről. Érdekesség, hogy az Igazságügyi Minisztérium közlése szerint egyetlen adósságtörlesztési

¹⁰⁶ MTI (2015.10.15.) A családi csődvédelemre várhatóan márciusig lehet jelentkezni <http://www.csodvedelem.gov.hu/hirek/25>

eljárás¹⁰⁷ sem indult a magáncsőd eljárás első majdnem két évében, ami azt jelzi, hogy az adós számára különösen kedvezőtlen feltételeket támasztó eljárási szakasz elrettentő erővel bír az adósok számára, és legfeljebb a második, bírósági szakaszban megegyeznek a hitelezőkkel.

Az adós és hitelező közötti megállapodást záró adósságrendezési egyezségekre meglehetősen hosszú folyamat eredményeképpen jönnek létre. Az Igazságügyi Minisztérium közlése szerint 2016. év végén az adósságrendezési egyezségekre előkészítése még folyamatban volt. Ebből kifolyólag az adósságrendezésben az adós lakásának megtartását szolgáló, állam által folyósított, jelentős összegű adósságtörlesztési támogatást¹⁰⁸ még egy adós sem vette igénybe.

2.2 Nem lakhatási szegénységben élőket célzó lakástámogatási programok

CSALÁDI OTTHONTEREMTÉSI KEDVEZMÉNY

A családi otthonteremtési kedvezmény (CSOK) iránt annak 2016. január 1-jével történő kiterjesztésével nagy mértékben nőtt az érdeklődés.¹⁰⁹ Míg 2015-ben az alacsonyabb összeggel elérhető CSOK-ot a támogatás 2015. július 1-jével történő bevezetésétől az év végéig 4973-an igényelték, 2016 elejétől 2017 márciusáig 28 247 támogatási szerződést kötöttek.

A 2016 során befogadott CSOK-igénylések majdnem 70%-a használtlakás-vásárlásra vonatkozott, az igénylők 28%-a új lakás építésére vagy vásárlására vett fel támogatást, míg az igénylések kevesebb mint 2%-a vonatkozott lakásbővítésre. A 66 milliárdos teljes támogatási összeg valamivel több mint egyharmadát, 36 milliárd forintot tett ki a használtlakás-vásárlás és a lakásbővítés támogatása, miközben a teljes CSOK-ra **felhasznált összeg 64%-át**, 43 milliárd forintot **új lakás építésére vagy vásárlására fordítottak**.

A CSOK nagyon nagy arányban az új lakást építő vagy vásárló nagycsaládokat támogatja, 2016-ban a CSOK-ra fordított teljes összeg több mint felét az egyébként az összes támogatott háztartás csupán 16%-át kitevő háromgyermekes, új lakást vásárló vagy építő családok kapták. Ezen felül az Emberi Erőforrások Minisztériumának tájékoztatása szerint az új lakást építő vagy vásárló három- és többgyermekes támogatott családok közül 3812-en kamattámogatott hitelt is felvettek, összesen 33 milliárd forint értékben.¹¹⁰

A használt lakást vásárló, háromnál kevesebb gyermekkel rendelkező családok teszik ki az igénylők nagy többségét, ám a CSOK-költségvetésének csak kis része került hozzájuk. A legtöbb háztartás (az összes támogatott háztartás 38%-a) 2 gyermek után, használt lakásra vett fel támogatást, viszont a CSOK-kifizetések mindössze 18%-ában részesültek. 2017 első negyedévében tovább tolódott az arány a háromgyermekes, új lakást vásárlók javára, akik már az összes támogatás 60%-át vették fel.

¹⁰⁷ Az adósságtörlesztési eljárás akkor indul meg, ha a felek a bírósági szakaszban sem tudnak megegyezni. Az adósságtörlesztési eljárásban az adós a bírósági adósságrendezésnél lényegesen rosszabb feltételekkel szembesül.

¹⁰⁸ A támogatás részletekről ld. Habitat for Humanity Magyarország (2016) Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2015 http://habitat.hu/files/eves_jelentes_a_lakhatasi_szegenysegről_teljes_valtozat2015.pdf p. 27.

¹⁰⁹ A CSOK 2015. végi kiterjesztéséről tavalyi, 2015-ös éves lakhatási szegénység-jelentésünkben számoltunk be, a támogatás részletekről ld. Habitat for Humanity Magyarország (2016) Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2015 http://habitat.hu/files/eves_jelentes_a_lakhatasi_szegenysegről_teljes_valtozat2015.pdf p. 27. pp. 30–34.

¹¹⁰ Rétvári Bence, az Emberi Erőforrások Minisztérium parlamenti államtitkárának válasza Schmuck Erzsébet parlamenti képviselő írásbeli kérdésére. K/13796/1. <http://www.parlament.hu/irom40/13796/13796-0001.pdf>

4. táblázat: A CSOK felhasználásának adatai 2016, 2017 I. negyedév

I. Új lakás építés, vásárlás összesen	2016. év		2017. I. negyedév	
	Szerződések		Szerződések	
	Száma (db)	Összege (M Ft)	Száma (db)	Összege (M Ft)
Összesen	6 339	42 098,6	1 862	13 076,9
1 gyermek után	376	224,4	94	54,1
2 gyermek után	2053	5144,9	539	1368,7
3 gyermek után	3688	34 731,3	1158	11 018,0
4 vagy több gyermek után	222	1 998,0	71	636,1
II. Használt lakás vásárlás	2016. év		2017. I. negyedév	
	Szerződések		Szerződések	
	Száma (db)	Összege (M Ft)	Száma (db)	Összege (M Ft)
Összesen	16 003	23 125,5	3466	5119,3
1 gyermek után	3204	1906,5	670	400,3
2 gyermek után	8741	12 158,7	1899	2691,7
3 gyermek után	3203	6800,4	695	1503,0
4 vagy több gyermek után	855	2259,9	202	524,3
III. Lakásbővítés	2016. év		2017. I. negyedév	
	Szerződések		Szerződések	
	Száma (db)	Összege (M Ft)	Száma (db)	Összege (M Ft)
Összesen	506	796,4	71	118,7
1 gyermek után	30	17,8	4	2,4
2 gyermek után	314	434,4	40	54,6
3 gyermek után	135	278,9	18	38,2
4 vagy több gyermek után	27	65,3	9	23,5
Családi otthonteremtési kedvezményre kötött szerződések (I.+II.+III.)	2016. év		2017. I. negyedév	
	Szerződések		Szerződések	
	Száma (db)	Összege (M Ft)	Száma (db)	Összege (M Ft)
Összesen	22 848	66 020,5	5 399	18 314,9
1 gyermek után	3610	2148,8	768	456,8
2 gyermek után	11 108	17 738,0	2478	4115,0
3 gyermek után	7026	41 810,6	1871	12 559,2
4 vagy több gyermek után	1104	4323,2	282	1183,9
Utóbb született gyermek	46	17,6	9	3,2
ÖSSZESEN (utóbb szül. gyermekkel együtt)	22 894	66 038,1	5408	18 318,1

Forrás: A Nemzetgazdasági Minisztérium, Ügyfélkapcsolati Információs Iroda válasza a Habitat for Humanity Magyarország közérdekű információigénylésére 2017.08.13., NGMI/20630/2017

Az adatokból kitűnik, hogy a CSOK-kal a kormány hatalmas összegekkel támogatja az új lakást vásárló sokgyermekes családokat. Mivel újépítésű lakást jellemzően a jó vagyoni helyzetű háztartások vásárolnak és a CSOK az alacsony jövedelmű háztartások jelentős része számára nem hozzáférhető, ezért a támogatás elsősorban a magasabb jövedelműek lakhatási céljainak megvalósítását támogatja.

A támogatás a túlkereslettel és korlátozott kínálattal jellemzett településeken, például Budapesten jelentősen hozzájárul az ingatlanár-emelkedéshez, ezáltal az ingatlanfejlesztők és ingatlanbefektetők bevételeinek növeléséhez is.

Sok család kockázatát növeli, hogy a támogatások jelentős arányát előre vállalt gyermekek után vették fel, amelyek megszületésének (vagy örökbefogadásának) elmaradása pénzvisszafizetést von maga után. A megítélt CSOK-támogatások majdnem egyharmadát, 30%-át előre vállalt gyermek után igényelték.¹¹¹

A CSOK szabályait 2016 során több kormányrendelet is módosította, azonban ezek nagyrészt technikai módosításokat, kisebb könnyítéseket eredményeztek, a CSOK legfontosabb szabályai nem módosultak.¹¹² A módosítások egyik része az új lakások építésére vonatkozó rendeletet módosítja úgy, hogy a támogatás korábbi, a lakás megépülése előtti felvételét teszi lehetővé, így osztatlan közös tulajdonban álló telkekre és lakásokra is fel lehet venni a CSOK-ot. A támogatási kérelmet már az épület használatba vétele előtt is be lehet nyújtani, a támogatást viszont csak a használatba vétel után folyósítják. Kisebb könnyítéseknek köszönhetően bővült a kedvezményezettek köre is. A korábbi 24 helyett már a 12 hetes magzat is megszületett gyermekként vehető figyelembe, 25 éves korig gyermeknek tekinthetők a szülőkkel egy háztartásban élő fiatalok, függetlenül attól, van-e tanulói jogviszonyuk. Azok is igényelhetik a CSOK-ot, akik szolgálati lakásban élnek, építőközösségek tagjai, vagy akik olyan gyermekek gyámjai, akiknek a szülei elhaláloztak. A kiegyenlített lakáshitel-tartozást is elismeri a rendelet a korábban eladott lakás árának lakásvásárlásra történő felhasználásaként.

A használt lakásvásárlásra és lakásbővítésre felhasználható CSOK szabályai is módosultak valamelyest.¹¹³ A leglényegesebb módosulás, hogy **2017 elejétől csak olyan lakás vásárlására vehető fel támogatás, amely a támogatást nyújtó hitelintézet által rendelt ingatlan-értékbecslési szakvélemény alapján a lakhatási igények kielégítésére alkalmas.** Az igénylő statikai szakvéleménnyel igazolhatja a lakás lakhatásra való alkalmasságát, amennyiben nem ért egyet a hitelintézet által lefolytatott állapotfelméréssel. 2017 elejétől ugyancsak **szigorúbb szabályokkal kísérli meg a törvény kiszűrni, hogy közeli hozzátartozók között ne jöhessen létre adásvétel vagy közeli hozzátartozók ne végezhesenek építési tevékenységet.**

Idén a Nemzetgazdasági Minisztérium a tavalyi évtől eltérően nem szolgáltatott adatot a CSOK-igénylések területi megoszlásáról, így nem tudunk beszámolni arról, hogy a CSOK különböző formái mely településeken növelték leginkább a lakások iránti keresletet. A jogosultsági szabályok, a támogatásra fordított összegnek az igénylők egyes csoportjai közötti megoszlása alapján kijelenthető, hogy **a CSOK 2016-ra a legnagyobb költségvetésű lakhatási támogatássá vált, amely a lakhatási szegényeket minimális mértékben támogatja, miközben a legjobb anyagi helyzetűeket támogatja a legnagyobb mértékben.**

NEMZETI OTTHONTEREMTÉSI KÖZÖSSÉGEK

A nemzeti otthonteremtési közösség (NOK) egy lakásvásárlást segítő fogyasztói csoport, azaz olyan intézmény, amelyben a tagok egymásnak nyújtanak kölcsönt a lakásvásárláshoz. A NOK működésének alapja, hogy egy bankhoz hasonlóan gyűjti tagjai megtakarításait, a megtakarításokból keletkező tőkét azonban nem fekteti be hosszú távra, hanem amint az összegyűlt tőkéből lehetővé válik egy lakás megvásárlása, ezt a tőkét egyes kiválasztott tagok lakásvásárlásának megelőlegezésére fordítja. Így

¹¹¹ Rétvári Bence, az Emberi Erőforrások Minisztérium parlamenti államtitkárának válasza Schmuck Erzsébet parlamenti képviselő írásbeli kérdésére. K/13796/1. <http://www.parlament.hu/irom40/13796/13796-0001.pdf>

¹¹² A legjelentősebb módosításokat a 273/2016. (IX.15.) kormányrendelet tartalmazza.

¹¹³ U.o.

a szerencsés, azaz az elsők között vásárlásra kiválasztott NOK-tagok korábban jutnak lakáshoz, mintha megtakarítással gyűjtötték volna össze lakásuk árát, ráadásul hitelkamatokat sem kell törleszteniük.

Ugyanakkor a kevésbé szerencsés NOK-tagok, akik az utolsók között jutnak lakáshoz, már nem járnak jól ezzel a konstrukcióval, hiszen a NOK nem fizet kamatot a megtakarítások után, míg más pénzügyi intézmények jellemzően igen. A NOK-tagoknak ugyan bőkezű állami támogatás jár, azonban a szervező cégnek fizetendő magas szervezési díj és biztosítási díj az állami támogatást akár teljes egészében elviszi (ld. lentebb). Azt, hogy az egyes tagok milyen időtávon jutnak lakáshoz, elsősorban a befizetések összege dönti el, ugyanis a lakást vásárlókat elsősorban licit útján választják ki, így elsősorban a tag vagyona, jövedelme határozza meg, mennyire jár végül jól a konstrukcióval.

A NOK-ok, pontosabban az egyetlen ezidáig engedélyezett NOK működését a 2016. április 11-én hatályba lépett nemzeti otthonteremtési közösségekről szóló 2016. évi XV. törvény szabályozza, és már a keletkezését több furcsaság lengte körül. A törvényjavaslatot nem a fogyasztói csoportok szabályozásában és a lakásügyekben általában illetékes Nemzetgazdasági Minisztérium, hanem a kormányzati kommunikáció irányításáért felelős Miniszterelnöki Kabinetiroda vezetője nyújtotta be a parlamentnek, amelynek megvitatása kivételes eljárásban zajlott. A törvény első tervezetét a köztársasági elnök megfontolásra visszaküldte a parlamentnek a hatásvizsgálatok hiányára, a tervezet pontatlanságaira és az otthonteremtési közösségekbe belépő tagok számára fennálló kockázatokra hivatkozva.¹¹⁴

A törvény tartalma is általános meglepődést keltett, ugyanis az igen jelentős állami támogatással működő NOK szervezőinek körét a törvény egy konkrét cégre szűkíti le. A NOK szervezője 100 milliós alaptőkével rendelkező zártkörűen működő részvénytársaság lehet, a cég igazgatósága egy tagjának legalább 5 éves vezetői tapasztalattal kell rendelkeznie egy fogyasztói csoportot szervező cégben, ennek a kitételnek pedig Magyarországon csak egy cég felel meg.¹¹⁵

A NOK-ba való belépés kizárólag azok számára lehetséges, akik 10 és 40 millió forint közötti – vagy amennyiben a különbözetet a tag egy összegben kifizeti, akár a fölötti – vételárú újépítésű ingatlant szeretnének vásárolni, és ennek érdekében hajlandóak minimum tíz, legfeljebb tizenöt évig egy részvénytársaság által szervezett vagyonszövetségbe havi rendszerességgel jelentős mértékű befizetést tenni.

A NOK, noha neve tartalmazza a közösség szót, nem közösségi irányítás alatt működik. A NOK-törvény kimondja, hogy „a közösséggel kapcsolatos minden döntés meghozatalára a szervező jogosult. A közösség működtetését a szervező végzi.”¹¹⁶ A szervezet irányítására a közösségnek nincs érdemi hatása, így működésében is leginkább egy pénzügyi intézményhez hasonlít az új szervezet. Ez leginkább abból a szempontból különösen kockázatos, hogy a NOK-ok – ahogyan a köztársasági elnök is megfogalmazta a törvényt megfontolásra visszaküldő levelében¹¹⁷ – nem tagjai semmilyen betétbiztosítási és befektetésvédelmi szervezetnek, ezért a NOK-tagok jelentős kockázatnak vannak kitéve. Amennyiben ugyanis egy NOK csődbe megy, nincs garancia arra, hogy a tagok legalább a befizetéseiket visszakapják. A pénzügyi intézményekkel szemben a NOK-tagok tagságuk megszüntetésekor nem juthatnak hozzá befizetéseikhez, csak a NOK megszűnésekor.

A NOK-ot jellemző magas kockázatot a törvény a nem fizető tagok erős szankcionálásával próbálja csökkenteni. Ha egy NOK-tag fizetéseképtelenné válik, vagy más okból dönt a kilépés mellett, csak

114 Áder János köztársasági elnöknek a törvényt a Parlamentnek megfontolásra visszaküldő levele. 2017. március 24.
<http://www.parlament.hu/irom40/09660/09660-0007.pdf>

115 Kihírdették a nok-törvényt. Még egy furcsaságot találtunk benne. *Portfolio.hu*
http://www.portfolio.hu/finanszirozas/bankok/kihirdettek_a_nok-torvenyt_meg_egy_furcsasagot_talaltunk_benne.3.230171.html

116 Nemzeti otthonteremtési közösségekről szóló 2016. évi XV. törvény, §2 (7).

117 Áder János köztársasági elnöknek a törvényt a Parlamentnek megfontolásra visszaküldő levele. 2017. március 24.
<http://www.parlament.hu/irom40/09660/09660-0007.pdf>

a közösség megszűnése után juthat hozzá addigi befizetéseéhez. Ha egy tag az ingatlan megvásárlása után válik fizetéképtelenné, kilakoltatására még a téli kilakoltatási moratórium alatt is sor kerülhet a törvény szerint.

A NOK megalakításának célja, működésének módja, a tagok számára gyakorolt vonzereje meglehetősen homályos. A legfőbb vonzerő elviekben a tagok lakásvásárlásához járó, bőkezű állami támogatás. Az állam a tagok számára a szerződéses összeg 30 %-ának megfelelő, maximum havi 25 ezer forint támogatást biztosít. A NOK működésének szabályozásában azonban a legmeglepőbb elem a meglehetősen magas, a kormányrendelet által a megvásárolni kívánt lakás értékének 1 ezrelékében maximált szervezési díj és a törvényben nem maximált regisztrációs díj, amely viszont jelentősen mérsékli az állami támogatás hasznát a tagok számára.

A 2017 májusában induló egyetlen NOK-szervező, a Central NOK Zrt. felhívásában a szerződéses összeg 1%-ának megfelelő regisztrációs díjat és a rendelet által engedélyezett maximumát, azaz a lakás értékének 1 ezrelékében határozza meg a havi szervezési díjat azzal a kitételrel, hogy az nem haladhatja meg a havi 20 ezer forintot.¹¹⁸ Ezen túl az egyetlen működő szervezet úgy próbálja minimalizálni a tagok esetleges nem fizetéséből származó kockázatot, hogy életbiztosítás megkötését írja elő tagjai számára, amely havonta a szerződéses összeg 0,02%-ával növeli a tagok költségeit.¹¹⁹ Azaz a szervezési, regisztrációs és biztosítási díj az egyetlen működő NOK esetében 10 évre alapított közösség esetén már a legalacsonyabb, 10 milliós szerződéses összeg esetén is az állami támogatás majdnem felét elviszi, magasabb összegű, 15 évre alapított közösség esetén pedig a költségek majdnem 1 millió forinttal haladják meg az állami támogatást, tehát a tagok kevesebbet kapna vissza a NOK-tól, mint amennyit befizettek. Az említett költségeken túl azonban a tagokat további, pontosan nem meghatározott költségek is terhelhetik, mint például a vagyonbiztosítás díja és a különböző kimutatások jegyzőkönyvek elkészítésének 10 ezer forintos díjai.¹²⁰ A szervezési díj az első működő NOK-nál csak licitálás esetén vagy időszakos akciók keretében csökken.

118 Nyilvános felhívás a Central NOK Szervező Zrt. által szervezett 120 hónapos futamidejű nemzeti otthonteremtési közösséghez való csatlakozásra
https://www.cnok.hu/documents/Nyilvanos_felhivas_120honap_v1.0.pdf

Nyilvános felhívás a Central NOK Szervező Zrt. által szervezett 180 hónapos futamidejű nemzeti otthonteremtési közösséghez való csatlakozásra
https://www.cnok.hu/documents/Nyilvanos_felhivas_180honap_v1.0.pdf

119 A Central NOK Zrt. tájékoztatója a csoportos hitelfedezeti életbiztosítás szolgáltatásáról
https://www.cnok.hu/documents/Tajekoztato_a_hitelfedezeti_életbiztosításrol.pdf

120 Central NOK Zrt. Tájékoztató a tagot terhelő valamennyi díjról, költségről
https://www.cnok.hu/documents/Hirdetmenyek_tajekoztatás_a_tagot_terhelo_valamennyi_dijrol.pdf

5. táblázat: A Nemzeti Otthonteremtő Közösség tagjainak költségei és az állami támogatás aránya a Central NOK Zrt. 2017. augusztus 4-én hatályos szerződési feltételei alapján.¹²¹

10 éves NOK						
Szerződéses összeg	Támogatás és költségek egyenlege	Állami támogatás	Költségek	Regisztrációs díj	Szervezési díj	Biztosítás
10 millió	1 460 000	3 000 000	1 540 000	100 000	1 200 000	240 000
20 millió	-80 000	3 000 000	3 080 000	200 000	2 400 000	480 000
30 millió	-420 000	3 000 000	3 420 000	300 000	2 400 000	720 000
40 millió	-760 000	3 000 000	3 760 000	400 000	2 400 000	960 000
15 éves NOK						
Szerződéses összeg	Támogatás és költségek egyenlege	Állami támogatás	Költségek	Regisztrációs díj	Szervezési díj	Biztosítás
10 millió	740 000	3 000 000	2 260 000	100 000	1 800 000	360 000
20 millió	-20 000	4 500 000	4 520 000	200 000	3 600 000	720 000
30 millió	-480 000	4 500 000	4 980 000	300 000	3 600 000	1 080 000
40 millió	-940 000	4 500 000	5 440 000	400 000	3 600 000	1 440 000

Az állami támogatás mellett a NOK másik vonzereje az lehetne, hogy a tagok közül a vásárlók kiválasztása a szerencsén múlik, tehát nem csak a tag jövedelmi helyzetétől függ, mikor jut lakáshoz. A NOK-törvény ugyanakkor kevés teret biztosít a szerencsének a kiválasztáskor. A NOK-tagok közül a tehetősebbeket előnyben részesítő mechanizmus, hogy a NOK-törvény 29§ (4) értelmében a tagok közül elsősorban licit útján választják ki azokat, akik kamatmentes megelőlegezett támogatásban részesülnek lakásuk megvásárlásához. Ráadásul csak azok a tagok választhatók ki, akik a szerződéses összeg legalább 20%-át befizették. Ezért az alacsonyabb jövedelmű, licitálni nem tudó tagok később jutnak lakáshoz.

A NOK-ok működését a Magyar Nemzeti Bank nemcsak felügyeli, hanem meglehetősen széles jogkörben rendelkezhet a NOK-alapítási kérelmek elutasításáról vagy akár már működő NOK-ok megszüntetéséről. Az MNB számára a törvény szűkszavú rendelkezései széles diszkrecionális jogköröket biztosít. A NOK alapítását az MNB elutasíthatja, amennyiben úgy találja, hogy nem állnak fenn a közöség "átlátható és fenntartható működéséhez szükséges feltételek"¹²², de az MNB engedélye szükséges az igazgatósági és felügyelőbizottsági tagok megválasztásához is¹²³, valamint a NOK szervezőjét akár le is cserélheti, ha úgy találja, a közösség nem tud eleget tenni kötelezettségének¹²⁴. A NOK-alapítás egy konkrét céget helyzetbe hozó, a szervező számára nagyon kedvező, a tagok számára viszont kevésbé előnyös feltételei, a törvény megalkotásának körülményei, a belépő tagok jelentős része számára kérdéses haszna alapján a NOK egy nagyon homályos célok mentén működő, közpénzeket pazarlóan felhasználó konstrukció benyomását kelti. A következő években minden bizonnyal eldőli, mennyire lesz sikeres ez a lakásmegtakarítási forma a lakosság körében.

Összefoglalva a szabályozás és az első NOK tagsági feltételei alapján elmondható, hogy a NOK a szervezők szemszögéből rendkívül kedvező feltételek mellett működő fogyasztói csoport, amelynek

¹²¹ A Central NOK Zrt. díjairól lásd http://cnok.hu/documents/Hirdetmenyek_tajekoztatasi_a_tagot_terhelo_valamennyi_dijrol.pdf

¹²² 2016. évi XV. törvény A nemzeti otthonteremtési közösségekről, §36 (3)b, Magyar Közlöny 2016.04.11. <http://www.kozlonyok.hu/nkonline/MKPDF/hiteles/MK16049.pdf> pp. 4440–4457.

¹²³ uo. §37.

¹²⁴ uo. §40–41.

a magas működési költségét a rendkívül bőkezű állami támogatás fedezi. **Az intézmény elsősorban az újépítésű lakást vásárló, de a NOK-ban alacsony megtakarítási összegre szerződő, vagyona-sabb rétegek számára kedvező.** Minél magasabb a jövedelme vagy több tőkéje van a NOK-tagnak, annál hamarabb jut lakáshoz és a szervezési díjra is nagyobb kedvezményt érvényesíthet. A kevésbé tőkeerős, illetve magas összegre szerződő tagok számára ugyanakkor kérdéses a NOK haszna, hiszen ők később jutnak lakáshoz, a szervezőnek fizetendő díjak az állami támogatást is meghaladják, így – főleg magas kamatkörnyezetben – megtakarítással sokkal jobban járhatnak.

OTTHON MELEGE PROGRAM

A Magyarország széndioxid-kvótakereskedelemből származó bevételeiből finanszírozott **Otthon Melege Program jelenleg az egyetlen olyan konstrukció, amely vissza nem térítendő támogatást nyújt a háztartások lakásfenntartási költségének és energiafelhasználásának mérsékléséhez.** A programnak, melynek keretében háztartások pályázhattak energiafelhasználásukat csökkentő korszerűsítési beavatkozásaik vissza nem térítendő állami támogatására, 2016-ban két alprogramja került kihirdetésre: a „Családi házak energia-megtakarítást eredményező korszerűsítésének támogatása” alprogram és a „Háztartási nagygépek (hűtő és fagyasztó készülék) energia-megtakarítást eredményező cseréje” alprogram.

A családi házak korszerűsítését célzó alprogram keretében a házak energetikai korszerűsítésére és felújítására lehetett pályázni. Ennek során a háztartások pályázhattak az épületek homlokzati nyílászáróinak cseréjére, homlokzati hőszigetelésre, kazánok, radiátorok cseréjére és megújuló energiát hasznosító épületgépészeti rendszerek (napkollektor, biomassza alapú fűtési rendszerek stb.) kiépítésére. A támogatás a költségek 40–55 százalékáig, maximum 2,5 millió forintos összeghatárig volt igényelhető. A támogatás mértéke a beruházás összetettségétől függött, így ösztönözte a tulajdonosokat arra, hogy minél komplexebb felújítást végezzenek. A maximális támogatási összeg abban az esetben volt odaítélhető, ha a hőszigeteléssel egyidőben egy további energiahatékonysági fejlesztésre és legalább egy megújuló energiát hasznosító rendszer kialakítására is sor került. A pályázaton kizárólag 1996 előtt épült, 135 négyzetméternél kisebb, egylakásos családi házak tulajdonosai vehettek részt. A rendelkezésre álló 5 milliárd forintos keretből 3 683 pályázat nyert támogatást.¹²⁵ A támogatásra sikerrel pályázó háztartások száma lakosságárányosan a közép-magyarországi régióban és az észak-magyarországi régióban a legalacsonyabb.¹²⁶ Az átlagos elnyert támogatási összeg az észak-alföldi régióban lényegesen magasabb, mint a többi régióban, a közép-magyarországi régióban pedig jellemzően alacsony volt a megítélt összeg.

A másik, háztartási nagygépek (hűtő- és fagyasztókészülékek) cseréjét célzó alprogram pályázati kerete az előző alprograménál lényegesen kisebb volt, és már nem csak családi házak lakói pályázhattak forrásokra. A pályázat keretében több mint másfél milliárd forintból 45 698 háztartás kapott maximum 50 százalékos, legfeljebb 45 ezer forintos vissza nem térítendő támogatást energiatakarékos háztartási gép vásárlására.¹²⁷ A támogatás maximális összege a beszerzett gépek energiahatékonysági jelölésének függvényében változik. A+ kategóriás gépek beszerzése esetén 25 ezer forint a legmagasabb elnyerhető támogatás, A++ jelölésű nagygépek beszerzését viszont már 45 ezer forinttal támogatta az állam.

¹²⁵ Nemzeti Fejlesztési Minisztérium, Kommunikációs Főosztály: Válasz a Habitat for Humanity Magyarország adatkérésére 2017.08.02., iktatószám: KOM/54592-1/2017-NFM

¹²⁶ Magyarország lakásállománya 2011. KSH Tájékoztatási adatbázis.

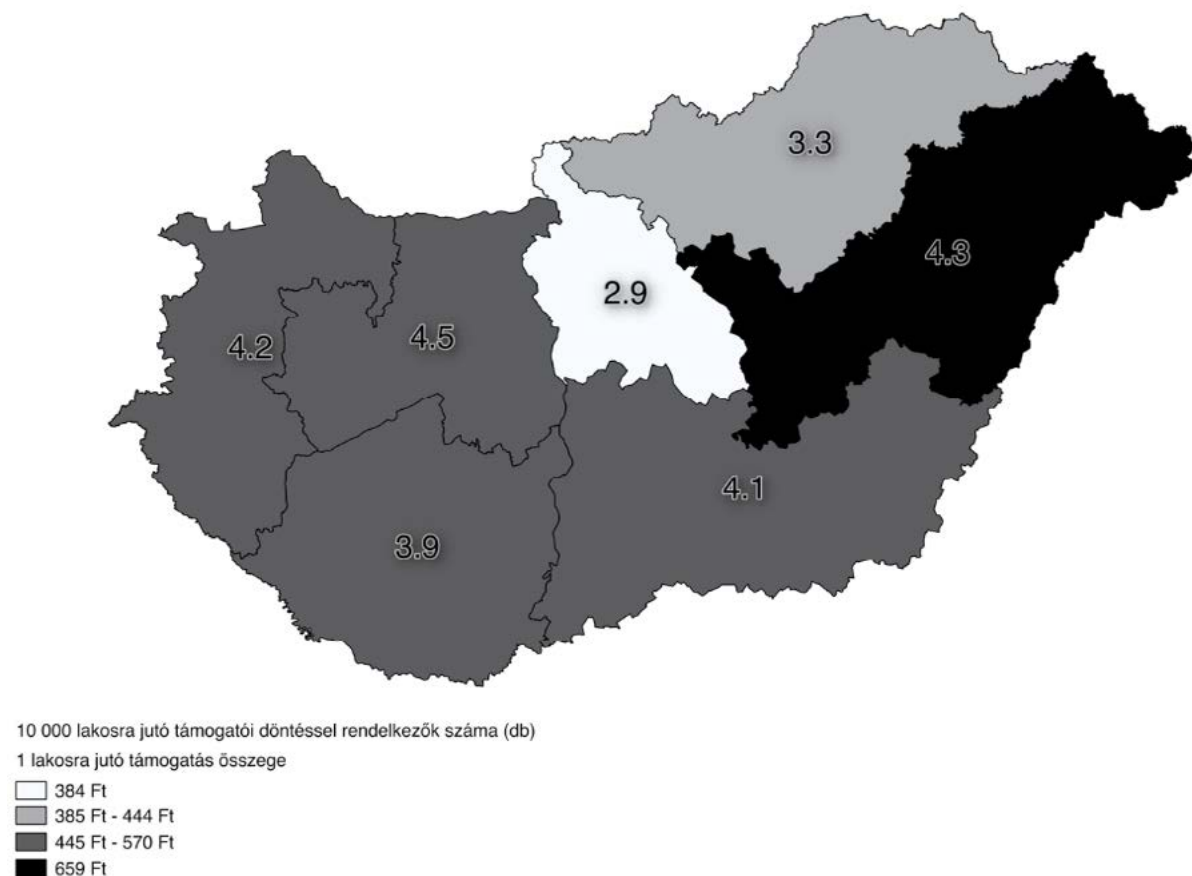
¹²⁷ Nemzeti Fejlesztési Minisztérium, Kommunikációs Főosztály: Válasz a Habitat for Humanity Magyarország adatkérésére 2017.08.02., iktatószám: KOM/54592-1/2017-NFM

A háztartási nagygépek cseréjét célzó alprogram keretében a támogatás mértéke, valamint a támogatottak száma lakosságarányosan a közép-magyarországi és az észak-alföldi régióban kiugróan alacsony, míg a többi régióban kis különbségek vannak a támogatottak átlagos számát és a támogatás mértékét tekintve.

Az Otthon Melege Program jelenleg az egyetlen olyan pályázati lehetőséget nyújtja, amely vissza nem térítendő forrást kínál a lakosság számára energetikai korszerűsítésre. A támogatás azonban utófinanszírozású, így egy komplex energetikai felújítás esetén akár több millió forintot kitevő összeget a tulajdonosnak előre meg kell fizetnie. Ez azt jelenti, hogy **a hátrányosabb helyzetű, alacsonyabb státuszú, energiaszegénységgel küzdő családok jellemzően nem tudják igénybe venni a támogatást. A kiírt pályázatok néhány nap vagy akár óra alatti túligénylése azt jelzi, hogy az NFM által energiahatékonysági korszerűsítésre biztosított források nem elegendőek, valamint hogy érdemes lenne a pályázók körét valamilyen módon leszűkíteni.**

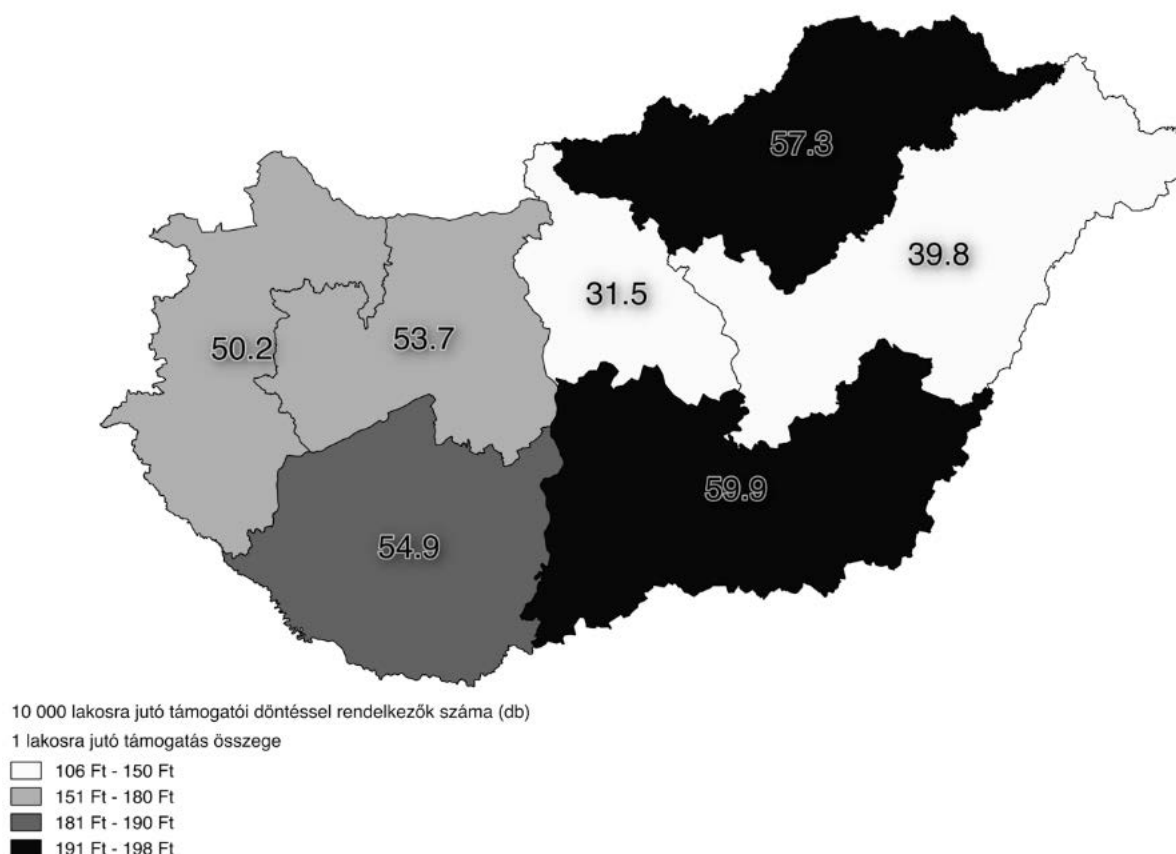
A potenciális pályázóknak nehézséget okozhat továbbá az, hogy a kiírások célja minden évben változik és a pályázat tartalma csak az aktuális időszakban kerül nyilvánosságra. Míg 2015-ben a társasházak és a homlokzati nyílászárók voltak soron, 2016-ban a családi házak energiamegtakarítást eredményező felújítására lehetett pályázni, míg háztartási nagygépek cseréjére több alprogramot is kiírtak az utóbbi években. Az évről évre változó támogatási cél visszatartó erővel bírhat a felújítások tekintetében, hiszen egy későbbi pályázati kiírás megjelenésének reményében azok is éveken keresztül halasztják a korszerűsítést és a felújítást, akik azt akár saját forrásból is tudnák finanszírozni.

6. ábra: Családi házak energiamegtakarítást eredményező korszerűsítésének, felújításának támogatása 2016



Forrás: Nemzeti Fejlesztési Minisztérium, Kommunikációs Főosztály: Válasz a Habitat for Humanity Magyarország adatkérésére 2017.08.02., iktatószám: KOM/54592-1/2017-NFM; KSH: Népesség száma 2012 január 1-jén

7. ábra: Háztartási nagygépek (hűtő-, és fagyasztókészülék) energiamegtakarítást eredményező cseréje 2016



Forrás: Nemzeti Fejlesztési Minisztérium, Kommunikációs Főosztály: Válasz a Habitat for Humanity Magyarország adatkérésére 2017.08.02., iktatószám: KOM/54592-1/2017-NFM; KSH: Népszámítás 2012 január 1-jén

MOBILITÁSI LAKHATÁSI TÁMOGATÁS

Az ország egyes területein, leginkább a nagyvárosokban jelen lévő munkaerőhiány kezelésének céljából a kormány 2016 júniusában mobilitási lakhatási támogatás bevezetéséről döntött.¹²⁸ A törvénymódosítás értelmében a munkáltatók alkalmazottaik részére 2017. január 1-jétől mobilitási célú lakhatási támogatást nyújthatnak adómentesen. A munkáltatók azokat a munkavállalókat részesíthetik adómentes lakhatási támogatásban, akiket határozott időtartamra, legalább heti 36 órában foglalkoztatnak és a munkavállalók állandó lakóhelye legalább 60 kilométer távolságra van a munkahelyüktől vagy a tömegközlekedéssel való oda-, és visszautazás időtartama meghaladja a 3 órát. További feltétel, hogy a munkavállaló nem rendelkezett a munkaviszony létrejöttét megelőző egy évben lakás tulajdoni illetve haszonélvezeti jogával a munkavégzés helyén, valamint olyan településen, amely a munkahelytől 60 kilométeren belül található vagy kevesebb mint 3 órát vesz igénybe a napi oda- és visszautazás.¹²⁹

A munkáltató által nyújtott lakhatási támogatás a foglalkoztatás első 5 évében adómentes. Az adómentes juttatás a foglalkoztatás első 2 évében a minimálbér 40 százalékáig is terjedhet. Az ezt követő 2 évben a minimálbér 25 százalékáig, az utolsó egy évben pedig 15 százalékának mértékéig folyósítható. A támogatás abban az esetben is nyújtható, ha a munkáltató saját tulajdonú vagy bérelt lakását adja

¹²⁸ 2016. évi LXVI. törvény az egyes adótörvények és más kapcsolódó törvények, valamint a Nemzeti Adó- és Vámhivatalról szóló 2010. évi CXXII. törvény módosításáról, Magyar Közlöny 2016.11.25. <http://www.kozlonyok.hu/nkonline/MKPDF/hiteles/MK16182.pdf> pp. 77138–77230.

¹²⁹ Nemzeti Adó- és Vámhivatal (2017): Tájékoztató a munkáltató által nyújtható mobilitási célú lakhatási támogatás adómentességére vonatkozó szabályokról http://nav.gov.hu/nav/ado/szja/Tajekoztato_lakhatasi_tamogatasi.html

bérbe munkavállalói számára, illetve ha a munkavállaló bérel lakást és bizonylattal igazolja a havi bérleti díj fizetését. Fontos kikötés, hogy abban az esetben, ha a munkavállaló által bérelt lakásban több személy is jogosult az adómentes lakhatási támogatás igénybevételére, csak az egyikük veheti azt igénybe.¹³⁰

Az intézkedés jelentősen ösztönzi a munkaadókat arra, hogy hozzájáruljanak alkalmazottaik lakhatási költségeihez és megteremti a lehetőséget, hogy a munkáltatók ezentúl ne csak a saját tulajdonú lakással rendelkezők lakhatási költségeit tudják támogatni. Mára az ország több városában munkaerőhiány alakult ki, a munkáltatók részben a magas mobilitási költségek miatt nem találnak elég munkavállalót, így **a támogatás ösztönözheti a mobilitást**. Ezen kívül az intézkedés pozitív hozadéka, hogy a **lakáskiadás kifehérítésének irányába hat**, ugyanis csak legálisan kiadott lakásokra vehető igénybe a támogatás.

Mivel a támogatási forma igénybe vételéről nincsen nyilvánosan elérhető adat és a Nemzetgazdasági Minisztérium és a Magyar Államkincstár nem bocsátott adatot a rendelkezésünkre, ezért kérdéses, hány munkáltató nyújt lehetőséget a támogatás igénybevételére, illetve hány munkavállaló részesült a támogatásban 2016-ban. **A potenciális támogatásban részesülők számát mindenképpen korlátozza, hogy a nem alkalmazotti jogviszonyban dolgozók, vagy a minimálbért keresők nem, vagy csak nagyon kis mértékben vehetik igénybe a támogatást. A támogathatók körét tovább csökkenti, hogy csak határozatlan időtartamra szóló és legalább heti 36 óra munkavégzéshez adható, így a határozott idejű munkaszerződéssel rendelkezők, és a részmunkaidőben dolgozók nem kaphatnak támogatást**. Ezen kívül további akadályozó tényezőnek számít, hogy a munkavállalónak érvényes lakásbérleti szerződéssel kell rendelkeznie, ami a gyakran rendezetlen lakásbérleti viszonyok és szerződés nélküli lakáskiadás miatt szintén csökkenti a támogatható munkavállalók számát.

3. LAKHATÁSSAL ÖSSZEFÜGGŐ KÖLTSÉGVETÉSI KIADÁSOK

ÁTOL DOROTTYA

Az előző fejezetben felvázolt szakpolitikai intézkedések súlyát, a lakáspolitikai hangsúlyait az egyes intézkedésekhez rendelt költségvetési források mutatják meg. A költségvetés jól tükrözi az egységes lakáspolitikai hiányát, hiszen – mint az utóbbi években általában – **a lakhatásra vagy azzal összefüggésben lévő célokra előirányzott források** a 2016-os és az idei évben is **szétszórtan szerepelnek a költségvetési törvényben**, részben minisztériumok büdzséjébe belefoglalva, részben különállóan, illetve szolgáltató intézményeknek juttatott normatíva formájában. Emellett **a törvényből csak részben lehet kiolvasni, hogy mely intézményekre és lakhatással összefüggő programokra költ a kormány**. A lakhatásra nyújtott állami források között a legjelentősebb összegű tétel évek óta egyszerűen a „Lakástámogatások” cím alatti egyetlen alcímként, „Egyéb lakástámogatások” néven szerepel a költségvetési törvényben, pontos lebontását csak külön adatkéréssel lehet megismerni (a 2017-es és 2018-as költségvetésben valamelyest javult a transzparencia ezen a téren, az alcím egyes tételeire – bár nem minden tételre – a költségvetés fejezeti kötetei tartalmaznak információkat).

Tekintettel arra, hogy az „Egyéb lakástámogatások” alcím alatti kiadások lebontása csak külön adatkéréssel megismerhető, illetve a 2016. évre vonatkozó zárszámadás még nem áll rendelkezésre, a lakhatási célú kiadásokkal kapcsolatos tényleges végrehajtási adatok vonatkozásában adatkéréssel fordultunk a Nemzetgazdasági Minisztériumhoz és a Magyar Államkincstárhoz. Utóbbtól, mivel méltányossági kérelmünknek nem adtak helyt és a kért költségtérítést nem állt módunkban megfizetni, nem kaptunk adatokat. Az NGM helyt adott méltányossági kérelmünknek, azonban csak a Lakástámogatások tétel vonatkozásában szolgáltatott adatokat. A költségvetés lakhatási célú kiadásairól szóló elemzésünk így a költségvetési törvények előirányzatai és a Nemzetgazdasági minisztériumtól kikért, a Lakástámogatások tételre vonatkozó kiadási adatok alapján értékeli a lakhatással összefüggő költségvetési kiadásokat.

3.1 Lakástámogatások szociális szempontok nélkül

A 2016-os, valamint a 2017-es költségvetési törvény előirányzataiból és a minisztérium által közölt adatokból is az derül ki, tavaly **jelentősen erősödött az az évtizedek óta tartó trend, miszerint az állami kiadások legnagyobb része olyan programokat és támogatásokat finanszíroz, amelyeket elsősorban magasabb jövedelemmel, jobb vagyoni helyzettel rendelkező emberek tudnak igénybe venni**.

A lakhatással összefüggő költségvetési kiadások legnagyobb tételét a költségvetés „Lakástámogatások” címének egyetlen, „Egyéb lakástámogatások” alcímén tartalmazza – további bontás nélkül – a költségvetés. Az erre a címre előirányzott és tényleges **kiadások a megelőző évek csökkenése után 2016-ban – meghatározó módon a CSOK kiterjesztése következtében – meredeken emelkedni kezdtek**. A „Lakástámogatások” cím alá tartozó kiadások szinte kivétel nélkül olyan lakáspolitikai intézkedéseket szolgálnak, amelyekhez relatíve kedvezőbb helyzetű háztartások férnek hozzá, illetve amelyekhez a kedvezőtlen helyzetű háztartások nem, vagy szisztematikusan rosszabb eséllyel férnek hozzá.

A „lakástámogatások” című tétel előirányzata a 2016-os költségvetés eredetileg, 2015 nyarán elfogadott változatában még jelentős csökkentést mutatott a korábbi évekhez képest. 2016-ra 104 milliárd forint volt eredetileg betervezve erre a célra, amely jelentősen alacsonyabb volt, mint a 2013-as 202, 2014-es

159 és a 2015-ös csaknem 129 milliárd forintos előirányzat. Az eredetileg tervezett összeg a korábbi évek tényleges – az előirányzattól elmaradó, és évről évre csökkenő – költségvetési teljesítéseitől is elmaradt (a korábbi évekhez képest jelentősen, a megelőző, 2015-ös év tényleges kiadásaihoz képest kismértékben). A CSOK kiterjesztésével összefüggésben azonban 2016 nyarán az előirányzatot a kormány csaknem másfélszeresére, 154 milliárd forintra emelte.¹³¹ A tényleges kiadások 2016-ban az NGM által rendelkezésre bocsátott adatok szerint végül valóban jelentősen felülmúlták az eredetileg tervezett összeget, a megemelt előirányzattól ugyanakkor valamelyest elmaradtak, 148 milliárd forintot tettek ki.¹³²

6. táblázat: „Lakástámogatások” a költségvetésben és valós teljesítésük (millió forintban)

	2013 ¹	2014 ²	2015 ³	2016	2017	2018 ⁴
Előirányzat	201 500	159 200	128 900	154 000 ⁵ (eredeti előirányzat: 104 000 ⁶)	211 300 ⁷	236 300
Teljesítés	131 862	127 959,9	109 302,5	148 152,8 ⁸	májusig: 69 942 ⁹	még nem ismert

2014. évi LXXII. törvény a Magyarország 2013. évi központi költségvetéséről szóló 2012. évi CCIV. törvény végrehajtásáról, Magyar Közlöny 2014.11.21. <http://www.kozlonyok.hu/nkonline/MKPDF/hiteles/mk14159.pdf> pp. 15536–15651.
2015. évi CLXXII. törvény a Magyarország 2014. évi központi költségvetéséről szóló 2013. évi CCXXX. törvény végrehajtásáról, Magyar Közlöny 2015.11.16. <http://www.kozlonyok.hu/nkonline/MKPDF/hiteles/MK15175.pdf> pp. 22236–22348.
2016. évi CXXII. törvény A Magyarország 2015. évi központi költségvetéséről szóló 2014. évi C. törvény végrehajtásáról, Magyar Közlöny 2016.11.21. <http://www.kozlonyok.hu/nkonline/MKPDF/hiteles/mk16179.pdf> pp. 76898–77011.
2017. évi C. törvény Magyarország 2018. évi központi költségvetéséről <http://www.kozlonyok.hu/nkonline/MKPDF/hiteles/MK17100.pdf> pp. 9800–9997.
2016. évi LXXVI. törvény A Magyarország 2016. évi központi költségvetéséről szóló 2015. évi C. törvény módosításáról, Magyar Közlöny 2016.06.23. <http://www.kozlonyok.hu/nkonline/MKPDF/hiteles/MK16090.pdf>, pp. 6919–6981.
2015. évi C. törvény Magyarország 2016. évi költségvetéséről, Magyar Közlöny 2015.07.03. <http://www.kozlonyok.hu/nkonline/MKPDF/hiteles/MK15097.pdf> pp. 16824–17000.
2016. évi XC. törvény Magyarország 2017. évi költségvetéséről, Magyar Közlöny 2016.06.24. <http://www.kozlonyok.hu/nkonline/MKPDF/hiteles/MK16091.pdf> pp. 7070–7264.
- A Nemzetgazdasági Minisztérium, Ügyfélkapcsolati Információs Iroda válasza a Habitat for Humanity Magyarország közérdekű információigénylésére 2017.08.13., NGM/20630/2017
- A Nemzetgazdasági Minisztérium, Ügyfélkapcsolati Információs Iroda válasza a Habitat for Humanity Magyarország közérdekű információigénylésére 2017.08.13., NGM/20630/2017

A 2017-es költségvetési törvény a 2016. évi megemelt előirányzathoz képest is több mint egyharmadával, 211 300 millió forintra emelte a tétel előirányzatát, ebből 94,9 milliárd forint a CSOK tervezett előirányzata.¹³³ Az NGM adatközlése szerint 2017 első öt hónapjában 69,9 milliárd forintot tettek ki a központi lakástámogatások, ha a kiadások ebben az ütemben folytatódnak, 2017 során is kevesebb lesz a tényleges kiadás az előirányzatnál, de így is meg fogja haladni a 2016. évi tényleges kiadásokat. Ennek a **trendnek a folytatódását vetíti elő**, hogy a 2018-ra elfogadott költségvetési törvényben a 2017-es előirányzatnál is több mint 10%-kal magasabb összeg, 236,3 milliárd forint szerepel a „Lakástámogatások” címen, ebből 100,9 milliárd forint a CSOK-ra tervezett kiadás.¹³⁴

A „Lakástámogatások” címre fordított központi kiadások 2016-ban kezdődött növekedésében meghatározó a CSOK kiterjesztésének költségvetési hatása. 2015-ben (a konstrukciót az év július 1-jén vezették be, szerényebb támogatási összegekkel és a későbbiektől némileg eltérő

¹³¹ 2016. évi LXXVI. törvény A Magyarország 2016. évi központi költségvetéséről szóló 2015. évi C. törvény módosításáról, Magyar Közlöny 2016.06.23. <http://www.kozlonyok.hu/nkonline/MKPDF/hiteles/MK16090.pdf>, pp. 6919–6981.

¹³² A Nemzetgazdasági Minisztérium, Ügyfélkapcsolati Információs Iroda válasza a Habitat for Humanity Magyarország közérdekű információigénylésére 2017.08.13., NGM/20630/2017

¹³³ 2016. évi XC. törvény Magyarország 2017. évi költségvetéséről XLII. A költségvetés közvetlen bevételei és kiadásai <http://www.parlament.hu/irom40/10377/adatok/fejezetek/42.pdf>

¹³⁴ 2017. évi C. törvény Magyarország 2018. évi központi költségvetéséről <http://www.kozlonyok.hu/nkonline/MKPDF/hiteles/MK17100.pdf> pp. 9800–9997.

feltételekkel)¹³⁵ mintegy 5,9 milliárd kiadást jelentett a konstrukció a költségvetésnek, 2016-ban már – miután a CSOK kiterjesztése január 1-jétől életbe lépett – ennek több mint hétszeresét, 44,4 milliárd forintot költött az állam a támogatásra. 2017 első öt hónapjában már több mint 27 milliárd forint volt a költségvetés CSOK-ra fordított kiadása. Lényegesen kisebb mértékben, de a „lakástámogatások” emelkedésben szerepet játszott a lakástakarékpénztári megtakarításokhoz kapcsolódó állami kiadások, és a CSOK-hoz hasonló feltételekkel magánérs lakásépítéshez nyújtott adóvisszatérítési támogatás összegének emelkedése.

A lakástámogatásokra szánt kiadásokon belül a két legnagyobb tétel 2016-ban, és a 2017. év eleji kiadásokat nézve is a CSOK és a lakástakarékpénztárakhoz (LTP) kapcsolódó állami támogatás. Mindkét támogatási formával leginkább azok az emberek tudnak élni, akiknek vagyona, jelentős megtakarítása,¹³⁶ illetve hitelképes jövedelme lehetővé teszi saját tulajdonú lakás vásárlását. Az LTP előnyeit azok tudják kihasználni, akik legalább négy éven keresztül (ami a legrövidebb futamidő) havi rendszerességgel képesek befizetni egy meghatározott összeget, amit az állami hozzájárulás kiegészít, majd a végösszeget lakásfelújításra vagy lakásvásárlásra tudják felhasználni. Nem meglepő, hogy egy 2013-as felmérés szerint¹³⁷ az átlagjövedelem felett keresők, illetve a lakástulajdonosok között vannak nagyobb arányban az LTP felhasználók. A CSOK-ot pedig azok a gyerekes (vagy a közeljövőben gyereket vállaló) családok tudják igénybe venni, akiknek szintén van megfelelő anyagi háttérük ahhoz, hogy ingatlant vásároljanak, vagy meglévő otthonukat felújítsák, kibővítsék.

Az LTP-n és a CSOK-on kívül még jelentős összeget tett ki a központi költségvetésben a jelzáloglevél-kamattámogatás, amellyel az állam ingatlanvásárlást és a lakáshitelezést támogatja, ehhez – illetve más, szintén a „Lakástámogatások” tétel alatt szereplő kamattámogatásokhoz – szintén olyan háztartások férnek hozzá, akik képesek voltak lakáscélra megtakarítani, és hitelképesnek minősültek. A fentiekben túl érdemes kiemelni a magánérs lakás- és házépítéshez kapcsolódó, a CSOK-hoz hasonló ügyfélkör számára hozzáférhető adóvisszatérítési támogatást, amely már a 2016-os költségvetési kiadások között is mintegy 7 milliárdos tételt jelentett, és részesedése várhatóan emelkedni fog, 2017 első öt hónapjában már csaknem 5 milliárd forintot költött erre a költségvetés. Ehhez értelem szerűen azok a háztartások férnek hozzá, amelyeknek van annyi lakáscélra használható forrásuk, hogy magánérs lakásépítésbe kezdjenek.¹³⁸

A „Lakástámogatások” tétel egyetlen, kifejezetten hátrányos helyzetű csoportot érintő tétele a mozgáskorlátozottak támogatása (lakásuk akadálymentesítési célú átalakítására, felújítására). Az erre szánt költségvetési kiadások 2016-ban, illetve 2017 elején jelentősen nőttek a korábbiakhoz képest a támogatás feltételeinek változása és összegének emelése következtében¹³⁹ (53 millióról mintegy 430 millióra, majd 2017 első öt hónapjában 160 millióra), de a teljes kifizetett összeg így is töredékét teszi ki a korábban felsorolt támogatásoknak.

¹³⁵ A CSOK szabályainak változásairól ld. Habitat for Humanity Magyarország (2016) Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2015, Habitat for Humanity Magyarország, Budapest http://habitat.hu/files/eves_jelentes_a_lakhatasi_szegenysegről_teljes_valtozat2015.pdf pp. 30–34. valamint a mostani jelentés 2.2. alfejezetét.

¹³⁶ A KSH 2015. őszi lakásfelvételének eredményei szerint a háztartások 12%-ának van lakáscélú megtakarítása. A lakáscélú megtakarítással rendelkező háztartások aránya a háztartási jövedelemmel párhuzamosan emelkedik, az első decilisben mindössze a háztartások 3%-a rendelkezik ilyen megtakarítással, a legmagasabb decilisben minden negyedik háztartás. (KSH (2016) Miben élünk? A 2016. évi lakásfelmérés főbb eredményei http://www.ksh.hu/docs/hun/xfp/idoszaki/pdf/miben_elunk15.pdf pp. 45–46.)

¹³⁷ Scale research (2014) A hazai lakástakarékpénztári piac elemzése a verseny és a növekedés szempontjából http://www.gvh.hu/data/cms1029371/VKK_palyazat_2013_11_tanulmany.pdf

¹³⁸ A CSOK és az adóvisszatérítési támogatás feltételrendszerének részletesebb elemzését az alacsony státuszú háztartások számára való hozzáférés szempontjából ld. Habitat for Humanity Magyarország (2016) Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2015, Habitat for Humanity Magyarország, Budapest http://habitat.hu/files/eves_jelentes_a_lakhatasi_szegenysegről_teljes_valtozat2015.pdf pp. 30–36.

¹³⁹ A részletekről ld. Mozaik Mozgáskorlátozottak Egyesületeinek Országos Szövetsége (2016) Elértük: emelkedik a lakás-akadálymentesítési támogatás összege és többször is lehet igényelni <http://www.meosz.hu/blog/elertuk-emelkedik-a-lakas-akadalymentesitesi-tamogat-as-osszege-es-tobbszor-is-lehet-igenyelni/>

7. táblázat: A költségvetés „Lakástámogatások” cím alatt szereplő kiadásainak támogatási forma szerinti bontása 2015–2017. május (millió forintban)

	2015 ¹	2016 ²	2017 január-május ²
Lakásépítési kedvezmény (régii „szoc. pol.”)	1623,9	1228,8	270,9
Megelőlegezett lakásépítési kedvezmény	994,9	317,2	28,5
Fiatalok otthonteremtési támogatása	157,1	127,3	22,4
Adó-visszatérítési támogatás	1,8	6945,1	4964,4
Családok otthonteremtési kedvezménye	5886,0	44 367,3	27 212,5
Tulajdonszerzéshez kapcsolódó vissza nem térítendő támogatások összesen	8663,7	52 985,7	32 498,7
Lakástakarékpénztári megtakarítások támogatása	47 041,5	54 303,1	25 370,2
Kiegészítő kamattámogatás	6040,8	3837,8	1084,9
Jelzáloglevél kamattámogatás	27 972,3	22 799,3	7903,9
Fiatalok és többgyermekes családok kamattámogatása	107,8	72,8	25,8
Otthonteremtési kamattámogatás	1598,5	1509,6	694,8
Energiamegtakarító hitelek kamattámogatása	0,0	0,0	0,0
1990 előtti Fix kamatozású hitelek kamat kiegészítése	0,1	0,1	0,0
Betétesek áruvásárlási kölcsönének kamattámogatása	0,0	0,2	0,0
Víziközmű hitelek kamattámogatása	382,2	123,4	30,1
Egyéb kamattámogatás (társasházak közös részeinek felújítására felvett hitelek kamattámogatása)	4191,9	3393,8	1315,0
Kamattámogatások összesen	31 734,6	31 737,0	11 054,5
Gyűjtőszámla hitel és közzsféra	9946,8	24,2	21,0
Megvásárolt hitelállomány utáni 0,5%-os költségtérítés	0,6	0,0	0,0
Törlesztési támogatás	-1,0	-0,8	0,1
Fizetési nehézségekkel küzdő jelzáloghitelek támogatása összesen	9946,4	23,4	21,1
Mozgáskorlátozottak támogatása	53,4	429,7	160,2
Önkormányzati lakásfelújítási célú hitelek kamattámogatása	11,4	9,0	3,4
Folyósítási költség	758,7	1569,6	831,8
Garancia érvényesítése	714,5	224,2	-11,4
Lakáskutatás, pályázatkezelés	68,8	63,0	13,5
Egyéb	0,0	0,0	0,0
Pénzforgalmi áthúzódó egyenlege	1750,5	6808,1	
Egyéb kiadások összesen	3303,9	8673,9	837,3
Összes kiadás	109 302,5	148 152,8	69 942,0

1 A Magyar Államkincstár adatszolgáltatása a Habitat for Humanity Magyarország közérdekű adatigénylésére 2016.03.29. KSO-42/1/2016

2 A Nemzetgazdasági Minisztérium, Ügyfélkapcsolati Információs Iroda válasza a Habitat for Humanity Magyarország közérdekű információigénylésére 2017.08.13., NGM/20630/2017

3 U.o.

3.2 Lakhatási szegényeket érintő lakáspolitikai intézkedések

Amellett, hogy lassan két évtizede elmondható, és az utóbbi egy-két év költségvetése kapcsán pedig különösen, hogy az állam a lakhatási források döntő részét olyan támogatási formákra költi, melyek nagyrészt eleve jobb anyagi helyzetben levő emberek lakhatását segítik elő, jelzésértékű, melyek azok a célok és célcsoportok, amelyekre kevés forrás jut, vagy egyáltalán nem jut forrás a költségvetésben. **Több olyan, a helyzetelemzésben tárgyalt lakhatási szegénységi problémák kezelése**

szempontjából kulcsfontosságú terület van, amely évek óta forráshiányban szenved. Ezek közé tartoznak a lakhatás megfizethetőségének problémái, az ebből következő, lakásvesztéstől való fenyegetettség, a hajléktalanná válás és a hajléktalanságból kikerülés reménytelensége, az egészségtelen és veszélyes lakáskörülmények (vizesedés, penész, omladozó lakásbelső), egy megfizethető bérlakás-szektor támogatása.

8. táblázat: A központi költségvetés lakhatási célú kiadásai 2012–2018, szociálisan nem célzott és célzott kiadások aránya

Adatok millió forintban	2012 (tényleges) ¹	2013 (tényleges) ²	2014 (tényleges) ³	2015 (tényleges) ⁴	2016 (előirányzat) ⁵	2017 (előirányzat) ⁶	2018 (előirányzat) ⁷
Lakástámogatások előirányzat	124 000,7	131 890,1	127 104,0	109 302,5	154 000,0	211 300,0	236 300,0
Szociálisan nem célzott lakhatási tételek, %	76	69	66	66	77	82	91
Hajléktalan -ellátás támogatása	8300,0	8000,0	8000,0	8000,0	8000,0	8000,0	8000,0
Gyermekvédelmi Lakásalap	2241,0	1705,0	1540,0	1536,0	1540,0	1540,0	1240,0
Hozzájárulás a lakossági energiaköltségekhez	683,2	596,5	1,9	398,7	2,0	2,0	2,0
Nemzeti Eszközkezelő Zrt.	2022,4	23 687,0	32 300,0	34 089,2	29 700,0	33 000,0	11 800,0
Lakásfenntartási támogatás*	22 199,3	21 085,7	19 476,8	8 716,5	2 600,0		
Adósságkezelés*	1 420,0	1 121,5	1 011,8	470,4	24,0		
Szociális tűzifaprogram**	996,0	1998,0	3000,0	3000,0	3000,0	3000,0	3000,0
Szociálisan célzott tételek	37 861,9	58 193,7	65 330,5	56 210,8	44 866,0	45 542,0	24 042,0
Szociálisan célzott tételek, %	23,39	30,61	33,95	33,96	22,56	17,73	9,23
Összesen	161 862,0	190 083,8	192 434,5	165 513,3	198 866,0	256 842,0	260 342,0

*Forrás: KSH Stadat 2.5.8. Egyéb szociális támogatások (2000–)

https://www.ksh.hu/docs/hun/xstadat/xstadat_aves/i_fsp011b.html. Új támogatás 2015 március 1. óta nem igényelhető, így a 2017–8-as költségvetésben várhatóan már nem lesznek ezzel kapcsolatos kiadások.

**Forrás: Belügyminisztérium, Szabályozási és Koordinációs Helyettes Államtitkár válasza a Habitat for Humanity Magyarország közérdekű adatigénylésére 2017.06.20., iktatószám: BM/12553/3/2017; BM Pályázati kiírás 2017 június http://www.kormany.hu/download/9/5f/11000/%C3%96%C3%81T_p%C3%A1ly%C3%A1zati%20ki%C3%ADr%C3%A1s_pdf.pdf (2017)

1 2013. évi CXCVIII. törvény A Magyarország 2012. évi központi költségvetéséről szóló 2011. évi CLXXXVIII. törvény végrehajtásáról, Magyar Közlöny 2013.11.22. <http://www.kozlonyok.hu/nkonline/MKPDF/hiteles/MK13194.pdf> pp. 82738–82863.

2 2014. évi LXII. törvény a Magyarország 2013. évi központi költségvetéséről szóló 2012. évi CCIV. törvény végrehajtásáról, Magyar Közlöny 2014.11.21. <http://www.kozlonyok.hu/nkonline/MKPDF/hiteles/mk14159.pdf> pp. 15536–15651.

3 2015. évi CLXXII. törvény a Magyarország 2014. évi központi költségvetéséről szóló 2013. évi CCXXX. törvény végrehajtásáról, Magyar Közlöny 2015.11.16. <http://www.kozlonyok.hu/nkonline/MKPDF/hiteles/MK15175.pdf> pp. 22236–22348.

4 2016. évi CXXII. törvény A Magyarország 2015. évi központi költségvetéséről szóló 2014. évi C. törvény végrehajtásáról, Magyar Közlöny 2016.11.21. <http://www.kozlonyok.hu/nkonline/MKPDF/hiteles/mk16179.pdf> pp. 76898–77011.

5 2016. évi LXXVI. törvény A Magyarország 2016. évi központi költségvetéséről szóló 2015. évi C. törvény módosításáról, Magyar Közlöny 2016.06.23. <http://www.kozlonyok.hu/nkonline/MKPDF/hiteles/MK16090.pdf>, pp. 6919–6981.

6 2016. évi XC. törvény Magyarország 2017. évi költségvetéséről, Magyar Közlöny 2016.06.24. <http://www.kozlonyok.hu/nkonline/MKPDF/hiteles/MK16091.pdf> pp. 7070–7264.

7 2017. évi C. törvény Magyarország 2018. évi központi költségvetéséről <http://www.kozlonyok.hu/nkonline/MKPDF/hiteles/MK17100.pdf> pp. 9800–9997.

MEGFIZETHETŐSÉG JAVÍTÁSÁT SZOLGÁLÓ INTÉZKEDÉSEK

A központi költségvetés 2016–17-ben már nem tartalmazott kifejezetten a lakhatás megfizethetőségének javítását célzó kiadásokat. A korábban együttesen 20 milliárd körüli költségvetéssel működő központi normatív lakásfenntartási támogatás és adósságkezelési szolgáltatás 2015. március 1-jétől nem igényelhető.

A megfizethetőségi problémák egy speciális esetének, a fizetéseképtelenné vált jelzáloghitelek problémáinak kezelésére létrejött Nemzeti Eszközkezelő Társaság működésére a 2016-os költségvetés eredeti, 2015. június közepén elfogadott változata 19,7 milliárd forintot tervezett, ebből 15,5 milliárd forint jutott volna ingatlanvásárlásokra. Ez az összeg lényegesen kevesebb a megelőző év költségvetési kiadásánál (2015-ben mintegy 35,5 milliárd volt a tervezett és körülbelül 34 milliárd forint a tényleges kiadás).

2015 őszén kormányrendelet született a NET keretének 25 ezerről 35 ezerre való bővítéséről, 2016 nyarán pedig a költségvetésben 10 milliárd forinttal, 25,5 milliárd forintra emelték a NET ingatlanvásárlásokra fordítható keretét.¹⁴⁰ Ennek eredményeképpen a teljes NET-re fordítandó előirányzat 29,7 milliárd forintra emelkedett, bár így is valamelyest elmaradt a 2015-ös év kiadásaitól. A NET 2017-es büdzséje a 2016 előtti évekhez hasonló, 33 milliárd forintos összeget irányzott elő, ebből 27 milliárd forintot ingatlanvásárlásra. A NET a jelenlegi jogszabályok szerint 2018 végéig 36 ezer lakást vásárolhat meg.

Bár 2015-ben, a keret bővítésekor a NET forrásainak és beavatkozási területeinek „a következő években”¹⁴¹ történő bővítéséről volt szó, **a 2018. évi költségvetésnek a NET által ingatlanvásárlásokra és -beruházásokra költhető előirányzata alig valamivel több mint ötöde a megelőző évinek,** mindössze 5,8 milliárd forint. Ez azt vetíti előre, hogy a korábban bejelentett kormányzati szándék ellenére nincsen terv a NET programjának további bővítésére, miközben az MNB becslése szerint a 136 ezer nemteljesítő jelzáloghiteles csaknem harmada – tehát körülbelül 45 ezer adós – súlyos fizetési problémákkal küzd, nem rendelkezik, vagy csak a minimálbért meg nem haladó összegben rendelkezik rendszeres jövedelemmel, így nem képes lépést tartani a fizetési kötelezettségeivel,¹⁴² és az ilyen típusú fizetéseképtelenség kezelésére a jelenlegi eszköztárból érdemben csak a NET képes (a magáncsőd szigorú feltételei miatt jelenleg gyakorlatilag nem jelent megoldást a fizetéseképtelen háztartások számára, ld. az 2.1. alfejezetet).¹⁴³

HAJLÉKTALANSÁG KEZELÉSE

A költségvetések már hosszú ideje feltűnő hiányossága (tehát nem csak a 2010-től kezdődő időszakra vonatkozóan), hogy **nem biztosít megfelelő forrást a hajléktalanság kezelésére. A hajléktalanelátásra szánt állami normatívák évek óta nem változtak.** Az intézményeknek az ellátottak száma után juttatott összeg azonban körülbelül arra elegendő, hogy az ellátók nagyon szerény, sőt sokszor inkább kifejezetten leromlott körülményeit (tömegszállásszerű elhelyezés, korlátozott mosási, mosdás, és étkezési lehetőségek) úgy-ahogy fenntartsa: ez az állandósult „krízis-ellátás”, amelyben a krízishelyzet tartós megoldására nincs lehetőség.

¹⁴⁰ 2016. évi LXXVI. törvény a Magyarország 2016. évi központi költségvetéséről szóló 2015. évi C. törvény módosításáról, Magyar Közlöny 2016.06.23. <http://www.kozlonyok.hu/NKONLINE/MKPDF/HITELES/MK16090.PDF> pp. 6919–6981.

¹⁴¹ Miniszterelnökség (2015.05.14.) Harmincöt ezer dolgozó bére emelkedik <http://www.kormany.hu/hu/miniszterelnokseg/hirek/allami-segitseggel-tovabb-javithatok-a-demografiai-mutatok>

¹⁴² Magyar Nemzeti Bank (2017) Pénzügyi stabilitási jelentés 2017 május <https://www.mnb.hu/letoltes/penzugyi-stabilitasi-jelentes-2017-majus-hun.pdf> p. 53.

¹⁴³ A NET programjáról ld. még a 2.1 alfejezetet.

Évek óta minden költségvetésben ugyanolyan összegű normatíva van betervezve (206 100 forint / fő)¹⁴⁴ a hajléktalan embereknek nappali ellátást nyújtó intézmények részére, és az átmeneti intézményeik részére is (468 350 forint / fő). Emellett a „hajléktalanokhoz kapcsolódó közfeladatok ellátására” szánt forrás 450–500 millió forint körül mozog, a tényleges költés 2014-ben 638,9 millió forint, míg 2015-ben 479,2 millió forint. Tekintetbe véve, hogy a hajléktalan emberek február 3-i felmérésében 2016-ban több mint tízezer,¹⁴⁵ 2017-ben pedig több mint nyolcezer hajléktalanul élő ember választott,¹⁴⁶ míg a Nemzeti Rehabilitációs és Szociális Hivatal adatai alapján 2016-ban 12 524-en vettek igénybe éjjeli menedékhelyet,¹⁴⁷ 8650-en átmeneti szállást, és 27 656-an nappali melegedőt,¹⁴⁸ ezek az összegek nem jelentenek olyan jelentős támogatást, amellyel áttörést lehetne elérni a hajléktalan-ellátás terén.

Nagyobb probléma, hogy a külső férőhelyekkel kapcsolatos, egyelőre nem látható hatású szabályozási módosításon túl nem történt előrelépés átfogó, a hajléktalanságból ténylegesen kiutat mutató központi program kialakításában.

9. táblázat: *Hajléktalanellátásra tervezett, illetve fordított központi források 2014–2018*

(millió Ft)	2014 tervezett	2014 tényleges	2015 tervezett	2015 tényleges	2016 tervezett	2017 tervezett	2018 tervezett
Hajléktalanok nappali intézményi ellátása	206 100 Ft/fő		206 100 Ft/fő		206 100 Ft/fő	206 100 Ft/fő	206 100 Ft/fő
Hajléktalanok átmeneti intézményei	468 350 Ft/fő		468 350 Ft/fő		468 350 Ft/fő	468 350 Ft/fő	468 350 Ft/fő
Hajléktalanokhoz kapcsolódó közfeladatok ellátása	450,9	638,9 (kiadás)	450,9	479,2 (kiadás)	446,4	446,4	496,4

A költségvetések előirányzataiban még egy szociális jellegű lakhatási tétel szerepel, a Gyermekvédelmi Lakásalap, amely az állami gondozásból kikerült fiatalok számára nyújt egyszeri, lakhatási célra költhető támogatást. Ez a 2014-es költségvetésben 1,6 milliárd forint volt (viszont valójában csak 1,4 milliárdos tényleges kiadás volt), a 2015-ös költségvetéstől pedig már csak 1,54 milliárd forint, míg a 2018-asban tovább csökkent, 1,24 milliárd forintra. Amint azt korábbi éves jelentéseinkben is leírtuk, a lakásalap nem ad elégséges és fenntartható lakástámogatást az eleve nagyon hátrányos helyzetben lévő, intézményi gondozásból kikerülő, kedvezőtlen munkaerőpiaci helyzetű fiatalok számára. Számukra is fontos lenne megfizethető lakás biztosítása.

MEGFIZETHETŐ BÉRLAKÁSSZEKTOR FEJLESZTÉSE

A költségvetés további nagy hiányossága volt 2016-ban, és ez lényegében 2017-ben sem változott,¹⁴⁹ hogy miközben a magántulajdonú lakások dominanciája és egy megfizethető bérlakásszektor hiánya a magyarországi lakásrendszerben számos lakhatási szegénységi probléma forrása,¹⁵⁰ az állam nem támogatja a szociális bérlakásállomány bővítését.

¹⁴⁴ Ezt a számított férőhelyek után lehet igénybe venni.

¹⁴⁵ Győri, P-Gurály, Z-Szabó, A (2016) Gyorsjelentés a hajléktalan emberek 2016. február 3-i kérdőíves adatfelvételéről, <http://www.bmszki.hu/sites/default/files/fajlok/node-338/f-3-2016-sajto-vegleges.pdf>

¹⁴⁶ Győri, P-Gurály, Z-Szabó, A (2017) Gyorsjelentés a hajléktalan emberek 2017. február 3-i kérdőíves adatfelvételéről, <http://www.bmszki.hu/hu/februar-harmadika-munkacsoport/eves-adatfelvetelek>

¹⁴⁷ Nyitrai Imre (Emberi Erőforrások Minisztériuma, szociálpolitikáért felelős helyettes államtitkár): A hajléktalanellátás jövőképe. Előadás a Hajléktalanügyi Országos Konferencián 2017. 09. 08. <http://hajlektok.hu/index.php/programok/57-konferencia/267-a-hajlektalanellatas-orzagos-konferenciaja-2017>

¹⁴⁸ U.o.

¹⁴⁹ 2017 januártól elérhető mobilítási lakhatási támogatás egy ilyen intézkedéscsomag egyik eleme lehetne, azonban jelen pillanatban egyedi elem a lakáspolitikai eszköztárban, illetve szűk keretek között elérhető.

¹⁵⁰ Ld. 1.1. alfejezet.

Az önkormányzati bérlakásszektor fejlesztésére alig költ a magyar költségvetés: 2016-ban és 2017 első felében mindössze 12,4 millió forintot nyújtott önkormányzati lakásfelújítási célú hitelek kamattámogatására, ami az önkormányzati bérlakásállomány rendkívül leromlott állapotának ismeretében elenyésző forrás. Ahogy a megelőző évek központi költségvetései sem, úgy a 2016-os, 2017-es és 2018-as költségvetés sem tervez olyan forrással, amely a közösségi bérlakásállomány állag-fenntartására, és működtetésére lenne költhető. Ezt az önkormányzatoknak önerőből kell megoldaniuk.

A 2016-os és a 2017-es költségvetés, és a mögötte meghúzódó kormányzati lakáspolitikai szándékok illeszkednek a korábbi évek trendjéhez, hiszen nagy részük a jobb anyagi helyzetben lévőket támogatja. Az elmúlt évek annyiban mégis fordulópontot jelentenek, hogy a lakástulajdon-szerzést ösztönző, 2015 végétől bevezetett lakástámogatások jelentős pluszforrásokat vettek igénybe, ezzel még inkább eltolták a lakáscélú állami kiadásokat a kedvezőbb helyzetű háztartások lakhatásának támogatása felé.

A lakásvásárlást, vagy a már meglévő ingatlan bővítését, felújítását hosszú távú befektetéssel ösztönző, a jobb jövedelmi helyzetűek számára igénybe vehető támogatási formák mellett eltörpülnek a hajléktalanellátásra (kb. évi 8 milliárd forint), a volt állami gondozottak egyszeri lakhatási támogatására (1,5 milliárd forint körüli), a mozgáskorlátozottak lakhatására szánt (kb. 400 millió forint) összegek. A szociális jellegűnek mondható lakhatási típusú állami kiadások közül csak a NET-re szánt forrás jelentősebb minden évben, azonban a 2018-as költségvetésben már ez is jelentősen csökken a korábbiakhoz képest (11,8 milliárd forintra).

A tulajdonosi túlsúly, a szociális bérlakások hiánya, a magánbérlakásszektor szabályozatlansága, kiegészítve azzal, hogy már több mint két éve nincs központi szociális alapú lakásfenntartási támogatás és adósságkezelés, azt eredményezi, hogy egyre többen lesznek azok, akik nem tudnak maguknak és családjuknak tartósan, eladósodás nélkül megfelelő lakhatást biztosítani. Ha nem fordítja meg az állam ezeket a folyamatokat, azt kockáztatjuk, hogy tovább mélyül a lakhatási szegénység, nő a hajléktalanként vagy embertelen lakáskörülmények között élni kénytelen emberek száma, amely kihat számtalan más területre, többek között a munkavállalásra, oktatásra, társadalmi mobilitásra és társadalmi integrációra is.



fotó: Szikora Tibor