

Éves jelentés a lakhatási szegénységről

2021



SZERZŐK:

Bajomi Anna Zsófia, Politecnico di Milano, Urban Planning, Design and Policy szak

Czirfusz Márton, Közgazdaság- és Regionális Tudományi Kutatóközpont; Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont

Jelinek Csaba, Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont

Sebály Bernadett, CEU Politikatudományi és Közpolitikai Doktori Iskola

SZERKESZTETTE:

Vankó Lili, Habitat for Humanity Magyarország

KÖZREMŰKÖDÖTT:

Dobos Balázs, Habitat for Humanity Magyarország

Feldmár Nóra, Habitat for Humanity Magyarország

Kiss Eszter, Habitat for Humanity Magyarország

INFOGRAFIKÁK:

Feldmár Nóra, Habitat for Humanity Magyarország

GRAFIKAI TÖRDELÉS:

Rochlitz Vera

IMPRESSZUM:

Felelős kiadó: Szegfalvi Zsolt ügyvezető igazgató
Habitat for Humanity Magyarország
(HFH International Hungary Nonprofit Kft.)
1027 Budapest, Margit krt. 26.

ISSN: HU ISSN 2732-3439

A szerkesztés 2021. augusztus 31-én lezárult.

Munkánkat figyelemmel kísérheti honlapunkon, és Facebook oldalunkon:
www.habitat.hu

www.facebook.com/habitathungary
Habitat for Humanity Magyarország, Budapest, 2021.

Borítókép: Fülöp Dániel Mátyás @ Habitat for Humanity Magyarország
EU-s borító: Markus Spiske @ Unsplash

The background of the slide features a European Union flag waving in the foreground on the right side. The flag is blue with yellow stars. In the background, a blurred image of a classical building with columns and windows is visible. A solid blue vertical bar is on the left side of the slide.

BAJOMI ANNA ZSÓFIA

**A lakhatási szegénység
csökkentésének
európai uniós keretei**

Tartalom

1. Lakhatási problémák az Európai Unióban és Magyarországon	7	4. Európai uniós lakhatással kapcsolatos szakpolitikák magyarországi alkalmazása	26
1.1. Megfizethetőség	8	4.1. 2014-2020	26
1.2. Az épületek kora és energiafogyasztása	11	4.2. 2021-2027	27
1.3. Energiaszegénység	12	5. Következtetések	32
1.4. Lakásminőség	14	6. Javaslatok	33
1.5. Szegregáció	16	6.1. EU	33
1.6. Hajléktalanság	17	6.2. Magyarország	34
1.7. Lakhatási problémák az Európai Parlament állásfoglalásaiban	17		
1.8. Lakhatási problémák az országjelentésekben és országspecifikus ajánlásokban	18		
1.9. Összegzés	19		
2. Az Európai Unió lakhatással kapcsolatos szakpolitikái	19		
2.1. Szociális ügyek és társadalmi befogadás	19		
2.2. Regionális- és várospolitikai	20		
2.3. Energia- és klímapolitika	20		
2.3.1. Tiszta energiát minden európainak csomag	20		
2.3.2. Európai Zöld Megállapodás	21		
2.4. A lakáspolitikai formálása	22		
2.4.1. Szakmai szervezetek	22		
3. Pénzügyi támogatások	23		
3.1. Többéves Pénzügyi Keret 2021-2027	24		
3.2. Európai Helyreállítási Eszköz (NextGenerationEU)	25		

A lakhatási szegénység csökkentésének európai uniós keretei

A szerzőről: PhD hallgató, Politecnico di Milano, Urban Planning, Design and Policy szak

Az Európai Unió elődje, az Európai Gazdasági Közösség a második világháború után hat tagállam gazdasági együttműködéseként jött létre 1958-ban. A kezdeti gazdasági szövetséghez egyre több állam csatlakozott. A gazdasági együttműködés számos szakpolitikai területen való együttműködésre is kiterjedt. A gazdasági és politikai közösség 1993 óta az Európai Unió (EU) nevet viseli. 2020-ban az Egyesült Királyság kivált az EU-ból, azóta 27 tagállam vesz részt az egyesülésben. Az EU gazdasága az egységes belső piacon alapul. Az EU fontos alapelve az áruk, szolgáltatások, a tőke és az emberek szabad mozgása. Ez például abban nyilvánul meg, hogy az EU-s állampolgárok szabadon eldönthetik, hogy melyik tagállamban szeretnének tanulni, munkát vállalni vagy nyugdíjba vonulni. Az EU-ban a gazdasági együttműködés mellett a közös alapértékek is meghatározóak, mint például a befogadás, a tolerancia, az igazságosság, a szolidaritás és a megkülönböztetésmentesség.¹ Az emberi jogokat (méltóság, szabadság, szolidaritás, polgári jogok és az igazságszolgáltatáshoz való jog) [az Európai Unió Alapjogi Chartája](#) foglalja össze és ismeri el.

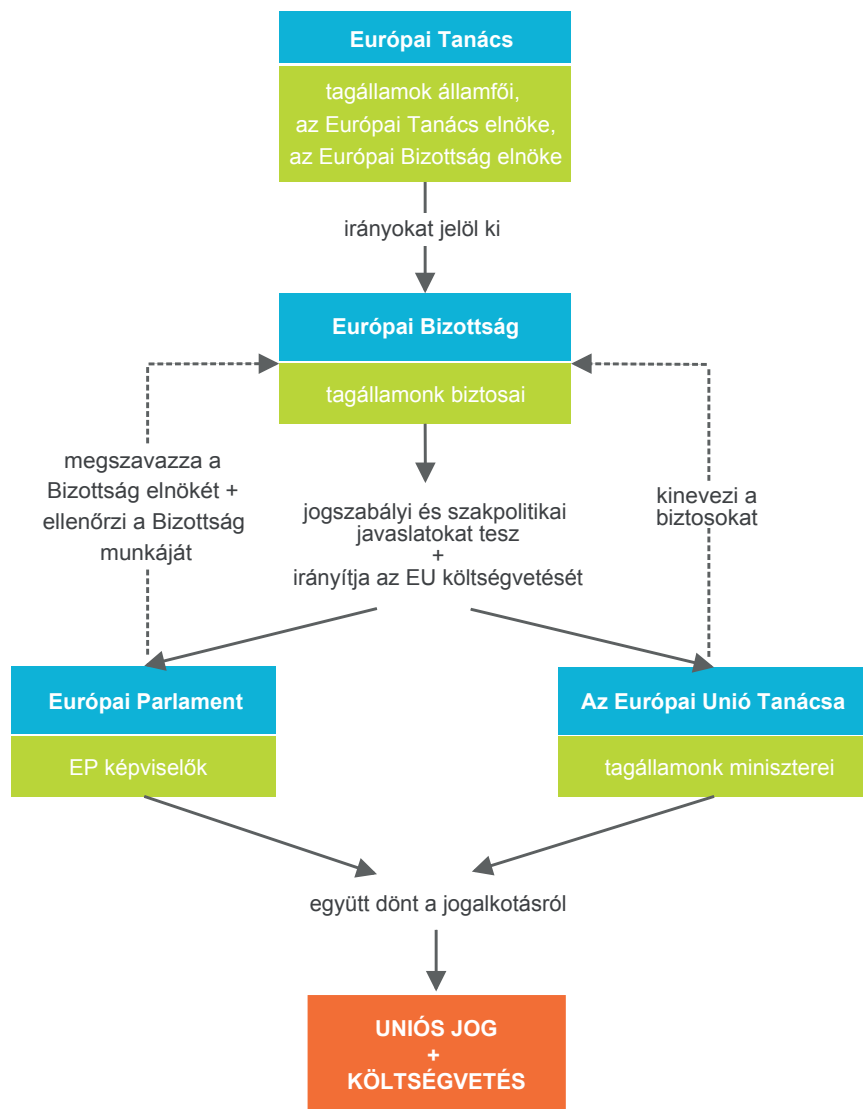
Az együttműködésnek számos hatása van a polgárok életére, mint a külföldi tanulást, az önkéntes munkát és a szakmai tapasztalatot támogató programok, az egységes európai segélyhívószám (112) és az uniós egészségbiztosítási kártya, a roaming díjak csökkentése, vagy, hogy a háziállatok is utazhatnak külföldre a tulajdonosaikkal chip és útlevél birtokában.

Az EU alapszerződesei határozzák meg, hogy milyen területeken van az Uniónak kizárólagos [jogköre](#) (pl. vámunió, euroövezet monetáris politikája), milyen területeken működik együtt a tagállamokkal megosztott jogkörök mentén (pl. energiaügyek, társadalmi és területi kohézió), és melyek azok a területek, ahol a tagállamoknak kizárólagos jogköre van, és az unió maximum javaslat-tétellel élhet (pl. közegészségügy, oktatás).

Az EU prioritásait, általános politikai irányvonalát az **Európai Tanács** határozza meg. Az Európai Tanács tagjai az állam- és kormányfők, valamint az Európai Bizottság és az Európai Unió Tanácsának elnöke, akik négyhavonta ülnek össze. Az Európai Tanács által meghatározott irányok alapján az **Európai Bizottság** felelős az EU-s jogszabály- és költségvetés-tervezetek kidolgozásáért. A Bizottság egyes szakpolitikai területeiért a tagállamok által delegált, egy-egy biztos felel. A jogszabály-tervezeteket az állampolgárok által közvetlenül választott **Európai Parlament** és a tagállamok szakminisztereiből álló **Európai Unió Tanácsa** tekinti át, módosításra tehet javaslatot, elfogadja. Az Európai Parlament és az Európai Unió Tanácsa döntése után az Európai Bizottság felel a szakpolitikák és az EU-s költségvetés végrehajtásáért is. Az EU működéséről szóló Lisszaboni szerződés alapján az Európai Parlament felkérheti az Európai Bizottságot jogszabályjavaslat előterjesztésére.

Az Európai Unió [tevékenységei](#) között nem szerepel a lakáspolitikai, ez tagállami hatáskör. Ezért a tagállamok saját maguk alakítják ki a lakhatással kapcsolatos jogszabályi, közpolitikai kereteket. Annak ellenére, hogy az EU-nak

¹ Europa.eu (2016). [Az Európai Unió Története](#).



1. ábra: Az Európai Unió intézményei. Készült a [BBC 'EU Power Structure'](#) ábrája alapján; a fejezetben megjelenő ábra kizárólag Habitat for Humanity szellemi terméke. Az Európai Unió intézményeiről további információk [ezen](#) az oldalon találhatóak, az uniós jogi aktusokról (mint például rendeletek, irányelvek, határozatok) pedig [ezen](#) az oldalon tájékozódhat az olvasó.

nincs közvetlen lakáspolitikája, mégis hatással van a lakhatásra, elsősorban a lakóépületek energiahatékonyságának növelésén, illetve a marginalizált körülmények között élők helyzetének javításán keresztül. Az EU különböző szakpolitikái közül az energiapolitika, a regionális- és várospolitikai, a foglalkoztatási és szociális ügyek, vagy akár a gazdaságpolitikai koordináció közvetlen vagy közvetett hatással vannak a lakhatásra.² Ezeken a területeken a szakpolitikák megvalósítását jogszabályok alkotásával és [pénzügyi források biztosításával](#), valamint ajánlások, vélemények megfogalmazásával, technikai segítségnyújtás formájában, vagy országokon átívelő szakmai együttműködéssel, tapasztalatcserék támogatása révén segíti elő az EU.

Az EU-s pénzügyi forrásokat a hét éves ciklusok (többéves pénzügyi keret) során vehetik igénybe a tagállamok, az operatív programjaikba meghatározott célok mentén, melyeknek tükröznie kell az EU-s [pénzügyi alapok](#) fő céljait.

2020 után az EU kiemelt célja a klímavédelmi célok megvalósítása, a klímasemleges működésre való társadalmi-gazdasági áttérés támogatása. A zöld átálláson belül az EU kifejezetten ösztönzi a lakóépületek energiahatékony, komplex felújítását, és az energiaszegénység elleni küzdelmet, pénzügyi és jogi keretek biztosításával.

Mielőtt részletesen bemutatjuk az EU lakhatással összefüggő szakpolitikáit, az alábbiakban áttekintjük az Európai Unióban jelentkező legfontosabb lakhatási problémákat, és azt, hogy azok hogyan érintik Magyarországot. Ezt követően azt vesszük sorra, hogy az EU milyen jogi, pénzügyi és szakmai eszközökkel tud javítani a lakhatási helyzeten, és hogy Magyarország mennyiben él ezekkel az eszközökkel.

² Ezek a területeket [megosztott hatáskörbe](#) tartoznak, vagyis az EU és a tagállamok szabályozzák az adott területet, de a tagállamok csak abban az esetben hozhatnak törvényeket, ha az EU nem szabályozta vagy nem kívánja szabályozni azt.

1. Lakhatási problémák az Európai Unióban és Magyarországon

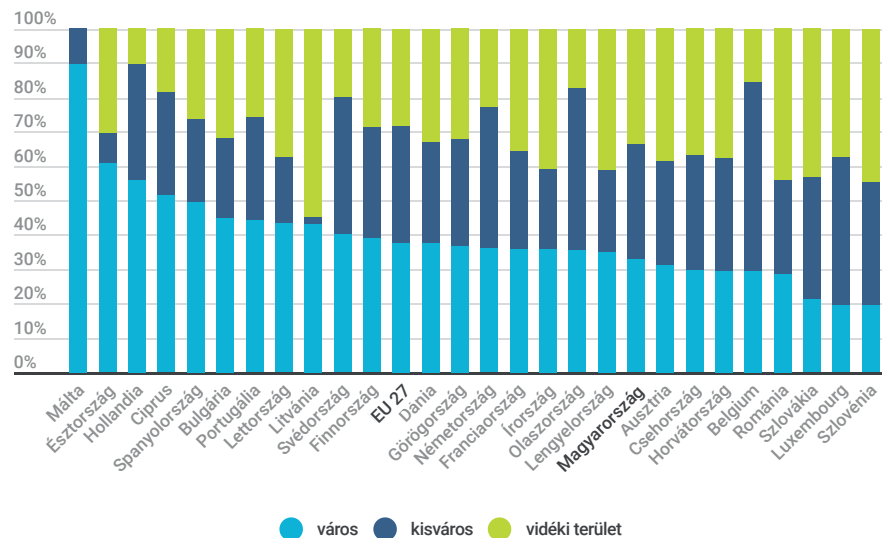
Az Európai Unióban eltérőek a lakáspolitikai irányvonalak, támogatási rendszerek. A lakhatási problémák terén vannak olyanok, amelyek a legtöbb országban egyaránt jelen vannak (lakásárak és lakbérek növekedése, hajléktalanság) és vannak problémák, melyek mentén jelentős különbségek vannak az EU-n belül, főként strukturális, gazdasági, történelmi okokból fakadóan (pl. energiaszegénység, lakásminőség, szociális bérlakások hiánya). Az országokon belül is, – akár a régiók, településtípusok vagy települések szintjén – különbségek jelentkezhetnek a társadalmi, ezen belül is a lakhatási problémák tekintetében.

Ahhoz, hogy a lakhatási problémákat az EU és a tagállamok érdemben csökkenteni tudják, szükség van arra, hogy a problémák okait és fő jellemzőit ismerjük. Ezért az alábbiakban bemutatjuk az európai országok lakásállományát, és a jelentősebb lakhatási problémákat, illetve azt, hogy Magyarországon mi a helyzet EU-s összehasonlításban.

Az Európai Unió lakosságának többsége városias környezetben él (37,7% városokban, 33,9% kisvárosban vagy elővárosában), és kevesebb, mint harmada él falusias környezetben. Az egyes országokat tekintve jelentős különbségeket láthattunk: Máltán például kirívóan magas az urbanizált területeken élők aránya, és Hollandia, Belgium és Olaszország esetében is alacsony a vidéki területeken élők aránya. A legmagasabb arányú vidéki lakossággal négy kelet-európai ország rendelkezik (Szlovákia, Románia, Szlovénia és Litvánia). Magyarországon a lakosság harmada (32,8%) él városban, harmada kisvárosban és harmada falusias környezetben. Az EU-s átlaghoz képest 5 százalékkal kisebb a városi és 5 százalékkal nagyobb a falusias környezetben élők száma³ (lásd 2. ábra).

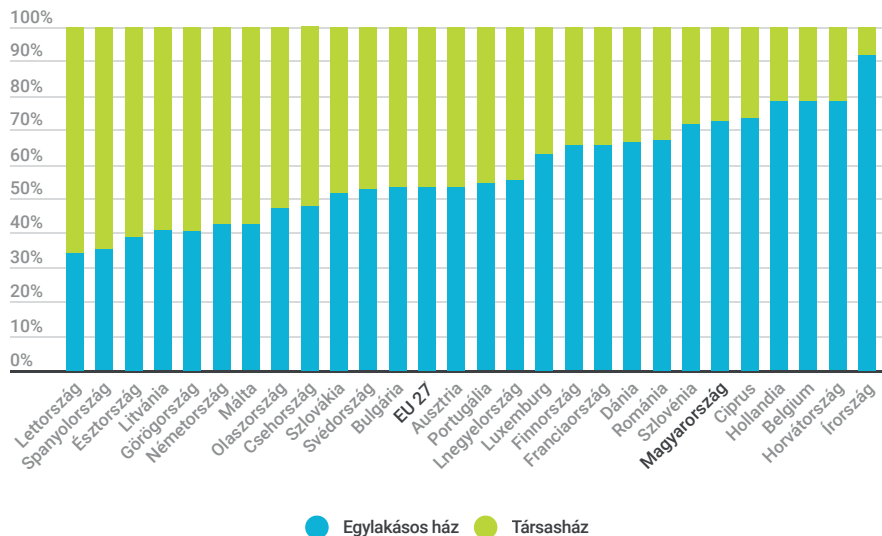
Az Európai Unió lakosainak 53,3 százaléka lakik egylakásos házban és 46 százaléka többlakásos lakóházban. Írországban élnek a legtöbb házában, míg

³ Eurostat (2021). [Distribution of population by degree of urbanisation, dwelling type and income group – EU-SILC survey.](#)



2. ábra: Népesség megoszlása urbanizációs szint szerint, 2019.

Adatok forrása: [Eurostat, EU-SILC.](#)



3. ábra: Népesség megoszlása az épület típusa szerint, 2019.

Adatok forrása: [Eurostat, EU-SILC.](#)

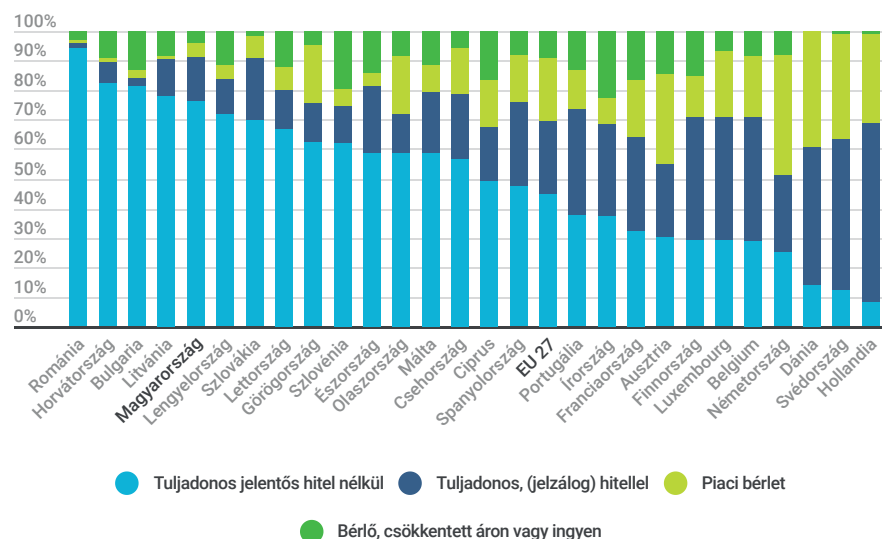
a lakások aránya Lettországból a legmagasabb. Magyarországon a lakosság több, mint kétharmada (71%) lakik házban, és kevesebb, mint 30 százaléka lakásban⁴ (lásd 3. ábra).

Az európai országokban eltérő mértékű a lakástulajdonosok és a bérlők aránya, és vannak országok, ahol a lakáshoz jutásban nagyobb szerepe van a hiteleknek, másutt inkább a családi támogatás nyújt szerepet. A népesség több, mint kétharmada tulajdonosként él a lakásában, és kevesebb, mint harmada bérlő a lakását. Az egyes országok között azonban jelentős eltérések mutatkoznak (lásd 4. ábra). **A keleti – és néhány déli – tagállam esetében kiemelkedően magas a magántulajdon aránya, de alacsony a lakáshitelek szerepe, ami a családi rendszerek (öröklés, támogatás) lakáshoz jutásban való fontos szerepét is mutatja.** A nyugati és északi országokban magasabb arányú a piaci bérleményekben élők aránya, ezekben az országokban a bérleti szektor jellemzően intézményszerűbb, mint Kelet-Európában. A keleti tagállamok piaci bérleti szektora – a térségben a szektorra jellemző informalitás miatt – a statisztikában megjelenő aránynál feltehetőleg magasabb.⁵ A csökkentett árú vagy ingyen bérlők kategóriája a szociális bérletben élőket, illetve a nem piaci, szívésségi alapon bérlőket takarja. A rendszerváltás utáni privatizáció eredményeként a szociális bérlet aránya alacsony a kelet-európai országokban.

1.1. Megfizethetőség

Az elmúlt évtizedben a lakásárak és bérleti díjak folyamatosan növekedtek az Európai Unióban, a lakásárak 25,9 százalékkal,⁶ a bérleti díjak pedig 13 százalékkal.

A **lakásár**-emelkedés mértéke Észtországban volt a legmagasabb (107,81%), és a **lakbérindex** is Észtországban nőtt a legdrasztikusabban, 144,95 százalékkal.



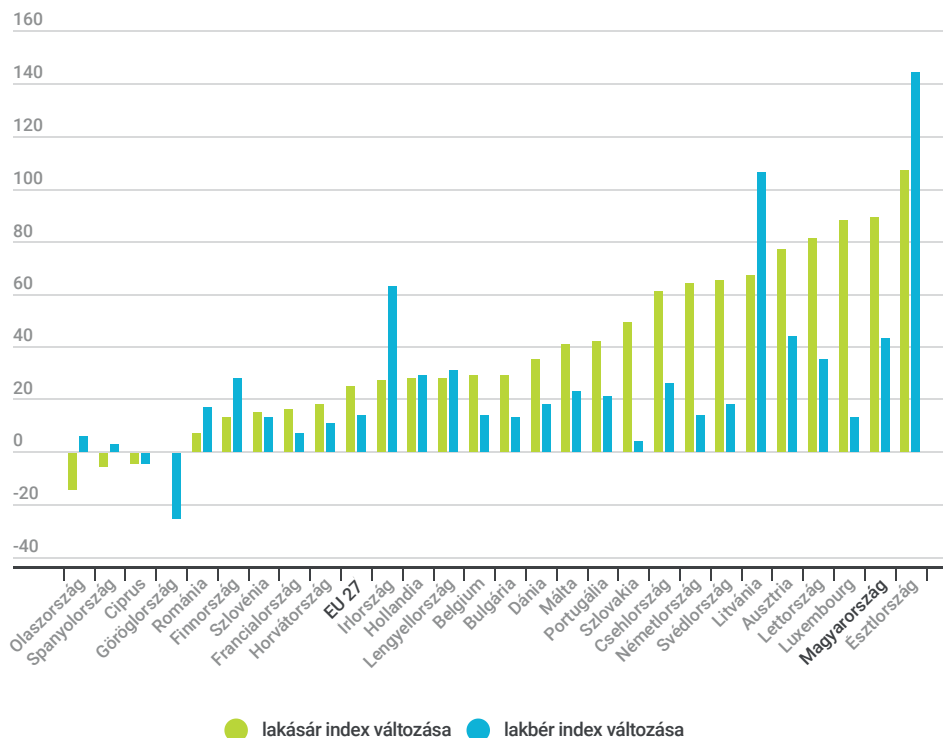
4. ábra: Népesség megoszlása jogviszony szerint, 2019.

Adatok forrása: Eurostat, EU-SILC.

⁴ Eurostat (2021). [Distribution of population by degree of urbanisation, dwelling type and income group – EU-SILC survey.](#)

⁵ Hegedüs, J. és Horváth, V. (2015). [Intra-Team Comparison Report for Bulgaria, Hungary, Romania.](#)

⁶ Eurostat (2021). [House Price Index.](#)



5. ábra Lakásár- és lakbérindex változása az EU tagállamaiban, 2010-2020.

Adatok forrása: [Eurostat House Price Index](#) és [Eurostat HICP](#) (referenciaév: 2015=100).

A magyarországi 89,68 százalékos lakásárindex növekedés a második legmagasabb a 2010 és 2020 közötti időszakban.⁷ Ezzel szemben a jövedelmek ennél kisebb mértékben, 70 százalékkal nőttek.⁸ Az OECD számításai szerint Magyarországon a lakásár jövedelemhez viszonyított aránya a 2015-ös szinthez képest 2020-ra 26 százalékkal emelkedett,⁹ a Nemzeti Bank számításai alapján pedig a „2020. év végén 4 évvel több átlagjövedelem volt szükséges egy tipikus lakás megvásárlásához, mint 2013-ban”.¹⁰ A Nemzeti Bank szerint „az állami támogatások a lakásvásárlás elérhetőségét jelentősen javítják, legnagyobb mértékben a három gyermeket vállaló családok esetében”,¹¹ ugyanakkor ezek a lakástámogatások élénkítő hatással bírnak a lakáspiacon, hozzájárulva a lakásárak növekedéséhez, tovább rontva azon alacsony jövedelmű családok helyzetén, akik nem, vagy csak nehezen férnek hozzá a támogatásokhoz.

Az Eurostat adatai alapján Magyarország a lakbérék növekedése terén negyedik a sorban, 43,49 százalékkal. Budapesti albérléshirdetések adatai alapján 2011 és 2019 között „országosan és a megyeszékhelyeken nyolc év alatt majdnem 90 százalékkal nőttek a lakbérék, míg Budapesten közel 130 százalékkal”,¹² tehát a lakásbérlet megfizethetősége jelentősen romlott. 2020-ban a koronavírus járvány hatására drasztikusan visszaeső turizmus miatt megnőtt a hosszútávra kiadó lakások száma Budapesten. Többek között emiatt sok évnyi növekedés után 2020 február és 2021 márciusa között Budapesten 13,3 százalékkal, országosan pedig átlagosan 9,8 százalékkal csökkentek a lakbérék.¹³ A csökkenés feltehetőleg átmeneti volt, hiszen 2021 elején már stagnáltak, majd újbóli növekedésnek indultak az árak.¹⁴ 2021 májusában egy budapesti egyszobás lakás bérleti díja a havi nettó átlagkereset 43 százalékát tette ki.¹⁵

Az Európai Unióban 2018-ban a háztartások átlagosan a jövedelmük 21 százalékát költötték lakhatásra, míg az átlagjövedelem 60 százalékánál kevesebb

⁷ Központi Statisztikai Hivatal (2020). [18.1.1.3. Lakáspiaci árindex.](#)

⁸ Magyar Nemzeti Bank (2020). [Lakáspiaci jelentés 2020. június.](#)

⁹ OECD (2021). [Housing prices \(indicator\).](#)

¹⁰ Magyar Nemzeti Bank. [Lakáspiaci jelentés 2021. május.](#) 19.o.

¹¹ Magyar Nemzeti Bank. [Lakáspiaci jelentés 2021. május.](#) 7.o.

¹² Habitat for Humanity Magyarország (2020). [Feketelakás – problémák.](#)

¹³ Magyar Nemzeti Bank (2021). [Lakáspiaci jelentés 2021. május.](#)

¹⁴ Központi Statisztikai Hivatal (2021). [KSH-Ingatlan.com-lakbérindex, 2021. április.](#)

¹⁵ Magyar Nemzeti Bank (2021). [Lakáspiaci jelentés 2021. május.](#)

jövedelemmel rendelkezők esetében ennek általában megközelítőleg a kétszeresét, 41 százalékot tettek ki a lakhatási költségek a jövedelemből.¹⁶ Az országok között is jelentős eltéréseket figyelhetünk meg: Máltán a háztartások csupán a jövedelmük 7,8 százalékát költötték lakhatásra, Görögországban pedig a 40 százalékát.¹⁷

A lakásárak és bérleti díjak jelentős emelkedésének következménye, hogy egyre több ember számára válik elérhetetlenné a megfizethető és méltó lakhatás. **Az Európai Unióban a népesség 10 százaléka, és a bérlők több, mint negyede a jövedelmének legalább 40 százalékát költi lakhatásra.**¹⁸ 2018-ban a magyar háztartások jövedelmük valamivel több, mint ötödét (21,2%) költötték lakhatásra, ez az uniós átlaggal megegyezik (21%), és 14,5 százalékkal kevesebb, mint amennyit 2008-ban költöttek.¹⁹ A magyarországi alacsony jövedelmű háztartások azonban már jövedelmük 45,8 százalékát voltak kénytelenek lakhatásra fordítani 2018-ban, 4,8 százalékkal többet, mint tíz évvel korábban.²⁰

A növekvő lakásárak egyik kiváltó oka a [pénzügyi szereplők befektetéseinek mértéke](#). A lakáspiacra érkező jelentős pénzügyi befektetés felhajtja a lakásárakat, veszélybe sodorva az alacsony jövedelműek lakáshoz jutásának és lakásfenntartásának megfizethetőségét.²¹ A lakások egyre nagyobb mértékben válnak árucikké, és kevésbé szolgálják a közjót jó minőségű, de megfizethető otthonok formájában. A turizmus tömegessé válásának következményeként a lakások turisztikai célú hasznosítása is hozzájárul a lakás- és albérletárak növekedéséhez, hiszen egyrészt növeli a lakások befektetési értékét, másrészt pedig kivon a hosszú távú bérleti piacról lakásokat.

A megfizethető lakások elérhetőségét az is rontja, hogy a tagállamok jellemzően egyre kevesebb forrást fordítanak a szociális bérlakásszektorra.²²

¹⁶ Eurostat (2021). [Share of Housing Costs in Disposable Household Income, by Type of Household and Income Group ilc_md01](#).

¹⁷ Eurostat (2021). [Share of housing costs in disposable household income, by type of household and income group ilc_md01](#).

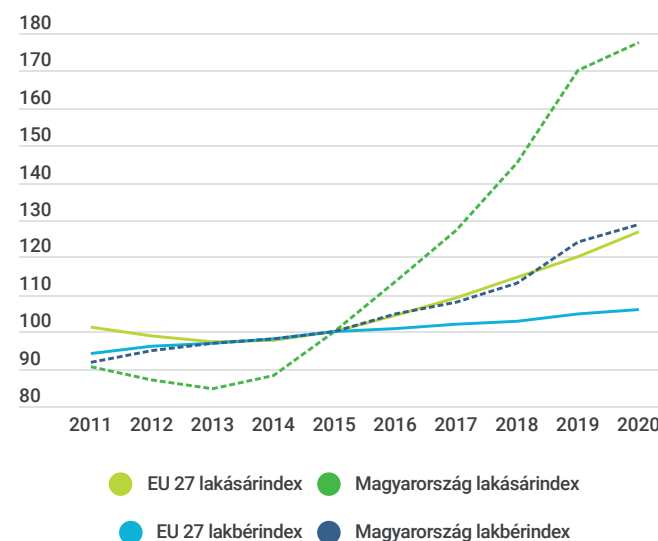
¹⁸ Eurostat (2021). [Share of housing costs in disposable household income, by type of household and income group ilc_md01](#).

¹⁹ Eurostat (2021). [Housing cost overburden rate by tenure status – EU-SILC Survey ILC_LVHO07C](#).

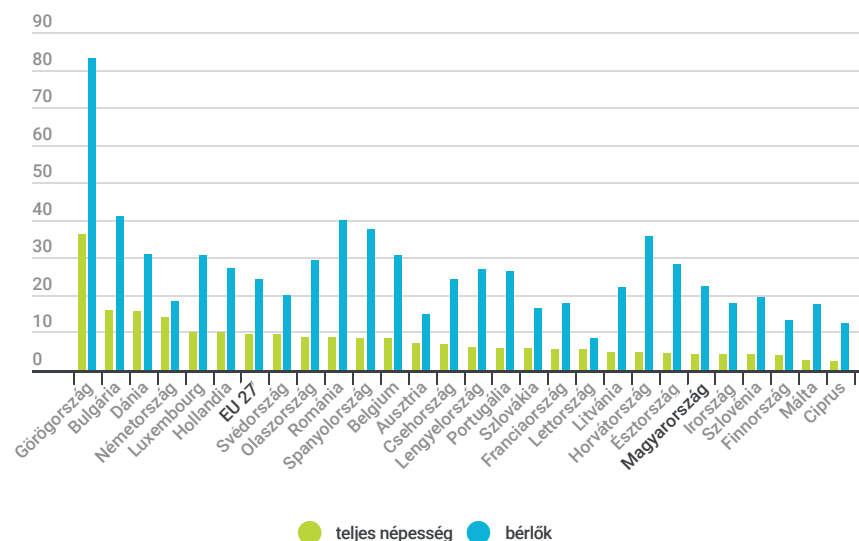
²⁰ Eurostat (2021). [Housing cost overburden rate by tenure status – EU-SILC Survey ILC_LVHO07C](#).

²¹ European Commission – Joint Research Centre. [The Future of Cities](#).

²² Európai Parlament (2021). [A mindenki számára elérhető tisztességes és megfizethető lakhatás](#).



6. ábra: Lakásár- és lakbérindex változása az EU-ban és Magyarországon, 2011-2020. Adatok forrása: [Eurostat House Price Index](#) és [Eurostat HICP](#). (referenciaév: 2015=100).



7. ábra: Lakásköltség-túlterheltségi arány az egyes tagállamokban lakáshasználati jogcím szerint, 2019. Adatok forrása: [Eurostat, EU-SILC](#).

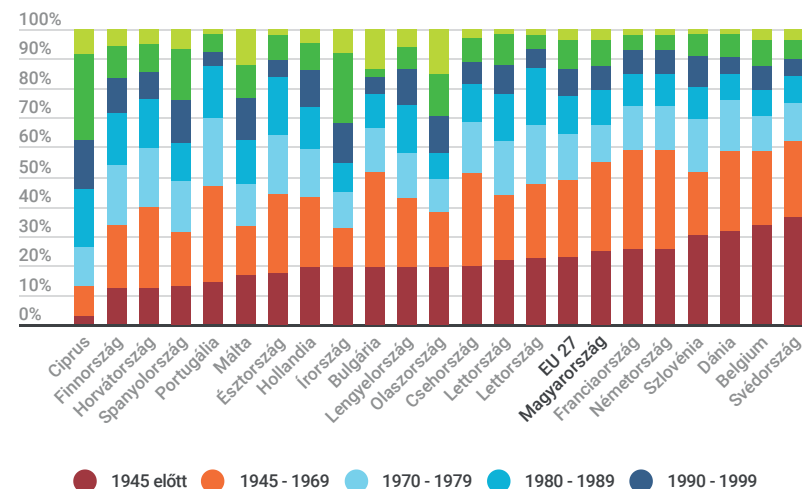
1.2. Az épületek kora és energiafogyasztása

Az európai országok lakásai korukat tekintve változatos képet mutatnak. Az Egyesült Királyságban és Franciaországban legmagasabb az 1969-ig épült épületek aránya, míg Cipruson és Írországban az újabb építésű épületek aránya átlagon felüli. Az épületek korából következtethetünk a lakásállomány energiahatékonyságára is: minél újabb egy épület, annál szigorúbb energetikai követelményeknek kellett megfelelnie az építésekor. Az európai lakóépületek fele az első épületenergetikai szabályok bevezetése (1970) előtt épült,²³ tehát ezek energiahatékonysága jellemzően alacsonyabb. A kelet-európai tagállamokban ráadásul az épületenergetikai szabályozások később, a rendszerváltás és az uniós csatlakozás után váltak szigorúbbá.

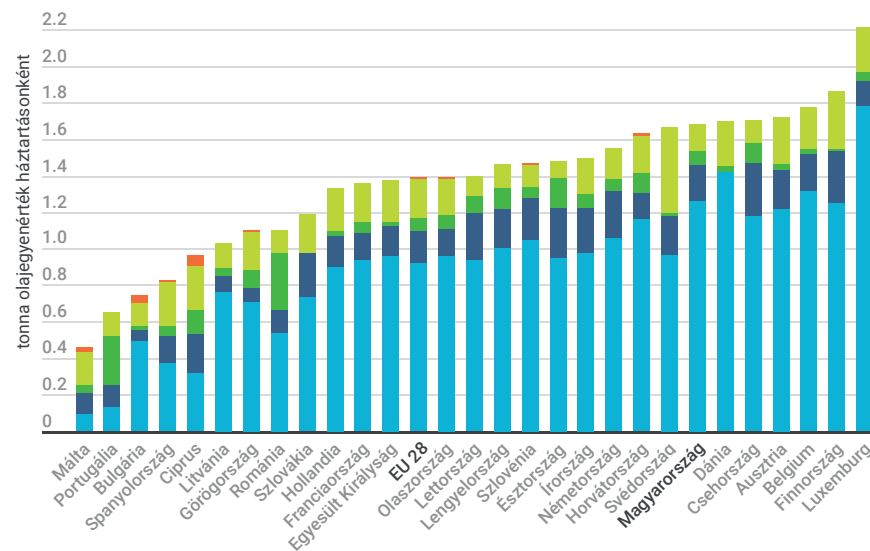
A magyarországi épületek több, mint fele 1970 előtt épült (lásd 8. ábra), és az idős épületek aránya az épületállományon belül magasabb, mint az uniós átlag. A magyarországi lakások 60 százaléka családi ház (vagy sorház), 81 százaléuk 1990 előtt épült, és 63 százaléuk nincs szigetelve.²⁴ Összességében a lakásállomány 70-90 százaléka szorul felújításra.²⁵

A háztartások energiafogyasztása Európában a végső energiafelhasználás 23 százalékát teszi ki,²⁶ ebből 63 százalék a lakóépületek fűtésére szolgál.²⁷ A lakások átlagos energiafogyasztása terén jelentős, akár 2,7-szeres különbséget figyelhetünk meg az egyes országok között. A luxemburgi, belgiumi, olaszországi és magyarországi lakások fogyasztják a legtöbb energiát.²⁸

A magyar épületek az elsődleges energiafelhasználás 40 százalékáért felelősek.²⁹ Míg a legtöbb tagállamban csökkent az energiafelhasználás 2000 és 2018 között, addig Magyarországon nem változott a lakások átlagos energia-



8. ábra: Lakások megoszlása építési év szerint, 2014.
Adatok forrása: [Európai Bizottság, EU Buildings Database](#).



9. ábra: Háztartások végső energiafelhasználása felhasználási célok szerint az EU-ban, 2016.
Adatok forrása: [Európai Környezetvédelmi Ügynökség](#).

²³ Európai Bizottság. [EU Buildings Factsheets | Energy](#).

²⁴ MultiContact Consulting Kft. (2020). [Hungary: Modernisation of Public and Residential Buildings – Identification and Elaboration of Support Programmes – Executive Summary](#).

²⁵ MultiContact Consulting Kft. (2020). [Hungary: Modernisation of Public and Residential Buildings – Identification and Elaboration of Support Programmes – Executive Summary](#).

²⁶ Eurostat (2019). [Final energy consumption by sector, EU, 2019](#).

²⁷ Eurostat (2019). [Energy consumption and use by households](#).

²⁸ Odyssee-Mure (2018). [Sectoral Profile – Households Energy Consumption](#), 5.o.

²⁹ MultiContact Consulting Kft. (2020). [Hungary: Modernisation of Public and Residential Buildings – Identification and Elaboration of Support Programmes – Executive Summary](#).

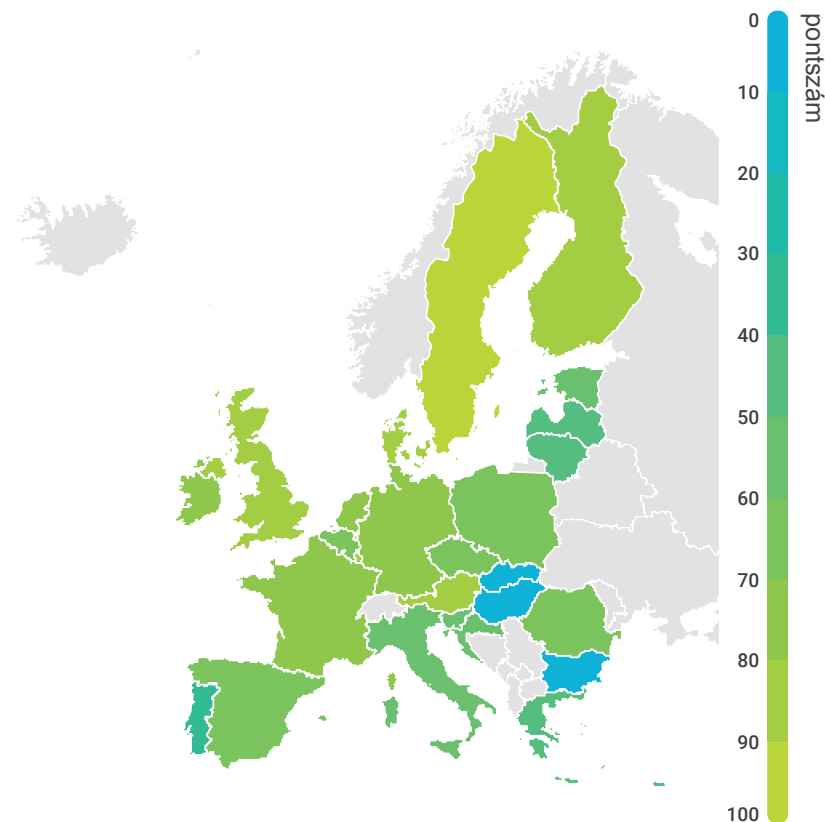
fogyasztása, és míg 2008 és 2014 között csökkent a fogyasztás, 2014 után megnőtt. Az országok közötti összehasonlításban (a klimatikus adottságokkal kiigazított adatok alapján) Magyarországon az ötödik legmagasabb a háztartások energiafogyasztása.³⁰ Míg Lengyelország és Magyarország kivételével 2000 és 2018 között az összes uniós tagállamban csökkent a fűtésre használt energia mennyisége, addig Magyarországon 2000 és 2014 között jelentősen emelkedett, majd 2018-ra ez enyhén csökkent.³¹

1.3. Energiaszegénység

Az energiaszegénységben élő háztartások számára nehézséget okoz a tisztességes életminőséghez szükséges energiaszükségletük fedezése. Az energiaszegénység hátterében többek között a lakóépületek és a berendezések alacsony energiahatékonysága, az alacsony jövedelmek, a magas energiaárak, valamint az energiához való hozzáférés nehézsége áll. Európában egyre nagyobb szakpolitikai figyelmet kap az energiaszegénység problémája, ami egyes becslések szerint 50 millió európai embert érint.³²

Több kutatás is alátámasztotta, hogy éles különbség van Európa centrum és periféria országai között az energiaszegénység mértékben:³³ a kelet- és dél-európai tagállamok (periféria) lakosságát nagyobb mértékben érinti az energiaszegénység, mint a nyugati és északi (centrum) tagállamokat.

A fenti térképeken az EU tagállamai láthatók aszerint, hogy a legalsó jövedelmi ötöd energiaszegénységi mutatói³⁴ alapján készült indexnek megfelelően



10. ábra: Európai háztartási energiaszegénységi index, 2017-es adatok.

Adatok forrása: openexp.eu, [EEPI Index, 2019](https://eepl-index.eu).

(A skálán 0 a legrosszabb, 100 a legjobb pontszámot jelenti).

³⁰ Odyssee-Mure (2018). [Sectoral Profile – Households Energy Consumption](#), 5.o.

³¹ Odyssee-Mure (2018). [Sectoral Profile – Households Energy Consumption](#).

³² Energy Poverty Observatory: [What Is Energy Poverty? | EU Energy Poverty Observatory](#).

³³ Bouzarovski, S. (2018). [Energy Poverty \(Dis\)Assembling Europe's Infrastructural Divide](#); OPENEXP. [European Energy Poverty Index \(EEPI\)](#).

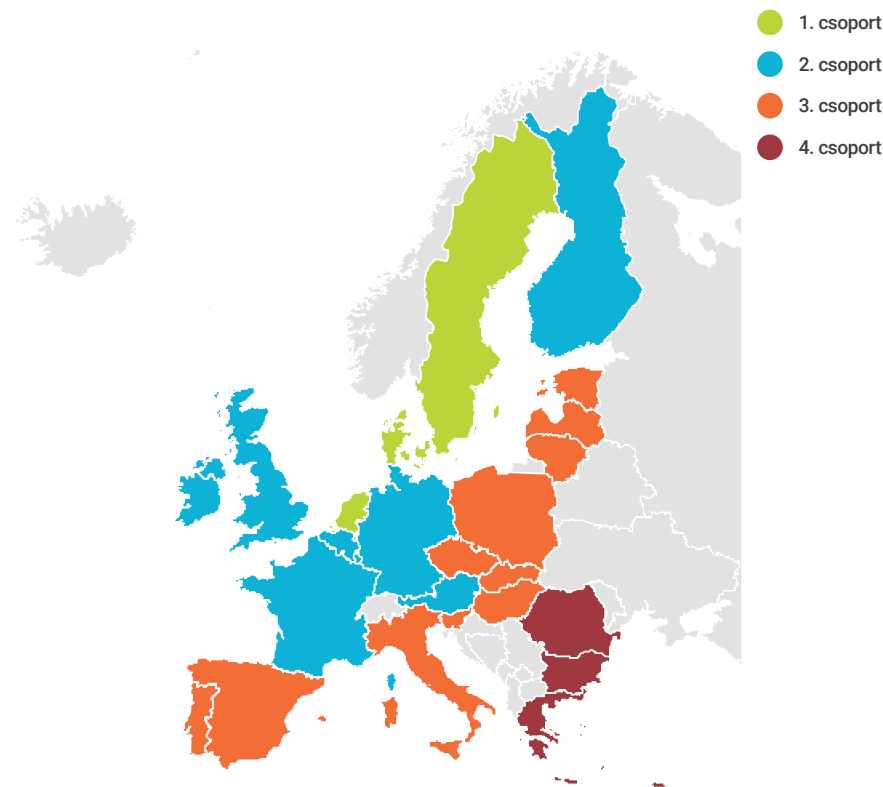
³⁴ A felhasznált mutatók: „a háztartási energiakiadások a jövedelmek magas %-át teszik ki; háztartások aránya, akik télen nem képesek megfelelő szinten kifűteni lakásukat; háztartások aránya, akik nyáron nem képesek megfelelő szinten hűteni lakásukat; háztartások aránya, akik rosszul szigetelt, nedves, penészes lakásban élnek” (Feldmár Nóra fordítása, Elosztó Projekt).

milyen mértékben érintettek az energiaszegénység által, és hogy mennyire sebezhetőek az energiaszegénység szempontjából.³⁵

Az országokat rangsoroló mindkét index élén kelet- és dél-európai államok állnak, tehát mindkét mutató alapján ezekben az országokban okoz jelentősebb problémát az energiaszegénység.

A magyar energiahatékonysági törvény³⁶ azokat a háztartásokat tekinti energiaszegénység által érintettnek, akiknek a lakásuk 20 °C fokra való fűtéséhez és melegvíz készítéséhez szükséges éves energiaköltsége meghaladja a háztartásuk éves jövedelmének 25 százalékát. Egyes számítások szerint a lakosság 8,5 százaléka költi a jövedelme 25 százalékánál nagyobb részét energiára aktuálisan.³⁷ Ebből a számításból azonban nem derül ki, hogy sikerült-e megfelelően kifűtenie a lakást (nem volt se túl hideg, se túl meleg), illetve, hogy a háztartások mekkora hányadának haladnák meg az energiaköltségek a háztartás jövedelmének negyedét, ha a lakás hőmérséklete ténylegesen elérné a 20 fokot.

A közműdíj-hátralékokkal rendelkező háztartások arányát gyakran használják az energiaszegénység egyik indikátorának. 2019-ben az uniós tagállamokban a háztartások 6,2 százalékának volt rezsihátraléka. A hátralékok leginkább a déli és keleti tagállamokban érintik nagyobb arányban a háztartásokat. A magyarországi háztartások 10,2 százalékának volt rezsihátraléka 2019-ben, ez az uniós átlagnál 64 százalékkal magasabb arány. A magyarországi medián jövedelem 60 százalékánál kevesebb jövedelemből élők 22 százalékának, és a gyermeket nevelő egyedülállók több, mint harmadának (38.2%) voltak hátralékai.³⁸ 2010 óta a rezsihátralékkal rendelkezők aránya jelentősen, 55, illetve 60 százalékkal csökkent az átlagos és az alacsony jövedelmű háztartások körében, többek között a 2013-ban bevezetett rezsicsökkentés



11. ábra: Tagállamok sebezhetősége energiaszegénység szempontjából.

Adatok forrása: [Recalde, M. et al. 2019.](#), Eurostat.

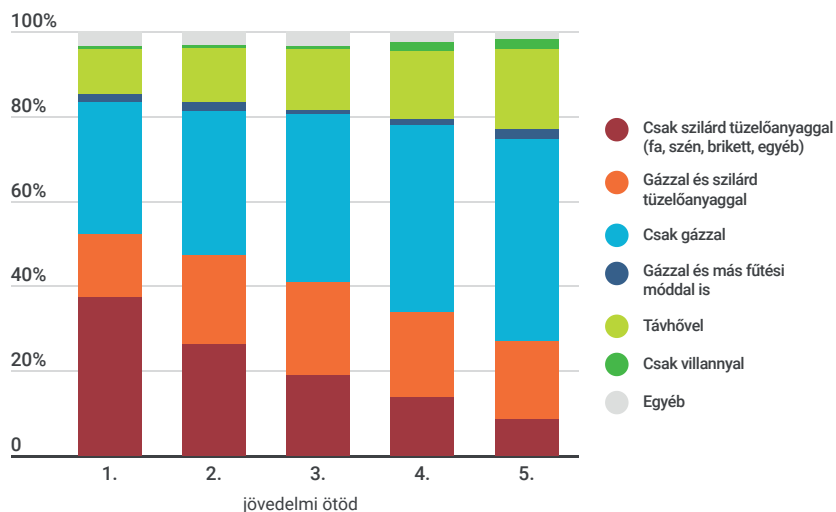
(A négy csoport közül az 1. az energiaszegénység szempontjából legkevésbé sérülékeny, a 4. a leginkább sérülékeny tagállamokat foglalja magába).

³⁵ Recalde, M. et al. (2019). [Structural Energy Poverty Vulnerability and Excess Winter Mortality in the European Union](#). Az, hogy mennyire sebezhető egy ország energiaszegénység szempontjából olyan strukturális tényezők határozzák meg, mint munkaerőpiac és a jóléti állam helyzete, a lakásállomány állapota (energiahatékonyság, épületek kora, lakásárak stb.) és az energiaárak.

³⁶ [2015. évi LVII. törvény az energiahatékonyságról.](#)

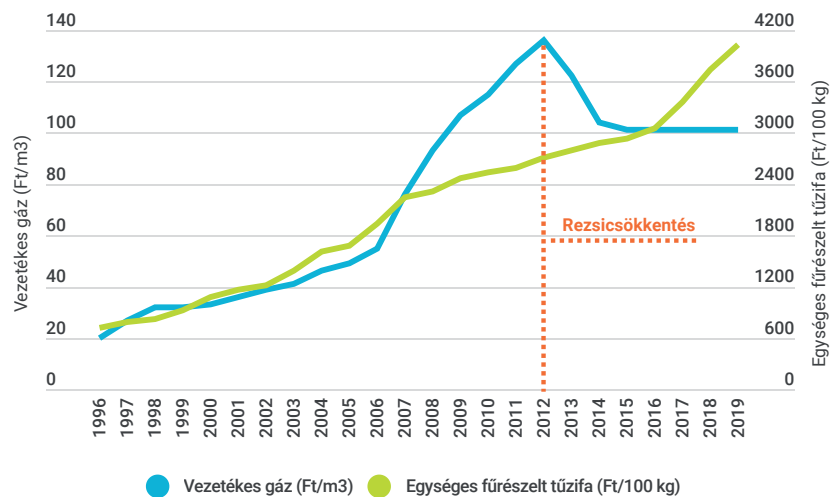
³⁷ A KSH 'Miben élünk?' adatfelvétele (2015), a számítás az Energiahasználat társadalmi kihívásai c., a Társadalomtudományi Kutatóközpont Szociológiai Intézetében zajló kutatása alapján, [Elosztó Projekt](#).

³⁸ Eurostat (2021). [Arrears on utility bills – EU-SILC Survey ILC_MDES07.](#)



12. ábra: Háztartások megoszlása fűtőanyag szerint.

Adatok forrása: A Központi Statisztikai Hivatal HKÉF 2019 (ref. év 2018) adatállománya felhasználásával készült. A dokumentumban foglalt számítások és az azokból levont következtetések kizárólag Habitat for Humanity szellemi termékei.



13. ábra: Vezetékes gáz és tűzifa ára, 1996-2020.

Adatok forrása: [Központi Statisztikai Hivatal](#).

eredményeképpen. A rezsicsökkentés azonban jelentősebb megtakarítást eredményezett a magasabb jövedelműek körében, és nem érintette a fával fűtő háztartásokat.³⁹ A rezsihátralékkal rendelkező háztartásokkal kapcsolatos adatok nem tükrözik pontosan a fával fűtő háztartások helyzetét. A háztartási energiafelhasználáson belül a fűtési energiának van a legnagyobb súlya.

Magyarországon a lakások ötödét (21%) csak fával fűtik, és további 21 százaléka esetében használnak vegyesen szilárd tüzelőt és gázt. A legalacsonyabb jövedelmű (legalsó jövedelmi ötöd) háztartások 37,3 százaléka fűt csak szilárd tüzelőanyagokkal, további 14 százaléka használ vegyesen gázt és fát, tehát a legalsó jövedelmi ötödben élők több, mint fele fűt részben vagy egészben fával, és kevesebb, mint egyharmaduk (31,2%) használ kizárólag gázt. Ezzel szemben a legfelső jövedelmi ötödben a háztartások közel fele (47,7%) fűt kizárólag gázzal, és kevesebb, mint tizede (8,5%) használ csak szilárd tüzelőanyagot.⁴⁰

A gáz ára 2013 óta 26 százalékkal csökkent, míg a jellemzően az alacsonyabb jövedelműek által használt fa ára több, mint egy évtizede folyamatosan növekszik (lásd 13. ábra).

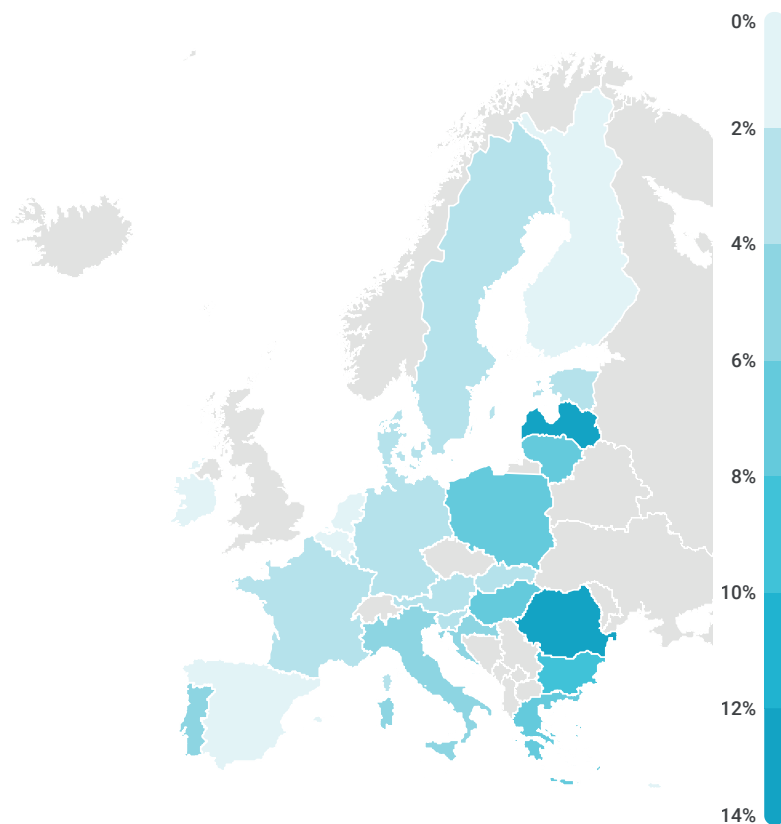
A fatüzeléssel fűtők esetében, ha nem tudják fedezni a fűtés költségeit, az közvetve egyéb felhalmozott közműhátralék, a kelleténél kevesebb fűtőanyag-felhasználás, illetve egyéb, nem feltétlenül megfelelő fűtőanyag-felhasználás formájában okozhat problémát.

1.4. Lakásminőség

Az elavult épületállomány nem csak az energiafogyasztás területén okoz problémákat. A kelet-európai és a magyarországi népességet az uniós átlagot jelentősen meghaladó mértékben érintik a lakásminőségi problémák.

³⁹ Elosztó Projekt, [Támogatások](#).

⁴⁰ A Központi Statisztikai Hivatal HKÉF 2019 (ref. év 2018) adatállománya felhasználásával készült. A dokumentumban foglalt számítások és az azokból levont következtetések kizárólag Habitat for Humanity szellemi termékei.



14. ábra: Komoly lakhatási deprivációban élők aránya az EU tagállamaiban, 2019.
Adatok forrása: [Eurostat](#).

A kelet- és dél-európai országokban nagyobb arányban érintettek a háztartások a lakhatási deprivációban,⁴¹ vagyis élnek olyan túlszűfolt lakásban, amelyik legalább egy további lakásminőségi problémával rendelkezik (beázik a tető, nincs wc vagy fürdőszoba, túl sötét a lakás). A periférián lévő országokban a beázó tető alatt, vagy a vizes, penészes falak között élő háztartások aránya is magasabb, mint a nyugati és északi országokban (lásd 14. ábra). Magyarországon a teljes népesség 7,8 százaléka (az uniós átlag 1,8-szorosa), és a gyermeket egyedül nevelők 19,8 százaléka élt olyan lakásban, ami túlszűfolt, sötét, nem volt WC és fürdőszoba, esetleg szivárgott a tető. 2019-ben a teljes népesség 2,8 százaléka, a gyermekek 4,7 százaléka élt WC és fürdő nélküli lakásban, ez utóbbi az EU-s átlag 2,7-szerese.

Az Európai Unióban a népesség 12,7 százaléka élt olyan lakásban, melynek beázott a teteje, vagy nedvesek voltak a falai. Ez a probléma elsősorban a déli és keleti tagállamokat érintette erőteljesen, bár az ötödik és hatodik helyen az egyébként tehető Luxenburg és Belgium áll.

Magyarországon 2019-ben a teljes népesség több, mint ötöde (22,3%) élt olyan lakásban, **amelynek beázik a teteje vagy nedvesek, vizesek a falak**, ez a harmadik legmagasabb arány az EU-ban. A 18 éven aluliak több, mint negyede (27,9 százaléka) élt beázó, vizesedő vagy penészes lakásban.⁴² A teljes népesség 1,7-szer, a gyermekek pedig kétszer nagyobb arányban érintettek az uniós átlagnál. 2010-hez viszonyítva a teljes népesség esetében 7,9 százalékkal, a gyermekek körében 3,8 százalékkal csökkent az érintettek köre. A beázó, vizesedő lakás egészségtelen lakókörülményeket jelent és megnöveli az asztmás és felső légúti betegségek kialakulásának kockázatát.

⁴¹ Eurostat (2021). [Severe housing deprivation rate by age, sex and poverty Status – EU-SILC Survey ILC_MDHO06A](#).

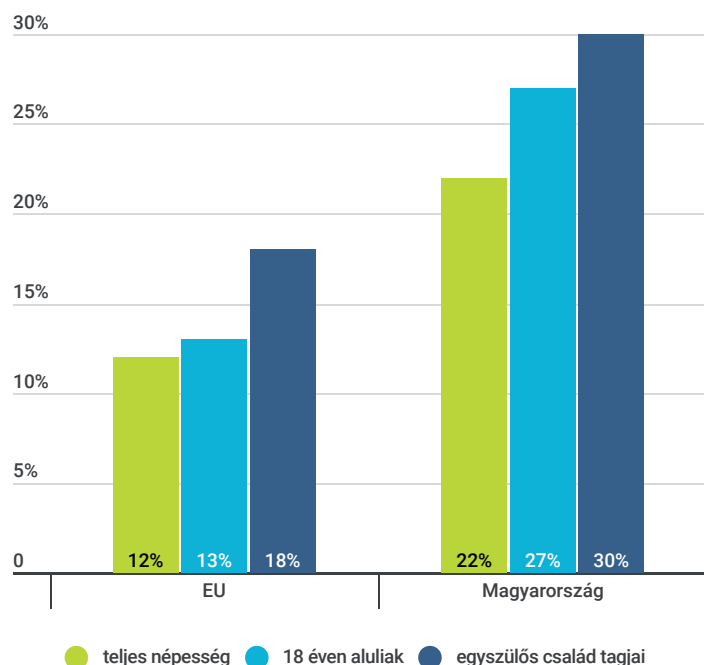
⁴² Eurostat. [Total population living in a dwelling with a leaking roof, damp walls, floors or foundation, or rot in window frames or floor – EU-SILC survey \[ilc_mdho01\]](#).

1.5. Szegregáció

Lakhatási szegregáció alatt a társadalmi csoportok egyenlőtlen eloszlását értjük, például jövedelmi, etnikai, oktatási vagy foglalkoztatási helyzet alapján. Ez városok esetében gyakran úgy jelentkezik, hogy a nagyon magas jövedelmű csoportok elzárt, a külvilág számára nem elérhető lakókörnyezetben laknak, míg a város más területein az átlagosnál jóval magasabb az alacsony jövedelmű, alacsony iskolai végzettségűek vagy az etnikai csoportok aránya. Ez utóbbi területeken jellemzően rosszabbak a lakhatási körülmények, és kevesebb, rosszabb minőségű (köz)szolgáltatás érhető el.⁴³ Szegregátumnak tekinthetők az ideiglenes vagy állandóvá váló telepek, például menekülttáborok vagy régebben ilyenek voltak a városszéli szükséglakások.

A társadalmi kirekesztettség a nyugat- és észak-európai tagállamokban főként városi probléma, a nagyvárosokban kirívó társadalmi különbségek az alacsony jövedelmű csoportok lakhatási kirekesztettségében is megjelenik.⁴⁴ Ezzel szemben Kelet- és Dél-Európában a társadalmi kirekesztettségnek kitett emberek inkább vidéki, periférikus területeken élnek.⁴⁵

Magyarországon a roma és a nagyon alacsony jövedelmű háztartások jelentős része él sok összetevős lakhatási problémák közepette. A roma háztartások harmada olyan lakásban él, ahol nincs folyóvíz vagy fürdőszoba, 81 százalékuk fűt szilárd tüzelővel.⁴⁶ 2011-ben a roma népesség 44 százaléka élt olyan lakásban, amelynek beázik a teteje, nedvesek a falai, és ötödük szembesül szennyezéssel a környezetében.⁴⁷ Ezek a problémák gyakran koncentrálódnak térben faluszéli roma telepeken, városi régi munkáskolóniákon, vagy egyéb gyakran fizikailag is elkülönülő településrészekben.



15. ábra: Beázó, nyirkos lakások aránya az EU-ban és Magyarországon, 2019.
Adatok forrása: [Eurostat](#), [EU-SILC](#).

⁴³ European Commission – Joint Research Centre. [The Future of Cities – Social Segregation](#).

⁴⁴ European Commission – Joint Research Centre. [Proportion of the Population at Risk of Poverty or Social Exclusion, by Degree of Urbanisation, JRC Elaboration Based on Eurostat Data](#)

⁴⁵ European Commission – Joint Research Centre. [The Future of Cities – Social Segregation](#).

⁴⁶ UNDP Europe and CIS (2012). [The Housing Situation of Roma Communities: Regional Roma Survey 2011](#).

⁴⁷ UNDP, E. U. A. for F. R. (2013). [The situation of Roma in 11 EU Member States: Survey results at a glance](#).

Magyarországon 709 településen, 1384 szegregátumban él a népesség 2,8 százaléka, azaz 276 244 fő, 30 százalékuk gyermek.⁴⁸ A szegregáció által érintett települések több, mint fele falu.⁴⁹ Kutatások alapján legalább 17 olyan falu van Magyarországon, ahol nem csak egy-egy szegény- vagy roma telepet találunk, hanem az egész település „gettósodott”, sőt ezek a falvak már-már térséggé szerveződése is lezajlott.⁵⁰ Egy terület akkor tekinthető hivatalosan szegregátumnak, ha az ott élők között a legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 év) belül nagyobb, mint 20-50% (településtípustól függően).⁵¹ Ez a mutató bár lakóhelyi szegregációt mér, nem tartalmaz lakásminőségi adatokat, és etnikai adatokra sem tér ki.

1.6. Hajléktalanság

Szakértők szerint egy adott éjszakán 700 ezer hajléktalan ember lehet az Európai Unióban, és évente 4,1 millió embert érinthet a hajléktalanság.⁵² A hajléktalanságban élők számának mérésére nem létezik egyetlen egységes mérőszám. A szakértők az alábbi kategóriákat javasolják: a) az utcán alvók, b) az éjjeli menedékhelyen, átmeneti szállón élők, c) valamint azok, akik tovább kényszerülnek egészségügyi intézményben maradni, mert nincs hova menniük, vagy azok, akik börtönbe kerülésük előtt nem rendelkeztek lakhellyel, illetve akik kényszerből nem konvencionális módon laknak (pl. lakókocsi, mobilház), vagy ismerősnél kénytelenek meghúzni magukat. Kutatások alapján elmondható, az elmúlt évtizedben 24 tagállamban nőtt a hajléktalan emberek száma, míg egyedül Finnországban csökkent érdemben a hajléktalanság mértéke.⁵³ Ennek egyik strukturális oka a lakáspiacokra és a szociális bérlakásszektorra nehezedő nyomás, valamint a szűkülő megfizethető lakhatási megoldások (lásd 1.1.

Megfizethetőség).⁵⁴ A hajléktalanná váláshoz hozzájárulhatnak továbbá olyan tényezők, mint a szegénység és a szociális védőháló hiánya. Ezekhez további intézményes okok adódhatnak hozzá, mint például a kilakoltatások szabályozása, vagy az, hogy az intézményekből (kórház, állami gondozás, börtön) való kiengedés során kap-e figyelmet a lakhatás. Végül pedig párkapcsolati és személyes problémák (mentális betegség, függőség, alacsony iskolai végzettség) is növelik a hajléktalanná válás esélyét.⁵⁵

A magyarországi hajléktalan emberek számáról pontos számadat nem érhető el. A 2020. évi hajléktalan-adatfelvétel adatai alapján 2020 február 3-án „legalább 2100 ember aludt fedél nélkül az országban”.⁵⁶ Az adatfelvétel és a szállások forgalmi adatai alapján 2020 elején, mintegy 15 ezerre becsülték hajléktalan helyzetben lévő emberek számát, tehát ennyien aludtak hajléktalanszálláson, vagy közterületen.⁵⁷ További emberek élnek azonban például családok átmeneti otthonában vagy laknak rendkívül bizonytalan, szívésségi alapú körülmények között.

1.7. Lakhatási problémák az Európai Parlament állásfoglalásaiban

[Kim Van Sparrentak](#) európai parlamenti zöld párti képviselő „[A mindenki számára elérhető tisztességes és megfizethető lakhatásról](#)” című jelentése részletesen bemutatja a lakhatással kapcsolatos legfontosabb problémákat: növekvő lakás- és lakbérárak, csökkenő beruházás az alapvetően szűkös szociális bérlakásrendszerbe, megfizethető lakhatási megoldások szükségessége, a lakhatási terhek súlya, – különösen sérülékeny csoportoknál –, a térbeli és lakhatási kirekesztettség a kisebbségi és sérülékeny csoportok körében, a hajléktalan emberek számának növekedése, valamint az épületállomány rossz minősége és alacsony energiahatékonysága. A jelentés kiemeli a lakhatás alapvető szerepét a szociális jogok területén, szót emel a lakhatáshoz való jogért, és a lakhatás biztonságért, illetve a lakáspiacok inkluzivitásáért

⁴⁸ Társadalmi Felzárkózásért Felelős Államtitkárság. [Magyar Nemzeti Társadalmi Felzárkózási Stratégia 2030](#), 103.o.

⁴⁹ Balog, I. (2017). [Szegregátumok a Statisztika és a Mindennapok Tükrében](#).

⁵⁰ Virág, T. (2006). [Gettósodó Térség](#).

⁵¹ [314/2012. \(XI. 8.\) Korm. Rendelet a Településfejlesztési Konceptióról, Az Integrált Településfejlesztési Stratégiáról És a Településrendezési Eszközökről, Valamint Egyes Településrendezési Sajátos Jogintézményekről](#).

⁵² FEANTSA, [About Homelessness](#).

⁵³ Európai Bizottság (2019). [Fighting Homelessness and Housing Exclusion in Europe](#).

⁵⁴ Európai Bizottság (2019). [Fighting Homelessness and Housing Exclusion in Europe](#).

⁵⁵ FEANTSA, [About Homelessness](#).

⁵⁶ Február Harmadika Munkacsoport (2020): [Jelentés a 2020. Évi Hajléktalan-Adatfelvételtől](#).

⁵⁷ Február Harmadika Munkacsoport (2020): [Jelentés a 2020. Évi Hajléktalan-Adatfelvételtől](#).

(például a lakáshoz jutás támogatása, ingatlanspekuláció elleni fellépés, kilaoltatásokkal szembeni védelem).

2020 szeptemberében pedig Ciarán Cuffe [jelentését](#) fogadta el a Parlament „az uniós épületállomány energiahatékonysági potenciáljának maximalizálásáról”, melyben felszólítja a Bizottságot és a tagállamokat számos, az épületek energiahatékony felújításához szükséges beavatkozásra, és kiemeli az alacsony jövedelmű és energiaszegény háztartások bevonásának szükségességét.⁵⁸

1.8. Lakhatási problémák az országjelentésekben és országspecifikus ajánlásokban

Az Európai Szemeszter keretében kiadott Országjelentésekben és országspecifikus ajánlásokban is megjelentek a fent bemutatott lakhatással és energiaszegénységgel összefüggő problémák.

A Szemeszter keretében Magyarországnak adott ajánlás és az országjelentés egyaránt kiemeli a komplex lakhatás minőségével, megfizethetőségével, illetve az energiaszegénységgel kapcsolatos problémákat. Az [Európai Unió Tanácsának ajánlása](#) megállapítja, hogy a „kevés önkormányzati szociális bérlakás és a bérlők pénzügyi támogatásának hiánya gátolja a mobilitást”.⁵⁹ A dokumentum arra is felhívja a figyelmet, hogy alacsony a lakások energiahatékonysága, a háztartások által elégetett szilárd tüzelőanyagok is hozzájárulnak a légszennyezéshez, valamint, hogy a levegőminőségi előírások folyamatos megsértése súlyos egészségügyi és környezeti következményekkel jár. Említésre kerül a súlyosan szennyező biomassza magas, 10 százalékos és az alacsony széndioxid kibocsátású megújuló energiaforrások alacsony, csupán 1 százalékos aránya a bruttó energiafogyasztásban.⁶⁰

A Bizottság 2020-as [Országjelentése](#) megállapítja, hogy a lakosság jelentős része, – a gyerekes családok és a romák pedig kiemelkedően magas arányban – élnek rossz lakáskörülmények között. Felhívja a figyelmet a drasztikusan emelkedő lakásárakra, a megfizethető bérlakások hiányára, és a szociális bérlakások rendkívül alacsony arányára is. Kiemeli, hogy a bőkezű lakástámogatások a középosztályt célozzák, míg nincsenek az alacsony jövedelműek lakásbérletét megkönnyítő támogatások, illetve, hogy az aluszabályozott és informális bérlakásszektor kockázatos mind a bérlők mind a tulajdonosok számára.

Mindezek gátolják a hajléktalanságból való kilépés lehetőségét, miközben a közterületen élő hajléktalanokat kriminalizálja a jogszabályi környezet.⁶¹

Felhívja a figyelmet arra is, hogy alacsony a lakóépületek energiahatékonysági szintje, és az alacsony jövedelmek ellenére az egy főre jutó energiafogyasztás az uniós átlagnál 12 százalékkal magasabb⁶², valamint arra is, hogy nem sikerül tartani a levegőminőséggel kapcsolatos előírásokat.⁶³ Mindeközben a mesterségesen alacsonyan tartott energiaárak nem ösztönözik az energiahatékonyság javítására.

Az Európai szemeszter az EU-s tagállamok gazdaság- és szociálpolitikájának összehangolását szolgálja. Ennek keretében minden tavasszal a tagállamok nemzeti reform programot és 3 éves konvergenciaprogramot készítenek, ezeket az Európai Unió Tanácsa véleményezi és ajánlásokat fogalmaz meg. Ezeket az ajánlásokat a tagállamok a következő évi költségvetés készítéskor veszik többek között figyelembe. Az Európai Bizottság a következő év elején Országjelentésekben értékeli a tagállamok gazdasági helyzetét, és az előző évi ajánlások megvalósítása terén elért előrehaladás mértékét.

⁵⁸ Cuffe, C. (2020): [Jelentés az uniós épületállomány energiahatékonysági potenciáljának maximalizálásáról](#).

⁵⁹ Európai Bizottság (2020). [A Tanács ajánlása Magyarország 2020. évi nemzeti reformprogramjáról, amelyben véleményezi Magyarország 2020. évi Konvergenciaprogramját](#), 7.o.

⁶⁰ ibid.

⁶¹ Európai Bizottság (2020). [2020. évi országjelentés – Magyarország](#)

⁶² Kormány. Beszámoló Jelentés. Az 1330/2011. (X.12.) Korm. Határozattal Elfogadott Kisméretű Szálló Por (PM10 Részecske) Csökkentés Ágazatközi Intézkedési Programjának Végrehajtásáról 2017”; Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Miskolci Járási Hivatala, “Sajó Völgye” Levegőminőségi Zóna Levegőminőségének Javítására Készült Intézkedési Program Levegőminőségi Terv Felülvizsgálata.

⁶³ Európai Bizottság (2020). [2020. évi országjelentés – Magyarország](#), 60.o.

1.9. Összegzés

Összefoglalásképp elmondható, hogy a növekvő lakásárak Európa-szerte megnehezítik a megfelelő lakáshoz jutást, különösen a fiatalok és az alacsony jövedelműek körében, növelik az eladósodottság mértékét.⁶⁴ A magas lakásbérleti díjak pedig jelentős anyagi terhet rónak a háztartásokra hónapról hónapra. A megfizethetőségi problémák végső soron a hajléktalanság kockázatát is növelik. A lakásminőséggel és energiaszegénységgel kapcsolatos problémák erős törésvonalakat mutatnak Európán belül: a kelet- és dél-európai országok lakói nagyobb arányban szembesülnek lakásminőséggel kapcsolatos súlyosabb problémákkal, vagy ezzel részben összefüggésben az energiaszegénységgel. A rossz minőségű, alacsony energiahatékonyságú lakások nemcsak a háztartások életminőségét rontják, hanem negatív hatással vannak az emberek (különösen a gyermekek és az idősek) fizikai és mentális egészségi állapotára, valamint magasabb energiafogyasztásuk miatt a környezetet is terhelik.

2. Az Európai Unió lakhatással kapcsolatos szakpolitikái

Az EU különböző szakpolitikái közül a szociális és foglalkoztatási ügyek, a társadalmi befogadást illető szakpolitikák, a regionális- és várospolitikák, illetve az energia- és klímapolitika közvetlen vagy közvetett hatással vannak a lakhatásra, melyeket az alábbi szekcióban tekintünk át.

2.1. Szociális ügyek és társadalmi befogadás

A [Szociális jogok európai pillére](#) 20 alapelv mentén kívánja garantálni, hogy az európai munkaerőpiacok és a szociális védelmi rendszerek méltányosak legyenek, és jól működjenek.⁶⁵ A Pillér 19.), lakhatásról szóló alapelve rögzíti, hogy

- „A rászorulóknak számára hozzáférést kell biztosítani a jó minőségű szociális lakásokhoz vagy lakhatási támogatáshoz.
- A kiszolgáltatott személyeknek joguk van a kényszer-kilakoltatással szembeni megfelelő segítségnyújtáshoz és védelemhez.
- A hajléktalanok számára megfelelő menedékhelyet és szolgáltatásokat kell biztosítani társadalmi befogadásuk előmozdítása érdekében.”⁶⁶

A pillér lakhatással kapcsolatos alapelveinek megvalósítása érdekében 2020 júniusában megkezdte működését a hajléktalanság elleni küzdelem európai platformja. Ennek célja, hogy 2030-ra megszüntessék a hajléktalanságot Európában, hogy senkinek se kelljen az utcán aludnia, hogy ne kelljen a szükségesnél több időt eltölteni szükséglakásban vagy átmeneti szálláson, hogy ne bocsássonak újtárra senkit úgy intézményből (kórház, börtön, állami gondozás), anélkül, hogy legyen hova mennie, hogy a kilakoltatásokat megelőzzék, illetve, hogy a kilakoltatottak számára legyen elérhető lakhatási alternatíva, valamint, hogy ne érjen senkit diszkrimináció azért, mert hajléktalan.⁶⁷ A hajléktalanság megszüntetését elősegítendő, az Európai Szociális Alap pénzügyi támogatást

⁶⁵ Európai Bizottság. [Cselekvési terv a szociális jogok európai pillérének megvalósítására.](#)

⁶⁶ Európai Bizottság. [A szociális jogok európai pillérének 20 alapelve.](#)

⁶⁷ Európai Bizottság (2021). [Megkezdte működését a hajléktalanság elleni küzdelem európai platformja.](#)

⁶⁴ Európai Bizottság. [Futurium | Housing – EU Urban Agenda.](#)

nyújt innovatív, hajléktalanságból kivezető szolgáltatások létrehozására. Az InvestEU pedig megfizethető lakások építését, illetve a szociális bérlakásokba való befektetést támogatja.

Szintén a Szociális Jogok Európai Pillér lakhatási céljainak elérése érdekében meghirdették a „Megfizethető lakások” kezdeményezést, amelynek keretében 100 körzetben indul kísérleti jellegű felújítási projekt.

2.2. Regionális- és várospolitikai

A lakhatás fontos eleme az EU regionális- és várospolitikájának, hiszen a városi problémák, illetve a térbeli egyenlőtlenségek egyik meghatározó tényezője a lakhatás.

Az EU-s többéves pénzügyi keret forrásain keresztül célzott támogatást biztosítanak többek között a leromlott városi, illetve leszakadó vagy szegregáció által sújtott területeken élők helyzetének javítására. A regionális- és várospolitikai támogatások keretében többek között a marginalizált, például szegregátumokban élők számára komplex programok valósultak meg. A programok során [infrastrukturális](#) és [szociális elemeket ötvöznek](#). Az infrastrukturális beruházások során lakhatási és épületenergetikai beavatkozásokra is sor kerül, például a háztartások integrált környezetbe költözésének elősegítése, vagy az energiahatékony felújítások révén.

2.3. Energia- és klímapolitika

Az energiapolitika első ránézésre távol áll a lakhatástól. Azonban az EU energiaügyi szakpolitikái egyrészt támogatják az épületek energiahatékony felújítását, illetve a megújuló energiaforrások lakossági hozzáférésnek növelését. Másrészt az energiaszegénységben élők helyzetének javítására, és a kiszolgáltatott helyzetben lévő fogyasztók védelmére ösztönzik a tagállamokat. Az alábbiakban röviden áttekintjük azokat a szakpolitikákat, melyek elősegítik a lakóépületek megújítását, és az energiaszegénység csökkentését.

2.3.1. Tiszta energiát minden európainak csomag

Az EU-s [energiapolitika](#) egy integrált belső energiapiac létrehozását, az energiahatékonyság növelését, az energiaforrások diverzifikálását, a szénkivezetés előmozdítását, és a karbonszegény tiszta energiával kapcsolatos kutatásokat támogatja. **A Tiszta energiát minden európainak csomag az EU legfontosabb [energia jogszabály-csomagja](#), mely a tiszta energiaátállást kívánja úgy facilitálni, hogy megőrizze az uniós energiapiac versenyképességét.** A részét képező [Energiahatékonysági](#), illetve [Épületek energiahatékonyságáról](#) szóló rendeletek jelentős mértékben hozzájárultak az újjépítésű lakások energiahatékonyságának növeléséhez, illetve a meglévő épületek felújítására ösztönzik a tagállamokat. A [megújuló energiaforrásokról](#) szóló direktíva pedig a megújuló energiaforrások, illetve az energiaközösségek lakossági elterjesztésében játszik fontos szerepet. Az energiaszegénységgel kapcsolatos európai érdekérvényesítésnek is köszönhetően az energia jogszabálycsomag összes eleme tartalmaz az energiaszegénységre, illetve a kiszolgáltatott helyzetben lévő fogyasztók védelmére vonatkozó elvárásokat a tagállamok felé. A tagállamoknak [Nemzeti Energia és Klímatervet](#) (NEKT) kell készíteniük, amelyben bemutatják, milyen célkitűzésekkel járulnak hozzá az EU-s klímacélokhoz, és ezeket milyen szakpolitikák mentén fogják megvalósítani. A NEKT-ben külön alfejezetben kell bemutatniuk az energiaszegénység csökkentése érdekében meghatározott céljaikat, és a kapcsolódó szakpolitikákat. A további energiával kapcsolatos szabályozások terén is figyelembe kell venniük az energiaszegénység által érintett emberek érdekeit, számukra is biztosítani kell az energiaátállás előnyeit. Például az energiamegtakarítások egy részét rászoruló háztartások körében kell elérni,⁶⁸ illetve elő kell segíteni, hogy az alacsony jövedelmű háztartások is bekapcsolódhassanak az energiaközösségekbe. Az, hogy az energiaszegénységgel kapcsolatos uniós jogszabályelemek milyen mértékben érvényesülnek a gyakorlatban, nagyban a tagállamokon is múlik, hiszen ezek jórészt a Bizottság és a tagállamok közötti párbeszéd útján érvényesíthetőek, nem pedig jogi úton kikényszeríthető elemek.

⁶⁸ Európai Parlament and Európai Tanács. [AZ EURÓPAI PARLAMENT ÉS A TANÁCS \(EU\) 2018/2002 IRÁNYELVE \(2018. December 11.\) Az Energiahatékonyságról Szóló 2012/27/EU Irányelv Módosításáról](#). 7. Cikk Energiamegtakarítási Kötelezettség.

2.3.2. Európai Zöld Megállapodás

Az éghajlatváltozás és a környezet károsodása okozta veszélyek, illetve problémák kezelése érdekében az [Európai Zöld Megállapodás](#), az EU klímapolitikai csomagja, az EU gazdaságát modern, erőforrás-hatékony és versenyképes gazdasággá kívánja átalakítani. Mindezt úgy, hogy 2050-re az üvegházhatású gázok kibocsátásának mértéke nettó nullára csökkenjen, és a gazdasági növekedés függetlenné váljon az erőforrás-felhasználástól, az átalakulás során az egyének és térségek szintjén keletkező veszteségeket korlátok között tartva.⁶⁹ Az Európai Zöld Megállapodás egy komplex klímapolitikai csomag, ami lefedi a klíma-, természet-, és környezetvédelem számos területét. A Zöld Megállapodás keretén belül többek között felülvizsgálják a Tiszta Energia Csomag (az EU energiapolitikai céljaival kapcsolatos rendeletek) energiahatékonsággal, épületenergetikával és megújuló energiával foglalkozó jogszabályait, hogy azok jobban szolgálják a klímavédelem ügyét.

Felújítási Hullám

A Zöld Megállapodás keretében meghirdették a [Felújítási Hullám stratégiát](#), melynek célja az **épületfelújítási arány megduplázása** a kibocsátások csökkentése, a helyreállítás előmozdítása és az energiaszegénység mérséklése érdekében. A Felújítási Hullám többek között **jól célzott finanszírozási forrásokat** kíván biztosítani az **energiahatékony felújításoknak** az EU-s többéves pénzügyi keret forrásai, valamint a [NextGenerationEU](#) „Renovate” és „Power Up” kiemelt kezdeményezései révén.⁷⁰

A Felújítási Hullám mellett az **„Igazságos átmenet mechanizmus”** eszközt is a Zöld Megállapodás keretében jelentették be. Ez utóbbi a klímasemleges gazdaságra való átállás negatív társadalmi-gazdasági hatásait kívánja enyhíteni, például a széntermelésről és felhasználásról nagyban függő térségekben a munkavállalók átképzése, vagy a megújuló energiahasználatra való áttérés elősegítése révén.

Irány az 55 %

Az Európai Zöld Megállapodásban foglalt célkitűzések [megvalósítása](#) érdekében az Európai Bizottság 2021 nyarán elfogadott „Fit for 55” nevű javaslatcsomagja 2030-ra az 1990-es szinthez képest **55 százalékkal** kívánja csökkenteni az üvegházhatású gázok kibocsátását. A javaslat szerint az EU már létező kibocsátáskereskedelmi rendszere révén tovább csökkentik a kibocsátási határértékeket, illetve a légi-és vízi közlekedés is a rendszer részét képezné.

Emellett új rendszer jönne létre a közúti közlekedés és az épületek kibocsátásainak szabályozására. A kibocsátáskereskedelmi rendszer bevételeinek egészét energetikai és éghajlatpolitikai célokra kell fordítani, ezen belül pedig biztosítani kell, hogy a bevételek egy részét „a kiszolgáltatók helyzetben lévő háztartásokra, a mikrovállalkozásokra és a közlekedési eszközöket használókra gyakorolt lehetséges társadalmi hatásokkal kapcsolatos kiadásokra”⁷¹ kell fordítani. A javaslatcsomag növeli a megújuló energiára és energiahatékonságra vonatkozó célszámokat, foglalkozik a fenntartható bioenergia-termeléssel, ezen belül is a fakitermeléssel. A javaslat további elemei közé tartozik hárommilliárd fa ültetése és az autók elektrifikációja is.⁷²

A [EU kibocsátáskereskedelmi rendszere](#) egy évente csökkenő felső határt szab a kibocsátásokra, és lehetővé teszi, hogy az kibocsátásért felelős létesítmények kereskedjenek a kibocsátási egységekkel. A rendszer így nemcsak a kibocsátások csökkentésére kötelezi az érintetteket, hanem ösztönzőleg hat arra, hogy a kibocsátáscsökkentés ott valósuljon meg, ahol a legköltséghatékonyabb. A kibocsátás-kereskedelemből származó bevételeket a tagállamok kibocsátás csökkentést eredményező beruházásokra fordítják. Magyarországon például a lakossági energiahatékonsági beruházásokat támogató Otthon Melege Programot a kibocsátás-kereskedelem bevételeiből finanszírozzák.

⁶⁹ Európai Bizottság. [Európai Zöld Megállapodás](#).

⁷⁰ Európai Bizottság. [Épületkorszerűsítési program: a felújítási arány megkétszerezése a kibocsátások csökkentése, a helyreállítás előmozdítása és az energiaszegénység mérséklése érdekében](#).

⁷¹ Európai Bizottság. [Az EU gazdaságának és társadalmának átalakítása az éghajlatváltozással](#).

⁷² Európai Bizottság. [Az EU gazdaságának és társadalmának átalakítása az éghajlatváltozással](#).

2.4. A lakáspolitikai formálása

Bár jelenleg a lakáspolitikai nem uniós hatáskör, felismerve a lakhatási nehézségek súlyosságát, léteznek olyan irányba mutató kezdeményezések, hogy az Európai Uniónak határozottabban kellene fellépni a lakhatási problémák megoldása érdekében. A „Lakhatási problémák az Európai Parlament állásfoglalásaiban” című alfejezetben már bemutatott, Kim Van Sparrentak európai parlamenti zöld párti képviselő Európai Parlament által elfogadott [saját kezdeményezésű jelentése](#) felszólítja a Bizottságot és tagállamokat, hogy lépjenek fel a lakhatási problémák kezelése érdekében. A dokumentum többek között tartalmazza, hogy tegyenek a „megfelelő lakhatáshoz való jog alapvető emberi jogként történő”⁷³ elismeréséért és érvényesíthetőségéért, hogy ruházzanak be a szociális, állami, megfizethető és energiahatékony lakhatásba, csökkentés a megfizethetőséggel kapcsolatos nehézségeket, hogy valósítsák meg a hajléktalanság 2030-ra való felszámolásának célját, illetve, hogy ne lehessen uniós forrásból kirekesztéshez vezető lakhatási, városfejlesztési beruházásokat megvalósítani.

A saját kezdeményezésű jelentések az Európai parlamenti képviselők egyik eszköze arra, hogy témák széles körében befolyásolják az EU agendáját és hatással legyenek a jogalkotói ciklus korai szakaszára, többek közt azáltal, hogy javaslatot tesznek a Bizottságnak arra, hogy milyen területen és milyen tartalommal kellene jogszabályokat alkotni. A Bizottság elkötelezte magát, hogy választ ad a felvetett jogalkotási szabályokra.⁷⁴

A Bizottság, a [dokumentum vitáján során elhangzó álláspontja](#) alapján, elkötelezett a hajléktalanság felszámolása, valamint az energiahatékony javítása és az energiaszegénység csökkentése irányában, illetve támogatja a szociális, megfizethető lakásépítésbe való beruházást. Az Európai szemeszter országspecifikus ajánlásainak is részét képezi a hajléktalanság és a lakhatás megfizethetőségének témája.

Azonban egyelőre a Bizottság részéről nem látszik szándék arra, hogy **lakhatás területén bővítse hatáskörét**: hogy például hatékonyabban tudjon fellépni a lakhatási szegregáció, vagy a növekvő lakásárakat- és lakbérek okozó olyan tágabb problémák terén, mint a lakhatás finanszírozása, a rövidtávú, turisztikai célú lakáskiadás térnyerése, és a csökkenő állami lakhatási költségek⁷⁵ – részben a szigorú EU-s fiskális politikával összefüggésben. Részleges eredmény, hogy a koronavírus járvány hatásainak tompítása érdekében hozott fiskális politikai engedmények nagyobb teret engednek az EU-s tagállamoknak a szociális lakhatásba való befektetéshez.⁷⁶ Kérdés azonban, hogy azokban a tagállamokban, – például Kelet-Európában – ahol nincsen erős intézményi háttere a szociális, megfizethető lakhatásnak, ez az engedmény fogja-e éreztetni a hatását.

Az [Európai polgári kezdeményezés](#) révén az unió polgárai felkérhetik az Európai Bizottságot arra, hogy tegyen javaslatot uniós jogszabályra. Ahhoz, hogy a Bizottság mérlegelje, hogy fog-e intézkedéseket hozni válaszul, egymillió aláírást kell összegyűjteni hét tagállam területéről.

2.4.1. Szakmai szervezetek

Az Európai Unió több olyan szakmai szervezetet és együttműködést is támogat, amelyek hatással lehetnek a tagállamok lakhatással összefüggő szakpolitikai gyakorlataira.

Az Európai Regionális Fejlesztési Alapból működik az [URBACT program](#), mely a városok közti együttműködést segíti elő, annak érdekében, hogy integrált megoldásokat fejlesszenek ki városi problémákra. A lakhatás területén például [feltérképezték](#), milyen lakáspolitikai eszközök és gyakorlati eszközök léteznek a lakhatáshoz való jog érvényesítésére. A [hajléktalansággal foglalkozó munkacsoport](#) pedig az “Elsőként lakhatást” elvének alkalmazásában, illetve az adatgyűjtés területén nyújt támogatást a városoknak azért, hogy ténylegesen megszüntessék, és ne csak kezeljék a hajléktalanságot.

⁷³ Európai Parlament. [A mindenki számára elérhető tisztességes és megfizethető lakhatás](#), 14.

⁷⁴ Šefčovič, M. [Answers to the European Parliament Questionnaire to the Commissioner-Designate](#), 3–4.; Siön, S. (2016) [Efficacy of Own-Initiative \(INI\) Reports](#).

⁷⁵ OECD (2020). [Social Housing: A Key Part of Past and Future Housing Policy](#).

⁷⁶ Housing Europe (2021). [The State of Housing In Europe 2021](#).

Az uniós regionális- és várospolitikai részeként több, különböző szakterületet és kormányzati szintet mozgósító együttműködés segíti elő a városok közti tapasztalatcserét, illetve az EU regionális- és várospolitikájának fejlesztését. Az [EU Urban Agenda](#) keretében például 12 városi témával kapcsolatos akciótervet hoztak létre a jobb szabályozásra, tudásra és finanszírozásra fókuszálva. Az akciótervek megvalósítása során elsősorban szakmai anyagok készültek. Az 12 akcióterv közül [a lakhatással foglalkozó](#) elsősorban az állami támogatás szabályozás javítására (a szociális bérlakásokra irányuló befektetések növekedése érdekében), illetve a megfizethető lakhatással kapcsolatos jó gyakorlatok elterjesztése koncentrált. A városi szegénységi munkacsoport többek között a hajléktalanságra és a leromlott városi területek fejlesztésére koncentrált. Az energiaátállás akciótervben pedig az épületek felújítását segítő egyablakos ügyintézés lett az egyik kiemelt terület.

Az Európai Bizottság által kezdeményezett és támogatott [Energy Poverty Observatory](#) a tagállamokat igyekszik segíteni az energiaszegénység elleni küzdelemben, információk, adatok és jó gyakorlatok bemutatása révén.

A hajléktalan-ellátó szervezeteket tömörítő [FEANSTA](#) egy olyan szakpolitikai intézet, amely érdemi munkát végez a hajléktalansággal kapcsolatos uniós szintű kutatások terén, és részt vesz a szakpolitikák formálásában is.

Az EU által támogatott szakmai együttműködések és szervezetek mellett több olyan érdekérvényesítő szervezet is működik, amely azért is küzd, hogy javuljon a lakhatási helyzet. A [Housing Europe](#) a szociális, kooperatív és köztulajdonú bérlakás-üzemeltető szervezeteket képviseli Brüsszelben, míg az [International Union of Tenants](#) a bérlők érdekeit képviseli.

Az [Eurocities](#) egy európai városokat tömörítő szövet, mely a városok hangját képviseli az EU-s szakpolitikák formálása során, emellett elősegíti a városok közti tapasztalatcserét, és információval látja el őket az EUS-s források, lehetőségek terén. A [lakhatás területén](#) azt várják az EU-tól, hogy fektessen be a szociális lakásszektorba, növelve az állományt, vonja felelősségre a magánlakás-fejlesztőket, valamint ösztönözzék az innovációt az új, megfizethető lakhatási formák területén.

3. Pénzügyi támogatások

Az Európai Unió a jogszabályi keretek megteremtése és átültetése mellett elsősorban pénzügyi források biztosításával támogatja az uniós célkitűzések megvalósulását. **A legtöbb lakhatással szorosan összefüggő szakpolitikai célkitűzésnek jelenleg nincsen jogi úton kikényszeríthető eleme, ezért a szakpolitikai koordináció mellett ezeken a területen az egyik legfontosabb eszköz a pénzügyi támogatások nyújtása.** Az EU-s pénzügyi támogatásokat jórészt [a többéves pénzügyi kereten](#) keresztül osztják el, meghatározott elvek mentén, 7 éves periódusokra. A 2021-2027-es időszakra jutó források mellett, 2021 és 2024 között az [Európai Helyreállítási Eszköz \(NextGenerationEU\)](#) támogatásai is a tagállamok rendelkezésére állnak, válaszként a koronavírus járvány okozta gazdasági és társadalmi problémákra. Ezek a koronavírus járvány okozta társadalmi és gazdasági károk enyhítését és a zöld és digitális átállást kívánják támogatni, közös [témakörök](#) mentén. A két pénzügyi keret támogatásai bizonyos területeken kiegészítik egymást, a források 30 százalékát pedig a klímaváltozás elleni harcra kell felhasználni.

A korábbi programozási időszakban megszokott energiahatékonysági, városfejlesztési és szociális célok mentén a jelenlegi finanszírozási időszakban is fordíthatnak forrásokat a tagállamok az épületek energiahatékony felújítására, a marginalizált városi és vidéki területeken élők (lakhatási) helyzetének javítására, vagy a hajléktalanság felszámolására (ideértve az említett "Elsőként lakhatást" programokat is). **Az erős klímacélok, – és azon belül is az energiahatékonysági célok, többek között a Felújítási Hullám céljainak megvalósítása érdekében – az épületek energiahatékony felújítására a korábbinál várhatóan jelentősebb forrásokat lehet majd fordítani a 2021-től elérhető támogatási formák révén.** Azonban ahhoz, hogy a meg is valósuljanak a beruházások, szükséges, hogy a tagállamok is fontosnak találják az energiahatékonyság ügyét a források tervezésekor. Az alábbiakban a főbb EU-s forrásokat vesszük sorra, melyek épületfelújításra, illetve a sérülékeny társadalmi csoportok lakhatási lehetőségeinek javítására használhatóak fel.

3.1. Többéves Pénzügyi Keret 2021-2027

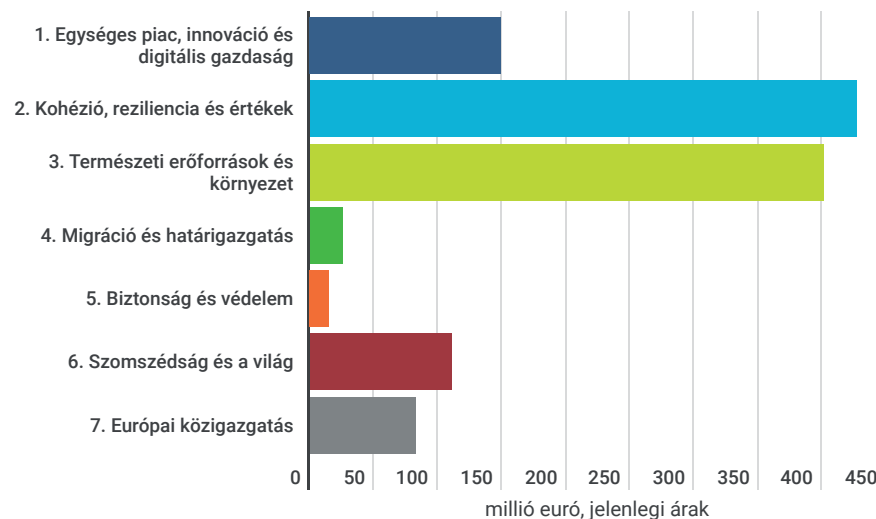
A 2021-2027 közötti pénzügyi keret összege 1210.9 milliárd euró. A források nagyobbik része a „kohézió, reziliencia és értékek”, valamint a természeti erőforrások és környezet témakörökre összpontosul.

Az uniós források 76 százaléka [öt strukturális és befektetési alapon](#) keresztül, a nemzeti és regionális irányító hatóságokkal közreműködésével érkezik meg a kedvezményezettekhez.⁷⁷ A tagállamok [operatív programjaikban](#) határozzák meg, hogyan tervezik elkölteni a 7 éves időszak alatt az országba érkező forrásokat. Az EU öt alapja közül a lakhatás szempontjából [Európai Regionális Fejlesztési Alap \(ERFA\)](#) és az [Európai Szociális Alap \(ESZA\)](#) játszik jelentős szerepet.

Az **ERFA** az EU gazdasági, társadalmi és térbeli egyenlőtlenségeinek csökkentését szolgálja. A lakhatási körülmények javításához elsősorban a lakóépületek energiahatékony felújításán, illetve a marginalizált körülmények között élők helyzetének javítását célzó projektek finanszírozásán keresztül járul hozzá, például a városi és vidéki szegregálódott vagy teletszerű környezetben élők integrációja révén.⁷⁸

Az **ESZA** elsősorban a foglalkoztatás és oktatás, illetve a képzés fejlesztését célozza, de emellett a források egy része a szegénység elleni küzdelem és a társadalmi befogadás erősítését tűzi ki céljául. A 2021-2027-es időszakban az alap kiemelt célja a gyermekszegénység csökkentése, amely keretében a gyermekek megfelelő lakhatási körülményeinek előteremtése is támogatható. Az alap 25 százalékát társadalmi befogadásra kell fordítani, ennek keretében hajléktalan emberek számára kínált szolgáltatások és támogatott lakhatási megoldások is nyújthatóak.

Az ERFA és ESZA aktív befogadás témaköre alá tartozó forrásokhoz való hozzáférés érdekében a tagállamoknak áttekintést kell adniuk a hajléktalanságról és a legsérülékenyebb emberek számára nyújtott minőségi szolgáltatásokról.⁷⁹



16. ábra: A 2021-2027-es Többéves Pénzügyi Keret forrásai területenként.
Adatok forrása: [Európai Bizottság](#).

⁷⁷ Directorate-General for Regional and Urban Policy (European Commission) et al. [Housing Investments Supported by the European Regional Development Fund 2007-2013](#).

⁷⁸ Directorate-General for Regional and Urban Policy (European Commission) et al. [Housing Investments Supported by the European Regional Development Fund 2007-2013](#).

⁷⁹ FEANTSA (2021). [FEANTSA Statement: Social Fund Agreement: Opportunities for investing in addressing homelessness](#).

3.2. Európai Helyreállítási Eszköz (NextGenerationEU)

A NextGenerationEU egy 806,9 milliárd eurós helyreállítási alap a koronavírus járvány utáni talpra állás, a digitális és zöld átalakulás, valamint a munkahelyteremtés érdekében.

Helyreállítási és Ellenállóképességi Eszköz (RRF)

Ez az alap a NextGenerationEU központi és egyben legnagyobb eleme, 723 milliárd eurónyi forrással, melyből 338 milliárd euró vissza nem térítendő támogatás, a fennmaradó összeg pedig kölcsön. Az alap prioritásai között szerepel az épületek energiahatékony felújítása és a megújuló energiaforrások elterjesztése, valamint egyebek mellett a digitalizáció, a képzés és a fenntartható közlekedés is.⁸⁰ Az alap forrásainak 30 százalékát klímavédelemre kell fordítani.

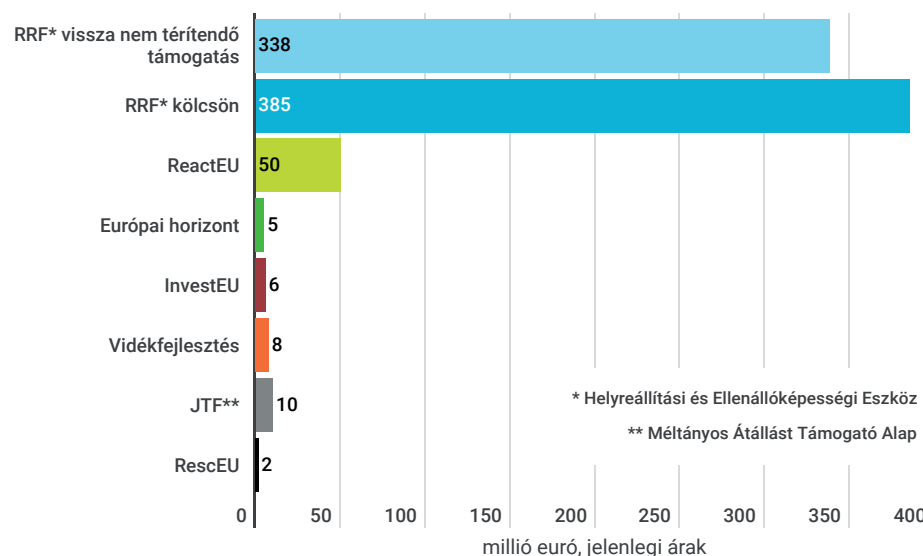
A tagállamok Helyreállítási és Ellenállóképességi Terveik alapján, illetve az Európai Szemeszter országspecifikus ajánlásaiban megfogalmazott kihívásokra reagálva hívhatnak le támogatást a COVID utáni befogadó és fenntartható helyreállítást elősegítő projektek megvalósítására.

A tagállamok egy része jelentős lakossági energiahatékonysági beruházásokat tervez megvalósítani a Helyreállítási Alapból, de több tagállam, így Magyarország terveiben is minimális az energiahatékony épületfelújításra fordított összeg.⁸¹

A NextGenerationEU további forrásai is lehetőséget biztosítanak lakhatási beavatkozásokra. A már említett **Méltányos Átállás Mechanizmus** a klímasemleges átállás által leginkább érintett térségek, elsősorban a szénrégiók, számára nyújt támogatást az átállás társadalmi-gazdasági következményeinek enyhítésére. A lakossági energiahatékonysági beruházások például kiváló eszközként szolgálnak az átállás megkönnyítésére, hiszen csökkentik az épületek energiaigényét (tehát a függőségét is a fosszilis energiaforrásoktól), munkahelyet teremtenek, és elősegíthetik a tiszta fűtési módokra való átállást.

⁸⁰ Európai Bizottság. [Recovery and Resilience Facility | Európai Bizottság.](#)

⁸¹ Lakatos, E. (2021). Overview of relevant parts in the national Recovery Plans



17. ábra: A NextGenerationEU pénzeszközeinek megoszlása.

Adatok forrása: [Európai Bizottság.](#)

A mechanizmus részeként az EU a **Méltányos Átállást Támogató Alapon** (MÁTA) keresztül 17,5 milliárd eurót ad közvetlenül az érintett régióknak. Ezen felül egy költségvetési garanciaprogram, illetve a közsféra számára nyújtott hitelprogram is hozzájárul a méltányos átállás megvalósításához.⁸² Az **InvestEU** uniós költségvetési forrásból **garanciaalapot** biztosít bizonyos finanszírozási és beruházási igényekhez, többek között az energiahatékony épületfelújításhoz, illetve szociális beruházásokon belül megfizethető, szociális lakhatáshoz.⁸³ Végül pedig a **LIFE Tiszta energiaátállás** 1 milliárd eurós alprogramja a fenntartható energiára való társadalmi-gazdasági átállás akadályait leküzdő beavatkozásokat támogat.

A 7 éves költségvetés, valamint a NextGenerationEU forrásain túl egyéb pénzügyi eszközök is rendelkezésre állnak az energiahatékonyág előmozdítására. Például az EU **Modernizációs Alapja** az uniós kvótakereskedelmi bevételek 2 százalékát a 10 legalacsonyabb jövedelmű EU tagállam (többek között Magyarország) javára fordítja, melyből többek között energiahatékonyági beruházásokat lehet megvalósítani.

Az Európai Befektetési Bank által menedzselt és a Bizottság által finanszírozott **ELENA program** pedig helyi és regionális önkormányzatoknak segít előkészíteni nagyszabású energiahatékonyági és megújuló energia projekteket,⁸⁴ a JESSICA Innovatív programok kidolgozása kutatási projekteken keresztül (energiaszegénység, lakhatás).

4. Európai uniós lakhatással kapcsolatos szakpolitikák magyarországi alkalmazása

Magyarországon jelentős problémát okoz a rossz lakásminőség, mely különösen érinti a gyermekes és roma háztartásokat. Magas az épületek átlagéletkora, és alacsony az energiahatékonyáguk. Az alacsony energiaárak ellenére relatíve magasak az energiakiadások, melynek következtében a csökkentett energiaárak ellenére is problémát okoz a rezsihátralékosság. Ezzel összefüggésben jelentős az energiaszegénység problémája is, mely a szennyező és dráguló biomassza használatával is párosul az alacsony jövedelműek körében. Jelentősen, az uniós átlagnál nagyobb mértékben nőttek a lakásárak- és bérleti díjak az elmúlt évtizedben. Nő a lakáspiacon befektetők szerepe, ami az intenzív középosztályt célzó, lakásvásárlást támogató forrásokkal együtt további lakásdrágulást eredményezhet, miközben az alacsony jövedelműek lakásfenntartási támogatása elenyésző, a szociális bérlakásszektor pedig jelentéktelen, fejlesztések, bővítések helyett pedig privatizáció veszélyezteti. Emellett jelentős szakpolitikai kihívást jelent a lakhatási szegregált élethelyzetek, valamint a hajléktalanság felszámolása, vagy legalábbis jelenetős mértékű csökkentése.

Az alábbiakban azt mutatjuk be, hogy a fenti problémákkal összefüggésben a 2014-2020-as programozási időszak alatt milyen lakhatási beavatkozások történtek EU-s forrásból. Ezt követően pedig felvázoljuk, hogy a 2020 utáni időszakot előkészítő stratégiák tervezeteiből milyen kép rajzolódik ki a lakhatás területén, elsősorban az energiahatékony felújításokra és az energiaszegénységre fókuszálva.

4.1. 2014-2020

Társadalmi integrációt célzó programok

A 2014-2020-as programozási időszak alatt Magyarország az **Operatív Programok** keretében a városi leromlott településrészekben, illetve a telepszerű lakhatási helyzetben élők problémáinak kezelését célzó, komplex programokat valósított meg, az ERFA és ESZA alapok felhasználásával. Ezek a programok a szegregáció által érintett területeken, foglalkoztatási, oktatási és

⁸² Európai Bizottság. [The Just Transition Mechanism: making sure no one is left behind.](#)

⁸³ Az Európai Unió Tanácsa (2020). [InvestEU Program: A Tanács Jóváhagyta a Parlamenttel Elért Ideiglenes Megállapodást.](#)

⁸⁴ European Investment Bank (2013). [Promoting Energy Efficiency.](#)

közösségfejlesztési eszközök révén egyszerre kezelik az olyan infrastrukturális és szociális problémákat, mint például a lakások energiahatékony felújítása, a háztartások integrált lakókörnyezetbe mobilizálása, valamint a közterületek élhetőbbé tétele. 2014 és 2020 között nagyságrendileg száz településen valósultak meg a szegregált élethelyzetek felszámolását célzó komplex programok, és további településeken városrehabilitációs programok célozták a szegregált városi területeket. Ezek összességében azonban csak minimális mértékben képesek csökkenteni az egyébként jelentős méretű lakhatási hiányokat, problémákat, hiszen az érintett családok számához képest nagyon kevesek lakhatása javult érdemben. A szegregált lakókörülmények felszámolása ráadásul a helyi konfliktusok okozta félelmek, nehézségek miatt is.⁸⁵

Energiatahatékonyasági programok

A 2015-ös Nemzeti Épületenergetikai Stratégia a 2020-as energiamegtakarítási célértékek elérése érdekében 700 000 lakás felújítását tervezte 2020-ig.⁸⁶

Az operatív programokból eredetileg lakóépületek energiatatahatékony felújítására nyújtottak volna vissza nem térítendő támogatást, végül azonban a kormány az energiatatahatékony felújításra fordítandó összegeket a középületek felújítására fordította, illetve egy energiatatahatékonyasági hitelprogramot indított.

Az energiatatahatékonyasági hitelprogram keretében négy és fél év alatt 23 869⁸⁷ felújításhoz nyújtottak kedvezményes hitelt, így 2017 és 2021 között a lakásállomány nagyságrendileg 0,5 százaléka újult meg. A program keretében 71 milliárd forint értékben helyeztek ki hitelt, az igénylések átlagos összege 3,2 millió forint volt, 415 525 forintnyi önrésszel.⁸⁸ A kihelyezett hitelek kölcsönigénylőinek átlagos nettó jövedelme a hitelkérelem időszaka (20217-2021 első negyedéve) alatt 289 489 forint volt.⁸⁹

Azáltal, hogy nem vált elérhetővé vissza nem térítendő forrás az energiatatahatékony felújításra, számos háztartás esett el a felújítás megvalósításának

lehetőségétől. Továbbá az operatív programok keretében intézményekben, fogyatékkal élő, illetve pszichiátriai beteg, intézményi férőhelyek kiváltását célzó, közösségi lakhatási,⁹⁰ valamint a hajléktalan emberek számára Elsőként lakhatási programok⁹¹ is megvalósultak.

Magyarország kvótakereskedelmi bevételeinek egy részét az Otthon Melege Programon keresztül lakossági energiatatahatékonyasági beruházásokra fordította. A Program keretében komplex épületfelújításokat, gáz-és távfűtési rendszerek modernizálását, nyílászáró- és háztartási nagygépek csereprogramokat támogattak. A háztartási nagygépek csereprogram kivételével a nagyobb beruházási igényű támogatások utófinanszírozásos formában történtek, ezért az alacsony jövedelmű családok számára nem volt megfelelő ez a támogatási forma. A támogatás szűkössége miatt a keretek hamar kimerültek. A programban a felújításra szoruló épületállomány mértékéhez képest elenyésző számú komplex energiatatahatékonyasági beavatkozás valósult meg.

Az energiatatahatékonyasági hitelprogram és az Otthon Melege Program kivételével nem jöttek létre központi támogatású energiatatahatékonyasági beruházások. A két lakossági program, a többi állami lakástámogatáshoz hasonlóan, nehezen vagy nem volt elérhető az alacsony jövedelműek. A 2015-ös épületenergetikai stratégiában kitűzött felújítási célszámmal kapcsolatban még nem készült pontos kimutatás, de az elmondható, hogy a központi energiatatahatékonyasági programok érdemben nem járultak hozzá a kitűzött célok megvalósításához.

4.2.2021-2027

Az alábbiakban áttekintjük, hogy a rendelkezésre álló stratégiai és tervezési dokumentumok (Nemzeti Energia és Klímaterv, Hosszú Távú Felújítási Stratégia, Helyreállítási és Ellenállóképességi Terv, operatív programok tervezetei) alapján mi várható a 2021-2027-es időszakban lakásfelújítás, energiaszegénység terén.

⁸⁵ Autonómia Alapítvány et al. (2019). [Civil társadalmi jelentés a Nemzeti Roma Integrációs Stratégiák megvalósulásáról Magyarországon](#), 89.o

⁸⁶ ÉMI Kft. and Nemzeti Fejlesztési Minisztérium (2015) [Nemzeti Épületenergetikai Stratégia](#).

⁸⁷ Magyar Fejlesztési Bank (MFB) adatszolgáltatása.

⁸⁸ Magyar Fejlesztési Bank (MFB) adatszolgáltatása.

⁸⁹ Magyar Fejlesztési Bank (MFB) adatszolgáltatása.

⁹⁰ [Megjelent Az Intézményi Ellátásról a Közösségi Alapú Szolgáltatásokra Való Áttérés Fejlesztése – Intézményi Férőhely Kiváltás Című Felhívás](#) | Széchenyi Terv Plusz.

⁹¹ [VEKOP-7.1.5-16 Elsőként Lakhatás | Széchenyi Terv Plusz](#).

Nemzeti Energia és Klímaterv

A magyar [Nemzeti Energia és Klímaterv](#) bemutatja, hogy Magyarország hogyan járul hozzá 2030-ig az EU-s klímavédelmi és energetikai célkitűzések megvalósításához (bővebben lásd 2.3.1. Tiszta energiát minden európainak csomag). A dokumentum alapján a lakossági épületenergetikai beruházások 2020 után piaci alapon, az Energiahatékonysági Kötelezettségi Rendszer keretén belül fognak megvalósulni.⁹²

A megújuló energiaforrások lakossági használata kapcsán cél, hogy „2030-ra legalább 200 ezer háztartás rendelkezzen átlagosan 4 kW teljesítményű, tetőre szerelt napelemmel”.⁹³ A hatékony lakossági hűtés és fűtés támogatása érdekében ösztönzik majd „a hőszivattyúk használatát, valamint a hatékony egyedi fűtőberendezésekben a biomassza égetését”, valamint a közösségi decentralizált közösségi fűtőművek létesítését, vissza nem térítendő támogatásból.⁹⁴ Az nem derül ki, hány háztartást terveznek elérni a fűtőrendszereket érintő beruházásokkal. Arra sincs utalás, hogy a napelemek telepítéséhez és a fűtőberendezések cseréjéhez kapcsolódóan további energiahatékonysági beruházások (szigetelés, nyílászáró csere) támogatásban részesülnek-e majd.

A magyar NEKT kevés konkrétumot tartalmaz az energiaszegénységet csökkentő, illetve a lakossági energiahatékonyságot elősegítő célokkal és szakpolitikákkal kapcsolatban. A NEKT-nek tartalmaznia kell(ene) energiaszegénység csökkentésével kapcsolatos célkitűzéseket, és ahhoz kapcsolódó teljesítési időszakokat, az erről szolgáló alfejezetben a magyar NEKT nem említ sem célkitűzéseket, sem időtávot, de meghatározza energiaszegénységi elleni beavatkozások célcsoportjaként kistéleplésen élő nagycsaládosokat és egyedülálló nyugdíjasokat. Ezen túl a rezsi-csökkentés sikereiről és a mátrai erőmű átalakításáról esik még szó ebben a fejezetben.

A NEKT-ben öt beavatkozást sorol fel az energiaszegénység csökkentésére. Az alacsony jövedelmű háztartások energiaköltségeinek növekedését szolgáltatási csomagok létrehozása révén kívánják biztosítani. Továbbá a

kiszolgáltatott helyzetben lévő felhasználók helyzetének javítására egy felmérését követően célzott programok kidolgozását tervezik.

A legkézzelfoghatóbb eszköz „a leromlott és felújításra alkalmatlan épületállományban élő háztartások esetében az előfizetős áramvételezési rendszer kiterjesztését”⁹⁵ célozza, annak érdekében, hogy a kisgyermekes családokban legalább egy szoba elektromos fűtése biztosítva legyen. Ez vélhetően a [Felzárkózó Települések program keretében indult naperőműves beruházás](#) kiterjesztését jelentené, melynek keretében a leghátrányosabb helyzetű településeken élő kisgyermekes családok számára, a településen lévő közösségi napelem által termelt bevételből egy bizonyos keretet töltenek a családok előrefizetős órájára. Ebből egy helyiséget tudnának fűteni a program keretében biztosított fűtőpanellel.

További elemként jelenik meg, hogy az Energiahatékonysági Kötelezettségi Rendszer a rászoruló háztartásokat is kívánja majd támogatni korszerűsítések, a decentralizált fűtési megoldások és áramtermelés penetrációjának révén. Ez utóbbi két elem, bár részletek nem derülnek ki róla, a Felzárkózó Települések program keretében, a már alkalmazott fűtési megoldásokra, illetve a [Helyreállítási és Ellenállóképességi Eszközben](#) is megjelenő programra utalhat. Ennek keretében támogatandó háztartásoknak nyújtanak segítséget napelemes rendszer, illetve hőszivattyú vagy elektromos fűtőpanelek telepítésre és ablakcserére. Bár a magyar NEKT-ben megemlítik a korszerűsítés szót, az angol változatában ez már nem jelenik meg. További részletek itt sem derülnek ki.

Ezen kívül még információs programokat kívánnak indítani, melyek kis költségű energiahatékonysági beruházásokkal párosulhatnak.

Az energiaszegénység egyik fő oka az épületek alacsony energiahatékonysága, azonban a NEKT-ben az energiaszegénység csökkentését célzó szakpolitikák között nem jelenik meg energiahatékonyságot növelő épületfelújítási program elem. Az energiaszegénységgel foglalkozó alfejezetek nem tesznek érdemi megállapításokat az energiaszegénység okairól (épületállomány, energia-hordozók bemutatása, energiaszegénység mértéke stb.), nem támasztják

⁹² ITM (2020): [Nemzeti Energia és Klímaterv](#), 50.o

⁹³ ITM (2020): [Nemzeti Energia és Klímaterv](#), 82.o

⁹⁴ ibid. 84.o

⁹⁵ ibid.

alá a meghatározott célcsoportok kiválasztását, a bemutatott szakpolitikák, beavatkozások felszínesek, csak részben, és felületesen kezelik az energiaszegénység problémáját, és nem nyújtanak érdemi megoldást.

Hosszú Távú Felújítási Stratégia (HTFS)

Az energia- és klímacélok elérése érdekében a tagállamoknak [Hosszú Távú Felújítási Stratégiát \(HTFS\)](#) is kell készíteniük, melyben bemutatják, hogyan fogják felújítás révén elérni, hogy az épületeik rendkívül hatékonyak és karbonmentesek legyenek 2050-re. Ezek a stratégiák a Nemzeti Energia- és Klímatervek szerves részét fogják képezni. A Hosszú Távú Felújítási Stratégiában a tagállamok bemutatják az épületállományukat, illetve azokat a szakpolitikákat és beavatkozásokat, amelyekkel ösztönzik többek között a költséghatékony mélyfelújításokat, a legrosszabbul teljesítő épületek felújítását, az energiaszegénység felszámolását, illetve a bérlők és tulajdonosok közötti felújítással kapcsolatos érdekellentét feloldását. A stratégiában további részek foglalkoznak az okos technológiákkal, illetve az energiahatékonysági és építőipari szektorral kapcsolatos képzési feladatokkal. A stratégiának részét kell képeznie mérésre alkalmas mutatókat tartalmazó ütemtervek, és indikatív mérőföldköveket, amelyek jelzik az előrehaladást a 2050-re dekarbonizált épületállomány felé.

A magyar [Hosszú Távú Felújítási Stratégiát](#) több, mint egy évvel az eredeti határidő után, 2021 júniusában fogadta el a kormány.⁹⁶ A Stratégia 2030-ra a jelenlegi évi 1 százalékról 3 százalékra szeretné növelni a lakóépületek felújítási arányát. Az alábbiakban a dokumentum lakóépületek felújításáról és a legrosszabbul teljesítő épületekről szóló fejezetével foglalkozunk.

A **költséghatékony mélyfelújításokat bemutató fejezet** felsorolja a lakóépületek felújítása során alkalmazandó elemeket. A mélyfelújítást ösztönző beavatkozások között a már működő Otthonfelújítási Programot említik, mely jelenlegi formájában nem ösztönzi kifejezetten a mélyfelújítást. Ezen felül diszkriminatív, mert az alacsony jövedelműek számára nehezen vagy nem vehető igénybe, és kizárja a gyermektelen háztartásokat a támogatottak köréből. A dokumentum ugyan említi, hogy megvizsgálják majd a támogatható tevékenységek körének

bővíthetőségét az „épületek energiahatékonyságának javítását célzó pénzügyi ösztönzők és támogatások” esetében, azonban ez a vállalás nem eléggé konkrét, nehezen számonkérhető. További ösztönző eszközként említik a szemléletformálást, a Nemzeti Energetikusok Hálózat működtetését, és egy zöld pénzügyi termékkereső felállítását. A HTFS azonban nem tartalmaz irányszámokat arra vonatkozóan, hogy mennyibe kerülnek ezeknek a felújítási csomagok, hány darab lakást kellene ilyen felújításban részesíteni a kitűzött 2030-as éves 3%-os felújítási ráta elérése érdekében, és hogy miből fedeznék az ezzel járó (szintén meg nem határozott) beruházási igényt. Kifejezetten energiahatékony felújításokat támogató pénzügyi alap vagy program létrehozását nem említi a dokumentum.

A **legrosszabbul teljesítő épületekkel foglalkozó fejezet** egy táblázatban kódszámokkal jelölve bemutatja a legrosszabbul teljesítő épületeket, majd szövegesen részben kifejti, hogy ezek a kódszámok mely épülettypust takarják. A legrosszabbul teljesítő épületeknek a vályogházak, illetve az 1989-ig épült családi házak számítanak;⁹⁷ az épületekben lakó háztartásokról sem tudunk meg semmilyen információt. **A vályogházakat nem tartja felújításra érdemesnek a dokumentum, alacsony piaci értékük, speciális felújítási technikai igényük miatt, és mert „feltehetően a NÉeR2 vizsgálata”⁹⁸ óta ezek egy jó részét már elhagyták, nem lakják.”⁹⁹ Az a feltételezés, hogy a vályogházakat elhagyták, nincs számokkal alátámasztva.** A 2016-os mikrocenzus adatai alapján a lakóépületek 13 százaléka, nagyságrendileg 500 000 vályogház volt lakott. Kérdéses, hogy a legrosszabbul teljesítő lakóépületek egy jelentős szeletéről, nagyságrendileg félmillió háztartásról miért mond le a stratégia, anélkül, hogy alternatívát (pl. mobilitási terv) nyújtana számukra, ha már felújításra nem tartja érdemesnek a házaikat.

A rászoruló háztartások helyzetével kapcsolatban a dokumentum felsorolja az energiaszegénység három fő okát (jövedelmi problémák, magas energiára és alacsony energiahatékonyság), és megállapítja, hogy ezek a problémák leginkább a kistelepeken családi házakban együtt lakó nagycsaládosokat, valamint

⁹⁷ A dokumentum által az épülettypusok besorolására használt kódszám alapján nem minden esetben azonosítható be az épülettypus.

⁹⁸ Nemzeti Épületenergetikai Rendszer 2 (NÉeR2) 2015 – ÉMI Nonprofit Kft.

⁹⁹ ITM (2021): [Hosszú Távú Felújítási Stratégia Az \(EU\) 2018/844 Számú Irányelve Alapján a 2021–2027 Közötti Kohéziós Célú Támogatások Kifizetését Lehetővé Tévő Feljogosító Feltételek Teljesítése Céljából](#).

⁹⁶ eGov Hírlevél (blog) (2021): 1343/2021. (VI. 2.) [Korm. határozat az \(EU\) 2018/844 számú irányelve alapján a 2021–2027 közötti kohéziós célú támogatások kifizetését lehetővé tevő feljogosító feltételek teljesítése céljából szükséges Hosszú Távú Felújítási Stratégia elfogadásáról](#).

a társasházban, vagy családi házban egyedül maradt nyugdíjasokat érintik.¹⁰⁰

Az energiaszegénység kifejezés nem szerepel a dokumentumban.

A dokumentum nem számszerűsíti, hogy a legrosszabbul teljesítő épületek mekkora hányadát, milyen ütemben, és milyen forrásból, milyen támogatásintenzitás mellett kívánja felújítani.

Energiahatékonysági Kötelezettségi Rendszer

Az EU energiahatékonysági irányelve előírja, hogy a tagállamok energiahatékonysági kötelezettségi rendszer vagy alternatív szakpolitikák bevezetése révén segítsék elő az energiahatékonysági célok elérését. Magyarország 2020-ban vezette be a 2021-től életbe lépő Energiahatékonysági Kötelezettségi Rendszert (EKR),¹⁰¹ amely a villamosenergia- és földgáz-kereskedők és -szolgáltatók, valamint az üzemanyag értékesítők számára olyan intézkedési kötelezettségeket ír elő, amelyek az ipari és lakossági végfelhasználóknál eredményeznek energiamegtakarítást. A kötelezettséget energiahatékonysági járulék megfizetése révén is teljesíthetik. A járulékból származó bevételeket elsősorban olyan kiszolgáltatók háztartásai körében végzett energiahatékonysági beavatkozásra kell fordítani, akiknek a lakásuk 20 °C fokra való fűtéséhez és melegvíz készítéséhez szükséges éves energiaköltsége meghaladja a háztartásuk éves jövedelmének 25 százalékát.¹⁰² Az EKR révén az állam a piaci szereplőkre bízta az energiahatékonysági beruházások finanszírozását, és a rendszer várhatóan jelentős mértékű energiahatékonysági beruházásokat fog eredményezni.¹⁰³ Nem látható azonban egyelőre, hogy a kötelezettek milyen arányban ruháznak majd be a lakossági fogyasztók épületeibe, és az sem, hogy mekkora lesz a járulékokból befolyó, és a rászoruló háztartásokra fordítandó keret, valamint, nem egyértelmű, hogy milyen formában részesülnek majd ezekből a beruházásokból. **A keretből megvalósulhatna az alacsony jövedelműek által lakott épületek komplex, jelentős energiamegtakarítását célzó, akár szakaszos felújítása, ugyanis jelenleg nincs olyan forrás, mely ezt támogatná.** Megvalósulhatna továbbá az alacsony jövedelmű háztartások háztartási

gépeinek hatékonyabbra való cseréje, kiegészítendő a jelenleg futó háztartási gépcseréprogramokat, melyek nem segítik elő hátrányos helyzetű háztartások részvételét, vagy akár közösségi megújuló energiaforrások telepítése, ami fedezhetné a háztartások villamos-energia szükségletét.

Operatív Programok

A 2021-2027 közötti időszakra vonatkozó magyar Operatív Program tervezetek közül a **Környezeti És Energiahatékonysági Operatív Program Plusz (KEHOP+)** tervezet tartalmazza az energiahatékonysági programelemeket. A lakossági épületek kapcsán a KEHOP+ keretén belül fűtőberendezések cseréjét, valamint az egyéni és közösségi fűtés-hűtés megújuló energia alapra való áthelyezését tervezik.¹⁰⁴ Emellett az EKR-en belül kötelezett, illetve az ESCO cégek számára nyújt támogatást¹⁰⁵ lakossági épületenergetikai beavatkozások megvalósításához. A fűtőkorszerűsítés által elért háztartások számára azonban nincs célérték meghatározva, az energiahatékonysági beruházások célszámai alapján 2029-re összesen 31 865 háztartás¹⁰⁶ lakásának energiateljesítménye javulna a KEHOP+ beavatkozásai révén. Ez azt jelentené, hogy a legfontosabb energiahatékonysági EU-s támogatásból a lakásállomány 0,7 százaléka újulna meg 9 év alatt. Ez azt jelenti, hogy éves szinten a lakásállomány kevesebb, mint a 0,1% százaléka újulna meg, miközben a Hosszú Távú Felújítási Stratégia 2030-ra évi 3 százalékos felújítási rátát kíván elérni.

A KEHOP+ keretén belül a Méltányos Átmenetet Támogató Alap Baranya, Borsod-Abaúj-Zemplén és Heves megye esetében segíti a klímasemleges gazdaságra való átállás társadalmi költségeinek csökkentését, többek között a lakossági széntüzelés kiváltását környezetbarát tüzelési módszerekkel és kiegészítő energiahatékonysági beavatkozásokkal. Ennek a programelemnek még nincsenek meg a célszámai.

Az **Emberi Erőforrás Fejlesztési Operatívprogram Plusz** keretén belül, a marginalizált közösségek számára nyújtott támogatásként 2029-ig 4 ezer fő részére¹⁰⁷

¹⁰⁰ ibid.

¹⁰¹ 2015. Évi LVII. Törvény Az Energiahatékonyságról – Hatályos Jogszabályok Gyűjteménye.

¹⁰² 2015. Évi LVII. Törvény Az Energiahatékonyságról – Hatályos Jogszabályok Gyűjteménye.

¹⁰³ Felsmann, B. (2020): *Olyan rendszer jön januártól, amely pár év múlva energiaár-emelést feltételez* | G7 – Gazdasági sztorik érthetően.

¹⁰⁴ Környezeti és Energiahatékonysági Operatív Program Plusz (KEHOP Plusz) | Széchenyi Terv Plusz.

¹⁰⁵ Környezeti és Energiahatékonysági Operatív Program Plusz (KEHOP Plusz) | Széchenyi Terv Plusz.

¹⁰⁶ Környezeti és Energiahatékonysági Operatív Program Plusz (KEHOP Plusz) | Széchenyi Terv Plusz, 61.o.

¹⁰⁷ Emberi Erőforrás Fejlesztési Operatív Program Plusz (EFOP Plusz) | Széchenyi Terv Plusz 61.o.

terveznek lakáskorszerűsítést, illetve bérlakás-juttatás. Ezen kívül fiatalok kollégiumi elhelyezését kívánja biztosítani még a program.

Helyreállítási és Ellenállóképességi Eszköz

A tagállamoknak 2021 tavaszán kellett benyújtaniuk **Helyreállítási és Ellenállóképességi Tervüket (HET)**. Magyarország Helyreállítási és Ellenállóképességi Terve a Felzárkózó Települések komponens keretében 2500 lakás felújítását és 600 új szociális lakás építését tervezi 2026-ig, valamint a közösségi megújuló energiatermelés és felhasználás révén 26 500 KWp megújuló közösségi energiatermelési kapacitást tervez telepíteni a leghátrányosabb helyzetű településeken.¹⁰⁸

A lakossági energetikai beavatkozások keretében a források felhasználása révén 34 920 háztartás¹⁰⁹ részesülhetne napelemekből és/vagy újulna meg a fűtési rendszere. Ezek a beavatkozások azonban rendkívül drágák, az elektromos fűtőtestek esetében még csak nem is hatékonyak épületkorszerűsítés nélkül.¹¹⁰ A program keretében nyílászárócsereét leszámítva nem javítanának érdemben az épületek energiahatékonyságán.

A HET-ben felvázolt támogatási rendszer azért, hogy nem támogatja a komplex felújítást, nemcsak kihagy egy lehetőséget arra, hogy jelentősen csökkenjen az épületek energiaigénye, hanem belakatól hatással is bír: kicsi az esélye, hogy a támogatott beruházás után a háztartás egy következő szakaszban végrehajtsa a kimaradt épületszigetelést. Az épületfelújítási programokat vizsgáló tanulmányok kiemelik, hogy a lakóépületek,¹¹¹ és ezen belül a családi házak¹¹² esetében a mélyfelújítások hozzák a legtöbb megtérülést, ezek a leginkább költséghatékonyak, illetve, hogy az épületburok szigetelése messze a legtöbb energiamegtakarítást eredményező beruházás, bár anyagi megtérülése kisebb.¹¹³ A Helyreállítási és Ellenállóképességi Eszközben tervezett beruházásból pont a legnagyobb megtakarítást hozó elem támogatása maradt ki. Ráadásul

a tervezett fűtési módok közül a hőszivattyú bekerülési költsége rendkívül magas, a fűtőpanelek hatékonysága pedig nem kifejezetten jó. A hőszivattyúk beépítése akkor lenne gazdaságos, ha az épület energiaigénye is jelentősen csökkenne. Ráadásul az elektrifikált fűtési rendszer anyagi kockázatot is rejt magában, hiszen a nyáron megtermelt napenergiát a háztartások alacsonyabb áron tudják eladni, mint a télen hálózatról, magasabb áron vásárolt energiát.¹¹⁴ A komplex felújítás az alacsony jövedelmű háztartások költségkockázatát is jelentősen csökkentené. A javasolt beavatkozás továbbá nem veszi figyelembe az épületek adottságait: a javasoltnál akár egy olcsóbb technológia alkalmazásával, szigeteléssel kiegészítve jelentősebb kibocsátáscsökkentés és energiamegtakarítás válhatna elérhetővé.

¹⁰⁸ [Helyreállítási És Ellenállóképességi Eszköz \(RRF\) | Széchenyi Terv Plusz.](#)

¹⁰⁹ [Helyreállítási És Ellenállóképességi Eszköz \(RRF\) | Széchenyi Terv Plusz.](#)

¹¹⁰ MTSZ (2021). [Fájó hiányok a magyar költségvetési tervben energetikai-éghajlatvédelmi szemmel.](#)

¹¹¹ Ürge-Vorsatz, D. et al. (2010). [Employment Impacts of a Large-Scale Deep Building Energy Retrofit Programme in Hungary.](#)

¹¹² Szórádi, T. (2020). [Lakóépületek Felújítási Konceptiói.](#)

¹¹³ Szórádi, T. (2020). [Lakóépületek Felújítási Konceptiói.](#)

¹¹⁴ MTSZ (2021). [Fájó hiányok a magyar költségvetési tervben energetikai-éghajlatvédelmi szemmel.](#)

5. Következtetések

Az Európai Unióban és Magyarországon is a számos, a lakások megfizethetőségével és minőségével kapcsolatos probléma érinti a háztartások jelentős részét: a lakásárak és a bérleti díjak jóval gyorsabban nőnek, mint a jövedelmek, számos ingatlan energiahatékonysága alacsony, ezért drága kifűteni, illetve a túlzsúfoltság, az alacsony komfortfokozat, vagy a beázás is sokak életét nehezíti meg.

A lakáspolitikai az Európai Unióban tagállami hatáskör, az EU mégis több területen tud hatni a háztartások helyzetére. Az energiahatékonyság, a terület- és városfejlesztés, valamint a szociális szakpolitikákkal kapcsolatos szabályozási és támogatási eszközök érdemben hozzájárulnak a lakóépületek energiahatékonyságának növeléséhez, a sérülékeny, marginalizált csoportok lakhatási helyzetének javításához, – például telepfelszámolási és városrehabilitációs, vagy előremutató hajléktalanok lakhatáshoz juttató programokkal. Az energiahatékonyság, az energiaszegénység, a város- és területfejlesztés, illetve a társadalmi integráció kérdésében is elsősorban párbeszéd révén, valamint források biztosításával tudja az Európai Unió a tagállamokat cselekvésre ösztönözni. A klímaváltozás elleni küzdelem jegyében 2021-től több forrás áll rendelkezésre épületfelújításokra, és 2018 óta (az EU és a tagállamok közötti párbeszéd során érvényesíthető) energetikai jogszabályokban elvárásaként jelentik meg az energiaszegénység elleni küzdelem. Azonban a növekvő lakásárak és bérleti díjak kiváltó okainak kezelését (pl. finanszírozás, makrogazdasági hatások), bár vannak erre irányuló törekvések, egyelőre az EU nem vállalja fel érdemben, a lakhatási jogkör hiányára hivatkozva.

Magyarországon uniós összehasonlításban kimagasló mértékben növekedtek a lakásárak, a lakások energiafogyasztása az egyik legmagasabb az EU-ban, – és az uniós trendekkel ellentétben még növekedett is az utóbbi években, – illetve a rossz minőségű lakások aránya is magas. Ennek ellenére az energiahatékonyságra is felhasználható EU-s forrásokból Magyarország semennyit sem fordít a lakóépületek komplex energiahatékony felújításra, hanem a lakossági felújítások kivitelezését a piacra bízva, anélkül, hogy garantálná, hogy ezek a beruházások ténylegesen megvalósulnak a lakosság körében.

Jelenleg nem látszik, hogy a szakma által is javasolt komplex épületfelújításokra rendelkezésre fognak-e állni központi források. A stratégiák alapján nem látszik biztosítotttnak a legrosszabbul teljesítő és általánosságban a lakóépületek kellő arányú felújítása, valamint az energiaszegénység által érintett háztartások számának csökkentése sem. A magyar operatív programtervek a sérülékeny csoportok lakhatási helyzetének javítására nyíló lehetőségeket sem aknázzák ki. A stratégiák és programtervek lakhatással, energiahatékony felújítással kapcsolatos részei felületesek, nagyon alacsony ambícióval bírnak, a célkitűzések általánosak, vagy nincsenek, a tervezett beavatkozásokról szóló szinte minden részlet hiányzik (forrásigény, finanszírozás, felelős, ütemezés). Ez alapján elmondható, hogy Magyarország nem él azzal a lehetőséggel, hogy energiahatékonysági és egyéb felújítási programokkal érdemben javítson az EU-s összehasonlításban rossz lakáshelyzetén.

6. Javaslatok

6.1. EU

Megfizethetőség

A megfizethetőség területén több eszköz is rendelkezésre állhat a lakásárak és bérleti díjak növekedésének mérséklésére. Ezeket az eszközöket érdemes úgy kidolgozni, hogy azok választ adjanak az árak növekedését okozó makró- és mikrogazdasági folyamatokra is. A rövidtávú kiadásról vagy befektetési célú lakásvásárlásról szóló adatgyűjtés például segítheti a helyi és országos közintézményeknek jobban átlátni az adott helyzetet, és ennek megfelelő szabályozásokat hozni. A lakáspiaci befektetések vagy a lakbérnövekedés keretek között tartásával kapcsolatos már működő és további jövőbeli tapasztalatcserék segíthetik a megfelelő szabályok kialakítását. Ezen kívül szükséges ösztönözni és növelni az EU-s és állami beruházásokat a szociális, megfizethető lakhatás területén. Ehhez meg kell teremteni és erősíteni az intézményi kereteket ott, ahol szűkös és rosszul menedzselte a (szociális) bérlakás szektor.

Energiahatékonyság

Ahhoz, hogy minden tagállamban megvalósuljanak az épületfelújítással kapcsolatos ambiciózus célok, szükséges, hogy a jelenleginél konkrétabb és kikényszeríthetőbb célszámok vonatkozzanak az lakóépületek, különösen a legrosszabbul teljesítő lakóépületek felújítására. A jelenlegi szabályozás ugyanis nehezen teszi számonkérhetővé az alacsony felújítási ambícióval rendelkező országokat. Ahhoz, hogy a felújítások ne csak a magas jövedelmű háztartások körében valósuljanak meg, szükséges, hogy az épületfelújítási célszámok teljesítéséhez igénybe vett EU-s források egy részét a legrosszabbul teljesítő épületek felújítására kelljen fordítani.

Energiaszegénység

Az energiaszegénység érdemi csökkentéséhez szükséges, hogy a már létező (és üdvözlendő) jogszabályi elvárások jogilag kikényszerítővé váljanak, mintegy garanciaként az igazságos energiaátállásra. A jelenleginél erősebb garanciák szükségesek ahhoz, hogy az energiaszegénység problémáját megoldják

a tagállamok az energiaátállás adta lehetőségeket kihasználva. Szükséges továbbá, hogy az uniós támogatások igénybevételének feltétele legyen, hogy a releváns források felhasználása részben az energiaszegénység enyhítését szolgálja. Például az általános energiahatékonysági és a megújuló energia használatát célzó források felhasználásának legyen számonkérhető feltétele, hogy azok egy arányos része energiaszegénységben élő háztartásokhoz jusson, és hogy a klímaváltozás elleni beavatkozások (karbonadó, kvótakereskedelem kiterjesztése) társadalmi hatásait ellensúlyozzák. A Habitat for Humanity Magyarország és a romániai Center for the Study of Democracy [javaslatcsomagot](#) állított össze arról, hogyan kellene az Európai Uniónak kezelnie a kelet-közép-európai energiaszegénységet a közös európai klímacélok eléréséhez.

Lakásminőség

A legrosszabbul teljesítő épületek energiahatékony felújítása révén jelentősen csökkennének a lakásminőségi problémák is. Ezért szükséges, hogy a jelenleginél erőteljesebb elvárásokat támasszon az EU a tagállamokkal szemben a legrosszabbul teljesítő épületek felújítása kapcsán (számonkérhető és kikényszeríthető vállalatok révén). A felújítások megvalósulásához szükséges, hogy a források fedezzenek olyan alapvető, infrastrukturális beavatkozásokat is, melyek nélkül nem kivitelezhetők az energiahatékonysági beavatkozások. A finanszírozás útján is elősegíthető lenne a rossz minőségű lakások megújítása, például azáltal, hogy az általános energiahatékonysági támogatások egy részét céltartan és kötelezően a legrosszabbul teljesítő épületek körében kelljen elkölteni.

Szegregáció

A lakhatási szegregáció felszámolása legyen kiemelt területe mind a szociális, mind a regionális fejlesztéspolitikának. A szegregált, telepi körülmények felszámolása, integrált és megfelelő lakhatás biztosítása legyen kimondott szakpolitikai cél, és feltétele az egyéb város- és területfejlesztési beavatkozásoknak. Az oktatási szegregációhoz hasonlóan érdemben fel kell lépni az aktív területi kirekesztéshez vezető és azt fenntartó várospolitikai döntések és gyakorlatok ellen. Nyomon kell követni a tagállamok előrehaladását a területi szegregáció felszámolása terén. Nagyobb mértékű pénzügyi és szakmai támogatás szükséges ahhoz, hogy a helyi és országos szereplők érdemben tudják csökkenteni a szegregált körülmények között élők számát.

Hajléktalanság

Ösztönözni kell az olyan szakpolitikák megvalósítását, melyek csökkentik a lakásárak és lakbérek növekedését, növelik a megfizethető lakások számát általánosságban, és különösen a magas rizikójú csoportok számára. Továbbá csökkentik a hajléktalanná válás esélyét intézményi (kórházak, börtönök, állami gondozás) és egyéni szinten (mentális problémák, függőségek megfelelő kezelése), és hajléktalanságból kivezető lakhatási megoldásokat részesítik előnyben. Uniós szinten fel kell lépni az elhelyezés nélküli és jogszerűtlen kilakoltatások ellen.

6.2. Magyarország

A magyar lakáspolitikai beavatkozások a középosztálybeli gyermekes családok lakáshoz jutását és lakásfelújítását támogatják bőkezűen. Az elérhető támogatások az alacsony jövedelműek lakáshoz jutással és lakásfenntartással kapcsolatos nehézségeit nem, vagy csak elenyésző mértékben enyhítik. A lakóépületek energiahatékony felújításához nem állnak rendelkezésre kiszámítható, széles körben elérhető támogatások, annak ellenére, hogy az EU-s forrásokból kialakítható lenne egy támogatási rendszer. A szegregált lakóközösségek felszámolása a probléma méretéhez képest lassú ütemben halad. A hajléktalanság terén pedig sem a megelőzés, sem a kivezető utak terén nem történt jelentős előrelépés, miközben a hajléktalan emberek kriminalizációját törvénybe iktatták.

Megfizethetőség

A lakások megfizethetőségével kapcsolatos nehézségek enyhítése érdekében a középosztályt célzó lakásvásárlási támogatásokról át kell helyezni a hangsúlyt az alacsony jövedelműek lakáshoz jutását és lakásfenntartását támogató konstrukciókra, továbbá keretek közé kell szorítani a befektetési célú lakásvásárlást. A hosszútávra kiadó lakások kínálatának növelése lassíthatja, csökkentheti a lakbéreket. A kínálat növelésére alkalmas többek között a rövid távú szálláshely-szolgáltatás (pl. Airbnb) ésszerű korlátozása, a nem hasznosított, valamint a nem lakhatási céllal hasznosított lakóingatlanok adóztatása, és az előbbiek bevonása a piacra. A szociális bérlakások, nonprofit szereplők által üzemeltetett lakások és kollégiumi férőhelyek számának növelése csökkenti a piaci lakások iránti kínálatot, és növeli a megfizethető lakbéreket kínáló

megoldások számát. A bérleti szektor problémáira a Feketelakás kampány keretében a Habitat for Humanity Magyarország részletes javaslatcsomagot állított össze, mely [itt](#) olvasható.

Energiahatékonyság

A lakóépületek energiahatékony felújításának felépítéséhez meg kell teremteni azok állami keretfeltételeit. A kitűzött 3 százalékos felújítása ráta eléréséhez a stratégiai dokumentumnak be kell mutatnia, hogy ez évente hány épület felújítását jelenti, mekkora befektetést igényel, és a lakók anyagi helyzetéhez mérten milyen finanszírozási formából kivitelezhető. Felújítási alapot és egyablakos ügyintézési rendszert kell létrehozni, mely állami és EU-s források elosztása révén megfelelő finanszírozási konstrukciókat tud nyújtani a különböző élethelyzetű háztartások számára. Szükséges, hogy a rendszer egyaránt tartalmazzon a magasabb jövedelműek felújításait ösztönző visszatérítendő támogatásokat, míg az alacsony jövedelműek esetében ezt vissza nem térítendő támogatásokkal kell ötvözni olyan módon, hogy a beruházás kezdeti, magas költségeit mindenképpen fedezzék a támogatások.

Lakásminőség

A lakásminőséggel kapcsolatos problémák jelentős része orvosolhatóvá válna, ha a legrosszabbul teljesítő épületek felújítására a kormány nem úgy tekintene, mint egy, az EU-nak megküldendő dokumentum kipipálandó alfejezetre, hanem egy lehetőségre. Egy jól kidolgozott és célzott épületfelújítási programhoz számos uniós forrás lenne elérhető, melyek esetleges kiegészítése megvalósítható akár kvótakereskedelmi bevételekből vagy visszatérítendő forrásokból. A legrosszabbul teljesítő épületek komplex felújításával nemcsak energiát takaríthat meg az ország, hanem számos lakásminőségi probléma is megoldódna. Ennek köszönhetően pedig többek között csökkennének az ország egészségügyi költségei azáltal, hogy a lakosság, különösen a gyerekek és az idősek egészségesebb lakókörülmények között élhetnek, és így kisebb eséllyel betegszenek meg, vesznek igénybe orvosi ellátást, vagy hiányoznak az iskolából, munkából.

Energiaszegénység

Az energiaszegénység felszámolása érdekében ki kell használni az energiaátálláshoz kapcsolódó forrásokat. Ehhez első körben fel kell mérni

az energiaszegénység által érintett háztartásokat, és a problémáikra olyan célzott beavatkozásokkal kell szolgálni, melyek az energiaszegénység okait is kezelik.

Az energiahatékony beruházások megvalósítása révén garantálni kell, hogy a legrosszabbul teljesítő épületek felújítása vagy alacsony fogyasztású lakásokkal való kiváltása megvalósuljon. A legrosszabbul teljesítő épületállomány felújítása során garantálni kell, hogy a vályogházakban élő háztartások helyzete is javuljon. Az elavult és egészségtelen tüzelőberendezésekkel fűtők számára olyan fűtőkorszerűsítési programokat kell kidolgozni, melyek költséghatékony megoldást nyújtanak a rendkívül rossz állapotú berendezéseket használó háztartásoknak, lehetőleg komplex, akár lépcsőzetes felújítások részeként. Emellett figyelembe veszik az adott épülettípus jellemzőit.

Az alacsony jövedelmű háztartások energiaköltségeinek csökkentésére van szükség, az energiahatékony beruházások mellett megújuló energiaforrások alkalmazásával. Például napelemek telepítése fedezheti az elektromos áram költségének egy részét. A stratégiákban tervezett fűtés-elektifikációs programok esetében azonban meg kell vizsgálni, hogy a telepített napelemek adott felvásárlási rendszer mellett valójában fedezik-e az elektromos fűtés energiaigényét, költségét.

Az energiaszegény háztartások jövedelme közvetve növelhető azáltal, hogy a munkaerőpiaci szempontból kevésbé erős területeken is munkaerő-igényes, komplex energiahatékony felújítások valósulnak meg, munkahelyeket teremtve ezzel a helyi lakosoknak, kis- és közép vállalkozásoknak.

Ahhoz, hogy az energiaszegény háztartásokat is elérjék a felújítási programok, biztosítani kell a háztartások célzott tájékoztatását és aktív bevonását a helyi szereplők révén, majd a helyzetük felmérése alapján kell támogatni a munkálatok kivitelezését is. A felújítási programok megvalósításának egyik fontos eszköze az egyablakos felújítási ügyintézési pontok létrehozása, ahol a tervezés, finanszírozás, megvalósítás és nyomonkövetés hatékony intézésére.

Szegregáció

A 2021-2027-es programok kimondott célja kell, hogy legyen a lakhatási szegregáció érdemi és mérhető csökkentése. A megvalósuló deszegregációs projektek által elért háztartások számát nagyságrendileg növelni kell. A 2021-27-es programok kidolgozása során figyelembe kell venni korábbi programozási időszak alatt megvalósult projektekkel kapcsolatos problémákat, tanulságokat. A kiküszöbölésükre módszertani támogatást kell nyújtani a projekteket megvalósítóknak.

Hajléktalanság

A hajléktalanság területén elsősorban el kell törölni a hajléktalan emberek kriminalizálást célzó jogszabályokat. Meg kell szüntetni az elhelyezés nélküli és a nem jogszerű kilakoltatásokat, különösen családok, intézmények esetében. Ki kell terjeszteni az Elsőként lakhatás típusú szolgáltatásokat. Bővíteni kell a szociális bérlakás-hálózatot, és növelni kell a megfizethető lakások kínálatát.