



Éves jelentés a lakhatási szegénységről

2023

SZERZŐK:

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

Ámon Katalin, Közép-európai Egyetem (CEU) PhD-hallgató

Feldmar Nóra, Habitat for Humanity Magyarország

Koritár Zsuzsanna, Habitat for Humanity Magyarország

SZERKESZTETTE:

Lukács György, Habitat for Humanity Magyarország

KÖZREMŰKÖDÖTT:

Tóth Szilvia, Habitat for Humanity Magyarország

Vankó Lili, Közép-európai Egyetem (CEU) PhD-hallgató

ADATVIZUALIZÁCIÓ:

Feldmar 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, 2023.

BORÍTÓKÉPEK:

Fülöp Dániel Mátyás



Tartalom

Bevezető	4
Ámon Katalin	
Megfizethetőség	7
1. Lakhatás és megfizethetőségi problémák Magyarországon	7
1.1. Megfizethetőség és lakhatás	7
1.2. Infláció, bérek és lakhatás	8
2. Lakhatás és megfizethetőség	9
2.1. A lakásvásárlás megfizethetősége	9
2.2. Lakásbérlet és megfizethetőség	12
3. Következmények	14
3.1. Adósság, hátralékok, lakásvesztés	14
3.2. Otthontalanság, lakásszegénység	18
4. Következtetések és javaslatok	21

Bevezető

Kedves Olvasó!

A Habitat for Humanity Magyarország 1996 óta működik Magyarországon. Tevékenységeink három fő csoportba sorolhatók:

- a) közvetlen segítségnyújtás – országsszerte támogatunk háztartásokat életkörülményeik javításában;
- b) szakpolitikai munka – lakhatással, energiaszegénységgel kapcsolatos kutatások, elemzések, tanulmányok és javaslatok; valamint
- c) a lakhatás kérdéskörének társadalmasítása.

A szakpolitikai munkánk részeként 2012 óta, immáron tizenkettedik alkalommal adunk ki éves jelentést a magyarországi lakhatási szegénységről. Idei elemzésünkben a szakpolitikák, a központi költségvetés és a megfizethetőség mellett az energiaválság hatásait vizsgáljuk.

Az elmúlt évek közpolitikai változásai alig reagáltak a lakhatási szegénységben élők sajátos helyzetére. Az országos lakáspolitikai eszköztár továbbra is nélkülözi a hosszú távú kiszámíthatóságot, nem szerveződik egységes rendszerbe. Továbbra is hiányoznak a kiszámítható, az energiaszegénységet enyhítő, rászorultsági alapon is célzott lakásfelújítási programok, amelyeken keresztül a lakhatási szegénység is csökkenthető volna.

A lakáshoz jutást segíteni hivatott támogatások, mint a babaváró hitel, vagy éppen a CSOK nehezen kiszámítható módon változnak, és ugyan az elérhető támogatott hitelek összege növekszik, mindez egyre kevesebbek számára elérhető – tehát nem a lakhatási szegénység csökkentését szolgálja.

A mélyszegénységben élők lakhatási problémáinak megoldását egyházi, karitatív szervezetek feladatává teszi a kormányzat. A nagyon limitáltan elérhető források miatt azonban ez nagyon szűkre szabott fejlesztési lehetőségeket jelent: a legszegényebb 300 település nagyságrendileg 300 ezer lakosa 2000 ingatlan építésére, felújítására pályázhat a FETE program keretében.

Az utóbbi években a lakhatás költségei egyre inkább emelkednek, jellemző ez mind az új, mind a használt ingatlanok árára, akár az albérletek díjainak emelkedésére. A lakossági rezsidijakat ugyan sokáig nyomott áron tartotta a kormányzat, azonban a rezsicsökkentés is megváltozott – tehát nem csak lakáshoz jutás, hanem a lakhatás fenntartásának a költségei is nőnek. Mindez, a reálbérek csökkenése mellett, egyre szélesebb társadalmi csoportokat sodor lakhatási szegénységbe, akár a lakásvesztés veszélye felé.

Az Ukrajnából érkező menekültek lakhatási problémáival, vagy éppen a vendégmunkások munkásszállóival, lakhatási körülményeivel egyelőre csak a sajtó cikkeiben találkozunk, nem pedig kormányzati beavatkozások részeként.

A lakhatási jelentésben bemutatott válsághelyzetre igyekszünk reagálni helyi programjainkkal, pl. az önkormányzati bérlakások és saját tulajdonú otthonok felújításának támogatásával országszerte; a falusi CSOK lehetőségének eljuttatásával olyan családok számára, akik saját erőből nem juthatnának hozzá a támogatáshoz. Szakpolitikai munkáinkkal jelenleg leginkább önkormányzati szinten tudunk változást elérni, illetve az EU-s döntéshozatali eljárások véleményezésével indirekt hatást remélünk a magyar szakpolitikára; ezt segíti a nemzetközi Habitat idén létrehozott brüsszeli állandó képviselete is. Mindezek mellett kiemelten fontosnak tartjuk a lakhatás problémáinak és megoldásainak megjelenését a közbeszédben. A felújítási és irodai munkánkba bevont önkénteseinken keresztül, kommunikációs munkáinkkal, rendezvényeinkkel, eseményeinkkel, támogatók és partnerek segítségével konkrét utat mutatunk arra, hogy ki, milyen szinten lehet része a változásnak, a lakhatási problémák megoldásainak.

Munkánk fedezetét változatos adományozói és partnerségi források biztosítják. Kérjük, támogassa Ön is munkánkat adományozással, vagy felújítási munkáinkba [önkéntesként](#) való becsatlakozással!

Jó olvasást kívánunk!

Lukács György, szakpolitikai munkatárs
Szegfalvi Zsolt, ügyvezető igazgató



Ámon Katalin

Megfizethetőség

Ámon Katalin

Megfizethetőség

Ámon Katalin

Közép-európai Egyetem (CEU) PhD-hallgató

A szerkesztés 2023. szeptember 2-án lezárult.

1. Lakhatás és megfizethetőségi problémák Magyarországon

1.1. Megfizethetőség és lakhatás

A lakhatás megfizethetősége több dimenzió mentén is értelmezhető fogalom. Egyrészt arra utal, hogy **a lakhatás költségeinek megfizetése után mennyi jövedelme marad a háztartásnak egyéb költségekre**, másrészt pedig arra, hogy **mennyire elérhető a háztartások számára a lakhatás**: tudnak-e lakást vásárolni, bérelni, illetve annak költségeit meg tudják-e fizetni.¹ Ezeken túl **fontos az elérhető lakhatás minősége is**, illetve az, hogy **a társadalom különböző csoportjait milyen megfizethetőségi problémák érintik**.

A megfizethetőség magában foglalja a lakásvásárlás, a lakásbérlet és a lakásfenntartás költségeit, a lakhatás elérhetőségét és annak költségeit a különböző társadalmi csoportok számára, a háztartások lakhatáshoz kapcsolódó eladósodottságának mértékét, a lakásvesztések számát, valamint a lakhatás megfizethetőségéért tett szakpolitikai lépéseket.²

Magyarországon öt tartósan fennálló megfizethetőségi problémát lehet kiemelni:

- 1 Minél alacsonyabb egy háztartás jövedelme, annál nagyobb hányadát teszik ki a lakhatás költségei³, tehát az illető bevételeinek arányában többet a lakhatásért, aki kevesebbet keres. A Eurostat 2021-es adatai⁴ alapján a lakhatási költségek aránya a háztartások

¹ Briery, D.S. (2014). Housing Affordability. In: [Encyclopedia of Quality of Life and Well-Being Research](#), 2971-2975.

² Csepregi, D.F. (2022). Megfizethetőség. In: [Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2022](#).

³ Pósfai, Zs. (2020). Megfizethető-e a lakhatás? In: [Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2020](#).

⁴ Eurostat (2021). <https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/bloc-2b.html?lang=en>

rendelkezésre álló jövedelméből 12,5%, viszont a medián jövedelem 60%-a alatti jövedelemmel rendelkezők esetén ez az arány 25,1%.

- 2 **A magyar háztartások jövedelme nem nőtt olyan mértékben az elmúlt években, mint a lakásárak és a magánpiaci lakásbérletek árai.**⁵
- 3 **A lakhatás megfizethetőségének hiánya a háztartások eladósodásához és lakásvesztéshez vezet.** A magyarországi lakosok 11,2%-ának volt elmaradása a lakáshitel-részletek, a bérleti díjak vagy a rezsiköltségek fizetésében, míg az európai uniós átlag 8,9% a Eurostat 2021-es adatai szerint.⁶ Magyarországon évente 3000 kilakoltatásra kerül sor.⁷
- 4 **Magyarországon a lakosság jelentős részének nincs megfelelő minőségű lakása.** A lakosok 20,4%-a él olyan lakásban, ahol beázik a tető; 1,5% olyan lakásban, ahol nincs WC, fürdőszoba; 5,4% pedig nem megfelelően fűthető lakásban.⁸ A teljes lakosság 16,7%-a él túlszűfolt lakásban, ezen belül a 0-17 év közöttieknek pedig majdnem a harmada, 30,7%-a.⁹
- 5 **A magyar kormány kiemelt célja a lakástulajdon támogatása, amely elsősorban a családpolitika vonatkozásában jelenik meg.** A családok védelméről szóló 2011. évi CCXI. törvény 2.§ (1) pontjában a gyermekes családok és a rászorulóknak támogatása között éles határvonalat húz: **“A családok támogatása a szociális rászorultság alapján működtetett ellátórendszerrel elkülönül. Az állam elsősorban a gyermekek felelős felneveléséhez járul hozzá támogatások formájában. Az állam törekszik arra, hogy a kiskorú gyermeket nevelő családok**

számára az otthonteremtés és a lakhatás feltételeit biztosítsa”¹⁰. Ez a nézőpont a lakáspolitikai eszközökben is megmutatkozik, amelyek elsősorban a felső-középosztály lakásvásárlását támogatják.¹¹

1.2. Infláció, bérek és lakhatás

A 2022 második félévétől 2023 első félévéig tartó időszakot az előző részben említett megfizethetőségi problémákon túl a fogyasztói árak jelentős növekedése jellemezte. 2022 júniusától 2023 júniusáig 20,1%-kal emelkedtek a fogyasztói árak, ezen belül is leginkább az élelmiszerárak, 29,3%-kal és a háztartási energia ára, 34,3%-kal.¹² Mindez kétféleképpen csökkenti a lakhatás megfizethetőségét. Egyrészt **a háztartások jövedelmük sokkal nagyobb részét költik élelmiszerre, mint az elmúlt években**, így értelemszerűen **kevesebb forrás marad lakhatási költségekre**. Másrészt a háztartási energia ára is hirtelen megnövekedett, tehát **a rezsiköltségek is jelentősen megnöttek**.

Eközben a KSH lakbérindexe alapján az albérletárak továbbra is növekednek: 2022 júniusától 2023 júniusáig országosan 14%-kal, Budapesten 15%-kal nőttek a kínálati bérleti díjak.¹³ **Az elmúlt nyolc évben országosan 88%-kal emelkedtek az albérletárak.** A 2014 óta folyamatosan növekvő lakásárak 2022 második felétől visszaestek ugyan,¹⁴ az árcsökkenés inkább a vidéki városokra, községekre jellemző. Ezeken a településeken 2022 utolsó negyedévének adatai alapján az árcsökkenés 2,9%, illetve 6,6% volt, Budapesten azonban csak 1,1%.¹⁵

¹⁰ 2011. évi CCXI. törvény a családok védelméről: <https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a1100211.tv>

¹¹ Csepregi, D.F. (2022), Pósfai, Zs. (2020)

¹² KSH (2023). <https://www.ksh.hu/gyorstajekoztatok/far/far2306.html>

¹³ KSH (2023). <https://www.ksh.hu/s/kiadvanyok/kshingatlancom-lakberindex-2023-junius/kshingatlancom-lakberindex-2023-junius.pdf>

¹⁴ „Kiadta számait a KSH: Így alakulnak Magyarországon a legfrissebb lakásárak.” Portfolio.hu, 2023. április 27.

¹⁵ MNB (2023). <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/lakaspiaci-jelentes/lakaspiaci-jelentes-2023-majus>

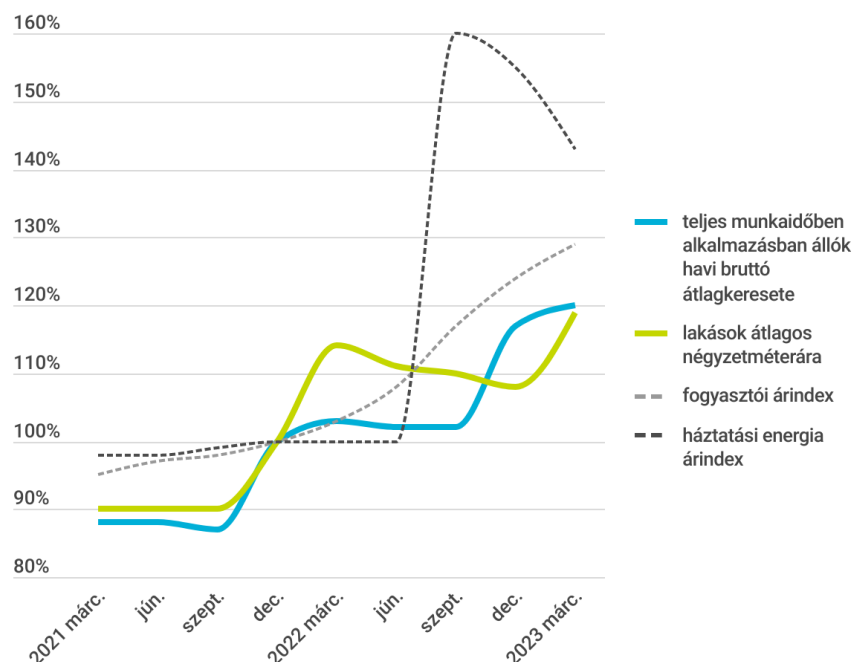
⁵ Pósfai, Zs. (2020). Megfizethető-e a lakhatás? In: [Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2020](#).

⁶ Eurostat (2021). <https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/bloc-2b.html?lang=en>

⁷ Pósfai, Zs. (2020). Megfizethető-e a lakhatás? In: [Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2020](#).

⁸ Eurostat (2021). <https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/bloc-1c.html?lang=en>

⁹ KSH (2021). https://www.ksh.hu/stadat_files/ele/hu/ele0010.html



Ábra 1.: A bruttó átlagkereset, a lakásárak, a fogyasztói árak és a háztartási energiaárak változása 2019–2023 (100%=2021 dec.)

Adatok forrása: KSH 1, KSH 2, KSH 3, saját számítás

A bérek növekedése egyáltalán nem követi a fogyasztói árak, ezen belül a lakhatás költségeinek növekedését. Bár a bruttó átlagkereset 2023 elején 0,8%-kal nőtt az előző évhez képest, a magas infláció miatt a nettó reálkeresetek 2022 szeptembere óta folyamatosan csökkennek. Emiatt 2022 februárjától 2023 februárjára 19,6%-kal csökkent a nettó reálkereset.¹⁶ Összefoglalva a fogyasztói árak, elsősorban a háztartási energia és az élelmiszer árának növekedése miatt a bérek értéke jelentősen csökken. A lakhatási költségek (rezsi, albérletárak) növekedése csökkenti a lakhatás megfizethetőségét, és így a lakáshoz jutást.

2. Lakhatás és megfizethetőség

2.1. A lakásvásárlás megfizethetősége

Az elmúlt időszakban a lakásárak csökkentek, aminek a háttérében a Magyar Nemzeti Bank szerint **“a gazdasági kilátások bizonytalansága, az infláció emelkedése, valamint a monetáris kondíciók szigorodása”**¹⁷ áll: a GDP 0,9%-os visszaesése, amelyben az építőipar is érintett, az inflációhoz kapcsolódóan a belső kereslet visszaesése, továbbá az infláció mérséklését célzó 13%-ra emelt jegybanki alapkamat.¹⁸ Az MNB várakozásai alapján az infláció csak 2025 elejére érheti el a tolerálható 2,5-3,5%-os szintet.¹⁹

Két fő következménye van ezeknek a makrogazdasági folyamatoknak, amelyek a saját tulajdonú lakás megfizethetőségét érintik. Az egyik a lakáshitelezés visszaesése, pontosabban a lakossági hitelállomány 34%-os

¹⁶ KSH (2023). <https://www.ksh.hu/gyorstajekoztatok/ker/ker2302.html>

¹⁷ MNB (2023). <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/lakaspiaci-jelentes/lakaspiaci-jelentes-2023-majus>

¹⁸ MNB (2023). <https://www.mnb.hu/monetaris-politika/a-monetaris-tanacs/kozlemenyek/2023/kozlemeny-a-monetaris-tanacs-2023-junius-20-i-uleserol>

¹⁹ ibid

csökkenése.²⁰ Emögött a kereslet-visszaesés mellett részben a Zöld Otthon Program (ZOP) kifutása áll az MNB szerint, továbbá az, hogy 2023. júliustól szigorodtak a lakáshitel-felvétel feltételei.²¹

Az új lakások építése 2023 I. negyedévében visszaesett: 19%-kal kevesebb új lakás épült, és a kiadott építési engedélyek és egyszerű bejelentések alapján építendő lakások száma 39%-kal csökkent.²² Ugyanakkor nagyok a területi különbségek az építendő lakások számának visszaesésében: Budapesten a csökkenés 17%, a megyeszékhelyeken 38%, a többi vidéki városban 47%, a községekben pedig 53%. Az új lakások 39%-a a fővárosban épül, tehát összességében elmondható, hogy vidéken, elsősorban a községekben várható jelentős visszaesés.

A fogyasztói árak növekedése és a lakáshitelek feltételeinek szigorítása miatt tovább csökken a saját tulajdonú lakáshoz jutás esélye. Ugyanakkor a szigorú feltételek segíthetnek megelőzni azon háztartások eladósodását, amelyek nem rendelkeznek elég jövedelemmel egy magasabb összegű hitel részleteinek kifizetéséhez.

Ezek az adatok azonban nem adnak teljes képet a lakosság hozzáféréséről a saját tulajdonú lakáshoz. A KSH adatai alapján ugyanis az új építésű lakásoknak csak 37%-a épül saját használatra, a többségük, 60%-uk pedig befektetési céllal.²³

Saját tulajdonú ingatlanhoz elsősorban használt lakás vásárlásával lehet jutni, a lakáshitelek és a CSOK igénylések, kifizetések többsége is ehhez kapcsolódik:

Lakáscélú piaci hitelek és a Családi Otthonteremtési Kedvezmény felhasználása

Felhasználás	Hitelek száma (db) 2022	Hitelek összege (millió forint) 2022	CSOK folyósítás száma (db) 2015-2022	CSOK összege (milliárd forint) 2015-2022
Új lakás építése	18 680	129 616	46 362	138,4
Új lakás vásárlása	8 685	170 274	26 422	136,1
Használt lakás vásárlása	45 033	632 454	138 105	256,3
Lakásbővítés	1 270	5 107	19 106	29
Korszerűsítés	18 068	93 435	-	-
Összesen	91 736	1 030 886	229 995	559,8

Forrás: KSH²⁴

A lakáshitelek felét a háztartások használt lakás vásárlására vették fel 2022-ben, és 2015-ös bevezetésétől 2022-ig a CSOK 60%-át is használt lakás vásárlására igényelték. A CSOK-ot és a piaci hiteleket ezen túl még új lakás építésére fordítják az igénybevevők. Az állam 2023-ig összesen 210 889 alkalommal támogatta a lakosság házhoz vagy lakáshoz jutását, 19 106 alkalommal pedig meglévő otthonuk bővítését. Ugyanakkor az adatok nem mutatják meg, hogy a támogatások mekkora hányadát vették igénybe olyan háztartások, amelyek korábban nem saját tulajdonú lakásban éltek, hiszen a támogatás igénylésének nem feltétele, hogy az igénylő nem rendelkezhet saját tulajdonú ingatlannal. Emiatt a támogatás nem az első lakástulajdonhoz jutást, hanem a meglévő ingatlanból újabb vagy nagyobb lakásba, házba költözést célozza.

Mivel a kormány a "felelős" családok támogatását tűzte ki célul, élesen elhatárolva azt a rászorultsági elvtől, a támogatás feltételei között szerepelt a tartós munkaviszony, kiskorú gyermekek a háztartásban vagy gyermekek

²⁰ MNB (2023). <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/hitelezesi-folyamatok/hitelezesi-folyamatok-2023-marcius>

²¹ "Váratlant lépett Matolcsy, felfordulnak a lakáshitelek: változhatnak a törlesztők 2023 nyarán?", Penzcentrum.hu, 2023. május 18.

²² KSH (2023). <https://www.ksh.hu/gyorstajekoztatok/lak/lak2306.html>

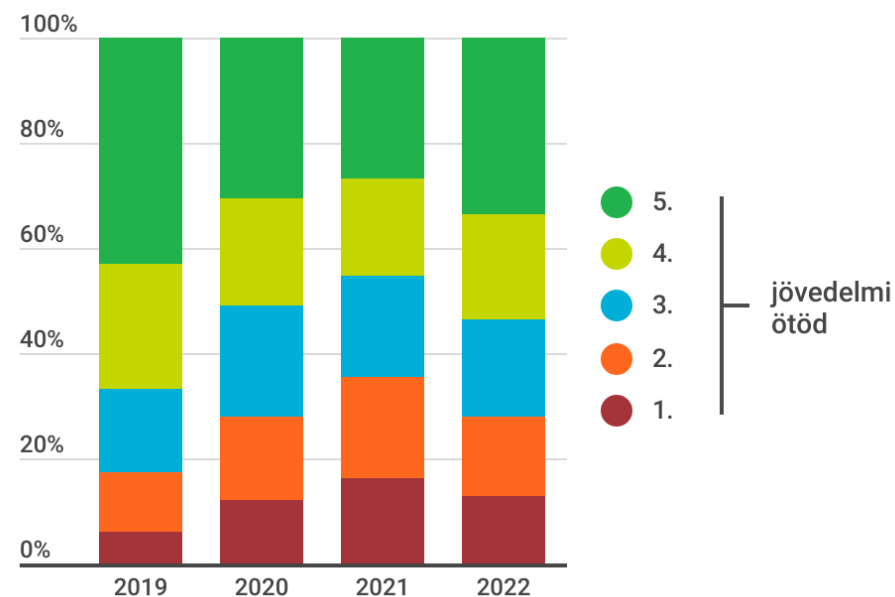
²³ KSH (2023). <https://www.ksh.hu/gyorstajekoztatok/lak/lak2306.html>

²⁴ KSH (2022). <https://www.ksh.hu/s/kiadvanyok/lakossagi-lakashitelezes-2022/lakossagi-lakashitelezes-2022.pdf>

vállalása a támogatás és hiteltámogatás mértékének növeléséért. Mivel a háztartások nagy része jelzáloghitelt is felvett a CSOK mellé, a bankok, pénzintézetek minősítési szempontjainak is meg kellett felelni, emiatt minden esetben szükségessé vált az önerő biztosítása is (megtakarítás vagy a család támogatása). Ez alapján felvethető, hogy az egyébként is hitelképes, stabil munkaviszonnyal rendelkező társadalmi rétegnek valóban szüksége volt-e ilyen mértékű támogatásra, és közülük is azoknak, akiknek van gyereke vagy gyermeket vállalna a támogatás felvétele utáni években.

Különösen igaz ez az új építésű ingatlanok támogatására, hiszen az összes, 2023-ig kifizetett CSOK felét, 274,5 milliárd forint állami támogatást költött el az állam 72 784 háztartásra, míg használt lakások esetében kicsit kevesebb összegből, 256,3 milliárd forintból 138 105 háztartás lakásvásárlását támogatta. A Kopp Mária Intézet 2018-as felmérése²⁵ szerint 2016-2018 I. féléve között a CSOK támogatási összegek 60%-át új lakás építésére vagy vásárlására költötték, a támogatási összegek pedig 80 000 forinttól 10 millió forintig terjedtek, az átlagos támogatási összeg pedig 3 134 511 forint volt. Az igénylők nagyon kis része volt nagycsaládos vagy vállalt három gyermeket a szerződésben, holott a támogatás éppen a nagycsaládosok számára jelenthetne segítséget a megfelelő méretű lakáshoz jutásban. A felhasználási célok és a támogatások összege alapján azonban **leginkább azok tudták igénybe venni a CSOK-ot, akik számára egyébként sem jelentett volna nehézséget az ingatlanvásárlás, illetve -építés**, tehát nem javította a saját tulajdonú ingatlan megfizethetőségét.

Hasonló a helyzet a babaváró hitellel, amelyet a háztartások nagy része szintén ingatlanvásárlásba vagy -építésbe fektetett. Az MNB 2023-as elemzése²⁶ szerint **a babaváró hitelek leginkább a legfelső jövedelmi ötöd vette igénybe:**



[grafikon 1: babaváró hitelek megoszlása jövedelmi ötödek szerint]

²⁵ Kopp Mária Intézet (2018). [Családi Otthonteremtési Kedvezményben \(CSOK\) részesülő családok szocio-demográfiai jellemzői](#).

²⁶ MNB (2023). <https://www.mnb.hu/letoltes/penzugyi-stabilitasi-jelentes-2023-majus.pdf>

Az MNB jelentése szerint azonban az állami kamattámogatások jelentős terhet jelentenek a költségvetésnek.²⁷ Nem véletlen, hogy az állam a makrogazdasági folyamatok hatására éppen a CSOK 2024-es kivezetéséről döntött²⁸, továbbá a szintén lakhatásra fordított²⁹ babaváró hitel feltételeit korlátozta jelentős mértékben. Eközben a kormány által megjelölt kistelepüléseken igénybe vehető falusi CSOK összegét növeli a kormány³⁰, különösen használt ingatlan vásárlása és korszerűsítése esetén.

A döntésnek voltak előzményei, például Matolcsy György jegybankelnök bírálata³¹, amelyben a CSOK-ot nem a családok lakáshoz jutásának eszközeként, hanem akadályaként említi:

„...a kizárólag a kereslet élénkítésére fókuszáló, jószándékú családpolitikai intézkedések száguldozó ingatlanpiaci inflációt eredményeztek, elégtelen új lakás kínálat mellett. 2014 óta országosan 104%-kal, Budapesten 184%-kal emelkedtek a lakásárak. Ma már 15 év kell ahhoz, hogy a medián jövedelemből megvásárolhassunk egy 90 négyzetméteres otthont. Igen alacsony volt, és egy szűk időbeli tetőzés (2019/20) után most is az az új lakások kínálata. A lakásállomány megújulási rátája 0.4%-ra csökkent a kívánatos 1%, valamint a Bécsben tapasztalható 1.5% helyett”.³²

Ennek fényében elmondható, hogy a kormány családpolitikába ágyazott, saját tulajdonú lakhatás elérését célzó lakáspolitikai eszközei inkább a saját tulajdonú lakhatás megfizethetősége ellen hatottak, hozzájárulhattak a lakásárakat nagymértékben növelő, de a lakás kínálat érdemi bővülését nem segítő lakáspolitikai folyamatokhoz. Ráadásul fenntarthatatlan mértékben megterhelték az államkasszákat.

Mindez azt jelenti, hogy bár tapasztalható némi visszaesés a lakásárakban, mindez nem ellensúlyozza a **2014 óta tartó áremelkedést**. A CSOK megszüntetése és a babaváró hitel kivezetése után csak a megemelt összegű, meghatározott kistelepüléseken igénybe vehető falusi CSOK marad meg az államilag garantált lakhatási támogatások közül. **A lakáshoz jutás támogatása, a megfizethetőség növelése továbbra sem jelenik meg a lakáspolitikában.**

2.2. Lakásbérlet és megfizethetőség

A saját tulajdonú lakással nem rendelkezők számára a lakásárak 2014-2022 közötti jelentős növekedése mellett az albérletárak szintén nagymértékű növekedése miatt is egyre nehezebben elérhető cél a lakásvásárlás. Az albérletárak emelkedése idén sem állt meg, sőt, országosan 14%-kal, Budapesten 15%-kal nőttek az árak. Az OECD adatai alapján³³ **Magyarországon 2015 óta 63,6%-kal nőttek az albérletárak, nagyobb mértékben, mint az Európai Unió többi országában, Litvániát kivéve.**

Bár Magyarországon a lakosság döntő többsége olyan lakásban él, amelynek tulajdonosa vagy haszonélvezője, a 2010-2019 közötti időszakban a fővárosban, a vidéki városokban és községekben, ha nem is jelentős mértékben, de nőtt az albérletbérletben élők száma; Budapesten például 7,3%-ról 9,8%-ra.³⁴ A megyeszékhelyeken 5,7%, a többi vidéki városban 2,5%, a községeken 1,3% volt a piaci alapon lakást bérlők aránya.³⁵ Magyarországon az albérletek leginkább a lakástulajdon előszobáiként jelennek meg a közbeszédben; a K&H ifjúsági index felmérése szerint a fiatalok nagy része pénzkidobásnak tartja a lakásbérletet, aminek hátterében a magas albérletárak mellett a magyar magánbérleti piac szabályozatlansága is állhat.³⁶

²⁷ ibid

²⁸ „Gulyás Gergely: Augusztus 1-jén megszűnik az árstop, változik a babaváró hitel és a CSOK,” 24.hu, 2023. június 22.

²⁹ „Sok fiatal kerül bajba az első lakás miatt: ezekre a csapdákra mindenképp figyelj,” Penzcentrum.hu, 2021. március 10.

³⁰ „Falusi CSOK 2023: nagy változások jönnek 2024-től!”, Bankmonitor, 2023. június 26.

³¹ „Fenntartható lakáspolitikára van szükség - Matolcsy György írása,” Novekedes.hu, 2020. január 13.

³² ibid

³³ OECD (2023). <https://data.oecd.org/price/housing-prices.htm>

³⁴ KSH (2019). https://www.ksh.hu/docs/hun/xstadat/xstadat_eves/i_zhc066b.html?down=1990

³⁵ ibid

³⁶ „Saját lakás helyett albérletben gondolkodnak a fiatalok,” Piacessprofit.hu, 2022. november 26.

Ugyanezen felmérés szerint azonban a 19-29 év közötti fiatalok között két év alatt 67%-ról 49%-ra esett vissza azok aránya, akik az albérletet felesleges pénzkidobásnak tartják, és a megkérdezett fiatalok 20 százaléka el tudná képzelni, hogy egész életében albérletben éljen.³⁷ Ugyanakkor nőtt azoknak a fiataloknak is az aránya, akik a kedvezőtlen gazdasági helyzet miatti kényszerből a szüleikkel élnek, és nem tudják, mikor lesznek képesek elköltözni.³⁸

Az állam nem nyújt normatív alapú, a lakásbérlet megfizethetőségét növelő lakásfenntartási támogatást. A Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat kínál ugyan vissza nem térítendő lakhatási támogatást bérleti díjra és rezsiköltségekre, de csak olyan álláskereső számára, akik munkavállalási célból kénytelenek elköltözni, és maximum 6 hónap időtartamra.³⁹ Ez a támogatás azonban nagyon szűk réteget ér el: a 2022-es adatok alapján 2021-ben 47 fő kapott ilyen támogatást, összesen 15,2 millió forint értékben.⁴⁰ A települési önkormányzatok települési támogatás formájában adhatnak hozzájárulást lakásfenntartási célokra, ez azonban nem kötelező, továbbá ezek többnyire szociális rászorultság alapján nyújtott, nem rendszeres, alkalmi jellegű támogatások.

A munkaerő mobilitásának növelésére, munkaerő toborzására bizonyos vállalatok és állami szervek is biztosítanak lakhatási hozzájárulást a munkavállalóiknak, arról azonban nincs adat, mekkora arányban érhető el támogatás piaci lakásbérletre, munkaadó által a munkavállalónak nyújtott kamatmentes lakáscélú hitelre, önszegélyező pénztáron keresztül adott hiteltörlesztés-támogatásra vagy munkásszállós elhelyezésre.⁴¹ Ezek a támogatások szintén rövidtávú és adott munkaviszonyhoz kötött, nem rendszerszintű megoldások.

Az állam a GDP mindössze 0,4%-át költötte 2021-ben a lakhatás támogatását célzó szociális juttatásokra.⁴² A lakhatáshoz kapcsolódó szociális segítség ma már kizárólag a települési önkormányzatok feladata. Ennek része az önkormányzati lakásgazdálkodás, ezen belül a piacinál kedvezőbb bérleti díjú önkormányzati lakáskiadás rászorulóknak, illetve a lakhatási költségekre, hátralékokra nyújtható települési támogatások és rendkívüli települési támogatások.⁴³

Az önkormányzati lakásállomány⁴⁴ 2022-ben 102 468 lakásból állt, de ebből csak 4137 volt felújított, 2147 pedig bontandó állapotú. A lakások közül 81 704 ingatlant adtak ki az önkormányzatok, a többségét szociális alapon (40 655 lakás), költségelven 23 575, piaci alapon 13 233, egyéb jogcímen pedig 4 231 lakást. Fontos megemlíteni, hogy a költségelvé és a piaci alapú lakbér is kedvezőbb a magánbérleti piac árainál. Ugyanakkor a lakások állapota folyamatosan romlik, a számuk ezzel arányosan évről évre csökken (2000-ben még 176 501 önkormányzati lakás volt).⁴⁵ A teljes önkormányzati lakásállományból 18 617 lakás állt üresen 2022-ben (ebbe nem beleszámolva a bontandó vagy már kiadott lakásokat).

Az önkormányzati lakásállomány romló állapota miatt folyamatosan csökken a kiadható lakások száma, ugyanakkor az állományon belül viszonylag magas a kiadatlan lakások száma is. Ennek oka részben az, hogy **nincsenek olyan állami támogatási programok, források, amelyek az önkormányzati lakásállomány korszerűsítését, bővítését finanszíroznák.** Az önkormányzati lakásokhoz nem csak azért nehéz hozzájutni, mert kevés lakásra sok a jelentkező, hanem azért is, mert települési önkormányzatonként eltérőek a lakáshoz jutás feltételei, módjai, illetve nagy eltérések mutatkoznak a lakások szabályozásában is.⁴⁶ Emiatt a rendszer nehezen átlátható, és

³⁷ ibid

³⁸ ibid

³⁹ "Lakhatási támogatás 2023: Felhívás álláskeresőkre," a Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat pályázati felhívása, 2023. március 9.

⁴⁰ Lásd: https://www.parlament.hu/irom42/01877/adatok/fejtezetek/47_gfa.pdf

⁴¹ "A lakhatási támogatás komoly kötőerő lehet a cég és a munkavállaló között," Hrportal.hu, 2021. november 24.

⁴² KSH (2021). https://www.ksh.hu/stadat_files/szo/hu/szo0003.html

⁴³ 1993. évi III. törvény a szociális igazgatásról és szociális ellátásról

⁴⁴ KSH (2022). https://www.ksh.hu/stadat_files/lak/hu/lak0004.html

⁴⁵ ibid

⁴⁶ Utcajogász Egyesület (2021). "Kérem, adjanak lakást!" Az Utcajogász Egyesület problématérképe a fővárosi önkormányzati lakásrendszerről.

pont az otthontalan emberek számára szab nehezen teljesíthető feltételeket (például 3-5 évi bejelentett lakcím az adott településen, térítési díj a lakáspályázaton történő részvételért, stb.). Bár az elmúlt években több önkormányzat tett lépéseket megfizethető lakhatási megoldások, például szociális lakásügynökségek⁴⁷ vagy új önkormányzati lakások építése⁴⁸ **felé**, ezek inkább kísérleti jellegű programok, mint rendszerszintű megoldások.

A települési támogatások olyan szociális juttatások, amelyek – szintén az önkormányzatok képviselőtestületeinek döntésétől függően – lakhatáshoz kapcsolódó kiadásokhoz vagy adósságrendezéshez is felhasználhatóak. Ugyanakkor ezt a támogatási formát használják az önkormányzatok egyéb kiadások fedezésére (pl. gyógyszerek, étkezés, 18 év alatti hozzátartozó ápolása), a rendkívüli települési segélyt pedig időszakos vagy tartós létfenntartási gondokból fakadó rendkívüli élethelyzetekre. Bár ez a szociális juttatás az egyetlen olyan támogatási forma, amelyet az állam a mindennapi lakásköltségre nyújt, mind az igénybevevők köre, mind a támogatás mértéke alacsony⁴⁹:

Települési támogatások, 2022

	Pénzbeni	Természetbeni	Összesen
Támogatott személyek száma	217 424	627 102	830 982
Egy esetre jutó támogatási összeg	6 657	9 632	11 336

KSH50

A táblázatból kiderül, hogy a támogatások összege nagyon alacsony, ráadásul többségében természetbeni támogatásra fordították ezeket, ilyen lehet például a köztemetés vagy a közgyógyellátás. A lakhatás költségeihez képest ezek azonban akkor is elenyésző összegek lettek volna, ha csak lakhatási támogatást biztosítanak az önkormányzatok. Mivel azonban más típusú segítség nem elérhető, ezek is fontos eszközök a krízishelyzetek megelőzésében, kezelésében.

3. Következmények

3.1. Adósság, hátralékok, lakásvesztés

A lakhatáshoz kapcsolódó megfizethetőségi problémák következményei az eladósodás, hátralék-felhalmozás és a lakásvesztés, illetve az otthontalanság. Magyarországon 2022-ben a lakosság 10,3%-a rendelkezett jelzáloghitel-, rezszi- vagy lakbér-hátralékkal, ami kicsivel magasabb az uniós országok átlagánál (9,2%).⁵¹ Ezek a terhek a medián jövedelem 60%-ánál kevesebbet keresőknél sokkal nagyobbak, 26%-uknak, vagyis több mint a negyedüknek van tartozása, jóval több alacsony jövedelmű lakosnak, mint az uniós átlag (19,8%).⁵²

A lakáshitelek miatti eladósodást a kormány és a Magyar Nemzeti Bank kamattámogatásokkal, illetve a lakáshitel-felvétel feltételeinek szigorításával igyekszik megelőzni. Ugyanakkor az MNB 2023-as Pénzügyi Stabilitási jelentése szerint: **“A támogatott és a piaci hiteleket is felvevő ügyfelek**

⁴⁷ Lásd: <https://budavar.hu/budavari-lakasugynokseg/>; <https://m.szombathely.hu/kozgyules/e-kozgyules/download.2507/>

⁴⁸ Lásd: <https://legyelnyirbatori.hu/lakhatas>; <https://www.budapest13.hu/2022/01/13/ujabb-onkormanyzati-berhaz-a-keruletben/>

⁴⁹ KSH (2022). https://www.ksh.hu/stadat_files/szo/hu/szo0022.html

⁵⁰ ibid

⁵¹ Eurostat (2022). https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC_MDES05_custom_7481242/default/table?lang=en

⁵² https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC_MDES05_custom_7481248/default/table?lang=en

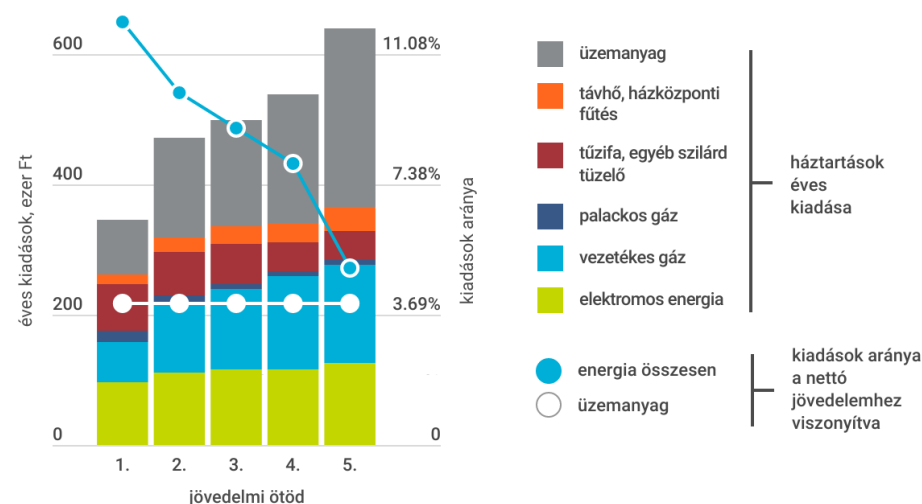
adósságterhe szignifikáns lehet, a gyermekvállalás nem teljesülése esetén pedig a visszafizetendő kamattámogatás jelenthet további kockázatot”.⁵³

Ugyan a lakáshitelek iránti kereslet visszaesett 2022-ben, az átlagos hitelösszeg is 19 millió forintról 14 millió forintra csökkent, és a lakáshitelt felvevők a jövedelmük kisebb százalékáig adósodnak el, **a támogatott hitelek és a piaci lakáshitelek kombinációja nagy adósságterhet jelent.**⁵⁴

A támogatott hitelek 45%-át ugyanis más hiteltartozással együtt veszik fel az ügyfelek, tehát együtt igényelnek a bankoktól lakáshitelt, babaváró hitelt és CSOK-ot. Az ő esetükben a tipikus fennálló tőketartozás 2022 végén 29 millió forint volt.⁵⁵

A magas hitelösszeg mellett az is kockázatot jelent a támogatott hitelek esetében, ha a meghatározott időn belül vállalt számú gyerek nem születik meg, ebben az esetben egy összegben vissza kell fizetni a háztartásnak a kamattámogatást. Míg 2019-ben ez egy 10 millió forintos babaváró hitel esetében 1,7 millió forint lett volna, 2023. januárban már 7,2 millió forint.⁵⁶ Árnyalja a képet, hogy a babaváró hitel felvevői jellemzően felső-középosztálybeli családok voltak, és az is, hogy a babaváró hitelek fele már átalakult tartósan kamatmentes hitellé.⁵⁷

A rezsi esetében az energiárak jelentős növekedése növeli a hátralékok kockázatát, különösen az alacsony jövedelmű háztartások esetében, akiknél a távfűtés, a hő- és villamosenergia teszi ki energiaköltségeik nagyobb részét, míg a magas jövedelmű családoknál az üzemanyag⁵⁸:



[grafikon 2: Hazai háztartások ráfordításainak megoszlása ...]

Energiaklub Szakpolitikai Intézet, 2023

⁵³ MNB (2023). <https://www.mnb.hu/letoltes/penzugyi-stabilitasi-jelentes-2023-majus.pdf>

⁵⁴ ibid

⁵⁵ ibid

⁵⁶ ibid

⁵⁷ ibid

⁵⁸ Pej, Zs. (2023). [Ki viselte az energiaválság terhét?](#), Energiaklub, 2023. május

Az Energiaklub Szakpolitikai Intézet elemzése szerint a legalacsonyabb jövedelmű családok viselik leginkább az energiaválság terheit, különösen a városokban, vidéken azonban a középosztálybeli háztartásokat is sújtja ez a plusz teher. Továbbá minden jövedelmi csoporton belül az idősek számára jelent nagy terhet az energiaárak elszállása. Mindez hátralékok felhalmozásához vezethet.

Hátralékok esetén a háztartások számára a már említett települési támogatás jelenthet segítséget, továbbá az olyan magánszemélyek esetében, akik rendelkeznek rendszeres jövedelemmel, van némi vagyonuk, tehát képesek fizetni a törlesztőrészeket, elérhető a természetes személyek adósságrendezése, a családi csődvédelem.⁵⁹ A települési támogatások adósságrendezésre fordított arányáról nincsenek adatok. A családi csődvédelemben részesülők száma az Igazságügyminisztérium adatközlése alapján 2022. január 1. és 2023. június 30. között a következőképp alakult:

Természetes személyek adósságrendezése iránti kérelmek	Bíróságon kívüli sikeres adósságrendezés	Bírósági adósságrendezés során jogerős bírósági végzés	Jogerős adósságtörlesztési végzés
483	16	339	28

IM, 2023

Emellett a települési önkormányzatok Családsegítő- és Gyermejjóléti Központjai nyújtanak adósságkezelési tanácsadást. Budapesten a Hálózat Alapítvány a Fővárossal együttműködve a rezstartozások megelőzésére menedzseli a Fővárosi Lakásrezsi-támogatást⁶⁰, amely rászoruló háztartásoknak biztosít havi 2000 forint támogatást a távhőszolgáltatás, az ivóvíz, szennyvízelvezetés, szemétszállítás, gázszolgáltatás és villamosenergia díjainak fizetéséhez. A szolgáltatások közül legfeljebb kétfélét támogat

az önkormányzat, tehát a havi támogatás maximum összege 4000 forint. A Hálózat Alapítvány adatai alapján 2022-ben 8578 ügyfél vette igénybe a támogatást: 2858-an ivóvíz-, szennyvízelvezetés és szemétszállítás szolgáltatásra, 2211-en gázszolgáltatásra, 1831-en villamosenergia és 1684-en távhő-szolgáltatásra.⁶¹ Ez összesen 32 204 000 forint támogatást jelentett.

A Hálózat Alapítvány régóta foglalkozik hátralékkiegyenlítő támogatások biztosításával. Az alapítványhoz a szociális szervezeteken keresztül távhő-, ivóvíz-, szennyvízelvezetés- és hulladékkezelési tartozással rendelkező családok fordulhatnak támogatásért. Olyan esetekben, amikor az önkormányzat vagyonkezelője megszünteti az önkormányzati lakások bérlőinek bérleti jogviszonyát, a lakbérre vagy az ahhoz kapcsolódó tartozásokra is igényelhető a támogatás. Összesen 317 háztartás vette igénybe ezt a segítséget 2022-ben, amelyek összege 50 190 000 forint volt.⁶²

Budapesten kívül a Bagázs Közhasznú Egyesület a bagi és a dányi szegregátumokban nyújtott ügyfeleinek adósságkezelési tanácsadást, személyre szabott, az adósságfelhalmozást hosszú távon megelőző, adósságcsökkentő szolgáltatásokat, például kártyás villanyórák beszerelését – intenzív szociális munkával kombinálva az adósságkezelést.⁶³

Az adósságkezelés célja nem csak a bajba jutott háztartások hátralékainak csökkentése, hanem a pénzügyi tudatosság növelése is, ami részben tanácsadás, szociális munkásokkal történő együttműködés és eseti támogatásokon keresztül valósul meg.

⁶¹ Lásd Hálózat Alapítvány Közhasznúsági jelentés, 2022: <https://www.halozatalapitvany.hu/article/dokumentumok>

⁶² ibid

⁶³ A Bagázs Alapítvány programjáról bővebben: <https://bagazs.org/wp-content/uploads/2021/12/Ados-sagkotet.pdf>

⁵⁹ Lásd: <https://csodvedelem.gov.hu/informaciok/3>

⁶⁰ Fővárosi Lakásrezsi Támogatás: <https://www.halozatalapitvany.hu/article/fovarosi-lakasrezsi-tamogatas>

A hátralékok felhalmozása esetén a lakások tulajdonosainak, bérlőinek a hosszú távú eladósodás mellett a lakásvesztés kockázatával is szembe kell nézniük. A végrehajtás alá kerülő tartozásokról és lakáskiürítésekről egyrészt a Magyar Bírósági Végrehajtói Kar (MBVK) statisztikájából⁶⁴, másrészt az önkormányzati lakások esetében az önkormányzatoktól rendelkezünk adatokkal.⁶⁵ Az MBVK adatai⁶⁶ szerint 2022-ben és 2023 első félévében a lakásügyben hozott határozatok alapján 800 esetben indult végrehajtás, és 1662 lakás árverezése zárult le a lakás birtokba adásával. “Önkényes lakásfoglalókat” 217 esetben lakoltattak ki, és 5 olyan eset volt, amikor a lakáskiürítést rendőri kényszerintézkedéssel hajtották végre. Önkormányzati lakásokból 2022-ben 369 családot lakoltattak ki, közülük 189-et hátralékok miatt.⁶⁷

A Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont 2023-as elemzése⁶⁸ szerint az elmúlt évben 21 ezer befejezett ingatlanárverés volt, amely az eladósodott háztartások számára vagyonszertéssel jár, növeli a lakásvesztés kockázatát. Az árverések jelentős része szegényebb településekre koncentrálódik, ahol az ingatlanok értéke is alacsonyabb, a vételi ajánlatok többsége a kikiáltási ár alatt van. Itt tehát még erősebb a vagyon- és potenciálisan lakásvesztést okozó tendencia.

Fontos azonban hozzátenni, hogy ezek a statisztikák nem adnak teljes képet a kilakoltatások, lakásvesztések mértékéről. A lakás elvesztését nem mindig előzi meg bírósági eljárás, de ha igen, az általában évekig tartó folyamat. A lakásbérleti piac szabályozatlansága, a bérleti szerződés nélkül kiadott lakások magas száma, valamint a drága és akár évekig elhúzódó

bírósági eljárások miatt⁶⁹ sok esetben a lakásvesztés is informális úton történik. A jelzáloghitelek esetében a tartozásokkal küzdő tulajdonos még a bírósági eljárás előtt eladhatja a lakást.⁷⁰ A bérlők, lakástulajdonosok tehát sok esetben “nem várják meg”, hogy hivatalos, jogi úton határozat szülessen a kilakoltatásról, ugyanakkor ezekben az esetekben is elvesztik lakhatásukat. A lakásvesztések, kilakoltatások pontos számáról tehát nem érhetőek el adatok, mint ahogy arról sem, hogy a lakásukat elvesztő háztartások közül hányan találnak maguknak megfelelő lakhatást, és hányan válnak otthontalanná.

Magyarországon nincs átfogó stratégia a lakásokkal kapcsolatos adósság-felhalmozás, a végrehajtások és lakásvesztés megelőzésére – az adósság-kezelésben az önkormányzatok és civil szervezetek segítik az ügyfeleket, de adott településtől függ, ezek milyen mértékben és milyen esetekben elérhetőek. Amennyiben egy adott lakás kiürítéséről, az ott élő család kilakoltatásáról döntés születik, nincs olyan felelős szerv, amelynek az ott élő család további elhelyezéséről gondoskodnia kellene, megelőzve hajléktalanná válásukat. Amennyiben a lakáskiürítésről bírósági döntés születik, hiába fellebbez a lakó, a kilakoltatást nem halasztják el. Az Alkotmánybíróság emiatt alkotmányellenesnek találta⁷¹ a végrehajtási törvény gyorsított lakáskiürítési eljárásokra vonatkozó részét, amely szerint a fellebbezés nem halasztó hatályú. Bár a törvényt 2023. júliusban módosították, az Utcajogász Egyesület közleménye szerint⁷² továbbra sem biztosítja a tisztességes eljáráshoz való jogot.

⁶⁴ MBVK adatok (2023): <https://mbvk.hu/2790/ingatlannal-kapcsolatos-egyes-vegrehajtasi-cselekmek-nyek-statisztikaja-2016-2023-q2/>

⁶⁵ KSH (2022). https://www.ksh.hu/stadat_files/lak/hu/lak0004.html

⁶⁶ MBVK adatok (2023): <https://mbvk.hu/2790/ingatlannal-kapcsolatos-egyes-vegrehajtasi-cselekmek-nyek-statisztikaja-2016-2023-q2/>

⁶⁷ KSH (2022). https://www.ksh.hu/stadat_files/lak/hu/lak0004.html

⁶⁸ Czirfusz, M., Bodor, K. (2023). [Eladósodás és vagyonszertés. Ingatlanvégrehajtások 2022-2023-ban.](#)

⁶⁹ Lásd: <https://habitat.hu/sites/feketelakas/problemak/>; http://www.debrecenijogimuhely.hu/archivum/1_2_2019/gondolatok_az_ingatlan_kiurites_vegrehajtasahez/

⁷⁰ “Friss adat: 10 ezer kilakoltatás volt Magyarországon 3 év alatt,” Portfolio.hu, 2019. február 8.

⁷¹ Lásd: <https://www.utcajogasz.hu/hirek/ab-alaptrvny-ellenes-a-vegrehajtasi-trvnybnsp>

⁷² Lásd: <https://www.utcajogasz.hu/hirek/vht-modositas-2023-junius>

3.2. Otthontalanság, lakásszegénység

A lakásvesztés legtöbbször nem jelenik meg a kilakoltatások hivatalos statisztikaiban. A megfizethetőségi gondok sokszor eleve olyan tartósan bizonytalan lakhatási helyzeteket eredményeznek, amelyekben az egyének, családok csak kivételes esetekben rendelkeznek bármilyen jogcímrel egy lakás felett, vagy tudnak egyáltalán tartósan lakásban élni.

Magyarországra a lakástulajdon dominanciája jellemző, ami nem csak azt jelenti, hogy többségben vannak a lakástulajdonosok, hanem azt is, hogy az albérlet ideiglenes vagy szükségmegoldásként jelenik meg. **A piaci albérletárakat hosszabb távon megfizetni képtelen lakosok számára viszont általában mind a lakástulajdon, mind a piaci albérlet szinte elérhetetlen cél.** Rájuk az albérletek alsó szegmensének lakóiként hivatkoztunk a 2019-es jelentésben.⁷³

Győri⁷⁴ lakástalanokként definiálja azokat az embereket, akik:

- fedél nélküliek (utcán, egyéb közterületen töltik éjszakáikat),
- effektív hajléktalanságban élnek (nincs stabil lakhatásuk, napról napra meg kell küzdeniük a szállásukért, ami lehet szívességi lakáshasználat vagy hajléktalanellátó intézmény),
- lakásban élnek ugyan, de nem rendelkeznek jogilag a használata fölött,
- nem lakásban, de "lakhatást szolgáló helyiségben" élnek (pl. munkásszálló, családok átmeneti otthona, anyaothton, stb.)

A lakhatás bizonytalanságára, megfizethetőségének hiányára és rossz minőségére, amelyek gyakran együtt jelennek meg, Győri⁷⁵ az otthontalanság fogalmát használja. Az otthontalanság nem csak a bérlőket érinti,

hanem azokat a lakástulajdonosokat is, akik **"ugyan lakásban laknak, de az alkalmatlan arra, hogy benne családot alapítsanak, és otthont rendezzenek be (a lakás túlzsúfoltsága, fizikai színvonala miatt)".**⁷⁶

Az otthontalanság egyaránt összefügg a lakhatás magas, az otthontalan embereknek csak időről időre megfizethető költségeivel, amelyek eladósodáshoz vezetnek⁷⁷, valamint a megfelelő minőségű lakhatáshoz való hozzáférés hiányával. A problémák összességére a lakhatási szegénység kifejezést is használják, és a Habitat for Humanity Magyarország lakhatási jelentései alapján 2,5-3 millió lakost érinthet a lakhatási szegénység valamelyik aspektusa.⁷⁸

A lakásszegénység, az otthontalanság nem válik el élesen sem a lakástulajdontól, sem a piaci albérletektől, hiszen a lakástulajdon is lehet lakhatatlan, túlzsúfolt vagy tartozásokkal terhelt, és az otthontalan emberek is élhetnek piaci alapon bérelt lakásban. A lakást bérlők között magasabb ugyan az anyagi deprivációban élők aránya: 25,4% a piaci lakást és 40,5% az önkormányzati vagy szolgálati lakásban élők körében, de a lakástulajdonosok között sem alacsony: 13,5% a hitellel terhelt lakástulajdonosok és 15,2% a hitellel nem terhelt lakástulajdonosok körében.⁷⁹

Az otthontalanságra jellemzőek a magas lakáshoz kapcsolódó költségek: a lakás bérleti díjának aránya a háztartások jövedelméhez képest a teljes lakosság esetében 16,4%, a medián jövedelem 60%-ánál kevesebb jövedelemmel rendelkezők esetében viszont már 31,4%.⁸⁰ Azok aránya, akik jövedelmük több mint 40%-át költik lakhatási költségekre, a legsó jövedelmi ötödben, tehát a legszegényebbek körében a legmagasabb⁸¹:

⁷⁶ ibid

⁷⁷ Pósfai, Zs. (2020). Megfizethető-e a lakhatás? In: [Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2020.](#)

⁷⁸ Lásd: <https://www.habitat.hu/mivel-foglalkozunk/lakatasi-jelentesek/>

⁷⁹ Eurostat (2022). https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC_MDSD06__custom_7109778/default/table?lang=en

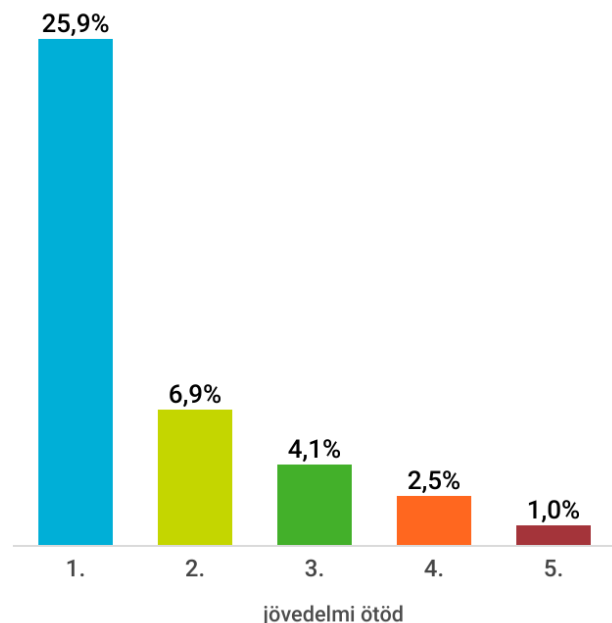
⁸⁰ Eurostat (2023). <https://data.europa.eu/data/datasets/fmykytrh7q5nc5eqqqiq?locale=en>

⁸¹ Eurostat (2023). <https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/tessi162/default/table?lang=en>

⁷³ Ámon, K., Balogi, A. (2018). A magánbérleti piac alsó szegmense. In: [Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2018.](#)

⁷⁴ Győri, P. (2005). [Hajléktalanok - a szavak és számok hálójában](#), Beszélő, 2005. 10(3).

⁷⁵ ibid



Eurostat, 2022

A szociális szakemberekkel készült 2019-es⁸² és 2023-as⁸³ interjúk alapján az otthontalanságban élők egyrészt egyik bizonytalan lakhatási formából a másikba “vándorolnak”, másrészt az olyan intézmények is egyre inkább a hajléktalan, otthontalan emberek, családok ellátását végzik, amelyek teljesen más célból jöttek létre, például a családok átmeneti otthonai, a munkásszállók. Az is kiderült, hogy több olyan “vállalkozás” is működik, amelyek kifejezetten a megfizethetőségi vagy egyéb okból nehezen lakáshoz jutó otthontalan embereknek adnak túlárzott, rendkívül rossz minőségű “uzsora albérleteket”.⁸⁴

A lakáshelyzetek átláthatatlansága miatt a megfizethetőségi problémák gyakran rejtve maradnak. Például sok lakástulajdonos a leromlott állapotú, túlszűfolt, vidéki házából munkalehetőségek reményében a fővárosba költözik, és ott átmeneti szálláshelyeken, például munkásszállóra, családok átmeneti otthonába, olcsó albérletbe költözik, esetleg rokonok, barátok fogadják be. A családok átmeneti otthonait gyermekvédelmi céllal hozták létre, és bár az oda költöző családoknak is szüksége van szociális munkára, ma már jellemzően a lakhatási szegénység a közös jellemzője a beköltözőknek. Az ügyfelek a másfél-két év tartózkodási idő lejártá után az esetek döntő többségében másik családok átmeneti otthonába költöznek át, és csak ritkán tudnak albérletbe, szociális bérlakásba vagy akár munkásszállóra költözni. Ugyanez figyelhető meg a hajléktalanszállók esetében is. Mindez annak ellenére van így, hogy szinte minden ügyfél rendelkezik munkajövedelemmel és kötelezően előtakarékoskodniuk is kell.⁸⁵

Mindennek a háttérében az elmúlt évek növekvő bérleti díjai mellett a lakáspiaci diszkrimináció áll, hiszen kisgyerekes és roma családok nehezen tudnak albérletet találni. Ezek a folyamatok vezettek ahhoz, hogy egyre több olyan ügyfél jelenik meg a családok átmeneti otthonaiban, akik maguk is ilyen intézményekben nőttek fel.⁸⁶ Pedig a családok átmeneti otthonaiba nem könnyű bekerülni: ezek az intézmények teljes kapacitáson működnek, hosszú várólistákkal. Összesen 99 ilyen intézmény van az országban 4142 férőhellyel.⁸⁷

A családok átmeneti otthonai mellett a munkásszállók töltenek be hasonló funkciót. A munkásszállók “visszatérése” elsősorban a munkaerőhiány csökkentése⁸⁸, a munkaerőpiaci mobilitás támogatása, a vendégmunkások elszállásolása és az azzal kapcsolatos helyi konfliktusok⁸⁹ kapcsán jelenik meg a közbeszédben. A kormány 2017 óta támogatja a munkásszállók építését,

⁸² Ámon, K., Balogi, A. (2018). A magánbérleti piac alsó szegmense. In: [Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2018.](#)

⁸³ Ámon, K. (2023). Hajléktalan nők támogatása Budapesten: Az államilag finanszírozott szolgáltatásoktól az Utcáról Lakásba Egyesület Elsőként Lakhatást programjaiig. Budapest: Utcáról Lakásba Egyesület.

⁸⁴ Ámon, K., Balogi, A. (2018). A magánbérleti piac alsó szegmense. In: [Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2018.](#)

⁸⁵ Ámon, K., Balogi, A. (2018), Ámon, K. (2023)

⁸⁶ ibid

⁸⁷ <https://szocialisportal.hu/szakmai-intezmenykereso/>

⁸⁸ “Új típusú munkásszállókkal küzdenének a munkaerőhiány ellen.” Portfolio.hu, 2018. április 7.

⁸⁹ “Két külön világ találkozik, pedig mindkettő Magyarországon van.” Telex.hu, 2021. július 23.

azóta 25 munkásszállót adtak át⁹⁰. A munkásszálló részben olyan szálláshelyeket jelent, ahol nagyobb vállalatok közvetlenül vagy erre specializálódott cégeken⁹¹ keresztül belföldről vagy külföldről ipari központokba költöző munkásokat szállásolnak el többágyas szobákban. A munkásszállások egy része azonban az albérleti piacról kiszoruló, lakásszegénységben élőknek jelent lakhatási megoldást.⁹² Ők jellemzően nem munkavállalási céllal, hanem szükségmegoldásként költöznek szállóra, gyakran a családjukkal együtt.

A munkásszálló nem jogi vagy statisztikai kategória, hanem az államszocialista időszakból megmaradt fogalom, amely olyan közösségi szálláshelyre vonatkozott, amely egyszerre jelentett megoldást az ingázó munkások és a "lakásra várók" elhelyezésére.⁹³ Lakásra azonban a tartósan munkásszállón élők nem várnak, hiszen sok esetben maga a munkásszálló a hosszú távú megoldás. A munkásszállók és lakóik számáról nincsenek adatok. A munkásszállók a turizmussal kapcsolatos statisztikákban⁹⁴ mint "közösségi szálláshelyek"⁹⁵, "egyéb szálláshelyek"⁹⁶ vagy "magán szálláshelyek"⁹⁷ jelennek meg, hiszen ezek azok a tipikus szállástípusok, amelyek hasonló funkciót tölthetnek be. Viszont ezek a szálláskategóriák elsősorban turisztikai céllal jöttek létre, és nem állapítható meg, hogy a közösségi, magán- és egyéb szálláshely munkásszállóként, hostelként vagy turistáknak kiadott apartmanként működnek-e.

Az is kérdéses, hogy az albérletek alsó szegmensén belül a hivatalos statisztikákból kimaradó "uzsora albérletek", nem bejelentett lakás-, szoba- és ágybérletek, családi házaknak "álcázott" munkásszállások⁹⁸ mennyire

elterjedtek, és hány otthontalan embernek nyújtanak szükségmegoldást. Ami biztos, hogy **az intézményi, szállós elhelyezés semmi esetre sem jelent méltó lakhatási körülményeket, ahogy a leromlott állapotú, túlszűfolt, alig fűthető, beázó lakások sem.**

Bár nehéz megbecsülni, hány otthontalan ember kénytelen mégis ilyen körülmények között élni, azt lehet tudni, hogy:

- A háztartások 11,2%-a rendelkezett lakással kapcsolatos hátralékkal a KSH 2020-as adatai szerint.⁹⁹ Ez körülbelül 1 millió lakost jelent.
- A lakosok 20,4%-a, azaz körülbelül 1,9 millió lakos él beázó tetejű és/vagy penészes ingatlanban.¹⁰⁰
- A lakosok 1,5%-ának nincs WC, fürdő, zuhanyzó a lakásában. Ez 144 ezer embert jelent.
- A lakosok 5,4%-a¹⁰¹, 518 ezer ember él nem megfelelően fűthető ingatlanban (2020-as adat). Évente több tíz, jellemzően idős, beteg ember fagy meg saját, fűtetlen otthonában.¹⁰²
- A lakosok 16,7%-a¹⁰³, 1,6 millió ember él túlszűfolt lakásokban.
- A lakosság 4,5%-a¹⁰⁴, azaz körülbelül 432 ezer ember él piaci alapú albérletekben, 3,6%, körülbelül 345 ezer ember nem piaci alapon bérelt lakásban, és 0,7%-uk, 67 ezer lakos szivességi lakáshasználó.
- Bentlakásos intézményekben 86 586 fő élt 2022-ben, közülük 9308 hajléktalanszállókon.¹⁰⁵ Lakásban történő elhelyezést biztosító támogatott lakhatásban csak 3474 fő élt.¹⁰⁶

⁹⁰ "Czomba Sándor: A munkaerő megtalálásában segítenek az új munkásszállók." Híradó.hu, 2023. április 18.

⁹¹ "Milliárdokat kaszál a legnagyobb hazai munkásszálló-építő." Mfor.hu, 2020. november 3.

⁹² "A Zászlós Szálló megmentett lakóinak esete avagy a munkásszállás mint a lakhatási válság tünete." Merce.hu, 2022. október 12.

⁹³ Bartha, E. (2012). "Ezen a szállón szinte minden megszünt, ami korábban valamifajta többletként volt jelen": Munkásszállók, szociális jogok és legitimáció a jóléti diktatúrában. Korall 13(49).

⁹⁴ KSH (2023). <https://www.ksh.hu/turizmus-vendeglatas>

⁹⁵ <https://szallashelyminosites.hu/kozossegi-szallashely>

⁹⁶ <https://szallashelyminosites.hu/egyeb-szallashely>

⁹⁷ <https://szallashelyminosites.hu/magan-szallashely>

⁹⁸ "Családi házra kértek engedélyt, munkásszállót építettek volna 38 helyiséggel." Rtl.hu, 2023. augusztus 8.

⁹⁹ KSH (2020). https://www.ksh.hu/stadat_files/ele/hu/ele0006.html

¹⁰⁰ Eurostat (2023). <https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/tessi292/default/table>

¹⁰¹ KSH (2020). https://www.ksh.hu/stadat_files/ele/hu/ele0006.html

¹⁰² "Ennyien fagytak halálra Magyarországon a télen: sokan a fűtetlen otthonukban hűltek ki." Penzcentrum.hu, 2023. február 7.

¹⁰³ KSH (2021). https://www.ksh.hu/stadat_files/ele/hu/ele0010.html

¹⁰⁴ KSH (2019). https://www.ksh.hu/docs/hun/xstadat/xstadat_eves/i_zhc031b.html

¹⁰⁵ KSH (2022). https://www.ksh.hu/stadat_files/szo/hu/szo0026.html

¹⁰⁶ KSH (2022). https://www.ksh.hu/stadat_files/szo/hu/szo0028.html

- A családok átmeneti otthonainak hivatalos férőhelyszáma 4142 a Szociális Ágazati Portál intézménykeresője szerint.¹⁰⁷
- A fedél nélküliek számáról nincsenek hivatalos adatok. A Február Harmadika Munkacsoport 2023-as adatfelvételekor 1530 közterületen élő hajléktalan emberről gyűjtöttek adatot.¹⁰⁸
- 2022-ben 7386 gyermek tartózkodott gyermekek átmeneti otthonában vagy családok átmeneti otthonában¹⁰⁹, és 21 175 voltak gyermekvédelmi szakellátásban¹¹⁰, közülük 14 859-en nevelőszülőknél.

Ezek az adatok megmutatják ugyan az otthontalanság, lakásszegénység különböző aspektusait, de hiányoznak belőlük azok a “piaci” hivatalos vagy nem hivatalos megoldások, amelyek között az otthontalan lakosság kénytelen lavírozni, miközben megélhetési költségeik egyre növekednek.

4. Következtetések és javaslatok

A tartósan fennálló megfizethetőségi problémákat a 2022-2023-as időszakban tovább mélyítette **a fogyasztói árak nagymértékű növekedése, a továbbra is növekvő albérletárak és az átlagbérekhez képest továbbra is magas lakásárak**. A kormány ebben az időszakban is csak a tehetősebb családok lakástulajdonhoz jutást támogatta, ami jelentősen megterhelte az államkasszáját.

Bár ezeket a támogatásokat a kormány 2024-re jelentősen mérsékli, a piaci alapú jelzáloghitelek és az államilag támogatott hitelek kombinációja komoly adósságterhet jelenthet az azokat együtt felvevő háztartásoknak,

tovább azon háztartások is komoly anyagi teherrel számolhatnak, akik a meg nem született gyerekek miatt fizethetnek büntető kamatot.

Hasonlóan nehéz helyzetbe kerülnek azok az alacsony jövedelmű háztartások, amelyek eddig is magasabb lakhatási költségekkel számolhattak, mint a magasabb keresetűek, hiszen a fogyasztói árak növekedése miatt ezek a terhek is folyamatosan növekednek. Ennek **következményei az eladósodás, a hátralékfelhalmozás és a lakásvesztés, amelynek megelőzésére jelenleg nincsenek kormányzati lépések**, ahogy a tartósan otthontalanságban élők támogatására sem.

Foglalkoztatáshoz kötött, települési szintű, jellemzően rövid távú vagy eseti, gyakran civil szervezetek által biztosított lakásfenntartási támogatások, adósságkezelési programok léteznek ugyan, de ezek nem rendszerszintű megoldások. Eközben az önkormányzati bérlakás-állomány állapota folyamatosan romlik.

A megfizethetőségi problémák ellen arra lenne szükség, hogy **a kormány ne válassza le a rászorultsági elvet a lakhatás támogatásáról, hanem olyan lakáspolitikai intézkedéseket hozzon, amelyekkel a társadalom széles rétegét támogatja fizetési lehetőségeiknek megfelelő mértékben a méltó lakhatáshoz való hozzáférésben**. Ezek közé tartozik:

- a központi költségvetésből finanszírozott normatív lakásfenntartási támogatás és adósságkezelési megoldások visszavezetése a hátralék-felhalmozás, lakásvesztés ellen,
- az önkormányzati lakásállomány fejlesztését, bővítését célzó források elérhetővé tétele, illetve
- a lakásbérleti piac szabályozása, bővítése, többek között innovatív megoldások, például lakásügynökségek, lakásszövetkezetek létrehozása, támogatása, hogy a piaci alapú lakhatást megfizetni képtelen háztartások a jövedelmüknek megfelelő mértékű lakbér fizetése mellett megfelelő minőségű lakásokban élhessenek.

¹⁰⁷ <https://szocialisportal.hu/szakmai-intezmenykereso/?>

¹⁰⁸ Lásd: <http://www.menhely.hu/index.php/magunkrol/media/8137-2023-evi-gyorsjelent-es-a-februar-harmadika-munkacsoport-eves-adatfelvetelerol>

¹⁰⁹ KSH (2022). https://www.ksh.hu/stadat_files/szo/hu/szo0041.html

¹¹⁰ KSH (2022). https://www.ksh.hu/stadat_files/szo/hu/szo0043.html