

Éves jelentés a lakhatási szegénységről

2022

SZERZŐK:

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

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

Munkánkat figyelemmel kísérheti honlapunkon, és Facebook oldalunkon: www.habitat.hu
www.facebook.com/habitathungary

Habitat for Humanity Magyarország, Budapest, 2022.

BORÍTÓKÉPEK:

Fülöp Dániel Mátyás ©Habitat for Humanity Magyarország (1., 7. és 25. oldal)

Csátsich Renátó ©Habitat for Humanity Magyarország (38. oldal)



Tartalom

Bevezető	5
A szerzőkről	6
Czirfusz Márton Kormányzati szakpolitikák és költségvetési kiadások	8
1. A lakáspolitikai változó helye a kormányzatban	8
2. Szakpolitikai változások	10
2.1. Új lakáspolitikai eszközök	10
2.2. Fenntartott lakáspolitikai eszközök	11
2.3. Változó lakáspolitikai eszközök	15
2.4. Megszűnő lakáspolitikai eszközök	16
2.5. További lakáspolitikai fejlemények	18
3. Költségvetési kiadások	19
4. Következtetések	24

Csepregi Dóra Fanni

Fordulóponthoz érkezünk: a lakhatás megfizethetőségének alakulása

1. Bevezető	26
2. Lakásvásárlás megfizethetősége	27
3. Lakáshitelek és személyi kölcsönök, a túlzott eladósodás veszélye	30
4. Magánbérleti piac megfizethetősége	32
5. Közüzemi díjak	35
6. Várható következmények és javaslatok	36

Feldmár Nóra – Bajomi Anna Zsófia

Vissza a tűzifához? Lakossági szilárd tüzelés Magyarországon

1. Bevezetés	39
1.1. A tűzifa szerepe az energiaellátásban	40
2. A háztartások szilárd tüzelő felhasználása	41
2.1. Miért fűtenek az emberek fával?	42
2.2. Lakossági földgáz- és tűzifaárak	43
3. Szilárd tüzelésű fűtési rendszerek	45
3.1. Fűtőberendezések típusai	46
3.1.1. Egyedi helyiségfűtés	46
3.1.2. Központi fűtés	48

3.2. Szabályozás	49
3.2.1. Fűtőberendezések	49
3.2.2. Kémények	49
4. Elérhető lakossági támogatások	50
4.1. Szociális tüzelőanyag támogatás	50
4.2. Energiahatékonyság, fűtőkorszerűsítés	51
5. Környezetvédelmi és egészségügyi szempontok	52
5.1. Légszennyezés	52
5.2. Karbonsemlegesség?	53
5.3. Szakpolitikai keretek	53
5.3.1. Klíma és erdővédelem	53
5.3.2. Levegőtisztaság-védelem	54
6. Javaslatok	55
6.1. A szociális tüzelőanyag program reformja	55
6.2. Épület- és fűtőkorszerűsítési program	55
6.3. Szociálisan célzott lakhatási támogatások intézményének megerősítése	55

Bevezető

Kedves Olvasó!

A Habitat for Humanity Magyarország immáron **tizenegyedik éve jelenteti meg éves jelentését a magyarországi lakhatási szegénységről**. A tavalyi, 2021-es ünnepi, harminc évet áttekintő jelentés után az idén visszatértünk a már bevett struktúrához, éves viszonylatban górcső alá helyezve a lakhatás helyzetét, annak változását a szakpolitikák, a központi költségvetés és a megfizethetőség viszonylatában. Ezen, a lakhatási szegénység alakulásában támpontot jelentő fejezetek mellett az adott időszakban releváns lakhatási kérdéseket tematizál a jelentés – idén az elmélyülő rezsiválság közepette például kevés aktuálisabb téma adódhatott volna, mint a fatüzelést használó háztartások helyzete.

Összefonódó válsághelyzetek jellemzik a 2022-es évet – Oroszország Ukrajna elleni agressziója és egyéb geopolitikai és világgazdasági tendenciák kapcsán kirajzolódó energiaválság hatásait csak tetézi az elmélyülő megélhetési válság és inflációs környezet. Az ezekre adott kormányzati válasz – a júliusi, eufemisztikusan rezsicsökkentés-csökkentésnek nevezett rezsiaemelés – továbbra is [a rászoruló rétegeket érinti a legérzékenyebben](#), köztük a vidéki családi házban élőket, a kétgyerekes családokat, a rezsicsökkentésben eddig sem részesülő fatüzelést használókat és az önkormányzati bérlakásban élő háztartásokat. Ugyan a rezsicsökkentés átalakítása elkerülhetetlen volt, ennek egy szociálisan célzott formájára olyan [alternatív javaslatokat](#) fogalmaztunk meg, mint a gondos számításon

alapuló, sávozott rezsiaárazás, a célzott támogatások, köztük a normatív lakásfenntartási támogatás visszavezetése és a szegényebb háztartásokat is elérő, nagyszabású támogatott energiahatékonysági felújítási programok bevezetése. Különösen nehéz helyzetbe kerültek a szilárd tüzelést használó, javarészt a legalacsonyabb jövedelmű rétegbe tartozó háztartások; az ő helyzetüket mutatja be a jelentés **‘Vissza a tűzifához?’** című fejezete, mely javaslatokat is tesz a fatüzelés fenntarthatóbbá tételére és a rászoruló háztartások támogatására.

A 2022-es év az állami lakáspolitikában is fordulópontot jelentett – a fenti válsághelyzetek kiterjedtebbé válásával, a koronavírus-járványra adott válságintézkedések (mint a hiteltörlesztési- és kilakoltatási moratórium) kifutásával, a költségvetési mozgástér szűkülésével, szociálisan célzott lakhatási intézkedések hiányában a lakhatási válság további elmélyülésére számíthatunk, a középosztály egyre nagyobb rétegeit is lakhatási szegénységbe húzva. Ezen nézőpontok mentén járja körbe a Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont szakértői által jegyzett két fejezet a **kormányzati szakpolitikákat és költségvetési kiadásokat**, illetve a **lakhatás megfizethetőségében kirajzolódó fordulópontot**.

Az elmélyülő válsághelyzetre nemcsak szakpolitikai javaslatok megfogalmazásával és azok döntéshozókhöz juttatásával reagálunk – [terepi programjaink](#) önkormányzati bérlakások és vidéki kistelepüléseken lévő házak felújítását, azonnali beavatkozást igénylő kisebb felújítási munkákat, önkormányzatokkal és helyi szereplőkkel való együttműködést, valamint [korszerű és költséghatékony kályhák](#) (Hőoszlopok) építését foglalják magukba. Munkánk fedezetét változatos adományozói és partnerségi források biztosítják. Kérjük, támogassa Ön is munkánkat adományozással, vagy felújítási munkáinkba [önkéntesként](#) való becsatlakozással!

Jó olvasást kívánunk!

Vankó Lili, szakpolitikai menedzser
Szegfalvi Zsolt, ügyvezető igazgató

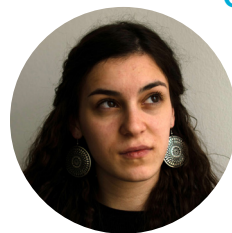
A szerzőkről



Bajomi Anna Zsófia szociálpolitikus, energiaszegénység szakértő. Jelenleg a Politecnico di Milano doktori hallgatója, kutatása során azt vizsgálja, hogy EU-s energiaátállási szakpolitikák képesek-e javítani a magyarországi fával fűtő, energiaszegény háztartások helyzetén. Több Lakhatási jelentés energiaszegénységet bemutató fejezetének szerzője. Korábban dolgozott szociális városrehabilitációs programok előkészítésén és lakhatási problémákat enyhítő uniós projekten. Európai Parlamenti gyakornoksága során többek között az [Energiaszegénység Kézikönyvön](#) dolgozott.



Czirfusz Márton geográfus. A Periféria Központ társalapítója, a Közgazdaság- és Regionális Tudományi Kutatóközpont külső munkatársa, a Helyzet Műhely tagja. Kutatási területe elsősorban a magyarországi társadalmi-térbeli egyenlőtlenségek elemzése, ezen belül lakáspolitikai és a lakhatással összefüggő témákkal is foglalkozik. Egyetemi és doktori tanulmányait az Eötvös Loránd Tudományegyetemen végezte.



Csepregi Dóra Fanni jelenleg az Eötvös Loránd Tudományegyetem Szociológia mester szakos hallgatója. A Periféria Központ tagja, illetve a Szolidáris Gazdaság Központ lakhatási munkacsoportjában dolgozik. A Város Mindenkié lakhatási érdekvédelmi csoport korábbi aktivistája, a Közélet Iskolája oktatója és a Társadalomelméleti Kollégium volt tagja. Érdeklődési területe a non-profit, alternatív lakhatási megoldások, a szolidáris gazdaság és a szakszervezet kapcsolódási pontjai és a térbeli-társadalmi egyenlőtlenségek.



Feldmár Nóra a Habitat for Humanity Magyarország szakpolitikai munkatársa. Elsősorban az energiaszegénység témakörével foglalkozik; ebbe beletartoznak statisztikai elemzések, kutatások és terepi, gyakorlati programok is, mint például hatékony fatüzelésű kályhák telepítése vagy vályogházak tapasztása. Mesterszakon Ipari Ökológiát (MSc), alapszakon Formatervezést (BSc) végzett, majd OKJ-s Kályhás szakképesítést szerzett.

A photograph of a building's exterior courtyard. A balcony with a decorative black metal railing runs along the upper floor. The walls are a light, textured grey. Several windows and doors are visible, all with bright yellow frames. Some windows have metal grates. A small, dark rectangular plaque is mounted on the wall to the right. The overall scene is captured in a slightly high-angle, looking down into the courtyard.

Czirfusz Márton

Kormányzati szakpolitikák és költségvetési kiadások

Kormányzati szakpolitikák és költségvetési kiadások

Czirfusz Márton

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

A szerkesztés 2022. szeptember 15-én lezárult.

1. A lakáspolitikai változó 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 lakáspolitikai az előző kormányhoz képest nagyobb önállóságot kapott, viszont a lakhatással kapcsolatos témák, programok, intézkedések tovább darabolódtak a minisztériumok között.

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

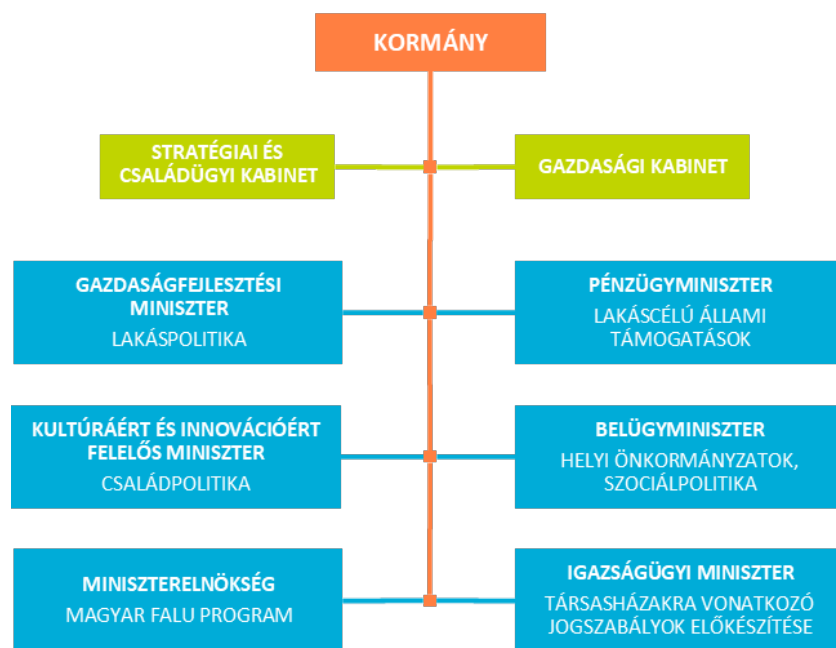
osztálya sem volt. Az újonnan alakult Lakáspolitikai Fejlesztésért Felelős Főosztály (sic!) a gazdaságfejlesztésért és nemzeti pénzügyi szolgáltatásokért felelős államtitkárhoz, azon belül pedig a nemzeti fejlesztés-financezírozásért felelős helyettes államtitkárhoz tartozik.² A Pénzügyminisztériumban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

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

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

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

³ [4/2022. \(VI. 30.\) PM utasítás a Pénzügyminisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról.](#)



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.⁴

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

⁴ [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 (lakáspolitikai, lakáscélú állami támogatások), illetve a Stratégiai és Családügyi Kabinet (családpolitika, szociálpolitika), amelyek a kormány ügydöntő jogkörrel rendelkező szervei.⁵

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,⁶ 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.⁷ A hosszabb távon maradó, ideiglenes védelemben részesülő menedékesek ellátásra, támogatásra és szállásra jogosultak.⁸ 2022 július elején az ENSZ Menekültügyi Főbiztosságának adatai 26,5 ezer menedékes státuszúról számoltak Magyarországon.⁹ 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

⁷ Helsinki Figyelő (2022). [Az elszámolóművész kormány a menedékesek számával zsonglörködik.](#)

⁸ [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.](#)

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

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

⁶ 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	Részen mérséklí, viszont hiányoznak a közép- és hosszú távú megoldások
Fenntartott eszköz	CSOK, falusi CSOK	Nem	Enyhén mérsékelheti (a kistelepusi ingatlan vásárló alacsonyabb jövedelműeknél)
	Babaváró támogatás	Nem	Nem csökkenti érdemben
	Otthonfelújítási támogatás	Nem	Nem csökkenti érdemben
	Hitelfizetési moratórium	Részen*	Átmenetileg mérséklí
	Kamatstop	Nem	Átmenetileg mérséklí
	Kedvezményes lakásáfa	Nem	Nem csökkenti érdemben
	Magyar Falu Program szolgáltatlakás-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 miatt
	Zöld Otthon Program	Nem	A megszüntetésnek nincs érdemi hatása a lakhatási szegénységre
	Kilakoltatási és ingatlan-árverési moratórium	Igen	A megszüntetés növeli a lakhatási szegénységet

* 2021. november 1-től

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.¹⁰

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.¹¹ 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.¹² A 2019-ben bevezetett falusi CSOK iránti kereslet továbbra is magas, az összes CSOK-támogatás felét tette ki 2020–2021-ben.¹³ Mivel a 2023-as költségvetési törvényjavaslat fejezeti indoklása felsorolja a falusi

¹⁰ Albérlet-támogatási program Ukrajnából menekülőknél.

¹¹ 96/2022. (III. 10.) Korm. rendelet az Ukrajna területéről érkezett, ukrán állampolgársággal rendelkező személyek munkavállalásának támogatásáról.

¹² 219/2022. (VI. 17.) Korm. rendelet a használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről szóló 17/2016. (II. 10.) Korm. rendelet módosításáról.

¹³ MNB (2022). Lakáspolitikai jelentés. 2022 május. Budapest: Magyar Nemzeti Bank.

CSOK-ot a lakástámogatások között,¹⁴ 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.¹⁵
- 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.¹⁶ **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.¹⁷
- 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.¹⁸ 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.¹⁹ A moratóriumban levő hitelek megfizethetőségi problémái a moratórium lejártá 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.²⁰ 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.²¹ 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.²² **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.

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

¹⁵ MNB (2022). [Hitelvezési folyamatok. 2022. március](#). Budapest: Magyar Nemzeti Bank.

¹⁶ MNB (2022). [Lakáspolitikai jelentés. 2022 május](#). Budapest: Magyar Nemzeti Bank.

¹⁷ Példákkal lásd a [Magyar Államkincstár tájékoztatóját](#).

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

¹⁹ Erről lásd az MNB 2022. júniusi [sajtóközleményét](#).

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

²¹ Palkó, I. (2022). [Lakáshitelek: hirtelen brutálisan megrágtak a kamatstop, sírás lehet a vége](#). Portfolio.hu

²² 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.²³ 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.

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. kivezték a drága orvoslakás-építést (2. táblázat). A közszolgáltatásban 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.**²⁴ Ezt támasztja alá a szolgálati és orvoslakások 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 elszívargását 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.

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

²⁴ Somlyódy P. (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: 1,9 milliárd Ft, orvoslakás-építés: 5 milliárd Ft	szolgálati lakás kialakítása: 2 milliárd Ft, orvoslakás-építés: 3 milliárd Ft	a kiírás alapján nem megállapítható (más kiírásokkal együtt 20 milliárd Ft)	3 milliárd Ft
Maximálisan igényelhető támogatási összeg	szolgálati lakás kialakítása: 30 millió Ft, orvoslakás-építés: nincs maximum	szolgálati lakás kialakítása: 30 millió Ft, orvoslakás-építés: nincs maximum	közfeladatot ellátó dolgozók: 30 millió Ft, házi orvos, házi gyermekorvos 60 millió Ft	közfeladatot ellátó dolgozók: 40 millió Ft, házi orvos, házi gyermekorvos 70 millió Ft
Érvényes pályázatok összes támogatási igénye	szolgálati lakás kialakítása: 7,6 milliárd Ft, orvoslakás-építés: 3,1 milliárd Ft	szolgálati lakás kialakítása: 7,9 milliárd Ft, orvoslakás-építés: 4,9 milliárd Ft	szolgálati lakás kialakítása: 6,7 milliárd Ft, orvoslakás-felújítás: 2,2 milliárd Ft	..
Kiosztott támogatás	szolgálati lakás kialakítása: 1,9 milliárd Ft, orvoslakás-építés: 3,1 milliárd Ft	szolgálati lakás kialakítása: 2,2 milliárd Ft, orvoslakás-építés: 1,9 milliárd Ft	szolgálati lakás kialakítása: 3,8 milliárd Ft, orvoslakás-felújítás: 1,2 milliárd Ft	3,0 milliárd Ft
Ingtatlan elidegeníthetősége	felújítás: 10 év után, újépítés: 30 év után	felújítás: 5 év után, újépítés: 30 év után	5 év után	5 év után

2. táblázat: A Magyar Falu Program lakhatási pályázatainak jellemzői

Forrás: kormany.hu és Miniszterelnökség (Habitat-közzadatigénylés) alapján saját összeállítás.

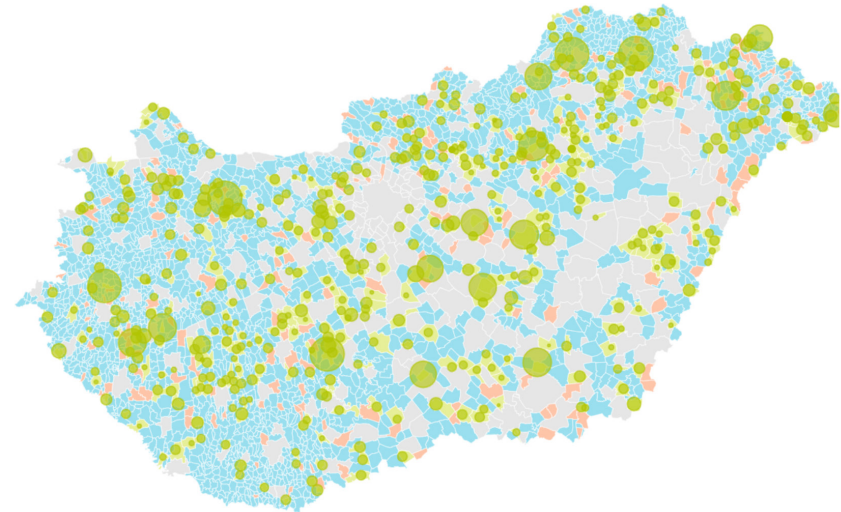
2019 és 2022 között összesen 566 nyertes pályázat volt a szolgálati és orvoslakások építését és felújítását támogató kiírásokban, amelyekre 17,1 milliárd Ft támogatást osztott szét a Miniszterelnökség. Bár a program a falvakat célozta meg, 25 városi pályázat is nyert, mert 5000 fő alatti lakosságszámúak.

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, Miniszterelnökség (Habitat-közzadatigénylés), 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!²⁵ A Magyar Falu Programban felújított ingatlanok számáról a Miniszterelnökség a tájékoztatása szerint nem vezet nyilvántartást.

²⁵ [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 rezsikártyák bár kétségtelenül segítik a lakhatás megfizethetőségét, de a növekvő világpiaci energiaárak 2021 őszétől már súlyos költségvetési fenntarthatósági problémákat vetítettek elő. A rögzített lakossági rezsikártyák 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.²⁶ 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**.²⁷ 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.²⁸ A részletszabályok nem kezeltek a feltöltőkártyás villany- és gázórakkal 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 pénzüstézetek marzsát és költségtérítését**, ezzel mérsékelve az államháztartás terheit.²⁹ 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 hiteleknel öt év múlva jelentkezik az emelkedő állampapírhozamok miatti emelkedő kamatfizetési kötelezettség a költségvetés számára.³⁰ 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 pénzüstézeteknek 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**,³¹ ami a támogatott hitelekhez hozzáférő (jobb módú többgyerekes családok) és hozzá nem férő lakosság közötti egyenlőtlenségeket növeli.

²⁸ Lásd részletesebben a Habitat for Humanity [sajtóközleményét](#).

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

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

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

²⁶ [Lásd az MVM közétételét a Budapesti Értéktőzsde honlapján](#).

²⁷ 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,³² 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),³³ majd 2021-ben a jogutód cégek további több mint 700 lakást 2,5 milliárd Ft értékben.³⁴ 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.³⁵ 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.³⁶ Bár a megmaradó volt eszközkezelős lakások a lakásalapot

tulajdonló karitatív szervezetek révén feltehetően továbbra is rászoruló 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.³⁷ A 6404 átadott ingatlan (ebből 54 külterületi vagy zártkerti) 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 találhatók; 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.³⁸ 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 lakáshitelek” a jegybank 0%-os kamat mellett biztosított refinanszírozást pénzüzetek számára, akik maximum 2,5%-os kamat mellett hitelezhettek 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

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

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

³⁴ [TLA Vagyonkezelő és -hasznosító Kft. és Maradványvagyon-hasznosító Zrt. 2021. évi közzétett beszámolója, kiegészítő melléklet.](#)

³⁵ A jogszabályi háttér a [2021. évi LXXXVI. törvény egyes otthonteremtési állami feladatok karitatív szervezetek általi átvállalásáról](#).

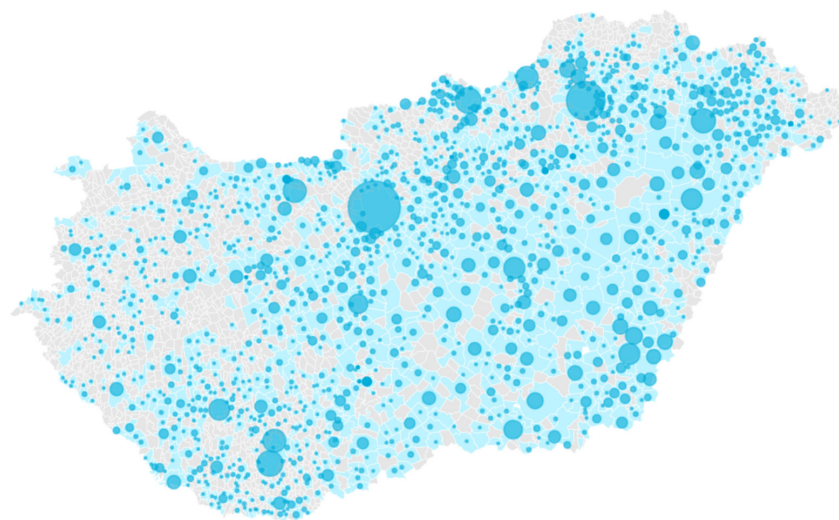
³⁶ [MR Közösségi Lakásalap Közhasznú Nkft. 2021. évi közzétett beszámolója, kiegészítő melléklet; T/152. számú törvényjavaslat Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről. XLIII. Az állami vagyonnal](#)

[kapcsolatos bevételek és kiadások.](#)

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

³⁸ Az önkormányzati lakásállomány adatai 2020-ra vonatkoznak; adatforrás: [TelIR](#).

Lakásszám 20 ● 80
MR lakástulajdon van ■ nincs



3. ábra: Az MR Községi 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).³⁹ **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.⁴⁰ 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),⁴¹ 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.⁴² 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 eljáráshoz és jogorvoslathoz való jogát sérti és könnyebben vezethet az adósok lakásvesztéséhez.⁴³ 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.⁴⁴ Az ügy minden bizonnyal csökkenti a végrehajtási eljárások iránti közbizalmat.

³⁹ Részletesen lásd az [MNB tájékoztatóját](#).

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

⁴¹ A teljes listát lásd az [MNB honlapján](#).

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

⁴³ Utcajogász Egyesület (2022). [Újrindultak az árverések - közel két éve várjuk az ombudsman választát.](#)

⁴⁴ 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.⁴⁵ 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.⁴⁶ 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 áttekinthetetlené válik, hogy az életvitelszerű ottlakást egyes szolgáltatások igénybevételekor miként értelmezik.⁴⁷ A lakcímnyilvántartás leválása az életvitelszerű ottlakás 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.⁴⁸ Az állami forrásból előre megfinanszírozott, de a Helyreállítási és Rezilienciaépítési Eszközből fedezni tervezett napelemes és fűtéselektrifikációs lakossági pályázat nem szolgálja az energiahatékonyságot,⁴⁹ a villamos energiával való fűtés pedig a növekvő rezsiárak miatt súlyosbodó megfizethetőségi problémákhoz is vezethet.

⁴⁵ Utcajogász Egyesület (2021). [Megszűnik az értesítési cím.](#)

⁴⁶ A lakóhely definícióját az [1992. évi LXVI. törvény a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról](#) tartalmazza.

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

⁴⁸ 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.

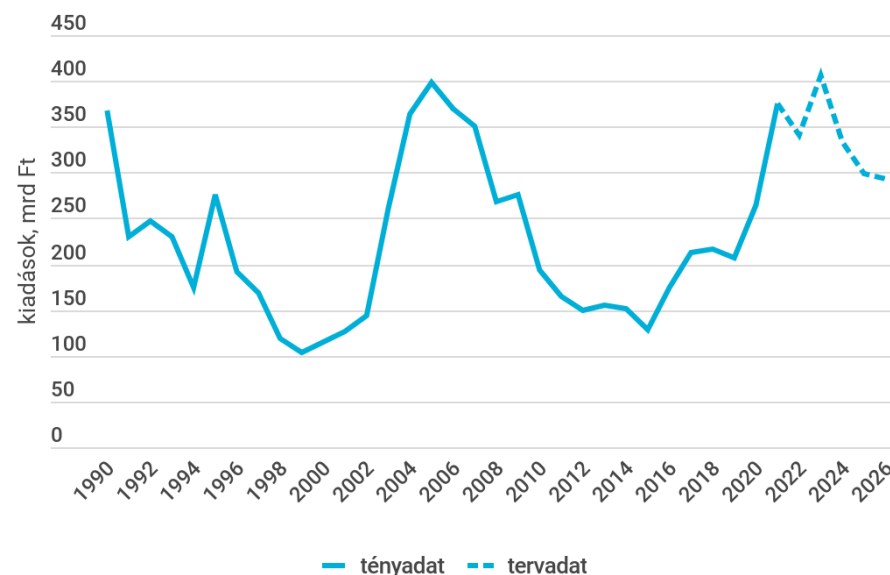
⁴⁹ Részletesen lásd: [Az Energiaklub, a Habitat for Humanity Magyarország és a Magyar Természetvédők Szövetsége szakértői véleménye a „Lakossági napelemes rendszerek támogatása és fűtési rendszerek elektrifikálása napelemes rendszerekkel kombinálva” c. pályázati konstrukcióról.](#)

3. Költségvetési kiadások

A lakásügyhöz 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 törvényjavaslaton. 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.⁵⁰

A „Lakástámogatások” költségvetési cím továbbra is a legfontosabb lakáspolitikai eszközöket gyűjti egybe. **2021-ben folyó áron 376,5 milliárd Ft kiadást számoltak el lakástámogatásként,⁵¹ amely a 2010 utáni Orbán-kormányok éveinek legmagasabb összege,** és reálértéken 1990 és 2005 után harmadik lakásügyi kiadási csúcsot 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.⁵² 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.

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

⁵¹ [Az államháztartás központi alrendszerének előzetes mérlege \(2021\)](#).

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

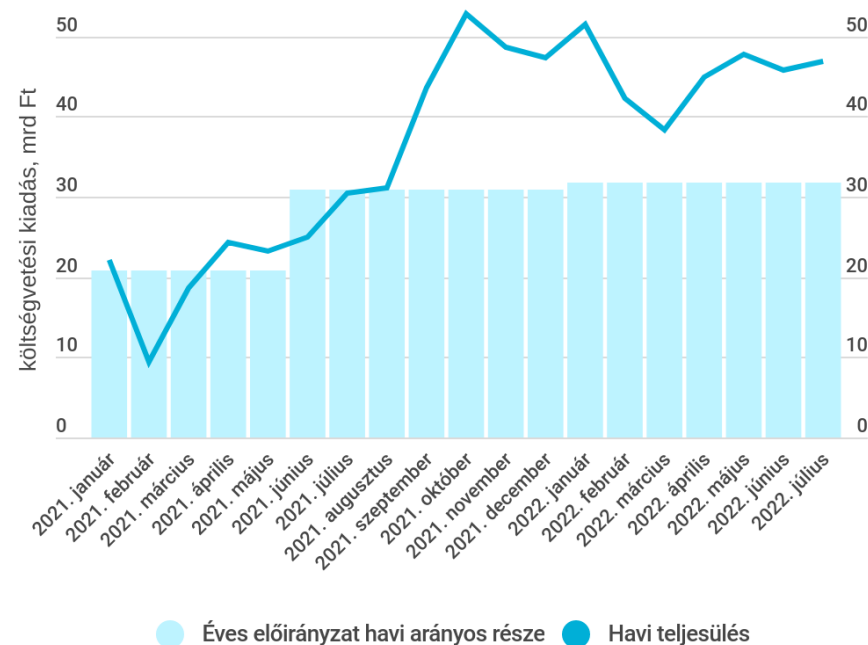
utófinanszírozás és az államkincstári ügyintézés hossza miatt a kiadási többlet 2021 szeptemberétől jelentkezett, és az előirányzatot folyamatosan meghaladták a tényleges kiadások (5. ábra). A 2022-es adatok is a kiadások nem várt növekedéséről tanúskodnak. Július végéig már 317,3 milliárd Ft kiadást 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.⁵³ **2023-ra a „Lakástámogatások” költségvetési cím 491,2 milliárd Ft kiadást tartalmaz.** Ez az összeg változatlan eszközrendszer esetén alultervezettnak 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 előretekintés⁵⁴ 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.



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

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

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

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

- 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 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.⁵⁵)

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

175,3 milliárd Ft-kiadást tervez jövőre. **Az e csoportba tartozó kiadások nagyjából negyede kamattámogatás**, amelynek 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 Ft⁵⁶), 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 miatt⁵⁷ 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.⁵⁸
- A **köztulajdonú lakások bővítésére, fenntartására és felújítására szolgáló kiadások** a Nemzeti Eszközkezelő program lezárása után lecsökkentek. Az utódszervezet MR Községi Lakáslap Nkft. otthonteremtési feladataihoz nyújtott támogatás nem elkülöníthető a költségvetési törvényjavaslatban.⁵⁹ Az önkormányzati lakásállomány felújítására 2021-ben 14,7 milliárd Ft-ot fordítottak,⁶⁰ ez a korábbi évek tendenciája és az önkormányzati költségvetések kifizetettsége miatt várhatóan csökkenni fog 2023-ban.

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

⁵⁷ [2022. májusi KSH-adatok](#).

⁵⁸ 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](#).

⁵⁹ 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.

⁶⁰ [KSH-adatok](#).

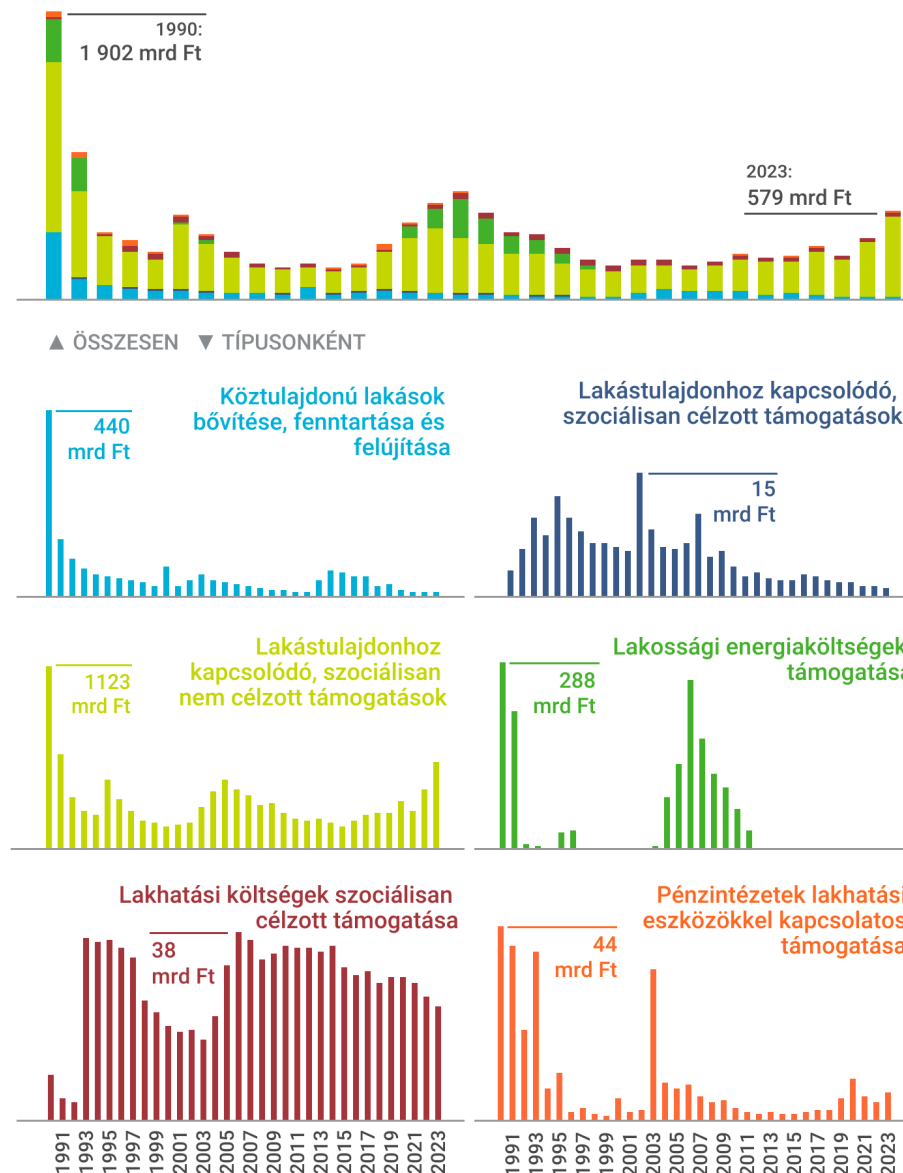
⁵⁵ Czirfusz, M., Jelinek, Cs. (2021). [Lakhatási közpolitikák és a lakhatás megfizethetősége az elmúlt három évtizedben](#). In Vankó, L. (szerk.) [Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2021](#) (pp. 81–135.). Budapest: Habitat for Humanity Magyarország. A részleteket a 4.3. alfejezet tartalmazza.

■ **Pénzintézetek lakhatási eszközökkel kapcsolatos támogatásaira** a kormány 8,3 milliárd Ft beazonosítható kiadást tervez 2023-ban (babaváró hitelek banki költségterítése),⁶¹ emellett a különböző otthonteremtési támogatások és hitelek kihelyezésekor is folyósítási költségterítést biztosít az állam. Utóbbi tervezett összege nem ismert, a 2020-as utolsó ismert tényadat 3 milliárd Ft volt. A banki költségterítés 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.

⁶¹ A költségvetési tervezés megalapozatlanságát mutatja, hogy a 2023-as költségvetési törvényjavaslat júniusi benyújtásakor a babaváró hitel esetében azzal a banki költségterítéssel 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 júniusában⁶² és a 2023-as költségvetésben is megjelent. 2022-ben 700 milliárd Ft, 2023-ban 670 milliárd Ft kiadást tervez az alapból a kormány.⁶³ 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.⁶⁴ 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.⁶⁵ **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.

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

⁶³ 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.

⁶⁴ 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 alpnál. Szalai, A. (2022). [Távhőtrükkre készül a kormány: ugyanannyiért „kevesebb” meleget adna.](#) Népszava.

⁶⁵ 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 fordulóponthoz jelenthet az állami lakáspolitikában.⁶⁶ Az új kormány megalakulásával a lakáspolitikai döntéshozatal tovább darabosodott 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 rászorulóakra célzott eszközök továbbra is hiányoznak, a meglevő 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.



⁶⁶ 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.

A photograph of a three-story apartment building. The building has a light-colored facade, possibly white or light grey. Each floor has a balcony with a black metal railing featuring a diamond-shaped decorative pattern. The windows are rectangular and some have white frames. The ground floor has a different color scheme, with a yellowish-beige wall and a white door. The building appears to be in a residential area.

Csepregi Dóra Fanni

Fordulóponthoz érkeztünk: a lakhatás megfizethetőségének alakulása

Fordulóponthoz érkezünk: a lakhatás megfizethetőségének alakulása

Csepregi Dóra Fanni

Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont

A szerkesztés 2022. október 5-én lezárult.

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.¹ **A lakások megfizethetőségének számos fokmérője van,** amelyek egymásra is hatással vannak; ezek közé sorolhatjuk a következő szempontokat:

- kiknek és mennyire megfizethető a lakásvásárlás;
- megfizethető-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.² Míg a magyar kormányzati politika hajlamos a lakásvásárlást támogatni különböző – többnyire csupán

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

¹ 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 ukrainai 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 húzódní, 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 visszavezethető, 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.³

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.⁴ 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.⁵ 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.⁶ Ez a folyamat a vállalatok és pénzügyi intézmények mellett az állampolgárokat is arra készteti, hogy pénzüket olyan környezetbe

³ 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.

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

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

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

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

Ennek egy megjelenési formája Magyarországon, hogy **a befektetési célú lakásvásárlás aránya nőtt a lakástranzakciók között**.⁸ 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 lakáspiacra, aminek összességében árfelhajtó hatása van – a népszerűbb/frekventáltabb területeken.

A lakáspiaci 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 lakáspiacon és a lakáshoz jutás nehézségeit vetítik elő.⁹

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.¹⁰ Hosszú távon gondolkodó állami lakáspolitikával fékezni lehetne a lakásár-emelkedést,

vagy a befektetési szempontok érvényesülését a lakáspiacon. 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,¹¹ 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 árnövekedés, amely elsősorban a Budapesten kívüli nagyobb városokban történő lakáspiaci boomnak köszönhető. Az MNB lakásárindexe 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 lakáspiaci 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 túlértékeltisége, tehát a lakásárak ennyivel nagyobb mértékben növekedtek, mint a háztartások rendelkezésre álló jövedelme**. Budapesten

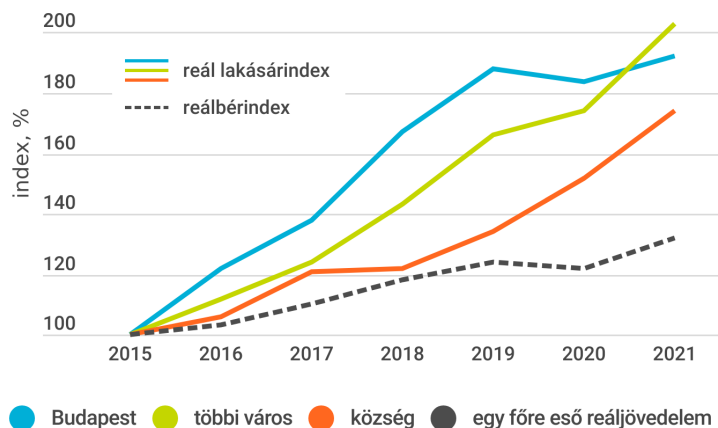
⁷ Harvey, D. (1985). The Urbanization of Capital. John Hopkins University Press, Baltimore.

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

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

¹⁰ MNB (2019). [Lakáspiaci jelentés, 2019. május](#), Budapest: Magyar Nemzeti Bank.

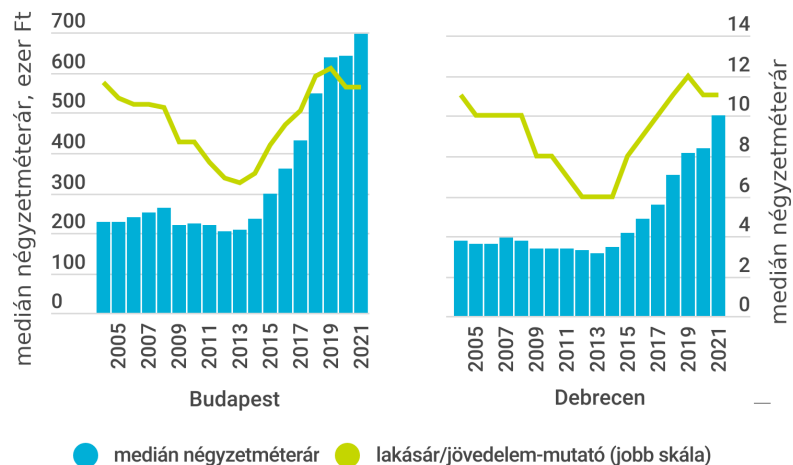
¹¹ Czirfusz, M., Jelinek, Cs. (2021). [Lakhatási közpolitikák és a lakhatás megfizethetősége az elmúlt három évtizedben](#), In Vankó, L. (szerk.) [Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2021](#) (pp. 81–135.). Budapest: Habitat for Humanity Magyarország.



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.¹²

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 csúcsténél (részben a koronavírus-járvány következtében).

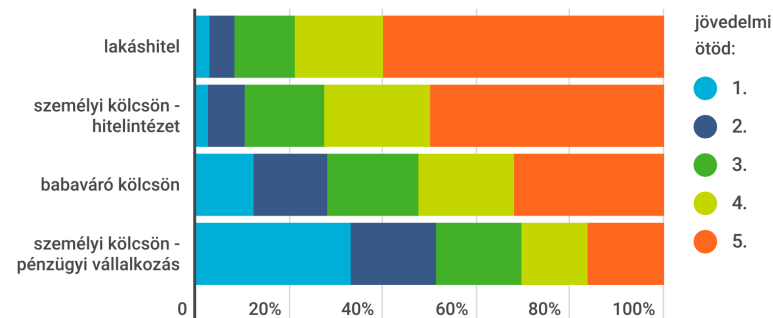
A tárgyalt folyamat, vagyis a lakáspiaci drágulás hatására a lakosság a legtöbb esetben kétféle úton próbál lakhatáshoz jutni – elérhető nonprofit bérlakások hiányában –: **lakáshitelek felvételével vagy a magánbérleti piacon való albérletkereséssel.**

¹² 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.¹³ 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;¹⁴ ez a babaváró hitelek esetében még jellemzőbb – ami szintén azt jelzi, hogy a személyi kölcsönök bizonyos társadalmi csoportok esetében a lakáshitelek “helyettesítő termékei”.

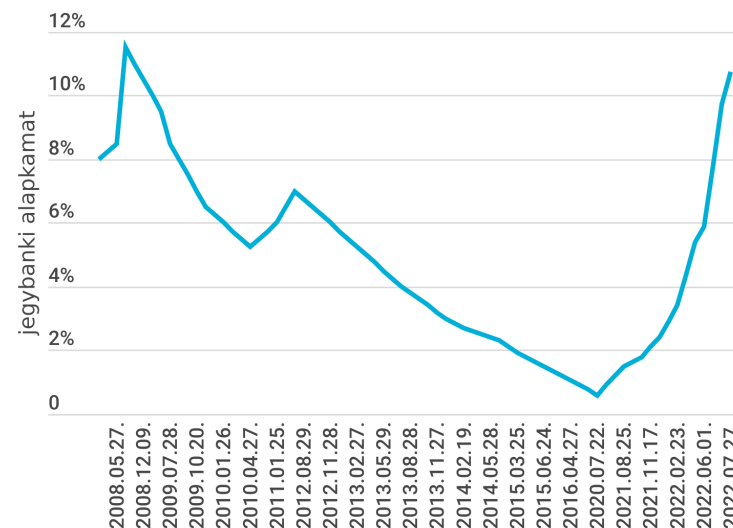
Mindezt az MNB adatai is alátámasztják: a hitelintézetek által újonnan kibocsátott lakáshitelek és személyi kölcsönök adósaik között sokkal nagyobb arányban vannak jelen a magasabb jövedelműek: a 2021-ben lakáshitelt felvevők 60 százaléka, a 2021-ben hitelintézetek által folyósított személyi kölcsönt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



3. ábra: A hitelfelvevők jövedelemeloszlása

Adatok forrása: MNB

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



4. ábra: A jegybanki alapkamat alakulása

Adatok forrása: MNB

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

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

¹⁵ 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.¹⁶ A megfizethetőség és hozzáférhetőség szempontjából **kiemelt figyelmet igényel a piaci és a támogatott lakáshitelek kamata közötti olló kinyílása,¹⁷ amely tovább növeli a támogatott hitelekhez hozzájutó (tehetősebb többgyermekes családok) és a támogatott hitelekből kiszoruló lakosság között húzódó egyenlőtlenséget.¹⁸** 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.¹⁹

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.²⁰ 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)²¹ 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.²²

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.²³ Az elmúlt években a gazdasági konjunktúra időszaka, és az ezzel összefüggő kormányzati támogatások; a közelmúltban pedig a járványügyi

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

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

¹⁸ Czírfusz, M. (2022). Kormányzati szakpolitikák és költségvetési kiadások. In: Éves jelentés a lakhatási szegénységről, 2022.

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

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

²¹ Argyelán, J. (2022). [Meghosszabbítják a moratóriumot – maradjunk, vagy kilépünk?](#) In: Bankmonitor.

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

²³ 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.²⁴ 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 prekár²⁵ 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 hónaphoz 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.²⁶ 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 hónaphoz 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).**²⁷

Az MNB Lakáspiaci jelentése alapján²⁸ 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.²⁹

²⁶ KSH, (2022). [KSH-ingatlan.com - lakbérindex, 2022. január](https://www.ksh.hu/ingatlan/lakbérindex/2022_január)

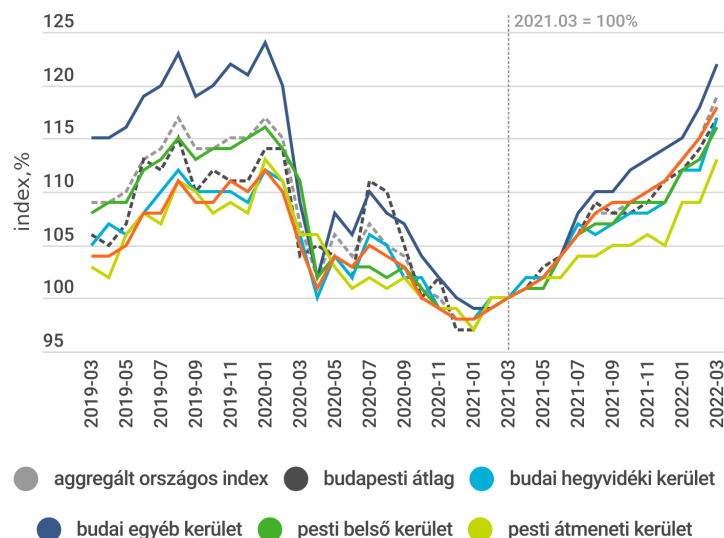
²⁷ ibid.

²⁸ MNB (2022). [Lakáspiaci jelentés, 2022. május](https://www.mnb.hu/lakaspiaci-jeleto/2022_majus). Budapest: Magyar Nemzeti Bank.

²⁹ ibid.

²⁴ Központi Statisztikai Hivatal (2016). [Miben élünk? A 2015. évi lakásfelmérés részletes eredményei](https://www.ksh.hu/kezojelenet/2016_04_01_miben_elunk_a_2015_evi_lakasfelmérés_részletes_eredményei).

²⁵ A fogalomról bővebben lásd: Szépe, A. (2012) [Prekariátus. Miért pont most és miért pont itt?](https://www.ksh.hu/kezojelenet/2012_04_01_prekariatus_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](#)³⁰

Ahogy azonban az előző alrészben tárgyaltuk, a növekvő kereslet és a csökkenő (vagy legalábbis jelentős mértékben nem növekedő) kínálat eredőjének 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 bérleti 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.³¹ 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

³⁰ 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.

³¹ 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.³²

De nemcsak a fiatal felnőttek generációja szorult ki a saját tulajdonból. Magyarországon a 2020-as adatok alapján a háztartások 86 százaléka³³ rendelkezett saját tulajdonnal, azonban ha megfigyeljük az ingatlantulajdonosok 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.³⁴ 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 lakáspolitikai 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 világgazdasági 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.³⁵ Tehát **a legfelsőbb réteg aránytalanul sokat nyer a lakáspiari 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 pénzpiaci 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 lakáspiacion 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.³⁶ Hiányoznak tehát azon szereplők, akiknek elsődleges célja a lakás eredeti funkciója, a lakhatási élettér megteremtése lenne.

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

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

³⁴ ibid.

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

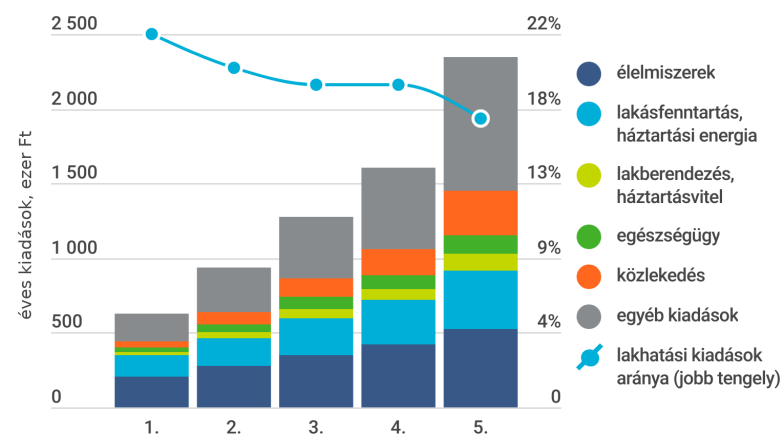
³⁶ Pósfai, Zs. (2019). [A lakhatás finanszírozása és ennek következményei a háztartásokra.](#) Demnet Demokratikus Jogok Fejlesztéséért Alapítvány

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.³⁷ 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.³⁸ **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,³⁹ de az emelkedő világpiaci energiaárak 2021 őszétől már súlyos költségvetési



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

³⁷ Eurostat, EU-SILC, 2021.

³⁸ Eurostat, EU-SILC, 2021.

³⁹ Eurostat, EU-SILC, 2021.

fenntarthatósági problémákat jósoltak.⁴⁰ 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 következően 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 háznak átlagosan nagyobb a gázfogyasztása. Ez a háztartások költségvetését nagyban meg fogja terheli, hiszen a földgáznál a kedvezményes rezsiköltséget túllépve hétszeres árat kell fizetni.⁴¹ A Habitat for Humanity HKÉF adatokon alapuló számításai alapján⁴² 1,1 millió háztartást fog várhatóan érinteni a megemelt gázár – az érintett lakosság havi földgázszámlája a 100 ezer forintot is meghaladhatja.⁴³ A KSH háztartási adatfelvételéből kiindulva az alsó jövedelmi ötöd 22 százalékát fogja érinteni az emelt rezsizsámlák fizetése.⁴⁴ **A rezsziárak 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 rezsziárak kifizetése is nagy teherteret lesz az emberek számára. Elképzelhető, hogy választás elé kényszerülnek a háztartások: vagy a nagymértékű infláció hatására megnövekedett élelmiszereket tudják fizetni, vagy a rezszi árat, 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 alapkapital növekedését lekövető 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

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

⁴¹ Kolozsi Ádám (2022). [A háztartások legalább felét érintheti a rezsinovelés, a családi házakban élők kiemelten rosszul járnak](#). In: G7.

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

⁴³ Kolozsi Ádám (2022). [A háztartások legalább felét érintheti a rezsinovelés, a családi házakban élők kiemelten rosszul járnak](#). In: G7.

⁴⁴ 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 Minimum⁴⁵ 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.

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



Feldmár Nóra – Bajomi Anna Zsófia

Vissza a tűzifához?

Lakossági szilárd tüzelés Magyarországon

Vissza a tűzifához?

Lakossági szilárd tüzelés Magyarországon

Feldmár Nóra

Habitat for Humanity Magyarország, szakpolitikai munkatárs

Bajomi Anna Zsófia

Politecnico di Milano, PhD hallgató

A szerkesztés 2022. szeptember 30-án lezárult.

1. Bevezetés

A szilárd tüzelőanyagok – elsősorban a fa, másodsorban a szén – a mai napig az egyik legfontosabb energiaforrást jelentik az emberek otthonában. Több milliárd ember főz, fűt és melegít vizet a tűz segítségével, főként a globális Dél országában és Közép-Kelet-Európában. Magyarországon az 1960-as évektől felgyorsuló infrastrukturális beruházások és lakásépítések következtében egyre több háztartást ért el a vezetékes gáz és a távfűtés, azonban napjainkban is hozzávetőlegesen **négymillió ember fűti otthonát részben vagy kizárólag szilárd tüzelővel**. Legalább 90 százalékuk tűzifát, a többiek szénféléseket használnak.

A fatüzelés leginkább az alacsony jövedelmű, rossz állapotú lakásokban élő háztartásokra jellemző, azonban számos előnye miatt a társadalom minden szegmensében elterjedt fűtési mód.

2022 nyarán ez hatványozottan megmutatkozott, amikor hirtelen, a lakossági gázárak növekedésének hírére, egyszerre családok tízezrei akarták biztosítani a télre elegendő tűzifát, **ugrásszerű kereslet-növekedést és áremelkedést** eredményezve. Ebben a helyzetben **a legkitettebbek az eddig is energiaszegénységben élő, csak szilárd tüzelőt használó háztartások, akik számára így még elérhetetlenebbé vált a megfizethető fűtés**. Ezen felül, várhatóan, a szilárd tüzeléssel járó légszennyezés is lényegesen meg fog ugri, ami súlyos egészségügyi kockázatot jelent a társadalom egészének.

Mindezek ellenére az állam nagyon kevés forrást biztosít a probléma enyhítésére. A szociális tüzelőanyag-támogatás az egyetlen, kimondottan szilárd tüzelőt használó háztartásoknak szánt állami támogatás, amelynek mértéke és egyenlőtlen elosztási rendszere számos kivetnivalót hagy maga után. Továbbá, a Magyarországon elérhető lakásfelújítási programok nem tartalmazzak energetikai követelményeket és nem jutnak el az alacsony jövedelmű háztartásokhoz.

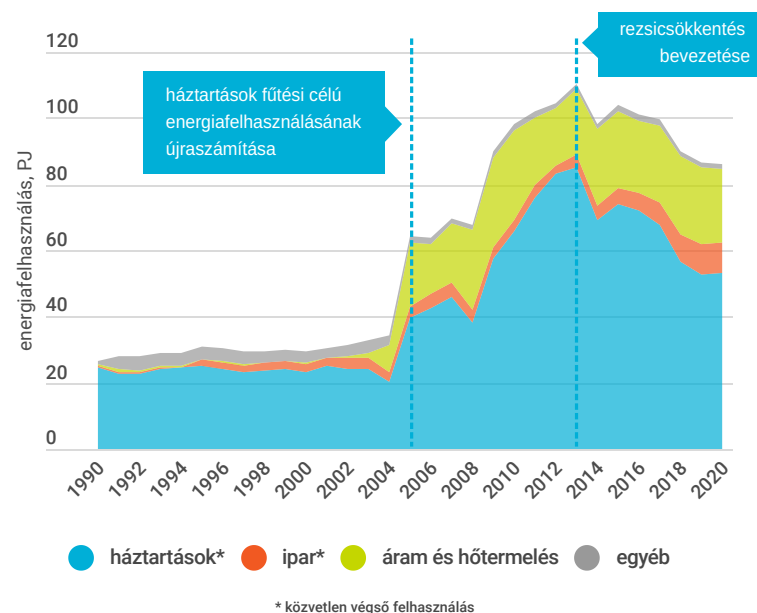


1.1. A tűzifa szerepe az energiaellátásban

Az energetikai statisztikákban a szilárd tüzelőanyagok megújuló, növényi alapú energiaforrásnak számító részét a **primer szilárd biomassa** kategóriába sorolják. Magyarországon **ennek túlnyomó részét a háztartások által felhasznált tűzifa teszi ki**. Ezen kívül a biomassa (tűzifa és egyéb faipari és mezőgazdasági melléktermékek) második legfontosabb energetikai felhasználása az erőművi égetés. Az országban jelenleg hét erőmű áramtermelését, és hűs távfűtési rendszer hőigényét biztosítja kizárólag vagy részben szilárd biomassa.¹

Az országos szinten felhasznált összes energiának a szilárd biomassa csupán kevesebb, mint tizedét, azonban **a megújuló energiaforrások 70 százalékát teszi ki** – ez 86 petajoule-t jelentett 2020-ban.² Ezért óriási szerepe van a vállalt klímacélok, azon belül az Európai Unió (EU) által meghatározott országos megújuló részarány teljesítésében. Azonban a megújulóként elkönyvelt energia mennyisége nagyban függ attól, hogy milyen számítási módszertant alkalmaznak a tagállamok. Magyarország – pár másik tagállamhoz hasonlóan³ – 2016-ban a hivatalos erdészeti tűzifa-kereskedelmi adatok helyett, a KSH éves felmérése során felvett háztartási fogyasztási adatokkal számoló módszertanra cserélte az addigi gyakorlatot.⁴ A számítást 2005-ig visszamenőlegesen alkalmazták, látványosan megemelve a biomassa-felhasználást, és ezzel egy csapásra teljesítve a 2020-as megújuló klímacélt (lásd 1. ábra).

Tehát, az elsősorban falvakban élő, alacsony jövedelmű háztartások által használt (lásd 3. ábra), **rossz hatékonyságú és súlyosan légszennyező fűtési mód az, amivel a klímaváltozás elleni küzdelem egyik legfontosabb**



1. ábra: A biomassa energiacélú felhasználása (bruttó, joule)

Adatok forrása: [Eurostat](#)

¹ Bódis, P. et al (2021). [BIO SCREEN CEE országelemzés – Magyarország](#).

² MEKH (2020). [Országos Eurostat típusú részletes energiamérleg](#)

³ Wiejski, P. (2022). [The accounting trick behind Poland meeting its renewable energy target](#). Notes from Poland.

⁴ Mezősi, A., Pató, Z., & Szabó, L. (2017). [Meg-megújuló statisztikák - REKK Policy Brief](#). REKK.



aspektusát eddig letudtuk. Ráadásul az elégetett fa a légkör jelenlegi szén-dioxid-koncentrációját is emeli, ezért számos nemzetközi zöld szervezet kampányol azért,⁵ hogy a biomassa elégetése a jövőben ne számítson karbonsemleges energiaforrásnak – melyre az utóbbi időben az EU-s döntéshozatal is mutat nyitottságot.⁶

A magyar lakások kb. ötöde nincs rácsatlakozva a vezetékes földgáz- vagy távhőszolgáltatásra, így legtöbbjük kénytelen fatüzelést használni. **Amíg az alternatív környezetkímélő technológiák** – amelyek közé tartoznak például a napelemmel működtetett hőszivattyús rendszerek, de a korszerű, biomassa-alapú fűtés is – **és az energiamegtakarítást eredményező felújítások nem lesznek elérhetőek a társadalom egésze számára, a hagyományos szilárd tüzelés maradni fog.**

2. A háztartások szilárd tüzelő felhasználása

A gáz után a szilárd tüzelők – fa, szén, brikett, stb. – a legelterjedtebb energiahordozók a lakások fűtésénél; míg **az összes felhasznált lakossági energia ötödét az elégetett tűzifa teszi ki** (szilárd biomassa, 2. ábra).⁷ A nem megfelelő minőségű fa és egyéb anyagok elégetése – rossz hőszigetelésű ingatlanokban lévő, korszerűtlen kályhákban – az egyik legfőbb forrása a magyarországi légszennyezettségnek.

A lakosság kb. negyven százaléka használ szilárd tüzelőanyagot, elsősorban családi házak fűtésére, másodsorban melegvíz-előállításra. A falvakban (községekben) ez az arány több, mint hetven százalék, míg Budapesten három – előbbi körülbelül 820, utóbbi 20 ezer háztartást jelent. A szilárd tüzelőt használó háztartások fele gázzal vagy egyéb energiahordozóval is fűt párhuzamosan (lásd 3. ábra).

A település- és épülettípuson kívül a jövedelmi helyzet⁸ határozza meg leginkább a fűtés módját és a felhasznált fűtőanyagot. A legszegényebb jövedelmi ötédbbe tartozó háztartások több, mint negyven százaléka kizárólag szilárd tüzelőt használ, míg ez az arány csupán nyolc százalék a legmódosabb ötédben.⁹

Az előbbi csoportban a legmagasabb a nagycsaládosok aránya, továbbá a leromlott állapotú, rossz energiahatékonyságú ingatlanoké is. Ezek komfortos, egészséges szintre való felfűtéséhez – főleg olcsóbb, korszerűtlen tüzelőberendezésekkel – többször annyi energia szükséges, mint egy modernebb, a mai épületenergetikai követelményeknek megfelelő épülethez.

⁷ Eurostat (2022). 'Disaggregated Final Energy Consumption in Households - Quantities'.

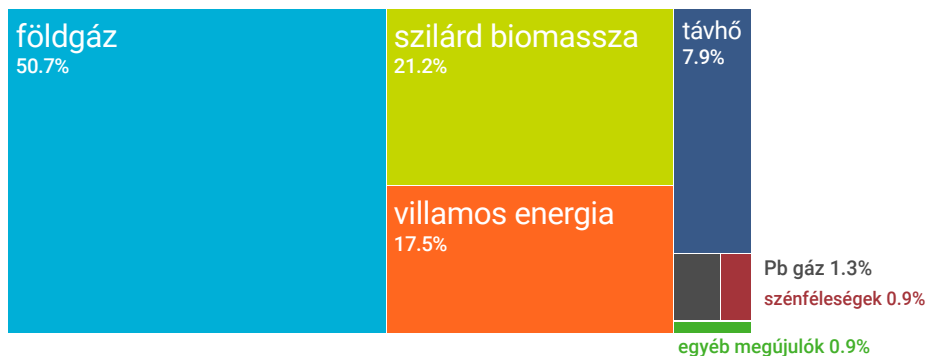
⁸ Szép, T. (2022). *A tűzifa-rendelet lassítja az energiaátmenetet és csapdába zárja az energiaszegényeket*. Másféllok.

⁹ A Központi Statisztikai Hivatal HKÉF 2020 (ref. év 2019) adatállománya felhasználásával készült. A dokumentumban foglalt számítások és az azokból levont következtetések kizárólag a szerzők szellemi termékei.

⁵ Fern. (2022). [Historic vote on no longer burning trees for energy needs defended.](#)

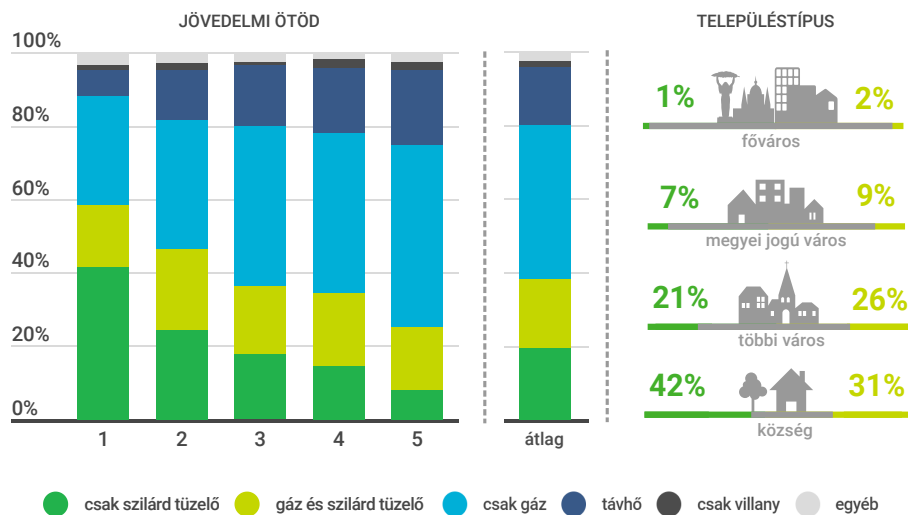
⁶ WWF. (2022). [Van-e elég fenntartható biomassa Magyarországon?](#)

ÖSSZES VÉGSŐ LAKOSSÁGI ENERGIAFELHASZNÁLÁS: 250 000 TJ



Energiahordozók megoszlása a háztartások végső energiafelhasználásában 2020

Adatok forrása: [MEKH](#)



3. ábra: Szilárd tüzelőanyagokat használó háztartások aránya jövedelmi ötödök és településtípus szerint

Adatok forrása: KSH HKÉF 2020

Ezért a fatüzelést használó, szegényebb háztartások sokszor kénytelenek alulfűteni lakásukat, és/vagy egyes szobákat lezárni a téli hónapokra.

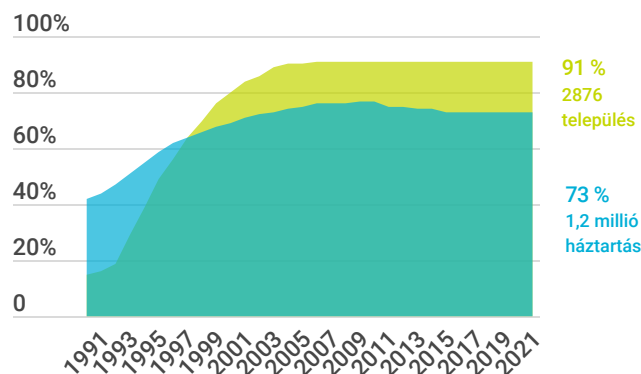
A szükséges mennyiségű tűzifa előteremtése sokaknak nem csak anyagi szempontból megterhelő, hanem fizikailag is – kiemelten az idős és különböző egészségügyi problémákkal küzdő lakók számára. A tűzifa beszerzése (megrendelés, kiszállítás), tárolása (rakásolás), feldarabolása és hasogatása, továbbá a napi – gyakran többszöri – begyűjtés mind idő- és munkaigényes feladatok. **Egy fűtési szezonban egy háztartás átlagosan 5-10m³ fát használ el, ami több tonnányi anyag mozgatását és feldolgozását jelenti.**

2.1. Miért fűtenek az emberek fával?

A fatüzelés egyeseknek biztonságot vagy akár luxust jelent, míg **sokak számára ez az egyetlen elérhető lehetőség**. Számos oka és befolyásoló tényezője lehet annak, hogy egy háztartás miért használja ezt a fűtési módot:

- Sokszor a kieső, elszigetelt és/vagy rosszabb gazdasági helyzetű településeket, településrészeket nem éri el a gázhálózat (lásd 4. ábra);
- Amikor a gáz vagy egyéb energiahordozók ára lényegesen megemelkedik, sokan – részben vagy teljesen – szilárd tüzelőkkel helyettesítik azokat¹⁰ (lásd a 2.2.-es szekciót);
- Akik a fenti vagy egyéb okok – pl. fizetési hátralékok miatti kikapcsolás – következtében egyszer lecsatlakoznak a vezetékes szolgáltatásról gyakran nem tudják megfizetni a visszacsatlakozás költségeit;

¹⁰ Csuvár, Á. (Ed.). (2019). [Háztartások tűzifafogyasztásának változása az „energiatér” hipotézis tükrében](#). GAZDÁLKODÁS: Scientific Journal on Agricultural Economics.



● az összes település %-ában

● a lakásállomány %-ában



A települések 9%-át nem éri el a gázhálózat.

9%

Ez 279 települést jelent.



A háztartások 19%-a egyáltalán nem fogyaszt vezetékes gázt vagy távhőt.

19%

Ez 780 ezer háztartást jelent.

4. ábra: Gázellátás

Adatok forrása: [KSH](#)

- Biztonságot jelenthet, hogy a vezetékes gázzal ellentétben nem lehet központilag lekapcsolni (azaz „off-grid”), a fogyasztásért nem utólag kell fizetni havi (vagy éves) elszámolásban és a tüzelőanyagot viszonylag sok forrásból be lehet szerezni, akár saját kezűleg kitermelni;
- A fűtési rendszerek közül – főleg egy kéménnyel ellátott ház esetében – gyakran a legolcsóbban és legkönnyebben telepíthető megoldás egy egyszerű fatüzelésű kályha beszerzése;
- Jobbmódú háztartások körében előfordul, hogy véstartalékként, esetleg hangulati, lakberendezési elemként jelenik meg egy fatüzelésű berendezés.

Tehát a **fatüzelés** sok esetben a legkönnyebben **hozzáférhető**, leginkább **megfizethető**, és több szempontból nagyon **rugalmas** és **független** energiaforrás.

2.2. Lakossági földgáz- és tűzifaárak

A háztartások, az élelmiszerek után, lakhatásra fordítják kiadásaik legnagyobb részét,¹¹ amelynek átlagosan 65%-a megy az otthonokban felhasznált energiára.¹² Ezért is váltak a lakossági energiaárak **az állami szerepvállalás és a közbeszéd egyik fókuszpontjává**.

A rendszerváltozás után az energiaárak az inflációnál nagyobb mértékben emelkedtek, majd 2006 után a gázárak ugrásszerű növekedése miatt ez a különbség még jobban felerősödött. Ennek hatására sok háztartás tért át részben vagy teljesen a gázról szilárd tüzelésre (lásd 5. ábra). Az Eurostat

¹¹ KSH (n.d.) [Az egy főre jutó éves kiadások COICOP-főcsoportok és jövedelmi tizedek \(decilisek\) szerint](#).

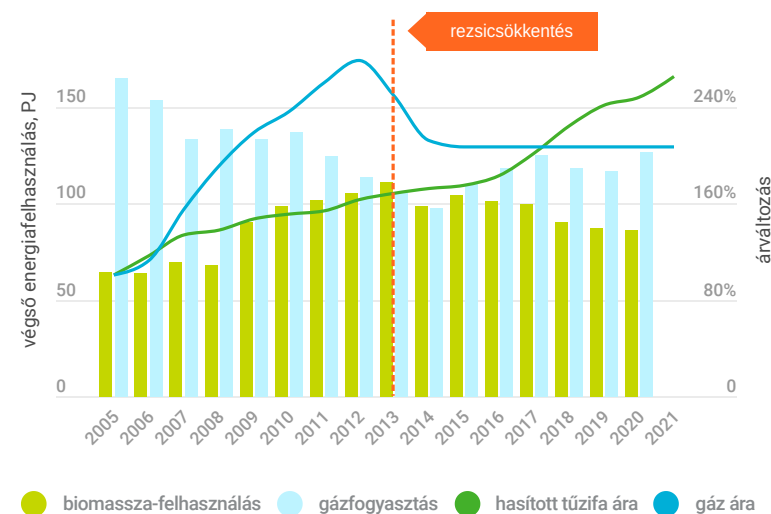
¹² KSH HKÉF 2020, lásd 9. lábjegyzet



adatai szerint **2013-ra a lakossági gáz- és tűzifaalapú energiafogyasztás hozzávetőlegesen egy szintre került.**¹³

Ennek a tendenciának vetett véget a **rezsicsökkentés** 2013-as bevezetése, melynek következtében a lakossági gázfogyasztás ugyan ismét emelkedni kezdett, de a 2006 előtti szintet még mindig nem érte el. Így a lakossági tűzifa-felhasználás mértéke napjainkban még mindig magasabb, mint a 2000-es évek első felében volt.

Ezek fényében nem meglepő, hogy a 2022 júliusában bejelentett rezsicsökkentés-módosítás hatására – főként a megtakarításokkal rendelkező – háztartások ismét tömegesen fordultak (vissza) a fatüzeléshez. Azonban a **tűzifa ára** – amelyre ezelőtt sem terjedt ki a rezsicsökkentés – **már az elmúlt években is fokozott ütemben emelkedett** (lásd 5. ábra), és a megnövekedett kereslet ezt a tendenciát még inkább gyorsítja.¹⁴



5. ábra: A lakossági biomassza- és földgázfogyasztás (bal) és a földgáz és a hasított tűzifa árának alakulása (jobb)
Adatok forrása: Eurostat, KSH

¹³ Eurostat. (n.d.). [Complete energy balances](#).

¹⁴ Madzin, E. (2022). [Tűzfahelyzet: emelkedő árak, de lesz-e elég fa az országban a fűtési szezonra?](#) Forbes.

3. Szilárd tüzelésű fűtési rendszerek

Az, hogy mennyit kell költenie a háztartásoknak fűtésre, az energiahordozók árán kívül a lakások és fűtőberendezések **típusától, állapotától és energiahatékonyságától** is függ. Egy szilárd tüzelésű rendszer egyfelől lehet pazarló és környezetszennyező, másfelől egy magas hatásfokú, környezetkímélő, „off-grid” megújuló energián alapuló fűtési mód is.

Számos tényező befolyásolja a fa- és egyéb szilárd biomasszával működő fűtési rendszerek teljesítményét – azaz, hogy **a tüzelőanyagban rejlő energiát mennyire jól képesek a lakást és a benne lakók melegen tartására fordítani:**

■ Égési hőmérséklet

A tűznek elég forrónak kell lennie ahhoz, hogy a fából felszabaduló füstgáz és a benne lévő finomszemcsés anyagok ($PM_{2,5}$ és PM_{10}) elégjenek, és hasznos hővé alakuljanak. Minél magasabb az égésterben lévő hőmérséklet, annál kevesebb légszennyezés keletkezik.

■ Levegőellátás

A tiszta égéshez – azaz, hogy a tüzelőanyagban található szénhidrogén molekulák minél nagyobb arányban alakuljanak szén-dioxiddá és vízgőzzé – elegendő oxigén szükséges. A friss levegő a helyiségből (ajtókon, ablakokon, szellőzőrendszeren keresztül) vagy közvetlenül a fűtőberendezéshez csatlakoztatott kültéri levegőcsatornán (külső légbevezetés) keresztül juthat a fűtőberendezésbe.

A kimeneti oldalon egy megfelelő méretű kéménynek (égéstermek-elvezető berendezésnek) kell biztosítania a huzatot, hogy a keletkező gázok és füst a szabadba távozzanak. Ha nem jut elég levegő a tüztérbe és/vagy a helyiségbe – ami a modern, légtömör nyílászáróknál fokozottan veszélyes –, az lefojtja a tüzet, lassabb és tökéletlenebb égést, egyúttal magasabb légszennyezést is eredményezve.

A szellőzés vagy szellőztetés hiánya pedig egyéb problémákhoz is vezethet, mint a penészedés vagy a magas páratartalom.

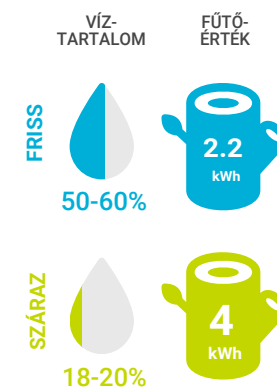
■ Hőtároló képesség

Miután a tüzelőanyag elégett, a rendszernek minél több hőt kell elnyelnie ahhoz, hogy a lehető legkevesebb meleg távozzon a kéményen keresztül. Erre szolgál a tüztér körüli anyagok *hőtároló tömege* – általában samott téglák –, továbbá a különböző burkolatok és füstjáratok (pl. cserépkályhák) vagy a központi fűtés esetében a keringtetett víz hőtárolása. Minél nagyobb a rendszer tömege, annál egyenletesebben és hosszabb időn keresztül képes fűteni a lakókörnyezetet egységnyi elégetett tüzelővel (az egyszerre optimálisan berakható fűtőanyag mennyisége a rendszer *méretezésétől* függ).

Ezért nagyon fontos adat a tüzelőberendezéseknél a kötelezően feltüntetett (lásd 15. old) hatásfokon felül az is, hogy mekkora mennyiségű fával és milyen időközönként kell adagolni a rendszert az optimális teljesítmény eléréséhez; a tényleges tüzelőfogyasztást csak így lehet megbecsülni.

■ A fűtőanyag minősége

A szilárd biomasszából nyerhető hőenergia mennyisége – azaz fűtőértéke – nagyban függ a szén- és nedvességtartalomtól. A fűtésre használt különböző növényi anyagok széntartalma (száraz tömegre vetítve) viszonylag szűk tartományban mozog,¹⁵ míg a rostjaikban tárolt víz aránya nagyon eltérő lehet. A kellően száraz tűzifa – mely fajtától



6. ábra: 1 kg tűzifa nedvességtartalma és fűtőértéke
Adatok forrása: AIEL

¹⁵ Ma, S. et al (2018). [Variations and determinants of carbon content in plants: a global synthesis](#). Biogeosciences, 15(3), 693–702.

és tárolástól függően 1-2 év száradást igényel szabad levegőn – egy-
ségnyi tömegre vetítve közel kétszer annyi hőt képes leadni, mint a
frissen kivágott fa (6. ábra). Ez az *energiásűrűség* még magasabb a fa-
ellet esetében, amelynek nedvességtartalma általában 10% alatt van.

■ Az épület hőigénye

Az, hogy egy fűtési rendszernek mennyi energiát kell előállítania a
kívánt hőmérséklet eléréséhez, nagyban függ az épület típusától és
környezetétől (helyiségek mérete, szabadon álló falak száma, tájo-
lása, *benapozás* stb.), továbbá az energetikai adottságaitól (nyílás-
zárók típusa/állapota, falak/födém anyaga és utólagos szigetelése).

■ Használat és karbantartás

A rendszer fizikai tényezőin kívül a használat során alkalmazott
technikák¹⁶ és szokások is nagyban befolyásolják a fűtőrendszerek
teljesítményét, hatékonyságát, várható élettartamát és az okozott
környezeti terhelést (pl. légszennyezés). Ebbe tartozik az is, hogy
milyen tüzelőanyagokkal használják, és milyen gyakran és szaksze-
rűen tartják karban a berendezéseket. A rossz minőségű anyagok
(pl.: nedves fa, hulladék) elégetése, vagy a nem megfelelő légellátás
rontja a rendszer működését és állapotát, továbbá balesetveszélyes
helyzeteket is előidézhet, például kéménytűzet.

3.1. Fűtőberendezések típusai

Mint a legtöbb háztartási berendezés esetében, a szilárd tüzelésű fűtési
rendszereknek is különböző típusai vannak, és az elérhető termékek
minősége és ára széles skálán mozog. Továbbá, a gázfűtéssel és egyéb
módokkal való kombinálás még összetettebb képet eredményez a ház-
tartások által használt rendszerek vonatkozásában.

Természetesen a modern **technológiai fejlesztések** ezt a területet se hagy-
ják érintetlenül, amire a változó felhasználói igények, a szigorodó környe-
zetvédelmi szabályozások és a megújuló energiák iránti megnövekedett
kereslet ösztönzőleg hat. Az újabb, modernebb berendezésekbe olyan
megoldások kerülnek (pl. *öko-tűztér*,¹⁷ *faelgázosítás*), amelyek maximalizál-
ják az égés hatásfokát, továbbá a tüzelő (pl. pellet) vagy az égési levegő
adagolására is léteznek automatizált megoldások.

Utóbbiak azonban **elérhetetlenek az alacsonyabb jövedelmű háztartások
számára** – ami a kibontakozó energiaválságban és a fatüzelés iránti meg-
növekedett kereslet hatására csak tovább romlott.

Alább a legelterjedtebb szilárd-tüzelésű rendszerek jellemzőit foglaljuk össze.

3.1.1. Egyedi helyiségfűtés

Azok a készülékek, amelyek közvetlenül csak abban a helyiségben adnak
le hőt, ahol a tüzelés történik, az *egyedi helyiségfűtés* kategóriájába tartoz-
nak. Gyakori, hogy egy lakóházban a gáz vagy más elsődleges fűtés mellé
kiegészítő fűtesként fatüzelésű kályhát vagy kandallót telepítenek.

■ Kisméretű kályhák

A legelterjedtebb fűtőberendezések a fém borítású, vékony samott-
béléssel ellátott szabadon álló lemez-, vas- vagy kandalló-kályhák
(utóbbit az üveges tűztérajtó miatt nevezik így). Alacsony tömegükből
(70-150 kg) adódóan rossz hőtárolási képességgel rendelkeznek,
így szinte folyamatosan táplálni kell a tüzet, továbbá a szennyező-
anyag-kibocsátásuk is magas.

¹⁶ Fűts Okosan! (n.d.). [A helyes tűzrakás módja](#).

¹⁷ MAT Kerámia Kft. (n.d.). [Öko-tűztér](#).



7. ábra: Kisméretű fémborítású kályhák (fent) és kandallóbetét (lent)

Egyszerű lemezkályhát egy meglévő kéményhez csatlakoztatni az egyik lehető legolcsóbb fűtési megoldás – azonban rossz hatásfoka miatt a legköltségesebb is üzemeltetni. Ráadásul ez a technológia egyre kevésbé kompatibilis a szigorodó tűz- és környezetvédelmi szabályozásokkal (lásd 15. old.).

A kisméretű kályháknak is léteznek korszerű változatai, amelyek már tisztább égést biztosítanak és a szigorúbb környezetvédelmi követelményeknek is megfelelnek. Ide tartoznak a *pellettel* (tömörített faipari vagy mezőgazdasági melléktermékekből előállított egy-egy méretű és minőségű tüzelőanyag) működő kályhák, amelyek elektronikai vezérléssel automatikusan adagolják a tüzelőanyagot.

■ Nehézépítésű kályhák

A helyben épített, nagytömegű kályhák (pl. cserépkályha, téglakályha) működésének lényege, hogy a fát gyorsan, magas hőmérsékleten elégetik, és a keletkező hőt több száz kilogrammnyi, akár 1-2 tonnás tömegben nyelik el, majd lassan leadják a környezetüknek, egyenletes és hatékony fűtést biztosítva. A kisméretű kályhakkal ellentétben – ahol a füst és a hő közvetlenül kiszökik a kéményen –, az égéstermék csak hosszú füstjáratokon keresztül tud távozni, ezzel is fokozva a hőleadást. Takarékoságukat mutatja, hogy átlagosan 10-12 óránként kell bennük begyűjtani – ami egy nagyon jól hőszigetelt ház esetében akár napi egy begyűjtásra is csökkenhet. További előnyük, hogy kellemesebb hőérzetet biztosítanak, mivel a keletkező meleg nagy részét *sugárzó hőként* adják le és nem *konvekciós hőként*, ami elsősorban csak a levegőt melegíti.

Telepítésük általában magasabb befektetéssel jár, mint a szériában gyártott kályháké, azonban megfelelő karbantartás mellett élettartamuk akár 50 év is lehet. A legelterjedtebb fajtájuk a Magyarországon is nagy múlttal rendelkező cserépkályhák. Régen *vegyes tüzelésre* (ami azt jelenti, hogy fával és szénrel is fűthetőek) építették és

nagyon széles rétegek használták ezeket, még budapesti társasházakban is. Napjainkban egy szakszerűen megtervezett és kivitelezett újépítésű cserépkályha sajnos csak a gazdagabb háztartások számára opció.

■ Beépített kandallók

A nyílt égésterű kandallók mára nagyon ritkák, azonban a nagy üvegfelületű modern változatokat sokan kedvelik, főként a kellemes hangulatot biztosító tűz látványa miatt. Ilyenkor a takarékoság és az energiahatékonyság nem feltétlenül elsődleges szempontok. Azonban léteznek prémium minőségű kandallóbetétek, melyek jelentős hőtároló tömegű anyagokkal vannak körbeépítve (akár még füstjáratokkal is), amelyek hatásfoka már közelít a nehézépítésű kályhákéhoz – természetesen ezek ára is a felsőbb kategóriában van.

3.1.2. Központi fűtés

A központi fűtési rendszerekben elégetett szilárd tüzelőanyagok elsősorban egy víztömeget melegítenek, ami radiátorokon keresztül keringtetve fűti a lakást és esetlegesen a használati meleg vizet is szolgáltatja. Az ezeknél leggyakrabban használt tüzelőberendezés a **vegyestüzelésű kazán**, amit egy lakóterem kívüli helyiségbe telepítenek. Továbbá a legtöbb kályha- és kandallótípusból elérhetőek víztérrel ellátott változatok, amelyeket rá lehet kötni egy központi rendszerre.

Egy ilyen rendszer telepítése összetettségéből adódóan (pl.: kazán, radiátorok, szivattyú, puffertartály, csövek, szerelvények, elektronika, kémény) magas költségekkel és gyakori karbantartással jár. Fogyasztásuk is tipikusan magasabb az egyedi helyiségfűtésnél, főleg rosszul szigetelt épületekben. A hagyományos, korszerűtlen kazánok lényegesen magasabb tüzelő fogyasztással és légszennyezéssel járnak, mint a modern *faelgázosító*- vagy *pellet* kazánok.



8. ábra: Cserépkályhák (fent) és központi fűtési berendezések (lent; bal: vegyestüzelésű kazán, jobb: faelgázosító kazán, középen: radiátor)

3.2. Szabályozás

A **tűzbiztonság és a levegőtisztaság-védelem** követelményei miatt, országos és EU-s jogszabályok terjednek ki a fűtőberendezések és -rendszerek gyártására, telepítésére, kereskedelmére és használatára.

Az **egyre szigorodó szabályok** egyrészt azt jelentik, hogy a napjainkban használatba kerülő új fűtési rendszerek biztonságosabbak és kevesebb légszennyezést okoznak, másrésztől mind a kályhák és kazánok, mind a kémények esetében **magasabb költségekkel is járnak**.

Ezeket sokan egyáltalán nem tudják megfizetni, ami azt is eredményezi, hogy **az elavult berendezések a biztonságos élettartamuk után is használatban maradnak** – fokozva a baleseti, egészségügyi kockázatokat és a károsanyag-kibocsátást.

3.2.1. Fűtőberendezések

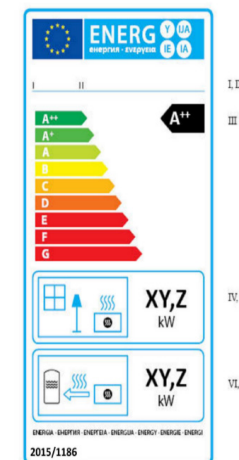
A fűtőberendezésekkel szembeni előírások két magyar jogszabályban találhatóak:

- 65/2011. (IV. 15.) Korm. Rendelet: Az energiával kapcsolatos berendezések környezetbarát tervezési követelményei,
- 54/2014. (XII. 5.) BM rendelet: Országos Tűzvédelmi Szabályzat.

Az EU-s „*ökodizájn irányelv az energiával kapcsolatos termékek lehetséges környezeti hatásainak csökkentése révén a magas szintű környezetvédelem megvalósítását tűzi ki célul*”.¹⁸ A szilárdtüzelésű berendezések esetében az irányelv alkalmazásával Magyarországon is bevezetett új szabályok főként

a **légszennyező anyagok kibocsátásának korlátozását** és az **energiacímkék feltüntetését** követelik meg.

Mára csak az ökodizájn (Ecodesign) szabványnak megfelelő központi szilárdtüzelésű kazánok (2020-tól) és egyedi helyiségfűtő berendezések (2022-től) kerülhetnek kereskedelmi forgalomba az EU területén – ez vonatkozik a helyben épített egyedi kivitelezésű kályhákra is (MSZ EN 15544 szabvány szerint). Ennek következtében **a legolcsóbb fűtőberendezések – amiket elsősorban az alacsony jövedelmű háztartások használnak – ki fognak szorulni a piacról**.



9. ábra: Egyedi helyiségfűtő berendezések energiacímkeje
Adatok forrása: EU

3.2.2. Kémények

A fűtési rendszerekhez csatlakozó **égéstermék elvezető berendezések** – azaz kémények – telepítésére és használatára is vonatkoznak jogszabályok. Ezek elsődleges célja, hogy előírják a fűtési teljesítményhez és a biztonságos üzemeltetéshez szükséges **levegőellátást és huzatot**, továbbá **megelőzzék a tüzeseteket** (pl. a kéménytűzet eredményező korom lerakódását).

Kötelező a rendszeres ellenőrzésük – szilárdtüzelés esetén évente egyszer, gázfűtés esetén kétfévente –, amit a kormány által 2015-ben egységesen kijelölt hivatásos katasztrófavédelmi szervnek (BM Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság, BM OFK) kell elvégeznie (**kéményseprőipari tevékenység**).¹⁹ Ezen felül műszaki vizsgálatot kell végezni többek között, ha új égéstermék-elvezető kerül beépítésre, tüzelőanyag váltásnál, vagy ha új tüzelőberendezés kerül beszerelésre.²⁰

¹⁸ Magyar Kereskedelmi Engedélyezési Hivatal (MKEH), Piacfelügyeleti És Műszaki Felügyeleti Hatóság. (n.d.). [Az energiával kapcsolatos berendezések környezetbarát tervezési követelményei \(ECOD\)](#).

¹⁹ 401/2015. (XII. 15.) Korm. rendelet a kéményseprő-ipari szerv kijelöléséről

²⁰ 21/2016. (VI. 9.) BM a kéményseprő-ipari tevékenység ellátásának szakmai szabályairól



Ez azt jelenti, hogy **ha új kéményt, kályhát vagy kazánt telepítünk, ki kell hívni a BM OFK kéményseprőszolgálatát**, hogy ezeket hivatalosan átvegyék és használatukat engedélyezzék. Mára a **hagyományos téglakémények üzembe helyezését jogszabály tiltja**, így ezeket vagy *saválló béléssel* kell ellátni, vagy helyettük előre gyártott *szerelt kéményt* telepíteni²¹ – ezek lehetnek fém vagy falazott borításúak és fém vagy kerámia bélésűek.

4. Elérhető lakossági támogatások

Az elmúlt évtizedben **csökkent a szociális támogatások mértéke**, többek között megszűnt a központi lakásfenntartási támogatás, és ezzel párhuzamosan a társadalmi újraelosztás (adórendszer, egyéb támogatások) a tehetősebb családokat hozták jobb helyzetbe. Ez csak tovább erősíti az egyre nagyobb társadalmi rétegeket érintő **lakhatási válságot**, amely a lakáspiaci árak majd az infláció elszállásával, továbbá az **energiaválsággal** együttesen egyre kilátástalanabb helyzetet eredményeznek.

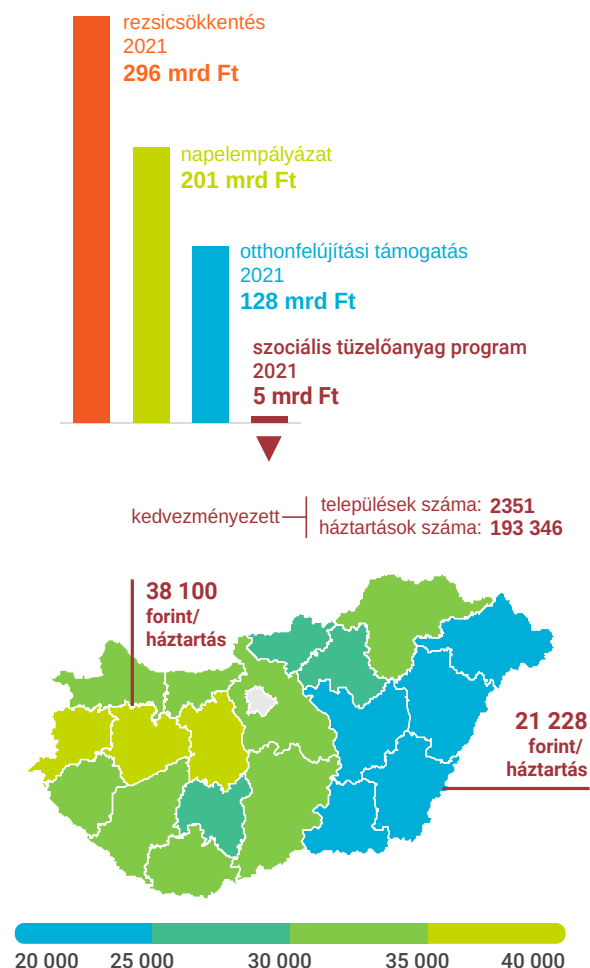
4.1. Szociális tüzelőanyag támogatás

Jelenleg az egyetlen kimondottan szilárd tüzelőt használó háztartásoknak szánt állami támogatás a 2011-ben indított szociális tüzelőanyag program, amelynek kerete 2018 óta minden évben 5 milliárd forint. Ez az összeg nagyságrendekkel marad el a lakáskorszerűsítési programok keretszegétől, valamint a rezsicsökkentésből származó lakossági megtakarítástól (lásd 10. ábra).

A forrásra **csak az ötezer fő alatti települések önkormányzatai pályázhatnak**, háromféle tüzelőfajta egyikére (kemény- vagy lágylombos tűzifa, barnakőszén), azonban a kiszállítás költségét nem fedezi program.²² A megpályázható összeget a közfoglalkoztatottak, az aktív korúak szociális juttatásában és a gyermekvédelemben részesülő, valamint a 80 év feletti lakosok száma alapján határozzák meg, azonban **a szilárd tüzelést használó lakosok számát nem veszik figyelembe. A kiosztás feltételeit az önkormányzatnak kell meghatározni** – így vannak önkormányzatok, ahol egységesen minden háztartás egyforma mennyiséget kap (tűzifából átlagosan 1-2 m³/év) és van, ahol különböző szociális szempontokat és/vagy a gyermekek számát veszik figyelembe.

²¹ kályhások.hu. (n.d.). [Kémény építés](#).

²² Belügyminisztérium [2022 januári pályázati kiírása](#) 'A települési önkormányzatok szociális célú tüzelőanyag vásárláshoz kapcsolódó támogatására'



10. ábra: A szociális tüzelőanyag támogatás mértéke és eloszlása
Adatok forrása: [Telex](#), [24.hu](#), [Portfolio](#), BM adatigénylés

A támogatási összeg meghatározása és a kiosztási feltételek közötti aszimmetria miatt állhatott elő az a helyzet, hogy **a nyugati megyék települései háztartásonként lényegesen több támogatást tudnak kiosztani**, mint a keleti országrészben (lásd 10. ábra). A Belügyminisztérium adatai szerint²³ 2021-ben a két szélsőség Békés és Veszprém megye volt: utóbbi majdnem kétszer annyi támogatást tudott adni egy háztartásnak. Települési szinten viszont 3700 forinttól 101.600 forintig volt a szórás, háztartásonként közel harmincszoros különbséget eredményezve. **A 2021-es évben 193 ezer háztartás részesült a szociális tüzelőanyag-támogatásból, míg csak a legszegényebb jövedelmi ötödben kb. 400 ezer háztartás²⁴ fűtött szilárd tüzelőkkel.**

4.2. Energiahatékonyság, fűtésekszerűsítés

Magyarország az uniós – és a közép-kelet-európai tagállamokhoz képest is – **nagyon kevés forrást és támogatást biztosít lakossági épületkorszerűsítési és -hatékonysági programokra.**²⁵ Jelenleg a falusi CSOK-ot és az otthonfelújítási támogatást lehet ilyen irányú beavatkozásokra fordítani. Ezek azonban nem tartalmaznak energetikai elvárásokat és a megtakarítással nem rendelkező, **alacsony jövedelmű és a gyermektelen háztartások számára nem elérhetőek.**

A tervek szerint a helyreállítási alapból (RRF) finanszírozott **napelempályázat** „a korszerűtlen lakossági tüzelés magas részaránya [...] érdemi csökkentéséhez járulhat hozzá”. A program eredeti célcsoportja az „**energia-szegénység kockázatának az átlagosnál inkább kitett (az országos átlagbér alatti jövedelmű), alacsony hitelképességű, háztulajdonnal rendelkező háztartások**”.²⁶ Azonban **az elbírálási feltételek között nem jelenik meg a szilárd**

²³ A Habitat for Humanity közadatigénylése alapján.

²⁴ KSH HKÉF 2020, lásd 9. lábjegyzet

²⁵ Magyar Energiahatékonysági Intézet (2022). [Csigalassú hatékonyságnövelés.](#)

²⁶ [Helyreállítási és Ellenállóképességi Eszköz \(RRF\) - Magyarország Helyreállítási és Alkalmazkodási Terve.](#)



tüzelő-használat, és a lebonyolítás körüli problémák miatt²⁷ elképzelhető, hogy sokan – elsősorban akik nem tudják az eredetileg nemvárt önerőt befizetni²⁸ – mégsem fognak élni ezzel a lehetőséggel. Jó példaként lehet említeni a csaknem 9 ezer milliárd forintnak (!) megfelelő lengyel lakossági szénfűtés-korszerűsítési alapot, ahol az alacsony jövedelmű háztartások kb. 6 millió forintba pályázhatnak.²⁹

5. Környezetvédelmi és egészségügyi szempontok

Az erdők létfontosságú szerepet töltenek be a Föld atmoszférájának és ökoszisztémájának fenntartásában; a hazai erdők éves szinten az ország szén-dioxid-kibocsátásának közel egytizedét képesek elnyelni,³⁰ míg sokszínű elővilágnak (*biodiverzitás*) adnak otthont. Azonban a fákban rejlő fűtőérték miatt az erdők nemcsak a természetes környezetünk részei, hanem az energiaellátásunk fontos erőforrásai is.

Magyarországon az elsősorban háztartások által elégetett biomassza – melynek nagy része elavult fűtőberendezésekben és rossz energiahatékonyságú épületekben történik – jelentős légszennyezéssel jár. Ez súlyos egészségügyi problémákat okoz mind a felhasználók, mind a szélesebb lakosság körében.

Ahogy a társadalmak igyekeznek elmozdulni a fosszilis energiától, egyre nagyobb a kereslet az alternatív megoldások iránt. Az **erdőkből kitermelt biomassza** egyszerre számít **megújuló és karbonsemleges** (nettó nulla kibocsátás) **energiaforrásnak**, ezért az erőművi energiatermelésben is egyre nagyobb szerepet játszik Európa-szerte.

5.1. Légszennyezés

A fatüzeléshez kapcsolódó légszennyezést elsősorban a lakossági fűtés okozza, mivel – az erőművi égetéssel ellentétben, **szűrőberendezések nélkül** – közvetlenül a szabadba távoznak a káros égéstermékek. A hivatalos adatok szerint 2019-ben Magyarországon a lakossági fűtés – azaz a szilárd tüzelés – okozta a súlyosan egészségkárosító **szállóporkibocsátás**

²⁷ Csurgó, D. (2022). [Óriási lenne az igény a napelemekre, de a kormány nem küldi a pénzt a nyertes pályázóknak](#). 444.

²⁸ RTL (2022). [100 százalékos támogatást nyert napelem-telepítésre, de ha nem teszi hozzá saját zsebéből még az ár negyedét, ugrik az egész](#).

²⁹ Wilczek, M. (2022). [Poland offers households up to €15,000 to modernise heating in latest clean air drive](#). Notes from Poland.

³⁰ WWF. (2022). [Van-e elég fenntartható biomassza Magyarországon?](#)

túlnyomó részét; a PM_{10} -szennyezés 51 százalékát és a $PM_{2,5}$ -szennyezés 77 százalékát. Ezek EU-s viszonylatban kiemelkedőnek számítanak; mindkét esetben **az uniós átlagos arány majdnem kétszeresét** teszik ki.³¹

A szálló por által okozott légúti és érrendszeri megbetegedések következtében Magyarországon évente több, mint 10 ezer ember korai haláláért teszik felelőssé a szállóporszennyezést,³² mely **világszinten is az egyik legmagasabbnak számít népességre vetítve**.³³ Ezekhez a hatásokhoz jelentős nemzetgazdasági károk is társulnak – elsősorban a csökkenő munkaerőpiaci termelékenység és az egészségügyi ellátások költségei miatt.³⁴ A légszennyezés a legnagyobb egészségügyi kockázatot a gyerekek, idősök és krónikus betegségben szenvedők számára jelenti. A szilárd tüzelést használó, alacsony jövedelmű háztartásoknál, **az energiaszegénység kockázatát és csapdáját csak tovább erősítik a légszennyezés káros egészségügyi hatásai**.

Sokan nemtörődömségből és/vagy információhiány miatt égetnek rossz minőségű fát, szemet vagy hulladékokat, amit bizonyos szintig orvosolni lehet **ismeretterjesztő és érzékenyítő kampányokkal**, továbbá **hatósági büntetések** kiszabásával. Azonban azoknál, akik különböző okoknál fogva kiszolgáltatottabb helyzetben vannak – és nem engedhetik meg maguknak, hogy lényegesen változtassanak fűtési szokásaikon – csakis **jól célzott, külső támogatásokkal párhuzamosan tudnak eredményeket elérni** az említett eszközök.

5.2. Karbonsemlegesség?

A biomassa az energetikában karbonsemlegesnek számít, mert életciklusa során annyi szén-dioxidot von ki a légkörből, amennyi égetésekor

felszabadul. Ezzel azonban két probléma is van. Az egyik, hogy a jelenlegi **üvegházhatású gázok (ÜHG) légköri koncentrációját** ugyanúgy **növeli** a most elégetett biomassa, mintha fosszilis anyagokat égetnénk. A másik, hogy a kitermeléstől a végfelhasználásig **számos fosszilis energiát használó folyamatra** van szükség (pl.: erdőgazdálkodás, szállítás, előkészítés).

Abban az esetben, ha a karbonsemlegesség definíciója változni fog az energetikai elszámolásban, a Magyarországhoz hasonlóan jelentős biomassa-felhasználással rendelkező országoknak más területeken kell majd még inkább visszafogniuk a kibocsátásukat, hogy a klímacéljaikat teljesíteni tudják. Ezt a problémát fokozza, hogy a közelmúltban **számos szén-erőmű állt át részben vagy teljesen biomassa-égetésre**; a biomassa széntartalma és fűtőértéke lényegesen alacsonyabb a kőszénél és így szén-dioxid-kibocsátása is magasabb.³⁵

5.3. Szakpolitikai keretek

5.3.1. Klíma és erdővédelem

Az **erdővédelem és a növekvő megújulóenergia-kereslet közötti ellentét** feloldását csakis alaposan kidolgozott jogszabályokkal lehet feloldani. Az EU-s jogalkotásban ezekkel a kérdésekkel a 2018-ban bevezetett **RED** (Új Megújuló Energia) irányelv és a **LULUCF** (Földhasználat, Földhasználat-Változás és Erdészet) rendelet foglalkozik. Az Európai Parlament 2022 szeptemberében olyan jogszabályokat szavazott meg a **Fit for 55** csomag részeként,³⁶ amelyek előremutató részleteket tartalmaznak **a biomassa fenntarthatóbb használatának irányában**.³⁷

³¹ Eurostat. [Air emissions accounts by NACE Rev. 2 activity](#).

³² European Environment Agency. (2020). [Air quality in Europe – 2020 report](#) (p. 108).

³³ Portfolio. (2018). [Map shows dramatic air pollution in Hungary](#).

³⁴ Varró, A., Koltai, L., Szabó, T., & Tóth, K. (2021). [A legrosszabb energiahatékonyságú hazai lakóépületek felújításának gazdasági és társadalmi hatásai](#). Hétfő Kutatóintézet.

³⁵ Harmat, Á. (2021). [Elég-e az erdő?](#) MTVSZ Blog.

³⁶ European Parliament (2022). [Parliament backs boost for renewables use and energy savings - press release](#).

³⁷ Simon, F. (2022). [Forest activists hail EU move to cap biomass fuels, industry worried](#). Euractiv.

Magyarországon a biomassza energetikai felhasználásával kapcsolatban az Országgyűlés által elfogadott különböző **stratégiai dokumentumok** – Nemzeti Energiastratégia, Nemzeti Energia- és Klímaterv, Nemzeti Tiszta Fejlődési Stratégia – **egymástól eltérő irányokat jelölnek ki.**³⁸ További **ellentmondás jelentkezik a hazai statisztikákban** is: a REKK és a WWF Magyarország számításai szerint a hivatalos erdészeti adatokban szereplő rendelkezésre álló kitermelt primer biomasszaforrások csak az energetikai statisztikákban szereplő felhasznált mennyiség 40-50%-át fedik le.³⁹

A különbség egyik feltételezhető tényezője a bevezetőben bemutatott **változás a háztartási tűzifafelhasználás elszámolásának módszertanában**, aminek hatására az összes megújulóenergia-fogyasztási arány 10 százalékról 14 százalékra emelkedett,⁴⁰ teljesítve az egyik 2020-as klímacélt.

A szakpolitikai intézkedések sikerességének előfeltétele a stratégiai dokumentumokkal és a hivatalos statisztikákkal kapcsolatos anomáliák feloldása.

A **rezsicsökkentés részleges kivezetésének** hatására, a 2022 nyarán bekövetkezett tűzifakereslet-növekedésre **a kormányzat számos jogszabályi intézkedéssel** válaszolt:

- Rendelet a tüzelő kivitelének tilalmáról;⁴¹
- Veszélyhelyzet ideje alatt a tűzifaigények biztosításához szükséges eltérő szabályok alkalmazásáról szóló 287/2022. (VIII. 4.) Korm. rendelet,⁴² és módosítása;⁴³

- Tűzifaprogram: „A kezdeményezést nem szociális szempontból, hanem az energia veszélyhelyzet megoldása érdekében indította el a kormány, melynek keretében az állami erdőgazdaságoknál megtermelt tűzifa egységesen maximált áron vásárolható meg, háztartásonként legfeljebb 10 erdei köbméter mennyiségben.”⁴⁴

5.3.2. Levegőtisztaság-védelem

A **légszennyezéssel kapcsolatos jogszabályok** részint a lakossági tüzelésre is kiterjednek, mint pl. a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Kormányrendelet. A környezetvédelmi jog azt a határt hivatott megszabni, melyen belül még elfogadható mértékben szennyezhető (pontosabban *terhelhető*) a környezet. Ezeket a követelményeket a **hatóságok ellenőrzik**, és ha kell, *jogkövetkezményt* (büntetést) alkalmaznak. A háztartási tüzelőberendezésekben történő hulladékégetés esetei a *járási környezetvédelmi hatóságokhoz* tartoznak, és **maximálisan 300 ezer forint bírságot szabhatnak ki**.

Az EU-s szintű levegőminőségi előírások, nemzeti kibocsátás-csökkentési célkitűzések, valamint a legfontosabb szennyezési forrásokra vonatkozó **kibocsátási előírásokat Magyarország is elfogadta, azonban ezeknek nem tett eleget**. Emiatt 2008-ban kötelezettségszegési eljárás, majd 2018-ban a szálló por (PM₁₀) tartósan magas szintje miatt EU bírósági eljárás indult Magyarország ellen. „A környezeti levegő minőségére vonatkozó uniós szabályozásban (2008/50/EK irányelv) meghatározott határértékeket 2010-ig, illetve 2005-ig kellett volna teljesíteni”⁴⁵ –, amivel kapcsolatban továbbra sem történt lényegi előrelépés.⁴⁶

³⁸ Bódis, P. et al (2021). [BIO SCREEN CEE országelemzés – Magyarország](#).

³⁹ WWF (2022). [Van-e elég fenntartható biomassza Magyarországon?](#)

⁴⁰ Grabner, P. (2017). [A hulladékból nyert villamos energia illeszkedése a szabályozási rendszerbe](#).

⁴¹ Pénzcentrum (2022). [Itt a tűzifa-rendelet: komoly változások lesznek a magyar erdőkben](#).

⁴² WWF (2022). [Ma indul erdeinkben a rablógazdálkodás?](#)

⁴³ Pénzcentrum (2022). [Ismét változnak a fakitermelés szabályai Magyarországon: innen nem lesz tűzifa 2022-ben](#).

⁴⁴ Agrárminisztérium - Magyarország Kormánya (2022). [Tűzifaprogram](#).

⁴⁵ Európai Bizottság. (2018). [Levegőminőség: A Bizottság lépéseket tesz, hogy megvédje a polgárokat a légszennyezéstől – sajtóközlemény](#).

⁴⁶ Abnett, K. (2021). [Hungary "systematically" breached EU air pollution limits, says court](#). Reuters.

6. Javaslatok

A lakhatási- és energiaszegénység problémakörének összetettsége és a Magyarországon tapasztalható súlyos helyzet miatt, **nagyszabású és hosszú távú programokra** van szükség, amelyet **egyértelmű döntéshozatali szándék és alapos szakértői munka** kell, hogy megalapozzon. A következő javaslatok a háztartási szilárd tüzelő használatával kapcsolatos legsürgesebb beavatkozási területekre hívják fel a figyelmet.

6.1. A szociális tüzelőanyag program reformja

A program **keretösszegét jelentősen meg kell emelni**, és **ötezer főnél nagyobb településekre** is kiterjeszteni. A támogatás **központi és helyi elosztási szabályait** összhangba kell hozni; fokozottan figyelembe kell venni a **rászorultsági szempontokat** és a településen **szilárd tüzelőt használók arányát**. Szükséges továbbá bevezetni a **tüzelő minőségére** vonatkozó szabályozást: a kiosztott fa nedvességtartalmát limitálni kell maximum 25 százalékban, valamint megszüntetni a szénfészeségekre való pályázás lehetőségét. A támogatási keretnek ki kell terjednie a tüzelő **szállítási költségeire** is, hogy ez ne az önkormányzatot terhelje. A szociálisan célzott **tűzifaprogramnak előnyt kell élveznie a kereskedelmi igények kiszolgálásával szemben**.⁴⁷

6.2. Épület- és fűtőkorszerűsítési program

Az **energiapazarló (legrosszabbul teljesítő) lakóépületeknek jelentős korszerűsítésre (mélyfelújításra) szorulnak**, ahhoz, hogy a modern energetikai követelményeket teljesíteni tudják és országos szinten elérjük a kitűzött klímacélokat. Ehhez **jelentős ösztönzők** kellenek, **állami vissza nem térítendő támogatások, kedvezményes hitelek és egyéb újszerű támogatási**

eszközök (pl. energiaközösségek, ESCO finanszírozás, egyablakos ügyintézés) formájában.

A megtakarításokkal nem rendelkező, alacsony jövedelmű háztartások elérését biztosítani kell, továbbá kimondottan **az elavult szilárd tüzelésű berendezések cseréjére** is programot kell indítani. Erre fokozott szükség van, mivel 2022-ben az EU-s ökodizájn (Ecodesign) szabályozás keretében a leginkább légszennyező – és egyben legolcsóbb – tüzelőberendezéseket elkezdtek kivonni a piaci forgalomból,⁴⁸ míg a gázáremelkedés hatására megnőtt a kályhák iránti kereslet, felhajtva azok árát.

Az energia csak akkor lesz hosszú távon megfizethető az alacsony jövedelmű háztartások számára, ha külső segítséget kapnak lakásaik és berendezéseik energetikai korszerűsítéséhez. Erre az Európai Unió biztosítana is forrásokat, például a még ki nem írt Operatív Programok keretében.⁴⁹

6.3. Szociálisan célzott lakhatási támogatások intézményének megerősítése

A jelenleg elérhető **lakáskorszerűsítési támogatások lebonyolítását** elsősorban bankok, pályázatíró- és kivitelező cégek végzik, akik nem rendelkeznek sem a szükséges szaktudással, sem kapacitással, hogy **szociális** feladatokat lássanak el. A fent említett programokat **összhangba kell hozni a szükséges állami intézményi háttér kialakításával**, ami hatásosan tudja támogatni a rászoruló háztartásokat. Továbbá **meg kell erősíteni a helyi szociális ellátórendszereket és növelni az önkormányzatok ezirányú forrásait**. Továbbá szükséges lenne **újra bevezetni a normatív lakhatási támogatást**, hogy a háztartások napi megélhetési problémái mérséklődjenek és könnyebben tudjanak előre tervezni.

⁴⁸ Fűts Okosan! (n.d.). [A tüzelőberendezésekkel kapcsolatosan a háztartásokat is érintő jelenlegi és várható szigorodó szabályozás.](#)

⁴⁹ Renovate Europe (n.d.). [Funding for Energy Renovation.](#)

⁴⁷ Lásd a Habitat for Humanity [sajtóközleményét](#).

A Habitat for Humanity Magyarország fatüzeléssel foglalkozó jelenleg futó programjai:

- [LIFE-Biobalance](#) – A fenntarthatóbb biomassza tüzelésért
- [Hőoszlop](#) – Korszerű, költséghatékony, fatüzelésű kályha

Képjegyzék

- 41. oldal: Járdány Bence ©Habitat for Humanity (HfH) Magyarország
- 44., 52., és 56. oldal: Csáti Renátó ©HfH Magyarország
- 47. oldal, 7. ábra (fentről, balról jobbra)
 - <https://www.ksh.hu/>
 - <https://image.ceneostatic.pl/>
 - <https://aktivkft.hu/>
 - <https://kaminofenheizen.de>
 - <https://pepita.hu/>
- 48. oldal, 8. ábra:
 - <https://www.kalyhaskristof.hu/>
 - <https://cserepkalyhakecskemet.hu>
 - <https://www.pngegg.com>
 - <https://netkazan.hu>
- 50. oldal: Dohi Gabriella ©HfH Magyarország



