



Éves jelentés a lakhatási szegénységről

2024

SZERZŐK:

Ámon Kata, Közép-európai Egyetem PhD hallgatója

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

Kőszeghy Lea, Társadalomtudományi Kutatóközpont

Lukács György, Habitat for Humanity Magyarország

SZERKESZTETTE:

Lukács György, Habitat for Humanity Magyarország

KÖZREMŰKÖDÖTT:

Dobos Balázs, Habitat for Humanity Magyarország

Tóth Szilvia, Habitat for Humanity Magyarország

Molnár Zsóka, Habitat for Humanity Magyarország

ADATVIZUALIZÁCIÓ:

Feldmár Nóra, Habitat for Humanity Magyarország

GRAFIKAI TÖRDELÉS:

Rochlitz Vera

IMPRESSZUM:

Felelős kiadó: Szegfalvi Zsolt ügyvezető igazgató
Habitat for Humanity Magyarország
(HFH International Hungary Nonprofit Kft.)
1027 Budapest, Margit krt. 26.

ISSN: HU ISSN 2732-3439

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

Habitat for Humanity Magyarország, Budapest, 2024.

BORÍTÓKÉPEK:

Címlap: Farkas Boglárka

Tartalom: Bugár Máté

Lakhatási szegénység: Farkas Boglárka

Lakáspolitikák és költségvetés: Farkas Boglárka

Települési önkormányzatok: Kiss Dénes

Megfizethetőség: Metropol/KB (<https://metropol.hu/budapest/2021/11/lottohazak-budapest-szerencsejatek>)



Tartalom

Bevezető	6
A szerzőkről	7
Lukács György	
A lakhatási szegénység – számokban	9
1. Lakhatási szegénység definíció, elérhető adatforrások, adatok	10
2. A lakhatási szegénység indikátorai	12
2.1. Infrastrukturális helyzet, alpinfrastruktúra nélküli, komfort nélküli ingatlanok	12
2.2. Rossz állapotú ingatlanok	14
2.3. Túlzsúfolt ingatlanok	15
2.4. Magas lakhatási költségekkel szembesülő háztartások	16

3. A lakhatási szegénység csoportjai és ezek közös halmazai – Lakhatási szegénység index, hány háztartás és ember tartozik az egyes csoportokba	18
4. A lakhatást befolyásoló további tényezők	21
5. Mit lehetne/kellene tenni a lakhatási szegénység csökkentéséért	24
Czirfusz Márton	
Lakáspolitikák és költségvetési kiadások	27
1. Lakáspolitikai fejlemények	27
1.1. Családpolitikai lakástámogatások	28
1.2. A lakásfinanszírozáshoz kapcsolódó további beavatkozások	29
1.3. Új otthonfelújítási és lakossági energetikai programok	29
1.4. Nagyberuházásokhoz kapcsolódó kizsorítási folyamatok	30
1.5. Kiszolgáltatott lakhatási helyzetű csoportok	31
1.6. A lakásügy a kormányzati struktúrában	32
1.7. Fordulópont a lakásügy kormányzati kommunikációjában?	32
2. Költségvetési kiadások	33
2.1. A „lakástámogatások” költségvetési cím	33
2.2. A lakhatási célú költségvetési kiadások részletesen	34
2.3. A lakhatási célú költségvetési kiadásokon túl	36
2.4. Fókuszban: a lakossági rezszivédelem	38
3. Javaslatok	39

Kőszeghy Lea	
Települési önkormányzatok és lakhatás	41
1. Bevezetés	41
2. Lakhatási problémák és önkormányzatok	42
2.1. Az önkormányzatok mozgásterét befolyásoló tényezők	42
2.1.1. Az állami szerepvállalás csökkenése, változása a lakhatási problémák megoldásában	42
2.1.2. Az önkormányzatok kompetenciáinak és finanszírozásának változása az utóbbi években	43
2.1.3. Ingatlanpiaci folyamatok	44
2.2. Az önkormányzatok mozgásterét befolyásoló tényezők néhány fontos következménye	45
3. Önkormányzatok feladatai a lakhatás területén – a jogi-szakpolitikai keret legfontosabb elemei	45
4. Önkormányzatok lehetőségei a lakhatási problémák csökkentésére	46
4.1. Önkormányzati ingatlanokkal való hatékony gazdálkodás	47
4.2. Az önkormányzati bérlakásállomány szociális szempontú, átlátható működtetése	48
4.2.1. Szociális szempontok érvényesítése az önkormányzati bérlakások kiadása során	48
4.2.2. Elhelyezés nélküli kilakoltatások megszüntetése az önkormányzati bérlakásokban	49
4.2.3. Hajléktalanságból való kivezető utak támogatása	49
4.3. Szociális támogatás – pénzügyi és egyéb eszközök	49
4.3.1. Megfizethetőség támogatása – lakásfenntartási költségek, eladósodás kezelése	49
4.3.2. Lakásvesztés megelőzése	50
4.3.3. Önálló lakásban maradás segítése	50

4.3.4. Intézményi ellátás	51
4.3.5. Önálló lakhatásba való visszatérés segítése	51
4.3.6. Szociális tüzelőanyag-támogatás	51
4.4. Piaci beavatkozások	51
4.4.1. Helyi adók	51
4.4.2. Meglevő lakásállomány bevonása a megfizethető bérlakások körébe	52
4.4.3. Pályázati forrásokhoz való hozzájutás segítése	52
4.4.4. Lakásfelújítási támogatások	53
4.4.5. Egyéb piaci beavatkozások	53
4.5. Településfejlesztés-rendezés	53
4.6. A szervezeti működés újragondolása a lakhatási problémák hatékonyabb helyi kezelése érdekében	54
4.6.1. Szervezeti innovációk	54
4.6.2. Lakásügyi koncepció	54
4.6.3. Ügyfélbarát működésmód	54
5. Zárszó	56

Ámon Kata	
Megfizethetőség	59
1. A lakhatás megfizethetősége Magyarországon 2023-2024-ben	60
1.1. A lakhatás megfizethetősége	60
1.2. A lakástulajdonhoz és a lakásbérlethez jutás megfizethetősége	61
1.3. A lakhatás fenntarthatósága	64
1.4. A megfizethető lakhatás minősége	65
2. Az ukrán menekültek és a lakhatás megfizethetősége Magyarországon	67
2.1. Az ukrainai menekültek helyzete és lakhatási problémáik	67
2.2. Megfizethető lakhatási megoldások ukrainai menekülteknek	70
2.3. Mit mutat meg az ukrainai menekültek helyzete a lakhatás megfizethetőségét célzó szakpolitika hiányáról Magyarországon?	71
3. Következtetések és ajánlások	75

Bevezető

Kedves Olvasó!

2012 óta állítja össze és jelenteti meg a Habitat for Humanity Magyarország éves jelentését a lakhatás állapotáról, az adott évi kormányzati, szakpolitikai környezet változásáról, a lakhatáshoz való hozzáférhetőség, megfizethetőség helyzetéről.

Az elemzések minden esetben reagálnak a lakhatási szegénységre, annak változásaira, azokra a társadalmi csoportokra, akiket a lakhatási depriváció leginkább érint – ezek vagy különböző, az éppen elérhető társadalomkutatási adatfelvételeken alapultak, vagy szakértői becsléseket tartalmaztak. Idei jelentésünkben az EU SILC háztartások jövedelmi és életkörülményeit felmérő adatgyűjtését, valamint a 2022-es népszámlálás adatait használtuk fel, ezek alapján teszünk megállapításokat a lakhatási szegénység által érintettek számáról és csoportjairól.

Különösen érdekessé vált a 2024-es év, egyrészt önkormányzati választások zajlottak, ahol hol hangsúlyosabb, hol kevésbé kiemelt módon, de megjelent a lakhatás kérdése is. Mindez okot adott arra, hogy külön is elemezzük az önkormányzati szintű lakhatási politikák alakulását, a helyi testületek lehetőségeit és az általuk alkalmazott jó gyakorlatokat.

Ősszel a kormányzat új gazdaságfejlesztési irányvonalat jelentett be, aminek szintén alapvető része a megfizethető lakhatás elősegítése, az aktuális gazdasági program 10 pontja is ehhez a témakörhöz kötődik. (Jelentésünk zárásakor mindezen tervekről még nem lehet tudni részleteket, a Lakhatási stratégia 2035 szakpolitikai háttéranyag is csak sajtóértesülésekből ismert, az anyag egyelőre nem publikus.) Mindez ugyanakkor azt jelzi,

hogy a következő évek a lakhatási válság kezelésében alapvető fordulatot hozhatnak, szakpolitikai és gyakorlati oldalon egyaránt.

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 2023-ban létrehozott brüsszeli állandó képviselte is. Mindezek mellett kiemelten fontosnak tartjuk a lakhatás problémáinak és megoldásainak megjelenését a közbeszédben. A felújítási és irodai munkába 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 adományával, vagy felújítási munkáinkba [önkéntesként](#) való becsatlakozással!

Jó olvasást kívánunk!

Lukács György, szakpolitikai munkatárs
Szegfalvi Zsolt, ügyvezető igazgató

A szerzőkről



Lukács György, szociológus. 1998-tól dolgozik a civil szektorban, többek között EU-finanszírozású társadalmi innovációs támogatási programok kidolgozásában és megvalósításában, szociológiai kutatásokban. 2023 augusztusától dolgozik a Habitat for Humanity Magyarországnál mint szakpolitikai munkatárs.



Czirfusz Márton geográfus. A Periféria Központ társalapítója, a HUN-REN Közgazdaság- és Regionális Tudományi Kutatóközpont külső munkatársa. 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.



Kőszeghy Lea, szociológus. PhD fokozatát 2011-ben szerezte az Eötvös Loránd Tudományegyetem Szociológia Doktori Iskolájában. Fő kutatási területei a lakhatási egyenlőtlenségek, lakhatási szegénység és lakáspolitikai, az energiahasználat társadalmi egyenlőtlenségei és ennek fenntarthatósággal kapcsolatos vonatkozásai, az energiaszegénység, valamint a várostervezés szociológiai elemzése. Dolgozott az akadémiai és a civil szektorban is. A Habitat for Humanity Magyarország korábbi szakpolitikai munkatársaként az ő kezdeményezésére jött létre a szervezet éves lakhatási szegénység-jelentéssorozata. Jelenleg a HUN-REN Társadalomtudományi Kutatóközpont Szociológiai Intézetének tudományos főmunkatársa.



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 mesterszakon végzett.

The image shows a two-story residential building. The upper floor has a balcony with a black metal railing. The walls are a mix of brown and white, with some peeling paint. There are several windows and a green door on the upper floor. The ground floor has a white door and a window with a small basketball hoop mounted on the wall above it. The building appears to be in a state of disrepair.

Lukács György

A lakhatási szegénység – számokban



A lakhatási szegénység – számokban

A szerkesztés 2024. október 18-án zárult.

2011 óta állítja össze és jelenteti meg a Habitat for Humanity Magyarország éves jelentését a lakhatás állapotáról, az adott év kormányzati, szakpolitikai környezet változásáról. Az elemzések minden esetben reagálnak a lakhatási szegénységre, annak változásaira – ezek a megállapítások vagy különböző, az éppen elérhető forrásokon alapultak, vagy szakértői becsléseket tartalmaztak, természetesen statisztikai adatok alapján. **Idei jelentésünkben az EU SILC háztartások jövedelmi és életkörülményeit felmérő adatgyűjtését használtuk fel¹**, ennek adatai alapján teszünk megállapításokat a lakhatási szegénység által érintettek számáról és csoportjairól.

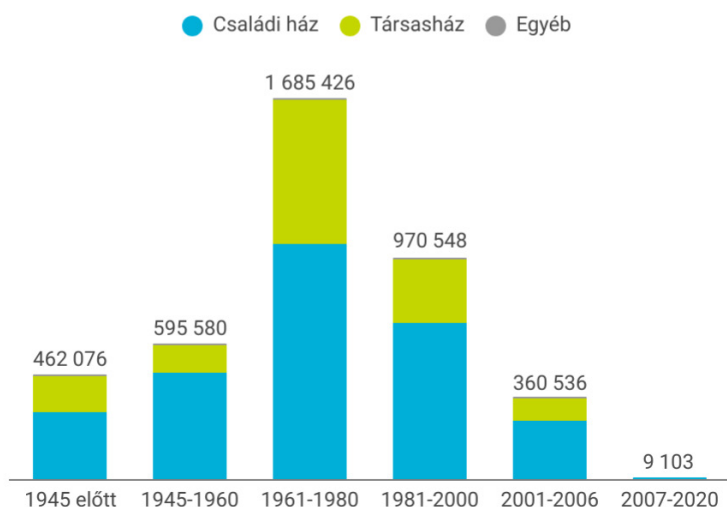
¹ A KSH az Európai Jövedelmi és Életkörülmény Adatfelvétele (EJÉF, korábban HKÉF) keretében évről évre adatokat gyűjt a háztartások jövedelmi viszonyairól, életkörülményeiről, illetve egyéb jellemzőiről. Az adatfelvételt az Európai Unió valamennyi országában végrehajtják, egyrészt ugyanis ezek az adatok képezik az alapját az Európai Unió harmonizált, jövedelmekre és életkörülményekre vonatkozó statisztikáinak (EU-SILC), másrészt részletes információkat szolgáltatnak a háztartások életszínvonaláról. (<https://www.ksh.hu/életmod>)

Elsőként átnézzük a hazai lakáspiac legfontosabb keretszámait. 2022-ben² a hazai társadalmat nagyságrendileg 4 millió háztartás alkotta, ezek átlagos nagysága 2,32 fő volt, ugyanakkor ezt árnyalja, hogy közel egyharmaduk (31%) egyszemélyes háztartás. A háztartások több mint fele 1945 és 2000 között épült önálló családi házban él, közel egymillió háztartás pedig '45 után épült társasházban, panelben. (1. ábra) Közel 90% a magántulajdonú ingatlanok aránya, a háztartások 7,6%-a bérel ingatlant, akár piaci, akár kedvezményes áron. Az ingatlanok átlagos nagysága 80 nm, jellemzően 3-4 szobásak.³

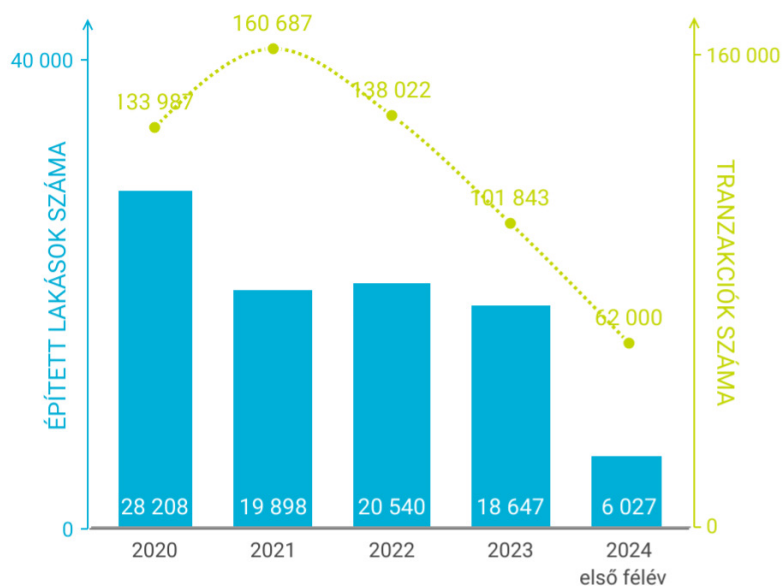
2022-ben 20 540 új ingatlan épült és került átadásra, az ingatlanpiacon összesen 138 ezer tranzakcióra került sor. Mindez azt jelzi, hogy **a hazai ingatlanpiac meglehetősen megmerevedett, a 4 millió ingatlan 3,5%-a kerül piacra, 0,5 %-nyi új lakás, ház épül évente.** (2. ábra)

² Elemzésünkben igyekszünk a legfrissebb elérhető adatokat bemutatni, a felhasznált adatokról és ezek forrásairól a későbbiekben részletesen is írunk.

³ EU SILC 2023-as adatfelvétele alapján



1. ábra: Ingatlan típusok építésük éve szerint
EU SILC 2023-as adatfelvétele alapján szerző szerkesztése



2. ábra: Ingatlanpiac alapadatai
KSH adatok alapján (https://www.ksh.hu/stadat_files/lak/hu/lak0001.html)

1. Lakhatási szegénység definíció, elérhető adatforrások, adatok

A Lakhatási jelentés jelen fejezetében a lakhatási szegénység adatait igyekszünk bemutatni – ehhez érdemes tisztázni, mit is tekintünk lakhatási szegénységnek. A szegénység egy többdimenziós társadalmi jelenség, amelybe az alacsony jövedelem, az anyagi és szociális depriváció éppúgy beletartozik, mint például a lakhatási szegénység⁴. A szegénységnek vagy társadalmi kirekesztődés kockázatának kitett csoportok és a lakhatási szegénységbe tartozóknak van ugyan közös halmaza, de nem teljesen feleltethetőek meg egymásnak. A jövedelmi szegénységbe tartozók nem mindegyike szembesül a lakhatás alapvető problémáival, míg utóbbiak nem mindegyike tartozik akár a jövedelmileg legkedvezőtlenebb helyzetű, akár anyagi deprivációval fenyegetett háztartások közé.

⁴ A KSH által használt statisztikai besorolások: (https://www.ksh.hu/docs/hun/modsz/ele_modsz.html)

Szegénységi küszöb: a szegénységi küszöb az ekvivalens mediánjövedelem 60%-a.

Relatív jövedelmi szegénységi arány: a medián ekvivalens jövedelem 60%-ánál kevesebb jövedelemmel rendelkező háztartásokban élő személyek aránya.

Súlyos anyagi és szociális depriváció: azon személyekre vonatkozik a súlyos anyagi és szociális depriváció, akikre a felsorolt 13 tételből legalább hét jellemző:

1. Évi egyhetes üdülés hiánya
2. Váratlan kiadások fedezetének hiánya
3. Kétnaponta történő húsfelfogyasztás hiánya
4. Hiteltörlesztéssel vagy lakással kapcsolatos hátralék
5. Lakás megfelelő fűtésének hiánya
6. Anyagi okból személygépkocsi hiánya
7. Elhasználódott bútorok lecserélésének hiánya
8. Elhasználódott ruhák lecserélésének hiánya
9. Nem rendelkezik két pár cipővel, amelyből az egyik minden évszakban használható
10. Nem tudja havonta egyszer vendégül látni rokonait, barátait, vagy elmenni velük vendéglátóhelyre
11. Nem tud rendszeresen részt venni fizetős szabadidős programokon
12. Nem tud hetente egy kisebb összeget magára költeni
13. Nem rendelkezik az otthonában interneteléréssel

Nagyon alacsony munkaintenzitású háztartásban élők aránya: azon személyek aránya, akik olyan háztartásban élnek, ahol a munkaképes korú (18 és 64 év közötti) tagok az előző évben teljes munkapotenciáljuk kevesebb mint 20%-át töltötték munkával.

Szegénység vagy társadalmi kirekesztődés kockázatának kitettek aránya: azon személyek aránya a teljes népességben, akik vagy a relatív jövedelmi szegénység vagy a súlyos anyagi és szociális depriváció vagy a nagyon alacsony munkaintenzitás közül legalább egyben érintettek.

A lakhatási szegénység fő indikátorainak a következőket tekintjük:

- Lakhatáshoz való hozzáférés, (ez alatt elsősorban az alacsony státuszú csoportok lakhatáshoz való hozzáféréseit értjük, de az utóbbi években a fiatalok lakáshoz jutása is ide sorolható);
- Lakhatás jogi biztonsága, (ide tartozik a lakhatás jogviszonyának tisztázatlansága, földhivatali bejegyzések hiányosságai, lakás-bérleti szerződések hiányai, kilakoltatási szabályzások rendezetlensége);
- Lakásminőség, (ingatlanok műszaki megfelelése, víz, áram, fűtés elérhetősége);
- Elhelyezkedés, (alapvető szolgáltatásokhoz való hozzáférhetőség);
- Megfizethetőség, (lakhatási költségek aránya a háztartások bevételeihez viszonyítva);
- Energiaszegénység, (energiaforrásokhoz való hozzáférés, ezek költségei a háztartások bevételeihez viszonyítva).

Az indikátorok kiválasztásakor, és ezáltal a lakhatási szegénység meghatározásakor az első, 2011-ben megjelent Lakhatási jelentés módszertanát követjük, ami pedig az ENSZ Gazdasági, Szociális és Kulturális Jogok Bizottsága által meghatározott megfelelő lakhatás-fogalmat adaptálta a hazai viszonyokra. Eszerint „... **a lakhatási szegénység olyan lakáskörülményeket jelent, amelyek között nem teljesülnek a megfelelő lakás kritériumai, így pl. megfizethetőségi problémák, alapszolgáltatásokhoz és infrastruktúrához való hozzáférés hiánya, minőségi vagy mennyiségi értelemben nem kielégítő lakás (kis alapterület, megfelelő fűtés hiánya, elmaradt felújítások stb.), rossz elhelyezkedésű lakás (pl. szolgáltatásokhoz, infrastruktúrához való rossz hozzáférés, rossz szociális környezet).**”⁵ Vagyis, amennyiben az általunk vizsgált indikátorok legalább egyikében jelentős hátránnyal szembesül

valaki, akkor őt a lakhatási szegénység által érintett (vagy veszélyeztetett) embernek tekinthetjük.

A felsorolt indikátorok természetesen nem függetlenek egymástól, sőt, erősíthetik egymás negatív hatásait – vagyis **a lakhatási szegénység sem egy homogén csoportot ír le, különböző fokozatai vannak**, amit a későbbiekben jelzünk is.

Bő egy évtized alatt az egyes indikátorok tartalma és relevanciája is változott. Ilyen pl. az infrastruktúrákhoz való hozzáférés kérdésköre: lakóhely-munkahely távolság, napi ingázás, alapszolgáltatások (mint posta, kórház, iskola) elérhetősége – ezek az utóbbi években olyan hektikusan és gyorsan változnak, hogy nehéz lenne állandó tartalmú indikátornak tekinteni. Elég, ha csak a postahivatalok bezárására gondolunk, ezzel párhuzamosan a korábbi kapcsolattartási formák digitális térbe költözésére, a csomagküldő szolgáltatások dömpingszerű elterjedésére, vagy akár a távmunka, home office térnyerésére. Ráadásul az adatok elérhetősége sem folyamatos.

Az elemzéshez az EU SILC 2021 és 2023 évi adatfelvételeit tudjuk használni, (ezek a 2020-as és 2022-es referenciaévekre vonatkoznak), utóbbi adatokat a 2022-es népszámlálás eredményeivel tudtuk még összevetni, azokkal kiegészíteni.

A különböző évek KSH adatfelvételei nem teljes mértékben egyeznek meg a vizsgált témakörök és kérdések tekintetében, az Eurostat is évente módosít az adatfelvételen, más-más kérdéskört helyezve a fókuszba. Emiatt a különböző években gyűjtött adatsorok nem teljesen feleltethetőek meg egymásnak, longitudinális elemzésekre korlátozottan alkalmasak. (Ahol elemzésünk során ilyen helyzet állt elő, ott ezt minden esetben jelezzük.)

Jellemző példa az ingatlanok alapvető műszaki ellátottságának kérdése: A 2023-as EU SILC adatfelvétel során az Eurostat opcionálisként jelölte

⁵ Éves jelentés a lakhatási szegénységről – 2011. Habitat for Humanity Magyarország, összeállította: Kőszeghy Lea. (https://www.habitat.hu/files/Eves_jelentes_a_lakhatasi_szegenysegrol_2011_Habitat_for_Humanity_Magyarorszag.pdf)

meg az adott ingatlanok vízellátására vonatkozó kérdéseit (van-e az épületben fürdőszoba, zuhany; illetve folyóvizet öblítésű belső WC), így a KSH – takarékosági okokból – ezeket a kérdéseket nem kérdezte le. Hasonló a helyzet az ingatlanok falazatának a kérdésével illetően – ugyanakkor a 2021-es adatfelvételtől rendelkezünk ezekről adatokkal – ezeket tudjuk itt használni.

Az általunk felsorolt indikátorok közül a megfizethetőség és a hozzáférés kérdéskörét egy külön fejezetben tárgyaljuk, a jogi biztonságról nagyon kevés információval rendelkezünk.

Jelen fejezetben a lakásminőség, és részben a megfizethetőség és az energiaszegénység kérdéseit vizsgálva egy lakhatási szegénység indexet mutatunk be, elemelve azt is, hogy hány háztartás, hány ember tartozik az egyes csoportokba.

2. A lakhatási szegénység indikátorai

2.1. Infrastrukturális helyzet, alpinfrastruktúra nélküli, komfort nélküli ingatlanok

Az alapvető infrastruktúra nélküli ingatlanokról egyrészt az EU SILC 2021-es adatfelvételét, másrészt a 2022-es népszámlálás adatait tudjuk felhasználni.

Az adatok alapján 2020-ban 90 160 háztartásban nem volt fürdő/zuhany és/vagy WC, ami közel 232 ezer embert jelent. Az alpinfrastruktúra nélküli ingatlanok túlnyomó többsége vályogház (a vályogfalazatú házak közel negyede volt ilyen), jellemzően az alsó jövedelmi tizedbe tartozó lakosokkal. (A legalsó jövedelmi tizedbe tartozók 13%-a, a második legalacsonyabb jövedelmű csoport 6%-a tartozott ide, míg az országos átlag 2,2% volt – vagyis **minél alacsonyabb jövedelemmel rendelkezett valaki, annál magasabb volt az esélye, hogy még az alapvető ellátottsággal sem rendelkező ingatlanban tud lakni.**)

A 2022-es évre vonatkozóan nem rendelkezünk fürdőre, WC-re vonatkozó adatokkal az EU SILC adatbázisából, ugyanakkor a népszámlálás során a lakások komfortfokozatáról a KSH gyűjtött adatokat. Eszerint a komfort nélküli és szükséglakásokban⁶ élő háztartások száma 88 500 volt (ami nagyságrendileg megegyezik a korábbi éves adattal), vagyis valószínűleg nem változott az ilyen ingatlanokban élő népesség száma sem.

Mindez azt jelenti, **hogy közel 90 ezer olyan háztartás van Magyarországon, akik nem rendelkeznek házukon, lakásukon belül vízzel, fürdővel, WC-vel,**

⁶ A komfort nélküli lakás olyan lakás, amely a félkomfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább a) tizenkét négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhellyel, továbbá a lakáson kívül WC-vel (árnyékszékkel) és b) egyedi fűtési móddal rendelkezik, valamint c) a vízvétel lehetősége biztosított. https://www.ksh.hu/apps/meta.objektum?p_lang=HU&p_menu_id=210&p_ot_id=200&p_obj_id=1753

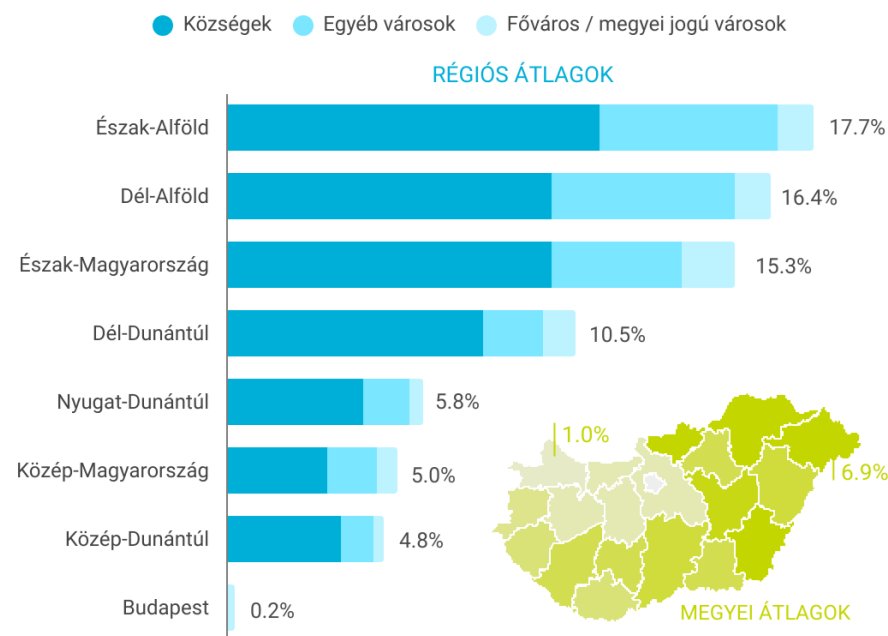
és alacsony jövedelmi helyzetük miatt ezen a helyzeten önerőből nem tudnak változtatni.

Az EU SILC adatfelvételénél teljesebb képet ad a népszámlálás (ez az összes ingatlant tartalmazza, míg az EU SILC mintavételes adatfelvétel). A 2022-es népszámlálás adatai alapján **a hazai ingatlanok 3,2%-a nem rendelkezik benti WC-vel**, ezek földrajzi eloszlása azonban igen nagy szórásokat mutat. Elmondható, hogy egyrészt **az ország periferiáin sokkal nagyobb ezen ingatlanok aránya, ezen belül is a leszakadó térségek falvai vannak a legrosszabb helyzetben** – 6 olyan megyét is találunk, ahol a községekben 10% feletti a WC-vel nem rendelkező háztartások aránya. (Járási szinten vizsgálva is az ország legszegényebb területei szerepelnek az élen ezen a listán.)

A periférikus helyzet nem csak országos szinten működik: egyes felmérések szerint kb. 150 ezer fő él városok környékén zártkerti, külterületi ingatlanokban. Ezek helyzetét a külterületi besorolás határozza meg – itt az önkormányzatoknak nincs infrastruktúra-fejlesztési kötelezettsége, vagyis az alapvetően anyagi okokból kiszoruló lakók vagy önerőből biztosítják maguknak a vizet, vagy közkútról szállítják. (Arról, hogy ezeken a területeken mennyi a vízzel, WC-vel rendelkező ingatlanok aránya, nincs adat.)

Még finomabb szűrőn keresztül vizsgálva érdemes megnézni az ország 300 legszegényebb települését fejleszteni kívánó FETE programot⁷. Ennek keretében 2022-ben mind a 300 érintett településen készült egy diagnózis, ami a települések infrastruktúráját is felmérte. Ezek alapján 2011-ben ezen településeken 25% volt a WC nélküli házak aránya, 2019-ben a közüzemi vízhálózatba kapcsoltak aránya 83,5%. (A 300 településen összesen 304 ezer emberről és 117 ezer ingatlanról van szó.)

Arról nincsenek sem adatok, sem összesített becslések, hogy hány olyan ingatlan van, amely nem rendelkezik sem benti vízöblítéses, sem kinti WC-vel.



3.ábra Vízöblítéses WC nélküli lakások/házak aránya területi bontásban
2022-es [Népszámlálás](#) alapján a szerző szerkesztése

⁷ www.fete.hu

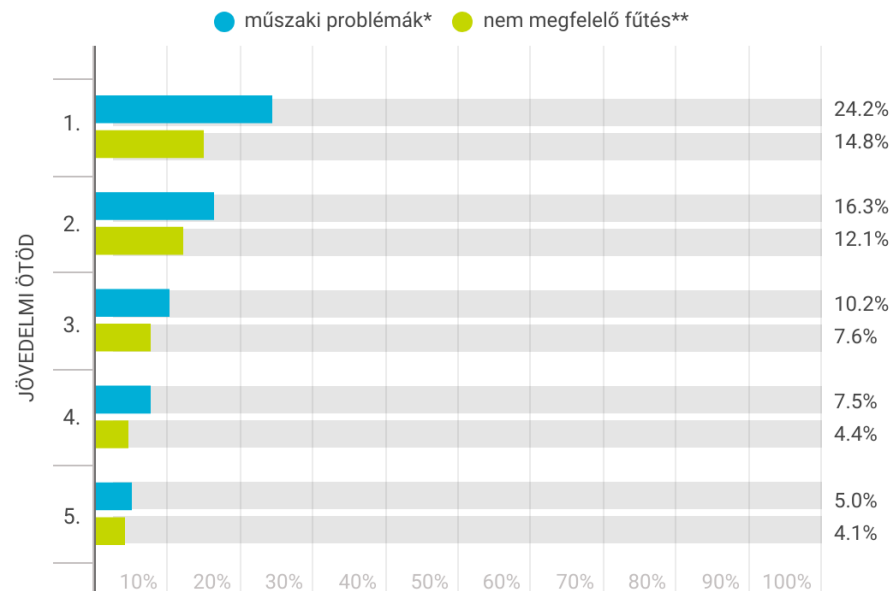
2.2. Rossz állapotú ingatlanok

Az ingatlanok állapotának felmérése mind a népszámlálás, mind az EU SILC típusú adatfelvételek kapcsán alapvetően a lakók önbevallásán alapul, vagyis nem szakértői véleményeket tükröz. Ugyanakkor ez nem csökkenti a jelzett hiányok, problémák súlyosságát, amelyek a lakók életminőségét és helyzetét alapvetően meghatározhatják.

475 ezer háztartás jelezte, hogy az általa lakott, használt ingatlan komoly problémákkal rendelkezik (jelesül a lakás tetőszerkezete beázik, vagy falazata/padlója/alapja nedvesedik, vagy a nyílászárók vagy a padló rothad), ami az összes háztartás 11,6%-a, és közel 1,2 millió főt érint. A 2021-es EU SILC adatfelvétel során külön is rákérdeztek a fentebb említett problémák meg-létére, a 2023-as adatfelvétel során viszont már összevonták a kérdést. A korábbi felvétel adatai alapján **a leggyakoribb probléma a nyílászárók rossz állapota volt**, a legkevésbé pedig a beázó plafont, tetőszerkezetet jelölték meg.

A vizsgált műszaki problémákat legnagyobb arányban a középső ötödbe tartozók, az alsó jövedelmi ötödbe tartozók (a legalsó jövedelmi ötödbe tartozók 25%-a, szemben a legfelső ötödbe tartozók 5%-ával), valamint az inaktív háztartások jelezték.

Visszautalva a komfortfokozat nélküli ingatlanokra – 2020-ban a rossz műszaki állapotú ingatlanok szinte teljesen lefedték az előbbi kategóriát is: mindössze 5000 olyan ingatlan volt, ami komfortfokozattal nem rendelkezett, de a jelzett problémák (lakás tetőszerkezete beázik vagy falazata/padlója/alapja nedvesedik) sem merültek fel. Vagyis, ugyan a 2022-re vonatkozó EU SILC felmérés nem tartalmaz erről adatokat, ugyanakkor a népszámlálásból tudhatjuk, hogy **a 475 ezer rossz műszaki állapotú ingatlan gyakorlatilag tartalmazza az alapvető infrastruktúrával nem rendelkezőket is.**



* Jellemző-e az alábbi problémák bármelyike a lakásra, amelyikben élnek?:

A lakás tetőszerkezete beázik és/vagy A lakás falazata/padlója/alapja nedvesedik és/vagy Az ablakkeret vagy a padló rothad - IGEN válaszok

** Megengedheti-e magának az Önök háztartása, hogy lakásukat megfelelően fűtsék? - NEM válaszok

4. ábra: Rossz műszaki állapotú és nem megfelelően fűthető ingatlanokban élő háztartások megoszlása jövedelmi ötödek szerint

Az infrastrukturális hiányok mellett a nem megfelelő fűtéssel kapcsolatos problémákat is ezen indikátor keretében mutatjuk be. **Közel 328 ezer háztartás (az összes 8%-a) jelezte azt, hogy nem engedhetik meg maguknak, hogy megfelelően fűtsék ingatlanukat** – ez valamivel több, mint 680 ezer főt jelent. **A fűtés elsősorban az alsó két jövedelmi ötödbe tartozó, községekben élő, inaktív háztartások számára jelent problémát, túlnyomó többségük tűzifával fűti helyiségként a használt szobákat.**⁸ (Lásd 4. ábra)

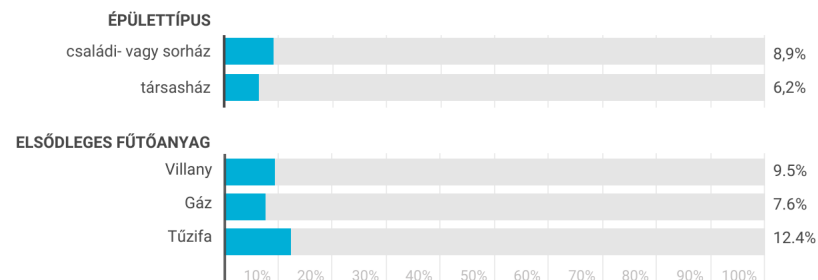
A nem megfelelő fűtés alapvetően infrastrukturális hátrányokhoz kapcsolódik, aminek felszámolása komoly forrást igényel. (Fatüzeléses kályhák energiahatékony központi fűtésre, vagy akár hőszivattyús hűtő-fűtő berendezésre cseréje olyan beruházást jelent, amit – támogatások híján – nagyon kevés érintett család tud megengedni magának.) **Lévn, ebben a tekintetben is az alacsony jövedelemmel rendelkező háztartások vannak túlsúlyban, nem igazán várható, hogy ez a lakhatási hátrány jelentősen csökkenni tudna külső beavatkozás nélkül.**

2.3. Túlzsúfolt ingatlanok

A háztartások 8,6%-a minősült túlzsúfoltnak⁹ 2022-ben, ez a lakosság közel 17%-át jelenti. Elsősorban a legalsó jövedelmi ötödbe tartozó, községekben élő, gyerekeket nevelő és nagyobb arányban munkanélküli vagy egyéb inaktív háztartások tartoznak ebbe a csoportba. Az átlagos 2,3 fős háztartásnagysággal szemben itt 4, illetve 5 fős háztartások a jellemzők, átlagosan 76 nm-es lakásokkal. Természetesen **minél nagyobb egy**

⁸ A 2023-as évi Lakhatási jelentésben részletesen is elemeztük, hogy a rezsicsökkentés a tűzifára nem vonatkozott, emiatt az energiaárak emelkedése jelentősen negatívabban érintette ezt a csoportot.

⁹ Az Eurostat meghatározása szerint a túlzsúfolttsági ráta: a túlzsúfolt háztartásban élők a lakosság százaléka. Túlzsúfolt háztartásban élőknek kell tekinteni egy személyt, ha a háztartás nem rendelkezik a minimális számú szobával. A minimális szobaszám meghatározása: egy szoba a háztartás számára; egy szoba páronként a háztartásban; egy szoba minden 18. életévét betöltött személy számára; egy szoba páronként a 12–17 év közötti, azonos nemű, egyedülálló személyek számára; egy szoba minden 12–17 év közötti, az előző kategóriába nem tartozó személy számára; páronként egy szoba a 12 éven aluli gyermekeknek. <https://ksh.hu/s/kiadvanyok/fenntarthato-fejlodes-indikatorai-2022/1-7-sdg-1>



5. ábra: Megengedheti-e magának az Önök háztartása, hogy lakásukat megfelelően fűtsék?
Nem válaszok %-os aránya
EU SILC 2023-as adatfelvétel



6. ábra: Túlzsúfolt háztartások és lakosok száma és aránya
EU SILC 2023-as adatfelvétel

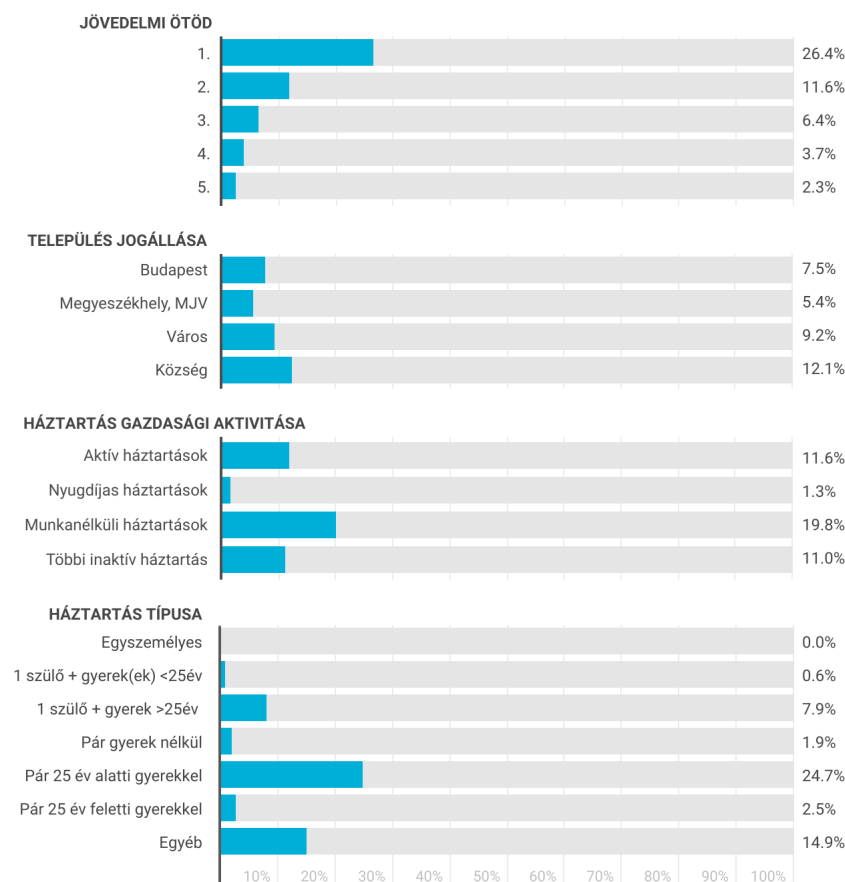
háztartás, annál nagyobb az esélye, hogy a szükségesnél kisebb nagyságú ingatlant tudnak használni – a 6 fő feletti háztartások mindegyike a túlsúlyos kategóriába tartozik (ez 32 ezer háztartást és 260 ezer főt jelent).

2.4. Magas lakhatási költségekkel szembesülő háztartások

A lakhatási szegénység meghatározásánál különböző szinteken veszik figyelembe a lakhatási költségek teljes háztartási bevételhez viszonyított arányát – mi jelen elemzéskor a szigorúbb, 40%-os határt tekintjük mérvadónak. Mindez azt jelenti, hogy **azokat a háztartásokat tekintjük a lakhatási szegénység által érintettnek, ahol a háztartás teljes felhasználható bevételeinek minimum 40%-át lakhatással kapcsolatos költségekre kell fordítsák.**

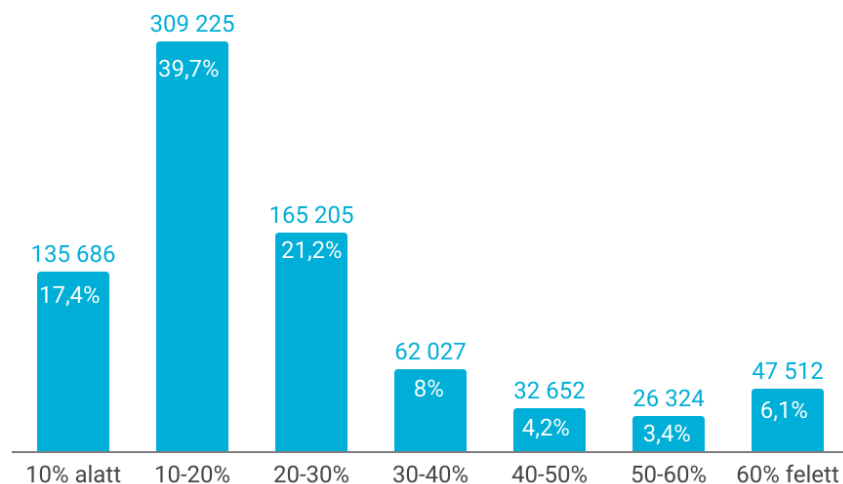
Ennél az indikátornál elsőként a hiányzó válaszok magas számát kell kiemelni. Az EU SILC a legutóbbi adatfelvételében már nem gyűjtötte a háztartások részletes kiadási tételeit, ugyanakkor a háztartások teljes és felhasználható bevételeiről, valamint a lakhatással kapcsolatos kiadásokról szerepel adat. A 4 millió háztartásból azonban csak közel 800 ezer azok száma, ahol mindkét tétel szerepel, így a lakásfenntartási költségek nagysága és aránya – korlátozottan ugyan – de ezen háztartásokat tekintve elemezhető¹⁰.

A háztartások átlagosan bevételeik 24,6%-át költik lakásfenntartási költségekre, a legtöbb háztartás 17,7%-ot (mediánérték), közel 60% azok aránya, akik bevételeik kevesebb, mint 20%-át kell, hogy erre a célra fordítsák. A lakhatási szegénység vizsgálatakor azokat a háztartásokat vesszük



7. ábra: Túlsúlyos háztartások jellemzői
EU SILC 2023-as adatfelvétel

¹⁰ Az adathiányok elsősorban a magasabb jövedelmi ötödbe tartozó, felsőfokú végzettséggel rendelkező, aktív háztartásoknál látszanak, akiket – vélhetően – kisebb valószínűséggel jellemez a lakásfenntartási költségek magas aránya. Vagyis, ugyan jelentős a hiányzó adatok száma, de ez nem automatikusan jelenti a fenntartási költségek mint indikátor használatának problémáját.



8. ábra: Háztartások megoszlása a lakásfenntartási költségek szerint
EU SILC 2023-as adatfelvétel

figyelembe, ahol a lakhatási költségek a háztartás által felhasználható bevételek 40%-át, vagy e feletti összeget igényelnek. **A hazai háztartások 13%-a sorolható ebbe a kategóriába, ami nagyságrendileg 106 ezer háztartást jelent. (Bizonyos elemzések a 30%-os határt veszik figyelembe, ez esetben a háztartások ötöde tartozik a veszélyeztetett csoportba.)**

Természetesen azok a háztartások, amelyek lakáshitellel rendelkeznek vagy bérlelként vannak jelen az ingatlanpiacon, sokkal nagyobb valószínűséggel tartoznak ebbe a csoportba (a jelzáloghitelt fizetők 45%-a, a bérleti jogviszonyba tartozók 36-44%-a.) **A szegénységben élők ennél a kategóriánál is az átlagos háztartásoknál jóval kitettebbek: a legalsó jövedelmi ötödbe tartozók egyharmada, az inaktív háztartások 30-40%-a fizeti bevételeinek közel a felét lakhatási kiadásokra.**

Az épülettípusokat vizsgálva az 1960 előtt épült, egyedi helyiségfűtéssel rendelkező és tűzifát használó háztartások kerülnek a legnagyobb valószínűséggel ebbe a csoportba. Ez abból a szempontból nem meglepő, hogy az alsóbb jövedelmi csoportok tagjai élnek alapvetően a kritikusnak tekinthető épületekben – ez azonban a hátrányok halmozódását is jelzi.

3. A lakhatási szegénység csoportjai és ezek közös halmazai – Lakhatási szegénység index, hány háztartás és ember tartozik az egyes csoportokba

A következőkben a különböző lakhatási szegénységi indikátorokat egye-
sítjük, és ezek használatával állítunk össze egy indexet.

A lakhatási szegénység méréséhez olyan indikátorokat is fel lehetne
használni, amelyekről nem rendelkezünk adatokkal: ingatlanok jogi ren-
dezettsége (földhivatali bejegyzések, tulajdonviszonyok rendezettsége);
lakóhely-munkahely távolság, napi ingázás, valamint az alapvető szolgálta-
tásokhoz való hozzáférés.¹¹ A jogi rendezettség kérdését jól jellemzi, hogy
közel 310 ezer háztartás bérlő az általa használt ingatlant, de kérdéses,
hogy született-e ezek mindegyikéről hivatalos bérleti szerződés, ami vitás
helyzetekben akár a bérlők, akár a bérbeadók érdekeit – jogilag is érvé-
nyes módon – védené. Ugyancsak nincs adat az olyan tranzakciókról, ame-
lyekről sem hivatalos szerződés, sem földhivatali bejegyzés nem készült.

Jelen lakhatási szegénységi indexünk részben használja az utóbbi években
egyre inkább felmerülő és egyre hangsúlyosabbá váló, az energiasze-
génység kérdéskörét érintő adatokat, (mint pl. a megfelelő fűtés), rész-
ben a lakásfenntartási költségek ide tartoznak, ugyanakkor az ingatlanok

részletes energetikai helyzetéről az általunk használt adatfelvételek nem
tartalmaznak információkat. (Az energiaszegénység kérdésköréről rész-
letesen lásd a 2023-as Lakhatási jelentést¹².)

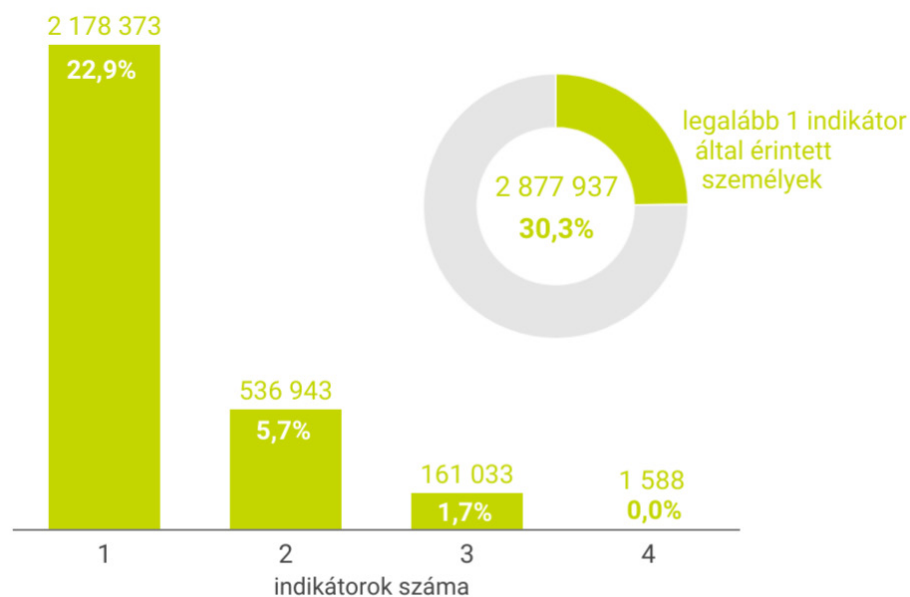
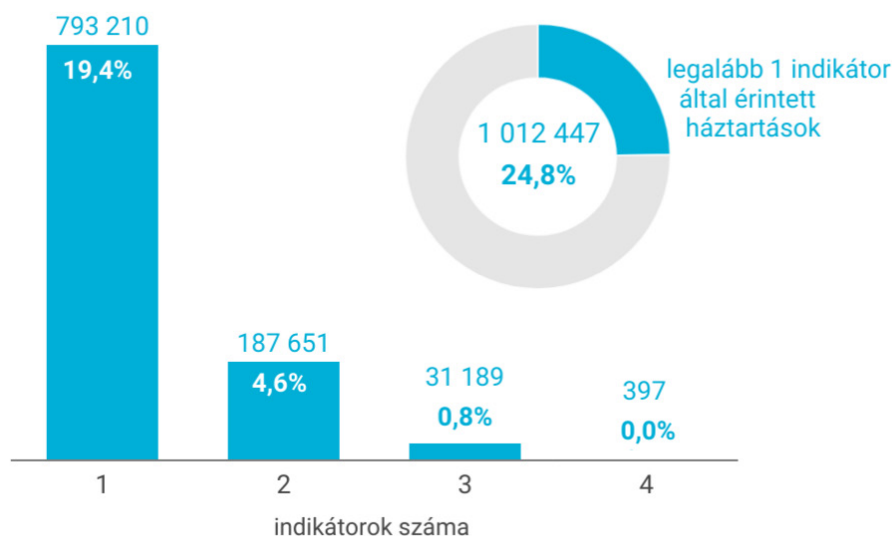
Az általunk használt index az eddigiekben bemutatott indikátorokat egye-
síti: jelesül

- a megfelelő lakhatási infrastruktúra hiányát, problémáit;
- a nem megfelelő fűtés lehetőségét;
- a túlzásfolttságot, illetve
- a 40% feletti lakásfenntartási költségeket.

Mindezeket figyelembe véve egy négyfokozatú indexet hoztunk létre, ahol
az egyes problémák megléte egy-egy fokot jelent. Tehát, ha egy indikátort
tekintve érintett valaki a lakhatási szegénységben, akkor egyes értéket
kap, ha kettővel, akkor kettes értéket, és így tovább. Az index alapján
a hazai háztartások megoszlása a következő oldalon látható.

¹¹ 10 évvel ezelőtt – többek között – a következő, alapvető szolgáltatásokra vonatkozó indikátorokkal lehet-
ett mérni a szegénység, ezen belül is a lakhatási szegénység mértékét: 1) alapvető élelmiszerekhez való
hozzáférés, (2) bank, (3) posta, (4) tömegközlekedés, (5) egészségügyi alapszolgáltatás, (6) közoktatási
intézmény közelsége, elérhetősége. (Lásd: Szegénység, lakáskörülmények, lakókörnyezet, 2012. KSH
Statistikai Tükör 2013/33. szám. <https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/stattukor/szegenyseg.pdf>) Ha
csak azt vesszük figyelembe, hogy az utóbbi években a postahálózat, a tömegközlekedés miként alakult
át – helyenként gyakorlatilag meg is szűnt –, a bankok működése milyen arányban válik online felületen
megvalósulóvá, de akár az egészségügyi alapellátások földrajzi lefedettsége is mennyire hektikusan
változik – látható, hogy ezen indikátorok számszerűsítése és változásának éves követése szinte meg-
oldhatatlan.

¹² <https://habitat.hu/sites/lakhatasi-jelentes-2023/szocialis-klimapolitika/>



9. ábra: Lakhatási szegénység indikátorok szerinti megoszlása
EU SILC 2023-as adatfelvétel

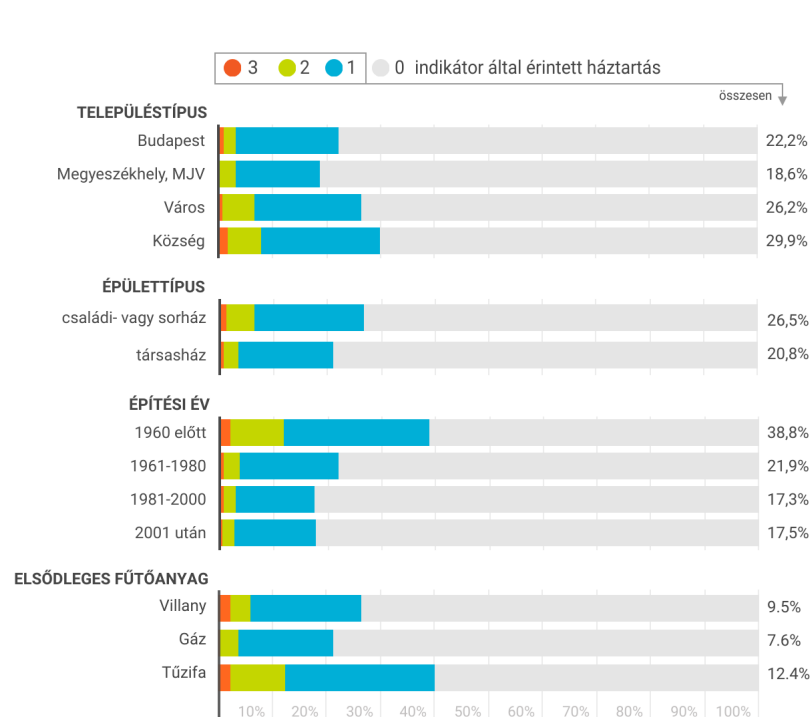
Lakhatási szegénység szempontjából a leghátrányosabb helyzetben a fedél nélküliek vannak – az ő számukat minimum 10 ezer főre lehet becsülni.¹³ A következő **nagyon súlyos hátrányokkal rendelkező csoportot az a közel 90 ezer háztartás, mintegy 230 ezer ember alkotja, akik alapvető infrastruktúris ellátottság nélküli ingatlanban él.** Ők valószínűleg a lakhatási szegénység egyéb indikátorai által is érintettek, de ezt statisztikailag becsülni tudjuk, bizonyítani – a rendelkezésre álló adatok alapján – nem.

Adataink szerint a hazai háztartások közel negyede, a lakosságnak pedig 30%-a érintett a lakhatási szegénység legalább egy jellemzője által (nagyságrendileg 1 millió háztartás, 2 millió 877 ezer fő). A két indikátor szerint is lakhatási szegénynek minősíthető személyek száma fél millió fő felett van, a legalább három szempontból hátrányos helyzetűek pedig több, mint 160 ezer főt számlálnak.

Nem meglepő módon **a legalsó jövedelmi ötödbe tartozó, munkanélküli vagy egyéb inaktív háztartásfővel rendelkező háztartások tartoznak a legnagyobb valószínűséggel a lakhatási szegénységben érintettek közé, de – bár a csoport számossága jóval kisebb – a 25 év alatti tagokból álló háztartások is jelentősen veszélyeztetettek (32%-uk tartozik ide).**

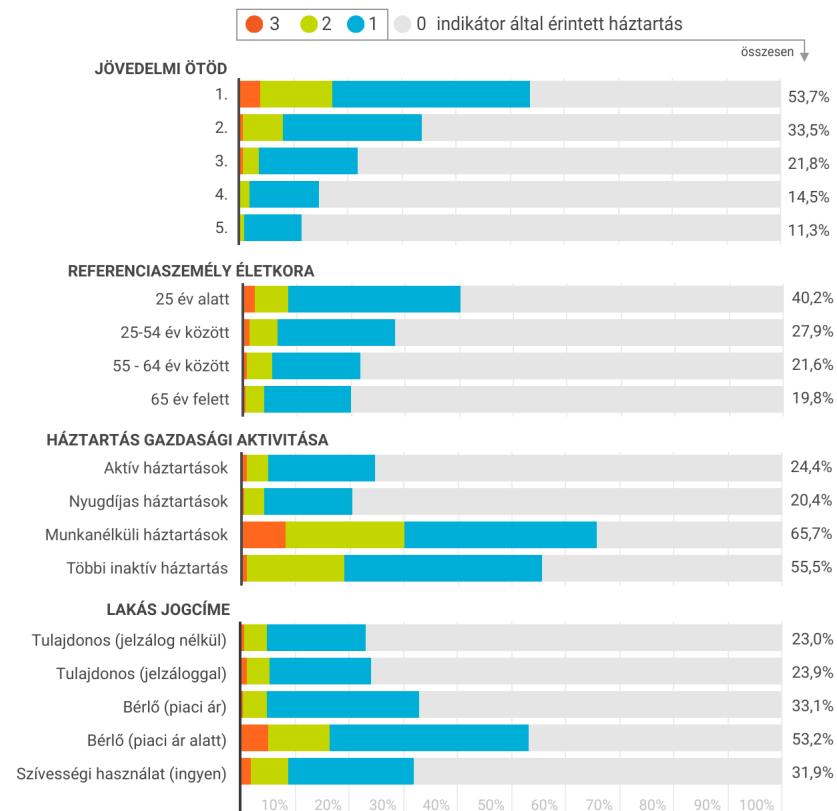
Az épülettípusokat és felszereltségüket vizsgálva az 1960 előtt épült, szobánként egyedi fűtési lehetőséggel bíró ingatlanok lakói szembesülnek a legnagyobb gyakorisággal akár több lakhatási szegénységi helyzettel is.

¹³ <https://qubit.hu/2024/07/15/a-hajlektalansag-oroklodik>



10. ábra: Lakhatási szegénység indexértékei társadalmi csoportok szerint
(mivel a mind a négy indikátorban érintett háztartások, személyek száma nagyon alacsony,
ezért a 4-es index adatai nem szerepelnek a grafikonokban)

EU SILC 2023-as adatfelvétel



EU SILC 2023-as adatfelvétel

4. A lakhatást befolyásoló további tényezők

Az EU SILC kutatása során a háztartások jóllétével, pénzügyi helyzetével kapcsolatos további körülményeket is igyekeznek felderíteni, ezek között szerepel olyan is, ami a lakhatást is befolyásolja. Ilyen például a kölcsönök, hitelek törlesztése – a lakáshittel rendelkező háztartások 90%-a nem késett a törlesztőrészek befizetésével, 8%-ukkal azonban ez többször is előfordult. A lakhatás kérdésének fontosságát jól jelzi, hogy áruvásárlási kölcsönnel, egyéb, nem lakáscélú hiteltörlesztéssel kapcsolatosan 10%-kal magasabb a késve fizetők aránya, vagyis az ingatlannal kapcsolatos pénzügyi kötelezettségeket szigorúbban teljesítik a háztartások. (Fontos ugyanakkor megjegyezni azt is, hogy rezsiköltsége, közüzemi számlája szinte minden háztartásnak van, áruvásárlási kölcsönről vagy egyéb hitelről közel 870 ezren számoltak be.)

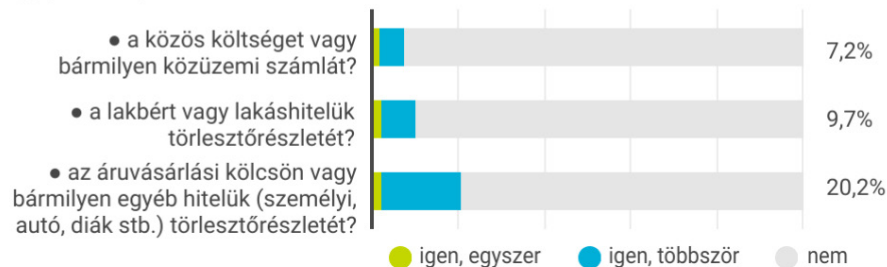
A lakhatásnak egy nagyon fontos szempontja maga a lakókörnyezet. Ennek négy különböző aspektusára is rákérdezett a kutatás.

A legtöbben, a válaszadó háztartások 14,5%-a a szennyezés és egyéb környezeti problémákra panaszkodott (itt érdemes megjegyezni, hogy az adatfelvétel még az akkugyárakkal kapcsolatos, az országban több helyen is élénkké vált környezetvédelmi tiltakozások előtt készült.) A legmagasabb arányban a budapesti válaszadók jelezték, hogy a szennyezés vagy éppen a környezeti problémák lakhatási nehézséget jelentenek számukra.

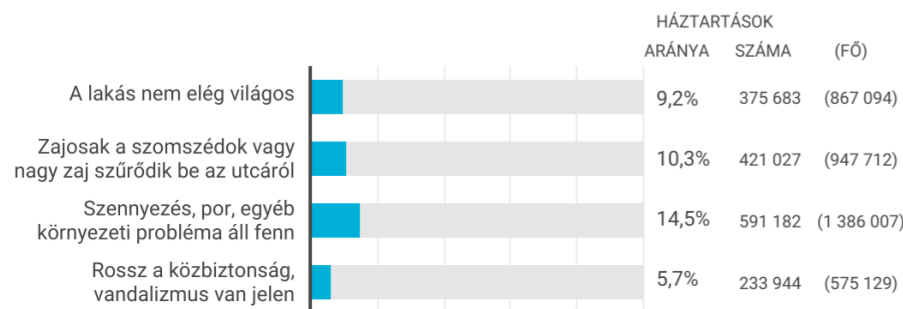
A háztartások egytizede az utca vagy éppen a szomszédok keltette zajok miatt jelezte elégedetlenségét, itt szintén a fővárosi, elsősorban társasházakban, panelekben élők az érintettek. Hasonló a helyzet az ingatlan világosságával is, a válaszadók közel 10%-a jelezte, hogy lakásuk kevés természetes fényhez jut hozzá.

A közbiztonság hiánya, vandalizmus szerencsére ennél jóval kisebb arányban mérhető, a válaszadók kevesebb, mint 6%-a jelezte ezt problémaként.

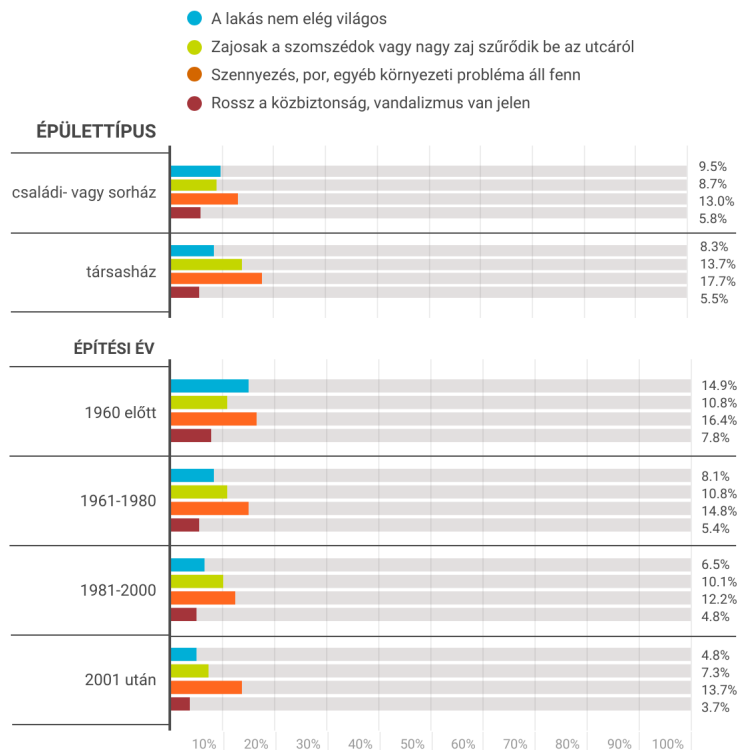
Előfordult-e az utóbbi 12 hónapban, hogy pénzügyi hiány miatt nem tudták határidőre befizetni:



11. ábra: Kölcsön- és hiteltörlesztésekkel való elmaradások
EU SILC 2023-as adatfelvétel



12. ábra: Háztartások egyéb lakhatási problémái
EU SILC 2023-as adatfelvétel



13. ábra: Háztartások egyéb lakhatási problémái – épülettypusok szerint
EU SILC 2023-as adatfelvétel

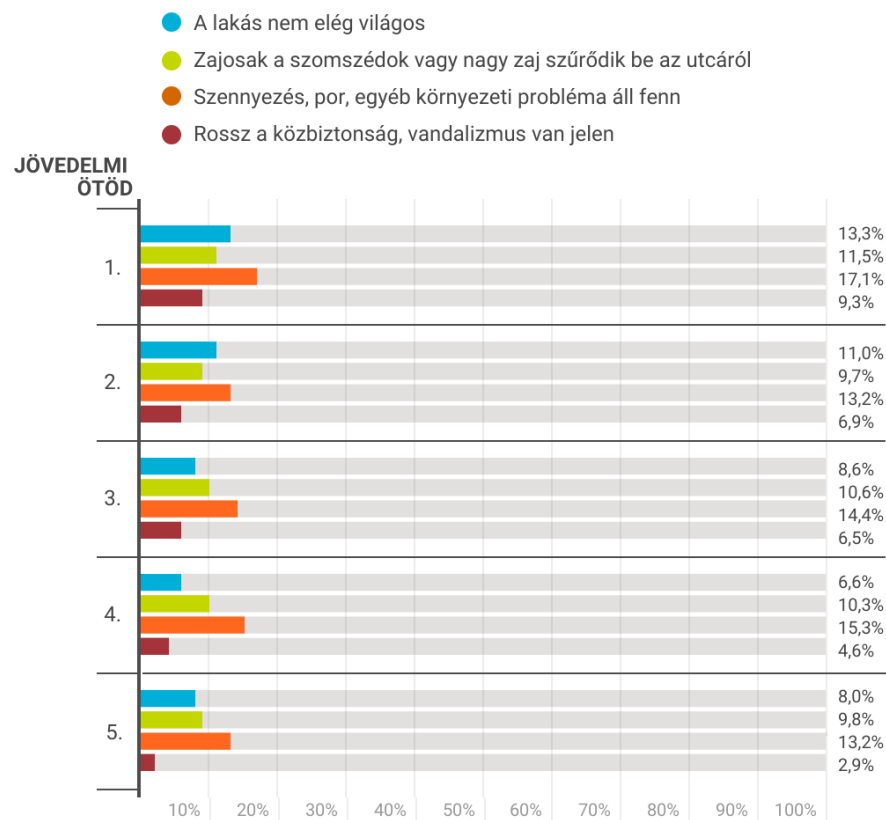
A lakhatási problémák spirálját jól jelzi, hogy minél alacsonyabb jövedelmi csoportba tartozik valaki, annál magasabb valószínűséggel szembesül egyéb lakhatási problémákkal is. A legalsó jövedelmi ötödbe tartozó háztartások minden kérdésben szignifikánsan nagyobb arányban számoltak be a kérdezett problémákról; amennyiben a lakhatási szegénységi index mentén vizsgáltuk mindezt, a különbség még meghatározóbb a szélső csoportok között. Vagyis, **aki a lakásszegénységben érintett, az két-háromszor magasabb eséllyel fog egyéb lakhatási problémákról is beszámolni** – holott, ez nem volna törvényszerű, az ingatlanok nem megfelelő műszaki állapota nem kellene, hogy a tágabb lakóközösség hátrányait is jelentse.

Az adatfelvétel során arról is gyűjtöttek információkat, hogy az elmúlt 5 évben történt-e az ingatlanon energetikai célú felújítás, javítás.¹⁴ A hazai ingatlanállomány nagyon rossz energetikai állapotáról a 2023-as Lakhatási jelentésben írtunk¹⁵, bemutatva, hogy **”...épületeink energetikai szempontból is nagyon rossz állapotban vannak: fajlagosan több mint másfélszer annyi energiát használnak fűtésre, mint az uniós átlag, ezzel a második legrosszabbul teljesítő ország vagyunk. A teljes lakóépület-állomány 56%-a GG vagy annál rosszabb energiaosztályba tartozik (...), ezek a korszerű ingatlanoknál több mint két és fél-háromszor annyi energiát használnak.”**

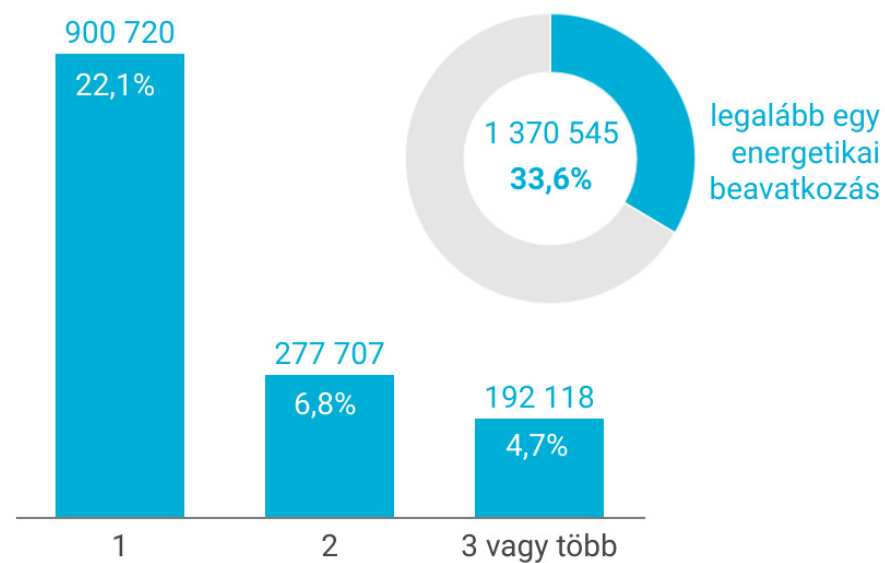
¹⁴ A kérdés pontosan az alábbi beavatkozásokat vette figyelembe, azonban ezeket külön nem tartja nyilván, válaszként azt lehet megjelölni, hogy 1, 2, 3 vagy több beavatkozás történt-e:

- 1 - Nyílászárók cseréje
- 2 - Falak hőszigetelése
- 3 - Tető hőszigetelése
- 4 - Padló hőszigetelése
- 5 - Fűtési rendszerek, berendezések korszerűsítése/cseréje
- 6 - Bojler cseréje takarékosabbra
- 7 - Légkondicionáló-telepítés
- 8 - Napelemtelepítés

¹⁵ <https://habitat.hu/sites/lakhatasi-jelentes-2023/szocialis-klimapolitika/>



14. ábra: Háztartások egyéb lakhatási problémái – társadalmi csoportok szerint
EU SILC 2023-as adatfelvétel



15. ábra: Energetikai beavatkozások az elmúlt 5 évben
EU SILC 2023-as adatfelvétel

Ennek fényében is nagyon alacsonynak tekinthető, hogy **a háztartások 33%-a tudott bármilyen energetikai felújításba kezdeni az elmúlt 5 évben, ráadásul 22%-uk egy típusú beavatkozást engedhetett meg magának, a tényleges energetikai javulást hozó komplex (több beavatkozást is tartalmazó) felújításról mindössze 192 ezer háztartás számolt be.**

5. Mit lehetne/kellene tenni a lakhatási szegénység csökkentéséért

A 2012-ben megjelent első Lakhatási jelentés megállapításait érdemes összevetni a mai helyzettel.

- 2011-ben tízezres nagyságrendű volt a hajléktalan emberek száma – ez jelenleg is hasonló nagyságrendű.
- Közel félmillió volt a – különböző okok miatt – üresen álló lakások száma – ez a 2022-es népszámlálás adatai alapján szintén nem változott.
- **2011-ben körülbelül 660 ezer élt WC nélküli, 440 ezer ember pedig zuhany, fürdő nélküli lakásban. Ez a szám jelentősen csökkent,** nagyságrendileg 90 ezer az alapvető komfortfokozatot nélkülöző ingatlanok száma, ami nagyjából 230-250 ezer embernek jelenti az otthont.
- 2011-ben a lakosok átlagosan bevételeik 25%-át költötték lakás-fenntartási kiadásokra, az alsó decilisbe tartozók egyharmada pedig 40% feletti adatokról számolt be¹⁶ – ez szinte egy az egyben megegyezik a jelenlegi adatokkal.
- **A rossz állapotú lakások aránya** (beázó tető, penészes falak, rossz nyílászárók) **a 2011-es 20%-ról 12% körüli értékre csökkent – igaz, ez a legalsó jövedelmi csoportokat nem érinti, negyedük továbbra is ezekkel a problémákkal küzd.**
- 2011-ben a magyarországi lakosok 10,7%-a számolt be arról, hogy nem tudja lakását kellőképpen felfűteni – 2022-ben a háztartások 8%-a válaszolta ugyanezt.

¹⁶ https://www.habitat.hu/files/Eves_jelentes_a_lakhatasi_szegenysegről_2011_Habitat_for_Humanity_Magyarország.pdf

A lakhatási szegénység különböző szegmensei által érintett lakosság számát közel egy évtizede 2 és 3 millió fő közé becsülték a hazai kutatók – most ezeket a becsléseket statisztikai kimutatásokkal is alátámasztottuk.

Sajnálatos, ugyanakkor elgondolkodtató az a tény, hogy – egy-két olyan szempontot leszámítva, mint például a komfort nélküli lakások számának csökkenése vagy a szabályozások, definíciók változása miatt a túlsúlyos lakások számának csökkenése – **a lakhatási szegénység lényegében nem csökkent az elmúlt 10 évben.**

Relatíván kevés új ingatlan épül évente, ezek is szinte kizárólag magántulajdonú házak, lakóparkok; bérházfejlesztés gyakorlatilag nem történt. Az ingatlanpiac alsó szegmensét egyfajta megkötöttség, immobilitás jellemzi, **az utóbbi évek** – alapvetően bankhitelek keresztül történő – **támogatásai a társadalom alsó szegmensét nem érik el, nincsenek őket is elérő, szociálisan célzott támogatások.** Mindez természetes módon eredményezi a lakhatási szegénység megmerevedését, az ebből való kilábalás küldetésének szinte lehetetlenségét.



Czirfusz Márton

Lakáspolitikák és költségvetési kiadások

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 lakóihoz 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	Részen negatív	Részen 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	Ukrajnai menekültek lakhatási támogatása				●	●			
	A 2023-as recski sárlavina károsultjai				●		●		

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

¹ Periféria Központok 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-eremtetési kedvezmény és a babaváró hitel feltételei jelentősen módosultak, aminek hatásai 2023–2024-ben az igényléseken is meglátszottak. Mind-eközben **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 hitelek-nél 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). [Lakáspiapi 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 Argyelán, 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 Energhatékonyági 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 Közzolgálati 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 energiahatékonyági 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 Közzolgálati 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 tereljük.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 ígéréssel. A Belügyminisztérium a támogatást végül nem folyósította, mert szakértői szerint a károsult épületek lakhatóak maradtak. A kormány a támogatásról szóló kormányhatározatot is visszavonta

²⁰ Pálkás, 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 büszkéek](#).

2024 szeptemberében.²⁷ A károsultak segítségével az MR Községi Lakás-alap Nkft.-t bízta meg a kormány, amely bérletre 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 magánszálláshely-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 legnagyobbbrészt nem társulnak költségvetési többletfordítások.** 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 háttérdokumentumról 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 újráválasztott 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.

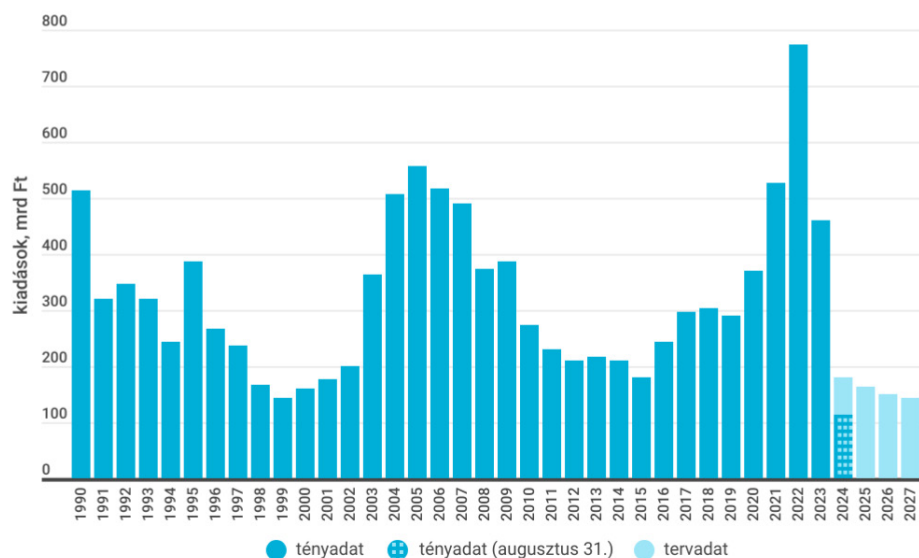
A 2025. évi költségvetési törvényjavaslat parlamentnek való benyújtását novemberre helyezte át a kormány a tavaszi időpontról. A költségvetési tervezés így pontosabban leköveti a szakpolitikai változásokat és a gazdasági folyamatokat. A korábbi években megszokott volt, hogy a költségvetési törvényjavaslat 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 köteteinek 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.

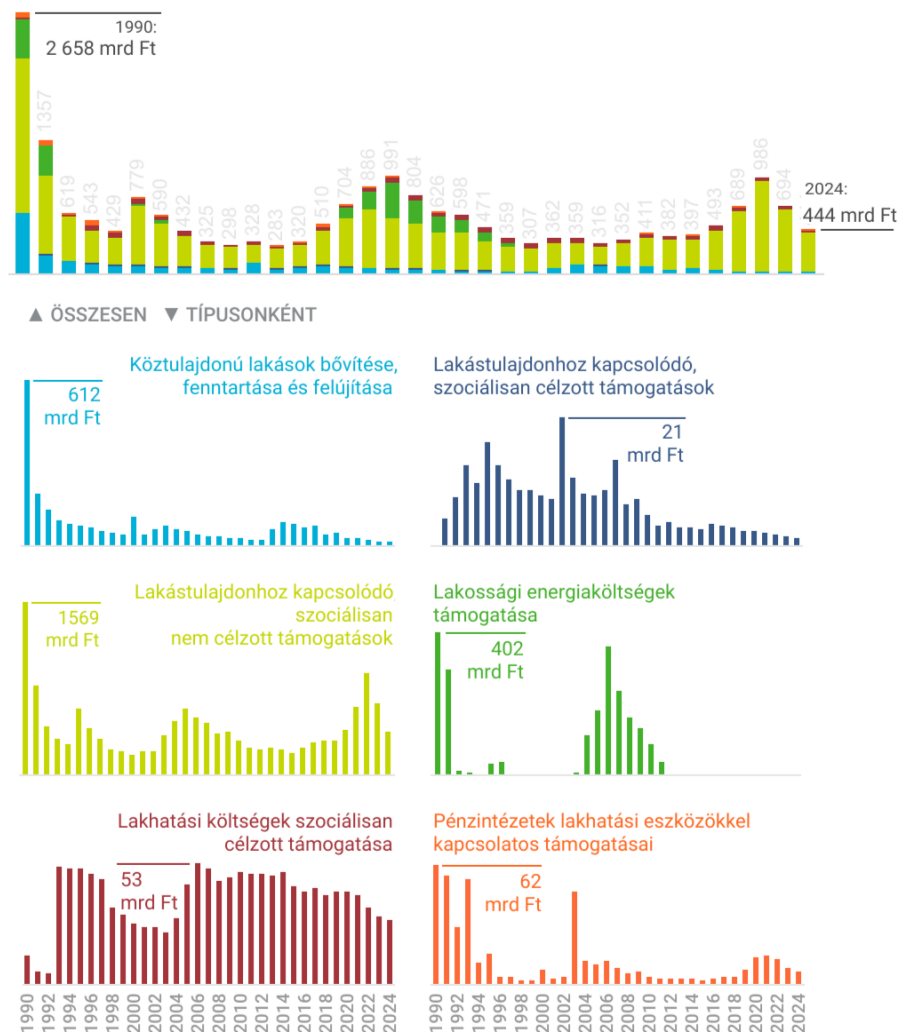
A lakhatási célú költségvetési kiadások több mint 90%-a szociálisan nem célzott a 2024-es költségvetési tervek alapján. Az arány az utóbbi években néhány százalékponttal javult, ennek oka a nem célzott támogatások

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



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 árindex](#)). A részletes adatok [ezen a linken](#) nyilvánosan elérhetők.

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 mekkora 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 kistérségi 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 zárszámadásból 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 naperőművek telepítése. A szociális naperőművekben 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 illetékkedvezményekkel** a 2023-as zárszámadás becslése szerint összesen 64,9 milliárd Ft-ot hagytak a családoknál. Ebből az összegből a családi otthonderemtési kedvezménnyel 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 időotthonok, 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-kozlemeny-2024-marcius-20>

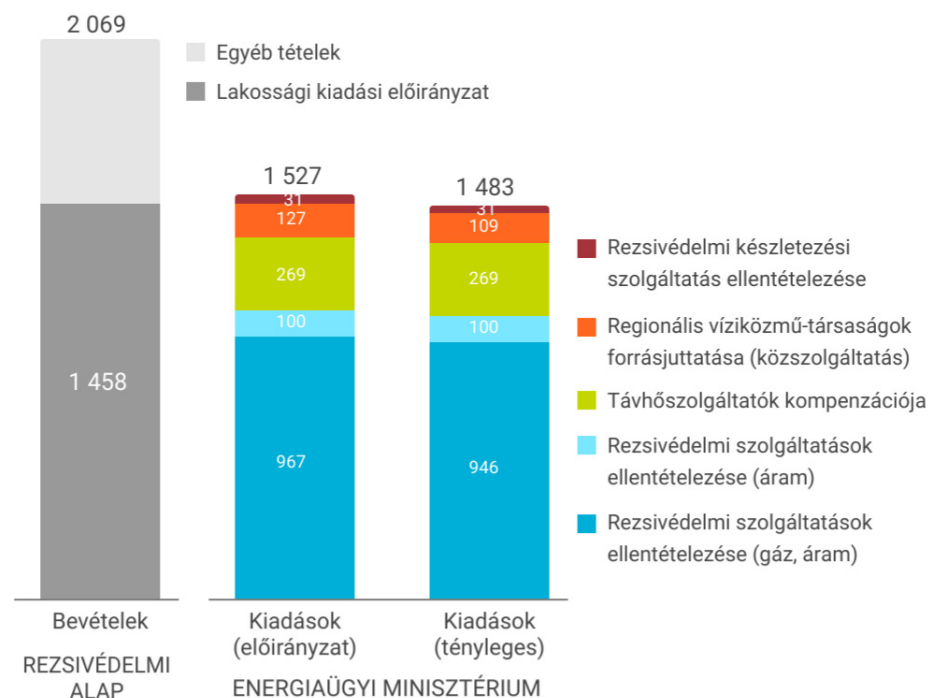
2.4. Fókuszban: a lakossági rezsivédelem

A rezsicsökkentés a lakosság anyagi terheit csökkentő kormányzati intézkedések egyik sarokeleme az elmúlt bő tíz évben. A központi költségvetési címrendben viszont csak 2022-ben jelent meg a Rezsivédelmi Alap, amely a rezsivédelemhez elvi szinten valamilyen módon kapcsolódó bevételeket és kiadásokat tartalmaztat. A továbbiakban a rezsivédelmi bevételeket és kiadásokat követjük végig a 2023-as költségvetésben. **Azt mutatjuk meg, hogy lehetetlen meghatározni, hogy „mennyibe kerül” a költségvetés számára a csökkentett lakossági rezsziár, mivel a „lakossági rezsivédelem” a költségvetési címrendben és a kormányzati kommunikációban különböző tartalmú bevételi és kiadási címeket jelent (4. ábra).**

2023-ban a Rezsivédelmi Alap fejezeten belül a 2023-as lakossági rezsivédelmi kiadási előirányzat folyó áron 1458,2 milliárd Ft volt, az alap maradék része a vállalatok, a közszféra és a nonprofit szektor támogatását tartalmazta. A 2580,0 milliárd Ft-os bevételi előirányzat 2069,3 milliárd Ft-ra teljesült.

A lakossági rezsivédelem előirányzatának egy részét az év során az Energiaügyi Minisztérium fejezeti kötetébe csoportosították át a rezsivédelemhez kapcsolódó három költségvetési címre (rezsivédelmi szolgáltatás, rezsivédelmi ellátási szolgáltatás, távhőszolgáltatók kompenzációja). Ezek mindegyike tartalmaz lakossági rezsivédelmi részt, de nem kizárólagosan. Például a rezsivédelmi szolgáltatás ellentételezése az egyetemes gáz- és áramszolgáltatást igénybe vevők csökkentett rezsziárának kompenzálását szolgálja, az egyetemes szolgáltatást pedig gazdasági szereplők is igénybe vehetik. A távhőszolgáltatás kompenzációja esetében a kompenzáció nagyobb része a lakossági felhasználás, kisebb része egyes kórházak távhőfogyasztása után jár a szolgáltatóknak.

A rezsivédelmi kiadási előirányzatok egy részét az Energiaügyi Minisztérium fejezetén belül nem rezsivédelmi célra csoportosították át.



4. ábra: Lakossági rezsivédelmi bevételek és kiadások a 2023-as költségvetésben (a lakossági részt tartalmazó tételeket kék színnel jelöltük)

Adatok forrása: 2023. évi zárszámadás.

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 járárok, csökkenő népességű falusi települések) való költözés lakáspolitikai ösztönzése úgy, hogy a perifériákon minőségi munkahelyek nem állnak rendelkezésre, a közszolgáltatásokban pedig súlyos hiányok mutatkoznak.

The background image is a photograph of a building's interior, likely a residential area in a state of disrepair. It features a staircase with green carpeting and a metal railing on the left. A barred window is visible in the center, with sunlight streaming through the bars, casting a grid-like shadow on the wall to the right. The walls are heavily textured and peeling, and a small mailbox is mounted on the wall near the window.

Kőszeghy Lea

Települési önkormányzatok és lakhatás

Települési önkormányzatok és lakhatás

A szerkesztés 2024. október 25-én lezárult.

1. Bevezetés

A lakhatási problémák erősen helyhez kötöttek. Emellett a települési önkormányzatok a közhatalomnak a lakosokhoz fizikailag legközelebbi, a helyi viszonyokat legjobb eséllyel ismerő szereplői. A települési önkormányzatoknak így kiemelt szerepük van a lakhatási problémák megoldásában akkor is, ha a lakásszektor működésének kereteit országos szintű szabályozás, és gazdasági trendek alakítják, ezek a keretek pedig korlátozott mozgásteret biztosítanak a helyi önkormányzatok számára, illetve jelentős az eltérés az egyes önkormányzatok mozgástere között e tekintetben.

A fejezet áttekinti a mai magyarországi települési önkormányzatok¹ korlátait és lehetőségeit ezen a téren, bemutatva történeti, szakpolitikai, jogi hátterét. Amellett érvel, hogy a mostani, kompetenciák és források

szempontjából is szűk keretek között is maradtak eszközök az önkormányzatok kezében, amennyiben fel akarják vállalni a lakhatási problémák megoldásának segítségét. Ezek nem merülnek ki az önkormányzati szociális bérlet, illetve a települési támogatás biztosításában, emiatt érdemes őket – az adott önkormányzat lehetőségeinek függvényében – végiggondolni.

¹ Önkormányzatok alatt a továbbiakban a települési önkormányzatokat értjük a szövegben.

2. Lakhatási problémák és önkormányzatok

2.1. Az önkormányzatok mozgásterét befolyásoló tényezők

Az önkormányzatok mozgásterét, valamint a lakhatási problémákkal kapcsolatos érdekviszonyait az elmúlt évtizedekben, években számos tényező befolyásolta.

2.1.1. Az állami szerepvállalás csökkenése, változása a lakhatási problémák megoldásában

Az 1989/90-es rendszerváltást követően az állami szerepvállalás több szempontból is csökkent, illetve megváltozott a lakhatási problémák megoldásában.

Az állami szerepvállalás csökkenésének legismertebb eleme a lakásprivatizáció: a kisebb léptékben már a rendszerváltás előtt megkezdődött folyamat az 1993. évi lakástörvény **(1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról 1993)** életbe lépését követően gyorsult fel, és míg a rendszerváltás pillanatában az akkori lakásállomány 20%-a, körülbelül 800 ezer lakás volt önkormányzati bérlakás, 2022-re ez a jelenlegi lakásállomány 2,2%-ára, körülbelül 102 500-ra csökkent. Összességében, az önkormányzati bérlakások alacsony száma, aránya, és rendkívül egyenlőtlen területi megoszlása jelentősen korlátozza bármilyen közösségi beavatkozás esélyét nemcsak a lakásszektorban, hanem például a városrehabilitáció lehetőségeit illetően is.

A központi költségvetési források kivonása a közösségi bérlakásszektor működtetéséből az állami szerepvállalás csökkentésének további eleme. Az önkormányzati lakás- és helyiséggazdálkodásra a központi költségvetés

nem biztosít célzott normatív támogatást. A közösségi bérlakásszektor más szegmenseibe bizonyos időszakokban történt forrásallokáció a központi költségvetésből: a 2012-2018 között működő Nemzeti Eszközkezelő Társaság (NET Zrt.) működésére – amely ezekben az években a rendszerváltás utáni időszak legjelentősebb közösségi lakásállomány-bővülését eredményező közösségi beruházás volt –, majd a NET Zrt. felszámolása után a korábbi lakásállomány nem visszavásárolt részét működtető MR Községi Lakásalap működtetésére. A NET Zrt. működését azonban a kormányzat 2018 végével leállította, az MR Községi Lakásalap pedig ehhez képest méretében, és az erre fordított közösségi forrásokat illetően is korlátozott jelentőségű. (Működése csúcsán a NET Zrt. 36 ezer lakást kezelt, a MR Községi Lakásalap jelenleg mintegy hatezer lakást².) A központi költségvetési források hiánya a közösségi bérlakásszektor működtetésében nagymértékben meghatározza az önkormányzatok mozgásterét és érdekviszonyait az önkormányzati lakásgazdálkodásban.

Kevesebb szó esik róla, de az állami szerepvállalás csökkenését jelenti a bérlakásszektor – szintén az 1993-as Lakástörvényben lefektetett, és érdemben azóta sem újragondolt – laza szabályozása, a jól működő jogérvényesítési és vitarendezési intézményrendszer hiánya (Kováts 2017).

Mindeközben a rendszerváltás óta a lakhatással kapcsolatos szakpolitikák – néhány korlátozott hatású eszközt leszámítva³ – szisztematikusan a tulajdonszerzést részesítették előnyben (Csizmady–Köszeghy 2022), a közösségi forráselosztás pedig a nem szociális alapon elosztott támogatások irányába mozdult el, ahogy azt a Habitat éves Lakhatási jelentésének költségvetéssel kapcsolatos fejezetei évről évre bemutatják.

² <https://mrkl.hu/hirek/mr-kozossegi-lakasalap/>

³ Példa erre az ezredforduló környékén az Új Széchenyi Program keretében zajlott bérlakásépítés – amely ugyanakkor nem eredményezte az önkormányzati bérlakásszám emelkedését a párhuzamosan zajló lakásprivatizáció miatt, illetve a kétezres évek közepén néhány évig élő, a Fészekrakó program keretében nyújtott, a támogatási feltételek miatt keveseket elérő lakbértámogatás (Hegedüs 2006).

2.1.2. Az önkormányzatok kompetenciáinak és finanszírozásának változása az utóbbi években

A rendszerváltást követően kialakult helyi önkormányzati rendszerben az egy település-egy önkormányzat elven létrejött települési önkormányzatok széleskörű kompetenciákhoz és gazdálkodási autonómiához jutottak. Az akkor létrejött önkormányzati rendszer működésével kapcsolatban sokan fogalmaztak meg kritikát, például a feladatkör és az önkormányzatok mérete közötti ellentmondásokat (széles feladatkörök – elaprózott rendszer, sok kis önkormányzat, gyenge önkormányzati közép szint), vagy a területi koordináció problémáit. A kezdetektől felmerült a széles feladatkörök ellátásához szükséges források elégtelensége, az önkormányzatok alulfinanszírozottsága, és az önkormányzatok pénzügyi autonómiájának mértékével, ehhez kapcsolódóan a meghatározott céllal allokált („pántlikázott”) és szabad felhasználású („pántlikázatlan”) források arányával kapcsolatos viták. Szintén sok vitát váltott ki az állam szerepe az eltérő társadalmi-gazdasági helyzetű, így eltérő bevételi potenciállal rendelkező önkormányzatok közötti gazdasági egyenlőtlenségek csökkentésében (Hegedüs–Péteri 2015). 2010-et követően nagymértékben átalakultak az önkormányzatok kompetenciái és gazdálkodási lehetőségei: jelentős centralizációra, az önkormányzatok kompetenciáinak, a rendelkezésükre álló források, és ezen belül a szabadon felhasználható bevételek szűkítésére került sor.

2010 után hangsúlyos centralizáció történt a szolgáltatás-ellátásban (pl. az oktatás, egészségügy terén, a közszolgáltatások biztosításában), az államigazgatási feladatok számottevő része a megyei kormányhivatalokhoz, és azoknak alárendelt járásokhoz került, leértékelve a helyben választott önkormányzati vezetést, és erősítve a központi, igazgatási függést. Az önkormányzatoktól elvett feladatkörökkel összefüggésben csökkent az önkormányzati szektor állami finanszírozása, a központi támogatás pedig jellemzően nem fedezi a kötelezően ellátandó feladatok finanszírozását sem, így az önkormányzatok – mindeközben szűkülő mértékű – szabadon

felhasználható bevételeiket is kénytelenek ezek ellátásába beforgatni, emellett növekedett az egyéni alkuk, egyedi döntések szerepe az önkormányzatok gazdálkodásában (Hegedüs–Péteri 2015).

A lakhatási beavatkozások tervezése szempontjából is fontos településtervezés működésének keretei is megváltoztak. Miközben az EU-csatlakozás óta elvileg ennek a magyarországi elméleti keretrendszerét az integrált településtervezés adja – amely röviden, a minden érdekelt szereplő bevonásával zajló, minden érintett szakpolitikai szempontjait bevonó, a tervezett beavatkozásokat térben és időben is koordináló tervezési folyamat –, az önkormányzatok kompetenciája több, a településtervezés szempontjából is fontos szakpolitikai területen megszűnt (pl. oktatás, egészségügy), a településtervezési kompetenciákat jelentősen korlátozza mindezekon túl az ún. kiemelt beruházások szabályozása, amely gyakorlatilag lehetővé teszi a helyi településfejlesztési- és rendezési terveket felülíró beruházások megvalósítását, az önkormányzatokkal, továbbá minden egyéb helyi érdekhordozóval való egyeztetés nélkül.

Miközben a legtöbb területen a centralizáció okoz nehézségeket a helyi problémák megoldásában, van olyan terület is, ahol egy egységes központi rendszer megszűnése: a lakhatás megfizethetőségének javítását célzó támogatási rendszer átalakítása. 2004-től ez a rendszer egy egységes elvek alapján működő központi normatív lakásfenntartási támogatásból, és a 40 ezer fős lakosságszámot meghaladó településeken kötelezően nyújtandó (az alatt önként vállalhatóan nyújtható) adósságkezelési szolgáltatásból állt, amelynek költségeit 90%-ban az állami költségvetés biztosította az önkormányzatok számára. 2015 márciusától ez a rendszer megszüntetésre került, innentől kezdve az önkormányzatok saját hatáskörben dönthetnek az ún. települési támogatás nyújtásáról, egyetlen törvényi kötelezettségük a krízishelyzetekben nyújtandó ún. rendkívüli települési támogatás biztosítása. A saját hatáskörben nyújtott települési támogatást az önkormányzatok adhatják lakásfenntartási költségek viseléséhez vagy adósságcsökkentésre, de más célokra, így például otthonápolásra,

gyógyszerköltségekre is, ugyanis ezzel egyidőben a méltányossági közgyógyellátásra és méltányossági ápolási díjra vonatkozó korábbi szabályozás is hatályát veszítette (Kopasz–Gábor 2018). A települési támogatás finanszírozásához a központi költségvetés csak meghatározott adóerőképeség alatti önkormányzatok számára nyújt segítséget, és az így biztosított forrás nemcsak a települési támogatások biztosítását szolgálhatja (amelyeknek, ahogy feljebb szó volt róla, csak egy része lakásfenntartási vagy adósságkezelési célú), hanem egyéb szolgáltatások ellátását is (szociális, gyermekjóléti alapszolgáltatások).⁴ A települési támogatás feltételrendszerének kialakítására kapott mandátum elvileg lehetőséget adott az önkormányzatok számára, hogy a helyi viszonyokhoz alkalmazkodó feltételeket alakítsanak ki, azonban a gyakorlat azt mutatja, hogy különösen az erőforráshiányos, hátrányos helyzetű térségekben levő települések, kistépülések nem képesek egy hatékonyan működő helyi rendszer kialakítására. Erre utal, hogy ezeken a területeken – tehát éppen ott, ahol magasabb a rászoruló háztartások aránya – sokkal kisebb mértékben elérhető települési támogatás (Kopasz–Gábor 2018; Czirfusz 2019). A megnyíló lehetőségekre reagálva néhány önkormányzat diszkriminatív megoldásokat vezetett be (pl. szociális bérlakásban élők, túlsúlyolt lakásokban élők kizárása, vagy olyan feltételek kiszabása, mint a tiszta, rendezett lakókörnyezet).⁵

Az önkormányzatok mozgásterét az utóbbi években tovább csökkentették, részben a mai napig csökkentik olyan intézkedések, mint a helyi adók emelésének, új adók kivetésének, valamint adókedvezmények eltörlésének tilalma, az iparüzési adó mértékének felére csökkentése kis- és középvállalkozások esetében, a gépjárműadó egészének elvonása, a szolidaritási hozzájárulás emelése, továbbá a szolidaritási hozzájárulás megfizetésére kötelezett települések körének bővítése a Covid-19 járvány-okozta válság időszakában, illetve a hozzájárulás emelése magas

iparüzési adóerőképeségű települések esetében. Ezek összességében is jelentősen csökkentették az önkormányzatok forrásait, és ezen belül – ami az önkormányzatok mozgásterét meghatározó, fontos szempont – a szabadon felhasználható (nem „pántlikázott”) források arányát és mértékét is.

2.1.3. Ingatlanpiaci folyamatok

A lakásszektor egészére ható ingatlanpiaci folyamatok nemcsak az önkormányzatoknál jelentkező lakhatási problémákat, hanem azok lehetőségeit is befolyásolják a lakhatási problémák kezelése terén. Ezek teljeskörű áttekintésére a fejezet terjedelmi- és erőforrásbeli keretei miatt nem vállalkozik, azonban néhány tényezőt fontos kiemelni.

Az ingatlanárak emelkedése egyrészt rendkívül megnehezíti a tulajdonosi szektorba való belépést, különösen a családi támogatással nem rendelkező, jövedelmükből saját megtakarításra nem képes háztartások számára (Balogi–Kőszeghy 2019; Csizmady–Kőszeghy 2022), másrészt közvetve a magánbérlakásszektor megfizethetőségére is hatással van, a lakberek emelkedése révén jelentősen rontva annak megfizethetőségét. Ez növeli a közösségi, ezen belül önkormányzati bérlakásszektor iránti keresletet, és helyben megoldandó megfizethetőségi problémákat okoz (továbbá dilemmákat vet fel a támogatások elszívargása kapcsán), és befolyásolja az önkormányzatok lehetőségeit a megfizethető lakhatás bővítésének egyéb megoldásait illetően is (pl. lakásügynökség). Hasonló a befektetési célú ingatlanvásárlás hatása is, amely az ingatlanárakon túl a lakáskínálatot is befolyásolja: egyrészt a befektetési célra vásárolt, majd kiadott lakásokon, másrészt a megvásárolt, de üresen hagyott, a lakáskínálatba nem bekerülő lakásokon keresztül. Azokon a területeken, ahol a rövid távú, turisztikai célú szálláskiadás koncentrálódik, korlátozza a magánbérlakás-kínálatot, és növeli a lakbereket, a fentiekhez hasonló hatással.

⁴ <https://www.parlament.hu/irom41/16118/adatok/fejezetek/09.pdf>

⁵ Ld. pl. <https://tasz.hu/wp-content/uploads/2024/02/miskolc-szocrend-beadvany.pdf>

2.2. Az önkormányzatok mozgásterét befolyásoló tényezők néhány fontos következménye

A fenti tényezők számos tekintetben befolyásolják az önkormányzatok érdekviszonyait, és a helyben jelentkező lakhatási problémákra való reakcióikat.

A kompetencia- és forráshiány akadályozza a stratégiai szemléletű, közép- és hosszú távra tervező, fenntartható helyi önkormányzati lakáspolitikák tervezését, és megvalósítását.

Számos önkormányzat ellenérdekeltnek érzi magát egy jól működő önkormányzati bérlakásszektor kialakításában és működtetésében, egyrészt ennek nehezen kigazdálkodható forrásigénye miatt, másrészt a lakhatási problémákhoz társuló komplex szociális problémák miatt, amelyek megoldásához szintén korlátozottak az eszközei és forrásai. Mindez hozzájárul az önkormányzati bérlakásállomány további csökkenéséhez, illetve a szociális szempontból megkérdőjelezhető önkormányzati lakásgazdálkodási gyakorlatok elterjedtségéhez.

A forráshiány korlátozza az önkormányzatokat abban is, hogy a lakásállomány többségét kitevő, saját tulajdonú lakhatásban felmerülő problémákat kezeljék, például a megfizethetőség vagy a felújítások támogatásával.

Az önkormányzatok mozgásterének korlátozottsága hozzájárul ahhoz is, hogy Magyarországon a lakáspolitiká megkeletősen eszközzegény: nem, vagy csak szórványosan, és korlátozott léptékben jelenik meg egy sor olyan eszköz, amelyek alkalmazásával a lakhatási problémák csökkentésére nemzetközi tapasztalatok szerint van esély (természetesen helyi viszonyokra adaptálva): lakásügynökség, lakásszövetkezetek, közösségi földalapot, energiaközösségek. Igaz ugyanakkor, hogy a korlátozott önkormányzati mozgástér ennek nem egyedüli, és nem is fő oka: bár helyi szinten bizonyos eszközökre vonatkozóan vannak ígéretes kísérletek, ezek

nem épülnek be az országos szakpolitikai intézkedések rendszerébe, más esetekben pedig a modell bevezetését nehezíti az országos szintű szabályozás, vagy annak hiánya.

3. Önkormányzatok feladatai a lakhatás területén – a jogi-szakpolitikai keret legfontosabb elemei

Ugyan a fentiekben az önkormányzatok lakhatással összefüggő feladatainak több eleme megjelent, az alábbi fejezetben a legfontosabbakat szisztematikusan is összefoglaljuk.

A helyi önkormányzatokról szóló törvény szerint az önkormányzatok feladata egyebek mellett a lakásgazdálkodás, a területükön hajléktalanná vált személyek ellátásának és rehabilitációjának, valamint a hajléktalanná válás megelőzésének biztosítása, továbbá szociális szolgáltatások és ellátások biztosítása, amelyek keretében települési támogatás állapítható meg. Emellett a lakhatáshoz szintén kapcsolódó feladatkörök a helyi adókkal kapcsolatos feladatok, bizonyos közműszolgáltatások biztosítása (táv hő, bizonyos esetekben víziközmű), illetve olyan, a település, valamint egyes településrészek élhetőségével kapcsolatos feladatok, mint a közvilágítás, helyi közutak kialakítása és fenntartása, közösségi közlekedés, környezet-egészségüggyel kapcsolatos feladatok, helyi környezet- és természetvédelem, vízgazdálkodás, vízkárelhárítás **(2011. évi CLXXXIX. törvény Magyarország helyi önkormányzatairól 2011).**⁶

Az önkormányzati bérlakások kiadásának keretrendszerét a Lakástörvény határozza meg **(1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról**

⁶ 13. § (1)

1993). A lakásgazdálkodással kapcsolatban fontos, kiemelendő elem, hogy az önkormányzati lakások bérbeadásának feltételeit és lakbérének mértékét az önkormányzat rendelettel állapítja meg, háromféle lehetséges módon: szociális helyzet alapján, költségelven, vagy piaci alapon. A szociális helyzet alapján történő bérbeadással kapcsolatban a törvény annyit rögzít, hogy az „önkormányzati rendeletben meg kell határozni az önkormányzati lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadásának a lakás bérbeadásakor fennálló jövedelmi és vagyoni körülményekhez igazodó feltételeit”.⁷

A szociális törvény értelmében (1993. évi III. törvény a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról 1993) az önkormányzatok települési támogatást biztosíthatnak egyebek mellett a lakhatáshoz kapcsolódó rendszeres kiadások viseléséhez, és lakhatási kiadásokhoz kapcsolódó hátralékot felhalmozó személyek részére. Mind lakásfenntartási támogatás, mind adósságkezelési támogatás nyújtására van tehát lehetőség, ez azonban nem kötelező. Az egyetlen lakhatással kapcsolatos, kötelezően nyújtandó települési támogatási forma a rendkívüli települési támogatás, amelyet a létfenntartást veszélyeztető, rendkívüli élethelyzetbe került, valamint az időszakosan vagy tartósan létfenntartási gonddal küzdő személyek részére kötelesek nyújtani az önkormányzatok a törvény szerint.

Szintén az önkormányzati törvény értelmében az önkormányzatok feladata a településfejlesztés-rendezés, amelynek rendszerét jelenleg az Építészeti törvény határozza meg (2023. évi C. törvény a magyar építészetről 2023).

Fontos hozzátenni, hogy az önkormányzati törvény értelmében az önkormányzatoknak lehetőségük van önként vállalni „minden olyan helyi közügy önálló megoldását, amelyet jogszabály nem utal más szerv kizárólagos

hatáskörébe”,⁸ tehát elméletileg nincs akadálya annak, hogy a helyi lakhatási problémák, mint helyi közügyek megoldásában önálló intézkedéseket alkalmazzanak. (A forráshiány és az önkormányzati autonómia csorbulása a gyakorlatban ezt számos esetben korlátozza, azonban a lehetőséggel érdemes tisztában lenni.)

4. Önkormányzatok lehetőségei a lakhatási problémák csökkentésére

Amennyiben egy önkormányzat felvállalja a lakhatási problémák megoldását, a jelenlegi szakpolitikai, szabályozási környezetben is vannak eszközök, amelyeket a problémák, valamint pénzügyi és egyéb lehetőségeik függvényében mérlegelhetnek. Az alábbiakban ilyen lehetőségeket ismertetünk. Tisztában vagyunk azzal, hogy mind az egyes önkormányzatoknál tapasztalható lakhatási problémák, mind a megoldásukra rendelkezésre álló erőforrások (így a pénzügyi erőforrások, humánerőforrás, a rendelkezésre álló önkormányzati bérlakások száma, állapota, elhelyezkedése, lakásügynökségi modellbe bevonható lakások megléte/nem léte, aktív telekpolitikához rendelkezésre álló telkek) nagyon eltérőek. Az alább tárgyalt beavatkozások ugyanakkor nagyon változó erőforrásigényűek, emiatt erőforráshiányos önkormányzatok esetében is releváns végiggondolni őket. Egy ilyen lista természetesen nem lehet teljeskörű, az önkormányzatok adottságainak és lehetőségeinek függvényében más intézkedések is szolgálhatják a lakhatási szegénység csökkentésének, a megfelelő lakhatás biztosításának célját.

A fejezet alábbi részének forrása az önkormányzatok lehetőségeivel kapcsolatos néhány, a közelmúltban megjelent elemzés: a Periféria Kutatóközpont Lakhatási problémák, és megoldások – az önkormányzatok lehetőségei c. elemzése (Czirfusz 2019) – a beavatkozások csoportosításánál is ezt vettük alapul –, az önkormányzati bérlakás-gazdálkodással

⁷ 13. § (1)

⁸ 10. § (2)

kapcsolatos elemzése (Periféria Kutatóközpont 2024), valamint a Habitat for Humanity Magyarország Önkormányzatok a Lakhatásért c. pályázat⁹ anyagai. A keretes részek forrása a pályázat anyagából készült Jó gyakorlatok gyűjteménye.¹⁰ Az érdeklődők ezekben az anyagokban további részleteket találhatnak az itt tárgyalt lehetőségekről. Az önkormányzatok lehetőségeivel kapcsolatos további részletes információk találhatóak a Lakhatási Koalíció Önkormányzati Lakhatási Minimum 2024 c. anyagában.¹¹

4.1. Önkormányzati ingatlanokkal való hatékony gazdálkodás

Az önkormányzati ingatlanvagyon jelentős erőforrás a megfelelő lakhatás biztosításához, ami nem korlátozódik a lakásvagyonra: az önkormányzati tulajdonú lakásokon túl ebben fontos szerepe lehet az önkormányzati tulajdonú, beépítésre alkalmas telkeknek és funkcióváltásra alkalmas egyéb ingatlanoknak. Ahhoz, hogy ezt a potenciált az önkormányzatok kihasználják, fontos, hogy az ingatlanvagyonra ne kizárólag, mint piaci erőforrásra, hanem mint a közfeladatok – így a megfelelő lakhatás biztosítása – teljesítéséhez használható erőforrásra tekintsenek. Ilyen szempontból fontos kiemelni, hogy a normatív finanszírozás hiánya ellenére jelenleg az önkormányzati lakáskiadás – legalábbis a fővárosban, valamint a fővárosi kerületekben és a megyei jogú városokban – nem veszteséges, sőt, nyereséges az önkormányzatok számára, és az önkormányzatok többsége pénzt vesz ki az önkormányzati lakásgazdálkodásból.¹² Egy újragondolt önkormányzati lakásgazdálkodásban fontos elemnek kell lennie, hogy a lakásgazdálkodás során keletkezett többlet visszakerüljön a rendszerbe, felújításokra és a lakásállomány bővítésére.

A megfelelő lakhatás biztosításában az önkormányzati tulajdonú bérlakások esetében a legtágabb az önkormányzat mozgástere, így a helyi lakhatási problémák megoldásában kiemelkedően fontos minél több megfelelő műszaki állapotú, elhelyezkedésű, az érintett háztartások lakáshasználati igényeinek (pl. méretében) megfelelő önkormányzati bérlakás kialakítása (akár más célra épült ingatlanok átalakításával), akár a meglévő állomány átalakításával. Ennek számos formája lehet: felújítás – annak érdekében is, hogy a jelenleg üresen álló önkormányzati tulajdonú lakások kiadhatók legyenek, akár felújításért lakhatást adó programok keretében, amelybe civil szervezetek is bevonhatók –, a csak nagy költségek árán használhatóvá tehető, vagy más okból (pl. elhelyezkedésük miatt) nem jól hasznosítható lakások eladása és a bevételek visszaforgatása a lakásállomány felújítására, bővítésére, vásárlására (kulcsfontosságú, hogy a bevételek ne kerüljenek ki a lakásgazdálkodás rendszeréből), átruházással szerzett ingatlanok.

Budapest, 8. kerület – Józsefváros

A kerületi lakásgazdálkodás a Vagyongazdálkodási Terv alapján zajlik, amely meghatározza a kerület ingatlanvagyonnal kapcsolatos közép- és hosszú távú terveit. A rövid távú terveket az éves Lakásgazdálkodási Terv tartalmazza. A tervben szereplő felújítások ütemének növelésére, és a megüresedő lakások hasznosításának felgyorsítására fejlesztésre kerültek a hivatali apparátus műszaki kapacitásai. A jelenlegi finanszírozási környezetben a felújításokat a legrosszabb állapotú épületállomány értékesítése fedezi, a vagyonvesztést ebben a helyzetben úgy kerüli el az önkormányzat, hogy az eladott vagyont más ingatlanok értéknövelésére fordítja. A bontások miatt kiköltöztetett lakók számára az önkormányzat alapelveként rögzítette, hogy azok a háztartások, akik cserelakásba szeretnének költözni, a kerületben jussanak megfelelő minőségű – elsősorban felújított, jelenleg üres – lakásokhoz.¹³

⁹ <https://habitat.hu/hirek/2024/05/onkormanyzatok-ahol-a-lakhatas-nem-csak-az-egyen-felelossege/>

¹⁰ hivatkozás

¹¹ <https://lakhatasiminimum.hu/wp-content/uploads/2024/01/Onkormanyzati-Lakhatasi-Minimum.pdf>

¹² Ennek részleteivel kapcsolatban érdemes az önkormányzati lakásgazdálkodás adatait tartalmazó, korábban hivatkozott adatbázist, és elemzést tanulmányozni (Periféria Kutatóközpont 2024).

¹³ https://jozsefvaros.hu/downloads/2022/05/Jozsefvaros_2022-2029-Vagyongazdalkodasi-Terv-220505.pdf?ver=20220523092841

Jánoshida

Az önkormányzat következetesen növeli a szociális bérlakásállományt a helyben eladóvá váló házak megvásárlásával és szociális bérlakásként történő kiadásával (részben a Magyar Falu program támogatásával). Ezzel az egyik legsúlyosabb helyben azonosított lakhatási probléma, az eladósodottságból fakadó lakásvesztés megakadályozása a cél, de az önkormányzat egyebekben is szociális és környezeti szempontból tudatosan gazdálkodik a helyi lakásállománnyal – nem csak a kifejezetten önkormányzati tulajdonú lakásállományra figyelmet fordítva, és a rendelkezésre álló, korlátos erőforrások ellenére is. A stratégiai gondolkodást tükrözi a lakhatási problémák megoldásának, és a helyi foglalkoztatás növelésének, illetve a lakosság jövedelemtermelő képessége javításának összekapcsolása is.

Körös

Az önkormányzat tudatosan növeli szociális bérlakásállományát az üres ingatlanok megvásárlásával, és második esély-lakásként való hasznosításával – akár az ország más területeiről odaköltöző háztartások számára is, hosszú távú lízingszerződés keretében.

Ordas

Az önkormányzat – népességmegtartó képessége növelésére – tudatosan növeli szociális bérlakásállományát a helyben eladóvá váló házak megvásárlásával, felújításával, és szociális bérlakásként történő kiadásával. A felújítások részben pályázati forrásból, részben az önkormányzat saját forrásaiból

valósultak meg. Az eddig megszerzett és felújított lakásokba kiemelten sérülékeny háztartások költöztek (egyedülálló szülők gyermekekkel, ahol korábban a lakásviszonyok miatt felmerült a gyerekek családból történő kiemelése).

Az önkormányzati ingatlanokkal való hatékony gazdálkodás további lehetséges formája az aktív telekpolitika, például önkormányzati tulajdonú telkek biztosítása megfizethető bérlakások, vagy akár megfizethető, egyéb tulajdoni formában létesülő lakások (lakástulajdon, lízing, osztott tulajdon) építésére.

4.2. Az önkormányzati bérlakásállomány szociális szempontú, átlátható működtetése

4.2.1. Szociális szempontok érvényesítése az önkormányzati bérlakások kiadása során

Az önkormányzati bérlakásállomány számának növelése mellett fontos az állomány működtetésének módja is. Az önkormányzati bérlakások kiadásának kereteit illetően a Lakástörvény tág teret ad az önkormányzatoknak, fontos, hogy ezzel a mozgástérrel úgy éljenek, hogy az valóban a leghatékonyabban szolgálja a helyi lakhatási problémák megoldását. Ennek néhány fontos eleme:

- az önkormányzati lakásállomány megfizethető árú kiadása (mindegyik szociális, illetve költségvetési kiadás),
- átlátható formában történő lakáskiadás (pl. pályáztatás, az egyedi döntésekkel szemben),

- a szociális alapon kiadott önkormányzati bérlakások esetében a jogosultsági feltételek között valóban csak szociális szempontok szerepeljenek (a meghatározott idejű helyben lakás kritériuma, vagy az önkényes lakásfoglalók kizárása nem ilyen),
- a bérleti szerződések olyan időtávra szóljanak, ami valóban alkalmas a háztartások lakáshelyzetének stabilizálására (határozatlan idejű, vagy legalább többéves szerződések),
- az önkormányzatok ne várjanak el nagy összegű felújításokat a leendő bérlőktől,
- a jogcím nélküli, valamint önkényes lakáshasználat esetén fizetendő lakáshasználati díj ne legyen megfizethetetlen a háztartások számára (pl. ne legyen a bérleti díj többszöröse).

4.2.2. Elhelyezés nélküli kilakoltatások megszüntetése az önkormányzati bérlakásokban

Amennyiben minden lakásvesztést megelőző intézkedés ellenére a háztartás elhagyni kényszerül önkormányzati bérlakását, az önkormányzatok gondoskodjanak arról, hogy legalább minimálisan elfogadható elhelyezéshez jusson – ha ez nem lehetséges, halasszák el a kilakoltatást, amíg legalább ez a feltétel nem biztosítható. Élethelyzettől függően ez lehet például családok átmeneti otthona, tartós bentlakásos intézmény vagy támogatott lakhatás.

4.2.3. Hajléktalanságból való kivezető utak támogatása

A hajléktalanságból való kilépést az önkormányzatok szociális alapon kiadott önkormányzati bérlakásokkal, illetve szociális munkával, valamint

pénzbeli támogatások nyújtásával is tudják támogatni. A magántulajdonosi szektorból bevont lakások, pl. lakásügynökség-modellen keresztül erre szintén használhatók lehetnek.

4.3. Szociális támogatás – pénzügyi és egyéb eszközök

4.3.1. Megfizethetőség támogatása – lakásfenntartási költségek, eladósodás kezelése

A megfizethetőség támogatása mind a saját tulajdonú lakásban, mind a magán- és önkormányzati bérlakásban élő háztartások lakhatási problémáinak megoldásában kulcsfontosságú elem. Bár települési támogatás nyújtása rendszeres lakásfenntartási költségekre és adósságkezelésre a törvény szerint nem kötelező, a lehetőség adott rá. Ugyan a települési támogatásokhoz a központi költségvetés sajnos nem nyújt minden település esetében támogatást, alacsony adóerő-képességű önkormányzatok esetében a központi költségvetés ezt forrásokkal is támogatja. A támogatás feltételrendszerének kialakítása az önkormányzat hatásköre, fontos, hogy ez valóban jól célozza a megfizethetőségi problémákkal érintettek körét és valóban elérje őket, ne tartalmazzon a rászorulóknak egy részét önkényesen kizáró elemeket (pl. életvezetési feltételeket), és a támogatás összege érdemi segítséget nyújtson. Fontos továbbá, hogy szükség esetén az önkormányzat a háztartás-gazdálkodáshoz, adósságkezeléshez is tanácsadást nyújtson.

A települési támogatáson túl saját hatáskörben más típusú támogatásokat is nyújthat az önkormányzat a megfizethetőség javítására.

Budapest, 8. kerület – Józsefváros

Az önkormányzat az alacsony jövedelmű háztartások számára lakhatási támogatást nyújt, havonta 3 és 50 ezer forint közötti értékben, a háztartás jövedelme, létszáma, illetve egy elismert lakásköltség alapján. Ez a támogatás minden lakhatási jogcímen élő számára (tehát magánbérlok, és tulajdonosként a lakásukban élők számára, de akár szívdességi lakáshasználók számára is) elérhető.¹⁴

4.3.2. Lakásvesztés megelőzése

Mind szociális, mind pénzügyi szempontból lényegesen előnyösebb a háztartásokat abban támogatni, hogy ne veszítsék el a lakhatásukat, mint később – akár gyermekjogi szempontból törvénysértő módon a gyermekeket a szülőktől elszakítva – az intézményi ellátás biztosítása. Az önkormányzatoknak a szociális jelzőrendszer segítségével, valamint a szociális munka, adósságkezelési tanácsadás, települési támogatás, illetve egyéb támogatások biztosításával érdemi szerepe lehet a lakásvesztés megelőzésében. Ezen túlmenően megoldás lehet az is, ha az eladósodás miatt lakásvesztéssel fenyegetett tulajdonosoktól az önkormányzat megvásárolja a lakásukat, amelyet a háztartás visszaszerezhet. A közműhátralékok kezelésében, előrefizetős mérőórák telepítésének elősegítésében a közműszolgáltatókkal való tárgyalás, együttműködés formájában is lehet szerepe az önkormányzatoknak.

Keszthely

A lakásvesztés elkerülésére az önkormányzat lakhatási támogatást nyújt, emellett a bérlakások üzemeltetéséért felelős cég részletfizetési lehetőséget biztosít a hátralékok rendezéséhez. Az önkormányzat más lakhatási jogcímű, kilakoltatás által fenyegetett háztartások esetében a Család- és Gyermekjóléti Központ munkatársainak jelzése alapján több esetben utalt ki önkormányzati bérlakást.

Budapest, 8. kerület – Józsefváros

Az önkormányzati tulajdonú lakások bérlői számára a jogviszony rendezéséhez kapcsolódó adósságkezelési akcióprogramot indított az önkormányzat, amely az érintettek számára a lakbér- és szolgáltatási hátralékok 80%-ának elengedését teszi lehetővé. Az érintett önkormányzati szereplők esetmegbeszélő fórumokon vitatják meg az adott esethez kapcsolódó lehetőségeket az adósságrendezésre. Az akcióprogram célja, hogy az 500 ezer forintot meghaladó hátralékkal rendelkező bérlők esetében a hátralékok ne akadályozzák a jogcím rendezését.

4.3.3. Önálló lakásban maradás segítése

Az önálló lakhatásra képes háztartások esetében fontos, hogy az önkormányzat a rendelkezésére álló eszközökkel, mindenekelőtt a szociális alapszolgáltatásokhoz való hozzáférés biztosításával (pl. házi segítségnyújtás, falu- és tanyagondnoki szolgáltatás) segítse az önálló lakhatás megtartását.

¹⁴ <https://jozsefvaros.hu/ugyintezes/ugy/lakhatasi-tamogatas/>

4.3.4. Intézményi ellátás

Az önkormányzatok önállóan, vagy társulásban is fenntarthatnak lakhatást nyújtó intézményeket az önálló lakhatásban átmenetileg vagy tartósan segítségre szorulóknak számára. Amennyiben ez gazdaságilag működőképesebb, érdemes törekedni a társulásban történő fenntartásra.

4.3.5. Önálló lakhatásba való visszatérés segítése

Annak érdekében, hogy az ellátottak ne ragadjanak be az átmeneti elhelyezést nyújtó intézményekbe, az önkormányzatok a rendelkezésükre álló keretek között kialakíthatnak kivezető utakat, például szociális munkával támogatott lakhatás biztosításával. A hajléktalan emberek esetében az ún. Elsőként lakhatást programok – amelyek a hajléktalanellátó intézményi ellátórendszer „lépcsőfokain” való végighaladás nélkül, rögtön önálló, szükség esetén szociális munkával megtámogatott lakhatást kínálnak – nemcsak a már az intézményi ellátásba bekerült személyek, hanem az utcán élők esetében is megfontolhatók.

Békéscsaba

Az önkormányzat három szociális bérlakását ún. félutas házként működteti, amelybe döntően korábban hajléktalanságban élő emberek költöztek. Önálló lakhatásukat szociális munkával is segíti a Családsegítő és Gyermejjóléti Központ, amely a félutas ház bérlőkijelölési jogával is rendelkezik.

4.3.6. Szociális tüzelőanyag-támogatás

Az 5000 főnél kisebb lakosságszámú települések helyi önkormányzatai a Belügyminisztériumnál évről évre megpályázható szociális tüzelőanyag-

támogatás felhasználásával is támogathatják a szilárd tüzelőanyag-használó háztartásokat. Az önkormányzatoknak ennek a támogatási formának az esetében is van mozgástere arra, hogy azt a rászorulókat minél inkább elérő módon ossza el – az elérés itt fizikailag is értendő, a tüzelőanyag házhozszállítása ugyanis sok háztartás számára probléma. Nemcsak az érintett háztartások, hanem a helyi közösség szempontjából is fontos, hogy a kiosztott tüzelőanyag jó minőségű legyen (megfelelően kiszáritott fa kerüljön kiosztásra, ne kerüljön kiosztásra rossz fűtőértékű, környezetterhelő tüzelőanyag, pl. lignit). Az önkormányzat emellett saját forrásból is biztosíthat szilárd tüzelőanyagot a rászorulóknak számára, ebben az esetben pedig nemcsak az elosztási feltételek, hanem a kiosztott tüzelőanyag tekintetében is nagyobb a mozgástere. Ez a lehetőség az 5000 fős lakosságszám feletti települések esetében is rendelkezésre áll.

Szakmár

A község saját forrásból vásárol és oszt szét fabrikettet a rászorulóknak. Ez magasabb fűtőértékű tüzelő, mint a Belügyminisztérium szociális tüzelőanyag-pályázatán hozzáférhető tüzelőanyag.

4.4. Piaci beavatkozások

4.4.1. Helyi adók

A helyi önkormányzatok a hatáskörükben levő, helyi adónemek kivetésének szabályozásával is próbálhatnak hozzájárulni a megfelelő lakhatás biztosításához a területükön. Ilyen gyakorlat lehet például a rövid távú szálláskiadásra kivetett adó a hosszú távú lakáskiadás ösztönzésére, az üresen tartott, vagy üzleti célra kiadott lakások adóztatása, vagy a telek-, építmény-, illetve kommunális adókedvezmények lakáscélú hasznosítás esetén.

4.4.2. Meglevő lakásállomány bevonása a megfizethető bérlakások körébe

Szintén a piaci beavatkozások közé sorolható a magántulajdonú lakásállomány bevonása a megfizethető bérlakások körébe az ún. Szociális lakásügynökség-modell bevezetésével. Erre az elmúlt években számos helyi szintű kísérlet indult. Ebben a modellben a lakástulajdonosok az önkormányzatnak, vagy egy e célra létrehozott szervezetnek adják bérbe a lakásukat több évre, valamivel a piaci ár alatt, amely ebben az időszakban gondoskodik a lakás megfizethető árú kiadásáról. A valamelyest kisebb bevétel ellentételezéseként az önkormányzat vagy szervezet lakáskiadásal járó feladatokat és kockázatokat vesz le a tulajdonos válláról (a modell részleteitől függően ez lehet a bérlőkeresés, a bérleti díj beszedésével és közműbefizetésekkel kapcsolatos feladatok és problémák kezelése, a tulajdonos által elvégzendő karbantartási munkák megszervezése, üresen állás esetén is garantált bevétel, a bérleti időszak végén a lakás kezdeti állapotban történő visszaszolgáltatása a tulajdonos számára).

Budapest, 8. kerület – Józsefváros

A Józsefvárosi Lakásügynökség a szociális bérlakásra nem jogosult, viszont a piaci bérleti díjakat megfizetni nem képes, rendszeres jövedelemmel rendelkező középréteg számára kínál lakhatást. Lakásügynökségi lakásra a kerületben élők, valamint az önkormányzatban és intézményeiben, gazdasági társaságában dolgozók jelentkezhetnek, meghatározott jövedelmi sávon belül. A magántulajdonosokkal a lakásügynökség három évre szóló szerződést köt, amely alatt a lakbér- és rezsiköltségek a számára garantáltan megfizetésre kerülnek. A lakásügynökség vállalja, hogy kezeli a bérlőkkel felmerülő konfliktusokat, és a szerződési időszak lejártával a lakás megfelelő állapotban való visszaszolgáltatását a lakástulajdonosnak. A lakásügynökség emellett önkormányzati tulajdonú, felújításra szoruló

lakások kiadását is végzi, felújítási kötelezettséggel, 10 éves határozott idejű szerződéssel.¹⁵

4.4.3. Pályázati forrásokhoz való hozzájutás segítése

A helyi lakásállomány felújítását, energiahatékonyságának javítását jelentős saját források nélkül támogathatja az önkormányzat azzal, ha segíti az országosan elérhetővé váló felújítási, energiahatékonysági támogatásokhoz való hozzáférést. A pályázati konstrukciók a magasabb státuszú, jobban tájékozódni képes, önerővel rendelkező háztartások számára jellemzően könnyebben elérhetőek, ezeket a problémákat, vagy legalább egy részüket a helyi önkormányzat segíthet áthidalni a helyben élő, alacsonyabb státuszú háztartások számára is a pályázati feltételekkel és folyamattal kapcsolatos tanácsadással, valamint a pályázatbeadás segítségével. Az önerőt igénylő pályázatoknál az előfinanszírozásban való segítség olyan háztartások számára is lehetővé teheti a hozzáférést, akik más módon nem tudnák kifizetni a szükséges összeget.

Budapest, 8. kerület – Józsefváros

A kerületben egyablakos rendszer működik a lakosság energiahatékonysági pályázati forrásokkal kapcsolatos tájékoztatására, a pályázási folyamat segítésére, az ehhez kapcsolódó jogi, pénzügyi, műszaki tanácsadásra. A RenoPont Energetikai Otthonfelújítási Központot a Magyar Energhatékonsági Intézettel (MEHI) együttműködésben működteti az önkormányzat.

¹⁵ <https://lakasugynokseg.jozsefvaros.hu/>

4.4.4. Lakásfelújítási támogatások

Az önkormányzat saját forrásaiból lakásfelújításra is adhat támogatást, így a rossz állapotú, rossz energiahatékonyságú lakásokban élő, alacsony státuszú lakástulajdonosok helyzetét is javítani tudja – amennyiben a támogatás feltételrendszere úgy kerül kialakításra, hogy ahhoz ezek a háztartások is hozzáférnek. Az érintett háztartások gazdálkodása, helyi környezeti, és tágabb fenntarthatósági szempontból is fontos, hogy a lakásfelújítások során az energiahatékonyság szempontjai is érvényesüljenek – ebben nagyon hatékony, önkormányzatok által megvalósítható eszköz a műszaki tanácsadás.

Alsómocsolád

A település gazdaságfejlesztési programjának „Házunk tája” c. lakóépület-felújítási alprogramja keretében több mint tíz éve tervszerűen támogatja a lakóépület-felújítást saját és pályázati forrásokból finanszírozott kamatmentes kölcsönrel, valamint vissza nem térítendő támogatással. A programot több körben bővítették: jelenleg már nemcsak felújításra, hanem kifejezetten energetikai beruházásokra is igényelhető támogatás. Ahhoz, hogy a lakásállomány energetikai felmérés és terv alapján kerüljön felújításra, együttműködést kezdtek a Magyar Családi Ház Tulajdonosok Egyesületével, és dolgoznak egy Községi Pénzügyi Alap kialakításán is a felújításokhoz szükséges önerő biztosítására.

4.4.5. Egyéb piaci beavatkozások

Az önkormányzatoknak a magánbérleti piac fehérítésére is állnak rendelkezésre bizonyos eszközök, például a települési támogatások esetében bérleti szerződés bemutatása, mint a hozzáférés feltétele.

Ide sorolható továbbá olyan új megfizethető lakhatási formák létrehozásának támogatása, mint az albérlőházak, kollégiumok, munkásszállók (Czirfusz–Jelinek 2019).

4.5. Településfejlesztés-rende

A településfejlesztés- és rendezés eszközei, mint a település térbeli, társadalmi, gazdasági, környezeti feltételeinek alakulását meghatározni célzó eszközei szintén használható a megfelelő lakhatáshoz való hozzáférés elősegítéséhez, és fontos szerepe van abban is, hogy az alacsony státuszú háztartások ne szoruljanak ki egy-egy területről.

Ennek megtervezéséhez jó kereteket ad az integrált várostervezési logika, amelyben az egyes fejlesztések területi összefüggéseit és társadalmi hatásait is végiggondolja az önkormányzat, valamint mindazon szereplők, akik részt vesznek a tervezésben. Ennek keretében lényeges odafigyelni arra, hogy:

- a tervezett fejlesztések során az alacsony státuszú háztartások által nagyobb arányban lakott területek ne kerüljenek hátrányba (pl. ne maradjanak ki közberuházásokból),
- a szociális városrehabilitációs beavatkozások elérjék a legrosszabb fizikai állapotú és társadalmi helyzetű területeket, és komplexen kezeljék az ottani problémákat,
- a település más részein megvalósuló fejlesztések ne érintsék hátrányosan az ott élő alacsony státuszú lakosságot, illetve az esetleges negatív hatásokra legyenek válaszok (például emelkedő ingatlanárak esetén a megfizethető lakásállomány bővítése).

A megfizethető lakhatást célzó várostervezési beavatkozások célzottabb formája lehet a befogadó várostervezés (inclusionary zoning),¹⁶ ami azt célozza, hogy az alacsonyabb státuszú háztartások is hozzáférjenek egy-egy területhez. Piaci fejlesztések esetében például ennek egyik módja lehet, ha az önkormányzat feltételként szabja, hogy az építendő lakások között meghatározott számban/arányban megfizethető lakásokat is építsenek eladásra vagy bérbeadásra, akár ezért cserébe valamelyest sűrűbb beépítést engedve, természetesen az adott terület adottságait és lehetőségeit figyelembe véve. Magyarországi kontextusban ebben fontos szerepet játszhat a településrendezési szerződés jogintézménye (Czirfusz–Jelinek 2019), amelyet a vonatkozó jogszabály szerint az önkormányzatok településfejlesztési, vagy településrendezési célok megvalósítására köthetnek az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval egyes településfejlesztési- vagy rendezési célok megvalósítására **(2023. évi C. törvény a magyar építészetéről 2023)**.¹⁷ Az önkormányzatoknak, különösen ott, ahol jelentős a befektetői érdeklődés, érdemes ezt az eszközt használni egy-egy adott fejlesztéshez kapcsolódóan a megfelelő, megfizethető lakhatás helyi lehetőségeinek bővítése, mint településfejlesztési cél megvalósítására.

4.6. A szervezeti működés újragondolása a lakhatási problémák hatékonyabb helyi kezelése érdekében

A továbbiakban néhány, az önkormányzat működését illető intézkedésről lesz szó, amelyek az eddig tárgyaltakhoz képest sokkal kevesebb anyagi erőforrást igényelnek, így anyagi erőforrásokkal rosszul ellátott önkormányzatok számára is könnyebben alkalmazhatók.

4.6.1. Szervezeti innovációk

Ahhoz, hogy az önkormányzatok jól tudjanak reagálni a helyben felmerülő lakhatási problémákra, fontos, hogy a saját szervezetüket úgy alakítsák ki, hogy az lehetővé tegye a lakhatással kapcsolatos önkormányzati tevékenységek összehangolását a stratégiaalkotásban, szakpolitika-alakításban, valamint a konkrét intézkedések megvalósítása és felügyelete terén (pl. lakásügyi iroda, lakásügyben koordináló vegyesbizottság), továbbá külső erőforrások becsatornázását a lakhatási problémák megoldásába, például civil szervezetekkel megvalósuló partnerségben.

4.6.2. Lakásügyi koncepció

Érdemes lakásügyi koncepciót is kidolgozni, amiben fontos az önkormányzati bérlakás-gazdálkodáson túlmutatóan, átfogóan végiggondolni a helyben jelentkező lakhatási problémákat, és célokat kitűzni, eszközöket, intézkedéseket hozzárendelni. Ennek keretében érdemes végiggondolni, melyek az önkormányzatokon kívülről bevonható erőforrások, és ezek hozzáférése hogyan segíthető (pl. pályázati tanácsadás országos felújítási, energiahatékonysági pályázatokban, civil szférával való együttműködés).

4.6.3. Ügyfélbarát működésmód

Szintén a kisebb költséggel megvalósítható tevékenységek közé tartozik az ügyfélbarát működésmódok kialakítása annak érdekében, hogy a lakhatási problémákkal küzdő háztartások jobban hozzáférjenek a lakhatási problémák megoldásának segítésére helyben elérhető megoldásokkal kapcsolatos információkhoz, megoldásokhoz. Ezt szolgálhatja például a helyi lakosság által érthető módon, az érintetteket hatékonyan elérő formában történő tájékoztatás ezekről a megoldásokról, valamint a támogatásokhoz való hozzáférés (pl. lakáspályázat összeállításának) segítése.

¹⁶ A szakirodalom ismeri a kirekesztő várostervezés (exclusionary zoning) fogalmát is, amelynek célja, hogy településrendezési eszközökkel biztosítsák, hogy bizonyos társadalmi csoportok ne tudjanak beköltözni egy adott területre, például nagy telkek kialakításával, és azokon csak egylakásos épületek engedélyezésével (ld. pl. Mekawy 2014).

¹⁷ 92.§

Budapest, 8. kerület - Józsefváros

A kerületben a működés ügyfélbarátabbá tételének első lépéseként a potenciális támogatottakkal együtt azonosították az információszerzés és a támogatásokhoz való hozzáférés hátráltató tényezőit, és ennek alapján gondolták újra a helyi támogatási rendszerrel kapcsolatos kommunikációt. Ennek eredményeképpen kisokosokat készítettek az időközben szintén megújított szociális támogatási rendszerről, levél-, plakát-, és molinókampányra került sor, valamint átláthatóbbá tették az önkormányzat honlapját is. Az önkormányzati bérlakások bérlői számára további specifikus kisokosok készültek például a karbantartásokkal, hulladékkezeléssel, lakáscsere-lehetőségekkel kapcsolatban. Ezzel egyidejűleg a hivatal működését is újrarendelték oly módon, hogy az segítse az ügyfeleket a támogatási igények benyújtásában.

Szeged

A Polgármesteri Hivatalban elérhető ügyfélszolgálatok mellett a város egyes településrészein a polgármesteri hivatalnak kirendeltségei működnek, így a helyi lakosoknak nem kell minden ügyintézés céljából a belvárosi polgármesteri hivatal felkeresniük.

Jánoshida

A községben a személyes ügyintézés támogatásával javították az információáramlást, és a hozzáférhető támogatások elérését. Ügyintézésre a Polgármesteri Hivatalban és a helyi könyvtárban is van lehetőség. Többféle módon segítik a rászoruló embereket a támogatásokhoz való hozzáférésben, ideértve a szóban beterveztett támogatási kérelmek ügyféllel közös írásba foglalását, segítségnyújtást a kérelmek kitöltésében és a szükséges dokumentáció elkészítésében (beleértve szükség esetén az irodai támogatás, pl. fénymásolás biztosítását is).

Hajdúnánás

A lakosok hozzáférését segítő a támogatási lehetőségekhez a Szociális Iroda a Család- és Gyermekjóléti Szolgálattal összehangoltan rendszeresen kihelyezett ügyfélfogadást tart a településen, emellett a Városháza ügyfélfogadási terében rendszeresen ingyenes ügyvédi, jogi tanácsadás is hozzáférhető a helyi lakosok számára. Az önkormányzat munkatársai a hivatalos csatornákon túlmutató módon is elérhetőek (a közösségi médián keresztül).

5. Zárszó

A fejezet számos olyan intézkedést áttekintett, amelyet az önkormányzatoknak érdemes végiggondolniuk annak érdekében, hogy reagálni tudjanak a területükön jelentkező lakhatási problémákra. Ugyanakkor nem lehet elvitatni, hogy az önkormányzatok jelenlegi lehetőségeit – különösen egy stratégiai szemléletű, közép- és hosszú távon is gondolkodó, fenntartható helyi lakáspolitikai megvalósítását – alapvetően meghatározza (korlátozza) az országos szakpolitikai környezet, és a forráshiány. Ahhoz, hogy az önkormányzatok potenciálja ki tudjon bontakozni a lakhatási problémák megoldása terén, elengedhetetlen lenne a szakpolitikai környezet újragondolása: egy átfogó, országos, hosszú távú lakáspolitikai stratégia megalkotása széleskörű társadalmi egyeztetéssel, a lakhatási szegénységi problémák azonosításával, közép- és hosszú távú célok kijelölésével, ehhez a megfelelő intézkedések, intézményrendszer, és források hozzárendelésével, és utóbbiak kiszámítható, közép- és hosszú távon is stabil működtetése, illetve biztosítása. Egy ilyen új környezetben számos új szereplő is bekapcsolódhatna a lakhatási problémák megoldásába, pl. lakásszövetkezetek, lakásügynökségek, közösségi földalapok, a lakhatási problémák megoldásához pénzügyi háttérrel nyújtani képes etikus befektetők, továbbá az önkormányzatok is újragondolhatnák a szerepüket, és a többi szereplőhöz való kapcsolódásukat.

Hivatkozások

1993. évi III. törvény a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról. Pub. L. No. III (1993). Elérhető: <https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=99300003.tv>
1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról. , Pub. L. No. LXXVIII (1993). Elérhető: <https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=99300078.tv>
2011. évi CLXXXIX. törvény Magyarország helyi önkormányzatairól. , Pub. L. No. CLXXXIX (2011). Elérhető: <https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a1100189.tv>
2023. évi C. törvény a magyar építészetéről. , Pub. L. No. C (2023). Elérhető: <https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a2300100.tv>
- Balogi, A. – Kőszeghy, L. (2019) Lakáspiacra kilépő fiatalok a lakhatási válságban. In *Éves lakhatási jelentés 2019*. Habitat for Humanity Magyarország,.
- Czirfusz, M. (2019): *Lakhatási problémák és megoldások. Az önkormányzatok lehetőségei*. Budapest: Friedrich-Ebert-Stiftung, Megújuló Magyarországért Alapítvány, Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont. Elérhető: https://budapest.fes.de/fileadmin/user_upload/dokumente/pdf-dateien/fes_onkormanyzati_lakhatasi_kiadvany.pdf
- Czirfusz, M. – Jelinek, C. (2019) Az önkormányzatok mozgástere a lakhatási szegénység enyhítésében. In *Éves lakhatási jelentés 2019*. Habitat for Humanity Magyarország,.
- Csizmadya, A. – Kőszeghy, L. (2022): 'Generation Rent' in a Super Homeownership Environment: The Case of Budapest, Hungary. *Sustainability* 14(14): 8929. <https://doi.org/10.3390/su14148929>
- Hegedüs J. (2006): Lakáspolitikai és a lakáspiac – a közpolitika korlátai. *Esély* 2006(5): 36.
- Hegedüs J. – Péteri G. (2015): Közzolgáltatási reformok és a helyi önkormányzatiság. *Szociológiai Szemle* 2015(2): 30.

- Kopasz, M. – Gábos, A. (2018) A szociális segélyezési rendszer 2015. márciusi átalakításának hatása a települési önkormányzatok magatartására. In Kolosi, T. – Tóth, I. G. (szerk.): *Társadalmi Riport 2018*. TÁRKI Zrt.
- Kováts, B. (2017) A magánbérletrendszer szabályozása Magyarországon. In *A megfizethető bérletkétszektör felé*. Habitat for Humanity Magyarország, 8–27.
- Mekawy, H. S. (2014): Role of planning mechanisms in affordable housing delivery: Inclusionary zoning. *International Journal of Development and Sustainability* 3(9):. Elérhető: <https://idsnet.com/ijds-v3n9-11.pdf> [Le-töltve:
- Periféria Kutatóközpont (2024): *Önkormányzati bérletkétszektör. 2016-2022 közötti KSH adatok elemzése*. Periféria Kutatóközpont, K-Monitor. Elérhető: <https://onkormanyzatilakasok.periferiakozpont.hu/ele-mzes-2024/>

Ámon Kata

Megfizethetőség



Megfizethetőség

A szerkesztés 2024. november 1-jén lezárult.

Bevezetés

A lakhatás megfizethetősége 2024-ben elsősorban a budapesti albérletárak megfizethetlensége miatt került bele a politikai közbeszédbe: leginkább a terézvárosi Airbnb-szabályozásról szóló népszavazás¹ kapcsán, illetve Nagy Márton nemzetgazdasági miniszternek a Portfolio.hu konferenciáján² elhangzott helyzetértékelése kapcsán, amikor budapesti lakhatási válságról és a lakhatás – leginkább a lakásvásárlás – megfizethetőségét célzó új kormányzati programról és az Airbnb-engedélyek kiadásának kétéves felfüggesztéséről beszélt Budapesten. A 2024. október 21-én megjelent jogszabálytervezet³ célja, hogy a magánszálláshelyek után fizetendő adó megemelésével és az új magánszálláshelyre kiadott engedélyek kiadásának felfüggesztésével a Fővárosban 2026. december

31-ig „gazdasági-társadalmi helyzetétől függetlenül minden állampolgár számára biztosított legyen a biztonságos, megfizethető, méltányos lakhatás.”

Megfizethetőségi fordulatra a lakhatás és lakáspolitikai terén valóban szükség van, a 2023. augusztus és 2024. augusztus közötti időszakban ugyanis tovább csökkent mind a lakásvásárlás, mind a lakásbérlet megfizethetősége. A 2023-as megtorpanás után újra megemelkedtek a lakásárak⁴, az albérletárak pedig az elmúlt 10 évben folyamatosan növekedtek.⁵ Ez azonban nem csak Budapestre, hanem az egész országra jellemző trend.

Az áremelkedést azonban nem követi a nettó reálkereset változása, még

¹ „Terézvárosi ügydöntő Airbnb-szavazás 2024,” Terezvaros.hu, 2024. augusztus 28.

² „Nagy Márton élőben mutatta be a kormány új gazdasági akciótervét,” Portfolio.hu, 2024. október 17.

³ 1995. évi CXVII. tv. és a kereskedelemről sz. 2005. évi CLXIV. tv. mód. sz. tv. <https://kormany.hu/dokumentumtar/1995-evi-cxvii-tv-es-a-kereskedelemrol-sz-2005-evi-clxiv-tv-mod-sz-tv>

⁴ KSH (2024). <https://www.ksh.hu/s/kiadvanyok/lakaspiaci-arak-lakasindex-2024-i-negyedev/index.html>

⁵ KSH (2024). <https://www.ksh.hu/s/kiserleti-statisztika/kiadvanyok/kshingatlancom-lakberindex-2024-augusztus/>

akkor sem, ha 2023-hoz képest 2024 első félévére csökkent a fogyasztói árak emelkedésének mértéke.⁶

A fejezet első része a lakhatás megfizethetőségét vizsgálja: a megfizethető lakástulajdonhoz és albérlethez való hozzáféréssel, a lakhatási költségek háztartásokra rótt terhével és a megfizethető lakhatás minőségével kapcsolatos 2023-2024-es adatokat, azok összefüggéseit elemzi.

A fejezet második része egy speciális lakhatási kérdéskör: az ukrainai menekültek lakhatási helyzetén mutatja be a megfizethetőséggel kapcsolatos anomáliákat, kitérve azok lakáspolitikai hátterére és következményeire, beleértve a megfizethető lakáshoz jutás nehézségeit, a lakáspolitikai koncepció és a megfizethető lakhatást célzó politikai szándék hiányát. Ezzel nem csak az ukrainai menekülteket, hanem az egész magyar társadalmat érintő megfizethetőségi problémákat és lakáspolitikai hiányosságokat mutat be. Emellett kitér arra is, hogy a civil, egyházi és önkormányzati szervezetek kezdeményezései, tapasztalatcseréi milyen előremutató programokhoz vezettek. Az ukrainai menekültek lakhatásával foglalkozó alfejezet részben a BMSZKI, a Magyar Helsinki Bizottság és az Utcáról Lakásba! Egyesület ukrainai menekülteket segítő programjainak munkatársaival 2024 októberében készült félig strukturált interjúkon alapul.

1. A lakhatás megfizethetősége Magyarországon 2023-2024-ben

1.1. A lakhatás megfizethetősége

A lakhatás megfizethetősége központi kérdés, hiszen a biztonságos, megfelelő minőségű lakhatás a jóllét alapfeltétele. Az ENSZ Emberi Jogi Tanácsa úgy fogalmaz: „A lakhatás az egyének és családok stabilitásának, biztonságának alapja, a szociális, érzelmi és gazdasági életünk központja. Az otthonnak védelmet kellene nyújtania – olyan helyként, ahol békében, biztonságban és méltósággal élhetünk.”⁷ **A lakhatás biztonsága annak megfizethetőségét is magában foglalja, ahogy a megfizethetőség sem csak hozzáférést jelent valamilyen lakáshoz vagy szálláshelyhez, hanem a megfelelő, minőségi életet biztosító lakáskörülményeket.**

A lakhatás megfizethetősége tehát a következő dimenziók mentén értelmezhető⁸:

1. Hozzáférés különböző lakhatási lehetőségekhez: saját tulajdonú lakáshoz, lakásbérlethez, szálláshelyekhez, illetve továbblépés megfelelőbb minőségű vagy biztonságosabb lakhatási lehetőség felé;
2. A lakhatás fenntarthatósága, ideértve a lakhatás anyagi terheinek mértékét, tehát azt, mennyi jövedelme marad a háztartásnak a lakhatással kapcsolatos költségek megfizetése után, az eladósodás, hátralékok felhalmozásának, illetve a lakásvesztés kockázatát;

⁷ „The human right to adequate housing,” Ohchr.org

⁸ Brieri, D.S. (2014). Housing Affordability. In: Encyclopedia of Quality of Life and Well-Being Research, 2971-2975.

⁶ KSH (2024). <https://www.ksh.hu/gyorstajekoztatok/far/far2408.html>

3. A lakhatás minőségét, tehát azt, hogy a háztartás számára megfizethető lakhatás méltó körülményeket biztosít, például nem túl zsúfolt-e, van-e fűtés, szigetelés, munkalehetőségek a környéken.

Ezekhez szorosan kapcsolódik az is, hogy léteznek-e olyan országos és helyi szakpolitikák, amelyek a lakhatás megfizethetőségét segítik elő a fent említett három dimenzió mentén. A lakhatási szegénységgel és a hazai lakáspolitikai változásaival részletesen a lakhatási jelentés fejezeteiben külön foglalkozunk.

A következő részekben az említett három dimenzió mentén lesz szó a lakhatás megfizethetőségéről Magyarországon, kiemelve az elmúlt év fontosabb változásait, azok kapcsolódását régóta fennálló, rendszerszerű megfizethetőségi problémákkal.

1.2. A lakástulajdonhoz és a lakásbérlethez jutás megfizethetősége

A 2023 első félévére jellemző lassulás után újra nagymértékben nőnek a lakásárak⁹, az albérletárak pedig ebben az évben is, mint 2015 óta mindig, meredeken emelkednek¹⁰. Bár a bruttó átlagkeresetek¹¹ és a tavalyi rendkívül magas infláció miatt a 2023-as évet eltekintve a bruttó reálkeresetek is nőttek ebben az időszakban¹², ennek mértéke elmarad a lakás- és lakásbérleti díjak emelkedésétől. Ezt szemlélteti az alábbi ábra, amely jól összefoglalja a lakás- és albérletárak, valamint a bérek közötti szakadékot – így szemlélteti, hogyan csökken folyamatosan a lakástulajdon és az albérlet megfizethetősége:

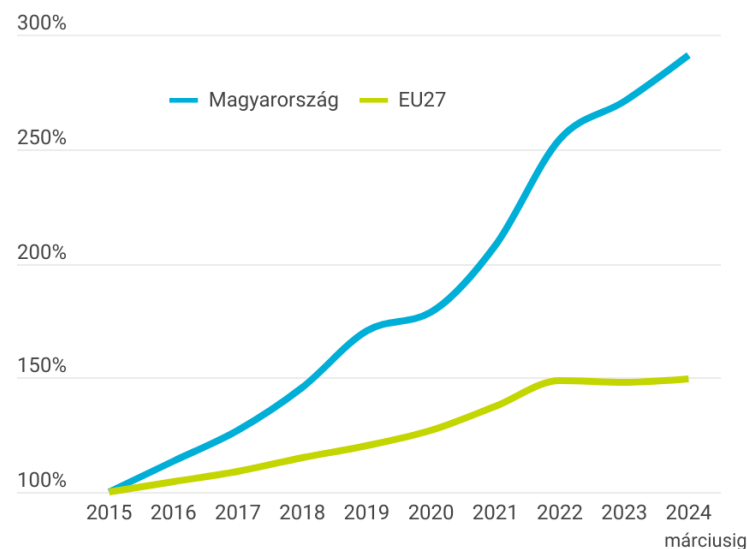
⁹ KSH (2024). <https://www.ksh.hu/s/kiadvanyok/lakaspiaci-arak-lakasarindex-2024-i-negyedev/index.html>

¹⁰ KSH (2024). <https://www.ksh.hu/s/kiserleti-statisztika/kiadvanyok/kshingatlancom-lakberindex-2024-augusztus/>

¹¹ KSH (2024). <https://www.ksh.hu/s/kiadvanyok/munkaeropiacy-folyamatok/atlagkereset>

¹² KSH (2024). https://www.ksh.hu/s/kiadvanyok/munkaeropiacy-folyamatok/egyeb_kereseti_mutatok

Új és használt lakások összevont lakáspiaci árindexe
2015 = 100%, nominális



1. ábra: Új és használt lakások összevont lakáspiaci árindexe (2015 = 100%, nominális)

A használt és az újjépítésű lakások árai is emelkedtek 2024 első negyedében az előző év azonos időszakához képest: a használt lakásoké 5,3%-kal, az újaké pedig 4,6%-kal. Budapesten egy újjépítésű lakás átlagos négyzetméterára 1,5 millió forint, egy használt lakásé pedig 521 ezer forint.¹³ **A lakásárak Magyarországon már a 2015-ös árszint 298%-áig emelkedtek.**¹⁴ **Bár a lakásárak egész Európában nőttek ebben az időszakban, sokkal kisebb mértékben, mint Magyarországon:** az Európai Unió 27 tagállamában az átlagos árszintemelkedés 2015-höz képest 149% volt, feleakkora, mint Magyarországon.¹⁵

Az áremelkedés hátterében a lakáseladások és lakáshitelezés növekedése áll. A 2023-as 23%-os visszaesés után 2024 első negyedében 36%-kal nőtt az eladott lakások száma az előző év azonos időszakához képest.¹⁶ A lakáshitel-állomány 5,7%-kal emelkedett ebben az időszakban, ezen belül az államilag támogatott hitelek száma 6,6%-kal.¹⁷ Az államilag támogatott hitelek esetében jóval nagyobb mértékben nőtt a hitelösszeg az előző évihez képest: 71%-kal, azaz 3,2-szeresére emelkedett, míg az államilag nem támogatott hitelekénél 53%-kal, 2,4-szeresére.¹⁸ Az államilag támogatott hitelekénél az átlagos hitelösszeg 10 millióról 18 millió forintra emelkedett.¹⁹ Az államilag támogatott lakáshitelek a teljes hitelállomány 19 százalékát teszik ki.²⁰ Az állam 2016. január és 2024 júniusa között 260 ezer esetben folyósított családi otthonteremtési kedvezményt (ennek folytatása 2024. január óta a CSOK Plusz) összesen 625 milliárd forint összegben.²¹ Míg

az új lakásokra nyújtott támogatás csak az összes támogatás 31%-a volt, a kiutalt támogatási összeg 47%-át új lakásokra nyújtotta az állam.²²

Az áremelkedések, lakáshitelezés és állami támogatás között tehát van egy öngerjesztő folyamat: a teljes európai piacra jellemző drágulást felerősíti az állami lakáshiteltámogatás, illetve az árak emelkedése miatt a lakástulajdon eléréshez az emberek nagyobb mértékben vesznek fel mind államilag támogatott, mind piaci lakáshitelt, gyakran kombinálva azokat. Bár hasonló elemzés a CSOK kapcsán nem készült, a Magyar Nemzeti Bank 2023-as Pénzügyi stabilitási jelentésének²³ babaváró hitelekéről szóló részében azt állapította meg, hogy elsősorban a jobb módú családok élnek ezzel a lehetőséggel. Mivel a CSOK és még inkább a CSOK Plusz felvételéhez is szükség van megtakarításra a lakásvásárláshoz, továbbá minimum két éve fennálló társadalombiztosítási jogviszonyra, bizonyos, a bankhitelek felvételénél felmerülő költségek (pl. kölcsönbírálat, értékbecslés) fedezésére²⁴, ezek a támogatások elsősorban azokhoz a háztartásokhoz jutnak el, amelyek enélkül is lakástulajdonhoz juthatnának. Ezzel párhuzamosan viszont az áremelkedés miatt csökken azoknak a lakástulajdonhoz való hozzáférése, akik nem rendelkeznek hasonló erőforrásokkal.

Az albérletárak emelkedése idén is folytatódott, még nagyobb mértékben, mint a lakásáraké. Országosan 9,6, Budapesten pedig 9,8%-kal nőtt a lakások átlagos bérleti díja.²⁵ Előbbi a 2015-ös árszinthez képest 112, az utóbbi pedig 102%-kal.²⁶ Nem igaz tehát, hogy a magas bérleti díjak kizárólag Budapestre koncentrálódnak. Az Ingatlan.com szakértője

¹³ KSH (2024). <https://www.ksh.hu/s/kiadvanyok/lakaspiaci-arak-lakasindex-2024-i-negyvedev/index.html>

¹⁴ KSH (2024). <https://www.ksh.hu/s/kiadvanyok/lakaspiaci-arak-lakasindex-2024-i-negyvedev/index.html>

¹⁵ Eurostat (2023). <https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2023#evolution-of-house-prices-and-rents>

¹⁶ KSH (2024). <https://www.ksh.hu/s/kiadvanyok/lakossagi-lakashitelezes-2024-i-felev/index.html>

¹⁷ KSH (2024). <https://www.ksh.hu/s/kiadvanyok/lakossagi-lakashitelezes-2024-i-felev/index.html>

¹⁸ KSH (2024). <https://www.ksh.hu/s/kiadvanyok/lakossagi-lakashitelezes-2024-i-felev/index.html>

¹⁹ KSH (2024). <https://www.ksh.hu/s/kiadvanyok/lakossagi-lakashitelezes-2024-i-felev/index.html>

²⁰ KSH (2024). <https://www.ksh.hu/s/kiadvanyok/lakossagi-lakashitelezes-2024-i-felev/index.html>

²¹ KSH (2024). <https://www.ksh.hu/s/kiadvanyok/lakossagi-lakashitelezes-2024-i-felev/index.html>

²² KSH (2024). <https://www.ksh.hu/s/kiadvanyok/lakossagi-lakashitelezes-2024-i-felev/index.html>

²³ MNB (2023). <https://www.mnb.hu/letoltes/penzugyi-stabilitasi-jelentes-2023-majus.pdf>

²⁴ „CSOK Plusz Hitelprogram.” Mnb.hu

²⁵ KSH (2024). <https://www.ksh.hu/s/kiserleti-statisztika/kiadvanyok/kshingatlancom-lakberindex-2024-augusztus/>

²⁶ KSH (2024). <https://www.ksh.hu/s/kiserleti-statisztika/kiadvanyok/kshingatlancom-lakberindex-2024-augusztus/>

szerint²⁷ Budapest után Debrecenben és Győrben a legmagasabb az albérletárak, részben az egyetemek miatt odaköltöző diákok miatt. A szakértő azt is kiemeli, hogy 2024. augusztusban az országos kínálat meghaladta a keresletet, aminek egyik fő oka a bérleti díjak magas szintje. A Eurostat felmérése alapján 2023-ban a magyar lakosok 4,7%-a, a gyerekes háztartások 5,9%-a számára jelentett gondot az albérlethez való hozzáférés.²⁸

A Habitat for Humanity Magyarország 2023-as lakhatási jelentése²⁹ alapján az a réteg, amely a lakástulajdonból és a piaci albérletekből is kiszorul, élet- és anyagi helyzetétől függően szívésségi lakhatást vagy az albérletek alsó szegmensében talál szállást: a piacinál olcsóbb bérleti lehetőségekben vagy munkásszállón. Amennyiben ezek a lehetőségek megszűnnek, akkor az állami normatívából támogatott intézményrendszer szálláslehetőségeit tudják átmeneti jelleggel, maximum két évig igénybe venni: kiskorú gyermekekkel az eredetileg gyermekvédelmi célokat szolgáló anyaoththonokat, családok átmeneti otthonait, a hajléktalanellátáson belül átmeneti szállókat vagy elérhető férőhely-, illetve anyagi erőforrások hiányában az éjjeli menedékhelyeket. Tipikusan ezek a háztartások, egyének a munkásszállók, szívésségi lakhatás és az államilag támogatott szállórendszer között mozognak.

Ennek oka, hogy **a lakásbérlet megfizethetőségét célzó állami stratégia és források hiányában nincsenek átfogó intézkedések, amelyek azon háztartások hosszútávú önálló lakhatáshoz jutását céloznák, amelyek rendelkeznek anyagi forrásokkal, munkával, ezek azonban nem elegendők**

a piaci alapú albérletek megfizetéséhez.³⁰ További ok az önkormányzati bérlakásszektor alulfinanszírozottsága, az állami támogatás hiánya és ennek okaként a lakásállomány folyamatos csökkenése. A KSH adatai alapján³¹ az önkormányzati lakásállomány 2023-ban 101 145 lakásból állt, ebből csak 3043 lakás volt felújított, és 1857 bontandó állapotú. Összesen 80 381 lakást adtak ki az önkormányzatok: 38 100 lakást szociális, 23 610 lakást költségelvű és 14 363 lakást piaci alapon. Fontos azonban megjegyezni, hogy a piaci alapú bérleti díj átlagosan 983 forint volt négyzetméterenként, ami jóval kedvezőbb, mint a magánbérleti piac árai. Tehát, **aki önkormányzati lakáshoz jut, az egyben jelentősen támogatott lakbérhez is, de a lakások romló állapota, számuk csökkenése miatt erre egyre kevesebb esély van.** Igaz, hogy 2023-ban 8611 lakást utaltak ki az önkormányzatok, ezekben azonban szerepelnek a már önkormányzati lakásokban élők szerződés hosszabbításai is. Mivel egyre kevesebb önkormányzat vezet nyilvántartást a lakásigénylőkről (összesen 169, míg 2014 előtt több mint 200 ilyen önkormányzat volt), **egyre kevésbé látható, hány főnek lenne szüksége önkormányzati lakásra.** Mivel tavaly még így is 9752 igénylést regisztráltak azoknál az önkormányzatoknál, amelyek vezetnek nyilvántartást, míg a kiutalások száma összesen 8611 volt, annyi ezekből az adatokból is látható, hogy **jóval kevesebben jutnak önkormányzati lakáshoz, mint ahány főnek szüksége lenne rá. Fontos hozzátenni, hogy egyre több önkormányzat kezdett el a saját eszközeivel küzdeni a megfizethetőségi problémák ellen, és indított erre irányuló lakhatási programokat.** Az önkormányzatok lakhatási programjait az Önkormányzatok és lakhatás című fejezetünk mutatja be.

²⁷ „Egyre több a kiadó lakás, de a magas bérleti díjak miatt nincs rájuk elég kereslet.” Hvg.hu, 2024. augusztus 29.

²⁸ Eurostat (2023). https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing_and_renting_difficulties&oldid=650604#Housing_difficulties

²⁹ Ámon, K. (2023). https://habitat.hu/sites/lakhatasi-jelentes-2023/wp-content/uploads/sites/14/2024/01/Habitat_EvesJelentes2023_egybe_240116_02.pdf

³⁰ Ámon, K. (2023). https://habitat.hu/sites/lakhatasi-jelentes-2023/wp-content/uploads/sites/14/2024/01/Habitat_EvesJelentes2023_egybe_240116_02.pdf

³¹ KSH (2023). https://www.ksh.hu/stadat_files/lak/hu/lak0004.html

1.3. A lakhatás fenntarthatósága³²

A lakhatás megfizethetősége azt is magában foglalja, hogy az adott háztartás számára mekkora anyagi terhet jelent a lakhatással kapcsolatos költségek kifizetése, ideértve a jelzáloghitelek törlesztőrészeit, a bérleti díjat, rezsiköltségeket, szállók térítési díját vagy a hirtelen felmerülő költségeket. Ez szorosan összefügg az eladósodás, hátralékfelhalmozás kockázatával, amely közép- vagy hosszú távon a lakhatás elvesztéséhez vezethet.

A lakhatás fenntarthatóságának egyik mércéje tehát, hogy a háztartások jövedelmük mekkora részét fordítják lakhatásra. A Eurostat 2023-as adatai szerint³³ a túlzott lakhatási költségekben érintett, azaz olyan háztartások aránya, amelyek az elérhető nettó jövedelmük több mint 40 %-át lakhatásra költik, a legsúlyosabb jövedelmi ötödben 29,4%, a másodikban 6,7%, míg a két legfelsőben 2,6, illetve 1%. Az EU SILC 2023-as adatfelvétele alapján A háztartások átlagosan bevételeik 24,6%-át költik lakásfenntartási költségekre, és 13% azon háztartások aránya, ahol az elérhető jövedelem több mint 40 százalékát lakhatásra költik. A Eurostat 2022-es adatai alapján³⁴ Magyarországon a háztartások átlagosan a jövedelmük 19,7 %-kát fordították lakhatási költségekre. Ez az arány azonban jóval magasabb azok körében, akik a medián jövedelem 60%-ánál kevesebb bevétellel rendelkeznek: ők a jövedelmük 39,6%-át költötték lakhatásra. **Tehát minél alacsonyabb a háztartás jövedelme, annál nagyobb hányadát költi lakhatásra.**

Bár a 2022 második felére és 2023 elejére jellemző kiugróan magas infláció mérséklődött, a magas árszintek megmaradtak. Ez egyrészt igaz

a lakhatással kapcsolatos költségekre, amelyek 2023 augusztusában 21,8%-kal nőttek az előző évhez képest, míg 2024. augusztusban további 1,1%-kal a KSH 2023-2024-es adatai szerint.³⁵ Ugyanez igaz más megélhetési költségekre, amelyek mértéke befolyásolja, mekkora összeg marad fent lakhatásra, illetve azt, hogy a lakhatási költségek kifizetése után mekkora összeg marad élelmiszerre, más alapvető cikkekre vagy hirtelen kiadásokra. **A magyar háztartások 29,7%-a nem tudna váratlan kiadásokat fedezni, és 6,8%-a nem tudja megfelelően fűteni a lakását a magas költségek miatt a KSH 2023-as adatai alapján.**³⁶

A magas lakhatási költségek eladósodáshoz, majd lakásvesztéshez vezethetnek. A magyar lakosság 10,8%-ának volt jelzáloghitel-, bérletidíj- vagy rezsihátraléka 2023-ban a KSH adatai alapján.³⁷ Nincsenek pontos adatok azzal kapcsolatban, hányan veszítik el a lakhatásukat tartozás miatt, hiszen nem mindig indul végrehajtási eljárás, és nem minden esetben várják meg a háztartások a lakáskiürítést. A dokumentált esetekről a Magyar Bírósági Végrehajtó Kar (MBVK) statisztikái és az önkormányzatok lakáskiürítési adatai érhetőek el, ezek azonban nem fedik a teljes képet. Az MBVK adatai alapján³⁸ 2023 második és 2024 első félévében összesen 489 végrehajtási eljárás indult, és 1211 ingatlant árvereztek el sikeresen. „Önkényes lakásfoglalókat” 131 esetben lakoltattak ki, és összesen 3 esetben volt szükség rendőri beavatkozásra lakáskiürítéseknel. A KSH adatai alapján³⁹ 2023-ban önkormányzati lakásokból 337 esetben történt kilakoltatás. Arról azonban nem érhető el semmilyen állami vagy önkormányzati statisztika, hogy ezekben az esetekben milyen alternatív lakhatási megoldáshoz jutottak az érintettek.

³² A lakhatási szegénység számokban című fejezetben az Eurostat 2023-ban felvett, de 2022-re vonatkozó adatait elemezzük, jelen fejezet viszont 2023-as évre vonatkozó információkat tartalmaz. Az elemzési időszakban való eltérés alapvető oka, hogy a teljes adatbázis - ami az összes változó egyidejű elemzését lehetővé teszi, időben később válik elérhetővé.

³³ Eurostat (2023). https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/product/view/ilc_lvho07b?category=livcon.ilc.ilc_lv.ilc_lvho.ilc_lvho_hc

³⁴ Eurostat (2023). <https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2023#evolution-of-house-prices-and-rents>

³⁵ KSH (2024). https://www.ksh.hu/stadat_files/ara/hu/ara0042.html

³⁶ KSH (2023). https://www.ksh.hu/stadat_files/ele/hu/ele0036.html

³⁷ KSH (2023). https://www.ksh.hu/stadat_files/ele/hu/ele0036.html

³⁸ MBVK (2024). <https://mbvk.hu/3526/ingatlan-kapcsolatos-egy-vegrehajitasi-cselekmények-statisztikaja-2016-2024-q2/>

³⁹ KSH (2023). https://www.ksh.hu/stadat_files/lak/hu/lak0004.html

Azontúl, hogy a rosszabbul kereső háztartások a jövedelmük jóval nagyobb részét költik lakhatásra, mint az átlagos vagy annál magasabb jövedelemmel rendelkezők, nagyon kis mértékben elérhetőek számukra olyan támogatási lehetőségek, amelyek a lakásfenntartás költségeit enyhítenék. A 2015-ben kivezetett, állami normatívából finanszírozott lakásfenntartási támogatás és adósságkezelés helyett a helyi önkormányzatok nyújthatnak pénz- vagy természetbeni települési támogatást.⁴⁰ A KSH adatai szerint⁴¹ az önkormányzatok 2023-ban 822 896 főnek adtak települési támogatást átlagosan 28 337 Ft éves összegben. Ebből 226 914 fő természetbeni juttatást, például élelmiszerjegyet kapott. Nem áll rendelkezésre információ arról, hogy ennek mekkora részét ítélte meg az önkormányzat lakhatási költségek vagy hátralékok fedezésére. Bizonyos önkormányzatok (például a Fővárosi Önkormányzat) vagy civil szervezetek (például a Hálózat Alapítvány) nyújtanak rezsitámogatást és adósságcsökkentő támogatást, ez azonban nem állami normatívából valósul meg és nem kötelező önkormányzati feladat.⁴²

1.4. A megfizethető lakhatás minősége

A megfizethetőséghez szorosan kapcsolódik, hogy milyen minőségű, emberhez méltó körülményeket biztosít az a lakhatási forma, amely az adott háztartás számára megfizethető akár lakástulajdonként, akár albérletként, szálláshelyként. A lakhatás minőségéhez többek között hozzátartozik annak komfortfokozata, a megfelelő fűtés, felszerelés és magánszféra.

A KSH 2023-as adatai alapján⁴³ a lakosság 9,3%-a súlyos anyagi és szociális deprivációban él. A Eurostat 2023-as adatai pedig azt mutatják,

hogy a legalsó jövedelmi ötöd 43,3%-a érintett anyagi és szociális deprivációban.⁴⁴ A lakosság 6,8%-a nem tudja megfelelően fűteni lakását, és 22,7%-a nem tudja lecserélni elhasználódott bútorait.⁴⁵ A KSH 2023-as adatai⁴⁶ szerint a lakosság 14,7%-a túlszűfolt lakásokban él, a 0-17 év közöttiek csoportjában viszont ez már 26,2%-. Tehát **a gyerekek, kiskorúak több mint negyede túlszűfolt lakásokban nő fel.** A lakosság 12,6%-a élt vizesedő, nem megfelelően záró tetejű lakásokban 2023-ban⁴⁷, és 1,6-1,6% olyan lakásokban, amelyekben nem volt fürdőkád/zuhanyzó⁴⁸, illetve WC 2020-ban.⁴⁹

A lakhatás minőségével kapcsolatos probléma az átmeneti szálláshelyek hosszú távú lakhatási megoldássá alakulása elérhető megfizethető lakhatási alternatívák hiányában, amelyről a 2023-as lakhatási jelentésben is szó volt.⁵⁰ A gyermekvédelmi intézményrendszer családok átmeneti otthona és gyermekek átmeneti otthonait átmeneti, gyermekvédelmi célú intézkedésként, a hajléktalanszállókat pedig átmeneti lakhatási megoldásként tervezték. A valóságban azonban **hosszú éveket töltenek egyének, családok intézményekben, amelyek egyrészt nem önálló, magánszférát biztosító lakhatási formák, másrészt hordozzák a hospitalizáció, az intézményrendszerhez adaptálódás veszélyét, ami nehezebbé teszi számukra a megfizethetőségi gondokon túl is az önálló lakhatást hosszú távon.** Ezen kívül sokan saját tulajdonú, de nagyon rossz minőségű, akár lakhatatlan, elszegényedő településeken található ingatlanból költöznek nagyobb városokban, elsősorban Budapesten található munkásszállóra vagy családok

⁴⁴ Eurostat (2023). https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/product/view/ilc_mdsc02?category=livcon.ilc.ilc_md.ilc_mdsc

⁴⁵ KSH (2023). https://www.ksh.hu/stadat_files/ele/hu/ele0036.html

⁴⁶ KSH (2023). https://www.ksh.hu/stadat_files/ele/hu/ele0010.html

⁴⁷ Eurostat (2023). https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/product/view/ilc_mdho01?category=livcon.ilc.ilc_md.ilc_mdho

⁴⁸ Eurostat (2020). https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ilc_mdho02/default/table?lang=en&category=livcon.ilc.ilc_md.ilc_mdho

⁴⁹ Eurostat (2020). https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/product/view/ilc_mdho03?category=livcon.ilc.ilc_md.ilc_mdho

⁵⁰ Ámon, K. (2023). https://habitat.hu/sites/lakhatasi-jelentes-2023/wp-content/uploads/sites/14/2024/01/Habitat_EvesJelentes2023_egybe_240116_02.pdf

⁴⁰ Ámon, K. (2023). https://habitat.hu/sites/lakhatasi-jelentes-2023/wp-content/uploads/sites/14/2024/01/Habitat_EvesJelentes2023_egybe_240116_02.pdf

⁴¹ KSH (2023). https://www.ksh.hu/stadat_files/szo/hu/szo0022.html

⁴² Ámon, K. (2023). https://habitat.hu/sites/lakhatasi-jelentes-2023/wp-content/uploads/sites/14/2024/01/Habitat_EvesJelentes2023_egybe_240116_02.pdf

⁴³ KSH (2023). https://www.ksh.hu/stadat_files/ele/hu/ele0033.html

átmeneti otthonába. Bár az ilyen költözési dinamikákról nincsenek adatok, a probléma mértékét jelzi, hogy a KSH 2023-as adatai szerint⁵¹ míg Budapesten és a megyei jogú városokban 12,7, illetve 17,6% a szegénységben vagy társadalmi kirekesztésben érintettek aránya, addig a többi városban ez az arány 20,7, a községekben pedig 25,5%.

Jövedelmi ötöd	A lakhatás túlzott anyagi terhet ró a háztartásra (az elérhető jövedelem 40 százalékánál nagyobb hányadot tesz ki) (%) ⁵²	Anyagi és szociális deprivációban érintettek aránya (%) ⁵³
1.	29,4	43,3
2.	6,7	24,3
3.	3,7	12,3
4.	2,6	4,6
5.	1,0	1,5
Lakhatás jogcíme		
Lakástulajdonos (jelzálog- vagy egyéb lakhatási célú hitellel rendelkező)	14,7	14,9
Lakástulajdonos (jelzálog- vagy egyéb lakhatási célú hitel nélkül)	5,2	16,1
Piaci árú lakás bérletje	42,5	16

Magas lakhatási költségekkel küzdő, valamint anyagi és szociális deprivációban érintett háztartások aránya 2023 (%)

A szállókon élők helyzete jól mutatja, hogy a megfizethetőség különböző dimenziói, az önálló lakáshoz jutás, a lakhatás költségei és a lakáskörülmények szorosan összefüggenek, hatnak egymásra. **Minél alacsonyabb a jövedelmi helyzete egy háztartásnak, annál nagyobb részét teszi ki költségeinek a lakhatás, amely annál rosszabb minőségű. A piaci áron lakást bérlőknek jóval nagyobb terhet jelent a lakhatás, mint a lakástulajdonnal rendelkezőknek, akkor is, ha a tulajdonos jelzáloghitelt törleszt.** Ugyanakkor az anyagi és szociális deprivációban élők körülbelül ugyanannyira megtalálhatóak a lakástulajdonosok és bérlők között, hiszen a lakástulajdon jelenthet rendkívül rossz minőségű lakhatást. Mindezt a következő oldalon található táblázat is jól szemlélteti.

A fejezet következő részében ezekről a kölcsönhatásokról lesz szó az ukrán menekültek lakhatási helyzete kapcsán, amely nem csak a Magyarországon élő ukrán menekültek lakáskörülményei és a megfizethető lakhatás közti kapcsolatokat mutatja be, hanem azt is, hogyan mutatnak rá a nehézségeik rendszerszintű lakhatási és lakáspolitikai problémákra.

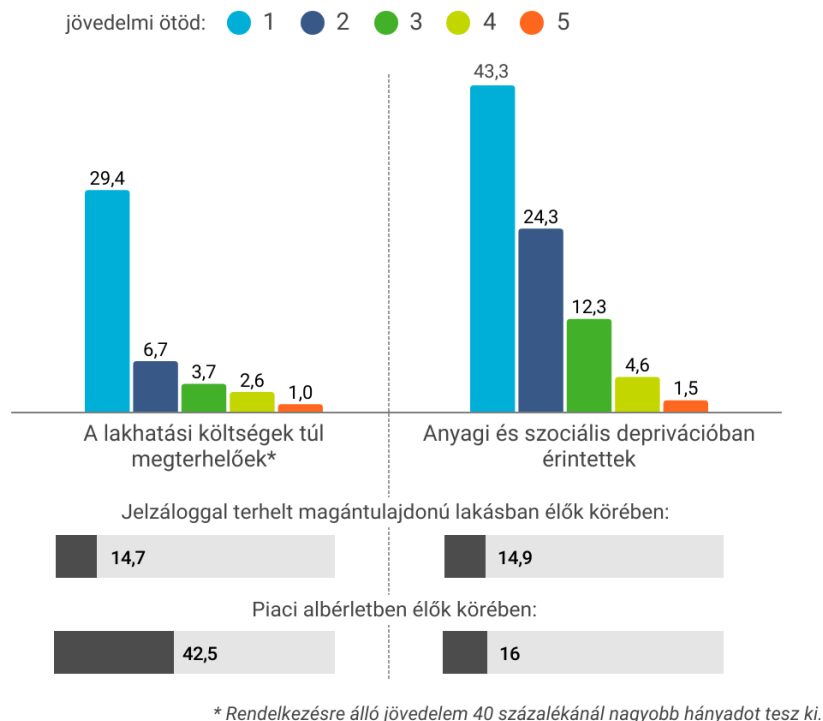
⁵¹ KSH (2023). https://www.ksh.hu/stadat_files/ele/hu/ele0038.html

⁵² Eurostat (2023). https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/product/view/ilc_lvho07b?category=livcon.ilc.ilc_lv.ilc_lvho.ilc_lvho_hc

⁵³ Eurostat (2023). https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/product/view/ilc_mdmd02?category=livcon.ilc.ilc_md.ilc_mdmd

2. Az ukrán menekültek és a lakhatás megfizethetősége Magyarországon

2.1. Az ukrán menekültek helyzete és lakhatási problémáik



Szinte magától értetődőnek tűnhet, hogy a Magyarországra érkező menekülteknek lakhatási támogatásra van szükségük, hiszen nem rendelkeznek ingatlannal, kapcsolati tőkével, sokan pedig megtakarításokkal sem. Ennek ellenére a menekültek megfizethető lakhatását célzó programok csak projektszerűen, eseti jelleggel, külföldi finanszírozással indultak az országban.⁵⁴ Annak fényében ez nem meglepő, hogy a kormány 2015 óta akadályozza a menedékkérők bejutását az ország területére, és elutasítja a menekültekkel szolidaritást vállaló politikai és szakpolitikai törekvéseket, akár az uniós joggal is szembemelve.⁵⁵

Bár ez az irányvonal nem változott, a menekültek támogatását, ezen belül lakhatási támogatás nyújtását alapvetően befolyásolta Ukrajna Oroszország általi megszállása 2022 februárjában, és az azóta Magyarországra érkező ukrán menekültek helyzete. Ennek elsősorban jogi oka van: az Európai Unió 2022-ben kiterjesztette a menedékes státuszt (temporary protection) az ukrán menekültekre.⁵⁶ A menedékeseknek az állam köteles segítséget nyújtani, ebbe beletartozik a lakhatás biztosítása is. A lakhatási megoldásokról a következő részben részletesebben szó lesz, de ezek felsorakoztatása előtt fontos bemutatni milyen lakhatási és szociális problémákkal küzdenek az ukrán menekültek.

⁵⁴ Klenner, Z. (2016). <https://belugyiszemlejournal.org/index.php/belugyiszemle/article/view/247/247>

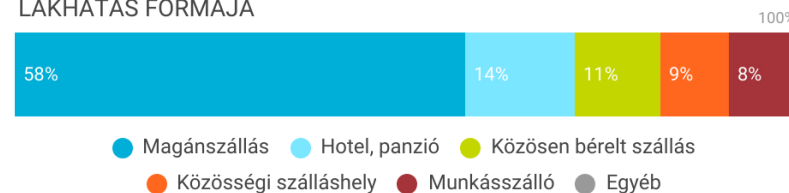
⁵⁵ Nagy, B. (2019). <https://www.cambridge.org/core/journals/german-law-journal/article/hungarian-asylum-law-and-policy-in-20152016-securitization-instead-of-loyal-cooperation/C7A18EF486832E058FE-F94430C3B9C2A>

⁵⁶ „Temporary protection mechanism,” Consilium.europa.eu

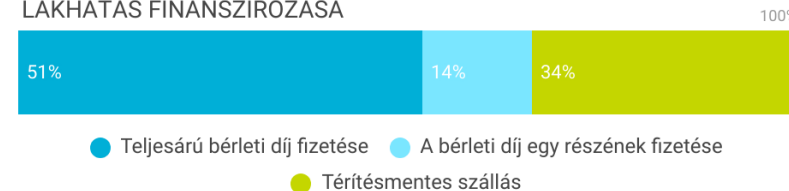
Az ENSZ Menekültügyi Főbiztosságának, a UNHCR adatbázisa szerint⁵⁷ 2024. augusztusban 61 246 ukrainai menekültet regisztráltak, és 46 794 menekültnek volt menedékes státusza. A UNHCR 2024. októberi jelentése⁵⁸ alapján az ukrainai menekültek több mint egyharmada Kárpátaljáról érkezik, az ő arányukat a Kijev és Kijev környékéről, valamint Kelet-Ukrajnából menekülők aránya követi. Döntő többségük (94%) városi központokban él. Fő szükségletként a legtöbben az egészségügyi ellátást (37%), a szállást/lakhatást (36%) és az élelemhez jutást (35%) említették. Ehhez azonban fontos hozzátenni, hogy a UNHCR adatfelvétele 2024. júniusban történt, mielőtt a kormány 2024. június 28-ai rendeletmódosításával⁵⁹ jelentősen csökkentette volna az ukrainai menedékesek közösségi szálláshelyeinek támogatását, ami 2024 augusztásától megváltoztathatta a menekültek lakhatási szükségleteit. Az ukrainai menekültek kétharmada dolgozik, 10%-uk munkanélküli. A mintában szereplő menekültek harmada informálisan, munkaszerződés nélkül vállalt munkát. A menekültek többsége (54%) sem a magyar, sem az ukrán államtól nem kap semmilyen szociális támogatást. Bár a menekültek legnagyobb része dolgozik, az egy főre eső havi nettó jövedelmük átlagosan csak 181 ezer forint, ami elmarad a magyar lakosság átlagjövedelmétől. A menekültek 41%-a azt nyilatkozta, hogy kevesebbet tud költeni, mint az érkezése első hónapjaiban.

A menekültek 51%-a támogatás nélkül oldja meg lakhatását, 34% nem, 14% pedig részben fizet a lakhatásáért. A jelentés szerint emögött a támogatott lakhatási formák, közösségi szálláshelyek és a lakhatási támogatások beszűkülése áll. Ugyanez az oka annak, hogy a szálláshelyek megoszlásánál a menekültek közül jóval többen élnek önálló lakásban (58%), mint 2023-ban. Magas azonban a bizonytalanság ezekben a lakhatási megoldásokban. A magántulajdonú ingatlant bérlők 30%-ának nincs bérleti szerződése. A megkérdezett menekültek 49%-a mondta azt, hogy hat hónapról tovább biztosított a lakhatása, 15% pedig azt, hogy nyomás van

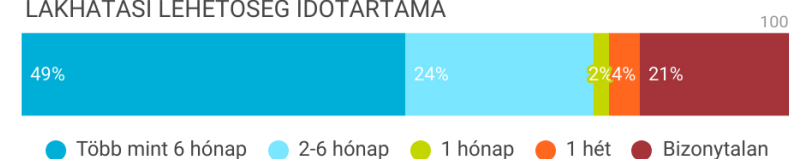
LAKHATÁS FORMÁJA



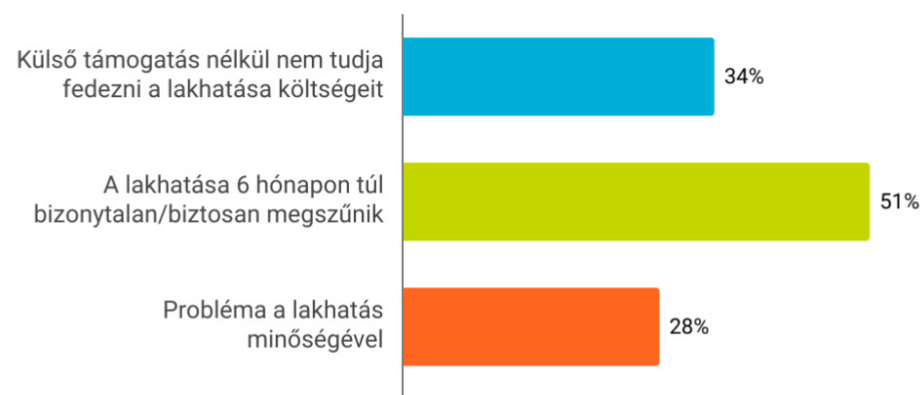
LAKHATÁS FINANSZÍROZÁSA



LAKHATÁSI LEHETŐSÉG IDŐTARTAMA



3a. ábra Menekültek lakhatási keretei



3b. ábra Menekültek lakhatási körülményei

⁵⁷ „Ukraine Refugee Situation Hungary”, UNHCR Operational Data Portal, 2024. augusztus 31.

⁵⁸ UNHCR (2024). <https://data.unhcr.org/en/documents/details/112070>

⁵⁹ <https://njt.hu/jogszabaly/2022-104-20-22>

rajta, hogy hagyja el a szálláshelyét. Ennek oka az esetek majdnem felében a szálláshely bezárása volt, ötödében az, hogy a lakhatási program lezárult, 17%-ban a főbérletelő mondta fel a szerződést, 13%-ban bizonytalan volt a lakhatási megoldás hossza, 3%-ban pedig megszűnt a szállás állami támogatása. A válaszadók kiemelték azt is, hogy **a magas albérletárak miatt nehezen találnak lakhatást, ráadásul sokan nem szívesen kötnek szerződést menekültekkel. A jelentés azt is kiemelte, hogy a megfizethető lakhatás miatt jellemzően a városok periferiáin, rossz minőségű lakásokba tudtak beköltözni a válaszadók.**

Bár a menedékes státusznak garantálnia kellene a menekült családok lakhatását, a megfizethetőségi problémák az ő esetükben is gyakran vezetnek hajléktalansághoz. Az egyik menekülteket segítő, a BMSZKI által üzemeltetett fővárosi közösségi szálláshely vezető szociális munkása szerint sok ukrain menekült, köztük kisgyerekes, él erdőkben, konténerekben, akik nem feltétlenül láthatóak a szociális ellátórendszer számára. Emiatt arról sincs pontos felmérés, milyen problémák akadályozzák, hogy legalább közösségi szálláshelyeken lakhatáshoz jussanak. Az viszont egészen biztos, és ezt a Magyar Helsinki Bizottság munkatársa is megerősítette, hogy **azon ukrainai menedékesek legnagyobb része, akik esetében a kormány a menedékesek elhelyezéséről szóló 104/2022. (III.12.) Kormányrendelet módosításával⁶⁰ 2024. augusztus 21-ig megszüntette a közösségi szálláshelyek állami támogatását, nem kapott további lakhatási segítséget. Ők azok a menedékes státusszal rendelkezők, akik a kormány rendelete szerint háborúban közvetlenül nem érintett ukrainai területekről érkeztek.** Ez legnagyobbbrészt a kárpátaljai és a Kijevből és környékéről érkező menedékeseket jelenti.

A Magyar Helsinki Bizottság munkatársa szerint önmagában szembe nem megy az uniós joggal a szociális jogosultságok diszkriminatív megvonása bizonyos menedékesektől, de az sem megalapozott, hogy bizonyos

ukrainai területeket nem tekint a kormány háborúban érintettnek, hiszen a UNHCR szerint Ukrajna egész területe nem biztonságos. Szerinte, továbbá a BMSZKI szociális munkása és az Utcáról Lakásba! Egyesület menekülteket támogató lakhatási programjának vezetője szerint is: **a támogatott közösségi szálláshelyeken azok az ukrainai menedékesek maradtak, akik alacsony jövedelemmel rendelkeznek, nincs megfelelő kapcsolati tőkéjük, alacsony iskolázottságúak, nagyon gyakran analfabéták, nincsenek olyan anyagi és családi helyzetben, hogy albérletet találjanak, vagy roma származásuk miatt nem adnak ki nekik lakást.** Ők többségében többgyerekes kárpátaljai roma családok.

A közösségi szálláshelyeken élők többségének augusztusban tehát megszűnt a lakhatása, hiszen állami támogatás hiányában a szállásadók többsége ezt nem tudta biztosítani. A kormány június 28-án rendeletben vonta meg a szállástámogatást, ami ellen július 10-ig lehetett méltányossági kérelmet benyújtani.⁶¹ A méltányossági kérelmek 19%-ának adott helyt az Ukrániáért felelős kormánybiztos a Magyar Helsinki Bizottság kérésére kiadott adatok szerint. A többiek indoklás nélküli elutasítást vettek kézbe, ami önmagában jogsértő, mint ahogy az is, hogy a menedékeseknek nyújtott ellátást bármilyen diszkriminatív szempont alapján korlátozza a kormány. A Magyar Helsinki Bizottság szerint kb. 3000 ember kerülhetett így utcára, túlnyomórészt kisgyerekes családok. Különösen nagy médiafigyelmet kapott a kocsai eset, amikor 120 menekült két napig az utcán tartózkodott.⁶² Az ő esetükben a kormány úgy döntött, a Magyar Máltai Szeretetszolgálat által működtetett közösségi szálláshelyre költözhetnek át⁶³, de a többi esetben nem volt ilyen jellegű állami koordináció. A Magyar Helsinki Bizottság munkatársa szerint sokan még ki tudnak fizetni egy-két hónap bérleti díjat, de a velük kapcsolatban állók többsége nem tud hosszú távon segítség nélkül albérletet fenntartani. **A támogatás megvonása**

⁶¹ „A kormány nem ad többé szállást a kárpátaljai menekülőknek,” Helsinki.hu, 2024. július 2.

⁶² „Több mint száz kilakoltatott ukrainai menekült ül az utcán Kocson,” Telex.hu, 2024. augusztus 21.

⁶³ „A Máltai Szeretetszolgálat helyezi el ideiglenes a Kocson kilakoltatott ukrainai menekülteket,” Telex.hu, 2024. augusztus 22.

⁶⁰ <https://njt.hu/jogszabaly/2022-104-20-22>

és a magas lakhatási költségek tehát nem csak túlzott anyagi teherrel, de a lakhatás elvesztésével is járnak.

A következő, megfizethetőséghez kapcsolódó probléma az anyagilag elérhető lakhatás minősége. A UNHCR 2024. októberi jelentése⁶⁴ alapján az ukrainai menekültek harmada továbbra is másokkal osztozik a szálláshelyen. A válaszadók 28%-a volt elégedetlen a lakhatásával: 46%-uk a privát szféra hiányát, 42% a közösen használt mosdót, zuhanyzót, 22%-uk a főzési és ételtárolási lehetőségek hiányát jelezte. Ezek a problémák elsősorban a közös szálláshelyeken merültek fel. A menekültek 8%-a tartott attól, hogy téli használatra nem alkalmas helyen lakik (például nincs megfelelő szigetelés, fűtés).

A megfizethetőség, a megfizethető lakhatás bizonytalansága és minősége az ukrainai menekültek esetében is összefüggnek. Egy részük lakhatási támogatással és/vagy munkajövedelméből ki tudja gazdálkodni egy olcsóbb, kevésbé frekvenciált helyen lévő lakás bérleti díját a többi megélhetési költség terhére. Másik részük azonban hiába dolgozik, nem tud önálló lakhatást biztosítani magának. Ami közös bennük, az a megfizethető lakhatás bizonytalansága.

2.2. Megfizethető lakhatási megoldások ukrainai menekülteknek

Az elmúlt két és fél évben az azonnali krízisszálláshelyektől a hosszú távon a menekültek és más, lakhatási szegénységben élő csoportok lakhatását célzó programokig különböző lakhatási támogatási formák jöttek létre. Ezek között vannak olyan lakhatási megoldások, amelyek más, megfizethetőségi problémákban érintettek számára is előremutatóak lehetnek. Ezekről ebben a részben lesz szó.

A Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont 2023-as elemzése⁶⁵ alapján a háború 2022. februári kitörésekor a menekültek elhelyezése a katasztrófavédelem, majd a megyei védelmi bizottságok feladata volt, amelyek az önkormányzatokkal együttműködve „közvetlen, alacsonyküszöbű krízisintervenciót” jelentett, például sportcsarnokokban, tornatermekben alakítottak ki szálláshelyeket. Ezek átmeneti jellegű, zsúfolt szálláshelyek voltak. A krízisintervenciót kétféle lakhatási lehetőség követte: a leggyakoribb 2022-ben a közösségi szálláshely volt, ekkor még a menekültek 59%-a élt ilyen, állami támogatásból üzemeltetett szállókon. A szállásadók között voltak munkaadók, magánszálláshelyek, önkormányzati, civil és egyházi szervezetek is.

A másik megoldás a szívésségi lakhatás vagy az albérlet-támogatás volt. A háború első évében sokan ajánlották fel üresen álló ingatlanukat ingyen vagy a piaci árnál olcsóbban ukrainai menekülteknek. Ennek koordinálását civil és egyházi szervezetek végezték. Az egyik ilyen program az Utcáról Lakásba! Egyesület és a Habitat for Humanity Magyarország szolidáris lakhatási programja volt⁶⁶, amelynek keretében az ingatlanukat jellemzően rövid távra felajánló tulajdonosokat és a menekült személyeket, családokat kötötték össze. Ez azonban csak néhány hónapos szükségmegoldásként működhetett, így a programot fokozatosan kiveztették, és helyette albérlet-támogatási konstrukciót alakítottak ki, amely hosszú távú megoldásként funkcionálhat menekült háztartásoknak.

A háború első éve után három fő lakhatási támogatási forma maradt fent a Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont 2023-as jelentése⁶⁷ és az interjúk alapján: az első a munkaadók által nyújtott munkásszálló elhelyezés. A munkaadók felnőttként havi 60 ezer forint, gyerekenként havi 12 ezer

⁶⁵ Czirfusz, M., Pósfai, Zs. (2023). https://www.habitat.hu/wp-content/uploads/2023/06/magyar_riport_ULE_Habitat.pdf

⁶⁶ Czirfusz, M., Pósfai, Zs. (2023). https://www.habitat.hu/wp-content/uploads/2023/06/magyar_riport_ULE_Habitat.pdf

⁶⁷ Czirfusz, M., Pósfai, Zs. (2023). https://www.habitat.hu/wp-content/uploads/2023/06/magyar_riport_ULE_Habitat.pdf

⁶⁴ UNHCR (2024). <https://data.unhcr.org/en/documents/details/112070>

forint összegű állami támogatásra pályázhatnak az ukrainai menekült munkavállalók szállástámogatására, de utazási támogatást is igényelhetnek. A támogatás időtartama 12 hónap, kérelemre egyszer hosszabbítható újabb 12 hónapra. A második az állami normatívából finanszírozott közösségszálláshely-támogatás. Ennek feltételeit szigorította a kormány 2024. augusztus 31-ig. A közösségi szálláshelyeken jellemzően nem volt elérhető szociális támogatás, ha csak nem olyan önkormányzati, civil vagy egyházi szervezet nyújtotta azt, amely kiegészítette a lakhatási segítséget szociális szolgáltatásokkal. A jelentéshez készített interjúk alapján ez ritkán volt elérhető.

A harmadik támogatási forma a lakbértámogatás, amelyet egyházi és civil szervezetek adnak jellemzően olyan nemzetközi szervezetek által nyújtott forrásokból, mint az International Organization for Migration (IOM), a European Philanthropic Initiative for Migration (EPIM) és a UNHCR, vagy egyházak, civil szervezetek esetében a nemzetközi vagy regionális egyházi vagy civil szervezet támogatásával. Ilyen albérlet-támogatást nyújt például az Utcáról Lakásba! Egyesület, az Evangélikus Diakónia és a Magyar Vöröskereszt. Ezek közül az Utcáról Lakásba! Egyesület szinte csak önálló lakás bérleti díját támogatja, a többi szervezet munkásszállói elhelyezést is. Az Evangélikus Diakónia 2023-ban 120 családnak nyújtott három hónapos időtartamra havi 80 ezer forintos albérlet- vagy munkásszálló-támogatást. Az ügyfelek 70-80%-a kárpátaljai roma család volt. A Magyar Vöröskeresztnél is ez a csoport tette ki a támogatotti kör kétharmadát, egyharmadát pedig ukrán és/vagy orosz családok. A program nyolc városban működött, és hosteleekben, munkásszállókon, kollégiumokban, családi házakban, panziókban, önkormányzati lakásokban helyezték el a menekülteket. A szociális munka mindkét esetben része volt a programnak.

Az Utcáról Lakásba! Egyesület (Habitat for Humanity Magyarországgal közösen létrehozott) albérlet-támogatási programja⁶⁸ a rövid távú szolidáris

lakhatási programjukat váltotta fel fokozatosan 2022 nyarától. A program a bérleti díjak maximum 50%-át fedezi, emiatt elsősorban azoknak a családoknak nyújt segítséget, akiknek van stabil jövedelme, még ha alacsony is. A program koordinátorával készített interjú alapján az albérlet-támogatás mértékét és a családokkal folytatott szociális munka intenzitását a háztartások szükségleteihez szabják. Jelenleg 85 háztartást támogatnak, idén további 20-30 családnak nyújtanak majd segítséget. A program célja az önálló, megfelelő minőségű lakhatás támogatása, de a közösségszálláshely-támogatás 2024. augusztusi szigorítása miatt szükségmegoldásként most három család munkásszállói elhelyezéséhez is adtak támogatást. Az ügyfelek fele-fele arányban kárpátaljai magyar, jellemzően roma és ukrán-orosz családok. A támogatás hossza minimum fél év, és addig nyújtják, amíg a háztartások anyagi helyzete és a szociális munkás véleménye alapján a családoknak szükségük van rá. Emiatt az ügyfelek egy része fél-egy évig vehette igénybe a támogatást, egy részük pedig két éve részesül belőle. A cél a program koordinátora szerint egy közép- és hosszú távú, menekülteket segítő albérlet-támogatási program, hiszen a hasonló magyar programok rövid távú, három-hat hónapos időtartamra nyújtanak segítséget a bérleti díjak kifizetésében.

2.3. Mit mutat meg az ukrainai menekültek helyzete a lakhatás megfizethetőségét célzó szakpolitika hiányáról Magyarországon?

Az ukrainai menekültek helyzete jól szemlélteti a lakhatás megfizethetőségével kapcsolatos problémákat, a megfizethetőséget célzó lakáspolitikai hiányát és a szociális segítségnyújtással kapcsolatos rendszerszintű problémákat. Az előző részben arról volt szó, hogy az ukrainai menekültek – bár a menedékes státusz megszerzésével elvileg az állam köteles támogatni lakhatásukat – egyaránt érintettek abban, hogy sokan közülük nem jutnak megfizethető lakhatáshoz, hogy a lakhatási költségek jelentős terhet rónak a háztartásokra, és a szállás, amelyet meg tudnak fizetni, nem megfelelő

⁶⁸ „Albérlet-támogatás Ukrajnából menekülőknek.” Utcarollakasba.hu

minőségű, túlszűfolt. Helyzetük azonban nem csak azt mutatja meg, hogyan segíti, vagy éppen hogyan nem támogatja az állam az ukrainai menekülteket, hanem **azokat a rendszerszintű lakáspolitikai hiányosságokat is, amelyek fenntartják és elmélyítik a megfizethetőségi problémákat.** Ebben a részben a menekültek és a magyar lakosság közös megfizethetőségi problémáit, illetve a megfizethetőségi szempontot mellőző lakáspolitikai irányvonalról és annak következményeiről lesz szó.

Az általános megfizethetőségi problémák közül a menekültek helyzete arra világít rá, hogy **a lakástulajdonnal és támogató kapcsolatokkal nem rendelkező alacsony jövedelmű lakosok állami, civil vagy egyházi támogatás nélkül nem jutnak önálló lakhatáshoz, de még munkásszállói elhelyezéshez sem.** Ha kapnak is támogatást, a lakás- vagy munkásszállásbérlet jelentős anyagi terhet ró rájuk, illetve a munkaadók által nyújtott támogatás kiszolgáltatottá teszi őket munkavállalókként. További közös jellemző, hogy az alacsony iskolázottságú, sokgyerekes roma családok perifériára szorulnak, illetve az is, hogy **a megfizethetőség hiánya rendkívül kiszolgáltatottá teszi a családokat, amelynek következményeivel nem foglalkozik az állami ellátás rendszere.** A Habitat for Humanity Magyarország 2018-as lakhatási jelentése⁶⁹ részletesen bemutatta, hogy ezek a családok gyakran szállóról szállóra költöznek, kizsákmányoló, rendkívül rossz minőségű, túlszűfolt lakhatásban élnek, illetve olyan intézményekben (munkásszálló, családok átmeneti otthona), amelyeket nem hosszú távú lakhatásra terveztek. A BMSZKI menekülteket segítő szociális munkása kiemelte, hogy nagyon sok ukrainai menekült családot zsákmányolnak ki, dolgoztatnak szállásadók fizetség nélkül, illetve válnak hajléktalanná. Az ő esetükben sincsenek olyan rendszerszintű kivezető utak, támogatási formák, amelyek az önálló lakhatás megteremtését segítenék.

A problémák mögött lakáspolitikai hiányosságok is állnak: a lakáspolitikai koncepció hiánya, illetve az érdekes családok és érdemtelen szegények megkülönböztetését célzó állami politika. A koncepció nélküli, tűzoltó jellegű szociális segítségnyújtás a rendszerváltás óta jellemző a magyar szociálpolitikára, különösen lakhatási kérdésekben. Az 1990-es hajléktalanellátás is krízisintervencióként kezdődött, amelyből olyan ellátórendszer jött létre, amelyet civil, egyházi és részben önkormányzati szervezetek tartanak fenn, elsősorban közösségi szálláshelyeket nyújtva, a megfizethető önálló lakhatás állami támogatása nélkül.⁷⁰ Ha vannak is az éjjeli menedékhelyeken, átmeneti és munkásszállós elhelyezéseken túlmutató kezdeményezések, azok jellemzően projekt alapon, nemzetközi finanszírozásból valósulnak meg, nem az állami lakáspolitikai részeként. Hasonló a helyzet a menekültek esetében: a krízisintervenció után a szolidaritást vállaló, alulról szerveződő civil és egyházi szervezetek, önkormányzatok alakították ki a saját programjaikat, azokat önkéntes alapon koordinálva egymással. Az állam nem koordinálja a szolgáltatásokat, nem tudatos koncepció mentén alakítja ki azokat. A kocsai menekültek elhelyezésével például szükségmegoldásként a Magyar Máltai Szeretetszolgálatot bízta meg, és bár Pál Norbert ukrainai menekültekért felelős kormánybiztos szerint⁷¹ velük működtek együtt a többi menedékes elszállásolásában is, az interjúk alapján máshol nem történt hasonló krízisintervenció. Emiatt viszont a lakhatási támogatások jövője sem biztosított, hiszen az állami és nemzetközi támogatásokat rövid, jellemzően egy-két éves időtartamra szabják.

A szolidaritáson alapuló kezdeményezéseknek egyaránt vannak negatív és pozitív hozadéka az interjúk alapján. A negatív hozadék, hogy **a szervezetek erőforrásai limitáltak, nem tudnak annyi ügyfélnek segíteni, ahánynak szüksége lenne rá, és ez jelentős munka- és érzelmi terhet ró az ott dolgozókra.** A kapacitáshiányt az is növeli, hogy a szervezetek alulról szerveződve kezdik el egymás között koordinálni, önkéntes alapon a

⁶⁹ Ámon, K., Balogi, A. (2018). <https://habitat.hu/mivel-foglalkozunk/lakhatasi-jelentesek/lakhatasi-jelentes-2018/alberletek-also-szegmense/>

⁷⁰ Udvarhelyi, T. (2014). Az igazság az utcán hever. Budapest, Napvilág Kiadó.

⁷¹ „A kormánybiztos szerint az ukrainai menekültek 95 százaléka békésen hagyta el szállását,” Telex.hu, 2024. szeptember 4.

menekültek segítését, szükségleteiknek megfelelő lakhatási és szociális támogatáshoz jutását. A BMSZKI szociális munkása szerint állami intézmények csak olyan helyzetekben keresnek megfelelő megoldást a családnak, ha a kiskorú veszélyeztetéséről értesül a rendszer, de a legtöbb eset a magánszállásokon élőknel rejtve marad. Állami koordináció és szociális munkára nyújtott támogatás hiányában tehát hatalmas a nyomás a civil, egyházi és önkormányzati szervezeteken, és a szerencsén múlik, melyik menekült jut el olyan szervezethez, amely szociális támogatást nyújt.

A szolidaritáson alapuló kezdeményezések előnye viszont, hogy olyan programok indulnak el, és válnak a szociális ellátórendszer részévé, amelyek túlmutatnak a szállórendszeren, az alulról szerveződő egyeztetések pedig segítik az innovatív, a megfizethetőségi problémákhoz igazított lakhatási támogatási formák és az önálló lakhatást célzó, vagy eleve önálló lakhatás mellett nyújtott szociálmunka-modellek kialakulását, elterjedését. Erre példa, hogy az Utcáról Lakásba! Egyesület és a Habitat for Humanity Magyarország szolidáris lakhatás programjából hosszú távú albérlet-támogatási program alakult ki⁷², illetve az interjúk alapján egyeztetnek a szállóból az önálló lakhatás (albérlet-támogatás, lakásügynökség) felé vezető utak kialakításáról, az önálló lakhatásban utógondozásként vagy hosszabb távon nyújtott szociális munka lehetőségeiről.

A koncepció hiánya mögött a lakhatási támogatásra érdemes és érdemtelen családok éles politikai szétválasztása áll. A családok védelméről szóló 2011. évi CCXI törvény 2. paragrafus 1. pontja szerint: „A családok támogatása a szociális rászorultság alapján működtetett ellátórendszertől elkülönül. Az állam elsősorban a gyermekek felelős felneveléséhez járul hozzá támogatások formájában.”⁷³ Ahogy arról a 2023-as lakhatási jelentésben is szó volt, ez a szemlélet jelenik meg abban, hogy **a megfizethető lakásbérletet egyáltalán nem, a családok lakástulajdonhoz jutását viszont rászorultságtól**

függetlenül támogatja a kormány, így legnagyobbbrészt a jobb módú családok lakhatására költ az állam. Eközben az alacsony jövedelmű, segítségre szoruló családok az albérletek alsó szegmensében, a szállórendszerben vagy rossz minőségű saját ingatlanokban élnek túl.

Az ukrajnai háború elől menekülők helyzete is csak részben és átmenetileg írta felül ezt a megkülönböztetést. Egyrészt az ő esetükben sem volt cél az önálló lakhatás támogatása, elősegítése szociális szolgáltatásokkal, csak a túléléshez szükséges szálláshelyek biztosítása.⁷⁴ Másrészt a munkaadókon keresztül is csak átmeneti jelleggel támogatta az állam a munkavállalók lakhatását, a legsérülékenyebb csoportok számára is elérhető közösségi szálláshelyektől pedig két és fél évvel a háború kitörése után a támogatás túlnyomó részét megvonta. Bár a lakhatási támogatás megvonásának jogi indoklása az, hogy a kormány szerint Kárpátalja nem érintett a háborúban, Pál Norbert kormánybiztos azt írta a Telexnek⁷⁵ a döntés kapcsán, hogy *„két és fél évvel a háború kitörését követően ez egy életszerű és arányos változtatás.”* Gulyás Gergely Miniszterelnökséget vezető miniszter a Kormányinfón⁷⁶ azzal indokolta a lakhatási támogatás korlátozását, hogy *„az állam tízmilliárd forintot költött el olyan emberek elszállásolására, akik munkaképesek. A kormány szerint tarthatatlan, hogy négyezer ember úgy élt a magyar állam pénzén, hogy nem vállalt munkát.”* Az ukrajnai menedékesek esetében is az állt tehát a lakhatási támogatás korlátozása mögött, hogy a kormány a közösségi szálláshelyen élők nagy részére felelőtlen munkakerülőként tekintett, szemben a szociálisan valóban rászoruló, munkaképtelen családokkal, akik érdemesek a karitatív lakhatási segítségre.

⁷⁴ Czirfusz, M., Pósfai, Zs. (2023). https://www.habitat.hu/wp-content/uploads/2023/06/magyar_riport_ULE_Habitat.pdf

⁷⁵ „A kormánybiztos szerint az ukrajnai menekültek 95 százaléka békésen hagyta el szállását,” Telex.hu, 2024. szeptember 4.

⁷⁶ „Gulyás Gergely az ukrajnai menekültekről: Négyezren élnek itt az állam pénzén úgy, hogy nem dolgoznak,” Szabadeuropa.hu, 2024. augusztus 22.

⁷² Czirfusz, M., Pósfai, Zs. (2023). https://www.habitat.hu/wp-content/uploads/2023/06/magyar_riport_ULE_Habitat.pdf

⁷³ 2011. évi CCXI. törvény a családok védelméről. <https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a1100211.tv>

Az interjúk alapján azonban nem igaz a közösségi szálláshelyen élőkre sem, hogy pusztán a felnőttként havi 22 800, kiskorú gyermekként 13 700 Ft-os létfenntartási támogatásból⁷⁷ megéltek volna. A BMSZKI vezető szociális munkásával készült interjú alapján a szálláshelyükön élő 25 ukrain menekültből tizenöten teljes munkaidőben, a többiek rész-munkaidőben dolgoznak, vagy nagyon kicsi gyereket nevelő édesanyák. Szerinte az ukrain menedékesek esetében jobb a munkavállalási arány, mint a hasonló társadalmi helyzetben lévő magyar szállólakóknál, mert a kárpátaljai családokban sokszor már eleve vendégmunkásként dolgozott a családfenntartó Magyarországon, jellemzően a család férfi tagja vállalt munkát az építőiparban. Az Utcáról Lakásba! Egyesület programkoordinátora azt is kiemelte, hogy a legtöbb közösségi szálláshelyen minimális ellátást kaptak ugyan a menekültek, de szociális munkás nem foglalkozott velük: nem segítették őket a munkakeresésben, nem védték meg őket a nem bejelentett, kizsákmányoló munkakörülményektől. A BMSZKI szociális munkása is kiemelte, hogy bár a családokra náluk nagyfokú önállóság jellemző, szükség volt segítségre abban, hogy bejelentett munkát találjanak, a kettős állampolgárok egészségügyi és szociális ellátáshoz jussanak, a gyerekeket beiskolázzák, segítsék a felzárkózásban tanodákban, fejlesztő pedagógusokon keresztül, a szülők pedig segéd- vagy szakmunkás végzettséget szerezzenek. Tehát, **bár a közösségi szállásslolgáltatást támogatta az állam, az onnan kivezető utakat nem** – ezen is múlt, hogy az ott élők egy része nem tudott más lakhatási megoldást találni.

Az Utcáról Lakásba! Egyesület és a BMSZKI munkatársai szerint azonban a közösségi szálláshelyeken élők esetében is az a legjellemzőbb akadály, hogy hiába vállal munkát mindkét szülő, támogatás nélkül képtelenek bérleti díjat fizetni. Helyzetüket a lakásbérleti piacon tapasztalható diszkrimináció is nehezíti: a tulajdonosok nem szívesen adnak ki lakást gyerekes családoknak és roma albérlőknek. A kárpátaljai háztartások pedig

jellemzően többgyerekes roma családok, ahol gyakran több generáció él együtt egymást támogatva.

Az ukrain menekültek tehát ugyanolyan megfizethetőségi problémákkal küzdenek, mint a magyar lakosság. A megfizethetőséget célzó lakáspolitikai hiánya és a megfizethető lakhatás támogatást igénylők érdemtelen „munkakerülőkként” interpretálása tovább mélyíti ezeket a lakhatási problémákat a magyar és az ukrain menekültek körében is.

⁷⁷ <https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a2200106.kor>

3. Következtetések és ajánlások

A megfizethetőségi problémák alapját továbbra is a bruttó havi átlagbérek, és még inkább a reálbérek növekedését jócskán elhagyó lakás- és albérletárak jelentik. Továbbra is jellemző, hogy a legalacsonyabb jövedelmű magyar háztartások jövedelmük sokkal nagyobb részét költik lakhatásra, mint a magasabb jövedelműek, mégis ők élnek a legrosszabb körülmények között. A megfizethető lakhatás hiánya jelenti a lakástulajdonhoz és albérlethez jutás nehézségeit, azt, hogy a lakhatás fenntartása túlzott anyagi terhet jelent a háztartások számára – mindez magában hordozza az eladósodás, lakásvesztés veszélyét, illetve azt, hogy a megfizethető lakhatás rossz minőségű, túlszűfolt.

Bár a kormány 2024. októberben elismerte, hogy szükség van annak támogatására, hogy a megfizethető lakhatás minden társadalmi-gazdasági csoport számára elérhető legyen, egyelőre nem születtek a rövid távú, turisztikai célú lakáskiadás budapesti korlátozásán és adóemelésén túl megfizethetőséget célzó lakáspolitikai megoldások. **Továbbra sincs olyan lakáspolitikai koncepció, amely rendszerszinten foglalkozna a lakhatás megfizethetőségével.**

Az ukrajnai menekültek lakhatási helyzete is azt világítja meg, hogy a lakástulajdonnal nem rendelkező, a lakásbérleti piacon boldogulni kénytelen lakosok számára túlzott anyagi terhet jelent a lakásbérlés, és anyagi kereteik gyakran nem engednek meg megfelelő minőségű lakhatást. Aki nem tudja önállóan vagy munkaadóik, civil, egyházi szervezetek korlátozottan elérhető lakásbérleti támogatásából megoldani a lakhatását, az szállókba vagy sok esetben kizsákmányoló munka- és lakáskörülmények közé szorul. Az ukrajnai menekültekkel szolidaritást vállaló civil, egyházi és önkormányzati programok ugyanakkor azt is megmutatják, hogy az önálló lakhatás elősegítése, közép- és hosszabb távú támogatása az alacsony jövedelmű csoportokban lehetséges, így előremutató kezdeményezésekké

válhatnak nem csak az ukrajnai menekültek, hanem minden olyan lakos számára, akiknek megfelelő minőségű, megfizethető lakhatási megoldásokra van szüksége.

A megfizethető lakhatáshoz tehát a következő szakpolitikai változásokra lenne szükség:

- **A megfizethető lakhatást célzó állami lakáspolitikai koncepció kidolgozására és finanszírozása a központi költségvetésből, amely széleskörű, egymással összekapcsolódó megoldásokat kínál a különböző társadalmi-gazdasági csoportok lakhatási és azokkal szorosan összefüggő szükségleteire.** Felméri például, hogy a különböző célcsoportoknak elérhető, jövedelmükhöz képest milyen mértékű, időtartamú, milyen típusú lakhatási megoldásra (például albérlet-támogatás, önkormányzati lakás, lakásügynökségi lakás stb.), és emellett milyen egyéb támogatásra (például szociális munka) van szükségük.
- A megfizethető lakhatást célzó lakáspolitikai koncepció azt is jelenti, hogy **az állam kiemelt célként kezeli az önálló lakhatás megteremtését, a szállós elhelyezést pedig valóban átmeneti megoldásként kezeli.** Ebbe beletartozik a szállókról, szívésségi lakhatásból, nem megfelelő (például kizsákmányoló vagy nagyon rossz minőségű, túlszűfolt) lakáskörülményekből való kiutak felvázolását.
- **A megfizethető lakhatást célzó koncepcióba be kell vonni azokat a civil, egyházi és önkormányzati szervezeteket, amelyek már most működtetnek innovatív megfizethető lakhatási programokat,** és az államnak biztosítania kell ezeknek a programoknak a kiterjesztését, hosszú távú finanszírozását a központi költségvetésből.
- **Olyan megfizethető lakhatási megoldásokat kell szélesebb körben bevezetni** (például lakásügynökségek) **vagy újra kiterjeszteni** (például

szociális bérlakásrendszer), **amelyek az állami és önkormányzati lakáspolitikára részévé válnak az átmeneti, projekt jellegű megoldásokkal szemben.**

- Az ukrain menekültek és a magyarországi lakosság esetében is **szakítani kell azzal a szemlélettel, amely a lakhatási segítségre szorulókat érdemes és érdemtelen csoportokra osztja.** Ez egyrészt azt jelenti, hogy a családok lakhatásának támogatását a megfizethető lakhatáshoz való hozzáférés céljához kellene igazítani. Az ukrain menekültek lakhatási támogatását pedig az uniós irányelvnek megfelelően vissza kellene állítani.