

Czirfusz Márton

# Kormányzati szakpolitikák és költségvetési kiadások



# Kormányzati szakpolitikák és költségvetési kiadások

A kézirat lezárva: 2025. október 15.

## 1. Bevezetés

Ez a fejezet a kormányzati lakáspolitikák 2024–2025. évi változásait és a lakhatásra fordított költségvetési kiadásokat tekinti át a lakhatási szegénység mérséklésének perspektívájából. A közpolitikai változások elemzése nyomon követi a 2024 őszén elindított gazdaságpolitikai akcióterv bevezetését abból a szempontból, hogy az intézkedések milyen mértékben segítik a lakhatási szegénység által érintett háztartások problémáinak megoldását. A főbb közpolitikai változásokat a lakásfinanszírozás, a szabályozás és a sérülékeny csoportokat célzó eszközök témáin keresztül ismerteti a fejezet. A költségvetési kiadásokat a Habitat éves lakhatási jelentéseiben megszokott bontásban mutatjuk be, rámutatva arra, hogy a rászorultság alapján célzott eszközök lényegében hiányoznak a lakáspolitikai eszközrendszerből.

### 1.1. Lakáspolitikai fordulat 2024 végén

**2024 októberében a kormány „gazdaságpolitikai akciótervről” döntött, amelynek egyik pillére a megfizethető lakhatás volt,** tíz elemmel.<sup>2</sup> A 2024. évi lakhatási jelentésben pozitív fordulatként értékeltük, hogy a kormány elkezdett a lakhatási problémákról beszélni – miközben korábban tagadta, hogy lakhatási válság volna Magyarországon.<sup>3</sup>

2024 végén és 2025-ben a gazdaságpolitikai akcióterv megvalósítása állt a lakáspolitikai középpontjában (1. ábra), az akciótervben megfogalmazott eszközök részleteinek kidolgozásával, jogszabályokba való átültetésével és elindításával. **A bevezetett lakáspolitikai intézkedésektől nem várható, hogy érdemben mérsékljék a lakhatási szegénységet és a társadalom széles köre számára megfizethetőbbé teszik a lakhatást.** Az új lakáspolitikai

<sup>2</sup> <https://kormany.hu/hirek/a-kormany-uj-gazdasagpolitikai-akciotervrol-dontott>

<sup>3</sup> Czirfusz, M. (2024). [Lakáspolitikák és költségvetési kiadások](#). In: Lukács, Gy. (szerk.). Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2024. (pp. 27–39.) Budapest: Habitat for Humanity Magyarország.

<sup>1</sup> Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont; [czirfusz.marton@periferiakozpont.hu](mailto:czirfusz.marton@periferiakozpont.hu)

INTÉZKEDÉS	MEGVALÓSULÁS		LAKHATÁSI SZEGÉNYSÉGRE GYAKOROLT HATÁS		
	Megvalósult	Nem valósult meg	Csökkeneti	Nem befolyásolja érdemben	Növeli
Finanszírozási	Fiataloknak szóló lakásprogram kialakítása (Otthon Start)	●			●
	Lakáshitel 5%-os kamatplafonnal	●		●	
	Vidéki Otthonfelújítási Program	●		●	
	A Széchenyi Pihenő Kártyára érkező juttatások lakáscélú felhasználása	●		●	
	Az önkéntes nyugdíjpénztári megtakarítások lakáscélú felhasználása	●		●	
	A munkáltató által adható lakhatási támogatás	●		●	
Kínálat-bővítő	A felsőoktatási kollégiumi férőhelyek bővítése		●*		
Szabályozási	A magán szálláshely-szolgáltatás-nyújtás feltételeinek szigorítása	●		●	
	A lakásbérleti díjak és szerződési feltételek rendszerének vizsgálata		●*		
	Új lakóingatlanok értékesítésének 5 százalékos áfája	●		●	

\*megvalósítástól függően

1. ábra: A 2024-es „gazdaságpolitikai akcióterv” lakhatási elemei, megvalósulásuk és várható hatásuk a lakhatási szegénységre

eszközök a súlyos lakásminőségi és megfizethetőségi problémákkal küzdő társadalmi csoportok számára nem kínálnak könnyen hozzáférhető és a lakhatást lényegesen segítő megoldásokat. Egyes „érdemes” csoportok – fiatalok, hitelképes középosztálybeliek, megtakarításokkal rendelkezők, lakástulajdonosok – számára új lehetőségek nyílnak meg a lakásfelújítás és a lakásvásárlás finanszírozására. Az eszközök bevezetésének elsődleges gazdasági célja a fogyasztás serkentése és ezen keresztül a recesszió elkerülése, a rövid távú építőipari ciklusokba való beavatkozással. **A lakáspolitikai kommunikációs offenzíva zászlóshajója a 2025. szeptember 1-jével bevezetett Otthon Start fix 3%-os kamattámogatott lakáshitel lett.** Az Otthon Startnak önálló kormányzati honlapot és applikációt is készített a kormány, valamint intenzív reklámkampányt indított az eszköz bevezetéséhez kapcsolódóan.<sup>4</sup>

Az Otthon Start kamattámogatott lakáshitel elindításával párhuzamosan **a kormány és a kormányközeli agytrösztök a lakástulajdonlás mellett és a bérlakásprogramok ellen indítottak intenzív kommunikációs kampányt.** A kommunikációs panelek szerint a lakástulajdonlás a „magyar álom” része, a lakástulajdonlás nyújt egyedül biztonságot a lakhatásban, az állami és önkormányzati bérlakásprogramok pedig drágák, és a szabályozási hiányosságok miatt nem kínálnak megoldást a lakhatási kihívásokra.<sup>5</sup> **A hazai, lakhatással foglalkozó szakmai szervezetek álláspontja szerint a lakhatási egyenlőtlenségek nem csökkenthetők érdemben a lakástulajdon-túlsúlyos rendszerben, így az állami bérlakásszektor és a szabályozott profitú bérleti szektor megerősítésére volna szükség annak érdekében, hogy mindenki méltó körülmények között lakhasson.**<sup>6</sup>

<sup>4</sup> <https://startolj-ra.hu/>

<sup>5</sup> Lásd pl.: Miniszterelnöki Kabinetiroda (2025). [Orbán Viktor interjúja a Kossuth Rádió „Jó reggelt Magyarország!” című műsorában](#). miniszterelnok.hu; Kéri, E. (2025). [Bérlakás vagy saját tulajdon: melyik éri meg?](#) Oeconomus Gazdaságkutató Alapítvány.

<sup>6</sup> A szakmai szervezetek javaslatairól lásd a <https://lakhatasminimum.hu/> oldalt.

**Változatlan tény, hogy a lakhatási szegénység összetett társadalmi és területi problémáival nem foglalkozik érdemben a kormány.** A központi költségvetés lakhatási ráfordításai legnagyobb részben a lakástulajdonláshoz kapcsolódó eszközöket tartalmazzák. A lakáspolitikai eszközök szinte mindegyike a magasabb jövedelmű és jobb lakáskörülmények között élő háztartások számára érhető el könnyebben: azaz **a lakáspolitikai eszközök nem mérséklék a lakhatási egyenlőtlenségeket, hanem állandósítják vagy növelik azokat.**

## 2. Közpolitikai változások

### 2.1. Lakásfinanszírozási kavalkád

**2024–2025-ben a kormány új lakásfinanszírozási eszközöket vezetett be, átgondolt stratégia nélkül** – részben a gazdaságpolitikai akcióterv részeként, részben az akcióterv intézkedésein túl. A nemzetgazdasági miniszter célja a lakásfinanszírozási pénzcseppek kinyitása, és ezen keresztül a gazdaságélénkítés volt. Az eszközök nem illeszkednek rendszerbe, valamint nem világos, hogy a kormány milyen lakáspolitikai célokat kíván velük elérni. **Az elsősorban keresletoldali eszközök nem érik el a lakhatási szegénységben élők jelentős részét, így nem mérséklék érdemben a lakhatási problémákat.** Az új lakásfinanszírozási eszközökhöz nem hozzáférő háztartások helyzete romolhat is a lakhatás hozzáférhetősége és megfizethetősége szempontjából, például az ingatlanárak emelkedése miatt.

A gazdaságpolitikai akcióterv egyik elemeként, a lakáshitelezés élénkítése érdekében a kormány ösztönözte a pénzintézeteket, hogy „önkéntes vállalásként” vezessenek be 2025. április 1-től 2025. október 31-ig igényelhető, **kedvezményes, a törlesztés első öt évében 5%-os kamatú lakáshitelt** 35 év alattiak számára, energiahatékony, maximum

60 négyzetméteres, legfeljebb 1,2 millió Ft / m<sup>2</sup> vételárú lakás megvásárlására.<sup>7</sup> A hitelbírálati szempontrendszer a bankok szigorúra szabták, így a termék nem tudott érdemi befolyást gyakorolni a lakáshitelezésre. Az eszköz a lakhatási szegénységben élők helyzetét nem javította érdemben, mert egy részük nem hitelképes, a „zöld otthonok” nem megfizethetők számukra, illetve nem a lakáshitelek hozzáférhetősége a fő lakhatási problémájuk.

**2025-ben az Otthon Start program lett a kormányzati lakáspolitikai központi eszköze,** amely a gazdaságpolitikai akciótervben a „fiataloknak szóló lakásprogram” intézkedésnek feleltethető meg.<sup>8</sup> Az Otthon Start fix 3%-os kamatú, legfeljebb 25 éves futamidejű, kamattámogatott lakáshitel, amellyel a kormány az első lakásukat megvásárló fiatalok számára kíván anyagi segítséget nyújtani. A hitel viszonylag széles kör számára érhető el (például tágan értelmezi, hogy mikor minősül a hiteligenylő első lakást vásárlónak), nem tartalmaz sem életkori, sem jövedelmi, sem érdemi vagyoni igénybevételi felső korlátot, valamint nem kötött gyerekvállaláshoz és házassághoz. **Arra számíthatunk, hogy az Otthon Start állami kamattámogatása elszivárog a magasabb jövedelműek irányába (részben a befektetési célú lakásvásárlásokon keresztül), növeli a lakás piac társadalmi-területi egyenlőtlenségeit és a lakásárakat,<sup>9</sup> miközben a hitellel való lakásvásárlást nem teszi sokkal elérhetőbbé.** A hitel összege legfeljebb 50 millió Ft lehet, amelyet legfeljebb 100 millió Ft értékű lakás vagy 150 millió Ft értékű ház megvásárlására lehet felhasználni. Felső, 1,5 millió Ft-os korlátot vezetett be a jogszabály az Otthon Start hitellel megvásárolt ingatlan négyzetméterárára.

<sup>7</sup> Magyarország Kormánya (2024). [Üdvözöljük az 5 százalékos önkéntes kamatplafont, miközben kedvező finanszírozással segítjük az ingatlanfejlesztőket](#), kormány.hu.

<sup>8</sup> [227/2025. \(VII. 31.\) Korm. rendelet az Otthon Start program keretében biztosított FIX 3%-os lakáshitelről](#).

<sup>9</sup> A Magyar Nemzeti Bank 2026 végéig 15-20%-os pótlólagos lakásár-növekedést vár az Otthon Start hitelnek köszönhetően: Portfolio (2025). [Az MNB szerint rossz esetben 15-20 százalékkal is növelheti a lakásárakat az Otthon Start](#), Portfolio.hu.

**Az Otthon Starthoz hasonló kamattámogatott hitelek esetében jelentős a költségvetési finanszírozási kockázat:** a fix 3% és a piaci kamatok közötti különbséget a központi költségvetés állja a hitel teljes futamidejére, tehát a kamatkockázatot egyedül az állam viseli. A rendszerváltás után kétszer vált a költségvetés számára finanszírozhatatlanná a széles kör számára elérhető kamattámogatott hitel: a régi OTP-hitelek a rendszerváltás után okoztak finanszírozási problémát a magas inflációs környezetben, a 2000-es évek közepén pedig az első Orbán-kormány által bevezetett forintalapú lakáshitelek kamattámogatása vált kigazdálkodhatatlan költségvetési teherrel. **Mindkét korábbi példában jelentős társadalmi károkkal és költségvetési ráfordításokkal kellett kivezetni a kamattámogatott lakáshiteleket, amely folyamatban a szegényebb háztartások jártak rosszabbul.**<sup>10</sup> Az Otthon Start nem tartalmaz biztosítékokat arra, hogy ne következzen be harmadszorra is hasonló helyzet.

**A lakásállomány felújításának támogatására hazai forrásokból (a gazdaságpolitikai akcióterv részeként), valamint európai uniós forrásokból indított programokat a kormány.** Az elmúlt egy évben több eszköz vált hozzáférhetővé különböző célcsoportok számára, anélkül, hogy az eszközök hosszú távú épületfelújítási stratégiába és kiszámítható, hosszú távon elérhető támogatási rendszerbe ágyazódnának. A hosszú távú klímacélok eléréséhez szükséges épületfelújítási ütemtől e programok léptéke messze elmarad.

- **A gazdaságpolitikai akcióterv részeként Vidéki Otthonfelújítási Program indult,** a néhány évvel korábbi Otthonfelújítási Program mintájára, szűkebb kör számára elérhető módon. 2025. január 1-től 2026. június 30-ig igényelhető a legfeljebb 3 millió Ft vissza nem térítendő támogatás, gyermekes családok számára, 5000 fő lélekszám alatti településeken.<sup>11</sup> A programot később kiterjesztették a nyugdíjasokra is. A programban 50% önrészt kell vállalni, viszont a pénzügyi intézetek

<sup>10</sup> Lásd pl. Molnár, Gy. (2025). [A korábbi 3% körüli lakáshitel is bejött, kivéve, akinek tönkrement az élete miatt.](#) Mércse.

<sup>11</sup> [389/2024. \(XII. 11.\) Korm. rendelet a Vidéki Otthonfelújítási Programról.](#)

kamattámogatott otthonfelújítási hitellel segítik a saját forrással nem rendelkezőket. 2025. augusztus közepéig 7000 kifizetés történt meg a programon belül, 12,6 milliárd Ft értékben, így a program iránti érdeklődés egyelőre elmarad a kormányzati várakozásoktól.<sup>12</sup> Mivel lakásminőségi problémák nem csak a kistelepüléseken vannak, a legszegényebbek nem férnek hozzá a támogatáshoz, valamint nem szükséges az energiahatékonyságot növelni, ezért a Vidéki Otthonteremtési Program a lakhatási egyenlőtlenségek és az energiaszegénység csökkentése szempontjából rosszul célzott eszköz.

- **Az Energetikai Otthonfelújítási Program** európai uniós (KEHOP) forrásból valósul meg 2024 júliusától 2027. március végéig, 73 milliárd Ft keretösszeggel, a tervek szerint 20 ezer családi ház korszerűsítését eredményezve. A programban 30%-os primerenergia-felhasználás csökkentését kell vállalni. A legfeljebb 3 millió Ft vissza nem térítendő támogatás és a legfeljebb 3 millió Ft kamatmentes hitel összegét 2025 októberében 5-5 millió Ft-ra emelték.<sup>13</sup> 2025. áprilisáig csupán 4,6 milliárd Ft támogatást fizettek ki,<sup>14</sup> 2025 októberére 18,2 milliárd Ft-ra emelkedett a kifizetett összeg.<sup>15</sup> A sérülékeny háztartások számára a támogatás nehezen hozzáférhető; a támogatások elszivárgását okozza, hogy a támogatás összege és a támogatásintenzitás nem függ a jövedelmi helyzettől.

- A hírek szerint **a kormány újabb lakásfelújítási programon dolgozik,** amelyben legfeljebb 10 millió Ft kamattámogatott hitel lesz elérhető, esetlegesen vissza nem térítendő támogatással kiegészítve. Széles körben hozzáférhető, bármilyen felújítási munkára igénybe vehető kamattámogatott hitelt javasolt az Építési Vállalkozók

<sup>12</sup> Segesvári, Cs. (2025). [Eddig csak 25 milliárd forintnyi beruházást hozott a Vidéki Otthonfelújítási Program.](#) atlatszo.hu.

<sup>13</sup> A részleteket lásd: [KEHOP\\_PLUSZ-4.1.7-24; KEHOP\\_PLUSZ-4.1.8-24.](#)

<sup>14</sup> Lásd az [Energetikai Minisztérium Facebook-posztját.](#)

<sup>15</sup> Magyarország Kormánya (2025). [Akár 10 millió forint támogatás, kevesebb önerő és hosszabb futamidő – Jelentős könnyítések az energetikai otthonfelújítási programban.](#) kormány.hu.

Országos Szakszövetsége is az épületfelújítások ösztönzésére.<sup>16</sup> A hitelezésen alapuló megoldások jellemzően nem érik el azokat a csoportokat, akik felújítandó lakásokban laknak, de nem rendelkeznek érdemi megtakarításokkal és nem felelnek meg a hitelbírálati szempontoknak.

A gazdaságpolitikai akcióterv 2025. január 1. és december 31. között **átmeneti jelleggel alapvetően nem lakásfinanszírozást szolgáló forrásokat is megnyitott lakáscélú felhasználásra**. A kormány az építőipari megrendelések növelését, a fogyasztáson keresztül a gazdasági növekedés élénkítését kívánta elérni, részben a hosszú távú háztartási megtakarítások rovására. Ezek az intézkedések költségvetési kiadással nem járnak.

- **A Széchenyi Pihenő Kártyán (SZÉP-kártya) szereplő összegek 50%-a lakásfelújításra**, lakberendezési és háztartási eszközök vásárlására is felhasználható 2025 végéig.<sup>17</sup> 2025 első hét hónapjában 10,8 milliárd Ft-ot használtak fel ilyen célra.<sup>18</sup> Mivel a SZÉP-kártyán lévő megtakarítások összege ritkán teszi lehetővé nagyobb léptékű felújítások megvalósítását, így az intézkedésnek a lakásminőségen keresztül a lakhatási szegénységre gyakorolt hatása elhanyagolható.
- **Az önkéntes nyugdíjpénztári megtakarítások 2025-ben szintén felhasználhatók lakáscélra**: lakáshitel elő- és végtörlesztésére, lakáshitel önrészére, telek- és lakásvásárlásra, lakásépítésre és lakásfelújításra.<sup>19</sup> 2025 első negyedében 38 milliárd Ft kifizetési igény érkezett a pénztárakhoz, átlagosan 2,3 millió Ft kifizetésére, amelyet a pénztártagok leginkább elő- és végtörlesztésre, valamint

lakásvásárlásra fordítottak. Az MNB becslése szerint összesen 215 milliárd Ft ingatlancélú kifizetés valósulhat meg.<sup>20</sup> Mivel a nyugdíjpénztári vagyon egyenlőtlenül oszlik el a társadalomban,<sup>21</sup> ezért az intézkedés elsősorban a jobb vagyoni helyzetű háztartásoknál eredményezhette a nyugdíjpénztári vagyon lakásvagyonná vagy kötelezettségcsökkentéssé konvertálását. A háztartások nettó vagyoni helyzete érdemben nem változott az intézkedés hatására, ahogy a lakhatási szegénység sem.

A gazdaságpolitikai akcióterv részeként, a lakásfinanszírozás bővítésére, ezen belül a fiatalok lakhatási helyzetének javítására a kormány lehetővé tette, hogy a munkáltatók **35 éven aluli munkavállalók számára havi 150 ezer Ft összegben kedvezményes adózású lakhatási támogatást** nyújthassanak. Ez a támogatás lakbérfizetésre vagy lakáscélú hiteltörlesztésre fordítható.<sup>22</sup> A munkáltatók kis része biztosít ilyen béren kívüli juttatást, a lakhatási szegénységben élő fiatalok egy része nem dolgozik (mert például tanul) vagy nem munkaviszonyban dolgozik (iskolaszövetkezeten keresztül vállalt munkát, vállalkozó, közfoglalkoztatott stb.). Így a fiatalok nagy része várhatóan nem jut hozzá ehhez a lakhatási támogatáshoz.<sup>23</sup> A költségvetési bevételoldali hatások az adókedvezmény révén elhanyagolhatók.

A miniszterelnök 2025 nyarán bejelentette, hogy **évi 1 millió Ft-os otthonteremtési támogatással segítik a közszolgálatban dolgozók lakhatását**, amely lakáshitel törlesztésére vagy lakáshitel önrészének fedezésére fordítható.<sup>24</sup> A bejelentés jogszabályokba való átültetése a kézirat lezárásáig nem történt meg. A Nemzetgazdasági Minisztérium évi 190 milliárd Ft-ra

<sup>20</sup> MNB (2025). [Biztosítási, pénztári, tőkepiaci kockázati és fogyasztóvédelmi jelentés 2025](#). Magyar Nemzeti Bank.

<sup>21</sup> A háztartási vagyonfelmérés 2021. évi hullámának adatai szerint a legvagyonosabb ötöd 43%-a rendelkezik önkéntes nyugdíj- és életbiztosítással, a legkevésbé vagyonos ötöd 6%-ával szemben. Österreichische Nationalbank (2021). [HFCS-International-Key-Figures-Dashboard](#).

<sup>22</sup> [403/2024. \(XII. 18.\) Korm. rendelet a munkavállalónak adható lakhatási támogatásról](#).

<sup>23</sup> Vö. a GKI kismintás felmérésének eredményeivel a béren kívüli juttatásokról, lásd: Tóth, T. (2025). [Miért nem terjed a lakhatási támogatás? Havi 150 ezer Ft-ot jelenthetne!](#) bankmonitor.hu.

<sup>24</sup> Orbán Viktor Facebook-bejelentését a témában lásd [itt](#).

<sup>16</sup> Torontáli, Z. (2025). [Az Otthon Start párja lehetne a 10+5 milliós otthon restart](#). G7.hu.

<sup>17</sup> [390/2024. \(XII. 11.\) Korm. rendelet a Széchenyi Pihenő Kártya kibocsátásának és felhasználásának szabályairól szóló 76/2018. \(IV. 20.\) Korm. rendelet módosításáról; 2024. évi LV. törvény egyes adótörvények módosításáról](#).

<sup>18</sup> Nagy, M. (2025). [A nemzetépítő gazdaságpolitika viharos időkben is biztosítja Magyarország jövőjét](#). Előadás a Magyar Közgazdasági Társaság Vándorgyűlésén, 2025. szeptember 4.

<sup>19</sup> [2024. évi LVI. törvény egyes pénzügyi és vagyongazdálkodási tárgyú törvények módosításáról](#).

teszi az intézkedés költségvetési terhét.<sup>25</sup> A lakhatás megfizethetőségére gyakorolt hatásokat nehéz megbecsülni. Amennyiben az igénybevevők meglévő hitelek fizetésére használják a támogatást, az javítja a lakhatás megfizethetőségét a körükben. Amennyiben új hiteligénylésekhez használják fel az érintettek a támogatást, akkor a támogatás lakásáremelkedések miatti értékvesztése jelenthet problémát. A háztartási pénzügyek szempontjából kockázatot jelent, hogy a kormány a munkabérek emelése helyett egy bármikor megszüntethető béren kívüli juttatást ad a dolgozóknak. Nem tisztázott egyelőre, hogy a közszféra számos intézménye által jelenleg nyújtott kedvezményes munkáltatói lakáscélú kölcsönök, lakbértámogatások heterogén rendszerét egységesíti-e a leendő jogszabály, és az intézményi hatáskörben jelenleg működtetett hasonló dolgozói juttatások megszűnnek-e.

Bár nem a gazdaságpolitikai akcióterv lakhatási intézkedései közé sorolta a kormány, a 2025. január 1-jétől igényelhető kamattámogatott **munkáshitelt kisebbrészt lakhatási célra is igénylik** a 17–25 éves kor közötti, alkalmazottként vagy vállalkozóként dolgozó fiatalok. A munkáshitel összege legfeljebb 4 millió Ft, kamatmentes, futamideje legfeljebb tíz év. A hitelfelvevő vállalja, hogy legalább öt évig Magyarországon dolgozik a hitel folyósítását követően. 2025 első félévében 107 milliárd Ft értékben helyeztek ki munkáshitelt, ez az összeg megegyezik az ugyanebben az időszakban kihelyezett babaváró hitelek volumenével.<sup>26</sup>

**A lakáspolitikai családtámogatási fókuszú eszközrendszerében nem történt érdemi változás az elmúlt évben.** A CSOK Plusz<sup>27</sup> részletszabályain 2024 decemberében módosítottak,<sup>28</sup> amely változtatások nem befolyásolják a lakhatási szegénység mértékét. A CSOK Plusz továbbra is hozzáférhető:

fix 3% kamattámogatott, legfeljebb 50 millió Ft összegű lakáscélú hitel, amely házaspárok számára igényelhető gyermekvállalás esetén lakásvásárlásra, -építésre és -bővítésre. A CSOK Plusz ingatlanérték-limitjeit az Otthon Starthoz igazították 2025 nyarán (100 millió Ft-os lakás, 150 millió Ft-os ház).<sup>29</sup> A babaváró hiteleknél jelentős változás, hogy az igénybevételi korhatárt a feleségek esetében 30 évről 35 évre növelték 2025. január 1-jétől.<sup>30</sup> Általánosságban is megteremtették az átjárhatóságot és az összevonhatóságot a főbb lakáspolitikai és családpolitikai eszközök között (babaváró hitel, Falusi CSOK, CSOK Plusz, Otthon Start, munkáshitel). A töredezett munkaviszonyok vagy az alacsonyabb jövedelem miatt nem hitelképes háztartások lakhatási helyzetét a hitelalapú megoldások nem javítják.

**A lakhatási válságot kezelő kormányzati eszközök között a keresletélénkítő intézkedésekhez képest kisebb súlyúak voltak a kínálatoldali eszközök.** A kínálatoldali eszközök közül volumenében kiemelkedik a **Lakhatási Tőkeprogram**, amely a kormánykommunikáció szerint a megfizethető lakhatást segíti a gazdaságpolitikai akcióterv részeként. A Lakhatási Tőkeprogram a Magyar Fejlesztési Bank (MFB) finanszírozásában, a Nemzeti Tőkeholdígon keresztül valósul meg. A 2025 márciusában meghirdetett ajánlattételi eljárás 19 alapkezelő nyert el 300 milliárd Ft összegű finanszírozást, amely a várakozások szerint 30 ezer lakás megépítését segíti 1000 milliárd Ft értékben.<sup>31</sup> Az alapkezelők eladásra szánt lakások, bérlakások és kollégiumok megépítését vállalhatták, de a tőkejuttatás 20%-a nem lakáscélú ingatlanberuházásokra is fordítható.<sup>32</sup> A nyertesek között lakóingatlan-fejlesztési tapasztalat nélküli alapkezelőket is találhatunk, amelyek részben a lakáspolitikáért felelős nemzetgazdasági miniszter családjához

<sup>25</sup> Nagy, M. (2025). [A nemzetépítő gazdaságpolitika viharos időkben is biztosítja Magyarország jövőjét](#). Előadás a Magyar Közgazdasági Társaság Vándorgyűlésén, 2025. szeptember 4.

<sup>26</sup> MNB (2025). [Hitelvezési folyamatok – 2025. szeptember](#). Magyar Nemzeti Bank.

<sup>27</sup> [518/2023. \(XI. 30.\) Korm. rendelet a családok otthonteremtését támogató kedvezményes CSOK Plusz hitelprogramról.](#)

<sup>28</sup> Argyelán, J. (2024). [Figyelem, így változik a CSOK Plusz](#). bankmonitor.hu.

<sup>29</sup> [282/2025. \(VIII. 25.\) Korm. rendelet a családok támogatásaira vonatkozó egyes kormányrendeletek módosításáról.](#)

<sup>30</sup> [437/2024. \(XII. 23.\) Korm. rendelet a babaváró támogatásról szóló 44/2019. \(III. 12.\) Korm. rendelet módosításáról.](#)

<sup>31</sup> MFB (2025). [300 milliárd forint megfizethető lakhatásra – Emelt keretösszeggel indul a Lakhatási Tőkeprogram.](#)

<sup>32</sup> [Ajánlattételi felhívás. Lakhatási Tőkeprogram 2025.](#)

és üzlettársaihoz köthetők.<sup>33</sup> A felhívás nem tartalmazott megfizethetőségi kritériumokat az állami tőkeinjekcióval megvalósuló lakásépítések esetében. Nincs garancia arra, hogy a tőkejuttatás valóban pótlólagos lakásfejlesztéseket indít, és nem a már megvalósítás alatt álló beruházások olcsóbb finanszírozására fordítódik – ami a fejlesztők profitját növeli, miközben a lakásárakat nem csökkenti. **A megfizethető lakhatási lehetőségek bővülését az önkormányzatoknak és a nonprofit bérlakásfejlesztőknek megfelelő szabályozási környezetben nyújtott finanszírozása jobban szolgálta volna, mint a piaci szereplők számára nyújtott, megfizethetőségi feltételek nélküli tőkejuttatás.**

Szintén a kínálati oldalon, a gazdaságpolitikai akcióterv részeként **a felsőoktatási kollégiumi férőhelyek bővítését** is előirányozta a kormány. Ennek egyik eleme, hogy 2024 decemberében a Budapest Diákváros kollégiumfejlesztési program megvalósításához szükséges döntéseket hozott az országgyűlés, amely a Tudás-Tér Alapítványt bízta meg a fejlesztési közfeladat ellátásával.<sup>34</sup> A Budapest-Ferencvárosban található területen akár 12 ezer kollégiumi férőhely is létrejöhet. 2025-ben a kisajátítások zajlottak, de a tervezés nem indult meg.

## 2.2. Szabályozási saláta

A gazdaságpolitikai akcióterv részeként a kormány több szabályozási változtatást harangozott be a lakásfinanszírozási beavatkozásokon túl, amelyek megvalósítása az elmúlt egy évben történt meg. **A gazdaságpolitikai akcióterv intézkedései mellett a kormány és az országgyűlés szétartó irányokban, rendszerszintű megoldások nélkül szabályozott lakhatási kérdéseket.**

A gazdaságpolitikai akciótervben szereplő intézkedések a magánbérleti piaci szegmenset érintették. A magánbérleti piac jelenlegi szabályozása nem szolgálja érdemben a lakhatás biztonságát, megfizethetőségét és hozzáférhetőségét, így az átfogó szabályozási reform régóta szükséges volna. **A lakásbérlet átfordító szabályozási reformja egyelőre elmaradt.** A magánbérleti szektorra vonatkozó intézkedések egyedül **a rövid távú lakáskiadást** érintették. A magánszálláshely-szolgáltatást Budapesten korlátozták: 2025. január 1. és 2026. december 31. között nem lehet új szálláshelyet nyilvántartásba venni, amivel a rövid távú lakáskiadás bérleti díjakat felhajtó hatását szerették volna csökkenteni. Emellett a rövid távú lakáskiadásnál alkalmazható tételes átalányadó mértékét közel négyszeresére emelték, ezzel kívánták csökkenteni a jövedelmezőséget.<sup>35</sup> A rövid távú lakáskiadásra vonatkozó intézkedések nem elegendők arra, hogy a fővárosi magánbérleti piacon a hosszú távú lakáskiadás kínálatát érdemben növeljék és a lakásbérlet megfizethetőségét javítsák. A teljes magánbérleti szektor átfogó szabályozási reformjára volna szükség, amely Budapesten túl más nagyvárosi agglomerációkban is segíteni tudja azt, hogy a bérleti díjak megfizethetőbbek legyenek.

A gazdaságpolitikai akcióterv részeként meghosszabbították az **új lakások értékesítésének kedvezményes, 5%-os áfáját**. Az 5%-os áfát 2026. december 31-ig lehet alkalmazni, e határidőig végleges építési engedéllyel rendelkező lakásoknál pedig 2030. december 31-ig.<sup>36</sup> A kedvezményes áfa nem tette érdemben megfizethetőbbé a lakásvásárlást az elmúlt években (legfeljebb az árnövekedést lassíthatta valamelyest), így a lakhatási szegénységre gyakorolt hatása is elhanyagolható.

**Az elmúlt év legvitatottabb, lakáspolitikai vonatkozásokkal is bíró szabályozási változása a helyi önzonosság védelméről szóló törvény<sup>37</sup> megalkotása**

<sup>33</sup> Bódis, A. (2025). [Nagyon Nagy Márton II.: szupertitkos magántőkealapok Tiborczék receptje szerint](#). Válasz Online.

<sup>34</sup> [2024. évi LXXVI. törvény egyes felsőoktatási, családügyi és kulturális tárgyú törvények módosításáról](#).

<sup>35</sup> [2024. évi LV. törvény egyes adótörvények módosításáról; 2024. évi LVI. törvény egyes pénzügyi és vagyongazdálkodási tárgyú törvények módosításáról](#).

<sup>36</sup> NAV (2024). [Újabb két évig marad az újépítésű lakások 5 százalékos áfája](#).

<sup>37</sup> [2025. évi XLVIII. törvény a helyi önzonosság védelméről](#).

**volt.** A törvény a „túlzott mértékű lakosság bővülés” és a „tömeges ingatlanvásárlás” helyi következményeinek kezelésére kívánt új eszközöket biztosítani az önkormányzatok számára. Bár igaz, hogy a budapesti és nagyvárosi agglomerációkban a lakhatási válság akut kihívást jelent, de a lakhatási válság a korábbi években elvont (pl. építhetőségi) hatások visszahívásával, az önkormányzati finanszírozás növelésével és az önkormányzatok közszolgáltató szerepének megerősítésével megfelelőbb módon volna kezelhető. Az új törvény alapján az önkormányzatok meghatározhatják, „hogyan a településre kik költözhetnek be, a közösség kikkel kíván együtt élni”. Az önkormányzatok rendeletben korlátozhatják az ingatlanok adásvételét elővásárlási jog biztosításával (helyi ingatlan tulajdonosok vagy az önkormányzat számára), a lakcímlétesítés feltételekhez való kötésével („a betelepülő valamely észszerű előzetes feltételnek feleljen meg”) vagy betelepülési hozzájárulás megfizetésére való kötelezéssel. Az első hónapok tapasztalatai alapján **számos önkormányzat a törvényi felhatalmazást arra használja, hogy diszkriminatív módon korlátozza rosszabb anyagi helyzetű és alacsonyabb társadalmi státuszú emberek beköltözését a településre.** A megalkotott helyi rendeletek például megtiltják a büntetett előéletűeknek, a magyarul nem tudóknak, a legalább középfokú végzettséggel nem rendelkezőknek, a tb-jogviszonnyal nem rendelkezőknek a beköltözést. Előfordul olyan helyi rendelet is, amely szerint a képviselő-testület személyes meghallgatás után, egyedileg bírálja el, hogy kinek engedélyezi a beköltözést. A betelepülési hozzájárulás (egyes településeken akár 1,5 millió Ft) szintén korlátozza az alacsonyabb jövedelműek beköltözését.<sup>38</sup> Az eddigi jogalkalmazásból még nem világos, hogy a kormányhivatalok a törvényességi felülvizsgálatok során mely rendeleteket semmisítik meg és mely betelepülési feltételeket tartják „észszerűnek”. Az Utcajogász Egyesület szakmai álláspontja szerint a törvény diszkriminatív, alapjogsértő, és nemzetközi egyezménybe ütközik a lakhely szabad megválasztásának korlátozása.<sup>39</sup> **A kormány az egyenlőtlenségek csökkentését**

**célzó lakáspolitikát, a komplex társadalmi és gazdasági problémák okainak megoldása helyett az önazonosság-védelmi törvény eszközeit adta a helyi szint kezébe, ami végső soron növeli a szegregációt és a sérülékeny háztartások kiszolgáltatottságát.**

További, a helyi szintet érintő szabályozási változás, hogy **zártkerti ingatlanok** esetében, ha az önkormányzat ezt rendeletben lehetővé teszi, kérelmezhető az ingatlan művelés alól kivett területként való bejegyzése.<sup>40</sup> A lakott zártkerti településrészekben ez a változtatás a valós használathoz közelíti a földhivatali nyilvántartást, megkönnyíti a zártkerti ingatlanok adásvételét és növeli az önkormányzat településrendezési mozgásterét.<sup>41</sup> A szabályozási változások a zártkerti lakosok számára – így például a szegregált életkörülmények között élő zártkerti lakosok számára is – kedvezőek lehetnek, amennyiben az önkormányzatok differenciált, a helyi viszonyokra adaptált és a zártkertekben élők érdekeit figyelembe vevő, társadalmilag szolidáris rendeleteket alkotnak és nem lakhatási kirekesztésre használják a jogszabály adta mozgásteret.

Az Otthon Start elindításához kapcsolódóan is számos szabályozási intézkedés történt. Ezek közül a legfontosabb **az újlakás-építések kiemelt beruházássá nyilvánításának lehetősége.** A legalább 250 lakásos beruházások kiemelt beruházássá nyilváníthatók, ha a megépülő lakások 70%-a megfelel az Otthon Start feltételeinek.<sup>42</sup> Az intézkedéstől a kormányzat a lakásépítések felgyorsítását várja. Elsősorban a budapesti agglomerációban és a nagyvárosokban lehetnek ekkora léptékű beruházások. A kiemelő határozat ugyanakkor rosszabb építészeti és lakásminőségű, korszerűtlenebb, városzövetileg kedvezőtlenebb helyzetű lakóingatlan-beruházások megvalósulását is magával hozhatja a következő években.

<sup>40</sup> [2025. évi LXVII. törvény Magyarország versenyképességének javítása érdekében egyes törvények módosításáról.](#)

<sup>41</sup> Vasárus, G. L. (2025). [Ingatlanpiaci élénkülést is hozhat a zártkerti ingatlanok művelésből való kivonásának új lehetősége.](#) portfolio.hu.

<sup>42</sup> [257/2025. \(VIII. 11.\) Korm. rendelet a magyar építészetéről szóló törvény kiemelt beruházások körét meghatározó rendelkezéseinek eltérő alkalmazásáról.](#)

<sup>38</sup> A helyi önazonosság védelméről szóló rendeletet alkalmazó települések listáját lásd [itt](#).

<sup>39</sup> Utcajogász Egyesület (2025). [A tulajdonjogot korlátozza és a szegényeket diszkriminálja a helyi önazonosságról szóló törvény.](#)

Fenti szabályozási változáson túl a 2025 őszen általánosan emelkedő közjegyzői díjak alól is kivételt képez az Otthon Start, valamint más, lakásvásárlási vagy lakásfelújítási célú támogatott hitel igénybevétele, ezzel a hiteligénylők költségei mérséklődnek.<sup>43</sup> A jegybank továbbá felülvizsgálta az adóssághék néven ismert ingatlanhitelezési szabályokat: 41 éven felüliek is felvehetnek 10% önerő mellett első lakásvásárlásra hitelt, valamint az elmúlt évek béremelkedéséhez igazították a jövedelemarányos törlesztőrészek határértékeit.<sup>44</sup>

A kormány **2025 végéig meghosszabbította a kamatstop intézményét**, amelyet még 2022-ben vezetett be annak érdekében, hogy a változó kamatozású hitelek emelkedő kamatterhei alól mentesítse a hitelfelvevőket. A kivétel esetén az MNB becslései szerint a 286 ezer szerződésből csak 16 ezer fő volna sérülékeny, akiknek a törlesztőrészek túlzott anyagi terhet jelentenek.<sup>45</sup> A kamatstop rosszul célzott eszköz, az eladósodás által veszélyeztetett háztartások helyzetét társadalmilag igazságosabb volna adósságrendezési megoldásokkal rendezni. A kamatstop meghosszabbítását több bank az alaptörvénnyel ellenesnek tartja, ezért 2025 májusában és 2025 szeptemberében is az Alkotmánybírósághoz fordult.<sup>46</sup>

A **devizában eladósodott háztartások** ügye a devizahitel-válságot kezelő közpolitikai csomag hivatalos lezárása után bő tíz évvel sem zárult le. Az Európai Unió Bíróságának egy autóvásárlási lízingszerződéssel kapcsolatos 2025. áprilisi ítélethirdetése egyes jogértelmezések szerint azt is jelentette, hogy valamennyi devizahitelesnek csak az alaptőkét kellett volna visszafizetnie, a kamatokat nem, és az árfolyamkockázat sem lett volna áthárítható a hitelfelvevőkre.<sup>47</sup> A Kúria 2025. júliusi jogegységi

határozata<sup>48</sup> szerint az Európai Unió Bíróságának határozata csak azokat a szerződéseket érinti, ahol az adósokat nem tájékoztatták megfelelően az árfolyamkockázatról, ami az adósok egy töredékénél fordulhatott csak elő, jellemzően valamilyen adminisztratív hiba miatt.

Az energetikai szempontokat figyelembe vevő lakásfelújításokat, így elméletben az energiaszegénység csökkentését is segítheti, hogy 2025 tavaszán az országgyűlés módosította az energiahatékonysági törvényt és kidolgozta a törvény végrehajtási rendeletét. Az **energiahatékonysági kötelezettségi rendszer (EKR) új szabályai** alapján három év alatt akár 150 ezer lakás energetikai korszerűsítése valósulhat meg, a hosszú élettartamú és komplex épületenergetikai beruházások súlyának emelkedésével.<sup>49</sup> Az EKR-nek köszönhetően a lakossági épületfelújítások szegmensében 2024-ben 40 ezer családi ház fűdémzsigetelése történt meg.<sup>50</sup> Az EKR-ből finanszírozott épületfelújítások nincsenek összehangolva a központi költségvetésből és az európai uniós támogatásból megvalósuló egyéb épületfelújítási programokkal. Szintén nem tudjuk, hogy az EKR-felújítások milyen mértékben érték el a rosszabb lakásminőségű, energiaszegény háztartásokat – azaz csökkentették-e a lakhatási szegénységet.

### 2.3. A sérülékeny csoportokat célzó eszközök hiányosságai

**A lakáspolitikában a lakhatási szervezetek által tematizált, a sérülékeny helyzetű társadalmi csoportokat érintő ügyekben kevés előrelépés történt az elmúlt évben.** A teljesség igénye nélkül néhány sajátos lakhatási kihívásokkal küzdő csoport helyzetét mutatjuk be az alábbiakban.

<sup>43</sup> [10/2025. \(VIII. 28.\) IM rendelet a közjegyzői díjszabásról szóló 22/2018. \(VIII. 23.\) IM rendelet módosításáról.](#)

<sup>44</sup> MNB (2025). [A jegybank felülvizsgálta az ingatlanhitelezési eszköztárát.](#)

<sup>45</sup> MNB (2025). [Pénzügyi stabilitási jelentés 2025. május.](#) Magyar Nemzeti Bank.

<sup>46</sup> [IV/01483/2025. számú AB ügy; IV/02356/2025. számú AB ügy.](#)

<sup>47</sup> Weiler, V. (2025). [Devizahiteles per: Megsemmisített egy szerződést az uniós bíróság, mi lesz most a több százezer devizakárosulttal?](#) telex.hu.

<sup>48</sup> [10/2025. Jogegységi határozat \(Jpe.IV.60.030/2025/17. szám\) az Európai Unió Bírósága C-630/23. számú ítéletének értelmezéséről.](#)

<sup>49</sup> Portfolio (2025). [Az EKR-piac reneszánsza – Íme az első részletszabályok, amik beindíthatják a kedvezményes házfelújításokat.](#) portfolio.hu.

<sup>50</sup> Pálffy, A. (2025). [Háttéranyag – Változtak az Energiahatékonysági Kötelezettségi Rendszer \(EKR\) szabályai.](#) MEHI.

- A gyermekvédelmi bentlakásos ellátás megfelelő lakás- és életkörülményei, valamint a **gyermekvédelmi gondoskodásból kikerülő, felnőtté vált személyek** lakáshoz jutásának érdemi segítése nincsen jelen a kormány társadalompolitikai eszköztárában – holott a gyermekvédelmi intézményrendszer helyzete az egyik legfontosabb közéleti témává vált az elmúlt másfél évben. Például az Utcáról Lakásba! Egyesület 2024-ben indult, 10-12 korábbi állami gondozott fiatal lakhatását segítő programjához<sup>51</sup> hasonló megoldások ideális esetben állami vagy központi finanszírozású önkormányzati programként futnának, nagyobb méretben. Az állam a megoldást – a leghátrányosabb helyzetű települések fejlesztéséhez és a szociális ellátás egy részéhez hasonlóan – kiszervezte a karitatív szervezeteknek: az MR Közösségi Lakásalap 2025-ben Lépj! Gyermekvédelmi Otthonteremtési Program néven több fordulóban írt ki bérlői lakáspályázatot gyermekvédelemből kikerült 18–35 éves fiataloknak. A kormány által „nagy bejelentésként” beharangozott, 2025-ben 100 lakásos programban a kevésbé sérülékeny lakhatási és jövedelmi helyzetű személyek indulnak előnnyel a célcsoporton belül.<sup>52</sup>
- Nem történt érdemi előrelépés a tömegintézményi lakhatási formák **támogatott lakhatással** való kiváltásában. A Társaság a Szabadságjogokért friss kutatása szerint ráadásul a támogatott lakhatásként létrejött otthonok egy része periférikus, hiányos szociális alapszolgáltatásokat biztosító településen vagy településrészen jött létre.<sup>53</sup>
- Az **ukrajnai menekültek** lakhatásának hosszú távú megoldására hiányoznak az állami programok, miközben a 2022-ben új szakaszába lépett háborús konfliktus negyedik éve tart. A karitatív szervezetek

által működtetett programok forráshiánnyal küzdenek, döntően nem is hosszú távra kialakított lakhatási megoldásokat kínálnak. 2024-ben a lakhatási támogatásra jogosult menedékesek körét szűkítette a kormány. Kárpátaljai, többségében magyar ajkú menedékesek 2025-ben a Kúrián nyertek pert a tisztességes eljárás hiánya miatt.<sup>54</sup>

- A **hajléktalan emberek** összetett lakhatási problémáiról, a számukra nyújtható és felskálázható támogatásokról viszonylag sok tapasztalat gyűlt össze az elmúlt évtizedekben. Az ellátási formákban és az intézményrendszer finanszírozásában átfogó reformok és forrásjuttatások viszont nem történtek. A Budapesten és Debrecenben 2024-ben és 2025-ben végrehajtott hajléktalan „népszámlálás” a hajléktalanság és az otthontalanság hazai nagyvárosi jellemzőiről gyűjtött adatokat, ami a szakpolitikai tervezést is segítheti.<sup>55</sup>

## 2.4. A lakhatás helye a kormányzati struktúrában

A lakhatáshoz kapcsolódó kormányzati felelősségek továbbra is szétszabdaltak. **A kormányzati munkában és kommunikációban ugyan a lakhatásra mint szakpolitikai területre nagyobb hangsúly irányul, mint a korábbi években, ám ezzel párhuzamosan nem erősítették meg a területet a minisztériumi struktúrában.**

Kedvező változás, hogy a Nemzetgazdasági Minisztérium és a Pénzügyminisztérium összeolvadásával a programtervezés és a lakáspolitikai „kasszakulcs” egy kézbe került a Nemzetgazdasági Minisztériumban, a Lakáspolitikai Fejlesztési Főosztályon belül.<sup>56</sup> A főosztályi szint viszont alacsony szintű politikai képviseletet jelent a lakhatás ügyének.

<sup>51</sup> A programról lásd az egyesület [honlapját](#).

<sup>52</sup> Magyarország Kormánya (2025). [Nagy bejelentés: LÉPJ! Otthonteremtési Program indul a gyermekvédelmi gondoskodásból kikerülő vagy korábban kikerült fiataloknak](#), kormány.hu. A programról lásd az MR Közösségi Lakásalap [honlapját](#).

<sup>53</sup> Társaság a Szabadságjogokért (2025). [Az intézmények nem tudják önmagukat felszámolni](#), tasz.hu.

<sup>54</sup> Magyar Helsinki Bizottság (2025). [A Kúrián nyertek pert a kárpátaljai menedékes családok](#), helsinki.hu.

<sup>55</sup> [Keresztmetszeti adatgyűjtés a hajléktalanságról és az otthontalanságról az Európai Unió városaiban: közös módszertan kidolgozása](#).

<sup>56</sup> [30/2024. \(XII. 30.\) NGM utasítás a Nemzetgazdasági Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról](#).

Az osztott lakáspolitikai felelősségek megmaradtak abból a szempontból, hogy a szociális lakhatás a Belügyminisztériumhoz tartozik, építésügyi kérdésekben pedig az Építési és Közlekedési Minisztérium illetékes. A kiemelt lakásberuházások gyorsításának koordinációját a Miniszterelnökségen belül az újonnan létrehozott Otthon Start Programiroda látja el.<sup>57</sup> Az Energiaügyi Minisztériumhoz tartoznak az épületenergetikai kérdések, így például az Energetikai Otthonfelújítási Program. A Kulturális és Innovációs Minisztérium a családpolitika révén kapcsolódik a lakhatás területéhez, de jelentősége csökkent azzal, hogy a lakáspolitikai családpolitikai fókusz gyengült.

**A lakhatást olyan súlyú szakpolitikai területnek tartjuk, amely önálló lakhatási államtitkárt is megérdemelne, a szétszabdalt felelősségi körök egysítésével.**

### 3. Költségvetési kiadások

**A megfizethető lakhatás biztosítását közel 900 milliárd forinttal segíti a kormány – hangsúlyozta Nagy Márton nemzetgazdasági miniszter** egy 2025. szeptemberi előadásában.<sup>58</sup> Az állítás az új lakáspolitikai intézkedések költségvetési terhére vonatkozik 2026-ban (a vidéki otthonteremtési program esetében 2025–2026-ban). Amint az előző részben bemutattuk, ezek az intézkedések nem javítják érdemben a lakhatás megfizethetőségét, az eszközök rosszul célzottak, így a lakhatási kihívások kezelésére is korlátozottan alkalmasak. **2026-ban a lakhatás nagyjából 1000 milliárd Ft-os költségvetési kiadásának 95%-a nem célzott támogatás, így nem csak azoknak segíti a lakhatását, akik arra rászorulnának.**

#### 3.1. A „Lakástámogatások” költségvetési cím

A „Lakástámogatások” költségvetési cím tartalmazza a kormány jelentősebb lakáspolitikai eszközeinek kiadásait (2. ábra). **A Lakástámogatások költségvetési cím alatt elszámolt eszközök rászorultság szerint nem célzottak**, az akadálymentesítési támogatást kivéve.

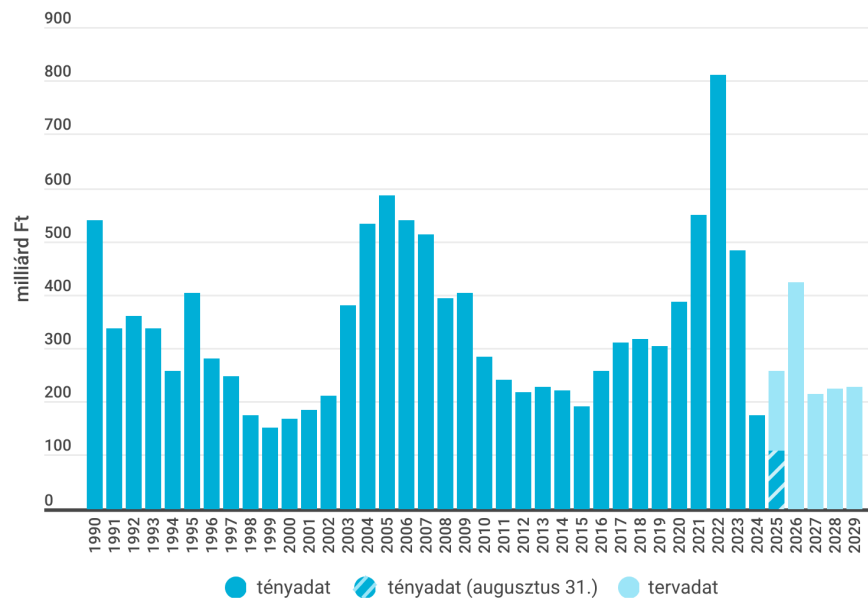
2024-ben a Lakástámogatások az első Orbán-kormány (1998–2002) időszakához hasonlítható mélypontra zuhantak, leginkább az otthonfelújítási támogatás kivezetése és a családi otthonteremtési kedvezmény CSOK Pluszá való átalakítása révén (utóbbi a jogosultak körének szűkítését és a vissza nem térítendő támogatás gyermekek megszületése utáni, tartózáselengedéssé való átalakítását jelentette). Ezzel lezárult a rendszer-váltás utáni második nagy lakástámogatási boom. 2025-ben az egész évre tervezett kiadások 43%-a teljesült augusztus végéig. A 2026. évi költségvetés (amely az Otthon Startot még nem tartalmazta) a Lakástámogatások költségvetési cím emelkedésével számol, elsősorban a Vidéki Otthonfelújítási Program felfutása miatt; 2027-től 2029-ig a költségvetési irányszámok reálértéken stagnálást vetítenek elő.

**2022 után a 2026-os országgyűlési választási évben is megemelkednek a Lakástámogatások költségvetési kiadásai.** Széles körű elérése és viszonylag gyors folyósítása miatt az otthonfelújítási támogatás vált a választások előtti kormányzati intézkedések fő lakáspolitikai elemévé 2022-ben, ám a Vidéki Otthonfelújítási Program lassú felfutása miatt várhatóan nem tud hasonló szerepet betölteni 2026-ban. A kormányzati becslés szerint **az Otthon Start a 2026-ra tervezett kiadásokat folyó áron 50–100 milliárd Ft-tal növeli, a közszolgáltatásokban dolgozók otthontámogatása további 190 milliárd Ft-tal** – ezek az összegek nem szerepelnek a 2. ábrán.<sup>59</sup> A 2026–2029 közötti, 2. ábrán látható költségvetési irányszámok így

<sup>57</sup> 1/2024. (II. 22.) MvM utasítás a Miniszterelnökség Szervezeti és Működési Szabályzatáról.

<sup>58</sup> Nagy, M. (2025). *A nemzetépítő gazdaságpolitika viharos időkben is biztosítja Magyarország jövőjét.* Előadás a Magyar Közgazdasági Társaság Vándorgyűlésén, 2025. szeptember 4.

<sup>59</sup> Nagy, M. (2025). *A nemzetépítő gazdaságpolitika viharos időkben is biztosítja Magyarország jövőjét.* Előadás a Magyar Közgazdasági Társaság Vándorgyűlésén, 2025. szeptember 4.



2. ábra: A „Lakástámogatások” cím költségvetési kiadásai (milliárd Ft, 2025-ös árakon, 1990–2029)

Adatok forrása: zárszámadási törvényjavaslatok (1990–2024), [ÁHT-jelentés \(2025. augusztus\)](#), [2026. évi költségvetési törvényjavaslat](#), Központi Statisztikai Hivatal ([fogyasztói árindex](#)), [MNB inflációs jelentés](#).

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

várhatóan magasabbak lesznek. **Az államháztartási tervezés és a lakáspolitikai tervezés összhangját továbbra sem sikerült megteremteni**, azaz a központi költségvetés tervezésekor a minisztérium nem veszi figyelembe a lakáspolitikai eszközrendszer tervezett átalakítását, valamint a közpolitikai változások kiadási terhét nem vezeti vissza a költségvetési előirányzatba és irányszámokba.

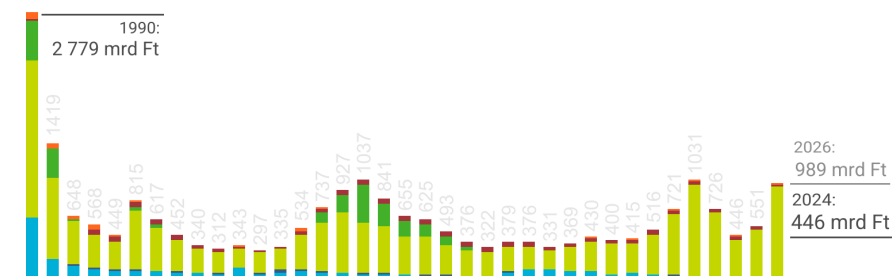
### 3.2. A lakhatási célú költségvetési kiadások részletes elemzése

A lakhatási célú költségvetési kiadások részletes összesítését a korábbi évek lakhatási jelentéseihez hasonlóan a költségvetési és zárszámadási törvényjavaslatok fejezeti kötetének feldolgozásával készítettük el. A kiadási tételeket a lakhatási jelentésben megszokott nagyobb csoportokba vontuk össze (3. ábra). A szöveges elemzésben – ha máshogyan nem jelezzük – a folyó áras adatokat mutatjuk be, a 3. ábra hosszú idősort 2025-ös árakra számoltuk át.

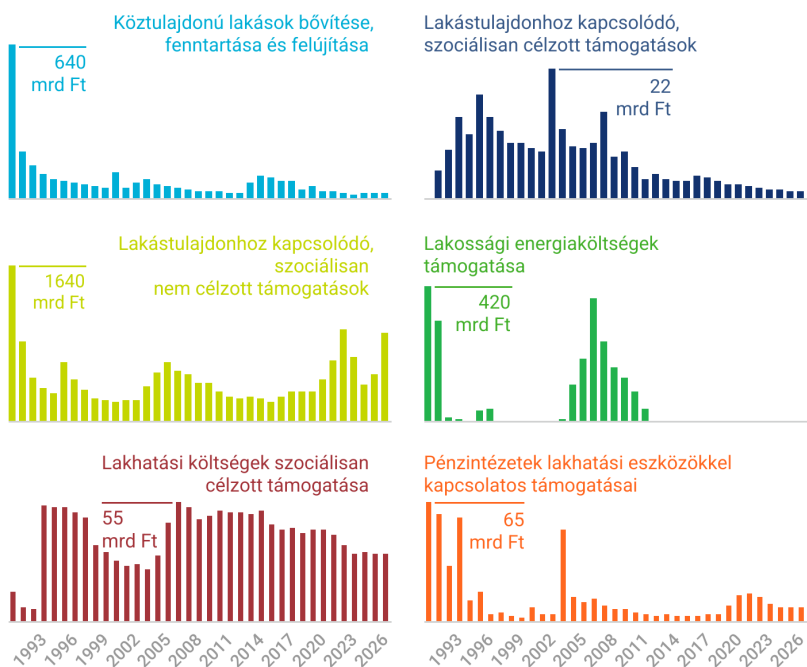
Az összesítés szerint a 2026. évi lakhatási célú költségvetési kiadások 95%-a rászorultsági alapon nem lesz célzott.

A kiadáscsoportok főbb tételei a következők:

- **Köztulajdonú lakások bővítésére, fenntartására és felújítására** lényegében nem költ a központi állam. Ennek a kiadáscsoportnak a fő tétele az önkormányzati lakásállomány felújítása, amelyre a városi önkormányzatok 19 milliárd Ft-ot fordítottak 2024-ben. Ez az érték közel 4 milliárd Ft-tal magasabb, mint az előző évben, valószínűleg annak is köszönhetően, hogy a 2024-es önkormányzati választásokhoz kapcsolódóan növelték a ráfordításokat. A 3. ábra összeállításakor azzal a feltételezéssel éltünk, hogy 2025-ben és 2026-ban az inflációval egyező mértékben növekszenek az önkormányzatok



▲ ÖSSZESEN ▼ TÍPUSONKÉNT



3. ábra: A kormányzat lakhatási célú kiadásai (milliárd Ft, 2025-ös árakon, 1990–2026)

Adatok forrása: zárszámadási (1990–2024) és költségvetési (2025, 2026) törvényjavaslatok, Központi Statisztikai Hivatal ([fogyasztói árinдекс](#)). A részletes adatok [ezen a linken](#) nyilvánosan elérhetők.

által lakásfelújításra fordított kiadások. Az önkormányzatok normatív finanszírozást továbbra sem kapnak a lakásállomány fenntartására. Rendszeres pályázati források a köztulajdonú lakásállomány bővítésére nem érhetőek el. A köztulajdonú lakások bővítésére, fenntartására és felújítására fordított forrásokat a rászorultsági alapon célzott támogatások közé soroljuk, bár tény, hogy nem csak rászorulóknak élnék ezekben az önkormányzati tulajdonú lakásokban.

- **A lakástulajdonhoz kapcsolódó szociálisan célzott támogatások** az ábrán alig kivehetők. Ebbe a csoportba tartozik a gyermekvédelmi lakásalap, amely a gyermekvédelmi intézményekből nagykorúvá válásuk miatt kikerülő személyeket támogatja. Az erre a célra elköltött összeg 2024-ben az 1 milliárd Ft-ot alig haladta meg, amelyből 741 főt átlagosan 1,1 millió Ft-tal támogattak. A gyermekvédelmi gondoskodásból kikerülő fiatal felnőttek lakhatásának rendszerszintű megoldására hiányoznak az intézmények. Ebbe a kiadáscsoportba tartozik az akadálymentesítési támogatás is, amelyre 109 millió Ft-ot fordított az állam 2024-ben. A mozgássérült személyek önálló lakhatásának megteremtését a 300 ezer forintos maximális támogatási összeg egyáltalán nem teszi lehetővé.
- **Lakástulajdonhoz kapcsolódó, szociálisan nem célzott támogatásokra** 2024-ben 369 milliárd Ft-ot fordított az állam, amely 2026-ban 965 milliárd Ft-ra emelkedik (folyó áras adatok). Ebbe a kiadáscsoportba vissza nem térítendő támogatások és kamattámogatások egyaránt tartoznak. 2024-ben a babaváró támogatás volt a legnagyobb kiadási tétel, meghaladva a 200 milliárd Ft-ot (64 milliárd Ft tartozáselengedés, 138 milliárd Ft kamattámogatás). Mivel a babaváró támogatást az igénylők sokszor lakáscélra használják fel, így szerepeltetjük a lakáscélú kiadások között. A családi otthonteremtési kedvezményre 2024-ben 57 milliárd Ft-ot fordított az állam, a CSOK-kamattámogatásokra 43 milliárd Ft-ot. 10 milliárd Ft-ot meghaladó tétel volt még az adóvisszatérítési támogatás (21 milliárd Ft),

a lakástakarékpénztári megtakarítások támogatása (20 milliárd Ft) és a gyermekes családok jelzáloghitel-tartozásának elengedése (18 milliárd Ft). 2026-ban a legnagyobb kiadást továbbra is a babaváró támogatások jelentik majd (269 milliárd Ft), a vidéki otthonfelújítási támogatás kiadásait 228 milliárd Ft-ra becsüli a minisztérium, a közszolgálatban dolgozók kamattámogatására pedig 190 milliárd Ft-ot fordítanak. A CSOK-kamattámogatásokra 83 milliárd Ft a tervezett kiadás, CSOK-ra 71 milliárd Ft. Az Otthon Start Program költségvetési hatását 2026-ra 50–100 milliárd Ft-ra tette a minisztérium,<sup>60</sup> ezt az ábrán a középérték 75 milliárd Ft-tal vettük figyelembe. Az Otthon Start Programot úgy indította el a kormány, hogy a kamattámogatásokat csak 2026 márciusától kezdi kifizetni a pénzügyintézeteknek, ezzel javítva a 2025-ös év költségvetési egyenlegét.<sup>61</sup>

- **A lakossági energiaköltségek támogatása** soron a lakossági fogyasztókhoz közvetlenül eljutó energiatámogatásokat szerepeltetjük a hosszú idősorban, amelyre a 2000-es évek közepén volt utoljára példa. A lakossági rezsivédelem (rezsicsökkentés) kiadásként az Energiaügyi Minisztérium fejezetében szerepel, ám nehezen beazonosítható, hogy a központi költségvetés kiadásai közül mekkora az az összeg, amely a lakossági ár és a piaci ár közötti különbségek térítését szolgálja. 2025 első félévében az MVM például 484 milliárd Ft ellentételezést kapott a központi költségvetésből „rezsivédelmi szolgáltatásra” az egyetemes villamosenergia- és földgázszolgáltatásban, ám nem tudjuk, hogy a rezsivédelminek címkézett forrás mekkora mértékben fordítódott ténylegesen a lakossági rezsíáron realizált veszteség kipótlására.<sup>62</sup> Így ezt és a különféle jogcímenek a közműszolgáltató vállalatoknak juttatott forrásokat nem tartalmazza a 3. ábra.

- **A lakhatási költségek szociálisan célzott támogatásai** között a települési támogatás és a szociális tüzelőanyag-támogatás a két fő eszköz. 2024-ben a települési támogatásra fordított összegek reálértéken is emelkedtek az előző évhez képest, 25 milliárd Ft folyó áras értékkel. A települési támogatás a lakhatási nehézségek esetén nyújtható lakásfenntartási támogatás és adósságkezelés mellett a helyi rendeletek alapján más jogcímenek is folyósítható, de a lakhatási költségek támogatásai között szerepeltetjük a hosszú idősorban. 2025-ben és 2026-ban a települési támogatást inflációkövető értéken vettük figyelembe. Rendszerszintű probléma, hogy az önkormányzatok által nyújtott települési támogatás mértéke a települések anyagi lehetőségeitől függ. A lakhatási költségek támogatásának társadalmilag igazságosabb módja volna, ha azt a központi költségvetésből normatív módon finanszíroznák és a folyósítási kritériumokat központilag állapítanák meg. A Közigazgatási és Területfejlesztési Minisztérium által kezelt, pályázati úton kistépülési önkormányzatoknak juttatott szociális tüzelőanyag-támogatásra 5 milliárd Ft-ot fordít az állam. Szociális tüzelőanyag-támogatásra 2019 és 2024 között változatlan összeget költöttek, miközben a tűzifa ára 1,8-szorosára emelkedett.<sup>63</sup> A szociális tüzelőanyag-támogatás elosztási és hozzáférési egyenlőtlenségeit nem orvosolta a kormány.
- **A pénzügyintézetek lakhatási eszközökkel kapcsolatos támogatásai** 2024-ben 7 milliárd Ft-ra csökkentek. 2025-ben és 2026-ban – a pénzügyintézeteken keresztül folyósított eszközök bővülése ellenére – a kiadások nem növekszenek jelentősen. A pénzügyintézetek számára továbbra is a kamattámogatások jelentik a nagyobb bevételi forrást az egyszeri, szerződéskötésként kapott költségtérítésekkel szemben. A pénzügyintézeteket azzal teszi érdekeltté az állam

<sup>60</sup> Nagy, M. (2025). [A nemzetépítő gazdaságpolitika viharos időkben is biztosítja Magyarország jövőjét](#). Előadás a Magyar Közgazdasági Társaság Vándorgyűlésén, 2025. szeptember 4.

<sup>61</sup> [227/2025. \(VII. 31.\) Korm. rendelet az Otthon Start program keretében biztosított FIX 3%-os lakáshitelről](#).

<sup>62</sup> Sárosi, V. (2025). [Hat hónap alatt 500 milliárd forintjába került az államnak a rezsicsökkentés](#), economx.hu.

<sup>63</sup> KSH (2025). [1.1.1.7. Fogyasztóiár-indexek a kiadások részletes csoportjai szerint \[előző év=100,0%\]](#). Központi Statisztikai Hivatal.

a kamattámogatott hiteltermékek folyósításában, hogy az üzleti kamat szintjét a hasonló, piaci kamatozású termékeknél magasabban állapítja meg.<sup>64</sup>

### 3.3. A lakhatási célú költségvetési kiadásokon túl

A 3. ábra nem tartalmaz számos, lakhatási célt szolgáló, de a fenti kategóriákba nem vagy nehezen besorolható tételt, valamint olyan kiadásokat, ahol a zárszámadásból nem fejthető fel a pontos költségvetési kiadási összeg.

- **A köztulajdonú lakások bővítésére, fenntartására és felújítására fordított összegeket növelik a szolgálatlakás-építési és felújítási pályázatok,** amelyek az önkormányzatok egy köre számára érhetőek el. A Balaton Kiemelt Üdülőkörzetben 5 milliárd Ft-os kerettel írtak ki hazai forrásból pályázatot szolgálati lakások létesítésére 2024-ben. A keret nem merült ki, a pályázat révén 105 szolgálati lakás létesülhet.<sup>65</sup> A Magyar Falu Programban 2025-ben egy település csak egy, önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan fejlesztésére vagy feladatellátáshoz kapcsolódó beszerzésre pályázhat, így szolgálati lakások létesítésére feltehetően kevesen nyújtottak be igényt. Az Ukrajnából érkezett személyek elszállásolásának önkormányzati kiadásaihoz 1 milliárd Ft-tal járult hozzá a központi költségvetés 2024-ben.
- **Az önkormányzatoknak, intézményeiknek és a nonprofit szektornak lakhatási célú szolgáltatások biztosítására, lakásállomány üzemeltetésére vagy bővítésére nyújtott forrásokat szinte lehetetlen összesíteni.** A központi normatívát a fenntartó települési önkormányzatok saját forrásból egészítik ki. Az intézményi lakhatást biztosító szervezetek egy részét a nonprofit szektor működteti, amelyhez normatív

finanszírozást biztosít az állam. Egyes specializált ellátásokat nem normatív finanszírozás mellett, de a költségvetési címrendben dedikált forrásokkal támogatja az állam, így például a kapcsolati erőszak áldozatai számára krízislakások, kiléptető lakások fenntartását nonprofit szereplők által. A kiadások között található továbbá egyszeri tételeket (általában beruházásokra vagy működésre), pályázati forrásokat (pl. a Nemzeti Szociálpolitikai Intézet által kezelt, intézményes lakhatás biztosítását segítő pályázatokat vagy a kekva-típusú felsőoktatási intézményeknek kollégiumfejlesztésre biztosított pályázati forrásokat). A volt nemzeti eszközkezelős, újraprivatizált lakásvagyon kezelésére az MR Közösségi Lakásalap kap állami finanszírozást, közfeladat-ellátási szerződés keretében (2024-ben 2,7 milliárd Ft).

- **Az európai uniós források lakásberuházásokra** való felhasználása szintén nehezen rekonstruálható a zárszámadásból, illetve a támogatás kifizetése és az Európai Unióval való elszámolás eltérő években történhet. Ezek között a találhatjuk azt a projektet, amely a Máltai Szeretetszolgálat koordinálásában kétezer szociális bérlakást tervez létrehozni 166 hátrányos helyzetű településen. A projektben létrehozott bérlakásokba 2025 szeptemberéig 100 család költözött be.<sup>66</sup>
- **A for profit lakásfejlesztők támogatása új elem a lakhatási célú kiadások között.** 2024 és 2027 között a „**munkásszállók a versenyszférában**” programban a Nemzeti Foglalkoztatási Alapból származó 20 milliárd Ft támogatással létesülhetnek 80–200 fős munkásszállók.<sup>67</sup> Szintén a for profit lakásfejlesztőket segítő forrásokhoz tartozik a **Lakhatási Tőkeprogram**, amely 300 milliárd Ft tőkekihelyezést jelent. A Nemzeti Tőkeholding piaci szintű kamatokat vár el az alapkezelőktől, ám azt majd csak a program lezárultával tudjuk meg,

<sup>64</sup> Az Otthon Start kapcsán lásd pl. Palkó, I. (2025). [Mennyibe kerül az államnak egy Otthon Start lakáshitel, és mennyit kaszálhatnak rajta a bankok?](#) portfolio.hu.

<sup>65</sup> HVG (2025). [Kudarcnak tűnik a kormány balatoni szolgálatlakás-projektje.](#) hvg.hu.

<sup>66</sup> FETE (2025). [Beköltöztek a 100. szociális bérlakásba a Felzárkózó településeken élő családok.](#) fete.hu.

<sup>67</sup> [1532/2023. \(XII. 5.\) Korm. határozat új munkásszállások kialakítását támogató program indításáról és pénzügyi forrásának biztosításáról;](#) a pályázati kiírást lásd az OFA Nonprofit Kft. [honlapján.](#)

hogy mekkora pénzügyi nyeresége vagy vesztesége származik az államnak a programból.

- **Az állás keresők és a sérülékeny munkaerőpiaci helyzetű személyek lakhatási támogatásait a Nemzeti Foglalkoztatási Alap eszközei tartalmazzák.** Az aktív munkaerőpiaci eszközök részeként lehet **lakhatási támogatást** biztosítani állás keresők számára, ha sikerül elhelyezkedniük és lakóhelyük legalább 60 km-re van a munkavégzés helyétől. A legfeljebb egy évre nyújtott támogatás összege a minimálbér 70%-a, jelenleg nagyjából 200 ezer Ft.<sup>68</sup> A lakhatási támogatásra kifizetett összegek évről évre csökkennek, 2024-ben pusztán 117 jogosult kapott ilyen támogatást, 91 millió Ft értékben. Ezen túl a hátrányos helyzetű állás keresőknek, inaktívoknak és nem tanuló, nem dolgozó fiataloknak GINOP Plusz pályázati forrásból biztosítottak lakhatási támogatást 171 millió Ft értékben. Szintén a Nemzeti Foglalkoztatási Alapból állja a költségvetés az **ukrán állampolgárságú menedékesek lakhatási támogatását**, amelyre a munkáltatók pályázhatnak. 2024-ben 123 millió Ft-ot költött erre a támogatásra az állam, 289 fő lakhatását segítve.
- **Az Energetikai Otthonfelújítási Program támogatásai a lakástulajdonhoz kapcsolódó, szociálisan nem célzott támogatások körét növelik.** A pályázatok kiírásakor a pályázati keretösszeget ismerjük, ám a kiadások évenkénti teljesülését – más európai uniós vagy hazai pályázatokhoz hasonlóan – sokszor nehéz visszafejteni a zárszámadási törvényjavaslat mellékleteiből.
- **Nem sorolhatók be a fő kiadási csoportokba a lakásokhoz kapcsolódó adó- és illeték kedvezmények.** A 2026-os költségvetés 134 milliárd Ft-ra becsüli ezeket a tételeket, melyek közül kiemelkedik a lakástulajdonok egymás közötti és közvetett cseréjének illetékmentessége

(70 milliárd Ft), valamint a CSOK-kal vásárolt lakások illetékmentessége (48 milliárd Ft). Az 5%-os lakásáfa szintén az adókedvezmények közé sorolható. Ezek a tételek a központi költségvetésben nem szerepelnek kiadásként.

### 3.4. A kormányzati lakáspolitikai hatása a lakhatási egyenlőtlenségekre

Összefoglalásképpen néhány lakhatási szempontból kiemelt társadalmi csoport esetében nézzük meg, hogy a jelenlegi közpolitikai eszköztár egy-egy személyt vagy lakást mekkora mértékben támogat. Természetesen az átlagok mögött eltérő személyes élethelyzetek találhatóak, az egyes eszközök célcsoporton belüli elérése különbözik és az egyes eszközök is változnak, de az összeállításból kirajzolódik, hogy **a lakáspolitikai eszköztár miként növeli a társadalmi egyenlőtlenségeket.**

A 4. ábra csökkenő sorrendben tartalmazza a lakáspolitikai eszközök által kijelölt társadalmi célcsoport fő lakáspolitikai eszközét. Az eszközöket két nagyobb csoportra bontottuk: egyszeri támogatásokra és évente ismétlődően nyújtott támogatásokra. Az ábra főleg olyan eszközöket tartalmaz, ahol az egy igénylőre, jogosultra, lakásra jutó ténylegesen kifizetett átlagos összegeket is ismerjük. Így az ábra pontosabban mutatja a lakáspolitikai eszköztár működését, mint a támogatások jogszabályban rögzített maximumértékei. Néhány eszköz esetében viszont – egyéb adat híján – a maximumértékeket tüntettük fel. Az ábra nem veszi figyelembe a támogatások halmozásából az egyedi háztartások számára elérhető kombinációkat: például egy CSOK Plussszal és babaváró hitellel rendelkező lakástulajdonos háztartás a második gyermek megszületésének évében mindkét eszközre kamattámogatást és tartozáselengedést is kap.

**Az egyszeri támogatások között a lakástulajdonláshoz kapcsolódó eszközöket találunk.** Feltűnő, hogy a rászorultsági alapon célzott eszközök

<sup>68</sup> [100/2021. \(II. 27.\) Korm. rendelet a foglalkoztatást elősegítő szolgáltatásokról és támogatásokról.](#)

(a gyermekvédelmi ellátásból kikerülő fiatalok és a mozgássérült személyek támogatása) jóval alacsonyabb összegűek, mint a rászorultsági alapon nem célzott és a jobb anyagi helyzetűek számára könnyebben hozzáférhető támogatási formák (mint a Vidéki Otthonfelújítási Program, vagy a CSOK Plusz kamattámogatott hitel esetében a második gyermek megszületése után történő tartozáselengedés). Például a mozgássérült személyek lakásuk akadálymentesítésére csak hatodannyi támogatást kaphatnak, mint amennyivel a vidéki lakásfelújítókat támogatja az állam.

**Az évente ismétlődő támogatások között a lakástulajdonláshoz kapcsolódó eszközök állnak a lista elején.** A közszolgálati otthonteremtési támogatás maximumösszege (1 millió Ft) magasabb lesz, mint a két, szélesebb elérésű eszköz, az Otthon Start és a babaváró hitel kamattámogatási része. Az Otthon Start a jelenlegi kamatkörnyezetben egy átlagos lakáshitel esetében 700 ezer Ft éves kiadást jelent évente az államnak. Az ukrainai menedékeseket foglalkoztató munkáltatókat is viszonylag jelentős, 400 ezer Ft feletti összeggel támogatja az állam a munkavállalók lakhatásának biztosításában – legalábbis a csekély számú pályázati nyertes körében. Jóval alacsonyabbak az önkormányzati lakások felújítására és javítására fordított összegek, amellyel az ezekben az ingatlanokban lakók lakásminőségét tartják fenn és javítják az önkormányzatok. A lista végén a települési támogatás található, amely többek között a lakhatási költségek kifizetéséhez ad segítséget az arra rászorulóknak számára, de az évi 30 ezer Ft-os átlagos összeg rendkívül alacsony.

Az aránytalanságokat jól mutatja, hogy **egy babaváró hiteles, egygyerekes család például minden évben több mint félmillió Ft kamattámogatást kap az államtól, egy gyermekvédelmi ellátásból kikerülő fiatal ennek nagyjából kétszeresét kapja meg, egyszeri összegként.** Az önkormányzatok lakásaik felújítására és javítására tíz év alatt költenek el annyit, mint amennyivel az állam a lakásfelújító vidéki lakástulajdonosokat támogatja. A mozgássérült személyek akadálymentesítésre csak hatodannyi támogatást kaphatnak, mint amennyivel a vidéki otthonfelújítókat támogatja az állam.

	Célcsoport	Lakáspolitikai eszköz	Egy személyre vagy lakásra jutó átlagos támogatás (Ft)
EGYSZERI TÁMOGATÁSOK	Több gyermeket vállaló, hitellel vásárló lakástulajdonosok	CSOK Plusz tartozáselengedés a második gyermek megszületése után <sup>1</sup>	10 000 000
	Lakást felújító tulajdonosok	Vidéki otthonfelújítási program <sup>2</sup>	1 800 000
	Gyermekvédelmi gondoskodásból kikerülők	Gyermekvédelmi lakásalap <sup>3</sup>	1 100 000
	Mozgássérült személyek	Akadálymentesítési támogatás <sup>1</sup>	300 000
ÉVENTE ISMÉTLŐDŐ TÁMOGATÁSOK	Közszolgálatban dolgozók	Közszolgálati otthonteremtési támogatás <sup>4</sup>	1 000 000
	Lakástulajdönt szerző fiatalok	Otthon Start <sup>5</sup>	700 000
	Lakástulajdönt szerző, gyermeket vállaló családok	Babaváró hitel kamattámogatási része <sup>6</sup>	530 000
	Ukrainai menedékes munkavállalókat foglalkoztatók	Válsághelyzeti támogatás lakhatási része <sup>7</sup>	430 000
	Önkormányzati lakásban élők	Önkormányzatok által lakásfelújításra, javításra fordított összeg <sup>8</sup>	190 000
	Lakhatási költségek megfizethetőségi problémái által érintettek	Települési támogatás <sup>8</sup>	30 000

4. ábra: Néhány célcsoport fő lakhatási támogatásai Magyarországon, 2024/2026

Jegyzetek:

- <sup>1</sup> A jogszabály szerint nyújtható maximális összeg.
- <sup>2</sup> Az atlaszo.hu közadatigénylése, 2025. augusztusi állapot.
- <sup>3</sup> A 2024. évi zárszámadás adatai.
- <sup>4</sup> Kormányzati bejelentés alapján, maximális összeg.
- <sup>5</sup> A jelenlegi, 8,15%-os ügyleti kamat és a 3%-os ügyfélkamat, 20 millió Ft-os hitel és 20 éves futamidő (a használt lakásokra felvett új lakáshitelek átlaga MNB-adatok alapján) esetén.
- <sup>6</sup> A 2024. évi zárszámadás adatai, a 2024-es babaváró szerződésállományra vetítve.
- <sup>7</sup> A 2024. évi kiadások és a 2024. évi döntések által támogatott munkavállalók hányadosa.
- <sup>8</sup> 2024. évi KSH-adatok.

## 4. Javaslatok

Az elmúlt években lakhatási szakértők és szervezetek a lakhatási szegénység különféle problémáinak megoldására dolgoztak ki javaslatokat. A mindenki számára méltó lakhatást biztosító, a lakhatási szegénységet és a lakhatási egyenlőtlenségeket csökkentő javaslatokat a lakhatási koalíció szervezetei a 2022-es országgyűlési választás és a 2024-es önkormányzati választás előtt is megfogalmazták. A dokumentumok a <https://www.lakhatasiminimum.hu> oldalon elérhetők. Egyes részterületekre az elmúlt évben is készültek újabb szakpolitikai anyagok. A Habitat for Humanity Magyarország a Szociális Klímaalap forrásainak felhasználására tett javaslatokat.<sup>69</sup> 2025-ben az Egyensúly Intézet közzétett egy huszonkilenc pontos javaslatcsomagot egy hazai épületenergetikai felújítási program kialakítására, amely a társadalmi igazságossági szempontokat is figyelembe veszi.<sup>70</sup> A Periféria Központ a Habitat for Humanity régiós irodájának megbízásából készített tanulmányt az üres ingatlanok megfizethető lakhatási célú hasznosítási lehetőségeiről.<sup>71</sup>

**Az elmúlt év lakáspolitikai fejleményei alapján a következő javaslatokat tartjuk a legfontosabbaknak:**

- Elengedhetetlen egy **országos lakhatási stratégia** kidolgozása – átfogó problématerképpel, célrendszerrel, a célokhoz igazított közpolitikai eszközökkel és monitoringgal. Az Európai Unió hamarosan elkészülő, megfizethető lakhatásra vonatkozó tervével is szükséges megteremteni az összhangot.

- Szükséges volna **definiálni a megfizethető lakhatás fogalmát**, a lakhatási szereplőkkel közösen. A definíciót a közpolitikai eszközrendszerben is alkalmazni szükséges. Pusztán a fajlagos lakásárakkal, mint ahogy a kormány jelenleg teszi az Otthon Start kamattámogatott hitel esetében, nem lehet a megfizethető lakhatást definiálni. A megfizethető lakhatás definíciója kiegészítendő a lakásfenntartás és a lakásbérlet megfizethetőségével is. A lakhatásnak méltó lakás-körülmények mellett kell megfizethetőnek lennie.
- A **közcéli lakásszolgáltatók** jogszabályban rögzített meghatározása elengedhetetlen ahhoz, hogy új szereplők jelenhessenek meg a megfizethető lakhatás kínálati oldalán, a bérleti szektorban. A közcéli lakásszolgáltatókat céltartan szükséges támogatni a kínálati oldalán, hogy fel tudjanak építeni egy megfizethető lakásportfóliót.
- **A lakhatási szegénységben élőkre célzott támogatási programok** kidolgozására van szükség, amely programok az energiaszegénységi szempontokat is figyelembe veszik, hosszú távon elérhetők és kiszámíthatók. A Szociális Klímaalap forrásait az energiaszegénységnek kitett háztartások lakásainak energiahatékonysági felújítására szükséges fordítani. A lakhatási szegénység energiaszegénységen túli kihívásaira további eszközöket kell kidolgozni.
- **Növelni szükséges a rászorultsági alapon célzott költségvetési ráfordításokat és azok arányát.** Az elértéktelenedett, rossz elérésű eszközök régóta esedékes reformja nem várhat tovább. A rászorultsági alapon nem célzott eszközök súlyát csökkenteni szükséges, a meglévő eszközöket rászorultsági alapon kell átalakítani.
- **Az önkormányzatok szerepét növelni szükséges a lakhatási szegénység csökkentésében.** Ennek két fő eszköze a köztulajdonú lakásállomány bővítése, valamint a központi költségvetésből normatívával finanszírozott lakásfenntartási támogatás és adósságkezelési támogatás volna.

<sup>69</sup> A Magyarországra, Romániára és Bulgáriára kidolgozott javaslatok [itt](#) olvashatók.

<sup>70</sup> Egyensúly Intézet (2025). [Klíma barát gazdasági növekedés az épületállomány megújításával. 29 javaslat egy gazdaságos, fenntartható és igazságos épületenergetikai felújítási programhoz.](#)

<sup>71</sup> Jelínek, Cs., Czirfusz, M., Pósfai, Zs., Jani-Dán, L., Nagy, K. (2025). [Social housing and empty spaces landscapes in Hungary.](#) Habitat for Humanity International, Europe and the Middle East.

2025 vége és 2026 eleje az országgyűlési választások által meghatározott politikai térben zajlik. A lakhatási kérdések láthatóan fontos elemét jelentik a rövid távú politikai gondolkodásnak. **A 2022 és 2026 közötti parlamenti ciklus átfogó, a lakhatási egyenlőtlenségeket csökkentő szakpolitikai cselekvés nélkül ér véget – mint ahogy az a korábbi évtizedekben általában történt.** Remélhetőleg a következő ciklus ebben változást hoz.