



Éves jelentés a lakhatási szegénységről

2023



Habitat
for Humanity®
Magyarország

SZERZŐK:

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

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

Feldmár 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:

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, 2023.

BORÍTÓKÉPEK:

Fülöp Dániel Mátyás © Habitat for Humanity Magyarország
Lukács György (1. fejezet) © Habitat for Humanity Magyarország
Bárdos Orsolya (3. fejezet) © Habitat for Humanity Magyarország



Tartalom

Bevezető	5
A szerzőkről	7
 Czirfusz Márton	
Közpolitikai változások és költségvetési kiadások	9
1. Szakpolitikai változások	9
1.1. Átalakuló családpolitikai lakástámogatások	9
1.2. Lakáshitelezési szakpolitikai változások	11
1.3. A rezsicsökkentéssel összefüggő változások	12
1.4. Karitatív szervezetek közfeladat-ellátása lakhatási programokban	13
1.5. A vendégmunkások, mint a lakhatási szegénységben élők növekvő csoportja	14
1.6. Ukrajnából érkező menekültek lakhatása	14
1.7. Egyéb szakpolitikai fejlemények	15
1.8. A lakáspolitikai tervezése	16
2. Költségvetési kiadások	17
3. Javaslatok	22

Ámon Katalin

Megfizethetőség

1. Lakhatás és megfizethetőségi problémák Magyarországon	24
1.1. Megfizethetőség és lakhatás	24
1.2. Infláció, bérek és lakhatás	25
2. Lakhatás és megfizethetőség	26
2.1. A lakásvásárlás megfizethetősége	26
2.2. Lakásbérlet és megfizethetőség	29
3. Következmények	31
3.1. Adósság, hátralékok, lakásvesztés	31
3.2. Otthontalanság, lakásszegénység	35
4. Következtetések és javaslatok	38

Koritár Zsuzsanna – Feldmár Nóra

Egy szociális klímapolitika lehetőségei az energiaválság után

1. Energiapazarló épületeink	41
1.1. Elavult épületállomány	41
1.2. Épületfelújítások – egy elvesztegetett évtized	44
2. Lakossági energiaárak	46
2.1. Előzmények	46
2.2. A rezsicsökkentés évtizede	46
2.3. Derült égből a rezsicsökkentés csökkentése	47
2.4. Az új korszak első éve	49
2.5. Mennyire hasznos a rezsicsökkentés?	53

3. Kiutak a válságból: igazságos rezszi- és lakáskorszerűsítési támogatások	57
3.1. Energiaár-kompenzáció vagy épületfelújítások támogatása?	59
3.2. Karbonárázás – nem csak teher, lehetőség is	60
3.3. Szociális Klímaalap	62
4. Javaslatok összegzése	63



Bevezető

Kedves Olvasó!

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

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

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 nélküli 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 rezsidíjakat 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 munkánkkal 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 képviselője is. Mindezek mellett kiemelten fontosnak tartjuk a lakhatás problémáinak és megoldásainak megjelenését a közbeszédben. A felújítási és irodai munkánkba bevont önkénteseinken keresztül, kommunikációs munkánkkal, 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

A szerzőkről



Ámon Katalin a Közép-európai Egyetem PhD hallgatója.

Kutatásában a lakhatás és az állampolgári cselekvés összefüggéseit vizsgálja Magyarországon és Spanyolországban. Korábbi kutatásai során a hajléktalanság kriminalizációjával, a női hajléktalansággal, a lakhatás megfizethetőségével foglalkozott. A Város Mindenkié lakhatási jogokért küzdő aktivista csoport tagja volt. A Budapesti Corvinus Egyetemen nemzetközi tanulmányok szakon, a Közép-európai Egyetemen Társadalmi nemek mesterszakos végzett.



Czirfusz Márton geográfus. A Periféria Központ társ-alapítója, 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.



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.



Koritár Zsuzsanna a Habitat for Humanity Magyarország energiahatékonysági szakértője. Több mint 20 éve dolgozik a fenntartható energiagazdálkodás területén, melynek során egyre inkább az épületek energiahatékonysága és az energiaszegénység került munkája fókuszába. Több évig volt a Magyar Energhatékonsági Intézet vezetője. Elsősorban hazai és uniós szintű szakpolitikai kérdésekkel foglalkozik, elemzéseket és javaslatokat készít, de részt vesz terepi programokban is annak érdekében, hogy a gyakorlati tapasztalatokat beépítse szakmai munkájába.



Czirfusz Márton

Közpolitikai változások és költségvetési kiadások

Közpolitikai változások és költségvetési kiadások

Czirfusz Márton

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

A szerkesztés 2023. szeptember 14-én lezárult.

1. Szakpolitikai változások

2022 fordulópont volt a lakhatási szakpolitikákban. Az általános infláció, ezen belül a lakhatásra fordított kiadások emelkedése a lakhatási szegénységben élőket súlyosabban érintették, mint a jobb anyagi helyzetben levőket. A rezsicsökkentés társadalmilag igazságtalanul valósul meg, amelyből a lakhatási szegénységben élők kevésbé tudnak részesülni. **A közpolitikai változások alig reagáltak a lakhatási szegénységben élők sajátos helyzetére. A lakáspolitikai eszköztár továbbra is nélküli a hosszú távú kiszámíthatóságot, nem szerveződik egységes rendszerbe.**

1.1. Átalakuló családpolitikai lakástámogatások

A kormány fő lakáspolitikai eszközei a családpolitikával összekapcsolt támogatások, amelyeket lakáscélra lehet fordítani. 2022-ben és 2023-ban az utóbbi évek három nagy eszközének, az otthonfelújítási támogatásnak,

a családi otthonteremtési kedvezménynek (CSOK) és a babaváró hitelnek a feltételrendszeréhez is hozzányúlt a kormány, elsősorban költségvetési takarékoskodási megfontolásokból.

Az **otthonfelújítási támogatás** olyan növekedésösztönzési eszköz, amelyet a koronavírus utáni gazdasági fellendülés érdekében vezetett be a kormány. A támogatást 2021-ben és 2022-ben igényelheték gyermeket nevelő háztartások. A vissza nem térítendő, utófinanszírozott támogatás összege a lakásfelújítási költségek fele, maximum 3 millió Ft volt. A programban 1775 milliárd Ft értékű felújítás valósult meg, 770 milliárd Ft állami támogatással 380 ezer ingatlanban történt beruházás, amely a lakott lakásállomány közel tizede.¹ A kifizetések 2023-ra is áthúzódtak.

A támogatás nem volt hozzáférhető a szegényebb háztartások számára (pl. folyamatos, minimum egyéves, munkavégzéshez kapcsolt

¹ Magyarország Kormánya (2023). [Magyarország Konvergencia Programja, 2023–2027](#). 2023. április.

társadalombiztosítási jogviszony esetén lehetett csak igényelni), nem tartalmazott energiahatékonysági szempontokat. Ennek ellenére a beruházások 43%-a tartalmazott energetikai célokat (épületszigetelés, tetőfelújítás, nyílászárócsere, napelemes rendszer telepítése, fűtés- és melegvízrendszer korszerűsítése).²

Hiányoznak a hosszú távon is elérhető, az energiaszegénységet enyhítő, rászorultsági alapon is célzott lakásfelújítási programok, amelyeken keresztül a lakhatási szegénység is csökkenthető volna. A szakpolitikai intézkedés koordinátlanságát mutatja, hogy miközben az otthonfelújítási támogatással napelemeket is nagyszámban telepítettek a családok az ingatlanjaikra, csak 2022. október végéig lehetett igényeket bejelenteni a villamosenergia-hálózatra betápláló napelemek telepítésére.³ Utóbbi korlátozást szelektíven, az ország bizonyos részein tervezi feloldani a kormány. A napelemmel rendelkezők elszámolási rendszere 2023 szeptemberétől megváltozik, és kedvező elszámolást biztosít azoknak a többségében nem lakásszegénységben élő háztartásoknak, akik a korábbi években telepítettek napelemeket.⁴

A **babaváró hitelt** eredetileg 2022. december 31-ig lehetett igényelni, amelyet 2022. december 28-án, lejártá előtt három nappal hosszabbított meg a kormány, 2024. december 31-ig.⁵ A meghosszabbítás miatti bizonytalanságok 2022 decemberében előrehozott keresletet eredményeztek, 70,4 milliárd Ft-os igénylési csúccsal,⁶ ami a babaváró hitel 2019. nyári bevezetésekor tapasztalt igénylési hullámhoz hasonlítható. Fél évvel később, 2023. június 22-én a kormányinfón a babaváró hitel jelentős átalakítását jelentették be. Ugyan a hitel maximális összegét 10-ről 11 millió Ft-ra emelte a kormány, 2024. január 1-jétől csak 30 év alatti nők igényelhetik

a korábbi jogosultsági feltételekkel, azaz előre vállalt gyerekekkel. Vagyis: a 2024. január 1. és 2024. december 31. közötti átmeneti időszakban a 30 évnél idősebbek várandósság esetén még igényelhetik a hitelt, előre vállalt gyerekekre viszont már nem. 2021-ben az élve született gyerekek 58%-ánál, az elsőszülött gyerekek 48%-ánál volt az anya 30 éves vagy idősebb, így jelentős számú család ki fog szorulni a babaváró hitel igényléséből.⁷

A babaváró hitel hozzáférhetősége a lakhatási szegénységben élők körében a munkavégzéshez kapcsolódó folyamatos hároméves társadalombiztosítási jogviszony miatt alacsonyabb, az igénylőknek csak 11,9%-a tartozik a legalacsonyabb jövedelmi ötödbe.⁸ A babaváró hitel az elmúlt években elértéktelenedett: ahhoz, hogy a 2019-es bevezetésekor 10 millió Ft-os támogatás értékálló legyen (az inflációt tekintve), 2024-ben már 15,2 millió Ft-ot kellene nyújtani, szemben az elérhető 11 millió Ft-tal.

A **családi otthonteremtési kedvezményt** (továbbiakban: CSOK) 2015-ben vezette be a kormány. 2019-ben a falusi CSOK bevezetése az emelkedő ingatlanárakkal párhuzamosan a falusi CSOK-településekre irányította át az igényléseket. 2022-ben az új igénylések 44%-a volt falusi CSOK a támogatási összegek alapján.⁹ 2023 júliusában jelentősen átalakították a CSOK hozzáférését 2024. január 1-ji hatállyal. A falusi CSOK-listán nem szereplő települések belterületén tervezett építkezésekhez, felújításokhoz kapcsolódó támogatást kivezetik. Falusi CSOK-településeken használtlakás-vásárlásra csak korszerűsítéssel és bővítéssel együtt igényelhető a támogatás, új lakás építése esetén a lakás nem lehet többalakásos épület, valamint (az újlakásépítést kivéve) emelkednek a támogatási összegek.¹⁰ Fontos jogszabályi változás, hogy a CSOK és a falusi CSOK korábbi, még 2016-ból származó kormányrendeleteinek módosítása helyett a falusi CSOK-ot új rendeletbe rakta át a kormány, eközben részletszabályok is

² MNB (2023). [Lakáspiacei jelentés, 2023. május](#). Budapest: Magyar Nemzeti Bank.

³ Portfolio (2022). [Megjelent a kormány rendkívüli döntése a napelemekről](#). Portfolio.hu.

⁴ Németh, D. I. (2023). [Potyautast csinál a napelemesekből az éves szaldó, amely nem fenntartható sem társadalmilag, sem környezetileg](#). G7.

⁵ [595/2022. \(XII. 28.\) Korm. rendelet](#).

⁶ MNB (2023). [Lakáspiacei jelentés, 2023. május](#). Budapest: Magyar Nemzeti Bank

⁷ Eurostat (2023). [Live births by mother's year of birth \(age reached\) and birth order](#). Eurostat Data Browser.

⁸ MNB (2023). [Pénzügyi stabilitási jelentés, 2023. május](#). Budapest: Magyar Nemzeti Bank

⁹ MNB (2023). [Lakáspiacei jelentés, 2023. május](#). Budapest: Magyar Nemzeti Bank

¹⁰ Argyelán, J. (2023). [Megjelent a rendelet a CSOK átalakításáról: van bőven meglepetés](#). Bankmonitor.

módosultak.¹¹ A „városi” CSOK helyett a kormány hasonló, új támogatási eszközt fog kidolgozni az ígéretek szerint, erről a kézirat lezárásáig nem érkeztek részletesebb információk.

A falusi CSOK rendszerével és a „városi” CSOK megszüntetésével a kormány a területi szempontú lakhatási szegénység kockázatát növeli, hiszen a kevésbé tehetős igénylőket olyan, alacsonyabb ingatlanárakkal rendelkező kistelepülések irányába mobilizálja, ahol a közszolgáltatások hozzáférhetősége (pl. jó minőségű iskola, betöltött háziorvosi praxis) eleve rossz volt és romlott az elmúlt években. A falusi CSOK emellett árfelhajtó hatású volt, főleg a nagyvárosi agglomerációk falusi CSOK-listán szereplő településein. A „városi” CSOK kivezetésének indoklása, miszerint a „háború, a szankciók és a magas kamatok miatt a városi CSOK már nem jelent érdemi segítséget a családoknak, hiszen nagy önrészt kell hozzátenniük és/vagy banki hitelt is fel kell venniük ahhoz, hogy a vágyott otthonukat megszerezzék¹² (!) jól mutatja, hogy a jelenlegi lakástámogatási eszközrendszernek nem az a célja, hogy a jobban rászorulókat támogassa.¹³ Az átalakítást a költségvetés egyensúlyban tartásához szükséges kormányzati megszorítások indokolják.

A rendszerváltás utáni kormányok fiskális megfontolásokból, hosszú távú lakáspolitikai elgondolások nélkül ide-oda rángatják a vissza nem térítendő, lakástulajdon-szerzésre igénybe vehető, családpolitikával összekötött lakáspolitikai eszközök feltételrendszerét. Az, hogy ki mennyi támogatáshoz jut és az mennyit ér, lényegében attól függ, hogy az ingatlanpiaci és költségvetési megszorítási-lazítási ciklusok melyik pontján igényli a támogatást. Ilyen megközelítéssel esély sincs a lakhatási szegénységet érdemben mérséklő, rászorultsági alapon célzott, a közpénzeket felelős módon felhasználó lakáspolitikára.

1.2. Lakáshitelezési szakpolitikai változások

A kormányzati és jegybanki **kedvezményes lakáshitelek kihelyezése** 2022 áprilisában tetőzött, 74,5 milliárd Ft-tal. Ennek legnagyobb részét a Magyar Nemzeti Bank 2022-ben lezárt Zöld Otthon Programja tette ki. Az otthonfelújítási támogatáshoz kapcsolódó támogatott, fix, évi 3%-os kamatozású, legfeljebb tízéves kölcsönből 2021-ben és 2022-ben összesen 85 milliárd Ft-ot helyeztek ki. A kölcsön az otthonfelújítási támogatás kivezetésével már nem igényelhető. A támogatott CSOK-hitelek feltételeiben ugyan nem történt változás, de a CSOK-igénylések és a lakásvásárlások visszaesésével a hitelkihelyezések is csökkentek.¹⁴ A támogatott lakáshitelekhez a jogosultsági szabályok miatt a lakhatási szegénységben élők egy része nem fér hozzá.

A támogatott lakáshitelek (babaváró hitel és Zöld Otthon Program nélkül) a költségvetés számára jelentős és emelkedő terhet jelentenek, hiszen az ügyfelek fix kamatokat fizetnek, a kamatkülönbözetet a tényleges kamatokhoz képest pedig a költségvetés állja. A támogatott lakáshitelek THM-e 2022-ben és 2023 elején egyre jobban elszakadt a piaci lakáshitelek THM-étől, 2023. januárjában például az új kibocsátású támogatott lakáshitelek THM-e 9,1%-kal volt magasabb a piaci lakáshitelek THM-énél.¹⁵ Az emelkedő THM-különbözetet, valamint a szintén emelkedő fix kamatok és piaci kamatok közötti különbséget a központi költségvetés állja. A két hitelcsoport THM-e közötti különbség oka nem a piaci és a támogatott lakáshitelek eltérő összetétele, hanem a támogatott lakáshitelek árazásának jogszabályi rendelkezései, amelyek a piaci kamatoknál is drágábbá teszik a támogatott lakáshiteleket.¹⁶

¹⁴ MNB (2023). [Lakáspiacei jelentés, 2023. május](#). Budapest: Magyar Nemzeti Bank

¹⁵ MNB (2023). [Pénzügyi stabilitási jelentés, 2023. május](#). Budapest: Magyar Nemzeti Bank.

¹⁶ Részletesen lásd: Dancsik, B., Marosi, A., Szabó, B. (2023). [Túl drága az olcsó hitel – a családi otthonteremtési kedvezmény támogatott hitelkamatainak vizsgálata](#). Közgazdasági Szemle, 69(december), 1493–1506.

¹¹ Tehát 2024. január 1-jétől az új igénylések feltételeit a [302/2023. \(VII.11.\) Korm. rendelet](#) tartalmazza.

¹² Családbarát Magyarország (2023). [Babaváró támogatások és falusi csok – íme a részletek](#). család.hu.

¹³ A részleteket lásd: Ámon, K. (2023). Megfizethetőség. In: Lukács, Gy. (szerk.). Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2023. Budapest: Habitat for Humanity Magyarország.

2023 májusában **a kormány meghosszabbította a kamatstopot**, 2023. december 31-ig. Az intézkedés a rászorultságot figyelembe nem véve védi a változó kamatozású (legfeljebb ötéves kamatperiódusú) jelzáloghitelesek az emelkedő kamatkörnyezet hatásaitól. Nagyjából 300 ezer háztartási hitel van kamatstop alatt, 1360 milliárd Ft értékben.¹⁷ Bár a lakáspolitikáért felelős Nagy Márton miniszter szerint a 300 ezer kamatstopos háztartás lakásvesztését nem szabad kockáztatni a kamatstop kivezetésével,¹⁸ ez az álláspont nem veszi figyelembe, hogy a kamatstop társadalmilag nem igazságos, és a kockázatosabb hiteleket felvevő adósok számára évente mintegy 200 milliárd Ft pénzügyi előnyt biztosít, amelyet a pénzintézetek állnak. A jelenlegi kamatkörnyezetben a nem támogatott lakáshitelek miatt romló megfizethetőséggel küzdő háztartások számáról is megfontolandó volna helyzetelemzést végezni, és szükség esetén intézkedéseket kidolgozni arra, hogy lakásvesztésük elkerülhető legyen.

1.3. A rezsicsökkentéssel összefüggő változások

A lakásügyhöz kapcsolódó közpolitikai eszköztár központi eleme a rezsi-védelem, amelyre 2023-ban rekordösszegű forrást szán a központi költségvetés. A Rezsivédelmi Alap forrásait eseti kormánydöntések alapján használják fel, így bizonyos szektorokat és szereplőket jobban, másokat kevésbé támogat a kormány. A szolgáltatók közül például a víziközmű-ágazat alulfinanszírozottságára az elmúlt egy évben sem adtak szakpolitikai választ, a távhőszolgáltatókat viszont kompenzálták az energiaár-növekedésért. Az intézményi lakhatást biztosító közszolgáltatókat – önkormányzati intézményeket, egyházi, civil és karitatív szervezetek által fenntartott intézményeket – szelektív módon támogatta a kormány abban, hogy az

emelkedő rezsiköltségeket ki tudják fizetni, és ezzel ne növekedjen az általuk ellátottak körében a lakhatási szegénység.¹⁹

A rezsiköltségek emelkedését nem rászorultsági alapon kompenzálja az állam a háztartásoknak, hanem az alacsonyabb rezsiár alanyi jogon jár az átlagfogyasztás alatti felhasználóknak. A rezsicsökkentés 2022-ben bevezetett „csökkentett” változata marad fenn 2023 végéig,²⁰ kisebb módosításokkal. Például megszüntették a pb-gázpalackok és -tartályok 2013 óta érvényben levő ársapkáját, ami a lakhatási szegénységben élők egy részét is érintheti – bár az árak 2022-ben, már az ársapka kivezetése előtt nagyjából 50%-kal emelkedtek.²¹ A Helyreállítási és Ellenállóképességi Terv REPowerEU fejezetének 2023 júliusában közzétett egyeztetési változatában a kormány a lakossági árampiacon a dinamikus árképzés bevezetését lengette be,²² ami a lakhatási szegénységben élők számára szintén nem valószínű, hogy célzott megtakarításokhoz vezethetne. (A dinamikus árképzés az ársapkával védett energiamennyiség feletti felhasználás változó árú megvásárlását jelenti, amihez viszont intelligens lakásvezérlő egységek szükségesek.)

A rezsicsökkentés megőrzése az Európai Unióval való kormányzati vitákban meghatározó szerepet kapott 2023-ban. Az Európai Bizottság az országspecifikus ajánlásokban a háztartások energiaköltségeit célzás nélkül támogató intézkedések kivezetését javasolta a tagállamoknak. A Habitat for Humanity Magyarország elemzése is bemutatták, hogy a hazai rezsicsökkentés 2022-es csökkentése rontotta a szegényebb háztartások körében az energiaköltségek megfizethetőségét, például a tűzifával fűtők kimaradtak a rezsicsökkentésből.²³ A hatósági áras tűzifaprogram számos anomáliával működött, a szociális tüzelőanyag-támogatás pedig szintén szelektíven és csökkenő mennyiségű tüzelővel éri el a rászorulókat.

¹⁷ Palkó, I. (2023). [Lakáshitelek: akkora sírás-rívás jöhet a kamatstop után, amekkorára még talán a kormány se gondolt](#). Portfolio.hu.

¹⁸ Járdi, R., Szajlai, Cs. (2023). [Nagy Márton: a magyar gazdaságnak át kell állnia egy uniós forrás nélküli létre](#). Világgazdaság.

¹⁹ Lásd pl. Domány, A. (2023). [143 milliárd forintot kapnak a távhőszolgáltatók kompenzációként](#). Hvg.hu.

²⁰ Portfolio (2023). [Megérkezett a nagy bejelentés a rezsitámogatásról!](#) Portfolio.hu.

²¹ Lásd pl. Marnitz, I. (2023). [A Fidesz begyűjti a PB-árbombát](#). Népszava.

²² Portfolio (2023). [Bréking! Belengette a rezsicsökkentés átalakítását a kormány](#). Portfolio.hu.

²³ Koritár, Zs. (2023). [Rezsicsökkentés másképp - A döntés, amivel mindenki jobban járna](#). Portfolio.hu.

A hosszabb távú, rezsicsökkentéssel összefüggő változások nem segítik érdemben a lakhatási és ezen belül az energiaszegénységben élőket. Az épületenergetikai felújításokra, azok rászorultsági alapon való támogatására nem létezik átfogó program és szakpolitikai elképzelés; a Nemzeti Energia- és Klímatervből is hiányoznak ezek a témakörök.²⁴ A Helyreállítási és Ellenállóképességi Terv REPowerEU fejezetének 2023 júliusában közölt egyeztetési változatában egy 224 milliárd Ft-os energiahatékonysági lakossági programot vázoltak fel, amelyben vissza nem térítendő támogatással és kedvezményes hitellel 20 ezer lakás felújítása valósulhatna meg.²⁵

1.4. Karitatív szervezetek közfeladat-ellátása lakhatási programokban

A lakhatási szegénységben élők helyzetének segítését a kormányzat egyre nagyobb részben szervezi ki egyházi és karitatív szereplőknek. Sok szempontból az állami intézményi struktúrákkal párhuzamos rendszerek alakulnak ki, illetve az állam eleve lemond arról, hogy maga gondoskodjon a lakhatási szegénységben élőkről. Utóbbira példa Recsk, ahol a kormány az MR Községi Lakásalapot bízta meg a 2023. júniusi sárlavina által károsult személyek lakhatásának megoldásával, és erre 500 millió Ft támogatást biztosított.²⁶

A lakhatási szegénység mérséklésében meghatározó, és a korábbi évek hasonló programjaihoz képest nagyobb léptékű a **Felzárkózó települések lakhatási programeleme**. A program keretében 2000 lakásos szociális bérlakásállomány épül ki területileg szétszórta az ország legszegényebb településein; összesen 1600 lakóingatlant újítanak fel és 400 új lakást építenek 2026 közepéig. A lakások a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Alapítvány és partnerszervezeteinek tulajdonába kerülnek, kezelésüket pedig

szociális lakásügynökség fogja végezni legalább 20 évig.²⁷ A Felzárkózó települések programban az energiaszegénységet hivatott mérsékelni a szintén a Helyreállítási és Ellenállóképességi Eszközből finanszírozott kis kapacitású, első ütemben 24 helyszínre tervezett naperőműépítési program. A programot 2023 júniusában gyorsította fel a kormány a kiemelt beruházássá való nyilvánítással.²⁸

A Nemzeti Eszközkezelő Program lezárult, a lakásállomány a bérlőkkel együtt az **MR Községi Lakásalap** Nonprofit Kft. tulajdonába került 2022. január 1-jén. Az MR Lakásalap további 88 ingatlant kapott ingyenes vagyonyjuttatásként 2023. február 1-jén.²⁹ Emellett a vállalatnak szervezte ki az állam a volt eszközkezelős bérlők által részletre megvásárolt ingatlanokkal kapcsolatos lebonyolítói és követeléskezelői feladatokat. 2022-ben a lakásalap 4,5 milliárd Ft támogatást kapott a központi költségvetésből és az MNV Zrt.-től, és 16,1 milliárd Ft értékű ingatlant kezelt 2022 végén az éves beszámolója alapján. A lakásalap 2023-ban azért került többször is a hírekbe,³⁰ mert az államtól ingyen megkapott ingatlanokat elkezdte nyilvános árverésen értékesíteni: pl. 2023. augusztus végén közel 250 lakóingatlanra lehetett ajánlatot tenni. 2023 augusztusában 22 budapesti és megyeszékhelyen levő lakásra írtak ki nyílt lakáspályázatot, közepes és magasabb jövedelemmel rendelkező pályázóknak.³¹ Az eszközkezelőtől átvett bérlők esetében 2024. január 1-jétől lehet módosítani a lakásbérleti szerződésben foglalt feltételeken. Az MR Községi Lakásalap lakhatási szegénység mérséklésében betöltött szerepe így lényegesen kisebb, mint a Nemzeti Eszközkezelőnek volt.

²⁷ Részletesen lásd a [Felzárkózó települések](#), illetve a [Helyreállítási és Ellenállóképességi Eszköz \(RRF\)](#) honlapján.

²⁸ [214/2023. \(VI. 1.\) Korm. rendelet](#).

²⁹ [1671/2022 \(XII. 23.\) Korm. határozat](#).

³⁰ Lásd pl. Domokos, E. (2023). [Ott vehet jó áron lakást, ahol nem is gondolná](#). Bank360.hu.

³¹ Lásd az MR Községi Lakásalap [honlapját](#).

²⁴ Lásd a [Habitat for Humanity Magyarország véleményét a Nemzeti Energia- és Klímaterv felülvizsgálatáról](#).

²⁵ Portfolio (2023). [Bréking! Belengette a rezsicsökkentés átalakítását a kormány](#). Portfolio.hu.

²⁶ [1269/2023. \(VII. 10.\) Korm. határozat](#).

1.5. A vendégmunkások, mint a lakhatási szegénységben élők növekvő csoportja

A magyarországi munkaerőhiány miatt az elmúlt években egyre több harmadik országbeli munkavállaló érkezett Magyarországra. 2022-ben 81 ezer külföldi állampolgárságú alkalmazott élt Magyarországon.³² A Magyarországra érkezők több mint fele munkaerő-kölcsönzők alkalmazásában áll,³³ akiknek a lakhatását is általában a munkaerő-kölcsönző cég biztosítja. Különösen így lesz ez a 2023. november 1-jén hatályba lépő „vendégmunkás törvény”³⁴ keretében érkező külföldiekkel. Utóbbi jogszabály szerint csak az kaphat tartózkodási engedélyt, akinek van Magyarországon szálláshelye és rendelkezik a lakhatását is biztosító anyagi fedezettel. A vendégmunkás foglalkoztatója fogja a legtöbb esetben a lakhatást biztosítani, ami a **jogi szempontú lakhatási szegénység kockázatát növeli**. Például egy vendégmunkás korlátozottan tud majd a lakhatási körülményei javításáért felszólalni, mert ezzel a munkaszerződése és a tartózkodási engedélye megszűnését kockáztathatja.³⁵

A 2023-ban számos településen felerősödő vendégmunkás-ellenes, rasszizmusba hajló közhangulat a helyi közösségekben azt eredményezheti, hogy a munkásszállások a településektől és helyi szolgáltatásoktól távol, elzártnak jönnek majd létre, ezzel a vendégmunkásokat **területi szempontú lakhatási szegénység kockázatának** kitéve.

1.6. Ukrajnából érkező menekültek lakhatása

Az Ukrajnából érkező menekültek lakhatási helyzetének meghatározása és körükben a lakhatási szegénység felmérése fontos közpolitikai feladata volna a magyar kormányoknak. 2022. február 24. és 2023. augusztus 27. között Magyarország 52,3 ezer Ukrajnából menekültet regisztrált, akik közül 37,6 ezren igényelték menedékes státuszt.³⁶ A Magyarországon tartózkodó ukrán állampolgárok és Ukrajnából menekültek száma ennél sokkal magasabb, hiszen sokan már 2022. február 24. előtt is Magyarországon éltek, illetve ukrán-magyar kettős állampolgárságuk miatt nem jelennek meg a statisztikákban. A UNHCR 2022 októbere óta végzett kérdőíves felmérése szerint (2023. augusztus 29-i állapot) a megkérdezett menekültek 37%-a lakást bérel, 28%-a pedig szállón lakik. **A megkérdezettek menekültek ötöde mondta azt, hogy a legsürgetőbb szükséglete a lakhatásával kapcsolatos.** A jelenlegi lakhelyükről az elkövetkezendő három hónapban költözni tervezők ötödénél a magas lakhatási költségek az okai az elköltözésnek.³⁷ **A központi kormányzat lényegében nem vesz részt a menekültek lakhatásának biztosításában.** A menekültek számára szolgáltatásokat biztosító szervezetek főleg rövid- vagy középtávú lakhatási megoldásokat tudnak csak nyújtani, a menekültek egy részénél fennáll a kilakoltatás vagy a nem megfelelő lakáskörülmények veszélye. A UNHCR által összeállított 2023-as magyarországi védelmi stratégia a lakhatási programok bővítését irányozta elő, a közép- és hosszú távú lakhatási programok felé való elmozdulással.³⁸ A Habitat for Humanity Magyarország az Utcáról Lakásba! Egyesülettel közösen működtetett szolidáris lakásfelajánlási és albérléstartogatási programot, illetve öt partnerszervezetet tárgyadományokkal

³² Lásd a Központi Statisztikai Hivatal [kiadványát](#).

³³ A Gazdaságfejlesztési Minisztérium nem teljeskörű összesítése alapján 43 ezer külföldi állampolgárságú személy volt alkalmazásban munkaerő-kölcsönzőknél 2022-ben – lásd: Gazdaságfejlesztési Minisztérium (2023). [Összefoglaló a munkaerő-kölcsönzők 2022. évi tevékenységéről a munkaerő-kölcsönzők adatszolgáltatása alapján](#). Budapest: Gazdaságfejlesztési Minisztérium.

³⁴ [2023. évi L. törvény a vendégmunkások magyarországi foglalkoztatásáról](#).

³⁵ Ez a helyzet a külföldön munkát vállalókra egyetemesen igaz: a megfelelő lakhatási körülmények leginkább a munkavállaló jövedelmétől és státuszától függenek – ami azt jelzi, hogy a vendégmunkások helyzete általánosan nem megoldott, rengeteg szociális – így lakhatással kapcsolatos – potenciális problémát rejt. Lásd bővebben: Carta, S., Neidhardt, A.-H. (2022). [Migrants' access to decent work and housing in the EU](#). Brussels: European Policy Centre.

³⁶ Lásd a [UNHCR adatszolgáltatását](#) (utolsó megtekintés: 2023. augusztus 30.)

³⁷ [UNHCR \(2023\). Regional protection profiling and monitoring. Protection risks and needs of refugees from Ukraine](#) (utolsó megtekintés: 2023. augusztus 30.) A UNHCR felmérése nem reprezentatív, és mivel az intézményi szálláshelyeken élők nagyobb számban éri el, ők felülreprezentáltak a mintában.

³⁸ UNHCR (2023). [Regionális Menekültügyi Koordinációs Keretterv - Magyarország \(2023. január – december\)](#).

támogatott, ezzel javítva a partnerszervezeteknél elszállásolt menekültek lakhatási körülményeit.³⁹

Az Ukrajnából menekültek lakhatását segítő programok döntőrészt nemzetközi forrásokból valósulnak meg. A magyar állam hat nagyobb karitatív szervezetnek nyújt finanszírozást az ellátásra, néhány milliárd Ft összértékben, melyeknek lakhatási programelemei is voltak.⁴⁰ Az önkormányzatok számára az Ukrajnából menekültek elszállásolásával kapcsolatos kiadásokat a kormány megtéríti, jelenleg 5000 Ft/fő/éj értékben. Az önkormányzatok 2022-ben 2,8 milliárd Ft-ot, 2023-ban július végéig 1,7 milliárd Ft-ot kaptak erre a feladatra.⁴¹ A [Menekültügyi Migrációs és Integrációs Alapból](#) kisebbrészt hazai, nagyobb részt uniós forrásból pályázati formában szintén költöttek az Ukrajnából menekülők elszállásolására. Továbbra is elérhető a munkáltatók által ukrán állampolgárok elszállásolására igényelhető támogatás, 2023. augusztus 1-től módosított formában. Az új kiírásban a menedékesek foglalkoztatása után igényelhető lakhatási támogatás, falusi CSOK-településeken legfeljebb havi 120 ezer Ft értékben (egyéb településeken 80 ezer Ft a felső határ).⁴² A lakhatási támogatás foglalkoztatáshoz való kötése és munkáltatókon keresztüli folyósítása érdemesség alapján különbözteti meg a menedékeseket, azaz nem rászorultsági alapon céloz. A munkáltatókon keresztüli folyósítás áttételesen a szabad munkavállalást korlátozza és a menedékesek lakhatását függővé teszi a munkáltatótól. **A különösen rászoruló, nagyobb eséllyel lakhatási**

szegénységben élő, nem dolgozó háztartások számára nem érhető el célzott támogatás.

1.7. Egyéb szakpolitikai fejlemények

A rozsdaovezeti kedvezményes 5%-os áfa továbbra is visszaigényelhető az új lakásokat megvásárlók számára. A központi költségvetés a lakástámogatásokon belül számolja el ezeket a visszaigényléseket.⁴³ Mivel a rozsdaovezetekben jellemzően drága, „lakóparki”, új építésű nagyvárosi lakásokat kínálnak a tehetősebbek számára, ezzel az eszközzel kifejezetten a tehetősek számára teszi olcsóbbá a kormány a lakásvásárlást. A lakhatási szegénységben élők számára az adóvisszatérítési támogatás e formája nem elérhető.

A végrehajtások a koronavírus-veszélyhelyzet alatti moratórium után felgyorsultak 2022 nyaratól. A végrehajtások az eladósodott emberek kisemmizésének és lakásvesztésének kockázatát hordozzák, az eladósodottság kezelése nélkül.⁴⁴ A **végrehajtási törvény** egyik lakáskiürítéssel kapcsolatos szabályozásának alaptörvény-ellenességét állapította meg az Alkotmánybíróság 2023. júniusi határozatában, az Utcajogász Egyesület alkotmányjogi panasza alapján. A parlament ugyan módosította a jogszabályt, de az az Utcajogász álláspontja szerint továbbra sem biztosítja a tisztességes eljáráshoz való jogot.⁴⁵

Lakhatási szegénységben élőket érintő fejlemény volt 2023-ban a budapesti **Hős utcai telep felszámolásának** talán utolsó nagyobb lépése. A korábbi lakosokat lényegében átfogó szociális program nélkül szorították ki a szegregátumból, a lakhatási szegénység kockázatának növekedésével.

³⁹ A program első évének eredményeiről lásd a Habitat for Humanity Magyarország [sajtóközleményét](#). A program értékeléséről lásd: Czirfusz, M., Pósfai, Zs. (2023). [Ukrajnából érkező menekülteknek szóló közép- és hosszú távú lakhatási program lehetőségei és korlátai. Az Utcaról Lakásba! Egyesület és a Habitat for Humanity Magyarország lakhatási programjának értékelése](#). Kutatási jelentés. Budapest: Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont. és Csepregi, D. F., Czirfusz, M. (2023). [Ukrajnából érkező menekülteket ellátó szervezetek együttműködése: A Habitat for Humanity Magyarország adományprogramjának értékelése](#). Kutatási jelentés. Budapest: Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont.

⁴⁰ Erről lásd a [kormany.hu márciusi sajtóhírét](#).

⁴¹ Lásd a Magyar Államkincstár [kimutatásait](#) a helyi önkormányzatok központi költségvetési támogatásáról. A támogatás jogszabályi háttere a [104/2022. \(III.12.\) Korm. rendelet](#).

⁴² A módosított támogatás jogszabályi háttere a [104/2022. \(III.12.\) Korm. rendelet](#). A pályázati részletek a Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat [honlapján](#) olvashatók.

⁴³ [444/2021. \(VII. 23.\) Korm. rendelet](#). A rozsdaovezeti akcióterületek listáját a [619/2021. \(XI. 8.\) Korm. rendelet](#) tartalmazza.

⁴⁴ Lásd pl. Bogatin, B. (2023). [Végrehajtások: hogyan lesz az adósból áldozat?](#) MÉRCE.

⁴⁵ Utcajogász (2023). [Továbbra sem biztosítja a tisztességes eljáráshoz való jogot a Végrehajtási törvény](#).

2023-ban a telepen levő önkormányzati tulajdonú lakásokat a kőbányai önkormányzat átadta a magyar államnak, és ezért 1 milliárd Ft-ot kapott. A telep helyén a Terrorelhárítási Központ új művelleti komplexuma épül majd fel.⁴⁶

1.8. A lakáspolitikai tervezése

A lakáspolitikai eszközöket a kormány átfogó lakáskonceptió nélkül működteti. A lakáspolitikai eszközrendszer módosítása – a technikai jellegű átalakításokon túl – leginkább költségvetési megfontolásokból történik. A lakáspolitikai eszközrendszer érdemi hatásvizsgálatáról és monitoring-járól nincsen tudomásunk, pedig többszáz milliárd Ft-ot költ a kormány lakhatási támogatásokra.⁴⁷ A 2022–2023. évi átalakítások beleilleszkednek abba a több évtizedes trendbe, hogy **gazdaságilag fellendülő időszakokban a központi állam többet költ lakhatási célra, míg válságidőszakokban kevesebbet.** Ez alól csak az ad hoc megoldásokat igénylő és nagy állami ráfordításokkal működtetett rezsitámogatások kivételek, amelyek ráfordításai éppen válságidőszakokban ugranak meg. Mivel a lakhatás hosszú időtávon amortizálódó anyagi beruházásokat is feltételez és családpolitikai célokat is szolgál, különösen fontos volna kiszámítható lakáspolitikai eszközrendszereket működtetni. Ez a rendszerváltás óta egyik kormánynak sem sikerült.

A lakáspolitikai eszközrendszer tervezése nincsen összhangban a költségvetés tervezésével. Miközben az országgyűlés már a 2024. évi költségvetési

törvényjavaslatot tárgyalta, 2023. június 22-én a kormány bejelentette a CSOK és a babaváró hitelek jelentős átalakítását. Nem tudjuk, hogy ezen átalakítások költségvetési hatásait a jövő évi költségvetés tervezésekor figyelembe vették-e vagy sem. Egyrészt a lakástámogatások 2023. június 6-ára keltezett fejezeti indoklásában a benyújtott törvényjavaslatban már szerepelt, hogy a „CSOK támogatási rendszere területileg fókuszáltabbá válik és a korábbinál erőteljesebben támogatja a kistelepülésen élő vagy oda költöző gyermeket nevelő, illetve gyermeket vállaló családok otthoneremtését”,⁴⁸ ugyanakkor a 2023. június 22-i kormányinfón Gulyás Gergely azt mondta, hogy jelenleg nem jelezhető előre a babaváró hitel és a CSOK szabályváltozásainak költségvetési hatása. További szervezetlenségre utal, hogy a „városi” CSOK kidolgozásával a kormány a családpolitikai minisztert (Csák János) bízta meg,⁴⁹ holott a lakáscélú állami támogatások feltételrendszerének kidolgozása a gazdaságfejlesztési miniszter (Nagy Márton), a támogatásokhoz kapcsolódó jogszabályok előkészítése pedig a pénzügyminiszter (Varga Mihály) feladatköre.⁵⁰ A CSOK és a babaváró támogatások átalakításáról szóló jogszabálytervezeteket a kormány nem tette közzé társadalmi egyeztetésre, ami nem szolgálja a lakáspolitikai demokratikus kontrollját.

⁴⁶ Lásd pl. Szalai, A. (2023). [Egy milliárdot fizet az állam a Hős utcai lakásokért, csak hogy végre megépülhessen a terrorelhárítási központ](#), Népszava.

A Hős utcai telepfelszámolásról részletesen lásd: Mihály, B (2023). [A Hős utca felszámolásának sokadik kísérlete – Esettanulmány](#), Máltai Tanulmányok.

⁴⁷ A Habitat for Humanity Magyarország 2023. június 9-i közadatigénylésére a Pénzügyminisztérium azt válaszolta, hogy nem kezeli a lakáscélú támogatások azon adatait, amelyeket a pénzintézeteknek a vonatkozó kormányrendeletek szerint ennek a minisztériumnak kell rendszeresen szolgáltatniuk. Ha a lakáscélú támogatások igényléseiről a minisztérium nem rendelkezik adatokkal, akkor valószínűleg a támogatások érdemi hatásvizsgálata is elmarad.

⁴⁸ T/4181. számú törvényjavaslat Magyarország 2024. évi központi költségvetéséről. Fejezeti indokolások. [XLII. A költségvetés közvetlen bevételei és kiadásai, 832. oldal](#).

⁴⁹ Portfolio (2023). [Változnak a CSOK, a falusi CSOK és a babaváró szabályai - Mit várhatunk ettől?](#)

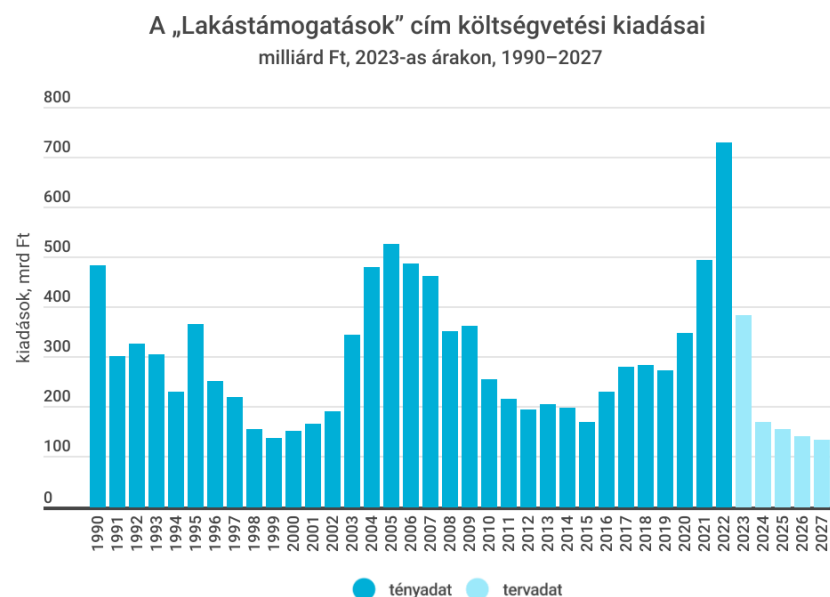
⁵⁰ [182/2022. \(V. 24.\) Korm. rendelet a Kormány tagjainak feladat- és hatásköréről](#), 108. § c), 156. § (1)

2. Költségvetési kiadások

A lakáspolitikai költségvetési tervezése a korábbiaknál is átláthatatlanabb lett az elmúlt évben. 2022 utolsó napjaiban a kormány a parlamentet megkerülve, rendeletben írta újra a 2022 nyarán elfogadott 2023. évi költségvetést. Ezt a „rendeleti” költségvetést 2023 március utolsó napján a parlament átvette a [Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvényen](#). A képviselők a költségvetési törvényjavaslatról nem tudtak megalapozott véleményt formálni, ugyanis a kormány nem készítette el a költségvetés fejezeti köteteit, amelyekből többek között a lakáspolitikai kiadásainak a részleteit is megismerhetnénk. Így például a lakástámogatások 2023. évi tervezett összkiadásai a módosított törvényben nem felelnek meg annak, ami az eredeti törvényjavaslat fejezeti kötetében szerepel.

A 2024. évi költségvetést⁵¹ az parlament 2023. július 7-én fogadta el. A fejezeti kötetek lakáspolitikai eszközökre bontva mutatják be a lakáspolitikai tervezett kiadásait. Korlátozza a jövő évi költségvetésről való megalapozott döntéshozatalt, hogy az országgyűlés úgy fogadta el a 2024. évi költségvetést, hogy a 2022. évi zárszámadást sem ismerik még a képviselők, hiszen azt csak ősszel tárgyalja a parlament.

A „Lakástámogatások” költségvetési cím tartalmazza a legtöbb, a kormány vezető lakáspolitikai eszközei közé tartozó kiadást (1. ábra). 2022-ben folyó áron 635,3 milliárd Ft kiadást számoltak el ezen a költségvetési soron. A Lakástámogatások költségvetési címen elszámolt kiadások 2022-ben reálértéken a rendszerváltás utáni időszak legmagasabb értékére emelkedtek. A kiadási maximumot a kormány a következő években a rendszerváltás utáni mélypontra vágja vissza a költségvetés kitekintő adatai alapján. Ezzel a rendszerváltás utáni időszak ötödik lakáspolitikai korszaka valószínűleg lezárul.⁵²



1. ábra: A „Lakástámogatások” cím költségvetési kiadásai (milliárd Ft, 2023-as árakon, 1990–2027)

Adatok forrása: Zárszámadási és költségvetési törvényjavaslatok, Pénzügyminisztérium ([2022-es előzetes mérleg](#)), Központi Statisztikai Hivatal ([fogyasztói árindex](#)). Az adatok [ezen a linken](#) nyilvánosan elérhetők.

⁵¹ [T/4181. számú törvényjavaslat Magyarország 2024. évi központi költségvetéséről.](#)

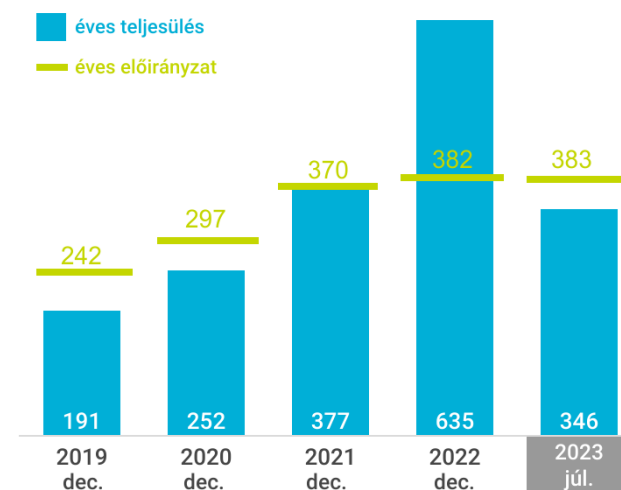
⁵² A lakáspolitikai ciklusokról lásd: Czirfusz, M., Jelinek, Cs. (2021). [Lakhatási közpolitikák és a lakhatás megfizethetősége az elmúlt három évtizedben](#). In: Vankó, L. (szerk.) [Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2021](#). (pp. 81–135.). Budapest: Habitat for Humanity Magyarország.

2023-ra a kormány az eredetileg elfogadott költségvetésben 491,2 milliárd Ft-ot irányzott elő, ezt a rendeleti módosítással 382,9 milliárd Ft-ra csökkentették. 2024-ben folyó áron 181,7 milliárd Ft kiadás található a lakástámogatások költségvetési soron, ami folyó áron is tovább csökken 2027-ig a költségvetés hosszú távú kitekintése alapján.

2021-től és 2022-től eltérően 2023-ban a lakástámogatások költségvetési cím tényleges kiadásai a havi államháztartási jelentések adatai alapján nem fogják jelentősen túllépni a tervezettet. 2021-ben az éves előirányzatot év közben kellett megemelnie a kormánynak, többek között az otthonfelújítási támogatás bevezetése miatt. 2022-ben a tervezett 381,8 milliárd Ft helyett 635,3 milliárd Ft volt a lakástámogatások költségvetési cím kiadása (ekkor már az előirányzat módosítására sem vették a fáradságot), az előirányzatot már szeptemberben meghaladták a tényleges kiadások. Az otthonfelújítási támogatást ugyan 2022 végével kivette a kormány, az utólagos elszámolásból adódó áthúzódó hatás miatt viszont a lakástámogatások költségvetési cím havi kiadási csúcsa 2023 februárjában volt. A CSOK-igénylések visszazuhanásával és az otthonfelújítási támogatás áthúzódó hatásának megszűnésével idén június-júliusban jelentősen visszaestek a lakástámogatási kiadások (2. ábra).

2023-ban és 2024-ben változás, hogy **a legnagyobb költségvetési vonzattal járó lakásügyi kiadások nem a lakástámogatások költségvetési soron szerepelnek**: mind a babaváró támogatások, mind a lakossági rezsivédelem előirányzatai magasabbak a nagyobb lakáspolitikai eszközöknél. A babaváró hitel és a lakossági rezsivédelem ugyan szűkebb értelemben véve nem lakáspolitikai eszközök, de fontos szerepük van a lakáshoz jutásban és a lakhatási kiadások mérséklésében. A szűkebb értelemben vett lakáspolitikai eszközök közül 2024-ben a CSOK lesz valószínűleg a legnagyobb kiadással járó eszköz, de ezt a CSOK jogszabályi módosításai még felülírhatják.

A „Lakástámogatások” cím költségvetési kiadásainak alakulása
milliárd Ft, folyó áron



2. ábra: A „Lakástámogatások” cím költségvetési kiadásainak havi alakulása (milliárd Ft, folyó áron)

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

A lakhatási célú költségvetési kiadások összesítése a korábbi évekhez képest a költségvetési tervezés átláthatatlansága és bizonytalansága, valamint az eszközök jelentős módosítása miatt nehezebb volt. Váloztalan, hogy **a központi kormányzat lényegében egyáltalán nem költ szociálisan célzott lakhatási célú kiadásokra.** Az, hogy a lakhatási célú kiadások szociálisan nem célzottak, vagy azt jelenti, hogy a társadalom széles körét eléri valamilyen mértékben (mint például a rezsicsökkentés), vagy pedig azt, hogy az eszközök a magasabb jövedelműek számára férhetők hozzá könnyebben. **A 2023-as évben – elsősorban a rezsicsökkentésre fordítandó kiadások miatt – a rendszerváltás évei óta nem látott magasságba kerülnek a lakhatási célú költségvetési összkiadások.** A következőkben a lakhatási jelentésekben megszokott szerkezetben ismertetjük a főbb kiadási csoportokat és azok 2023-as és 2024-es alakulását. Ha a szövegben külön nem jelöljük, akkor a folyó áras adatokat elemezzük, a szöveghez kapcsolódó 3. ábra viszont 2023-as árakon tünteti fel a hosszú távú trendeket.

- **Köztulajdonú lakások bővítésére, fenntartására és felújítására lényegében nem költ a központi állam.** Az önkormányzati lakásállomány felújítására az önkormányzatok 2022-ben 16,8 milliárd Ft-ot fordítottak,⁵³ amelyhez a központi állam továbbra sem biztosít normatív finanszírozást.⁵⁴ A Nemzeti Eszközkezelő Programból megmaradt lakásokat az MR Közösségi Lakásalap Nonprofit Kft. vette át, a vállalat számára a költségvetés 2024-ben 500 millió Ft költségtérítést fizet közszolgáltatási szerződés keretében.
- **Lakástulajdonhoz kapcsolódó szociálisan célzott támogatások szintén nem léteznek,** kivéve a gyermekvédelmi lakásalapot, amely a gyermekvédelmi gondoskodásból nagykorúvá válásuk miatt kikerülő közel 800 fő lakáshoz jutását volna hivatott támogatni, 2024-ben

1,1 milliárd Ft értékben. Az egy főre jutó 1,4 millió Ft tulajdonképp egyenesen lakhatási szegénységbe juttatja a jogosultakat.

- **Lakástulajdonhoz kapcsolódó, szociálisan nem célzott támogatásokra 2024-ben 393,5 milliárd Ft-ot tervez a kormány, ami jelentős csökkenés 2023-hoz képest.** Az elmúlt években az otthonfelújítási támogatás a fő kiadási tétel, ennek hatása 2023-ra is átnyúlt. 2024-ben a babaváró hitel lesz a vezető lakáspolitikai eszköz ebben a kategóriában: az emelkedő összvolumen miatt kamattámogatásra és a tartozások elengedésére már 220,6 milliárd Ft-ot költ a tervek szerint az állam. A CSOK költségvetési előirányzata 2024-ben 70,2 milliárd Ft. A 2023-as adatok bizonytalanságát az adja, hogy a 2023-as költségvetés tervezésekor még az otthonfelújítási támogatás megtartásával számolt a kormány, az újrairt költségvetésben viszont nem ismerjük a kiadások részletes alábontását. Szintén módosíthatja a ténytármakat a lakáspolitikai eszközök év közepén bejelentett módosítása, ha jelentős számú háztartás előrehozza a támogatás igénylését. A 2024-es kiadási tervek a CSOK és a babaváró hitel átalakítása miatt szintén bizonytalanok – nem tudjuk, hogy az átalakítást figyelembe vette-e már a kormány a tervezéskor (valószínűleg nem).
- **A lakossági energiaköltségek támogatása a lakhatási célú költségvetési kiadások kétharmadát teszi ki.** Követve a központi költségvetési címrendjének módosítását, az idei lakhatási jelentésben feltüntetjük a „lakossági rezsivédelemre” fordított összegeket, amelyek mértéke a korábbi évekhez képest pontosabban meghatározható. 2022-ben 699 milliárd Ft tényleges kiadás, 2023-ban 1458,3 milliárd Ft, 2024-ben pedig 917 milliárd Ft az előirányzott kiadás.⁵⁵ A forintösszegek

⁵³ KSH (2023). [STADAT 18.1.2.3. Önkormányzati lakásgazdálkodás vármegye és régió szerint.](#)

⁵⁴ Az önkormányzati lakásállományról lásd: Ámon, K. (2023). Megfizethetőség. In: Lukács, Gy. (szerk.). Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2023. Budapest: Habitat for Humanity Magyarország.

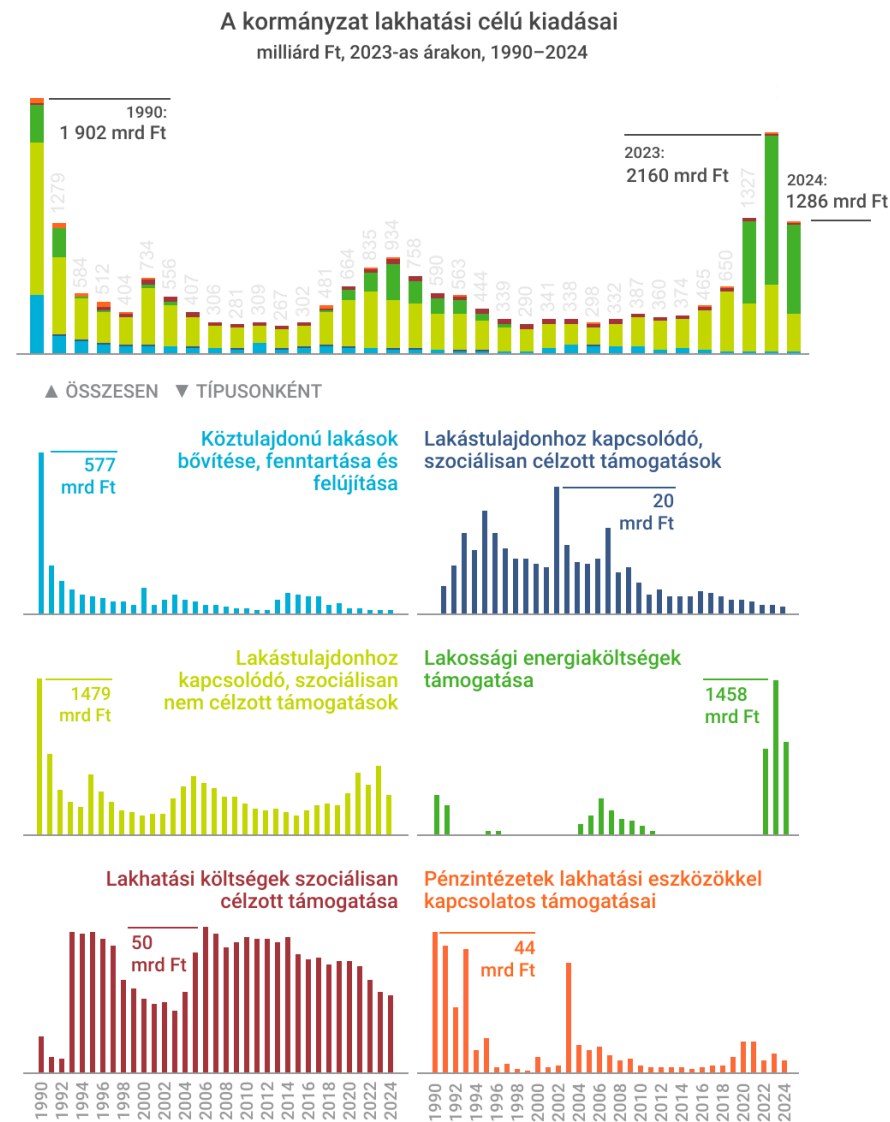
⁵⁵ 2023-ban és 2024-ben a „lakossági rezsivédelem” költségvetési címet vettük figyelembe, 2022-ben pedig a Rezsivédelmi szolgáltatás ellentételezésével összefüggő kiadások és a Távhőszolgáltatók kompenzációjával kapcsolatos kiadások jogcímcsoportokat. Utóbbi kiadási tényadatok forrása a [Magyar Államkincstár](#). A Habitat for Humanity Magyarország más szakértői anyagai a rezsicsökkentés kiadásait ennél szélesebben értelmezik, beleértik a nem lakossági rezsitámogatásokat is – lásd pl. Koritár, Zs. (2023). [Rezsicsökkentés másképp - A döntés, amivel mindenki jobban járna.](#) Portfolio.hu.

szintén óvatos becslésnek foghatók fel: a támogatások az energiavállalatokhoz kerülnek, ezért bizonyosan nem állíthatjuk, hogy teljes mértékben a lakossági rezszivédelembe folynak; emellett az energiaárak volatilitása is bizonytalanságot hordoz a kiadások tervezésekor. A kiadások hosszú időszora rámutat az energiaválságok ciklikusságára is: a 2020-as évek elejének rezsziválsága a 2000-es évek második felének rezsziválságával rokonítható.

- **A lakhatási költségek szociálisan célzott támogatásai között a települési támogatás és a szociális tüzelőanyag-támogatás a két meghatározó, de egyre inkább elértéktelenedő eszköz,** amelyek 2024-ben is változatlan jogszabályi keretek között működnek majd. 2020 és 2022 között a települési támogatásokra fordított kiadások reálértéken 20%-kal csökkentek;⁵⁶ az önkormányzati költségvetések kifizetettsége miatt nem várható drasztikus emelkedésük. A szociális tüzelőanyag-támogatás keretében 2023-ban negyedével kevesebb tüzelőt fognak tudni kiosztani a pályázaton nyertes önkormányzatok az áremelkedések miatt.⁵⁷
- **A pénzintézetek lakhatási eszközökkel kapcsolatos támogatásai csökkennek.** 2024-ben 6,4 milliárd Ft-ot költ az állam erre a célra, míg 2021-ben még 10,4 milliárd Ft volt ez az összeg. A csökkenés oka a pénzintézeteken keresztül csatornázott lakástámogatások igényléseinek csökkenése (egyes eszközök megszűnése), illetve a pénzintézeti költségterítést meghatározó jogszabályok módosítása.

⁵⁶ A települési támogatásokra fordított összegeket folyó áron lásd: KSH (2023). [STADAT 25.1.1.22. Részletszámok alapján alapuló önkormányzati eseti támogatás](#). A települési támogatásokról részletesebben lásd: Ámon, K. (2023). Megfizethetőség. In: Lukács, Gy. (szerk.). Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2023. Budapest: Habitat for Humanity Magyarország.

⁵⁷ Részletesen lásd a [Habitat for Humanity Magyarország sajtóközleményét](#) a témában.



3. ábra: A kormányzat lakhatási célú kiadásai (milliárd Ft, 2023-as árakon, 1990–2024)

Adatok forrása: zárszámadási (1990–2021) és költségvetési (2022–2024) törvények, Központi Statisztikai Hivatal. A részletes adatok [ezen a linken](#) nyilvánosan elérhetők. Az interaktív infografika pedig [ezen a linken](#).

A lakáscélú támogatásokat összesítő ábrán nem szerepeltettünk néhány sajátos kiadási csoportot.

- **A lakásokhoz kapcsolódó adó- és illetékkedvezményekkel** 116,2 milliárd Ft-ot hagy a családoknál a magyar állam 2024-ben. Ebből az összegből a CSOK-kal vásárolt lakások illetékmentessége (40 milliárd Ft) a CSOK szűkítése miatt várhatóan kisebb lesz, mint azt a Pénzügyminisztérium becsülte a költségvetés készítésekor.⁵⁸ Az adó- és illetékkedvezmények hatástalanok a lakhatási szegénység érdemi mérséklésében.
- **A Felzárkózó települések** programban a Máltai Szeretetszolgálat koordinálásában 2000 szociális lakást építenek és újítanak fel 50,9 milliárd Ft támogatásból 2026-ig.⁵⁹ A beruházás forrása az Európai Unió Helyreállítási és Ellenállóképességi Eszköze (RRF). A 2024-es költségvetés 2023-ra és 2024-re is számol az RRF folyósításával, de a Helyreállítási és Ellenállóképességi Tervben foglalt és a 2024-es költségvetésben szereplő ütemezés egyre kevésbé valószínű az Európai Unió forrásbefagyasztása miatt. A lakhatási beruházást a hazai költségvetés előfinanszírozza, a támogatási szerződést 2022 júniusában megkötötték. A program eredményeként nem jönnek létre új köztulajdonú lakások, de a lakhatási szegénység a program által érintett településeken csökkenni fog a beavatkozások hatására.
- **A lakhatást biztosító intézményi ellátás** ráfordításai továbbra sem számíthatók ki. Ide sorolhatók az időotthonok, a hajléktalan embereknek szállást biztosító és más szakosított intézményi ellátási formák (pl. pszichiátriai betegek otthona, krízislakások). E szolgáltatások egy részét az állam nonprofit vagy egyházi fenntartóknak szervezte ki az

elmúlt években. A normatívák emelésének mértéke nem fedezi a dologi költségek és az intézményi dolgozók béreinek szükséges emelkedését. Így az intézményekben, részben lakhatási szegénységben élők körülményei érdemben nem javulnak, bár ezek az intézmények nem is a lakhatási szegénység kezelésére jöttek létre.⁶⁰

- Az **Ukrajnából menekült családok támogatására fordított kiadásokat** a kormány nem összesítette, a kormánytagok szerint ezt nehéz is pontosan megtenni.⁶¹ Így a menekülők elszállásolására fordított összegeket sem tudjuk számszerűsíteni. Az Ukrajnából menekült családok egy része lakhatási szegénységben él, amelyet átfogó módon kellene tudnia kezelnie a kormányzatnak.

⁵⁸ Az adó- és járulékkedvezmények költségvetésre gyakorolt hatását a költségvetési törvényjavaslat egyik melléklete tartalmazza: T/4181. számú törvényjavaslat Magyarország 2024. évi központi költségvetéséről. [Az indokolás mellékletei, 46. oldal.](#)

⁵⁹ A projektről lásd a Felzárkózó települések [honlapját](#).

⁶⁰ Ámon, K. (2023). Megfizethetőség. In: Lukács, Gy. (szerk.). Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2023. Budapest: Habitat for Humanity Magyarország.

⁶¹ Az Ukrajnából menekülők támogatására fordított összegeket sem Varga Mihály pénzügyminiszter, sem Gulyás Gergely Miniszterelnökséget vezető miniszter nem tudta megmondani [a 2023. május 25-i kormányinfón](#); elmondásuk szerint nem készült ilyen összesítés.

3. Javaslatok

A lakáspolitikai társadalmilag igazságossá tételére, a lakhatási szegénység mérséklésére a legfontosabb közpolitikai javaslataink a következők:

- A lakáspolitikának helyzetfeltárással megalapozott, széles körű társadalmi egyeztetésen, a szakmai szervezetek bevonásával kialakított lakhatási koncepción kell alapulnia, átlátható és rendszeres monitoringgal. A lakhatási koncepció első számú céljának a lakhatási szegénység mérséklését kell tekinteni.
- Hosszú távon, kiszámíthatóan működő lakástámogatási eszközrendszerre van szükség – a lakáspolitikai eszközök hozzáférhetősége ne a rövid távú fiskális szempontoknak legyen alárendelve.
- A rászorultsági alapon célzott eszközök arányát jelentősen növelni kell. Ez szükségelteti a rezsicsökkentés rászorultsági alapon való átalakítását, a jelenlegi lakástámogatási eszközök hozzáféréseinek bővítését és a legrászorultabbak számára speciális programok kidolgozását.
- Az energiaszegénység csökkentésére átfogó, hosszú távú programot szükséges kidolgozni, amely a lakásállomány energiahatékony felújítását helyezi középpontba.
- Meg kell állítani az állam kivonulását a lakhatási célú szociális programokból és visszafordítani az állammal párhuzamos intézmények kialakítását. A helyi szintű lakhatási támogatások és programok irányításában a demokratikusan megválasztott helyi önkormányzatokra és intézményeikre érdemes támaszkodni, a központi költségvetésből származó biztos finanszírozással, partnerségben az egyházi, karitatív és civil szervezetekkel.



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 túlzsúfolt 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. Ezekben 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>

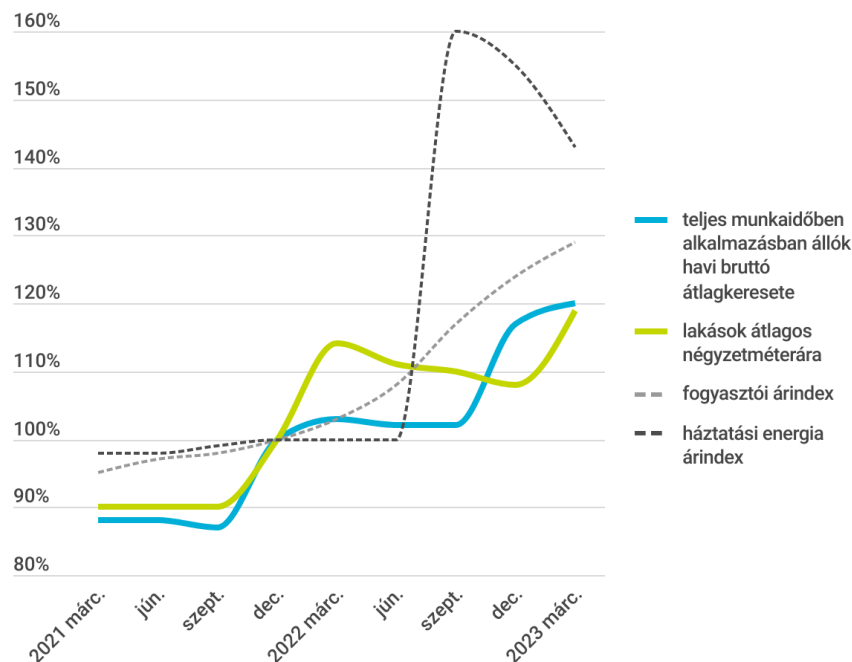
⁵ Pósfai, Zs. (2020). Megfizethető-e a lakhatás? In: [Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2020](#).

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



1. ábra: 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 hátterében 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 ingatlanal. 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>

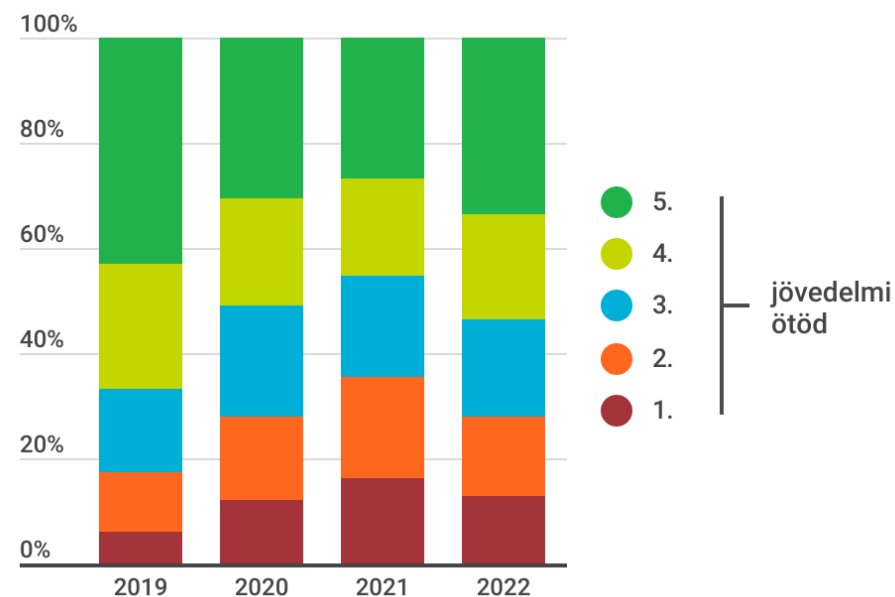
²³ KSH (2023). <https://www.ksh.hu/gyorstajekoztatok/lak/lak2306.html>

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 gyereket 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 gyereket 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:**



2. ábra: A babaváró hitelek megoszlása jövedelmi ötödek szerint
Forrás: MNB Pénzügyi stabilitási jelentés 2023

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 száguldó 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 hitelek is felvevő ügyfelek**

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

⁴⁸ Lásd: <https://legyelnyirbator.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

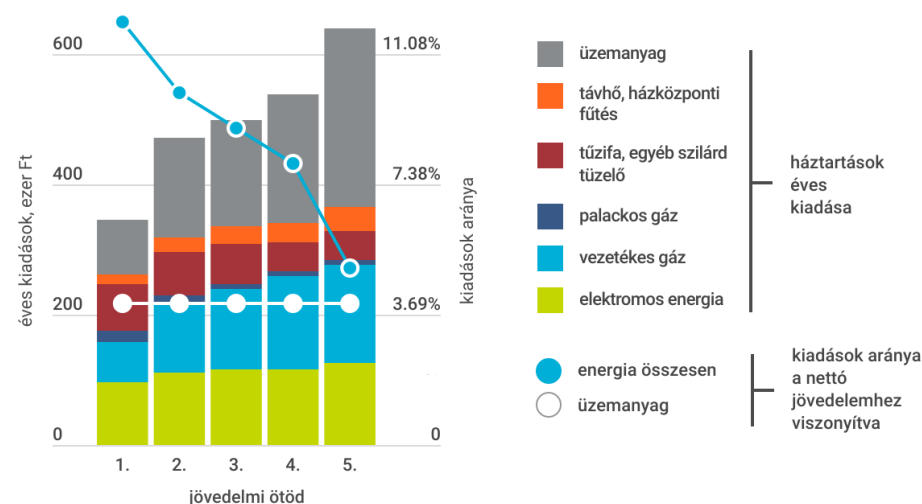
adósságterhe szignifikáns lehet, a gyermekvállalás nem teljesülése esetén pedig a visszafizetendő kamattámogatás jelenthet további kockázatot”.⁵³

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:



3. ábra: A háztartások energiakiadásainak megoszlása jövedelmi ötödök szerint

Forrás: KSH, KSH HKÉF 2021, saját számítás

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-tamogatás>

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 vagyonszűréssel 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 elveszítik 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-vegrehajitasi-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-vegrehajitasi-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 vagyonszűrés. 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-vegrehajitasi-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

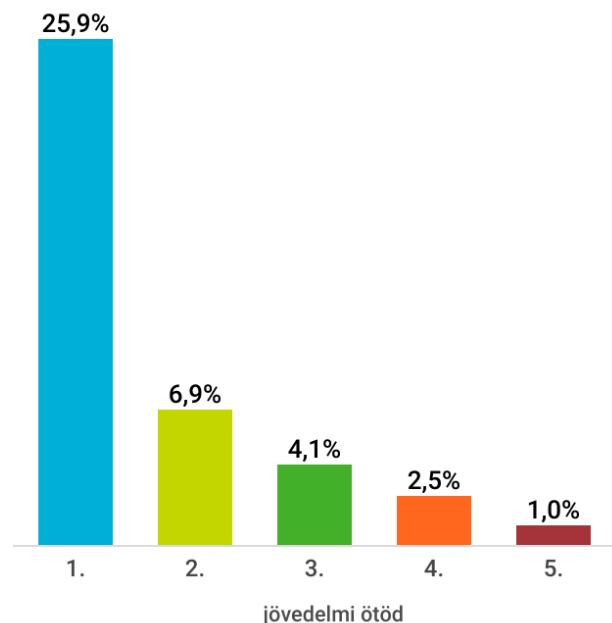
⁸⁰ Eurostat (2023). <https://data.europa.eu/data/datasets/fmykytrh7q5nc5eqqqiq?locale=en>

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



4. ábra: Lakásfenntartási költségek a háztartás bevételeinek arányában, jövedelmi ötödök szerint
Forrás: 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 hátterében 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 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." Hirado.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

Koritár Zsuzsanna – Feldmár Nóra

Egy szociális klíma- politika lehetőségei az energiaválság után



Egy szociális klímapolitika lehetőségei az energiaválság után

Koritár Zsuzsanna

Habitat for Humanity Magyarország, energiahatékonysági szakértő

Feldmár Nóra

Habitat for Humanity Magyarország, szakpolitikai munkatárs

A szerkesztés 2023. november 30-án zárult.

Az elmúlt években kialakult energiaválság a megfizethető lakhatás központi tényezőjévé vált Európa-szerte, valamint a fosszilis energia-függőség és klímaválság problémáit is előtérbe helyezte. A legtöbb uniós ország állami beavatkozásokkal igyekezett a lakossági energiaárakat mérsékelni, Magyarországon azonban épp az ellenkező hatást váltotta ki. Megingatta a korábban kikezdetlennek tűnő rezsicsökkentés intézményét, amely 2013-as bevezetése óta először kényszerült lényeges átalakításra: 2022-ben sor került a lakossági energiaárak részleges megemelésére. A rezsicsökkentés reformja rávilágított arra is, hogy a hazai lakóépületek jelentős része rossz állapotban van, sok energiát fogyaszt, így a lakosság többsége ki van szolgáltatva az energiaár-változásoknak, és nincs felkészülve arra, hogy ellenálljon vagy alkalmazkodjon egy hasonló energiaválsághoz.

Ebben a fejezetben az energiaválság miatt előtérbe került kérdésekkel, a lakhatás minőségét és megfizethetőségét – és egyúttal az energiaszegénységet is – meghatározó két legfontosabb tényezővel foglalkozunk: az épületeink energetikai állapotával és az energiahordozók lakossági árával. Értékeljük a rezsicsökkentés korszakának tavaly bekövetkezett fordulópontját, irányokat vázolunk fel az energiapazarló épületállomány javítására és az energiaszegénység csökkentésére, továbbá olyan finanszírozási és szakpolitikai lehetőségekre hívjuk fel a figyelmet, amelyek jelentős szerepet játszhatnak ezek megvalósításában.

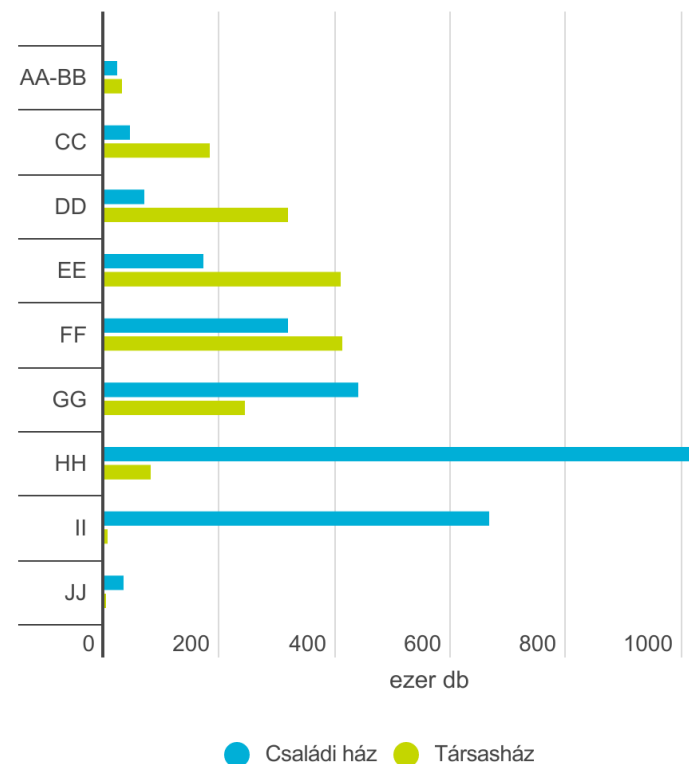
1. Energiapazarló épületeink

A lakáskörülmények alapvetően befolyásolják az életminőséget, ezért a leromlott épületek szakszerű korszerűsítése átfogó segítséget jelentene rengeteg háztartás számára. Emellett nemzetgazdasági szempontból is kiemelkedő jelentősége van a minőségi lakhatásnak, többek között egészségügyi, munkaerő-piaci, környezetvédelmi vonatkozásai miatt. A lakóépületek energiahatékonyságának gondosan megtervezett és kivitelezett növelése az energiaszegénység valós felszámolásának is záloga. De vajon milyen állapotú épületekben élünk, és mennyire prioritás az állam számára a lakosság lakhatási körülményeinek javítása, azon belül is az épületek energiahatékonyságának növelése?

1.1. Elavult épületállomány

A hazai lakóépület-állomány állapotára általánosan jellemző, hogy öreg és leromlott. A legfrissebb népszámlálási adatok alapján a 4 millió lakott lakás közel kétharmada 1980 előtt épült¹. A lakóingatlanok egy része még az alapvető igényeket sem elégíti ki: több mint 100 ezer lakásban nincs fürdőszoba, illetve meleg folyóvíz, 67 ezer lakásban egyáltalán nincs vezetékes víz. Az Eurostat adatai alapján a magyar lakosság egyötöde él beázó tető alatt, vagy vizes, penészes falak között; ezzel az EU-ban a negyedik legrosszabb helyet foglaljuk el².

Ha az energiafogyasztást nézzük, épületeink többsége nagy energiaigényű és korszerűtlen. Manapság egyre több a felújított épület, de arról, hogy energetikai szempontból valójában milyen állapotban vannak a hazai lakások és házak, kevés konkrét információ van. Országos szinten azt látjuk, hogy Magyarországon a lakosság a legnagyobb energiafogyasztó,



1. ábra: A magyarországi házak és lakások becsült energetikai besorolási megoszlása
forrás: [MNB](#)

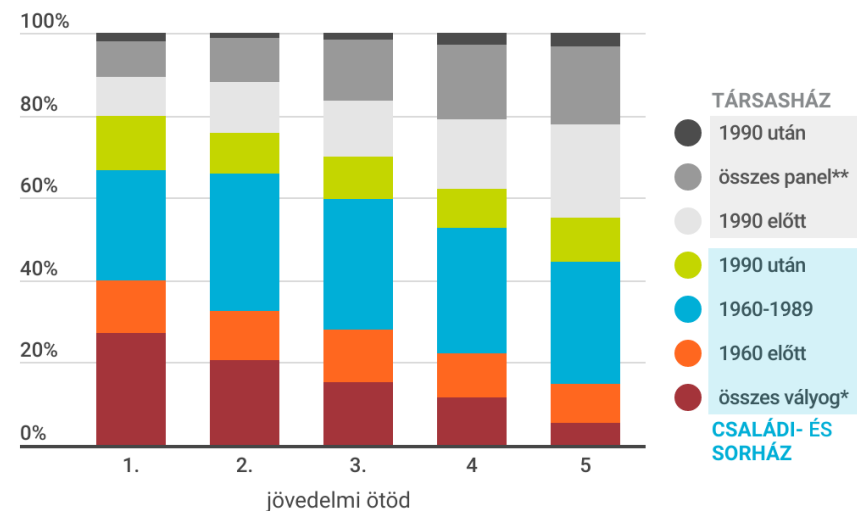
¹ Központi Statisztikai Hivatal (2023). [Népszámlálási adatbázis 2022](#)

² Eurostat. [EU-SILC](#)

megelőzve az ipari és közlekedési szektort is; a végsőenergia-felhasználás több mint egyharmada történik ebben a szektorban³. Európai uniós viszonylatban is rossz a helyzet: négyzetméterre vetítve a hazai lakóingatlanok több mint másfélszer annyi energiát használnak fűtésre, mint az uniós átlag⁴, ezzel a második legrosszabbul teljesítő ország vagyunk. A magyar Hosszú Távú Felújítási Stratégia (HTFS) szerint az éves felújítási arány a lakóépületek esetében 1% körüli⁵, azonban ezek többsége csak részleges, nem a teljes energiamegtakarítási potenciált kihasználó beruházás. Egy friss elemzés szerint a családi házak közel 80%-a tartozik a GG vagy annál rosszabb energiasztályba (lásd. 1. ábra).⁶

Ez azt jelenti, hogy a korszerű (legalább CC energiasztályba tartozó) ingatlanoknál több mint két és fél-háromszor annyi energiát használnak. Ezekbe a kategóriákba közel két és fél millió lakóingatlan (társasházi lakás és családi ház) tartozik, azaz a teljes lakóépület-állomány 56%-a. Az épületeinkben tehát óriási az energiamegtakarítási potenciál, a lakóingatlan-állomány mélyfelújításával⁷ akár 60%-kal kevesebb energiát fogyaszthatnánk.

Korábbi KSH adatok alapján jól látszik, hogy az alacsony jövedelmű háztartások nagyobb része régebben épült – kevésbé energiahatékony – családi házakban él, leginkább vályog épületekben vagy régi építésű vegyes, illetve téglafalazatú épületekben (lásd 2. ábra). A korszerűtlen ingatlanokban lakók nagy része különösen kitett az energiaszegénység kockázatának, vagy már jelenleg is energiaszegény. Minél magasabb jövedelemmel rendelkezik egy háztartás, annál nagyobb valószínűséggel él kisebb energiaszintű társasházi – téglafalazatú vagy panel – lakásokban.



* Összes vályogfalazatú lakóház.

** Összes panel és egyéb ipari technológiával 1945 és 1989 között épült társasház.

A többi kategória ezeket az épületeket nem tartalmazza.

2. ábra: Háztartások megoszlása jövedelmi ötöd és épülettípus szerint
Forrás: KSH, saját számítás

³ MEKH (2022). [Háztartások végső energia felhasználása](#)

⁴ ODYSSEE-MURE [Heating consumption per m2 and per dwelling](#)

⁵ ITM (2020). [Hosszú Távú Felújítási Stratégia](#)

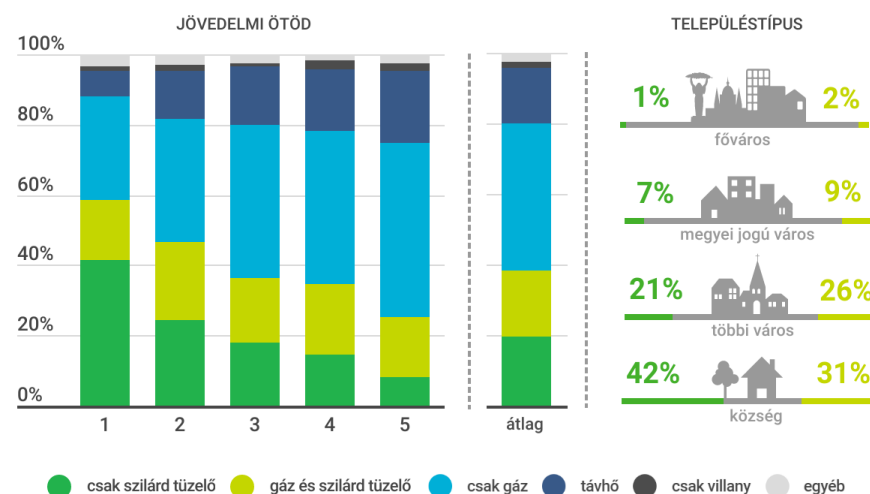
⁶ MNB (2023). [A magyarországi lakóingatlan-állomány energia- igényének becslése](#)

⁷ Az épületburok hőszigetelése, nyílászárók és fűtési, ill. melegvíz-termelő berendezések korszerűsítése, amelynek során az épület eléri a közel nulla energetikai állapotot, vagy 60%-os primer energiacsökkentést

A háztartásokban felhasznált energia háromnegyede fűtésre megy el, amely nagy részben az épületszerkezet (falazat, tető, nyílászárók) rossz állapotából és nagy hőigényéből fakad. Ugyanakkor az sem mellékes, hogy mivel és hogyan fűtünk, hiszen a tüzelőanyagok fajtája, megfizethetősége és felhasználási módja is nagymértékben hozzájárul a lakhatás minőségéhez. A 2022. évi népszámlálás adatai alapján a háztartások legnagyobb része, közel kétharmada vezetékes földgázt használ fűtésre, 44,5% kizárólag azt, míg további 15% elektromos árammal vagy fával kombinálva. 15,5% (több mint 600 ezer háztartás) kizárólag fával fűt, további 16% fával és más fűtőanyaggal is vegyesen, és nagyjából ugyanennyi háztartás (15%) él távfűtéses lakásban.

A szilárd tüzelőanyagot, leginkább tűzifát jóval nagyobb arányban használják a kisebb településen élők és alacsony jövedelműek (lásd 3. ábra). A legalsó jövedelmi ötöd 41%-a kizárólag, 17%-a pedig részben szilárd fűtőanyagot – túlnyomórészt **tűzifát** – használ. Ezeket elég gyakran nem megfelelő minőségben és rossz hatékonyságú berendezésben égetik el, amellyel nem csak az energiateljesítmény, hanem a légszennyezés és egészségügyi kockázatok is növekednek. Gyakori, hogy a tűzifát nem szárítják ki megfelelően, így nagy nedvességtartalma miatt jelentősen csökken a fűtőértéke, és jóval több káros anyag kerül a levegőbe.

A fűtéshez használt energiahordozó a **megfizethetőséget** is befolyásolja. A szilárd tüzelőanyagok ugyanis nem esnek a rezsicsökkentés hatálya alá, emiatt az árak az elmúlt évtizedben jelentősen megnövekedett, tovább növelve az energiaszegénység kockázatát a már így is sérülékenyebb, alacsonyabb jövedelemmel rendelkező háztartások között (erről részletesebben a 3. fejezetben írunk).



3. ábra: Fűtési mód jövedelmi szint szerint és a szilárd tüzelőanyagokat használó háztartások aránya településtípus szerint

Forrás: Adatok forrása: KSH HKÉF 2020, saját számítás

1.2. Épületfelújítások – egy elvesztegetett évtized

Az épületek energiahatékonysági felújításának – azaz a hőszigetelésnek, nyílászáró cserének és fűtés-, illetve melegvíz előállítására szolgáló berendezések korszerűsítésének – számtalan járulékos haszna van mind az egyén, mind az állam szempontjából. Több tanulmány született már azzal kapcsolatban, hogy milyen és mekkora gazdasági, társadalmi, környezeti előnyei származhatnak Magyarországnak abból, ha a pénzügyi forrásokat erre a célra költi. A korszerűsített épületek kevesebb energiát fogyasztanak; ez pedig – többek között – kevesebb karbonkibocsátással, alacsonyabb légszennyezettséggel, kisebb kiszolgáltatottsággal és nem utolsósorban alacsonyabb összegű energiaszámlával jár. Egy felújítási program az állam számára nem csak kiadást, hanem közvetlen bevételt is jelent adók és járulékok formájában, és egyéb – piacélénkítő, foglalkoztatási, egészségügyi – pénzügyileg számszerűsíthető hasznokkal is jár⁸.
⁹. Ráadásul ez a haszon az energiaszegénységben érintett háztartások esetében még nagyobb. Egy nemzetközi tanulmány szerint kifejezetten jól jár az állam, ha a felújítási támogatásokat – vagy legalább egy részét – energiaszegénységi alapon is célzott módon nyújtja. Az alacsony jövedelmű háztartások esetében ugyanis az energiahatékonysági felújítások támogatásának monetáris haszna 2,8-szer nagyobb, mint a magasabb jövedelműek esetében, a járulékos nemzetgazdasági hasznok miatt¹⁰.

Magyarországon az elmúlt néhány évben több mint ezer milliárd forint jutott lakáscélú támogatásokra, amelyek azonban nem szociális jellegűek voltak, hanem családpolitikai célokat szolgáltak¹¹. Ezek a lakásfelújítást, valamint új lakás vásárlását támogató programok minden esetben energetikai kritérium nélküliek, és utófinanszírozásuk, illetve hitelkonstrukciót

is tartalmazó jellegük miatt leginkább a magasabb jövedelműek számára voltak és lesznek továbbra is elérhetőek. Bár forrás lenne épületek energetikai korszerűsítésére, a kormányzat minimális figyelmet fordít erre a kihasználatlan potenciálra. Egyik lehetőség, hogy a jövőbeni hasonló lakástámogatási kiadásokat úgy tervezik, hogy kifejezetten az energiahatékonyságot, az energiafogyasztás csökkentését célozzák. Mindemellett pedig az európai uniós források (egyes Operatív Programok, Helyreállítási és Ellenállóképességi Eszköz, illetve annak RePowerEU fejezete), az EU kibocsátáskereskedelmi rendszer karbonkvóta bevételeivel együtt óriási potenciált biztosítanak az épületfelújítások támogatására és finanszírozására, mégis, ezek minimális kihasználással működnek, és leginkább elszalasztott lehetőségként tekinthetünk rájuk.

Az RRF RePowerEU fejezetében szereplő, kifejezetten lakossági épületfelújítást célzó keret 224 milliárd forint¹². Ez, a tervezet szerint, 2026 végéig mindössze húszezer ingatlan energiahatékonysági felújítását fogja fedezni, minimum 30%-os megtakarítással, vagyis a beruházások egy része (feltehetően a nagyobbik része) nem a teljes energiamegtakarítási potenciált kihasználó mélyfelújítás lesz. A KEHOP Pluszban pedig a 125 milliárd forintos tervezett támogatási keret 38.000 háztartást céloz a 2021-27 költségvetési időszakban¹³. Tehát ebben a néhány éves időszakban a támogatott épületenergetikai felújítások tervezett száma összesen nem éri el a százazret. Összehasonlításképp: a 2050-es dekarbonizációs célok eléréséhez hozzávetőlegesen 130.000 lakóingatlan mélyfelújítására lenne szükség évente (!) ahhoz, hogy a még akkor is használatban lévő épületek nulla kibocsátásúvá válhassanak.

Ahhoz, hogy a rendelkezésre álló források jól célzottak legyenek, és érdemien használjuk fel őket, elengedhetetlen a jó stratégiai megalapozás, a hosszú távú vízió és elköteleződés. Az épületek energiahatékonyságának

⁸ MEHI (2021). [Hazai Felújítási Hullám](#)

⁹ VG (2023). [Az új lakásfelújítási támogatással mindenki jól járhat, és még az államnak sem kerülne semmibe](#)

¹⁰ IEA (2014). [Capturing the Multiple Benefits of Energy Efficiency](#)

¹¹ Czifrusz, M. (2023). [Kormányzati szakpolitikák és költségvetési kiadások](#), Habitat for Humanity Éves lakhatási jelentés 2023

¹² pályázat.gov.hu. [RRF REPowerEU fejezet véleményezés](#)

¹³ pályázat.gov.hu. [Környezeti és Energhatékonsági Operatív Program Plusz - Véleményezés](#)

javítása és az energiaszegénység kezelése olyan prioritások, amelyeknek tükröződniük kell(ene) a 2023-ban aktualizált Nemzeti Energia- és Klímatervben (NEKT) is. Az energiaszegénység csökkentésének tekintetében például a 2018/1999 EU irányítási (NEKT felépítését meghatározó) rendelet szerint a tagállamoknak egyértelmű, konkrét, elérhető, mérhető és időhöz kötött célokat kell kitűzniük. Meg kell határozni az energiaszegénységben élő háztartások számát, és részletesen kell ismertetni a veszélyeztetett háztartások védelmére irányuló intézkedéseket. Ezekből az idén felülvizsgált hazai NEKT tervezetében egyik sem található meg. Hiányoznak olyan kidolgozott elemek, melyek a magyarországi energiaszegénység fő okaira – lakóépületek kiugróan magas energiaigénye, rossz minőségű tüzelőberendezések, szociális alapon célzott lakástámogatások hiánya –, illetve következményeire – eladósodottság, egészségügyi problémák, kihűléses halálesetek – jelentenének megoldást.

A pénzügyi források megléte még szociális célzás esetén sem elegendő ahhoz, hogy az energiaszegénység kockázatával érintett háztartásoknál az épületkorszerűsítés megtörténjen. Számukra egy olyan támogatási program kidolgozása szükséges, amely a megfelelően működő intézményrendszer is magában foglalja, annak érdekében, hogy a támogatások valóban hozzáférhetővé váljanak számukra. Fontos kiemelni itt az úgynevezett szoft elemek jelentőségét: a szociális ellátórendszer szerepét a rászorultság jelzésének érdekében, a támogatás igénylésekor az adminisztrációban és a kritériumok teljesítésében való segítséget, és a műszaki-energetikai tanácsadást is annak érdekében, hogy a felújítással valóban energiamegtakarítást lehessen elérni, illetve az elavult fűtési módokról a háztartások át tudjanak térni egy egészségesebb, környezetkímélőbb, fenntarthatóbb fűtésre¹⁴.

A Habitat for Humanity Magyarország tanulmánya (2023):

KITÖLTENI A RÉSEKET – A szociális lakásfelújítási programok (hiányzó) építőelemei

A kiadvány két lakhatási program mentén világít rá a rossz lakáskörülmények mögött meghúzódó rendszerszintű problémákra. A Habitat TÁMASZ programja rászoruló családok, elsősorban magántulajdonú ingatlanjainak karbantartását, kisebb felújítását teszi lehetővé, míg az Újpest Kapuja térségmegújítási és városrehabilitációs projektben az önkormányzati bérlakások és lakókörnyezetük fejlesztéséhez kapcsolódó szociális munkán van a hangsúly.

[A tanulmány letöltése](#)

Összességében a fő stratégiákban, tervezetekben, forráselosztási dokumentumokban nem látszik az a szándék, amely a probléma nagyságrendjéhez mértén tervezné a szakpolitikákat, és felelős döntésekkel olyan megoldásokat kínálna, amely a végső célt szem előtt tartva vezetné ki a magyar lakóépületeket és a háztartásokat az energiaszegénység csapdájából – figyelembe véve a klímavédelmi, energiafüggőség-csökkentési és társadalmi igazságossági kérdéseket is.

¹⁴ Habitat for Humanity Magyarország (2023). [Kitölteni a réseket - A szociális lakásfelújítási programok \(hiányzó\) építőelemei](#)

2. Lakossági energiaárak

Az épületek energiahatékonysága mellett az energiaszegénység másik fő tényezője a lakossági energiaárak magas szintje. Az átlagos lakhatási költségek legnagyobb részét az energiakiadások teszik ki. Ebben az alfejezetben a háztartások által fizetett energiaköltségek alakulását tekintjük át az elmúlt évtizedekben, és megnézzük, hogy hogyan befolyásolják az energiafogyasztást.

2.1. Előzmények

Egy átlagos háztartás költségei közül a rendszerváltás után leggyorsabban a közüzemi díjak – azaz a „rezsiköltségek” – emelkedtek. Tehát a lakossági energiaár-támogatás nem a jelenlegi rezsicsökkentésként ismert rendszerrel kezdődött; ezzel együtt a rezszi témája végigkísérte az elmúlt három évtized közpolitikai vitáit. Az első, kifejezetten a rezsiköltségeket mérséklő kísérleti beavatkozás az 1995/1996-os fűtési szezonban zajlott, amikor hat hónapig havi 600 forintos támogatást igényelhettek rászorulóknak. Jelentős változás 2003 után történt, amikor a földgázellátás piacosítása miatti kompenzáció eszközeként bevezettek egy alanyi jogon járó gázár-támogatási rendszert.¹⁵ Ennek köszönhetően, a támogatás szakaszos növelése miatt 2006-ra az átlagos háztartások éves szinten akár 25%-kal kevesebbet fizettek gázszámláikra, mint ha nem részesültek volna támogatásban. 2007-től – feltehetően az állami kiadások mérséklése végett – az alanyi jogú támogatási rendszert felváltotta a szociális alapú támogatási rendszer, amelyre csak azok a fogyasztók voltak jogosultak, ahol a háztartásban az egy fogyasztási egységre jutó havi nettó jövedelem nem haladta meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének három és félszeresét. 2008-ban 1,8 millió háztartás részesült támogatásban: a gázt használó

háztartások 55%-a, míg a távfűtéses háztartások 49%-a¹⁶. Ugyanakkor azok a rászoruló háztartások, amelyek nem gázzal fűtöttek, kimaradtak a támogatásból.

A fosszilis energiahordozók ára 2008-ban tetőzött, majd a globális gazdasági válság miatt bezuhant. Emiatt és ezzel egyidejűleg a gázár-támogatási rendszert 2009-től kezdték el kivezetni, és 2011-ben meg is szűnt. 2010 után azonban ismét meredeken emelkedni kezdtek az árak, ez pedig érzékenyen érintette a magyar lakosságot.¹⁷ Ezért a kormány 2013-ban bevezette a napjainkban is érvényben lévő – 2022-ben némiképp módosult – lakossági energiaár-támogatást: a rezsicsökkentést.¹⁸

2.2. A rezsicsökkentés évtizede

A 2013. május 10-én hatályba lépett Rezsitörvénnyel¹⁹ megkezdődött egy új korszak. Bár a lakossági energiaár-támogatás, ahogy fent is láttuk, nem volt ismeretlen korábban sem, és gyakorlatilag az összes kormány alkalmazta, a 2013-mas beavatkozás alapjaiban eltért a 2010 előtti időszak rendszereinek logikájától. A kereslet oldali támogatások helyett megkezdődött a korábban privatizált közműcégek államosítása, a hatósági árak alacsonyabb szinten való rögzítése, azaz a kínálati oldal teljes átalakítása.²⁰ Az új törvény a piaci viszonyok között tevékenykedő energiaszolgáltatókat kötelezte arra, hogy a lakossági szektorban egyfelől befagyasszák, később pedig csökkentsék az általuk nyújtott szolgáltatás árát.

¹⁶ Energiaklub (2009). [Ősztönzött pazarlás - Lakossági energiaárak állami támogatása 2003](#)

¹⁷ Sebestyén Szép Tekla (2018). [A hatósági árcsökkentés lakossági energiafelhasználásra gyakorolt hatásának vizsgálata indexdekompozícióval](#) Közgazdasági szemle, IXV. évf.

¹⁸ Habitat for Humanity Magyarország (2021). [Éves jelentés a lakhatási szegénységről](#)

¹⁹ 2013. évi LIV. törvény a rezsicsökkentések végrehajtásáról

²⁰ Habitat for Humanity Magyarország (2021). [Éves jelentés a lakhatási szegénységről](#)

¹⁵ Habitat for Humanity Magyarország (2021). [Éves jelentés a lakhatási szegénységről](#)

Így indult el az ún. rezsicsökkentés, amely az energiaárak, ezen belül a gáz, a villamos energia és távhő esetében hatósági árplafont vezetett be. 2013 és 2014 között Magyarországon a kormány három lépésben csökkentette a földgáz, az elektromos áram és a távhő árát. Összességében a földgáz ára 25,2%-kal, az elektromos áram ára 24,6%-kal, a távhő ára 22,6%-kal csökkent. A PB-gáz ára is 10%-kal alacsonyabb lett ebben az időszakban.²¹ Az utolsó lépésben rögzített energiaárak 2022 augusztusáig változatlanok maradtak, és a kormányzati kommunikációban ennek és a 2012-es árak különbsége szerepelt megtakarításként, függetlenül az éppen aktuális piaci ártól, amely abban az időszakban időnként alacsonyabb volt, mint amennyit a lakosság ténylegesen fizetett.

A 2013-ban meghatározott díjszabás az akkori piaci áraknál alacsonyabb szintű volt, a különbséget a hatósági és a piaci ár között pedig a költségvetés térítette meg az energiaszolgáltatóknak. Az árcsökkentés minden fogyasztóra egyformán vonatkozott, függetlenül attól, hogy szociális helyzetéből adódóan vagy jövedelmi viszonyait tekintve rászorult-e erre az ártámogatásra. Az energiaszektorban a rezsicsökkentés csak a vezetékes energia (földgáz, áram, távhő), valamint a PB-gáz árait érintette, a szilárd tüzelőanyagokét azonban nem. 2018-ban a kormány adott ugyan egy egyszeri, 12 ezer forint értékű támogatást a lakossági fűtésre, amelyet jóváírással, természetben vagy készpénzben teljesítettek, tehát a szilárd tüzelővel fűtők is részesültek belőle. A természetben, tüzelőanyagként kapott támogatás azonban nem automatikus volt, ahhoz jelentkezni kellett, és a teljesítési határidő is későbbi volt, mint a jóváírás vagy a készpénz esetében.

2.3. Derült égből a rezsicsökkentés csökkentése

2020-tól azonban az energiaárak világpiaci árának óriási megugrása miatt egyre kevésbé volt fenntartható a rezsicsökkentés addigi formájának finanszírozása. A piaci árak mind a villamos energia, mind a földgáz tekintetében néhány hónap alatt többszörösére emelkedtek²², így a kormányzat már csak óriási költségvetési többletkiadással, és a 2022-es országgyűlési választások után egy hirtelen módosítással tudta fenntartani a rezsicsökkentést. 2022. július 13-án energia-veszélyhelyzetet jelentett be, ehhez egy hét pontból álló intézkedési tervet dolgozott ki, amely augusztus elsejétől már életbe is lépett²³. Ennek hetedik pontjaként szerepelt a rezsicsökkentés módosítása, vagy ahogy a köznyelvben elterjedt: a rezsicsökkentés-csökkentés. Eszerint az állam által meghatározott „átlagfogyasztási” küszöbérték (63 645 MJ/év a gáz, amely nagyjából 1729 m³, és 2523 kWh/év a villamos energia esetében) alatti földgáz- és villamosenergia-fogyasztó háztartások még mindig a korábbi hatósági árat fizetik, az e felett fogyasztó háztartásoknak azonban a többletmennyiségért ún. piaci árat kell fizetniük.

A bejelentés villámcsapásként érte a lakosságot, hiszen az országgyűlési választások egyik legfőbb témája a rezsicsökkentés megtartása volt. A piaci folyamatokat látva a szakmát ugyanakkor nem érte meglepetésként a döntés, hiszen az akkori energiaárak mellett a rezsicsökkentés az addigi formájában finanszírozhatatlanná vált. A bejelentést követően a médiában és szakértői oldalakon megindult a számolgatás, sokan próbálták megbecsülni, hány háztartásra várnak augusztustól megemelt rezsizsámlák. A kormányzat úgy nyilatkozott, hogy a háztartások háromnegyedét nem fogja érinteni a változás, későbbi újságírói kérdésre konkrétabb számokat is közölt. Eszerint az áramellátásban 5,6 millió fogyasztóból 4,2 millió átlagfogyasztású vagy az alatti, gázellátásban 3,5 millió fogyasztóból, 2,6 millió átlagfogyasztású vagy az alatti²⁴.

²¹ Weiner, Cs., Szép, T. (2021). [Még egyszer a lakossági hatósági energiaárakról. Egy hungarikum átfogó hatáselemzése](#) in Közgazdasági szemle, LXVIII. évf.

²² IEA (2023). [Evolution of energy prices, Oct 2020-Jan 2022](#)

²³ kormány.hu (2022). [A kormány energia-veszélyhelyzetet hirdetett](#)

²⁴ atv.hu (2022). [Rezsicsökkentés: a kormány elárulta, mennyien vannak az átlagfogyasztók](#)

A szakértői számítások a gáz esetében hasonló arányokat mutattak, a villamos energia esetében többre becsülték az átlag felett fogyasztók számát. A Habitat for Humanity Magyarország elemzése²⁵ alapján az áramban a háztartások fele, a bő 4 millió háztartásból több mint 2 millió villanyszámlája haladta volna meg a limitet, gázfogyasztás esetében nagyjából 1,1 millió háztartás, azaz körülbelül a háztartások negyede volt érintett. Hasonló eredményre jutottak a Központi Statisztikai Hivatal munkatársai: a KSH adatai alapján²⁶ a háztartások 38,5%-a már a plafon részleges kivezetése előtt is a jelenlegi védett (átlagfogyasztás alatti) tartományon belül használta a villamos energiát és a gázt, így őket közvetlenül nem érinti az új intézkedés. Tehát a háztartások túlnyomó része (61,5%) legalább egy energiaforrás esetében a támogatással védett tartományon felül fogyasztott: az összes háztartás 6,8%-a csak a gáz, 33,6%-a csak villamos energia és 21%-a mindkettőnél. Ezek a számítások az előző évek fogyasztási mintázatait vették alapul, és jól szemléltetik, hogy a fogyasztók miért kezdtek el hirtelen takarékoskodni és alternatív energiaforrások felé fordulni (lásd. 2.4.-es alfejezet).

Bár sem a rezsicsökkentés, sem annak 2022. évi átalakítása közvetlenül nem érintette a lakossági szilárd biomassza, azaz tűzifa árakat, közvetve mégis hatással volt rá. Ugyanis a bejelentés hatására főként a megtakarításokkal rendelkező háztartások tömegesen fordultak a fatüzeléshez, legalább kiegészítő fűtőként. Azonban a tűzifa ára – amelyre ezelőtt sem terjedt ki a rezsicsökkentés – már az elmúlt években is fokozott ütemben emelkedett, a 2022 júliusától a megnövekedett kereslet ezt a tendenciát még inkább gyorsította. Így a kizárólag tűzifával fűtő háztartások azzal szembesültek, hogy nem csak emelkedett a fűtőanyag ára, de beszerezni is egyre nehezebb. Erre válaszul hirdette meg a kormány szeptember 18-án a hatósági áras tűzifa programot²⁷. Ennek értelmében a lakosság

maximált áron juthatott legfeljebb 10 erdei köbméter mennyiségig tűzifához. A program egy rendkívüli és átmeneti vészhelyzeti intézkedés volt, amit „...nem szociális szempontból, hanem az energia veszélyhelyzet megoldása érdekében indított el a kormány”, 2023. április 15-ig tartott, és 2023 őszén már nem indult újra²⁸. Mindeközben a szociális tűzifaprogram keretét nem emelték meg, így a helyi önkormányzatok sem tudtak nagyobb segítséget nyújtani a rászorulóknak.

A rezsicsökkentés lakossági megítélése

A rezsicsökkentés témáját a kormányzat mindig igyekezett napirenden tartani a közbeszédben. A Habitat for Humanity Magyarország az Ynsight Research közreműködésével 2021 júniusa és 2022 novembere között kutatta a témáról szóló online diskurzust³⁰. Ennek keretében hagyományos internetes felületek (híroldalak, mozgóképes tartalmak) szerkesztett és kommentfelületeit, közösségi médiumokat (Facebook, Instagram, Twitter, etc.), blogokat, részben vagy teljesen felhasználói tartalomra épülő platformokat, összesen 150 forrástípust és csatornát vizsgáltunk. Többek között arra a kérdésre kerestük a választ, hogyan jelennek meg a rezsizhez, energiaárakhoz és a rezsicsökkentéshez kapcsolódó vélemények az online térben, milyen trendek és triggererek, milyen kontextusok és attitűdök azonosíthatók a témával kapcsolatban.

A vizsgált időszakban három kiemelkedő téma alakította alapvetően a beszélgetést: a 2022-es országgyűlési választási kampány, az orosz-ukrán háború és következményei, valamint a 2022 nyarán bejelentett új rezsizsabályok. Utóbbi váltotta ki a legnagyobb kiugrást a diskurzus volumenében: a bejelentés és a körülötte kialakult bizonytalanság involválta leginkább a netezőket (lásd 4. ábra).

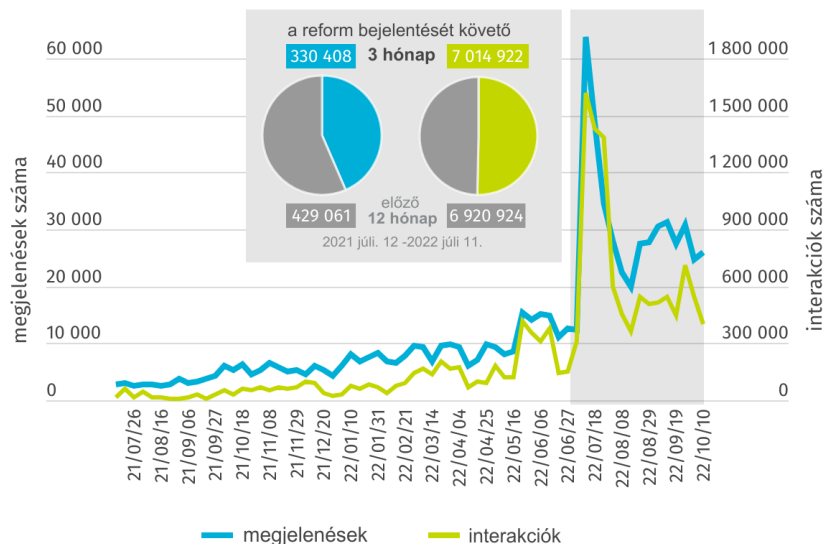
²⁵ habitat.hu: [Válogatás a Habitat nyilatkozataiból az új rezsizsabályokkal kapcsolatban](#)

²⁶ Tóth, G. et al. (2022) [A magyarországi háztartások energiafogyasztásának jellemzői az orosz-ukrán háború árnyékában](#) in Statisztikai Szemle, KSH.

²⁷ kormány.hu (2022). [Elindul a hatósági áras tűzifa program](#)

²⁸ kormány.hu (2022). [Megfelelő mennyiségben és minőségben is rendelkezésre áll a tűzifa](#)

²⁹ habitat.hu (2023). [Lakossági felmérés az energiaárakról, rezsicsökkentésről](#)



4. ábra: Rezsicsökkentéssel kapcsolatos megjelenések trendje heti bontásban
Forrás: Habitat for Humanity Magyarország & Ynsight Research

A kampányidőszakban a kormányzati kommunikáció egyértelműen a védelemről szólt („Megvédjük a rezsicsökkentést”). Vélhetően ezért történhetett az, hogy a választások után, a rezsicsökkentés megváltoztatásáról szóló bejelentést követő két hónapban a téma közel ugyanannyi megjelenést kapott, mint az azt megelőző egy év alatt összesen – pedig ebbe az országgyűlési választások időszaka is beleesett. A felhasználói reakciók a csalódottságról, a félelemről és bizonytalanságról szóltak. A diskurzus dinamikáját tekintve az látszik, hogy a bejelentés utáni sokk egy hónap alatt lecsengett, mind a megjelenések, mind az interakciók száma jelentősen csökkent. Ismételt emelkedés akkor következett be, amikor a felhasználók közel kerültek a számlák kézhezvételéhez, vagy megkapták azokat.

2.4. Az új korszak első éve

A rezsicsökkentés-csökkentés bejelentését követő pánikhangulat és kapkodás után a fogyasztók különböző módokon kezdek el alkalmazkodni az új helyzethez. A háztartások lehetőségeikhez mérten, elsősorban gázfogyasztásukat, másodsorban áramfogyasztásukat igyekeztek csökkenteni. A MEKH adatai szerint az árszabályozás bejelentése utáni 12 hónapban a lakosság gázfogyasztása negyedével (kb. 1 milliárd köbméterrel, lásd. 5. ábra), az áramfogyasztása 7%-al esett vissza az előző évhez képest.³⁰

A gázfogyasztás jelentős visszaesése mögött egyrészt az igények visszafogása, másrészt az egyéb fűtési módokra való áttérés húzódik. Az ukrajnai háború és az energiaválság a gázon kívül a szilárd tüzelőanyagok árának drasztikus emelkedését is előidézte (lásd. 7. ábra), ami szintén hatással volt a lakossági energiafogyasztás mintázatára. Az elmúlt év – EU-s viszonylatban is³¹ – rekordmagas inflációja az energiaárakon kívül a megélhetés további területeire is kihatott.³² Ráadásul, míg a lakosság legmódosabb ötödének reáljövedelme jelentősen nőtt 2021-ről 2022-re, addig az alacsony jövedelműeké csökkent, tovább növelve az alapvető energia- és lakhatási költségek terhet.³³

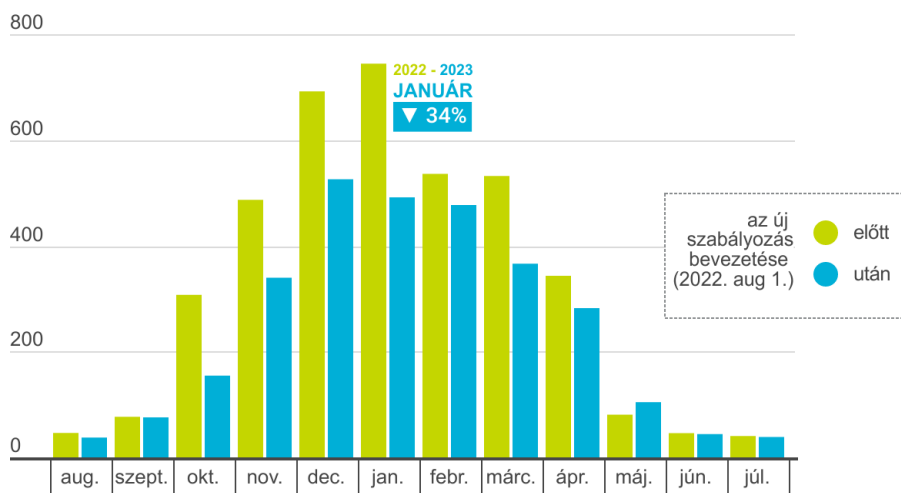
A következőkben az elmúlt időszakban lezajlott változásokat, mintázatokat emeljük ki. Ezek megállapításához olyan kutatások eredményeit is felhasználtuk, amelyeket a Habitat for Humanity Magyarország készített, rendelt meg vagy amiben közreműködött:

³⁰ MEKH (2023). [Földgázipari társaságok 2023. évi adatai](#). MEKH (2023). [Villamosenergia-ipari társaságok 2023. évi adatai](#)

³¹ KSH. 1.1.3.1. [A fogyasztói árak alakulása](#)

³² 444.hu (2023) [A leggazdagabb magyaroknak két hónapra jut annyi, mint a legszegényebbeknek egész évre](#), KSH (2023). [Helyzetkép 2022](#)

³³ Ámon, K. (2023). [Megfizethetőség](#). Habitat for Humanity Éves lakhatási jelentés 2023



5. ábra: Országos lakossági gázfogyasztás 2021 augusztustól 2023 júliusig (ezer m³)
Forrás: MEKH

- **Rezsihelyzet Magyarországon**³⁴ – reprezentatív online kérdőíves közvéleménykutatás (NRC, a Habitat for Humanity Magyarország megbízásából).
- **Fenntarthatósággal, energiaárakkal, rezssivel és a rezcsökkentéssel kapcsolatos online narratívák és felhasználói véleményklíma feltérképezése** – Social listening kutatás (Ynsight, a Habitat for Humanity Magyarország megbízásából (ld. x. oldal szövegdoboz).
- Lakossági energiaszegénységi kérdőíves felmérés egy baranyai aprófaluban – (Habitat for Humanity Magyarország és partnerszervezetek által felvett, Elosztó és BioBalance projektek keretében).
- Önkormányzati kérdőíves felmérés középületekről, szilárd tüzelésről, energiaszegénységről és légszennyezésről³⁵ – (WWF által a Habitat for Humanity Magyarország együttműködésével, BioBalance projekt keretében).

Igények visszafogása, energiatakarékosság

A rezsizsamlák (lehetséges) emelkedése, bizonytalansága sokaknak hosszantartó aggodalmat, szorongást okozott, ezáltal a fűtés- és áramfelhasználásuk visszafogására késztetett. Ráadásul sok felhasználó még hónapokkal az árazás változása után is sokkoló, akár téves végszámlákat kapott az energiaszolgáltatóktól (lásd. lent „Számlázási egyenlőtlenségek”). A 2022-es év végén készült reprezentatív felmérésünkben a magukat átlag alatti jövedelmi helyzetbe sorolók csaknem 70%-a azonosult a következő kijelentéssel: „az energiaárak, az infláció és egyéb gazdasági tényezők együttesen teljesen kilátástalanná tették a megélhetésünket.” Azzal a kijelentéssel, hogy „A lakossági energia árazásának (rezsicsökkentés) változása óta, ahol tudok spórolok az energiával” már

³⁴ habitat.hu (2023). [Lakossági felmérés az energiaárakról, rezsicsökkentésről](#)

³⁵ WWF Magyarország (2023). [Energiaválság a kistelepüléseken](#)

a teljes lakosság 70% értett egyet. A lakosság 50%-a vallotta, hogy a téli hónapokban lejjebb csavarja a termosztátot, és valamivel többen (54%), hogy kevesebbet használja az árammal működő berendezéseket. A családi házban élő háztartások egyharmada jelezte, hogy „A lakás egyes részeit lezárjuk; nem fűtjük és nem használjuk”. Összességében elmondható, hogy a családi házban élő és az alacsony jövedelmű háztartásoknál sokkal nagyobb reakciót és több változást idézett elő az új helyzet.

Fűtőanyag-váltás

A takarékoságon kívül rengetegen döntöttek amellett, hogy gázfogyasztásuk legalább egy részét más energiahordozóval váltják ki, elsősorban árammal vagy tűzifával. Ezt sokan kisebb befektetések és változtatások árán tudták eszközölni. 2022-es reprezentatív felmérésünkben az derült ki, hogy addigra a lakosság 9%-a változtatotta meg az elsődlegesen használt fűtőanyagát, és 12% kezdett el valamilyen új fűtési módot (is) használni az előző évhez képest. Villanyfűtésre viszonylag könnyű váltani; egy egyszerű elektromos fűtőtestet sokan be tudnak állítani, vagy akár egy hűtő-fűtő klímát beszereltetni. A legtöbb családi ház pedig rendelkezik kéménnyel, amibe fatüzelésű berendezést lehet kötni; egy egyszerű fém kályha vagy -kandalló akár 100 ezer forint alatti költségből beszerezhető, bár ezen berendezések ára is jelentősen emelkedett az elmúlt időszakban³⁶. A háztartások ötöde már 2022 előtt is vegyesen használt gázt és tűzifát fűtésre, így ők az arányok eltolásával is tudták csökkenteni a gázfelhasználásukat. A WWF által vezetett kérdőíves felmérés szerint az ötezer főnél kisebb települések 70%-án érezhetően megnövekedett a tűzifa-felhasználás. A válaszadó önkormányzatok 17%-a pedig jelentős növekedésről számolt be. Ezek a települések nagyobb arányban jelezték, hogy az energiaszegénység és a légszennyezés súlyos helyi problémát jelent.

Tűzifát használó háztartások

Az eleve szilárd tüzelőt használó háztartások számára óriási terhet jelentett az energiakrízis és az azzal járó tűzifa-áremelkedés. 2022 augusztus és szeptember között – az előző évek tipikusan pár százalékos emelkedéséhez képest – 42%-al nőtt a tűzifa ára, ami februárra 72%-on tetőzött, azóta ez némileg csökkent, de még mindig magasabb a 2022. szeptemberi áránál. Ez a változás elsősorban a vidéki, kisebb települések lakóit érinti, ahol a megélhetés eleve lényegesen nehezebb. A WWF felmérésben résztvevő önkormányzatok 47%-a szerint lett jellemző az ágfagyűjtés, illetve nőtt vagy megjelent az illegális fakitermelés településükön. Az országos reprezentatív lakossági felmérésünk szerint pedig a tűzifahasználók 90%-a ítélte megterhelőnek a 2022-23-as fűtési szezon energiaköltségeit, míg az előző szezont visszamenőleg csak 65%-uk – ez mindkét időszakra lényegesen magasabb a gázt vagy távhőt használó háztartásokhoz képest. A baranyai aprófaluban végzett felméréseink szerint – ahol nincs vezetékes gázszolgáltatás az egész településen – majdnem 80%-al nőttek a lakók energiaköltségei az elmúlt 4 évben, míg a jövedelmek csak 43%-al. Érdekes, hogy mindkét évben a jövedelmek 17%-át szánták energiakiadásokra (éves szinten átlagolva, nem csak a fűtési szezont tekintve).

Hosszú távú beruházások

Míg az alacsonyabb jövedelmű háztartások elsősorban szokásaik megváltoztatásával és kisebb beavatkozásokkal tudnak takarékoskodni, addig a jobb anyagi helyzetben lévők hosszabb távú terveiket kezdték igazítani az új viszonyokhoz. Felmérésünkben a válaszadók egyharmada vallotta, hogy a változás óta „sokat tájékozódtam abban, hogy milyen energetikai korszerűsítéseket lehetne a lakáson megcsinálni”. Már korábban is kimutathatóan nagyobb volt az értéke a magasabb energiabesorolású, energiahatékonyabb, felújításon átesett ingatlanoknak a rosszabb besorolásúakhoz képest³⁷, és ez az értékkülönbség tovább fokozódott a válság és a rezsizabályok változásának hatására. A napeleemes rendszerek iránt

³⁶ Pénzcentrum (2022). [Súlyosak a várólisták: hiánycikk lett a kályha, kandalló Magyarországon](#)

³⁷ Ertl, A. et al. KSH (2021). [Az energetikai jellemzők és az ingatlanárak kapcsolata](#)

is kiugróan megnőtt a kereslet, miután 2022 októberben leállították a háztartási méretű kiserőművek (HMKE) betáplálásának engedélyezését.³⁸

Gázipalack-használók

A fentiekén kívül a gázipalackot (elsősorban főzésre) használók csoportját további változások is negatívan érintették, ráadásul ők tipikusan kizárólag szilárd tüzelővel fűtenek, és nagyrészt alacsony jövedelemmel rendelkeznek. Az eredeti rezsicsökkentés a „hagyományos” 11,5kg-os gázipalackra is vonatkozott, így annak ára nem is nőtt 2013-óta, egészen 2022. augusztus elejéig, amikor a kereskedők kivezették ezt a kiszemelést és a valamivel kisebb súlyú (10,9kg-os) palackot kezdték forgalmazni kb. másfélszeres áron (a régi palackok darabja 5175 forint volt, az új kiszemelések 8000 forint körül mozognak).³⁹ Ráadásul a változás idején jelentős hiány is fellépett, és akár heteket kellett várniuk a vásárlóknak, míg le tudták cserélni kiürült palackjaikat.⁴⁰ Végül a kormány a szabályok megkerülésére (lásd. fent) és az ellátásbiztonságra hivatkozva 2023 júniusában hivatalosan is kivezette a rezsicsökkentett hatósági gázipalack-árát.⁴¹

Számlázási egyenlőtlenségek

Kezdetben sokakat összezavart az új számlázási rendszer – beleértve az átalánygörbe működését, a havi díktálás vagy az átalányszámla előnyeit és hátrányait, az MVM ügyfélszolgálat pedig teljesen leterhelődött – 2022 decemberéig is eltartott, míg a belső számítógépes rendszereiket is hozzá tudták igazítani az új szabályozáshoz.⁴² 2022. augusztus első napjaiban számos előrefizetős órát használó fogyasztó – akik szintén nagyrészt alacsony jövedelemmel rendelkeznek – számolt be arról, hogy kb. fele annyi áramkreditet kaptak, mint amennyi járt volna, azaz piaci árat fizettek az áramért. Ezt az anomáliát szerencsére – több politikai

szereplő tiltakozását és újságcikkeket követően⁴³ – viszonylag gyorsan rendezte az MVM és kárpótlást adott az érintetteknek⁴⁴. A kezdeti nehézségeken felül, majdnem egy évvel a szabályozás-bevezetés után tömegek kaptak kirívóan magas számlákat. Kiderült, hogy azok, akiknek tavasszal van a leolvasási időpontja – azaz a gázévük vége – sokkal előnytelegebb és magasabb részszámlázásban részesülnek, mint a többiek.⁴⁵ Ez a probléma kb. 90 ezer felhasználót érint. Mindeközben a távhővel fűtő lakásoknak továbbra is változatlanul csak a rezsicsökkentett tarifával kell számolniuk.

Állami és önkormányzati energia-válságkezelés

Míg a nemzetközi energiaválság hatására a kormány korlátozta a lakossági rezsitámogatási rendszert, semmilyen eszközzel nem állt elő, ami kimon-dottan enyhítené a szociálisan rászoruló, alacsony jövedelmű háztartások lakhatási költségeit az extrém inflációval sújtott időszakban. Egy átfogó nemzetközi kutatás szerint Máltán kívül Magyarország volt az egyetlen EU-s ország, ahol egyáltalán nem vezettek be ezirányú pénzügyi támogatási eszközöket a sérülékeny csoportok számára⁴⁶. Eközben számos önkormányzat – akiknek szintén egekbe szöktek az energiaszámláik⁴⁷ – igyekezett valamennyi segítséget nyújtani lakosainak. Erre példa a fővárosi rezsitámogatás kiterjesztése⁴⁸, a józsefvárosi fűtéstámogatás⁴⁹, vagy azok a vidéki városok (pl. Salgótarján és Sümeg), ahol lefűjták a tűzijátékot, hogy inkább a „rezsikárosultakat” segítsék⁵⁰.

⁴³ 24.hu (2022). [Piaci áron számítja a legszegényebbeknek az áramot az MVM](#)

⁴⁴ hvg.hu (2022). [Gazdaság: Változtat a feltöltőkártyások rezsizárolásán az MVM, visszamenőleg kárpótlást adnak](#)

⁴⁵ 24.hu (2023). [Kiderült, miért kaptak brutális gázszámlát egyes háztartások](#)

⁴⁶ Bruegel (2023). [National fiscal policy responses to the energy crisis](#)

⁴⁷ Átlátszó (2022). [Sokszorosára nőtt az önkormányzatok rezsije, több intézményt bezárnak a télre](#)

⁴⁸ Népszava.hu (2023). [Győri Péter: Fővárosi harc a rezsidémmal](#)

⁴⁹ Józsefvárosi Önkormányzat (2023). [Fűtési- és rezsitámogatás](#)

⁵⁰ 24.hu (2022). [Egy fideszes város is nemet mond az augusztus 20-i tűzijátékra](#)

³⁸ 24.hu (2023). [Meg kell szüntetni a napelemstopot, hogy az ország hozzáférhessen az EU-pénzekhez](#)

³⁹ hvg.hu (2022). [Gazdaság: Egyszerű trükkkel próbálja kicselezni a Mol a rezsicsökkentést](#)

⁴⁰ haon.hu (2022). [Helyreáll a rend a gázipalackok körül](#)

⁴¹ hvg.hu (2022). [Új gáztörvényt írt Németh Szilárd rezsibiztos: eltörlik a PB-palackok hatósági árát, de bármikor vissza is vezethetik](#)

⁴² telex.hu (2023). [Telex: A nap, amikor a derült égből megjön a 37,7 milliós rezsizámla](#)

	TÁMOGATÁSI FORMA	RÁSZORULTSÁGI CÉLZÁS	ELÉRHETŐSÉG
Energiatfelhasználáshoz kapcsolódó támogatások	Rezsicsökkentés (hatósági áras vezetékes gáz, villany, távhő)	NEM	ÁLLANDÓ
	Szociális tüzelőanyag-támogatás (5000 fő alatti településeken)	RÉSZBEN	
	Települési támogatás (önkormányzati lakásfenntartási támogatás)	IGEN	
	Előrefizetős mérőórák (védendő fogyasztók számára)	IGEN	
	Részletfizetés és fizetési haladék (védendő fogyasztók számára)	IGEN	
	Tűzifaprogram (állami erdészetektől igényelhető hatósági áras tűzifa)	NEM	2022. SZEPT. 19. - 2023. ÁPR. 15.
	Téli kikapcsolási moratórium (gáz- és villanyszámla-hátralékos fogyasztók)	NEM	2022. DEC. 20. - 2023. JAN. 8.
Energetikai beruházásra fordítható támogatások	Falusi CSOK (gyermekes családok, 2630 településen)	NEM	FOLYAMATOS
	Napelemprogram (családi házak és max. 6 lakásos társasházak)	RÉSZBEN	2021. DEC. 6. - 2022. FEB. 6.
	Otthonfelújítási támogatás (gyermekes családok)	NEM	2021. JAN. 1. - 2022. DEC. 31.

6. ábra: 2022-2023-as évben országosan elérhető lakossági energiafogyasztáshoz kapcsolódó támogatások

Összegezve

Az elmúlt időszak világszerte és Magyarországon is rávilágított arra, hogy az erősen központosított, nagymértékben fosszilis energiafordozókon alapuló energiaellátás nem csak a környezeti fenntarthatóság szempontjából tesz minket sérülékennyé, hanem gazdaságilag és társadalmilag is. Magyarországon a 2022. júliusi rezsicsökkentés-átalakítás hatásai azt mutatják, hogy a háztartások nagyon gyorsan képesek reagálni és alkalmazkodni az új feltételekhez. Az is biztos, hogy a lakosság jelentősen jobban tájékozott lett mind saját energiafogyasztása, mind pedig a különböző alternatív technológiák és korszerűsítési megoldások területén. Azonban az is látszik, hogy vannak csoportok (pl. alacsony jövedelműek, családi házakban élők, tűzifával vagy árammal fűtők), akiknek sokkal több nehézséggel kellett szembenézniük, mint másoknak (pl. magasabb jövedelmű, modern társasházban élőknek), aminek kompenzálására sajnos szinte semmilyen célzott segítséget nem nyújtott az állam (lásd 6.ábra).

Tehát egy évtizedes korszak végéhez értünk; az örökké tartó olcsó rezszi illúzióját felváltotta a hirtelen elszálló energiaárak Damoklész kardja.

2.5. Mennyire hasznos a rezsicsökkentés?

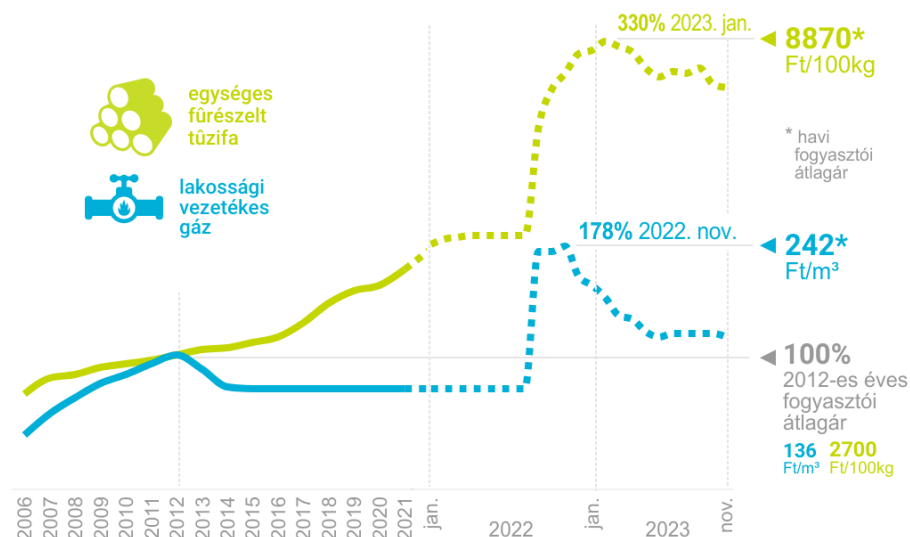
A lakossági energiaár-támogatás – azaz a rezsicsökkentés – jövedelmi viszonyoktól, szociális helyzettől és életkörülményektől független rendszerével szemben több hazai és nemzetközi szereplő is kifejezte már agályait. A kormány emblematis, talán legnépszerűbb és sokáig változatlan szakpolitikai eszköze ugyan garantálta az árstabilitást és általánosan csökkentette a háztartások energiaterheit, ugyanakkor számos probléma gyökerévé vált.

Ennek a kormány kommunikációja szerint szociális indíttatással bevezetett eszköznek az energiaszegénység-csökkentő hatása vitathatatlan. A lakossági energiaárakat stabilan alacsonyan tartó rezsicsökkentés eredménye-

ként a közüzemi számlákkal hátralékos lakosság aránya a rendszer 9 éve alatt folyamatosan és nagyot csökkent. A 2013. évi 25%-ról 2022-ben már 10% alá esett a fizetési elmaradásban lévők aránya⁵¹, bár 2022-ben ez még mindig a hetedik legmagasabb arányt jelentette az uniós országok között. Ugyanakkor éppen szociális érzéketlensége miatt nem változtatott gyökeresen ezen az összetett problémán, sőt, az egyenlőtlenségeket növelte. Mivel az árplafont egységesen alkalmazzák valamennyi háztartásra, így a támogatott hatósági árak előnyeit a magas jövedelmű háztartások is élvezik. Sőt, ők élvezik jobban. Egy hazai kutatás egyértelműen kimutatta, hogy a rezsicsökkentés előnyeiből a magasabb jövedelműek jobban részesülnek, és elsősorban a felső középosztálynak és a leggazdagabbaknak kedvez⁵². Egyszerűen azért, mert több a fogyasztásuk (hiszen az alacsony ár egyáltalán nem ösztönzi őket a takarékosagra), így nagyobb arányban is jut nekik a támogatásból.

A lakásfenntartási költségek megoszlása a jövedelmi szintek között is jól mutatja ezt a társadalmi szempontból igazságtalan helyzetet. A lakásfenntartás, amely az energiakiadásokat is tartalmazza, a teljes fogyasztásból a második legnagyobb tétellel szerepel a háztartások költségvetésében, akik átlagosan a kiadásuk 19%-át költötték erre a célra 2020-ban⁵³. Viszont amíg ez az arány a legmagasabb jövedelmi tizedben csak 15%, addig a legalacsonyabb jövedelműek körében 23%. A szegényebb háztartások átlagosan a jövedelmük 12%-át fordítják energiakiadásra, szemben a felső jövedelmi szintűek 6%-ával (*Megfizethetőség* fejezet 3. ábra).

A legszegényebb, leginkább rászoruló háztartásokat csak minimálisan vagy egyáltalán nem segítette a rezsicsökkentés, így a megfizethetőség szempontjából sem egy átgondolt intézkedésről van szó. Ez egyrészt a



7. ábra: A lakossági gáz- és tűzifaárak alakulása a 2012-es fogyasztói átlagárhoz képest (%)

Forrás: KSH.1. 2

⁵¹ Eurostat. [Arrears on utility bills - EU-SILC survey](#)

⁵² Weiner, Cs., Szép, T. (2021). [Még egyszer a lakossági hatósági energiaárakról. Egy hungarikum átfogó hatáselemzése.](#) Közgazdasági szemle, LXVIII. évf.

⁵³ KSH. [14.1.1.26. Az egy főre jutó éves kiadások COICOP-főcsoportok és jövedelmi tizedek \(decilisek\) szerint](#)

visszafogott fogyasztásuk, másrészt pedig a tűzifahasználat miatt van így, amely kimaradt az ártámogatásból, és aminek az ára – a vezetékes energiával ellentétben – folyamatosan növekedett. Az alacsony jövedelműek jóval nagyobb arányban használnak szilárd tüzelőanyagot – leginkább tűzifát –, mint a tehetősebbek. Az alsó jövedelmi ötöd 42%-a kizárólag fával fűt, míg a legfelső jövedelmi ötödnek mindössze 8%-a. A gázzal ellentétben a tűzifa folyamatosan drágult, az elmúlt 10 évben az ára több mint háromszorosára emelkedett (lásd 7. ábra); a KSH adatai szerint csak a tavaly júliusi rezsicsökkentés-változás bejelentése óta idén februárig 77%-kal növekedett, és igaz, hogy novemberre visszesett 58%-ra, ez még mindig hatalmas mértékű árnövekedés.

És amíg lakossági rezsicsökkentésre 2023-ban 1458 milliárd⁵⁴, 2024-ben pedig 917 milliárd forint jut a központi költségvetésből⁵⁵, addig a szociális tüzifaprogram támogatási összege 2011 óta változatlan: mindössze évi 5 milliárd forint (lásd 8. ábra). Ráadásul ez az összeg idén csak háromnegyed annyi tüzelőre elég, mint tavaly, míg a rászorulóok száma jelentősen megnőtt az energiaválság és a magas infláció következtében⁵⁶.

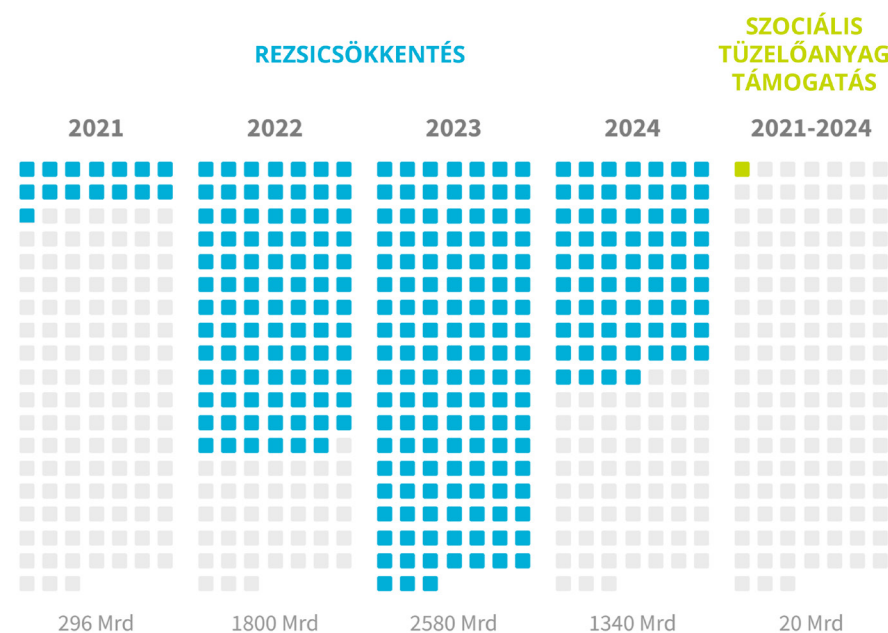
A program keretében maximálisan megpályázható összeg országosan egységes szempontrendszere – ebben a szilárd tüzelőt használók aránya a településen nem is szerepel a szempontok között – és az elnyert tüzelőanyag kiosztási feltételei, amiket helyi rendeletben szabnak meg az önkormányzatok, eltérhetnek egymástól. Ezért lehetséges az, hogy évről évre óriási egyenlőtlenségek vannak az egy háztartásra jutó tüzelőmenyiség tekintetében a települések, megyék (lásd. 9. ábra) és régiók között, az egy háztartásra jutó támogatás mértéke 30-szoros is lehet települések között⁵⁷.

⁵⁴ net.jogtar.hu (2022). [2022. évi XXV. törvény Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről](#)

⁵⁵ mkogy.jogtar.hu (2023). [2023. évi LV. törvény Magyarország 2024. évi központi költségvetéséről](#)

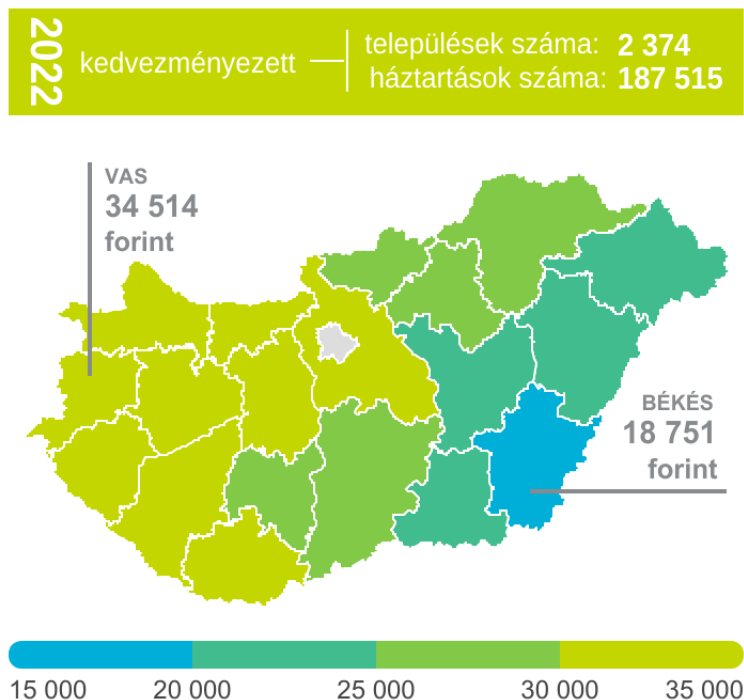
⁵⁶ habitat.hu (2023). [Jelentősen csökkenni fog a szociális tüzelőanyag mennyisége a következő télen](#)

⁵⁷ habitat.hu (2023). [Továbbra is igazságtalan a szociális tüzelő elosztása - Habitat for Humanity Magyarország](#)



8. ábra: A rezsicsökkentés és a szociális tüzelőanyag támogatásának összege 4 évre vetítve (Ft)

Forrás: GKI, MNB, kormány.hu, Belügyminisztérium



9. ábra: Az átlagosan egy háztartásra jutó támogatás mértéke és eloszlása megyénként 2022-ben
Forrás: saját számítás, Belügyminisztérium

[LINK az interaktív infografikához](#) további adatokkal.

A rezsicsökkentés másik legfontosabb negatív következménye, hogy egyáltalán nem ösztönöz a fosszilis tüzelőanyagok tudatos és takarékos használatára, sőt, nem kevés esetben akár túlzott fogyasztásra is sarkall. Ennél fogva a lakossági végső energiafogyasztás 2014 óta szinte folyamatosan nőtt; a rezsicsökkentésben érintett villamos energia, földgáz és távhő felhasználása éves szinten 2014 és 2021 között összesen 34%-kal emelkedett, csak a földgázhasználat pedig 43%-kal⁵⁸. A megnövekedett fogyasztás miatt klímavédelmi szempontból teljesen fenntarthatatlan a rezsicsökkentés (2021-től a nemzetközi energiaárak növekedésével pedig gazdasági szempontból is azzá vált).

A rezsicsökkentés jelenlegi formájának módosítását szorgalmazza több nemzetközi szervezet is, és pontosan ugyanazon szempontok mentén, mint amiket a fentiekben mi is megjelöltünk. A 2023. november 29-én megjelent Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet (OECD) jelentés⁵⁹ szerint a rezsicsökkentés átszervezése – a minden lakos számára biztosított árplafonok helyett a kiszolgáltatók háztartások támogatására irányuló célzott támogatás – növelné az energiatakarékosság ösztönzését, csökkentené az államháztartás kiterjedését a globális energiaárak ingadozásának, és javítaná az energiabiztonságot. Nagyon hasonló fogalmat meg az Európai Bizottság 2023 tavaszán megjelent, Magyarországra vonatkozó országspecifikus ajánlása is⁶⁰, ami azonban nem a feltételek nélküli megszüntetést várja el az államtól. Egyrészt nem csak Magyarországot, hanem minden tagállamot felszólított, hogy fokozatosan vezessék ki azokat a költségvetési intézkedéseket, amelyek a háztartások és a vállalkozások energiaköltségeit hivatottak csökkenteni, kezdve a legkevésbé célzott intézkedésekkel (azaz ami minden kritérium nélkül bárkinek jár). Másrészt pedig abszolút nyitva hagyja a lehetőségét a további támogatásoknak, de ezeket az intézkedéseket a kiszolgáltatók helyzetben lévő háztartásokra és vállalkozásokra kell a tagállamoknak összpontosítani.

⁵⁸ MEKH (2023). [Eurostat típusú országos részletes energiamérleg](#)

⁵⁹ OECD (2023). [Hungary projection note OECD Economic Outlook November 2023](#)

⁶⁰ Európai Bizottság (2023). [2023 European Semester: Country Specific Recommendations](#)

Ennek egyik oka az, hogy azok, akik nem szorulnak rá a támogatásra, ne vonják el az erre szánt forrásokat azoktól, akiknek erre leginkább szükségük van. Fontos lenne, hogy a célzott, közvetlen energiaár-támogatás az igazán rászorulókhöz jusson el, többek között azokhoz is, akik eddig kimaradtak a rezsicsökkentési programból, a tűzifa használata miatt. Másrészt pedig a magasabb jövedelmi szinteken élőket – akiknek nincs szükségük közvetlen energiaár-támogatásra –, a magasabb energiaár ösztönözné az energiahatékonysági beruházásokra és az energiatakarékosságra. Különösen, ha ehhez állami felújítási programok is elérhetővé válnának. Pontosan ezt mondja az EU országajánlása is: „Ha a kormány az energiaszegénység célzott támogatására és strukturális energiahatékonysági intézkedésekre (azaz energiahatékonysági beruházásokra – a szerző) összpontosítaná az energiatámogatások fókuszát, az növelné az energiahatékonyság javítására és az energiamegtakarításra irányuló ösztönzőket”.

Láthattuk a 3.3 fejezetből, hogy az árjelzések rendkívül fontosak, és az energiafelhasználás csökkentését leghatékonyabban a magasabb energiaárral lehet ösztönözni. Az árszabályozás 2022. júliusi bejelentése utáni 12 hónapban ugyanis a lakosság gázfogyasztása negyedével (kb. 1 milliárd köbméterrel), az áramfogyasztása 7%-al esett vissza az előző évhez képest. Ez természetesen nem kell, hogy azt jelentse, hogy a mindenkor piaci árat kontroll nélkül rá kell engedni a lakosságra. Az energiaárak szabályozott csökkentése releváns és fontos szakpolitikai intézkedés lehet, de csak akkor, ha kizárólag az arra rászorulókat célozza.

3. Kiutak a válságból: igazságos rezszi- és lakáskorszerűsítési támogatások

Ahhoz, hogy a lakosság kevésbé legyen kitéve a (sokkszerű) energiaár-változásoknak és rugalmasabban, reziliensebben tudja azokat kezelni, mind egyéni, mind közigazgatási szinteken jelentős lépésekre van szükség. Akár ellentmondásnak tűnhet a klímavédelmi és a szociális szempontoknak egyszerre eleget tenni, azonban társadalmi szinten csakis így tudjuk megelőzni a nem kívánatos, akár katasztrofális kimeneteket. A megfizethető energiának nem kell feltétlenül fosszilis vagy egyéb súlyosan környezetterhelő forrásokból származnia, az épületek energiaigénye is jócskán csökkenthető, valamint az energiapazarlás mérséklésével és az energiaárzás átalakításával egy sokkal igazságosabb és környezetkímélő jövő is elérhető.

Ez a jövőkép csakis az energiaszegénység drasztikus csökkentésével lehetséges. Magyarországon még nincs hivatalos energiaszegénységi definíció, az európai jogban pedig az 'Irány az 55%!' jogalkotási folyamat részeként határozták meg először az energiaszegénység definícióját a 2023-ban módosult Energiahatékonysági Irányelvben. A definíció szerint

„azok tekinthetők energiaszegénynek, akik nem képesek hozzáférni az alapvető, megfelelő életszínvonalat és egészséget biztosító energiaellátáshoz, ideértve a megfelelő fűtést, meleg vizet, hűtést, világítást és az árammal működő készülékekhez szükséges energiát [...], amelyet több tényező együttese okoz, beleértve a megfizethetőség hiányát, az alacsony jövedelmet, a magas energiaköltségeket és a lakások rossz energiahatékonyságát.”⁶¹

⁶¹ Európai Parlament és Európai Bizottság (2023). [DIRECTIVE \(EU\) 2023/1791 on energy efficiency and amending Reg](#)

A jelenség mértékét az adott országban releváns és elérhető mérőszámokkal lehet meghatározni és nyomon követni. Becsléseink szerint ma Magyarországon legalább 1 millió ember tekinthető érintettnek.⁶² Az energiaszegénységet a probléma nagyságához és összetettségéhez mérten, különböző típusú és léptékű szakpolitikai eszközökkel, támogatásokkal lehet kezelni és megelőzni. Ezeket két fő kategóriába sorolhatjuk:

- A mindennapi megélhetést, megfizethetőséget elősegítő – rendszeres vagy eseti – közvetlen energia- és jövedelemtámogatások. Ide tartoznak:

- a jövedelemtámogatások és adókedvezmények;
- a kedvezményes energiatarifák;
- a rezszi- és lakásfenntartási támogatások;
- természetbeni támogatások (pl. szociális tüzelőanyag);
- az adósságkezelési szolgáltatások;
- a kikapcsolási moratórium és egyéb energia-fogyasztóvédelmi intézkedések (pl. előrefizetős mérőórák);
- a krízissegélyek.

- A lakossági energiaszükséglet csökkentését ösztönző – hosszú távú és nagyléptékű – (mély)felújítási és korszerűsítési támogatási programok:

- vissza nem térítendő támogatások;
- kedvezményes hitelek,

melyeket

- hőszigetelésre;
- energiahatékony hűtő-, fűtő- és egyéb berendezésekre;
- megújuló energiát előállító technológiák telepítésére;
- szociálisan érzékeny közösségi energia projektekre;
- és egyéb, ezek feltételeit biztosító beavatkozásokra lehet fordítani.



10. ábra: Az energiaszegénység enyhítését célzó szakpolitika-alkotás ideális folyamata

⁶² Feldmár, N. (2020). [Energiaszegénység](#). Habitat for Humanity Magyarország Éves lakhatási jelentés 2020

A fenti intézkedéseknek előfeltétele az állam elköteleződése ambiciózus szociális- és klímacélok mellett. Ezen kívül jól átgondolt és gondosan kivitelezett szakpolitikai folyamatokra van szükség (lásd. 10. ábra), többek között :

- megfelelő intézményi és döntéshozatali háttérre;
- jogszabályok és stratégiák kidolgozására és átültetésére;
- jól meghatározott energiaszegénységi mérőszámokra és elbírálási szempontrendszerre;
- a pénzügyi támogatásokhoz való hozzáférést segítő intézményekre és technikai segítségnyújtásra;
- hosszú távon kiszámítható költségvetésre.

3.1. Energiaár-kompensáció vagy épületfelújítások támogatása?

Az európai energiaválság sok fogyasztóra rótt nagy terhet minden országban. Különösen az alacsony jövedelmű háztartások helyzete romlott jelentősen, amelyek már így is jövedelmük nagy részét fordítják energiára. Ez Európa-szerte arra készítette a nemzeti kormányokat, hogy olyan intézkedéseket vezessenek be, amelyek megóvják a fogyasztókat az emelkedő árak közvetlen hatásaitól. A Bruegel elemzése szerint⁶³ 2021 szeptembere és 2023 februárja között az EU-ban és az Egyesült Királyságban 657 milliárd eurót különítettek el energiaár-kompenzációs intézkedésekre. A legtöbb ilyen intézkedés azonban nem volt szociálisan célzott, ami azt jelenti, hogy a szegény és a gazdag háztartások egyaránt részesültek belőlük.

Miközben ezek a költségcsökkentő kompensációs intézkedések (pl. energiautalványok, lakossági energiaárak hatósági csökkentése, a gáz- és

villamosenergia-adók csökkentése) sok háztartásnak nyújthatnak könnyítést, az állami finanszírozást olyan strukturális megoldásoktól vonhatják el, mint az épületek energiahatékonysági felújítása, amely rövid és hosszú távon egyaránt csökkenti a háztartások energiaszámláit és Európa fosszilis tüzelőanyagoktól való függőségét. A német Öko-Institut e.V. által készített új tanulmány azonban azt mutatja, hogy a kormányok ezzel komolyan kockáztatják, hogy újra és újra drága kompenzációs rendszerekbe kényszerülnek, miközben a szegényebb családok továbbra is energiaszegénységben maradnak. A kutatás hét országban vizsgálta a fenti jelenséget és a lehetséges megoldásokat, köztük Magyarországon is. A magyarországi adatok elemzésében közreműködött a Habitat for Humanity Magyarország.⁶⁴

A tanulmány egyértelműen megmutatta, hogy az összes háztartás jövedelemtől független kompenzálása lényegesen nagyobb finanszírozást igényel a kormányzatok részéről, mint a sérülékeny, alacsony jövedelmű csoportok számára nyújtott célzott támogatások. A csökkentett energiaárak ráadásul indirekt módon magasabb fogyasztásra ösztönzik a lakosságot energiamegtakarítás helyett. Az összes háztartás részleges kompenzációjához szükséges költségvetés a vizsgált országokban átlagosan háromszor-négyszer magasabb, mint a legkiszolgáltattabbaknak nyújtott célzott támogatás költsége lenne az elemzés szerint. A teljes lakosság közvetlen kompenzációja helyett fenntarthatóbb megoldás az energiahatékonysági beruházások támogatása. A tanulmányban modellezett energiahatékonysági felújítási intézkedéscsomagok⁶⁵ esetében azt találtuk, hogy az alacsony jövedelmű háztartásokat célzó és két éven belül bevezetett intézkedések 9,5 százalék (Olaszország) és 17,4 százalék (Magyarország) közötti energiafogyasztás-csökkenést eredményezhetnek.

⁶⁴ Öko-Institut e.V., (2023). [Targeted investments to address energy security and energy poverty](#)

⁶⁵ Az intézkedéscsomagok listáját ld. a tanulmány 24. oldalán

⁶³ Bruegel (2023). [National fiscal policy responses to the energy crisis](#)

A tanulmány eredményei szerint, még ha az árak nem is térnek vissza a 2022/23-as csúcsszintre, hanem egy közepes szinten megállnak, a magyar kormánynek évente 330 milliárd forinttal kellene támogatnia a háztartásokat, hogy a válság előtti árhoz képest keletkezett többlet energiaköltségeket fedezzék minden fogyasztó számára. Ez a szám akár évi több mint 1000 milliárd forintra is emelkedhet, ha az árak visszatérnek a 2022-es csúcsra. Ez nagyságrendileg megegyezik azzal az összeggel, amelyet a magyar kormány a tavalyi évben rezsicsökkentésre költött. A nemzeti költségvetés kompenzációra elkülönített részének okosabb felhasználása lenne, ha a pénzügyi támogatást kizárólag a leginkább rászorulóakra összpontosítanák, valamint energiahatékonysági intézkedésekre fordítanák. Tanulmányunk szerint mindössze évi 33 milliárd forintra lenne szükség ahhoz, hogy a kiszolgáltatott háztartásoknak jelentős kompenzációt nyújtsanak az energiaszámláik emelkedése miatt, ami tizedannyi, mint ha a teljes lakosság részesülne ebben a támogatásban. Emellett a legkiszolgáltatottabb háztartások számára egy célzott energiahatékonysági és megújulóenergia-beruházási program teljes beruházási költsége 100%-os támogatási intenzitás mellett 850 milliárd forint lenne. Ezzel a lakossági végsőenergia-fogyasztásban 17,4%-os csökkentést lehetne elérni.

Ha a teljes lakosságnak biztosított rezsitámogatás költségét átstrukturálná az állam úgy, hogy közvetlen árkompenzációt kizárólag az energiaszegénységben érintett háztartások számára biztosítana, és a fennmaradó összeget energiahatékonysági beruházások támogatására fordítaná, akkor megteremtené az igazi rezsicsökkentést, egyúttal jelentősen hozzájárulna az energiafogyasztás- és a kibocsátáscsökkentéshez, a klímaválság enyhítéséhez. És nem utolsósorban az energiaáraktól való függőséget is jelentősen csökkentené, a kevesebb fogyasztással jóval kevésbé lennének a magyar háztartások kiszolgáltatva az energiaárak kiszámíthatatlan alakulásának.

3.2. Karbonárzás – nem csak teher, lehetőség is

A klímaválság kezelésének és a fosszilis tüzelőanyagoktól való függőség csökkentésének az Európai Unió jogszabályi eszközökkel is igyekszik érvényt szerezni. Az 'Irány az 55%!' jogszabály-alkotási csomag a korábbiaknál jóval ambiciózusabb célszámokat és ezek eléréséhez szigorúbb előírásokat tartalmaz. Azonban néhány új követelmény különösen nagy terhet róhat az alacsony jövedelmű, rossz energiahatékonyságú épületekben lakó háztartásokra. Az új jogszabályok egy része az energiaárakat fogja megemelni, egy másik része pedig az épületek kötelező felújítását írja majd elő annak érdekében, hogy 2050-re elérjük a célként kitűzött dekarbonizált épületállományt.

Az energiaárakon keresztül ható karbonkibocsátás-csökkentést ösztönző eszközöknek két típusa jelenik meg az 'Irány az 55%!' jogalkotási csomagban: az energiaadó (Energy Taxation Directive, ETD)⁶⁶ és a kibocsátás-kereskedelmi rendszer (Emission Trading System, ETS)⁶⁷. Az energiaadó az energia- és üzemanyag-fogyasztáson keresztül hat, magasabb árral ösztönözve a kevesebb és fenntarthatóbb energiafelhasználást, hiszen a kisebb fosszilisenergia-fogyasztás kisebb karbonkibocsátással jár. Mivel az energia karbontartalmára vonatkozna az adóztatás, ezért szokták karbonadóként is említeni. Az ETD módosítása még folyamatban van, nincs végleges elfogadott verziója, így egyelőre csak elméleti szinten tudunk róla beszélni. Az ETS módosítása viszont már végleges; a karbonadóval szemben ez nem a végfogyasztóknál jelentkezik, hanem közvetlenül a CO₂-kibocsátást árazza be, és úgynevezett CO₂-kvótákkal kereskednek a rendszer keretében. Az ETS korábban csak az energiaintenzív iparágakra (mint pl. energiatermelés, építőipar, vegyipar) vonatkozott, a módosított verzió azonban már a közúti közlekedésre és az épületekre is kiterjeszti a kibocsátás-kereskedelmi rendszert. Ez gyakorlatilag azt jelenti, hogy a

⁶⁶ Európai Tanács (2022). [Fit for 55: how the EU plans to revise energy taxation](#)

⁶⁷ Európai Parlament (2017). [Amit érdemes tudni az EU kibocsátás-kereskedelmi rendszeréről és reformjáról](#)

kibocsátások ára közvetve meg fog jelenni a háztartások által felhasznált, leginkább fűtési és az egyéni, illetve közösségi közlekedéshez használt energia árában. Ez különösen azokra a háztartásokra róhat majd nagy terhet, ahol alacsony a jövedelem, és/vagy a kiadásokhoz képest magas a rezszi. Az energiaköltségek Magyarországon ugyanis nem abszolút értékben, hanem leginkább a nagy energiaigényű, elavult épületállomány miatt és az EU-s viszonylatban alacsony bérekhez képest számítanak magasnak hazánkban. A karbonadó bevezetésével, és így a magasabb energiakiadásokkal járó extra terhet mindenképp enyhíteni kell majd, hogy ne szenvedjenek aránytalanul nagy hátrányt az eleve sérülékeny csoportok.

A magyarországi karbonadó lakossági bevezetésének kérdése sok tekintetben nagy vihart kavarázó téma. Egy ilyen intézkedésnek – a kormányzati ellenvetések mellett – a társadalmi elfogadottsága is igen alacsony⁶⁸. A rezsicsökkentéshez hozzászólt magyar lakosság nehezen fogad el bármilyen energiaár-emelkedést, és vannak olyan háztartások, amelyeknek a rezsicsökkentés valóban biztonságot ad; mások azonban kevésbé, vagy egyáltalán nincsenek rászorulva erre a támogatásra. A klímaválság elkerüléséhez minden lehetséges eszköz megfontolása, és minden szereplő – beleértve a lakosságot is – valamilyen szintű erőfeszítése szükséges. A karbonadót ezért eleve elutasítani nem szerencsés. Tény azonban az is, hogy a magasabb energiaárak sokkal nagyobb terhet rónak bizonyos társadalmi csoportokra, ezért alapvető fontosságú, hogy a zöld átállás méltányos módon történjen, és a rászoruló háztartások támogatása minden esetben biztosított legyen. A megfelelő szakpolitikai beavatkozásokkal, támogatásokkal csökkenthető a háztartásokra háruló teher.

Az elmúlt időszakban több hazai és nemzetközi elemzés is foglalkozott a karbonadó és az ETS kiterjesztésének gazdasági és társadalmi hatásaival.

A Habitat for Humanity Magyarország egy nemzetközi kutatás⁶⁹ keretében elemezte az itthoni helyzetet, amely a karbonarázás hatásait és annak lehetséges (újra)eloszlását vizsgálta néhány közép-európai országban. A kutatás elsősorban a karbonadó lehetséges hatásait vizsgálta, de mivel az erről szóló irányelv-módosítás még folyamatban van, illetve néhány technikai eltérést leszámítva az ETS közlekedésre és épületekre való kiterjesztése is hasonló hatásokkal jár, a főbb megállapítások mindkét eszközre vonatkoznak.

A kutatás eredménye szerint a karbonadó valóban növelné a lakossági energiaárakat, de nem egyformán terhelne meg az alacsonyabb és magasabb jövedelmű csoportokat. Az egységes mértékű adó az alacsony jövedelműeket érintené a legrosszabbul (hasonlóan az egységes mértékű rezsicsökkentéshez). Az áremelkedésre ők a már sok esetben eleve elégtelen fogyasztásuk további csökkentésével reagálnának, vagy a jövedelmük még nagyobb arányát fordítanák rezsire, ami az energiaszegénységet növelné. Az intézkedés bevezetése esetén ezeket a negatív hatásokat mindenképpen figyelni és enyhíteni kell. Annak érdekében, hogy ezt az aránytalan terhet elkerüljük, az adóból származó bevételek újraelosztására lenne szükség. A kutatás eredményei azt mutatják, hogy amennyiben ez a kevésbé tehetőseket célozza, az mind a kibocsátás, mind az energiaszegénység csökkentése szempontjából kifejezetten előnyös, és sokkal erősebb pozitív hatásokkal járna, mint ha egyformán részesülne az elosztásból minden háztartás. A karbonadó bevételeit a lakosság alacsony jövedelmű csoportjaira fordítva jelentősebb mértékben csökkenthetők lennének a magas energiaköltségekkel és a kifűtetlen, egészségtelen lakásokkal kapcsolatos problémák, az ezekkel járó állami – pl. egészségügyi, levegőtisztasági – kiadások, és végső soron a karbonkibocsátás is. A tehetősebb háztartások jóléti szintje minimálisan, szinte észrevehetetlenül csökkenne a karbonadó hatására, ugyanakkor a sérülékenyebb csoportokat megóvná a kiszolgáltatott helyzetbe kerüléstől.

⁶⁸ Weiner, Cs. et al. (2023). [A szén-dioxid-kibocsátást terhelő adó társadalmi elfogadottsága és a fizetési hajlandóság alakulása Magyarországon](#). Közgazdasági Szemle, LXX. Évf.

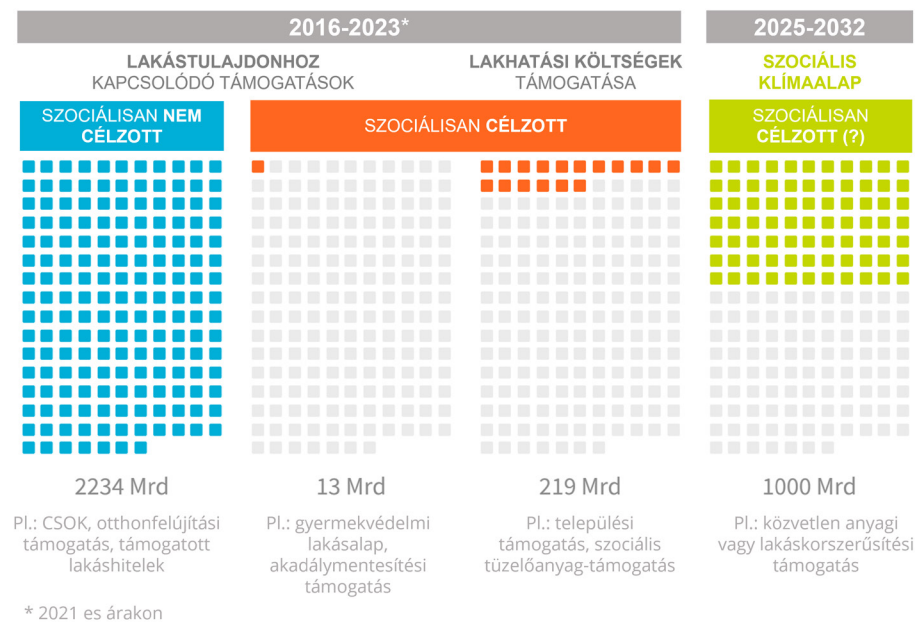
⁶⁹ Koritár, Zs. et al. (2023). [A karbonadó bevezetésének és újra-elosztásának hatása Magyarországon](#). Habitat for Humanity Magyarország

3.3. Szociális Klímaalap

Az Energiaadó Irányelv módosítása még nem történt meg, és a bevételek felhasználásának és újraelosztásának szabályai sincsenek meghatározva. Jogosan merül fel tehát a kérdés, hogy a karbonadó visszaosztása meg fog-e történni, és ha igen, akkor milyen formában, milyen célokra, illetve hogy a méltányos átállás szempontjait figyelembe veszik-e a tagállamok döntéshozói.

A kibocsátás-kereskedelmi rendszer kiterjesztése kapcsán viszont született egy jó megoldás. Az Európai Unió a háztartások növekvő kiadásait az úgynevezett Szociális Klímaalap⁷⁰ létrehozásával kívánja ellensúlyozni, amelyet a kiterjesztett kibocsátás-kereskedelmi rendszer bevételeiből fog finanszírozni. Az Alap forrása az épület- illetve közlekedési szektorban lesz felhasználható, és azokat a lakosokat és kisvállalkozásokat kell ebből támogatni, akik különösen ki vannak téve az új jogszabályok előírásai miatti negatív hatásoknak. Az Alap pénzügyi forrásaihoz való hozzájárulás és részesedés mértéke tagállamonként eltérő, az adott ország bruttó nemzeti jövedelemindexétől, szén-dioxid-kibocsátásától, illetve a lakosságon belüli rászoruló arányától függően. A tagállamok nettó befizetők vagy nettó kedvezményezettek lesznek, Magyarország az utóbbiak közé tartozik: a rendelet szerint 2026-tól 2032-ig megközelítőleg 1000 milliárd forint állna rendelkezésre erre a célra hazánk számára. Így a kötelezettség teljesítéséhez egyértelmű pénzügyi forrás is érkezik majd hazánk számára az Európai Unióból, amelyet már csak jól kell célozni és felhasználni.

Ahhoz, hogy egy tagállam hozzáférjen az Alap forrásaihoz, egy ún. Szociális Klímatervet kell készítenie, és benyújtania az Európai Bizottság számára 2025. június 30-ig. Ennek a klímatervnek tartalmaznia kell többek között az energiaszegénységgel érintett háztartások számát, és az őket célzó konkrét intézkedéseket. A Szociális Klímatervhez költségvetést is kell



11. ábra: Az elmúlt 7 év lakhatási támogatásai és a Szociális Klímaalap tervezett összege (Ft)

Forrás: [Czirfusz](#), [Európai Parlament és Tanács](#)

⁷⁰ Európai Parlament és Tanács (2023). [2023/955 rendelete a Szociális Klímaalap létrehozásáról](#)

készíteni, amelynek 75%-át finanszírozza a Szociális Klímaalap, a fennmaradó 25%-ot pedig önrészként kell a tagállamoknak hozzátenni.

Az érintett háztartások számára átmeneti közvetlen jövedelemtámogatást, valamint az épületek energiahatékonyságának növelését, az épületek fűtésének és hűtésének karbonmentesítését célzó strukturális intézkedések és beruházások (azaz épületfelújítások, -korszerűsítések) támogatását tehetnek elérhetővé a tagállamok. Ha közvetlen jövedelemtámogatásra kerül sor, annak ideiglenesnek kell lennie, nem haladhatja meg a terv becsült összköltségének 37,5 %-át, és idővel csökkenteni kell. A közvetlen jövedelemtámogatás kiegészítő jellegű kell, hogy legyen, és nem helyettesítheti a meglévő, rendszeres nemzeti költségvetési kiadásokat – például a rezsicsökkentést.

A Szociális Klímaalap kiváló lehetőség az energiaszegénység enyhítésére és csökkentésére, és gyakorlatilag ez egyetlen olyan eszköz, amelyet deklaráltan szociálisan célzottan kell felhasználni. Tekintve a hazai épületállomány állapotát, az érintett háztartások jövedelmi viszonyait és energiafogyasztásra fordított nagy arányú kiadásokat – azaz az energiaszegénység legjellemzőbb indikátorait –, nagyon nagy szükség van ezen finanszírozási lehetőségek kihasználására.

4. Javaslatok összegzése

- Az épületek energetikai felújítása a legjobb megoldás az energiaszegénység felszámolására, a klímavédelmi célok elérésére és a lakhatás minőségének javítására.
- A rendelkezésre álló pénzügyi forrásokat - európai uniós finanszírozást, a kibocsátáskereskedelmi rendszer bevételeit és a rezsicsökkentés költségvetési terhét - a jelenleginél nagyobb mértékben és hatékonyan kell felhasználni az épületfelújítások támogatására és finanszírozására.
- Az állami lakásfelújítási támogatási programokat úgy kell kialakítani, hogy kifejezetten az energiahatékonyságot, az energiafogyasztás csökkentését célozzák. A felújítási programok egy része szociális alapon is legyen megcélozva, és álljon rendelkezésre a rászoruló háztartások számára.
- A rászorultsági és energiaszegénységi alapon megcélzott épületkorszerűsítési támogatási programok kiemelt fontosságú eleme a megfelelő intézményrendszer kialakítása. Hangsúlyozzuk a szociális ellátórendszer szerepét a rászorultság jelzésének érdekében, illetve a támogatás igénylésekor az adminisztrációban és a kritériumok teljesítésében való segítséget, amely nélkül a támogatás sok háztartás számára nem lenne elérhető. Emellett az egyablakos tanácsadói irodákkal együttműködve pénzügyi és műszaki-felújítási segítséget is kaphatnak.
- A megfelelő stratégiai dokumentumokban (Nemzeti Energia- és Klímaterv, Szociális Klímaterv, Nemzeti Épületfelújítási Terv) a megfelelő indikátorok alapján meg kell határozni az energiaszegény háztartások körét és számát, konkrét, mérhető és időhöz kötött célokat

kell kitűzni az energiaszegénység csökkentésére, és részletesen kell ismertetni a védelmükre irányuló intézkedéseket.

- Szükséges a rezsicsökkentés átszervezése, amelyben a minden lakos számára biztosított árplafonok helyét a kiszolgáltatott háztartások támogatására irányuló célzott támogatás venné át (pl. normatív lakásfenntartási támogatás). Ez növelné az energiatakarékosságot, ösztönzné az energiahatékonysági beruházásokat, csökkentené az államháztartás kitéttiségét a globális energiaárak ingadozásának, és javítaná az energiabiztonságot.
- A célzott, közvetlen energiaár-támogatás az igazán rászorulókhöz jusson el, többek között azokhoz is, akik eddig kimaradtak a rezsicsökkentési programból, a tűzifa használata miatt.
- A magasabb jövedelmi szinteken élőket – akiknek nincs szükségük közvetlen energiaár-támogatásra –, a magasabb energiaár ösztönözné az energiahatékonysági beruházásokra és az energiatakarékosságra, különösen, ha ehhez állami felújítási programok is elérhetővé válnának.