

rövidített változat

ÉVES JELENTÉS A LAKHATÁSI SZEGÉNYSÉGRŐL

2015

KÉSZÍTETTÉK:

Átol Dorottya
Kováts Bence
Kőszeghy Lea

SZERKESZTETTE:

Kőszeghy Lea

A szerkesztés 2016. június 1.-jén zárult.

Munkánkat figyelemmel kísérheti honlapunkon,
blogunkon és Facebook oldalunkon.

www.habitat.hu

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

www.facebook.com/habitathungary

Habitat for Humanity Magyarország,
Budapest 2016

KÖSZÖNTŐ

Üdvözlöm a Habitat for Humanity Magyarország ötödik éves lakhatási jelentésének olvasóit!

A 2015. év megmutatta, hogy a magyarországi lakáspolitikai megfelelő politikai akarat mellett képes a változásra. A terület költségvetése hirtelen megnőtt, struktúrája átalakult. A változások – a lakhatás megfizethetőségének javítását célzó támogatási rendszer átalakítása, az újabb, lakástulajdon-szerzést támogató programok bejelentése – megmutatták a szakmailag megalapozott, a különböző társadalmi csoportok szükségleteit figyelembe vevő, hosszú távú vízióval rendelkező lakáspolitikai fontosságát – és azt is, hogy ez mennyire fájóan hiányzik Magyarországon.

Ötödik éve adjuk közre a magyarországi lakhatási szegénységet bemutató adatok gyűjteményét, a hazai lakáspolitikai elemzését, illetve saját – széles körű szakmai konszenzuson alapuló – ajánlásainkat jobb lakáspolitikai megoldásokra. Ennek a munkánknak a célja a megalapozott, konstruktív lakáspolitikai párbeszéd kialakítása, mert hisszük, hogy ez elengedhetetlen az igazságos, befogadó és jobb társadalmi és gazdasági eredményekre vezető lakáspolitikai létrejöttéhez.

Fontos, hogy meglássuk és megmutassuk a lakáspolitikai viszonylag elvont fogalmi mögött megbúvó emberi sorsokat, kézzel fogható egyéni és társadalmi tragédiákat. A biztos, megfizethető, egészséges lakás, a munkaerőpiachoz és az alapvető szolgáltatásokhoz való hozzáférés, a társadalmi integráció földrajzi megvalósulása elengedhetetlen az emberi méltóság érvényesüléséhez, a boldogulás és a boldogság eléréséhez. Ma a probléma jellegétől függően több tíz- százezer, akár több millió honfitársunk jogai, méltósága és esélyei sérülnek lakhatási gondok, végső soron pedig a hibás lakáspolitikai miatt. A lakhatási szegénység különféle problémái ennyi ember számára okoznak egészségkárosodást, jelentenek megoldhatatlan anyagi terheket, teszik lehetetlenné a munkavállalást, a megfelelő oktatáshoz és egyéb szolgáltatásokhoz való hozzáférést. Közöttük felülreprezentáltak a gyerekek, akik egész életükre szóló hátrányokat szenvednek el a nem megfelelő lakhatás miatt – ők az a felnövekvő generáció, akinek a kezében van Magyarország jövője.

Minden magyar állampolgár számára előnyökkel járna egy olyan lakáspolitikai, amely a lakhatási szegénység problémáit beazonosítja, és azokra megfelelő válaszokat kínál. Egész Magyarországnak van szüksége arra, hogy a ma még lakhatási szegénységben élők a társadalom aktív tagjaiként kiteljesíthessék képességeiket.

Reméljük, ez a jelentés sok olvasóra talál, izgalmas, előremutató viták alapjául szolgál, és közösen elérjük a valódi célját: hogy Magyarországon fontos kérdés legyen az emberhez méltó lakhatás biztosítása mindenki számára.

Budapest, 2016. június 1.

SZEKÉR ANDRÁS
ügyvezető igazgató

TARTALOMJEGYZÉK

5	Köszöntő
8	Vezetői összefoglaló
13	1. Lakhatási szegénység Magyarországon
13	1.1 Hozzájárás
15	1.2 Lakásminőség
17	1.3 Megfizethetőség
19	1.4 Energiaszegénység
21	2. Szakpolitikai fejlemények
21	2.1 A lakhatás megfizethetőségét érintő intézkedések
24	2.2 Lakástulajdon-szerzést támogató új intézkedések
28	2.3 További fontos lakáspolitikai intézkedések
37	3. Lakhatással összefüggő költségvetési kiadások

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

A probléma jellegétől függően ma Magyarországon több tíz- százezren, akár több millióan is érintettek a lakhatási szegénység különféle formáiban. A lakhatással kapcsolatos szakpolitikai intézkedések ezekre a problémákra nem, vagy legfeljebb részlegesen találtak megoldást 2015-ben, bizonyos esetekben az újonnan bevezetett intézkedések akár tovább rontották a helyzetet.

MEGFIZETHETŐSÉG

A lakhatás megfizethetősége az utóbbi években javult (részben a rezsicsökkentés hatására, bár ez a legszegényebbek számára kevesebb megtakarítást eredményezett), **de így is csaknem millió** tömeget érint. A magyarországi háztartások jövedelmük körülbelül 22%-át költötték lakhatásra, a legszegényebb ötöd háztartásai kiadásai 24,6%-át erre a célra fordítják. 840 ezer ember súlyos megfizethetőségi problémákkal küzd, a piaci bérletben élők harmadának (32,4%) vannak súlyos megfizethetőségi problémái. Kb. 946 ezer emberrel fordult elő, hogy a megelőző évben anyagi okokból nem tudta megfelelően fűteni lakását. Kb. 400 ezer villamos energia, 194 ezer földgáz, 126 ezer távhőfogyasztónak volt a kikapcsolás veszélyével fenyegető tartozása, és csaknem százezer kikapcsolt fogyasztó volt az országban 2015 december végén. 2014 végén kb. 140 ezer jelzálogszerződéssel rendelkező adós volt 90 napon túli fizetési elmaradásban.

A lakásfenntartási költségek megfizethetőségével kapcsolatban lényeges szakpolitikai változások történtek 2015-ben. Ezek közé sorolható mindenekelőtt a **központi normatív lakásfenntartási támogatás és az adósságkezelési szolgáltatás megszüntetése, a települési támogatás bevezetése.** A változtatások azonban **nem adnak megfelelő megoldást a megfizethetőségi problémákra, sőt, számos háztartást a korábbinál kedvezőtlenebb helyzetbe hoznak.**

Nem oldódtak meg a támogatási rendszer korábban meglévő problémái: a lakásfenntartási támogatás esetében a támogatás alacsony összege, az adósságkezelés esetében a szolgáltatás rosszabb elérhetősége kisebb településeken. Eközben előnyeikből sok megszűnt. **A jogosultság feltételrendszerét és az ellátás összegét tekintve nagy különbségek alakultak ki** az egyes települések között, amelyek nem feltétlenül a rászorulóknak közötte helyi különbségeket tükröznek. **Nagyobb a szabad belátáson alapuló döntések szerepe,** ami teret nyithat az önkényességnek. Az adósságkezelés esetében **nincs garancia arra, hogy továbbra is komplex** szolgáltatást (anyagi támogatás és tanácsadás) nyújt.

A nemteljesítő jelzáloghitelesek érintő fontos lépés volt 2015-ben a családi csődvédelem bevezetése, valamint a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. (NET) programjának kiterjesztése. **A családi csődvédelem a jelenlegi feltételekkel nem, a NET programja részben tekinthető megfelelőnek** a nemteljesítő jelzáloghitelesek helyzetének konszolidálásában.

A szigorú feltételekkel bevezetett **családi csődvédelem** a várt 15 ezer háztartás helyett egyelőre **mindössze néhány száz háztartás** számára volt vonzó.

2015 folyamán a kormány a **NET programjának számottevő bővítéséről döntött, ám ennek mértéke jelentősen elmarad** a nemteljesítő jelzáloghitelesek azon csoportjától, melynek számára a jelenlegi lakáspolitikai eszköztárból ez az egyetlen lehetőség arra, hogy jelzáloghitel-adósságuktól megszabaduljanak. A bővítés **gyakorlati megvalósítását kétségessé teszi,** hogy a 2016-os költségvetésben a korábbi évekhez képest körülbelül felére csökkent a NET Zrt. számára ingatlanvásárlásokra,

-beruházásra allokált összeg, így a 2017-re előirányzott, ismét a korábbihoz hasonló összeggel együtt sem biztos, hogy a NET ki fogja tudni használni megemelt ingatlankezelését. Emellett a NET lakásvásárlásai főként **korlátozott munkalehetőséget nyújtó térségekre** összpontosulnak, így kérdéses, hogy a NET-bérlővé vált korábbi lakástulajdonosok munkaerőpiaci, társadalmi mobilitására és végső soron lakásfenntartási képességére milyen hatással lesz az, hogy egy ilyen, korábbi kedvezőtlen elhelyezkedésű lakóhelyüket megtartó konstrukció segítségével szabadultak meg jelzálog-terhüktől.

LAKÁSMINŐSÉG

A lakhatási szegénységi problémák másik nagy csoportja a lakásminőséggel kapcsolatos. A lakások közműellátottsága Magyarországon általánosságban jó, de van a lakásállománynak egy olyan szegmense, jellemzően **a legalacsonyabb státuszú háztartások lakásai, amelyek ezen a téren “le vannak szakadva”** az állomány többi részétől. A szegénységi küszöb alatt élők 16%-ának nincs fürdőszobája, 17%-ának WC-je. A legszegényebb jövedelmi tized háztartásainak 12%-a folyó víz nélküli lakásban él. **Lakhatósági problémák** gyakrabban fordulnak elő a kedvezőbb helyzetű háztartások körében is, **a szegényebb háztartásokat azonban aránytalanul jobban sújtják**. 2,5 millió ember él beázó, vizes lakásban. A szegények körében csaknem minden második embert érintenek ilyen problémák (45%). A magyarországi lakosok 41,1%-a, a szegények 62%-a él túlszűfolt lakásban. A gyermekek helyzete még rosszabb: 2015-ben körülbelül 91000 gyermek élt fürdőszoba, 92600 gyermek élt WC nélküli lakásban, körülbelül 500 ezer gyermek élt beázó, vizes, potenciálisan egészségkárosító lakásban, és több mint egymillió gyermek él túlszűfolt lakásban. A lakásállomány 70%-a energetikai felújításra szorul.

Kifejezetten a lakásminőségi problémák kezelését célzó szakpolitikai intézkedés 2015-ben nem született. A lakástulajdonhoz jutás megkönnyítését célzó, valamint a lakásállomány energiatájakonyosági felújításának támogatásával kapcsolatos intézkedések érintik ezt a területet, azonban legfeljebb részleges megoldásokat kínálnak, bizonyos esetekben rontották az alacsony jövedelmű háztartások esélyét lakásminőségi problémáik megoldására.

A lakástulajdonhoz jutás megkönnyítését célzó, kiemelten a gyermekes családokat támogatni kívánó intézkedéscsomag – a családi otthonteremtési kedvezmény (CSOK) bevezetése majd bővítése, az új építésű lakóingatlanok ÁFA-terhének 5%-ra csökkentése, a magánérs lakás- és házépítés esetében igénybe vehető, 5 millió forintig terjedő adóvisszatérítés, az építésügyi eljárás egyszerűsítése – évek óta nem látott forrásmennyiséget von be a lakásszektorba közvetlenül vagy közvetve, **ám lakhatási szegénységi szempontból hatása több szempontból ellentmondásos, vagy aggályos.**

A CSOK és az adóvisszatérítés esetében a hozzáférés **feltételrendszere éppen azokat a szegény háztartásokat zárja ki, akiket a legsúlyosabban érintenek** a lakásminőségi problémák (pl. alapszolgáltatásokhoz, infrastruktúrához való hozzáférés hiánya). Várhatóan így is el fognak érsni lakhatási szegénységben éló családokat, ezért részben **hozzájárulhatnak az őket érintó túlszűfoltasági, lakásminőségi problémák egy részének kezeléséhez.** Azonban félló, hogy ezek a támogatásokhoz hozzáféró, **ám kedvezőtlenebb jövedelmi helyzetű családok az ország gazdaságilag hátrányos helyzetein, településein fognak lakást vásárolni vagy építeni** (a 2015-ös CSOK-igénylési adatok már mutatnak egy ilyen mintázatot), ami gátja lesz a további munkaerőpiaci, társadalmi mobilitásuknak. A támogatási rendszerben **nem**

érvényesíthető megfelelően energiahatékonyság szempontja, amely az alacsony jövedelmű háztartások esetében különösen fontos lenne, mint a rezsicsökkentés egyetlen fenntartható módja.

A CSOK és az ÁFA-csökkentés mellett **hozzájárul a lakásarak további emelkedéséhez** elsősorban a kedvezőbb gazdasági helyzetű településeken, ami **tovább ronthatja** a méltányos lakhatáshoz való hozzáférést az alacsony jövedelmű családok **azon része esetében, amelyek nem férnek hozzá** ezekhez a kedvezményekhez. Az építésügyi eljárás egyszerűsítése az **adminisztráció csökkentése** révén **jóhatékony** hatású lehet a lakhatási szegénységben élők azon töredéke számára, akiket érint, azonban az építetett is **kiszolgáltatott helyzetbe hozza**, az építésügyi hatósági eljárás által biztosított előzetes kontroll híján rossz minőségű (akár lakhatatlan) lakások épülhetnek.

A megfizethetőséggel és a lakásállomány állapotával egyaránt összefüggő probléma, a csaknem milliós tömeget érintő **energiaszegénység kezelésének esélyeit rontja a vissza nem térítendő EU-s fejlesztési források megvonása a lakossági energetikai fejlesztésektől**. Ez általában is korlátok közé fogja szorítani a lakossági energiahatékonysági fejlesztéseket, az alacsony jövedelműek esetében pedig még nagyobb eséllyel lehetetleníti el az energiahatékonyságot javító beruházásokat a saját erő és hitelképesség hiányában. A széndioxid-kvótaértékesítés bevételeire épülő **Otthon Melege program** pályázati kiírásai a kereslethez képest nagyon **kevés forrást** tettek elérhetővé. A program épületenergetikai felújításra felhasználható forrásaihoz az **alacsony státuszú háztartások szisztematikusan rosszabb esélyekkel** férhettek hozzá.

ELHELYEZKEDÉSI PROBLÉMÁK

Magyarországon a települések egynegyedében található szegregált településrész, ezekben megközelítőleg **300 ezer ember** él, a becslés nem tartalmazza a szegregált településeken élőket. **A 2007–13-as fejlesztési ciklus telepszerű lakhatást érintő és szociális városrehabilitációs programjai legfeljebb részben nyújtottak segítséget** az itt élőknek: az érintett területek kis részét érték el, sokszor nem a legrosszabb helyzetűekre koncentráltak, hiányzott a tényleges, a helyi szükségleteknek megfelelő komplexitás, a **lakhatási beavatkozások jellemzően nem támogatták** a szegregátumban élők **mobilizációja révén megvalósuló deszegregációt**.

2015 őszén fogadta el a kormány a 2014–20-as EU-s programozási ciklusra vonatkozó, **a telepszerű lakhatás kezelését megalapozó szakpolitikai stratégiát**. A **Magyar Nemzeti Társadalmi Felzárkózási Stratégia II-hez kapcsolódó**, de a telepszerű lakhatás kezelését megalapozó szakpolitikai stratégiát is beépítő **intézkedési tervben csak a komplex programokkal kapcsolatos intézkedések** jelennek meg. A **szociális bérlakásrendszer, valamint a lakásfenntartási támogatás, adósságkezelés rendszerének fejlesztése** a 2012–14 évekre vonatkozó intézkedési tervvel ellentétben **nem szerepel**, miközben a szociális bérlakásrendszer fejlesztésére az elmúlt években nem történt érdemi lépés, a központi lakástámogatások megszüntetése, települési támogatás bevezetése pedig inkább kedvezőtlen hatású a megfizethetőségi problémák kezelésében.

HAJLÉKTALANSÁG

2015-ben csaknem 11 ezer hajléktalan helyzetben levő ember válaszolt az éves februári hajléktalan adatfelvétel kérdéseire. Az önkéntes adatszolgáltatásra épülő kutatás eredményei nem tekinthetők a hajléktalanságban élők számára vonatkozó becslésnek, az azonban biztos, hogy ezen a téli napon legalább ennyien hajléktalanok voltak Magyarországon. **Az elmúlt öt évben Magyarországon mintegy ötvenezren tapasztalták meg közvetlenül a hajléktalan élethelyzetet**. A hajléktalan emberek

mintegy harmada gazdasági okból veszítette el lakhatását, egyre több olyan alacsonyán képzett fiatal jelenik meg ebben a körben, akinek sosem volt önálló lakhatása.

A hajléktalanság kezelésében nem történtek olyan rendszerszintű változtatások, amelyek a hajléktalan élethelyzetből történő kivezetést támogatnák. Több ezt célzó program is működik az országban, részben EU-s, részben egyéb forrásokból, ám ezek nem épültek be a szakpolitikai eszközrendszerbe, amelyben továbbra is a hajléktalanellátó intézményrendszerre fókuszáló, illetve rendészeti megközelítés dominál.

A LAKHATÁS JOGI BIZONYTALANSÁGA

A lakhatás jogi bizonytalansága többszázezer embert érint különféle formákban, az ő helyzetük javításában nem történt érdemi előrelépés 2015-ben, például a bérlakásszektor szabályozási, szervezeti, adózási kereteinek újragondolása, a lakcímkártyákkal összefüggő problémák rendezése, a kilakoltatás szabályozásának újragondolása, illetve a vonatkozó jogi szabályozás következetes betartatása terén.

LAKHATÁSI KIADÁSOK A KÖZPONTI KÖLTSÉGVETÉSBEN

2015-ben a központi költségvetés összesen 161 milliárd forintot fordított lakhatással összefüggő kiadásokra. A lakhatási kiadások több mint kétharmada, 67%-a (107,4 milliárd forint) ment olyan támogatásokra, amelyeket döntően a jobb anyagi helyzetben lévők és már biztos lakhatással rendelkezők tudnak igénybe venni (lakástakarék-pénztári megtakarítások támogatása, hitelekhez kapcsolódó támogatások, CSOK), és **mindössze egyharmada, 33% (53,6 milliárd forint) olyan támogatásokra, melyek odaítélésében a szociális szempontok központi szerepet játszanak.** Az utolsó olyan támogatásokat is kivezették, amelyek általában jövedelmi és lakhatási rászorultság révén támogatták a szegény háztartásokat. **A szociális szempontok figyelembevételével elköltött költségvetési források is csak bizonyos jól körülhatárolható, szűk csoportokat céloztak.** A szociálisan célzott támogatások legnagyobb része, 35 milliárd forint a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. működését támogatta, amely a végképp eladósodott volt devizahitelesek egy részének tud segíteni. 8 milliárd forint támogatás jutott a hajléktalanellátó intézményeknek, ez nagyrészt krízisellátásra és „átmeneti” gondozásra megy, a hajléktalan élethelyzetből kivezető, tartós lakhatást biztosító programokra rendszerszerű támogatás nincs. A Gyermekvédelmi Lakásalap az állami gondozásból kikerülő fiatalok lakhatását támogatja, erre 2015-ben 1,54 milliárd forintot költött a központi költségvetés.

Összességében a 2015-ös év lakáspolitikai intézkedései egyértelműen a lakhatással összefüggő támogatások magasabb státuszú háztartások felé irányuló további átrendezését, és – a CSOK és az ÁFA-csökkentés illetve visszatérítés révén – jelentős növelését mutatják. Ez világosan mutatja, hogy a szektor legnagyobb problémája nem a forráshiány, és jól leképezi a különféle lakhatási kérdésekre irányuló – különféle társadalmi csoportokat érintő – (szak)politikai figyelem és érzékenység aránytalanságait.



fotó: Hargitai Dávid

1. LAKHATÁSI SZEGÉNYSÉG MAGYARORSZÁGON

Kőszeghy Lea

1.1 Hozzáférés

A lakhatáshoz való jó hozzáférés azt jelenti, hogy a háztartások erejüket meghaladó áldozat nélkül is képesek méltányos: megfizethető, megfelelő minőségű, elhelyezkedésű (azaz rendszeres munkába, iskolába járást lehetővé tévő), jogilag biztonságos, túlzásfóltságtól mentes lakhatáshoz jutni. Ez lehet magántulajdonon éppúgy, mint biztos és hosszú távon is kiszámítható lakásbérlet.

Magyarországon 2015-ben mintegy 4,4 millió lakás és egyéb lakóegység volt megtalálható,¹ miközben a háztartások száma mintegy 4,1 millió volt.² **Magyarországon továbbra sincs mennyiségi lakáshiány**, ugyanakkor súlyos **minőségi, strukturális, elhelyezkedést illető problémák** tapasztalhatók a lakásállományban. **A háztartások 90%-a saját tulajdonú lakásban él**, 8%-a bérlakásban, fennmaradó töredékük magántulajdonú lakás szívésségi lakáshasználójaként, vagy szolgálati lakásban.³ A bérlakások csaknem fele, a teljes állomány 5%-a piaci árú bérlet, ugyanakkora részét nem piaci áron használják az ott élők (alacsony lakbér, szívésségi lakáshasználat, szolgálati lakás). A bérlakásszektor részesedése európai összehasonlításban továbbra is igen alacsony (az EU átlaga 30%),⁴ és eloszlása területileg egyenlőtlen.

A háztartások többsége számára tehát jelenleg – anyagi helyzetüktől függetlenül – a lakástulajdon-vásárlás a lakhatáshoz való hozzáférés egyetlen lehetséges módja.

LAKÁSTULAJDONHOZ VALÓ HOZZÁFÉRÉS

A 2014-ben kezdődött **lakáspiaci áremelkedés csökkenti az alacsony jövedelmű háztartások esélyeit a lakástulajdonhoz jutáshoz**. Egy átlagos használt lakás 11,6%-al került többre, mint egy évvel korábban.⁵ Az áremelkedés nem jelentkezett mindenhol egyformán, elsősorban a fővárost és a nagyobb városokat, illetve az ország fejlettebb területeit érinti. Továbbra is sok alacsony jövedelmű család kényszerül arra, hogy **gazdaságilag kevésbé fejlett, rosszabb munkaerő-piaci pozíciójú, szolgáltatásokkal rosszabbul ellátott területeken vásároljon** lakástulajdont.

Mindezt árnyalják a lakáscélra fordítható hitelek, illetve a lakásépítéshez és -vásárláshoz nyújtott állami támogatások rendszere. A lakáscélú hitelek kamatai évek óta nem látott alacsony szintre kerültek 2015-ben,⁶ ami a hitellel történő lakásvásárlást újra vonzó alternatívává teheti, ezt azonban korlátozza a hitelfelvétellel kapcsolatos bizalmatlanság és az alacsony jövedelműek esetében a hitelképesség hiánya.⁷

1 KSH Stadat 2.3.1. Lakásállomány, laksűrűség, január 1. (1990–) http://www.ksh.hu/docs/hun/xstadat/xstadat_eves/i_wde001b.html. A linkek utolsó letöltésének ideje: 2016.06.09.

2 KSH Stadat 2.2.3.1. A háztartások száma, a háztartásban élő személyek jellemzői jövedelemszerző tevékenységük, jövedelmi tízedek (decilisek), régiók és a települések típusa szerint (2011–) http://www.ksh.hu/docs/hun/xstadat/xstadat_eves/i_zhc018a.html

3 KSH Stadat 2.2.3.2. Lakással kapcsolatos adatok jövedelmi tízedek (decilisek), régiók és a települések típusa szerint (2011–) http://www.ksh.hu/docs/hun/xstadat/xstadat_eves/i_zhc019a.html az adatok referenciaéve 2015.

4 Az Eurostat jövedelem- és életkörülmények-adatsora (SILC) szerint a magyarországi lakosok (itt tehát nem háztartási szintű adatokról van szó) 13,7%-a lakik bérelt lakásban, ezen belül 4,8%-a piaci árú, 8,9%-a alacsony bérű lakásban vagy ingyenes lakáshasználóként. Az adatok referenciaéve 2014. Eurostat Distribution of population by tenure status, type of household and income group (source: SILC) [ilc_lvho02] http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc_lvho02&lang=en

5 KSH Statisztikai Tükör 2016.04.27. Lakáspiaci árak, lakásárindex, 2015. IV. negyedév <http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/stattukor/lakaspiacar/lakaspiacar154.pdf>

6 Magyar Nemzeti Bank (2016) Pénzügyi stabilitási jelentés 2016. május <https://www.mnb.hu/letoltes/penzugyi-stabilitasi-jelentes-2016-majus.PDF> p. 30.

7 Magyar Nemzeti Bank (2015) Pénzügyi stabilitási jelentés 2015 november <https://www.mnb.hu/letoltes/stabilitasi-jelentes-2015-november-hun.pdf>

BÉRLAKÁSSZEKTOR

Magyarországon a **közösségi bérlakás-állomány** nagyrészt önkormányzati tulajdonú lakásokat jelent. 2015-re ez az állomány **tovább csökkent**.^{8,9} **2014. végén az önkormányzatok körülbelül 113 200 lakás-bérleményt tartottak fent**, az állomány csaknem 10%-a, körülbelül 12 300 önkormányzati tulajdonú lakás nem került kiadásra (rossz állapota vagy egyéb ok miatt).¹⁰ Az önkormányzati lakásbérleményeknek csak egy része szociális bérlakás: 2014 év végén **63 415 lakást adtak ki szociális alapon** a magyarországi önkormányzatok, ami a teljes fenntartott állomány mindössze 56%-a, **a teljes magyarországi lakásállomány 1,4%-a**. A szociális bérlakások aránya az önkormányzati bérlakás-állományon belül településenként (Budapesten kerületenként) igen eltérő, a helyi önkormányzat döntései függvényében alakul.¹¹

Még a **legszegényebb jövedelmi tizedbe tartozó háztartásoknak** is csaknem **háromnegyede saját lakásában él**.¹² Közülük kerül ki az a számtalan lakástulajdonos, akinek a mindennapi lakhatási költségek megfizetése is nehézségeket okoz, a lakás karbantartása, felújítása pedig saját forrásokból jórészt elérhetetlen. Sokuk számára a megfizethetőbb lakásba, jobb munkaerőpiaci lehetőségeket kínáló térségekbe költözés lehetősége is korlátozott, az ingatlan alacsony értéke illetve a helyi ingatlanpiaci kereslet hiánya miatt. A legszegényebb két jövedelmi tized háztartásai **az átlagnál nagyobb arányban** (körülbelül 6%) **laknak piaci árú bérlakásban**. Ők azok akik képtelenek saját lakást venni, és szociális bérlakáshoz sem férnek hozzá.

A közösségi bérlakásszektorban az utóbbi években újonnan megjelent, speciális szegmens a **NET** által megvásárolt lakások, 2015. december 31-én összesen 21 474 ilyen lakás volt az országban¹³ (a NET programjával bővebben foglalkozunk a 2. fejezetben). A közösségi bérlakásszektorban ez a szegmense azonban gyakorlatilag **csak egy jól meghatározott ügyfélkör: a jelzáloghiteleiket fizetni képtelen, szociálisan rászoruló háztartások egy része számára elérhető**.

A **háztartások körülbelül 5%-a él magánbérlakásban** a hozzáférhető adatok szerint. A magánlakás-bérbeadás jogi szabályozásának problémáiból fakadó eltitkolás miatt ennek a szegmensnek a részese rosszul becsülhető, a gyakorlatban vélhetően magasabb. **A magánbérlakás-szektorban a jogi szabályozás problémái miatt jelenleg mind a bérlők, mind a bérbeadók számára sok a bizonytalanság és visszaélési lehetőség**, hiányzik például a méltányos szerződési garanciák, esetleg bizonyos minimális minőségi feltételek rögzítése. A magánbérlakás-szektorban 2015-ben lényeges változás volt **a lakbérek drámai emelkedése, amely mind több háztartás számára tette nehezen megfizethetővé ezt a lakhatási módot**. Az Otthon Centrum adatai alapján 2015-ben 35%-kal emelkedett a használt társasházi lakások átlagos bérleti díja.¹⁴ Területileg jelentős eltérés mutatkozik a lakbérek alakulásában: míg Budapesten 40%-os volt az emelkedés a társasházi téglalakások esetében, a nyugati országrészben 18%-os, Kelet-Magyarországon pedig nem történt árváltozás.¹⁵ A 2015-ös lakbéremelkedés már nemcsak a lakhatási szegénységben élők, hanem a középosztály számára is megfizethetlenné tette a lakbéreket Budapesten és a kedvező gazdasági mutatókkal rendelkező térségekben.

8 KSH A társadalmi haladás mutatószámrendszere 2.7.7. Szociális lakásgazdálkodás (2003–2015) http://www.ksh.hu/thm/2/indi2_7_7.html

9 KSH Lakásstatisztikai évkönyv 2014 3.9.1. Lakóépületek és lakások

10 Uo. 3.10.4. Az önkormányzatok által fenntartott épületek és bérlemények, évi bérbevétel megyénként, városonként

11 Uo. Az eltérések szisztematikus elemzésére jelen elemzés keretei között nincs mód.

12 KSH Stadat 2.2.3.2. Lakással kapcsolatos adatok jövedelmi tizedek (decilisek), régiók és a települések típusa szerint (2011–) http://www.ksh.hu/docs/hun/xstadat/xstadat_eves/i_zhc019a.html

13 Nemzeti Eszközkezelő Zrt.: Válaszok a Habitat for Humanity kérdéseire 2016.04.20.

14 Otthon Centrum Lakáspiacei Tanácsadó 2015. IV. negyedév, p. 32.

15 http://www.oc.hu/documents/TGFrw6FzcGhY2kgVGFuw6Fjc2Fkw7MgMjAxNV9RNF_DumoucGRm/lakaspiacei-tanacsado-2015-q4-uj-cqccq1vr1.pdf?v=2

15 Uo., p. 32.

HAJLÉKTALANSÁG

2015-ben 10 928 hajléktalan helyzetben levő ember válaszolt az éves februári hajléktalan adatfelvétel kérdéseire,¹⁶ közülük 3689 ember közterületen, 7239 ember hajléktalanszállón lakott. Az önkéntes adatszolgáltatásra épülő kutatás¹⁷ eredményei nem tekinthetők a hajléktalanságban élők számára vonatkozó becslésnek, az azonban biztos, hogy ezen a téli napon legalább ennyien hajléktalanok voltak Magyarországon. A válaszadó fedél nélküliek kétharmada vidéken él. Az adatok szerint Budapesten a megelőző években legfeljebb enyhén csökkenhetett, de inkább stagnál a fedél nélküliek száma, és az elmúlt években a város centrumából egyes külső kerületekbe és Budára szorultak ki a fedél nélküli emberek. **Az elmúlt öt évben legalább 50 ezer ember volt kénytelen hosszabb-rövidebb ideig hajléktalan élethelyzetben élni.** Ezen időszak alatt számtalan család veszítette el lakhatását, több tízezer családnak pedig veszélybe került az otthona, vagy a hajléktalanság peremén, nem megfelelő, bizonytalan lakáshelyzetben él (például szívdességi lakáshasználóként, informális lakásbérletben). A kutatás által bemutatott hajléktalanság tehát csak a jéghegy csúcsa.

2015 végén Magyarországon 9169 embernek nem volt lakcíme, 22 878-en pedig települési szintű lakcímmel rendelkeztek, 5809 fő csak tartózkodási hellyel rendelkezett, további 65 818 fő nem rendelkezett érvényes lakcímmel.¹⁸ Összességében **több mint százezer azoknak a száma, akiknek a lakcímkártyáján szereplő lakcíme nemcsak a lakhatása jogi biztonsága szempontjából problémás, de a különféle szociális és egyéb közszolgáltatásokhoz (pl. egészségügy, oktatás) való hozzáférést is megnehezíti.**¹⁹

1.2 Lakásminőség

A magyarországi háztartások közműellátottsága általánosságban jónak mondható. Azonban **van a lakásállománynak egy olyan része, tipikusan a legszegényebbek lakásai, amelyek minősége „leszakad”** a folyamatos javulást mutató többlettől.

Az Eurostat 2015-ös adatai²⁰ szerint körülbelül a lakosság 4%-a él fürdőszoba nélküli lakásban, a szegénységi küszöb alatt élők 15,8%-a. A teljes népesség 3,9%-a, a szegények 16,7%-a lakásában nincsen WC.²¹ A fenti **problémák nagyobb arányban érintik a gyermekeket:** körülbelül 91 000 gyermek otthonában nincs fürdőszoba, és körülbelül 92600 gyermek él olyan lakásban, ahol nincsen bent WC. Ezek az adatok EU-s összehasonlításban csak néhány délkelet-európai országban, és a balti országokban rosszabbak.²²

Lakhatósági problémák gyakrabban fordulnak elő a kedvezőbb helyzetű háztartások körében is, a **szegényebb háztartásokat azonban aránytalanul jobban sújtják.** Az Eurostat 2015-ös adatai szerint a teljes magyar lakosság körülbelül negyede (25,4%-a) él olyan lakásban, amelyben beázik a tető, vagy nedvesek, penészesek a falak, a padló vagy az alap. A szegénységi küszöb alatt élők esetében ez az arány 45%, tehát

¹⁶ Györi, P-Gurály, Z- Szabó, A (2015) Február Harmadika Munkacsoport: Gyorsjelentés a hajléktalan emberek 2015 február 3-i kérdőíves adatfelvételéről <http://www.diszpecserportal.hu/hirek/belfoeld/2488-qaz-also-tizezerq-gyorsjelent-es-a-2015-februari-hajlektalan-adatfelvetelr.html>

¹⁷ Budapesten a szállásokon alvók 62%-a, vidéken a szállásokon alvók 78%-a válaszolt önként a kérdőív kérdéseire. A fedél nélkül élők esetében ezek az arányok értelemszerűen nem megbecsülhetők, az azonban tudható, hogy számos kisebb településen, ahol egy-egy kisebb éjjeli menedékhely, vagy átmeneti szálló működik, utcai szolgálat azonban nem, közterületi válaszok nem érkeztek a kutatáshoz.

¹⁸ Közigazgatási és Elektronikus Közszolgáltatások Központi Hivatala: Tájékoztató lakhatásra vonatkozó statisztikai adatokról Iktatószám: 725/3387–3/2016.

¹⁹ Utcajogász: Legalább kilencvenezer ember van bizonytalan lakcímhelyzetben 2016.03.03.

http://utcajogasz.blog.hu/2016/03/03/legalabb_kilencvenezer_ember_van_bizonytalan_lakcim_helyzetben

²⁰ Eurostat Share of total population having neither a bath, nor a shower in their dwelling (source: SILC) [ilc_mdho02]

http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc_mdho02&lang=en

²¹ Eurostat Share of total population not having indoor flushing toilet for the sole use of their household (source: SILC) [ilc_mdho03]

http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc_mdho03&lang=en

²² Összehasonlításra a hasonló 2014-es adatok adnak lehetőséget.



közülük csaknem minden második embert érint ez a probléma. A 18 év alatti gyermekek 29,2%-a, körülbelül 500 ezer gyermek élt ilyen, a légzőrendszeri megbetegedések és allergiás tünetek kialakulásának esélyét megsokszorozó lakásban. Ezek az arányok az EU-n belül a legrosszabbak közé tartoznak.

Az Eurostat adatai a megelőző évekhez képest javulást mutatnak a lakásminőség terén, azonban mivel kis részpopulációról van szó a becslés bizonytalansága is nagyobb, a következő évek adatai és más adatforrásokkal való összevetés alapján lehet majd megmondani, hogy ténylegesen történt-e változás.

Az Eurostat adatai szerint 2015-ben a **magyarországi lakosok 41,1%-a élt túlzásúlt lakásban**,²³ uniós összehasonlításban csak néhány délkelet-európai ország és Lengyelország adatai kedvezőtlenebbek. A szegénységi küszöb alatt élők 62%-a élt túlzásúlt lakásban. A gyermekek között ezek az arányok még rosszabbak, több mint egymillió gyermek él túlzásúlt lakásban.

1.3 Megfizethetőség

A lakhatás megfizethetősége azt jelenti, hogy a háztartások képesek megfizetni egy elfogadható lakás költségeit, a lakásköltségek nem jelentenek olyan nagy terhet, ami kockáztatja a családok mindennapi megélhetését. A megfizethetőség legelterjedtebb meghatározása szerint a lakhatás összes költsége nem haladhatja meg a háztartás összes jövedelmének 30%-át.²⁴

A LAKHATÁSI KÖLTSÉGEK TERHEI

A KSH fogyasztásstatisztikai adatai szerint **2015-ben a háztartások egy főre jutó havi kiadásaiból átlagosan 22,2%-ot tett ki a lakásfenntartás és háztartási energia** költsége, ezzel folytatódott a lakásfenntartási költségek jórészt a rezsicsökkentéshez kapcsolódóan kezdődött **csökkenése**. Továbbra is a **legszegényebb jövedelmi ötöd háztartásai költik arányaiban a legtöbbet lakásfenntartásra, kiadásaik csaknem negyedét** (24,6%) erre a célra fordítják.²⁵

Ezt a képet rajzolják ki az Eurostat adatai is, bár nagyobb különbségekkel: a háztartások átlagosan elköltethető jövedelmük 21,5%-át költik lakhatásra, a szegénységi küszöb alatt élők 35,5%-át.²⁶ A legfrissebb hozzáférhető **Eurostat adatok az anyagilag túlterhelt háztartásban élők²⁷ számottevő csökkenését mutatják** (12,8%-ról 8,5%-ra). Az Eurostat adatok értelmezésénél ugyanakkor – hasonlóan a lakásminőséghez – bizonytalanságot okoz, hogy az egyes részpopulációknál kicsik a mintaelemszámok, így pontatlanabb lehet a becslés.

A piaci lakásbérlők között minden más csoportnál magasabb azoknak az aránya, akik súlyos megfizethetőségi problémákkal küzdenek. A piaci lakbérű lakásokban lakók csaknem harmadát (32,4%) érinti ez a probléma. Az **alacsony lakbérű bérlők, szívésségi lakáshasználók rossz anyagi helyzetét jelzi**, hogy közöttük is 12,7% azok aránya, akiknek az alacsony lakbér/ingyenes lakáshasználat ellenére súlyos problémát jelent a lakásfenntartás.

23 Eurostat Overcrowding rate by age, sex and poverty status – Total population (source: SILC) [ilc_lvho05a] http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc_lvho05a&lang=en

24 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>

25 KSH (2016) A háztartások fogyasztása 2015. (előzetes adatok alapján) http://www.ksh.hu/apps/shop.kiadvany?p_kiadvany_id=136861
A háztartások egy főre jutó havi fogyasztási kiadása jövedelmi ötödek szerint, 2015

26 Eurostat Share of housing costs in disposable household income, by type of household and income group (source: SILC) [ilc_mdmed01] http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc_mdmed01&lang=en

27 Eurostat Housing cost overburden rate by tenure status (source: SILC) [ilc_lvho07c] http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc_lvho07c&lang=en. Anyagilag túlterheltnek azok a háztartások számítanak, ahol a lakhatási kiadások meghaladják az elkölthető háztartásjövedelem 40%-át. (Eurostat glossary: Housing cost overburden rate http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Glossary:Housing_cost_overburden_rate)



KÖZMŰHÁTRALÉKOK

A közműtartozások szerkezetének alakulásáról továbbra is **nehéz átfogó és megbízható képet kapni**. A külföldi tulajdonú energiaszolgáltatók lakossági piacról történő kivonulásával összefüggő át-szervezések miatt a Magyar Energetikai és Közmű-szabályozási Hivatal összesített adatai a villamos energia, valamint földgázzolgáltatást illetően valamelyest alulbecslik a tartozók számát és a tartozás mértékét. A tartozások trendjének részletes bemutatására nem, nagyságrendjének bemutatására azonban alkalmasak lehetnek a rendelkezésre álló adatok. 2015 végén körülbelül 400 ezer lakossági villamos energia fogyasztónak volt 60 napot meghaladó, tehát már a szolgáltatás kikapcsolásával fenyegető tartozása.²⁸ Hasonló elmaradásban volt 194 ezer lakossági gázfogyasztó. 19 ezer háztartásban kikapcsolták a villamosenergiát, és 70 ezer háztartásban a gázt a szolgáltatásból.²⁹ A lakossági távhőfogyasztók közül 126 ezer fő volt 60 napot meghaladó elmaradásban 2015 december végén, 660 fogyasztó volt kikapcsolva. (A távhőfogyasztók esetében a kikapcsolást megnehezíti a szolgáltatás jellege.)

A tartozásállomány és a kikapcsolt fogyasztók száma – a rezsicsökkentéssel is összefüggésben – egyértelműen csökken, ugyanakkor továbbra is százezres nagyságrendű fogyasztónak van a kikapcsolás veszélyével fenyegető tartozása, és összesen csaknem százezer kikapcsolt fogyasztó volt az országban 2015 végén.

Az Eurostat 2015-ös adatai szerint a magyarországi lakosság 19,4%-a élt olyan háztartásban, amelynek a megelőző 12 hónapban előfordult valamilyen elmaradása közműszámlákkal, ez több mint 1,9 millió embert jelent. A szegénységi küszöb alatt élők csaknem felével (46,2%) előfordult ilyen probléma. A 2014-es adatok alapján összehasonlítva Magyarországon a közműtartozások arányaiban több mint kétszer annyit érintenek, mint az EU átlagában.

²⁸ Magyar Energetikai és Közmű-szabályozási Hivatal: Válaszadás közérdekű adatigénylésre 2016. 03.11. Ügyiratszám: EK_2016/46-1 (2016)

²⁹ Az összesítésben a tartozás miatti és a saját kérésre történő kikapcsolások is szerepelnek.

JELZÁLOGHITELEK³⁰

A lakossági jelzáloghitelvezést illetően 2015-ben fontos változás volt az elszámolás és a devizahitelek forintosítása.³¹ **Az elszámolás hatására jelentősen csökkent a hitelállomány, a törlesztőrészek azonban differenciáltan változtak, a nemteljesítő adósok törlesztőrészlete kisebb mértékben csökkent, illetve egyéni tényezők függvényében nem változott, vagy akár nőtt.** A nemteljesítő szerződések aránya nem javult számottevően az intézkedés hatására. **A forintosítás eredményeképpen a devizahitelek gyakorlatilag eltűntek a lakossági hitelek közül, ezzel az az árfolyamkockázat, amely a megelőző években a fizetéseképtelenné válás egyik legfontosabb oka volt, megszűnt.** Azonban az **eladósodott háztartások adósságszolgálati terhei továbbra is magasak**, nemzetközi viszonylatban is (egy átlagos jövedelemmel rendelkező keresőnek átlagosan jövedelme 18%-át kell adósságtörlesztésre fordítania, hasonló arány Európában inkább az északi, jóléti államokra jellemző).³²

A megelőző évek banki és kormányzati intézkedései ellenére **2015-re még mindig megmaradt a jelzáloghitellel rendelkező háztartásoknak egy olyan, a százezret lényegesen meghaladó köre, amely nem teljesíti fizetési kötelezettségeit.** 2014 végén körülbelül 140 ezer adós (170 ezer jelzálog-szerződés) volt érintett. Az MNB legutóbbi pénzügyi stabilitási jelentése szerint 2015 augusztusában a lakossági jelzáloghitelek 17,7%-a volt 90 napon túli késedelemben.³³

A nemteljesítő hiteladósok jövedelmi és vagyoni szempontból is túlzottan eladósodottak. 38%-uk esetében az MNB számára készült elemzés nem talált SZJA-köteles jövedelmet, 37%-uk esetében a fizetési kötelezettség meghaladta a háztartás jövedelmének 50%-át. Jelzáloghiteleik **ingatlanfedezete jelentős részben ingatlanpiaci szempontból kedvezőtlen helyzetű térségekben, településeken található** (70%-uk községekben és kisebb városokban, 44%-uk a keleti régiókban, és mindössze 27%-uk a Közép-Magyarországi régióban). Ezzel is összefügg, hogy a teljes tartozás az esetek több mint felében meghaladta a fedezet értékét 2015 április végén. **A törlesztésre képtelen háztartások jelentős része számára ezért az adósságteherből a lakástulajdon piaci értékesítése sem jelent kiutat.**

A problémás jelzáloghitelek körében végzett reprezentatív felmérés eredményei szerint az érintettek inkább kedvezőtlen visszajelzéseket adtak az állami mentőcsomagokra: több mint kétharmaduk (68%) követhetetlennek érezte a számára kidolgozott kormányzati intézkedéseket, 79%-uk nem gondolja úgy, hogy a mentőcsomagok tartós megoldást biztosítanak a fizetési nehézséggel küzdők számára.

1.4 Energiaszegénység

Az Eurostat 2015-ös adatai szerint Magyarországon valamelyest **csökkent azok aránya, akik anyagi okból nem tudják megfelelően melegen tartani otthonukat**, de 2015-ben így is a teljes lakosság 9,6%-át, mintegy **946 ezer embert** érintett ez a probléma saját bevallása szerint. A szegénységi küszöb alatt élők csaknem negyede (24,7%) megélt ilyen helyzetet.³⁴

³⁰ Az alfejezet ha külön nem jelezzük, egy a Magyar Nemzeti Bank számára készült, specifikusan a nemteljesítő lakossági jelzáloghitelportfóliót vizsgáló elemzésre támaszkodik: 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-tanulmányok-kulonszam-a-nemteljesito-lakossagi-jelzaloghitel-portfolio-atfogo-elemzese.pdf>

³¹ A részletekről ld. pl. Habitat for Humanity Magyarország (2015) Eves jelentés a lakhatási szegénységről 2014
http://www.habitat.hu/files/HABITAT_2014_lakhatasi_jelentes_hosszu_1109.pdf pp. 43–45.

³² Magyar Nemzeti Bank (2015) Pénzügyi stabilitási jelentés 2015 november <http://www.mnb.hu/letoltes/stabilitasi-jelentes-2015-november-hun.pdf> p. 37.

³³ Magyar Nemzeti Bank (2016) Pénzügyi stabilitási jelentés 2016 május <https://www.mnb.hu/letoltes/penzugyi-stabilitasi-jelentes-2016-majus.PDF> p. 36.

³⁴ Eurostat Inability to keep home adequately warm [ilc_mdcs01] http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc_mdcs01&lang=en



fotó: Kőszeghy Lea

2. SZAKPOLITIKAI FEJLEMÉNYEK

A 2015-ös év legjelentősebb lakáspolitikai intézkedései között szerepel a **lakhatás megfizethetőségének javítását célzó támogatási rendszer átalakítása**: a lakásfenntartási támogatás valamint az adósságkezelési szolgáltatás megszüntetése, a települési támogatások rendszerének bevezetése. Szintén a lakhatás megfizethetőségével összefüggő 2015-ös fejlemény a **családi csődvédelem** (magánszemélyek adósságrendezése) bevezetése.

Az intézkedések egy másik fontos csoportja a **lakáshoz jutás elősegítését célozta**, deklaráltan gazdaságélénkítési, illetve demográfiai céllal. Ide tartozik a CSOK bevezetése majd átalakítása, az új építésű lakóingatlanok általános forgalmi adójának (ÁFA) 5%-ra csökkentése, a magánérős lakás- és házépítés esetében igénybe vehető, 5 millió forintig terjedő adóvisszatérítés, valamint az építésügyi eljárás egyszerűsítése. A fenti változtatások rég nem látott mértékű forrásokat vontak be a lakásügybe közvetlenül vagy közvetve, és messzemenő hatásuk lehet egyéni (az érintett háztartások lakásmobilitása) és közösségi szinten is (a magyarországi lakóépületállomány minőségi, energetikai összetételére gyakorolt hatások, településszerkezeti hatások révén).

2.1 A lakhatás megfizethetőségét érintő intézkedések

Kováts Bence

A LAKÁSFENNTARTÁSI TÁMOGATÁS ÉS ADÓSSÁGKEZELÉS MEGSZÜNTETÉSE, TELEPÜLÉSI TÁMOGATÁSOK RENDSZERÉNEK BEVEZETÉSE

2014. novemberében az EMMI Szociális Ügyekért és Társadalmi Felzárkózásért Felelős Államtitkársága bejelentette több szociális támogatás, köztük a **lakásfenntartási támogatás és az adósságkezelési szolgáltatás 2015. március 1-jei hatállyal történő megszüntetését**. A 2015 márciusától kialakuló új rendszerben a települési önkormányzatok saját hatáskörükben dönthetnek az általuk folyósított, a megszüntetett ellátások helyébe lépő **települési támogatásokról**, illetve a támogatási feltételekről. 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.

A **lakásfenntartási támogatást** (LFT) igénylők száma és az általuk felhasznált összeg a támogatási forma 2015. február 28-ai eltörlését megelőző években folyamatosan csökkent, de **a legutóbbi teljes évben, 2014-ben még így is 412 416 háztartás számára nyújtott támogatást**.

A 2015. február 28-ával eltörölt, a 40 ezer főnél magasabb lakosságú településeken korábban kötelezően nyújtott, **komplex (anyagi segítséget és tanácsadást kombináló) adósságkezelési szolgáltatás** szabályai 2012 óta nem változtak jelentősen. **2014-ben közel 9 000 háztartás vette igénybe ezt a segítséget**.

Az önkormányzatok a 2015. március 1-jével átalakult rendszerben települési támogatásaikat saját forrásból finanszírozzák, azonban túlnyomó többségük szociális célra felhasználható, az **eltörölt központi juttatásokat kompenzálni hivatott támogatásban** részesül a központi költségvetésből.

A kormány az alacsonyabb adóerő-képességű³⁵ önkormányzatok számára települési támogatásaik finanszírozásához a központi költségvetésből egy 30 milliárd forintos keretet különített el, azonban az összeget és annak települések közötti elosztását az éves költségvetési törvény szabályozza, ezért az évről évre változik.³⁶

Mivel a kompenzációs keretből kapott támogatást az önkormányzatok nemcsak az LFT és adósságkezelési szolgáltatás, hanem egyéb megszüntetett segélyfajták pótlására is kapják és nem mindegyik támogatási formára vonatkozóan állnak rendelkezésre adatok, **nem lehet pontosan meghatározni**, hogy az önkormányzatok mekkora arányában fedezi a kompenzációs támogatás a kieső központi költségvetésből származó forrásokat.

2015 júliusában a Habitat Magyarország 31 önkormányzat települési támogatásokról szóló rendeletét vizsgálta meg,³⁷ mely ha a vizsgált önkormányzatok alacsony száma miatt nem is nyújt átfogó képet az új rendszerről, a főbb trendek megismerésére lehetőséget adott. A 31 önkormányzatból 26 folyósított márciust követően is lakásfenntartási támogatást, és csupán 5-ben van adósságkezelési szolgáltatás. A lakásfenntartási támogatást továbbra is folyósító 26 önkormányzat közül csupán egy tartotta meg a korábbi normatív LFT jogosultsági szabályait és a támogatás összegét meghatározó képletet, a többi önkormányzat jellemzően egyszerűsített a korábbi, elsősorban a sokgyermekes, alacsony jövedelmű háztartások számára kedvező szabályokon. A szabályok egyszerűsödése azzal járt együtt, hogy a települési támogatások jellemzően kevésbé differenciálnak a támogatottak között jövedelmüket és háztartásuk mérete szerint, mint a korábbi normatív LFT szabályai. Ennek eredményeképpen a normatív LFT településív alakulása az önkormányzatok elsöprő többségében **a legszegényebb jövedelmi tizedben alacsonyabb támogatási összeggel** járt együtt, míg **a 2.-3. jövedelmi tizedbe tartozó háztartások önkormányzatonként változó módon jártak jól vagy rosszul** a változásokkal. Mivel a rendeletek háztartásméret szerint is kevésbé tesznek különbséget a támogatás összegét tekintve a háztartások között, minél több taggal rendelkezik a háztartás, annál kevesebb lakásfenntartási támogatásra jogosult 2015. március után, mint a változás előtt.

A 26 önkormányzat közül 22 alacsonyabb jogosultsági jövedelemhatárt határozott meg a korábbinál, ezért a 60 és 70 ezer forint közötti egy főre jutó jövedelemmel rendelkező háztartások is a változások veszteseinek tekinthetők. A 26 önkormányzat több mint fele az egyedül élők számára magasabb jövedelemhatárt állapít meg, ezzel is **kedvez az egyedül élők számára**, akik a változtatások egyértelmű nyertesei.

A 31 vizsgált település közül a 40 ezer főnél magasabb lakosságszámmal rendelkező, azaz az adósságkezelési szolgáltatást 2015 márciusa előtt kötelezően nyújtó önkormányzatok közül 2 (Hódmezővásárhely és Miskolc) teljesen megszüntette az **adósságkezelési szolgáltatást**. A támogatást továbbra is nyújtó 5 önkormányzat majdnem mindegyike csökkentette a támogatás összegét és megnövelte a jövedelemhatárt, így **a legalacsonyabb jövedelműeknek az alsó középosztály csoportjaival kell versenyezniük a szűkösebb támogatásokért**.

A lakhatási szegénységben élők szempontjából a legkedvezőtlenebb fejlemény, hogy az önkormányzatok települési támogatásokat szabályozó rendeleteikben a **támogatás feltételeként a támogatásért folyamodók lakókörülményeinek vizsgálatát is meghatározták**. A 26-ból 7 önkormányzat határozott

³⁵ Az adott településen az éves iparüzési adóalap egy főre számított értéke a 2014. évi C. törvény Magyarország 2015. évi központi költségvetéséről, 2. melléklet, V./1.c alapján. Magyar Közlöny 2014/184 (2014.12.29.)
<http://kozlonyok.hu/nkonline/MKPDF/hiteles/MK14184.pdf> pp. 25582–25760.

³⁶ Uo. 2. melléklet, III/2.

³⁷ Kováts Bence, Habitat for Humanity Magyarország (2015) Az önkormányzati hatáskörbe került lakhatási támogatások vizsgálata 31 önkormányzat példáján http://www.habitat.hu/files/Onkormanyzati_lakhatasi_tamogatások_Habitat_0720.pdf; Kováts Bence (2015) Rezsitámogatás-csökkenés. Az új lakásfenntartási célú települési támogatások vizsgálata 31 önkormányzat példáján, Esély 2015/6 pp. 29–60.

meg olyan, a rászorultsággal semmilyen viszonyban nem álló, a lakhatási szegénységben élők zaklatására alkalmas és szubjektív szelekciójának alapját megteremtő feltételeket, mint az udvar, a kert, illetve a lakás és egyes helyiségei rendezettsége.

Összességében a normatív lakásfenntartási támogatás és az adósságkezelési szolgáltatás helyébe lépő települési támogatások rendszere az előző rendszernél **kiszámíthatatlanabb és átláthatatlanabb**. A lakhatási szegénységben élő soktagú családok számára a változások egyértelműen kedvezőtlenek és a **nagyfokú diszkrecionalitás** megteremti a családok szubjektív szempontok szerinti kizárásának veszélyét.

A CSALÁDI CSÖDVEDELEM INTÉZMÉNYÉNEK BEVEZETÉSE

Az év lakhatás megfizethetőségét érintő további intézkedése a természetes személyek adósságrendezését szabályozó törvény³⁸ elfogadása, azaz a **családi csődvédelem** (tulajdonképpen a magáncsőd) intézményének létrehozása. A szeptemberben életbe lépett **magyar szabályozás nemzetközi viszonylatban a legszigorúbbak, azaz az adósok számára legkedvezőtlenebbek közé tartozik**. A hazánkban családi csődvédelemnek nevezett eszközben részt vevő adós ugyanis nemcsak összes értékes vagyontárgyát, köztük lakását köteles adósságrendezés céljából eladni (vagy a lakásra felvett hitelt átütemezve visszafizetni), hanem 5 évig köteles a jövedelmének nagyon magas arányát is adóssága törlesztésére fordítani, miközben a hitelezőnek döntő szava van abban, hogy az adós megtarthatja-e lakását, illetve hogy jövedelme mekkora arányát kell adóssága törlesztésére fordítania. A hitelezők beleegyezése szükséges ugyanis ahhoz, hogy az adósságrendezés három lépcsőjéből az adós számára kedvezőbb feltételeket biztosító első két lépcső (bíróságon kívüli adósságrendezési eljárás, bírósági adósságrendezési eljárás), és ne a legszigorúbb feltételrendszer (adósságtörlesztési eljárás) keretében valósuljon meg a törlesztés, miközben a törvény nem ösztönzi őket különösebben arra, hogy kedvezőbb feltételekben állapodjanak meg az adóssal.

További probléma, hogy a **túl nagy adóssággal rendelkező adósokat a szabályozás kizárja az adósságrendezésből**. Az intézmény csak az ingatlan forgalmi értékének dupláját nem meghaladó adósság rendezésére vehető igénybe, ezért a legjelentősebb mértékben eladósodott háztartásokon nem segít. Az adósok szempontjából lényegesen megnehezítheti az adósságrendezést a hitelezők és adósok közötti közvetítést bonyolító, az adósságrendezési tervet összeállító családi vagyonfelügyelők kötelezően előírt képesítése. Szociális szakemberek nem lehetnek vagyonfelügyelők, megnehezítve ezáltal az adósságrendezéssel rossz anyagi helyzetbe kerülő adósok sikeres adósságtörlesztését. A méltányolható lakásigény – amely szerepet játszik annak meghatározásában, az adós jogosult-e lakása megtartására illetve milyen lakás vásárlására vagy bérletére jogosult – mereven meghatározott, nem a lakáspiaci árakhoz indexált alacsony lakásárai és lakbérei tovább növelik az adósságrendezésben részt vevő háztartások utcára kerülésének veszélyét.

A túl szigorú belépési feltételeket vélhetően a jogalkotók is tudomásul vették, ugyanis egy 2015. október 1-jétől hatályos kormányrendelet³⁹ törlesztési támogatás bevezetésével próbálta vonzóbbá tenni a magáncsődöt és kiterjeszteni a résztvevők körét. A meglehetősen nagyvonalú állami támogatás a tőketartozás évi 3,8 %-a, de nem több mint havi 25 000 forint mértékig nyújt segítséget az adósságrendezésben részt vevőknek. A rendelet különösebb megkötéseket nem tartalmaz, ezért az ingatlanukat

38 2015. évi CV. törvény a természetes személyek adósságrendezéséről, Magyar Közlöny 2015/100. (2015.07.08.)
<http://www.kozlonyok.hu/nkonline/MKPDF/hiteles/MK15100.pdf>, pp. 17308–17388.

39 A Kormány 274/2015. (IX. 21.) Korm. rendelete az adósságrendezésben részt vevő természetes személyek lakhatási feltételeinek megtartása céljából nyújtott törlesztési támogatásról, Magyar Közlöny 2015/134.
<http://www.kozlonyok.hu/nkonline/MKPDF/hiteles/MK15134.pdf> pp. 19720–19726.

megtartó adósok számára hozzáférhető a támogatás. Ennek ellenére 2016. március végén a Magyar Államkincstárnak egyetlen támogatási esetről sem volt tudomása.⁴⁰

Habár a Magyar Nemzeti Bank kezdeti becslése szerint a magáncsődöt mintegy 25 ezer adós veheti igénybe⁴¹, a valós adatok ennél sokkal szerényebb érdeklődést mutatnak és később már az MNB által megrendelt tanulmány is csak 15 ezerre tette azon nem teljesítőadósok számát, akik egyáltalán megfelelnek a magáncsőd feltételeinek.⁴² **2016. március 8-áig 299 adós kezdeményezett adósságrendezési eljárást. Ebből 179 2015 utolsó 4 hónapjában** és 120 2016. március 8-áig élt a lehetőséggel, ami enyhe növekvő tendenciára utal. A magáncsőd iránti érdeklődést várhatóan fokozza majd, hogy 2016. március 1-jén lejárt a téli kilakoltatási moratórium, ezért sok adós próbál meg inkább az adósságrendezési eljárás keretében megszabadulni adósságától, mint végrehajtás útján. Kérdéses azonban, hogy a jelenlegi feltételek mellett a magáncsőd a kilakoltatásnál vonzóbb-e az adósok számára. Mivel nincs garancia arra, hogy az adós lakhatását megtarthatja a magáncsőd keretében és lakásbérletre felhasználható összeg maximuma a piaci átlagától jelentősen elmarad, a magáncsőd sokkal kevésbé az adósok, mint az alacsony megtérülést biztosító végrehajtással elégedetlen hitelezők szempontjából vonzó.⁴³

2.2 Lakástulajdon-szerzést támogató új intézkedések

Átol Dorottya

A 2015 július 1-től bevezetett **CSOK** illetve annak 2015 decemberi kiterjesztése, a 2015 végén elfogadott, új építésű lakóingatlanokra vonatkozó ÁFA-csökkentés, a magánérs lakás- és házépítés esetében igénybe vehető, 5 millió forintig terjedő **adóvisszatérítés** és **az építésügyi eljárás egyszerűsítése**, valamint a Nemzeti Otthonteremtési Községek (NOK) már 2016-ban bejelentett létrehozása a kormány „otthonteremtési programcsomagjának” legfőbb elemei, amelyekkel deklarált célja **a gazdaság, az építőipar élénkítése és a népességnövekedés beindítása**.⁴⁴ A felsorolt kormányzati intézkedésekben közös, hogy nagyrészt a jobb anyagi helyzetben lévők lakhatását támogatják, lakóingatlan-tulajdonszerzésre ösztönöznek (előnyben részesítve az új építésű ingatlanokat), és tovább növelhetik a területi egyenlőtlenségeket.

CSALÁDI OTTHONTEREMTÉSI KEDVEZMÉNY (CSOK)

A közismert nevén „szocpolnak” (eredeti elnevezése után: „szociálpolitikai támogatás”) nevezett támogatás, a gyermekek után járó, vissza nem térítendő állami lakásteremtési támogatás koncepciója már a rendszerváltás előtt is létezett. A **családi otthonteremtési kedvezményre** (CSOK) keresztelt, átalakított támogatási formát 2015 júliusától vezették be.⁴⁵ A CSOK gyermekek után járó vissza nem

⁴⁰ A Magyar Államkincstár adatszolgáltatása a Habitat for Humanity Magyarország közérdekű adatigénylésére 2016.03.29. KSO-42/1/2016

⁴¹ Nagy Márton, az MNB ügyvezető igazgatójának nyilatkozata az M1 Ma Reggel című műsorában 2015. május 22-én.

⁴² 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. 61.

⁴³ Uo.

⁴⁴ Novák Katalin: Szinte bárki igényelheti a támogatást, család.hu 2016. 04.01.,
<http://csalad.hu/2016/04/01/cсок-novak-katalin-szinte-barki-igenyelheti-a-tamogatast/>

⁴⁵ A Kormány 331/2014. (XII. 18.) Korm. rendelete a családok otthonteremtési kedvezményével összefüggésben az egyes kormányrendeletek módosításáról, *Magyar Közlöny* 2014/179. (2014.12.18.), <http://www.kozlonyok.hu/nkonline/MKPDF/hiteles/mk14179.pdf> pp. 24662–24676.



fotó: Habitat for Humanity Magyarország

térítendő állami támogatást nyújt új lakás építéséhez vagy vásárlásához, és jelentős újítként már **használt lakás vásárlásához**⁴⁶ vagy **bővítéséhez** is. Egy másik jelentős engedmény a támogatás korábbi formájához képest, hogy már **egy gyermek után is** lehetett igényelni. Sőt **gyermektelen párok is** igényelheték, azzal a feltétellel, hogy mindketten negyven éves kor alattiak és házasok, és **vállalják**, hogy a következő négy évben egy, vagy a következő nyolc évben két **gyermekük születik**. Mind az újépítés, mind a használt lakás vásárlása, vagy bővítése esetén fontos feltétel volt, hogy az ingatlan **legalább „B” energetikai minősítéssel** rendelkezzen.

A 2015. júliustól igényelhető CSOK a tekintetben is kedvező változtatást jelentett a korábbi hasonló támogatásokhoz képest, hogy már **kisebb alapterületű ingatlanokra is igényelhető volt**: egy gyermek esetén 40 m²-től elérhető (korábban csak 60 m²-től lehetett igényelni). További kedvezmény az összeghatárok megemlése: családonként 550 ezer és 3,25 millió forint között lehetett támogatást igényelni. Megmaradt azonban a hozzáférés szigorú korlátjaként, hogy az igénylőnek, vagy a pár egyik tagjának legalább 180 nap társadalombiztosítási jogviszonnnyal kell rendelkeznie.

Az Állami Számvevőszék 2015-ben készített előrejelzése szerint a CSOK 4 milliárd forintos kiadást jelent a központi költségvetésnek induló évében, ami a számítás szerint körülbelül tízezer család támogatását fedezné. A Nemzetgazdasági Minisztérium által szolgáltatott adatok alapján a központi költségvetés CSOK-hoz kapcsolódó kiadásai valójában ennek több mint kétszeresét, 9,9 milliárd forintot tettek ki 2015-ben, és valamivel **kevesebben mint ötezren (4973) kérvényezték** a támogatást az év végéig.

2015 végén a kormány átfogó változtatásokat jelentett be a támogatási konstrukcióban.⁴⁷ **Megemelték a CSOK összegét**: minden tétel nőtt, de különösen jelentősen a 3 vagy több gyermekkel rendelkezők számára, akiknek **10 milliós forintos állami támogatás** jár azzal a feltétellel, hogy azt újépítésű ingatlan

⁴⁶ Amennyiben annak vételára nem haladja meg a 350 ezer Ft/m²-t.

⁴⁷ 455/2015. (XII. 29.) Korm. rendelet az Otthonteremtési Program kiterjesztésével összefüggő egyes kormányrendeletek módosításáról, *Magyar Közlöny 2015/206. (2015. 12.29.)* <http://www.kozlonyok.hu/nkonline/MKPDF/hiteles/mk15206.pdf> pp. 27689–27702.

vásárlására vagy építésére használják fel. A 10 milliós állami támogatáshoz – de kizárólag ahhoz – igényelhető egy **kedvezményes (3%-ban fixált) kamatozású, 10 millió forintos 25 éves lejáratú hitel**, abban az esetben, ha nem hátralékos hiteles az igénylő. Megmarad az a lehetőség, hogy gyermektelen, vagy éppen az egy vagy két gyermekkel rendelkező fiatal házaspárok kettő vagy egy gyermeket a jövőre nézve vállaljanak (gyermekenként 4–4 éven belül), és így igényeljék a 10 milliós támogatást. Míg a CSOK-ot egyedülálló szülők és élettársi kapcsolatban élő gyerekes párok is igényelhetik, gyermeket előre csak házaspárok vállalhatnak, a korábbiakhoz képest azzal a könnyítéssel, hogy elég a házaspár egyik tagjának 40 éves kor alatt lennie. A 10 millió forintos támogatás igénybevétele esetében további megkötés, hogy legalább az egyik félnek **2 éves társadalombiztosítási jogviszonyt** kell felmutatnia, illetve a benyújtást közvetlen megelőző 180 napnak kereső tevékenység alapján biztosított jogviszonyban töltött időnek kell lennie. Az egyébként biztosítottnak minősülő **közfoglalkoztatotti jogviszony** a jelenlegi szabályozás szerint **nem elégséges** a fenti feltételeknek való megfeleléshez. A CSOK 2015 végi módosításával kikerült a szabályozásból a korábbi minimum „B” minősítésű energetikai alapfeltétel.

Bár a 2015-ben bevezetett változtatások, amelyek értelmében már használt lakás vásárlására és bővítésére is igénybe lehet venni a CSOK-ot, valamelyest hozzáférhetőbbé tették a támogatást a rosszabb anyagi helyzetben lévők számára is, összességében azonban a támogatási konstrukció **inkább elérhető és kedvező a jobb anyagi helyzetben lévőknek, ugyanúgy, mint** a lényegében ugyanezekkel a feltételekkel elérhetővé tett, magánérs lakás-és házépítésekre vonatkozó **adó-visszatérítés**.⁴⁸ Ezek a támogatások ugyanis elsősorban azoknak a gyerekes vagy gyermeket vállaló családoknak hasznosak, akik megfelelő anyagi helyzetben vannak ahhoz, hogy lakóingatlant vásároljanak vagy építsenek, vagy meglévő otthonukat bővítsék. Különösen azok a támogatási formák, így a 10 millió (+10 millió) forintos CSOK nehezen hozzáférhető a rosszabb anyagi helyzetűek számára, amelyek csak újépítésű ingatlan vásárlása vagy építése esetén érhetőek el.

Ráadásul a CSOK-nak egy sor olyan **feltétele van, amely a szegényebbeket megakadályozza a támogatáshoz való hozzáférésben**: ilyen például az előírt kötelező társadalombiztosítási jogviszony, a közfoglalkoztatottak kizárása, valamint a támogatással épített új lakások teljes közművesítetttségére és kötelező biztosítására vonatkozó előírás. Az igénylő nem lehet büntetett előéletű (bizonyos tényállások, pl. vagyon elleni bűncselekmények tekintetében), és nem lehet köztartozása sem.

A 2015-ös CSOK-kal kapcsolatos, a Magyar Államkincstár által szolgáltatott adatok alapján sokkal **nagyobb az igény a használt lakás megvételére vagy bővítésére nyújtott állami támogatásra**.⁴⁹ 2015 során 4627 CSOK-igénylés érkezett használt lakások vásárlására és bővítésére (nagyra részben az előbbire), míg új ingatlanok vásárlására vagy építésére csak 346 darab. Bár 2015-ben még nem volt igényelhető a 3 vagy több gyermek esetén a 10 millió forintos támogatás új építésű lakóingatlanok esetén, és az új épületeknek energiahatékonysági feltételeknek is meg kellett felelniük, 2016 első két hónapjában – amikor az új konstrukció már igényelhető volt – hasonlóan elenyésző az új építésű otthonokra igényelt támogatások aránya a használtakhoz képest. 2015 júliusától 2016. februárig az igénylések 93%-ban használt ingatlanokra kérték a támogatást. A tavalyi és 2016. első két hónapja adatai alapján tehát jelentős lehet a kereslet CSOK-ra használt lakások vásárlásához. Idővel feltehetően az új építésű ingatlanok iránti CSOK-hajtotta kereslet is meg fog nőni, de ezek magas áruk miatt továbbra sem lesznek elérhetőek a szociálisan rászorulóbb rétegek számára.

⁴⁸ Nemzetgazdasági Minisztérium: Tájékoztató lakásépítéshez igényelhető állami támogatásokról /legalább három gyermek után támogatást igénylők részére/ (Érvényes 2016. január 1.-jétől) <https://epitesijog.hu/resources/2016/01/oqBXq1FJ.pdf>; Így kaphatod meg az 5 millió forintos támogatást, portfolio.hu 2016.01.13. http://www.portfolio.hu/gazdasag/adozas/igy_kaphatod_meg_az_5_millio_forintos_tamogatast.225340.html

⁴⁹ A Magyar Államkincstár adatszolgáltatása a Habitat for Humanity Magyarország közérdekű adatigénylésére 2016.03.29. KSO-42/1/2016

A CSOK amellett, hogy nem kínál megoldást a legrosszabb jövedelmi helyzetben lévők lakhatási problémáira, más szempontból is növelheti az egyenlőtlenségeket. A 2015 júliusától 2015 végéig rendelkezésre álló adatokból kirajzolódik, hogy az ország hátrányosabb helyzetű régióiban, Észak-Alföldön, Dél-Dunántúlon és Észak-Magyarországon többen vették igénybe a CSOK-ot, mindenekelőtt használt ingatlanra. Eközben a legfejlettebb régióknak számító Közép-Magyarországon volt a háztartások számához mérten a legalacsonyabb a CSOK-igénylés aránya. Ez ugyan azt is jelentheti, hogy ezt a támogatási formát akár viszonylag rosszabb anyagi helyzetben lévők is igénybe tudják venni – döntően használt lakások relatíve alacsonyabb összegekkel támogatott bővítéséhez és vásárlásához –, jelez azonban egy igazán súlyos problémát is: a CSOK – a kilencvenes években futó elődjéhez hasonlóan – **nagymértékben erősítheti a területi egyenlőtlenségeket**. A munkalehetőségben gazdag településeken az ingatlanárak is magasak, ezért a jogosultsági feltételeknek még megfelelő, kevesebb megtakarítással rendelkező háztartásokat a támogatás arra ösztönzi, hogy kevés munkalehetőséggel bíró és rossz közlekedési kapcsolattal rendelkező, hátrányosabb helyzetű területeken szerezzenek lakóingatlant. A munkalehetőségek hiánya pedig ahhoz vezethet, hogy számos háztartás lakása fenntartását nem fogja tudni jövedelméből kigazdálkodni, megszerzett lakástulajdona pedig gátja lesz további munkaerőpiaci és társadalmi mobilitásának.

A CSOK 2015 decemberi átalakításának további jelentős problémája, hogy teljesen **kimaradt belőle** a 2015. júliusi szabályozásban még szereplő **energiahatékonysági feltétel**.⁵⁰ Így várhatóan **nem lesz megfelelően** érvényesíthető **az energiahatékonyság szempontja**, amely az alacsony jövedelmű háztartások esetében különösen fontos, mint a rezsicsökkentés egyetlen fenntartható módja.

A 2016-ra jelentősen átalakított, megnövelt összegű CSOK 2016-ban a Magyar Nemzeti Bank szerint kb. **100 milliárd forintba kerülhet a központi költségvetésnek**,⁵¹ és a 2017-es központi költségvetés tervezete szerint a következő évre is megközelítőleg ennyit, **94,9 milliárd forintot** fordít majd a központi költségvetés a támogatásra.⁵²

ÚJ ÉPÍTÉSŰ LAKÁSOK ÁFA CSÖKKENTÉSE

Szintén 2015 decemberében fogadta el a parlament azt a jogszabálmódosítási csomagot, amelynek részeként jelentős mértékben, **27%-ról 5%-ra csökkent az új építésű lakások** – illetve a két évnél nem régebben épült ingatlanok – **után fizetendő** általános forgalmi adó (ÁFA) 2016-tól négy éven keresztül.⁵³ A törvény indokolása szerint a nemzetgazdaság élénkítése miatt van szükség az új lakások építésének elősegítésére.

Ugyan uniós összehasonlításban a 27%-os ÁFA-szint messze a legmagasabb volt az építőiparban, a csökkentés után az egyik legalacsonyabb lett.⁵⁴ Kétségtelen az is, hogy a válság óta hullámvölgyben van a magyar építőipar, különösen a lakásépítések száma volt mélyrepülésben, hisz a 2008 előtti 30–40 ezres épített lakásszámhoz képest a mélypontnak számító 2013-ban csak alig több mint 7000 lakást építettek. Mindazonáltal, ha kis mértékben is, de 2014-ben már növekedni kezdett az épített

⁵⁰ A CSOK-programot más szakmai szervezetek és szakértők is bírálják klímavédelmi szempontból, ld. pl. Energiaklub Új lakásépítési forradalom – zöld forradalom nélkül? 2016.04.07. <http://www.energiaklub.hu/hir/uj-lakasepitesi-forradalom-%E2%80%93-zold-forradalom-nelkul>

⁵¹ MNB: több mint 100 milliárd mehet el idén a CSOK-ra, [portfolio.hu](http://www.portfolio.hu/finanszirozas/hitel/mnb_tobb_mint_100_milliard_mehet_el_iden_a_csok-ra.229141.html) 2016. 03. 24. http://www.portfolio.hu/finanszirozas/hitel/mnb_tobb_mint_100_milliard_mehet_el_iden_a_csok-ra.229141.html

⁵² T/10377. számú törvényjavaslat Magyarország 2017. központi költségvetéséről, Fejezeti indokolások, A költségvetés közvetlen bevételei és kiadásai fejezet <http://www.parlament.hu/irom40/10377/adatok/fejezetek/42.pdf>

⁵³ 2015. évi CCXII. törvény Egyes törvényeknek a gazdasági növekedéssel összefüggésben történő módosításáról, Magyar Közlöny 2015/197. (2015.12.16.), pp. 26291–26297. <http://www.kozlonyok.hu/nkonline/MKPDF/hiteles/MK15197.pdf>

⁵⁴ European Commission: VAT rates applied in the member states of the European Union, as of 1st January 2016, http://ec.europa.eu/taxation_customs/resources/documents/taxation/vat/how_vat_works/rates/vat_rates_en.pdf

lakások száma, és több volt a kiadott építési engedély is, miközben rég látott áremelkedés indult meg a lakáspiacon, különösen a jobb gazdasági mutatókkal rendelkező területeken. Az ÁFA-csökkentés további lökést adhat a lakásépítésnek, a keresletnövelő támogatások (mint a CSOK) pedig tovább növelhetik az árakat. Az ÁFA-csökkentés **elsősorban azoknak kedvez, akik új lakásokat építtetnek és építenek**, vagyis leginkább az ingatlanfejlesztőknek, építőipari vállalatoknak, és közvetetten az újjépítésű lakások árát megfizetni képes tehetősebb rétegnek.

A CSOK és az ÁFA-csökkentés illetve visszatérítés olyan újabb állami eszközök, amelyek a **lakástulajdon-szerzést támogatják**. Ez azért kedvezőtlen irány, mert Magyarországon az ingatlanulajdonlás aránya már így is nagyon magas (90%), a bérlakás-állomány, és különösen a nem piaci áron hozzáférhető bérlakások aránya végső soron kicsi (az önkormányzati szociális bérlakásoké mindössze 1,4%). Ez nagyon megnehezíti, az ország egyes területein ellehetetleníti az alacsony jövedelmű háztartások számára azt hogy méltányos lakhatáshoz jussanak.

ÉPÍTÉSÜGYI ELJÁRÁS EGYSZERŰSÍTÉSE

A decemberi törvénymódosítás-csomag további problematikus elemei az építésügyi eljárás egyszerűsítésére vonatkozóak. Egyrészt, a legfeljebb 300 négyzetméter összes hasznos alapterületű új lakóépületek esetében 2016. január 1-től az építés megkezdéséhez csak **egyszerű bejelentés** szükséges, tehát **nincs szükség építésügyi hatósági engedélyezési eljárásra**. Másrészt, ezeknél az épületeknél **nem szükséges a Helyi Építési Szabályzatban (HÉSZ) foglaltak betartása, néhány elem kivételével**. Ennek jótékony hatása lehet, hogy **csökkennek az adminisztrációs terhek**, de egy sor, műszaki, építészeti, és településrendezési követelményt támasztó **garancia érvényesítése gyengülhet**, amely visszaélésekre adhat lehetőséget, és rendezetlen lakhatási körülményeket és települési viszonyokat eredményezhet.⁵⁵ Az építésügyi hatósági eljárás által biztosított előzetes kontroll híján **rossz minőségű (akár lakhatatlan) lakások épülhetnek**.

A **lakhatási szegénységben élők legnagyobb része számára** – akik nem terveznek lakásváltoztatást, illetve bár terveznek, nincs rá módjuk, hogy a törvényi feltételekben foglalt új lakást építsenek – a fenti módosítások **nem hoznak érzékelhető változásokat**.

2.3 További fontos lakáspolitikai intézkedések

Kószeghy Lea

A NEMZETI ESZKÖZKEZELŐ ZRT. PROGRAMJÁNAK KIBŐVÍTÉSE

Az elmúlt évtizedek legjelentősebb közösségi bérlakásállomány-bővülése a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. (NET) programja révén valósul meg.⁵⁶ 2015. december 31-ig összesen 21 474 ingatlant vásárolt meg a NET (ebből mintegy 7500 darabot 2015-ben).⁵⁷ A program különös jelentőségét adja továbbá, hogy **jelenleg gyakorlatilag ez az egyetlen eszköz, amellyel a nemteljesítő, és a háztartás kedvezőtlen jövedelmi, vagyoni helyzete miatt menthetetlennek tűnő jelzáloghitelek (rövidtávú) lakásvesztés**

⁵⁵ Ld. pl. A Magyar Építész Kamara elnökségének közleménye 2016.01.08.
http://mek.hu/index.php?link=A_Magyar_Epitesz_Kamara_elnoksegenek_kozlemenye_20160108

⁵⁶ 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.

⁵⁷ Nemzeti Eszközkezelő Zrt.: Válaszok a Habitat for Humanity kérdéseire 2016.04.20.



foto: Habitat for Humanity Magyarország

nélkül konszolidálhatók.⁵⁸ 2013 és 2015 második negyedévének vége között a pénzügyi intézmények körülbelül 18 500 fedezeti ingatlant értékesítettek, ennek 78%-át, 14 500 darabot a NET vásárolt fel.⁵⁹ Ebben nyilvánvalóan szerepet játszott a kényszerértékesítési kvóta 2014 végi megszűnése után is fennmaradó kilakoltatási moratórium (amely gyakorlatilag 2016. március 1-jén szűnt meg). Ugyanakkor szorosán összefügg azzal is, hogy a nemteljesítő jelzáloghitelek mögötti ingatlanfedezetek felülreprezentáltak az ingatlanpiaci szempontból kedvezőtlen helyzetű területeken, ahol a hitelezők számára is vonzóbb – esetenként az egyetlen reális – lehetőség a menthetetlennek tűnő jelzáloghitelek kezelésére a NET programjába történő belépés.

A programban fontos változások történtek 2015-ben. A kormány tízezer lakással, 35 ezerre **bővítette a NET által maximálisan megvásárolható lakások számát** (2017 végéig).⁶⁰ A 2015. december 31-ig megvásárolt lakások számából kiindulva ez azt jelenti, hogy 2016–17-ben a NET körülbelül 13 500 lakást vásárolhat meg. Emellett jelentősen bővült a programba bevonható háztartások köre. **Jelentősen megnövekedett a rászorultnak tekintett háztartások köre** (minden olyan háztartás rászorulóknak számít, ahol az egy háztartási egységre jutó havi jövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíjminimum 250%-át, 71 250 forintot), emellett a korábbiaknál magasabb értékű ingatlanokat is megvásárolhat a NET (így Budapesten és a megyei jogú városokban a korábbi 20 helyett 25 millió forint lett az összeghatár, ugyanez vonatkozik a budapesti agglomeráció lakásaira).⁶¹

A fizetéképtelenné vált jelzáloghitel-adósokat célzó jelenlegi eszköztárból gyakorlatilag csak **a NET programjával menthető adósok száma ugyanakkor lényegesen meghaladja a program tervezett bővítésének a mértékét.** Az MNB megbízásából készült, a nemteljesítő jelzáloghitel-portfólióra vonatkozó jelentés szerint az elemzés alapjául szolgáló adatbázisban szereplő mintegy 144 ezer nemteljesítő jelzáloghitel-szerződésből körülbelül 70–80 ezer lenne a hitel átstrukturálásával kezelhető, és elvileg körülbelül 15 ezer szerződés felelne meg egyáltalán a családi csődvédelem feltételeinek.⁶² Ez azt jelenti, hogy legalább körülbelül 50–60 ezer szerződés ezek közül egyik eszközzel sem menthető. Tekintettel azonban arra, hogy a hivatkozott tanulmány szerint a fentiekhez egy a jelenleginél lendületesebb banki átstrukturálási gyakorlat szükséges (a legfrissebb pénzügyi stabilitási jelentés pedig utal arra, hogy a jelenlegi átstrukturálási gyakorlat nem hatékony)⁶³, a családi csődvédelemmel kapcsolatos tapasztalatok szerint pedig a várt háztartásszám töredéke (alig néhány száz háztartás) él a konstrukcióval, a jelenlegi eszköztárból gyakorlatilag csak a NET programjával menthető háztartások száma ennél vélhetően lényegesen magasabb. Az MNB legfrissebb pénzügyi stabilitási jelentése szerint 2016 nyarára kimerülhet az eszközkezelő által megvásárolható ingatlan-keret, így tovább bővítés válhat szükségessé.⁶⁴ Eközben a 2015-ben bejelentett **bővítés gyakorlati megvalósításával kapcsolatban is kételyekre**

⁵⁸ Az érintett háztartások esetleg fennálló közüzemi tartozásaitak ugyanakkor továbbviszik, a közös-költségtartozások esetében az érintettek egy részénél végül a NET állt helyt a társasház felé. 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-tanulmányok-kulonszam-a-nemteljesito-lakossagi-jelzaloghitel-portfolio-atfogo-elemzese.pdf> p. 58.

⁵⁹ Uo.

⁶⁰ 128/2012. (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.

⁶¹ Megmutatjuk, kinek segíthet mostantól az Eszközkezelő, <http://www.azenzem.hu/cikkek/mutatjuk-kinek-segithet-mostantol-az-eszkozkezelo/2733/>

⁶² 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-tanulmányok-kulonszam-a-nemteljesito-lakossagi-jelzaloghitel-portfolio-atfogo-elemzese.pdf>

⁶³ Magyar Nemzeti Bank (2016) Pénzügyi stabilitási jelentés 2016 május <https://www.mnb.hu/letoltes/penzugyi-stabilitasi-jelentes-2016-majus.PDF> p. 38.

⁶⁴

ad okot az, hogy a 2016. évi költségvetésben az előző évekhez képest jelentősen, körülbelül felére csökkent az az összeg, amelyet a NET részére ingatlanvásárlásokra, és -beruházásokra szánt a törvényalkotó. A 2017-re előirányzott, ismét a korábbihoz hasonló (annál valamivel alacsonyabb, 33 milliárd forint) összeggel együtt sem biztos, hogy a NET ki fogja tudni használni a maximálisan megvásárolható ingatlankeretét.⁶⁵

Szintén bővültek a NET számára bérleti díjfizetéssel elmaradt háztartások konszolidációjának lehetőségei.⁶⁷ A korábbi 12 hónap helyett azokban az esetekben, ahol van esély a fizetőképesség helyreállítására, hosszabb futamidővel is lehetőség van a bérletidíj-adósság rendezésére.⁶⁸ 2015. december 31-én a NET bérleti szerződéseinek több mint 70%-a volt problémamentes, és 5% körül alakult az 5 hónapot elérő, vagy meghaladó lakbérfizetés-elmaradásban levők aránya. Az MNB számára készült, a nemteljesítő jelzaloghitelesekre vonatkozó elemzés szerint a nemteljesítő háztartások aránya a program indulása óta növekszik.⁶⁹ A 2015. december 31-ig 1365 szerződést mondott fel az Eszközkezelő nemfizetés miatt. Ezek közül 1044 háztartás jelezte, hogy élni szeretne a határozott idejű szerződéskötés lehetőségével, közülük 757 kötött ilyen szerződést. 307 határozott idejű szerződés év végére már lejárt. Egy 2015 korábbi időszakában megjelent elemzés szerint az esetek többségében az adósság konszolidálható.⁷⁰ 2015. december 31-ig 157 esetben került sor végrehajtói kiűrésre a NET által átvett lakásokban, az esetek túlnyomó többségében a lakást a bérlő korábban már elhagyta.⁷¹

ENERGIAHATÉKONYSÁG

2015 tavaszán a kormány elfogadta a **Nemzeti Épületenergetikai Stratégiát (NÉeS)**⁷², amely explicit tartalmazza az épületek energetikai korszerűsítését, mint a lakossági rezsiköltségek mérséklésének módját, valamint az energiaszegénység által érintett háztartások bevonását az épületenergetikai felújítási programokba, mint az energiaszegénység csökkentésének egyik eszközét.⁷³ A specifikus célkitűzések között rögzíti, hogy az iparosított technológiával épült lakásokra, társasházakra, és a családi házakra

65 A Város Mindenkié csoport (AVM) és a Habitat for Humanity Magyarország (HfHM) elemzése a 2017-es központi költségvetés lakhatási típusú kiadásairól 2016. május 18. <http://feleloskoltsegetes.hu/media/2016/05/Lakhatas.pdf>

66 2015. évi C. törvény Magyarország központi költségvetéséről, Magyar Közlöny 2015/97. (2015.07.03.)

<http://www.kozlonyok.hu/nkonline/MKPDF/hiteles/mk15097.pdf> pp. 16824–16999.

2015-ben erre a célra 30,3, 2016-ban 15,5 milliárd forintot szánt a költségvetés. Habitat for Humanity Magyarország (2015) A 2016-os költségvetés lakhatási szempontból http://www.habitat.hu/files/Habitat_for_Humanity_2016_os_koltsegetes_lakhatasi_szempontbol_1.pdf pp. 7–9.

67 További részleteket ld. pl. Dancsik, B-Fábián, G-Fellner, Z-Horváth, G-Lang, P-Nagy, G-Oláh, Zs, Winkler, S (2015)

A nemteljesítő lakossági jelzaloghitel-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> pp. 59–60. ill.

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.

68 Megmutatjuk, kinek segíthet mostantól az Eszközkezelő, azenpenzem.hu 2015.09.11. <http://www.azepenzem.hu/cikkek/mutatjuk-kinek-segithet-mostantol-az-eszkozkezelo/2733/>

mutatjuk-kinek-segithet-mostantol-az-eszkozkezelo/2733/

69 Dancsik, B-Fábián, G-Fellner, Z-Horváth, G-Lang, P-Nagy, G-Oláh, Zs, Winkler, S (2015) A nemteljesítő lakossági jelzaloghitel-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> pp. 59–60. ill.

Habitat for Humanity Magyarország (2015) Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2014

http://www.habitat.hu/files/HABITAT_2014_lakhatasi_jelentes_hosszu_1109.pdf p. 58.

70 Megmutatjuk, kinek segíthet mostantól az Eszközkezelő, azenpenzem.hu 2015.09.11.

<http://www.azepenzem.hu/cikkek/mutatjuk-kinek-segithet-mostantol-az-eszkozkezelo/2733/>

71 Nemzeti Eszközkezelő Zrt.: Válaszok a Habitat for Humanity kérdéseire 2016.04.20.

72 1073/2015. (II. 25.) Korm. határozat A Nemzeti Épületenergetikai Stratégiáról, Magyar Közlöny 2015/22 (2015. 02. 25.)

<http://www.kozlonyok.hu/nkonline/MKPDF/hiteles/MK15022.pdf> pp. 1733–1734.

73 Nemzeti Épületenergetikai Stratégia (2015)

<http://www.kormany.hu/download/d/85/40000/Nemzeti%20E%CC%81pu%CC%88letenergetikai%20Strate%CC%81gia%20150225.pdf> p. 65.

egyaránt kiterjedjenek a felújítások, és a 2014–20 közötti (EU-s) tervezési időszakban minél nagyobb számban induljanak energetikai lakásfelújítások.⁷⁴ A NÉeS konkrét célértékeket rendel a különféle lakóépület-típusok felújításához, 2020-ig 130 ezer családi ház, 380 ezer iparosított technológiával épült társasház, és 190 ezer hagyományos társasház felújítását tűzi ki célul, melyek becsült összes ráfordítási igénye 1 608 milliárd forint.⁷⁵ A Stratégia szerint a támogatásoknak az energiamegtakarítással kell arányosnak lenniük,⁷⁶ szociális szempontok tehát specifikusan nem jelennek meg. A kormány által 2015 augusztusában elfogadott, a NÉeS-re is hivatkozó aktuális Nemzeti Energiahatékonysági Cselekvési Tervben⁷⁷ ugyanakkor az Energiaklub elemzése szerint⁷⁸ számos ponton hiányoznak a konkrétumok, például az épületfelújítások finanszírozási forrása tekintetében is.

2015 októberében a kormány bejelentette,⁷⁹ hogy a 2014–20-as EU-s programozási ciklusban lakossági energetikai korszerűsítésekre **csak visszatérítendő forrás áll majd rendelkezésre**, erről novemberben kormányhatározat is született.⁸⁰ Ez lényeges eltérés a korábbi hivatalos kormányzati állásponttól. A Környezeti és Energiahatékonysági Operatív Program (KEHOP) ugyanis helyzetelemzésében kiemeli, hogy a magyarországi lakásállomány legalább 70%-a felújításra szorul,⁸¹ és csaknem 88,7 milliárd forint vissza nem térítendő forrással számol lakossági energetikai felújításokra,^{82 83} amelynek segítségével csaknem 52 ezer háztartás energiafogyasztási besorolásának javítását vállalta.⁸⁴ A kormányzat 2016 elején a KEHOP módosítását kezdeményezte az Európai Bizottságnál. A módosítás indoklása egyebek mellett azzal érvel, hogy a szociálisan rászoruló lakásállományának értékéhez képest aránytalanul magas lenne a beruházás értéke, amely azonban az ingatlanérték növekedésében nem jelenne meg megfelelően. Továbbá az indoklás szerint a hátrányos helyzetűek gyenge teherviselő képességük miatt még 50–60%-os vissza nem térítendő támogatási arány mellett sem tudnának élni a lehetőséggel, 30–40%-os arány mellett (a KEHOP lakossági energetikai beruházásaihoz kapcsolódó Gap elemzés 30–50% közötti arányt irányoz elő) pedig a konstrukció inkább a tehetősebbek számára lenne vonzó, miközben az Európai Bizottság részéről elvárásként jelent meg, hogy vissza nem térítendő források lakossági energetikai beruházásokhoz csak különösen indokolt esetben, így például a szociálisan rászoruló támogatása érdekében legyenek adhatók.^{85 86} Ez azon túl, hogy a két érvben önmagában

⁷⁴ Uo. p. 66.

⁷⁵ Uo. p. 68.

⁷⁶ Uo. p. 70.

⁷⁷ 1601/2015. (IX. 8.) Korm. határozat Magyarország III. Nemzeti Energiahatékonysági Cselekvési Tervéről, Magyar Közlöny 2015/125. (2015.09.08.) <http://www.kozlonyok.hu/nkonline/MKPDF/hiteles/MK15125.pdf> p. 19313., Magyarország Nemzeti Energiahatékonysági Cselekvési Terve 2020-ig 2015. augusztus

http://www.kormany.hu/download/1/25/80000/IIIINemzeti%20Energiabat%C3%A9konys%C3%A1gi%20Cselekv%C3%A9si%20Terv_HU.PDF

⁷⁸ Az ENERGIACLUB Szakpolitikai Intézet álláspontja a III. Nemzeti Energiahatékonysági Cselekvési Terv tervezetéről 2015.07.15.

http://www.energiaklub.hu/sites/default/files/energiaklub_nhcst_allaspont_20150715.pdf

⁷⁹ November 16-án kezdődnek a földárverések, [kormany.hu](http://www.kormany.hu) 2015.10.15.

<http://www.kormany.hu/hu/ministerelnokseg/hirek/november-16-an-kezdodnek-a-foldarveresek>, Lázár: fontos döntések szülehetnek ma, [portfolio.hu](http://www.portfolio.hu) 2015. 10.15. http://www.portfolio.hu/gazdasag/lazar_fontos_dontesek_szulehetnek_ma.221041.html

⁸⁰ A Kormány 1831/2015. (XI. 24.) Korm. határozata a 2016. évi gazdaságnövekedés érdekében szükséges fejlesztéspolitikai intézkedésekről

<http://www.kozlonyok.hu/nkonline/MKPDF/hiteles/MK15181.pdf> pp. 22735–22738.

⁸¹ Környezeti és Energiahatékonysági Operatív Program <https://www.palyazat.gov.hu/node/56574>

⁸² A Gazdaságfejlesztési és Innovációs Operatív Programban visszatérítendő támogatásként tervezett 130 milliárd forint mellett.

⁸³ Magyar Energiahatékonysági Intézet-Magyar Környezettudatos Építés Egyesülete: Energiahatékonyságot Magyarországnak!

http://mehi.hu/sites/default/files/n6_magyarorszag.pdf p. 12.

⁸⁴ Környezeti és Energiahatékonysági Operatív Program indikátorok

⁸⁵ A Környezeti- és Energiahatékonysági Operatív Program 1. sz. módosítása KEHOP Monitoring Bizottság 2016.04.27-i ülése

⁸⁶ Uo.

is ellentmondó elemek vannak, szembemegy azokkal a nemzetközi és hazai vállalatokkal⁸⁷, amelyek éppen a rossz energiahatékonyságú lakóépületállomány energetikai fejlesztését tekintik az energiafelhasználás-csökkentés egyik kulcs-elemének, és figyelmen kívül hagyja azt a saját, épületenergetikával kapcsolatos stratégiai dokumentumában (NÉeS) is rögzített tény, hogy az energetikai felújításoknak az energiaszegénység csökkentésében is fontos szerepe van.

Amennyiben a KEHOP módosítása megtörténik, a lakosság a teljes programozási ciklusra (azaz 2020-ig) eleshet a vissza nem térítendő EU-s támogatásokról. A kormányzati szándékkal összhangban a KEHOP 2015 folyamán (és 2016 első négy hónapjában) meghirdetett energiahatékonysági pályázataik között nem szerepelnek lakossági vissza nem térítendő forrásokat biztosító pályázatok.

A Magyar Energetikai és Közműellátásügyi Minisztérium elemzése szerint ugyanakkor állami ösztönző programok nélkül nem várhatók érdemi lakossági energetikai felújítások. Az Energiaklub egy korábbi vizsgálata szerint a háztartások 22%-a, körülbelül 836 ezer háztartás tervezett valamilyen energiamegtakarító felújítást a következő években (hőszigetelés, nyílászáró-csere, fűtési rendszer felújítása),⁸⁸ a felújítást tervező háztartások 60%-a ugyanakkor vissza nem térítendő források nélkül nem fogja felújítani lakását a következő három évben.⁸⁹ A fentiek alapján **legalább 500 ezer háztartás esetében lehetetleníti el az energiamegtakarító, rezsicsökkentő felújítást az állami támogatás hiánya.**

A 2014 őszén meghirdetett, a **széndioxid-kvótakereskedelem bevételeire épülő Otthon Melege program** két alprogramja (homlokzati nyílászárócsere alprogram, háztartási nagygépek energiamegtakarítást eredményező cseréje alprogram) benyújtási időszaka zárult 2015-ben, és két további alprogram (társasházak energia-megtakarítást eredményező korszerűsítésének, felújításának támogatása alprogram, háztartási nagygépek (mosógép) energia megtakarítást eredményező cseréje alprogram) került 2015-ben meghirdetésre.⁹⁰ A pályázatok **lakásfenntartási költségek csökkentését célzó, vissza nem térítendő forrásokat** biztosítanak. A lakásminőségi problémák kezelése szempontjából relevánsabb pályázatok közül a homlokzati nyílászárócsere alprogram 1,1 milliárdos keretösszeggel, maximum 40%-os támogatásintenzitással nyújtott támogatást 2258 pályázatnak. A társasházak energia-megtakarítást eredményező korszerűsítésének, felújításának támogatása alprogram 10 milliárd forintos keretösszeggel indult, amelyet 2015 decemberében körülbelül 11,8 milliárd forintra emelt a szakminisztérium, ebből maximum 50%-os támogatásintenzitással 447 pályázat kapott támogatást.

A pályázatok nagyságrendje ugyanakkor **jelentősen elmarad a kereslettől**, így a program keretében megnyitott pályázati keretek napok, vagy hetek alatt kimerültek. Emellett a MEHI elemzése⁹¹ a társasházi pályázatok esetében rámutat, hogy a **pályázati feltételek rendre a jobb helyzetű társasházaknak kedveznek.**

⁸⁷ pl. Magyarország Partnerségi Megállapodása a 2014–2020-as fejlesztési időszakra <https://www.palyazat.gov.hu/download.php?objectId=52032>, Nemzeti Épületenergetikai Stratégia (2015)

<http://www.kormany.hu/download/d/85/40000/Nemzeti%20E%CC%81pu%CC%88letenergetikai%20Strate%CC%81gia%20150225.pdf>,

⁸⁸ Energiaklub (2011) Negajoule 2020 A magyar lakóépületekben rejlő energiahatékonysági potenciál

http://negajoule.eu/sites/default/files/nega_kiadvany.pdf

⁸⁹ Magyar Energetikai és Közműellátásügyi Minisztérium: A magyarok szerint szükség van uniós támogatásra otthonaik korszerűsítéséhez 2016.01.21.

http://mehi.hu/sajtokozlemeny/a-magyarok-szerint-sz%C3%BCKs%C3%A9g-van-uni%C3%B3s-t%C3%A1mog%C3%A1s-otthonaik-korszer%C5%B1s%C3%ADt%C3%A9s%C3%A9hez#_ftn1

⁹⁰ A Nemzeti Fejlesztési Minisztérium adatközlése 2016. május 17., iktatószám KOM/12909–1/2016-NFM

⁹¹ Magyar Energetikai és Közműellátásügyi Minisztérium: Gyakorlati észrevételek és javaslatok az Otthon Melege Program 2015 évi társasházi alprogram kiírása kapcsán 2016.04.05. <http://www.mehi.hu/projekt/gyakorlati-eszrevetelek-es-javaslatok-az-otthon-melege-program-2015-evi-tarsashazi-alprogram>

A helyzetet tovább rontja, hogy – ahogyan az például a kormány által 2015 februárjában elfogadott⁹² Nemzeti Épületenergetikai Stratégia lakástípusonkénti elemzése is mutatja⁹³ – **az alacsony státuszú háztartások felülreprezentáltak a rossz energiahatékonyságú lakásokban**. Éppen ez az az csoport, ahol különösen fontos lenne a rezsiköltségek fenntartható csökkentése, miközben saját forrásaik egy energetikai felújításra, illetve kapcsolódó hitelvisszafizetésre nagyon korlátozottak.

ÚJ ADÓSSÁGFÉK-SZABÁLYOK

2015 január 1.-től hatályba lépett a hitelvisszafizetési képtelenség megelőzésére hivatott **adósságfék-szabályozás**. A jövedelemarányos törlesztőrészlet-mutató (JTM), az ügyfél rendszeres, legális jövedelmének meghatározott arányában korlátozza az új hitel felvételekor maximálisan vállalható törlesztési terheket, a hitelfedezeti mutató (HFM) a fedezett hiteleknél a fedezetek arányában korlátozza a felvehető hitelek nagyságát a 200 ezer forintot meghaladó hitelek esetében.⁹⁴

A szabályozás **lehetséges hatása az alacsony státuszú háztartásokra kétélű**. Egyrészt, érdemben hozzájárulhat a háztartások fizetéseképtelenséghez vezető eladósodásának megelőzéséhez. Másrészt, a beszámítható igazolt havi nettó jövedelem szabályozása egy, egyébként esetleg fizetőképes részüket **kizárhatja** a hitelhez való hozzáféréstől. A beszámítható jövedelmek közé nem tartoznak bele például a rendszeresen kézhez kapott, de nem legális jövedelmek, amelyeknek számos alacsony státuszú háztartás gazdálkodásában fontos szerepe van.⁹⁵ A tapasztalatok fényében később megválaszolható kérdés továbbá, hogy az **alacsony igazolt havi nettó jövedelmű, de a szabályozási küszöbnek még épp megfelelő háztartásoknál megfelelőek lesznek-e a vonatkozó MNB-rendeletben meghatározott⁹⁶ JTM és HFM korlátok**.⁹⁷

KÖZTERÜLETI HAJLÉKTALANSÁG RENDELETI ESZKÖZÖKKEL TÖRTÉNŐ VISSZASZORÍTÁSA

A közterületi hajléktalanság rendészeti eszközökkel történő visszaszorításával kapcsolatos, 2010 óta zajló intézkedéssorozat újabb állomásaként 2015 őszén az **Alkotmánybíróság** az önkormányzatok jogalkotási autonómiájára hivatkozva **elutasította⁹⁸ az Alapvető Jogok Biztosának** 2013 októberi **indítványát⁹⁹** az önkormányzati törvény¹⁰⁰ azon rendelkezéseinek Alaptörvény-ellenessé nyilvánítása vonatkozásában, amelyek lehetővé teszik, hogy a **helyi önkormányzat képviselőtestülete rendeletben szankcionálja a „közösségi együttélés”** szintén általa meghatározott **„alapvető szabályait” sértő**

⁹² Nemzeti Épületenergetikai Stratégia (2015)

<http://www.kormany.hu/download/d/85/40000/Nemzeti%20E%CC%81pu%CC%88letenergetikai%20Strate%CC%81gia%20150225.pdf>

⁹³ Uo. pp. 36–38.

⁹⁴ Magyar Nemzeti Bank: A jövedelemarányos-törlesztőrészlet korlátozás adósságfékként védi a lakosságot 2014.08.27.

https://www.mnb.hu/archivum/Sajtoszoba/mnbhu_pressreleases/mnbhu_pressreleases_2014/mnbhu_pressrelease_0827

⁹⁵ Hitel használt lakás vagy ház megvásárlásához, bankracio.hu 2015.09.29.

<https://www.bankracio.hu/cikkek/utmutatopdf/104-hitel-hasznalt-lakas-vagy-haz-megvasarlasahoz> p. 5.

⁹⁶ A Magyar Nemzeti Bank elnökének 32/2014. (IX. 10.) MNB rendelete a jövedelemarányos törlesztőrészlet és a hitelfedezeti arányok szabályozásáról

<https://www.mnb.hu/letoltes/32-2014mnbrendelet.pdf>

⁹⁷ Magyar Nemzeti Bank (2016) Pénzügyi stabilitási jelentés 2016. május <https://www.mnb.hu/letoltes/penzugyi-stabilitasi-jelentes-2016-majus.PDF> p. 31.

⁹⁸ 29/2015. (X. 2.) AB határozat <http://public.mkab.hu/dev/dontesek.nsf/0/F058635124A8C31BC1257BE3001B8DC3?OpenDocument>

⁹⁹ Az Alapvető Jogok Biztosának indítványja, ügyszám: AJB-5350/2013

[http://public.mkab.hu/dev/dontesek.nsf/0/f058635124a8c31bc1257be3001b8dc3/\\$FILE/ATTUYXP1.pdf/2013_1219-0_ind.pdf](http://public.mkab.hu/dev/dontesek.nsf/0/f058635124a8c31bc1257be3001b8dc3/$FILE/ATTUYXP1.pdf/2013_1219-0_ind.pdf)

¹⁰⁰ 2011. évi CLXXXIX. törvény Magyarország helyi önkormányzatairól http://net.jogtar.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=A1100189.TV

magatartást.¹⁰¹ A TASZ jogi szakértőinek kritikája szerint¹⁰² ugyanakkor az AB ezzel **félreértelmezi az önkormányzati autonómia fogalmát**, és egy olyan helyzetet tart fenn, amely tág teret enged az önkényes szabályalkotásnak, ezen túlmenően az önkormányzatok törvényességi ellenőrzésére hivatott szervek munkáját is akadályozza.

MÉLYSZEGÉNYSÉGBEN ÉLŐK, ROMÁK TÁRSADALMI INTEGRÁCIÓJA

A kormány szeptemberben elfogadta a **2014–2020 közötti időszakra vonatkozó, a telepszerű lakhatás kezelését megalapozó szakpolitikai stratégiát.**¹⁰³ A stratégia egyebek mellett áttekinti az **elmúlt években hazai és uniós forrásból finanszírozott telepprogramok és szociális városrehabilitációs projektek** tapasztalatait.¹⁰⁴ Kiemeli, hogy a komplex programok alkalmasak a szegregált környezetben élő roma háztartások integrált lakókörnyezetbe való mobilizációjára, de **számos problémát** fogalmaz meg az elmúlt évek programjaival kapcsolatban. Ilyen egyebek mellett a projektek rövid időtávja, a stratégiai tervezés és több évre kiszámítható forrás hiánya, a tényleges komplexitás és integráltság hiánya számos programban. A szociális városrehabilitációs programok esetében megállapítja, hogy a programok jelentős része **nem a legrosszabb helyzetű településrészekben, hanem azoknál kevésbé leromlott területeken** valósult meg. A **lakhatási beavatkozások** jellemzően **nem támogatták** a szegregátumban élők **mobilizációját** révén **megvalósuló deszegregációt.**

A **Magyar Nemzeti Társadalmi Felzárkózási Stratégia II (MNTFS II) 2015–17 évekre szóló**, a telepszerű lakhatás kezelését megalapozó szakpolitikai stratégia végrehajtását is szolgáló kormányzati **intézkedési terve**^{105 106} a területi hátrányok csökkentésével és lakhatási problémákkal összefüggésben **kizárólag** a hátrányos helyzetű, leszakadó térségekre, településrészeket és településeket célzó **komplex programokkal kapcsolatban** fogalmaz meg intézkedéseket. A 2012–14 évekre vonatkozó intézkedési tervhez képest **kikerült a lakhatással összefüggő feladatok közül a szociális bérlakások kialakítására vonatkozó keretfeltételek meghatározását célzó intézkedés, valamint a lakáscélú állami támogatások rendszerének felülvizsgálata** a lakásvesztés kockázatának, a lakásfenntartási terhek csökkentése érdekében. Történt ez **annak ellenére, hogy az MNTFS II a lakáshelyzet javítására tett megoldási javaslatok között sorolja fel** a komplex teleprehabilitációs és -felszámolási projektek mellett a szociális bérlakásrendszer kiterjesztését, valamint a lakhatási támogatási és adósságkezelési rendszer fejlesztését is.

¹⁰¹ A beadvány, és az AB elutasító határozata érintette továbbá a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény egy rendelkezését is, amely a helyi önkormányzati rendeletekkel kiszabott, pénzfizetési kötelezettséggel járó közigazgatási bírság közérdekű munkával történő megváltása vonatkozik (131. § (1a)).

¹⁰² Társaság a Szabadságjogokért: Felfoghatatlan döntés az Alkotmánybíróságtól 2015. 10.08.
http://ataszjelenti.blog.hu/2015/10/08/onkenyes_alkotmanybirosag

¹⁰³ 1686/2015. (IX. 25.) Korm. határozat A 2014–2020 közötti időszakra vonatkozó, a telepszerű lakhatás kezelését megalapozó szakpolitikai stratégia elfogadásáról <http://www.kozlonyok.hu/nkonline/MKPDF/hiteles/MK15138.pdf> p. 19907.

¹⁰⁴ A 2014–2020 közötti időszakra vonatkozó, a telepszerű lakhatás kezelését megalapozó szakpolitikai stratégia http://www.kormany.hu/download/e/4d/70000/Lakhat_Strat.pdf p. 41–52.

¹⁰⁵ 1672/2015. (IX. 22.) Korm. határozat a Magyar nemzeti társadalmi felzárkózási stratégia II. végrehajtásának a 2015–2017. évekre szóló kormányzati intézkedési tervéről, Magyar Közlöny 2015/135. (2015.09.22.) <http://www.kozlonyok.hu/nkonline/MKPDF/hiteles/MK15135.pdf> pp. 19768–19779.

¹⁰⁶ Uo.



fotó: Habitat for Humanity Magyarország

3. LAKHATÁSSAL ÖSSZEFÜGGŐ KÖLTSÉGVETÉSI KIADÁSOK

Átol Dorottya

A központilag koordinált és koherens lakáspolitikai hiányát jól tükrözi a lakhatással kapcsolatos tételek megjelenésének módja a költségvetési törvényben.¹⁰⁷ **A lakhatáshoz kapcsolódó állami intézkedések, programok és hozzárendelt források nem jól azonosíthatóak és áttekinthetőek.** Csakúgy, mint a megelőző években, 2015-re vonatkozóan is egy összegben került feltüntetésre a „lakástámogatások” tétel (erről részletes adataink csak utólagos minisztériumi adatkérés révén vannak), négy további, lakhatáshoz kapcsolódó állami kiadás több fejezetben elszórtan szerepel.

Jelentősebb probléma a lakhatási kiadások elosztása. Tovább folytatódott az a trend, hogy a központi lakhatási kiadások nagyobb része a jobb jövedelmi helyzetben élők lakhatását támogatta, míg a lakhatási szegénységben élők helyzetének segítésére jóval kevesebbet szánt az állam, és csak meghatározott csoportoknak juttatta azt.

Lakástámogatások címen nyilvántartott kiadásokra 2015-ben 128,9 milliárd forintot szánt a költségvetés, de valójában csak 107,4 milliárd forintot költöttek el az év során ezekre a célokra.¹⁰⁸ Ezen felül további 53,6 milliárd forintot költött a központi költségvetés lakhatással összefüggő, más fejezetekben szereplő támogatásokra. Így összesen 161 milliárd forintot tettek ki a lakhatással összefüggő költségvetési kiadások 2015-ben.

A lakástámogatások tételen belül a legjelentősebb részösszeg a lakás-takarékpénztárak támogatására ment (47 milliárd Ft). A havi rendszeres fizetési kötelezettség miatt ezt döntően a jobb anyagi helyzetben lévő emberek tudják igénybe venni. Egy másik jelentős tétel, több mint 40 milliárd forint lakáshitel-támogatás, amellyel a hitelképes háztartások lakás-tulajdonszerzését támogatja az állam. Emellett a devizahitelek árfolyamrögzítéséhez kapcsolódó állami támogatás kb. 10 milliárd forintot vett igénybe.¹⁰⁹ Ez azoknak a devizahiteleknek tud érdemben segíteni, akik a rögzített árfolyamon képesek a törlesztő részleteiket fizetni,¹¹⁰ tehát a hitelfelvevőkön belül is a jobb fizetőképességűeknek tudott támogatást nyújtani. A 2015. július 1-től az év végéig leadott CSOK kérelmekre, és az új rendszer beindítására 2015-ben 9,9 milliárd forintot költött az állam.

Összesen tehát 107,4 milliárd forintot, az összes központi lakhatási kiadás több mint kétharmadát (67%-a) szánt az állam olyan lakhatási támogatásokra, amelyeket döntően a jobb anyagi helyzetben lévők tudtak igénybe venni, ráadásul ezek legnagyobb részét az ingatlan-tulajdonszerzést ösztönzik.

A központi költségvetésből lakhatásra költött összeg mindössze egyharmadát (33%-ot), 53,6 milliárd forintot költött a magyar állam olyan lakhatási támogatásokra, amelyek odaítélésében valamely szociális szempont jelentős szerepet játszik. A 2015. március 1-jével megszüntetett (de később kifutó)¹¹¹ központi lakásfenntartási támogatáson és adósságkezelési szolgáltatáson kívül (amelyre 2015 során még

¹⁰⁷ 2014. évi C. törvény Magyarország 2015. évi központi költségvetéséről, Magyar Közlöny 2014/184 (2014.12.29.)

<http://kozlonyok.hu/nkonline/MKPDF/hiteles/MK14184.pdf> pp. 25582–25760.

¹⁰⁸ A Nemzetgazdasági minisztérium adatszolgáltatása a Habitat for Humanity Magyarország közérdekű adatigénylésére 2016.03.16. NGM/9487/2016, a Magyar Államkincstár adatszolgáltatása a Habitat for Humanity Magyarország közérdekű adatigénylésére 2016.03.29. KSO-42/1/2016

¹⁰⁹ A tényleges és rögzített árfolyamon számolt törlesztési különbözet kamatrészét az állam és a bank fele-fele arányban állja.

¹¹⁰ Habitat for Humanity Magyarország (2014) Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2013
http://www.habitat.hu/files/Lakhatasi_Jelentes_2013_hosszu.pdf p. 47.

¹¹¹ Az LFT-t jellemzően egy évre ítélték meg, és kifutó ellátásként a megállapított jogosultság időtartamára a segély megmaradt, 2015-ben még sok háztartás egész évben, a támogatás megszüntetése után is részesült a támogatásban, ld. 2.1 fejezet.

8,9 milliárd forintot költöttek) **nem volt** más olyan állami intézkedés vagy program, amely általánosságban a lakhatási szegénységben élő embereken segített volna. A többi támogatás **csak jól körülhatárolható csoportokat érint, ráadásul az ő esetükben sem feltétlenül kifejezetten a lakhatásukat segíti.**

A szociális szempontúnak mondható állami lakhatási kiadásokon belül a legjelentősebb tétel, 35,2 milliárd forint a NET működtetésére, ingatlanvásárlásaira és fenntartására költött összeg, ez a **legrosszabb helyzetű jelzáloghitel-adósok** egy részét érinti. A hajléktalan-ellátás 8 milliárd forintot kitevő állami támogatása a **hajléktalan-ellátó intézmények fenntartását**, a nappali melegedők, éjjeli menedékek, átmeneti szállók és egyéb hajléktalan-ellátó intézmények működtetését finanszírozza, míg arra, hogy a hajléktalan emberek számára a hajléktalanságból kivezető utat kínáljanak tartós lakhatási lehetőség biztosításával nem biztosított külön költségvetési forrás. A Gyermekvédelmi Lakásalap 1,54 milliárd forintját az állami gondozásból kikerülő fiatalok lakhatásának támogatására nyújtják. Korábban volt róla szó, hogy ebből az alapból 4000 lakást vásárol az állam, amelyben az állami gondozásból kikerülők 30 éves korukig lakbér fizetése nélkül élhetnek,¹¹² ez azonban 2012 óta nem valósult meg.

A 2015-ös költségvetés lakhatáshoz kapcsolódó kiadásai

TULAJDONSZERZÉST ÉS/VAGY MAGASABB JÖVEDELMŰEKET TÁMOGATÓ LAKHATÁSI KIADÁSOK		
TÁMOGATÁSI JOGCÍM		milliárd Ft
Lakásépítési kedvezmény/CSOK, és az ehhez kapcsolódó kiadások	CSOK 2015. július 1-től igényelhető használt és új lakás vásárlására, építésére, bővítésére	9,9
Kamat- és hiteltámogatások		40,6
Devizahitelek támogatása	A devizahitelek árfolyamrögzítéséhez kapcsolódó állami kiadás	9,9
Lakás-takarékpénztári megtakarítások támogatása		47,0
67%		107,4
SZOCIÁLIS CÉLZÁSÚ, INKÁBB LAKHATÁSI SZEGÉNYSGEBEN ÉLŐKNEK SZÓLÓ TÁMOGATÁSOK*		
Hajléktalan-ellátás támogatása	Normativa alapú juttatás a hajléktalanellátó intézmények részére.	8,0
Gyermekvédelmi Lakás Alap	Állami gondozásból kikerült fiatalok lakhatásának egyszeri támogatására.	1,5
Nemzeti Eszközkezelő Zrt.	A NET Zrt. által ingatlanvásárlásra, -fenntartásra, karbantartásra költött összegek, a tulajdonosi jogok gyakorlásához kapcsolódó és működési kiadások.	35,2
Lakásfenntartási támogatás	2015. február 28-ig igényelhető központi lakásfenntartási támogatás	8,9
33%		53,6
ÖSSZESEN		161

* Szerepel még a 2015-ös központi költségvetésben egy, az alacsonyabb adóerő-képességgel rendelkező (kb. 2900) önkormányzatnak nyújtott 30 milliárd forintos keretösszeg, amelyet a megszüntetett központi szociális támogatások, így egyebek mellett a lakásfenntartási támogatás és az adósságkezelési szolgáltatás helyébe lépő „települési támogatásra” költhetnek (**ld. 2.2 fejezet**). Mivel azonban ezt az összeget nemcsak lakhatási célú, hanem számos egyéb jogcímen nyújtott települési támogatásra is költhetik az önkormányzatok, ezt az összeget nem tekintjük lakhatási célúnak, és nem szerepeltetjük a táblázatban.

¹¹² Négyezer lakást vesz az állam az intézetis fiataloknak, kozszolga.hu 2012. 05.10.
<http://www.kozszolga.hu/hirek/gyermekv%C3%A9delmi-lak%C3%A1salap>