

Lakáspolitikák és költségvetési kiadások

A szerkesztés 2024. október 18-án zárult.

1. Lakáspolitikai fejlemények

A magyarországi lakáspolitikai eszköztár a rendszerváltás óta nélkülözi a hosszú távú kiszámíthatóságot, nem szerveződik egységes rendszerbe. Ebben 2023–2024-ben sem történt változás. A lakásokhoz és lakóikhoz kapcsolódó támogatási eszközrendszerben ad hoc változtatások történnek rövid távú politikai elképzelések, a költségvetés aktuális pénzügyi helyzete és a kormányon belüli erőviszonyok alapján.

A lakáspolitikai eszköztár döntő többségében továbbra sem célozza a lakhatási szegénységben élőket. Így a központi költségvetés lakáspolitikára fordított saját forrásai és az európai uniós források (jelenleg kitüntetetten a Helyreállítási és Ellenállóképességi Terv forrásai) növelik a lakhatási egyenlőtlenségeket. A támogatási eszközök társadalmilag „felfelé célzása”

TÉMACSOPORT	ESZKÖZÖK ÉS VÁLTOZÁSAIK 2023/2024-BEN	Célzás a lakhatási szegénységben élőkre				Hatás a lakhatási szegénységben élők helyzetére			
		Egyáltalán nem	Inkább nem	Inkább igen	Teljes mértékben	Negatív	Részben negatív	Részben pozitív	Pozitív
Családpolitikai lakástámogatások	A CSOK és altípusainak reformja	●					●		
	A babaváró hitel reformja	●					●		
Lakásfinanszírozáshoz kapcsolódó további beavatkozások	A kamatstop meghosszabbítása		●					●	
	A kedvezményes lakásáfa meghosszabbítása	●					●		
	A gazdaságpolitikai akcióterv forrásbővítő eszközei	●					●		
Új otthonfelújítási és lakossági energetikai programok	Új otthonfelújítási támogatási program		●					●	
	Napenergia Plusz Program	●					●		
Nagyberuházásokhoz kapcsolódó kiszorítás					●	●			
Érdemtelenné váló, kiszolgáltatott lakhatási helyzetű csoportok	Ukrainai menekültek lakhatási támogatása				●	●			
	A 2023-as recski sárlavina károsultjai				●	●			

1. ábra: A lakáspolitikai eszközrendszer összefüggése a lakhatási szegénységgel
 Forrás: a szerző szerkesztése.

¹ Periféria Központ és Kutatóközpont; czirfusz.marton@periferiakozpont.hu

mellett 2023–2024-ben a társadalom kiszolgáltatott lakhatási helyzetű csoportjainak államilag vezérelt kiszorítása is felerősödött.

A 2023–2024-es intézkedések lakhatási szegénységgel való összefüggéseit az 1. ábra mutatja be. Általánosságban elmondható, hogy **a lakáspolitikai eszköztár finomhangolása nem szolgálta a lakhatási szegénységben élőkre való pontosabb célzást és inkább rontotta a lakhatási szegénységben élők helyzetét. A lakhatási szegénységben élőkre való célzás teljes mértékben sikerült viszont azokban a helyzetekben, amikor támogatott csoportoktól vontak meg ellátásokat.**

1.1. Családpolitikai lakástámogatások

A családpolitikai típusú lakástámogatásokat a kormány 2023-ban a költségvetés romló helyzete miatt erőteljesen visszavágta.² A családi otthont-eremelési kedvezmény és a babaváró hitel feltételei jelentősen módosultak, aminek hatásai 2023–2024-ben az igényléseken is meglátszottak. Mindközben **a családpolitikai lakástámogatások egyik lehetséges „kimeneti változója”, a születésszám is mérséklődött.**³

A falusi CSOK igénylési feltételei nem változtak, a támogatási összegek emelkedtek (0,5–7,5 millió Ft-ra). A Magyar Nemzeti Bank szakértői szerint **a támogatási összegek növelése a lakásárak emelkedését eredményezheti a preferált kistelepüléseken**, így a lakhatás megfizethetősége nem feltétlenül javul. Az újonnan bevezetett CSOK Plusz program a korábbiaknál magasabb összegű kamattámogatott (fix 3%-os) lakáshitelt jelent, amelyhez hitelelengedés kapcsolódik legalább két új gyermek megszületése

esetén. A CSOK Plusz csak új gyermeket vállaló háztartások számára igényelhető.⁴ Bár **a megnövelt hitelösszegek javíthatják a lakásvásárlás hozzáférhetőségét, a lakásszegénységben élő, gyermekvállalást tervező háztartások egy része egyáltalán nem vagy nem a maximális összegig hitelképes.** Így a hiteltámogatások a tehetősebbek számára jelenthetnek könnyítést a lakásvásárlásban. 2024 első öt hónapjában 6000 CSOK Plusz hitelkérelem érkezett be a hitelintézetekhez, átlagosan 26 millió Ft összegben.⁵

A babaváró hitel feltételeinek módosulásával előrehozott kereslet jelent meg 2023-ban. 2023 végére a lakosság összesen 2280 milliárd Ft-nyi babaváró hitelállománnyal rendelkezett.⁶

Új eladósodási kockázati csoportként jelentek meg a családtámogatásokhoz kötött gyermekvállalási feltételt nem teljesítő háztartások. A Magyar Nemzeti Bank számításai alapján a 2016–2018-as CSOK-szerződések 2020–2022-es gyermekvállalási határidőit támogatási típustól függően a szerződések 27-33%-ában nem teljesítették (közel 5700 család), a 2023-ban és 2024-ben lejáró szerződéseknel pedig még magasabb arányokat mértek. A 2019-ben babaváró kölcsönszerződést kötött házaspárok (esetükben öt éven belül kell a gyermekvállalást teljesíteni) negyedében, 12 ezer szerződés esetében nem teljesült e feltétel a 2023. júniusi állapot alapján.⁷ A gyermekvállalás „nemteljesítése” esetén a kamattámogatást vissza kell fizetni és a hitel piaci hitellé alakul át, ami jelentős anyagi terhet jelent az érintett háztartások egy részének. A kormány a gyermekvállalás teljesítésének határidejét a babaváró hiteleseknel 2026. július 1-ig hosszabbította meg, a CSOK esetében viszont nem módosítottak a határidőkön.⁸

² Ezekről lásd az előző év lakhatási jelentésének fejezetét: Czirfusz, M. (2023). [Közpolitikai változások és költségvetési kiadások](#). In: Lukács, Gy. (szerk.). Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2023. (pp. 9–22.) Budapest: Habitat for Humanity Magyarország.

³ Előd, F. (2024). [4500 milliárd forint ment el a fideszes családpolitikára. Az eredmény: a gazdagok gazdagabbak lettek](#). Telex.hu

⁴ MNB (2023). [Lakáspiaci jelentés 2023. november](#). Magyar Nemzeti Bank.

⁵ Palkó, I. (2024). [Bejelentést tett a kormány a CSOK Pluszról és a falusi CSOK-ról](#). Portfolio.hu.

⁶ MNB (2024). [Pénzügyi stabilitási jelentés 2024. május](#). Magyar Nemzeti Bank.

⁷ MNB (2024). [Pénzügyi stabilitási jelentés 2024. május](#). Magyar Nemzeti Bank.

⁸ [44/2019. \(III. 12.\) Korm. rendelet a babaváró támogatásról](#), 38. §

1.2. A lakásfinanszírozáshoz kapcsolódó további beavatkozások

A változó kamatozású jelzáloghitelekre 2022-ben a kormány bevezette a kamatstopot, amely a kamatkörnyezet emelkedésének terheit a pénzügyi intézményekre hárítja át. A kamatstopot a kormány többször meghosszabbította, a jelenlegi szabályozás szerint 2024. december 31-ig van érvényben az eszköz. A Magyar Nemzeti Bank elemzése alapján a 273 ezer kamatstopos ügyfél 9%-a sérülékeny, akiknél a kamatstop kivezetése érdemi tehernövekedést eredményezne.⁹ **A kamatstop tehát zömmel olyan adósoknak kedvez, akiknek nem okozna nehézséget a megemelt törlesztőrészek megfizetése, így társadalmilag igazságtalan.**

Az újlakásépítéseket és -vásárlásokat a kormány az elmúlt években az általános forgalmi adó kulcsának csökkentésével igyekezett ösztönözni. Az 5%-os áfakulcsot a kormány 2016-tól vezette be „átmeneti intézkedésként”, amelyet többször meghosszabbított. A 2024 májusi bejelentés szerint az év végén lejáró kedvezményes áfakulcsot 2026 végéig meghosszabbítják. Az építési engedély 2026 végéig történő megszerzése esetén a kedvezményes lakásáfa 2030 végéig lesz érvényesíthető.¹⁰ Mivel az újlakásvásárlás a tehetősebbek számára elérhetőbb és a kedvezményes áfa nem csökkentette az árakat a lakáspiacon, **a kedvezményes lakásáfa nem szolgálja a lakhatási szegénység mérséklését és nem könnyíti érdemben a kevésbé tehetősek lakásvásárlását.**

A lakásfinanszírozás forrásbővítését szolgálja a 2024 őszén bejelentett gazdaságpolitikai akcióterv néhány eszköze. Az önkéntes nyugdíjpénztári megtakarítások 2025-ben lakáscélra felhasználhatók lesznek a kormány növekedésösztönző elképzeléseivel összhangban. A lakhatás megfizethetősége az intézkedésnek köszönhetően várhatóan nem fog javulni.

A lakáshitelezés felfuttatását a Nemzetgazdasági Minisztérium a bankok által „önkéntesen” bevezetett 5%-os lakáshitel-kamatplafonnal kívánja elérni.¹¹

1.3. Új otthonfelújítási és lakossági energetikai programok

2024 tavaszán jelentette be a kormány, hogy európai uniós finanszírozásból (a Helyreállítási és Ellenállóképességi Terv REPowerEU fejezetéből) **otthonfelújítási támogatási programot indít, amely 20 ezer 1990 előtt épült családi ház energiahatékony felújítására adhat lehetőséget.** A 108 milliárd Ft-os program vissza nem térítendő támogatásból és kamatmentes hiteltől áll, háztartásonként maximum 7 millió Ft értékben. A vissza nem térítendő támogatás és a hitel arányát a beruházás helyszíne (a járás átlagjövedelme), a háztartás havi jövedelme és a primerenergia-felhasználás vállalt csökkenése befolyásolja. A támogatás – a korábbi otthonfelújítási támogatással szemben – nem csak a gyerekes családok számára igényelhető. A programot érdemi előkészítés nélkül vezették be, a feltételek a bejelentéstől számítva többször módosultak, az indulást egy hónappal elhalasztották. A program keretében 2024. július 1-től 2025. december 31-ig lehet támogatási kérelmet benyújtani.¹²

A lakhatási szegénységben élők hozzáférését segíti a háztartási jövedelem figyelembevétele és a közvetlen kivitelezői finanszírozás. **A lakhatási szegénységben élők egy része számára viszont nem hozzáférhető a program,** mert a tulajdonukban levő családi ház állapota nem felel meg a pályázati feltételeknek, vagy mert a háztartás nem hitelképes. A Habitat for Humanity Magyarország szakmai álláspontja szerint a program nem a

⁹ MNB (2024). [Pénzügyi stabilitási jelentés 2024. május](#). Magyar Nemzeti Bank.

¹⁰ Argyleán, J. (2024). [2026. végéig meghosszabbítják az 5 százalékos lakásáfat](#). Bankmonitor.hu

¹¹ <https://kormany.hu/hirek/a-kormany-uj-gazdasagpolitikai-akciotervrol-dontott>

¹² A pályázati kiírás [itt](#) érhető el.

leginkább rászoruló energiaszegény háztartásokat célozza.¹³ A szakmai szervezetek továbbá hiányolják, hogy a program nem illeszkedik átfogó, kiszámítható és tervezhető felújítási stratégiába.¹⁴ A programban több év alatt 20 ezer lakás újulhat meg, a kibocsátáscsökkentési célok elérése érdekében viszont évi százezer lakás felújítására volna szükség a Magyar Energiahatékonysági Intézet számításai alapján.¹⁵

Semmilyen szociális célzást nem tartalmaz a Helyreállítási és Ellenállóképességi Tervből finanszírozott, 2024-ben indult Napenergia Plusz Program, amelyben 106 milliárd Ft-os támogatási kerettel 26 ezer háztartás kaphat legfeljebb 5 millió Ft-os támogatást új napelemes és energiatárolós rendszerek kiépítésére.¹⁶ A program nem csökkenti az energiaszegénységet.

1.4. Nagyberuházásokhoz kapcsolódó kizorítási folyamatok

Bár a kormány 2023–2024-ben számos közberuházást leállított, **a kiemelt beruházásokhoz kapcsolódóan felerősödtek a lakossági kizorítási folyamatok.** Kizorítási folyamatokról akkor beszélünk, ha a beruházások megvalósítása során háztartások elveszítik a lakhatásukat, vagy a beruházó nem gondoskodik a kizoruló háztartások megfelelő elhelyezéséről. A nemzetgazdaságilag kiemelt beruházások esetében az érintetteknek és szövetségeseiknek kevesebb ideje és szűkebb jogköre van a kizorítás megakadályozására. A kizorításokról átfogó adatokkal nem rendelkezünk, a továbbiakban néhány esetet mutatunk be, ahol lakhatási szegénységben élőket is érintenek a beruházások.

- A kormány az Egyesült Arab Emírségek befektetőcsoportjának adja át a tervek szerint Budapesten a **Rákosrendező** rozsdáövezeti területét, amely a mini/maxi Dubaj projekt néven vált hírhedtté. A területen a MÁV szolgálati lakásaiban élt több tíz bérlő és családjuk. 2024 tavaszán a vasúttársaság rövid határidővel igyekezett kiköltöztetni a lakókat. A kizorítási folyamatot a felajánlott cserelakások rosszabb minősége, a távolabbi területekre való kizorítás, a bérleti szerződések bérlők számára kedvezőtlenebb módosítása, valamint a jogcím nélküli lakók helyzetének nem megnyugtató rendezése övezte.¹⁷
- Budapest-Józsefvárosban több helyszínen is a lakosság kizorításával fenyegető állami beruházások előkészítése zajlik. 2024. április végén szavazta meg az Országgyűlés azt a törvénymódosítást, amely a **Nemzeti Közszolgálati Egyetem campusfejlesztéséhez** kapcsolódóan nyolc önkormányzati tulajdonú lakóépületet sajátít ki. A lakásokban nagyjából ötszáz fő, zömmel alacsony jövedelmű és nehéz helyzetű család lakik. Az önkormányzat az épületek átfogó rehabilitációjának előkészítésén dolgozott, a lakosság megtartásával, ezt a központi állam döntése keresztülhúzta, megágyazva a kizorítási folyamatoknak.¹⁸ A kisajátítások 2025. júliusi hatállyal történnek meg, az önkormányzatnak 2026. január 31-ig kell cserelakást felajánlania a lakosoknak,¹⁹ miközben a kerület nem rendelkezik ekkora számban beköltözhető lakással. A kerület belső részén a **Pázmány Campus** fejlesztéséhez kapcsolódóan fenyeget a lakosság kizorulása. A kormány mint beruházó az érintett lakosokkal és az önkormányzattal érdemben nem egyezett, az illetékes miniszter

¹³ Habitat for Humanity Magyarország (2024). [A Habitat for Humanity Magyarország észrevételei a lakossági energiahatékonysági otthonfelújítási támogatás \(RRF-REP-10.13.1-24\) felhívástervezetéről.](#)

¹⁴ Torontáli, Z. (2024). [Sok buktatót és csapdát kell elkerülnie, aki az otthonfelújítási milliókra pályázik.](#) G7.

¹⁵ Horváth, Á., Pálffy A. (2024). [Lejárt a várakozási időnk – Nem halogathatjuk tovább az épületeink felújítását.](#) Portfolio.

¹⁶ <https://napenergiaplus.nffku.hu/>

¹⁷ Bogatin, B. (2024). [„Igyekszik” a MÁV cserelakásokat keríteni a mini-Dubaj útjában álló lakóknak, de nem mindegy, milyeneket.](#) MÉRCE.

¹⁸ Fazekas, L. B. (2024). [A helyiek tiltakozása ellenére megszavazta 500 józsefvárosi kilakoltatását a Fidesz.](#) MÉRCE.

¹⁹ [168/2024. \(VI. 29.\) Korm. rendelet a Nemzeti Közszolgálati Egyetemről, valamint a közigazgatási, rendészeti és katonai felsőoktatásról szóló 2011. évi CXXXII. törvény végrehajtását érintő veszélyhelyzeti szabályokról](#)

a fejlesztéssel szomszédos lakóépületekből kivásárlással szorítaná ki a lakosokat.²⁰

- A közigazgatásilag Debrecenhez tartozó Szepes településrészen a többségi állami (központi állami és önkormányzati) tulajdonú **debreceni repülőtér** fejlesztése miatt kezdett el a debreceni önkormányzat lakóingatlanokat felvásárolni. Bár a polgármester szerint senkit nem kényszerítenek az eladásra, az esetlegesen a zajterhelés miatt élehetlenné váló házakból végül könnyen kiszorulhatnak a helyi lakosok.²¹

1.5. Kiszolgáltatott lakhatási helyzetű csoportok

A kormány több, kiszolgáltatott lakhatási helyzetű csoport támogatásától fordult el 2023–2024-ben.

Az ukrajnai menekültek lakhatásának támogatásából jórészt kivonult az állam a lakhatási támogatásokhoz való hozzáférés szigorításával. 2023. augusztus 1-től szigorították az elszállásoláshoz való hozzáférést, amelynek célja részben az volt, hogy a menekülteket a munkavállalás felé tereljék.²² 2024. augusztus 20-tól elhelyezés kizárólag a kormánybiztos által meghatározott, „háború sújtotta területeken” lakóhellyel rendelkezők számára biztosítható, legfeljebb egy hónap időtartamra vagy a menedékesként történő elismerésig.²³ Ezek az ellátások korábban valamennyi ukrán állampolgárnak jártak, és különösen sérülékeny csoportok (várandós nők,

gyermekek, egyedülálló szülők, 65 éven felüliek, fogyatékossgal élők) a menedékesként történő elismerés után is részesülhettek elhelyezésben. A szigorítás nyomán a szakértők és a szállásadó civil szervezetek szerint az elszállásolt menekültek háromnegyedét fenyegette a lakhatás elvesztése,²⁴ az ENSZ Menekültügyi Főbiztosságának becslése szerint 2000-3000 főt.²⁵

A szálláshelyeket az önkormányzatok, valamint külön megállapodással más szállásadók (általában civil szervezetek) biztosítják, amiért alacsony összegű költségvetési támogatást kapnak. Számos civil szervezet forrás híján nem segíti tovább az ukrajnai menekülteket. A Habitat for Humanity Magyarország 2024 nyarán zárta le az ukrajnai menekültek két és fél-éves támogatási programját, amelynek során több mint 3000 személy lakhatását segítették szolidáris lakhatással, albérlettámogatással, tárgyadományokkal.²⁶ **Az ukrajnai menekültek lakhatásának rendszerszintű és hosszú távú megoldásában továbbra sem vesz részt az állam, sem anyagi forrással, sem más beavatkozásokkal.** Az ukrán menekültek lakhatási helyzetével és támogatásával a lakhatási jelentés Megfizethetőség fejezete is foglalkozik.

Az ukrajnai menekülteken túl **más, kiszolgáltatott lakhatási helyzetű, eseti eszközökkel támogatott családok lakhatási helyzete is romlott.** A 2023. júniusi, a recski kőbányából lezúdult sárlavina miatt károsult családok lakhatásának megoldására gyorsan reagált a kormány egy 500 millió Ft-os támogatás ígéretével. A Belügyminisztérium a támogatást végül nem folyósította, mert szakértői szerint a károsult épületek lakhatóak maradtak. A kormány a támogatásról szóló kormányhatározatot is visszavonta

²⁰ Pálinkás, J. (2024). [Szeptemberben indul a Magyar Rádió bontása, tavaszra végeznének vele, 2028-ra készül el a Pázmány Campus](#). Józsefváros Újság.

²¹ Hvg.hu (2024). [Azt mondják, ott lesz a reptér kerítése, ahol most a rózsáim vannak – már egy fél városrészt felvásárolt Debrecen](#). Hvg.hu

²² Kiss, S. Á. (2023). [Munkára kényszerítik az ukrajnai menekülteket, még ha ezért szét is szakadnak a családok](#). Mércse.

²³ A részletekről lásd: [104/2022. \(III. 12.\) Korm. rendelet a veszélyhelyzet ideje alatt a szomszédos országban fennálló humanitárius katasztrófára tekintettel érkező személyek elhelyezésének támogatásáról és az azzal kapcsolatos egyéb intézkedésekről](#)

²⁴ Frank, Zs. (2024). [Földönfutókon spórol az Orbán-kormány, az ukrán menekültek háromnegyede veszítheti el a lakhatási támogatást](#). Népszava.

²⁵ UNHCR Magyarország (2024). [Az UNHCR aggódik az Ukrajnából érkező menekültek magyarországi elszállásolásával kapcsolatos jogszabályi változások miatt](#).

²⁶ A program összefoglalásáról lásd: Habitat for Humanity Magyarország (2024). [Véget ér az Ukrajna projektünk – Ennyi mindenre vagyunk büszkék.](#)

2024 szeptemberében.²⁷ A károsultak segítségével az MR Községi Lakás-alap Nkft.-t bízta meg a kormány, amely bérlésre vagy vásárlásra ajánlott fel a tulajdonában álló üres ingatlanokat.²⁸

1.6. A lakásügy a kormányzati struktúrában

A lakásügyek a kormányzati struktúrában több minisztérium között oszlanak meg, ami a lakáspolitikák irányítása szempontjából kedvezőtlen. **Az osztott minisztériumi felelősségi körök hátráltatják a lakáspolitikai átfogó tervezését és megvalósítását.**

2023–2024-ben a minisztériumok közötti lakásügyi feladatmegosztás változatlan maradt. Konceptcionális szinten a nemzetgazdasági miniszter felel a lakáspolitikáért, a pénzügyminiszter pedig a lakáscélú állami támogatásokért, azaz ő hajtja végre a lakáspolitikai intézkedéseket. A kultúráért és innovációért felelős miniszterhez tartozik a családpolitika, ezzel összefüggésben a miniszter közreműködik az „otthonteremtési program” alakításában.²⁹ (A kormány nem rendelkezik otthonteremtési programdokumentummal.)

A minisztériumokon belül a lakásügy továbbra sem hangsúlyos, a lakásügynek nincs sem önálló, sem helyettes államtitkára. A lakásügyek a Nemzetgazdasági Minisztériumban, a Pénzügyminisztériumban és a Kulturális és Innovációs Minisztériumban széles portfólióval rendelkező államtitkárok és helyettes államtitkárok felelősségi köréhez tartoznak. **A lakáspolitikának a kormányzaton belül nincs markáns arca – sem személyi értelemben, sem a politikai elképzeléseket tekintve.**

1.7. Fordulópont a lakásügy kormányzati kommunikációjában?

2024 őszén a kormánykommunikációban hangsúlyossá vált a megfizethető lakhatás témája. Pozitív fordulatnak tekintjük, hogy a kormány végre elkezdett a lakhatási válságról beszélni. A 2024 októberében bejelentett „gazdaságpolitikai akcióterv” egyik pillére lett a megfizethető lakhatás, tíz konkrét intézkedéssel.³⁰ Az akcióterv elfogadásával egyidőben szivárgott ki egy „Magyar Nemzeti Lakásstratégia 2035” című szakértői munkaanyag, amely a kormányzati lakáspolitikai irányait volna hivatott kijelölni.³¹ A megfizethető lakhatás tematizálása a jelenlegi ismereteink alapján inkább kommunikációs fordulópont: **nincs változás abban, hogy az érdemi lakáspolitikát összerendezetlen lakáspolitikai eszközök halmaza helyettesíti. A lakásügyet – amelyet hosszú távú szemlélettel volna szükséges kezelni – a kormány egyre inkább a rövid távú gazdasági ciklusok logikájának rendeli alá, eseti intézkedésekkel.**

A gazdaságpolitikai akcióterv egyes elemei korábbi szakpolitikai eszközök folytatását (kedvezményes 5%-os lakásáfa) vagy újracsomagolását (vidéki otthonfelújítási program) sejtetik, más elemei viszont újdonságot jelentenek a 2010 utáni Orbán-kormányok szakpolitikai elképzelésében (pl. a magán szálláshely-szolgáltatás időleges korlátozása). Az intézkedések részleteit e kézirat zárásakor még nem ismerjük. **Az eszközök többsége nem a lakásszegénységben élőket célozza, és nem várható, hogy a lakásszegénység különböző tényezői által érintett társadalmi csoportok helyzetét érdemben javítaná. Az eszközökhöz legnagyobb részben nem társulnak költségvetési többletráfordítások.** A tervezett intézkedések egy része az építőipar és a gazdasági növekedés fellendítését szolgálná (pl. az önkéntes nyugdíjpénztári megtakarítások vagy a SZÉP-kártyára érkező béren kívüli juttatások lakáscélú felhasználása). A fiataloknak szóló

²⁷ [1291/2024. \(IX. 19.\) Korm. határozat kormányhatározatok felülvizsgálatáról.](#)

²⁸ Nagy, G. M. (2024). [Fű alatt sunnyogtak el a recski sárlavinakárosultak Orbán által belengetett 500 millióját.](#) 24.hu

²⁹ [182/2022. \(V. 24.\) Korm. rendelet a Kormány tagjainak feladat- és hatásköréről](#)

³⁰ <https://kormany.hu/hirek/a-kormany-uj-gazdasagpolitikai-akciotervrol-dontott>

³¹ Előd, F. (2024). [Váratlan és radikális fordulat jöhet az állami lakáspolitikában.](#) Telex.

lakásprogram vagy a budapesti felsőoktatási kollégiumi férőhelybővítés hatása a lakhatási szegénységre csak a részletek ismeretében jelezhető előre. A gazdaságpolitikai akcióterv lakhatási pillére széttagolt, nem tudunk stratégiai háttérdocumentumról vagy nyilvános hatásvizsgálatról, amelyek a tervezett intézkedéseket rendszerbe foglalják.

A megfizethető lakhatás magyarországi szakpolitikában való előtérbe kerülésével párhuzamosan **a lakásügy európai uniós szinten is egyre hangsúlyosabbá válik.** Az Európai Bizottság 2024 júliusában újraválasztott elnöke, Ursula von der Leyen 2024–2029 közötti időszakra szóló politikai iránymutatásában bejelentette, hogy önálló biztost kap a lakásügy, és elnökként előterjeszti az első európai megfizethető lakhatásra vonatkozó tervet.³² A lakhatást az energiaügyi portfólióval csomagolták össze a biztosi feladatkörjavaslatban.³³

2. Költségvetési kiadások

A lakáspolitikára fordított központi költségvetési kiadásokat és azok összetételét a lakhatási jelentésben megszokott szerkezetben mutatjuk be. A 2023-as zárszámadást a kormány 2024. szeptember végén nyújtotta be a parlamentnek, így ezeket az adatokat feldolgoztuk a lakhatási jelentésben. A 2024-es kiadások évközi alakulásának részleteiről kevés információval bírunk: a Pénzügyminisztérium a közérdekű adatigénylésünket elutasította, arra hivatkozva, hogy az évközi kiadási adatok döntés megalapozását szolgálják, így nem nyilvánosak. Így a szórványos, hivatalos kormánykommunikációban megjelent információkból mutatjuk be az ez évi trendeket.

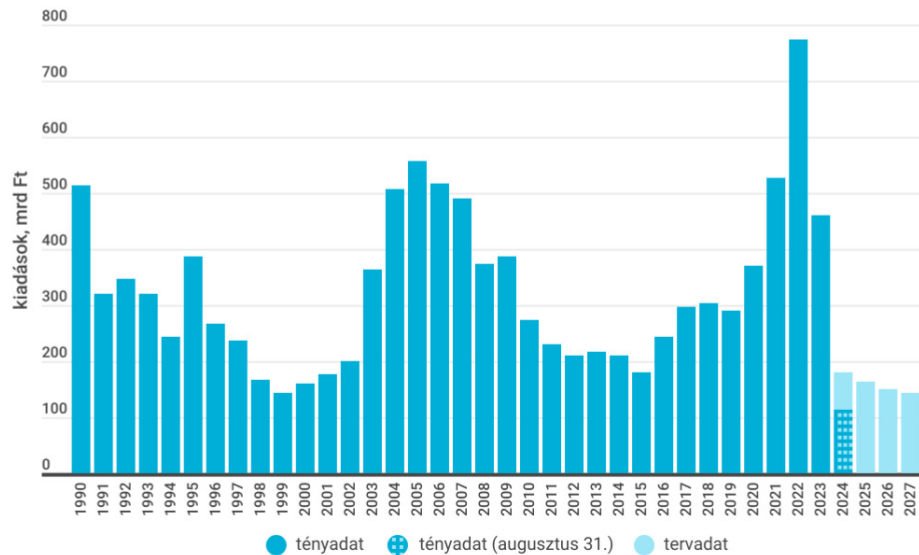
A 2025. évi költségvetési törvényjavaslat parlamentnek való benyújtását novemberre helyezte át a kormány a tavaszi időpontról. A költségvetési tervezés így pontosabban lekövetheti a szakpolitikai változásokat és a gazdasági folyamatokat. A korábbi években megszokott volt, hogy a költségvetési törvényjavaslat nem számolt az év későbbi szakaszában meghozott, a költségvetést is érintő lakáspolitikai változásokkal, és a szakpolitikai átalakítások pénzügyi hatásait nem vezették át a költségvetésen.

2.1. A „lakástámogatások” költségvetési cím

A „lakástámogatások” költségvetési cím tartalmazza a kormány legjelentősebb lakáspolitikai eszközeinek kiadásait (2. ábra), például a családi otthonteremtési kedvezményt vagy a lakáshitelek kamattámogatását. **Ezek az eszközök szociálisan nem célzottak,** az akadálymentesítési támogatást kivéve. 2022-ben reálértéken a rendszerváltás utáni legmagasabb összeget számolták el a költségvetési címen (2024-es árakon közel 800 milliárd Ft-ot). A kiugrást elsősorban az otthonfelújítási támogatás okozta. Ennek az eszköznek a megszüntetésével meredeken csökkentek a lakástámogatási kiadások, 2024-re pedig az első Orbán-kormány

³² von der Leyen, U. (2024). [Európa választása. Politikai iránymutatás a hivatalba lépő következő Európai Bizottság számára 2024–2029.](#) Strasbourg.

³³ https://commission.europa.eu/about-european-commission/towards-new-commission-2024-2029/commissioners-designate-2024-2029_en



2. ábra: A „lakástámogatások” cím költségvetési kiadásai (milliárd Ft, 2024-es árakon, 1990–2027)

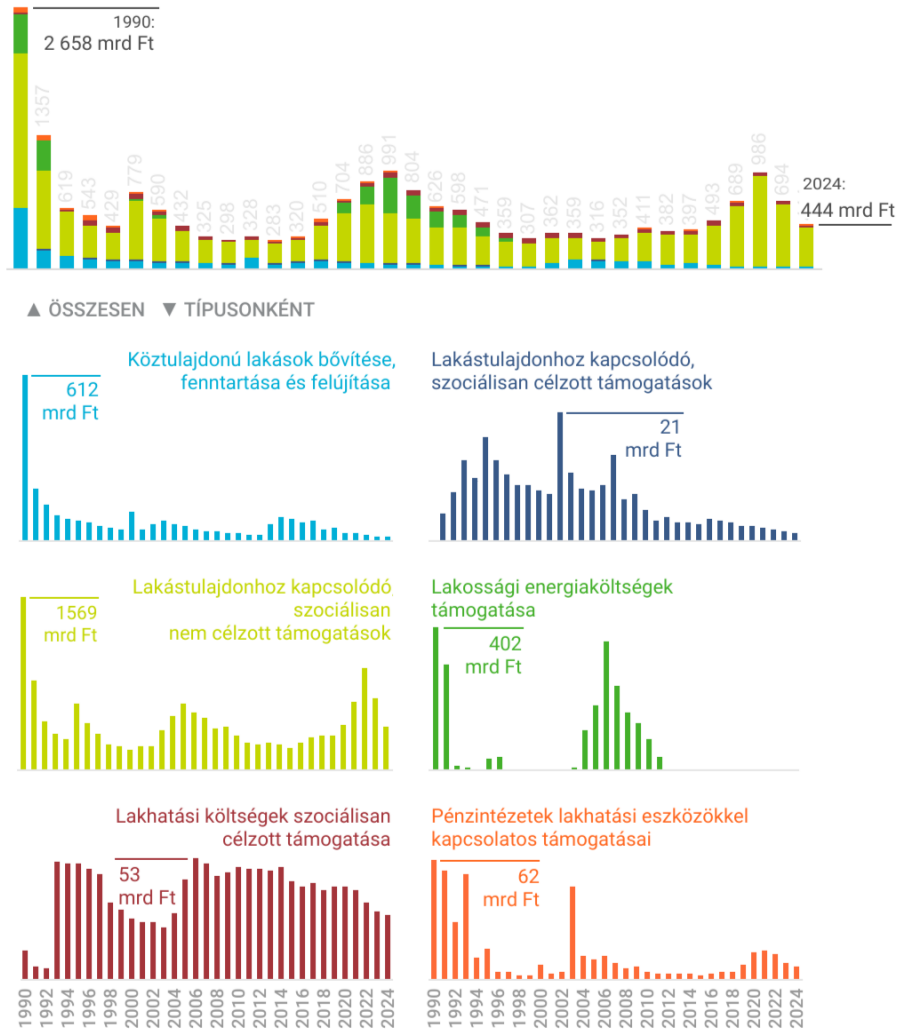
Adatok forrása: zárszámadási törvényjavaslatok (1990–2023), [ÁHT-jelentés \(2024. augusztus\)](#), Központi Statisztikai Hivatal ([fogyasztói árindex](#)), [MNB inflációs jelentés](#).

(1998–2002) rendszerváltás utáni mélypontjára zuhannak a ráfordítások. A 2024. évi kiadási terv augusztus végéig időarányosan teljesült, azaz a 2023 tavaszán megtervezett kiadásokhoz viszonylag pontosan igazították hozzá az év további részében a lakáspolitikai eszközök hozzáférését (pl. a családi otthonteremtési kedvezmény szűkítését). A lakástámogatásokra fordított kiadások a 2024-es költségvetés hosszú távú kitekintése alapján a következő években tovább csökkennek. A kézirat zárásáig a kormány nem jelentett be olyan lakáspolitikai változásokat, amelyek ezen a trenden érdemben módosítanának, a gazdaságpolitikai akcióterv intézkedései között pedig nem találunk olyat, amelyet a lakástámogatások költségvetési cím alatt számolnak el.

2.2. A lakhatási célú költségvetési kiadások részletesen

A lakhatási célú költségvetési kiadások részletes összesítését a korábbi évekhez hasonlóan a költségvetési és zárszámadási törvényjavaslatok fejezeti kötetének feldolgozásával készítettük el. A kiadási tételeket a lakhatási jelentésben megszokott nagyobb csoportokba vontuk össze (3. ábra). Módszertani változás a 2023-as lakhatási jelentéshez képest, hogy a rezsicsökkentéshez kapcsolódó kiadásokat nem szerepeltetjük az összefoglaló ábrán, mert a kifejezetten a lakossági rezsivédelemre fordított kiadások nem különíthetők el a zárszámadásból. A rezsicsökkentés költségvetési vonzatait részletesebben is bemutatjuk a 2023-as költségvetés példáján. A következőkben a kiadási csoportok szerint ismertetjük a 2023-as és 2024-es trendeket. Ha a szövegben külön nem jelöljük, akkor a folyó áras adatokat elemezzük, a szöveghez kapcsolódó 3. ábra viszont 2024-es árakon tünteti fel a hosszú távú trendeket.

A lakhatási célú költségvetési kiadások több mint 90%-a szociálisan nem célzott a 2024-es költségvetési tervek alapján. Az arány az utóbbi években néhány százalékponttal javult, ennek oka a nem célzott támogatások



3. ábra: A kormányzat lakhatási célú kiadásai (milliárd Ft, 2024-es árakon, 1990–2024)
 Adatok forrása: zárszámadási (1990–2023) és költségvetési (2024) törvényjavaslatok, Központi Statisztikai Hivatal ([fogyasztói árinдекс](#)). A részletes adatok [ezen a linken](#) nyilvánosan elérhetők.

jogosultsági feltételeinek szigorítása és nagyobb kiadásokkal járó eszközök (pl. az otthonfelújítási támogatás) kivezetése.

- **Köztulajdonú lakások bővítésére, fenntartására és felújítására** lényegében nem költ a központi állam. Az önkormányzati lakásállomány felújítására a városi önkormányzatok 2023-ban 15,2 milliárd Ft-ot fordítottak, 2022 és 2023 között a ráfordítás reálértéken negyedével csökkent.³⁴ Az önkormányzati lakásrendszerből csökkenő állomány mellett rendszerszintű forráskivonás történik. A forráskivonás mértéke 2016 és 2022 között csak a megyei jogú városok és a budapesti kerületek körében folyó áron 71,5 milliárd Ft volt.³⁵
- **Lakástulajdonhoz kapcsolódó szociálisan célzott támogatások** lényegében nem léteznek. A gyermekvédelmi lakásalap a gyermekvédelmi gondoskodásból nagykorúvá válásuk miatt kikerülő személyeket hivatott támogatni. 2023-ban 1,3 milliárd Ft-ot fordítottak a központi költségvetésből erre az eszközre, ami a célcsoport lakhatását nem tudja megoldani. A mozgássérült személyek által lakásvásárlási, lakásépítési és lakásátalakítási célra igénybe vehető akadálymentesítési támogatás olyan alacsony értékűvé vált (300 ezer Ft), az igénylési folyamat pedig annyira túlbürokratizált, hogy a költségvetési kiadások reálértéken a rendszerváltás utáni mélypontra zuhantak 2023-ra (71,6 millió Ft).
- **Lakástulajdonhoz kapcsolódó, szociálisan nem célzott támogatásokra** 2023-ban 639,6 milliárd Ft-ot fordított az állam, 2024-re pedig 393,5 milliárd Ft-ot tervezett a költségvetési törvényjavaslat. 2023-ban az otthonfelújítási támogatás volt a csoportban a legnagyobb kiadással járó eszköz, 245,7 milliárd Ft-tal. A vissza nem térítendő támogatások közül a családi otthonteremtési kedvezmény

³⁴ KSH (2024). [STADAT 18.1.2.3. Önkormányzati lakásgazdálkodás vármegye és régió szerint](#).

³⁵ Jelinek Cs. (2024). [Önkormányzati bérlakásszektor. 2016–2022 közötti KSH adatok elemzése. Elemzés 2024.](#)

a szűkülő hozzáférés ellenére 2023-ban még mindig 73,6 milliárd Ft-os kiadást eredményezett, a babaváró támogatások gyerek-születés utáni elengedése 58,3 milliárd Ft-tal terhelte a központi költségvetést. A lakástakarékpénztári megtakarítások után fizetett, 2018-ban az új szerződésekre megszüntetett támogatások 2023-ban 27,8 milliárd Ft-os kiadást jelentettek. A nagyobb tételek közül kiemelendő még a 26,2 milliárd Ft adóvisszatérítési támogatás. Az emelkedő kamatkörnyezetben a lakáspolitikai eszközökhöz kapcsolódó kamattámogatások 2023-ban súlyosabb anyagi terhet jelentettek a központi költségvetés számára. A családi otthonteremtési kedvezményhez kapcsolódó lakáshitelek és a babaváró hitelek kamattámogatása az ötéves államkötvényekhez van kötve; azaz a hitelfelvevők alacsonyan tartott kamatai és a piaci kamatok közötti különbséget a központi költségvetés állja. A babaváró kamattámogatások kiadásai 2023-ban először haladták meg a 100 milliárd Ft-ot (112,4 milliárd Ft), a CSOK-hitelek kamattámogatási kiadásai pedig folyó áron 3,4-szeresükre emelkedtek 2022-ről 2023-ra, 2023-ban 40,3 milliárd Ft kiadást eredményezve. A kamatkörnyezet változása ugyanakkor nem jelent akkora terhet a költségvetés számára, mint két évtizeddel ezelőtt a jelzáloglevelek kamattámogatásának elsza-baduló költségvetési terhe.

- **A lakossági energiaköltségek támogatása** soron a közvetlenül a lakossági fogyasztókhoz jutó energiatámogatásokat szerepeltettük a hosszú távú áttekintésünkben. Ilyen támogatásra a 2000-es évek közepén volt utoljára példa. Mivel a lakossági rezsivédelem (rezsicsökkentés) kiadásai a szolgáltatókhoz kerülnek, és nehezen beazonosítható, hogy a központi költségvetés kiadásai közül mekora összegű a lakossági rezsivédelem, ezért nem szerepeltettük az ábránkon.
- **A lakhatási költségek szociálisan célzott támogatásai** között folytatódott a települési támogatás és a szociális tüzelőanyag-támogatás

elértéktelenedése. A települési támogatásra fordított kiadások 2020 és 2023 között reálértéken negyedével csökkentek, a kiadások folyó áron 2023-ban 23,3 milliárd Ft-ot tettek ki.³⁶ A szociális tüzelőanyag-támogatásra a kistelepülési önkormányzatok pályázhatnak, a keret 2019 óta változatlan, 5 milliárd Ft, ami a pályázaton nyertes településeken legtöbbször nem fedezi az igényeket.

- **A pénzügyi intézetek lakhatási eszközökkel kapcsolatos támogatásai** a jogszabályi változások (egyes eszközök kivezetése és a támogatási összeg csökkentése) miatt 2023-ban csökkentek. Reálértéken az utóbbi évek 2021-es csúcértékéről (14,6 milliárd Ft) 2024-ben várhatóan 6,4 milliárd Ft-ra csökken a költségvetési kiadás. Ezeket a támogatásokat a pénzügyi intézetek a különféle lakáspolitikai eszközök folyósítása után kapják a központi költségvetésből.

2.3. A lakhatási célú költségvetési kiadásokon túl

Az összefoglaló ábránkon nem szerepeltettünk lakhatási célt szolgáló, de a fenti kategóriákba nem besorolható tételeket, valamint olyanokat, amelyek ráfordítási összege a zárszámadásokról nem rekonstruálható.

- **Köztulajdonú lakások bővítésére, fenntartására és felújítására eseti európai uniós forrásokhoz férhetnek hozzá az önkormányzatok,** amelyek a lakásállomány kisléptékű bővítését és felújítását tették lehetővé az elmúlt években.³⁷ Ezeknek a pályázatoknak az elszámolását a zárszámadásból nem lehet visszafejteni, így ábránkon sem szerepeltettük őket.

³⁶ KSH (2024). [STADAT 25.1.1.27. Rászorultságon alapuló önkormányzati eseti támogatás.](#)

³⁷ PI. EFOP-1.2.11-16 Esély Otthon, amelyben bizonyos 3 és 20 ezer fő közötti lakosságú települések létesíthettek 18 és 35 év közötti fiatalok számára bérlakást.

- **Európai uniós forrásból** folyik a Máltai Szeretetszolgálat koordinálásában kétezer szociális lakás felépítése és felújítása, valamint szociális naperművek telepítése. A szociális naperművekben megtermelt áram eladásából származó bevételt rászoruló családok számára juttatják vissza árammal való fűtés rezsitámogatására.³⁸ A projektet a Helyreállítási és Ellenállóképességi Eszközből (RRF) valósítják meg, hazai költségvetési előfinanszírozással.
- **A korábbi években a kormány a Magyar Falu Programon belül, hazai költségvetési forrásból írt ki szolgálatilakás-építési és -felújítási pályázatokat**, ezekről a 2022. évi lakhatási jelentésben számoltunk be részletesen. 2024-ben a szolgálatilakás-fejlesztési kiírást beolvasztották az önkormányzati tulajdonú ingatlanok fejlesztéséről szóló általános kiírásba, amelyben egy település csak egy ingatlan fejlesztésére nyújthat be pályázatot.³⁹ A 2024-ben szolgálatilakás-fejlesztéssel pályázó önkormányzatok köréről nincs információnk. A Balaton Kiemelt Üdülőkörzetben hazai forrásból 4,5 milliárd Ft keretösszeggel írtak ki szolgálatilakás-kialakítási pályázatot.⁴⁰
- Nem szerepeltettük az összefoglaló ábrán **az MR Lakásalap közfeladat-ellátásának támogatását**, amely 2023-ban 4 milliárd Ft volt. Az MR Lakásalap lakásai egykor köztulajdonban voltak, ekkor a fenntartásukra a költségvetés szintén biztosított forrásokat a Nemzeti Eszközkezelő számára. A kormány az MR Lakásalap támogatásával kedvezőbb helyzetbe hozza a szervezetet, mint a települési önkormányzatokat, amelyek nem kapnak normatív finanszírozást lakásaik fenntartására.
- **A lakásokhoz kapcsolódó adó- és illetékkezdvezményekkel** a 2023-as zárszámadás becslése szerint összesen 64,9 milliárd Ft-ot hagytak a családoknál. Ebből az összegből a családi otthonteremtési kedvezményrel vásárolt lakások illetékmentessége 34,2 milliárd Ft.
- **A lakhatást biztosító intézményi ellátás** központi költségvetési ráfordításai nem számíthatók ki a zárszámadásból. Ilyen lakhatást biztosító intézmények az idősothonok, a hajléktalan embereknek szállást biztosító és más szakosított intézményi ellátási formák (pl. pszichiátriai betegek otthona, krízislakások). Ezen intézmények működtetése megoszlik a központi állam, az önkormányzatok és nonprofit szolgáltatók között, a finanszírozást különböző költségvetési sorokon biztosítja az állam.
- **Az Ukrajnából menekült családok lakhatási támogatására fordított kiadásokat** különböző költségvetési soron számolták el. Ezek egyike a Nemzeti Foglalkoztatási Alap Válsághelyzeti támogatás költségvetési cím, 2023-ban folyó áron 440 millió Ft kiadással, két eszközzel. Az Ukrajnából érkezett menedékesek rendszeres létfenntartási támogatást kapnak (131 millió Ft), a dolgozó menedékesek munkáltatója pályázati úton támogatást igényelhet lakhatási és utazási költségek fedezésére (309 millió Ft). A Nemzeti Foglalkoztatási Alapon túl központi költségvetésből támogatták az intézményi szálláshelyek üzemeltetését. A helyi önkormányzatok például 2,45 milliárd Ft támogatást kaptak ukrainai menekültek elszállásolására és ellátására 2023-ban, a 104/2022. kormányrendelet alapján. A napi 5000 Ft-os költségtérítéssel számolva a központi költségvetés naponta átlagosan csupán 1345 személy elszállásolását fedezte. A karitatív szervezetek a menekültek ellátására szintén kaptak többletforrásokat a 2023-as költségvetésből, ám nem tudjuk, hogy ebből az összegből mennyit fordítottak lakhatási célra.

³⁸ <https://fete.hu/szakteruletek/energetika/>

³⁹ <https://magyarfaluprogram.hu/palyazat>

⁴⁰ <https://www.balatonregion.hu/hu/korabbi-bft-palyazat/palyazati-kozlemony-2024-marcius-20>

További, lakossági részt is tartalmazó rezsivédelmi kiadásokat az Energiaügyi Minisztérium nem a Rezsivédelmi Alapból átcsoportosított forrásokból, hanem más, a minisztériumi fejezetben szereplő bevételekből fedezett. Ilyen volt a víziközmű-szolgáltatók támogatása, ahol a zárszámadás közölte a kifejezetten a közszolgáltatási hiány miatt nyújtott kompenzáció összegét (109,7 milliárd Ft). Rezsivédelemnek hívja a zárszámadás a földgázkészletezés kiadásait és az ipari fogyasztók villamosenergia-áremelkedésének kompenzálását is, ezek nem vagy nem kifejezetten lakossági célú rezsivédelmet jelentenek.

Egyes, tartalmilag lakossági rezsicsökkentésnek minősülő szolgáltatások nem jelennek meg kimutathatóan a zárszámadásban (és így a 4. ábrán sem): például nem tudjuk, hogy a BM Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság mekkora összeget fordított a lakossági kéményseprési szolgáltatásra. A hulladékgazdálkodási rezsicsökkentés nem szükségeltet közvetlen állami ráfordítást, amióta a hulladékgyűjtési közfeladatokat koncesszióba adták a MOHU-nak.

3. Javaslatok

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

- A **lakhatási válság** fogalma új elemként jelent meg a kormányzati kommunikációban 2024 őszén. Ezt pozitív fordulatnak tartjuk, mert ösztönözheti a kormányt a lakhatási válság jellemzőinek feltárására, a lakhatási szegénységre vonatkozó megoldások rendszerszintű kidolgozására.
- A lakásügy felértékelődése az Európai Unióban a lakáspolitikai eszköz- és finanszírozási rendszer magyarországi újragondolására adhat lehetőséget. Az első európai megfizethető lakhatásra vonatkozó tervet kísérvé **az első magyar megfizethető lakhatásra vonatkozó terv**, amely széles szakmai és társadalmi párbeszédben készül! A lakáspolitikai eszközrendszer reformját csak a lakáspolitikai irányvonalainak kijelölése után lehet megtenni.
- Amennyiben az európai uniós források a korábbiaknál hangsúlyosabban megjelennek a lakásügyben, azok felhasználásával **csökkentendő a magyar lakáspolitikai költségvetési ráfordítások ciklikus ingadozása és növelendő a szociálisan célzott lakáskiadások súlya**.
- A lakhatási szegénységben élőkre **célzott támogatási programok** kidolgozására van szükség, amely programok az energiaszegénységi szempontokat is figyelembe veszik.
- **A lakhatási szegénység területi szempontjaira nagyobb figyelmet szükséges fordítani.** A nagyvárosi térségek lakhatási hozzáférhetőségi és megfizethetőségi problémáinak megoldására átfogó programot kell kidolgozni. Nem kívánatos a perifériákra (alacsonyabb jövedelmű járások, csökkenő népességű falusi települések) való költözés lakáspolitikai ösztönzése úgy, hogy a perifériákon minőségi munkahelyek nem állnak rendelkezésre, a közszolgáltatásokban pedig súlyos hiányok mutatkoznak.