



# Éves jelentés a lakhatási szegénységről

2022



**Habitat**  
for Humanity®  
Magyarország

## SZERZŐK:

Albert Kinga, Habitat for Humanity Magyarország

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

Csepregi Dóra Fanni, Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont

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

Feldmár Nóra, Habitat for Humanity Magyarország

László Johanna, szociális munkás

## SZERKESZTETTE:

Vankó Lili, Habitat for Humanity Magyarország

## KÖZREMŰKÖDÖTT:

Dobos Balázs, Habitat for Humanity Magyarország

Feldmár Nóra, Habitat for Humanity Magyarország

Bakondi-Kiss Eszter, Habitat for Humanity Magyarország

## ADATVIZUALIZÁCIÓ:

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 2022. szeptember 30-án lezárult.

Munkánkat figyelemmel kísérheti honlapunkon, és Facebook oldalunkon:

[www.habitat.hu](http://www.habitat.hu)

[www.facebook.com/habitathungary](https://www.facebook.com/habitathungary)

Habitat for Humanity Magyarország, Budapest, 2022.

Borítókép: Fülöp Dániel Mátyás ©Habitat for Humanity Magyarország

Belső borítókép: Fülöp Dániel Mátyás ©Habitat for Humanity Magyarország



A photograph of a building's courtyard. The building has a light-colored, textured facade. A balcony with a decorative black metal railing runs along the upper floor. The balcony railing features ornate scrollwork. The windows and doors are framed in a bright yellow color. The courtyard is visible from an elevated perspective, showing the balcony and the building's structure. The lighting is natural, suggesting daytime.

Czirfusz Márton

# Kormányzati szakpolitikák és költségvetési kiadások





# Tartalom

<b>1. A lakáspolitikai változó helye a kormányzatban</b>	5
<b>2. Szakpolitikai változások</b>	7
2.1. Új lakáspolitikai eszközök	7
2.2. Fenntartott lakáspolitikai eszközök	8
2.3. Változó lakáspolitikai eszközök	12
2.4. Megszűnő lakáspolitikai eszközök	13
2.5. További lakáspolitikai fejlemények	15
<b>3. Költségvetési kiadások</b>	16
<b>4. Következtetések</b>	21

# Kormányzati szakpolitikák és költségvetési kiadások

Czirfusz Márton

Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont; Közgazdaság- és Regionális Tudományi Kutatóközpont; czirfusz.marton@periferiakozpont.hu

## 1. A lakáspolitiká válogzó helye a kormányzatban

2022 májusában megalakult az ötödik Orbán-kormány. Az új kormánystruktúrában a lakhatással összefüggő szakpolitikai területek is új helyet kaptak (1. ábra). A lakáspolitiká az előző kormányhoz képest nagyobb önállóságot kapott, viszont a lakhatással kapcsolatos témák, programok, intézkedések tovább darabolódtak a minisztériumok között.

**Az új kormánystruktúrában a lakáspolitiká elsődleges felelőse Nagy Márton gazdaságfejlesztési miniszter lett (stratégiai szint), míg a lakáscélú állami támogatások feladatköre (ez nagyjából a lakáspolitiká végrehajtását jelenti) Varga Mihály pénzügyminiszternél maradt.<sup>1</sup> Pozitívum, hogy a gazdaságfejlesztési miniszter alatt a lakáspolitikának önálló főosztályi szinten lett képviselője – az előző kormányban a lakásügyeknek önálló minisztériumi**

osztálya sem volt. Az újonnan alakult Lakáspolitiká Fejlesztésért Felelős Főosztály (sic!) a gazdaságfejlesztésért és nemzeti pénzügyi szolgáltatásokért felelős államtitkárhoz, azon belül pedig a nemzeti fejlesztés-financezírozásért felelős helyettes államtitkárhoz tartozik.<sup>2</sup> A Pénzügyminisztériumban átszervezték a lakáspolitikához kapcsolódó felelősségi köröket: az államháztartás finanszírozásáért és nemzetközi kapcsolatokért felelős államtitkárr, azon belül a gazdasági elemzésekért és kiemelt támogatási programokért felelős helyettes államtitkárr, a Kiemelt Támogatási Programok Főosztály és az Otthonteremtési Támogatási Osztály foglalkozik a lakásüggyel.<sup>3</sup>

**A kultúráért és innovációért felelős miniszterhez tartozik a családpolitiká.** Csák János miniszter (illetve a családügyekért felelős államtitkárr és helyettes államtitkárr) így közreműködik a kormány otthonteremtési programjának

<sup>2</sup> 4/2022. (VI. 11.) MK utasítás a Miniszterelnöki Kabinetiroda Szervezeti és Működési Szabályzatáról.

<sup>3</sup> 4/2022. (VI. 30.) PM utasítás a Pénzügyminisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról.

<sup>1</sup> [182/2022. \(V. 24.\) Korm. rendelet a Kormány tagjainak feladat- és hatásköréről.](#)



1. ábra: A lakáspolitikáról döntéseket hozó szervezeti egységek a kormányban  
2022 májusától

Adatok forrása: [182/2022. \(V. 24.\) Korm. rendelet a Kormány tagjainak feladat- és hatásköréről.](#)

alakításában. Az érdemi hatáskörök azonban a gazdaságfejlesztési és a pénzügyminiszternél vannak.

A lakásügyhöz tartozó kisebb tématerületek a következők:

- **A belügyminiszter felel a helyi önkormányzatokért és a szociálpolitikaért, így például a szociális célú tüzelőanyag-támogatás pályáztatásáért vagy a tartós és átmeneti lakhatást biztosító szociális intézmények működéséért.** Előnyös a szociális intézményrendszer esetében, hogy a korábban a fenntartók szerint osztott minisztériumi struktúra helyett (Belügyminisztérium és Emberi Erőforrások Minisztériuma) egy kézbe került az irányítás.
- **Néhány sajátos lakhatási forma a kultúráért és innovációért felelős miniszterhez tartozik, így a felsőoktatási kollégiumok működtetése, valamint az emberkereskedelem és a kapcsolati erőszak áldozatainak segítése (krízislakások, védett házak, kiléptető lakások).**
- A társasházakra vonatkozó jogszabályok előkészítése az **igazságügyi miniszter** kompetenciája.
- A **Miniszterelnökség** hajtja végre a Magyar Falu Programot, amelynek lakhatási programelemei is vannak.<sup>4</sup>

A lakáspolitikai stratégia- és koncepcióalkotási szintjének (gazdaságfejlesztési miniszter) elkülönítése a fiskális szemléletű végrehajtástól (pénzügyminiszter) indokolható szervezeti megoldás. Kérdéses ugyanakkor, hogy mennyiben sikerült működőképes feladatmegosztást kialakítani a két miniszter stábjá között. A jelek arra utalnak, hogy **a hatásköröket nem sikerült jól elhatárolni egymástól**: a Pénzügyminisztérium átdolgozott szervezeti és működési szabályzata például olyan feladatokat is felsorol minisztériumi

<sup>4</sup> [182/2022. \(V. 24.\) Korm. rendelet a Kormány tagjainak feladat- és hatásköréről.](#)

vezetők és egységek számára, amelyek koncepcionális szintűek, így a gazdaságfejlesztési miniszter hatáskörébe tartoznának. A lakáspolitikai jogszabályok kidolgozása egyaránt megtalálható a Pénzügyminisztérium és a Kulturális és Innovációs Minisztérium szervezeti egységeinek feladatkörei között. Szintén kérdés, hogy mennyiben akadályozza a stratégiai szemlélet érvényesülését, hogy a gazdaságfejlesztési miniszter „tárca nélküli miniszter” (a Miniszterelnöki Kabinetirodához tartozik) és **a lakáspolitikához kapcsolódó „kasszakulcs” továbbra is a pénzügyminiszternél van.** A szakpolitikai egyeztetések fóruma a Gazdasági Kabinet (lakáspolitikáért, lakáscélú állami támogatások), illetve a Stratégiai és Családügyi Kabinet (családpolitika, szociálpolitika), amelyek a kormány ügydöntő jogkörrel rendelkező szervei.<sup>5</sup>

**A lakáspolitikai egységes és stratégiai szemléletű felfogása – amellyel a politika több mint három évtizede adós – továbbra is hiányzik.** A kormány által sűrűn hangoztatott ún. [otthonteremtési program](#) (illetve az ezzel részben átfedő otthonteremtési akcióterv) csak szakpolitikai eszközök együttese, amelyhez nem tartozik nyilvános programdokumentum és monitoringtevékenység.

**Az új Orbán-kormányban várhatóan a lakáspolitikai pénzügyi logikája lesz továbbra is domináns,**<sup>6</sup> főleg az emelkedő kamatok és az infláció miatti finanszírozási kihívások miatt. Kérdés, hogy a családpolitikának Novák Katalin távozásával (államfővé való megválasztásával) lesz-e karakteres kormányzati képviselője, azaz mennyire marad meg a lakáspolitikai demográfiai-családpolitikai arca, amely az elmúlt években hangsúlyos volt a kormányzati kommunikációban és a lakáspolitikai eszköztár alakításában.

## 2. Szakpolitikai változások

A makrogazdasági környezet és a hazai gazdasági folyamatok, az ukrajnai háború, az energiaár-emelkedés és az új Orbán-kormány megalakulása a lakáspolitikai eszközrendszerre is hatást gyakoroltak 2021–2022-ben, ami a lakhatási szegénységben élők helyzetét is befolyásolja. A szakpolitikai változásokat és a lakhatási szegénységre való hatásokat az 1. táblázat mutatja be összefoglalóan.

### 2.1. Új lakáspolitikai eszközök

Az új szakpolitikai eszközök között a legfontosabb az **Ukrajnában zajló háború miatt Magyarországra menekülők elszállásolása.** Az átutazó menekülők átmeneti ellátását (köztük a szállásadást) leginkább magánszemélyek, civil szervezetek, önkormányzatok és egyházi/karitatív szervezetek végzik, részben állami költségtérítés mellett.<sup>7</sup> A hosszabb távon maradó, ideiglenes védelemben részesülő menedékesek ellátására, támogatásra és szállásra jogosultak.<sup>8</sup> 2022 július elején az ENSZ Menekültügyi Főbiztosságának adatai 26,5 ezer menedékes státuszúról számoltak Magyarországon.<sup>9</sup> Nincs azonban adatunk arról, hogy a menedékesek közül hányan biztosítja az állam a szálláslehetőségét, illetve hányan vannak olyanok, akik Magyarországon tartózkodnak, lakhatási segítségre szorulnak, de nem menedékes státuszúak. A magyar állampolgársággal is rendelkező, a háború kitörése után Ukrajnából Magyarországra menekülők lakhatási nehézségeiről is kevés információval rendelkezünk. Az Utcáról Lakásba! Egyesület és a Habitat for Humanity Magyarország A Város Mindenkié csoport támogatásával közép- és hosszú távú elszállásolást

<sup>7</sup> Helsinki Figyelő (2022). [Az elszámológépezet kormány a menedékesek számával zsonglörködik.](#)

<sup>8</sup> [86/2022. \(III. 7.\) Korm. rendelet az ideiglenes védelemre jogosultként elismert személyekkel kapcsolatos veszélyhelyzeti szabályokról, továbbá a közfoglalkoztatásról és a közfoglalkoztatáshoz kapcsolódó, valamint egyéb törvények módosításáról szóló 2011. évi CVI. törvény szabályainak eltérő alkalmazásáról; illetve 2007. évi LXXX. törvény a menedéki jogról.](#)

<sup>9</sup> <https://data.unhcr.org/en/situations/ukraine/location/10783>

<sup>5</sup> [182/2022. \(V. 24.\) Korm. rendelet a Kormány tagjainak feladat- és hatásköréről.](#)

<sup>6</sup> A lakáspolitikai logikákról lásd a tavalyi jelentést: Czirfusz, M., Jelinek, Cs. (2021). [Lakhatási közpolitikák és a lakhatás megfizethetősége az elmúlt három évtizedben.](#) In Vankó, L. (szerk.) [Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2021](#) (pp. 81–135.). Budapest: Habitat for Humanity Magyarország.



A változás iránya	Lakáspolitikai intézkedés	Rászorultsági alapú célzás	Várható hatás a lakhatási szegénységre
Új eszköz	Az ukrajnai háború elől menekülők elszállásolása	Igen	Részben mérséklí, viszont hiányoznak a közép- és hosszú távú megoldások
Fenntartott eszköz	CSOK, falusi CSOK	Nem	Enyhén mérsékelheti (a kistelepülési ingatlan vásárló alacsonyabb jövedelműeknél)
	Babaváró támogatás	Nem	Nem csökkenti érdemben
	Otthonfelújítási támogatás	Nem	Nem csökkenti érdemben
	Hitelfizetési moratórium	Részben*	Átmenetileg mérséklí
	Kamatstop	Nem	Átmenetileg mérséklí
	Kedvezményes lakásáfa	Nem	Nem csökkenti érdemben
	Magyar Falu Program szolgálatlakás-építési pályázata	Nem	A lakáshoz jutó rászorulóknak esetében csökkentheti
Változó eszköz	Rezsicsökkentés	Nem	A rezsicsökkentésből kieső fogyasztóknál növeli
	Lakástámogatások banki költségtérítésének csökkentése	Nem	Nincs hatással a lakhatási szegénységre
Megszűnő eszköz	Nemzeti Eszközkezelő Program	Igen	A megszüntetés növeli a lakhatási szegénységet a kisebb lakásállomány
	Zöld Otthon Program	Nem	A megszüntetésnek nincs érdemi hatása a lakhatási szegénységre
	Kilakoltatási és ingatlanárverési moratórium	Igen	A megszüntetés növeli a lakhatási szegénységet

\* 2021. novemberől

1. táblázat: A 2021–2022-ben történt lakáspolitikai változások és a lakhatási szegénységgel való kapcsolatuk  
Forrás: saját szerkesztés.

biztosít lakások közvetítésével Ukrajnából menekülők számára, júniusban pedig albérlet-támogatási programot indított, ezzel reagálva a hosszú távú állami elszállásolási intézkedések hiányára.<sup>10</sup>

Új támogatás indult az ukrán állampolgárok munkavállalásához kapcsolódóan: az állam a lakhatási költségek fedezésére legfeljebb egy évig havi 60 ezer Ft (gyermekenként további 12 ezer Ft) támogatást biztosít a munkáltatók számára, ha a háború kitörése után Magyarországra érkezett ukrán (vagy ukrán-magyar kettős) állampolgárt foglalkoztatnak.<sup>11</sup> A támogatás ugyan segítheti a magyarországi munkavállalást és a megfizethető lakhatás biztosítását, de mivel a támogatást a munkáltató és nem a munkavállaló kapja, ezért a lakhatáson keresztül növekedhet a dolgozók kiszolgáltatottsága.

## 2.2. Fenntartott lakáspolitikai eszközök

**A lakáspolitikai eszközök második csoportját azok alkotják, amelyeket 2022-ben is fenntartottak és/vagy meghosszabbítottak.**

- A **családi otthonteremtési kedvezmény (CSOK)** továbbra is elérhető a korábbi feltételek mellett. A **falusi CSOK** eredetileg 2022. június 30-ig volt igényelhető, ezt meghosszabbították az év végéig.<sup>12</sup> A 2019-ben bevezetett falusi CSOK iránti kereslet továbbra is magas, az összes CSOK-támogatás felét tette ki 2020–2021-ben.<sup>13</sup> Mivel a 2023-as költségvetési törvényjavaslat fejezeti indoklása felsorolja a falusi

<sup>10</sup> [Albérlet-támogatási program Ukrajnából menekülőknak.](#)

<sup>11</sup> [96/2022. \(III. 10.\) Korm. rendelet az Ukrajna területéről érkezett, ukrán állampolgársággal rendelkező személyek munkavállalásának támogatásáról.](#)

<sup>12</sup> [219/2022. \(VI. 17.\) Korm. rendelet a használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről szóló 17/2016. \(II. 10.\) Korm. rendelet módosításáról.](#)

<sup>13</sup> MNB (2022). [Lakáspiaci jelentés. 2022 május.](#) Budapest: Magyar Nemzeti Bank.



CSOK-ot a lakástámogatások között,<sup>14</sup> ezért arra számítunk, hogy a támogatás 2023-ban is elérhető lesz.

- A **babaváró támogatás** 2022. december 31-ig igényelhető. A babaváró támogatás a 2023-as költségvetési törvényjavaslat szerint 2023-ban is fennmarad. A babaváró hitelek jelenleg a lakossági hitelállomány 17%-át adják, bár 2021-ben az igénylések csökkenni kezdtek.<sup>15</sup>
- Az **otthonfelújítási támogatás** szintén 2022. december 31-ig igényelhető, de a 2023-as költségvetés során terveztek a fennmaradásával. Némileg hozzáférhetőbbé tette a támogatást, hogy 2021 februárjától kamattámogatott otthonfelújítási kölcsön igényelhető, így nem szükséges előfinanszírozás és az önerő hiánya is áthidalható a hitelképes családok számára. 2021 végéig már 46 milliárd Ft otthonfelújítási kölcsönt helyeztek ki.<sup>16</sup> **Továbbra is hiányzik az otthonfelújítási támogatás szociális célzása**, és az energiahatékonysági kritériumok hiánya miatt a programra költött százmilliárdok energiapolitikai és lakásminőségi szempontból sem hasznosulnak jól. A szegényebb háztartások számára hátrány, hogy a saját munkavégzés értékét és kizárólag anyagköltséget nem lehet elszámolni, ami a házilagos kivitelezésben végzett felújításokat kizárja a támogatásból.<sup>17</sup>
- 2020 márciusában bevezették a **hiteltörlesztési moratóriumot**. A moratóriummal érintett szerződéseknél a hitel futamideje meghosszabbodik, és a hitelszerződést nem mondhatja fel a pénzügyintézet. A moratórium 2022. december 31-ig tart; a teljes lakossági hitelállomány 5%-a tartozott bele 2022 februárjában. Az általános moratórium

2021. őszi kivezetése (a jogosultság szűkítése) után megemelkedett a nemteljesítő hitelek aránya, de ez kisebb mértékben érintette a lakhatáshoz kapcsolódó hiteleket (lakáshitel, babaváró hitel). A moratóriumban levő lakossági hitelállomány (460 milliárd Ft) fele lakáshitel.<sup>18</sup> Az MNB számításai alapján egy átlagos, moratóriumban levő lakáshiteles számára 1,7 millió Ft többletkiadást jelent a moratóriumban maradás (2020-tól 2022 végéig), ami a futamidőt átlagosan 4 évvel és 10 hónappal növeli.<sup>19</sup> A moratóriumban levő hitelek megfizethetőségi problémái a moratórium lejártja után várhatóan súlyosbodni fognak.

- Az általánosan növekvő kamatkörnyezetre reagálva **a kormány bevezette a kamatstopot**, amely a korábban felvett, három év alatti kamatperiódusú jelzáloghitelek kamatait rögzítette 2021. októberi szinten 2022. január 1-től.<sup>20</sup> Az intézkedés hatálya alá kb. 330 ezer hitelszerződés tartozik. A kamatstop költségeit a bankok viselik, ami éves szinten kb. 140 milliárd Ft veszteséget jelent számukra az évközepe becslések szerint.<sup>21</sup> A Magyar Nemzeti Bank számításai alapján a kamatstop jövőbeli kivezetése az adósok kisebb része számára jelent súlyosabb törlesztőrészlet-fizetési problémát. A szerződések tizedében viszont a kamatstop több mint 30 ezer Ft-tal csökkentette a havi törlesztőrészletet 2022 júniusában, ami érezhető különbség.<sup>22</sup> **A kamatstop csak időlegesen oldja meg a jelzáloghitelek problémáit**, és a kormány egyelőre nem kínált hosszú távú megoldást a hitelek e körének, főleg azoknak, akik megfizethetőségi problémákkal küzdenek.

<sup>14</sup> T/152. számú törvényjavaslat Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről. Fejezeti indoklások. XLII. A költségvetés közvetlen bevételei és kiadásai.

<sup>15</sup> MNB (2022). [Hitelezési folyamatok. 2022. március](#). Budapest: Magyar Nemzeti Bank.

<sup>16</sup> MNB (2022). [Lakáspiacei jelentés. 2022 május](#). Budapest: Magyar Nemzeti Bank.

<sup>17</sup> Példákkal lásd a [Magyar Államkincstár tájékoztatóját](#).

<sup>18</sup> MNB (2022). [Pénzügyi stabilitási jelentés. 2022. május](#). Budapest: Magyar Nemzeti Bank.

<sup>19</sup> Erről lásd az MNB 2022. júniusi [sajtóközleményét](#).

<sup>20</sup> [782/2021. \(XII. 24.\) Korm. rendelet a fogyasztónak nyújtott hitelről szóló 2009. évi CLXII. törvény veszélyhelyzetben történő eltérő alkalmazásáról](#)

<sup>21</sup> Palkó, I. (2022). [Lakáshitelek: hirtelen brutálisan megdrágult a kamatstop, sírás lehet a vége](#). Portfolio.hu

<sup>22</sup> MNB (2022). [Pénzügyi stabilitási jelentés. 2022. május](#). Budapest: Magyar Nemzeti Bank.

- **Az újlakás-értékesítés kedvezményes, 5%-os áfakulcsa** 2022. december 31-ig lett volna érvényben, amit 2024. december 31-ig meghosszabbítottak.<sup>23</sup> A lakhatási szegénységben élők számára a kedvezményes áfakulcs nem segít, hiszen számukra az új építésű lakások nem megfizethetők, a használt lakások árát pedig a kedvezményes újlakásáfa nem befolyásolja érezhetően. A kedvezményes áfakulcs az államháztartás bevételeit 200 milliárd Ft-tal csökkenti, ez az összeg haszonként jelentkezik az új lakást vásárló tehetősebeknél és az ingatlanfejlesztőknél.
- Szintén folytatódnak a **Magyar Falu Program** pályázatai. Lakhatási programelemként több éve fut a **szolgálati lakások és orvosi szolgálati lakások felújítását és építését szolgáló kiírás** 5000 főnél alacsonyabb állandó népességű településeken. Ennek eredményeiről és ellentmondásairól lásd a keretes írást.

<sup>23</sup> <https://kormany.hu/hirek/a-2024-vegeig-meghosszabbított-kedvezményes-lakasafa-akar-2028-december-31-ig-is-alkalmazható>

## Lakásépítések és lakásfelújítások a Magyar Falu Programban

A Magyar Falu Programot a kormány 2018-ban indította az 5000 fő alatti lélekszámú települések fejlesztésére. A programban a szolgálati és orvoslakások felújítását és építését támogató pályázat 2019 óta elérhető el, némileg változó feltételekkel és keretösszegekkel – pl. kivezették a drága orvoslakás-építést (2. táblázat). A közszolgálatban dolgozók – különösen az alacsony keresetűek – lakhatásának segítése állami forrásokból rendszerszintű beavatkozást igényelne, a Magyar Falu Program pályázatai viszont nem ilyenek.

A Magyar Falu Programból hiányzik a szükségletalapú forráselosztás – azaz nem oda összpontosítja a forrásokat, ahol arra a legnagyobb szükség volna –, a pályázatokról való döntéshozatal nem átlátható. **A támogatások elosztása öntözőkanna-effektust, azaz ésszerű differenciálás és forráskoncentráció nélküli „pénzszórás” mutat.**<sup>24</sup> Ezt támasztja alá a szolgálati és orvoslakásos pályázatokról készített térkép is (2. ábra): az ország egyes kedvezőtlen társadalmi helyzetű térségei kimaradtak a támogatásokból (vagy pályázat sem érkezett onnan), míg más vidékekre jelentős források kerültek és szinte az összes település pályázata nyert (még ha nem is elsőre). A legsúlyosabb közfeladat-ellátási hiányok, illetve a közfeladatokat ellátó dolgozók legsúlyosabb lakhatási problémái nem feltétlenül a nyertes településeken vannak. Szintén problematikus, hogy az újabb kiírásokban a felújított ingatlanok már öt év után elidegeníthetők, ami az állami források elszivárgását eredményezheti, miközben ezek az ingatlanok hosszú távon is köztulajdonban maradhatnak és közfeladatot ellátó dolgozók lakhatását szolgálhatnák. Nem biztosított az sem, hogy a felújított lakásokat valóban a leginkább rászoruló közszférában dolgozók kapják.

<sup>24</sup> Somlyódy Péter, E. (2020). [A vidéki térségek felzárkóztatásának feltételei és eszközei uniós szemszögből – Visszatérés az endogén erőforrásokra alapozott fejlesztési szemlélettől az újraelosztó támogatáspolitikához Magyarországon](#). Tér és Társadalom.



Évszám	2019	2020	2021	2022
Kiírás azonosítója	MFP-SZL/2019, MFP-FOL/2019	MFP-SZL/2020, MFP-FOL/2020	MFP-ÖTIK/2021/2, MFP-ÖTIK/2021/3	MFP-SZLOSZL/2022
Támogatható tevékenységek	szolgálati lakás: kialakítás, felújítás, funkcióváltás, orvoslakás: újépítés	szolgálati lakás: kialakítás, felújítás, funkcióváltás, orvoslakás: újépítés	felújítás, vásárlás, funkcióváltás, környezetrendezés	felújítás, vásárlás, funkcióváltás, környezetrendezés
Keretösszeg	szolgálati lakás kialakítása: <b>1,9 milliárd Ft</b> , orvoslakás-építés: <b>5 milliárd Ft</b>	szolgálati lakás kialakítása: <b>2 milliárd Ft</b> , orvoslakás-építés: <b>3 milliárd Ft</b>	a kiírás alapján <b>nem megállapítható</b> (más kiírásokkal együtt 20 milliárd Ft)	<b>3 milliárd Ft</b>
Maximálisan igényelhető támogatási összeg	szolgálati lakás kialakítása: <b>30 millió Ft</b> , orvoslakás-építés: <b>nincs maximum</b>	szolgálati lakás kialakítása: <b>30 millió Ft</b> , orvoslakás-építés: <b>nincs maximum</b>	közfeladatot ellátó dolgozók: <b>30 millió Ft</b> , házi orvos, házi gyermekorvos <b>60 millió Ft</b>	közfeladatot ellátó dolgozók: <b>40 millió Ft</b> , házi orvos, házi gyermekorvos <b>70 millió Ft</b>
Érvényes pályázatok összes támogatási igénye	szolgálati lakás kialakítása: <b>7,6 milliárd Ft</b> , orvoslakás-építés: <b>3,1 milliárd Ft</b>	szolgálati lakás kialakítása: <b>7,9 milliárd Ft</b> , orvoslakás-építés: <b>4,9 milliárd Ft</b>	szolgálati lakás kialakítása: <b>6,7 milliárd Ft</b> , orvoslakás-felújítás: <b>2,2 milliárd Ft</b>	..
Kiosztott támogatás	szolgálati lakás kialakítása: <b>1,9 milliárd Ft</b> , orvoslakás-építés: <b>3,1 milliárd Ft</b>	szolgálati lakás kialakítása: <b>2,2 milliárd Ft</b> , orvoslakás-építés: <b>1,9 milliárd Ft</b>	szolgálati lakás kialakítása: <b>3,8 milliárd Ft</b> , orvoslakás-felújítás: <b>1,2 milliárd Ft</b>	<b>3,0 milliárd Ft</b>
Ingtatlan elidegeníthetősége	felújítás: <b>10 év után</b> , újépítés: <b>30 év után</b>	felújítás: <b>5 év után</b> , újépítés: <b>30 év után</b>	<b>5 év után</b>	<b>5 év után</b>

2. táblázat: A Magyar Falu Program lakhatási pályázatainak jellemzői

Forrás: [kormany.hu](http://kormany.hu) és Miniszterelnökség (Habitat-közzadatigénylés) alapján saját összeállítás.

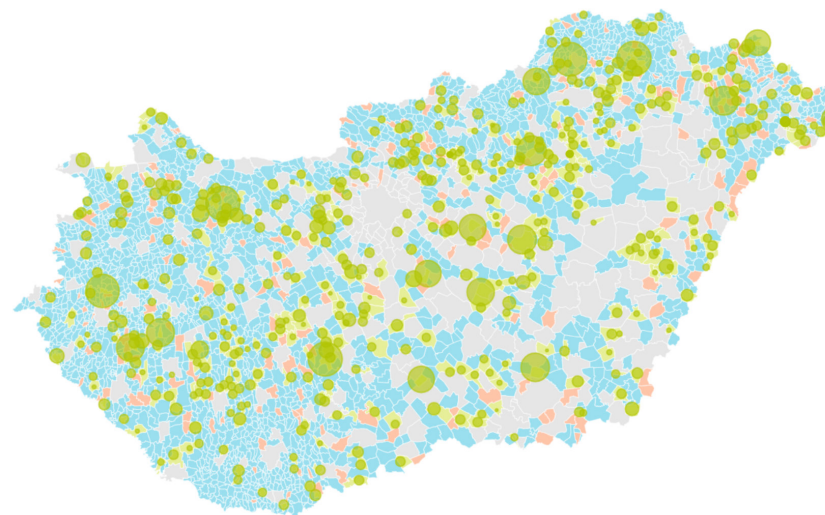
2019 és 2022 között összesen 566 nyertes pályázat volt a szolgálati lakás orvoslakások építését és felújítását támogató kiírásokban, amelyekre 17,1 milliárd Ft támogatást osztott szét a Miniszterelnökség. Bár a program a falvakat célozta meg, 25 városi pályázat is nyert, mert 5000 fő alatti lakosságúak.

**Jelenleg a Magyar Falu Program az egyetlen állami, köztulajdonban levő lakások felújítását szolgáló program. 2020-ban a 126 nyertes pályázatban**

elnyert összeg (Ft): 25,000,000 ● 100,000,000

hátterszín:

- nem jogosult
- jogosult, nem pályázott
- jogosult, sikertelenül pályázott
- jogosult, sikeresen pályázott



2. ábra: A Magyar Falu Program lakhatási pályázatainak nyertes települések támogatásai (2019–2022 között összesen), nem támogatott pályázatai (2019–2020) és a pályázásra jogosult 5000 fő alatti települések

Adatok forrása: [kormany.hu](http://kormany.hu), Miniszterelnökség (Habitat-közzadatigénylés), [nyilvantarto.hu](http://nyilvantarto.hu). Az interaktív térkép [itt](#) megtekinthető.

elosztott 4 milliárd Ft-os támogatás közel harmada annak, amit az ország összes önkormányzata a teljes, 28,5 ezres önkormányzati lakóépület-állomány felújítására fordított ugyanebben az évben!<sup>25</sup> A Magyar Falu Programban felújított ingatlanok számáról a Miniszterelnökség a tájékoztatása szerint nem vezet nyilvántartást.

<sup>25</sup> [KSH-adatok](#). A Magyar Falu Program szolgáltatilakás-felújítási programjának támogatásai módszertani okokból nem szerepelnek az önkormányzati lakásfelújítási adatok között, bár mindkét esetben önkormányzati tulajdonban levő ingatlanokon történik felújítás.

## 2.3. Változó lakáspolitikai eszközök

A harmadik csoportba a változó lakáspolitikai eszközök tartoznak. A változtatások többségét az elszabaduló infláció és az emelkedő általános kamatkörnyezet indokolta.

- A 2010 utáni kormányzás politikai eszköztárának egyik zászlóshajóját, a rezsicsökkentést módosította a kormány 2022 augusztusától. Az alacsony rezsziárak bár kétségtelenül segítik a lakhatás megfizethetőségét, de a növekvő világpiaci energiaárak 2021 őszétől már súlyos költségvetési fenntarthatósági problémákat vetítettek elő. A rögzített lakossági rezsziárak és a világpiaci ár (illetve a nagykereskedelmi ár) közötti különbséget ugyan a szolgáltatók állják, de a lakossági közműszolgáltatás az elmúlt időszakban jórészt állami kézbe került vissza. A földgáz- és áramszolgáltatásban 2022 áprilisától egyedüli egyetemes lakossági szolgáltató az állami tulajdonú MVM. Az MVM-nél a rezsicsökkentés veszteségei miatt 2021 decemberében már 208 milliárd Ft tökeemelést hajtott végre az állam.<sup>26</sup> 2022 augusztusától a lakossági rezsicsökkentést szűkítette a kormány: a gáz és az áram esetében csak az átlagfogyasztásig érvényes a rezsicsökkentett ár, az azon felüli fogyasztásra magasabb, „lakossági piaci” árat kell fizetni. Bár a rezsicsökkentés csökkentése az általában magasabb fogyasztással bíró magasabb jövedelmű csoportoknak jelent nagyobb kiadásnövekedést, a háztartásméretet, a háztartás energiamixét és a rászorultságot figyelembe nem vevő beavatkozás miatt **a lakhatási szegénységben élőket vagy a lakhatási szegénységgel fenyegetett háztartásokat is nagyobb tömegben érintheti.**<sup>27</sup> Az árammal fűtő háztartások, a rosszul szigetelt házban élő egyedülálló kisnyugdíjasok terhei jelentősen emelkedhetnek. A növekvő kereslet miatt a hatósági ár ellenére a tűzifát használók

is nehézségekkel szembesülhetnek.<sup>28</sup> A részletszabályok nem kezeltek a feltöltőkártyás villany- és gázórákkal rendelkezők – akik nagy számban lakhatási szegénységben élnek – helyzetét, őket utólag kompenzálják a magasabb fizetett árak miatt. A költségvetési vonatkozásokat lejjebb mutatom be.

- Szintén a romló kamatkörnyezet miatt a kormány **csökkentette az államilag támogatott lakáspolitikai eszközökön a folyósító pénzintézetek marzsát és költségtérítését**, ezzel mérsékelve az államháztartás terheit.<sup>29</sup> Az újonnan megkötött babaváró hitelekre az állam által fizetett ügyleti kamatfelár 2022 áprilisától 1 százalékponttal csökkent (az állam által fizetett ügyleti kamat az ötéves állampapírok hozamához van kötve). Mivel a babaváró hitelek kamatperiódusa ötéves, ezért a régebben felvett babaváró hiteleknél öt év múlva jelentkezik az emelkedő állampapírhozamok miatti emelkedő kamatfizetési kötelezettség a költségvetés számára.<sup>30</sup> A hitelfelvevőket némileg segíti, hogy 1 százalékponttal csökkentették a gyermekvállalás elmaradása esetén érvényes büntetőkamatot. A családi otthonteremtési kedvezmény (CSOK), az adóvisszatérítési támogatás, a CSOK mellé járó támogatott lakáshitel, a babaváró hitel, valamint a többgyerekes családok jelzáloghitel-elengedése esetén a pénzintézeteknek járó költségtérítés csökkent, mivel százalékos összegről fix összegre módosult. **A lakhatás megfizethetősége és hozzáférhetősége szempontjából a legfontosabb változás a piaci és a támogatott lakáshitelek kamata közötti olló kinyílása,**<sup>31</sup> ami a támogatott hitelekhez hozzáférő (jobb módú többgyerekes családok) és hozzá nem férő lakosság közötti egyenlőtlenségeket növeli.

<sup>28</sup> Lásd részletesebben a Habitat for Humanity [sajtóközleményét](#).

<sup>29</sup> [150/2022. \(IV. 14.\) Korm. rendelet az állam által fizetett költségtérítéssel kapcsolatban egyes kormányrendeletek módosításáról.](#)

<sup>30</sup> Palkó, I. (2022). [Túl drága lett a babaváró hitel, belenyúl a kormány – Mi folyik itt?](#) Portfolio.hu

<sup>31</sup> MNB (2022). [Lakáspiacei jelentés, 2022 május](#). Budapest: Magyar Nemzeti Bank.

<sup>26</sup> [Lásd az MVM közzétételét a Budapesti Értéktőzsde honlapján.](#)

<sup>27</sup> Részletesen lásd a [Habitat for Humanity Magyarország sajtóközleményét](#).



## 2.4. Megszűnő lakáspolitikai eszközök

Az intézkedések negyedik csoportját a 2021–2022-ben megszűnő eszközök adják. A lakhatási szegénységgel való kapcsolata miatt kiemelkedik a **Nemzeti Eszközkezelő Program lezárása**. Ahogyan arról a korábbi évek lakhatási jelentései beszámoltak,<sup>32</sup> a közpénzekből megvásárolt eszközkezelős lakásállomány jelentős részét kedvező feltételekkel privatizálták a bérlők számára. Ennek során 28 900 ingatlant értékesített a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. 112,7 milliárd Ft értékben (2019. és 2020. évi visszavásárlások),<sup>33</sup> majd 2021-ben a jogutód cégek további több mint 700 lakást 2,5 milliárd Ft értékben. <sup>34</sup> A részletvételes ingatlanok után 2021 végén 66,5 milliárd Ft követelést mutatott ki az állam.

**A reprivatizáció után fennmaradó ingatlanállományt 2022. január 1-jével az MR Közösségi Lakásalap Közhasznú Nkft. kapta meg ingyenes vagyonjuttatásként.**<sup>35</sup> Az MR Közösségi Lakásalap a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Alapítvány és a Magyar Református Szeretetszolgálat Alapítvány 50-50%-os tulajdonában van. A 2022. január 1-jével tulajdonba adott ingatlanok és bérlőik esetében a szociális lakásgazdálkodási feladatokra az Emberi Erőforrások Minisztériuma 2021-ben 200 millió Ft támogatást adott. A lakásukat részletre visszavásárlók esetében az MR Közösségi Lakásalap lebonyolítói és követeléskezelési feladatot is ellát közszolgálati szerződés keretében, amelyre 2021-ben 200 millió Ft-ot adott az állam, 2023-ban pedig 500 millió Ft-ot költenek erre a központi költségvetésből.<sup>36</sup> Bár a megmaradó volt eszközkezelős lakások a lakásalapot

tulajdonló karitatív szervezetek révén feltehetően továbbra is rászorulók lakhatását fogják szolgálni, ugyanakkor a kiszervezés az állam részéről vagyonvesztést, a társadalom számára pedig a lakásvagyon és az azzal való gazdálkodás feletti demokratikus ellenőrzés elvesztését eredményezi. **A Nemzeti Eszközkezelő megszüntetése a szociális ellátások és tágabban értelmezve az állami feladatok kiszervezésének sorába illeszkedik**, miközben e feladatok ellátása továbbra is döntő részben közpénzekből történik.

Az ingyenesen átadott ingatlanok listáját a vonatkozó kormányrendeletből ismerjük.<sup>37</sup> A 6404 átadott ingatlan (ebből 54 külterületi vagy zártkert) az ország 1370 településén található. Az átadott ingatlanokból 2022. január 1-jén 3926 határozatlan idejű bérleti szerződéssel hasznosított, 117 lakást korábbi bérlő lakja bérleti jogviszony nélkül, 2361 ingatlan pedig üres. 213 olyan település van az országban, ahol a lakásalapos lakások mellett önkormányzati bérlakások is található; 1108 településen önkormányzati tulajdonú lakások nincsenek, lakásalaposak viszont igen. Az MR Közösségi Lakásalap a legtöbb lakással Budapesten (356 db), Miskolcon (196 db), Salgótarjánban (87 db), Pécsen (86 db) és Nyíregyházán (77 db) rendelkezik.<sup>38</sup> A lakásállomány települési megoszlását a 3. ábra mutatja. Északnyugat-Dunántúlon, Borsod-Abaúj-Zemplén és Szabolcs-Szatmár-Bereg vármegye határmenti térségében kiterjedt vidékeken nincs lakásalapos lakás.

**Szintén a lezáruló programok közé soroljuk a Magyar Nemzeti Bank (MNB) Növekedési Hitelprogramon belüli Zöld Otthon Programját.** A 2021. októberben indított „zöld lakáshitelekre” a jegybank 0%-os kamat mellett biztosított refinanszírozást pénzüintézetek számára, akik maximum 2,5%-os kamat mellett hitelezheték a lakosságot alacsony energiaigényű új ingatlanok építésére vagy vásárlására. A 300 milliárd Ft-os keret 2022 tavaszán lényegében kimerült, így a hitelintézetek lezárták az új igénylések benyújtását. A legfeljebb 25 éves kedvező feltételű, maximum 70 millió Ft-os

<sup>32</sup> Lásd pl. a 2020. évi lakhatási jelentés vonatkozó fejezetét: Czirfusz, M. (2020). Költségvetési kiadások és közpolitikai változások. In Gosztonyi, Á. (szerk.) *Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2020* (pp. 5–12.). Budapest: Habitat for Humanity Magyarország.

<sup>33</sup> [Nemzeti Eszközkezelő Zrt. 2020. évi közzétett beszámolója, kiegészítő melléklet.](#)

<sup>34</sup> [TLA Vagyonkezelő és -hasznosító Kft. és Maradványvagyon-hasznosító Zrt. 2021. évi közzétett beszámolója, kiegészítő mellékletek.](#)

<sup>35</sup> A jogszabályi háttér a [2021. évi LXXXVI. törvény egyes otthoneremtési állami feladatok karitatív szervezetek általi átvállalásáról.](#)

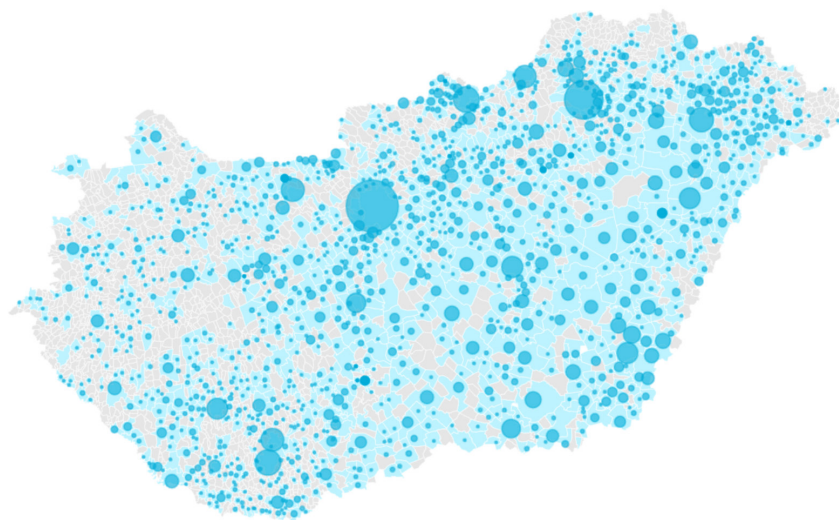
<sup>36</sup> [MR Közösségi Lakásalap Közhasznú Nkft. 2021. évi közzétett beszámolója, kiegészítő melléklet; T/152. számú törvényjavaslat Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről. XLIII. Az állami vagyonnal](#)

[kapcsolatos bevételek és kiadások.](#)

<sup>37</sup> A listát az [1980/2021. \(XII. 27.\) Korm. határozat](#) tartalmazza.

<sup>38</sup> Az önkormányzati lakásállomány adatai 2020-ra vonatkoznak; adatforrás: [TeIR](#).

Lakásszám 20 ● 80  
MR lakástulajdon ■ van ■ nincs



3. ábra: Az MR Közösségi Lakásalap induló ingatlanállománya (2022. január 1.)

Adatok forrása: [1980/2021. \(XII.27.\) Korm. határozat](#).

Az interaktív térkép [itt](#) megtekinthető.

lakáshiteleket nemcsak a családok igényelhették, de a CSOK-kal kombinálva további kamattámogatás volt elérhető (10–15 millió Ft-ig kamatmentes a hitel, gyerekszámától függően).<sup>39</sup> **A Zöld Otthon Programban nem volt szociális célzás, a jobbmódú háztartások számára biztosított nagyon olcsó finanszírozást.** 2022. július 1-ig 8000 hitelszerződést kötöttek meg 275 milliárd Ft értékben, az igénylések 60%-a Budapesten és Pest megyében volt.<sup>40</sup> A hitelprogram lakáspiaci szempontból kiegészítette a 2019-ben nemkonvencionális monetáris politikai eszközként indult Növekedési Kötvényprogramot, amelyben az MNB 1550 milliárd Ft értékben vásárolt vállalati kötvényeket. Ezek között számos ingatlanfejlesztő cég kötvényeit is megtaláljuk (pl. Biggeorge, Cordia/Futureal, Market, WING),<sup>41</sup> tehát a források egy része az újlakásépítés finanszírozásába áramlott.

Szintén a megszűnő intézkedések közé tartozik a **kilakoltatási és ingatlan-árverési moratórium**, amelyet a kormány a koronavírus-veszélyhelyzet kezdetekor vezetett be 2020 márciusában, és 2022. május 31-ével vezetett ki.<sup>42</sup> 2022. június közepétől az általános végrehajtási szabályok vannak érvényben. Így a 2021. január 1-től megváltozott, ingatlan- és ingóárverést felgyorsító új rendelkezéseket is alkalmazni kezdték, amely az Utcajogász Egyesület álláspontja szerint az adósok tisztességes eljárásához és jogorvoslatához való jogát sérti és könnyebben vezethet az adósok lakásvesztéséhez.<sup>43</sup> Mindeközben a Magyar Bírósági Végrehajtói Kar elnöke 2021 novembere óta letartóztatásban van korrupciós bűncselekmény gyanúja miatt, amelyben több más végrehajtó és az Igazságügyi Minisztérium azóta lemondott államtitkára is érintett.<sup>44</sup> Az ügy minden bizonnyal csökkenti a végrehajtási eljárások iránti közbizalmat.

<sup>39</sup> Részletesen lásd az [MNB tájékoztatóját](#).

<sup>40</sup> MNB (2022). [Közlemény az NHP ZOP konstrukció igénybevételéről. 2022. július 5.](#)

<sup>41</sup> A teljes listát lásd az [MNB honlapján](#).

<sup>42</sup> 2021 májusától a [229/2021. \(V.5.\) Korm. rendelet](#) tartalmazza a moratóriumot.

<sup>43</sup> Utcajogász Egyesület (2022). [Újrindultak az árverések - közel két éve várjuk az ombudsman választ.](#)

<sup>44</sup> A korrupciós ügyről lásd többek között a nyomozati iratokat is feldolgozó [444 cikkgyűjteményét](#).



## 2.5. További lakáspolitikai fejlemények

Az 1. táblázat felsorolásán túl két szakpolitikai fejleményt emelünk ki: a lakcímeikkel kapcsolatos jogszabályok módosítását és az európai uniós támogatásokról való megállapodások késlekedését.

**A lakhatási szegénységben élőket hátrányosan érinti a lakcímeikkel kapcsolatos jogszabályok többszöri módosítása.** 2021 júliusától megszűnt az értesítési cím, ami azoknak a helyzetét nehezíti, akik valós lakóhelyükre nem tudnak bejelentkezni.<sup>45</sup> Egy 2021 őszi módosítással 2022. január 1-től többek között megváltozott a lakóhely fogalma, amely többé nem azt a címet jelenti, ahol a polgár életvitelszerűen él.<sup>46</sup> Az Utcajogász Egyesület álláspontja szerint a változtatás hátrányosan érinti a lakhatási nehézséggel küzdő embereket, mert a korábbiaktól eltérően nem lehetséges nem lakóingatlanba lakcímet bejegyezni, az albérletben lakók nem kötelesek bejelentkezni az életvitelszerűen használt albérletbe, a hivatalos iratokat nem feltétlenül a tényleges lakóhelyre kézbesítik. Széttöredezetté és áttekinthetelenné válik, hogy az életvitelszerű otthlakást egyes szolgáltatások igénybevételekor miként értelmezik.<sup>47</sup> A lakcímnyilvántartás leválása az életvitelszerű otthlakás címéről megnehezíti a közszolgáltatások tervezését és helyi igényekhez való igazítását, mert az államnak (a tízévenkénti népszámlálást kivéve) az eddigieknél is kevésbé pontos adata lesz arról, hogy egy adott helyen ténylegesen hányan és kik laknak. Emellett az állami lakástámogatások (pl. CSOK, Zöld Otthon Program) esetében is jogbizonytalansághoz vezet a lakcímszabályok módosítása: az életvitelszerű bentlakás követelményét általában a bejelentett lakóhellyel (az „állandó lakcím” a lakcímkártyán) kell igazolni, miközben a lakóhely 2022 januárjától már nem feltétlenül az a lakás, ahol a polgár életvitelszerűen lakik.

A lakhatással kapcsolatos közpolitikai fejlemény, hogy az **Európai Bizottság és Magyarország között még nem fogadták el a 2021–2027 közötti uniós támogatások felhasználásáról szóló partnerségi megállapodást, illetve a Helyreállítási és Rezilienciaépítési Eszköz (Helyreállítási Alap) felhasználásáról szóló tervet**, így ezek a fejlesztési források egyelőre nem érkeznek Magyarország számára. Az európai uniós támogatások egy része a lakhatási szegénység mérséklését is szolgálta volna, bár e programelemek tervezett léptéke messze elmarad a szükséges beavatkozások mértékétől.<sup>48</sup> Az állami forrásból előre megfinanszírozott, de a Helyreállítási és Rezilienciaépítési Eszközből fedezni tervezett napelemes és fűtéselektrifikációs lakossági pályázat nem szolgálja az energiahatékonyságot,<sup>49</sup> a villamos energiával való fűtés pedig a növekvő rezsziárak miatt súlyosbodó megfizethetőségi problémákhoz is vezethet.

<sup>45</sup> Utcajogász Egyesület (2021). [Megszűnik az értesítési cím.](#)

<sup>46</sup> A lakóhely definícióját az [1992. évi LXVI. törvény a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvánvartartásáról](#) tartalmazza.

<sup>47</sup> Utcajogász Egyesület (2021). [A kormány nyáron megszüntette az értesítési címet, most pedig visszahozta a lakók számára hátrányosabb formában.](#)

<sup>48</sup> Erről részletesen lásd: Bajomi, A. Zs. (2021). A lakhatási szegénység csökkentésének európai uniós keretei. In: Vankó L. (szerk.) [Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2021](#) (pp. 9–39.). Budapest: Habitat for Humanity Magyarország.

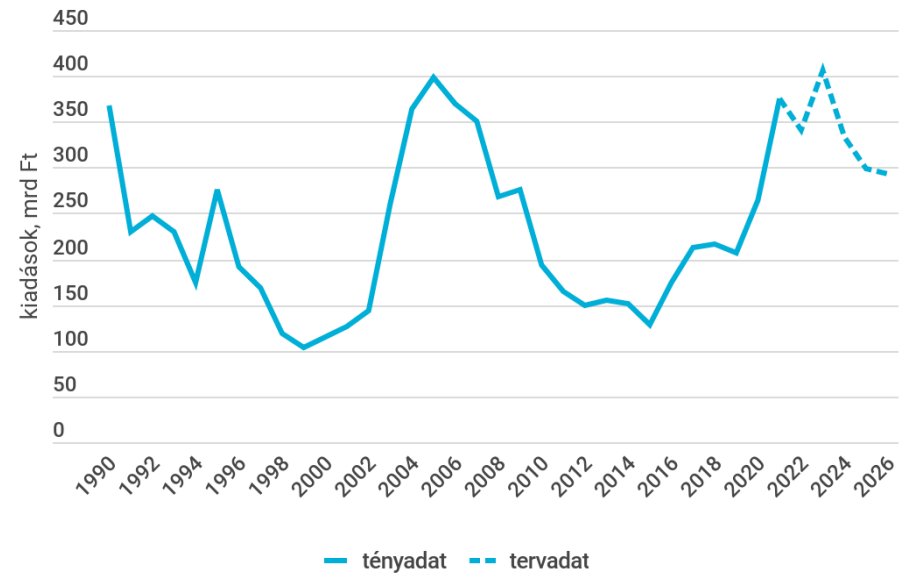
<sup>49</sup> Részletesen lásd: [Az Energiaklub, a Habitat for Humanity Magyarország és a Magyar Természetvédők Szövetsége szakértői véleménye a „Lakossági napelemes rendszerek támogatása és fűtési rendszerek elektrifikálása napelemes rendszerekkel kombinálva” c. pályázati konstrukcióról.](#)

### 3. Költségvetési kiadások

A lakásüghöz kapcsolódó kormányzati kiadásokat továbbra is az átláthatatlanság jellemzi. A kiadásokat nagyon nehéz összesíteni, mert a költségvetési és zárszámadási törvényjavaslat dokumentációja szűkszavú, a kiadások mértékét még csak-csak, azok alakulásának magyarázatát alig-alig tartalmazza. A költségvetést év közben a kormány saját hatáskörben módosítja, amely módosításokat nem vezetik át az eredeti törvényjavaslathoz. A havi államháztartási jelentések nem közlik olyan részletességgel a kiadások alakulását, mint ahogyan az a költségvetési címrendben szerepel. A lakáspolitikához kapcsolódó több előirányzat (babaváró támogatások, lakástámogatások) ráadásul felülről nyitott, azaz az országgyűlés általi előirányzat-módosítás nélkül túlléphetők a költségvetési keretek.<sup>50</sup>

A „Lakástámogatások” költségvetési cím továbbra is a legfontosabb lakáspolitikai eszközöket gyűjti egybe. **2021-ben folyó áron 376,5 milliárd Ft kiadást számoltak el lakástámogatásként,<sup>51</sup> amely a 2010 utáni Orbán-kormányok éveinek legmagasabb összege,** és reálértéken 1990 és 2005 után harmadik lakásügyi kiadási csúcst eredményezett (4. ábra). 2022-ben reálértéken csökkennek a tervezett kiadások.

A költségvetési kiadások 2021. évi megugrása a havi pénzügyminisztériumi államháztartási tájékoztatók szerint elsősorban a 2021-től igényelhető otthonfelújítási támogatásnak, ezek mellett a meglévő konstrukciók bővítésének, valamint az árfolyam- és referenciahozam-szintek megváltozásának köszönhető.<sup>52</sup> Az otthonfelújítási támogatással és az otthonfelújítási kölcsönrel a 2021-es költségvetés tervezésekor még nem számoltak, az előirányzatot a [2021. évi XLIV. törvénnyel](#) emelték meg. Az



4. ábra: A „Lakástámogatások” cím költségvetési kiadásai (milliárd Ft, 2021-es árakon, 1990–2026)  
Adatok forrása: Zárszámadási és költségvetési törvényjavaslatok, Pénzügyminisztérium ([2021-es előzetes mérleg](#)), Központi Statisztikai Hivatal ([fogyasztói árindex](#)), Magyar Nemzeti Bank ([2022. júniusi inflációs előrejelzés](#)). Az adatok [ezen a linken](#) nyilvánosan elérhetők.

<sup>50</sup> A központi költségvetés vakrepüléséről és átláthatósági problémáiról bővebben lásd: Romhányi, B. (2021). [Költségvetési átláthatóság Magyarországon a 2022-es költségvetési törvény példáján](#). Budapest: K-Monitor.

<sup>51</sup> [Az államháztartás központi alrendszerének előzetes mérlege \(2021\)](#).

<sup>52</sup> [Tájékoztató az államháztartás központi alrendszerének 2021. évi előzetes főbb pénzügyi folyamatairól](#). Budapest: Pénzügyminisztérium, 2022. január.

utófinanszírozás és az államkincstári ügyintézés hossza miatt a kiadási többlet 2021 szeptemberétől jelentkezett, és az előirányzatot folyamatosan meghaladták a tényleges kiadások (5. ábra). A 2022-es adatok is a kiadások nem várt növekedéséről tanúskodnak. Július végéig már 317,3 milliárd Ft kiadást mutattak ki a lakástámogatások költségvetési soron, amely az éves előirányzat 83,1%-a.

A 2023-as költségvetési törvényjavaslatot 2022 júniusában nyújtotta be a pénzügyminiszter az országgyűlésnek.<sup>53</sup> **2023-ra a „Lakástámogatások” költségvetési cím 491,2 milliárd Ft kiadást tartalmaz.** Ez az összeg változatlan eszközrendszer esetén alultervezettnek tűnik: a jövőre tervezett havi átlagos 40,9 milliárd Ft kiadást 2021 szeptemberétől egy hónap kivételével valamennyi tényleges havi kiadás meghaladta.

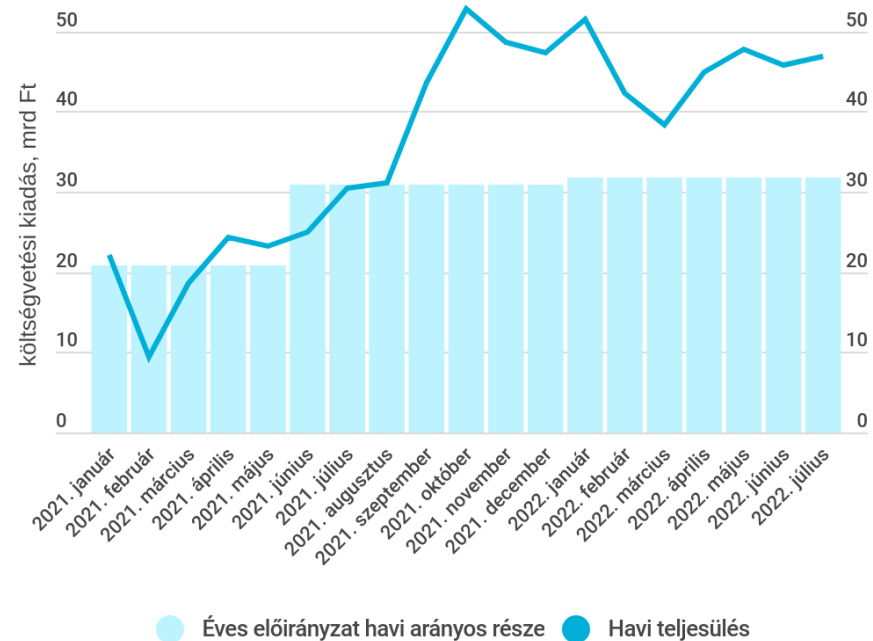
A 2026-ig tartó költségvetési előtekintés<sup>54</sup> a lakástámogatások csökkenésével számol, ám nem olyan mértékben, mint azt az egy évvel ezelőtti hasonló dokumentum tette (lásd a 2021-es lakhatási jelentésben).

A 2023. évi költségvetési törvényjavaslat szerint a lakástámogatások költségvetési cím alá az alábbi nagyobb tételek tartoznak – melyek egyike sem szociális rászorultsági alapon célzott.

- Az **otthonfelújítási támogatás** a legnagyobb kiadással járó lakástámogatási eszközzé válik idén, és ez jövőre is így marad. 2023-ban 222,5 milliárd Ft kiadással jár a költségvetés számára.
- A második legnagyobb tételt a **CSOK** különböző formái adják, összesen 130,6 milliárd Ft értékben. Ha ez az összeg meg is valósul, akkor az éves kiadás reálértéken még mindig 16%-kal alacsonyabb lesz a 2020-as csúcsnál.

<sup>53</sup> [T/152. számú törvényjavaslat Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről.](#)

<sup>54</sup> [T/152. számú törvényjavaslat Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről. Az államháztartás mérlege \(2022–2026\).](#)



5. ábra: A „Lakástámogatások” cím havi költségvetési kiadásai (milliárd Ft, folyó áron, 2021. január–2022. május)

Adatok forrása: [a Pénzügyminisztérium államháztartási jelentései](#).



- Az új igénylések 2018 őszi megszüntetése ellenére a harmadik legnagyobb kiadással járó eszköz **a lakástakarékpénztári befizetések állami kiegészítése**, 40,3 milliárd Ft tervezett kiadással.
- A saját építésű lakás esetén járó **adó-visszatérítési támogatás** tervezett kiadása 34,5 milliárd Ft, ami a legmagasabb érték lehet a támogatási forma 2010-es évek közepén történt újbóli bevezetése óta.
- A **gyermekes családok jelzáloghitel-tartozásának elengedésére** – amelynek a hozzáférhetőségét és összegeit is többször bővítették 2017-es bevezetése óta – a költségvetés 27,5 milliárd Ft-ot fordít jövőre.
- A **CSOK mellé felvehető lakáshitel és az otthonfelújítási támogatáshoz felvehető kölcsön kamattámogatása** 24,7 milliárd Ft kiadást eredményez jövőre.

A lakhatási célra fordított összkiadások a „Lakástámogatások” költségvetési címnél 2023-ban is magasabbak, ahogyan azt a továbbiakban a szociális célzás és kiadási típus szerinti tartalmi bontásban bemutatjuk. (A csoportosításban a 2021. évi lakhatási jelentést követjük.<sup>55</sup>)

A lakáscélú költségvetési kiadások 2023-ra lényegében egydimenzióssá válnak, a lakástulajdonhoz kapcsolódó, szociálisan nem célzott támogatások dominanciájával (6. ábra). **Szociálisan célzott lakástámogatásokra szinte láthatatlan összeget fordít a központi költségvetés 2023-ban.**

- **A lakástulajdonhoz kapcsolódó, szociálisan nem célzott támogatások teszik ki számításaink és becsléseink szerint a kiadások 93%-át (648 milliárd Ft).** A lakástámogatások mellett a babaváró támogatásokat soroltuk ebbe a csoportba, amely esetében a Pénzügyminisztérium

<sup>55</sup> Czirfusz, M., Jelinek, Cs. (2021). [Lakhatási közpolitikák és a lakhatás megfizethetősége az elmúlt három évtizedben](#). In Vankó, L. (szerk.) [Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2021](#) (pp. 81–135.). Budapest: Habitat for Humanity Magyarország. A részleteket a 4.3. alfejezet tartalmazza.

175,3 milliárd Ft-kiadást tervez jövőre. **Az e csoportba tartozó kiadások nagyjából negyede kamattámogatás**, amelynél középtávon az emelkedő kamatkörnyezet miatt emelkednek az állam kiadásai is, míg háromnegyede vissza nem térítendő támogatás.

- **A lakhatási költségek szociálisan célzott támogatásai a lakhatási kiadások nagyjából 4%-át adják 2023-ban.** Ennek nagyobb része a települési támogatás (2021-ben 22,5 milliárd Ft<sup>56</sup>), ami az önkormányzati költségvetések kifizetettsége miatt nem várható, hogy emelkedni fog – sőt, reálértéken csökkenés valószínűsíthető. Az önkormányzatok által pályázható szociális célú tüzelőanyag-támogatás kerete változatlanul 5 milliárd Ft lesz jövőre, ami a tűzifa árának több mint 10%-os éves emelkedése miatt<sup>57</sup> egészen biztosan kevesebb elosztott tüzelőanyagot fog jelenteni a korábbi éveknél. A Habitat for Humanity Magyarország szakpolitikai álláspontja szerint a keret idei kibővítése és a fabeszerzésekben az önkormányzatok előnyben részesítése sürgős feladat volna.<sup>58</sup>
- **A köztulajdonú lakások bővítésére, fenntartására és felújítására szolgáló kiadások** a Nemzeti Eszközkezelő program lezárása után lecsökkentek. Az utódszervezet MR Közösségi Lakásalap Nkft. otthonteremtési feladataihoz nyújtott támogatás nem elkülöníthető a költségvetési törvényjavaslatban.<sup>59</sup> Az önkormányzati lakásállomány felújítására 2021-ben 14,7 milliárd Ft-ot fordítottak,<sup>60</sup> ez a korábbi évek tendenciája és az önkormányzati költségvetések kifizetettsége miatt várhatóan csökkenni fog 2023-ban.

<sup>56</sup> [KSH-adatok](#); 2023-ra a 2021-es tényadatokat vezettük tovább nominálértéken.

<sup>57</sup> [2022. májusi KSH-adatok](#).

<sup>58</sup> Részletesebben lásd a tűzifáról szóló fejezetet: Feldmár N., Bajomi A. Zs. (2022). [Vissza a tűzifához? Lakossági szilárd tüzelés Magyarországon](#). In: Vankó, L. (szerk.) [Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2022](#). Illetve a Habitat for Humanity [sajtóközleményét](#).

<sup>59</sup> Ez a Belügyminisztérium költségvetésén belül a 20. cím 32. alcím 04. jogcímcsoport „Egyes szociális, gyermekvédelmi, gyermekjóléti és fogyatékos személyek esélyegyenlőségét elősegítő ágazati szakmai programok támogatása” része.

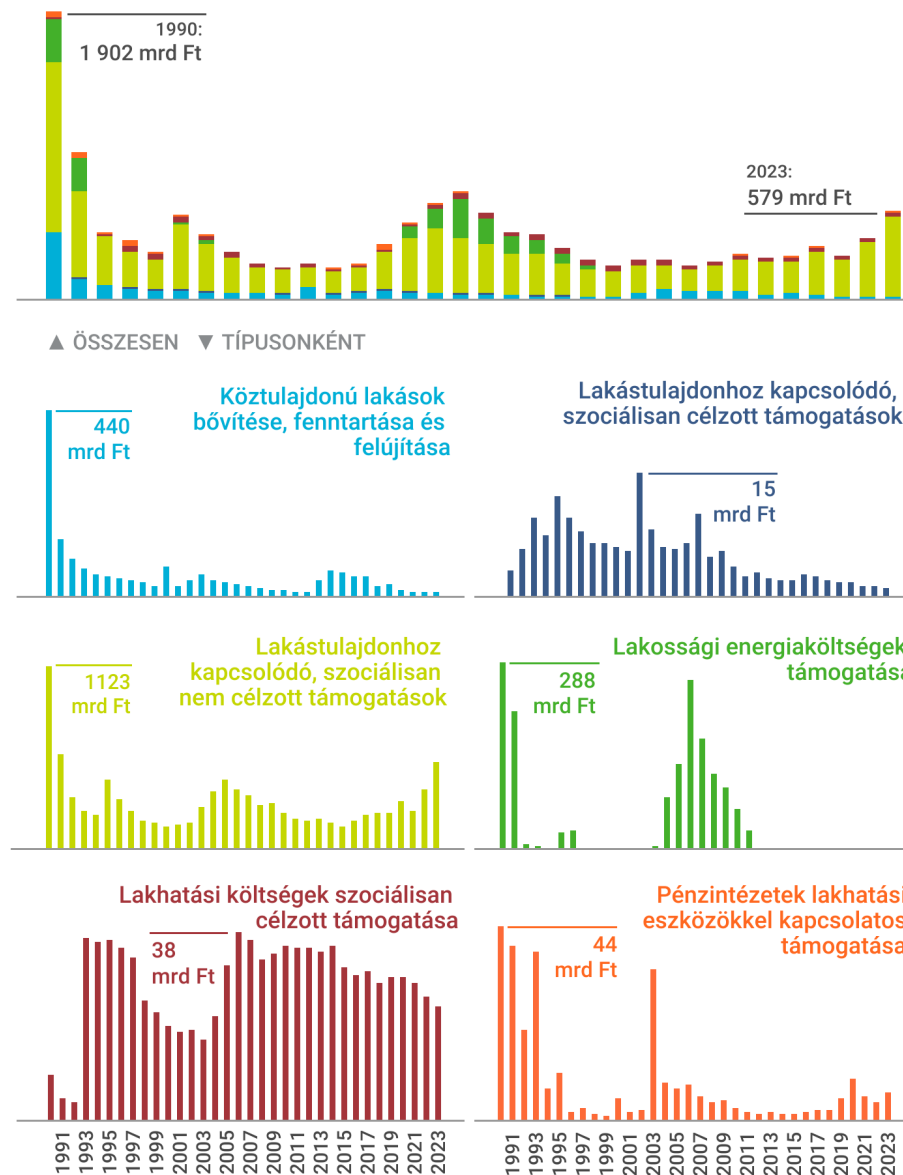
<sup>60</sup> [KSH-adatok](#).

■ **Pénzintézetek lakhatási eszközökkel kapcsolatos támogatásaira** a kormány 8,3 milliárd Ft beazonosítható kiadást tervez 2023-ban (babaváró hitelek banki költségtérítése),<sup>61</sup> emellett a különböző ott-honteremtési támogatások és hitelek kihelyezésekor is folyósítási költségtérítést biztosít az állam. Utóbbi tervezett összege nem ismert, a 2020-as utolsó ismert tényadat 3 milliárd Ft volt. A banki költségtérítés mértéke több lakástámogatási formánál csökkent 2022 tavaszán.

■ **A lakástulajdonhoz kapcsolódó, szociálisan célzott kiadások** között két nagyobb tétel található. Az egyik a gyermekvédelmi gondoskodásból nagykorúvá válásuk miatt kikerülő fiatalok lakáshoz jutását támogató gyermekvédelmi lakásalap (1,2 milliárd Ft). A költségvetési törvényjavaslat indoklásából kiderül, hogy ez kb. 1,2 millió Ft (!) egy főre jutó támogatást jelent, tehát egyáltalán nem oldja meg az érintett fiatalok lakhatási problémáit. Az akadálymentesítési támogatás tartozik még ebbe a csoportba, amelyről vélhetően az eltörpülő és elértéktelenedő összege miatt már tervezett adatokat sem közöl a költségvetési törvényjavaslat (2020-ban 273 millió Ft volt a kiadás).

A 6. ábrán nem szerepelnek különböző, a lakhatáshoz kapcsolódó tételek. Ezek első csoportja a telek- és lakástulajdonhoz kapcsolódó illetékkedvezmények. Mértéküket 2023-ban összesen 130,8 milliárd Ft-ra becsüli a Pénzügyminisztérium, amelyen belül a lakástulajdonok egymás közötti és közvetett cseréje (63,7 milliárd Ft), valamint a CSOK-kal vásárolt lakások illetékkedvezménye (40 milliárd Ft) emelkedik ki.

<sup>61</sup> A költségvetési tervezés megalapozatlanságát mutatja, hogy a 2023-as költségvetési törvényjavaslat júniusi benyújtásakor a babaváró hitel esetében azzal a banki költségtérítéssel számoltak, amelyet már korábban, áprilisban megváltoztattak. [T/152. számú törvényjavaslat Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről](#). Fejezeti indoklások. [XLII. A költségvetés közvetlen bevételei és kiadásai](#).



6. ábra: A kormányzat lakhatási célú kiadásai (milliárd Ft, 2021-es árakon, 1990–2023)  
Adatok forrása: zárszámadási (1990–2020) és költségvetési (2021–2023) törvények, Központi Statisztikai Hivatal. A részletes adatok [ezen a linken](#) nyilvánosan elérhetők.

Szintén nem szerepel a 6. ábrán a **Rezsivédelmi Alap**, amely a 2022-es költségvetésben önálló fejezetet kapott 2022 júniusában<sup>62</sup> és a 2023-as költségvetésben is megjelent. 2022-ben 700 milliárd Ft, 2023-ban 670 milliárd Ft kiadást tervez az alapból a kormány.<sup>63</sup> A kommunikáció szerint ez szolgálja a rezsicsökkentés megvédését, azaz része lehetne a „lakhatási energiaköltségek támogatása” kiadáscsoportnak az összesítésünkben. Ugyanakkor nem ismert, hogy milyen módon költi majd el a kormány ezeket az összegeket. Azaz egyrészt nem biztos, hogy a teljes összeg a lakossági rezsicsökkentésre fordítódik, másrészt a szakértői számítások alapján az idei 700 milliárd Ft várhatóan nem lesz elegendő a rezsicsökkentés fenntartására, az augusztustól szűkített változatban sem.<sup>64</sup> Különbséget jelent a 2000-es évek közepének rezsziártámogatásaihoz képest, hogy a korábbi időszakban a központi költségvetésből fogyasztásarányosan pótolták ki a csökkentett rezsziárakat, azaz a zárszámadásból pontosan lehetett tudni, mekkora összeg jut ártámogatás formájában a lakosságnak.

A 2021-es éves jelentéshez hasonlóan nem szerepeltettük az ábrán a **lakhatást biztosító intézmények** támogatását (pl. átmeneti szállás, hajléktalanok otthona, családok átmeneti otthona), mert a tényleges állami ráfordítások nem beazonosíthatók. A központi költségvetés normatív finanszírozása korábban sem fedezte ezen intézmények költségeit, és a finanszírozás reálértéken folyamatosan csökkent. A fenntartóknak egyre nagyobb mértékben kellett kipótolniuk az intézmények működtetéséhez

a központi normatívát.<sup>65</sup> **A 2022-es és a 2023-as évre az infláció (különösen az energiaárak emelkedése) további bizonytalanságokat okoz a ráfordítások becslésében és a fenntartásban.** Emellett az alacsony dolgozói bérszínvonal is nehézségeket okoz az intézmények működtetésében, amelyből adódó feszültségeket egyes önkormányzatok bérpótlékokkal próbálnak enyhíteni.

Egyelőre szintén nem ismert, hogy mekkora költségvetési kiadásokkal jár az Ukrajnából a háború elől menekültek ellátása, ezen belül elszállásolásuk.

<sup>62</sup> [224/2022. \(VI. 22.\) Korm. rendelet.](#)

<sup>63</sup> Csiki, G. (2022). [Nagy Márton újabb részleteket közölt az új különadókról.](#) Portfolio.hu. A 2023-as adatot lásd a [költségvetési törvényjavaslat](#) L. Rezsivédelmi Alap fejezeti kötetében.

<sup>64</sup> A 2022. áprilisi, választások utáni becslések 1300 milliárd Ft szóltak, amely nagyságrendet a kormány is elismerte. Lásd: Weinhardt, A. (2022). [Elismerte a kormány: gigantikus pénzbe kerül a rezsicsökkentés, nagy döntés előtt állnak.](#) Portfolio.hu. A szűkített rezsicsökkentés utáni várható pénzügyi mérlegről lásd: Weinhardt, A. (2022). [Kiszámoltuk: nagyon fog fájni a rezsicsökkentés részleges feladása.](#) Portfolio.hu. A becslések nem tartalmazták a távhőszolgáltatók veszteségének kompenzációját, aminek a költségigénye a legfrissebb minisztériumi becslések szerint 980 milliárd Ft, ami önmagában is nagyobb a teljes rezsivédelmi alaphál. Szalai, A. (2022). [Távhőtrükkre készül a kormány: ugyanannyiért „kevesebb” meleget adna.](#) Népszava.

<sup>65</sup> Példaként: a Főpolgármesteri Hivatal kimutatása alapján 2021-ben az éjjeli menedékhelyek fenntartási költségeinek kicsit több mint 60%-át, az átmeneti szállások esetében kevesebb mint felét fedezte a központi normatíva. Az adat forrása: Főpolgármesteri Hivatal (2022). [Otthon, mindenkinek. Fővárosi stratégia az otthontalanság és a hajléktalanság csökkentéséről.](#) Előzetes változat.



## 4. Következtetések

A 2022-es év fordulópontot jelenthet az állami lakáspolitikában.<sup>66</sup> Az új kormány megalakulásával a lakáspolitikai döntéshozatal tovább darabodott a minisztériumok között. A lakáspolitikai eszközrendszerrel kapcsolatos döntések nélkülözik az átlátható és társadalmi párbeszédben folytatott előkészítést, hiányoznak a nyilvános hatásvizsgálatok. A 2022 kora őszére körvonalazódó irány alapján a kormány a középosztálybeliek lakhatási problémáinak súlyosbodását kívánja meg elkerülni és a számukra elérhető támogatásokat fenntartani. A leginkább rászorulókra célzott eszközök továbbra is hiányoznak, a meglévő eszközök hozzáférhetősége némiképp szűkült. A megszűnő lakáspolitikai eszközök és az infláció miatt elértéktelenedő szociális alapon célzott lakhatási támogatások a lakhatási szegénység növekedését vetítik előre a következő években, a megélhetés általánosságban is nehezebbé válásával.



<sup>66</sup> Részletesebben lásd a megfizethetőségről szóló fejezetet: Csepregi, D. F. (2022). Fordulóponthoz érkezünk: a lakhatás megfizethetőségének alakulása. In: Vankó, L. (szerk.) Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2022.