

ÉVES JELENTÉS A LAKHATÁSI SZEGÉNYSÉGRŐL

2019



Habitat for Humanity®
Magyarország

PERIFÉRIA
KÖZPOLITIKAI ÉS
KUTATÓKÖZPONT

SZERZŐK:

Ámon Kata, Közép Európai Egyetem

Balogi Anna, Menhely Alapítvány

Czirfusz Márton, MTA KRTK, Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont

Jelinek Csaba, MTA KRTK, Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont

Kőszeghy Lea, MTA TK

Tagai Gergely, MTA KRTK

Adattár:

Pósfai István, MTA KRTK

SZERKESZTETTE:

Jelinek Csaba, MTA KRTK, Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont

KÖZREMŰKÖDÖTT:

Pósfai Zsuzsanna

Dobos Balázs

Szabó Natasa

Páli Kata

Gosztonyi Ákos

A szerkesztés 2019. július 19-én lezárult.

HU ISSN 2732-3439

Munkánkat figyelemmel kísérheti honlapunkon, és Facebook oldalunkon:

www.habitat.hu

www.facebook.com/habitathungary

Habitat for Humanity Magyarország,
Budapest, 2019.

KÖSZÖNTŐ

Kedves Olvasó!

Nagy büszkeséggel ajánlom figyelmébe a Habitat for Humanity Magyarország Éves jelentés a lakhatási szegénységről tanulmányunkat. Idén is intenzív, többhónapos munka, és sok egyeztetés vezetett el ahhoz, hogy összeálljon az anyag. Nagyon köszönöm munkatársaim, a szerzők, és a szerkesztők munkáját!

Jelentésünk elsődleges, webes felülete közérthetően, ábrák segítségével szolgáltat információt idei témáinkról. Akiket mélyebben érdekelnek az egyes fejezetek, azok a honlapon megtalálják a teljes szakmai csomagot is egy dokumentumba szerkesztve. Szakértők, kutatók számára folytatjuk adattárunk feltöltését a közérdekű adatigényléseink által begyűjtött legfrissebb adatokkal, így ez a tartalom akár további, tőlünk független kutatásokhoz is segítséget nyújthat.

Jelentésünkben az évente ismétlődő Költségvetési kiadások és közpolitikai változások, valamint a Megfizethetőség fejezetek mellett foglalkozunk a lakáspiacra kilépő fiatalok helyzetével és lehetőségeivel a jelenlegi lakhatási válságban. Részletesen elemezzük az önkormányzatok mozgásterét a lakhatási szegénység enyhítésében, aminek az októberi önkormányzati választások adnak még nagyobb aktualitást. És végül, de nem utolsósorban jelentésünkben kitekintünk a kelet-közép-európai régióba, ahol különböző paraméterek mentén vizsgáljuk a lakhatási helyzetet. Általános megállapításként, a legtöbb mutatóban régiós szinten is csak sereghajtók vagyunk. Ez annak is köszönhető, hogy továbbra sem látunk releváns változást az állami, kormányzati szakpolitikákban, továbbra sem beszélhetünk egységes lakáspolitikáról. Az elmúlt év lakáspolitikai fejleményei – amik főleg család- és gazdaságpolitikai intézkedéseken keresztül gyakoroltak hatást – nem csökkentik a társadalmi egyenlőtlenségeket.

A jó hír, hogy az önkormányzati választáson sok megválasztott polgármester és képviselő programjában kiemelt szerepet kapott a lakhatás, sokszor a fenntarthatósággal kombinálva. Ezek mind erősen rezonálnak a Habitat for Humanity Magyarország céljaira és programjaira. Nyitottak vagyunk a párbeszédre és a közös munkára minden olyan döntéshozóval, aki komolyan gondolja, hogy tettekkal lép fel a lakhatási szegénység ellen.

A magyar Habitat csapat továbbra is töretlen lelkesedéssel végzi munkáját a lakás-szegénységben élők javára. 2019-ben is többszáz család kapott terepi programjainkon és kiemelt projektjeinken keresztül segítséget. Kérjük, hogy csatlakozzanak hozzánk és segítsék munkánkat adományaikkal, illetve önkéntes munkával!

Budapest, 2019. november 16.

SZEGFALVI ZSOLT

Ügyvezető igazgató

Habitat for Humanity Magyarország

TARTALOMJEGYZÉK

Bevezetés	1
1. Költségvetési kiadások és közpolitikai változások	6
A központi költségvetés lakhatásra fordított kiadásai	6
A lakhatást érintő jelentősebb közpolitikai változások 2018/2019-ben	7
CSOK.....	7
Lakástakarékpénztárak.....	8
Adópolitika	9
Hajléktalanság kriminalizációja.....	9
Nemzeti Eszközkezelő (NET)	10
Devizahitelválság	11
Társadalmi felzárkózás	12
A költségvetési kiadások jövőbeli perspektívái: Javaslatok	12
2. Megfizethetőség	14
Megfizethetőségi problémák és következményeik: adósság, árnövekedés és kilakoltatások	15
Albérletárak növekedése	15
Közműhátralékok	19
Lakossági hitelek	21
Kilakoltatások	22
Az ingatlanpiaci boom eltérő hatásai	23
Társadalmi rétegek és ingatlanár-növekedés	24
Külföldiek magyarországi lakásbefektetései	26
Az eladósodás támogatása a megfizethetőség helyett	27
Javaslatok	29
Hivatkozott tanulmányok	31
3. Lakáspiacra kilépő fiatalok a lakhatási válságban.....	32
Fiatalok speciális helyzete és a lakásrendszer sajátosságai.....	32
Családi és állami támogatások kiemelt szerepe a fiatalok lakáshoz jutásában.....	32
A bérleti generáció megjelenése egy tulajdonorientált lakásrendszerben.....	35
A családi támogatások kiemelt szerepe a fiatalok lakásvásárlásában.....	36
Fiatalok lakásvásárlása állami támogatással	39
Fiatalok magánpiaci lakásbérletben	42
Az albérleti szektor alsó szegmensei	44
Jövőbeli perspektívák.....	45

Javaslatok	48
Hivatkozott tanulmányok	49
4. Lakhatási szegénység kelet-közép-európai összehasonlításban	51
Módszertani bevezető	51
A lakhatási szegénység problémáinak gyökerei a régiós lakásrendszerek átalakulásának tükrében	52
Lakók, sérülékeny csoportok és a lakhatási szegénység összefüggései	56
A lakhatási szegénység a lakásminőség és a lakhatási körülmények szempontjából	59
Lakhatási szegénység és megfizethetőség	63
Összegzés	74
Hivatkozott tanulmányok	76
5. Az önkormányzatok mozgástere a lakhatási szegénység enyhítésében	77
Az önkormányzati intézményrendszer rövid története a lakhatás szempontjából	77
A helyi önkormányzatok lakhatással kapcsolatos feladatai, jogkörei és ezek finanszírozása	80
Javaslatok	84
Önkormányzati ingatlangazdálkodás	84
Piaci beavatkozások	86
Településfejlesztés és -rendezés	87
Szociális ellátások	89
Hivatkozott tanulmányok	92

ÁBRAJEGYZÉK¹

1. [ábra](#): Lakhatásra fordított költségvetési kiadások (2012-2020)
2. [ábra](#): A jofogas.hu-n meghirdetett kiadó lakások havi átlagos bérleti díja (2010-2019)
3. [ábra](#): A jofogas.hu-n meghirdetett kiadó lakások átváltozása méretkategóriánként (2011-2019)
4. [ábra](#): Egy 40 négyzetméteres lakás átlagos bérleti díja és átlagos egy főre eső jövedelmek (2011-2019)
5. [ábra](#): Közműtartozások 2018-ban: lakossági fogyasztók aránya és száma késedelmi időtartam szerint
6. [ábra](#): Eladó lakások kínálati árainak változása (2011-2019)
7. [ábra](#): Szüleikkel élő, 18-34 év közötti fiatalok aránya (2017-2018)
8. [ábra](#): A lakásvásárlás forrásai a háztartásfő életkora szerint (2005-2015)
9. [ábra](#): A 35 év alattiak lakásvásárlásának forrása (2015)
10. [ábra](#): CSOK-támogatások megoszlása korcsoportok szerinti bontásban (2016-2018)
11. [ábra](#): A lakásállomány különböző tulajdonosi formák szerint (2011)
12. [ábra](#): A lakásállomány megoszlása az építés ideje szerint
13. [ábra](#): A (befejezett) lakásépítések aránya a teljes lakásállományhoz viszonyítva (2006-2017)
14. [ábra](#): A szegénység és társadalmi kirekesztés által érintett népesség aránya különböző népességi csoportokban (2017)
15. [ábra](#): A túlzásúlt háztartásban élők aránya különböző szempontok szerint (2017)
16. [ábra](#): A súlyos lakhatási deprivációban élők aránya (2007-2017) – teljes népesség és 18 év alatti népesség
17. [ábra](#): A súlyos lakhatási deprivációban élő háztartások aránya a lakáshasználat módja szerint (2007-2017)
18. [ábra](#): Nem megfelelő lakásszerkezeti körülmények (beázó tető, penészes falak stb.) között élő népesség arányának változása (2007-2017)
19. [ábra](#): A lakhatási költségek és a lakott lakások lakbérére fordított összeg aránya a háztartásokra jutó jövedelemből (jövedelmi állapot szerint) 2017-ben
20. [ábra](#): A lakhatási, közüzemi és energiaköltségek arányának változása különböző jövedelemszintek szerint (2010-2015)
21. [ábra](#): A különböző tételek megoszlása a lakhatási, közüzemi és energiaköltségek között (2015)
22. [ábra](#): Az átlagos bérleti díj változása (2008-2018)
23. [ábra](#): Olyan háztartásban élők aránya, ahol a lakhatási költségek meghaladják a háztartási jövedelem 40%-át (housing cost overburden rate) (2007-2017)
24. [ábra](#): A lakhatási költségekkel túlterhelt háztartások aránya a lakáshasználat módja szerint (2017)
25. [ábra](#): Háztartások aránya, amelyek esetében a lakhatási költségekkel összefüggő hitelvisszafizetés terhet vagy jelentős terhet jelent (2007 és 2017)
26. [ábra](#): A háztartások aránya, amelyek elmaradással küzdenek a közüzemi számlák, illetve a lakbér és lakáshitelek (vissza-)fizetése terén (2007-2017)
27. [ábra](#): A lakásárak és a háztartási jövedelmek változása
28. [ábra](#): Helyi adók (2019. június)
29. [ábra](#): Önkormányzati bérlakások száma (2017)
30. [ábra](#): Szociális városrehabilitációra és szegregátumfejlesztésre elnyert támogatások összege (millió Ft, 2014-2020)

¹ Az ábrák címére, illetve a kötet ábráira kattintva megtekintheti interaktív adatvizualizációinkat.

BEVEZETÉS

Jelinek Csaba

Bár 2018-ban és 2019 első felében számos lakáspolitikát érintő kérdésben jelentős változásokat és fordulatokat láthattunk, **a lakásszegénység szempontjából az alapvető tendenciák inkább a helyzet romlásának az irányába mutatnak továbbra is.** Nincs okunk feltételezni, hogy érdemben csökkent volna annak a 2-3 millió embernek a száma, akiket valamilyen formában érint a lakásszegénység. Bár a 4.4 millió magyarországi lakóingatlanból nagyjából 3.5 millió nem felel meg a korszerű műszaki és energetikai szempontoknak², továbbra sem láthatunk olyan jelentős kormányzati programot, amely kifejezetten ezt a problémát célozná. Az Eurostat adatai szerint 2018-ban nagyjából minden nyolcadik magyar háztartásnak volt valamilyen adóssága, ezen belül pedig minden harmadik szegénységi küszöb alatt élő háztartásnak³. A Magyar Energetikai és Közmű-szabályozási Hivatal 2018-as adatai szerint nagyjából egymillió ember áll közel ahhoz, hogy tartozásai miatt kikapcsolják az áramszolgáltatást otthonában⁴. Többek között ennek is köszönhető, hogy a téli kilakoltatási moratórium ellenére 2018-ban átlagosan naponta 8,8 ingatlankiürítés történt. Mindeközben a kiadó és eladó lakások kínálati árai folyamatosan emelkednek, sőt, 2018 utolsó negyedében egy nemzetközi összehasonlítás alapján az egész világon Budapesten emelkedtek leggyorsabban a lakossági ingatlanárak⁵. Így bár ingatlanpiaci szempontból Budapest és Magyarország egyre vonzóbb befektetési célpont, a lakhatás területén alig találni olyan mutatót, amely ne a társadalmi egyenlőtlenségek növekedését jelezné.

A fent vázolt helyzeten az állami lakáspolitikák nem javítanak, hanem a legtöbb esetben tovább mélyítik az egyenlőtlenségeket. **Továbbra is alapvető probléma, hogy a lakáspolitikai beavatkozások közül egyre kevesebb olyat találunk, amely a lakhatási szegénységben élők helyzetén próbálna javítani. Sőt, a lakáspolitiká egyre inkább alárendelődik a tágabb gazdaságpolitikai céloknak, illetve a családpolitikának.** Bár az is kérdéses, hogy például a lakossági hitelezés aktív támogatása gazdaságpolitikailag mennyire megfelelő lépés, vagy hogy a CSOK kiterjesztése eléri-e a kívánt családpolitikai eredményeket, azt biztosan állíthatjuk az idejében publikált elemzések alapján, hogy a lakhatási szegénység szempontjából ezek a lépések több szempontból is problémásak.

² <https://bit.ly/34Zj6Mx>

³ https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-datasets/-/ilc_mdes05

⁴ A Habitat for Humanity Magyarország adatkérése alapján, lásd az idejében [Adattárát](#).

⁵ <https://bit.ly/37cv2MN>

Az, hogy a kormány intézkedései nem a lakhatási válság megoldásának, hanem a társadalmi egyenlőtlenségek mélyülésének az irányába hatnak, az elmúlt év lakhatást érintő kormányzati döntéseiből is látszik. Például az elmúlt évben jelentették be a köztulajdonban lévő lakásállomány legradikálisabb csökkentését a lakásprivatizáció 1990-es évekbeli csúcspontja óta. A Nemzeti Eszközkezelő profilváltása miatt a következő években nagyjából 30 000 köztulajdonban lévő lakást fognak privatizálni, ami az állomány nagyjából 25%-os csökkenését is jelentheti. Szintén az elmúlt évben jelentették be a lakástakarékpénztári konstrukció állami támogatásának a felszámolását. Bár a lakástakarékpénztárak sem kifejezetten a lakásszegénységben élőket segítették, mégis fontos szerepet töltöttek be például a fiatalok első lakásának megszerzésében. A lakástakarékpénztári rendszer állami támogatásának a megszüntetése nyomán felszabaduló közpénzeket a kormány a CSOK szélesítésének a finanszírozásába fogja átcsatornázni. Azt azonban évek óta látni, hogy a CSOK is leginkább a (felső-)középosztálybeli háztartások számára kedvező megoldás, míg a lakásszegénység által érintett társadalmi csoportok szisztematikusan ki vannak szorítva a lehetséges kedvezményezettnek köréből. A CSOK-kal kapcsolatos, idén életbe lépő változások pedig még inkább abba az irányba mutatnak, hogy míg a tehetősebb háztartások akár tetemes hasznot is húzhatnak belőle, addig a legszegényebb családokat nem támogatja kellő mértékben a kormány.

A szegényebb háztartások másodrendű állampolgárként való kezelését talán leginkább az a lakhatással kapcsolatos fejlemény szimbolizálja a legjobban, amely a lakásszegénység legkirívóbb formájának, a köztéri hajléktalanságnak az alkotmányos szintre emelt büntetethetőségét hagyta helyben. Számos szakmai szervezet érvelése ellenére 2019-ben úgy találta az Alkotmánybíróság, hogy a közterületi hajléktalanság kriminalizálásnak Alaptörvénybe iktatása nem alkotmányellenes, sőt, „az Alaptörvény értékrendje szerint a nincstelenségre, a hajléktalanságra senkinek nincs joga”⁶.

Az idei jelentésben a tavalyi évekhez hasonlóan azokat tekintjük lakhatási szegénységgel érintett háztartásoknak, akik megfizethetőségi, lakásminőségi és energiahatékonysági, területi, illetve jogi szempontból az átlagosnál rosszabb, kiszolgáltatottabb helyzetben élnek. A tavalyi évhez képest azonban az idei jelentésben eltérések figyelhetők meg mind formai, mind tartalmi szempontból. A legnagyobb formai újdonság, hogy a tavalyi online formában, adatvizualizációkkal publikált, újító formátum mellett idén a korábban megszokott egybeszerkesztett pdf verzióban is elérhető lesz a jelentés, hogy ezzel is segítsük a téma iránt mélyebben érdeklődők tájékozódását. Idén is megtalálható a jelentés részeként az ún. [Adattár](#),

⁶ <http://public.mkab.hu/dev/dontesek.nsf/0/2BA8668E09472DB8C1258337004BC40A?OpenDocument>

amelyben a jelentés készítése során felhasznált, néhány esetben közadatigénnyeléssel kikért adattáblákat közöljük rendszerezve. Ahol lehetséges volt, ott a tavalyi idősorok adatait kiegészítettük a friss adatokkal, így azok a tavaly közzétett táblázatokkal együtt is elérhetőek. A jelentés szerkesztésének lezárása idén hamarabb történt, mint a tavalyi évben. Ebből az is következik, hogy bizonyos témákkal kapcsolatban még nem álltak rendelkezésre a tavaly elérhetőknél frissebb statisztikai adatok. Ilyen téma például az önkormányzati bérlakásgazdálkodás, ahol a legfrissebb elérhető adatok 2017-esek voltak a jelentés szerkesztésének lezárásakor. Bizonyos esetekben a közadatigénylésekre nem kaptunk megfelelő választ, vagy egyáltalán nem kaptunk választ: az elmúlt évek közadatigényléseket érintő változásai sajnos tovább nehezítették a közügyekkel kapcsolatos tájékozódást.

A jelentés idén öt fejezetből áll. Az első két fejezet – a lakhatással kapcsolatos költségvetési kiadásokat, és a megfizethetőségi problémákat elemezve – olyan témákat jár körbe, amelyek minden évben részei a jelentésnek. Emellett idén három fókusztemát választottunk, melyet egy-egy fejezetben mutatunk be: a lakáspiacra kilépő fiatalok lakhatási helyzetét, a magyarországi lakhatási folyamatok összehasonlítását az EU-s és a V4-es hasonló folyamatokkal, illetve a települési önkormányzatok lehetséges mozgásterét a lakhatási válság enyhítésében. A fiatalabb generációk lakhatási problémái nem csak azért releváns téma, mert „felmenő rendszerben” ők fogják alkotni a magyar társadalom gerincét néhány évtizeden belül, hanem azért is, mert a kormány politikai kommunikációjában egyre kiemeltebb helyen szerepel a családalapítás, illetve a fiatalok támogatása. A negyedik fejezet célja, hogy a magyarországi lakhatási válságot egy kicsit tágabb kontextusba helyezzük. A hazai elemzések többsége vagy csak országos folyamatokkal foglalkozik, vagy ha nemzetközi kitekintésre vállalkozik, akkor gyakran csak egy-egy dimenzió mentén teszi ezt. A jelentés vonatkozó fejezetében egy olyan összefoglaló képet próbálunk nyújtani, ami lehetőséget nyújt a hazai, lakásszegénységgel kapcsolatos problémák súlyának érzékeltetésére. Az utolsó fejezetben az önkormányzatokkal foglalkozunk, ami reményeink szerint hozzájárulhat ahhoz, hogy az önkormányzati választások évében a kampány során, illetve a választások után a lakhatási kérdések is jelentőségüknek megfelelő súlyt kaphassanak a különböző elemzésekben és vitákban.

Ahogy tavaly is, úgy idén is azt mondhatjuk, hogy a jelentés nem vállalkozik minden lakhatással kapcsolatos releváns téma elemzésére. Terjedelmi korlátok miatt több olyan kérdést sem érintünk idén, amelyek egyébként fontos elemei a magyarországi lakhatási problémáknak, ám ezek nagy részével a korábbi évek lakhatási jelentései, vagy más, lakhatással kapcsolatos elemző munkák foglalkoztak már: ilyen például az energiaszegénység kérdése, a romák lakhatási helyzete, a fogyatékossgal élőket érintő lakhatási problémák, vagy a lakhatási szegénység területi mintázatai.

Ennek ellenére idén is számos olyan eredményre jutottunk, amelyek felhívhatják a döntéshozók és a szélesebb olvasóközönség figyelmét a lakásszegénységgel kapcsolatos problémák súlyára, és a lehetséges megoldási utak irányára. Az első fejezetben például megállapítjuk, **hogy bár 2020-ig a kormányzati tervek szerint egyre inkább nőni fognak a lakhatással kapcsolatos költségvetési kiadások, ezek egyre kevésbé fogják elérni azokat a lakásszegénységben élő háztartásokat, akiknek pont a legnagyobb szükségük lenne rá. 2020-ra a tervek szerint tizenegyszer annyi pénzt fog költeni a kormány az elsősorban a (felső-)középosztályt támogató konstrukciókra, mint a kifejezetten a lakásszegénységben élőkre.**

A második fejezetben bemutatjuk, hogy mind az albérletárak növekedése, mind a közműhálózatokkal rendelkezők tartósan magas száma és aránya, mind a lakossági hitelek terjedése, mind pedig a kilakoltatások magas száma azt jelzi, hogy a lakhatás megfizethetőségével kapcsolatban egyre több háztartásnak lesznek problémái. **Már hosszú évek óta nem csak egy szűk, mélyszegénységben élő réteget érint a lakásszegénység, hanem számos (alsó-)középosztálybeli családot is. Amennyiben ők is belekerülnek a lakásszegénységet gyakran jellemző szegénységi csapdába, úgy a magyar társadalom kettészakadása a közeljövőben rohamos mértékben növekedhet. Bármennyire is úgy tűnhet, hogy a mostani ingatlanboom össztársadalmilag vagy gazdaságilag kedvező folyamat, a szegényebb társadalmi rétegeket inkább negatívan érinti az ingatlanszektor felfutása.**

A harmadik, fiatalokra összpontosító fejezetben a fő megállapításunk az, hogy a pályakezdő, családalapításra készülő korosztály jelentős része lakhatási problémákkal küzd, amely valószínűsíthetően kihat a tartósan alacsony szinten lévő termékenységi rátára is. A szülői házból való elköltözés, vagy a felsőoktatási tanulmányok alatti lakhatási kérdések kevésbé érintik a tehetősebb családokat, ahol az idősebb generációk korábban felhalmozott vagyonukból ki tudják segíteni a fiatalokat. Azonban egyre szélesebb az a kevésbé tehető réteg, ahol az ilyen intergenerációs transzferek helyett eladósodásra, vagy egyéb informális megoldásokra szorulnak a fiatalok. **Az össztársadalmilag is kimutatható társadalmi polarizáció talán még élesebben jelentkezik a fiatalabb generációk esetében, ami rendkívül aggasztó a magyar társadalom jövője szempontjából. Az egyik legszembeötlőbb adat, hogy 2018-ban a 18 év alatti gyermekek több mint egyharmada túlszűfolt lakásban élt, ami a 2017-es EU-s átlag több mint másfélszerese.**

A negyedik fejezetben a lakásszegénységgel és a megfizethetőséggel kapcsolatos főbb hazai tendenciákat hasonlítjuk össze a környező országok és az EU hasonló folyamataival. **A fejezet legfőbb megállapítása, hogy alig található olyan statisztikai mutató, amelyben ne**

sereghajtók lennének a V4-ek között. Magyarországon például a térség országai közül sokkal nagyobb arányban kitettek a szegénység veszélyeinek a vidéken élők, a gyermeküket egyedül nevelő szülők, a 18 év alattiak, vagy a többgyermekes családok. A súlyos lakhatási deprivációban élők között az országban sokkal nagyobb a hitellel rendelkező lakástulajdonosok és a szociális alapon bérlők aránya, mint a többi V4-es országban: azaz a szociális bérlakásszektor és a hitelválságban érintettek helyzete egyaránt jelentősen rosszabb, mint a hozzánk leghasonlóbb kelet-európai országokban. A bérlakásban élők helyzete szintén kiemelkedően nehezebb: a megfizethetőségi problémák sokkal nagyobb arányban érintik őket, mint a visegrádi országok magánbérletekben élő lakóit.

Az ötödik fejezetben azt járjuk körül, hogy egy települési önkormányzat milyen eszközökkel rendelkezik a lakhatási válság különböző szempontjainak az enyhítésében. **Bár a rendszerváltás óta eltelt három évtizedben, és különösen az elmúlt öt év alatt jelentősen beszűkült az önkormányzatok mozgástere, számos olyan eszköz már most rendelkezésre áll, amivel hatékonyan lehetne tenni a lakásszegénység felszámolásáért. Ilyen például az önkormányzati ingatlan- és lakásgazdálkodás, a piaci szereplők szabályozása, a településfejlesztés, illetve a szociális ellátások területe.** Azonban a szegényebb, és ezért a lakásszegénység problémájával gyakrabban szembesülő önkormányzatok az elmúlt évek reformjai miatt még kevesebb eséllyel tudnak beavatkozni a kedvezőtlen lakhatási folyamatokba, mint a gazdagabb önkormányzatok. Ezért a lakhatási problémák hatékonyabb és méltányosabb települési szintű kezeléséhez elengedhetetlen lenne a központi állam nagyobb szerepvállalása a területi egyenlőtlenségek kiegyenlítésében.

1. KÖLTSÉGVETÉSI KIADÁSOK ÉS KÖZPOLITIKAI VÁLTOZÁSOK

Jelinek Csaba

A KÖZPONTI KÖLTSÉGVETÉS LAKHATÁSRA FORDÍTOTT KIADÁSAI

A tavalyi lakhatási jelentés megállapította, hogy a központi költségvetés lakhatási kiadásai nehezen áttekinthetőek. A különböző költségvetési sorokon szereplő tételek egy időszoron ábrázolásával mégis azt állapítottuk meg, hogy bár a lakhatásra fordított állami kiadások növekvő tendenciát mutatnak, addig a kifejezetten a lakásszegénység enyhítését célzó kiadások aránya a nem célzott (és döntően a középosztályhoz kerülő) kiadásokhoz képest egyre csökken. A tavalyi jelentés óta ismertté vált újabb adatok és tervek alapján azt mondhatjuk, hogy ez a két folyamat tovább folytatódik a következő időszakban: **azaz bár egyre több pénzt fordít a kormányzat lakhatási jellegű kiadásokra, azok egyre inkább a tehetősebbek lakhatását segítik. A 2020-as költségvetési terv alapján majdnem tizenegyszer annyit fog idén a kormány szociálisan nem célzott módon lakhatási célokra elkölteni**, mint amennyit a kifejezetten rászoruló családokra célzott módon költ. Ez a különbség tavaly még „csak” kilencszeres volt. Emellett az idei év újdonsága, hogy a lakhatással kapcsolatos közpolitikák terén számos változást jelentett be a kormány, így a lakhatással kapcsolatos kiadások szerkezete jelentősen változni fog a következő években. Az alábbiakban ezeket a változásokat foglaljuk össze röviden.

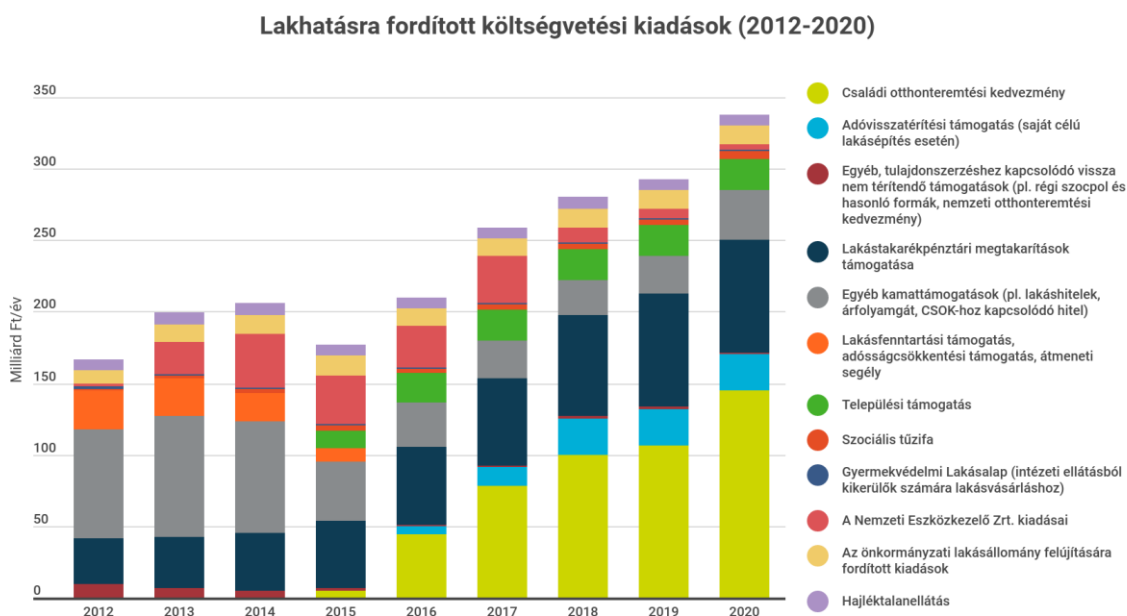
A tavalyi ábrához képest az idei jelentés szerkesztésekor a 2017-es évi zárszámadás, illetve a 2020-as költségvetés javaslata ismert, mint új költségvetési információk. A tavalyi adatokat így ezek alapján frissítettük és kibővítettük.

Míg 2019-ben nagyjából 300 milliárd forintot, addig 2020-ban már majdnem 350 milliárd forintot tervez költeni a kormány lakhatási kiadásokra. Ez az összes kiadás arányában 1,44%-ról 1,56%-ra történő emelkedést jelent, ha a tényadatok megegyeznek majd a tervekkel. Ezzel azonban érdemes óvatosan bánni, hiszen például 2017-ben is az előre tervezetthez képest 12,6%-al kevesebbet költött végül a kormány a lakástámogatások költség soron.

Az általános növekedési tendencia mögött azonban a kiadások változó szerkezetét találjuk. Egyértelmű csökkenést láthatunk a Nemzeti Eszközkezelőre fordított költségek esetében, hiszen ezt a kifejezetten a szegényebb háztartásokat segítő intézményt radikálisan átalakítja a kormány (lásd bővebben lentebb). Az egyéb szociálisan célzott kiadások esetében (szociális tűzifa, települési támogatás, hajléktalanellátás) nem jelez érdemi növekedést a kormány. Bár a lakástakarékpénztárakba fektetett megtakarítások támogatása továbbra is jelentős tétel, a szektor radikális reformja miatt ez a tétel a következő években várhatóan fokozatosan csökkenni fog. Egyértelmű növekedést láthatunk azonban két helyen: a Családok

Otthonteremtési Kedvezménye (CSOK) esetében, illetve a különböző lakástulajdonszerzést támogató intézkedések esetében (pl. kamattámogatások). A legnagyobb növekedési tételt az ún. „falusi CSOK” bevezetésére tervezett 60 milliárd forint jelenti. **Össességében tehát megállapíthatjuk, hogy a központi költségvetés lakhatási kiadásai közül egyre kevesebb jut célzottan a lakásszegénységben élőkhez, és egyre több forrást szánnak a tehetősebb családok magántulajdonú ingatlanhoz juttatásához. Emellett azt is láthatjuk, hogy a kormányzati szereplők a lakhatási kérdést még inkább alárendelték a családpolitikai és makrogazdasági szempontoknak, azaz továbbra is a már eleve extrém magas magántulajdonosi arány növelése a cél. Ez a közpolitikai hozzáállás meglátásunk szerint a lakásszegénységben élők számának növekedéséhez fog hozzájárulni.**

1. ábra



Forrás: Az adott költségvetési évekre vonatkozó zárszámadási és költségvetési törvények és a korábbi évek jelentései • Készítette: [Habitat for Humanity Magyarország](#)

A LAKHATÁST ÉRINTŐ JELENTŐSEBB KÖZPOLITIKAI VÁLTOZÁSOK 2018/2019-BEN

A költségvetési kiadások elemzése mellett fontos szempont a lakhatás területét érintő közpolitikai és intézményi változások számbavétele. Az alábbiakban csak vázlatosan említünk néhány nagyobb változást, amely közép- és hosszútávon jelentősen átalakíthatja az országos lakhatási folyamatokat, illetve a lakásszegénységgel kapcsolatos dinamikákat.

CSOK

Évek óta a lakhatásra fordított kormányzati kiadások egyik legjelentősebb részét a CSOK jelenti. 2018-ban összesen 29 572-en igényelték ezt a támogatást, és ebből 27 153 igénylővel

meg is kötötték a szerződést összesen 84,2 milliárd forint értékben⁷. Emellett 2018-ban a 10 681 befogadott kérelemből 8 858 CSOK igénylővel kötöttek szerződést otthonteremtési kamattámogatott hitelre (OTK) további 66,1 milliárd forint értékben. 2017-hez képest ez a megkötött szerződések számát nézve a CSOK esetében 3,5%-os emelkedés, míg az OTK esetében 29%-os csökkenés.

A CSOK esetében számos szakértő kifejtette, hogy az intézkedés esetében a családpolitikai célok felülírják a lakáspolitikai célokat. Konkrétabban: a CSOK leginkább a sokgyermekes középosztály lakáskörülményeit javítja, a lakhatás terén megfigyelhető egyenlőtlenségeket pedig valószínűsíthetően növeli⁸. A 2019 július 1-én életbe lépő változások is ebbe az irányba mutatnak, még ha földrajzi értelemben szélesítik is a CSOK igénylésére jogosultak körét. A legfontosabb változás a falusi CSOK bevezetése, amelyet 2486 településen lehet majd igényelni 2019 és 2022 között. **Bár ezzel a szabályozással elvileg a kistélepülések ingatlanpiacainak a fellendítése a cél, kérdés, hogy a munkahelyektől és különböző szolgáltatásoktól gyakran távol eső területeken államilag megnövelt kereslet nem fog-e később munkaerőpiaci problémákat okozni. Egy másik kritikus eleme az új szabályozásnak a jogosultság szigorítása: fél év helyett gyerekszámától függően egy vagy két év folyamatos TB- jogviszonyt kell majd igazolni, ami számos mélyszegénységben élő, közmunkában foglalkoztatott család esetében problémát fog jelenteni. Ezzel párhuzamosan a CSOK segítségével megvásárolható használt ingatlanok maximális értékét is eltörlik, ami szintén a jobb módú igénylőknek kedvez.** Összességében tehát a CSOK – a falusi CSOK pedig még inkább – továbbra sem a lakásszegénység mérséklését célozza, a lakhatás területén tapasztalható egyenlőtlenségek növelése irányába hat, miközben valószínűsíthetően a kistélepüléseken található ingatlanok árait is megemeli.

LAKÁSTAKARÉKPÉNZTÁRAK

2018 egyik legemlékezetesebb lakáspolitikai döntése a lakástakarékpénztárak állami támogatásának a megszüntetése volt. A több mint két évtizedig működő konstrukcióban az állami támogatásokat is beleszámítva akár 10-12%-os reálhozamot is el lehetett érni lakáscélú megtakarításokkal. Bár ez a megtakarítási konstrukció elsősorban a középosztálybeli családok lakhatási problémáit enyhítette, sok esetben ez jelentette a lakáspiacra kilépő fiatalok legfontosabb állami támogatását, amely nem követelt meg semmilyen kötött párkapcsolati vagy gyerekvállalási konstellációt. **Az elmúlt években a központi költségvetés évi**

⁷ Adatok forrása: Habitat for Humanity Magyarország adatigénylése a Pénzügyminisztériumtól. A részletesebb adatokért lásd az [Adattárat](#).

⁸ Ld. például Szikra Dorottya tavaly megjelent tanulmányát http://real.mtak.hu/84674/1/Szikra_Dorottya_szelenyi_u.pdf

nagyjából 60 milliárd forintot költött a lakástakarékpénztári megtakarítások támogatására: ez az összeg várhatóan a következő években fokozatosan csökkenni fog, és a kormányzati kommunikáció szerint az így felszabadított forrásokat a CSOK-ra fogják fordítani.

ADÓPOLITIKA

Bár a lakhatással összefüggő adószabályozások eredményei nem a központi költségvetés kiadási oldalán jelennek meg (hanem növekvő, vagy elmaradt bevételek formájában), a kormányzati adópolitika is kihatással van egyes lakhatási folyamatokra. 2018-ban az egyik legfontosabb adózást érintő döntés az újépítésű lakásokra vonatkozó csökkentett, 5%-os ÁFA érvényességi idejének a meghosszabbítása volt. A 2018 novemberében bejelentett döntés értelmében 2023-ig a kedvezményes ÁFA-kulccsal értékesíthetők azok az újépítésű lakások, melyek 2018 november 1-én hatályos építési engedéllyel rendelkeztek. **Több más tényező mellett ez az intézkedés is hozzájárult az építőipar bővüléséhez, az átadott újépítésű lakások emelkedő számához, és a lakáspiaci lufi növekedéséhez.**

HAJLÉKTALANSÁG KRIMINALIZÁCIÓJA

2018-ban a lakásszegénység szempontjából az egyik legdrámaibb döntés a köztéri hajléktalanság további kriminalizációja volt. Az Alaptörvény hetedik módosítása, majd az új szabálysértési törvény megszavazása után 2018 október 15-től az „életvitelszerűen közterületen élők” szabálysértést követnek el, és akár elzárással is büntethetők. Ezzel kapcsolatban az elmúlt évben két fejleményt is ki kell emelnünk. Az egyik, hogy a Magyarország minden közterületére érvényes tiltást a hatályba lépése utáni első néhány hét után csak kis mértékben alkalmazzák. A Város Mindenkié közadatigénylései szerint 2018 október 1. és 2019 január 31 között csupán 13 szabálysértési eljárást indítottak országosan ilyen ügyben⁹. Bár öröndetes, hogy nem kerülnek tömegek börtönbe csupán lakhatási problémáik miatt, de továbbra is aggasztó a hajléktalanság alkotmányos kriminalizációja, és az a jogi környezet, ami megengedi a lakásszegénység ilyen mértékű állami büntetését. Ezenkívül a törvény csekély mértékű alkalmazása azt is jelzi, hogy célja elsősorban a megfélemlítés, a hajléktalanságban élni kényszerülő emberek közterületekről való elűldözése. A másik fontos fejlemény az Alkotmánybíróság (AB) 2019. júniusi határozata¹⁰, amely nem találta alkotmányellenesnek a hajléktalanság kriminalizációját, és ezzel az ezt szabályozó jogszabályokat nem szüntette meg. Sőt, a határozat így fogalmaz: „az Alaptörvény értékrendje szerint a nincstelenségre, a hajléktalanságra senkinek nincs joga”. Mindezt annak ellenére, hogy a Menhely Alapítvány tájékoztatta az AB-t, hogy 2019. január 1-én országosan 3719 egy-

⁹ <https://bit.ly/379u3NJ>

¹⁰ <https://bit.ly/356NS6n>

egy éjszakára igénybe vehető éjjeli menedékhely férőhely volt található a hajléktalanellátásban¹¹ melyek 97%-os kihasználtsággal működtek, **így több településen „a közterületen élő hajléktalan emberek száma lényegesen meghaladta az adott településen egyáltalán működő éjjeli menedékhelyek férőhelyszámát”¹²**. Tehát Magyarországon továbbra is alkotmányellenes, és akár elzárással büntethető a lakásszegénység egyik legkirívóbb formája, a köztéri hajléktalanság.

NEMZETI ESZKÖZKEZELŐ (NET)

A Nemzeti Eszközkezelő Zrt. 2012 óta a hitelek miatt fizetéseképtelenné váló, lakhatási gondokkal küzdő háztartásokat segíti. Ennek az intézménynek a felállítása volt a kormány devizahitelmentő intézkedéscsomagjának az egyetlen jelentős, szegényebb háztartásokat célzó eleme. Egy 2018 novemberi kormányrendelet alapján azonban a NET Zrt. működése radikálisan átalakul. Egyrészt, míg 2018-ig nagyjából 35 000 ingatlant vásárolt meg az állami cég, addig 2020-tól gyakorlatilag elapadnak a további vásárlásokra szánható források. **Míg 2017-ben nagyjából 33 milliárd forint költségvetési forrást kapott a NET, addig 2020-ra már csak 4 milliárd forint van előirányozva a működésére, ami csaknem 88%-os csökkenés.** Valószínűsíthető, hogy az így felszabaduló több tízmilliárdos költségvetési tételt is a magántulajdonszerzést támogató CSOK-ra, illetve egyéb kamattámogatásokra fogja fordítani a kormány.

Emellett a már idézett kormányrendelet szerint a NET Zrt. minden bérlőjének felajánlotta jelenleg bérelt ingatlanuk kedvezményes megvásárlásának a lehetőségét. A Nemzeti Vagyon Kezeléséért Felelős Tárca nélküli Miniszter közleménye szerint a bérlők 89%-a jelezte visszavásárlási szándékát (69% részletfizetéssel, 20% pedig egyösszegű fizetéssel), míg 11% maradna továbbra is bérlő¹³. **Ezzel a nagymértékű változással a NET Zrt. a jövőben egy sokkal kisebb szervezetté válik, amely a folyamatosan csökkenő ingatlanportfólióját, és a töredékére csökkenő bérlőket fogja menedzselni további vásárlások nélkül.** Ez a változás egyben azt is jelenti, hogy a rendszerváltás óta a köztulajdonú lakások számának legnagyobb mértékű bővítése végül nem egy fenntartható, adott esetben a portfólióját folyamatosan bővítő állami lakáskezelő megerősítésében fog kicsúcsosodni, hanem ennek a leépítésében. **A NET Zrt. példája mindezek ellenére jól mutatja, hogy megfelelő politikai akarattal pár év alatt jelentős mértékben növelhető a köztulajdonú bérházak állománya, és a lakhatásra fordított állami kiadások töredéke elég lenne több tízezer**

¹¹ Ez azonban nem az összes férőhely: ugyanebből a dokumentumból derül ki, hogy ugyanekkor 9848 szállásnyújtó férőhely működött az országban,

¹² <https://bit.ly/2NYIY6V>

¹³ <https://www.kormany.hu/hu/tarca-nelkuli-miniszter-3/hirek/osszesen-tobb-mint-27-ezer-csalad-kapja-vissza-otthonat-az-eszkozkezelo-felajanlasanak-koszonhetoen>

lakásproblémával küzdő ember megsegítésére. Sajnálatos, hogy a kormány kizárólag a magántulajdonú ingatlanok számának növelését fogadja el érvényes célként, nem törődve ennek kockázataival, és figyelmen kívül hagyva egy nagyobb, köztulajdonban lévő bérlakásportfólió esetleges járulékos előnyeit.

DEVIZAHITELVÁLSÁG

A tavalyi jelentésünkben részletesen bemutattuk, hogy a devizahitelválság a kormányzati kommunikáció ellenére korántsem oldódott meg¹⁴. **Az MNB adatai szerint 2018 végén még mindig 110 000 nem teljesítő jelzáloghitel volt a teljes pénzügyi rendszerben, és csak a bankoknál több mint 200 milliárd forint értékben voltak 90 napon túl nem teljesítő hitelek (miközben a követelések jelentős része a bankoktól átkerült különböző követeléskezelő cégekhez, azaz a teljes volumen ennél jóval nagyobb)**¹⁵. **2018 során emiatt több mint 6 000 nem teljesítő hitelfelvévő ingatlanját kellett kényszerértékesíteni, miközben a Magyar Bírói Végrehajtói Kar adatai alapján 2018 során 3 212 ingatlankiürítés történt; átlagosan naponta 8,8**¹⁶.

Ezeknek az adatoknak a fényében különösen problémás a NET Zrt. sorsával kapcsolatos, fent elemzett tavalyi kormánydöntés. 2019. júniusi sajtóhírek szerint a kormány döntésével az MNB sem elégedett, ugyanis javaslatuk szerint meghosszabbítanák a NET Zrt. ingatlanvásárlási mandátumát. Ezen kívül a CSOK és az ún. „babaváró hitel” nem teljesítő hitelesekre történő kiterjesztését, illetve a hitel refinanszírozásra való felhasználhatóságát is javasolják¹⁷. **Ez fontos utalás arra, hogy miközben a kormányzati és a jegybanki kommunikáció egyértelműen további hitelfelvételre ösztönzi a lakosságot, addig a 2008-2009-es pénzügyi válság után adósságcsapdába került családok jelentős része még a mai napig nem tudta rendezni pénzügyi helyzetét. Ebben a „családi csődvédelemnek” nevezett konstrukció sem tudott sokat javítani. Az Igazságügyi Minisztérium adatközlése szerint 2018 folyamán csak alig több mint 300 kérelem érkezett országosan; 2015-ös fennállása óta pedig alig több mint 1500 családnak tudott segíteni ez az intézkedés.**

¹⁴ <https://habitat.hu/mivel-foglalkozunk/lakhatasi-jelentesek/lakhatasi-jelentes-2018/eladosodottsag-es-hatralekossag/>

¹⁵ <https://www.portfolio.hu/finanszirozas/hitel/megtudtuk-ledobna-az-utolso-nagy-devizahiteles-bombat-az-mnb.1.329273.html>

¹⁶ <https://24.hu/belfold/2019/04/29/ujraindul-kilakoltatas-moratorium-devizahitel-bank-vegrehajtas/>

¹⁷ https://www.portfolio.hu/finanszirozas/hitel/megtudtuk-ledobna-az-utolso-nagy-devizahiteles-bombat-az-mnb.329273.html?utm_source=hirkereso_es_kapu&utm_medium=portfolio_linkek&utm_campaign=hir_aggregator

TÁRSADALMI FELZÁRKÓZÁS

2019. áprilisban jelentették be, hogy a társadalmi felzárkózásért felelős helyettes államtitkárság az EMMI-től átkerül a BM irányítása alá¹⁸. Ezzel párhuzamosan az is nyilvánossá vált, hogy a helyettes államtitkárság szakmai munkájának koordinációjáért a frissen kinevezett társadalmi felzárkózásért felelős miniszterelnöki biztos, a Magyar Máltai Szeretetszolgálat alelnöke lesz. Mivel a Magyar Máltai Szeretetszolgálat az ország több pontján is megvalósító volt az elmúlt években különböző felzárkóztatási, közvetetten lakhatási problémákkal is foglalkozó projektekben, így a szakmai stáb tapasztalata pozitív irányba is viheti a lakásszegénységgel kapcsolatos állami politikákat. Bár ennek a változásnak közvetlenül nincs hatása az állami lakáspolitikára, azonban közvetetten jelentős hatása lehet a következő években a lakásszegénységgel kapcsolatos folyamatokra.

A KÖLTSÉGVETÉSI KIADÁSOK JÖVŐBELI PERSPEKTÍVÁI: JAVASLATOK

Az eddigi áttekintés után is világos, hogy 2018 során sem állt be pozitív változás a lakásszegénységet érintő állami közpolitikák területén. A lakásszegénység enyhítése továbbra sem politikai prioritás. A tervezett költségvetési kiadások, illetve a 2018 során hozott közpolitikai döntések pedig azt mutatják, hogy a lakhatás területén tapasztalható társadalmi egyenlőtlenségek a továbbiakban is inkább mélyülni, mint csökkenni fognak. Az ezzel kapcsolatos legfontosabb ügyekben az alábbi jövőbeli tendenciákat látjuk, és ezekkel kapcsolatos javaslataink a következők:

A lakáspolitikát továbbra is alárendelődik a gazdaságpolitikai és családpolitikai céloknak. A költségvetés lakáscélú kiadásai nem célozzák a lakhatással kapcsolatos alapvető problémák – mint például a lakásszegénység terjedése – enyhítését, sőt, közvetve még rontanak is a meglévő, már amúgy is kritikus helyzeten. Javasoljuk egy a lakásrendszeren belüli egyenlőtlenségek mérséklését megcélzó hosszú távú lakáspolitikai koncepció kidolgozását és társadalmi vitára bocsátását.

Az egyik legnagyobb probléma, hogy jelenleg alig van olyan forrás a központi költségvetésben, amely célzottan a lakásszegénységben élők helyzetét javíthatná. A NET Zrt. tulajdonában álló lakások tömeges privatizációjával ez a helyzet még tovább fog romlani. Javasoljuk, hogy a lakhatási kiadások célzottan jussanak el a lakásszegénységben élőkhez, például központilag finanszírozott lakásfenntartási támogatás, vagy megfizethető bérlakások építésének a finanszírozása formájában.

A CSOK kiterjesztése, illetve egyes kamattámogatások és adó-visszatérítések feltételének a változása abba az irányba mutat, hogy a következő években egy erős területi célzással a csökkenő lakosságsszámmal rendelkező kistélepüléseken élők fognak jelentős állami

¹⁸ <https://bit.ly/2QgASa4>

támogatáshoz jutni. Bár ez a területi célzás hathatna a társadalmi egyenlőtlenségek csökkenésének irányába, a támogatások egyéb feltételei (pl. a TB jogviszony igazolással kapcsolatos változások a CSOK esetében) szisztematikusan kizárják a szegényebb háztartásokat. Javasoljuk, hogy a CSOK-ra fordított forrásokat csoportosítsák át olyan intézkedések támogatására, amelyek nem növelik, hanem csökkentik a meglévő társadalmi egyenlőtlenségeket

A lakhatási kérdést nem lehet pusztán makrogazdasági kérdésként kezelni, annak vannak szociális vetületei is. Jelenleg is zajlik a lakáshitelek felvételét támogató kormányzati intézkedéssorozat, miközben több százezer ember érintett a devizahitelválság megoldatlanságában, több millióan pedig a lakásszegénységnek való kitettségben. A szélsőségesen magántulajdon-dominálta hazai lakásszektor számos kockázatot rejt magában, amely egy jövőbeli válság esetén a 2008-ashoz hasonló társadalmi töréshez vezethet.

A NET Zrt.-hez hasonló, állami vagy közösségi tulajdonban lévő, széles ingatlanportfólióval rendelkező lakáskezelő társaságok hatékony megoldást jelenthetnének a lakhatási válságban érintett lakosságnak, így a NET Zrt. elsorvasztása helyett a modell továbbgondolását és kiterjesztését tartjuk a helyes útnak.

A központi költségvetés továbbra sem áldoz semmilyen forrást az önkormányzati bérlakásrendszer fenntartására vagy bővítésére, holott a jelenlegi rendszerben nagyrészt ezek a lakások adják a megfizethető, közösségi tulajdonú lakások állományát. Ezért az önkormányzati bérlakásrendszer szisztematikus leépítése helyett az állomány bővítését és korszerűsítését javasoljuk. Ehhez viszont a helyi önkormányzatoknak szükségük van központi költségvetési támogatásra is.

2. MEGFIZETHETŐSÉG

Ámon Kata és Balogi Anna

A lakhatási szegénység egyik legfontosabb dimenziója a megfizethetőség. A lakhatás megfizethetősége azt jelenti, hogy a háztartások képesek megfizetni egy társadalmilag elfogadható („megfelelő”) lakás költségeit, és közben a lakásköltségek nem jelentenek olyan nagy terhet, ami kockáztatja a családok mindennapi megélhetését. A lakhatási költségek közé számítjuk a lakások bérleti díját, a lakáshitelek törlesztőrészletét, a karbantartás és a javítás költségeit, a háztartási energia költségeit és a kommunális díjakat (azaz a rezsit) illetve a társasházak közös költségeit. A legelterjedtebb számszerű meghatározás szerint egy háztartás lakhatása akkor megfizethető, ha a lakhatással összefüggő összes költsége nem haladja meg a háztartás összes jövedelmének egy adott százalékát; ezt a százalékos határt a kutatók többsége 30 és 40% között szokta meghúzni¹⁹.

Ebben a fejezetben a lakhatással összefüggő megfizethetőségi problémákat és azok okait foglaljuk össze, és kitérünk a kormány lakáspolitikai intézkedéseinek megfizethetőséget befolyásoló aspektusaira. A megfizethetőségi probléma kiemelten érinti a legszegényebb társadalmi csoportokat; a rossz lakáskörülmények vagy a lakhatás elvesztése számukra jelenti a legnagyobb veszélyt. Ugyanakkor fontosnak tartjuk, hogy a megfizethetőségi kérdéskör esetében lássuk azt is, hogy a lakhatási válság mélyülésével egyre szélesebb társadalmi rétegeknek okoz gondot lakhatási költségeik megfizetése: ahogy azt a tavalyi jelentésben is leírtuk, a rendszeres munkajövedelem sem garancia arra, hogy egy háztartás jó elhelyezkedésű, jó minőségű lakásban tudjon lakni. Tehát eltérő mértékben, de már a középosztály, alsó-középosztály tagjai is érintettek: a 2-3 millió lakhatási szegénységben érintett magyar állampolgár egy jelentős része ezekbe a társadalmi kategóriákba tartozik. A jelenlegi állami lakáspolitikai többek között ezeknek a csoportoknak a további eladósításával támogatná a lakástulajdonszerzést, például a kamattámogatott hitelekkel (bár sokan ezekből a társadalmi csoportokból nem is tudnak hitelt felvenni jövedelmi, foglalkoztatottsági helyzetük, vagy korábbi hiteltartozásuk miatt), miközben a magánbérleti piacon lakást bérlőket szinte semmilyen formában nem segíti.

A fejezet első részében röviden áttekintjük a legfontosabb megfizethetőséggel összefüggő problémákat az eladósodástól kezdve az albérletárak növekedésén át a kilakoltatásokig –

¹⁹ Ehhez bővebben lásd Hegedüs József, Somogyi Eszter (2018): A lakások megfizethetősége és a társadalmi egyenlőtlenségek – a KSH 2015-ös lakásfelvétele alapján. In: Miben élünk? A 2015. évi lakásfelmérés részletes eredményei. Központi Statisztikai Hivatal, Budapest, 6–25.
https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/pdf/miben_elunk15_2.pdf

kifejezetten a megfizethetőségi problémák veszteségeire összpontosítva. A második részben megvizsgáljuk az elmúlt évek ingatlan boomjának következményeit: először azt fogjuk bemutatni, hogy különböző társadalmi rétegeket hogyan érint ez a fejezet, majd az állam eladósodást támogató politikáit és a külföldiek ingatlanberuházásait tárgyaljuk röviden. A fejezet végén olyan javaslatokat foglalunk össze, amelyek kiutat jelentenének a megfizethetőségi problémákból, és azoknak a rétegeknek a jólétét szolgálnák, akik a jelenlegi kedvezményeiből nem, vagy csak súlyos adósságterhek árán részesülhetnek.

MEGFIZETHETŐSÉGI PROBLÉMÁK ÉS KÖVETKEZMÉNYEIK: ADÓSSÁG, ÁRNÖVEKEDÉS ÉS KILAKOLTATÁSOK

Ahogy arról a 2018-as lakhatási szegénységről szóló jelentésünkben²⁰ is részletesen beszámoltunk, egy 2015-ös KSH adatfelvétel szerint Magyarországon a háztartások majdnem egyharmadának, 1,3 millió háztartásnak okoz nehézséget a lakhatás megfizethetősége. A legalacsonyabb jövedelemmel rendelkező tized több, mint kétharmada küzd megfizethetőségi problémákkal, mivel jövedelmük több, mint 40%-át költik a lakással kapcsolatos költségekre. Ezekben a háztartásokban vagy nem marad elég pénz az egyéb kiadásokra a lakhatási költségek megfizetése után, vagy pedig nem megfelelő minőségű (túlzsúfolt, sötét, penészes) lakásokban élnek, és ezzel spórolnak a lakhatási kiadásaikon²¹.

A KSH 2018-as adatai²² alapján a magyarországi háztartások 2018. első félévében az egy főre jutó jövedelem átlagosan 20%-át költötték lakásfenntartásra és háztartási energiára. A lakásfenntartáson belül a háztartási energia volt a legnagyobb tétel, ami a kiadások közel kétharmadát tette ki. Az Eurostat 2018-as adatai szerint²³ Magyarországon a háztartások 9,6%-ában a lakhatással kapcsolatos kiadások meghaladják a 40%-ot, azaz minden tizedik háztartás súlyos megfizethetőségi problémákkal küzd. Ezzel az aránnyal sereghajtók vagyunk a visegrádi országok között²⁴.

ALBÉRLETÁRAK NÖVEKEDÉSE

A megfizethetőségi problémák egyre nagyobb hányadát okozzák a növekvő lakbérek. Bár országosan a KSH 2016-os mikrocenzusra alapozott becslése szerint nagyjából 275 000 magánbérleti lakás található, ami a teljes lakásállománynak csak 6,2%-a, ez az arány évek

²⁰ <https://habitat.hu/mivel-foglalkozunk/lakhatasi-jelentesek/lakhatasi-jelentes-2018/hozzaferhetoseg-es-megfizethetoseg/>

²¹ Hegedüs József, Somogyi Eszter (2018): A lakások megfizethetősége és a társadalmi egyenlőtlenségek – a KSH 2015-ös lakásfelvétele alapján. In: Miben élünk? A 2015. évi lakásfelmérés részletes eredményei. Központi Statisztikai Hivatal, Budapest, 6–25. https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/pdf/miben_elunk15_2.pdf

²² <http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/stattukor/haztfogy/haztfogy1806.pdf>

²³ <https://bit.ly/32SWw74>

²⁴ Az európai összehasonlításról részletesebben lásd a jelentés 5. fejezetét.

óta növekszik, és a valós adat ennél valószínűleg jóval magasabb a feketén vagy szürkén kiadott lakások valószínűsíthetően relatív magas aránya miatt. Bár az albérletárak növekedése a legtöbb embernek szembeűnő, a statisztikai bizonytalanságok miatt mégis nehéz pontos adatokat találni a növekedés tényleges üteméről.

A KSH 2018-as kérdőíves lakbérfelmérése²⁵ hozta a legkevesbé kiugró adatokat. **Az országosan reprezentatív mintájuk alapján 2018-ban országosan 1 541 forint volt az átlagos négyzetméter ára egy piaci magánbérletnek.** Míg a fővárosban az átlagos négyzetméter ár ennek másfélszerese, addig az észak-alföldi régió kisebb településein csak az egyharmada. Így egy észak-alföldi kistelepülés és egy budapesti albérlet bérleti díja között akár ötszörös különbség is lehet. A tanulmány egy másik fontos megállapítása, hogy az ismeretségi körben kiadott lakások bérleti díja az ingatlanportálon kiadott ingatlanokénál átlagosan 38 ezerrel forinttal alacsonyabb. A bérlők tizede a piacinál kedvezőbb árat fizet baráti, rokoni kötelék okán, vagy mert régóta bérlő a lakást, esetleg elvégez valamilyen ház körüli feladatot. Míg a községekben található magánbérletek 78%-át bérlők rokon vagy ismerős révén a bérlők, és csak 7,9% talál albérletet az interneten, addig Budapesten csak 37% az ismerősöktől vagy rokonoktól bérelt ingatlanok aránya, míg 53,4% használ valamilyen internetes portált.

Ebből is következik, hogy az ingatlanhirdetéssel foglalkozó portálok által közölt adatok szisztematikusan magasabb albérletárakat mutatnak. Azonban mivel a KSH adatai alapján az összes bérelt lakás 39%-a található Budapesten, illetve további 30%-a megyeszékhelyeken (ahol az interneten talált magánbérletek aránya nagyjából megegyezik a budapesti értékkel), így érdemes ezeket az online gyűjtött adatokat is elemezni. Az ingatlan.com elemzése szerint²⁶ 2018-hoz képest 2019-re a fővárosban 70%-kal nőtt a kereslet az albérletek iránt, ezzel szemben a kínálat változatlan maradt. A jelentés készítésekor Budapesten az albérletek átlagos ára 160 ezer Ft volt, 7%-kal drágább, mint egy évvel korábban. Jelentős az eltérés az egyes budapesti kerületek között: az V. kerületben átlagosan 230 ezer Ft-ért hirdetik az albérleteket, míg egyes külső kerületekben 100-128 ezer Ft között. Az egyetemvárosokban is jellemző a kereslet és ezzel párhuzamosan az albérletek kínálati árának növekedése, bár a fővároshoz képest visszafogottabb mértékben. A vidéki nagyvárosokban 85 és 110 ezer Ft mozog az átlagos albérletár, egyedül Pécsen történt csökkenés.

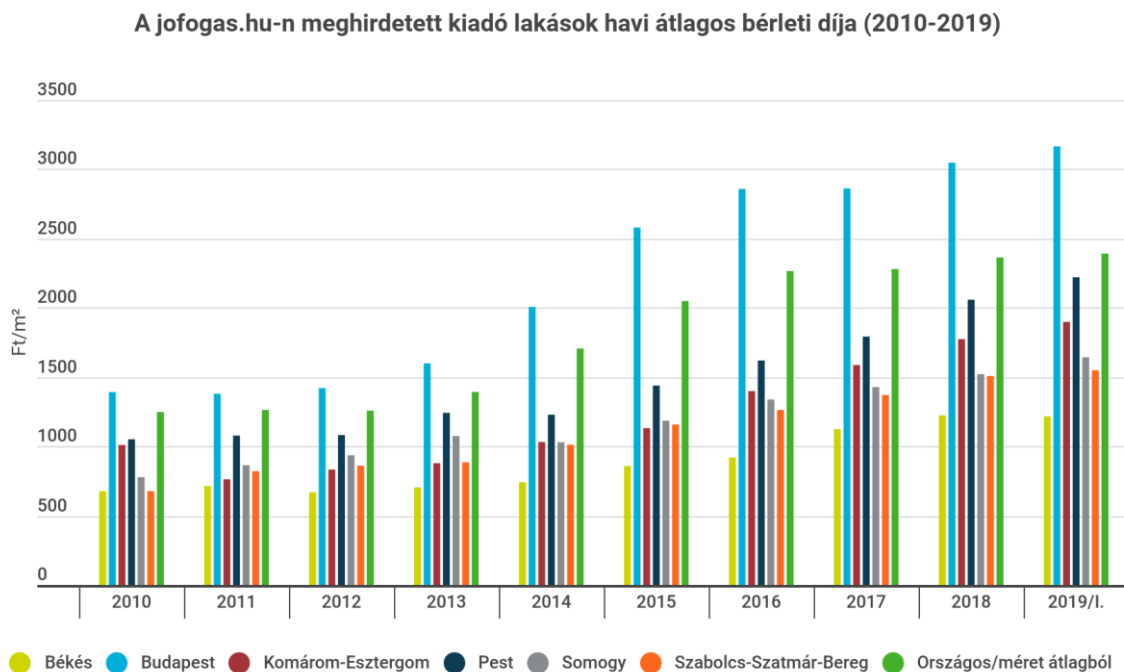
A jofogas.hu által gyűjtött adatok szerint 2019 elején a kiadásra meghirdetett lakások árának országos átlaga 2 391 ft/nm volt. 2011-hez képest ez majdnem 90%-os emelkedés. Budapest esetében az átlagár 3 165 ft/nm, ami majdnem 130%-os emelkedés

²⁵ <http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/stattukor/lakber18.pdf>

²⁶ <http://realista.hu/ingatlanpiac/ismt-beindul-az-albrlet-gyr/136229>

2011-hez képest. Az elmúlt másfél évben országosan 4,9%-al, Budapesten pedig 10,6%-al nőttek a kiadó lakások négyzetméterre vetített bérleti díjai.

2. ábra

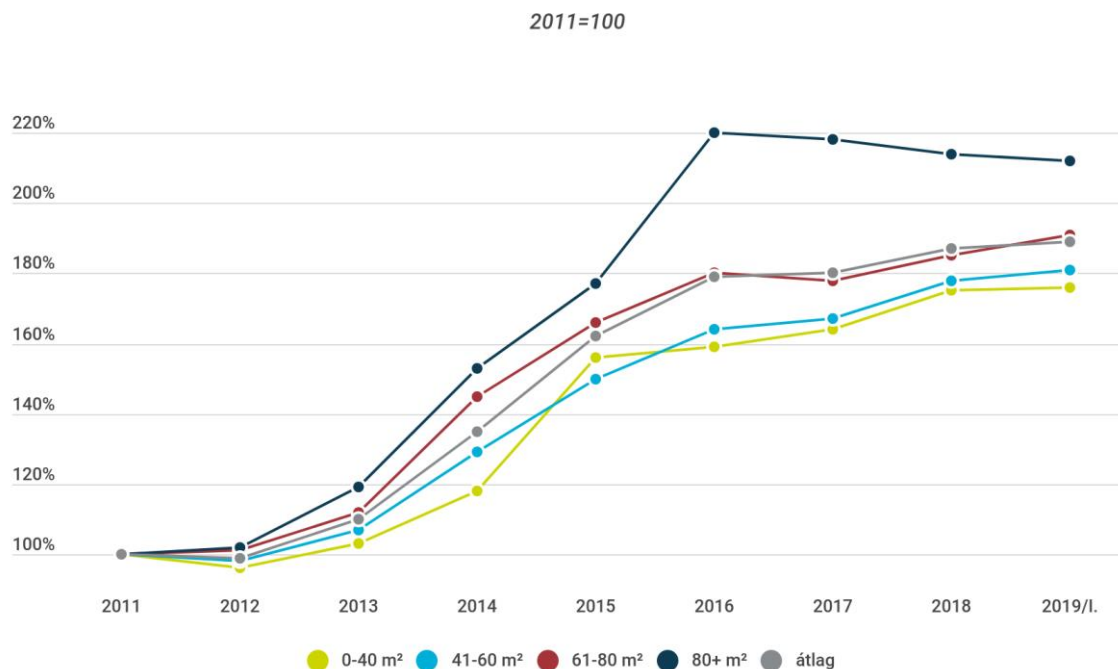


Forrás: jofogas.hu • Készítette: Habitat for Humanity Magyarország

Ha méretkategóriánkénti bontásban nézzük a jofogas.hu-n kiadásra meghirdetett lakások havi bérleti díjának változását 2011 óta, akkor kicsit egyértelműbben látszódnak a változás dinamikái. Minden méretkategória esetében igaz, hogy az igazán nagy felívelés 2013-2016 között ment végbe, bár azóta is folyamatos az emelkedés. Az elmúlt nyolc évben tehát átlagosan majdnem megduplázódtak az albérletárak Magyarországon.

3. ábra

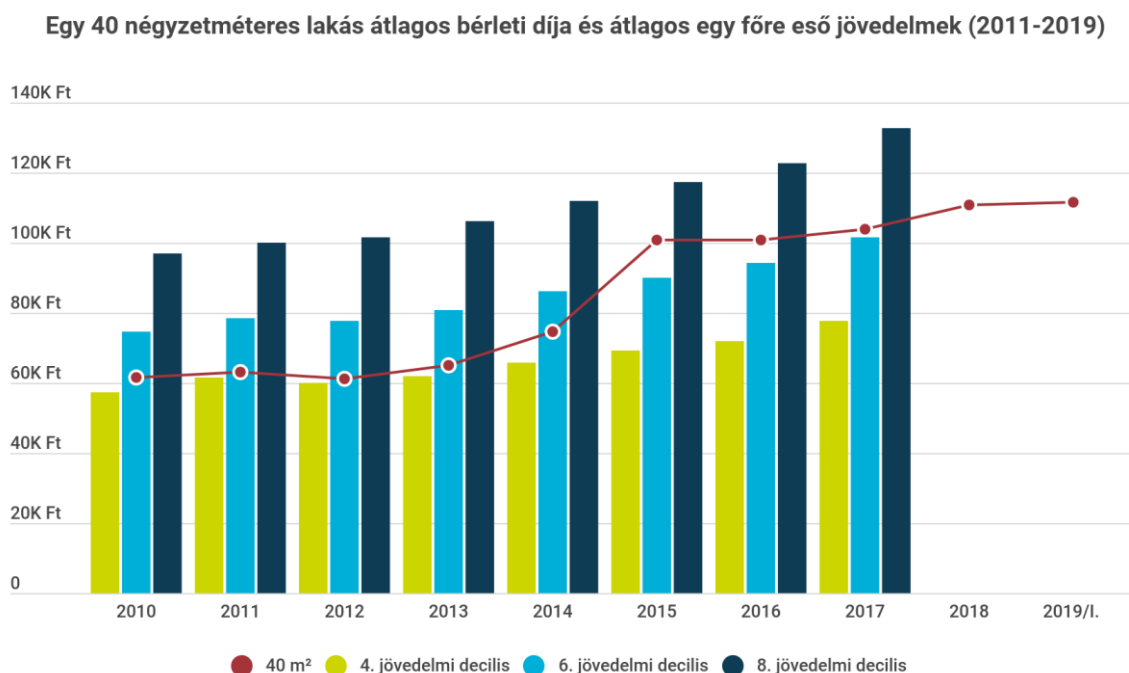
A jofogas.hu-n meghirdetett kiadó lakások árváltozása méretkategóriánként (2011-2019)



Forrás: jofogas.hu • Készítette: Habitat for Humanity Magyarország

Ha egy 40 négyzetméteres lakás átlagos bérleti díjának emelkedését hasonlítjuk az átlagbérek változásához, akkor még szembetűnőbb a változás. Míg az átlagos kiadási ár majdnem megduplázódott 2011 óta, addig a bérek csak kb. 35%-al nőttek 2017-ig. Jövedelmi tizedenként bontva az adatokat azt is láthatjuk, hogy míg 2011-ben egy átlagos 40 négyzetméteres lakás bérleti díja megegyezett a negyedik jövedelmi tizedbe tartozók egy főre eső jövedelmével, addig 2017-re már csak a két jövedelmi kategóriával magasabb, hatodik jövedelmi tizedbe eső átlagos egy főre eső havi jövedelem lenne elég ugyanerre a lakbérre. Tehát, egy fős háztartásokkal számolva hat év alatt a lakosság húsz százalékának vált elérhetetlenné ennek az átlagos lakásnak a kibérlése.

4. ábra



Forrás: jofogas.hu, KSH • Készítette: Habitat for Humanity Magyarország

Az albérletárak folyamatos növekedésének hátterében a növekvő kereslet mellett számos tényező áll: a válság miatt korábban elhalasztott beruházások realizálása, a bérek emelkedése, növekvő hitelkihelyezések, a CSOK feltételeinek változásai és kiterjesztése, új szereplők megjelenése az ingatlanpiacon (külföldiek, rövidtávú lakáskiadók és befektetők), végül pedig a pénzügyi környezet változásai (alacsony kamat- és hozamszint mellett relatív magas ingatlanhozamok), és nem utolsósorban a magánbérleti piac nem megfelelő szabályozása.

KÖZMŰHÁTRALÉKOK

A megfizethetőségi problémák többek között közműhátralékok felhalmozódásához vezethetnek. Az Európai Unió tagállamainak átlagához (7%) képest majdnem kétszerese azoknak a magyarországi háztartásoknak az aránya (13,9%), amelyeknek közüzemi hátraléka volt 2017-ben. A többi kelet-európai országban ennél jóval kedvezőbb a helyzet.²⁷ Az Eurostat az összes tartozást (jelzálog, lakásbérleti díj, közmű, fogyasztási hitel) is vizsgálja: 2018-ban itt is magasabb a tartozással rendelkező magyar háztartások aránya (12,8%), mint az Unió átlagát jelző adat (8,8%). Ugyanez az arány a szegénységi küszöb alatt élők körében

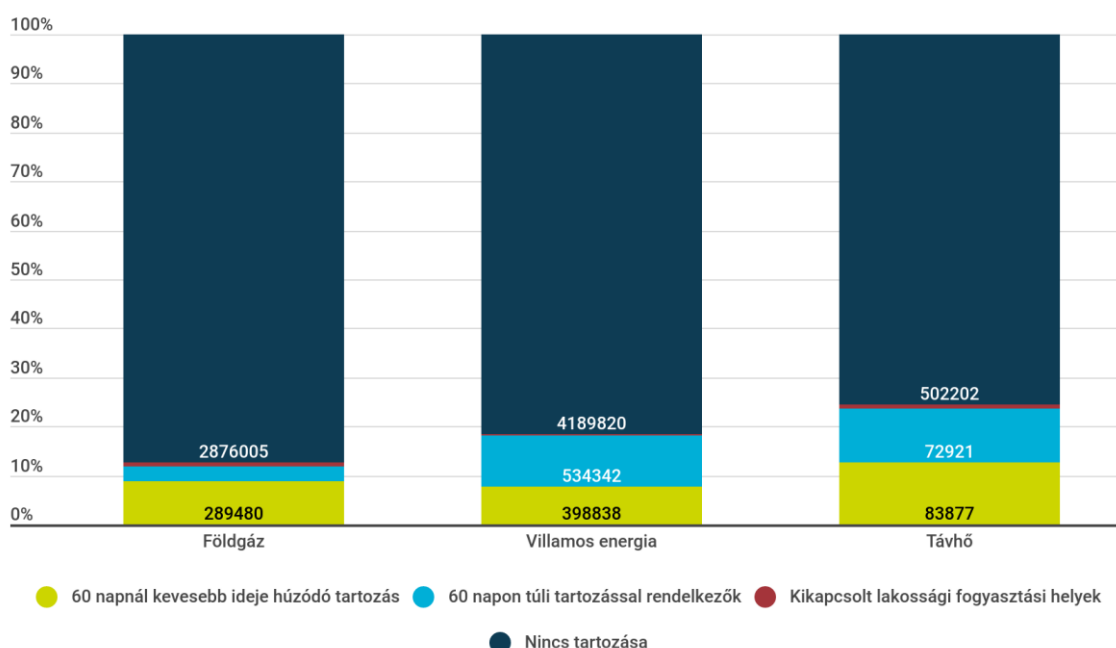
²⁷ http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc_mdes07&lang=en

Magyarországon 28,5%²⁸. **2018-ban tehát Magyarországon minden harmadik szegénységi küszöb alatt élő háztartás közműhátralékkal rendelkezett.**

A Magyar Energetikai és Közmű-szabályozási Hivatal adatszolgáltatása szerint²⁹ a földgáztartozások száma csökkent az előző évekhez képest. A hárommilliót meghaladó lakossági felhasználó közül 2018-ban földgáz-tartozással összesen 386 ezer háztartás rendelkezett, ebből 96 ezren 60 napon túli, azaz a szolgáltatás kikapcsolásával fenyegető tartozással. Közel 29 ezer háztartásban kapcsolták ki a gázt. Távhőt 659 ezer háztartás használt, közel negyedüknek volt tartozása. 73 ezer háztartás tartozása meghaladta a 60 napot, szolgáltatás kikapcsolása 4600 esetben történt. A több, mint 5 millió lakossági villamos energia előfizető 18%-a maradt el a befizetéssel 2018-ban. 534 ezer háztartás fenyegetett az áram kikapcsolása 60 napon túli tartozás miatt; végül 16 ezer háztartásban kapcsolták ki az áramot. **Összesen tehát csak az áramfogyasztást tekintve több mint egymillió ember, azaz a teljes lakosság tizede billeg annak a határán, hogy tartozásai miatt kikapcsolják az áramszolgáltatást az otthonában.**

5. ábra

Közműtartozások 2018-ban: lakossági fogyasztók aránya és száma késedelmi időtartam szerint



Forrás: Magyar Energetikai és Közmű-szabályozási Hivatal • Készítette: [Habitat for Humanity Magyarország](#)

²⁸ http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc_mdes05&lang=en

²⁹ A Habitat for Humanity Magyarország adatkérésére érkezett adatok.

A lakhatási kiadások terhei és a közműtartozások adatai alapján ténylegesen ennél sokkal több energiafogyasztónak lenne szüksége támogatásra abban, hogy a háztartás anyagi biztonságának kockáztatása nélkül hozzáférjen a számára megfelelő mennyiségű energiához (a támogatás formája sokféle lehet, így pénzügyi támogatás, fogyasztóvédelem, energiahatékonyság növelése, információnyújtás és tudatosítás).

LAKOSSÁGI HITELEK

Ahogy az előző fejezetben is kifejtettük, a devizahitelválság még nem ért véget. 2019 első negyedében a lakossági hitelállomány késedelemmel nem rendelkező teljes volumene bruttó 5 556 milliárd forint volt, míg az egy éven túli fizetési késedelemmel rendelkező lakossági hitelek volumene bruttó 211 milliárd. A piaci kamatozású lakáshitelek esetében ugyanezek a számok 2 645 milliárd és 46 milliárd forint³⁰. **A fizetési gondokkal küzdő hitelfelvevőkkel szemben fennálló követelések nagymértékben hozzájárulnak a megfizethetőségi problémákhoz, adott esetben pedig akár lakásvesztéshez is vezethetnek.**

A Magyar Nemzeti Bank adatai szerint 2018-ban 6 227 kényszerértékesítés történt az adós nem teljesítésének következtében. Ebből 1 348 ingatlan került át a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. tulajdonába, 2 094 ingatlant az adós értékesített. A bankok és követeléskezelők végül 2 785 ingatlant árvereztek el.³¹

A bedőlt jelzáloghitelek megsegítését célzó intézkedések nem váltották be a hozzájuk fűzött reményeket, mind a NET Zrt., mind a családi csődvédelem a jelentkezők töredékén tudott csak segíteni. 2018. novemberében kormányrendelet született³² arról, hogy az eredetileg bajba jutott devizahitelek segítése céljából létrehozott Nemzeti Eszközkezelő Zrt-t (NET) bérleti visszavásárolhatják lakásukat. Az adósoknak lehetősége volt arra, hogy a NET Zrt. megvásárolja lakásukat, amit utána kedvezményes áron tudtak visszabérelni. Az indulás óta 36 ezer lakás került a NET-hez ilyen módon, és összesen 154 ezer embert érintett. Ahogy az előző fejezetben is kifejtettük, a NET Zrt. 2019-től nem folytathatja eddigi tevékenységét, a tulajdonában álló bérlakások 90%-át a bérlőknek fogják privatizálni.

A családi csődvédelem bevezetéséhez a kormány nagy reményeket fűzött, 20-40 ezer jelentkezőre számítottak, ehhez képest az elindítás óta mindössze 1300 csődvédelmi eljárás

³⁰ <https://www.mnb.hu/statisztika/statisztikai-adatok-informaciok/adatok-idosorok/iii-penzugyi-stabilitasi-statisztikak/a-haztartasi-sektor-reszere-nyujtott-hitelallomany-osszetetele>

³¹ <https://www.portfolio.hu/finanszirozasi/hitel/biro-ica-nincs-egyedul-ennyi-kilakoltatas-van-magyarorszagon.322979.html>

³² <https://bit.ly/2XiXWqe>

indult. Ez a devizahiteles adósok kb. 1%-át jelenti.³³ Az Igazságügyi Minisztérium Természetes Személyek Adósságrendezési Nyilvántartása alapján³⁴ a 2018-as évben összesen 307 háztartás kérelmezte természetes személyek adósságrendezési eljárását (családi csődvédelmet). 2019 első négy hónapjában 99-en nyújtottak be ugyanilyen kérelmet. Pedig erre az intézkedésre nagy szükség lenne, mert ezzel lenne megakadályozható, hogy évtizedeken keresztül (a hitellel terhelt lakás eladása után is) ellehetetlenítse az egykori adósok megélhetését a jövedelmükből levont adósság.

A tavalyi évben a kérelmek kb. egyhatodát Budapesten nyújtották be, a megyék közül Veszprém (33 db), Pest, Fejér, Baranya és Jász-Nagykun-Szolnok megyékben volt a legmagasabb (20 feletti) a kérelmek száma. 42 esetben sikerült bíróságon kívüli adósságrendezési megállapodást kötni. Jogerős bírósági végzés 150 esetben született, ebből 25 esetben véget ért az eljárás. 8 eljárás végződött jogerős adósságtörlesztési végzéssel. A szigorú bekerülési feltételek miatt a magáncsőd a vártnál sokkal kevesebb háztartás számára nyújtott megoldást.

KILAKOLTATÁSOK

A megfizethetőségi problémák adott esetben lakásvesztéshez is vezethetnek, így a kilakoltatásokkal kapcsolatos statisztikai adatok is jól jelzik a megfizethetőséggel kapcsolatos tágabb folyamatok alakulását. A Magyar Bírósági Végrehajtói Kar adatai szerint 2018-ban összesen 3 212 kilakoltatás történt hazánkban, annak ellenére, hogy a kilakoltatási moratóriumot egy hónappal, májusig meghosszabbították.³⁵ 2017-ben egy hónappal hosszabb idő alatt összesen 3 636 háztartást lakoltattak ki. A kilakoltatások okai a következőképpen alakultak 2018-ban: 1928 lakást elárvereztek, 743 esetben lakásügyben hozott határozat végrehajtása miatt, 318 esetben a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. kérelmére elrendelt eljárás során, 204 háztartást pedig önkényes lakásfoglalás miatt lakoltattak ki. Bírósági végrehajtáson kívüli lakáseladás 19 esetben történt. A Magyar Bírósági Végrehajtói Kar szerint a legtöbb intézkedés oka devizahiteles ügy volt.

Ha egy gyermekes család nem talál semmilyen lakhatási lehetőséget, albérletet vagy szívességi lakhatást, a területileg illetékes gyámhivatal köteles kiemelni a kiskorú gyermeket a családból. Az elmúlt két évben 8 ilyen esetről tudunk, de sajnálatos módon a fővárosi statisztikák nem hozzáférhetőek. Feltételezhető, hogy Budapesten ennél több gyermekes családot is érintett a kiemelés, hiszen a fővárosban történik a legtöbb kilakoltatás. 2018.

³³ <https://24.hu/belfold/2018/08/02/devizahitel-magancsod-kudarc-bank-jelzalog-kdnp/>

³⁴ A Habitat for Humanity Magyarország adatkérésére érkezett adatok.

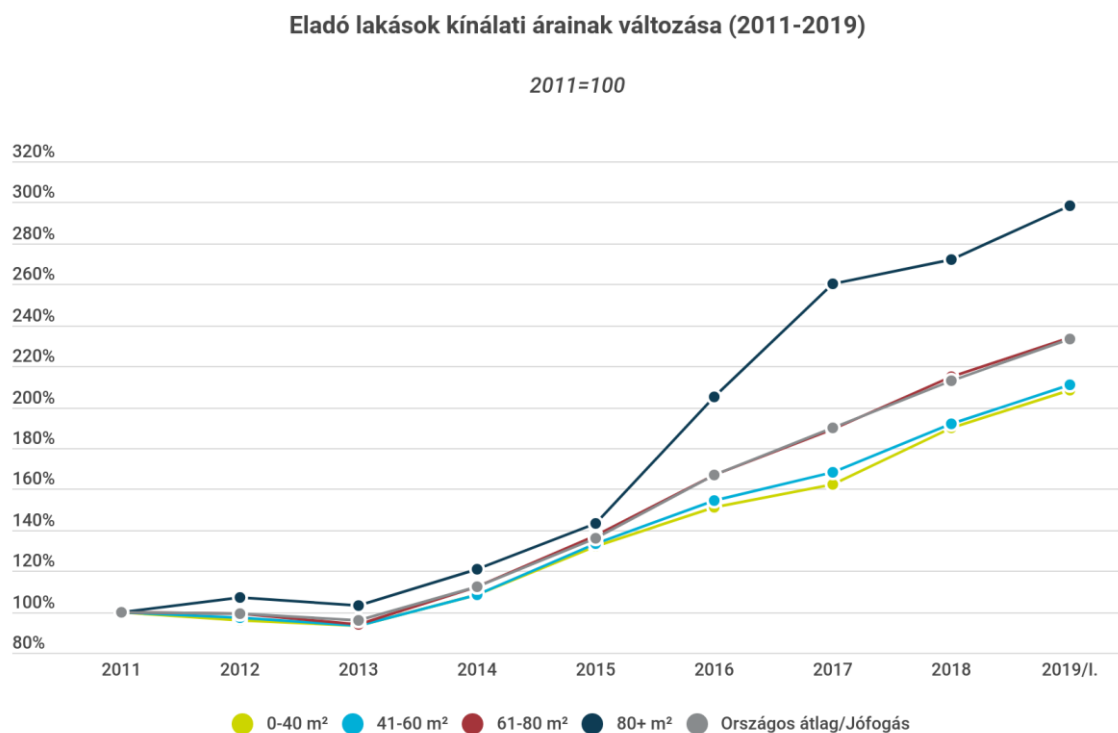
³⁵ <https://24.hu/belfold/2019/02/08/utcara-kerul-kilakoltatas-vegrehajto-csaladok-eve-ingatlankiurites/>

februárjában szavazták le A Város Mindenkié csoport³⁶ által kezdeményezett törvénymódosító javaslatot, amely megtiltotta volna a gyermekes családok elhelyezés nélküli kilakoltatását³⁷, amely sokszor annak ellenére történik, hogy a gyermekvédelmi törvény megtiltja, hogy egy gyermeket anyagi vagy lakhatási okok miatt szakítsanak el szüleitől.³⁸

AZ INGATLANPIACI BOOM ELTÉRŐ HATÁSAI

Magyarországon 2013 óta folyamatosan növekednek mind az eladott, mind a kiadott ingatlanok árai, és ez várhatóan 2018 után is folytatódik. A jofogas.hu adatai szerint 2011-2019 között a portálon meghirdetett eladó lakások kínálati árai minden méretkategóriában megduplázódtak, a legnagyobb alapterületű lakások esetében pedig megháromszorozódtak.

6. ábra



Forrás: jofogas.hu • Készítette: Habitat for Humanity Magyarország

Ezt a tendenciát különböző szereplők különbözőképpen szokták értékelni. Piaci szereplők és politikusok is gyakran érvelnek amellett, hogy az ingatlanpiac felfutása az ország gazdasági helyzetének javulását jelképezi, és az árak növekedéséből sokan tudnak profitálni. Ebből a növekedésből azonban a társadalom különböző rétegei és az ország különböző területei rendkívül egyenlőtlenül profitálnak. Azok a társadalmi csoportok, amelyek kevesebb

³⁶ <https://bit.ly/2CRtsll>

³⁷ <https://24.hu/belfold/2018/02/19/leszavazta-a-fidesz-a-gyerekes-csaladok-kilakoltatasanak-tilalmat/>

³⁸ <https://bit.ly/35k3K5J>

vagyonnal és alacsonyabb jövedelemmel rendelkeznek, nem csak hogy nem profitálnak az áremelkedésből, de jövedelmük egyre nagyobb részét lesznek kénytelenek emiatt vagy albérletre, vagy lakáshitel törlesztésre költeni. Az állami lakáspolitikai csak fokozza ezeket az egyenlőtlenségeket azzal, hogy az alsó- és középrétegeket a megfizethető lakhatáshoz való hozzájárás segítése helyett hitelfelvételre, tehát további eladósodásra motiválja; akik pedig ehhez nem férnek hozzá, azoknak semmilyen egyéb támogatást nem nyújt.

TÁRSADALMI RÉTEGEK ÉS INGATLANÁR-NÖVEKEDÉS

Az ingatlanpiaci áremelkedésből, legyen szó eladott vagy kiadott lakásokról, természetesen azok a társadalmi csoportok tudnak bármennyire profitálni, amelyek lakástulajdonnal rendelkeznek, és az élethelyzetük miatt az áremelkedésből származó potenciális hasznot realizálni tudják. A KSH adatai alapján³⁹ Magyarországon a háztartások legnagyobb része, 89,8 százaléka saját tulajdonú vagy olyan lakásban él, amelynek haszonélvezője. A háztartások 8,8 százaléka lakik piaci vagy nem piaci árú albérletben, 1,4 százalék pedig szívésségi lakhatásban vagy szolgálati lakásban. Bár a háztartások döntő többsége saját tulajdonú ingatlanban él, a 2011-es adatokhoz képest nőtt a lakásbérletben élők aránya is: akkor még csak a háztartások 7,1 százaléka élt albérletben. A saját tulajdonú lakásban élőknek azonban csak töredéke az, akinek tényleges haszna származhat az ingatlanok áremelkedéséből. A pályakezdő fiatalok, a családi okok miatt szétköltözni kényszerülők, stb. viszont inkább a növekvő árak negatív hatásaival találkoznak.

Ráadásul társadalmi rétegek szerinti bontásban az átlagos adatok mást mutatnak. A KSH adatai alapján⁴⁰, amely jövedelmi tizedekre osztja a társadalmat, az alsó két jövedelmi tizednek csak 77, illetve 77,7 százaléka lakik a saját lakásában, míg a többi jövedelmi tizednél ez az arány jóval 80 százalék fölött van. Tehát a legalacsonyabb jövedelmű embereknek kisebb aránya él saját tulajdonú ingatlanban, így őket jobban sújtja egy esetleges ingatlanpiaci boom. A lakástulajdon azonban önmagában nem jelenti azt, hogy a háztartás profitálni is tud az áremelkedésből. Ez többek között attól is függ, hogy mekkora hitelteherrel bír a háztartás, hány ingatlannal rendelkezik, és azok hol helyezkednek el.

Ezekkel az adatokkal kapcsolatban a Magyar Nemzeti Bank (MNB) 2017-es vagyonfelmérése nyújt támpontot⁴¹. Az MNB elemzésében vagyoni helyzet alapján osztotta tizedekre a társadalmat (ellentétben a KSH jövedelem alapú felosztásával). **Lakástulajdon tekintetében a legalsó tized leszakadása a legszembetűnőbb: ezeknek a háztartásoknak csak 28**

³⁹ http://www.ksh.hu/docs/hun/xstadat/xstadat_eves/i_zhc019d.html?down=5818

⁴⁰ http://www.ksh.hu/docs/hun/xstadat/xstadat_eves/i_zhc019a.html?down=5530

⁴¹ <https://www.mnb.hu/letoltes/vagyonfelmeres-2017-web.pdf>

százaléka rendelkezett saját lakással vagy házzal, míg ugyanez az arány a felső öt jövedelmi tizedben 90 százalék fölötti, a legfelső három tizedben átlagosan 97 százalék.

Mindez azt mutatja, hogy a vagyoni helyzet alapján történő felmérés jobban rámutat a lakástulajdonos és -tulajdon nélküli rétegek közötti különbségekre. Nem csak arra, hogy **a legkevésbé vagyonos rétegeknek kicsit több mint a negyede rendelkezik csak lakással**, hanem arra is, hogy **rájuk nézve nagyobb adósságteherrel jár a tulajdonszerzés**, és hogy igazán az profitál a növekedésből, akinek több ingatlana van: vagyis a legvagyonosabbak. Emiatt állíthatjuk azt, hogy egy ingatlanpiaci fellendülés nem szolgálja a teljes népesség érdekeit.

Miközben a legalsó tizedben a legkisebb a lakástulajdonnal rendelkezők száma, ezeknek a háztartásoknak volt a legnagyobb arányban ingatlanhitel: 26 százalékuk rendelkezett ilyen hitellel, míg ez az arány a legfelső tizedeknél nem érte el a 20 százalékot sem. Emellett a többi tizedhez képest kiemelkedő arányban, a háztartások 34 százalékának volt egyéb hitele. Ez azért fontos, mert a legszegényebb háztartások a lakhatási költségeiket a szigorodó banki hitel szabályozás miatt gyakran nem lakáscélú, hanem egyéb, tipikusan rosszabb feltételekkel folyósított szabadon felhasználható kölcsönökkel fedezik⁴². Ezek a hitelek jellemzően sokkal kockázatosabbak és drágábbak, mint a lakáscélú kölcsönök.

Mégsem a lakástulajdon ténye vagy a hitelek aránya jelenti a legnagyobb különbséget a különböző vagyoni csoportok között, hanem az, hogy milyen csoportok rendelkeznek egynél több ingatlantulajdonnal. **A legalsó négy vagyoni tizedben együtt csak a több ingatlantulajdonnal rendelkező háztartások 10%-a található, miközben a legfelső tizedben ugyanezen háztartások 34,5%-a. Viszont ha figyelembe vesszük, hogy a háztartásoknak összesen csak 19 százaléka rendelkezett több ingatlantulajdonnal, jól látszik, hogy a felső vagyoni tized mennyire aránytalanul sokat képes profitálni a lakáspiaci áremelkedésből, azaz eleve előnyösebb vagyoni helyzetük, és ezen keresztül a vagyoneeloszlásból fakadó társadalmi egyenlőtlenség csak fokozódik.**

Fontosak a földrajzi különbségek is: míg a legkevésbé vagyonos rétegek túlnyomó többsége vidéken él, addig a legvagyonosabbak közel fele Budapesten. Budapesten emelkedtek a legnagyobbat az ingatlanárak, de a fővároson belül is a belső kerületekben és a budai zöldövezetben. A G7 elemzésében⁴³ az ingatlanpiac kettéválásáról ír. Nem csak a legnépszerűbb budapesti kerületek és a külkerületek közötti különbségek miatt, hanem azért

⁴² Részletesebben lásd: Pósfai Zsuzsanna (2018): Reproducing uneven development on the Hungarian housing market. Doktori értekezés, Földtudományi Doktori Iskola, Szegedi Tudományegyetem. <http://doktori.bibl.u-szeged.hu/9753/>

⁴³ <https://g7.hu/adat/20190312/a-budapesti-lakasar-robbanas-ahogy-meg-sosem-lattad/>

is, mert kétféle típusú, eltérő dinamikájú kereslet alakult ki: a népszerű kerületek drága ingatlanjai és a külsőbb kerületek olcsó ingatlanjai iránt. Mivel a legalacsonyabb jövedelmű csoportoknak a belső és a budai zöldövezeti kerületek négyzetméter árai elérhetetlenek, nagyobb verseny alakul ki az olcsó – külterületeken található és/vagy leromlott állapotú – ingatlanokért. Ezzel a folyamattal a budapesti ingatlanpiac a társadalmi egyenlőtlenségeket lekövetve még tovább polarizálódik.

Mindezek alapján az rajzolódik ki, hogy a társadalom legvagyonosabb rétegei számára válik lehetővé, hogy több ingatlannal rendelkezzen, miközben egyre nagyobb a verseny mind az albérletekért, mind az alacsony áron megvehető, leromlott állapotú és/vagy külterületi lakásokért, házakért.

KÜLFÖLDIEK MAGYARORSZÁGI LAKÁSBEFEKTETÉSEI

A G7 már idézett elemzése a belső kerületek megdrágulását részben Airbnb hatásnak is nevezi, hiszen ezekben a kerületekben koncentrálódnak a turistalakások, amelyeknek a rövid távú kiadása nagyobb hasznot jelent, mint a hosszú távú kiadás. Nem csak magyar tulajdonosok fektetnek azonban be az ingatlanpiacba: a Magyar Nemzet a Kormány.hu közleményére hivatkozva arról ír⁴⁴, hogy nőtt a külföldiek befektetési célú ingatlanvásárlása, méghozzá elsősorban a belső kerületekben.

A külföldiek magyarországi lakásvásárlásáról 2017-es adatokkal rendelkezünk (KSH 2018)⁴⁵. 2017-ben összesen 7 371 db lakást vásároltak külföldi állampolgárok, a teljes lakáspiaci forgalom 4,8%-át foglalva el ezzel. Kétharmaduk EU-tagállam polgára. A legtöbb (1000 db fölötti) lakást német, kínai és román állampolgárok vásároltak. Az átlagosan idősebb nyugat-európai (belga, német, holland, osztrák, svájci) vevők legnagyobbbrészt vidéken vásároltak lakást. A külföldiek vidéki lakásvásárlásai főleg az ország nyugati és középső részében történtek: Zalában, Somogyban és Győr-Sopron-Moson megyében a lakásvásárlók közel tizede külföldi állampolgár volt.

Budapesten legnagyobb arányban a kínai, vietnámi, izraeli és francia állampolgárok vásároltak lakást. A lakások átlagos értéke a kínai állampolgárok által vásárolt ingatlanok esetében a legmagasabb, 41 millió Ft. A fővárosban eladott lakások 8,8%-a került külföldi tulajdonába, átlagosan 36,3 millió Ft-os árért, ami jóval felette van a magyarok által vásárolt lakások átlagárának (23,4 millió Ft). A külföldi állampolgárok a belvárosi kerületeket preferálják: a VI., VII. és VIII. kerületben kerületenként 400-nál több lakást vásároltak 2017-ben. Az adatok alapján feltételezhetjük, hogy a belvárosi, kiemelten magas számok a külföldiek befektetési

⁴⁴ <https://magyarnemzet.hu/gazdasag/egyre-tobb-kulfoldi-vesz-ingatlant-5507486/>

⁴⁵ <http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/stattukor/lakaspiacar/lakaspiacar181.pdf>

célú lakásvásárlását mutatják. A külföldiek részesedése az V. kerületben a legmagasabb, a külföldi vásárlók a lakásforgalom egyharmadát tették ki. A budai I., II. és a pesti IX. kerületekben is 10% feletti a külföldiek aránya a lakásvásárlók között.

Az Airbnb, és általában a befektetési célú lakásvásárlás szintén hozzájárul a piac kettéválásához, amelynek egyenes következménye, hogy az alacsonyabb jövedelmű, kevésbé vagyonos rétegek kiszorulnak a főváros belső kerületeiből, legyenek akár potenciális lakásvásárlók vagy albérlők.

AZ ELADÓSODÁS TÁMOGATÁSA A MEGFIZETHETŐSÉG HELYETT

Az MNB Versenyképességi program 330 pontban című kiadványában szintén közpolitikai problémaként említi a befektetési célú lakásvásárlás elterjedését, amely a kiadvány szerint negatívan hat az első lakásukat vásárlók lakáshoz jutására⁴⁶. Az MNB ezért olyan közpolitikai változtatásokat javasol a kormánynak, amellyel az otthonteremtési kedvezményeket és a lakáshoz jutást támogató adópolitikát célzottabbá tennék.

Mindebből az is kiderül, hogy az állam tisztában van vele, hogy az olyan lakástulajdont célzó támogatási formákból, mint például az adó-visszatérítési kedvezmény, Áfa-kedvezmény, családi otthonteremtési kedvezmény (CSOK), nem feltétlenül azok a társadalmi csoportok profitálnak, amelyeknek a leginkább szüksége lenne rájuk. Ezek a kedvezmények aktívan hozzájárulnak az áremelkedéshez, és az MNB javaslatai alapján sokan befektetési célokra használják ezeket.

Magyarország Kormányának „Program a versenyképesebb Magyarorszáért” című kiadványa azonban nem foglalkozik ezzel a kérdéssel: a kormány kiadványából az derül ki, hogy a fő cél az építőipar növekedésének kiterjesztése, az ezzel kapcsolatos potenciális egyenlőtlenségekkel azonban nem foglalkozik az elemzés⁴⁷.

A két kiadványt együtt olvasva az derül ki, hogy **az államnak két fő lakáspolitikai célja van. Egyrészt a gazdasági növekedés fenntartása a fogyasztói – beleértve a lakáscélú – hitelek alacsony jövedelmű fogyasztókra való kiterjesztésével, illetve az építőipar növekedésével. Másrészt a lakáspolitikai felhasználása a demográfiai csökkenés megállítására**, amelynek része a lakástulajdonszerzés jelentős támogatásának kiterjesztése nem csak a három-, hanem már a kétgyermekes családokra is. Mindkét esetben azt látjuk, hogy **a lakáspolitikai alárendelt szerepet játszik mind a gazdaságpolitikához, mind pedig a népesedéspolitikához képest.**

⁴⁶ <https://www.mnb.hu/letoltes/versenykepességi-program.pdf>

⁴⁷ <https://bit.ly/2CGRj7z>

A megfizethetőségi vagy hozzáférési problémák háromféleképpen jelennek meg ebben a kérdésben. Egyfelől a lakástulajdonhoz való hozzáférés kapcsán, amelyre az MNB megoldási javaslata az, hogy a bankok minél több társadalmi réteget vonjanak be a hitelezésbe, miközben az ezzel kapcsolatos kockázatokat a fix kamatozású, hosszabb futamidejű hitelek kiterjesztésével csökkentik. Miközben pozitív fejlemény, hogy a legkockázatosabb, változó kamatozású hitelek aránya folyamatosan csökken, aggasztó, hogy **a kormány és az MNB kiadványai egy megfizethetőségi problémát elsősorban az eladósodottság növelésével terveznek megoldani.**

Másfelől **a kormány nem rászorultsági, hanem demográfiai alapon folytat újraelosztást anélkül, hogy ennek a megfizethetőségre gyakorolt hatását figyelembe venné.** A fő szempont az újraelosztásnál a gyermekszületés, ugyanakkor, ahogy már említettük, a szabályozás nem zárja ki hatékonyan a kedvezmények felhasználását befektetési célú lakásvásárlásra. Még ha ki is zárnánk ennek lehetőségét, a kedvezmények, elsősorban a CSOK, még akkor is növelnék a társadalmi egyenlőtlenségeket. Az Új Egyenlőség elemzése alapján a CSOK a megtakarításokkal rendelkező, az ország munkalehetőségeiben bővelkedő részein élő családoknak kedvez, miközben minden család számára érezhetően hozzájárul az ingatlanárak növekedéséhez. Tehát azok számára, akik kimaradnak belőle, megfizethetőségi problémát eredményez⁴⁸.

Harmadrészt **a kormány semmilyen lépést nem tesz a magánbérleti piac hatékonyabb szabályozására.** Pedig az OTP Ingatlanpont felmérése szerint 10-ből 8 fiatal azt válaszolja, hogy nehéz ma lakáshoz jutni, még hozzá éppen azért, mert a magánbérleti piac növekvő árai lehetetlenné teszik, hogy elég pénzt takarítsanak meg ahhoz, hogy a lakáshitel esetén az önrészt ki tudják fizetni⁴⁹. Emellett a magánbérletiek több mint fele (53%-a) küzd megfizethetőségi problémával⁵⁰. A magánbérleti piacot érintő kormányzati támogatások elenyészőek, és azok is elsősorban a munkaerő mobilitását célozzák, nem pedig az albérletben élő több százezer háztartás támogatását. Ezzel még inkább a lakáshitelek és az eladósodottság felé terelik a háztartásokat. Az MNB kiadványában kizárólag a munkaerő-piaci mobilitás szempontjából vizsgálják a lakhatási támogatásokat, és közpolitikai problémaként fogalmazzák meg, hogy Magyarországon a legalacsonyabb a munkaerő mobilitás. Ez szintén hozzájárul a mély területi különbségekhez.

⁴⁸ <http://ujegyenloseg.hu/forditott-ujraelosztas-a-lakaspolitikaban-a-csok-versengo-celjai/>

⁴⁹ https://hvg.hu/ingatlan/20190502_Tizbol_nyolc_fiatalnak_eselye_sincs_hogy_sajat_lakasa_legyen

⁵⁰ Hegedüs József, Somogyi Eszter (2018): A lakások megfizethetősége és a társadalmi egyenlőtlenségek – a KSH 2015-ös lakásfelvétele alapján. In: Miben élünk? A 2015. évi lakásfelmérés részletes eredményei. Központi Statisztikai Hivatal, Budapest, 6–25. https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/pdf/miben_elunk15_2.pdf

Az MNB szakértői megoldási javaslatként a munkáltatón keresztül történő albérlet-támogatást, ingatlanadó-kedvezményeket és a szolgálati lakást említik. A közfoglalkoztatottak munkavállalását pedig munkásszállók támogatásával ösztönöznék. A kormány programjában azonban már nincsenek erre utaló javaslatok. Sőt, a kormány tavaly mind a munkavállalók lakáscélú munkáltatói támogatásának (vásárlásra, felújításra, akadálymentesítésre, bővítésre fordítható támogatás), mind a mobilitási célú lakhatási támogatásának (albérletre fordítható támogatás) megszüntette az adómentességét, a munkásszállón elhelyezését pedig erősen korlátozta.

A Nemzeti Adó- és Vámhivatal adatai szerint a lakáscélú munkáltatói támogatást 2014 és 2018 között 157 176 munkavállaló vette igénybe, míg a mobilitási célú támogatást 2017-2018-ban 6552 fő. Ezek a támogatási típusok tehát nem terjedtek el tömegesen, különösen az albérlettámogatás nem. Ennek hátterében elsősorban az állhat, hogy nagyon szigorú szempontok alapján lehetett ehhez hozzáférni⁵¹. Mindenesetre a közpolitika irányvonalát jól mutatja, hogy akkor sem támogatja az állam a háztartások lakhatását, ha kifejezetten munkavállaláshoz van erre szükségük, és a megoldást erre is a hitelek kiterjesztésében látja.

A kormány a munkaerő-mobilitás elősegítése érdekében több alkalommal (2018 januárjában és októberében 5-5 milliárd forint értékben⁵²) hirdetett pályázatot⁵³ önkormányzatok és társulásaik számára minimum 80 fős munkásszállók létesítésére olyan térségekben, ahol nincs elegendő szálláshely. A feltételek enyhültek: az elvárt önerő 40%-ról 20 %-ra csökkent. Szociális szakemberek elmondása alapján⁵⁴ a munkásszállókat az albérleti piacról kiszoruló háztartások is igénybe veszik, van, ahová családok is beköltözhetnek annak ellenére, hogy a körülmények nem megfelelőek gyerekes családoknak.

JAVASLATOK

Az államnak mindenekelőtt nem csak a lakástulajdonszerzést, hanem a lakásbérletet is támogatnia kellene. Ez segíthetné azt, hogy az alacsony jövedelmű családok elkerülhessék az adósságcsapdát, illetve növelhetné a munkaerő mobilitását is. Ennek eszközei lehetnek: a magánbérlet támogatása albérleti támogatásokon vagy lakásügynökségek felállításán keresztül, az üres lakások kiadásának ösztönzése átláthatóbb szabályozással, illetve a bérlők

⁵¹ https://habitat.hu/wp-content/uploads/2018/08/Habitat_eves_jelentes_2016_web_2.pdf

⁵² <http://www.kormany.hu/hu/nemzetgazdasagi-miniszterium/munkaeropiaci-es-kepzesi-allamtitkarsag/hirek/ujra-lehet-palyazni-munkasszallok-epitesere>

⁵³ <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/budapest/hirek/palyazat-jelent-meg-munkasszallasok-kialakitasara>

⁵⁴ <https://bit.ly/32KU4ze>

és lakást kiadók jogainak megerősítése. Ezekről részletes információt a Habitat for Humanity javaslatcsomagja tartalmaz⁵⁵.

A barcelonai önkormányzat például úgy tette lehetővé, hogy az építőipari fellendülésből a kevésbé tehető rétegek is profitáljanak, hogy az új építésű lakások 30 százalékának szociális bérlakásként kell működnie⁵⁶. Ezzel nem csak a megfizethető lakások száma nő, hanem megállítják az alacsonyabb jövedelmű csoportok belvárosból történő kiszorulását is. Emellett adókedvezményekkel nem csak a saját tulajdonú, hanem akár szociális bérlakások építését is ösztönözhetné az állam. Ilyen adókedvezmények léteznek például New Yorkban⁵⁷.

Magyarországon a legtöbb csoport számára a lakástulajdon megszerzése, az otthonteremtés jelenti a fő célt, nem véletlenül tekinti az állam a lakáspolitikát az egyik fő családpolitikai eszköznek. Ugyanakkor a felelős lakáspolitiká nem szólhat kizárólag azokról a csoportokról, amelyek rendelkeznek elég tőkével a lakástulajdonszerzésre. Azoknak is meg kell adni a megfelelő lakhatáshoz való hozzáférés lehetőségét, akik ettől az ideáltól messze vannak. Ez az árnövekedés határtalan támogatásával nem lesz lehetséges.

Felelősségteljesebb állami hitelpolitikára is szükség lenne. Jelenleg az állam kritikátlanul népszerűsíti a lakás- és egyéb fogyasztói hiteleket, és azt közvetíti, hogy a devizahitelek megszűnésével és a fix kamatozású hitelek elterjedésével ezek nem járnak kockázattal. Csakhogy ezek, mindamelllett, hogy az alacsony jövedelműeket könnyen adósságcsapdába sodorják, megfizethetőségi problémát is eredményeznek mind a saját tulajdonú, mind a bérelt lakások piacán. Éppen ezért az állam nem kezelheti a hitelezést fő lakáspolitikai eszközként, hanem ezeket az állami erőforrásokat kevésbé tehető rétegek lakhatásának támogatására, illetve az eladósodás megelőzésére kellene fordítania.

A közműhátralékokkal rendelkezők magas száma miatt szükség lenne olyan államilag finanszírozott eszközökre is, amelyek kifejezetten a rosszabb anyagi helyzetű lakók lakhatási és rezsiköltségeit csökkentik.

⁵⁵ <https://habitat.hu/sites/feketelakas/>

⁵⁶ https://www.barcelona.cat/infobarcelona/en/organisations-and-political-groups-reach-an-agreement-to-allocate-30-of-all-new-homes-as-protected-housing-2_711671.html

⁵⁷ <https://www1.nyc.gov/office-of-the-mayor/news/682-17/mayor-de-blasio-complete-affordable-housing-plan-2-years-ahead-schedule-accelerate-pace-and#/0>

HIVATKOZOTT TANULMÁNYOK

HEGEDÜS J., Somogyi E. (2018): A lakások megfizethetősége és a társadalmi egyenlőtlenségek – a KSH 2015-ös lakásfelvétele alapján. In: *Miben élünk? A 2015. évi lakásfelmérés részletes eredményei*. Központi Statisztikai Hivatal, Budapest, 6–25.

KSH (2018): *Statisztikai Tükör. Lakáspiaci árak, lakásárindex, 2018. I. negyedév*. 2018. Július 26. KSH, 2018.

MAGYAR NEMZETI BANK (2019): *Versenyképességi program 330 pontban*. MNB, Budapest.

PÓSFAI Zs. (2018): *Reproducing uneven development on the Hungarian housing market*. Doktori értekezés, Földtudományi Doktori Iskola, Szegedi Tudományegyetem.

3. LAKÁSPIACRA KILÉPŐ FIATALOK A LAKHATÁSI VÁLSÁGBAN

Balogi Anna és Kőszeghy Lea

FIATALOK SPECIÁLIS HELYZETE ÉS A LAKÁSRENDSZER SAJÁTOSSÁGAI

Az önálló lakhatás megszerzését a fiatal- és felnőttkor közötti átmenet fontos lépésének szokás tartani⁵⁸. A fiatalok helyzetét a lakáspiacon ugyanakkor sérülékennyé teszi jellemzően alacsonyabb jövedelmük és a lakáspiaci tapasztalatok hiánya⁵⁹. Ezzel összefüggésben a lakásrendszer aktuális állapota, azok a lehetőségek és korlátok, amelyeket a tulajdonviszonyok, a lakáspolitikai intézmények és ezek működése meghatároz, különösen érzékenyen érintik a lakáspiacra újonnan belépő vagy belépni szándékozó fiatalokat. **Magyarországon a fiatalok lakáshoz – és ezen belül megfelelő lakáshoz – jutási esélyeit nagy mértékben, és társadalmi státusz szerint eltérő módon meghatározza a lakásrendszer néhány alapvető jellemzője. Ilyen például a lakásrendszer erősen tulajdonorientált jellege és az ebből eredő hozzáférési problémák, a lakástámogatásokhoz való egyenlőtlen hozzáférés, a magánlakásbérleti piac szabályozatlansága és ebből fakadó bizonytalansága, illetve megfizethetőségi problémái.** Az alábbi fejezetben a lakáspiacra kilépő fiatalok lehetőségeiről és korlátaikról lesz szó a mai Magyarországon.

CSALÁDI ÉS ÁLLAMI TÁMOGATÁSOK KIEMELT SZEREPE A FIATALOK LAKÁSHOZ JUTÁSÁBAN

A magyarországi lakásrendszerben a fiatalok lakáshoz jutásának esélyét **erősen meghatározza a családon belül, generációk között átadható erőforrások megléte vagy hiánya.** Ez az intergenerációs transzfernek is nevezhető családi támogatás többféle formát ölthet: a lakásvásárláshoz nyújtott közvetlen pénzbeli támogatástól kezdve a hitelkezesésen keresztül a család más tagjának tulajdonában levő ingatlan ajándékozásáig, szívésségi vagy kedvezményes használatáig, a családi kapcsolatháló segítségével történő lakásbérletig, de idesorolható például az otthonlakás vagy visszaköltözés lehetősége is. A KSH 2015-ben végzett lakásfelmérése szerint 2005 és 2015 között a fiatal, azaz 36 év alatti lakásvásárlók 40%-a vette igénybe családjának anyagi támogatását lakása megvásárlásához⁶⁰. Ez eleve

⁵⁸ Arundel, R., & Ronald, R. (2016). Parental co-residence, shared living and emerging adulthood in Europe: semi-dependent housing across welfare regime and housing system contexts. *Journal of Youth Studies*, 19(7), 885–905

⁵⁹ McKee, K. (2012). Young People, Homeownership and Future Welfare. *Housing Studies*, 27(6), 853–862

⁶⁰ Székely Gáborné (2018): A lakásvásárlás finanszírozása. In: *Miben élünk? – A 2015. évi lakásfelmérés részletes eredményei*. Központi Statisztikai Hivatal, 2018. https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/pdf/miben_elunk15_2.pdf

jelentős különbségeket eredményez a megfelelő lakáshoz jutás esélyét tekintve a különböző családi háttérű fiatalok között. Fontos szempont, hogy számíthatnak-e bármilyen családi támogatásra, illetve ezen belül különösen sokat jelent, hogy számíthatnak-e közvetlen anyagi támogatásra. Az sem mindegy, hogy ha igen, akkor milyen típusú és mértékű támogatásra számíthatnak, és mikor. Van-e például lehetőség előrehozott – tehát nemcsak a szülők halála után hozzáférhető – vagyonátadásra? Azoknak a fiataloknak, akik nem számíthatnak a család közvetlen anyagi támogatására, jóval szűkebbek a lehetőségei a lakásvásárlásra, kisebb értékű lakást tudnak venni, és általában nagyobb mértékű eladósodás árán.

A lakáshoz jutás esélyét meghatározó **másik fontos tényező az állami támogatásokhoz való hozzáférés.** A lakástakarékpénztári megtakarítások állami támogatásának 2018-ban történt megszüntetését követően **az állami család- és otthonteremtési támogatások szinte csak abban az esetben támogatják a fiatalok lakásszerzését, ha az gyermekvállalással párosul.** Emellett ezek a támogatások szisztematikusan jobban, illetve nagyobb összegben hozzáférhetők az anyagi erőforrásokkal inkább rendelkező **közép- és felső-középosztálybeli fiatalok számára, és nem, vagy csak kisebb összegben hozzáférhetők az alacsonyabb státuszú háztartások egy része számára.** Ennek oka, egyebek mellett, a kötelezően előírt, meghatározott idejű társadalombiztosítási jogviszony, a közfoglalkoztatottak bizonyos konstrukciókból való kizárása, és a támogatások új építésű lakásokat preferáló jellege⁶¹ (a különbség a használt és újépítésű lakások támogatása között ugyan a 2018-2019-es változtatásokkal csökkent, de nem szűnt meg).

Az állami támogatások tehát nem kompenzálják a családi támogatások erős hatásából fakadó esélykülönbségeket, hanem ráerősítenek azokra. A két tényező együttes hatása a jövőben valószínűsíthetően **tovább fogja növelni az alacsonyabb és magasabb státuszú fiatalok közötti polarizációt.**

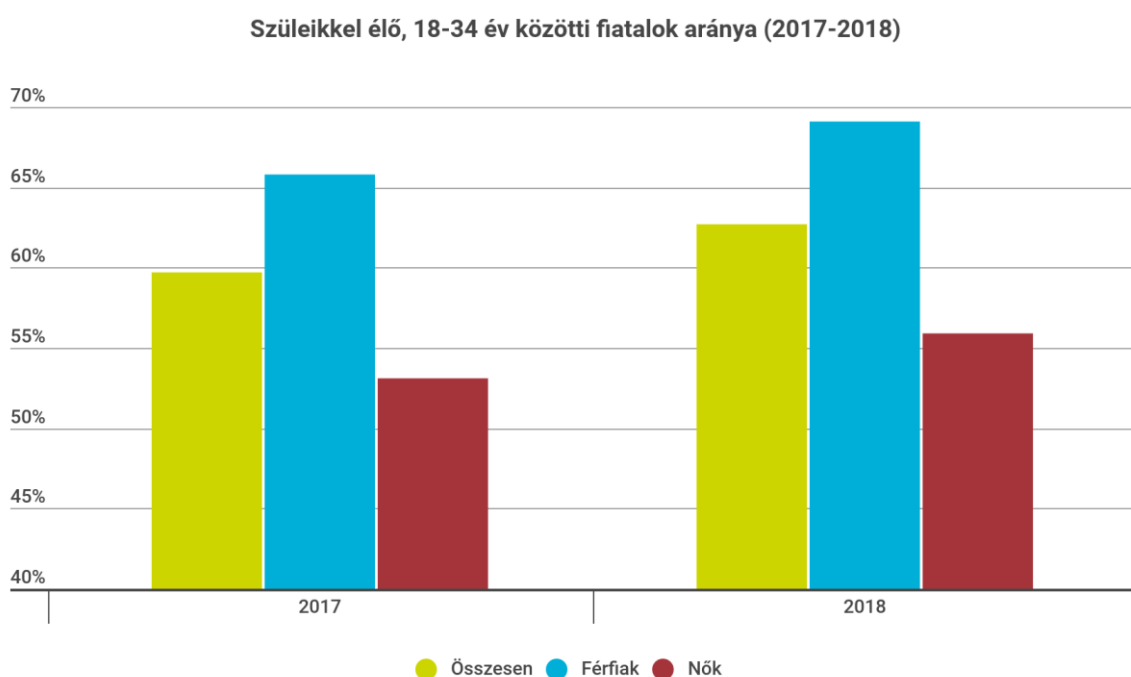
A tulajdonosi piacra belépni képtelen – családi támogatással nem rendelkező, állami támogatáshoz hozzá nem férő, kevés saját forrással rendelkező – fiatal háztartások számára még szűkebbek a lehetőségek a megfelelő lakhatáshoz jutásra. A számát és minőségét tekintve is elégtelen önkormányzati bérlakásszektor nem kínál számukra reális esélyt a megfelelő lakhatásra. A magánbérleti szektor egyre kevésbé jelent megfizethető alternatívát, illetve sokszor csak a megfelelő lakhatást illető súlyos kompromisszumokkal, például zsúfolt társbérletek formájában, vagy a magánbérleti piac alsó, elégtelen lakáskörülményeket nyújtó szegmenseiben. Helyzetüktől függően ezek a fiatalok fordulhatnak még nem anyagi jellegű családi erőforrások (pl. szülőkkel való együttlakás, szívességi

⁶¹ Átol D., Kováts B., Kőszeghy L. (2016) *Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2015*. Habitat for Humanity Hungary.
https://www.habitat.hu/files/eves_jelentes_a_lakhatasi_szegenysegrol_teljes_valtozat2015.pdf

lakáshasználat) illetve speciális lakhatási megoldások felé (pl. munkásszálló, hajléktalanellátó intézményrendszer).

A fenti tényezők is szerepet játszanak abban, hogy későbbre tolódott a fiatalok önállósodása, és nemzetközi összehasonlításban magas a szülői házban élő fiatalok, és ezen belül a szülőkkel élő dolgozó fiatalok aránya. Míg az 1970-es években átlagosan 25 évesen költöztek el otthonról a fiatalok, a 2000-es évek elején már 28 éves koruk körül önállósodtak csak. 2005 és 2015 között pedig ennél csak minimálisan hamarabb, 27,4 évesen⁶². **A szülői házban élő 18 és 34 év közötti fiatalok aránya 2018-ban 62,7% volt⁶³, ezzel jóval megelőzzük az európai uniós tagállamokat (az EU-s átlag 2017-ben 48,1%), a mediterrán országokhoz hasonlóan kiemelkedő mértékben.** Még nagyobb az eltérés az uniós átlag és Magyarország között, ha csak az „idősebb fiatalokat”, a 25-34 éves korosztályt nézzük: hazánkban (42,4%) az európai átlaghoz (28,5%) képest még magasabb a szüleikkel élő fiatalok aránya.

7. ábra



Forrás: Eurostat • Készítette: [Habitat for Humanity Magyarország](#)

⁶² KSH (2016). *Miben élünk? A 2015. évi lakásfelmérés főbb eredményei.*

http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/pdf/miben_elunk15.pdf

⁶³ Forrás: EUROSTAT http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc_lvps08&

Az otthon élő fiatalok között magas a dolgozó fiatalok aránya: Magyarországon az otthon lakó 18-34 éves fiatalok 45%-a teljes munkaidőben dolgozott az Eurostat 2018-as adatai szerint, az EU-n belül ez a magasabb adatok közé tartozik.⁶⁴

Az alábbiakban áttekintjük, hogy a tulajdonorientált magyarországi lakásrendszerben hogyan alakul a fiatal háztartások hozzáférése a tulajdoni szektorhoz, röviden kitérünk a családi és állami támogatások lakásszerzésben játszott szerepére és ennek egyenlőtlenségeire, majd bemutatjuk a családi támogatással nem rendelkező, és állami támogatásokhoz sem hozzáférő fiatalok néhány lakhatási megoldását.

A BÉRLŐI GENERÁCIÓ MEGJELENÉSE EGY TULAJDONORIENTÁLT LAKÁSRENDSZERBEN

A hazai lakásrendszerben a rendkívül erőteljes tulajdonorientáció következtében a lakhatáshoz való hozzáférésnek a tulajdonszerzésen kívüli lehetőségei szűkek. **A generációk között ugyanakkor jelentős, és időben növekvő különbségek találhatók a lakhatás jogviszonyát illetően. Ugyan a saját tulajdonú lakáshasználat minden korosztályban domináns lakhatási forma, a fiatalok között csökken a saját tulajdonú lakásban, és nő a magánbérletben élők aránya az idősebbekhez képest.** Míg az ezredfordulón (a KSH 1999-es lakásfelvételének eredményei szerint) a 35 év alatti háztartásfővel rendelkező háztartások 83,1 %-a élt saját tulajdonú és 10,2%-a magánbérletben, 2015-re a saját tulajdonú lakásban élő fiatal háztartások aránya – bár továbbra is ez a domináns lakhatási jogviszony – 66,4%-ra csökkent, a magánbérletben élők pedig 30,3 %-ra nőtt. **Tizenöt év alatt tehát háromszorosára nőtt azon fiatal háztartásfővel rendelkező háztartások aránya, amelyek bérlik a lakásukat.**

Az idősebbek között is csökkent valamelyest a saját tulajdonú és nőtt a magánbérletben élők aránya, de közel sem ilyen erőteljesen, így a fiatalabb és idősebb háztartások között jelentősen megnöttek a különbségek ezen a téren⁶⁵. Ez arra utal, hogy **a magyarországi lakásrendszerben is kialakulóban van egy olyan „bérleti generáció”** (generation rent)⁶⁶, amely nagyobb arányban koncentrálódik a magánbérlet-szektorban. Az önkormányzati bérlet-szektor sem a fiatal, sem az idősebb korosztályok lakhatásának biztosításában nem játszik érdemi szerepet.

⁶⁴ Forrás: EUROSTAT http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc_lvps09&lang=en. Az összehasonlítást a 2017-es adatok alapján végeztük el, mert erre az évre állt rendelkezésre adat minden országra.

⁶⁵ Csizmady Adrienne-Kőszeghy Lea: *‘Generation rent’ in a superhomeownership environment: the case of Budapest, Hungary* (megjelenés alatt), az adatok a KSH 1999-es és 2003-as nagymintás lakásfelvételéből származnak (Lakásviszonyok 1999, Miben élünk? 2015)

⁶⁶ Blackwell, A., & Park, A. (2011). *Reality of generation rent perceptions of the first time buyer market*. <https://www.bl.uk/collection-items/reality-of-generation-rent-perceptions-of-the-first-time-buyer-market>

Az első lakásszerzés módja tükrözi a lakásszektor erős tulajdonorientációját: a KSH 2015-ös lakásfelvételének adatai szerint a 2005 és 2015 között első lakást szerzők háromnegyede saját tulajdonú lakásba költözött, **ugyanakkor az önálló lakásba költözésben fontos szerepe van a magánbérleti szektornak is:** további 14% költözött magánpiaci bérletbe. Mindössze 3% jutott önkormányzati bérlakáshoz. A többiek egyéb megoldásokhoz folyamodtak, szívésségi lakáshasználóvá váltak, partnerükhöz, barátokhoz költöztek tovább⁶⁷.

A lakást változtató fiatalok között az idősebbekhez (különösen a 45 év felettiekhez) képest **jóval gyakoribb, hogy a megelőző lakás – vagy a megelőző lakás is – magánbérlet volt.** A 2005-15 között lakást változtató, a költözés idején 35 év alattiak csaknem negyede magánbérletből költözött a felmérés idején lakott lakásába, ez minden más korcsoportnál magasabb. Minden más korcsoportnál alacsonyabb ugyanakkor közöttük azok aránya, akik önkormányzati bérlakásból költöztek a felmérés idején használt lakásukba, mindössze 2%⁶⁸. Ez feltehetően azt is jelzi, hogy a fiatalok kisebb eséllyel juthatnak önkormányzati bérlakáshoz.

A 2005 és 2015 között lakást változtatók megelőző lakása, életkor szerint (%)

	35 év alatti	36-45 éves	46-60 éves	61 év feletti
saját építés	1.5	6.1	11.8	22.2
saját új lakás	1.4	3.1	6.4	6.3
saját használt lakás	13.9	31.6	39.1	41.2
örökölt, ajándékozott lakás	4.2	6.2	5.6	4.8
magánpiaci albérlet	24.6	20.6	10.6	3.1
önkormányzati bérlakás	2	4.3	6.3	7.1
szülők lakása, egyéb	52.4	28.2	20.2	15.4
összesen	100	100	100	100

Forrás: KSH

A CSALÁDI TÁMOGATÁSOK KIEMELT SZEREPE A FIATALOK LAKÁSVÁSÁRLÁSÁBAN

A lakásvásárlás forrásai között a családi vagyontranszferok korábban is jelentős szerepe a 2008-as válságot követően tovább növekedett, a kieső hitelek helyébe részben a családi támogatás lépett. A 2005 és 2008 között lakást vásárló összes háztartás 26,3%-a, a 2009 és 2015 között lakást vásárlók 33,5%-a vett igénybe családi támogatást, és a családi

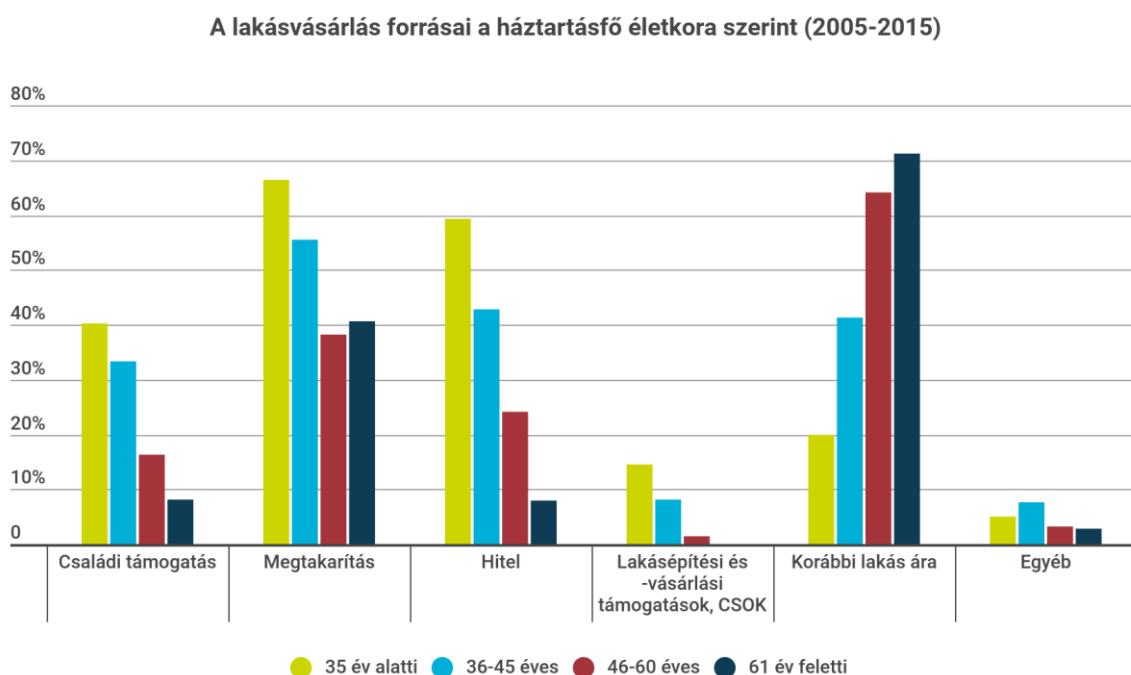
⁶⁷ Székely Gáborné (2018): A lakásvásárlás finanszírozása. In: *Miben élünk? – A 2015. évi lakásfelmérés részletes eredményei*. Központi Statisztikai Hivatal, 2018. https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/pdf/miben_elunk15_2.pdf

⁶⁸ Székely 2018

támogatás összege is nőtt⁶⁹. **A családi vagyontranszfer jelentős, és egyre növekvő szerepe a lakásszerzésben tovább növeli az esélykülönbséget a különböző családi háttérű lakásvásárlók között.**

A lakásvásárlás forrásai között a 35 év alatti lakásvásárlók körében más korcsoportokhoz képest – értelemszerűen – kisebb volt a korábbi lakás árának jelentősége, és más korcsoportokkal összehasonlítva nagyobb a megtakarítások, hitelek, a családi támogatások és a vissza nem térítendő állami támogatások szerepe. **Családi támogatást a 35 év alatti lakásvásárlók 40,2%-a vett igénybe.**

8. ábra



Forrás: KSH • Készítette: Habitat for Humanity Magyarország

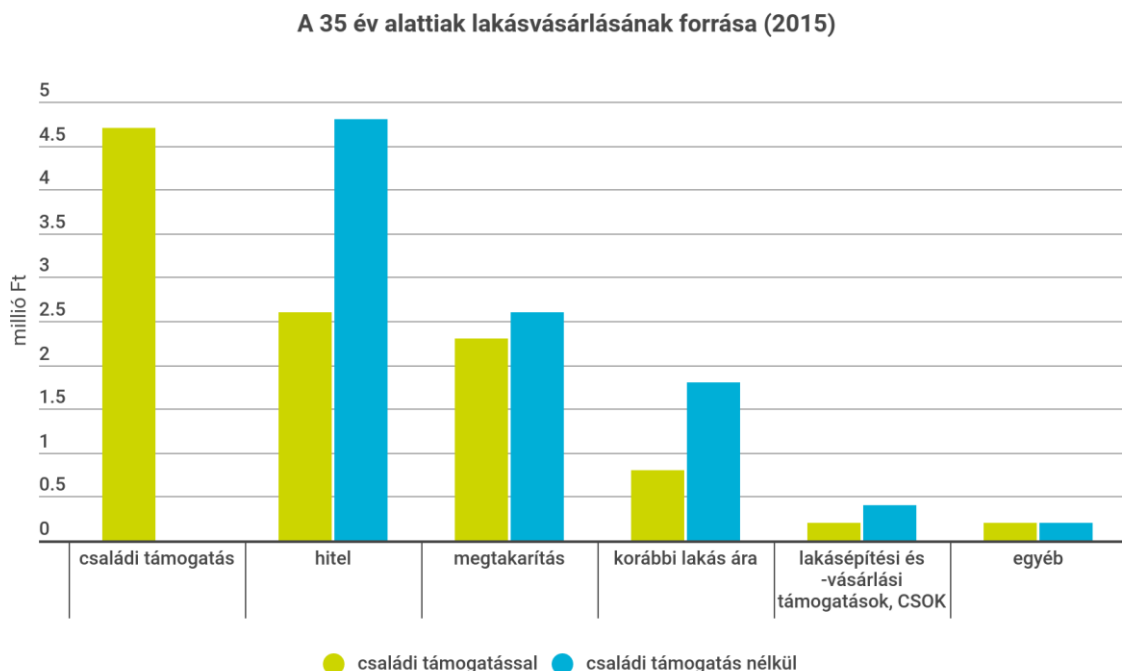
A KSH 2015-ben készült felmérése szerint azok a fiatalok, akik számíthattak családjuk anyagi támogatására, átlagosan egymillió forinttal magasabb összeget tudtak lakásvásárlásra fordítani. Az ő esetükben az átlagosan 10,8 milliós összegű lakásvásárlásból 4,7 millió forint támogatás érkezett a szülőktől és rokonoktól. **A családi támogatással nem rendelkező fiatalok nagyobb összegű hitel felvételével pótolták a családi támogatás hiányát és átlagosan 1 millió forinttal alacsonyabb árú lakást vásároltak⁷⁰.** Utóbbi arra utal, hogy családi támogatás hiányában a lakásvásárlók egy részének lejjebb kell adnia a lakással

⁶⁹ Székely 2018

⁷⁰ Székely 2018

kapcsolatos igényeiből, rosszabb minőségű, kedvezőtlenebb elhelyezkedésű, kisebb lakást vásárolni⁷¹.

9. ábra



Forrás: KSH • Készítette: Habitat for Humanity Magyarország

A Fundamenta 25 és 35 év közötti fiatalokkal készített (2018-ban publikált) felmérés⁷² arról, hogy a fiatalok milyen forrásokból képzelik el első lakásvásárlásukat. A válaszaik alapján elsősorban lakáscélú (64%) vagy egyéb megtakarításból (58%); lakáshitelt pedig több, mint felük (57%) vett volna fel. A hitelfelvétel elsősorban a magasabb jövedelemmel rendelkező fővárosi és nagyvárosi, magasabb iskolai végzettségű és rendszeres jövedelmű fiatalok esetében merült fel reális lakásfinanszírozási lehetőségként. Lakáskasszá⁷³t 46%-uk vett volna igénybe, családjuk támogatására a megkérdezettek 42%-a számított az első lakásvásárlásnál. Egyötödük (19%) számolt olyan családi örökséggel, amiből saját otthont teremthet.

A – saját és családi – megtakarítások tehát jelentős szerepet játszanak a lakásvásárlásban és a fiatalok jövőbeli lakásvásárlási terveiben is, ugyanakkor a magyarországi háztartásoknak csak kis része rendelkezik lakáscélú megtakarítással, és a különböző jövedelmű háztartások között jelentős különbségek vannak a tekintetben, hogy képesek-e lakáscélú megtakarításra. Ez a fiatalok között is jelentős esélykülönbségeket

⁷¹ Székely 2018

⁷² <https://www.fundamenta.hu/sajtoszoba/fiatalok-elso-lakasa-a-tobbseg-nyitott-a-hitelre>. A felmérés a lakástakarékpénztárak állami támogatásának megszüntetése előtt készült.

teremt. 2015-ben lakáscélú megtakarítása az összes háztartás 12%-ának, mintegy 480 ezer háztartásnak volt csak. A lakáscélú megtakarítások mértéke értelemszerűen arányban áll a háztartás jövedelmi helyzetével, és emiatt erősen polarizált. **A legalacsonyabb jövedelmű tizedben 3% alatti, míg a legmagasabb jövedelmi tizedben a háztartások negyede rendelkezik lakáscélú megtakarítással**⁷³. A megtakarítások közel egynegyedét szánták a háztartások másik lakás megszerzésére, illetve számottevő, 15% volt azok aránya is, akik gyermeküket kívánták ilyen formában támogatni. A Fundamenta egy másik, 2017-ben publikált, országos reprezentatív felméréséből⁷⁴ az derül ki, hogy a lakásvásárlást vagy -építést tervező lakosság **12%-a nem saját, hanem gyermekei lakáscélját kívánja támogatni a megtakarítással. Az 50 év feletti, lakásvásárlást tervezők körében ez az arány 30%.**

FIATALOK LAKÁSVÁSÁRLÁSA ÁLLAMI TÁMOGATÁSSAL

2018 egyik legfontosabb lakáspolitikai intézkedése a **lakástakarékpénztárak állami támogatásának radikális gyorsaságú megszüntetése** volt⁷⁵. Ez a támogatási forma azokat a háztartásokat segítette, akik amúgy is rendelkeznek megtakarítással – tehát **tipikusan a középosztály tagjai vették igénybe**⁷⁶. A lakástakarékpénztárak népszerűségüket a megtakarítások mellé járó állami támogatásnak köszönhatték, és elsősorban megtakarítási támogatásként működtek^{77,78}. A fennállásuk alatti 22 évben nagyjából négymillió lakástakarékpénztár-szerződés született, és évente nagyjából húszezer háztartás lakhatását segítette ez a konstrukció⁷⁹. A lakástakarékpénztári konstrukció erősen beépült szerepét jelzi a háztartások lakáskarrier-terveibe a Fundamenta már idézett kutatási eredménye is⁸⁰, amely szerint a 25-35 év közötti fiatalok 46%-a számolt ezzel a forrással első lakásvásárlásához. Az MTA Társadalomtudományi Kutatóközpont fiatalok lakhatással kapcsolatos tapasztalatait és lakáskarrier-terveit vizsgáló, 2017-18-ban készült interjúk kutatásában⁸¹ megkérdezett budapesti fiatalok körében szintén a lakástakarékpénztár volt az az állami támogatási forma, amellyel a legtöbb megkérdezett számolt lakáskarrierterveiben. A lakástakarékpénztárak

⁷³ KSH (2016). *Miben élünk? A 2015. évi lakásfelmérés főbb eredményei.*

http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/pdf/miben_elunk15.pdf

⁷⁴ <https://www.fundamenta.hu/sajtoszoba/vasarlas-felujitas-segitseg-a-gyereknek-ezek-a-magyarok-legfobb-lakasceljai>

⁷⁵ https://index.hu/gazdasag/2018/10/15/lakastakarekpenztar_allami_tamogatás_megszunetese/

⁷⁶ Hegedüs J. (2006) *Lakáspolitikai és lakáspiac - a közpolitika korlátai*, in: Esély 2006/5, pp. 65-100.

⁷⁷ Hegedüs 2006

⁷⁸ <https://merce.hu/2018/10/31/mit-veszitunk-a-lakastakarekpenztarak-tamogatasanak-megvonasaval/>

⁷⁹ https://index.hu/gazdasag/2018/10/16/ltp_ket_nap_alatt_ledoftek_az_iparagunkat/

⁸⁰ <https://www.fundamenta.hu/sajtoszoba/fiatalok-elso-lakasa-a-tobbseg-nyitott-a-hitelre>. A felmérés a lakástakarékpénztárak állami támogatásának megszüntetése előtt készült.

⁸¹ Csizmadya Adrienne – Kőszeghy Lea: *Bérlői generáció egy tulajdonorientált lakásrendszerben*, előadás a Magyar Szociológiai Társaság éves konferenciáján, Budapest, 2017 október 26. Az előadás az NKFIH – K109333 Lakáshitellel eladósodott családok vizsgálata c. kutatás alapján készült.

állami támogatásának **megszüntetése tehát elsősorban a relatíve kedvezőbb helyzetű fiatalok számára vágott el egy fontos – és gyermekvállaláshoz nem kötött – lakásfinanszírozási lehetőséget.**

A Családok Otthonteremtési Kedvezménye (CSOK) konstrukció 2016 elejétől kezdődött, azóta több lépésben folytatódott bővítésének köszönhetően a legnagyobb költségvetésű lakhatási támogatássá vált, amely ugyanakkor szisztematikusan jobban, illetve nagyobb összegben hozzáférhető a kedvezőbb helyzetű háztartások számára⁸². Az 1970-es évek elején „szociálpolitikai kedvezményként” bevezetett támogatás folytatásaként tekinthető lakáspolitikai eszköz ezzel az új formával a szociálpolitika köréből átkerült a családtámogatási formák közé, ezzel párhuzamosan elveszítette a rászoruló családok támogatásának fókuszát⁸³. Ez a tendencia a 2018-as és 2019-es változásokkal tovább erősödött: **a kapcsolódó hitelkonstrukció kibővítésével, a hitelkeret felső értékhatárainak megemelésével, a használt lakások felső értékhatára, a meglevő ingatlantulajdonra vonatkozó korlátozások eltörlésével a gazdagabb háztartások felé nyit, ezzel párhuzamosan megmaradtak vagy szigorodtak a korábbi, alacsonyabb státuszú háztartásokat kizáró szabályok.** A munkanélküli, közmunkás vagy feketemunkából élő családok kizorúlnak a támogatásból, gyermekeik számától és aktuális lakáshelyzetüktől függetlenül⁸⁴.

A CSOK feltételeinek 2018. március 15-étől érvényes változtatásai között szerepel egy olyan kitétel, amely pont a fiatalok lakásszerzésének nehézségeire reflektál, mégpedig **a családon belüli intergenerációs transzferek beengedésével:** a nem hitelképes fiatalok szülei vagy más hozzátartozójuk adóstárs lehet bizonyos CSOK konstrukciókban⁸⁵.

A CSOK feltételeinek legfrissebb, 2019. július 1-én életbe lépő változásai között szerepel a Magyar Falu Programhoz kapcsolódó, **ún. falusi CSOK⁸⁶ bevezetése.** Ennek értelmében a preferált (fogyó népességű) kistelepüléseken⁸⁷ az új lakásra számított támogatási összeg fele-fele arányban használható fel a használt lakás vásárlására és felújítására/bővítésére. A falusi

⁸² https://habitat.hu/wp-content/uploads/2018/08/Habitat_eves_jelentes_2016_web_2.pdf

⁸³ Szikra, D. (2018) Ideológia vagy pragmatizmus? Családpolitika az orbáni illiberális demokráciában. In: Bozóki A. – Füzér K. (szerk.) *Lépték és ironia*. L'Harmattan; MTA Társadalomtudományi Kutatóközpont, Budapest, pp. 219-240.

⁸⁴ A közmunkában résztvevők számára amúgy is megvalósíthatatlan lenne a folyamatos TB jogviszony, mivel a közmunkaszerződések jellemzően pár hónapra szólnak és a TB jogviszony max. 30 napos megszakítását közmunkásként szinte lehetetlen elérni.

⁸⁵ <https://bit.ly/33N5hRg>

⁸⁶ <https://bit.ly/32KLRex>

⁸⁷ Olyan települések is felkerültek a listára, ahol a népességszám növekszik: https://nepszava.hu/3032491_csokert-vesz-ukran-voksokat-az-orban-kormany

CSOK feltételei azonban szigorodtak a korábbiakhoz képest: az igénylőknek kétszer olyan hosszú idejű, folyamatos TB jogviszonyt kell igazolniuk⁸⁸.

A CSOK által támogatott lakások több, mint fele már most községekben és kisvárosokban található. Az igénylők életkorát tekintve az látható, hogy a 30 év alattiak közel fele községekben (48,2%), több mint egyharmaduk (35,5%) kisvárosokban használta fel a CSOK-ot⁸⁹. **A falusi CSOK bevezetése tovább erősítheti azt a tendenciát, hogy a fiatalok az alacsonyabb ingatlanáraknak köszönhetően a munkalehetőségektől és jó minőségű intézményektől, szolgáltatásoktól távolabbi településeken vásárolnak ingatlant.**

A Kopp Mária Intézet a 2016. január 1. és 2018. május 31. között CSOK támogatási szerződést kötött 58 ezer háztartás részletes vizsgálatát végezte el⁹⁰. Az igénylők⁹¹ 47,6%-a 35 éven aluli volt. **Minden korcsoportban a használt lakás vásárlását vagy felújítását támogató CSOK-típus volt a legnépszerűbb.**

Minél fiatalabb volt az igénylő, annál dominánsabb a megelőlegezett gyermekvállalás. A 21-25 év közöttiek kétharmada, a 26 és 30 év közöttiek több, mint fele vállal előre gyermeket. Ezzel párhuzamosan az idősebbek jellemzően a már meglévő gyermekeik után igénylik a támogatást. A Pénzügyminisztérium tájékoztatása szerint **2018. októberig összesen 45 ezer gyermek születését vállaltak előre a CSOK-ban részesülők**⁹².

⁸⁸ <https://bit.ly/2NPfabL>

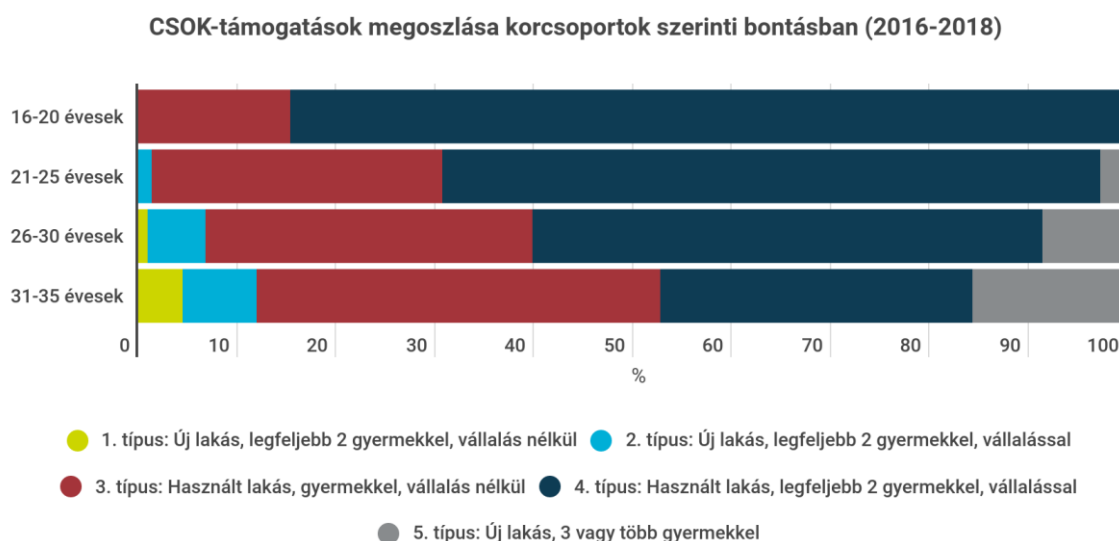
⁸⁹ *Családi Otthonteremtési Kedvezményben (CSOK) részesülő családok szocio-demográfiai jellemzői.* 2018. szeptember. KINCS Kopp Mária Intézet a Népesedésért és a Családokért. 2018. <https://www.koppmariaintezet.hu/docs/CSOK-ban%20r%C3%A9szes%C3%BCI%C5%91%20csal%C3%A1dok%20demogr%C3%A1fiai%20jellemz%C5%91i%20KINCS180930.pdf>

⁹⁰ <https://www.koppmariaintezet.hu/docs/CSOK-ban%20r%C3%A9szes%C3%BCI%C5%91%20csal%C3%A1dok%20demogr%C3%A1fiai%20jellemz%C5%91i%20KINCS180930.pdf>

⁹¹ Az adatok az első szerződéskötőre vonatkoznak a párok esetében a két szerződéskötő közül.

⁹² <https://www.mnb.hu/letoltes/fabian-banai-nagy-mennyiseg-vs-minoseg-mit-tamogat-a-csok-1-resz-mnbhonlapra.pdf>

10. ábra



Forrás: Kopp Mária Intézet • Készítette: [Habitat for Humanity Magyarország](#)

FIATALOK MAGÁNPIACI LAKÁSBÉRLETBEN

Az MTA Társadalomtudományi Kutatóközpontban 2017-8 során⁹³ fővárosi fiatalok lakhatási helyzetét és lakáskarrierterveit vizsgálták kérdőíves és interjúk kutatás keretében. **A magánbérlet-szektor** a kérdőíves vizsgálat és az interjúk tapasztalatai szerint is **fontos szerepet tölt be a fiatalok lakhatásában**: a megkérdezett 18 és 35 év közötti fővárosi fiatalok 23,8%-a élt bérelt lakásban, 72,8%-uk tulajdonosként vagy tulajdonos családtagjaként, és 3,5% volt szívésségi lakáshasználó. A bérlői tapasztalattal rendelkező fiatalok által legtöbbször említett probléma a magánlakásbérlettel kapcsolatban a **megfizethetőség** volt, és az Airbnb árfelhajtó hatását is több interjúalany említette. Az említett problémák között felmerült továbbá a magánbérlet **bizonytalansága** – például a bérleti feltételek egyoldalú módosítása, a bérlet rövid határidővel történő felmondása a tulajdonos részéről –, a **rossz lakásminőség és a zsúfoltság**. Kevesebben említettek előnyöket a bérlői léttel kapcsolatban, és ezek a hagyományosan a szektorhoz társított előnyök voltak: nagyobb rugalmasság, és a lakással kapcsolatos kisebb felelősség.

A kérdőíves vizsgálat eredményei szerint a magánbérletben élő fiatalok valamivel több, mint harmada érezte úgy, hogy albérletben lakni megfelel az aktuális élethelyzetének. Majdnem kétharmaduk elmondása szerint azért élt bérelt lakásban, mert nem tudott saját tulajdonú lakáshoz jutni. **A legtöbb interjúalany lakáskarrier-terveiben a lakástulajdon jelent meg**

⁹³ Csizmady Adrienne-Kőszeghy Lea: *Bérlői generáció egy tulajdonorientált lakásrendszerben*, előadás a Magyar Szociológiai Társaság éves konferenciáján, Budapest, 2017 október 26. Az előadás az NKFIH – K109333 Lakáshitellel eladósodott családok vizsgálata c. kutatás alapján készült.

mint cél, de korántsem mindenki számolt azzal, hogy valójában ez lesz a majdani lakásútja: akár saját választása, akár anyagi korlátai miatt sok megkérdezett fiatal számolt úgy, hogy a jövőben is bérlőként fog lakni. A kérdőíves vizsgálat eredményei szerint a kérdezéskor bérlakásban élők 40,4%-a elképzelhetőnek, további 28,9%-a talán elképzelhetőnek tartotta, hogy hosszabb időn át, akár évtizedekig lakást bérel, és csak egyengetjük tartja ezt egyértelműen kizártnak.

Mindez megerősíti a fiatal háztartások lakhatási jogviszonyának változásáról, a magánbérlakás-szektor növekvő szerepéről korábban elmondottakat: úgy tűnik, hogy hazánkban is megjelenik az utóbbi években világszerte egyre többet vizsgált jelenség, az **ún. bérlői generáció** (generation rent)⁹⁴, amely **nagyobb mértékben koncentrálódik a magánbérlakás-szektorban, sőt elképzelhető, hogy akár közép- és hosszútávon is ebben a lakáspiaci szegmensben fog lakhatási megoldást találni.**

Fontos ugyanakkor **különbséget tenni azok között a magasabb státuszú fiatalok között, akiknek a bérlői lét inkább választás kérdése – például rugalmassága miatt, vagy mert így megtakarításaikat más típusú fogyasztásra fordíthatják – és azon alacsony státuszú fiatalok között, akik számára a magánbérlakás-szektor más lehetőségek híján nyújt lakhatást.** Az utóbbi csoportba tartozók saját erőforrások, családjuk anyagi támogatása és az állami támogatásokhoz való hozzáférés hiányában később, vagy egyáltalán nem férnek hozzá lakástulajdonhoz, és más, például nem anyagi családi támogatás (például szívességi lakáshasználat) sem áll rendelkezésükre lakhatásuk megoldására.

Egy magyarországi fiatal „bérlői generáció” szempontjából különösen **kritikus a magánbérlakás-piac szabályozása és működése.** Ez ma Magyarországon rendkívül kiszámíthatatlan, szabályozatlan, és a bérlőt (valamint adott esetben a bérbeadót is) kiszolgáltatott helyzetbe hozza. A magánbérlésben jellemző megfizethetőségi problémákat figyelembe véve kritikus lenne továbbá egy **megfizethetőség javítását célzó támogatási rendszer.** Jelenleg viszont ezt a csoportot a **lakáspolitikai intézkedések gyakorlatilag figyelmen kívül hagyják** (a néhány évvel ezelőtt bevezetett, sok szempontból korlátozott hatású mobilitási támogatást, és a csökkenő mértékben hozzáférhető⁹⁵, lakásfenntartási költségek viseléséhez elérhető települési támogatásokat leszámítva).⁹⁶

⁹⁴ Blackwell, A., & Park, A. (2011). Reality of generation rent perceptions of the first time buyer market. <https://www.bl.uk/collection-items/reality-of-generation-rent-perceptions-of-the-first-time-buyer-market>

⁹⁵ Kopasz M. – Gábor A. (2018) A szociális segélyezési rendszer 2015. márciusi átalakításának hatása a települési önkormányzatok magatartására. In Kolosi T. – Tóth I. Gy. (szerk.) *Társadalmi Ríport 2018*. Budapest: TÁRKI, 328–349.

⁹⁶ https://habitat.hu/wp-content/uploads/2018/08/Habitat_eves_jelentes_2016_web_2.pdf

Egy magyarországi „bérleti generáció” helyzete más szempontból is sajátos, összefüggésben a hazai lakásrendszerrel és lakáspolitikával. Egyrészt, az **önkormányzati bérlakásszektor gyakorlatilag nem játszik szerepet** a lakhatásuk megoldásában. Másrészt, a magánbérlakás-piac laza szabályozásából fakadó, a tulajdonosokat is sújtó bizonytalanság következtében⁹⁷ **a tulajdonosok vonakodnak attól, hogy kockázatosnak ítélt bérletieknek, például kisgyerekes családoknak adják ki** az ingatlanjukat. Ez utóbbi középtávon befolyásolhatja egy magyarországi fiatal „bérleti generáció” lakáskarrierjét: amennyiben nem születik egy a tulajdonosok számára is nagyobb biztonságot garantáló bérlakás-szabályozás, **a gyereket vállaló fiatalok számára bezáródhat vagy nagyon leszűkülhet a lakáspiacnak ez a szegmense**. Kérdés, hogy a **lakástulajdonhoz jutni továbbra is képtelen fiatal háztartások számára mi lesz az alternatíva** ebben az esetben.

A felsőoktatásban tanuló fiatalok esetében külön problémát jelen a kollégiumi férőhelyek alacsony száma, illetve hogy arányaiban egyre kevesebb diák tud bejutni kollégiumokba, hiszen az államilag támogatott kollégiumi helyek jó alternatívái lehetnének az egyre drágább magánbérleteknek. A HÖÖK 2016-os tanulmánya szerint azonban 2015-ben átlagosan 32 százalék volt országosan a kollégiumi túljelentkezés, de Budapesten ez a szám még magasabb. Még a kormány 2016-os kollégiumfejlesztési stratégiája is kiemeli, hogy egy kutatás szerint **35 ezer, azaz a jelenleginél háromszor több kollégiumi férőhelyre lenne szükség csak Budapesten**⁹⁸. Mivel a kollégiumokban tipikusan a kevésbé tehető családot gyermekei jelentkezik, így a kollégiumi férőhelyek növekedése nélkül valószínűleg tovább fognak erősödni a felsőoktatásban tanuló fiatalok lakhatási problémái.

AZ ALBÉRLETI SZÉKTOR ALSÓ SZÉGMENSEI

A 2018-as lakhatási jelentésben⁹⁹ számoltunk be részletesen **az alacsony jövedelmű háztartások számára elérhető lakhatási formákról – ugyanezek a szegény fiatalok számára elérhető opciók is**. Vagy a **magánbérleti piacon** bérelnék lakást (formális, azaz szerződéses, illetve informális úton); vagy **magánlakásokban, panziókban vagy munkásszállókban bérelnék szobát vagy ágyat; az önkormányzattól bérelnék szociális alapon lakást; illetve a szociális ellátórendszer intézményeiben élnek** (anyaotthonban, családok átmeneti otthonában, átmeneti szálláshelyen vagy éjjeli menedékhelyen).

⁹⁷ Kovács B. (2017): A magánbérlakás-rendszer szabályozása Magyarországon. In Kovács B. (szerk.) *A megfizethető bérlakásszektor felé. Javaslatok a bérlakásszektor megfizethetőségének és biztonságának javítására*. Budapest: Habitat for Humanity Magyarország. Elérhető: http://habitat.hu/ext-files/hfhh_a_megfizetheto_berlakasszektor_fele_2017.pdf

⁹⁸ http://www.kormany.hu/download/d/a9/e0000/OKS%252020160904_clean.docx

⁹⁹ <https://habitat.hu/mivel-foglalkozunk/lakhatasi-jelentesek/lakhatasi-jelentes-2018/alberletek-also-szegmense/>

A folyamatosan emelkedő albérletárak és az alacsony jövedelmű háztartások bevételei között egyre tágabbra nyíló olló következtében létrejött a **magánbérleteknek egy olyan alsó szegmense**, mely kifejezetten azoknak a legalacsonyabb jövedelmű csoportoknak nyújt rossz minőségű és kizsákmányoló lakhatási lehetőséget, akik a magánbérleti piac elfogadhatóbb minőségű lakásaiból kizszorulnak. Ezt a lakhatási formát uzsoraalbérletnek nevezzük, mivel a rossz lakáskörülményekhez képest aránytalanul magas árat kérnek a lakhatásért. Emellett sokan még ezekből a kizsákmányoló jellegű lakhatási lehetőségekből is kizszorulnak, és olyan intézményekben élnek tartósan, amelyek alapvetően átmeneti szállások (például munkásszállók vagy a szociális ellátórendszer intézményei – családok átmeneti otthona, átmeneti szálló, stb).

Családok átmeneti otthonainak vezetői és munkatársai elmondták¹⁰⁰, hogy egyre gyakoribb jelenség, hogy egy családban több generáció is családok átmeneti otthonaiban éli az életét úgy, hogy soha nem volt még tartósan és önállóan fenntartott lakhatása. **A szociális ellátórendszer szálláshelyeire bekerülők jellemzően később sem képesek hosszú távon albérletet megfizetni, hanem az intézményekből kikerülve szívésségi lakhatásként rokonokhoz költöznek, majd onnan visszajutnak az intézményekbe.** Az intézményi helyekre sokszoros túljelentkezés van.

A hajléktalan emberek teljes körű, 2018. február 3-i felmérése szerint¹⁰¹ minden ötödik hajléktalanságban élő személy volt korábban állami gondozott. A 29 év alatti hajléktalan helyzetben lévő fiatalok közül azonban minden második élt állami gondozásban, azaz **az állami gondozásból kikerülő, családi támogatások nélkül induló fiataloknak egyre kisebb esélye van önálló lakhatáshoz jutni és egyre nagyobb eséllyel válnak hajléktalanná.** Ezzel szemben a fiatalok aránya az utóbbi két évben nem változott a hajléktalan (közterületen és hajléktalanellátó intézményekben élő) emberek között, arányuk közel 4%-os¹⁰², tehát nem jelennek meg jelentős arányban a hajléktalanellátásban.

JÖVŐBELI PERSPEKTÍVÁK

Az előbbiekből jól látható, hogy **Magyarországon a fiataloknak különösen nehéz, és társadalmi státusz szerint erősen eltér a lakáspiachoz való hozzáférése: nem csak tulajdonhoz, hanem a magánbérleti szektorhoz is.**

¹⁰⁰ A 2018-as Habitat éves jelentéshez családok átmeneti otthonainak vezetőivel és munkatársaival készítettünk fókuszcsoporthat. <https://habitat.hu/mivel-foglalkozunk/lakhatasi-jelentesek/lakhatasi-jelentes-2018/alberletek-also-szegmense/>

¹⁰¹ <http://menhely.hu/index.php/magunkrol/rendezvenyek-esemenyek/8009-negy-hajlektalan-kozul-harom-lakasban-elhetne-gyorsjelent-es-a-2018-februari-hajlektalan-adatfelvetelrol>

¹⁰² A 2017-es és 2018-as február 3-i adatfelvétel alapján.

A tulajdonszerzésnél sok esetben a **szülők vállalják át**, illetve egészítik ki a fiatal felnőttek lakáscélú megtakarítását vagy lakáshitelét, ami a különböző családi háttérű fiatalok esélyei között eleve jelentős **esélykülönbségeket** teremt. **Az intergenerációs anyagi transzferek jelentősége az elmúlt években tovább nőtt** – amennyiben a család rendelkezik ilyen erőforrásokkal.

Az állami támogatási rendszer jelenlegi formájában nem csökkenti, hanem tovább növeli az intergenerációs transzferek jelentős szerepe miatt egyébként is meglevő esélykülönbségeket, ez a hatás pedig a CSOK 2018-19-es változtatásai után várhatóan még erősödni is fog: ezek tovább nyitották a támogatásszerzési lehetőségeket a kedvezőbb anyagi helyzetű háztartások felé, miközben az alacsonyabb státuszú háztartások számára továbbra is „lezár” a konstrukció.

A lakásszerzési támogatások legjelentősebb részét kitevő Családi Otthonteremtési Kedvezményhez, illetve ezen belül a magasabb összegű támogatáshoz való hozzáférés érdekében **fiatalok nagy arányban vállaltak előre gyermekeket**. Ha ez a vállalás a későbbiekben bármilyen párkapcsolati, egészségügyi, stb. nehézségbe ütközik, a fiatal párok a visszafizetésen túl komoly pszichés terhet is vállalnak magukra. **Azon fiatalok számára, akik bármilyen okból nem kívánnak szerződésben gyermeket vállalni, lényegesen szűkebbek az állami támogatás lehetőségei, ezt 2018-ban tovább szűkítette a lakástakarékpénztárak állami támogatásának megszüntetése.**

A CSOK-hoz kapcsolódó piaci alapú lakáshitelek az új lakáshitel-kibocsátás 16%-át tették ki¹⁰³, a CSOK célcsoportjának bővülésével ez az arány várhatóan tovább fog növekedni a jövőben. **A fiatalok egyre nagyobb arányban fognak lakáscélú hitelt felvenni. A hitelfelvétel azonban bármilyen gazdasági nehézség esetén eladósodáshoz vezethet – több eltartottal rendelkező családokban ennek nagyobb a kockázata.**

Az adatok azt mutatják, hogy hazánkban is megjelenik az utóbbi években világszerte is egyre többet vizsgált jelenség, az **ún. bérleti generáció**, egy olyan fiatal korcsoport, amely nagyobb arányban él bérletben, ezen belül magánbérletben, és akár közép- és hosszútávon is bérli maradhat. Az ő helyzetük szempontjából különösen problémás a bérlakásszektor laza szabályozása és egy jól működő, a lakhatás megfizethetőségét célzó támogatási rendszer hiánya. **A lakástulajdont nem szerző csoportokat a lakástámogatási intézkedések nagyrészt figyelmen kívül hagyják.**

¹⁰³ Magyar Nemzeti Bank: Hitelezési folyamatok 2019. Március
<https://www.mnb.hu/letoltes/hitelezesi-folyamatok-2019-marcius-hu.pdf>

Fontos ugyanakkor elkülöníteni azokat a magasabb státuszú fiatal bérlőket, akiknek nagyobb a lakáspiaci mozgástere, és azokat az alacsony státuszú fiatalokat, akik más megoldás híján kerülnek, és „ragadnak be” a magánbérlet-szektorba.

Az átlagosnál jobb helyzetű fiataloknál figyelhető meg az a tendencia, hogy az egyre inkább elterjedő társbérletek nyújtotta lakhatási alternatívát megpróbálják elérhető formában a jövőbeli lakhatási stratégiáikba építeni. **A „co-housing” jelenség, azaz a közösségi lakhatás évtizedek óta bevett lakhatási forma számos országban. A közösségi lakhatást szolgáló épületek sokszor közösségi (szövetkezeti, alapítványi) tulajdonban vannak, és nagy részük olyan formában intézményesül, hogy hosszú távon is megfizethető lakhatást tudjon nyújtani különböző élethelyzetű (családi állapotú, életkorú, stb.) egyéneknek és háztartásoknak. A külföldi példákból inspirálódva¹⁰⁴ már Magyarországon is találhatóak olyan csoportok, amely közösségi lakhatási formában képzelik el az életüket¹⁰⁵.**

Az alacsonyabb jövedelmű és családi támogatásokkal nem rendelkező fiatalok az eddigieknél még messzebbre szakadhatnak kortársaiktól: a közmunkás, feketemunkát végző és álláskereső fiatalok a CSOK által nyújtott támogatások köréből és anyagi források híján más állami lakásszerzési támogatásokból is kiesnek. A szociális bérlet-szükséglete miatt számukra a családi-baráti szíveskedési lakhatás, az albérlési piaci rossz minőségű lakásai, kizsákmányoló lakhatási formái és a szociális ellátórendszer által biztosított intézményi szállások maradnak.

Különösen bajos továbbá, hogy a lakáspiacra csak a következő 10-20 évben belépő, ma még 18 évnél fiatalabb gyermekek lakhatási mutatói milyen rossz képet festenek a lakhatási válságról. Magyarországon a gyerekszegénység, illetve különösen a gyermekeket sújtó lakásszegénység kirívóan magas. **Az Eurostat adatai szerint Magyarországon a 18 év alattiak 35,6%-a túlsúlyos háztartásban él¹⁰⁶. Ez a jövőbeli perspektívák szempontjából azt is jelenti, hogy egy egész generáció fog úgy felnőni, hogy a korcsoport több mint harmada gyermekkorától kezdve lakhatási szegénységben él.**

¹⁰⁴ Lásd például a 143 közösségi lakhatási projektet tömörítő német Mietschauser Syndikat hálózatot <https://www.syndikat.org/de/>

¹⁰⁵ Ld. például a Közösségben Élni csoport munkáját (<http://kozossegebenelni.blogspot.com>). vagy Zugló „Több mint lakóház” projektjét (<https://www.zuglo.hu/uia-tobb-mint-lakohaz>), amely kifejezetten lakásszegénységben élő háztartásokat próbál segíteni egy közösségi lakhatási projekt keretén belül.

¹⁰⁶ <https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/tessi171/default/table?lang=en> 2018-tól a HKÉF áttért a korábban alkalmazott magyar gyakorlat szerinti szobaszám meghatározásról az EU-SILC adatgyűjtés módszertana szerinti lakóhelyiség meghatározásra. Így a korábbi években közölt adatokhoz viszonyított lényeges változás leginkább módszertani eltérésekből fakad.

JAVASLATOK

A fiatalok lakhatási problémáinak a megoldására lakhatási szakpolitikák, és nem családpolitikai vagy gazdaságpolitikai válaszok szükségesek. A jelenlegi lakhatási támogatások nemcsak nem veszik figyelembe a fiatalok generációján belüli társadalmi polarizációt, hanem még rá is erősítenek arra. **Emiatt szükségesnek érezzük, hogy az otthonteremtési támogatások vegyék figyelembe a különböző társadalmi státuszú csoportok, ezen belül kifejezetten az alacsony jövedelmű csoportok körülményeit, és biztosítsanak a különböző élethelyzetekre reflektáló, differenciált támogatásokat.** Az alacsonyabb jövedelmű csoportok megerősítése segíthet a társadalmi szakadék áthidalásában, csökkentésében.

Továbbá fontos lenne, hogy **a lakáspolitikai intézkedések számoljanak az újonnan kialakuló bérlői generációval. A magánbérleti piac újraszabályozására van szükség, mind a bérlők, mind a tulajdonosok biztonsága érdekében.**

Emellett egy **jó minőségű, megfizethető bérlakásszektor létrehozására van szükség,** részben építéssel, részben a meglévő lakásállomány bevonásával a megfizethető bérlakások körébe, a bérlők és tulajdonosok számára is biztonságot nyújtó konstrukcióban. Ennek kialakításába **érdemes bevonni nonprofit lakástársaságokat, vagy érdemes szociális lakásügynökségeket kialakítani.** Követendő példa lehet a közösségi lakhatás modellje, amivel már egyes csoportok itthon is kísérleteznek.

HIVATKOZOTT TANULMÁNYOK

ARUNDEL, R., Ronald, R. (2016): Parental co-residence, shared living and emerging adulthood in Europe: semi-dependent housing across welfare regime and housing system contexts. *Journal of Youth Studies*, 19(7), 885–905.

ÁMON K., Balogi A. (2018): A magánbérleti piac alsó szegmense. In: *Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2018*. Habitat for Humanity Magyarország. Elérhető: <https://habitat.hu/mivel-foglalkozunk/lakhatasi-jelentesek/lakhatasi-jelentes-2018/alberletek-also-szegmense/>

ÁTOL D., Kováts B., Kőszeghy L. (2016): *Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2015*. Habitat for Humanity Hungary. Elérhető: https://www.habitat.hu/files/eves_jelentes_a_lakhatasi_szegenysegrol_teljes_valtozat2015.pdf

BLACKWELL, A., Park, A. (2011): *Reality of generation rent perceptions of the first time buyer market*. Elérhető: <https://www.bl.uk/collection-items/reality-of-generation-rent-perceptions-of-the-first-time-buyer-market>

CSIZMADY A., Kőszeghy L. (2017): *Bérlői generáció egy tulajdonorientált lakásrendszerben*. Előadás a Magyar Szociológiai Társaság éves konferenciáján. 2017. Okt. 26.

KINCS Kopp Mária Intézet a Népesedésért és a Családokért (2018): *Családi Otthonteremtési Kedvezményben (CSOK) részesülő családok szocio-demográfiai jellemzői*. Elérhető: <https://www.koppmariaintezet.hu/docs/CSOK-ban%20r%C3%A9szes%C3%BCI%C5%91%20csal%C3%A1dok%20demoqr%C3%A1fiai%20jellemz%C5%91i%20KINCS180930.pdf>

HEGEDÜS J. (2006): *Lakáspolitikai és lakáspiac - a közpolitika korlátai*, in: Esély 2006/5, pp. 65-100.

KOVÁTS B. (2017): *A magánbérletrendszer szabályozása Magyarországon*. In Kováts B. (szerk.) *A megfizethető bérletésszektor felé. Javaslatok a bérletésszektor megfizethetőségének és biztonságának javítására*. Budapest: Habitat for Humanity Magyarország. Elérhető: http://habitat.hu/ext-files/hfhh_a_megfizetheto_berlakasszektor_fele_2017.pdf

KOPASZ M., Gábor A. (2018): *A szociális segélyezési rendszer 2015. márciusi átalakításának hatása a települési önkormányzatok magatartására*. In Kolosi T. – Tóth I. Gy. (szerk.) *Társadalmi Riport 2018*. Budapest: TÁRKI, 328–349. Elérhető: <https://m2.mtmt.hu/gui2/?mode=browse¶ms=publication;30322673>

KSH (2016): *Miben élünk? A 2015. évi lakásfelmérés főbb eredményei*. Elérhető:

http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/pdf/miben_elunk15.pdf

KSH (2018): Lakáspiaci árak, lakásárindex, 2018. I. negyedév. *Statisztikai Tükör* 2018. július

26. Elérhető: <http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/stattukor/lakaspiacar/lakaspiacar181.pdf>

Magyar Nemzeti Bank (2019): Hitelezési folyamatok 2019. Március. Elérhető:

<https://www.mnb.hu/letoltes/hitelezesi-folyamatok-2019-marcius-hu.pdf>

MAKAY Zs., Domokos T. (2018): Társadalmi újratermelés In: Székely, L. (szerk.): *Magyar fiatalok a Kárpát-medencében - Magyar Ifjúság Kutatás 2016*. Kutatópont kft.; Enigma 2001 Kiadó és Médiaszolgáltató Kft. Elérhető:

<https://kutatopont.hu/files/2018/07/magyarfiatalok.pdf>

MCKEE, K. (2012): Young People, Homeownership and Future Welfare. *Housing Studies*, 27(6), 853–862.

SZÉKELY G. (2018): A lakásvásárlás finanszírozása. In: *Miben élünk? – A 2015. évi lakásfelmérés részletes eredményei*. Központi Statisztikai Hivatal. Elérhető:

https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/pdf/miben_elunk15_2.pdf

SZIKRA, D. (2018): Ideológia vagy pragmatizmus? Családpolitika az orbáni illiberális demokráciában. In: Bozóki A., Füzér K. (szerk.) *Lépték és ironia*. L'Harmattan; MTA Társadalomtudományi Kutatóközpont, Budapest, pp. 219-240.

4. LAKHATÁSI SZEGÉNYSÉG KELET-KÖZÉP-EURÓPAI ÖSSZEHASONLÍTÁSBAN

Tagai Gergely

MÓDSZERTANI BEVEZETŐ

A fejezet célja, hogy a magyarországi lakhatási szegénységgel kapcsolatos folyamatokat egy tágabb nemzetközi kontextusba helyezze. A fő viszonyítási pont ehhez egyrészt az EU-ban tapasztalható folyamatok, másrészt a Visegrádi Együttműködés (V4) országainak helyzete lesz. Jelen elemzés tehát nem a teljes kelet-közép-európai térség államait vonja be az összehasonlításba, hanem leszűkíti azt a Visegrádi Együttműködés négy országára – Magyarországon kívül Csehországra, Lengyelországra és Szlovákiára –, amely szűkebb országkör átláthatóbb keretet biztosít a magyarországi lakhatási szegénység nemzetközi kontextusban történő elemzéséhez.

A lakhatással összefüggő egyenlőtlenségek (Kelet-Közép-)Európán belüli összehasonlítására számos információs forrás nyújt lehetőséget. A legszélesebb reprezentativitást a népszámlálások adatbázisai biztosítják, hiszen ezek általában a teljes népességre vonatkozó adatfelvételek, amelyek egy adott időpillanatban szolgáltatnak információt a népesség összetételéről és különböző társadalmi jellemzőiről. A népszámlálási adatbázisok használatát különböző nemzetközi összehasonlító vizsgálatokban korlátozhatja, hogy a hagyományos censusok sok országban csak tízévente kerülnek megrendezésre, így csak egy adott referenciaév pillanatfelvételét rögzítik. A visegrádi országok népszámlálásainak változókészlete és kérdőíveinek tartalma bár még 2011-ben is számos elemében eltért egymástól, az összehasonlítást már kiterjedt harmonizációs szándék segítette¹⁰⁷. Ezt szolgálja az Eurostat CensusHub-ja is¹⁰⁸, amely közös adatbázisban tárolja és teszi elérhetővé az Európai Unió országainak főbb (2011-es) népszámlálási adatait.

A teljes népességre (lakásállományra) vonatkozó népszámlálási adatfelvételek mellett a különböző tematikus felméréseknek is több előnye/hátránya lehet a lakhatási szegénység bizonyos tényezőinek kelet-közép-európai összehasonlításában. Ezek az adott témán belül (jövedelmek és életkörülmények – EU-SILC; háztartási költségvetés – Household Budget Survey [HBS] stb.) célzott kérdésekkel és harmonizált változókör segítségével biztosítják a különböző országok helyzetének összevetését. Azonban, mivel ezek adott mintanagyságon alapuló felvételek, reprezentativitásuk általában csak magasabb területi szinten biztosított. A reprezentativitás kérdésén túl ezen adatok megbízhatóságát befolyásolja a mintavételezés

¹⁰⁷ European Commission (2011): *EU legislation on the 2011 Population and Housing Censuses. Explanatory Notes*. Publications Office of the European Union, Luxembourg

¹⁰⁸ <https://ec.europa.eu/CensusHub2>

módja is. Az adatfelvételek között általában a mintanépeség (legalább is részben) lecserélődik, így bizonyos mértékű törés vagy inkoherencia megfigyelhető többéves adatsorokon belül. Az Eurostat által szolgáltatott adatforrások mellett az ebben a fejezetben egyéb nemzetközi szervezetek lakhatási kérdésekkel is foglalkozó saját adatfelvételeit és nemzeti statisztikák alapján összeállított adatbázisokat is használunk (pl. OECD, European Mortgage Federation stb.).

A visegrádi négyek lakhatási szegénységet érintő társadalmi jellemzőinek összehasonlítása során az egyes országok adatainak közvetlen összevetése mellett általában az EU-s átlagokat (EU27, EU28) is feltüntettük, hogy a nemzetközi kitekintést tágabb kontextusban is el tudjuk helyezni. Ezen kívül, az országos szintű adatok mellett – ahol ez fontos szempont lehet – részletesebb területi bontású adatokat is felhasználtunk az elemzés során, az országokon belüli lakhatási egyenlőtlenségek egyes térségi jellemzőinek felvillantásához. Ezt szolgálja többek közt a város-vidék tipológia szerinti felosztású EU-SILC és HBS adatok szerepeltetése is.

A LAKHATÁSI SZEGÉNYSÉG PROBLÉMÁINAK GYÖKEREI A RÉGIÓS LAKÁSRENDSZEREK ÁTALAKULÁSÁNAK TÜKRÉBEN

A lakhatási szegénység számos hazai és tágabb térségbeli problémája visszavezethető arra, hogy történetileg hogyan alakultak a lakhatási viszonyokat meghatározó intézmények és gazdasági keretek.

Egy ilyen fontos tényező a kelet-közép-európai térségben, hogy hogyan alakultak át a rendszerváltással a lakásrendszerek, és hogyan változtak meg a lakástulajdonosi és lakáshasználati jellemzők a rendszerváltások során. Bár a nyugat- és a kelet-európai lakásmodellek között sok hasonlóság is megfigyelhető volt, utóbbi tipikusan az állami szabályozások uralkodó szerepére épült¹⁰⁹. Ez természetesen nem jelentette azt, hogy ne lettek volna magántulajdonú lakások és magánépítkezések (főleg a vidéki térségekben), az ezekkel kapcsolatos folyamatok azonban államilag erősen szabályozott keretek között zajlottak. Az országonként eltérő módon megvalósuló szocialista lakásmodell eredményeképpen már a rendszerváltás idején jelentős különbségek voltak a visegrádi országok lakástulajdonosi szerkezete között. A magánlakások aránya magasan Magyarországon volt a legmagasabb, 77,5%-os. Ez az arány Szlovákiában az 50%-ot, míg Csehországban és Lengyelországban a 40%-ot érte csak el. Az állami bérlakások aránya

¹⁰⁹ Enyedi Gy. (2010 [1997]): Városok a közép-európai átmenetben. In: Barta Gy., Beluszky P., Földi Zs., Kovács K. (szerk.): *A területi kutatások csomópontjai*. MTA Regionális Kutatások Központja, Pécs, 223–243.

ezekben az országokban 1990-ben 20–30% között mozgott (Magyarországon, mindössze 22%), a lakásállomány fennmaradó részét szövetkezeti és vállalati lakások képezték¹¹⁰.

Az 1990-es évek elején megvalósuló lakásprivatizáció alapjaiban alakította át a térség országainak lakástulajdonosi szerkezetét, és nyitott utat a piaci alapú lakhatási folyamatoknak. Az állami (köztulajdonú) lakások magánosításának kétféle módja valósult meg a V4-ek országaiban. Az egyik út a restitúció volt, amelynek során a korábbi tulajdonosok (vagy örököseik) kapták vissza az államosítás során eltulajdonított lakásaikat¹¹¹. Ez a megoldás kevésbé volt elterjedt, a visegrádi országokban a privatizált lakások 1%-át sem érintette, kivéve Csehországot, ahol az állami lakások 7%-a került újra magántulajdonba ezen a módon. Elterjedtebb privatizációs forma volt a lakások bérlőknek való magántulajdonba adása. Ezt a megoldást a legnagyobb arányban Magyarországon alkalmazták, ahol ezen az úton keresztül jutott magántulajdonba a korábbi állami bérlakásállomány nagy része¹¹². A kilencvenes évek közepére a magántulajdonú lakások aránya így a V4-ek térségének minden államában megnövekedett, habár például Csehországban vagy Lengyelországban továbbra is (még a 2000-es évek közepén is) jelentős maradt a köztulajdonú bérlakások aránya¹¹³.

A 2011-es népszámlálás adatai szerint a visegrádi országok lakásállományának tulajdonosi szerkezete egymástól és az Európai Unió átlagos megoszlásától is jelentősen eltér, ami nagyrészt az 1990-es évek elején bevezetett radikális lakásprivatizációs törvényeknek köszönhető. Az EU-n belül általánosságban a tulajdonosok által lakott lakások uralják a lakásállományt (65%-ban), a különböző bérleti formák további jelentős aránya (30%) mellett. Ezeket az arányokat a V4-ek közül leginkább Csehország közelíti meg, ahol a tulajdonos által lakott és a bérelt lakásokon kívül még a közösségi tulajdonban lévő lakások aránya is viszonylag jelentékeny. **A tulajdonos által lakott lakások aránya Magyarországon és Szlovákiában is nagyjából 90%-ot tesz ki, ez nagyjából 40%-kal több mint az EU-s átlag.**

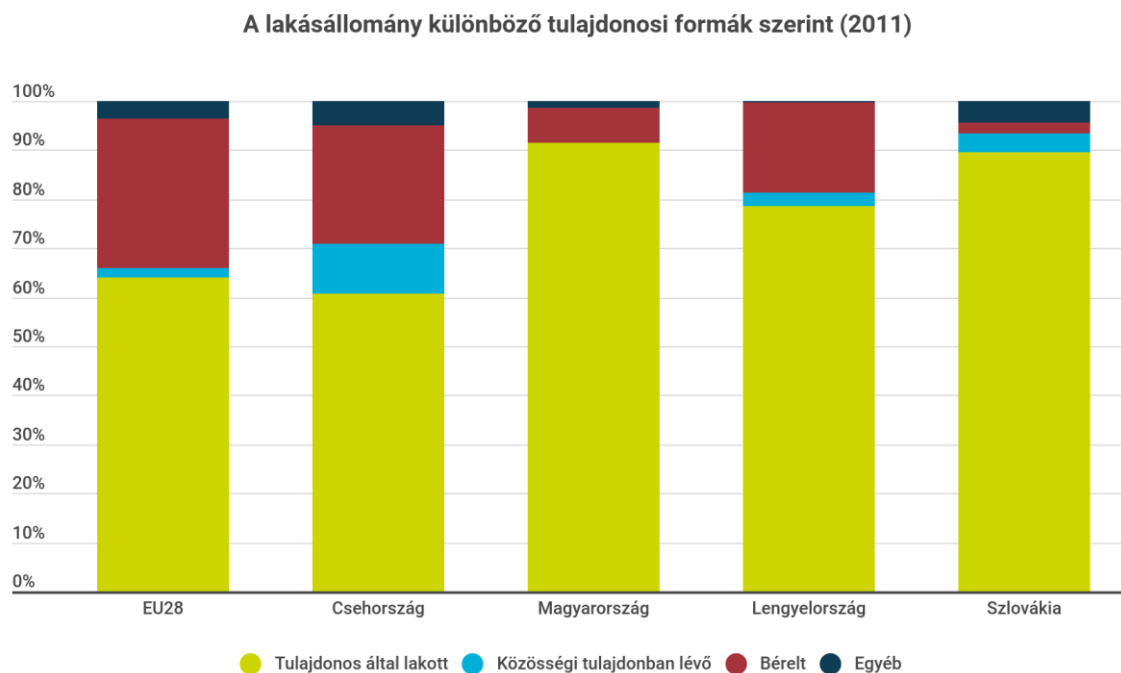
¹¹⁰ Hegedüs J., Tosics I. (1998): A közép-kelet-európai lakásrendszerek átalakulása. *Szociológiai Szemle*, 2., 5–31.

¹¹¹ Enyedi 2010

¹¹² Hegedüs, Tosics 1998

¹¹³ Hegedüs J. (2005): Bérlakások Kelet-Európában. *2000 Irodalmi és Társadalmi havi lap*, 4. <http://ketezer.hu/2005/04/berlakasok-kelet-europaban/>

11. ábra



Az EU-s átlag Lettország, Románia és Finnország értékeit nem tartalmazza.

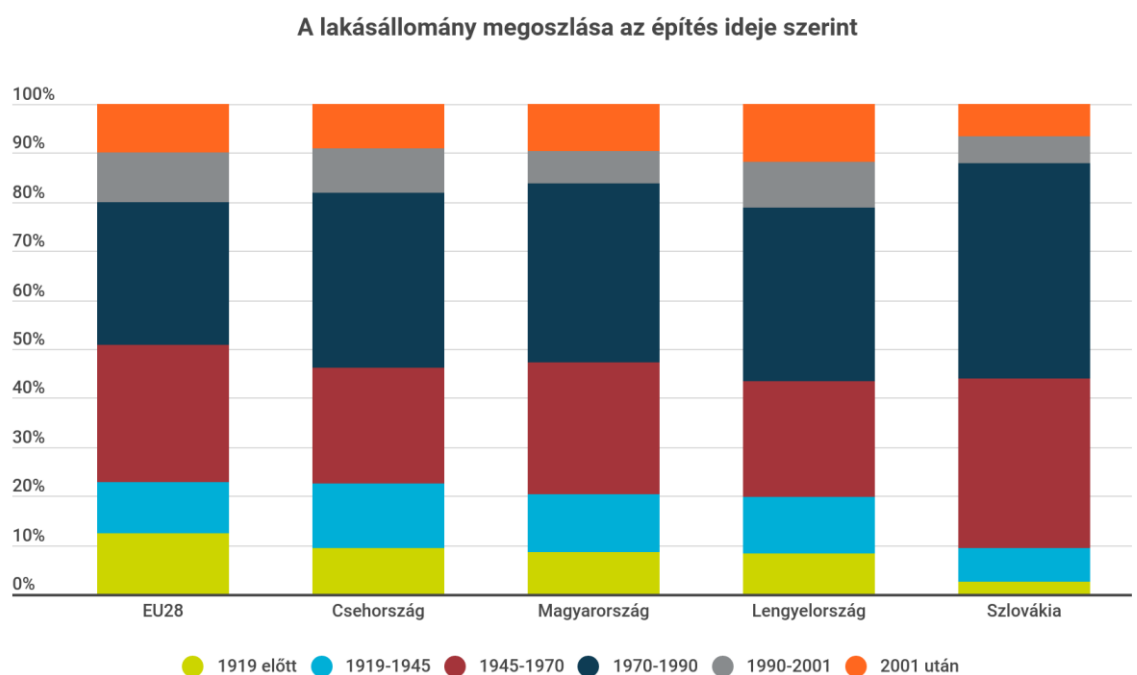
Forrás: Eurostat, CensusHub 2011 • Készítette: Habitat for Humanity Magyarország

A lakásminőséggel, de a lakhatási szegénység pénzügyi kérdéseivel is kapcsolatba hozható strukturális örökséget jelent a lakásállomány korszerkezete. Egész Európára jellemző, hogy a lakásállomány átlagosan 80%-a a II. világháború után épült. Ezen belül is az 1970 és 1990 közé eső két évtized volt a legtöbb országban a lakásépítkezések fő időszaka. 1990 óta épült EU-s átlagban a lakások mintegy 20%-a. Ettől az átlagos korszerkezeti képtől a visegrádi országok sem jelentősen térnek el. Ami az országcsoportra jellemző, hogy itt még jelentősebb az 1970 és 1990 között épült lakások aránya a lakásállományban, és az EU-s átlagnál némileg alacsonyabb az 1990 óta épült lakások aránya. Utóbbi lakáskorcsoporthoz egyedül Lengyelország emelkedik ki magasabb értékeivel. Szlovákia esete viszont azért kiemelendő, mert itt a lakásállomány több mint 90%-a a II. világháború után épült.

Az országokon belüli regionális egyenlőtlenségek több szempontból is árnyalják ezt a képet. Magyarország és Csehország esetében jelentősebb arányú az ország nagyvárosi térségeiben (tulajdonképpen Budapesten és Prágában) az 1945 előtt épített lakások aránya, míg Szlovákia és Lengyelország esetében a különböző térségtípusok szerinti felosztás csak kevésbé tér el az országos átlagtól. Ami mind a négy visegrádi ország esetében közös jellemző, hogy az újabb lakásépítések (1990, illetve 2001 utáni) arányaiban sokkal számottevőbbek a nagyvárosok, fővárosok térségében, mint a rurális területeken.

Az, hogy a visegrádi térség országaiban a lakásállomány 80–90%-a mintegy 30 évnél idősebb, előrevetít bizonyos minőségi problémákat, hiszen ez utal a rendelkezésre álló lakások nagytömegű elöregedésére. Az 1960-as és 1970-es években házgyári megoldással épült panel lakótelepek, és a szintén ebből az időszakból származó falusi-kisvárosi családi házak szerkezetileg és műszaki megoldásaikban mára nagyrészt elavulttá váltak, felújításuk, fenntartásuk növekvő terheket ró a benne élő nagyszámú népességre.

12. ábra



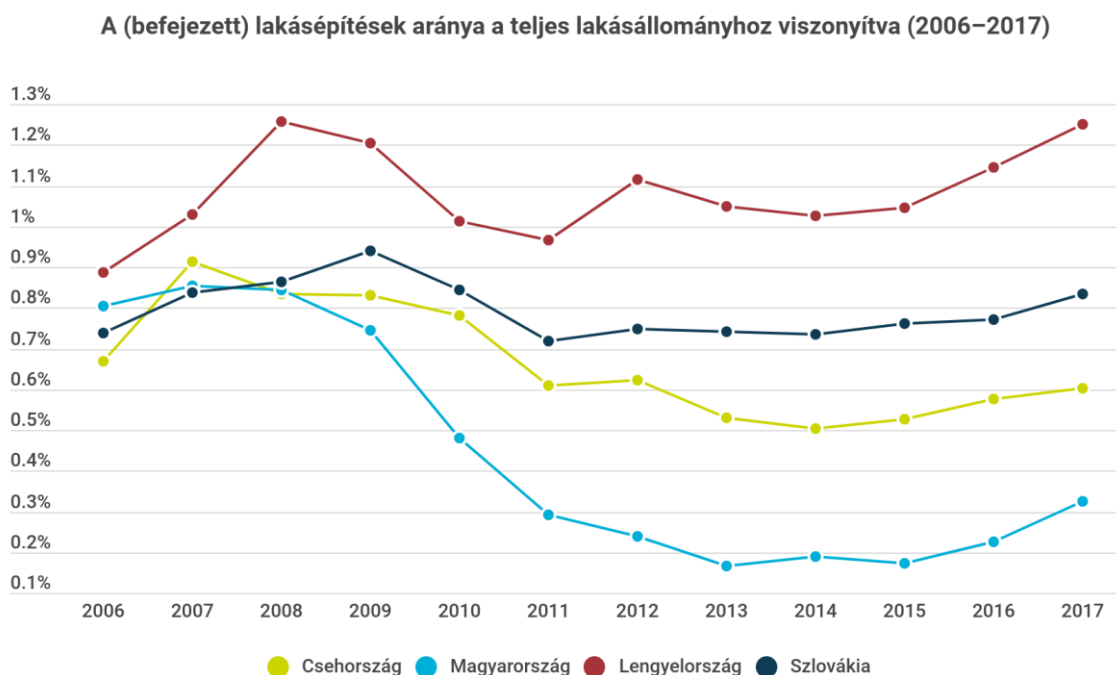
Az EU-s átlag Lettország értékét nem tartalmazza.

Forrás: Eurostat, CensusHub 2011 • Készítette: Habitat for Humanity Magyarország

A lakáspiac dinamizmusára, és egyben a lakásállomány megújulásának ütemére is utal a lakásépítések volumene és mértéke. A 2000-es évek közepén ebben a tekintetben a visegrádi négyek országai hasonló helyzetképet mutattak. A teljes lakásállományhoz viszonyítva az éves lakásépítések száma 0,7–0,9% körül mozgott – ezt az ütemet tartva száz év alatt sem újul meg teljesen az országos lakásállomány. A lakásépítések aránya a V4-ekben 2007-2009 között tetőzött. Ezután a gazdasági válság eredményeképp bezuhant az újlakásépítés, ami különböző pályákra sodorta a térség államait. Lengyelország esetében a visszaesés csak rövid idejű volt. 2011-től kezdve már újra emelkedni kezdett a lakásépítések teljes lakásállományhoz viszonyított aránya. 2017-re már a válság előtti csúcst is elérte, ekkor majdnem 180 ezer új lakást adtak át az országban.

Szlovákia esetében a válságot követő visszaesés a lakásépítésekben szintén nem volt jelentős mértékű, viszont a válság lecsengését követően nem következett be újabb lakásépítési boom: a 2010-es évek eleje óta 15–16 ezer darab körüli új lakás épül évente. Csehországban már jelentősebb mértékű volt a válság utáni visszaesés, itt nagymértékben csökkent az új építésű lakások aránya. Forduló csak a legutóbbi években következett be, 2015 óta újra meghaladja a 25 ezret az adott évben befejezett lakásépítések száma.

13. ábra



A teljes lakásállomány adatai Csehország és Szlovákia esetében 2011 után is a 2011-es évre vonatkoznak.

Forrás: European Mortgage Federation • Készítette: Habitat for Humanity Magyarország

Magyarország esetében szintén az újonnan épített lakások számának válságot követő bezuhanásáról lehet beszélni. Itt a 2010-es évek elejére már a 0,2%-os arány alá került az évente átadott új lakások aránya a teljes lakásállományból. Ezekben az években mindösszesen 7–8 ezer befejezett lakásépítést regisztráltak. Magyarországon a lakásépítések száma csak az utóbbi egy-két évben kezdett újra „felpörögni”, de még 2017-ben is csak mintegy 14 ezer új lakást adtak át az országban.

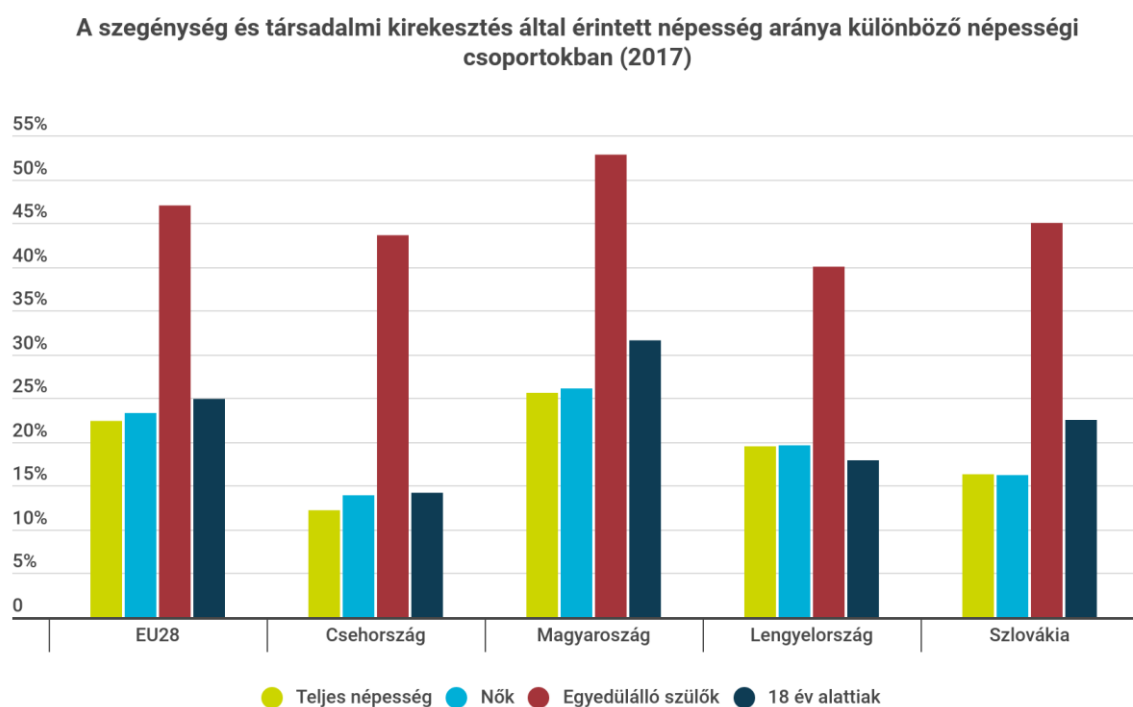
LAKÓK, SÉRÜLÉKENY CSOPORTOK ÉS A LAKHATÁSI SZEGÉNYSÉG ÖSSZEFÜGGÉSEI

Nem minden társadalmi csoportot érint ugyanolyan mértékben a lakásszegénység. A lakosok jövedelmi helyzete, neme, életkora, a háztartás mérete és összetétele is növelheti a lakhatási szegénység kockázatát. Ez abban az esetben is így van, ha csak a szegénység és társadalmi

kirekesztés által veszélyeztetett népességet bontjuk le különböző, a nélkülözés e formái által potenciálisan nagyobb mértékben érintett népességi csoportokra.

Magyarországon, ahol a szegénység és a társadalmi kirekesztés által érintett népesség aránya eleve a legmagasabb a Visegrádi Együttműködés országai közül, az időskorú népességet leszámítva minden más társadalmi csoport érintettsége kimagasló nemcsak az EU átlagával összevetve, de a V4-ek között is. A térség többi államában általában a gyermekvállalással összefüggésben merül föl nagyobb szegénységi kockázat (egyedülálló szülő gyerekkel, sokgyerekes családok), és például Szlovákiára jellemző a fiatalok nagyobb érintettsége. Lengyelország esetében a fiatal- vagy időskor éppen hogy mint szegénységi kockázatot csökkentő tényező jelenik meg. Itt viszont a vidéki népesség körében magasabb a szegénység és a társadalmi kirekesztés által érintett népesség aránya.

14. ábra

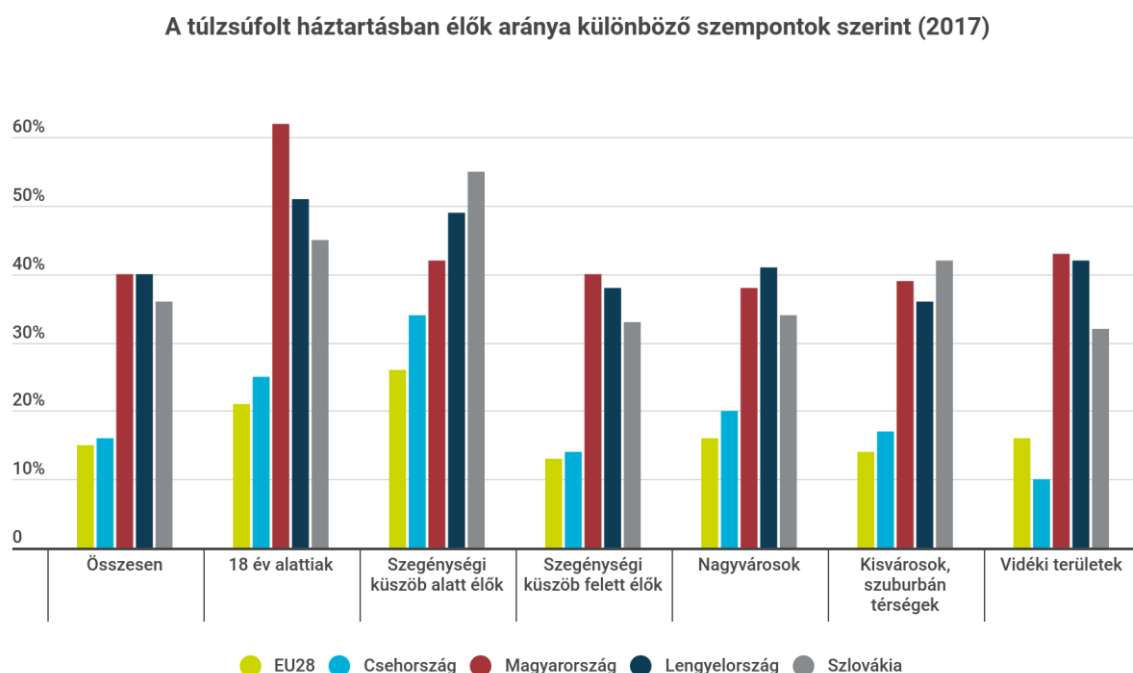


Forrás: Eurostat, EU-SILC • Készítette: [Habitat for Humanity Magyarország](#)

Önmagában a nagyobb háztartáslétszám nem jelent nagyobb szegénységi kockázatot. Azonban a lakás méretére (szobaszámra) vetítve már összefügg a lakhatási szegénységgel. A túlszűfolt háztartásban élők aránya az EU-n belül még a 20%-ot sem éri el. Ennél sokkal jelentősebb ez az arány (35–40%) Csehországot leszámítva a visegrádi térség államaiban, habár az utóbbi tíz év folyamán mindenütt nagy mértékben csökkent a túlszűfolt háztartásokban élő népesség köre (a 2000-es évtized második felében Lengyelországban és Magyarországon ez az érték 50% körül mozgott).

A túlszűfolt háztartásban élők aránya különböző jövedelmi viszonyok vagy térségtípusok szerinti bontásban is jelzi a V4-ek kedvezőtlenebb helyzetét az EU-átlaghoz (elsősorban a nyugat-európai területekhez) képest. Az országcsoporton belül Magyarországon a fiatalkorú népesség érintettsége kimagasló a 2017-es adatok alapján: a 18 év alattiak majdnem kétharmada túlszűfolt háztartásban él¹¹⁴. Ez nem független a fiatalok fentebb már említett jelentősebb szegénységi és kirekesztődési kockázatától.

15. ábra



Forrás: Eurostat, EU-SILC • Készítette: [Habitat for Humanity Magyarország](#)

A lakhatási szegénység szempontjából paradoxonnak tűnhet, hogy az eddig részletezett mutatók mellett az EU-n belül igen magas azok aránya, akik szükségleteikhez mérten túl nagy lakásban élnek (*under-occupied dwelling*). 2017-ben ez az érték az EU 27-en belül átlagosan a 36%-ot is meghaladta, de a lakástulajdonosok körében még ennél is magasabb volt, a 43%-ot is elérte (és folyamatosan emelkedett az utóbbi évtizedben). A visegrádi országokon belül elsősorban Csehország követte ezt a tendenciát. A térség többi országában szükségleteikhez mérten túl nagy lakásban élők aránya (pl. egyedülálló időskorúak, lakásban maradó szülők a gyerekek elköltözése után) még jelenleg is relatív alacsony. Lakáshasználati mód szerinti felosztásban szembevetendő, hogy Visegrádi Együttműködés államaiban a lakásukat bérlők

¹¹⁴ Egy módszertani váltás miatt a 2018-as adatok szerint már csak nagyjából a fiatalok egyharmada él túlszűfolt háztartásban.

között elenyésző (2017-ben 1-5%) azon népesség aránya, akik szükségleteiknél nagyobb lakásban élnek. Ez egyszerre utalhat a bérleti helyzetben élők pénzügyi kényszereire és tudatosságára is. Az EU-átlag a V4-ek értékeinél jóval magasabb.

A LAKHATÁSI SZEGÉNYSÉG A LAKÁSMINŐSÉG ÉS A LAKHATÁSI KÖRÜLMÉNYEK SZEMPONTJÁBÓL

A lakhatási szegénység kérdésének egy fontos szempontja, hogy a népesség vagy egyes csoportjainak lakhatási körülményeit milyen deprivációs tényezők érintik. Ezek a tényezők vonatkozhatnak a lakásmínőségre és-felszereltsége, az energiaszegénység egyes elemeire vagy a lakhatás minőségét szubjektív módon befolyásoló környezeti hatásokra.

Az EU-SILC életkörülményekre vonatkozó moduljain belül külön hangsúly esik a szegénység és nélkülözés anyagi jellegű elemeire (*material deprivation*), azaz meghatározott javak birtoklására vagy az életkörülmények „fizikai” tényezőire. A lakhatási körülmények szempontjából súlyos deprivációnak minősíthető, ha a túlzsúfoltnak tekinthető lakást olyan minőségi problémák is érintik, mint a beázó tető, a mosdási lehetőség, illetve a beltéri vécéhasználat lehetőségének hiánya, vagy a túl sötét lakóegység.

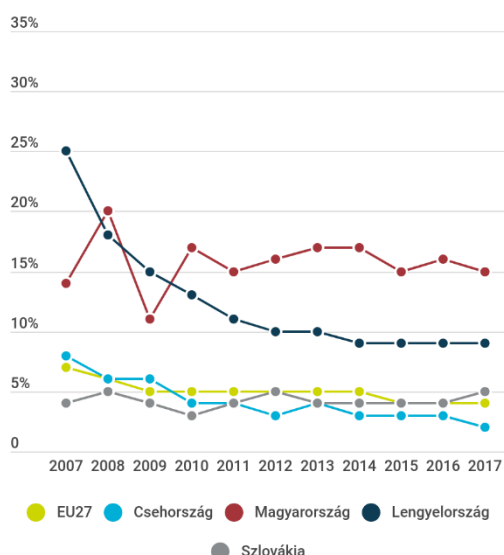
Az Európai Unió egészét tekintve a súlyos lakhatási deprivációban élők aránya kismértékű csökkenést, stagnálást mutatott 2007 és 2017 között; napjainkban az EU lakosságának mintegy 5%-a él ilyen szempontból kedvezőtlen lakáskörülmények között. Ha a Visegrádi Együttműködés országaira fókuszálunk, látható, hogy Csehország és Szlovákia deprivációs értékei az EU-s átlag körül mozogtak ez idő alatt, míg a 2007-ben még igen kedvezőtlen helyzetben lévő Lengyelország esetében a magas bázisról (25%) induló deprivációs arány nagyobb mértékben csökkent az utóbbi tíz évben. **Magyarországon viszont a 2007–2017 közötti időszakot tekintve magas szinten (15%, ami az EU átlag háromszorosa) stagnál, és csak kis mértékben hullámozik a súlyos lakhatási deprivációban élők aránya.**

A teljes népességen belül különösen érintett ebből a szempontból fiatalok csoportja. Bár az EU-n és a visegrádi négyeken belül is valamivel magasabb ez az arány a 18 év alattiak esetében, mint a teljes népességet tekintve (5–15%), Magyarországon tágabb az olló: a súlyos lakhatási deprivációban élő fiatalok aránya a 25%-ot is meghaladja. Hazánkban ez az arány a 2000-es évek közepe óta nemigen csökkent, lényegében ma is ugyanazt a szintet éri el, mint ami az elmúlt évtized gazdasági válsága után megfigyelhető volt. A tartós és jelentősen magas arány (EU átlag ötszöröse) felhívja a figyelmet arra, hogy reális veszély, hogy Magyarországon fiatalok nagy tömegei ragadhatnak kedvezőtlen lakhatási körülmények közé, ami jövőbeli lakhatási szegénységi pozíciójukat is meghatározza. Ezzel szemben a visegrádi térség többi országában javult vagy stabil maradt a helyzet a fiatalok lakhatási deprivációját tekintve:

Lengyelországot a csökkenés mértéke miatt érdemes kiemelni (32%-ról 12%-ra való visszaesés 2007 és 2017 között), míg Csehországot amiatt, hogy itt már az 5%-ot sem éri el a súlyos lakhatási deprivációban élők aránya a 18 év alatti népesség körében.

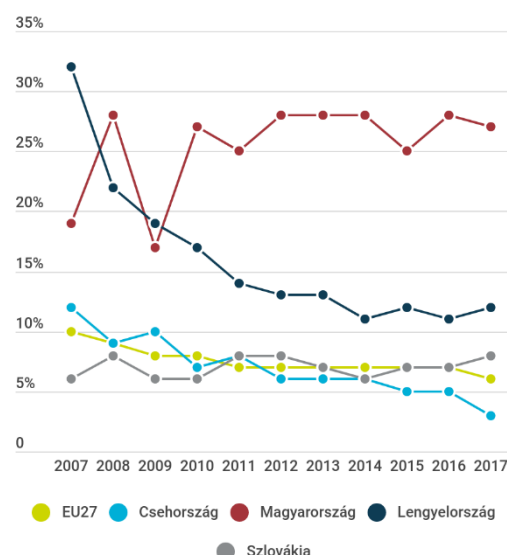
16. ábra

A súlyos lakhatási deprivációban élők aránya (2007-2017) – teljes népesség



Forrás: Eurostat, EU-SILC • Készítette: [Habitat for Humanity Magyarország](#)

A súlyos lakhatási deprivációban élők aránya (2007-2017) – 18 év alatti népesség



Forrás: Eurostat, EU-SILC • Készítette: [Habitat for Humanity Magyarország](#)

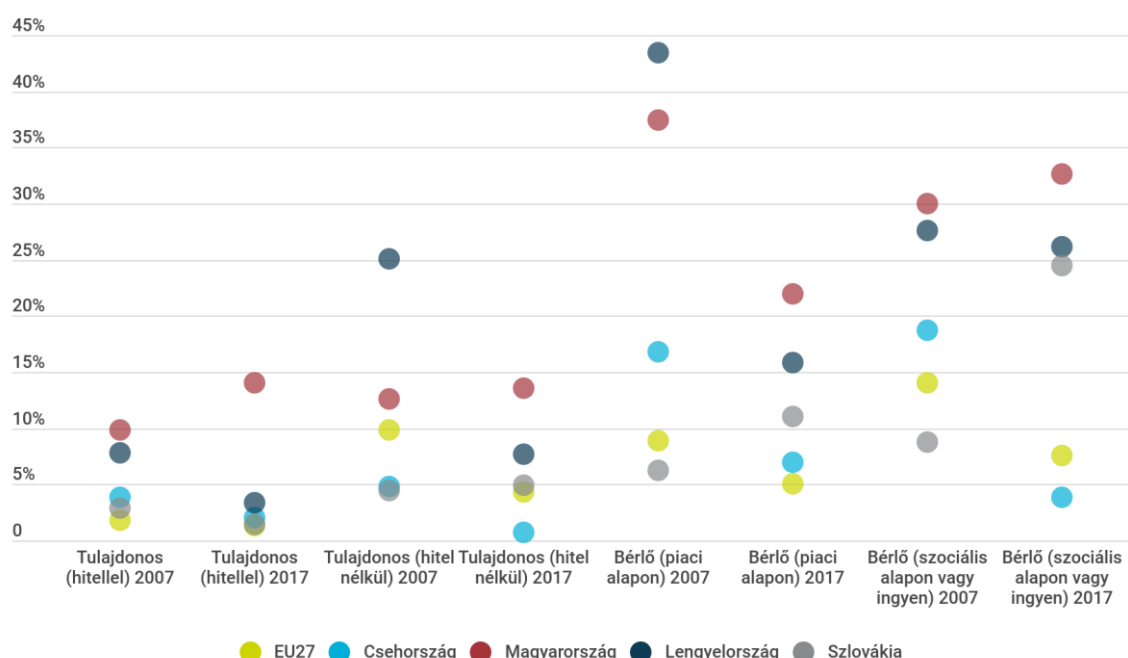
A súlyos lakhatási deprivációban élő népességet a fiatalok kiemelésén túl számos további sérülékenységi tényezőre lehet bontani. Ezek közül beszédesebb, ha az érintett háztartások lakáshasználati mód szerinti különbségeit vesszük alapul. A lakásukat tulajdonló háztartások körében általában a lakhatáshoz kapcsolódóan hitellel nem rendelkező háztartások esetében magasabb a súlyos lakhatási depriváció mértéke. Ez összefüggésben lehet azzal, hogy a lakhatási célú hitelek felvétele éppen a jobb minőségű lakáskörülmények közé továbblépést célozza. **Mind a hitelek, mind pedig a hitellel nem rendelkező lakástulajdonos háztartások körében trendszerű csökkenés figyelhető meg 2007 és 2017 között a súlyos lakhatási deprivációban élők arányát tekintve, akár az EU egészét, akár a visegrádi országok csoportját nézzük. Nem követi ezt a tendenciát viszont Magyarország (és részben Szlovákia), ahol a térségben eleve magas deprivációs arány tovább nőtt a referencia-időszakban. Ezen belül is jelentősen nőtt azon háztartások aránya, ahol a hitelfelvétel jelentette anyagi terhek megléte mellett a lakáskörülmények is kedvezőtlenek.**

A lakásukat bérlő háztartások esetében a piaci alapon működő bérlők deprivációs értéke jelentősen javult az EU27-ben és az EU átlagnál kedvezőtlenebb lakhatási körülményekkel

jellemezhető V4-eket tekintve is 2007 és 2017 között (kivéve Szlovákiát). Szlovákiában a szociális alapon lakást bérlő, lakhatási deprivációban élő háztartások aránya is számottevően emelkedett, ellentétben a visegrádi térség többi országával, ahol ez az érték nagy mértékben csökkent (Csehország) vagy alig változott (Lengyelország, Magyarország). **A deprivációs értékek időbeli trendjei mellett sokat mondó, hogy jelenleg Magyarország mindkét bérlői kategóriában sereghajtó a lakhatási deprivációnak való kitettséget tekintve.** A súlyos lakhatási deprivációban élő háztartások között magas azok aránya (25–30%, Csehországot leszámítva), a V4 országokban, akik lakásukat szociális alapon vagy ingyen bérlik. Ez utal a szociális bérlakások minőségi problémáira is ezekben az országokban.

17. ábra

A súlyos lakhatási deprivációban élő háztartások aránya a lakáshasználat módja szerint (2007-2017)

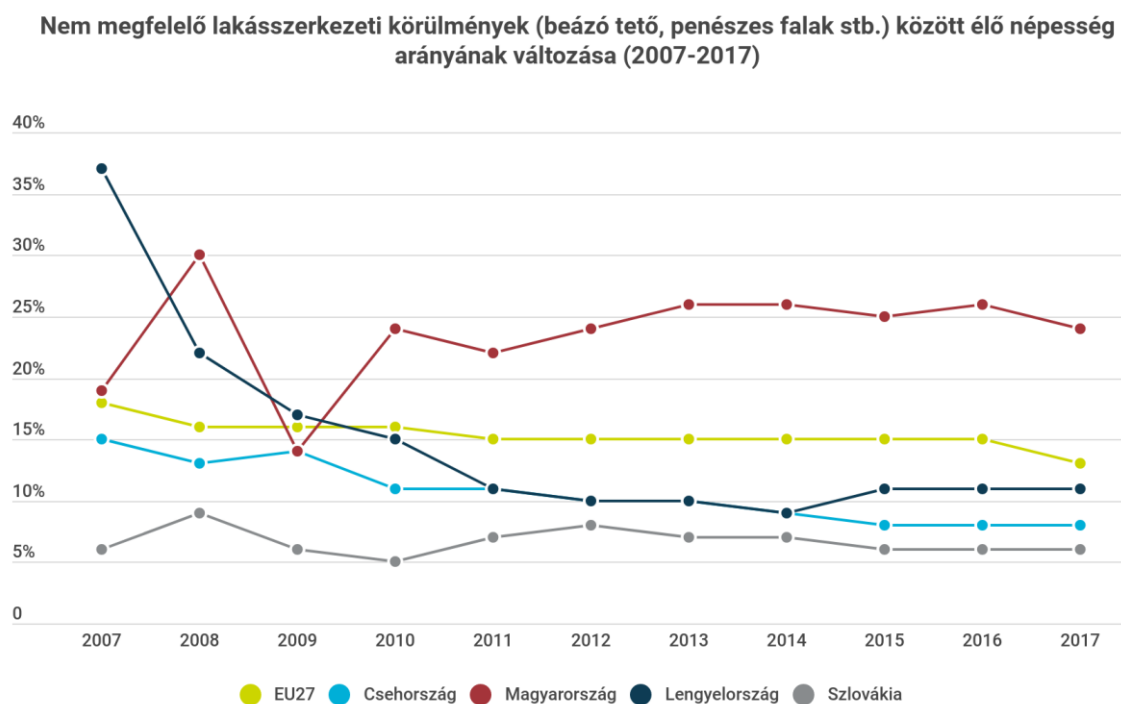


Forrás: Eurostat, EU-SILC • Készítette: [Habitat for Humanity Magyarország](#)

A lakásfelszereltséggel, lakásminőséggel kapcsolatos deprivációs tényezőket külön-külön nézve elmondható, hogy ezek a népesség viszonylag kis hányadát érintik nem csak az EU-ban, de még a Visegrádi Együttműködés országaiban is. A V4-ek közül Csehország helyzete a legkedvezőbb, ahol a népességnek csak elenyésző százaléka nem jut hozzá a lakáson belül megfelelő mosdási lehetőséghez vagy vízöblítéses WC-hez. **Magyarország a térség többi államától elmarad ebben a tekintetben is. Bár nálunk a különböző lakásfelszereltséggel kapcsolatos indikátorok alapján is nagyobb a lakhatási depriváció mértéke, különösen a lakásukat túl sötétnek tartók aránya magaslik ki e minőségi tényezők közül.**

A lakásfelszereltség minőségi jellemzői mellett a **nem megfelelő lakásszerkezeti körülmények (beázó tető, penészes falak, korhadó vagy vetemedő nyílászárók stb.)** között élő népesség aránya is hasonló képet mutat. Az érintett népesség aránya a 2007–2017 közötti időszakot tekintve általában csökkent mind az EU-ban, mind a V4-ek többségében is (bár 2017-re ez a tendencia a visegrádi országokban megfordulni látszik). Ma a Visegrádi Együttműködés országai átlagosan még így is jobb helyzetben vannak az EU-s átlaghoz képest, **kivéve Magyarországot, ahol ez az arány egy hosszabb emelkedési periódus után az EU átlag dupláját is eléri.** A nem megfelelő lakásszerkezeti körülmények között élő népesség aránya az elmondottaknál még magasabb, ha sérülékenyebb társadalmi csoportok adatait emeljük ki, például fiatalok (18 év alatti), illetve a szegénységi küszöb (medián jövedelem 60%-a) alatt élő népességét.

18. ábra



Forrás: Eurostat, EU-SILC • Készítette: [Habitat for Humanity Magyarország](#)

A lakáson belüli minőségi, felszereltségi és szerkezeti problémák mellett a különböző negatív környezeti hatások szubjektív percepciója is befolyásolja a lakhatási körülmények megítélését. Ebben a tekintetben elmondható, **hogy az Európai Unió átlagához képest a V4-ek esetében kisebb a lakásuk környezetében negatív külső hatásokról (bűnözés, környezetszennyezés, zajártalom) beszámoló aránya.** Magyarország a visegrádi térség többi országával összevetve a zajszennyezés megítélése szempontjából kedvezőbb, bűnözést tekintve átlagos, környezetszennyezés alapján kedvezőtlenebb helyzetben

van. Ugyanakkor a jövedelmi helyzet ebben az esetben is összefüggésben van ezen környezeti hatásoknak való kitettség megítélésével. Az EU-n, de a visegrádi négyek csoportján belül is igaz, hogy az alacsonyabb jövedelemmel rendelkező (szegénységi küszöb alatt élő) népességnek általában nagyobb hányadát érintik a fenti negatív környezeti hatások a lakóhelyük közelében. Kivéve Lengyelországot, ahol éppen a kedvezőbb jövedelmi helyzetben lévők "környezeti kitettsége" nagyobb.

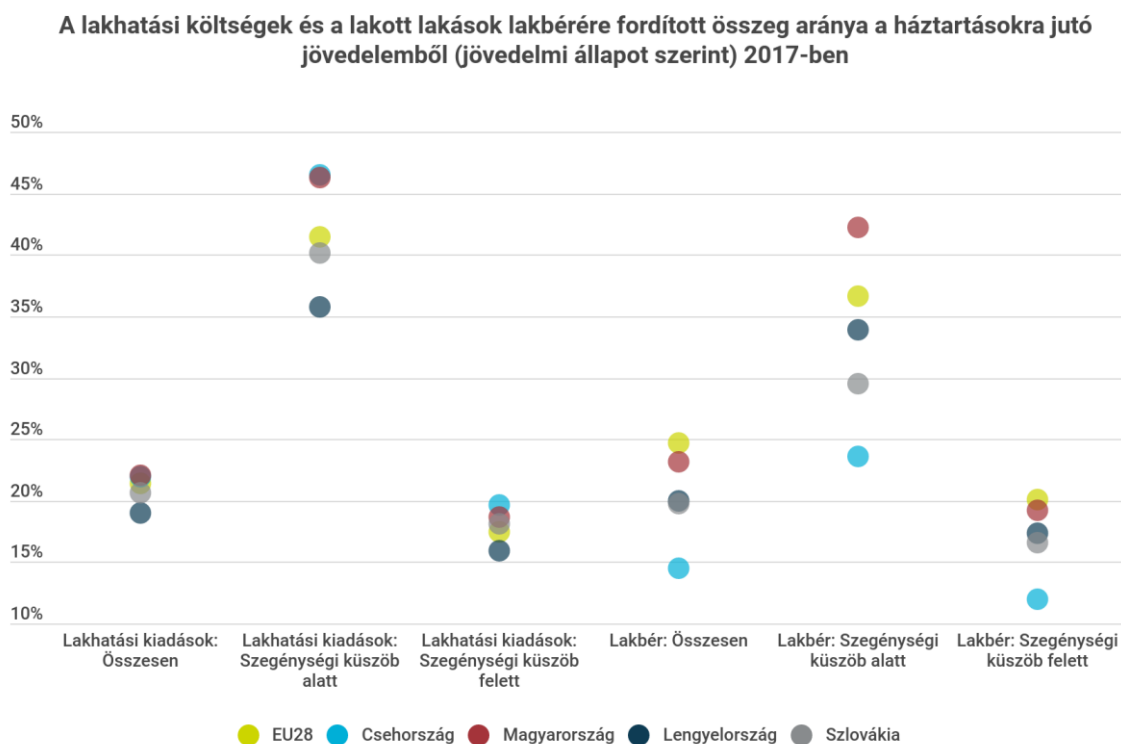
LAKHATÁSI SZEGÉNYSÉG ÉS MEGFIZETHETŐSÉG

A lakásminőséggel kapcsolatos körülmények mellett a lakhatási szegénység egy másik fontos kérdése, hogy a különböző, lakhatással kapcsolatos kiadások mekkora költségterhet jelentenek (mennyire megfizethetők a lakhatás különböző tényezői) akár a teljes lakosság, akár a különböző társadalmi csoportok számára az elérhető jövedelemhez viszonyítva.

Sokatmondó, ha a lakhatási költségek háztartási jövedelmekhez viszonyított mértékét a szegénységi küszöb alatt és felett élő népesség terhei szerint differenciáljuk. Ebben az összevetésben talán triviálisnak mondható az az összefüggés, hogy a lakhatási költségek, és ezen belül is a lakbérre fordított kiadások jobban megterhelik a kedvezőtlenebb helyzetben élő háztartások költségvetését: EU-s trend, és a visegrádi négyekre is jellemző, hogy a szegénységi küszöb alatt élő háztartásokban ez az arány majd kétszeresen haladja meg a medián jövedelem 60%-át meghaladó jövedelemmel rendelkező háztartások átlagos értékekeit.

Magyarország nem csak annyiban "tűnik ki" az országcsoportból, hogy a háztartási jövedelmeknek itt kimagaslóan nagy részét viszik el a lakbér és egyéb lakhatási költségek a legrászorultabb, legkisebb jövedelmű háztartáscsoportban, hanem hogy itt nyílt a legszélesebbre az olló a kedvezőbb jövedelmi helyzetű csoportok és a szegényebb háztartások között a lakbérre fordított és egyéb lakhatási költségek alapján: 2,2–2,5-szeres különbség, szemben a többi ország átlagosan 1,9–2,2-szeres különbségéhez viszonyítva.

19. ábra



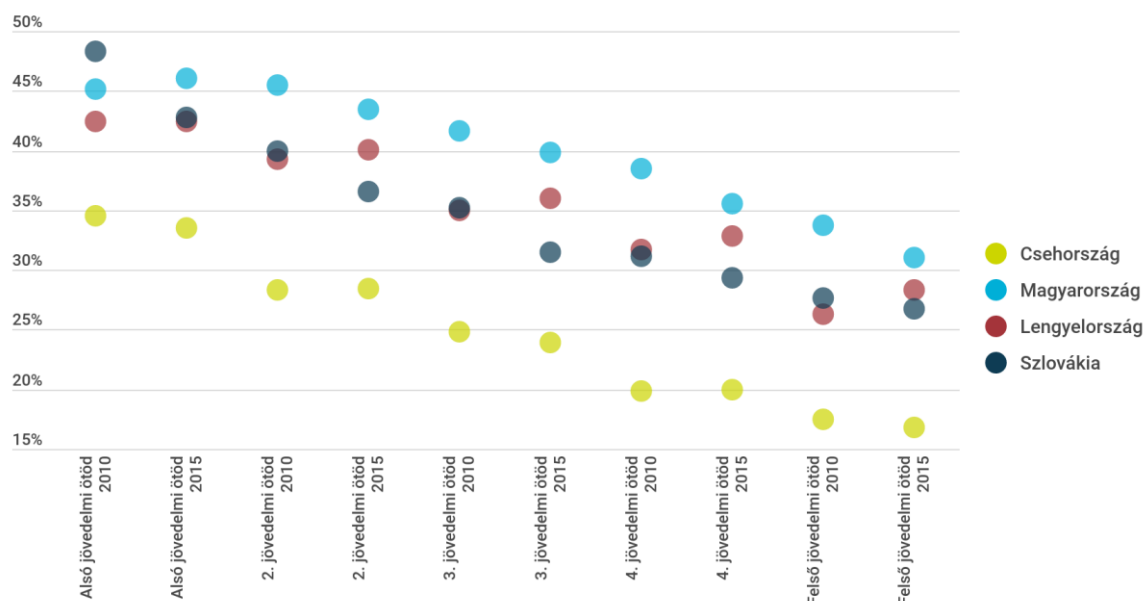
Forrás: Eurostat, EU-SILC • Készítette: [Habitat for Humanity Magyarország](#)

A lakhatási, közüzemi és energiaköltségek változásának trendjeit követve a különböző jövedelmi csoportok szerint szintén hasonló kapcsolódásokat láthatunk. Az Eurostat 2010-es és 2015-ös Household Budget Survey adatsorai alapján jövedelemszintek szerinti bontásban nézve a különböző lakhatási költségek arányát a háztartások költségtelei között egyértelműnek tűnik az összefüggés az alacsonyabb jövedelemszint és a magasabb fajlagos lakhatási költségteher között. 2010 és 2015 között a V4-ek országaiban a legtöbb jövedelmi ötödben csökkent a lakhatási költségek aránya a háztartások költségtelei között, kivéve Lengyelországot, ahol kis mértékű növekedés volt általános. A legnagyobb csökkenés majd minden jövedelmi csoportban Szlovákiát jellemezte.

Magyarország esetében kiemelendő tendencia, hogy minél magasabb jövedelmi osztályról van szó, annál nagyobb mértékű volt 2010 és 2015 között a különböző lakhatási költségek arányának csökkenése a háztartási jövedelmekből. Ellenben a legalsó jövedelmi ötödben még nőtt is ez idő alatt a lakhatásra fordított költségek aránya. Ez a jövedelmi egyenlőtlenségek növekedése mellett utal arra is, hogy az éppen ebben az időben zajló rezsicsökkentés milyen egyenlőtlenül is érintette a magyar lakosságot, éppen a legkedvezőtlenebb helyzetben élő csoportok számára nem jelentett egyértelmű segítséget.

20. ábra

A lakhatási, közüzemi és energiaköltségek arányának változása különböző jövedelemszintek szerint (2010-2015)



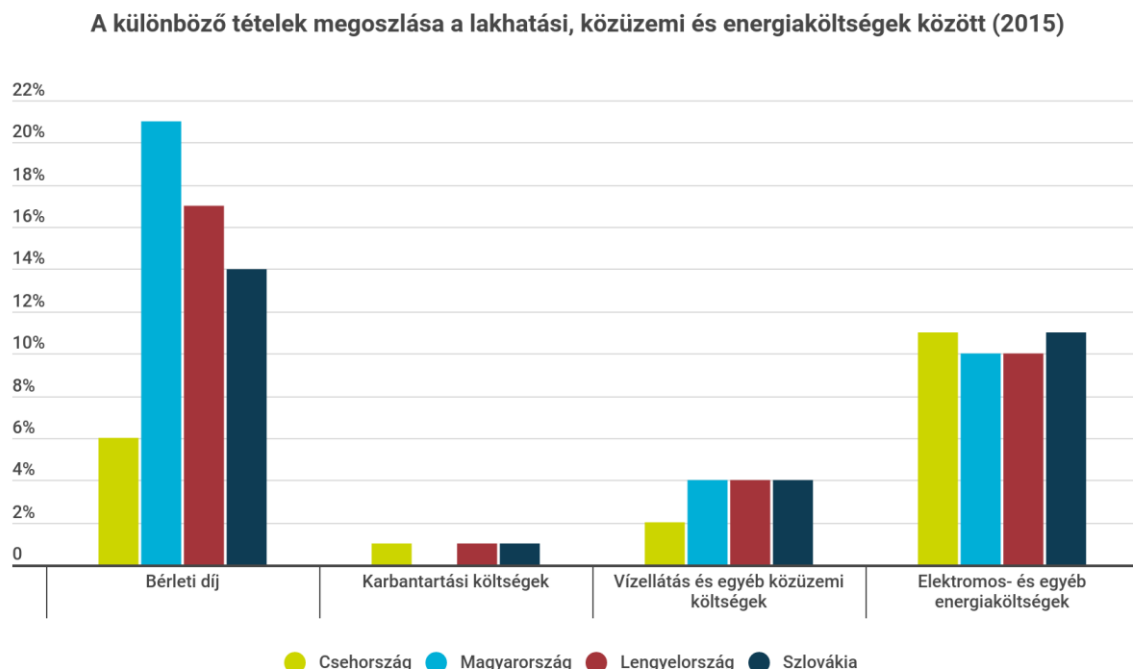
Forrás: Eurostat, Household Budget Survey • Készítette: Habitat for Humanity Magyarország

A lakhatási költségek jelentette egyenlőtlenségek nemcsak az elérhető jövedelem mértéke alapján vizsgálhatók, hanem különböző térségtípusok szerint is. Általánosságban elmondható, hogy a lakhatási (illetve a közüzemi és energia-) költségek az EU-n és a visegrádi országokon belül is nagyobb terhet rónak a nagyvárosi térségekben élőkre, mint a vidéki vagy a szuburbán és kisvárosi területek lakóira. Ez a felosztás is mutatja az országcsoporton belüli különbségeket is, miszerint **a V4-ek közül minden térségcsoportban Magyarországon a legmagasabbak a lakhatási költségek a háztartások költségtételei között**, míg Csehországban az az arány jóval az EU-s átlag alatt van. 2010 és 2015 között a lakhatási költségek aránya általában csökkent minden térségtípus esetében, kivéve Lengyelországot, ahol országos szinten is egyre nagyobb tételt jelentenek a lakhatási költségek.

A lakhatással kapcsolatos kiadásokhoz kapcsolódó egyenlőtlenségek vizsgálatának egy további szempontja, hogy ezek milyen költségtételeket foglalnak magukba, és ez hogyan oszlik meg az egyes országokban. Eszerint a visegrádi országokban a lakhatási (közüzemi és energia-) költségek szerkezeti megoszlása sok tekintetben eltér egymástól. Lengyelország és Szlovákia helyzete némileg hasonló, mindkét esetben a lakbérre fordított összeg és az energiaköltségek teszik ki a lakhatási költségek legnagyobb hányadát. Csehország esetében az elektromos és egyéb energiaköltségek képviselik a legnagyobb arányt a lakhatási költségek tételi között, itt a lakbér csak kisebb hányadot tesz ki, míg **Magyarországon a lakbérrel kapcsolatos költségek részesedése a legnagyobb, abszolút dominanciával bíró. A**

magyar lakásbérleti díjak kimagasló aránya a lakhatással kapcsolatos költségekben az albérletárak utóbbi években tapasztalt nagy arányú emelkedésének is lenyomata.

21. ábra



Forrás: Eurostat, Household Budget Survey • Készítette: [Habitat for Humanity Magyarország](#)

A lakhatási költségek tényezőinek ára és az ezekhez kapcsolódó kiadások különbözőképpen változtak az elmúlt évtizedben. Az energetikai kiadások jelentette költségek közül a lakossági gáz és elektromos áram árának szintjét és változását kiemelve elmondható, **hogy a visegrádi országokban az energiaköltségek általában véve magasabbak, mint Európa más részeiben** (vásárlóerő paritáson számolva). A 2000-es évek közepén Magyarország még ki is emelkedett a V4-ek közül ebben a tekintetben. A gáz és elektromos áram árának változása a 2010-es évek elejéig Európa egészében, így a visegrádi országokban is kismértékű emelkedést mutatott, majd napjainkig tartó stagnálás-csökkenés következett be a válság után. Ez idő alatt viszont Magyarországon meredeken csökkent a lakossági energiaár a rezsicsökkentés miatt, és jelenleg a vizsgált országcsoportban az energiaköltségek itt a legalacsonyabbak.

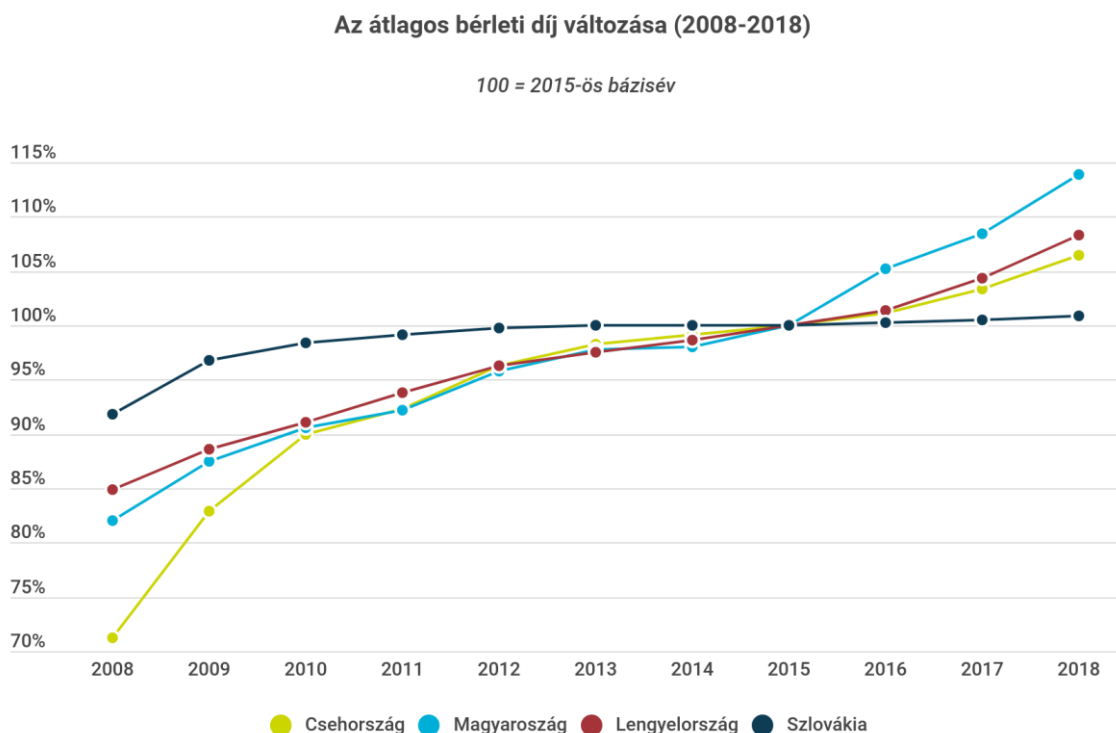
Ezt a képet tovább árnyalja az is, hogy jelentősen eltér országonként a különböző energiahordozókra költött összeg a háztartások fogyasztásából, a visegrádi négyek eltérő energetikai szerkezete miatt. Lengyelországban például alacsonyabb gázkiadások, míg a térség többi országával összevetve Magyarországon alacsonyabb a távhő felhasználás aránya. A magyarországi, 2010-es években végrehajtott rezsicsökkentés hatása a különböző

enerгияhordozókra fordított kiadások általános csökkenésében is kimutatható, ezek közül viszont 2010 és 2015 között a szilárd energiahordozókra fordított kiadások emelkedése tapasztalható. Ezeknek (szén, fa alapú fűtés) általában nagyobb jelentősége a marginalizált társadalmi rétegek számára, így a szilárd energiahordozókat érintő többletfogyasztás, többletkiadások tükrében nem állítható, hogy kedvezőbb irányba változott volna helyzet. Sőt, míg 2018-ban egyetlen év alatt a szilárd tüzelőanyagok (mint például tűzifa) fogyasztói ára 11,4%-al növekedett, addig a háztartási energia ára csak 1,4%-al emelkedett.¹¹⁵

A lakhatási kiadások lakásbérleti díjat érintő része is jelentősen változott a visegrádi térség országaiban az elmúlt években. A kivétel ez alól Szlovákia, ahol az átlagos lakásbérleti díjak a 2010–2011-ig tartó emelkedést leszámítva szinte változatlanok maradtak a vizsgált években. Ellentétben Magyarország, Csehország és Lengyelország példájával, ahol az elmúlt évtizedben folyamatosan nőtt a lakhatási költségek e részének mértéke. A vizsgált időszak elején legnagyobb mértékben Csehországban ugrott meg a lakbérek emelkedése, majd a 2010-es évek közepéig hasonló ütemű emelkedés zajlott Csehországban, Lengyelországban és Magyarországon. **2015 után viszont kiemelkedő a hazai bérleti díjak növekedése: átlagosan (az adott országokon belül nem differenciálva) közel kétszeres ütemben drágultak a lakbérköltségek itt, mint a szintén dinamikus emelkedést mutató Csehországban és Lengyelországban.**

¹¹⁵ https://www.ksh.hu/docs/hun/xstadat/xstadat_eves/i_qsf004b.html

22. ábra



Forrás: OECD • Készítette: [Habitat for Humanity Magyarország](#)

A lakhatással, lakásfenntartással kapcsolatos kiadások és költségtényezők összetételének és változásának megítélésén túl azt is érdemes számba venni, hogy ezek mekkora objektív vagy szubjektív terhet jelentenek a lakosság számára. **A lakhatási költségek által túlterhelt háztartásoknak nevezik a statisztikák azokat a háztartásokat, ahol a lakhatási költségek meghaladják a háztartás számára elérhető jövedelem 40%-át** (*housing cost overburden rate*).

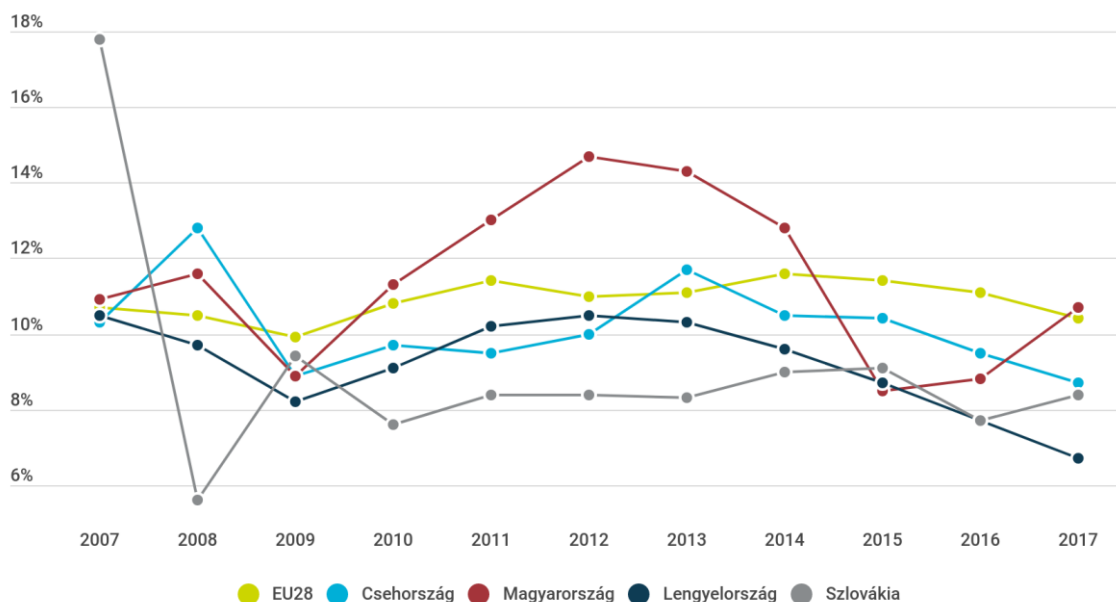
A lakhatási költségekkel túlterhelt háztartásokban élők aránya a 2000-es évek végéig Európában mindenütt (a visegrádi országokban is) csökkent. Ezt a 2008-as válság megszakította. Azóta az EU-s átlagot nézve nagyrészt stagnál a lakhatási költségekkel túlterhelt háztartások aránya; azonban a visegrádi négyek esetében emelkedett ez a szám. Ezen belül is a legnagyobb emelkedés éppen Magyarországon volt 2009 és 2012 között.

A válság jelentette első sokkhatások elmúltával, a 2010-es évek elejétől kezdve ez az arány újra csökkenni kezdett, a jelentős csökkenéshez nagyban hozzájárulhatott a rezsicsökkentés hatása is. Ez azonban nem jelentett tartósan kedvező hatást, amiről tanúskodik az is, hogy Magyarországon 2015 óta újra emelkedésnek indult a lakhatási költségekkel túlterhelt háztartásban élők aránya, amivel az ország mindössze két év után újra sereghajtó lett ebben a tekintetben. Az EU 28 átlagát figyelembe véve, illetve például Csehországban vagy

Lengyelországban nem figyelhető meg hasonló tendencia a lakhatási költségekkel túlterhelt háztartások arányát tekintve.

23. ábra

Olyan háztartásban élők aránya, ahol a lakhatási költségek meghaladják a háztartási jövedelem 40%-át
(housing cost overburden rate) (2007-2017)



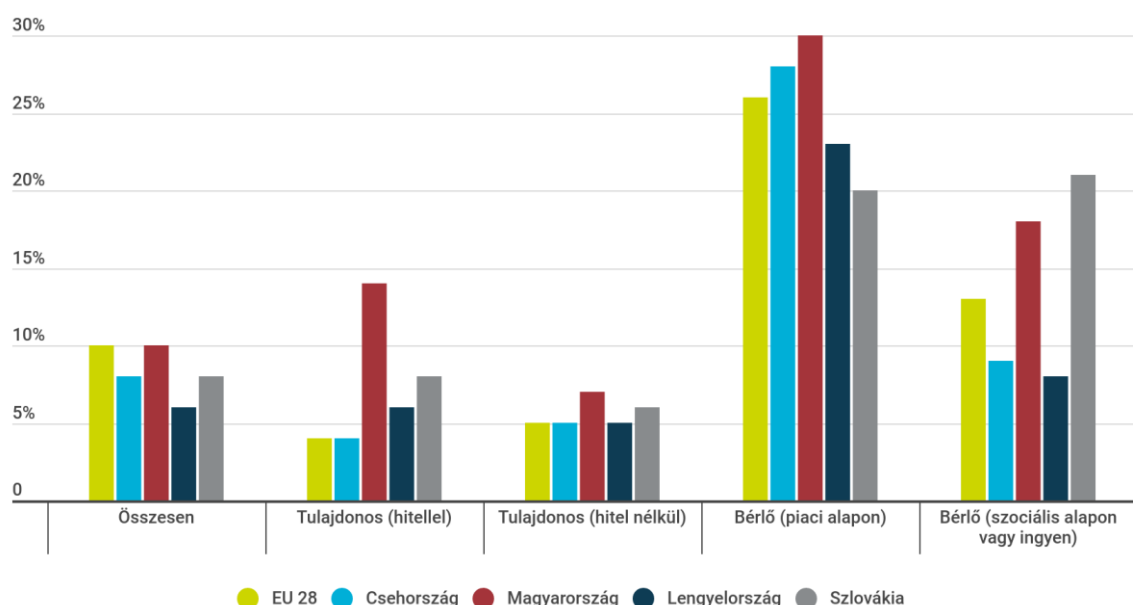
Forrás: Eurostat, EU-SILC • Készítette: Habitat for Humanity Magyarország

A lakáshasználat módja szerint megkülönböztetve a lakhatási költségekkel túlterhelt háztartásokban élők arányát, jól látszik a tulajdonukra hitelt felvevő lakosok nagyobb kitettsége, illetve az is, hogy a lakásukat bérlők számára is magasabb annak a kockázata, hogy a (nagy mértékben a lakbérből fakadó) lakhatási költségek meghaladják a háztartási jövedelem 40%-át.

Magyarország minden számba vett lakáshasználati mód szerint kiemelkedik a lakhatási költségekkel túlterhelt háztartásban élők aránya alapján. Kiemelkedően magas ez az arány azon magyar háztartások esetében, akik hitellel terhelt tulajdonosok, vagy akik szociális alapú bérlők.

24. ábra

A lakhatási költségekkel túlterhelt háztartások aránya a lakáshasználat módja szerint (2017)



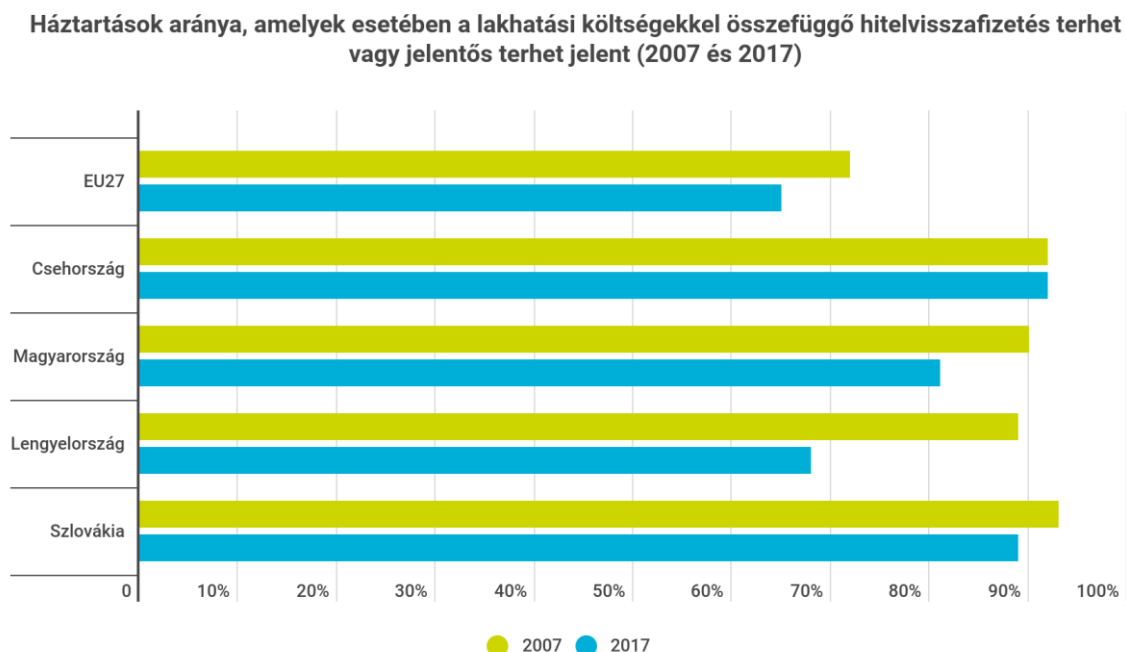
Forrás: Eurostat, EU-SILC • Készítette: [Habitat for Humanity Magyarország](#)

A lakhatási költségek jelentette (túl)terhelést térségtípusok szerint értékelve elmondható, hogy a nagyvárosok térségei kedvezőtlenebb helyzetben vannak ebből a szempontból, abból fakadóan, hogy a lakhatási költségek általában EU-szerte nagyobb arányt jelentenek a nagyvárosi térségekben, mint a vidéki területeken. Ez a V4-ek országain belül igaz Csehországra és Lengyelországra is, azonban Magyarország és Szlovákia esete mást mutat. Ezekben az országokban csak kis különbség van az egyes térségtípusok között e tekintetben, és nem is feltétlenül a nagyvárosi térségek lakói a leginkább érintettek a megfizethetőségi problémákban, hanem például a kisvárosi és szuburbán területek.

Hogy a lakhatással kapcsolatos költségek milyen módon jelenthetnek túlterhelést a lakosság anyagi lehetőségeihez viszonyítva, azt jól szemlélteti néhány pénzügyi tényező kiemelése. **Ezek egyike, hogy mekkora terhet jelent a lakhatási költségekkel kapcsolatos hitelviszafizetés. Ez az EU átlagánál sokkal jelentősebb arányban érinti a háztartásokat a Visegrádi Együttműködés országaiiban.** A V4-ek közül 2007-ben még mindenhol 90% felett volt azon háztartások aránya, amelyek esetében a lakhatási költségekkel összefüggő hitelviszafizetés terhet vagy jelentős terhet jelent. A hitelviszafizetés jelentette pénzügyi teher a válságidőszak alatti átmeneti emelkedéstől eltekintve mérséklődött az elmúlt tíz év során (de még jelenleg is eléri a 80%-ot az országcsoporton belül). Leginkább Lengyelországban csökkent az érintett háztartások száma, míg például Csehországban szinte stagnált ez az érték. **A csökkenő arányok ellenére a háztartások kimagasló többsége**

számára jelent továbbra is jelentős terhet a lakhatási költségekkel kapcsolatos hitelviszafizetés. Ez például Magyarországon a lakossági hitelek arányának növelését célzó kormányzati stratégiai tervek kockázatára is felhívja a figyelmet.

25. ábra

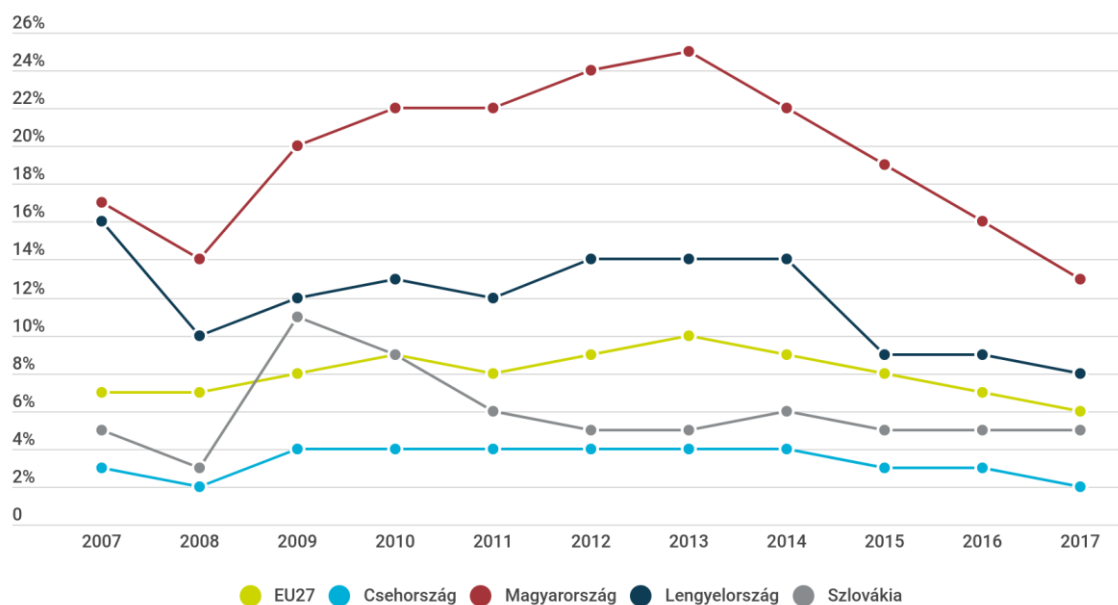


Forrás: Eurostat, EU-SILC • Készítette: [Habitat for Humanity Magyarország](#)

Sokat mondó az az ábra is, amely azon háztartások arányát mutatja, amelyek elmaradással küzdenek a közüzemi számlák, illetve a lakbér és lakáshitelek (vissza)fizetésében. A 2000-es évek végén ez az érték a gazdasági-pénzügyi válsággal összefüggésben EU-szerte növekedett, majd a 2010-es évek elején újra csökkenésnek indult. A visegrádi országok esetében Szlovákiában és Magyarországon beszélhetünk ugrásszerű emelkedésről a válságidőszak kezdetétől. Míg azonban Szlovákia esetében ez az arány gyorsan visszaállt egy alacsonyabb szintre, Magyarországon tartósan magas maradt és tovább emelkedett, és csak a 2010-es évek közepén fordult meg a trend. A jelentős csökkenés ellenére viszont Magyarország a V4-ek közül ma is kimagaslik e tekintetben.

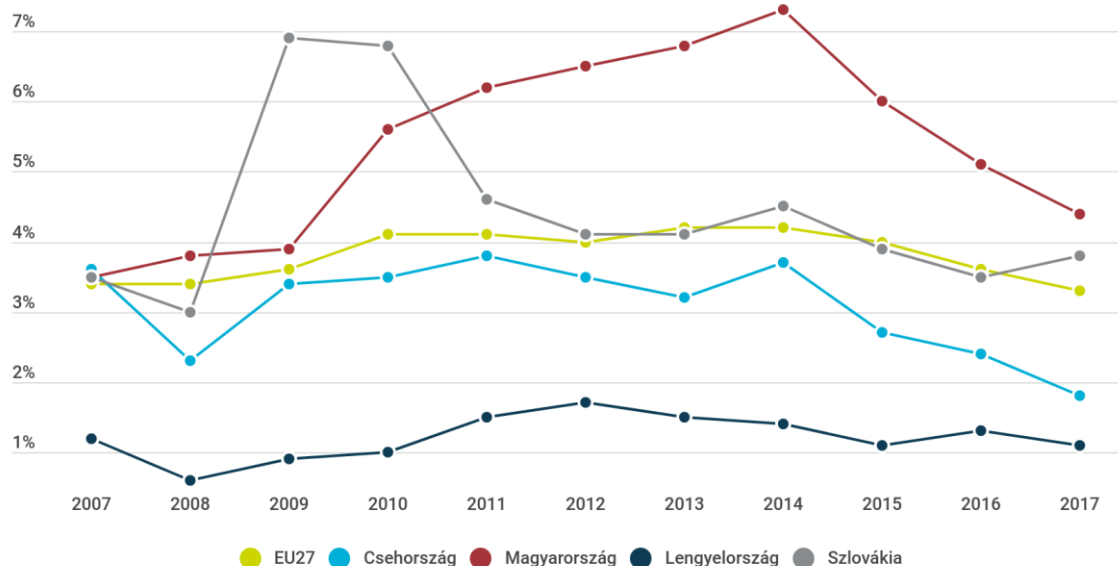
26. ábra

A háztartások aránya, amelyek elmaradással küzdenek a közüzemi számlák (vissza-)fizetése terén (2007-2017)



Forrás: Eurostat, EU-SILC • Készítette: Habitat for Humanity Magyarország

A háztartások aránya, amelyek elmaradással küzdenek a lakbér és lakáshitelek (vissza-)fizetése terén (2007-2017)



Forrás: Eurostat, EU-SILC • Készítette: Habitat for Humanity Magyarország

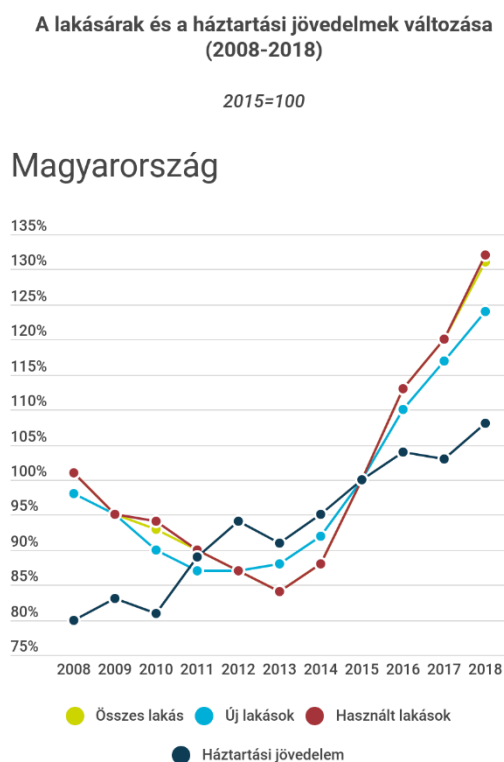
A lakhatási szegénység pénzügyi kérdéseivel kapcsolatban a lakossági jövedelmek alakulását nemcsak a lakásfenntartás megfizethetőségére vonatkozó költségtényezőkkel, hanem a megfelelő lakhatáshoz való hozzáférés kilátásaival is érdemes ütköztetni. Így sokat mondó az

is, hogy alakult egy adott időtávot tekintve a lakáshoz jutás esélye a lakásárak és a jövedelmek növekedési ütemének különbségei alapján. Ebben az összevetésben mind a háztartási jövedelmek, mind pedig a lakásárak változása jellemző, és a visegrádi országokban többé-kevésbé általános tendenciákat mutatott.

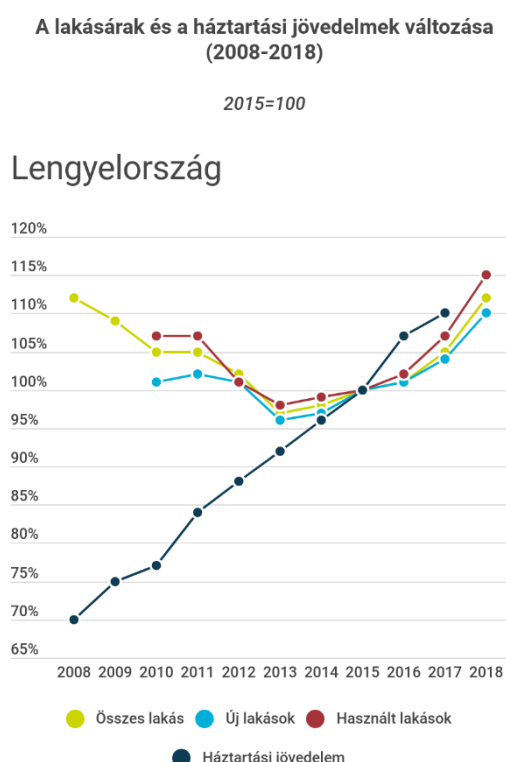
A 2000-es évek vége óta napjainkig a V4-ek háztartási jövedelemszintje (a 2015-ös bázisához viszonyítva) folyamatosan emelkedett, kivéve Szlovákiában, ahol a 2010-es évek elején ez a folyamat lelassult, megtorpan. Ezzel összehasonlítva a lakásárak a 2010-es évek közepéig kisebb-nagyobb mértékben csökkentek, illetve emelkedésük nem haladta meg a jövedelmek növekedési ütemét. 2015–2016-tól kezdve azonban a lakásárak olyan mértékben kezdtek emelkedni a térség minden országában, amelyek már meghaladták a jövedelemszintek emelkedését.

A lakások árváltozása a 2015-ös bázisához viszonyítva Csehországban és Magyarországon volt az egyik legmagasabb az EU-ban, így értelemszerűen e két országban a visegrádi országok közül is kimagaslik a lakásárak növekedési üteme, jelentősen kinyitva a lakásár-jövedelem ollót. A használt lakások árváltozása majdnem minden esetben meghaladta az új lakások árának emelkedését, kivéve Csehországot.

27. ábra



Forrás: Eurostat, EU-SILC, Housing price statistics • Készítette: [Habitat for Humanity Magyarország](#)

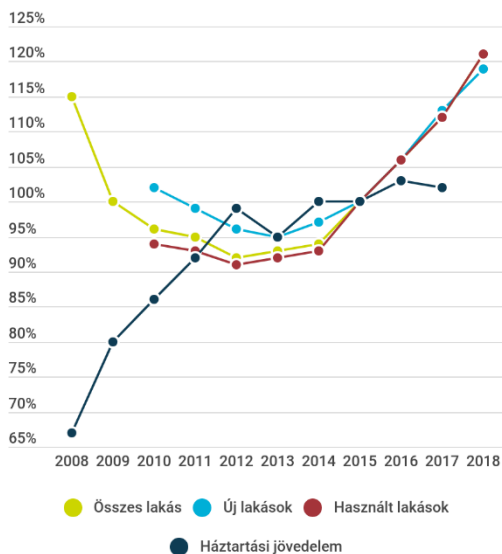


Forrás: Eurostat, EU-SILC, Housing price statistics • Készítette: [Habitat for Humanity Magyarország](#)

A lakásárak és a háztartási jövedelmek változása
(2008-2018)

2015=100

Szlovákia

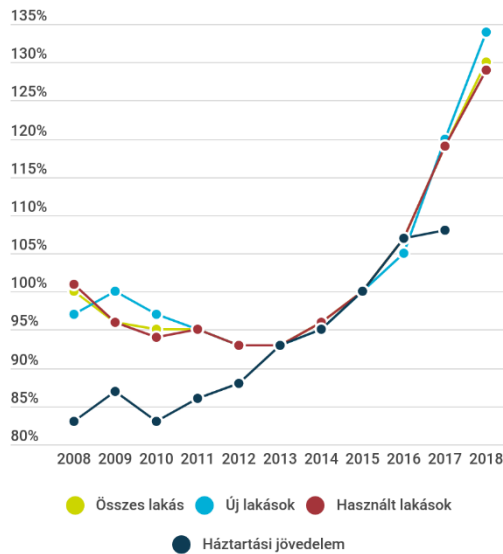


Forrás: Eurostat, EU-SILC, Housing price statistics • Készítette: [Habitat for Humanity Magyarország](#)

A lakásárak és a háztartási jövedelmek változása
(2008-2018)

2015=100

Csehország



Forrás: Eurostat, EU-SILC, Housing price statistics • Készítette: [Habitat for Humanity Magyarország](#)

ÖSSZEGZÉS

A lakhatási szegénység számos területen jelentősen érinti a visegrádi országokat, és ezen belül különösen Magyarországot. Ez részben abból fakad, hogy eleve a tágabban értelmezett szegénység és társadalmi kirekesztés is nagyobb kockázatot jelent itt, mint Nyugat-Európában. A lakhatási depriváció ugyanakkor a visegrádi országok lakosságát sem egyenlőképpen érinti. Bizonyos társadalmi csoportok nagyobb mértékben veszélyeztetettek a lakhatással összefüggő szegénységi kockázatok által. Ilyen többek között a fiatalok helyzete is, amely különösen hazánkban kitett a lakhatási szegénység különböző formáinak.

A lakhatással összefüggő problémák a V4-ek esetében érintik a megfelelő minőségű lakhatáshoz való hozzáférést és a lakhatás megfizethetőségét is. A lakásminőséggel kapcsolatos deprivációs jellemzők különösen kiszolgáltatott helyzetet jeleznek, ha együtt járnak különböző anyagi terhek jelentette kihívásokkal. A visegrádi térségben ilyen tendenciát jelez például a hitelfelvétellel terhelt, és nem megfelelő lakáskörülmények között élő háztartások arányának növekedése.

Pénzügyi szempontból a visegrádi országok lakói számára a különböző lakhatási célú hitelek, a lakbér és az egyéb lakhatási költségek rónak jelentős terheket. Ez megmutatkozik a lakhatási költségekkel túlterhelt háztartások magas térségbeli arányában. Különösen érintettek e

tekintetben a hitellel rendelkező háztartások, illetve a szociális bérlakásban élők. Ebből a szempontból Magyarország a térség több államánál kedvezőtlenebb helyzetben van. Az országokon belül a lakhatási kiadások egyenlőtlenül érintik a különböző társadalmi csoportokat. Ebben a jövedelmi helyzet a legfőbb differenciáló tényező. E szerint a kedvezőbb helyzetű és a szegényebb háztartások fajlagos lakhatási költségei között általában kétszeres különbség van, ha a V4-ek egészét nézzük. Magyarországon viszont a szerényebb jövedelemmel rendelkező háztartások költségvetéséből a lakhatási költségek ezt jóval meghaladó részt tesznek ki a kedvezőbb jövedelmi helyzetű csoportok lehetőségeihez viszonyítva.

Összességében szinte alig találunk olyan lakásszegénységet mérő mutatót, amiben Magyarország a V4-ek többi államához képest ne lenne sereghajtó. Tehát bár **Magyarországon a lakhatásra fordított közpénzek nem kirívóan alacsonyak, azok hatása mégis a társadalmi egyenlőtlenségek növekedése irányába hat.**

HIVATKOZOTT TANULMÁNYOK

ENYEDI Gy. (2010 [1997]): Városok a közép-európai átmenetben. In: Barta Gy., Beluszky P., FÖLDI Zs., Kovács K. (szerk.): *A területi kutatások csomópontjai*. MTA Regionális Kutatások Központja, Pécs, 223–243.

EUROPEAN COMMISSION (2011): *EU legislation on the 2011 Population and Housing Censuses*. Explanatory Notes. Publications Office of the European Union, Luxembourg.

HEGEDÜS J. (2005): Bérlakások Kelet-Európában. *2000 Irodalmi és Társadalmi havi lap*, 4. Elérhető: <http://ketezer.hu/2005/04/berlakasok-kelet-europaban/>

HEGEDÜS J., Tosics I. (1998): A közép-kelet-európai lakásrendszerek átalakulása. *Szociológiai Szemle*, 2., 5–31.

5. AZ ÖNKORMÁNYZATOK MOZGÁSTERE A LAKHATÁSI SZEGÉNYSÉG ENYHÍTÉSÉBEN

Czirfusz Márton és Jelinek Csaba

AZ ÖNKORMÁNYZATI INTÉZMÉNYRENDSZER RÖVID TÖRTÉNETE A LAKHATÁS SZEMPONTJÁBÓL

A rendszerváltás egyik nagy ígérete volt, hogy a korábbi centralizált, túlzottan bürokratikusnak tartott államigazgatás helyett létrejöhetnek a helyi demokrácia intézményes feltételei. Szimbolikus, hogy az 1990 tavaszán felálló új országgyűlés már augusztusban elfogadta az 1990 évi LXV. törvényt a helyi önkormányzatokról, amely aztán kisebb módosításokkal 2012-ig megadta a jogi keretét a települési önkormányzatok működésének. Az 1970-es évektől, különböző hullámokban lassan zajló decentralizációs tendenciák ezzel a törvénnyel teljesedtek ki, létrehozva Európa egyik leginkább elaprózott helyi önkormányzati rendszerét¹¹⁶. Szakértők visszatekintése szerint bár a tanácsrendszerhez képest számos előremutató ötletet tartalmazott az új önkormányzati rendszer, az mégis a „kompromisszumok” és a „félíg rendezett ügyek” törvénye maradt¹¹⁷.

Az egyik legátfogóbb probléma a 2010-es évek elejéig a túl sok önkormányzatoknak delegált feladat, és az ezek ellátáshoz szükséges források elégtelensége közötti feszültség maradt. Másképp fogalmazva: bár a rendszerváltás reformhangulatában az önkormányzatok politikai autonómiájának a kérdésköre végig kiemelt fontosságú volt pártokon átívelően, az ehhez szükséges gazdasági autonómiát sosem sikerült teljeskörűen kialakítani. **Számos olyan feladat megoldása hárult volna az önkormányzatokra – például a helyi lakhatási problémák megoldása –, amelyhez nem volt elegendő anyagi forrásuk.** Ez a „szubszidiaritás nélküli decentralizációnak”¹¹⁸ is nevezhető rendszer az önkormányzatok szisztematikus eladósodásához vezetett. Azzal párhuzamosan, ahogy a lakosság a 2000-es évek második felében rengeteg devizaadósságot halmozott fel (főként lakhatási célra), az önkormányzatok jelentős része is devizahiteleket vett fel és devizakötvényeket bocsátott ki

¹¹⁶ A nagyjából 1600 helyi tanácsot 1990-ben kb. 3200 helyi önkormányzat váltotta fel. Lásd: Illés I. (2003): Társadalmi szolgáltatások. In: Perczel Gy. (szerk.): *Magyarország társadalmi-gazdasági földrajza*. ELTE Eötvös Kiadó, Budapest, 467–518.

¹¹⁷ Pitti Z. (2000): Állva maradt önkormányzatok. *Kritika* 29(4): 2–6.

¹¹⁸ Vigvári A. (2008): Szubszidiaritás nélküli decentralizáció: Néhány adalék az önkormányzati rendszer magyar modelljének korszerűsítéséhez. *Tér és Társadalom* 22(2): 141-167

(hogy ezzel enyhítsék a szisztematikus alulfinanszírozottságukat), így a 2008-as válság utáni időszakban az önkormányzati szférában is súlyos pénzügyi problémák merültek fel.

A 2010 után hatalomra került konzervatív kormány ennek az 1990 óta halmozódó problémának a megoldására a centralizálást választotta, azaz nem az önkormányzatoknak juttatott forrásokat növelte, hanem feladataikat csökkentette. **Míg 1991-ben az önkormányzati szektor kiadásai éves szinten a GDP 15%-át tették ki, addig ez 2010 környékére 12-13% körüli értékre csökkent, majd 2015-re a helyi önkormányzati költségvetés már csak a GDP 7,6%-a volt.** GDP-arányosan tehát az önkormányzati szektor kiadásai nagyjából megfeleltek az elmúlt harminc évben, a 2012-14 körüli reformok hatására pedig radikálisan csökkentek néhány év alatt¹¹⁹. Az egyik legtöbb vitát kiváltó ilyen típusú intézkedés volt például az oktatási intézmények fenntartói jogának elvétele az önkormányzatoktól, de ide sorolhatjuk még az államigazgatási feladatok kormányhivatalokba történő átszervezését is. A lakhatás területét azonban ez a centralizáció nem érintette. 2010-ben – a válság csúcán – a fent leírt strukturális hiányosságok miatt az önkormányzati szektor GDP-arányos adóssága 4,6% volt¹²⁰. A kormány ezért 2011-től kezdve több lépésben megkezdte az önkormányzati szektor adósságkonszolidációját: 2014-re összesen 1368 milliárd forint értékben a központi kormányzat nagyjából az összes önkormányzat adósságát átvállalta, majd nagyon megszigorította a további hitelfelvételeket¹²¹. **Összességében tehát 2010 után egy nagyfokú centralizáció ment végbe az önkormányzati rendszerben, melynek eredményeképp mára az önkormányzatok politikai és pénzügyi mozgástere nagy mértékben lecsökkent.**

A fenti tágabb folyamatok kiemelt fontosságúak voltak a magyarországi lakhatási válság kialakulásában. 1990-ben az újonnan alakult helyi önkormányzatok feladata lett a helyi lakásgazdálkodás megszervezése, és ehhez megkapták a korábban tanácsi tulajdonban lévő lakásokat, melyek nagy része a megfelelő karbantartás hiánya miatt eleve rossz állapotban volt. Mivel azonban pénzügyi problémákkal küzdöttek, így rövid távú érdekük az volt, hogy a rossz minőségű, korszerűtlen lakásállományt értékesítsék, és ne kelljen a fenntartással bajlódni. Így a már az 1980-as évektől lassan zajló lakásprivatizáció radikálisan felgyorsult. A KSH adatai alapján 1990 és 2017 között az önkormányzati tulajdonú lakások aránya 18,2%-

¹¹⁹ Ld. pl. Lentner Cs. (2019): *Önkormányzati pénz- és vagyongazdálkodás*. Dialóg Campus: Budapest. https://akfi-dl.uni-nke.hu/pdf_kiadvanyok/web_PDF_Onkormanyzati_penz_es_vagyongazdalkodas.pdf vagy Vigvári András elemzését: https://asz.hu/storage/files/files/Publikaciok/Archiv_tanulmanyok/t272.pdf?ctid=1267, továbbá Hegedüs József és Péteri Gábor tanulmányát http://www.szociologia.hu/dynamic/hegedus_jozsef_peteri_gabor.pdf.

¹²⁰ <https://www.mnb.hu/letoltes/aczel-homolya.pdf>

¹²¹ Ld. Lentner 2019

ról 2,4%-ra csökkent; az 1990-es években nagyjából félmillió lakást vehettek meg igen kedvezményes áron a korábbi bérlők. Ahogy azt számos tanulmány leírta, a privatizációval az eleve tehetősebb háztartások jártak jól, mivel minimális pénz befektetésével egy hosszú távon felértékelődő vagyontárgyhoz jutottak, míg a szegényebb háztartások és az önkormányzatok viselték a privatizáció terheit¹²². Az önkormányzatok rövid távon többletbevételekhez jutottak a lakásértékesítésekből, ám ezek nagy részét felemésztette a deficités működésük finanszírozása. A tulajdonukban maradt lakásállomány tipikusan a legrosszabb állapotú, sokszor rossz elhelyezkedésű lakásokból állt, aminek fenntartására, vagy felújítására továbbra sem fordítottak elegendő forrást. A legszegényebb korábbi bérlők így beszorultak a lakáshierarchia alját képező rossz minőségű önkormányzati bérlakásokba.

Az önkormányzati törvény rendelkezései szerint az így kialakuló lakhatási problémák megoldása is az önkormányzatok feladatává vált, azonban az önkormányzatok kiszolgáltatott pénzügyi helyzetükben inkább abban voltak érdekeltek, hogy a szegényebb, támogatásra szoruló háztartásokat kiszorítsák, és így a problémák megoldását más településekre hárítsák. Az egyik legfontosabb, a lakásszegénységben élőket célzó állami támogatás, a lakásfenntartási támogatás finanszírozása is teljesen megváltozott 2015-től. Míg korábban az arra rászorulóknak számára az önkormányzatok állami normatíva alapján utalták ki ezt az ellátást, addig 2015-től az önkormányzatok dönthetik el, hogy folyósítanak-e bármilyen lakásfenntartásra szánt juttatást a települési támogatások körén belül. Ehhez hasonlóan a korábban bizonyos településméret fölött kötelező adósságkezelési szolgáltatásról való döntés is önkormányzati hatáskörbe került – mindenféle célzott központi forrás biztosítása nélkül.

Ugyan a lakásfenntartási támogatás és az adósságkezelési támogatás sem tudott rendszerszerű változást hozni a lakásszegénységgel kapcsolatban, hiszen háztartásonként relatív kevés pénzt jelentett, mégis a rendszerváltás utáni három évtizedben ez volt az egyik lakásszegénység szempontjából legjobban célzott eszköz¹²³. A központi finanszírozásuk megszüntetése így beleillik abba a kormányzati trendbe, amely egyre kevesebb szociálisan célzott támogatást nyújt a lakhatási szegénységben élők számára¹²⁴. Az utóbbi években így ezen a területen is egyértelművé vált a társadalmi egyenlőtlenségek mélyülése. Az eleve több forrással rendelkező, gazdagabb önkormányzatok nagyobb eséllyel dönthetnek saját hatáskörben a területükön élő szegényebb háztartások

¹²² Ld. pl. Dániel Zs. (1996): A bérlet-privatizáció paradoxona: Nemzeti ajándék vagy ráfizetés? *Közgazdasági Szemle* 43(3): 204-230.

¹²³ Ehhez bővebben lásd Missetics B. (2018): Sosem volt elég: Lakásfenntartási támogatás 2015 előtt. *Esély* 6: 3-44.

¹²⁴ Missetics B. (2019): Kevesebbet, kevesebbeknek: A lakásfenntartás önkormányzati szintű támogatása 2015 után. *Esély* 1: 3-41.

támogatásáról – például települési támogatás kiutalásával, vagy adósságkezelési szolgáltatás biztosításával –, mint az erre jobban rászoruló, szegényebb önkormányzatok.

A HELYI ÖNKORMÁNYZATOK LAKHATÁSSAL KAPCSOLATOS FELADATAI, JOGKÖREI ÉS EZEK FINANSZÍROZÁSA

Ma a helyi önkormányzatok mozgásterét a lakhatási ügyek megoldásában különböző jogszabályok jelölik ki. Ezek közül a fontosabbak:

- A 2011. évi CLXXXIX. törvény Magyarország helyi önkormányzatairól, amely meghatározza a helyi közügyeket és helyben biztosítandó közfeladatokat. A lakhatáshoz leginkább kapcsolható helyi közügyek a lakás- és helyiséggazdálkodás, a helyi adók szabályozása, a településfejlesztés és -rendezés, a hajléktalanok ellátása és a hajléktalanná válás megelőzése, a szociális ellátások, illetve a közműellátás. A törvény a Budapest és kerületei közötti feladatmegosztást is tartalmazza.
- Az ingatlangazdálkodás kereteit az 1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról, illetve a 2011. évi CXCVI. törvény a nemzeti vagyonról jelölik ki – köztük például azt, hogy hogyan privatizálhatja a helyi önkormányzat az ingatlanvagyonát.
- A helyi adók közül több kapcsolódik a lakásokhoz vagy lakóikhoz (építményadó, telekadó, kommunális adó); ezek részletszabályait az 1990. évi C. törvény a helyi adókról tartalmazza. A helyi adók az önkormányzatok fő önálló bevételi forrásait jelentik, ezeknek az adóknak lakáspolitikai vonatkozásuk is van.
- A helyi önkormányzat településfejlesztési és -rendezési mozgásterét az 1996. évi XXI. törvény a területfejlesztésről és a területrendezésről, illetve az 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről jelöli ki.
- A lakhatást is nyújtó szociális intézményrendszer működési feltételeiről és ebben a helyi önkormányzatok szerepéről az 1993. évi III. törvény a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról ad keretszabályozást.

Országos szinten nincs egységes lakáspolitikai intézkedések különböző ágazati törvényekben vannak elhelyezve. Nincs ez másképp a helyi önkormányzatok szintjén sem: a helyi önkormányzatok lakáspolitikai mozgásterét szabályozó törvények közül egyik sem kizárólag lakhatási kérdésekkel foglalkozik. **Az átfogó lakáspolitikai hiánya nem csak országos szinten, hanem helyi szinten is korlátozza az önkormányzatok mozgásterét, és ez az érdemi lakhatási beavatkozások egyik elsődleges akadálya:** a lakhatási kérdések átfogó rendezéséhez a polgármester, a képviselő-testület és bizottságai, az egyes képviselők, a hivatal, a helyben levő ellátó intézmények és

ezek fenntartói, valamint az önkormányzat gazdasági társaságainak összehangolt cselekvésére lenne szükség.

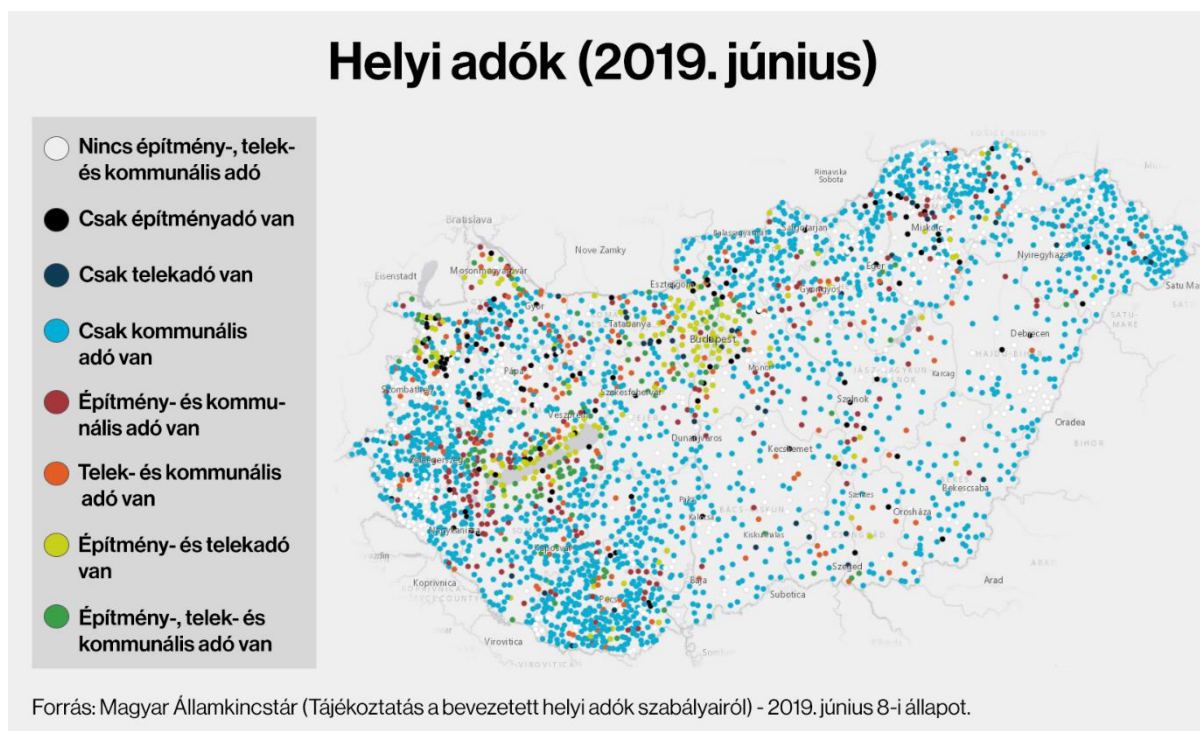
A helyi önkormányzatok autonómiája miatt a lakhatási kérdéseket az egyes önkormányzatok különbözőképp szabályozzák helyi rendeletekben. Az önkormányzatok lakhatási politikáinak áttekintését több tényező nehezíti. Egyrészt számos adatot az önkormányzati szintről nem továbbítanak egységes és nyilvános országos szintű adatbázisba (például az önkormányzati vagyonmérleg ugyan része az éves zárszámadásoknak, de azokat nem közlik olyan részletességgel, mint például a helyi önkormányzatok költségvetési adatait). Másrészt a 3200 önkormányzat 3200 féle gyakorlati megvalósításának áttekintése meghaladja bármely, civil kontrollt gyakorló egyén vagy szervezet kapacitásait (a Habitat for Humanity korábbi vizsgálata¹²⁵ például emiatt a lakhatási támogatásokról szóló helyi rendeletek századát tekintette csak át), még akkor is, ha az adatok egyébként strukturált formában nyilvánosan hozzáférhetők (mint például a helyi adókról a Magyar Államkincstár adatbázisa). Harmadrészt egy-egy lakhatással kapcsolatos ügy végigkövetése sem mindig egyszerű, mivel a bíróságokon, az Alkotmánybíróságon, az ombudsmanon vagy a Kúrián átfutó ügyek több évig húzódhatnak. Az utóbbi években ilyen, a lakhatással is kapcsolatos téma volt a miskolci önkormányzattal szembeni antidiszkriminációs per¹²⁶; de említhetjük a szociális ellátásokkal kapcsolatos jogsértő önkormányzati rendeleteket (a „monoki modellről” szóló vita – lásd erről a kisebbségi ombudsman jelentését¹²⁷) vagy a „kreatív” helyi adók (pl. az óbudai giccsadó) bevezetéséről szóló, várhatóan elhúzódó vitákat¹²⁸.

¹²⁵ Kováts B. (2015): *Az önkormányzati hatáskörbe került lakhatási támogatások vizsgálata 31 önkormányzat példáján*. Habitat for Humanity Magyarország, Budapest.
https://www.habitat.hu/files/Onkormanyzati_lakhatasi_tamogatások_Habitat_0720.pdf

¹²⁶ A perrel a Társaság a Szabadságjogokért rendszeresen beszámolt a honlapján: <http://tasz.hu>

¹²⁷ A Nemzeti és Etnikai Kisebbségi Jogok Országgyűlési Biztosa (2008): Jelentés a szociális ellátásokat szigorító egyes helyi önkormányzati rendeletek kisebbségi jogi szempontú vizsgálatáról (a „monoki modell”). <http://www.kisebbségiombudsman.hu/hir-399-jelentes-szocialis-ellatasokat.html>

¹²⁸ Pálfi E. (2017): A települési adó kivetésének törvényi keretei és tapasztalatai. In: Smuk P. (szerk.): *Demokrácia, Piaccgazdaság, Hatalommegosztás*. Gondolat Kiadó, Budapest, 193–206 https://dfk-online.sze.hu/images/egyedi/Smuk_DPH_TEXT_.pdf#page=193



A lakhatással kapcsolatos önkormányzati mozgáster értelmezésében szintén fontos, hogy a településeknek delegált feladatokhoz a központi kormányzat milyen forrásokat rendel: a feladatokhoz maga biztosít forrást a központi költségvetésből, a helyi önkormányzat számára engedi az adott feladathoz kapcsolódó bevételszerzést, vagy esetleg csak a feladatot írja elő, de forrást nem biztosít hozzá. A lakhatáshoz kapcsolódó ügyek finanszírozási szempontból a következőképp csoportosíthatók:

- A központi költségvetésből, normatíva alapján finanszírozott a lakhatást is biztosító szociális intézmények (pl. hajléktalanszállók) fenntartása, valamint a lakott külterületekkel kapcsolatos feladatok támogatása (2550 Ft/külterületi lakos, amely viszonylag alacsony összeget jelent), ami praktikusán például tanyagondnok alkalmazását jelenti (aki kvázi szociális munkásként tevékenykedik). Utóbbinál a települések ún. adóerő-képessége alapján a támogatási összeg kisebb is lehet. A normatív támogatás emellett nem jelenti azt, hogy a központi költségvetésből kapott támogatás elegendő a feladat ellátására.
- A központi költségvetésből részben finanszírozott a települési támogatás, amelyet „a települési önkormányzatok szociális feladatainak egyéb támogatása” soron biztosít a központi költségvetés, a helyi önkormányzat adóerő-képességétől függő arányban¹²⁹.

¹²⁹ Ehhez ld. még Missetics 2019

A magas adóerő-képességű önkormányzatoknak saját forrásból kell biztosítaniuk a támogatást.

- A központi költségvetésből, pályázati úton vagy támogatási kérelem alapján finanszírozott például a szociális tűzifa (a 2019-es költségvetés eredeti előirányzatában 3 milliárd Ft, az 5000 fő alatti lakosságszámú települések pályázhatnak) vagy a zártkerti program. A szociális tűzifa elosztási és hozzáférési anomáliáiról a Habitat is beszámolt¹³⁰. Ide sorolható továbbá a munkásszállók építése (23/2017. kormányrendelet) – ehhez az önkormányzatoknak támogatási kérelmet kell benyújtaniuk, önrészt kell felmutatniuk és a forrás a költségvetésben a Nemzeti Foglalkoztatási Alap részeként áll rendelkezésre.
- A központi költségvetésből finanszírozott egyszeri támogatások is léteznek, ilyen volt például az ún. téli rezsicsökkentés keretében történt intézkedéssorozat¹³¹, ahol a kormányhatározatok mellékletei tételesen felsorolták, hogy melyik település mennyi támogatást kap.
- A központi költségvetésből finanszírozott számos egyedi kormánydöntés. A települések lobbijától függ, hogy lakhatási célú intézkedéseket meg tudnak-e finanszírozni ilyen módon. Ezek a beruházások történhetnek a központi állam és intézményeinek megvalósításában (pl. kollégiumépítések), a helyi önkormányzatok megvalósításában (pl. a modern városok program egyes beruházásai) vagy magánszemélyek által, a települési önkormányzat közvetítésével (pl. ózdi martinsalak felhasználása miatt kárt szenvedett lakóépületek tulajdonosainak kártalanítása a központi költségvetésből finanszírozva). A központi beruházások nem minden esetben történnek a helyi képviselő-testület vagy a helyi közvélemény egyetértésével (lásd pl. az újpesti munkásszálló-építés esetét¹³²); a helyi szint érdekérvényesítő képessége sokszor alacsony.
- Európai uniós költségvetésből, pályázati úton finanszírozott, a lakhatáshoz kapcsolódó intézkedések a városrehabilitációs, települmegújítási, szegregátumfelszámolási vagy az ún. elsőként lakhatást nyújtó beavatkozások, amelyeket a települési önkormányzatok valósítanak meg. Ezek a források a 2004-es EU-csatlakozás óta

¹³⁰ Bajomi A. Zs. (2018): *A szociális tüzelőanyag-támogatás Magyarországon*. Habitat for Humanity Magyarország, Budapest https://habitat.hu/wp-content/uploads/2018/09/hfhh_tuzifa_tanulmany.pdf

¹³¹ Merényi M. (2019): Az önkormányzatokra bízta, lutri volt, ki mennyi fát kapott a téli rezsicsökkentésben. K-blog, április 3. https://k.blog.hu/2019/04/03/az_onkormanyzatokra_biztak_lutri_volt_ki_mennyi_fat_kap_a_teli_rezsic_sokkenteseben

¹³² <https://index.hu/belfold/2019/04/10/magyar-kozlony-munkasszallo-kormanyhatarozat/>

hozzáférhetők; a kiírások folyamatosan változtak, szociális célzásukkal (pl. sok településen nem a legrosszabb lakhatási helyzetű településrészekkel foglalkoztak) és megvalósításukkal (pl. a városrehabilitáció túlzott lakosságcseréhez vezetett) kapcsolatban számos kritika merült fel.

- Normatív módon egyáltalán nem finanszírozott a lakás- és helyiséggazdálkodás. Ezekre a feladatokra a nem címkézett forrásokat, a saját bevételeket (pl. a helyi adók szabályozásával vagy az önkormányzati lakásrendeletben a bérleti díjak szabályozásával ennek mértéke befolyásolható), valamint a központi költségvetésből az „egyéb önkormányzati feladatok támogatása” címen juttatott 2700 Ft/fő normatívát lehet felhasználni. Lakhatásra fordítható az önkormányzati lakóingatlanok eladásából származó bevétel: ennek felhasználása bár 2007 óta szabadabb, de zömmel lakhatási célra fordíthatja csak a helyi önkormányzat.

Összességében tehát a települési önkormányzatok mozgástere a lakhatási szegénység enyhítésében nagyon korlátozott, de ahogy a fenti pontok is mutatják, igenis található mozgástér, amennyiben létezik mögötte helyi politikai akarat.

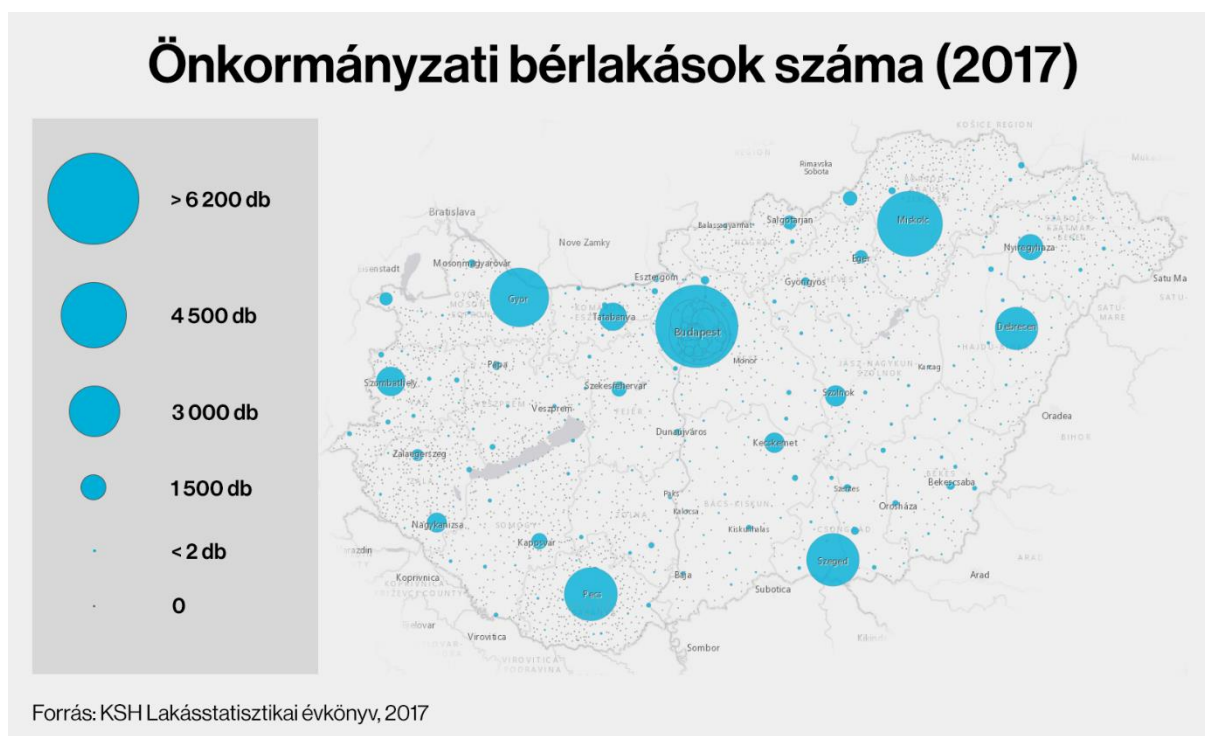
JAVASLATOK

A helyi önkormányzatok lakhatással kapcsolatos mozgásterében négy területet érintünk: az önkormányzati ingatlangazdálkodást, a piaci beavatkozásokat, a településfejlesztési és -rendezési intézkedéseket, valamint a szociális ellátásokat.

ÖNKORMÁNYZATI INGATLANGAZDÁLKODÁS

Az önkormányzatok a tulajdonukban levő ingatlanok lakhatási célú hasznosításával mérsékelni tudják a lakhatási válságot; így az önkormányzati bérlakások számának növelésére van szükség. Az önkormányzati bérlakásállomány (2017 végén 119 ezer lakás) ezzel szemben folyamatosan csökken.

29. ábra



A 2018-ban az országban épült közel 17 700 lakásból mindösszesen 41-et (!) épített önkormányzat.¹³³ A lakások számának növelése megvalósulhat vásárlással, az állami tulajdonban levő ingatlanok ingyenes átruházásával (pl. az MNV Zrt.-től, amely közel 2000 lakást kezel), valamint az ingatlanvagyon lakáscélú átalakításával (pl. egykori iskola- vagy kórházépületek). A kiterjedt önkormányzati bérlakásszektor pozitív hatásaira gyakran idézett jó példa Bécs esete¹³⁴.

Az önkormányzati tulajdonú telkeket lakáscélú építésre nemcsak eladni lehet, hanem hosszú távra bérbeadni is – a helyi önkormányzat például kikötheti, hogy az így létrejövő lakásokban létesüljenek megfizethető bérlakások. Az önkormányzati tulajdonban levő telkek közösségi földalap létrehozásával is bővíthetők; erre több külföldi példa is van¹³⁵. A közösségi földalap közpénzek és magánpiaci források (pl. etikus befektetők) bevonásával létesül, a pénzből megvásárolt telkeket a megfizethető lakhatás biztosítására fordítják úgy, hogy a telkek köztulajdonban maradnak.

Az önkormányzati bérlakások fenntartását nem lehet pusztán költség-haszon alapon megítélni, mert ez nem veszi figyelembe a lakások használati értékét (azt a pénzben nem

¹³³ http://www.ksh.hu/docs/hun/xstadat/xstadat_eves/i_zrs001.html

¹³⁴ <http://www.vienna-model.at/en/prinzipien/>

¹³⁵ Tosics I. (2019): *Lakáspiaci paradoxon: mit tehetnek a helyi önkormányzatok?*
<https://urbact.eu/lak%C3%A1spiaci-paradoxon-mit-tehetnek-helyi-%C3%B6nkorm%C3%A1nyzatok>

kifejezhető értéket, hogy a lakásokat lakják). A lakások felújítására érdemes hosszú távú tervet készíteni és erre pénzügyi fedezetet biztosítani: egy lakás felújítására és javítására 2017-ben átlagosan 107 ezer Ft-ot szántak,¹³⁶ ami a bérlakásállomány minőségi romlásához vezet. A bérlakások fenntartása továbbra is nyereséges (több bevételt szednek be, mint amennyit felújításra és karbantartásra költenek), ami a lakhatási szegénység mérséklése szempontjából megengedhetetlen.

PIACI BEAVATKOZÁSOK

A magyar lakáspiacon a magántulajdon dominál, ami a világon mindenütt a lakhatás terén való egyenlőtlenségek növekedéséhez, a lakhatási szükségletek kielégítésének komoly hiányosságaihoz vezet. A magántulajdon visszaszorításához az országos szabályozásnak kellene megváltoznia: több országban például az alkotmány lehetővé teszi a lakások köztulajdonba vételét (2019-ben pl. berlini lakhatási mozgalmak harcolnak azért, hogy a város vegye vissza a nagy intézményi befektetőktől a bérlakásokat¹³⁷), míg erre a magyar alaptörvény csak roppant korlátozottan ad lehetőséget. A kisajátítási (2007/CXXIII.) törvény sem tartalmazza a lakhatást mint közérdekű célt a kisajátítási célok között. Azaz míg például autópálya-építésnél bejáratott módja van annak, hogy az állam hogyan szerezzon meg közcélokra magántulajdonban levő földterületeket, ugyanez a lakhatás esetében nincs így.

A helyi önkormányzatok lakhatási mozgásterét csökkenti az építési (1997/LXXVIII.) törvényben biztosított elővásárlási jog korlátozása is: az építési törvény lehetővé tenné elővásárlási jog bejegyzését, de ennek a gyakorlatát az Alkotmánybíróság 2006-ban alkotmányellenesnek nyilvánította, a jogszabályt azóta sem módosították úgy, hogy ezt a típusú elővásárlási jogot az önkormányzatok ténylegesen gyakorolni tudják.

A magánpiacon egyrészt a telek- és építményadókkal lehet a telkek, házak, lakások lakáscélú hasznosítását befolyásolni. Például a lakhatási válság megoldását szolgálhatja, ha a telekadót nem vetik ki olyan telekre, amelyen lakhatásra ténylegesen használt építmény áll. Az építményadónál kedvezményeket vagy mentességet adhatnak a helyi önkormányzatok lakáscélú hasznosítás esetén, ellenben az üresen tartott, rövid távú lakáskiadásra vagy üzleti tevékenységre használt lakásokat megadóztathatják. Mivel az építményadó törvény szerint kivethető maximuma 2019-ben 1898 Ft/m²/év, ennek pl. a rövid távú lakáskiadásra nincs tényleges korlátozó hatása. A kommunális adó kivetésének részletszabályaival a hosszú távú bérbeadás fehérítését lehet ösztönözni (pl. mentesség vagy kedvezmények, ha szerződéssel rendelkező bejelentett bérlő lakja a lakást).

¹³⁶ http://www.ksh.hu/docs/hun/xstadat/xstadat_eves/i_zrl001.html

¹³⁷ Dobrai Zs., Máthé P. (2019) Merre tart a nagyvállalatok részleges kisajátítását javasoló berlini lakhatási mozgalom? *transindex.ro* július 17. <http://vilag.transindex.ro/?cikk=27899>

A megfizethető és legális magánbérleti piac kialakításával kapcsolatban a Habitatnak több javaslata volt, amelyek országos jogszabálmódosítást is feltételeznek¹³⁸. A helyi önkormányzatok katalizátorszerepet játszhatnak szociális lakásügynökség létrehozásában: ekkor a magántulajdonosok a helyi önkormányzatnak (vagy az általa alapított lakásügynökségnek) adják bérbe a lakásukat hosszabb távra, amelyet szociálisan rászorulóknak kapnak meg¹³⁹.

Részben a piaci beavatkozások körébe sorolható az új köz- vagy magántulajdonú lakhatási formák támogatása. A helyi önkormányzat kezdeményezheti, hogy munkásszállók, albérlőházak vagy kollégiumok jöjjenek létre magán- vagy közberuházásban; erről nagyobb munkáltatókkal, szakszervezetekkel vagy más szervezetekkel együttműködési megállapodást is lehet kötni. Kecskeméten például bérlőkijelölési jogot értékesítettek a Mercedes számára a vagyonkezelő tulajdonában levő felújított lakásokra¹⁴⁰. A lakhatási kérdést a központi kormányzatnak a betelepülő nagyvállalatokkal való stratégiai megállapodások megkötésekor legalább olyan súllyal kellene kezelnie, mint a megfelelően képzett munkaerő biztosítását.

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS ÉS -RENDEZÉS

A településfejlesztés és településrendezés az önkormányzati törvényben az első helyen említett helyi közügy. A településfejlesztés és településrendezés eszközei a lakhatási válság mérséklésére is használhatók.

A rendszerváltás után a helyi önkormányzatok sok helyen telkeket értékesítettek, külterületi földeket vontak belterületbe, parcelláztak, lakóövezetté minősítettek át nem lakóövezeti településrészeket. A helyi önkormányzatok a beköltözők révén többlet adóbevételekhez jutottak, de többletköltségek (pl. a növekvő népesség új iskola építését tette szükségessé vagy növelni kellett a szennyvíztisztító kapacitását) és társadalmi konfliktusok is jelentkeztek. Általános tanulság, hogy a lakásépítés önmagában nem vezet megfizethetőbb lakásokhoz.

Véleményünk szerint a települési önkormányzatok a jelenleginél bátrabban használhatnák a településrendezési szerződés eszközét. Például a településrendezési szerződésben az ingatlanberuházások önkormányzatot terhelő költségeit át lehetne hárítani a befektetőkre: pl.

¹³⁸ Erről lásd a Feketelakás kampányt (<https://habitat.hu/sites/feketelakas/>) és a Habitat által szerkesztett kötetet: Kovács B. (szerk.) (2017): A megfizethető bérlakásszektor felé. Javaslatoak a bérlakásszektor megfizethetőségének és biztonságának javítására. Habitat for Humanity Magyarország, Budapest https://habitat.hu/ext-files/hfhh_a_megfizetheto_berlakasszektor_fele_2017.pdf

¹³⁹ Hegedűs J., Horváth V., Somogyi E. (2013): Új típusú közösségi bérlakásrendszer (KBR) kiépítése. A Szociális Lakásügynökségek – egy innovatív lakáspolitikai megoldás. Habitat for Humanity Magyarország, Városkutatás Kft., Budapest https://www.habitat.hu/files/131120_20oldalas_vegleges.pdf

¹⁴⁰ Ember Z. (2016): Megnéztük a Mercedes új bérlakásait Kecskeméten – Fotókkal. *24.hu*, május 10. <https://24.hu/fn/penzugy/2016/05/10/megneztuk-a-mercedes-uj-olcso-berlakasait-kecskemeten-fotok/>

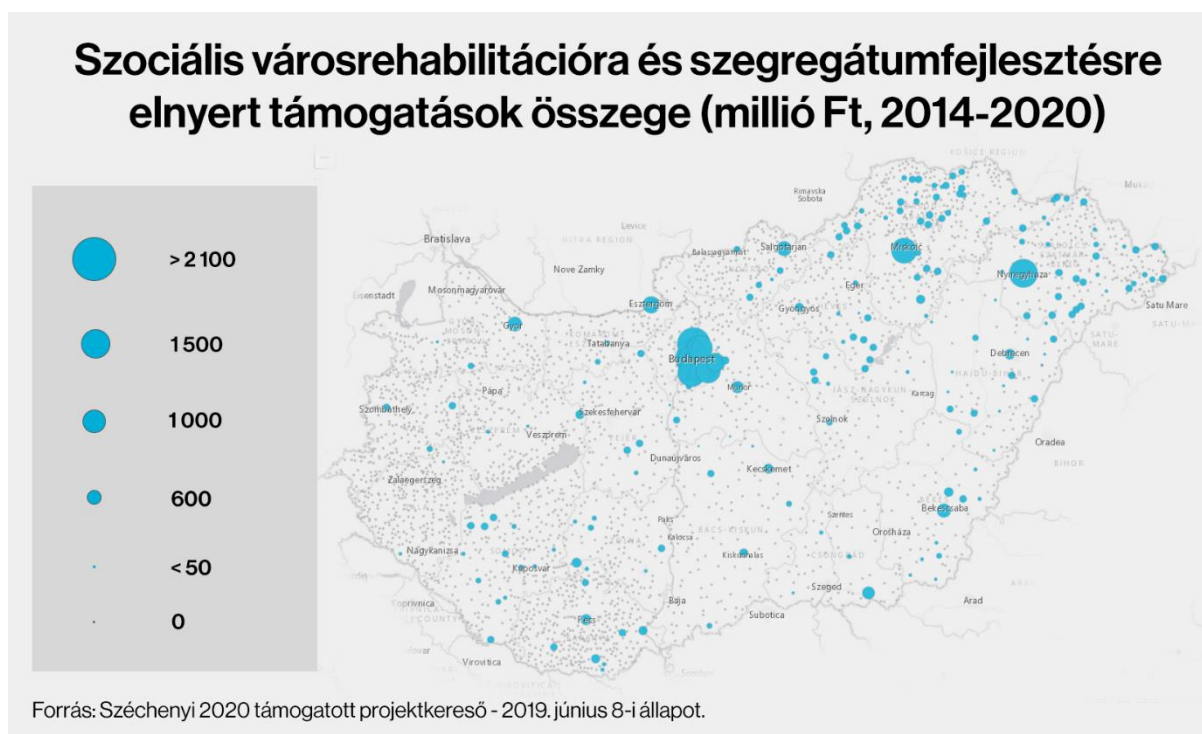
ha sok új lakás létesül, akkor a beruházó vállalhatná új háziiorvosi rendelő építését, vagy az óvodák és iskolák kapacitásának a bővítését. A lakóövezetbe való átsorolások, a településrendezési eszközök (pl. a településszerkezeti terv) módosítása során érdemes lenne közérdeket szolgáló ellentételezéseket kérni.

A 2018. évi lakhatási jelentés kiemelten foglalkozott a lakhatási szegénység területi folyamataival, amelyben meghatároztuk azokat a térségeket, ahonnan és ahová a szegényebb lakosság kiszorul¹⁴¹. Ezekre a területekre a településfejlesztés során a jelenleginél nagyobb figyelmet kellene fordítani annak érdekében, hogy a lakhatási válságot a helyi önkormányzat ne súlyosbítsa, és ne csak más önkormányzatokra tolja. A városrehabilitációs programok és intézkedések tervezésekor az eredeti lakosság kiszorulásának a megakadályozására külön intézkedéseket kellene hozni. A szociális városrehabilitációs forrásokat a legszegényebbek és legrosszabb lakásviszonyok között élők által lakott területekre kellene koncentrálni, hosszú távon is fenntartható, átfogó szociális programmal összekötve. Fontos lenne, hogy a helyi önkormányzatok lakásfelújítási pályázatai legyenek elérhetők azok számára is, akiknek nincs megtakarításuk (így jelentősebb önrészt sem tudnak biztosítani), ahelyett, hogy a középosztályt támogatják; illetve fontos lenne még ezek esetében figyelembe venni az energiahatékonysági szempontokat. A kiszorulás tereiben (szegregátumok, zártkertek, tanyák, egyéb külterületi lakott helyek) elsődleges feladat kéne, hogy legyen a lakhatás feltételeinek a javítása (infrastrukturális beruházások), de a különféle ellátások hozzáférhetősége (egészségügyi és szociális ellátás, falu- és tanyagondnok) is legalább ugyanolyan lényeges elem a lakhatási válság mérséklésében¹⁴².

¹⁴¹ Czirfusz M., Pósfai I., Pósfai Zs. (2018): A lakhatási szegénység területi folyamatai. In: Pósfai Zs., Jelinek Cs., Czirfusz M. (szerk.) (2018): *Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2018*. Habitat for Humanity Magyarország, Budapest <https://habitat.hu/mivel-foglalkozunk/lakhatasi-jelentesek/lakhatasi-jelentes-2018/teruleti-folyamatok/>

¹⁴² Vö. Fábíán T. (2018): Egy középosztálybeli ezt engedheti meg magának. *index.hu*, október 24. https://index.hu/belfold/2018/10/24/zarkertek_agglomeracio_kozeposztaly_szegenyseg/

30. ábra



SZOCIÁLIS ELLÁTÁSOK

A lakhatási válság megoldását szolgálhatnák a lakhatás megfizethetőségét javító szociális ellátások, amelyeket lakhatási támogatások és intézményi ellátás formájában adhat az állam. Ide sorolhatjuk emellett a lakásvesztést megelőző szociális munkát, mint nem pénzübeli támogatást.

A nagyrészt központi költségvetésből finanszírozott lakásfenntartási támogatás és az adósságkezelési szolgáltatás központi finanszírozásának 2015-ös kivezetésével, illetve a települési támogatás bevezetésével a helyi önkormányzatok mozgástere szűkült a lakhatási problémák kezelésében. Alapvető fontosságú lenne, hogy a helyi önkormányzatok a települési támogatást a rászorulóknak számára nyújtsák, a támogatás elérje az összes rászorulókat, azokat ne önkényes szempontok alapján osszák el, a támogatás összege pedig érdemben segítse a rászorulókat (jelenleg egy támogatott átlagosan 23 ezer Ft támogatást kap egy évben¹⁴³).

A települések között megyék és településtípus alapján nagy elosztási különbségek vannak: a fővárosban, városokban és a gazdaságilag prosperálóbb megyékben (pl. Pest, Győr-Moson-Sopron, Fejér) az országos átlaghoz képest arányában kevesebb támogatott magasabb összegekhez jut; a községekben és a hátrányosabb helyzetű megyékben (pl. Szabolcs-Szatmár-Bereg, Nógrád) arányában több támogatott kap alacsonyabb összegeket. A megyék

¹⁴³ http://www.ksh.hu/docs/hun/xstadat/xstadat_eves/i_fsp013.html

között majdnem kétszeres, a település jogállása szerint 1,7-szeres különbségeket mérhetünk az egy támogatottra jutó támogatásban, és mintegy egymillió ember lakhat olyan településen, ahol nincs lakásfenntartási típusú települési támogatás¹⁴⁴. Ezeknek az anomáliáknak a kiküszöbölésére a legalkalmasabb a központi állam által normatív módon és egységes szabályozás mellett nyújtott települési támogatás volna¹⁴⁵.

A közműhátralékkal rendelkezők támogatásában a helyi önkormányzat más szereplőkkel is együttműködhet, például szomszédos önkormányzatokkal vagy közműcégekkel. Budapesten az 1995-ben alapított, a közműhátralékokkal rendelkezőket támogató Hálózat Alapítvány 2018-ban 730 családot támogatott 149 millió Ft értékben – de ez az összeg lényegesen elmarad az alapítvány működésének csúcsidőszakától, amikor többtízezer háztartáshoz jutott el 2 milliárd Ft feletti összegben támogatás¹⁴⁶.

A 2018-as lakhatási jelentés feltárta azokat a hiányosságokat, amelyek a szálláshelyet nyújtó intézményi ellátásban vannak: a lakhatási válság mélyülésével sokan szorulnak be intézményes lakhatási formákba a kivezető utak hiányai miatt¹⁴⁷. Alapvető fontosságú lenne, hogy a szociális alapszolgáltatások rendszere és a kivezető utak végig legyenek gondolva a településeken; e szolgáltatásokhoz pedig minden érintett hozzáférjen. A kivezető utakhoz szükség esetén szociális munka, vagy akár komplex programok is társulhatnak. Erre jó példa az elsőként lakhatás típusú programok szemlélete, amelyeknél először lakást biztosítanak a rászorulóknak, majd ezután egy sokkal stabilabb alapon folytatódhat az egyéb problémák szociális munkával történő megoldása. Az elsőként lakhatás programok megvalósításában a Habitat for Humanity is részt vett az elmúlt években¹⁴⁸.

Ilyen komplex programok hiányában a szálláshelyet nyújtó intézmények fenntartása önkormányzati társulásban is megoldható. Az intézményi ellátási formákat és az ellátási szerződéseket azonban rendszeresen felül kell vizsgálni a hatékony működés érdekében, hiszen csak így nyújtható minőségi és az alapvető követelményeknek megfelelő ellátás.

A központi állam felelőssége ugyanakkor, hogy a kötelezően fenntartandó ellátási formák rendelkezésre álljanak. Ezzel szemben a központi állam jelenleg a szociális törvényben

¹⁴⁴ Misetics B. (2019): Kevesebbet, kevesebbeknek: a lakásfenntartás önkormányzati szintű támogatása 2015 után. *Esély*, 1., 3–41.

¹⁴⁵ Misetics B. (2018): Sosem volt elég: lakásfenntartási támogatás 2015 előtt. *Esély*, 6., 3–44.

¹⁴⁶ <http://www.halozatalapitvany.hu/dokumentumok.php>

¹⁴⁷ Ámon K., Balogi A. (2018): A magánbérleti piac alsó szegmense. In: Pósfai Zs., Jelinek Cs., Czirfusz M. (szerk.) (2018): *Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2018*. Habitat for Humanity Magyarország, Budapest <https://habitat.hu/mivel-foglalkozunk/lakhatasi-jelentesek/lakhatasi-jelentes-2018/alberletek-also-szegmense/>

¹⁴⁸ https://habitat.hu/ext-files/hfh_housingfirst_ertekeles_2017.pdf

rögzített feladatait se látja el (pl. pszichiátriai és szenvedélybetegek otthonai hiányoznak olyan településeken, ahol lakosság szám alapján működniük kellene).

Az intézményekkel kapcsolatos fejlemény a lakhatási válság kiteljesedésével, hogy a helyi társadalom egyre nagyobb része nem szeretne hajléktalanszállót, munkásszállót, egyéb bentlakásos intézményt vagy szociális bérlakást a lakása környékén látni (egy tavaszi példa a székesfehérvári tiltakozás egy ukrainai vendégmunkásokat elszállásoló munkásszálló építése ellen¹⁴⁹). A helyi önkormányzatoknak tehát figyelmet kellene fordítani a társadalmi szolidaritás visszaépítésére is.

A szociális támogatások közé sorolhatjuk azokat az intézkedéseket, amelyeket a helyi önkormányzat nyújthat kilakoltatások által veszélyeztetett családok számára. 2018-ban (a korábbi évekhez hasonlóan) több mint 3000 kilakoltatás történt a Magyar Bírósági Végrehajtói Kar adatai szerint. Önkormányzati lakásból 2017-ben 716 esetben lakoltattak ki; ezek a kilakoltatások legnagyobb részben Budapesten (közel 50%) és a megyeszékhelyeken történtek.

Javasoljuk az önkormányzati bérlakásokból való elhelyezés nélküli kilakoltatások önkormányzati rendeletben való megtiltását (lásd Zuglói példáját). Ez praktikus azt jelenti, hogy – amennyiben minden megelőző intézkedés, illetve adósságkezelési program sikertelennek bizonyul – a lakását elhagyni kényszerülő háztartás számára az önkormányzat olyan elhelyezést biztosít, ahol a családtagok együtt tudnak maradni. Ilyen típusú elhelyezési kötelezettség számos országban érvényben van. Mindemellett fontos kiemelni, hogy mind szociális, mind pénzügyi szempontból sokkal előnyösebb a háztartásokat abban támogatni, hogy önálló lakhatásban tudjanak maradni. Külön figyelmet kell fordítani a lakásvesztés által veszélyeztetett családokra, hiszen embertelen, törvényellenes, de bevett gyakorlat a gyerekelvétel a gyerekes családok kilakoltatása esetén; az országos jogszabályok kilakoltatásellenes módosítását pedig nem szavazta meg a parlamenti többség¹⁵⁰. Emellett fontos volna, hogy az önkormányzati intézményrendszernek legyenek megoldási javaslatai a magántulajdonú lakásokból kilakoltatottak számára is, például mediációval.

¹⁴⁹ Kocsis N. (2019: A fideszesek „migráncsokkal” rémisztgettek, most a munkáshiány miatt saját csapdájukban vergődnek. *Magyar Narancs*, június 7. <https://magyarnarancs.hu/kismagyarorszag/ukranok-terfoglalasa-szekesfehervaron-senki-sem-tudja-hany-munkasszallas-van-az-egykori-koronazovarosban-120119>

¹⁵⁰ <https://bit.ly/2Qe5Hw6>

HIVATKOZOTT TANULMÁNYOK

A NEMZETI ÉS ETNIKAI KISEBBSÉGI JOGOK ORSZÁGGYŰLÉSI BIZTOSA (2008): Jelentés a szociális ellátásokat szigorító egyes helyi önkormányzati rendeletek kisebbségi jogi szempontú vizsgálatáról (a „monoki modell”).

ÁMON K., Balogi A. (2018): A magánbérleti piac alsó szegmense. In: Pósfai Zs., Jelinek Cs., Czirfusz M. (szerk.) (2018): *Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2018*. Habitat for Humanity Magyarország, Budapest.

BAJOMI A. Zs. (2018): *A szociális tüzelőanyag-támogatás Magyarországon*. Habitat for Humanity Magyarország, Budapest.

CZIRFUSZ M., Pósfai I., Pósfai Zs. (2018): A lakhatási szegénység területi folyamatai. In: Pósfai Zsuzsanna, Jelinek Csaba, Czirfusz Márton (szerk.) (2018): *Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2018*. Habitat for Humanity Magyarország, Budapest.

DÁNIEL Zs. (1996): A bérlakás-privatizáció paradoxona: Nemzeti ajándék vagy ráfizetés? *Közgazdasági Szemle*, 43(3): 204-230.

HABITAT FOR HUMANITY MAGYARORSZÁG (2018): *Biztonságos lakás, otthonos albérlet, valódi otthon!*

HEGEDÜS J., Horváth V., Somogyi E.(2013): *Új típusú közösségi bérlakásrendszer (KBR) kiépítése. A Szociális Lakásügynökségek – egy innovatív lakáspolitikai megoldás*. Habitat for Humanity Magyarország, Városkutatás Kft., Budapest.

ILLÉS I. (2003): Társadalmi szolgáltatások. In: Perczel Gy. (szerk.): *Magyarország társadalmi-gazdasági földrajza*. ELTE Eötvös Kiadó, Budapest, 467–518.

KOVÁTS B. (2015): *Az önkormányzati hatáskörbe került lakhatási támogatások vizsgálata 31 önkormányzat példáján*. Habitat for Humanity Magyarország, Budapest.

KOVÁTS B. (szerk.) (2017): *A megfizethető bérlakásszektor felé. Javaslatok a bérlakásszektor megfizethetőségének és biztonságának javítására*. Habitat for Humanity Magyarország, Budapest.

LENTNER Cs. (2019): *Önkormányzati pénz- és vagyongazdálkodás*. Dialóg Campus: Budapest.

MAGYAR ÁLLAMKINCSTÁR: *Tájékoztatás a bevezetett helyi adók szabályairól*.

MISETICS B. (2018): Sosem volt elég: lakásfenntartási támogatás 2015 előtt. *Esély*, 6., 3–44.

MISETICS B. (2019): Kevesebbet, kevesebbeknek: a lakásfenntartás önkormányzati szintű támogatása 2015 után. *Esély*, 1., 3–41.

PÁLFI E. (2017): A települési adó kivetésének törvényi keretei és tapasztalatai. In: Smuk Péter (szerk.): *Demokrácia, Piacgazdaság, Hatalommegosztás*. Gondolat Kiadó, Budapest, 193–206.

PITTI Z. (2000): Állva maradt önkormányzatok. *Kritika* 29(4): 2-6.

TASZ (2019): *Másodfokon is megnyertük az ország legnagyobb antidiszkriminációs perét Miskolc önkormányzatával szemben.*

TOSICS I. (2019): *Lakáspiaci paradoxon: mit tehetnek a helyi önkormányzatok?*

VIGVÁRI A. (2009): *Pénzügyi kockázatok az önkormányzati rendszerben.* ÁSZ: Budapest.