



# 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 október 5-én lezárult.

Munkánkat figyelemmel kísérheti honlapunkon, és Facebook oldalunkon:

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

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

Habitat for Humanity Magyarország, Budapest, 2022.

Borítókép: Fülöp Dániel Mátyás ©Habitat for Humanity Magyarország

Belső borítókép: Fülöp Dániel Mátyás ©Habitat for Humanity Magyarország





Csepregi Dóra Fanni

# Fordulóponthoz érkeztünk: a lakhatás megfizethetőségének alakulása





# Tartalom

<b>1. Bevezető</b>	5
<b>2. Lakásvásárlás megfizethetősége</b>	6
<b>3. Lakáshitelek és személyi kölcsönök, a túlzott eladósodás veszélye</b>	9
<b>4. Magánbérleti piac megfizethetősége</b>	11
<b>5. Közüzemi díjak</b>	14
<b>6. Várható következmények és javaslatok</b>	15

# Fordulóponthoz érkezünk: a lakhatás megfizethetőségének alakulása

Csepregi Dóra Fanni

Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont

## 1. Bevezető

Az elmúlt években **a lakhatás megfizethetősége egyre többeknek okoz nehézséget, és ennek megfelelően egyre inkább a közbeszéd részévé vált.** Ez egy olyan kérdés, ami mellett nem lehet szó nélkül elmenni, hiszen lakni mindenkinek kell valahol. A lakhatás megfizethetősége az egyike annak a három tényezőnek, amelyek bizonytalan lakhatást (angolul *precarious housing*) eredményeznek, Mallett (2011) definíciója szerint. A bizonytalan lakhatás két másik tényezője a nem biztonságos (*insecure*), illetve a nem megfelelő (*unsuitable*) lakhatás.<sup>1</sup> **A lakások megfizethetőségének számos fokmérője van,** amelyek egymásra is hatással vannak; ezek közé sorolhatjuk a következő szempontokat:

- kiknek és mennyire megfizethető a lakásvásárlás;
- megfizethetőek-e a lakhatási költségek a lakók számára;
- mely háztartásokat és mekkora mértékben érint az energiaszegénység;

- mekkorák a lakbérek a magánbérleti piacon és az önkormányzati tulajdonú lakásokban;
- mekkora a háztartások eladósodottsága a lakhatás terén;
- hány kilakoltatás történik egy évben;
- és végül, milyen szakpolitikák léteznek, amelyek a lakhatás megfizethetőségére irányulnak, és ezek mely csoportok számára érhetőek el.

A sokszempontú elemzésre azért is van szükség, mert az elmúlt harminc év lakáspiaci fejleményeit végigtekintve találunk ugyan olyan időszakot (jellemzően a válságidőszakokat), amikor a lakásárak csökkennek, viszont a lakásvásárlás nem válik megfizethetőbbé, mert ezzel párhuzamosan a reáljövedelmek is esésnek indulnak.<sup>2</sup> Míg a magyar kormányzati politika hajlamos a lakásvásárlást támogatni különböző – többnyire csupán

<sup>1</sup> Mallett, S. (2011). Precarious housing and health inequalities: what are the links?  
<sup>2</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.

<sup>1</sup> Mallett, S. (2011). Precarious housing and health inequalities: what are the links?.

a felső- és középosztály számára elérhető – lakástámogatásokkal és támogatott hitelkonstrukciókkal, addig a megfizethetőség többi aspektusát, melyek inkább az alsóbb társadalmi osztályokat érintik, figyelmen kívül hagyja. Tehát nem támogatja a tulajdonnal nem rendelkező, hitelképtelen háztartások lakhatását (hiszen gyakran a támogatások is csak hitellel együtt használhatók jól), akik önkormányzati lakások hiányában a szabályozatlan és sokak számára nem megfizethető magánbérleti piacra kényszerülnek.

**A lakhatás megfizethetősége terén jelenleg, 2022 nyarán, fordulóponthoz érkezünk.** A koronavírus-járvány miatt elrendelt, közel két évig tartó, lakóingatlanok árverezésére és kiűritésére vonatkozó moratórium 2022. június 15-én véget ért. Bár a kormány a 2022. február végén kezdődött ukrajnai háborúra hivatkozva a veszélyhelyzetet fenntartja, így számos veszélyhelyzeti rendelet érvényben maradt, a kilakoltatási moratórium nem, így **június 15-től újra megindult az ingatlan árverések és a kilakoltatások végrehajtása.** Ezzel egyidőben a gazdasági válság és a háború lakáspiacra gyakorolt következményei is egyre inkább begyűrűznek, és rányomják a bélyegüket a lakhatás megfizethetőségére, részben az építőipari árak kiszámíthatatlan és rendkívül gyors emelkedésén keresztül. Emellett az energiaválság is alapjaiban változtatja meg a háztartások folyó lakhatási költségeit.

Azért nevezhetjük fordulópontnak a jelenlegi helyzetet, mert a **gazdasági válság valószínűleg el fog húzódni, és a hitelezési feltételek sem valószínű, hogy a közeli jövőben visszarendeződnének.** Ezért a 2008 – és leginkább 2015 – utáni időszakra jellemző lakáspiaci bővülés és áremelkedés megtorpanhat. Ugyanakkor ez nem jelenti azt, hogy a lakáspiacról jelenleg is kiszoruló réteg jobb helyzetbe kerülne a következő időszakban.

E fejezet a megfizethetőség aspektusainak néhány most kiemelt fontosságú pontjának bemutatására vállalkozik, illetve a fordulópont után várható következményekre hívja fel a figyelmet.

## 2. Lakásvásárlás megfizethetősége

**A lakhatáshoz való hozzáférés elsődleges módja Magyarországon a lakásvásárlás,** ezért fontos megvizsgálni, hogy ki tudja magának megengedni. A magántulajdon dominanciája a lakáspiacon több okra visszavehető, a legközvetlenebb az 1990-es évek elején végbement lakásprivatizáció, illetve az 1970-es évek óta következetesen a lakásvásárlást támogató állami politikák, valamint azok a piaci folyamatok, ami miatt nem éri meg jelenleg bérlakásokat fejleszteni.<sup>3</sup>

**Az elmúlt években Magyarországon régiós átlagot tekintve is kiemelkedően gyorsan drágultak a lakásárak.** Míg Magyarországon 2021-ben az előző év azonos időszakához képest 5,9 százalékról 13,4 százalékra emelkedett a lakásárak éves növekedési üteme (reál értékeket számolva), addig a többi visegrádi ország átlaga csupán 6 százalékról 9,6 százalékra emelkedett. Tehát a magyarországi lakáspiac felértékelődése még a környező visegrádi országokhoz képest is igen magas.<sup>4</sup> Ennek a drágulásnak vannak általános, és Magyarországra specifikus okai is.

Az általános okok között érdemes megemlíteni a finanszírozási folyamatát, ami röviden azt jelenti, hogy a lakhatás terén is egyre nagyobb teret kapnak a pénzügyi szereplők, pénzügyi folyamatok.<sup>5</sup> A finanszírozási által meghatározott időszakokban a tőkebefektetések nagy része nem a termelést, különböző iparágakat célozza, hanem a termelésbe befektetett tőke alacsony hozama miatt a tőkefelhalmozás alapja a pénzpiaci befektetés lesz.<sup>6</sup> Ez a folyamat a vállalatok és pénzügyi intézmények mellett az állampolgárokat is arra készíti, hogy pénzüket olyan környezetbe

<sup>3</sup> Czirfusz, M., Jelínek, 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.

<sup>4</sup> MNB (2022). [Lakáspiaci jelentés. 2022 május](#). Budapest: Magyar Nemzeti Bank.

<sup>5</sup> Wijburg, G. (2020). [The De-Financialization of Housing: Towards a Research Agenda](#). Housing Studies.

<sup>6</sup> Arrighi, G. (1994). *The Long Twentieth Century: Money, Power and the Origins of Our Times*, Verso, London-New York.



helyezzék, ahol nem veszt az értékéből – ez pedig gyakran az épített környezet és azon belül is az ingatlanpiaci befektetés, hiszen ezek kiszámíthatóan megtérülő befektetéseknek bizonyulnak.<sup>7</sup>

Ennek egy megjelenési formája Magyarországon, hogy **a befektetési célú lakásvásárlás aránya nőtt a lakástranzakciók között.**<sup>8</sup> Ezek a folyamatok hatnak a lakásárakra, hiszen a befektetési célból vásárlók általában nagyobb összeget ki tudnak fizetni, emelve az átlagos eladási árakat. Ennél általánosabb szinten pedig azt jelenti a befektetési logika, hogy több pénz áramlik a lakás piacra, aminek összességében árfelhajtó hatása van – a népszerűbb/frekventáltabb területeken.

A lakás piaci befektetések nagy érték megtartó erővel bírnak, hiszen különösen a frekventált övezetekben ritkán veszítenek értékükből az ingatlanok. Mivel a befektetők a leginkább jövedelmező térségekre hajtanak, **ez a lakás piac polarizálódásához, a területi egyenlőtlenségek növekedéséhez vezet.** Tehát bizonyos szegmensekben sokkal meredekebben emelkednek az árak, mint más térségekben, így a befektetők által népszerűnek vélt övezetekben nehezebb lesz lakáshoz jutni, és a lakosság jórésze kizorul a felhajtott árak miatt. Tehát a vagyoni és jövedelmi különbségek egyre inkább megmutatkoznak a lakás piacon és a lakáshoz jutás nehézségeit vetítik elő.<sup>9</sup>

**Az áremelkedés Magyarországra jellemző specifikus okai közül ki kell emelni a kormány lakástámogatási politikáját.** Ennek keretében a lakásvásárláshoz adott közvetlen támogatásokkal és támogatott hitelekkel az elmúlt években a kormány hozzájárult az árak emelkedéséhez.<sup>10</sup> Hosszú távon gondolkodó állami lakáspolitikával fékezni lehetne a lakásár-emelkedést,

vagy a befektetési szempontok érvényesülését a lakás piacon. Az elmúlt évtizedekben azonban Magyarországon ennek épp az ellenkezője volt jellemző, és mindig prociklikus beavatkozások voltak, amik csak ráerősítettek a piaci folyamatokra.

Emellett pedig a támogatott hitelekhez csupán egy szűk réteg fér hozzá,<sup>11</sup> és így a megfizethetőbb lakhatáshoz való hozzájutást széles körben nem segítik.

A lakásvásárlás megfizethetőségét a legegyszerűbben a reáljövedelmek és a lakásárak változásának összevetésével vizsgálhatjuk. Az 1. ábrán látható, hogy az elmúlt időszakban a lakásárak a városokban gyorsabban emelkedtek, mint a jövedelmek.

Az MNB adatai alapján a 2015 óta tartó folyamatos lakásár emelkedést követően 2021-ben újból rekordot döntött az ár növekedés, amely elsősorban a Budapesten kívüli nagyobb városokban történő lakás piaci boomnak köszönhető. Az MNB lakásár indexe szerint **2021 negyedik negyedében országos átlagot tekintve 21,4 százalékos éves iramban emelkedtek a lakásárak** az egy évvel azelőtti 8,9 százalékos növekedéshez képest. A vidéki városokban a jelen lakás piaci ciklus rekordjait megdöntve 25 százalékos évi lakásár növekedés mutatkozott, míg a fővárosban 2021 végére 11,3 százalékkal emelkedtek az árak 2020 év végéhez képest. 2022 első negyedében ugyancsak nagymértékű árrobbanás mutatkozott az infláció hatására. A nagymértékű lakásár robbanás miatt az MNB becslése alapján országos átlagban történelmi csúcspontra, **18 százalékra emelkedett a lakásárak túlértékeltége, tehát a lakásárak ennyivel nagyobb mértékben növekedtek, mint a háztartások rendelkezésre álló jövedelme.** Budapesten

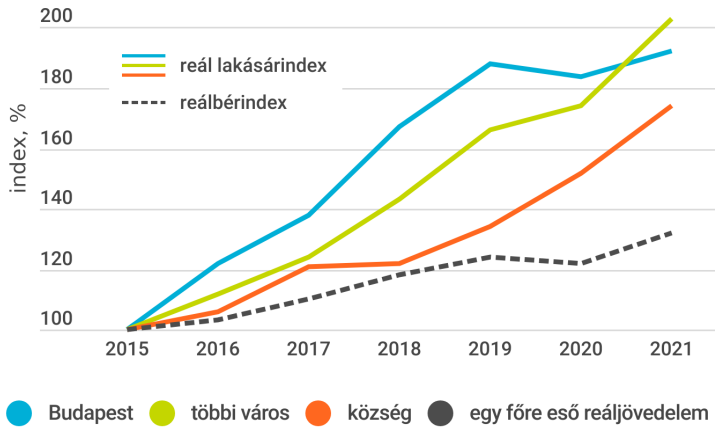
<sup>7</sup> Harvey, D. (1985). *The Urbanization of Capital*. John Hopkins University Press, Baltimore.

<sup>8</sup> Tóth, K. (2020). Befektetési célú lakásvásárlás és a lakhatás finanszírozása. In: *Éves jelentés a lakhatási szegénységről, 2020*.

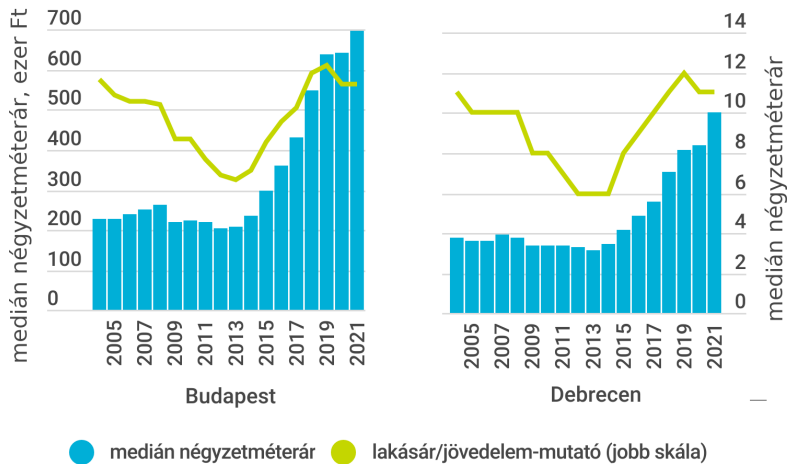
<sup>9</sup> Pósfai, Zs. (2019). [A lakhatás finanszírozása és ennek következményei a háztartásokra](#). Demnet Demokratikus Jogok Fejlesztéséért Alapítvány

<sup>10</sup> MNB (2019). [Lakás piaci jelentés, 2019. május](#). Budapest: Magyar Nemzeti Bank.

<sup>11</sup> Czirfusz, M., Jelinek, Cs. (2021). [Lakhatási közpolitika 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.



1. ábra: A budapesti reál lakásárindex alakulása a lakosság reálbér indexének függvényében (2015=100)  
 Adatok forrása: A [KSH](#) és az [MNB adatai](#) alapján saját számítások  
 A lakásárindexek minden évben a negyedik negyedévi adatok



2. ábra: Lakásár/jövedelem mutató Budapesten és Debrecen régióközpontban  
 Adatok forrása: [MNB](#).

A lakásár/jövedelem mutató a 75 négyzetméteres medián árszintű lakások ára és az átlagos éves nettó jövedelmek hányadosa. Az átlagos jövedelmek megyei szintű adatok.

a lakáspiaci túlértékeltség már évek óta mutatkozik, jelenleg 15 százalékos szintet tesz ki az MNB becslése alapján.<sup>12</sup>

A lakásárak átlagjövedelmekhez viszonyított aránya – ahogy a 2. ábrán is látható, Debrecen városát példaként kiemelve – a magyar nagyvárosokban 2013 óta meredeken emelkedett. Ez az év volt a 2008-as válság utáni lakáspiaci leállást követő fordulópontra, melyre aztán 2015-től kezdődően ráerősített az akkor induló új kormányzati lakástámogatási ciklus is. Az ábrán jól látszik, hogy 2013-tól kezdődően a nagyobb magyar városokban is egyre kevésbé megfizethető a lakásvásárlás. **A koronavírus-járvány hatására ugyan a 2020-as évben megtorpant az árnövekedés, azonban 2021-ben az áremelkedés ismét nagyban túlszárnyalta a jövedelmek növekedésének mértékét az ország összes régióközpontjában.** A lakásárak mértéke a jövedelmekhez képest Debrecenben mutatkozott a legmagasabbnak, a megyeszékhelyen egy 75 négyzetméteres medián árszintű lakás megvásárlásához 12,4 évnyi teljes nettó átlagkeresetre volt szükség. Budapesten 2021-ben nem változott a lakásárak jövedelmekhez viszonyított aránya, így kismértékben alacsonyabb a 2019-es csúcserőknél (részben a koronavírus-járvány következtében).

A tárgyalt folyamat, vagyis a lakáspiaci drágulás hatására a lakosság a legtöbb esetben kétféle úton próbál lakhatáshoz jutni – elérhető nonprofit bérlakások hiányában –: **lakáshitelek felvételével vagy a magánbérleti piacon való albérletkereséssel.**

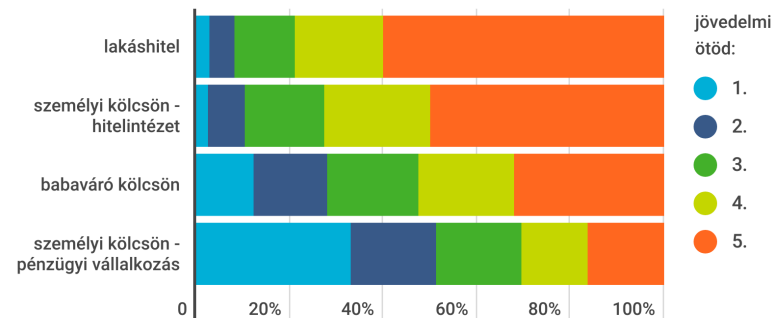
<sup>12</sup> MNB (2022). [Lakáspiaci jelentés, 2022 május](#). Budapest: Magyar Nemzeti Bank.



### 3. Lakáshitelek és személyi kölcsönök, a túlzott eladósodás veszélye

Ugyan Magyarországon az 1990-es évek óta a lakáshoz jutás első módja a lakásvásárlás, a lakásárak emelkedése miatt **egyre szűkül az a társadalmi réteg, akik önerőből tudnak ingatlant vásárolni**. Egyre jelentősebb a hitelfelvétel, a lakásárak emelkedésével pedig a hitelösszegek is rendre növekednek.<sup>13</sup> A 2008-as válság utáni szigorúbb hitelezési szabályok hatására ugyanakkor a társadalom alsóbb osztályai számára kevésbé hozzáférhetőek a banki hitelek. A társadalmi tagoltság tehát e tekintetben is megmutatkozik, **az alsóbb társadalmi csoportok körében gyakoribb a kisebb összegű, egyszerűbb és gyorsabb elbírálású személyi kölcsönök felvétele**, jellemzően nem-banki pénzügyi szereplőktől. Egy 2019-es MNB tanulmány szerint egyre gyakoribb a személyi kölcsönök lakáscélú felhasználása;<sup>14</sup> ez a babaváró hitelek esetében még jellemzőbb – ami szintén azt jelzi, hogy a személyi kölcsönök bizonyos társadalmi csoportok esetében a lakáshitelek “helyettesítő termékei”.

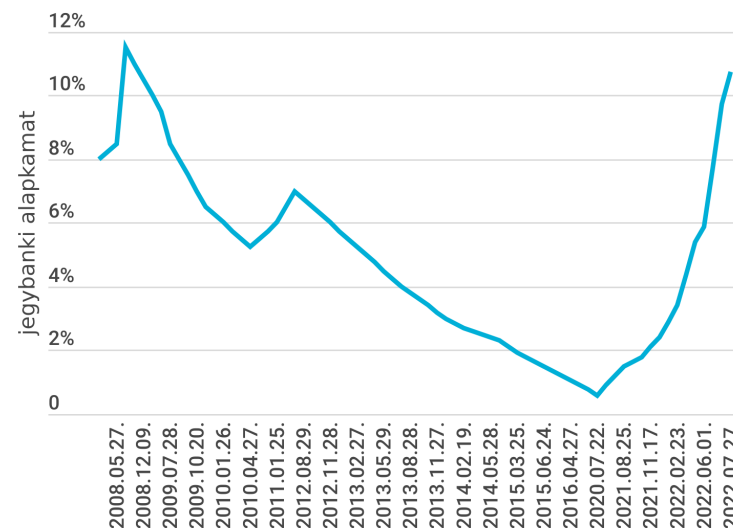
Mindezt az MNB adatai is alátámasztják: a hitelintézetek által újonnan kibocsátott lakáshitelek és személyi kölcsönök adásai között sokkal nagyobb arányban vannak jelen a magasabb jövedelműek: a 2021-ben lakáshitelt felvevők 60 százaléka, a 2021-ben hitelintézetek által folyósított személyi kölcsönt felvevők fele a legfelső jövedelmi ötödbe tartozik. Ezzel ellentétes tendencia figyelhető meg a pénzügyi vállalkozások által folyósított személyi kölcsönök adásai között, ahol a legalacsonyabb jövedelmi ötöd van felülreprezentálva. A babaváró hitelt a lakáshitelekhez hasonlóan kizárólag hitelintézetek folyósítják, de a kölcsöntípushoz való hozzáférés kiegyenlített. Az alacsony jövedelmű ügyfelek így kiszorulnak a banki hitelezésből.<sup>15</sup> A pénzügyi vállalkozástól felvett személyi kölcsönök azonban



3. ábra: A hitelfelvevők jövedelemeloszlása

Adatok forrása: MNB

2021-ben kibocsátott hitelek. A jövedelmi ötödök határai 2020. évi adatok alapján (MNB).



4. ábra: A jegybanksi alapkamat alakulása

Adatok forrása: MNB

<sup>13</sup> Pósfai, Zs. (2020). Megfizethető-e a lakhatás? In: Éves jelentés a lakhatási szegénységről, 2020.

<sup>14</sup> Fellner, Z. & Marosi, A. (2019). [Új szerepben a fogyasztási hitelek – mi magyarázza a személyi kölcsönök felfutását?](#) MNB.

<sup>15</sup> MNB (2022). [Pénzügyi stabilitási jelentés, 2022. május](#). Budapest: Magyar Nemzeti Bank.

jellemzően drágábbak, mint a magasabb jövedelmi helyzetű rétegeket célzó lakáshitelek, hiszen kevésbé szabályozottak, és nincsenek közöttük támogatott hitelkonstrukciók. Emellett nagyobb arányban találunk köztük változó kamatozású hitelt is, tehát e szegmens összességében nagyobb kockázatot hordoz.<sup>16</sup> A megfizethetőség és hozzáférhetőség szempontjából **kiemelt figyelmet igényel a piaci és a támogatott lakáshitelek kamata közötti olló kinyílása,<sup>17</sup> amely tovább növeli a támogatott hitelekhez hozzájutó (tehetősebb többgyermekes családok) és a támogatott hitelekből kiszoruló lakosság között húzódó egyenlőtlenséget.<sup>18</sup>** Ez az olló a jegybanki alapkamat rohamos növekedésével (lásd 4. ábra) egyre inkább nyílik. A kamatok emelkedése a korábbi jogszabályok alapján a támogatáshoz jutó családokat is nagyban érinthette, egy 2022. október 1-i szabályozással azonban a – 3 meglévő és/vagy előre vállalt gyermekre felvehető 10 milliós – Családi Otthonteremtési Kedvezmény (CSOK) esetében a kormány 5%-ban maximalizálta a gyermekvállalás elmaradása, illetve válás esetén esedékes büntetőkamatot. Ez a szabályozás még azokat is a CSOK felvételére ösztönzi, akik nem terveznek családot alapítani, hiszen még a büntetőkamat visszafizetése is jobbnak bizonyul a 10 éves futamidőt követően, mint a banki hitelfelvétel.<sup>19</sup>

Az elmúlt évtizedben a jegybanki alapkamat – amely a banki hitelkonstrukciókat nagyban meghatározza – történelmileg alacsony szinten volt itthon és a világ más részein is egyaránt. Ennek oka, hogy a 2008-as válság utáni gazdaságélénkítési politika egyik legfontosabb eszköze volt a kamatok alacsony szinten tartása, ami arra volt hivatott, hogy a befektetéseket a reálgazdaság és az infrastrukturális beruházások felé terelje. Az alacsony kamatok olcsó hitelt eredményeztek, így a piac hitelfelvételre ösztönözte az embereket. Másrészt viszont ösztönözte a fejezet elején

említett befektetési célú ingatlanvásárlást is, és emelte az árakat. Tehát egyrészt a támogatott hitelek, másrészt az alacsony kamatszint hatására a lakosság ingatlanokba fektette a pénzét.

**A háztartások adósságspirálba kerülésének jelentős oka lehet a hitelfelvétel.<sup>20</sup>** A rohamos mértékű kamatemelés (ami közvetlenül érinti azokat, akiknek változó kamatozású hitele van), illetve a koronavírus-járvány miatt elrendelt hiteltörlesztési moratórium vége (melyet 2022. december 31-ig külön kérelem útján meg lehetett hosszabbítani, de a hosszabbítás is kockázatokkal jár, hiszen a kölcsön futamideje, és a teljes visszafizetendő összeg is nagyban növekedhet, különösen, ha nincsenek a kamatok befizálva)<sup>21</sup> mind kockázatokat jelentenek a háztartások eladósodása szempontjából. Még ha valaki képes is a hitel visszafizetésére, hosszú évekig determinálja kilátásait, azt, hogy milyen munkát végez és hol tud lakni, továbbá szükségszerűen csökkenti egyéb kiadásait. Tehát még ha képes is a hitele törlesztésére, a helyzet könnyen fordulhat túlzott eladósodásba.<sup>22</sup>

Ráadásul, a potenciálisan adósságcsapdába kerülő emberek köre ennél még jóval bővebb, hiszen a megemelkedő közműdíjak, a folyószámla-hitelek, személyi kölcsönök, telefontársaságok és internetszolgáltatók felé létező kisebb összegű tartozások törlesztése is gondot jelenthet a jelenlegi inflációs, bizonytalan gazdasági helyzetben. Mivel a szociális ellátórendszer semmilyen érdemi segítséget nem biztosít piaci tartozások esetében, az adósságok végső soron a lakhatás elvesztésével is járhatnak. Egy 2019-es adatelemzés alapján az akkori árverések túlnyomó része ötmillió forint alatti adósság felhalmozása miatt indult meg – ami szintén a kis tartozások lakhatás elvesztésével való összefüggésére mutat rá.<sup>23</sup> Az elmúlt években a gazdasági konjunktúra időszaka, és az ezzel összefüggő kormányzati támogatások; a közelmúltban pedig a járványügyi

<sup>16</sup> Pósfai, Zs. (2020). Megfizethető-e a lakhatás? In: Éves jelentés a lakhatási szegénységről, 2020.

<sup>17</sup> MNB (2022). [Lakáspiacei jelentés, 2022 május](#). Budapest: Magyar Nemzeti Bank.

<sup>18</sup> Czirfusz, M. (2022). Kormányzati szakpolitikák és költségvetési kiadások. In: Éves jelentés a lakhatási szegénységről, 2022.

<sup>19</sup> Palkó, I. (2022). [Piszkos kis CSOK-trükk: potyautasok tömege mozdulhat rá a kormány új "lakáshitelére"](#) Portfolio.hu

<sup>20</sup> Bródy, L. S., & Pósfai, Zs. (2020). A háztartások eladósodása Magyarországon.

<sup>21</sup> Argyelán, J. (2022). [Meghosszabbítják a moratóriumot – maradjunk, vagy kilépjünk?](#) In: Bankmonitor.

<sup>22</sup> Pósfai, Zs. (2020). [Megfizethető-e a lakhatás?](#) In: Éves lakhatási jelentés 2020.

<sup>23</sup> Bródy, L. S., & Pósfai, Zs. (2020). A háztartások eladósodása Magyarországon.



veszélyhelyzetre vonatkozó kilakoltatási- és hiteltörlesztési moratórium könnyítettek bizonyos társadalmi csoportok lakhatással kapcsolatos terhein. **Az elkövetkező időkben azonban – célzott támogatások hiányában – a megszorító intézkedések a társadalom széles rétegeinek eladósodásához, és elhelyezés nélküli kilakoltatási moratórium hiányában emberek kilakoltatásához és utcára kerüléséhez fog vezetni.**

## 4. Magánbérleti piac megfizethetősége

Habár a rendszerváltást követő privatizáció hatására a lakásállomány túlnyomó része magántulajdonban van, mégis **a magyarországi lakosság körülbelül egytizede lakik a jogi értelemben rendkívül szabályozatlan és a jövedelmekhez képest kevésbé megfizethető magánbérleti szektorban**, és ez a szám folyamatosan emelkedik.<sup>24</sup> A szabályozatlan környezet a bérbeadót is ellenősztönzi a hosszú távú lakáskiadásban, ez pedig még inkább szűkíti a bérleti piac kínálatát. Ugyanakkor túlnyomó többségben egyrészt éppen a prekár<sup>25</sup> helyzetű fiatalok kényszerülnek a szabályozatlan és nehezen megfizethető albérleti piacra. Ezek a fiatalok azok, akik csak a nagyvárosokban találnak munkát, kevesebb, rendszertelenebb jövedelemmel bírnak, és kockázatos számukra a lakáscélú hitelfelvétel. Valamint a rendszertelenebb, és/vagy alacsony jövedelemhez hozzájutó alsó osztályba tartozó háztartások azok, akik más alternatíva hiányában az albérleti piacra szorulnak.

A koronavírus-járvány a 2020-as évben átmeneti visszaesést eredményezett a lakásbérleti árak mértékében, azonban hosszú távon nem szorította vissza a növekedést: **2021 februárjától újra töretlenül emelkednek a piaci lakásbérleti díjak.** A KSH adatai alapján 2022 januárjában az előző hónapoz képest országos szinten 1,9, a fővárosban 2,4 százalékkal nőttek

a lakások bérleti díjai. Az előző év januárjához képest pedig országosan 15,1, Budapesten 15,7 százalékos növekedés volt kimutatható. A kínálat fokozatos csökkenésével egyidőben pedig 2021 negyedik negyedévi 12,7 százalékról 2022 első negyedévében Budapesten 19 százalékra, országos szinten 13,1 százalékról 18,2 százalékra emelkedett a kiadó lakások éves drágulása a KSH-ingatlan.com lakbérindexe alapján.<sup>26</sup> A fővárosban elérhető bérleti árak szintje már ekkor, 2022 első negyedévében felülmúlta a korábbi, járvány előtti rekordot.

Budapesten minden kerületcsoportban megmutatkozott a bérleti díjak növekedése (lásd 5. ábra) 2022 januárjában; az előző hónapoz viszonyítva leginkább a “budai egyéb” és a “pesti külső” kerületekben nőttek az árak, egyaránt 3 százalékkal. **Az utóbbi egy évet nézve a “pesti belső” kerületekben történt a legnagyobb növekedés a bérleti díjakban (16,2 százalék).**<sup>27</sup>

Az MNB Lakáspiaci jelentése alapján<sup>28</sup> 2022 elején jelentős eltérések mutatkoztak az egyes fővárosi kerületcsoportok átlagos bérleti díját tekintve. Míg 2021. márciusában a drágábbnak bizonyuló “budai hegyvidéki” kerületeket leszámítva 130-170 ezer forint közé volt tehető a budapesti kerületcsoportok átlagos bérleti díja, addig az elmúlt évben szétnyílt az olló az egyes kerületcsoportok között. A “pesti belső” kerületekben jelenleg átlagosan 284 ezer forintért adnak ki egy ingatlant, mindez a korábbi évhez képest rendkívül magas, 114 ezer forintos drágulást jelent. Ugyanebben az időszakban a “budai egyéb”, a “pesti átmeneti”, illetve a “pesti külső” kerületek átlagos bérleti díja sorrendben 220, 176, 140 ezer forintra ugrik, ami a kerületcsoportokat tekintve 67, 36 és 10 ezer forintos emelkedést jelent. Ezzel egyidőben a megyeszékhelyeken egy év alatt 108 ezer forintról 125 ezer forintra emelkedik az átlagos bérleti díj.<sup>29</sup>

<sup>26</sup> KSH, (2022). [KSH-ingatlan.com - lakbérindex, 2022. január](#)

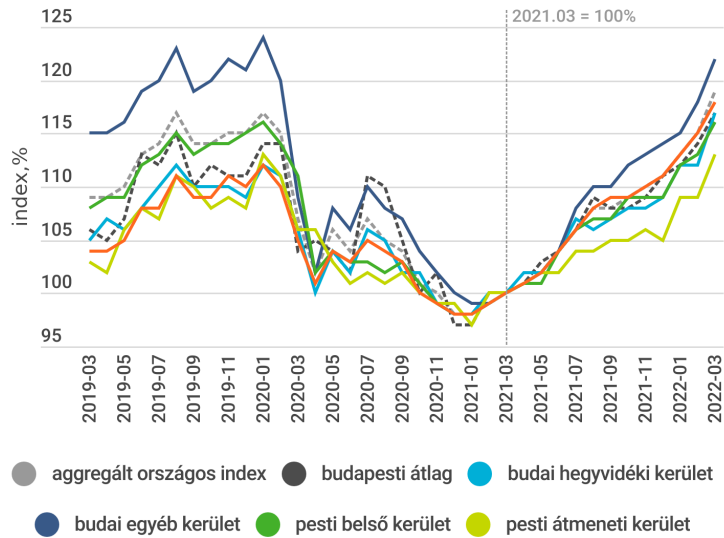
<sup>27</sup> ibid.

<sup>28</sup> MNB (2022). [Lakáspiaci jelentés, 2022 május](#). Budapest: Magyar Nemzeti Bank.

<sup>29</sup> ibid.

<sup>24</sup> Központi Statisztikai Hivatal (2016). [Miben élünk? A 2015. évi lakásfelmérés részletes eredményei](#).

<sup>25</sup> A fogalomról bővebben lásd: Szépe, A. (2012) [Prekariátus. Miért pont most és miért pont itt?](#) In: Fordulat,19.



5. ábra: Budapesti kerületcsoportok lakbérindexei az ingatlan.com kínálatában szereplő kiadó lakáshirdetések alapján (2021 márciusa=100%)  
 Adatok forrása: KSH és ingatlan.com adatai alapján [MNB](#)<sup>30</sup>

Ahogy azonban az előző alrészben tárgyaltuk, a növekvő kereslet és a csökkenő (vagy legalábbis jelentős mértékben nem növekedő) kínálat eredmények nyomán továbbra is várható a gyors áremelkedés a bérleti piacon.

Fordulóponthoz jutottunk – 2022. október elején, e fejezet írása idején az alapkamat már elérte a 13 százalékot (utoljára 2008 decemberében volt 10 százalék fölött az alapkamat). **A rohamosan emelkedő alapkamat a banki kamatokat is felhajtja, így várhatóan kevesebben fognak tudni hitelt felvenni a következő időszakban. Más alternatíva hiányában ez növelni fogja a keresletet a bérelhető lakások iránt,** ez pedig szabályozás hiányában a bérleti árak további emelkedését fogja magával vonni. Így a vagyonosabb, akár több lakással rendelkező réteg és a bérleti piacra szoruló lakosság közötti polarizáció tovább nő. Hiszen a már fentebb említett lakáshitelekhez hozzáférő lakosság a korábbiakkal ellentétben a magas kamatszint miatt már nem biztos, hogy képes a hitelfelvételre, emiatt a lakáspiacon leginkább az fog érvényesülni, aki hitel nélkül tud ingatlant vásárolni, így a nagybefektetők fognak nagyobb térhez jutni, ezáltal kiszorítva az alacsonyabb jövedelmi csoportokba tartozó háztartásokat.

Egy nemrég megjelent tanulmány mutat rá a Magyarországon is megjelenő **fiatal bérlői generáció** (angolul *generation rent*) **jelenségére**, amely szerint általános tendencia, hogy nő a magánbérleti szektorban élők száma, míg a tulajdonos által lakott lakások aránya csökkent az elmúlt 10 évben.<sup>31</sup> Ezen változások a fiatalabb generáció esetében még erőteljesebben jelentkeznek. A KSH adatai szerint 1999 és 2015 között **a magánbérleményben élők aránya** a teljes népességet tekintve 3 százalékról 8 százalékra emelkedett, míg **a fiatal háztartásokat tekintve a 1999-es 10 százalékról 2003-ra 14, 2015-re pedig 30 százalékra** (Budapesten 38 százalékra) **nőtt**. Ugyanekkor a 35 évnél idősebb lakosság körében 1999-től 2015-ig csupán 2-ről 5 százalékra emelkedett a magánbérleményben élők aránya. Eközben

<sup>30</sup> Az egyes kerületcsoportok a következő kerületeket ölelik fel: Budai hegyvidéki kerület: I., II., XII., Budai egyéb kerület: III., XI., XXII., Pesti belső kerület: V., VI., VII., VIII., IX., Pesti átmeneti kerület: X., XIII., XIV., XIX., XX., Pesti külső kerület: IV., XV., XVI., XVII., XVIII., XXI., XXIII.

<sup>31</sup> Tóth, K. (2020). Befektetési célú lakásvásárlás és a lakhatás finanszírozása. In: Éves jelentés a lakhatási szegénységről, 2020.



a saját ingatlanban élő fiatalok aránya csökkenő tendenciát mutat: 1999-től 2015-ig 83 százalékról 66 százalékra csökkent az arányuk. Tehát a fiatalok körében még magasabb az az arány, akik úgy látják, hogy hosszú távon is a bérlakás fogja számukra jelenteni az otthont.<sup>32</sup>

De nemcsak a fiatal felnőttek generációja szorult ki a saját tulajdonból. Magyarországon a 2020-as adatok alapján a háztartások 86 százaléka<sup>33</sup> rendelkezett saját tulajdonnal, azonban ha megfigyeljük az ingatlan tulajdonosok vagyoni helyzet alapján történő megoszlását, kiderül, hogy míg a nettó vagyon alapján beosztott 3-10. tizedben minden esetben 90 százalék felett van az egy lakást tulajdonlók aránya, addig az első és második (vagyis a két legalacsonyabb) vagyoni decilisben ez az arány 34-re, illetve 64-re tehető.<sup>34</sup> Tehát Magyarországon a társadalom túlnyomó többsége rendelkezik saját lakással, hiszen a rendszerváltás után az állami bérlakásokat alacsony áron privatizálták a benne élők, és a későbbi állami lakáspolitikája is kifejezetten a saját tulajdonszerzést támogatta olcsó hitelekkel. Azonban, épp az alsó osztályba tartozó lakosság túlnyomó része marad magántulajdon nélkül, így ördögi körbe jut: elérhető szociális bérlakások hiányában a nagyon szűk kínálattal, ám tág kereslettel jellemző magánbérlakás-szektorba szorul, amely az alacsony jövedelmi szint miatt nem megfizethető e háztartások számára. Így **a lakhatás áruvá válásának legnagyobb elszenvetői a legsérülékenyebb csoportok.** Megfelelő állami szerepvállalás nélkül a legszegényebb háztartások kiszolgáltatott helyzetben rekednek, egy magántulajdon uralt világ gazdasági berendezkedésben nem tudnak érvényesülni, alapvető szükségleteik sem lesznek kielégítve, megfelelő védőháló hiányában a lakásvesztés áldozatai lesznek.

Továbbá a rendszer anomáliáira mutat rá, hogy míg az alsó hét vagyoni tizedben a több ingatlantulajdonnal rendelkező háztartások egyenként a 16 százalékot sem érik el és még a nyolcadik decilisben is csupán 23 százalék a több ingatlannal rendelkező háztartások aránya, addig a legfelső jövedelmi tizedben ez az arány a 63 százalékot is eléri.<sup>35</sup> Tehát **a legfelsőbb réteg aránytalanul sokat nyer a lakáspiaci árak növekedésével, hiszen eleve magas vagyonnal rendelkeznek, aminek értéke folyamatosan nő.** Emellett pedig folyó jövedelmi szintjét is folyamatosan növelni tudja, amikor a kevésbé módos társadalmi csoportok számára kiadott lakások egyre emelkedő bérleti díját beszedi. **A lakhatás így bekerül a tágabb pénzügyi logika uralma alá, melynek következtében egyre drágább a lakhatás megteremtése, és egyre nő az egyenlőtlenség abból a szempontból, hogy kinek van hozzáférése a biztos lakhatáshoz.** A lakások így egyre inkább befektetések, és eredeti céljuk, használati értékük nem tud érvényesülni. A lakhatás a háztartásoktól való erőforrás-elvonás terepének bizonyul, hiszen nem annyit kell fizetni a lakhatásra, mely annak előteremtéséhez és fenntartásához szükséges, hanem amennyi a lakáspiaci elvárt hozamokat realizálja a hitelezők, illetve befektetők felé. Mivel ma Magyarországon a piaci szereplők uralják a lakáspiac működtetését, a lakások építését és finanszírozását, ezért a rendszer logikájából szükségszerűen következik, hogy a fő hangsúly a profitabilitáson van.<sup>36</sup> Hiányoznak tehát azon szereplők, akiknek elsődleges célja a lakás eredeti funkciója, a lakhatási élettér megteremtése lenne.

<sup>32</sup> Csizmadya, A., & Kószeghy, L. (2022). 'Generation Rent' in a Super Homeownership Environment: The Case of Budapest, Hungary. *Sustainability*, 14(14), 8929.

<sup>33</sup> MNB (2022). [Miből élünk? A 2020-as háztartási vagyonfelmérés első eredményeinek bemutatása.](#)

<sup>34</sup> ibid.

<sup>35</sup> MNB (2022). [Miből élünk? A 2020-as háztartási vagyonfelmérés első eredményeinek bemutatása.](#)

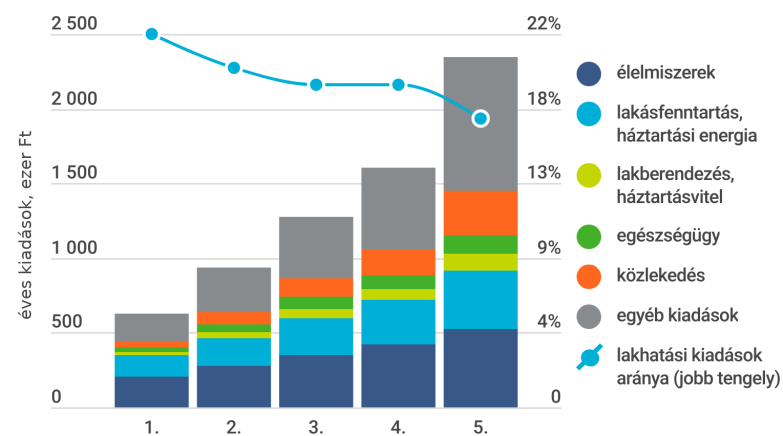
<sup>36</sup> Pósfai, Zs. (2019). [A lakhatás finanszírozása és ennek következményei a háztartásokra.](#) Demnet Demokratikus Jogok Fejlesztéséért Alapítvány

## 5. Közüzemi díjak

A megfizethetőségi problémák és az eladósodás egyik fontos eredője a közüzemi díjak. Mivel a közüzemi díjhátralékokat a különböző szolgáltatók külön vezetik nyilvántartásban, emiatt nehéz általános képet kapni, de az Eurostat adatai alapján 2021-ben a magyar háztartások körülbelül 10 százalékát érintette a közüzemi díjhátralékok felhalmozása.<sup>37</sup> Azonban jelentős különbség mutatkozik a különböző jövedelmi rétegekbe tartozó háztartások között: a szegényebb lakosság számára nagyobb terhet jelent a közüzemi díjak kifizetése. Az Eurostat az összes tartozást (jelzálog, lakásbérleti díj, közmű, fogyasztási hitel) figyelemmel követi: 2021-ben 11,2 százalék a valamilyen tartozással rendelkező magyar háztartások aránya, ugyanez az arány 27 százalékot is elér a szegénységi küszöb alatt élők körében.<sup>38</sup> **Tehát Magyarországon még a rezsicsökkentés ideje alatt is majdnem minden harmadik szegénységi küszöb alatt élő háztartás rendelkezett hátralékkal.**

Az 6. ábra alapján míg a legszegényebb társadalmi csoport jövedelme 22 százalékát költi lakásfenntartásra és háztartási energiára, addig a legmagasabb jövedelmi ötödbe tartozó háztartások keresetük csupán 17 százalékát költik erre a célra, így több megtakarításuk marad fogyasztási, szabadidős, vagy bármilyen egyéb tevékenységre. A lakáscélra fordított kiadások aránya valójában még ennél is jóval magasabb, hiszen a hiteltartozások nincsenek beleszámítva a fenti lakásfenntartási költségekbe.

A 2013-ban bevezetésre került és azóta fix árú közműdíjakat nyújtó rezsicsökkentés összességében mérsékelte a háztartások lakáskiadásait, amelyet az Eurostat közüzemi számlák hátralékmutatója is példáz,<sup>39</sup> de az emelkedő világpiaci energiaárak 2021 őszétől már súlyos költségvetési



6. ábra: A háztartások egy főre jutó éves kiadásai és a lakhatási kiadásuk aránya az összes kiadásukhoz viszonyítva, jövedelmi ötödök szerint (2020)  
Adatok forrása: KSH 2020-as adatai alapján saját számítások

<sup>37</sup> Eurostat, EU-SILC, 2021.

<sup>38</sup> Eurostat, EU-SILC, 2021.

<sup>39</sup> Eurostat, EU-SILC, 2021.



fenntarthatósági problémákat jósoltak.<sup>40</sup> 2022 nyarán a magyar kormány a kibontakozó válságra reagáló megszorító politikájának egyik elemeként megszüntette az addig érvényben lévő áram- és gázfogyasztásra vonatkozó rezsicsökkentést. Az új rendelet értelmében 2022. augusztus 1-től a kedvezményes tarifa csak egy meghatározott szintig érvényesül, ezt meghaladva piaci árat kell fizetniük a fogyasztóknak. **Az elmúlt évek adataiból következtetve a háztartások közel felét fogja érinteni a kedvezményes árkategóriából való kiesés.** Elsősorban a családi házban élőket fenyegeti, hogy megemelt közüzemi díjat kell fizetniük, mivel a családi házaknak átlagosan nagyobb a gázfogyasztása. Ez a háztartások költségvetését nagyban meg fogja terheli, hiszen a földgáznál a kedvezményes rezsiköltséget túllépve hétszeres árat kell fizetni.<sup>41</sup> A Habitat for Humanity HKÉF adatokon alapuló számításai alapján<sup>42</sup> 1,1 millió háztartást fog várhatóan érinteni a megemelt gázár – az érintett lakosság havi földgázzsámlája a 100 ezer forintot is meghaladhatja.<sup>43</sup> A KSH háztartási adatfelvételéből kiindulva az alsó jövedelmi ötöd 22 százalékát fogja érinteni az emelt rezsizsámlák fizetése.<sup>44</sup> **A rezsizsámlák emelésének nagy vesztesei tehát a családi házakban élők lesznek, különösen azok a háztartások, akik régebbi, az energiahatékonysági szempontoknak nem megfelelő házakban élnek, illetve az új határozat által érintett szegény háztartások, akiknek nem lesz miből előteremteni a többletforrást.** Az elmúlt években nem voltak olyan kormányzati programok, melyek támogatták volna az energiahatékonysági felújításokat, és a hatósági energiaárak sem ösztönözték beruházásra az embereket. Ennek a rövidtávú politikának most komoly következményei vannak. A legszegényebb réteg már eddig is kimaradt a rezsicsökkentésből, hiszen a tűzifára nem volt igényelhető a támogatás – bővebben erről

a témáról lásd a Jelentés 'Vissza a tűzifához?' című fejezetét. Emellett sok kistelepülésen a 2015-ben megszüntetett országos lakásfenntartási támogatás után bevezetett önkormányzati, lakáscélú támogatás sem érhető el, és kezdőtőke hiányában a felújítási programokból is kimaradtak.

Összességében, az infláció és gazdasági válság, valamint a kormányzati intézkedések hatására megemelkedő árak, magasabb hitel törlesztőrészek, és bérleti díjak mellett a kormányzati megszorító politika részeként elengedett rezsizsámlák kifizetése is nagy teherterheléssé lesz az emberek számára. Elképzelhető, hogy választás elé kényszerülnek a háztartások: vagy a nagymértékű infláció hatására megnövekedett élelmiszereket tudják fizetni, vagy a rezsizsámlát, netán a lakbért. Jól látható, hogy ezáltal **tovább nő azon háztartások köre, akik érdemi, célzott beavatkozások hiányában nem fogják tudni lakhatási költségeiket fedezni, és életminőségük romlása, valamint lakhatásuk elvesztése fenyegeti őket.**

## 6. Várható következmények és javaslatok

Míg a koronavírus járvány okozta veszélyhelyzet miatt elrendelt kilakoltatási moratórium rövid távon megakadályozta a háztartások lakásvesztését, illetve bizonyos hiteltörlesztéseket is felfüggesztett egy időre, 2022. június 15-e után ez az időszak lezárult, újra elindultak a végrehajtási eljárások, és a hiteltörlesztéseket is fizetniük kell az érintett háztartásoknak legkésőbb december vége után. A globális gazdasági válság kibontakozóban van, a magyar gazdaságban is komoly infláció látható, az alapvető növekedését lekötő hitelek, valamint az energiaválság mind érintik a lakhatás megfizethetőségét. A háztartások egyre inkább tapasztalják a megszorító intézkedéseket. A vagyonnal rendelkező csoportok, az infláció veszélyétől fenyegetve az ingatlanpiacra menekülnek, a befektetési célú lakásvásárlási hajlandóság ezáltal tovább nő. A lakhatás eredeti célja, miszerint a lakás a feltöltődésre, lakhatásra való teret szolgálja, háttérbe szorul, és mindinkább egy eszköznek mutatkozik, amely által

<sup>40</sup> Czirfusz, M. (2022). Kormányzati szakpolitikák és költségvetési kiadások. In: Éves jelentés a lakhatási szegénységről, 2022.

<sup>41</sup> Kolozsi Ádám (2022). [A háztartások legalább felét érintheti a rezsizsámlák emelése, a családi házakban élők kiemelten rosszul járnak](#). In: G7.

<sup>42</sup> Magyarországon a Központi Statisztikai Hivatal végzi a háztartások életkörülményeit vizsgáló európai Háztartási költségvetési és életkörülmény adatfelvételt (HKÉF).

<sup>43</sup> Kolozsi Ádám (2022). [A háztartások legalább felét érintheti a rezsizsámlák emelése, a családi házakban élők kiemelten rosszul járnak](#). In: G7.

<sup>44</sup> ibid.

jövedelemhez lehet jutni. Ez a tendencia merőben gátolja a megfizethető lakhatás megteremtését.

Ahhoz, hogy a válság terhét ne a háztartások viseljék, központilag támogatott, a társadalom széles rétegére célzott megfizethető bérlakásállomány bővítésére van szükség. Ahhoz, hogy érdemben lehessen bővíteni a megfizethető lakások számát, olyan új intézmények létrehozására van szükség, melyek hosszú távon, a piaci ingadozásoktól minél függetlenebb módon kezelnek és fejlesztenek lakásokat. Erre példák a lakástársaságok, lakásügynökségek vagy lakásszövetkezetek.

A lakhatás megfizethetőségének javításában sokat segítene a több lakhatási szervezet közös munkájával összeállított Lakhatási Minimum<sup>45</sup> vonatkozó pontjainak bevezetése:

- A jelenleginél jóval kiterjedtebb **köztulajdonú és támogatott bérlakásszektorra van szükség**, ideértve a **szociális lakásügynökségek** vagy **nonprofit lakástársaságok** által kezelt lakásokat is. Az önkormányzatokat ösztönözni és támogatni kell a hasonló programok bevezetésében, a központi államnak pedig központi kezelésű programot kell indítania. A bővülő megfizethető bérlakásszektor hosszú távon is nonprofit formában kell megtartani, illetve általános szabályként a lakhatásra fordított közösségi költség hosszú távon szolgálja a nonprofit bérlakás szektor megerősödését.
- Az önkormányzati bérlakások elosztási szempontjairól szóló keret-szabályozásnak biztosítania kell, hogy a támogatott bérlakásokban valóban arra rászorulóknak lakhassanak, és a lakbérek arányosak legyenek a családok fizetési lehetőségeivel.

- Szükséges a **nonprofit bérlakásszektor szabályozási környezetének kedvezővé tétele**: az adózás, biztosítás és közfinanszírozás szabályai biztosítsanak kedvező feltételeket a lakásügynökségek, lakásszövetkezetek, lakástársaságok és más nonprofit alapon működő, megfizethető lakhatást biztosító kezdeményezések számára.
- Az eladósodás és a kilakoltatás megakadályozására (mely a rezsi-hátralékok és a nemteljesítő hitelek miatt nőni fog) haladéktalanul be kell vezetni a **központi költségvetésből finanszírozott normatív lakásfenntartási támogatást** és egy a helyi szociális ellátórendszerre építő normatív adósságkezelési szolgáltatást.

<sup>45</sup> Bővebben a Lakhatási Minimum követeléseiről és háttéranyagairól [lásd a honlapot](#).