



ÉVES JELENTÉS A LAKHATÁSI SZEGÉNYSÉGRŐL

2020



Habitat for Humanity®
Magyarország

SZERZŐK:

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

Pósfai Zsuzsanna, Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont

Tóth Kinga, Közpolitikai Elemző

Feldmár Nóra, Habitat for Humanity Magyarország

Kovács Vera, Utcáról Lakásba! Egyesület; ELTE Szociológia Doktori Iskola, Szociálpolitika Program

SZERKESZTETTE:

Gosztonyi Ákos, Habitat for Humanity Magyarország

KÖZREMŰKÖDÖTT:

Kiss Eszter, Habitat for Humanity Magyarország

Szabó Linda, Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont; Közép-Európai Egyetem, Szociológia és Szociális Antropológia Tanszék

Dobos Balázs, Habitat for Humanity Magyarország

INFOGRAFIKÁK:

Feldmár Nóra és Gosztonyi Ákos, Habitat for Humanity Magyarország

A szerkesztés 2020. augusztus 31-én lezárult.

Munkánkat figyelemmel kísérheti honlapunkon, és Facebook oldalunkon:

www.habitat.hu

www.facebook.com/habitathungary

Habitat for Humanity Magyarország,

Budapest, 2020.

Tartalomjegyzék

Köszöntő.....	1
Bevezetés.....	2
Költségvetési kiadások és közpolitikai változások	5
A központi költségvetés lakhatásra fordított kiadásai	5
A lakhatás helye a kormányzati hierarchiában	6
Jelentősebb közpolitikai változások 2019/2020-ban	7
Családpolitikai lakhatási támogatások	7
Lakáscélú megtakarítások állami támogatása	8
Adópolitika	9
Nemzeti Eszközkezelő.....	9
Önkormányzati lakáspolitikák	10
Koronavírus-válság és lakhatási politikák	11
Javaslatok	12
Megfizethető-e a lakhatás?	13
Helyzetkép.....	13
Lakáshitelek.....	15
Személyi kölcsönök; hitelek összességében.....	18
Bérleti díjak	22
Rezsi, közüzemi díjak.....	23
Lakásvesztés	25
A koronavírus járvány hatásai a megfizethetőségre és az eladósodásra.....	26
Összegzés	26
Javaslatok	27
Befektetési célú lakásvásárlás és a lakhatás finanszírozása	29
Mi az a finanszírozás, mi az a befektetési célú lakásvásárlás.....	29
Milyen hatással van mindez a lakhatásra?	31
Helyzetkép Magyarországon, adatok mit mutatnak – adatforrások kérdése, mérhetőség	32
Kitekintés: Külföldiek magyarországi lakóingatlan-szerzésének alakulása 2008 és 2019 között	36
Szabályozás, policy	39
Nemzetközi kitekintés	39
Javaslatok az adatok tükrében	40
Energiaszegénység	42
Az energiaszegénység tényezői.....	42
Hogyan mérjük, és ki számít energiaszegénynek?	42

Háztartások energiafelhasználása és energiaárak	45
Szilárd tüzelés.....	46
Lakásminőség és energiahatékonyság	47
Energetikai felújítások	48
Az energia megfizethetősége	50
Környezet és energiaszegénység.....	52
Klímacélok	53
Légszennyezés	53
Széntüzelés	54
Egészségügyi kockázatok.....	54
Az energiaszegénységhez fűződő jelenleg elérhető támogatások	55
Javaslatok	56
Fogyatékos emberek lakhatási helyzete, akadálymentesség a fővárosban, és azon kívül	57
Fogyatékos emberek a társadalomban	57
Helyzetkép az adatok tükrében.....	61
A kitagolás folyamatában.....	64
Javaslatok	68
Szemle a civil kezdeményezésekről a koronavírus-járvány idején.....	69

Köszöntő

Kedves Olvasó!

A Habitat for Humanity Magyarország kilencedik éve jelenteti meg éves jelentését a magyarországi lakhatási szegénységről. Célunk, hogy minden évben általános képet adjunk a lakhatást övező politikai- és gazdasági környezetről. Ezek mellett minden évben aktuális témákat kiválasztva mutatjuk be és elemezzük a lakhatás egy-egy szegmensét. Bízom benne, hogy idei elemzéseink és megállapításaink is jól használhatóak lesznek az érdeklődők széles köre – lakhatás iránt érdeklődők, újságírók, szakemberek és döntéshozók – számára.

Bár tanulmánykötetünk adatai és értékelései főleg a 2019-es évről adnak átfogó képet, nem hagyhatjuk figyelmen kívül az év első felében súlyossá vált, és azóta ősszel újjult erővel visszatérő koronavírus hatásait.

Az Otthon, mint a védekezés első vonala, egészen más dimenzióba helyezte a megfelelő lakhatás fontosságát. Ebben a helyzetben is a legrosszabb anyagi és szociális helyzetben élők szenvedték meg leginkább a következményeket. Munkahelyük szűnt meg, esetleg nem volt lehetőségük otthonról végezni munkájukat, gyermekeik nem, vagy csak nagy nehézségek árán tudtak részt venni a digitális oktatásban, sokszor lakáskörülményeik sem tették lehetővé a tartós otthonmaradást. Bár születtek a helyzet súlyosságát enyhítendő kormányzati intézkedések, ezek azonban elsősorban a gazdaság és az egészség védelmét szolgálták. Csupán néhány olyan intézkedés született, amely a nehéz helyzetbe került embereket közvetlenül segítette – átfogó szemlélet nélkül. A lakhatási szegénység továbbra is rendszerszerű megoldásokat követel.

A Habitat, a kialakult helyzetben több témában is változásokat sürgetett. Az elsők között hívtuk fel a figyelmet a kilakoltatási moratórium meghosszabbításának szükségességére, valamint a kikapcsolási moratóriumban nem érintett, előrefizetős mérőórákkal rendelkezők érdekében sürgettük a szolgáltatókat és döntéshozókat a szükséges szolgáltatások fenntartására. Ezek mellett növeltük a lakhatási körülményeket javító, családoknak közvetlen segítséget nyújtó terepi programjaink kapacitását.

A vírushelyzet a Habitat működését is érintette. A hagyományosan önkéntesek segítségével végzett építkezős programjaink elkészülési ideje és költsége önkéntesek hiányában jelentősen megnövekedett. Saját működésük biztosítása érdekében céges partnereink közül sem mindenki tudta vállalni a korábban nekünk nyújtott támogatásokat; a tőlük érkező összeg csökkent, és munkatársaik elkötelezettségét sem tudták közös építkezésekkel növelni. Ezért az elmúlt hónapokban számunkra is megnőtt a pályázati források és egyéni adományok szerepe, egészen új utakra terelve eddigi adománygyűjtő tevékenységünket és munkaszervezésünket is. Összességében azt mondhatjuk, hogy szervezetünk sok olyan tudással bővült, ami egy normális működési helyzetben is használható és a jövőben is segíti munkánkat.

A magyar Habitat csapata továbbra is töretlen lelkesedéssel végzi munkáját a lakhatási szegénységben élők és a széles társadalom javára. Terepi programjaink és szakpolitikai sikereink 2020-ban több ezer háztartást segített közelebb a jobb lakhatási feltételekhez. Kérjük, hogy továbbra is kísérik figyelemmel tevékenységünket, csatlakozzanak hozzánk és segítsék munkánkat adományaikkal, illetve önkéntes munkával!

Budapest, 2020. október 1.
Szegfalvi Zsolt
Ügyvezető igazgató
Habitat for Humanity Magyarország

Bevezetés

Gosztonyi Ákos¹

Rendkívül nagy kihívás és lehetőség is egyben most, 2020-ban a 2019. évi lakhatási helyzetről és a kiszolgáltatott csoportokat érintő lakáspolitikáról jelentést² készíteni. A koronavírus-válság újraértelmezte és többszörösen aláhúzta a biztonságos és megfizethető lakhatás fontosságát, hiszen a védekezés egyik fő frontvonala az otthonmaradás. A biztonságos és megfizethető otthon azonban számos család, háztartás és egyén számára továbbra sem biztosított. A korábbi évekhez hasonlóan idén sincs okunk feltételezni, hogy 2019-ben érdemben csökkent volna az a mintegy 3 millió főre becsülhető embertömeg, akiket valamilyen formában érint a lakhatási szegénység. Az elmúlt évek bizonytalansága, a széles rétegek számára megfizethető lakhatás egyre komolyabb ellehetetlenülése, a lakhatási szegénységben érintetteket célzó lakáspolitikai beavatkozások alacsony száma, a lakáspolitikai alárendelése a családpolitikának, és számtalan más tendencia mind abba az irányba mutat, hogy a lakhatási szegénység csökkentésére tett jelentős erőfeszítések hiányában a társadalmi egyenlőtlenségek fokozódni fognak, különösképpen a koronavírus által okozott gazdasági válság tükrében. Az idejű lakhatási jelentés tehát elsősorban a 2019. évre és a 2020-as év elejére vonatkozóan fogalmaz meg állításokat, ám elkerülhetetlennek éreztük, hogy ezúttal a közvetlen közelmúlt eseményeire is reflektáljunk. Természetesen átfogó és következetes elemzést a 2020-as év eseményeiről jelenleg még nem tudunk – és nem is lehet – nyújtani, azonban ahol szükségét éreztük és elérhető adatok birtokában lehetőségünk is volt rá, érintőlegesen kitértünk a szerkesztés lezárulta előtti legaktuálisabb fejleményekre.

Az idejű 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.

Ahogy azt a jelentés első, *Költségvetési kiadások és közpolitikai változások* című fejezete is szemlélteti, idén a központi állam szociálisan nem célzott támogatásokra fordított kiadásai közel 11-szeresét teszik ki a rászorultsági alapon nyújtott támogatásokra fordított összegeknek. A jelenleg elérhető lakhatási célt szolgáló eszközök közül továbbra is kiemelkedő a családi otthonteremtési kedvezmény (CSOK) és annak újabb eleme, a falusi CSOK. Bár a hozzáférés feltételei valamelyest enyhültek, és az igénybe vehető támogatások köre is bővült, ez az eszköz továbbra is kizárja a lakhatási szegénységben érintettek jelentős részét, így tovább mélyítve a társadalmi egyenlőtlenségeket. Mindemellett elmondható, hogy ma Magyarországon a lakhatás megfizetése aránytalanul nagy terhet ró a legszegényebb háztartásokra.

A második, *Megfizethető-e a lakhatás?* című fejezetben bemutatott adatok alapján a legalacsonyabb jövedelemmel rendelkező háztartások jövedelmük közel dupla akkora hányadát kénytelenek lakásfenntartásra és háztartási energiára költeni, mint a legmagasabb jövedelemmel rendelkező háztartások. A hitelezés tekintetében még kirívóbb a legszegényebb és leggazdagabb rétegek közti különbség: az alsó jövedelmi ötödben a hitellel rendelkező háztartások jövedelmük közel 40 százalékát fordítják a hitelek törlesztésére, míg a leggazdagabb 10 százalék jövedelmük csupán 6 százalékát. Bár a 2008-2009-es gazdasági világválságot követően bevezetett, szigorúbb hitelezési szabályoknak köszönhetően a lakáshitelek nem számítanak kockázatosnak, felmérések azt mutatják, hogy a lakáshitellel rendelkező háztartások jelentős hányada kénytelen egyéb kiadásait csökkenteni, vagy más spórolási stratégiákhoz folyamodni. Aggasztó tendencia a kockázatosabbnak számító, de szegényebb háztartások által

¹ Habitat for Humanity Magyarország

² A jelentést elsősorban online használatra terveztük, így a szövegbe ágyazott ábrákra kattintva elérhetőek az interaktív infografikáink, illetve a hivatkozásokra kattintva közvetlenül elérhetőek a felhasznált források.

nagyobb arányban elérhető személyi kölcsönök népszerűségének felívelése. A gyakran közvetetten vagy akár közvetlenül lakáscélokra is használt, de nem hivatalosan lakáscélú személyi kölcsönökben való eladósodás szorosan kötődik a lakhatás megfizethetőségéhez. Mindemellett nem csak a hiteltörlesztéssel való fizetési nehézség vezethet a megfizethetőség hiányának legsúlyosabb következményéhez, a lakásvesztéshez: más tartozások esetében is (például személyi kölcsön vagy rezsitartozás) néhány lépésben ide juthat a folyamat.

A jelentés szinte mindegyik fejezete kulcsfontosságú problémának jelöli meg a köztulajdonban lévő és szociális bérlakások szembeszökően alacsony (csökkenő) arányát. A lakásárak és az albérletárak – különösen a fővárosban történő – radikális emelkedése mellett, elérhető alternatívák és jól koordinált, célzott beavatkozások hiányában a lakhatás egyre kevésbé jelent stabilitást és biztonságot.

Erre a tendenciára erősítenek rá a jelentés harmadik, *Befektetési célú lakásvásárlás és a lakhatás finanszírozása* című fejezetben elemzett folyamatok. Befektetési célúnak akkor tekintünk egy ingatlant, ha azt tulajdonosa rövid- vagy hosszútávú bérbeadási és/vagy tőkenövelési céllal vásárolja, tehát, hogy az önmagában generáljon bevételt. A lakhatás finanszírozása alatt azt a folyamatot értjük, mikor a lakhatásban megerősödik a pénzügyi szereplők, piacok, gyakorlatok, narratívák szerepe.³ Mindkét jelenség beleilleszkedik a 2008-2009-es válságot követő globális trendekbe, amelyek Magyarországon is teret nyernek, illetve hozzájárulnak ahhoz, hogy a lakhatás egyre inkább pénzügyi kiszolgáltatottságot jelent. 2015 óta folyamatosan az új tulajdonosok legalább 40 százaléka jelölte meg a befektetési célt a vásárlás okaként, ám a fejezetben felvázolt adatok arra engednek következtetni, hogy ezek a lakások a hosszú távú bérletek piaca helyett a rövidtávú lakáskiadás piacán jelennek meg hangsúlyosan, így – a piaci mechanizmusoknak köszönhetően – a hosszú távú, biztos lakhatás megfizethetőségének rovására megy.

A befektetési célú lakásvásárlások mellett szóló egyik fő érv a lakásállomány megújulása – ami abban az esetben érvényesül csupán, ha a lakásokat a tulajdonos valóban lakhatási céllal értékesíti. A lakásállomány megújulási rátája azonban 2009 óta kifejezetten alacsony, és az új lakásokat jellemzően elsősorban a (felső-) középosztálybeli kereslet számára értékesítik. Általánosságban a magyarországi lakásállomány nagyjából 70 százaléka elavultnak mondható.

Ahogy azt a negyedik, *Energiaszegénység* című fejezetben is bemutatjuk, a rossz minőségű, alacsony energiahatékonyságú lakásállomány különösen az alacsony jövedelmű háztartásokra ró nagy terhet. Az energiaszegénység környezeti és egészségügyi terhelésének csökkentése azonban mindannyiunk érdeke: a szállópor-kibocsátás, aminek 80 százalékaért a háztartási szilárdtüzelés felelős Magyarországon, nem áll meg a falvak és városok határán. A lakások energiahatékony felújítása, a fűtése korszerűsítés és az egészségesebb fűtési formákra való áttérés meglehetősen költséges, amihez a szegényebb háztartásoknak nincs megfelelő anyagi háttérük. Így az ördögi kör továbbra is fennáll: a rossz minőségű lakások magasabb rezsiköltséget eredményeznek, ami pedig tovább csökkenti a háztartások anyagi lehetőségeit, többek között a lakásfelújítás elérhetőségét is. Tovább nehezíti a problémát, hogy míg az állami beavatkozásoknak köszönhetően a gáz- és villamosenergiaárak folyamatos növekedése megállt, a jellemzően alacsony jövedelmű háztartások által használt tűzifa ára ezzel szemben folyamatosan növekszik. A szociális tüzelőanyag-támogatás pedig erre jelenlegi formájában nem nyújt megoldást, sőt, bizonyos esetekben tovább növeli a környezeti és egészségügyi károkat.

Az idei jelentésben kiemelten foglalkozunk a fogyatékos emberek lakhatási helyzetével. A jelentés *Fogyatékos emberek lakhatási helyzetéről* szóló, ötödik fejezetében, a fogyatékos embereket érintő területi, gazdasági, érdekérvényesítő és szolgáltatásbeli hátrányok egymást erősítő hatását elemezve világítunk rá a szociális ellátórendszer lakhatási fókuszú reformjának, valamint az önálló lakhatási megoldások támogatásának szükségességére. A fogyatékos személyeket érintő közpolitikai problémák is erősen összecsengnek a tágabb értelemben vett lakáspolitikai problémákkal. Ezek közül kiemelendő az átfogó, rendszerszintű gondolkodás hiánya, illetve a feladatok és felelőségek intézményi széttagoltsága, amelyekre megoldást jelenthet a Habitat for Humanity

³ Wijburg, G. (2020): [The De-Financialization of Housing: Towards a Research Agenda](#), Housing Studies.

Magyarország által már évek óta javasolt, lakhatási kérdésekért felelős kormányzati csúcsintézmény vagy szerepkör kialakítása, legalább államtitkári szinten.

Habár a jelentéssel igyekeztünk egy holisztikus szemléletet követni, terjedelmi korlátok miatt természetesen nem tudtunk kitérni számos olyan problémára – például a romák lakhatási helyzete –, amelyek a magyarországi lakhatási szegénység teljes körű képéhez elengedhetetlenek. Az idei jelentés a problémák illusztrálása és elemzése mellett kifejezetten azzal a szemlélettel készült, hogy konstruktív, a lakhatási szegénység enyhítésére vonatkozó javaslatokat fogalmazzon meg döntéshozók felé az elérhető és igényelt adatok alapján. A Habitat for Humanity Magyarország széles körű adatigényléssel fordult a lakhatásban érintett intézmények felé, amelyek egy része közérdekű adatigénylés volt. A korábbi évekhez hasonlóan, néhány esetben nem kaptunk választ, vagy az nem volt kielégítő. Az igényelt és publikusan elérhető, felhasznált adatokat idén is közzé tesszük az Adattár menüpontban.

Az idei elemzéseink jelentőségét tovább növeli, hogy az Európai Unió hosszú távú költségvetésének tárgyalási folyamata végén, illetve az ahhoz kapcsolódó operatív programok tervezése közben születtek. Kiemelnénk továbbá, hogy az Európai Zöld Megállapodás – amelynek célja, hogy 2050-re Európa klímasemleges legyen –, egyik központi elemeként meghatározott Felújítási Hullám jelentős változásokat hozhat a tagállamok, így Magyarország lakhatási viszonyaiban, valamint a lakásállomány minőségében is az elkövetkező években. A Habitat for Humanity Magyarország álláspontja szerint a klímasemlegesség, és az afelé vezető igazságos átmenet csak akkor érhető el, ha a legkiszolgáltatottabb, alacsony jövedelmű rétegek számára is valós segítséget tudunk nyújtani.

Végezetül, a jelentésben a teljesség igénye nélkül áttekintjük a koronavírus-járvány ideje alatt született, lakhatással kapcsolatos civil kezdeményezéseket, amelyekről a Habitat Lakhatási szemléjében rendszeresen közölt összefoglalókat. Az egyébként üdvözlendő állami intézkedések mellett (például a kilakoltatási moratórium meghosszabbítása a veszélyhelyzet végéig, vagy a hiteltörlesztési moratórium kihirdetése 2020 végéig) úgy gondoljuk, hogy az áttekintés hasznos alap lehet az új típusú koronavírus újabb hullámai esetén potenciálisan bevezetendő válságkezelő csomag kidolgozásához. Mindemellett arra a tendenciára is fel szeretnénk hívni a figyelmet, hogy alapvetően állami feladatnak számító vagy vélt tevékenységek ellátását egyre inkább civil és nonprofit szervezetek végzik. Habár ennek a tendenciának a megítélése nem tartozik a kiadvány vállalásai közé, szeretnénk hangsúlyozni az erről a jelenségről folytatott társadalmi és szakmai vita fontosságát is.

Költségvetési kiadások és közpolitikai változások

Czirfusz Márton⁴

A központi költségvetés lakhatásra fordított kiadásai

A 2020. év több szempontból is fordulatot hozhat a központi költségvetés lakhatásra fordított kiadásaiban. Egyrészt 2020 a rendelkezésre álló adatok és a kormányzati tervek alapján a lakáspolitikai támogatások csúcséve, másrészt viszont a koronavírus-válság a lakhatás, illetve a lakhatási szegénység folyamatait is oly mértékben átalakíthatja, ami fordulatot jelenthet az elmúlt években kiépített kormányzati lakáspolitikai eszköztárban.

Változatlanság a változásban, hogy a magyarországi kormányzati lakáspolitikai továbbra sem rászorultsági alapon, hanem elsősorban családpolitikai-demográfiai célok alapján finanszírozza a lakosság lakhatáshoz jutását. Számításaink alapján (1. ábra) **idén a központi állam tizenegyszer annyit költ szociálisan nem célzott támogatásokra, mint rászorultság alapján adott támogatásokra.**⁵ Mindeközben a lakhatást biztosító intézmények fenntartására fordított kiadások is csökkennek. Pozitív folyamat viszont, hogy jövőre a célzott és nem célzott lakhatási kiadások aránya kilencszeresre mérséklődik: a Gazdaságvédelmi Alapba (XLVIII. fejezet) átrakott Lakástámogatások cím (amely a nem rászorultsági alapon osztott támogatásokat tartalmazza) 249,6 milliárd Ft-ra csökken, a rászorultsági alapon nyújtott támogatások pedig kis mértékben növekednek. A költségvetési kitekintés szerint a lakástámogatások a következő években folyamatosan csökkenni fognak, 2024-ben már csak 173,5 milliárd Ft kiadással számolhatunk.⁶

A 2020. évi központi költségvetési törvényjavaslathoz hasonlóan a 2021. évi törvényjavaslat is meglehetősen nehezen áttekinthetően közli a lakhatási kiadásokat. A 2018. évi költségvetésről szóló és zárszámadási törvény volt az utolsó, ahol a Lakástámogatások sor részletes (több mint húsz tételes) bontásban szerepelt a pénzügyminiszteri előterjesztésben.⁷ 2019 óta a lakástámogatások cím kiadásairól már csak a kormányzati politika számára meghatározó lakáspolitikai eszközök esetében tájékozódhatunk (pl. a családi otthonteremtési kedvezményre fordított kiadások), a 2020. és a 2021. évi költségvetési törvényjavaslat például a 2018-ban megszüntetett lakástakarék-pénztári állami támogatások tervezett kiadásairól nem tartalmaz számszerű információt (holott ez évente nagyjából 70 milliárd Ft-os kiadást jelent).

2020-ban a központi költségvetés a lakástámogatások soron (rászorultsági alapon nem célzott módon) 297 milliárd Ft-ot tervezett elkölteni (az előirányzat az április végi adatok alapján 290 milliárd Ft-ra csökkent, és az első négy hónap kiadásai alapján idén is arra számíthatunk, hogy a kiadások felültervezettek), a központi állam rászorultsági alapon célzott támogatásai 28 milliárd Ft-ot tesznek ki, amelyhez az intézményfenntartásra 23,5 milliárd Ft társul (részletesen lásd az 1. ábrán).

Az elmúlt évek lakáspolitikai eszközrendszerét és az arra fordított költségvetési forrásokat nézve – ahogyan a tavalyi lakhatási jelentés vonatkozó fejezete⁸ előrevetítette – trendforduló látszik:

- A 2015-ben indult családi otthonteremtési kedvezmény 2018–2020-ban tetőzik.

⁴ Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont; Közgazdaság- és Regionális Tudományi Kutatóközpont

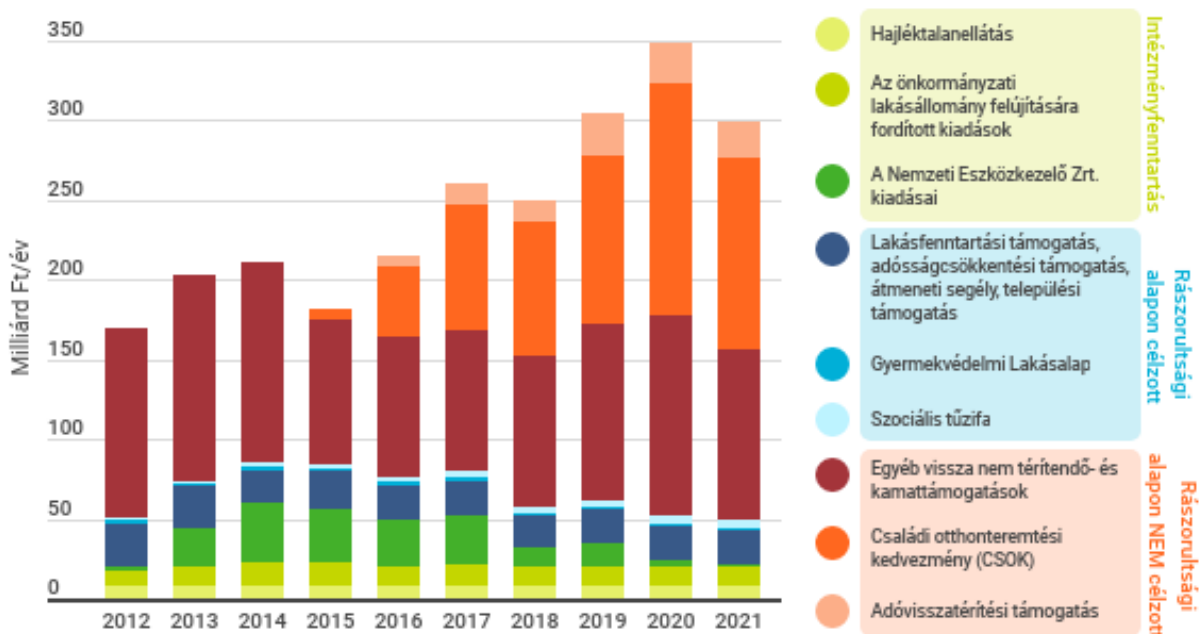
⁵ A számítások mögött levő adatokat lásd részletesen az Adattárban. A tavalyi lakhatási jelentésben szereplő adatokat frissítettük a [2018. évi zárszámadás adataival](#), a [Magyar Államkincstár 2019. évi költségvetési végrehajtási adataival](#), a kézirat zárásakor rendelkezésre álló [2020. április végi költségvetési végrehajtási adatokkal](#), illetve feldolgoztuk a [2021. évi költségvetési törvényjavaslatot](#) és az [elfogadott törvényt](#). A további adatok forrása a Központi Statisztikai Hivatal ([települési támogatások, önkormányzati lakásállomány beruházási és felújítási adatai](#)). A szociális tüzelőanyag-támogatásra vonatkozó adatot a Habitat adatkérése alapján a Belügyminisztérium szolgáltatta. Az adatok összeállítását 2020. július 21-én zártuk.

⁶ [Törvényjavaslat Magyarország 2021. évi központi költségvetéséről](#).

⁷ Lásd pl. a 2018. évről szóló beszámolót [itt](#).

⁸ Jelinek Cs. (2019): Költségvetési kiadások és közpolitikai válaszok. In: Jelinek Cs. (szerk.): [Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2019](#). Habitat for Humanity Magyarország, Budapest, 6–13.

- 2020-ban lényegében lezárul a Nemzeti Eszközkezelő lakáspolitikai programja, amely az elmúlt tíz év intézkedései közül leginkább segítette egy szociálisan rászoruló réteg lakhatását.
- A koronavírus-válság kezelésének módja nem elsősorban a rászoruló lakhatásának biztosítását szolgálta. A lakáshitel-fizetési moratórium nem központi kormányzati kiadás volt (azt a hitelintézetek állták).



1. ábra: A központi költségvetés lakhatási kiadásai (milliárd Ft). Adatok forrása: Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2019; 2018. évi zárszámadási törvény; 2019., 2020. és 2021. évi költségvetési törvényjavaslatok; Magyar Államkincstár; KSH; Habitat adatkérés⁹

A lakhatás helye a kormányzati hierarchiában

A lakhatással összefüggő feladatok – hasonlóan más közpolitikákhoz, mint az egészségügy vagy az oktatás – a magyarországi minisztériumi struktúrában több miniszter illetékességi körébe tartoznak. Az elmúlt évek tendenciája, hogy **a lakhatási ügyek folyamatosan továbbdarabolódnak a minisztériumi struktúrában**, amelybe egyre több minisztérium egyre több államtitkársága szól bele, érdemi koordináció nélkül. A továbbiakban néhány példát sorolunk fel erre a szétaprózottságra, a teljesség igénye nélkül.

A jelenlegi minisztériumi struktúrában a lakásgazdálkodás és a lakáspolitikai formálisan a [pénzügyminiszter hatáskörébe](#) tartozik. A lakástámogatások soron szereplő tételek (családi otthonteremtési kedvezmény és a nem rászorultsági alapon járó támogatások) a költségvetés közvetlen kiadásainak minősülnek (illetve 2021-ben a Gazdaságvédelmi Alapba tartoznak), így a pénzügyminiszter kezeli őket. Ezzel szemben a családpolitikához tartozó lakhatási típusú támogatások a kormányzati kommunikációban a [családvédelmi akcióterv részeként szerepelnek](#), és legtöbbször Novák Katalin család- és ifjúságügyért felelős EMMI-államtitkár nyilatkozik a kérdésben. A CSOK-ról emellett előfordult, hogy Varga Mihály pénzügyminiszter vagy Gyopáros Alpár modern települések fejlesztéséért felelős kormánybiztos nyilatkozott. Utóbbi esetben a falusi CSOK a Miniszterelnökség alá tartozó Magyar Falu Program részeként jelenik meg – amely mögött szintén nem létezik stratégiai programdokumentum, ám ugyanazt a költségvetési tételt így a kormányzati kommunikáció kétfelé is „el tudja számolni”. Lakásügyekben 2020-ban új szereplőként jelent meg Fürjes Balázs Budapest és a fővárosi agglomeráció fejlesztéséért felelős államtitkár (szintén a Miniszterelnökséghez tartozóan), hiszen ő hirdette meg a rozsdaovezeti kedvezményes lakásárával azonosított „városi otthonteremtési programot” (amely szintén nem program, hanem egy lakáspolitikai eszköz). Kérdés persze,

⁹ A szociális tüzelőanyag vásárlásához tartozó támogatás előirányzata tavasszal 5 milliárd Ft-ról 2 milliárd Ft-ra csökkent az államkincstári adatok alapján, de a pályázatot végül az eredeti, [5 milliárd Ft-os kerettel írta ki a Belügyminisztérium](#).

hogy a nem fővárosi agglomerációhoz tartozó városok lakásügyei vajon miért tartoznak az államtitkár feladatkörébe. A lakhatási kérdésekben az EMMI-nek, mint a szociális ellátás ügyében illetékes minisztériumnak továbbra is fontos szerepe van, hiszen számos rászoruló lakhatása a szociális ellátás intézményrendszerében valósul meg, amelynek rendszerét az [emberi erőforrások minisztere alakítja ki](#). Szintén az EMMI alá tartozik a lakhatási célú kiadásokból a gyermekvédelmi lakásalap, amely évente nagyjából ezer, korábban gyermekvédelmi intézményben lakó fiatal lakhatását segíti. Végül a helyi önkormányzatokért a belügyminiszter felelős, így a helyi önkormányzatok lakhatási kérdéseiben is ez a minisztérium bír illetékességgel. Az önkormányzatok számára pályázati úton, lakhatási célra hozzáférhető támogatásokat (például a szociális célú tüzelőanyag-vásárláshoz kapcsolódó támogatást) szintén a Belügyminisztérium koordinálja.

Az áttekintés alapján látható, hogy nincsen a lakáspolitikát érdemben koordináló személy a minisztériumi struktúrában. Az egyes szakpolitikai eszközök esetében is több személy látja magát illetékesnek. A lakáspolitikai intézkedések bevezetésénél úgy tűnik, hogy a kormányzaton belüli erőviszonyok és ad hoc ötletek határozzák meg a cselekvéseket, nem pedig valamilyen átfogó vízió. **Továbbra is javasoljuk kormányzati szintű, a lakhatási szegénységet érdemben mérsékelni tudó lakásprogram kialakítását.** Program alatt olyan nyilvános dokumentumot értünk, amelyet a kormány társadalmi vitát követően fogad el, amely meghatározza a lakáspolitikai hosszú távú célokat, a célok elérésére stratégiát alakít ki, amelyeket összehangolt lakáspolitikai eszköztárral és azok monitoringjával egészít ki. Csak azt a lakásprogramot tartjuk elfogadhatónak, amely rászorultsági alapon céloz, és a lakhatási szegénység mérséklését alapvető célként tűzi ki.

Jelentősebb közpolitikai változások 2019/2020-ban

Családpolitikai lakhatási támogatások

A családi otthonteremtési kedvezmény (CSOK) jogosultjainak a köre és az igénybe vehető támogatások köre kis mértékben bővült¹⁰, ennek ellenére a lakhatást szolgáló, de valójában sokkal inkább családpolitikai eszköz **továbbra sem férhető hozzá mindenki számára, aki lakhatási szegénységben él**. A CSOK-kiadásokban a 2019. év is visszaesést hozott 2018-hoz és a költségvetési tervekhez képest (2018-ban 84 milliárd Ft, tavaly 80 milliárd Ft volt a kiadás¹¹, míg a költségvetési tervekben 2019-re 106 milliárd Ft szerepelt). A Kopp Mária Intézet összeállítása szerint 2019. július 1. és 2020. június 30. között 28,9 ezer CSOK-szerződést kötöttek. A falusi CSOK első egy évében 10,2 ezren igényelték a támogatást¹², ami jól magyarázza, hogy az elmúlt egy évben tízből négy CSOK-szerződést községekben levő ingatlanokra kötöttek. Lakosságszám-arányosan Szabolcs-Szatmár-Bereg, Győr-Moson-Sopron, Nógrád és Baranya megyék vezetnek az új CSOK-szerződések rangsorát, míg kiemelkedően alacsony a budapesti szerződések aránya. Összességében öt év alatt 455 milliárd Ft-ot költött a költségvetés a családi otthonteremtési kedvezményre.¹³

A tervek szerint 2020-ban érik el a maximumukat a CSOK-kiadások (145 milliárd Ft), ám kétséges, hogy a koronavírus-válság nyomán romló háztartási pénzügyi helyzetben ez a célösszeg megvalósulhat-e. A Magyar Nemzeti Bank 2020 első negyedévére az egy évvel korábbinál magasabb CSOK-szerződésszámokat és -kihelyezéseket közölt, ugyanakkor az év egészére a lakáshitelezés visszaesésével számolt.¹⁴ A támogatott CSOK-hitelek miatt középtávon csökkenő (illetve mérsékeltebben növekvő) költségvetési kiadások feltételezhetők, a babaváró hitelek élénk kereslete (a babaváró hitelek felhasználásának egyik leggyakoribb módja valamilyen lakáscél megvalósításáhitelt leggyakrabban lakhatási célra veszik fel)¹⁵ pedig a lakáscélú kiadások részleges átstrukturálódásához vezet.

A babaváró hitelt a 2019-es családvédelmi akcióterv részeként vezette be a kormány, 2019. július 1-jétől. A legfeljebb 10 millió Ft-os kamatmentes kölcsönt fiatal házaspárok igényelhetik, ahol legalább az egyik fél 3 év

¹⁰ A módosításokat a [252/2020. \(V.29.\) kormányrendelet](#) tartalmazza, amelyek a veszélyhelyzet megszűnte után is érvényesek maradtak.

¹¹ [portfolio.hu](#)

¹² Kopp Mária Intézet a Népesedésért és a Családokért (2020): [Családi Otthonteremtési Kedvezmény igénybevétele 2019 július és 2020 június között](#).

¹³ [csalad.hu](#)

¹⁴ MNB (2020): [Lakáspolitikai jelentés 2020. június](#). Magyar Nemzeti Bank, Budapest.

¹⁵ MNB (2020): [Lakáspolitikai jelentés 2020. június](#). Magyar Nemzeti Bank, Budapest.

társadalombiztosítási jogviszonnyal rendelkezik. Így a leginkább rászorulóknak nem vagy nem a teljes összegre hitelképesek. Három gyerek megszületésekor az állam elengedi a teljes tartozást.¹⁶ A babaváró támogatást összeállításunkban nem szerepeltettük a lakhatási célú kormányzati kiadások között, mert nem tudjuk, mekkora részben veszik fel a családok lakhatási céllal összefüggésben. Ám elképzelhető, hogy a babaváró hitel a CSOK után a második legnagyobb lakáspolitikai eszközzé válik 2021-re, amellyel összefüggésben a [központi költségvetés](#) 67,7 milliárd Ft kiadással számol. Az első egy év adatai alapján 75 ezer szerződést kötöttek, településtípus szerint a szerződések megegyeznek a lakosságszám megoszlásával. A megyei bontást tekintve Pest megye emelkedik ki magas lakosságszám-arányos szerződésszámmal.¹⁷

Lakáscélú megtakarítások állami támogatása

A lakástakarék-pénztári befizetések állami támogatása 2018-ban szűnt meg. Bár a lakástakarék-pénztári forma nem a leginkább rászorulóknak lakhatási szegénységének mérséklését szolgálta, mindazonáltal az elmúlt évtizedekben hozzájárult ahhoz, hogy magánszemélyek és társasházak lakás- és házfelújításokat tudjanak finanszírozni, illetve részben a tulajdonszerzést is segítették ezek a megtakarítások. Tény viszont, hogy a központi költségvetés számára minden évben több tízmilliárd forint kiadást jelentett ez a szociálisan nem célzott támogatási forma.

2019 – a tavalyi lakhatási jelentés szerkesztésének lezárását követő – eseménye, hogy az Alkotmánybíróság elutasította azt az ellenzéki parlamenti képviselők által benyújtott indítványt, miszerint a lakástakarék-pénztárak állami támogatásának megszüntetése alaptörvény-ellenes.¹⁸

A lakástakarék-pénztári szerződések állami támogatásának 2019. évi adatait egyelőre nem ismerjük, mert azt a központi költségvetés a Lakástámogatások soron tünteti fel, más kiadásokkal együttesen, a részletes bontás pedig csak a zárszámadási törvények szöveges indoklásából derül ki. Több jel is arra utal viszont, hogy a lakástakarék-pénztári megtakarítások állami kiegészítése 2019-ben a 2018-asnál magasabb összegű lehetett. Egyrészt a 2018-as törvénymódosítás benyújtása és hatályba lépése közötti másfél napban 140 ezer új szerződést kötöttek (amelyekre még jár az állami támogatás).¹⁹ Másrészt a lakástakarék-pénztárak beszámolóit is a növekedésre utalnak: az állami támogatások és kamataik soron szereplő összegek vagy az állami támogatások után a lakáskasszáknak járó (az állami támogatások arányában meghatározott) költségtérítési összegek mindhárom szereplőnél emelkedtek.²⁰ A Magyar Nemzeti Bank szintén növekedéssel számolt 2019. őszi költségvetési jelentésében. 2020-tól a költségvetési törvényjavaslatban nem szerepel a fejezeti indoklásban, hogy a költségvetés mekkora kiadást vár a lakástakarék-pénztári szerződések állami támogatásából. Így a **Pénzügyminisztérium nem beszél rólalényegében eltitkolja, hogy a lakástámogatások között a lakástakarék-pénztári megtakarítások kiegészítése a „kivezetése” ellenére a családi otthonteremtési kedvezmény utáni második legnagyobb lakhatási kiadási tételt jelenti, amin a babaváró támogatás felfutása változtat majd.**

A bankrendszeren kívüli lakáscélú megtakarítási lehetőségekre hozták létre 2016-ban a [nemzeti otthonteremtési közösségeket](#) (NOK). Az elmúlt évek költségvetési kiadásai alapján a „lakáslottó” intézménye nem terjedt el, és feltételezhetően a lakástakarék-pénztári megtakarítások állami támogatásának megszüntetése sem irányítja át a lakossági megtakarításokat ebbe a formába. A lakáslottó-befizetések állami kiegészítése szintén nem rászorultsági alapon nyújtott lakástámogatás, hiszen azokat támogatja, akiknek amúgy is van megtakarításuk. 2019-ben az Alkotmánybíróság a NOK-törvény egyes rendelkezéseit megsemmisítette, mert az az új szereplők piacra lépését alaptörvényellenesen szűkre szabta (a vállalkozáshoz való jogot aránytalanul korlátozta).²¹ A nemzeti otthonteremtési közösségek kis léptékű eszköz maradt, így kivezetését javasoljuk a lakástámogatási eszköztárból.

¹⁶ [csalad.hu](#)

¹⁷ Kopp Mária Intézet a Népesedésért és a Családokért (2020): [A babaváró támogatás első éve. Igénybevétel korcsoporti és területi bontásban.](#)

¹⁸ Az Alkotmánybíróság [24/2019. \(VII.23.\) AB határozata.](#)

¹⁹ Az Alkotmánybíróság [24/2019. \(VII.23.\) AB határozata.](#)

²⁰ [fundamenta.hu](#)

²¹ Az Alkotmánybíróság [33/2019. \(XI.27.\) AB határozata.](#)

Adópolitika

2020. január 1-jétől a kormány módosította az adó-visszatérítési támogatás szabályait, a gazdaságvédelmi akcióterv részeként.²² Ezzel a támogatással az önerős lakásépítéseket támogatja a kormány: a számlákkal igazolt építési költség vagy telekár áfájából maximum 5 millió Ft volt visszaigényelhető (csak a 27%-os áfakulcsú számlákból). 2019 végéig az új lakás építéséhez valamennyi településen elérhető volt ez a támogatás, 2020. január 1-jétől viszont csak azon a 2486 „preferált” településen igényelhető, amelyek a falusi CSOK listáján szerepelnek.²³ További változás, hogy a támogatást korszerűsítésre és bővítésre is lehet fordítani. A CSOK-hoz hasonlóan **az adó-visszatérítési támogatás sem hozzáférhető sokak számára, akik lakhatási szegénységben élnek** (pl. a folyamatos társadalombiztosítási jogviszony feltétele miatt). A falusi CSOK-hoz hasonlóan az adó-visszatérítési támogatás esetében is vállalni kell, hogy a támogatott tíz évig életvitelszerűen az adott lakásban lakik, ami a lakásmobilitást korlátozza. A kormányzati kommunikáció szerint az adó-visszatérítési támogatás átalakítása ugyan „két és fél millió magyar otthonhoz jutását” segíti, ám természetesen erről valójában szó sincsen, hiszen a 2,5 millió fő a preferált települések összlakossága, akik közül sokan nem felelnek meg a feltételeknek, vagy nincs szükségük a támogatásra.

Szintén az áfához kapcsolódó módosítás a **kedvezményes 5%-os áfakulcs bevezetése a rozsdáövezeti újlakásépítések esetében** (legfeljebb 150 négyzetméteres lakások építése esetén). A rozsdáövezeti akcióterületeket a kormány rendeletben jelöli ki, illetve a fejlesztések automatikusan kiemelt beruházásokká válnak. Ezzel a települési önkormányzatok településrendezési jogosultságait érdemben szűkíti, anélkül, hogy a lakáspolitikai mozgásteret növelné.²⁴ Bár a kormány egyenesen „városi otthonteremtési programnak” nevezi a törvénymódosítást, természetesen semmilyen programdokumentum nem áll a kezdeményezés mögött. Szintén kétséges, hogy pusztán az áfacsökkentés a kormány szándékai szerint megfizethető és elérhető lakások megépüléséhez fog vezetni. Emellett a lakásépítések számának a növelése a nemzetközi tapasztalatok alapján önmagában nem mérsékli a lakhatási szegénységet, mert a beruházók nem a lakásszegénységben élők számára megfizethető lakásokat építenek.

Az adópolitikához köthető lakhatási támogatások a költségvetési kiadások között nem jelennek meg, hiszen ezek a támogatások a költségvetés adóbevételeinek csökkenésében nyilvánulnak meg. Mivel az adópolitikához köthető lakhatási támogatások nem érhetőek el a lakhatási szegénységben élők egy része számára, vagy a lehetséges maximális támogatási összegeket anyagi okokból nem tudják igénybe venni, így **a kormányzati lakhatási politikák összességében még annál is inkább a nem rászorulókat célozzák, mint ahogyan a kiadásokat összesítve látszik** (vö. 1. ábra).

Nemzeti Eszközkezelő

2018 végén a kormány lényegében döntött a Nemzeti Eszközkezelő program lezárásáról.²⁵ A Nemzeti Eszközkezelő (NET) létrehozása és működtetése a 2008-as válságot követő egyetlen olyan szakpolitikai intézkedés, amely nagy tömegeket elérve, kifejezetten rászorultsági céllal támogatta a megfizethetőségi problémák által érintett lakásszegénységben élőket.

A lakásokat kezelő Nemzeti Eszközkezelő Zrt. 2020 szeptemberében megszűnik, megmaradó feladatait a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. veszi át. A 2021. évi költségvetésben így már nem szerepelnek külön soron az eszközkezelőhöz kapcsolódó kiadások és bevételek, ugyanakkor a költségvetés szöveges fejezeti indoklása még tartalmazza ezt a bontást.

2019-ig a NET program 36 ezer lakást vásárolt; e lakóingatlanok összértéke 139,6 milliárd Ft. A NET-es lakások bruttó értéke így átlagosan 3,8 millió Ft. A törvény által lehetővé tett kedvezményes visszavásárlások megindultak: **20,5 ezer lakás került vissza magántulajdonba, 80,5 milliárd Ft értékben, legnagyobb részét a budapesti agglomeráción kívüli városokban és községekben (2. ábra).** Az ingatlanok nyolcadát egy összegben kifizették, a többi bérleti részletre vásárolta vissza az ingatlant.²⁶ (A lakások egy része idén kerül vissza magántulajdonba, a visszavásárlási

²² A [276/2019. kormányrendelettel](#) módosították a [támogatásról szóló 16/2016. kormányrendeletet](#) és a [17/2016. kormányrendeletet](#).

²³ A listát a 17/2016. kormányrendelet 2. melléklete tartalmazza.

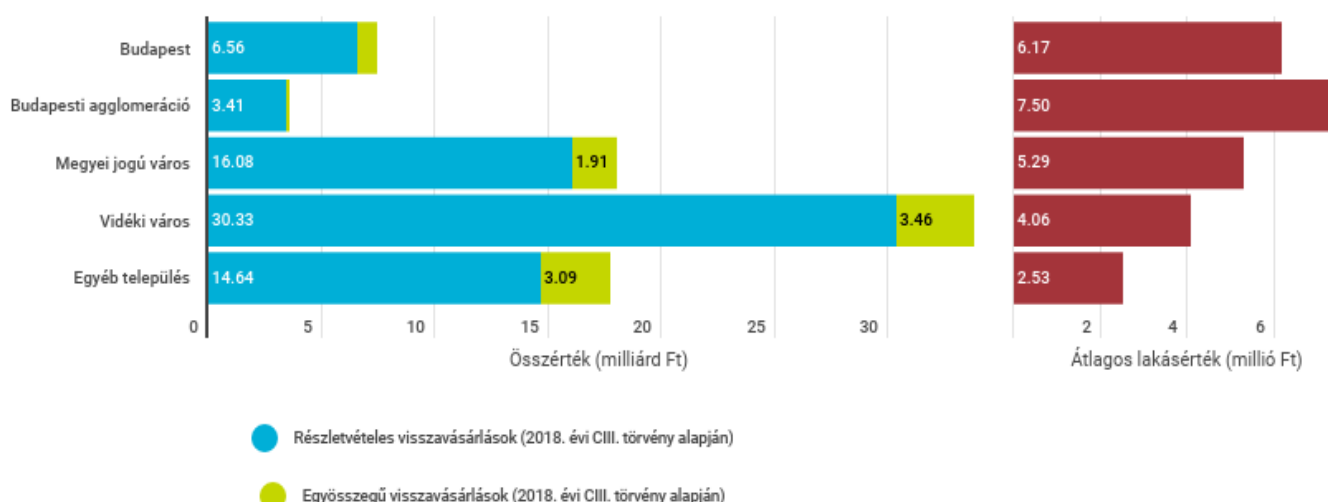
²⁴ [2020. évi LXXVII. törvény](#).

²⁵ [2018. évi CIII. törvény](#), illetve [274/2018. kormányrendelet](#).

²⁶ Az adatok forrása a [NET Zrt. 2019. évi beszámolója](#).

folyamat és a tulajdonjog bejegyzésének törvényi ütemezése miatt.²⁷⁾ A 2020 júliusában elfogadott vagyongazdálkodási salátatörvény rendelkezett arról, hogy a megüresedett lakások esetében ha a második elidegenítési árverés is eredménytelenül zárul, akkor a volt NET-es lakás az illetékes települési önkormányzat tulajdonába kerül.²⁸

A 2020. évi költségvetés az értékesítésből 3,3 milliárd Ft bevétellel számol ([előirányzat a 2020. április végi állapot alapján](#)), a [2021. évi költségvetés](#) 3 milliárd Ft-tal. A 2021. évi költségvetés fejezeti indoklása szerint **várhatóan 5000 lakott és 2000 üres lakás marad 2021-re a NET Zrt. egykori portfóliójából**. Bár a NET program 2020-ban megszűnik, a visszavásárolt ingatlanok ára csak több évtized alatt kerül vissza a központi költségvetésbe: 2020 végén az államnak 63 milliárd Ft-tal fognak tartozni azok a NET-es egykori bérlők, akik részletre vásárolták vissza lakóingatlanjaikat. A kamatmentes hitellel, a tartozás elinflálásával tehát a központi kormányzat nagyon olcsó tulajdonba kerülést biztosít a korábbi bedőlt lakáshiteleknek.



2. ábra: A NET Zrt. által 2019-ben értékesített lakóingatlanok értéke településtípus szerint. Adatok forrása: [NET Zrt. 2019. évi beszámolója](#).²⁹

Önkormányzati lakáspolitikák

2019-ben 120 lakást építettek önkormányzatok, ami hároméves csúcs.³⁰ A lakásépítések majdnem fele jutott Budapestre (59 db), emellett Győrújfalun létesült még jelentősebb számú lakás (17 db). **Az önkormányzati lakásépítések száma továbbra is nagyon alacsony és nem mérsékli érdemben a lakhatási szegénységet.** A lakásépítések továbbra is a forrásokkal és építési telekkel rendelkező, a lakhatás ügyét felkaroló polgármesteri és képviselő-testületi akarattól függ, azaz rendszerszintűen nem biztosított az önkormányzati bérlakások számának bővítése. Pozitív példa lehet a nyírbátori bérlakásprogram, ahol az önkormányzat saját forrásból és hosszú lejáratú hitelből épített 71 bérlakást, amelyeket helyi lakosoknak költségelven ad bérbe.³¹

Az önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok számát növelte 2019-ben, hogy Ócsán a devizahiteles lakópark 80 lakását a Nemzeti Eszközkezelő a városi önkormányzatnak adta át.³² **Ezzel együtt összességében az önkormányzati tulajdonú lakások száma 2019-ben tovább csökkent, több mint 1200 lakással 105 174 darabra.**³³

A 2019-es önkormányzati választásokon számos városban és budapesti kerületben olyan polgármestert és képviselő-testületet választottak, amely programjában megfogalmazta a lakhatási szegénység mérséklését

²⁷ [2019. évi LXXXIV. törvény.](#)

²⁸ [2020. évi LXXX. törvény.](#)

²⁹ Az adatok csak a 2018. évi CIII. törvény alapján értékesített ingatlanokat tartalmazzák; ezeken kívül a társaság 110 lakást a korábbi feltételek alapján értékesített.

³⁰ [KSH.](#)

³¹ [igylakunk.hu](#)

³² [netzrt.hu](#)

³³ [KSH.](#)

különböző eszközökkel. A lakások számának bővítése hosszabb távú folyamat lehet. Több budapesti kerület tett vagy tesz lakhatóvá üresen álló, rossz minőségű önkormányzati tulajdonban levő lakásokat, ami kis mértékben segíthet a lakhatási szegénység mérséklésében.³⁴ Több budapesti kerület és a főváros is módosította a lakásrendeletet, amelyek célja a minimális elhelyezés nélküli kilakoltatások megszüntetése és az átláthatóbb lakáspályázati rendszer kialakítása volt. [A főváros újraindította a fővárosi lakásrezsi-támogatást](#), amely a rászorulókat a lakásfenntartási nehézségek enyhítésében segíti. Természetesen a nagyjából 3200 önkormányzat lakásfenntartási támogatásainak és lakáspolitikáinak szisztematikus áttekintése továbbra is túlmutat ennek a kiadványnak a keretein.

A koronavírus-válság nyomán a központi kormányzat áttervezte a települési önkormányzatok beruházásait, köztük lakáscélúakat is. Ezek közül a pénzügyminiszter visszavonta a józsefvárosi önkormányzat 620 millió Ft-os bérlakás-fejlesztési támogatását,³⁵ viszont továbbra is megtalálható a költségvetésben az a 1,5 milliárd Ft-os tétel, amelyből a XII. kerület közszolgálati dolgozók lakhatását biztosító apartmanházat hoz létre.³⁶

Az önkormányzatok mozgásterén a lakhatási politikák alakításában egy 2020. júliusi törvénymódosítás változtatott. A települési (Budapesten pedig a kerületi) önkormányzatok korlátozhatják, hogy a magán szálláshelyeken és egyéb szálláshelyeken évente hány napra lehet kiadni a szobákat és ágyakat.³⁷ A törvény a rövid távú lakáskiadást visszaszoríthatja és növelheti a hosszú távú lakáskiadást, ami áttételesen mérsékelheti a lakhatási szegénységet; a [törvényjavaslat általános indoklásában](#) is az albérletárak növekedése és az ingatlanárak befektetési célú lakásvásárlás miatti növekedése szerepel (az adóelkerülés mellett, amelyre viszont a törvény nem tesz intézkedéseket). **A törvényi változtatás nem rendezi átfogóan a rövid távú lakáskiadás problémakörét**, viszont újabb eszközt ad az önkormányzatok kezébe, amelyet beépíthetnek a helyi, a rövid távú lakáskiadást korlátozó átfogóbb szabályozásba. A rövid távú lakáskiadás lényegi szabályait kormányrendelet állapítja meg szintén a törvénymódosítás alapján; ahol várhatóan a nemzeti együttműködés rendszerének tökésképei lesznek továbbra is a meghatározók (ez a szállodafejlesztő és -üzemeltető nagytőke előnyben részesítését jelenti az Airbnb-ző kistőkékkel szemben). **A rövid távú lakáskiadás szabályozása csakis a bérlakás piac átfogó szabályozásával együttesen képzelhető el. Ez elsődlegesen egységes központi szabályozást jelent, ahol másodlagosan a települések a bérlakás piac helyi jellemzőire szabhatnak részletkérdéseket.** A szabályozáshoz a Habitat for Humanity Magyarország [Feketelakás 3.0 javaslatcsomagja](#) adhat kiindulópontokat, amely a rövid távú lakáskiadással is foglalkozik.

Koronavírus-válság és lakhatási politikák

A koronavírus-válság és a veszélyhelyzet bevezetése a lakhatást is érintő közpolitikai változásokat hozott, amelyeket a Habitat for Humanity Magyarország rendszeresen bemutatott [Lakhatási szemléjében](#). Ezek egy része átmenetileg mérsékelte a lakhatási szegénység további növekedését, viszont nem vette figyelembe teljes körűen a lakhatási szegénységben élők problémáit.

A végrehajtások szüneteltetése (benne a kilakoltatásokkal) a lakásvesztést időlegesen ugyan megakadályozta, ám nem kínált rendszerszintű választ a lakásvesztés megelőzésére. A veszélyhelyzet megszűnésével a korábbi szabályok álltak vissza, a kilakoltatások július 1-jétől folytatódhattak.³⁸ Egyes önkormányzatok is ennek megfelelően július 1-je után felgyorsították a hátralékok behajtásának folyamatát, anélkül, hogy rendszerszintűen kínáltak volna megoldást a hátralékok kezelésére.³⁹

A megfizethetőségi problémákra a központi kormányzat csak részleges intézkedéseket tett a lakáshitel-fizetési moratórium bevezetésével.⁴⁰ A rezsivel kapcsolatos megfizethetőségi problémák kezelésére a Habitat for Humanity

³⁴ Lásd pl. [merce.hu](#), [erzsebetvaros.hu](#), [hvg.hu](#).

³⁵ [merce.hu](#)

³⁶ [hegyvidek.hu](#)

³⁷ [2020. évi XCVI. törvény](#).

³⁸ [utcajogasz.hu](#), [mbvk.hu](#)

³⁹ [A Város Mindenkié pécsi beszámolója](#).

⁴⁰ A moratórium hatásai a hitelezésre később fognak látszódni. Kérdés például, hogy hátrányt szenved-e új hitel felvétele esetén az, aki élt a moratórium lehetőségével. Az [MNB számításai alapján](#) a moratórium miatt ugyanakkor jelenértéken számítva csökken a teljes törlesztendő hitelösszeg.

Magyarország is több javaslatot tett, így az [egyszeri, alanyi jogon járó rezsitámogatást](#), illetve a szervezet felhívta a figyelmet arra, hogy [az előrefizetős mérőórákat használók számára is intézkedéseket kellett volna kidolgozni](#), az energiaszolgáltatók kikapcsolási moratóriumához hasonlóan.

A hajléktalan emberek sajátos problémáira több szervezet is rámutatott a koronavírus-válság alatt.⁴¹ Rendszerszintű megoldást sem a veszélyhelyzet alatt nem kínált a központi kormányzat, sem nem foglalkozott azzal, hogy a hajléktalanná válást megakadályozza vagy a már hajléktalanná vált emberek számára érdemi lakhatási alternatívákat dolgozzon ki.⁴²

A koronavírus-válságból következő lakhatási problémákat a települési önkormányzatok rendeleti úton tudták mérsékelni. Bár a 2020. évi önkormányzati költségvetési tervek a válság alatt mindenütt felülíródtak, hiszen csökkentek a bevételek és növekedtek a kiadások, számos önkormányzat krízistámogatásokkal próbált segíteni a területén élők számára. Ezek az intézkedések érintették az önkormányzati bérlakásokban élőket és azokat, akiknek megfizethetőségi típusú lakhatási problémái keletkeztek a koronavírus-válság miatt (függetlenül a lakhatási jogcímtől). A települési önkormányzatok a veszélyhelyzetre a helyi sajátosságokat figyelembe véve gyorsan tudtak reagálni, mindazonáltal továbbra is **szükség volna a központi állam szerepének növelésére a szociális típusú, települési önkormányzatok által nyújtott juttatások finanszírozásában**. Ez biztosítaná ugyanis, hogy nem marad senki sem támogatás nélkül csak azért, mert egy települési önkormányzat súlyosan forráshiányos és nem tud elegendő krízistámogatást biztosítani.

Javaslatok

Rövid távú javaslatokként a következőket fogalmazzuk meg:

- A költségvetési beszámolók és törvényjavaslatok számoljanak be részletes bontásban a lakástámogatások cím kiadásairól és bevételeiről. Ez biztosítaná a különböző lakástámogatási eszközök szakpolitikai nyomon követését, az állampolgárok számára pedig az átláthatóságot.
- A települési önkormányzatok szociális tüzelőanyag vásárlására szolgáló támogatását egységes elvek szerint, normatív módon kell biztosítani; a költségvetési összeget 2020-ban növelni szükséges. A támogatást hatékonyabbá tevő további javaslatinkat az Energiaszegénység című fejezetben fejtjük ki.

Hosszú távú javaslataink is lényegében változatlanok a korábbi évekhez képest:

- A lakáspolitikáknak elsősorban a lakhatási szegénység mérséklését kell szolgálniuk, nem pedig az amúgy is jobb lakáskörülmények között élők további támogatását.
- A központi kormányzatnak nincsen egységes lakáspolitikája. Elengedhetetlen egy hosszú távra szóló nemzeti lakásprogram kidolgozása, amelyet érdemi társadalmi vitában, a lakhatásban érintett valamennyi szereplő véleményének figyelembevételével szükséges kidolgozni.
- A kormányon belül a lakhatási kérdéseknek egyértelmű helyet kell biztosítani, legalább helyettes államtitkári szinten. Jelenleg a pénzügyminiszter a felelős a lakhatási kérdésekért, ám számos részterület a belügyminiszter, az emberi erőforrások minisztere vagy a Miniszterelnökség alá tartozik – a minisztériumok között nincsen, aki koordináljon.

⁴¹ Lásd például: utcajogasz.hu

⁴² Lásd A Város Mindenkié [összeállítását](#) a nemzetközi jó gyakorlatokról.

Megfizethető-e a lakhatás?

A lakhatás (nem) megfizethetősége és a kapcsolódó adósságteher

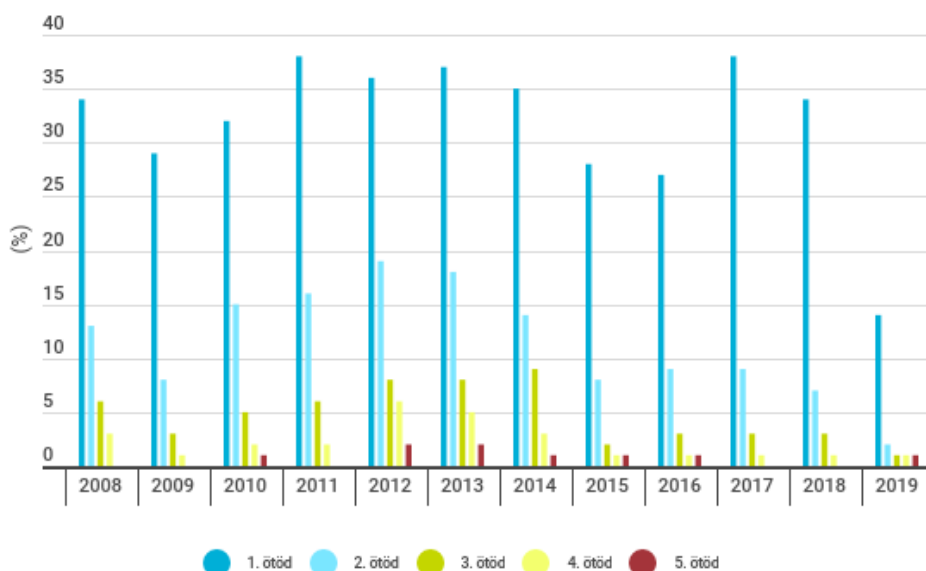
Pósfai Zsuzsanna⁴³

Helyzetkép

Minél alacsonyabb jövedelmű egy háztartás, annál nagyobb hányadot tesznek ki havi kiadásai között a lakhatási, lakásfenntartási költségek (1. ábra). Ez a nagy anyagi teher – amit a háztartásoknak mindenképp vállalniuk kell, hiszen lakniuk kell valahol – gyakran azzal a következménnyel jár, hogy

1. más kiadásokat megvágják, romlik az életszínvonaluk, és / vagy
2. adósságokat halmoznak fel.

Az EU-SILC adatfelvétele szerint a jövedelemhez viszonyított lakhatási kiadások aránya a legalsó jövedelmi ötödben kiugróan magas (lásd 1. ábra). Míg a 2008-2009-es válság utáni években a második és harmadik jövedelmi ötöd lakhatási terhei is emelkedni kezdtek, ezen jövedelmi csoportokban az elmúlt években javult a helyzet – míg a legalsó jövedelmi ötödben tartósan rossz maradt. 2018-ra a lakhatási kiadások terhe hatalmas aránytalanságokat mutatott jövedelmi helyzet szerint: míg a legjobb helyzetű 60%-ban a jövedelmük 5%-a alatt költöttek lakhatásra, addig az alsó jövedelmi ötödben ez az arány közel 35% volt.



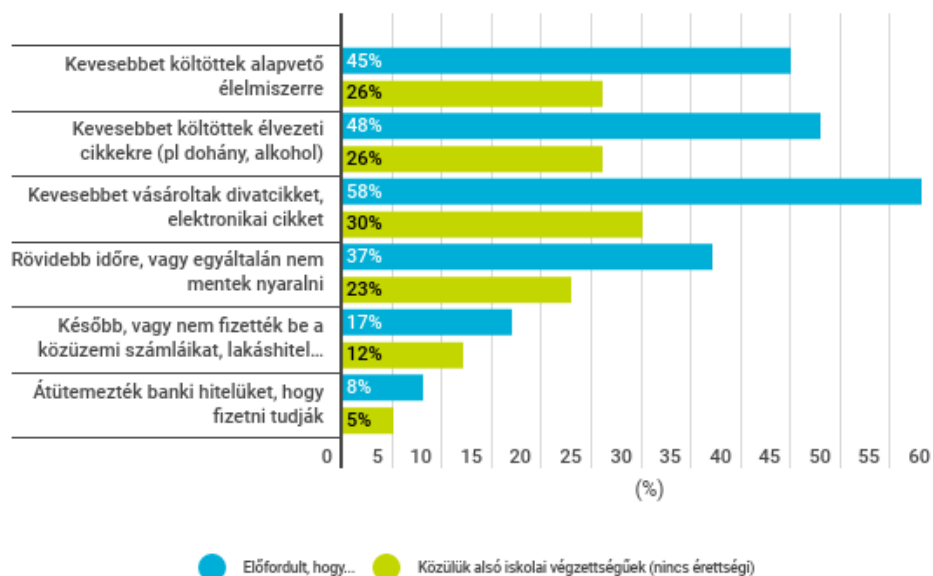
3. ábra: A szegényebb háztartások a havi kiadásaik jelentősebb hányadát költik lakhatási költségekre. Forrás: Eurostat, EU-SILC, 2019.

Fontos látni, hogy a lakhatási költségekkel összefüggő elszegényedés nem feltétlen jár azzal, hogy látható hátralékokat kezdenek el felhalmozni a háztartások. A banki hitelek esetében a 90 napon túli nemfizetésről, a közműdíjak esetében pedig a 60 napon túli hátralékokról szóló statisztikákat szokás gyakran idézni. Már ez is sok

⁴³ Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont

háztartást jelent, viszont ennél sokkal többen vannak, akik fizetőképességük határán billegnek, nagyon nehezen jönnek ki a hónap végén, és a lakhatásuk biztosítása érdekében más kiadásokat akár drasztikusan megvágják.

Ezt a típusú anyagi túlterheltséget nehéz mérni, és csak szubjektív felmérésekből lehet információt szerezni a probléma súlyosságáról. Ilyen volt például a TÁRKI egyik 2016-os, a magyarországi háztartások anyagi és munkaerőpiaci helyzetéről szóló kérdőíve⁴⁴, melyben megkérdezték, hogy milyen spórolási stratégiákat alkalmaznak a háztartások (2. ábra).



2. ábra: A háztartások spórolási stratégiái. Forrás: TÁRKI Háztartási Monitor, B, 2016.

Az ábrán látható, hogy a mintába bekerülő háztartások közel 40-60%-a számolt be arról, hogy valamilyen fogyasztásukat, kiadásait megválták – azonban viszonylag kevesen mondták, hogy késedelembe estek a hiteleik vagy közüzemi számláik fizetésével. **Vagyis a lakhatási költségek kigazdálkodása a háztartások többsége esetében prioritást jelent, akár a romló életszínvonal árán is.** A hónap végén anyagilag „billegő” vagy nélkülöző háztartások pedig nem kerülnek be a hivatalos késedelmes vagy tartozó statisztikákba. További megjegyzendő szempont, hogy mind a hátralékot halmozó, mind a spóroló háztartások nagy részének alacsony iskolai végzettsége van (ebben a besorolásban ez azt jelenti, hogy nincs érettségije).

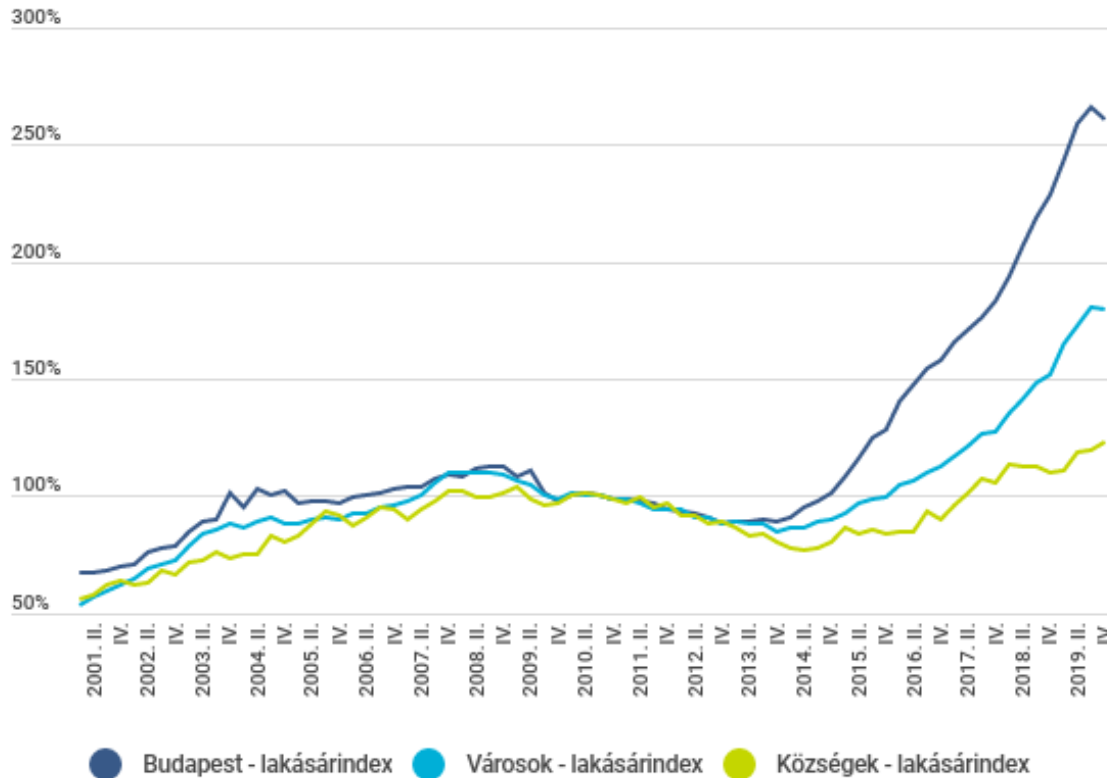
Mind a két „stratégiának” – annak is, ha a lakhatási költségek miatt más kiadásokon aránytalan módon spórolni kezdenek, illetve ha eladósodnak – össztársadalmilag és gazdaságilag is számos káros hatása van. A növekvő egyenlőtlenségek; a nehéz anyagi körülmények arra is kihatással vannak, hogy az élet más területein (például iskola, munkahely) milyen módon tudnak részt venni az elszegényedés és eladósodás által érintettek. Gazdasági szempontból pedig azért károsak ezek a folyamatok, mert visszafogja a háztartások életszínvonalát és fogyasztását; illetve ha esetleg már végrehajtóhoz került adósságról van szó, akkor a tartozások automatikus levonása a legális munkavállalást is nehezíti. Mindezek miatt fontos olyan lakhatási megoldásokat kialakítani, melyek tartósan megfizethetőek alacsonyabb jövedelmű háztartások számára is.

A lakhatási költségekben való eladósodás, vagy emiatt történő elszegényedés történhet egyrészt a **lakáshoz jutás**, másrészt pedig a **lakás fenntartása** kapcsán. A fejezet hátralevő részében ehhez a két mozzanathoz kapcsolódó különböző lakhatási költségek megfizethetőségét tárgyaljuk.

⁴⁴ TÁRKI Háztartási Monitor, B, 2016.

Lakáshitelek

A lakáshoz jutásnak Magyarországon elsődleges módja a **lakásvásárlás**. A lakásárak az elmúlt években jelentősen emelkedtek, Budapesten kiemelkedően, de már városokban is jelentős mértékben (3. ábra). Az MNB lakásárindexe jól mutatja, hogy a 2014 vége óta tartó lakásáremelkedés a 2008-as válság előttinél is sokkal jelentősebb. Ez különösen azért problémás, mert a jövedelmek – különösen Budapesten – lassabban emelkedtek, mint a lakások árai.

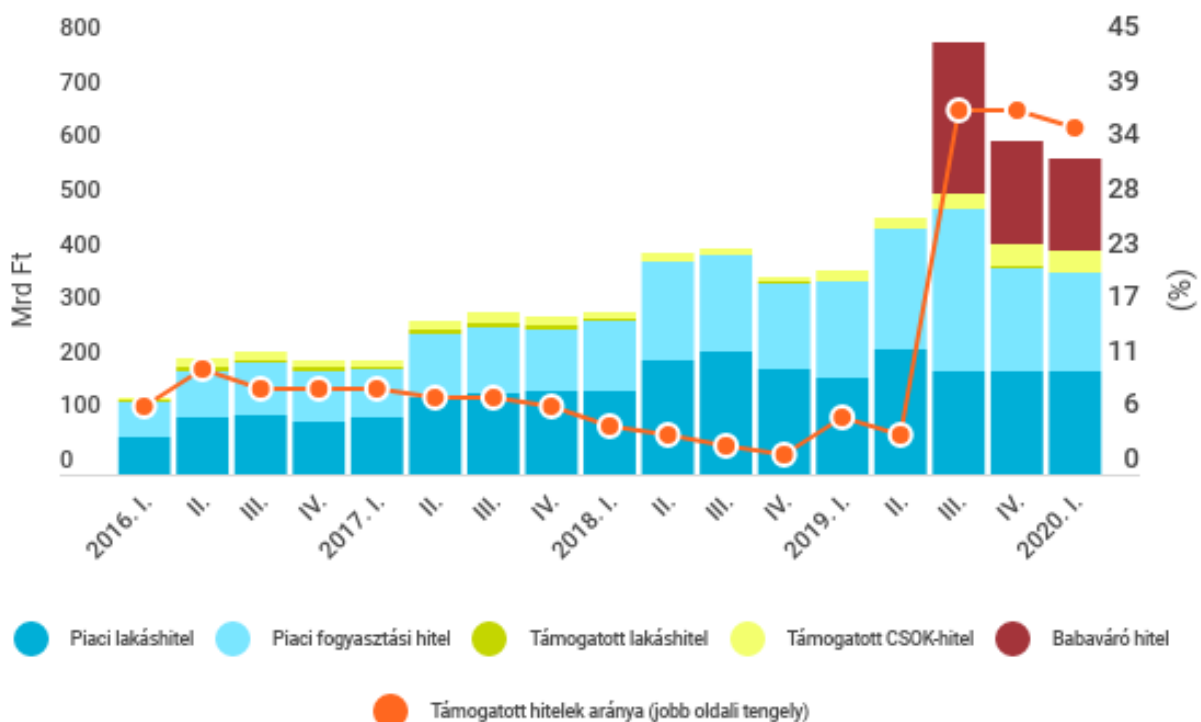


3. ábra: Nominális MNB lakásárindex településtípusok szerint (2010 = 100%). Forrás: MNB, Lakáspiaci Jelentés, 2020. június.

A lakásárak emelkedésével

- **Egyre többen nem tudják maguknak megengedni a saját tulajdonú lakást;** és bár a teljes állományra vonatkozó hivatalos statisztikát vizsgálva továbbra is 90% körül van a tulajdonos által lakott lakások aránya, a közelmúltban költözők között felülreprezentáltak a bérelt lakásban élők.⁴⁵ A vásárláshoz sokan családi támogatást kapnak, vagy korábbi lakásuk eladásával tudnak újat venni (ritka, hogy egy háztartásnak olyan magas jövedelme legyen, hogy pusztán ebből félre tudjon tenni egy lakás vásárlására) – vagyis azok tudják maguknak a saját lakást megengedni, akik legalább egyik vagy másik típusú erőforrással rendelkeznek.
- Másrészt **egyre jelentősebb tényező a hitelfelvétel a lakásvásárlás során;** különösen olyan esetekben, ahol nincs családi támogatás vagy korábbi lakás, amit be lehetne forgatni. Az emelkedő lakásárak miatt a hitelösszegek is jellemzően egyre magasabbak. Ugyanakkor ez a folyamat visszafelé is hat: az egyre több elérhető hitel is emeli a lakásárakat, hiszen az eladók – ha tehetik – belekalkulálják az árba a hitelt is. A lakáscélú állami támogatások, illetve a különböző támogatott hitelkonstrukciók is sokat számítanak a nagyobb volumenű hitelkihelyezés elősegítésében (lásd 4. ábra).

⁴⁵ KSH (2016): [Miben élünk? A 2015. évi lakásfelmérés főbb eredményei](#). Központi Statisztikai Hivatal.



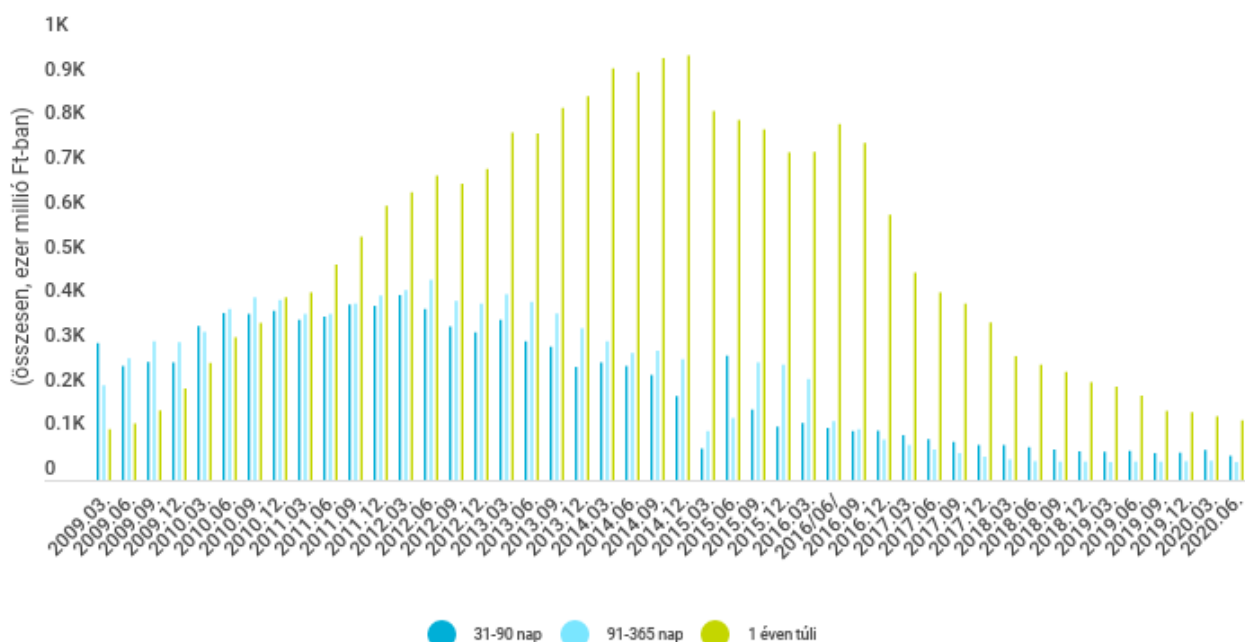
4. ábra: Újonnan kihelyezett lakáshitelek volumenének változása és a támogatott hitelek aránya. Forrás: [MNB Lakáspiacei Jelentés, 2020.](#)

Mindezzel együtt az MNB értékelése szerint a jelenlegi (2008-as válság utáni) lakáshitelezés nem kockázatos.⁴⁶ Ezt alátámasztja az is, hogy az elmúlt években viszonylag alacsony szintre csökkent a nemteljesítő hitelek volumene (lásd 5. ábra), illetve hogy a követeléskezelő cégeknél levő hátralékos lakáshitelek nagy része még a válság előtti időszakból származik.⁴⁷ Mindez azzal függ össze, hogy a válság utáni szigorúbb hitelezési szabályok miatt⁴⁸ (ezek közül a legfontosabb a jövedelemarányos törlesztési mutató, ami maximálizálja, hogy a jövedelem hány százaléka terhelhető meg hiteltörlesztéssel; illetve a jövedelem beszámítása során szükséges igazolások is szigorodtak) jelenleg valóban – többségében – olyanok tudnak csak lakáshitelt felvenni, akiknek viszonylag magas és stabil jövedelmük van. Ez üdvözlendő fejlemény, viszont **azok számára továbbra sincsenek elérhető alternatívák a lakhatásuk megoldására, akik a szigorúbb szabályok miatt ma már nem kaphatnak lakáshitelt.**

⁴⁶ MNB, [Pénzügyi stabilitási jelentés](#). 2019 május.

⁴⁷ MNB, [Pénzügyi stabilitási jelentés](#). 2019 május.

⁴⁸ Ezeket a szigorúbb szabályokat azért vezették be, mert a 2008-as gazdasági válság előtti túlterjeszkedő hitelezés (különösen a devizahitelezés) jelentős társadalmi krízishez vezetett. A szabályozói lépéseken túl a 2008 utáni tapasztalatok miatt a pénzintézetek is kockázatkerülőbbé váltak.



5. ábra: Fizetési késedelemben lévő hitelek volumene (ezer) millió forintban (2009. március – 2020. június). Forrás: MNB, 2020.

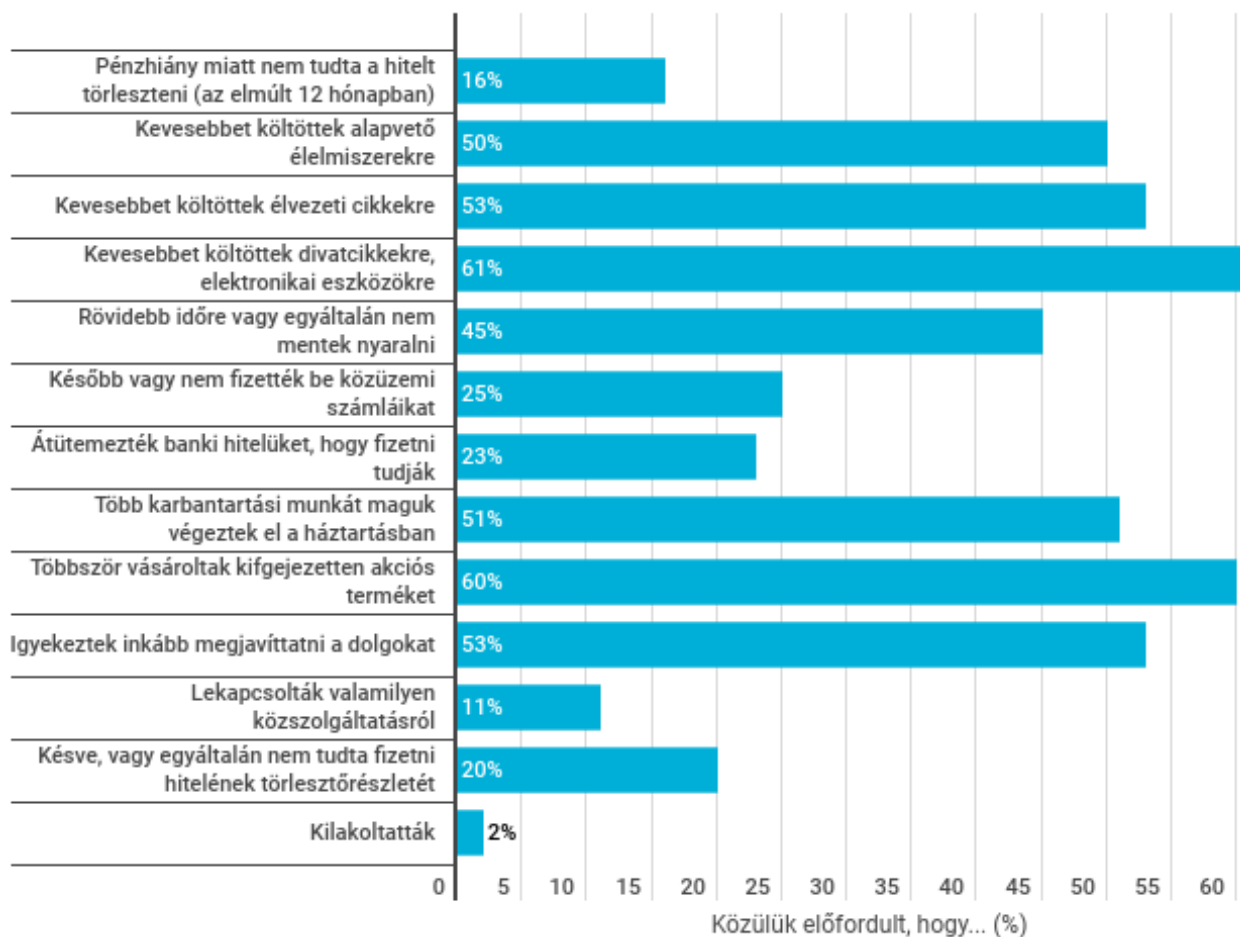
Az 5. ábrán jól látszik, hogy a késedelmes hitelek (ebben minden típusú hitel benne van) volumene 2016 után drasztikusan lecsökkent. Ebben szerepet játszott egyrészt a gazdasági fellendülés, a jövedelmek emelkedése (ami a rövidebb idejű tartozások rendezését lehetővé tette), másrészt pedig a bankok portfóliótisztítása, ami azzal járt, hogy a lejárt követeléseket eladták követeléskezelő cégeknek. Ennek eredményeként 2020-ra nagyon alacsony lett a fizetési késedelemben levő hitelek aránya a statisztikákban – de ettől még a korábban eladósodott háztartások számára továbbra sincs megoldás, viszont most már egy követeléskezelő cégnek tartoznak, vagy végrehajtás alatt van a jövedelmük.⁴⁹ Bár az „új” nemteljesítő adósok jelenleg aránylag kevesen vannak, ez egy újabb gazdasági válság nyomán ismét megemelkedhet. A követeléskezelési piac szereplői a koronavírus okozta gazdasági válság nyomán is számítanak a késedelembe eső adósok számának megugrására, bár nem olyan mértékben, mint a 2008-as válság után.

Ugyanakkor fontos látni, hogy:

- Még ha nem is esik valaki késedelembe a lakáshitelével, a hitelfelvétel hosszú évekre megköti a kezét azzal kapcsolatban, hogy milyen munkát végez és hol él; illetve kényszerűen csökkentheti egyéb kiadásait is. Ez a helyzet **még bedőlés nélkül is jelenthet túlzott eladósodást**. A TÁRKI felmérése szerint⁵⁰ a lakáshittel rendelkező háztartások jelentős hányada kellett, hogy csökkentse egyéb kiadásait, vagy folyamodott valamilyen más spórolási stratégiához (6. ábra).

⁴⁹ Erről bővebben lásd: [Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2018](#). Habitat for Humanity Magyarország, Budapest.

⁵⁰ [TÁRKI Háztartás Monitor, B, 2016](#).



6. ábra: Lakáshitellel rendelkező háztartások megélhetési stratégiái. Forrás: TÁRKI, Háztartási Monitor, B, 2016.

- **Az újonnan kihelyezett személyi kölcsönök száma meredekebben nő**, mint a lakáshiteleké, és az MNB felmérése szerint gyakori ezek lakáscélú; lakáshitel helyett való felhasználása (MNB 2019). Ez a tendencia a babaváró hitel megjelenésével tovább erősödött, hiszen alapvetően az is egy személyi kölcsön, amit viszont az esetek 75%-ában valamilyen lakhatáshoz kapcsolódó célra használnak fel. Feltehetően olyanok választják ezt az opciót, akik nem kapnak lakáshitelt (alacsonyabb jövedelmük vagy munkaviszonyuk jellege miatt), vagy akiknek az egyszerűbb ügyintézés, gyorsabb átfutási idő miatt megfelelőbb ez a hitelforma. A személyi kölcsönök azonban sokkal kevésbé szabályozottak, mint a lakáshitelek, és több a változó kamatozású hitel is. Ezért ez a szegmens potenciálisan nagyobb kockázatot jelent.

Személyi kölcsönök; hitelek összességében

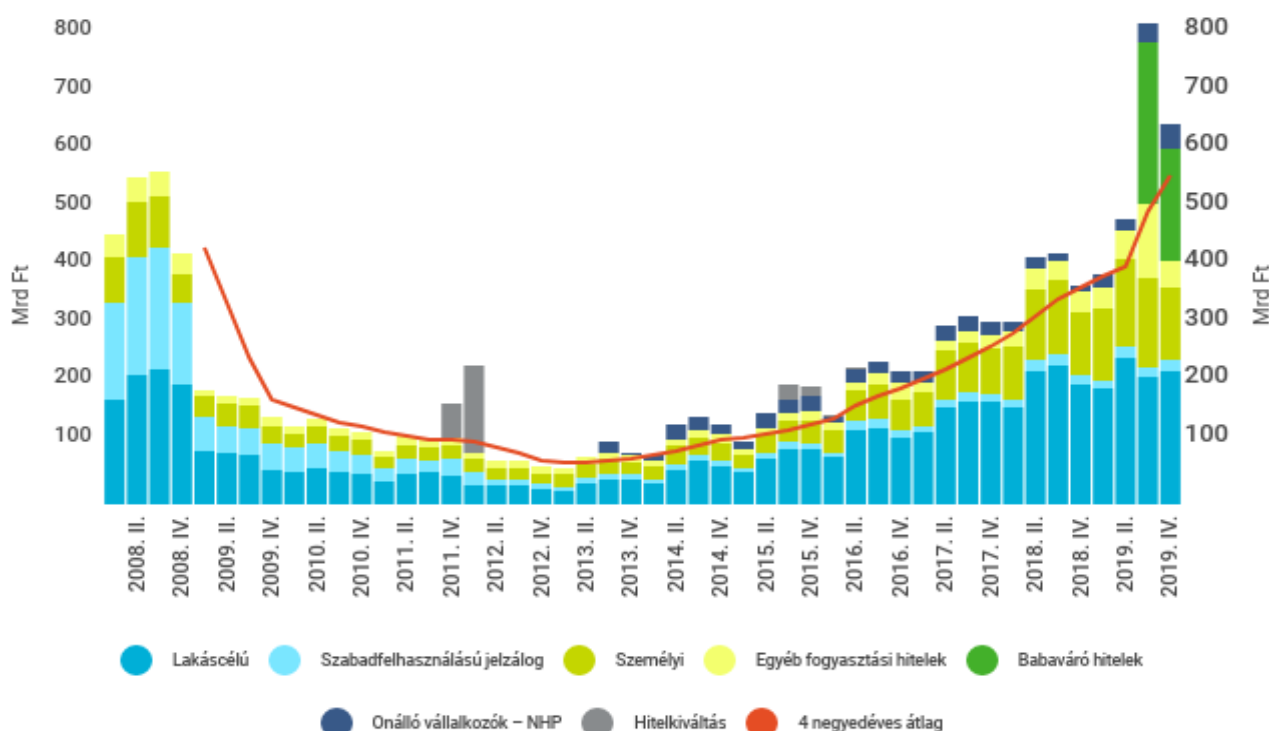
A fentiekből kitűnik, hogy ma már nem elsősorban a lakáshitelekkel van a probléma. Az MNB szerint⁵¹ a 90 napon túl késedelmes jelzáloghitelek 54%-a már követeléskezelő vállalatoknál van (vagyis már kikerültek a bankok mérlegéből), és 85%-uk eredetileg devizahitel volt (vagyis ezeket a hiteleket még a válság előtt vették fel az adósok).

Ezzel szemben **a személyi kölcsönök között bár csak 3% a nemteljesítő, ezek 76%-a 2016 után folyósított hitel**. Ezen kívül, a késedelmes személyi kölcsönök közel kétharmada nem banki pénzügyi vállalatoknál (ilyen például a Provident vagy a Cofidis) van. Ebből az rajzolódik ki, hogy **a személyi kölcsönök – különösen a nem banki szereplők**

⁵¹ MNB, [Pénzügyi stabilitási jelentés](#). 2019 május.

által folyósított személyi kölcsönök – a jelenlegi válság utáni hitelezés új, potenciálisan kockázatos szegmensét jelenthetik.

Bár a személyi kölcsönök a teljes hitelállományon belül jóval kevesebbet tesznek ki, mint a lakáshitelek, az újonnan kihelyezett hitelek között már volumenben is közelítik a lakáshiteleket. 2018-ban 850 milliárd forintnyi új lakáshitel volt, míg 584 milliárd forintnyi új személyi kölcsön és fogyasztási hitel. 2019-ben pedig, a babaváró hitel bevezetésével (ami praktikusán egy nagy összegű személyi kölcsön) az új személyi kölcsönök volumene jóval meg is haladta az új lakáshitelekét (7. ábra és 1. táblázat). Ha pedig az új hitelszerződések számát nézzük, akkor **2019 IV. negyedévében több mint háromszor annyi új személyi kölcsön szerződés volt, mint amennyi új lakáshitel-szerződés** (8. ábra). Vagyis sokkal többen vesznek fel személyi kölcsönt, mint lakáshitelt – ami jelenleg kevésbé szabályozott, mint a lakáshitelezés.



7. ábra: Új háztartási hitelek a hitelintézeti szektorban, típus szerint (2008-2019). Forrás: MNB, Hitelezési folyamatok, 2020.

		2018. IV. n.év	2019. IV. n.év	változás %
Szerződések száma (ezer darab, év elejétől kumulált)	Lakáscélú hitel: használt lakás vásárlás	73,6	64,4	-12,5
	Lakáscélú hitel: felújítás és egyéb	19,1	15,4	-19,6
	Lakáscélú hitel: új lakás építés vagy vásárlás	13,6	16,3	19,7
	Személyi kölcsön	289,1	308,8	6,8
Átlagos hitelösszeg (millió Ft)	Lakáscélú hitel: használt lakás vásárlás	8,6	10,1	17,4
	Lakáscélú hitel: felújítás és egyéb	4,1	4,9	19,5
	Lakáscélú hitel: új lakás építés vagy vásárlás	11,4	13,2	15,8
	Személyi kölcsön	1,6	1,9	14,9

1. táblázat: Az új kibocsátású lakás- és fogyasztási célú hitelek szerződésszáma és átlagos hitelösszege. Forrás: MNB, Hitelezési folyamatok, 2020.

Az MNB felmérése szerint a megnövekedett számú személyi kölcsön szintén jelentős részben lakhatáshoz kapcsolódó célokat szolgál.⁵² Ilyen típusú hitelfelvételi célok lehetnek például: felújítás, albérlethez kaució, lakáshitelhez önerő kipótlása, nagyobb háztartási gépek, rezsihátralék kifizetése, stb. Az új hitelkiáramlás tehát a szabályozottabb lakáshitelek helyett más csatornákat keres – ami sok esetben jelenleg a személyi kölcsönt jelenti. A megnövekedett számú személyi kölcsön szerződést részben annak következményének is lehet tekinteni, hogy a lakáshitelekhez jelenleg csak a magasabb jövedelmű, jobb státuszú háztartások férnek hozzá.

Másrészt viszont a személyi kölcsönökben való eladósodás azért is lehet kockázatos, mert gyakran jövedelmet pótol ki (amikor nem lakáscélokra használják) – vagyis nem olyan beruházást finanszíroz vele a háztartás, ami a hosszabb távú gyarapodását szolgálja, hanem folyó költségeket finanszíroz. Ilyen esetekben a hitelfelvétel kockázatos eszköz, hiszen ha a jövőben sem lesz magasabb a háztartás jövedelme, akkor az ilyen típusú jövedelempótló hitelfelvétel könnyen vezethet adósságspirálhoz. **Számos folyó költség kapcsolódik közvetlenül vagy közvetetten a lakhatási kiadásokhoz, így valójában a személyi kölcsönökben való eladósodás is gyakran kötődik a lakhatás megfizethetetlenségéhez.** Ráadásul a személyi kölcsönökhöz nagyobb arányban férnek hozzá az alacsonyabb jövedelmű háztartások is, így az ő esetükben felülreprezentált ez a hiteltípus.

A személyi kölcsönök és fogyasztási hitelek hozzáadódnak a jelzáloghitelekhez, és ez teszi ki a **teljes hiteltörlesztési terhet. Ez a mutató jelzi, hogy a háztartások összesen mennyit költenek havonta különböző hitelek törlesztésére; mennyire vannak a törlesztőrészek által leterhelve. Az alacsonyabb jövedelmi kategóriákba tartozó háztartások hitelterhe jellemzően jóval magasabb.**



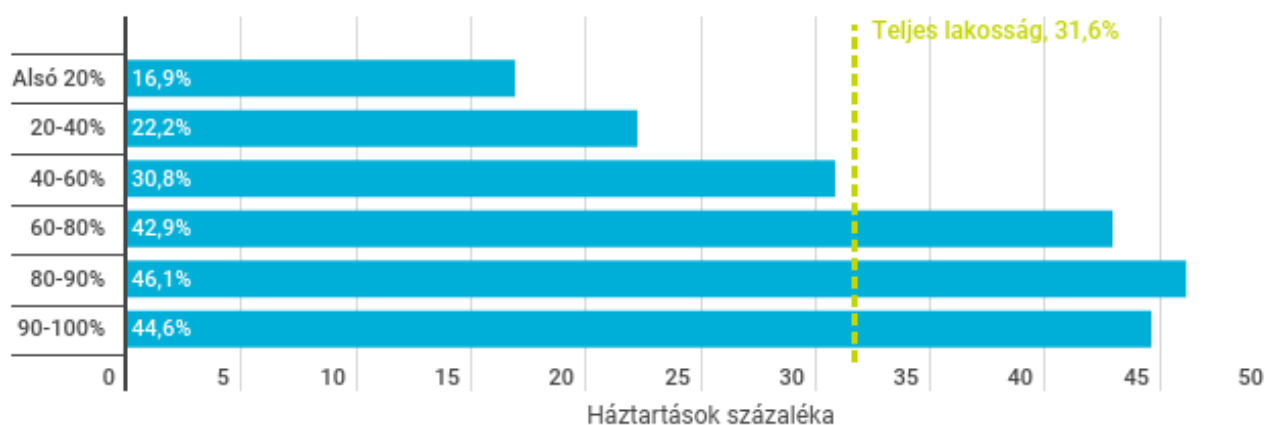
8. ábra: A hitelt törlesztők jövedelmük mekkora részét költik hiteltörlesztésre Magyarországon (%), jövedelmi kategóriák szerint.⁵³ Forrás: ECB, HFCS, 2017.

A fenti ábrából látható, hogy **drasztikus a különbség a szegényebb és gazdagabb háztartások között abban, hogy mennyire leterhelő egy hitel.** Míg az alsó jövedelmi ötödben a hitellel rendelkező háztartások jövedelmük közel 40%-át fordítják a hitelek törlesztésére, addig ugyanez az arány a leggazdagabb 10% körében csak 6%, ami közel hétszeres különbséget jelent.

Természetesen ezt ki kell egészíteni azzal a mutatóval, hogy az adott jövedelmi ötödben a háztartások mekkora hányada rendelkezik egyáltalán hitellel. Ezt mutatja az alábbi táblázat.

⁵² Fellner Z., Marosi A. (2019): [Új szerepben a fogyasztási hitelek – mi magyarázza a személyi kölcsönök felfutását?](#)

⁵³ Ebbe az adatba beleszámít minden lakáshitel, egyéb jelzáloghitel, fogyasztási hitel, személyi kölcsön, részletre vásárolt termékek törlesztése, viszont a folyószámlahitel és hitelkártya-keret nem számít bele. A jövedelmeknél a háztartás minden típusú jövedelmét figyelembe veszik (a bérjövedelem mellett a szociális transzfereket vagy vagyonból származó bevételeket is).



9. ábra: A háztartások hány százaléka rendelkezik hitellel az adott jövedelmi kategóriában Magyarországon. Forrás: [ECB, HFCS, 2017](#).

Itt jóval kisebb szórást látunk, mint az előző adat esetében: a legmagasabb és a legalacsonyabb részesedésű jövedelmi csoportok között kevesebb, mint háromszoros különbség van csak. A legtöbb hitel az ábra felső három jövedelmi kategóriájába koncentrálódik (ez megfeleltethető a felső kettő jövedelmi ötödnek: itt 40% fölötti azon háztartások aránya, akiknek van valamilyen hitele), de minden jövedelmi kategóriában jelentősnek mondható a hitelfelvétel. A fenti, Európai Központi Bank által gyűjtött adat rendelkezésre áll minden európai ország esetében, az összehasonlítás kedvéért néhány példát kigyűjtöttünk az alábbi táblázatba. Ebből az látszik, hogy bár Magyarországon az eurózóna gazdag országainak átlagánál, illetve néhány különösen eladósodott országnál (például Spanyolország) a háztartások alacsonyabb hányadának van hitele; összességében nem kiemelkedőek a hazai számok semmilyen irányba.

	eurózóna	DE	GR	ES	IT	HU	AT	PL	SI	SK
Teljes lakosság	41,9	45,4	19,7	52,7	21,4	31,6	32,7	40,5	32,2	36,6
Alsó 20%	23,6	28,3	15,5	28,7	11,8	16,9	21,2	22,5	18,9	17,2
20-40%	30,5	36,3	14,7	44,5	17,7	22,2	27,1	33,4	19,9	28,7
40-60%	41,2	46,5	20,4	58,1	15,1	30,8	29,8	42,0	30,9	43,6
60-80%	52,9	54,0	22,1	63,0	26,0	42,9	39,4	48,4	44,8	46,9
80-90%	59,6	63,6	22,8	70,9	34,8	46,1	41,8	51,2	46,1	46,0
90-100%	63,4	60,6	29,0	67,1	37,7	44,6	50,5	61,1	47,3	47,7

2. táblázat: A háztartások hány százaléka rendelkezik hitellel az adott jövedelmi kategóriában. Forrás: [ECB, HFCS, 2017](#).

Visszatérve a magyarországi adatokra, azt láthatjuk, hogy a **legalsó jövedelmi ötödben minden hatodik háztartásnak van hitele; és ők az előbbi adatok szerint átlagosan közel jövedelmük 40%-ára vannak ezekkel a hitelekkel leterhelve**. Alulról a második jövedelmi ötödben már közel minden negyedik háztartásnak van hitele, akik ennek törlesztésére jövedelmük 20%-át költik. Ráadásul, ha egy alacsonyabb jövedelem magasabb hányada van hiteltörlesztésre lekötve, az azt jelenti, hogy megélhetésre már csak nagyon kevés pénze marad a háztartásnak.

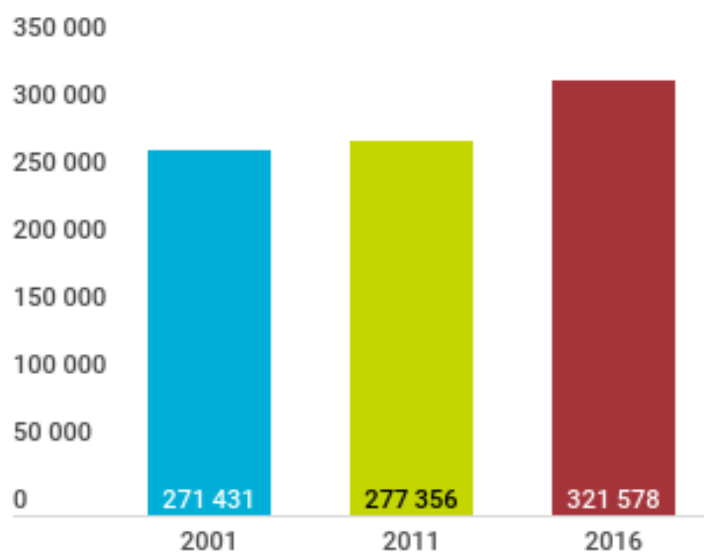
Mindebből az következik, hogy a hitelezés jövedelmi helyzet szerint nagyon eltérő módon tud lehetőséget vagy kockázatot jelenteni. A magasabb jövedelmű háztartások esetében a hitelfelvétel nem jár jelentősebb havi forráskieséssel (hiszen a felső két jövedelmi ötödben kevesebb, mint jövedelmük 10%-át költik hiteltörlesztésre), viszont a hitel lehetőséget jelent egy nagyobb beruházásra. Ugyanakkor **az alacsonyabb jövedelmű háztartások havonta rendelkezésre álló forrásai jelentősen csökkennek, ha bevállalnak havi hiteltörlesztést – ez pedig azt**

jelenti, hogy sokszor nem marad pénzük más kiadásokra, vagy valamilyen váratlan költség fedezésére. A TÁRKI felmérése szerint⁵⁴ a háztartások több mint fele (51,5%-a) nem tudna nagyobb váratlan kiadást fedezni. Ezen háztartások 69%-ában a háztartásfőnek nincs érettségije, és 28%-uk esetében a háztartás havi nettó jövedelme kevesebb, mint 120.000 forint – tehát egyértelműen az alacsonyabb státuszú háztartásokról van szó.

A hiteltörlesztés potenciális kockázata szempontjából további tényező, hogy az alacsonyabb jövedelmű háztartások körében sokkal bizonytalanabbak a foglalkoztatás keretei. A TÁRKI már említett felmérése szerint a háztartások közel 10%-a esetében szinte folyamatos vagy gyakori, hogy a háztartás fő keresője elveszítse állását (77%-ban alacsony státuszú háztartások); és 18%-uknál előfordult valamikor a 2007 és 2016 közötti években. Ezen felül a háztartások több mint 8%-ával előfordult, hogy valamelyik kereső nem, vagy nem időben kapta meg a fizetését. Ezek **a bizonytalan, kiszámíthatatlan munkaerőpiaci helyzetek, melyek elsősorban az alacsonyabb státuszú háztartásokat sújtják, rendkívül kockázatosszá teszik a hitelfelvételt.** Hiszen a jövedelem kiesése esetében a hiteltörlesztéssel is késedelembe fognak esni, ami könnyen vezethet adósságspirálhoz. Ezt a helyzetet tovább nehezíti, hogy gyakran épp a jövedelem kipótlására vesznek fel különböző hiteleket – ami a fent leírt tendenciát csak tovább erősíti.

Bérleti díjak

A lakáshoz jutás másik fő csatornája a magánbérleti szektor. Bár ennek aránya a KSH adatai szerint 2016-ban csak 10% körül volt⁵⁵, valós súlya feltételezhetően ennél nagyobb.⁵⁶ Másrészt pedig már a 10%-os arány is növekedést jelent (lásd 10. ábra), és a fiatalok körében pedig ennél is magasabb: a 35 év alatti háztartásfővel rendelkező háztartások harmada lakik bérelt lakásban.⁵⁷



10. ábra: Bérleti jogviszonyban lakott lakások aránya. Forrás: [KSH, Mikrocenzus, 216.](#)

A bérleti szektorban a megfizethetőségi problémák elsősorban abból adódnak, hogy a bérleti díjak általánosan emelkedtek az elmúlt években (lásd 11. ábra), és a szektor jóformán teljesen szabályozatlan Magyarországon. A 10. ábrán jól látszik, hogy Budapesten és agglomerációjában jóval magasabbak az átlagos bérleti díjak, mint bárhol máshol az országban; és ezt a mértékű különbséget az sem kompenzálja, hogy a fővárosban magasabbak a

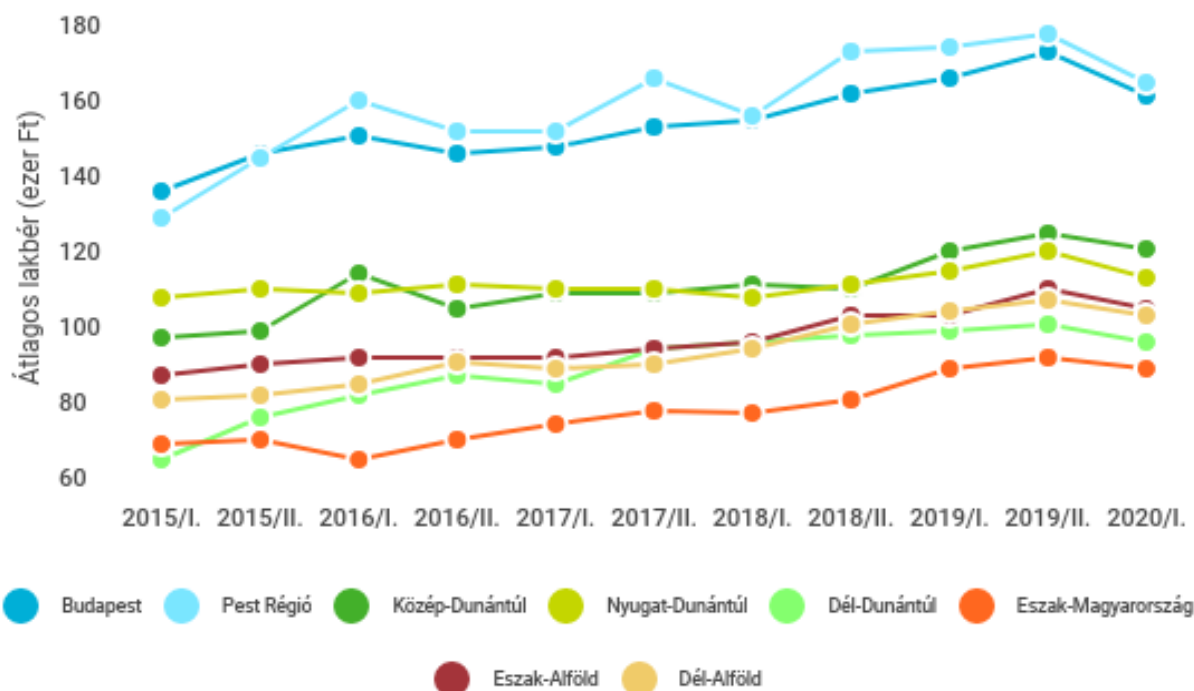
⁵⁴ [TÁRKI Háztartás Monitor, B, 2016.](#)

⁵⁵ [KSH, Mikrocenzus, 216.](#)

⁵⁶ A magánbérleti szektorról további megállapításokat a jelentés 3., *Befektetési célú lakásvásárlás és a lakhatás finanszírozása* című fejezetében is közlünk.

⁵⁷ Szabó, N. (2020) (szerk.): [Feketelakás 3.0.](#) Habitat for Humanity Magyarország, Budapest, 2020. és Jelinek, Cs. (2019) (szerk.): [Éves jelentés a lakhatási szegénységről – 2019.](#) Habitat for Humanity Magyarország, Budapest.

jövedelmek. A magánbérleti piacon tapasztalható megfizethetőségi problémákról alapos összefoglalót ad a Habitat Feketelakás 3.0 című elemzése és javaslatcsomaga. A megfizethetőség problémáját tovább rontja, hogy nincs elegendő számú bérlakás – ez a megyeszékhelyeken, más városokban különösen hangsúlyos problémává tud válni. Ennek egyik oka (az intézményi tulajdonú bérlakásszektor hiányán túl) a magánbérleti szektor alulszabályozottsága, bizonytalansága – ami miatt sok tulajdonos inkább üresen tartja lakását. A bérleti piac szabályozásával kapcsolatban is lásd a Feketelakás 3.0 elemzéseit és javaslatait.



11. ábra: Kiadásra kínált lakások átlagos lakbéré. Forrás: KSH, ingatlan.com, 2020.

A KSH 2015-ös lakásfelmérése alapján Hegedüs József és Somogyi Eszter által készített elemzés⁵⁸ szerint a **magánbérleményben élők nagyobb arányban szembesülnek megfizethetőségi problémákkal**, mint a lakástulajdonosok (Hegedüs-Somogyi, 2018). Ez az anyagi leterheltség elsősorban azon a téren jelentkezik, hogy nem marad elegendő jövedelmük a lakhatási kiadások kifizetése után, illetve hogy rossz minőségű lakásban laknak; ezenkívül 36%-uk fizeti ki jövedelme több, mint 40%-át a lakhatási költségeire.

További probléma, hogy egy lakás kibérlésekor többhavi bérleti díjat (kaució) ki kell fizetni, ezt előfordul, hogy alacsonyabb jövedelmű háztartások csak hitelfelvétellel tudják megoldani (ami az előző szakaszban leírt gondokhoz vezethet). A „kaució” egyik speciális fajtája az önkormányzati lakásokra való pályázásnál a felújítási kötelezettség – vagyis gyakori, hogy a leendő bérlőnek kell vállalnia a lakás felújításának anyagi terhet. Ez – mivel jellemzően szegény családokról van szó – szintén vezethet eladósodáshoz. Az önkormányzati bérlemények szociális alapon való bérbeadásánál ezért indokolt lenne, hogy a felújítási kötelezettség vállalása ne jelenthessen előnyt.

Rezsi, közüzemi díjak

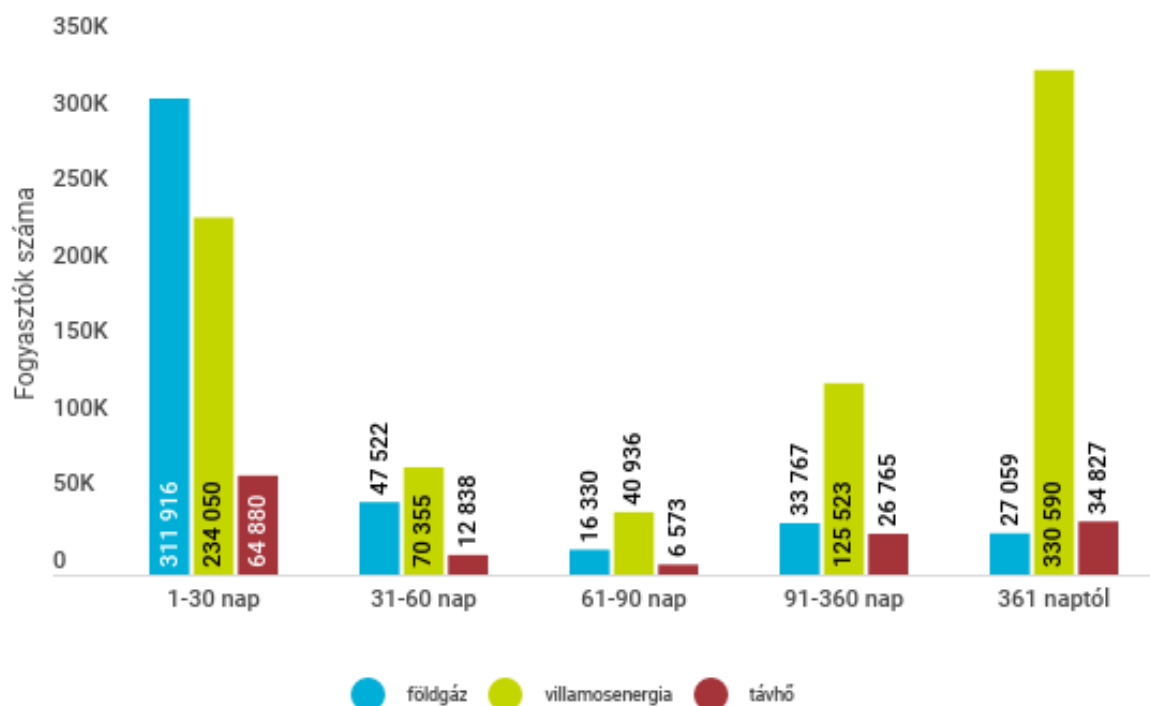
A megfizethetőségi problémák és az eladósodás egyik legfontosabb tényezőjét a közüzemi díjak jelentik. Erről átfogó képet nyújt a Habitat részvételével zajló, energiaszegénységről szóló Elosztó projekt megfizethetőségi elemzése.⁵⁹ A közüzemi díjhátralékokat szolgáltató-típusonként tartják számon, ezért nehéz összesíteni, de

⁵⁸ Hegedüs J., Somogyi E. (2018): [A lakások megfizethetősége és a társadalmi egyenlőtlenségek – a KSH 2015-ös lakásfelmérése alapján. Miben élünk? – A 2015. évi lakásfelmérés részletes eredményei.](#) Központi Statisztikai Hivatal.

⁵⁹ [elosztoprojekt.hu](#)

minimum a magyar háztartások tíz százalékát érinti.⁶⁰ Azonban itt is jelentős különbségek vannak: a medián jövedelem 60%-ánál kevesebbel rendelkezők közül 22%-nak van közüzemi díjhátraléka.

A díjhátralékok következménye rövid távon a szolgáltatás kikapcsolása, ami jelentős életszínvonal-csökkenést okoz, középtávon pedig (ha a tartozás behajtása végrehajtóhoz kerül) a tartozás díjakkal emelt összegének jövedelemből való automatikus levonása. Legrosszabb esetben pedig akár egy díjtartozás is vezethet lakásvesztéshez.



12. ábra: Hátralékos fogyasztók száma energiahordozók és a fizetési késedelem időtartama szerint 2019 decemberében (db).
Forrás: MEKH, 2020. Habitat adatkérés.

A MEKH által szolgáltatott adatokból látszik, hogy sok háztartásnak van 30 napnál kevesebb fizetési hátraléka, ami azt jelenti, hogy esetenként megcsúszik a számlák befizetésével, vagy hogy akár mindent fizet időben, de ez nagy terhet jelent a háztartás költségvetésére nézve. **A magas lakásfenntartási költségek (közműdíjak, közös költség, stb.) tehát azzal együtt is jelenthetnek megfizethetőségi problémát, hogy a háztartás esetleg nem is esik késedelembe, viszont folyamatos pénzügyi nyomás alatt él.** Itt is fontos, hogy a szegényebb háztartások számára nagyobb terhet jelent a közüzemi díjak kifizetése: a szegénységi küszöb alatt élők közel harmadával előfordul egy adott évben, hogy anyagi okok miatt nem tudják időben befizetni a számláikat.⁶¹

Ezen felül úgy látszik, hogy összefüggés van a közüzemi díjhátralékok és a fogyasztói hitelek igénybe vétele között: a CIVIC Consulting európai szinten végzett felmérése⁶², illetve a TÁRKI magyarországi kérdőíves felvétele⁶³ is ezt támasztja alá. Utóbbi szerint azon háztartások körében, akikkel a felvételt megelőző 12 hónapban előfordult, hogy nem tudták közüzemi díjaikat fizetni (10%), 40%-kal az is előfordult, hogy pénzkölcsönt vagy hitelt vásárolt termék részletét nem tudták törleszteni. Vagyis **a rezsifizetési nehézségek és a kis összegű hitelek felvétele (illetve az ezek fizetésével adódó nehézségek) kéz a kézben járnak.**

Az energiahatékonyság terén is szétválik, hogy ki tud a támogatott piaci mechanizmusok révén megfelelő felújítást végrehajtani, és kinek kell az energiakiadásokra aránytalanul sokat költenie: az energiaszegénység fontos vetülete,

⁶⁰ Eurostat, EU-SILC, 2019.

⁶¹ Eurostat, EU-SILC, 2019 és elosztoprojekt.hu

⁶² CIVIC Consulting (2013): [The over-indebtedness of european households: updated mapping of the situation, nature and causes, effects and initiatives for alleviating its impact.](#)

⁶³ TÁRKI, Háztartási Monitor, B, 2016

hogy az alacsony jövedelmű háztartások energetikailag nem megfelelő minőségű lakásokban, házakban élnek, ami tovább növeli energiaköltségeiket. Az EU-s környezetvédelmi prioritásoknak megfelelően az elmúlt években rendkívül kedvező feltételekkel elérhetőek voltak lakossági hitelek, melyekkel energiahatékonysági felújításokat lehetett finanszírozni.⁶⁴ Viszont ezekhez a hitelekhez épp azok nem fértek hozzá, akiknek erre a legnagyobb szükségük lett volna: mind a jövedelmi küszöb, mint a fennálló rezsihátralékok kizáró jellege, mind az igénylés adminisztratív terhe, és a hitelintézetek egyébként is érvényesített hitelbírálati rendszerei kizárták őket. Ezért ha egy alacsonyabb jövedelmű háztartás felújítást szeretne elvégezni, sok esetben marad a sokkal kedvezőtlenebb / drágább személyi kölcsön. Ezen a téren fontos lenne egyrészt, hogy az alacsonyabb jövedelmű háztartások számára ilyen célú vissza nem térítendő támogatások is elérhetőek legyenek, másrészt pedig hogy a kedvező energiahatékonysági hitelkonstrukciók olyan módon legyenek létrehozva, hogy azok kockázatok nélkül elérhetőek legyenek szélesebb körben.

Lakásvesztés

A megfizethetőségi problémák végső, legsúlyosabb következménye a lakásvesztés, ami hosszú távú károkat okoz – elsősorban az érintett háztartásnak, de tágabb társadalmi szinten is. A lakásvesztés sokján túl, amennyiben a lakás eladásának ára nem fedezte az összes tartozást (ami a jelenleg behajtás alatt lévő korábbi bedőlt jelzáloghiteleknek egy jelentős részére igaz⁶⁵), akkor az adós hosszú távon hurcolja magával az addigra különböző díjakkal és büntetőkamatokkal növelt tartozást. Ez a későbbi munkaerőpiaci helyzetére (például nem vállal legálisan munkát a bankszámlájáról való automatikus levonás elkerülése céljából) és lakhatási lehetőségeire is kihat.

Fontos, hogy nem csak a hiteltörlesztéssel való fizetési nehézség vezethet lakásvesztéshez. Ha jelzáloghitelről volt szó, akkor a végrehajtó már első lépésben kezdeményezheti az ingatlan árverését, viszont más tartozások esetében is (pl. személyi kölcsön, rezsitartozás) néhány lépésben ide juthat a folyamat. Ilyen módon tehát a legrosszabb esetben bármilyen hátralék, tartozás lakásvesztéshez vezethet. Magyarországon az elmúlt években évente körülbelül 3000-3500 kilakoltatás történt⁶⁶, nagy részük árverés következtében. Viszont ennél jóval magasabb számot tesz ki az összes eladósodás miatti lakásvesztés – hiszen sokan inkább saját maguk értékesítik lakásukat és költöznek el.

Az MBVK honlapján közzétett árverési hirdetések elemzéséből kitűnik, hogy a kilakoltatások sokszor kis tételű (ötmillió forint alatti) adósságok miatt történnek.⁶⁷ Továbbá jellemző, hogy egy-egy adósnak sok különböző típusú tartozása van (pl. személyi kölcsön, közműdíj-tartozás, telefonszámla-tartozás, stb.); ezek a végrehajtási eljárásban „sorba vannak állítva”, és az ingatlan árveréséből befolyó pénzből fokozatosan kiegyenlítve. Gyakori viszont (az esetek 60%-ában jellemző), hogy az ingatlan értéke nem fedezi a teljes tartozás összegét.⁶⁸ Ilyenkor az adós jövedelméből később is vonják a tartozást. Mindebből arra lehet következtetni, hogy **jellemzően a rossz anyagi helyzetű adósok esetében kerül sor ingatlan árverésre, és sok esetben szegénység, adósságcsapda miatt való lakásvesztésekről van szó.**

Ráadásul a díjak, késedelmi kamatok, végrehajtói költségek stb. miatt az árverés pillanatában már jóval nagyobb a tartozás, mint az eredetileg felvett hitel vagy be nem fizetett számla összege. Ilyen szempontból tehát további költségek terhelődnek az olyan háztartásokra, ahol nincs lehetőség például arra, hogy ismerősi, családi körből érkező segítséggel valamilyen tartozással való fizetési nehézséget hamar ki lehessen egyenlíteni.

Az árverési hirdetményekből az is kitűnik, hogy a legtöbb árverési eljárást követeléskezelő cégek kezdeményezik – vagyis olyan tartozásokról van szó, melyeket már eladott az eredeti hitelező vagy szolgáltató. A követeléskezelő

⁶⁴ <https://www.mfb.hu/maganszemelyek/lakossagi-energiahatekonysagi-hitel-t32-p32>

⁶⁵ Lásd Bródy L. S., Pósfai Zs. (2020): [A háztartások eladósodása Magyarországon](#). *Periféria Tanulmányok 2.*

⁶⁶ mbvk.hu

⁶⁷ Bródy L. S., Pósfai Zs. (2020): [A háztartások eladósodása Magyarországon](#). *Periféria Tanulmányok 2.*

⁶⁸ Bródy L. S., Pósfai Zs. (2020): [A háztartások eladósodása Magyarországon](#). *Periféria Tanulmányok 2.*

cégek fontos köztes szerepet töltenek be a háztartási adósság területén; és ez a szerep az elmúlt években még jelentősebbé vált; a bankok 2016 óta zajló portfóliótisztítási tevékenysége miatt (ami azt jelenti, hogy csomagokban eladják a nem teljesítő hiteleiket). Mára (a koronavírus járvány okozta gazdasági válságig) a bankoknál levő, hosszú távon nem teljesítő hitelek nagy része átkerült követeléskezelő cégekhez; ők folytatják jelenleg ezeket az eljárásokat. Ezért az eladósodás terén, illetve az ebből fakadó lakásvesztés ellen való beavatkozásoknál érdemes lenne a velük való párbeszédre is hangsúlyt fektetni; tárgyalásokat folytatni az adósságok csökkentése és rendezése érdekében. Itt fontos szerepe lehet olyan közvetítő szereplőknek, akik sok adós ügyét egyszerre tudják tárgyalni, hiszen az adósoknak egyedül nincs ilyen tárgyalási helyzethez hozzáférésük, a követeléskezelőnek pedig jobban megérné részt venni a folyamatban, ha sok ügylet együttes kezeléséről lenne szó.

A koronavírus járvány hatásai a megfizethetőségre és az eladósodásra

A koronavírus járvány miatt a BNP Paribas Cardiff 2020 augusztusi felmérés szerint a munkavállalók közel harmadának csökkent a jövedelme valamilyen formában.⁶⁹ Az Intrum nevű, legnagyobb európai követeléskezelő cég (Magyarországon is ez a legnagyobb behajtó cég) 2020 júniusi európai felmérése⁷⁰ szerint a válaszadók 60%-ának romlott a pénzügyi helyzete a járvány hatására. A BNP Paribas Cardif felméréséből az is kiderül, hogy csupán a magyar háztartások felének van két hónapra elegendő tartaléka. A járvány által okozott gazdasági nehézségek viszont ennél jóval több időn keresztül húzódnak, ezért várhatóan nőni fog a háztartások eladósodásának kockázata. Egyrészt valószínűleg hátralékokat fognak felhalmozni, másrészt pedig a hitellel rendelkező háztartásoknak nehézségeik lesznek a törlesztőrészek fizetésével. A hitelfizetés problémáit rövid távon kezeli, vagy legalább mérsékli a Magyarországon is bevezetett hiteltörlesztési moratórium, viszont ennek 2020 decemberi (illetve azok számára, akikre érvényes a hosszabbítás, 2021 júniusi) vége után valószínűleg rövidesen jelentkezni fognak a törlesztési nehézségek. Európai szinten is erre számítanak nemzetközi szereplők⁷¹, illetve a magyar piaci szereplőknek és pénzintézeteknek is ez a várakozása.⁷² Ezért a moratórium mellett a kieső jövedelmek közvetlen pótlására, és a halmozódó adósságok csökkentésére vonatkozóan is szükség lenne intézkedésekre.

A koronavírus miatt kibontakozó gazdasági válság a lakhatási költségekre közvetett módon fog hatni: egyrészt a háztartásoknak kevesebb jövedelmük marad a lakhatási költségeik kifizetésére – ami potenciálisan hátralékok halmozódásához fog vezetni (például a közműdíjakban). Másrészt pedig, abban az esetben, ha a tartozásuk végrehajtóhoz kerül, lakhatásuk is veszélyeztetve lehet.

A lakhatás megfizethetőségére bizonyos lakáspiaci szegmensekben pozitív hatása is volt a koronavírus járványnak: bizonyos belvárosi budapesti kerületekben, ahol nagyon sok volt a rövid távú szálláshelyként üzemeltetett lakás, vagy külföldieknek magasabb áron kiadott lakás, most csökkentek a piaci bérleti díjak. Ez azonban valószínűleg csak rövidtávú hatás, és szabályozói beavatkozások nélkül könnyen vissza tudnak majd emelkedni. Éppen ezért fontos lehet, hogy az önkormányzatok és az állam időben kihasználják a jelenleg kínálkozó helyzetet arra, hogy a válság múltával jelentkező piaci visszarendeződést megelőzzék.

Összegzés

A lakhatási költségek nagy terhének problémája, hogy sok magyar háztartás költségvetése ki van feszítve a megélhetésük szempontjából: vagyis sokan billegnek annak határán, hogy fedezni tudják-e a kiadásait, vagy hátralékba esnek; illetve sok háztartásnak vissza kell vágnia a más téren való fogyasztását annak érdekében, hogy lakhatási költségeit fedezni tudja. Ezt a helyzetet tovább nehezíti, hogy a háztartások nem tudnak félretenni, nincsenek felkészülve váratlan kiadásokra vagy jövedelem nélküli időszakokra. Ezt a problémakört súlyosbítja, hogy

⁶⁹ biztositomagazin.hu

⁷⁰ intrum.hu

⁷¹ bloomberg.com

⁷² portfolio.hu

sokaknak nem stabil a foglalkoztatási helyzete; bármilyen gazdasági visszaesésnél könnyebben el tudják veszíteni a munkájukat (mint ahogy a jelenlegi koronavírus-járvány hatására is történt).

Ezek a megfizethetőségi terhek az esetek túlnyomó többségében „csak” azt jelentik, hogy a háztartások mindennapi élete nehezebb, de ha a megfizethetőségi nehézségek következtében elkezdene hátralékok halmozódni, akkor adósságspirál alakulhat ki. Ha pedig végrehajtóhoz kerül az ügyük, akkor elkezdik a tartozás díjakkal emelt összegét jövedelmükből levonni, ami azt jelenti, hogy még kevesebb pénzből kell havonta gazdálkodniuk. Végző esetben pedig kilakoltatáshoz, lakásvesztéshez is vezethetnek a hátralékok.

Összességében nagyon nehéz megbecsülni, hogy hány háztartás számára jelentenek jelentős pénzügyi terhet a különböző lakhatással kapcsolatos kiadások. Nem állnak rendelkezésre összesített adatok, így csak a különböző halmazok alapján tudunk hozzávetőleges képet alkotni. A különböző „érintetti halmazokkal” kapcsolatban elérhető adatok a következők:

- Akik lakáshitellel 90 napon túli késedelemben vannak: 102.000 adós⁷³
- Akik személyi kölcsönrel 90 napon túli késedelemben vannak: 71.000 adós⁷⁴
- Akik valamilyen közüzemi díjjal 60 napon túli hátralékban vannak: 420.000 háztartás⁷⁵ (a háztartások 10,2%-a; viszont közülük feltehetően sok háztartás többféle közműdíjjal is tartozik)
- Akikkel 2018-ban előfordult, hogy a lakáshitel törlesztőrészletét nem tudták időben befizetni: 38.000⁷⁶
- Akikkel 2018-ban előfordult, hogy pénzkölcsön törlesztőrészletét nem tudták időben befizetni: 66.000⁷⁷
- Akikkel 2018-ban előfordult, hogy a közüzemi díjakat nem tudták időben befizetni: 409.000⁷⁸
- Akik számára a lakásfenntartás költségei nagyon megterhelőek: 855.000 háztartás⁷⁹
- Akik jövedelmük több, mint 40%-át költik a lakhatási költségekre: nagyjából 560.000 háztartás (háztartások 14,8%-a)⁸⁰

Arra vonatkozóan nincsenek elérhető adatok, hogy ezek a halmazok milyen metszetekben vannak egymással. Viszont **óvatossággal és becsléssel is azt mondhatjuk, hogy összesen a magyar háztartások nagyjából 20%-át tehetik ki azok, akik valamilyen módon túl vannak terhelve a lakhatási költségekkel.**

Fontos, hogy nagyon jelentős azok köre, akik nem halmoznak fel látható késedelmeket vagy hátralékokat, viszont folyamatosan billeg a fizetőképességük, megélhetésük – amiben a lakhatási költségek fedezése egy jelentős és nem megkerülhető tételt jelent.

Javaslatok

A hosszabb távú, rendszerszintű változtatások között szerepelnie kell a háztartási adósságok valamilyen konszolidációjának. A túladosodott, adósságcsapdába került háztartások esetében ez az adósság valamilyen mértékű elengedését is kell, hogy jelentse. Ezek után pedig szükséges a további eladósodás megakadályozása, és a lakhatás megfizethetőségének biztosítása. Ennek legjobb eszköze, ha létezik egy széles körben elérhető, megfizethető bérlakásszektor.

⁷³ MNB, [Pénzügyi stabilitási jelentés](#). 2019 május.

⁷⁴ MNB, [Pénzügyi stabilitási jelentés](#). 2019 május.

⁷⁵ Eurostat, [EU-SILC, 2019](#).

⁷⁶ Forrás: [KSH](#), HKÉF adatfelvétélből az eladósodott és hitellel rendelkező háztartások adatai országosan, 2008-2018 közötti időtávban. Egyedi kérésre összeállított táblázatos adatállomány. Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont adatkérése.

⁷⁷ Uo.

⁷⁸ Uo.

⁷⁹ Uo.

⁸⁰ Eurostat, [EU-SILC, 2020](#). Ez az arány 2018-ban 34,3% (!) volt.

Amíg ezek nem valósulnak meg, addig is vannak olyan lépések, melyekkel jelentős mértékben javítani lehetne a jelenlegi helyzeten.

- Fontos lenne minél hamarabb olyan adatgyűjtést elindítani, ami háztartási szempontból összegzi az összes eladósodással és megfizethetőséggel kapcsolatos tényezőt; annak érdekében, hogy realisztikus képet lehessen alkotni a probléma mértékéről, és megfelelő beavatkozási módokat lehessen kidolgozni.
- Átfogó adósságkezelési programokat kell indítani, melyek széles körben elérhetőek, és valós könnyítést tudnak jelenteni. Ennek alapja a szociális és pénzügyi támogatás, és ideális esetben részét képezi egyfajta állami közvetítő szerep betöltése az adósok és a különböző tartozásokat követelő szereplők között.
- A lakhatás megfizethetőségét rövid távon javítani lehetne jelentős mértékű, célzott lakásfenntartási támogatás bevezetésével.
- A magánbérleményben élők költségeinek csökkentése érdekében szükséges a magánbérleti piacnak a jelenleginél jóval erőteljesebb szabályozása.
- Rövid távon is elindíthatóak olyan kísérleti programok, melyek célja a megfizethető bérlakások számának növelése; az erre irányuló programok széles körben való elterjesztése.

Befektetési célú lakásvásárlás és a lakhatás finanszírozása

Tóth Kinga⁸¹

Mi az a finanszírozás, mi az a befektetési célú lakásvásárlás

Közveléssel szembe menő kijelentésnek tetszik, hogy Magyarországon egyre bizonytalanabbak a lakhatás feltételei a társadalom egyre szélesebb rétege számára – és hogy családi támogatás nélkül szinte lehetetlen saját tulajdonú lakást szerezni, végzettségtől függetlenül.⁸² Ez a folyamat egy olyan globális trendbe illeszkedik, mely a 2008-as gazdasági válságot követően erősödött fel, és magával hozta a korábbi, lakástulajdonlásra épülő lakhatási elképzelések változását. Fuster – Arundel – Susino cikkükben⁸³ azt vizsgálták, hogy a válság után végbement változások hogyan befolyásolják az alapvető társadalmi várakozásokat a lakhatással kapcsolatban, valamint a családi otthon elhagyását Spanyolországban. Az általuk készített interjúk tapasztalatai azt mutatták, hogy habár a tradicionális lakástulajdonos társadalom képe még él a köztudatban, azonban a gazdasági átalakulás hatására a fiatalok lakásvásárlása elválik a szülői ház elhagyásától. **A válság után a lakhatás nem a stabilitás és biztonság szimbólikája lett, hanem a pénzügyi kitettségé.** Az adatok egy hasonló folyamat lejátszódását mutatják Magyarországon is, ahol az 1970-es évekre jellemző 25 évről a 2010-es évek közepére 28 év fölé emelkedett a hazulról elköltözők átlagos életkora.⁸⁴ A [Habitat 2019-es lakhatási jelentése](#) kiemeli, hogy a 25-34 éves korosztály 42,4%-a él a szüleivel, amely messze az európai átlag (28,5%) fölött van.⁸⁵

Az elmúlt nagyjából egy évtizedben (különösen a 2008-as gazdasági válság óta) az Európai Unióban megállt a lakástulajdonosok számának növekedése (néhány tagországokban pedig egyenesen csökkenni kezdett).

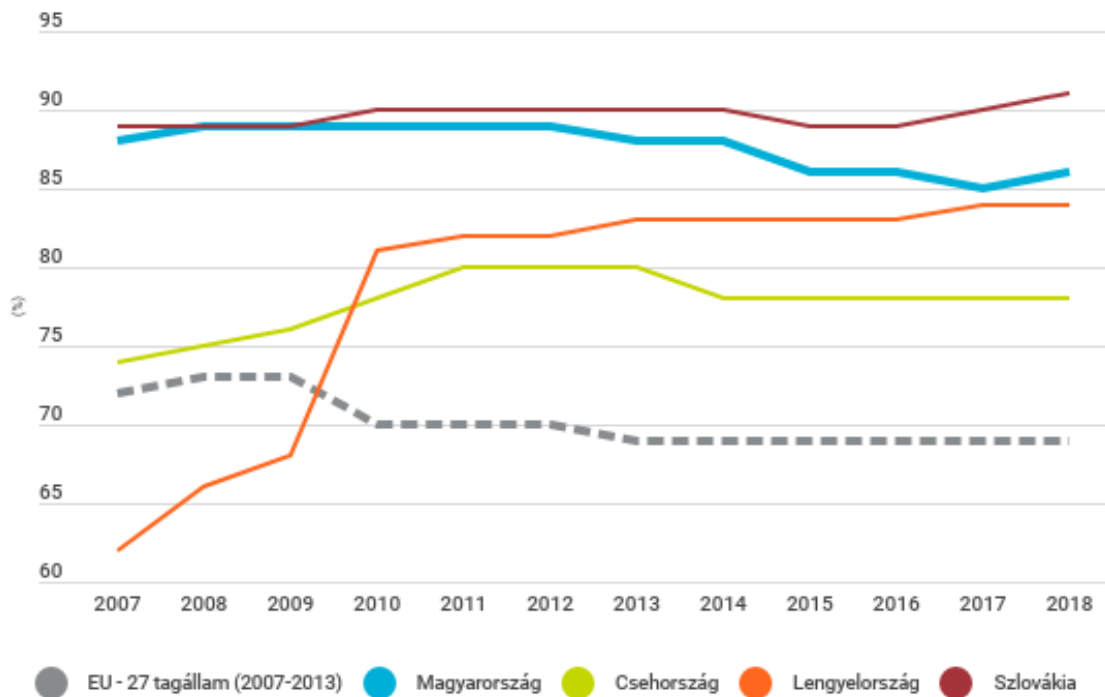
⁸¹ Közpolitikai elemző

⁸² Kőszeghy, L. (2017): Sérülékeny háztartások a magyar magánbérlet-szektorban – esettanulmányok. In: Kovács, B. (szerk). [A megfizethető bérlet-szektor felé. Javaslatok a bérlet-szektor megfizethetőségének és biztonságának javítására](#). Habitat for Humanity Hungary, Budapest.

⁸³ Fuster, N.; Arundel, R. és Susino, J. (2018). [From a culture of homeownership to generation rent: housing discourses of young adults in Spain](#). Journal of Youth Studies, 22(5): 585-603.

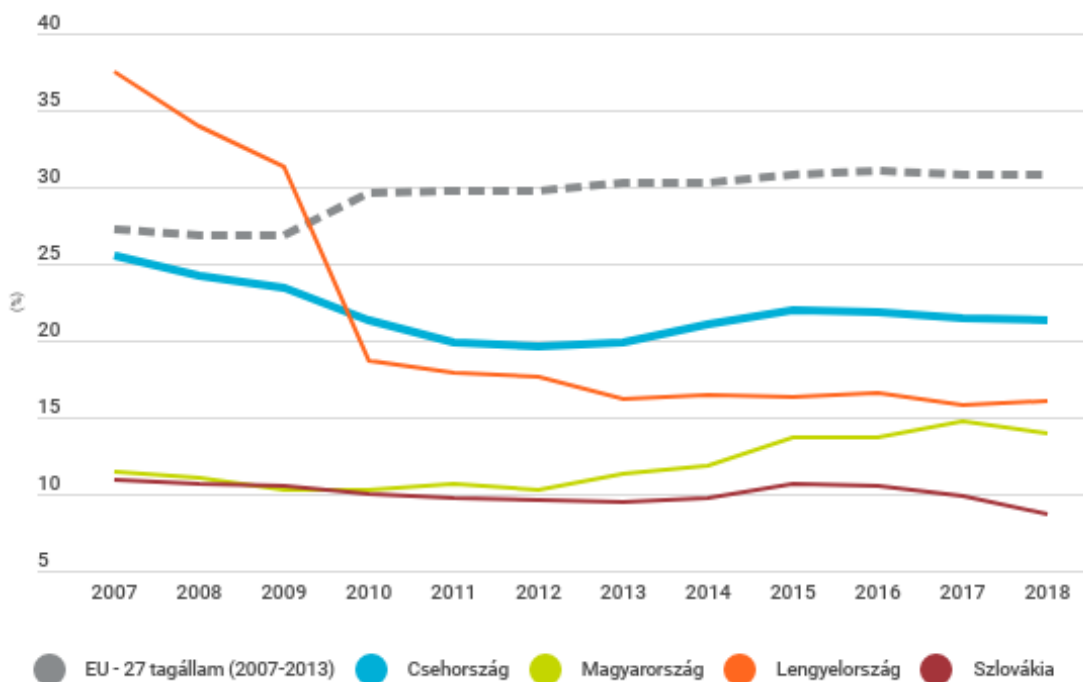
⁸⁴ KSH (2016): [Miben élünk? A 2015. évi lakásfelmérés főbb eredményei](#). Központi Statisztikai Hivatal.

⁸⁵ Balogi, A. és Kőszeghy, L. (2019): [Lakáspiacra kilépő fiatalok a lakhatási válságban](#). In: Jelinek, Csaba (szerk). Éves jelentés a lakhatási szegénységről. Habitat for Humanity Hungary, Budapest.



1. ábra: Saját tulajdonban lakók aránya a lakásállományon belül, 2007-2018. Forrás: Eurostat, EU-SILC.

A 1. ábrán látható, hogy ha összesítve vizsgáljuk a 27 uniós tagállamot, akkor kismértékű, de egyértelmű csökkenés következett be a tulajdonlás arányában 2007 és 2017 között. Ugyanakkor, ha leszűkítjük vizsgálatunkat a visegrádi államokra, kicsit másfajta kép rajzolódik ki, ugyanis ezekben az országokban (Lengyelország kivételével) eleve sokkal magasabb volt a lakástulajdonosok aránya (amely magyarázható az eltérő történelmi kontextussal, valamint a rendszerváltást követő privatizációk helyi sajátosságaival); amely csak kis mértékben változott a vizsgált tíz év során. Magyarországon ugyanakkor egyértelműen csökkent a lakástulajdonosok aránya a vizsgált időszakban.



2. ábra: Lakásbérlet aránya a lakásállományon belül, 2007-2018. Forrás: Eurostat, EU-SILC.

Változás állt be a bérlakásban élők arányában is: az EU-27 országaiban a válságot követően emelkedni, majd stagnálni kezdett ez az arány; Magyarországon jóval alacsonyabb alapról indulva emelkedik a 2010-es évektől kezdve – a többi visegrádi országban azonban vagy stagnált, vagy egyenesen csökkent a bérlők aránya. Fontos megjegyezni, hogy az Eurostat adatai országos szintűek; mivel a bérlakáspiac főleg a nagyobb városokban van jelen, így az országos adatok a nagyvárosokban zajló folyamatokat könnyen alulbecsülik. Mindezeket figyelembe véve megállapítható, hogy a magyar (és minden valószínűség szerint különösen a budapesti) lakásszerkezet változásai hasonlóságot mutatnak a nyugat-európai tendenciákkal. Mindezen tendenciák okai összetettek,⁸⁶ ugyanakkor egy lehetséges értelmezési keretet nyújthat megértésükre a finanszírozási fogalma.

A gazdaság egészét hosszú időtávban vizsgálva azonosíthatók olyan szakaszok, mikor a termelő ágazatok helyett a pénzpiacra, és az ingatlanpiacra terelődnek át a beruházások.⁸⁷ **A lakhatás finanszírozása alapvetően azt a folyamatot jelöli, amely során a lakhatásban is megerősödik a pénzügyi szereplők, piacok, gyakorlatok, narratívák szerepe.**⁸⁸ Ennek megfelelően ernyőfogalomként értelmezhető, amelybe számos gyakorlat, tendencia beletartozik, akár a jelzáloghitelek szerepének erősödésére, akár a fentebb vázolt tulajdonosi szerkezetváltozásra, vagy a jogi személyek elterjedésére gondolunk a tulajdonosi oldalon (mind az „ingatlanfejlesztők”, mind a bérbeadók között). Ezek a változások a lakásállomány tulajdonosi szerkezetében (melyet a 2008-as válság és hatásai is erősítettek, és amelyek következtében egyre nehezebbé vált lakástulajdont szerezni) közrejátszottak abban, hogy a pénzpiaci eszközök sok esetben befektetési célú ingatlanvásárlás révén találtak utat a lakáspiacra.

Befektetési célúnak akkor tekinti az ingatlant (vagy földterületet) a nemzetközi számvitel, ha azt tulajdonosa (rövid- vagy hosszútávú) bérbeadási és/vagy tőkenövelési céllal tartja – ebből következően a célból, hogy az önmagában generáljon pénzáramokat, bevételt.⁸⁹ (Habár a számvitel alanyai alapvetően gazdálkodó szervezetek, ez a meghatározás alkalmazható magánszemély tulajdonosra is.)

Értelemszerűen egy vállalkozás nem azért építet vagy vásárol ingatlant, hogy azt lakhatási céllal hasznosítsa – így az ingatlanfejlesztések célja is (különösen mivel ezek általában többlakásos társasházak) a rövid- vagy hosszú távú lakáskiadás, még gyakrabban pedig a lakások továbbértékesítése. Ugyanakkor magánszemélyek is tarthatnak ingatlant befektetési céllal, például ha kifejezetten (rövid- vagy hosszú távú) bérbeadás céljából vásárolnak lakást.

Milyen hatással van mindez a lakhatásra?

A tulajdonosi struktúra átalakulása, a befektetési lakásvásárlások növekedése alapvetően alakítja át a lakáspiacot. Ahogy a megelőző alfejezetben rámutattunk, a lakástulajdonlás és lakásbérlet arányának változásában is nagy szerepet játszik ez a folyamat. A befektetési célú ingatlanvásárlás az egyik fontos tényező abban, hogy a frekvenciált területeken az ingatlanárak nagymértékben emelkedtek az elmúlt években. A lakásárak emelkedése egyrészt kizárja a társadalom egyre nagyobb csoportját az ország (és a főváros) frekvenciált területein a tulajdonszerzésből,⁹⁰ másrészt egyre magasabb összegű lakáshitelek felvételére sarkallja azokat, akik számára ez opció. Habár a 2008-as gazdasági válság (melynek kiváltó okai ugyanebben a finanszírozási folyamatban keresendők) visszavetette a lakáscélú hitelek felvételét Magyarországon,⁹¹ a lakáscélú hitelek állománya csak lassan csökken, az újonnan

⁸⁶ Ugyanis minden bizonnyal a 2010 utáni folyamatok is közrejátszanak ezekben a változásokban: a középosztály, és méginkább a felső-középosztály támogatása a befektetések növekedését is magával hozta - és ahogy az a fejezet egy későbbi pontján látható, ingatlanba fektetni rendkívüli módon megéri.

⁸⁷ Pósfai, Zs. (2019): [A lakhatás finanszírozása és ennek következményei a háztartásokra](#). DemNet Demokratikus Jogok Fejlesztéséért Alapítvány.

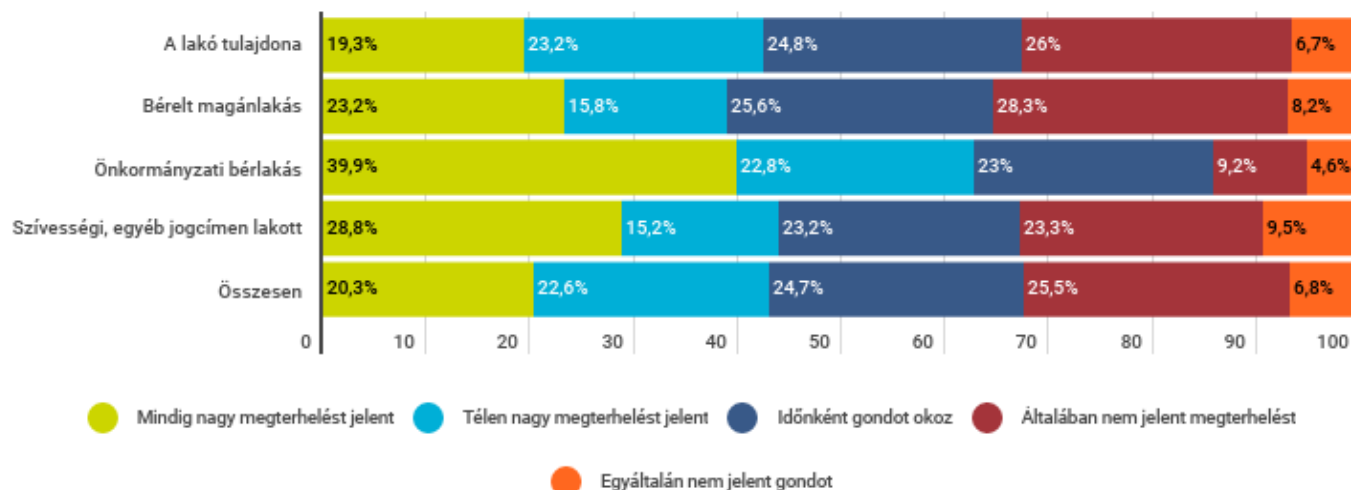
⁸⁸ Wijburg, G. (2020): [The De-Financialization of Housing: Towards a Research Agenda](#), Housing Studies.

⁸⁹ Forrás: International Accounting Standards. <https://www.iasplus.com/en/standards/ias/ias40>

⁹⁰ Például a CSOK árának az ingatlanpiaci árakba beépülése révén, amely eredményeképp a CSOK-ra nem jogosultak számára megfizethetlenné válhatnak a lakások.

⁹¹ A lakás- és lakáscélú hitelek különböző csoportokra, kiemelten az alacsony jövedelmű csoportokra gyakorolt hatásaival kapcsolatos részletes elemzést a kötet második, *Megfizethető-e a lakhatás?* című fejezete nyújt.

engedélyezett lakáshitelek száma pedig az elmúlt öt évben folyamatosan nőtt.⁹² Mind a hosszú lejáratú, nagy anyagi áldozatot kívánó hitelek, mind pedig a nem elégségesen szabályozott, drága, kevésbé kiszámítható és nem biztonságos albérletpiacon való boldogulás hozzájárultak ahhoz, hogy a lakásfenntartás a KSH 2015-ös lakásfelmérése adatai szerint a háztartások ötödének mindig, de felének legalább időnként gondot okoz (1. táblázat).



1. táblázat: Teher-e a lakásfenntartás? Válaszok megoszlása a lakhatás jogcíme szerint. Forrás: KSH, Miben élünk? Habitat adatkérés.

A befektetési célú ingatlanvásárlás mellett felhozható érvként, hogy az segít a lakásállomány megújulásában – hiszen új lakások épülnek, a használt lakást pedig korszerűsíti a tulajdonos annak érdekében, hogy profitábilis legyen eladni. Mindez elősegítheti, hogy jobb állapotú és minőségű lakások legyenek a piacon. (Amennyiben pedig kiadja a lakást annak tulajdonosa, akkor jó állapotú bérlemények jelennek meg a piacon.) Természetesen mindez abban az esetben jelentkezik, ha a befektetési céllal megvásárolt/felépített ingatlanok ténylegesen megjelennek a lakás- vagy albérletpiacon - vagyis ha a tulajdonos üresen tartja az ingatlant, vagy ha rövidtávú szálláshelyként vagy irodaként adja ki (vagyis nem lakáscélú a felhasználása), akkor ez a pozitív hatás kevésbé realizálódik.

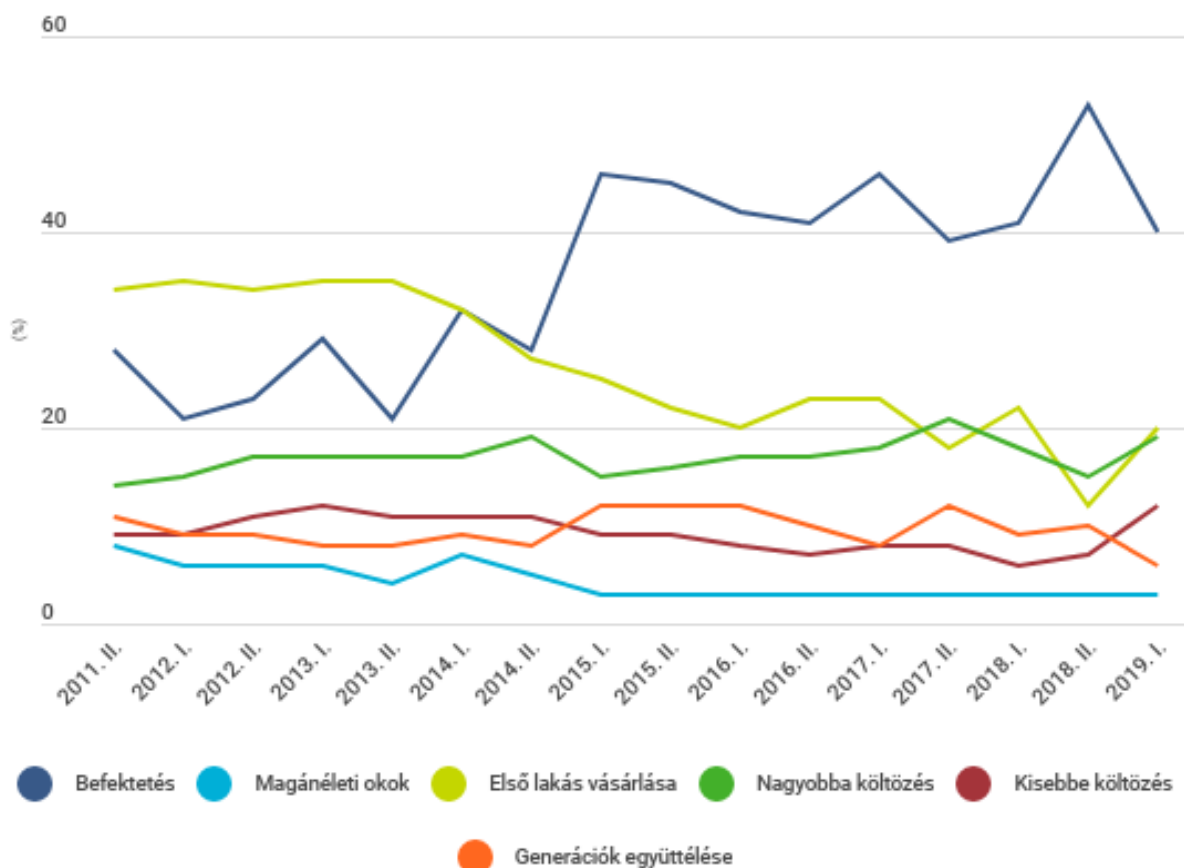
Helyzetkép Magyarországon, adatok mit mutatnak – adatforrások kérdése, mérhetőség

A befektetési célú lakásvásárlásról, habár nagy az adathiány, néhány közvetlen és közvetett adat segítségével azért megközelítő képet alkothatunk. Arról, hogy hányan vásárolnak ingatlant befektetési céllal, a Duna House havonta közzétett ingatlanpiaci körképe ([Duna House Barométer](#)) nyújt információt. A Barométerben többek között (magánszemély) ügyfelek (eladók és vevők) koráról, státuszáról és a vásárlás/eladás okáról közölnek adatokat. Nagyon fontos megjegyezni azonban, hogy “az itt felhasznált adatok az ügyfelek státuszára, korára és a vásárlás okára vonatkozóan a Duna House ügyfeleinek szóbeli, önkéntes nyilatkozata alapján kerülnek birtokunkba, így azok mintavételen alapulnak és becslést értékelnek tekinthetőek”. Ezen megköteket figyelembe véve ugyanakkor ezek az adatok megmutatják azokat a nagyobb folyamatokat, amelyek az ingatlanpiacon lejátszódnak.

A 3. ábrán látható, hogy az ingatlanvásárlás okának a befektetést megjelölők aránya 2019 első félévében 40% volt (részletesebb, országos adatokat lásd a következő ábrán). **2015-től kezdve folyamatosan 40% fölé volt a befektetési célból vásárlók aránya**, amely figyelemreméltó, még akkor is, ha figyelembe vesszük, hogy azok is ide tartozhatnak, akik például gyerekeik számára vesznek lakást. Az MNB adatai szerint 2008 vége és 2019 vége

⁹² [KSH, Lakáscélú hitelek.](#)

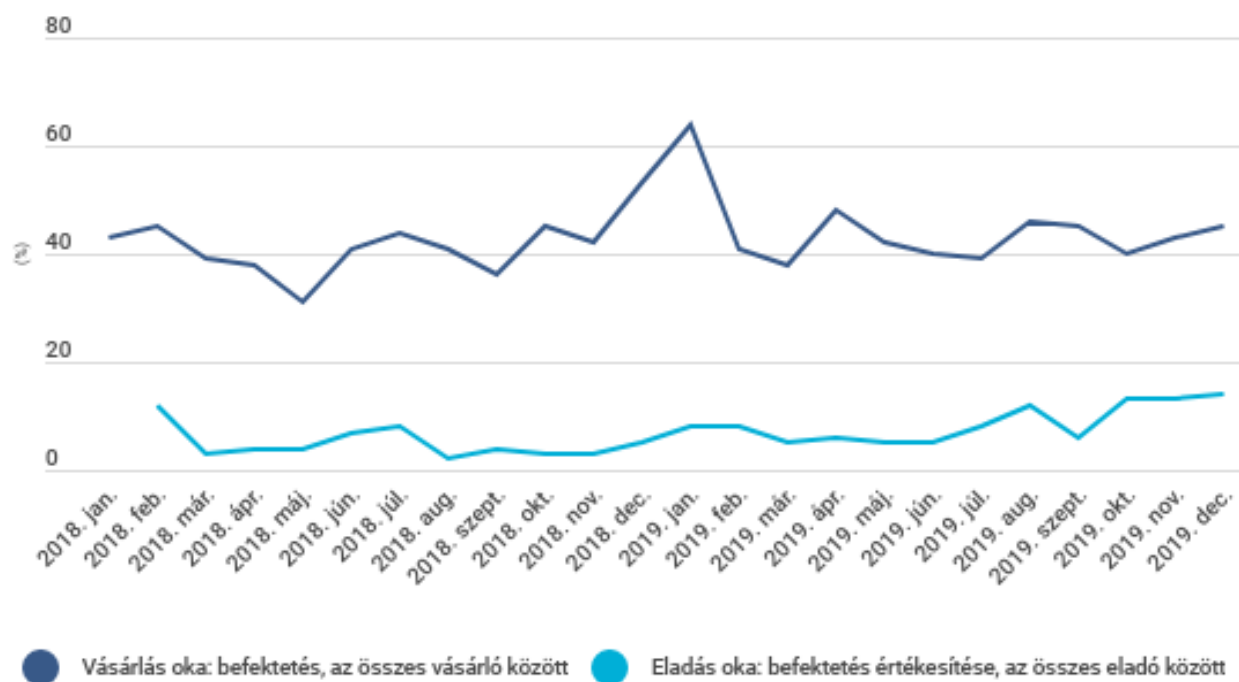
között Budapesten 133%-kal nőttek a lakásárak,⁹³ ezzel a környező országok fővárosai közül egyértelműen kiemelkedő, de európai összehasonlításban is komoly árnövekedést produkálva. 2011 óta az albérletárak is duplájukra nőttek a fővárosban – vagyis hiába a nagy mennyiségű befektetési célú ingatlan, egyrészt az albérletek iránti kereslet is nőtt (a 3. ábrán az „első lakás vásárlása” ok csökkenő trendje is látszik), másrészt ezeknek a lakásoknak valószínűleg csak egy része jelent meg a hosszú távú bérletek piacán.



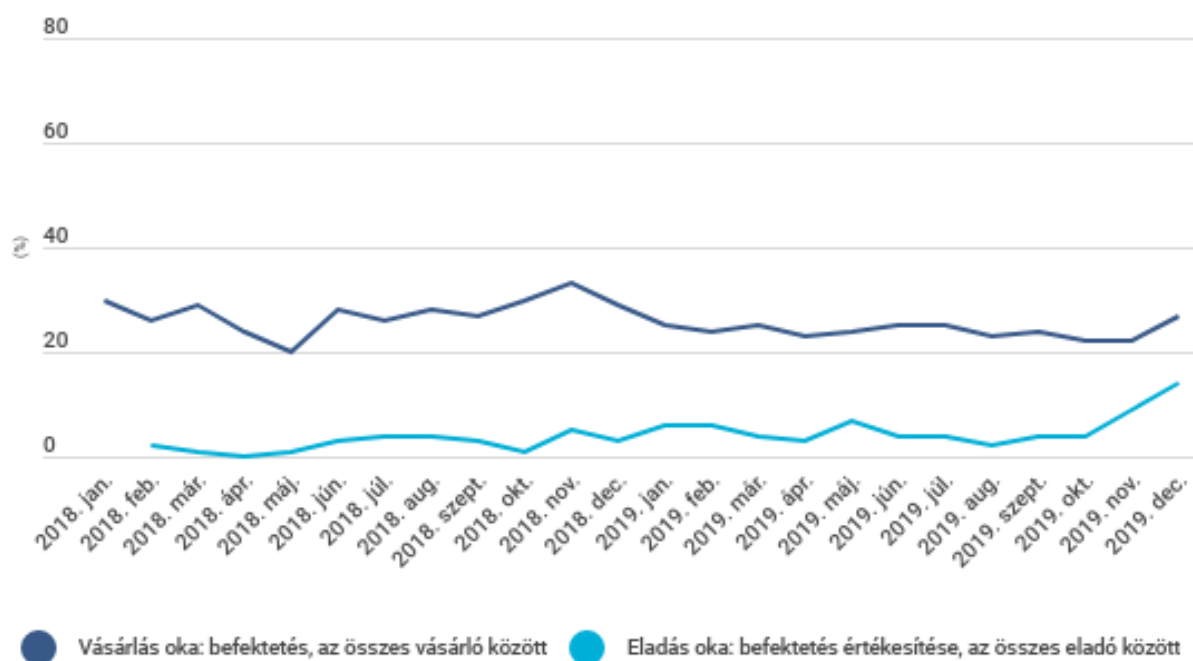
3. ábra: Lakásvásárlás oka a budapesti lakásvásárlók körében (2011 II. – 2019 I. negyedév). Forrás: MNB, Lakáspiapi Jelentés, 2019. november (Duna House adatok alapján).

Az ország többi részén történő ingatlanpiaci tranzakciók kisebb része történik befektetési célból, habár az aránya itt sem elhanyagolható. Az eladott ingatlanok között ugyanakkor az értékesített befektetések aránya rendre negyed-ötödannyi, mint a befektetési célú vásárlásoké (4. ábra). Ez arra enged következtetni hogy a befektetési célú ingatlanok a bérleti piacon vannak – a megelőző bekezdésben vázolt helyzet miatt pedig feltételezhetően a rövid távú lakáskiadás (pl. Airbnb) piacán.

⁹³ MNB, Lakáspiapi Jelentés, 2020. június.



4. ábra: A befektetési céllal vásárlók és a befektetést értékesítők aránya **Budapest**en (2018-2019). Forrás: [Duna House Barométer](#).



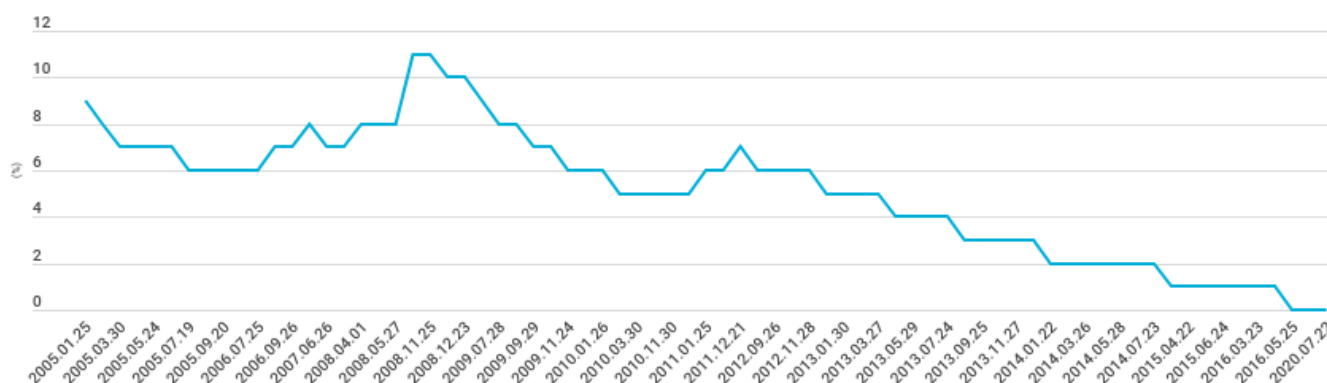
5. ábra: A befektetési céllal vásárlók és a befektetést értékesítők aránya **vidéken** (2018-2019). Forrás: [Duna House Barométer](#).

Azon túl, hogy ezek az adatok nem tartalmazzák a jogi személyek befektetési célú ingatlanvásárlásait, a mögöttes okokról is keveset mondanak. Habár a lakhatás finanszírozása összetett folyamat, amely nem elválasztható a világgazdasági folyamatoktól, ugyanakkor azonosíthatók olyan hazai tényezők, amelyek elősegítik az ingatlanvásárlás, mint befektetési forma ilyen mértékű elterjedését. A 6. ábrán látható, hogy a **lakásvásárlással 2014 óta lényegesen magasabb hozamot érhet el a befektetés, mint állampapírba fektetve** (még akkor is, ha

hitelre veszi a lakást). A jegybanki alapkamat folyamatos csökkentése (lásd 7. ábra), és a CSOK 2015-ös bevezetése tovább erősítette ezt a folyamatot. Ebben a helyzetben évek óta ingatlanba fektetni éri meg messze a legjobban (és a 6. ábrán szereplő adatok csak a lakásárindex változásából fakadó hozamot mutatják, a rövid- és hosszú távú lakáskiadásból származó bevételnövekedést nem).



6. ábra: Lakásvásárlásból elérhető hozam és a betéti hozam viszonya. Forrás: MNB, Lakáspiapi Jelentés, 2020. június.

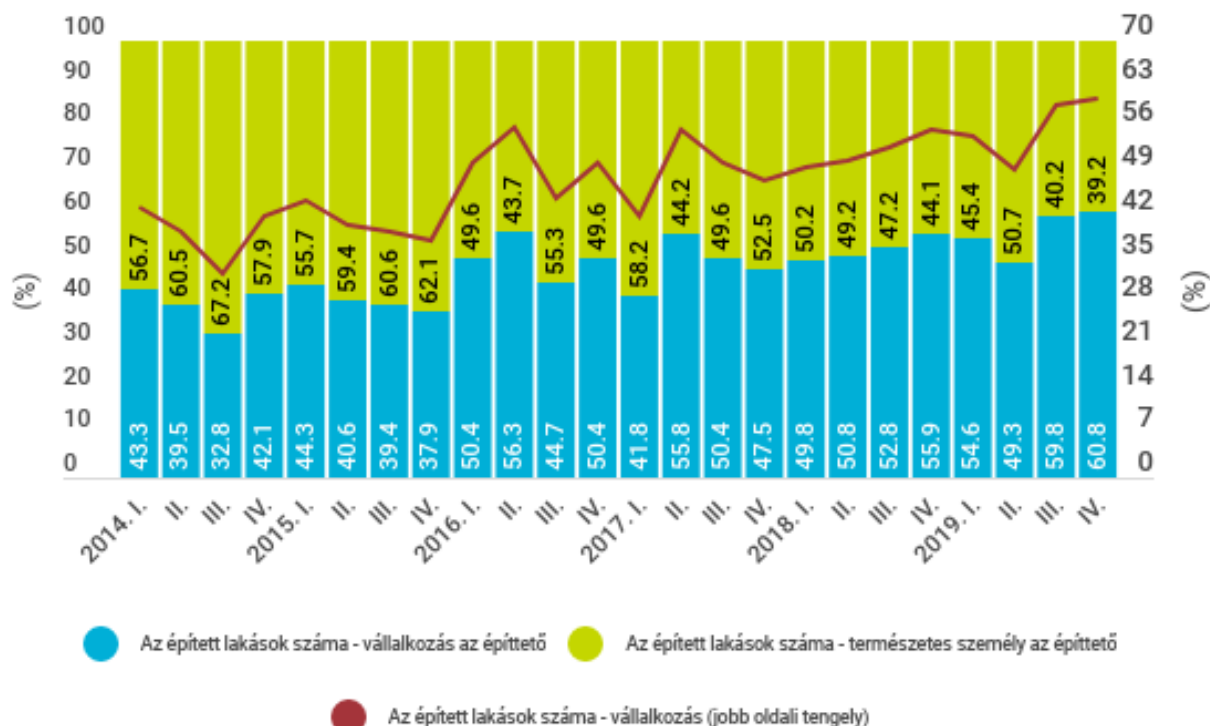


7. ábra: Jegybanki alapkamat változása. Forrás: MNB.

Magyarországon a lakásállomány megújulási rátája 2009 óta igen alacsony; 2019-ben kissé emelkedett, de így is országosan 0,47%, Budapesten pedig 0,63% volt (2000 óta a legmagasabb országos arány 2004-ben volt, 1,06%, Budapesten pedig 2005-ben, 1,46%-kal).⁹⁴ Ehhez az alacsony lakásépítési tendenciához hozzátartozik, hogy **2015 óta az új lakások több mint felénél vállalkozás az építető** (lásd 8. ábra); és **mivel a vállalkozói bérlakásszektor**

⁹⁴ A megújulási ráta az új lakások építésére vonatkozik.

rendkívül alacsony, így ezek a lakások valószínűleg zömmel értékesítésre kerülnek, méghozzá főleg a (felső-) középosztálybeli kereslet részére, megfizethetőségi szempontok figyelembe vétele nélkül.



8. ábra: Az átadott új építésű lakások építtető szerinti megoszlása. Forrás: MNB, Lakáspiaci Jelentés, 2020. június.

Kitekintés: Külföldiek magyarországi lakóingatlan-szerzésének alakulása 2008 és 2019 között

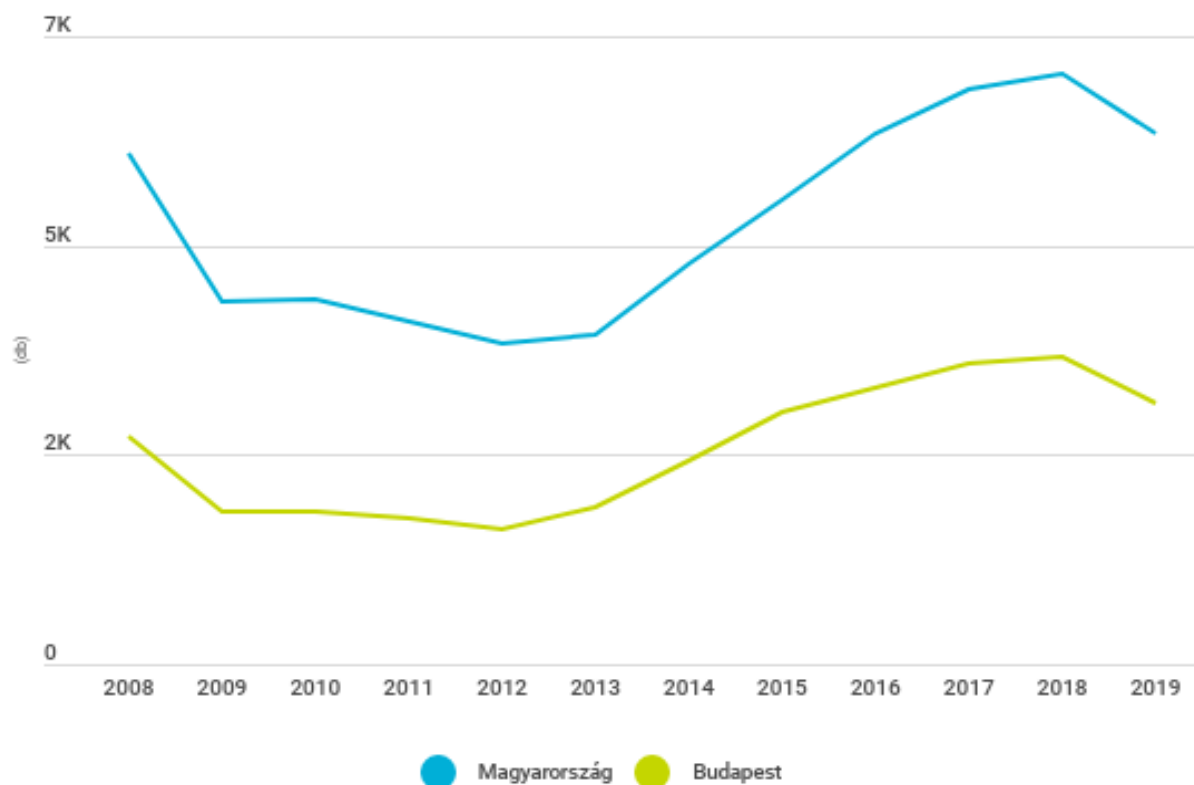
A kitekintés⁹⁵ szerzője: Szabó Linda⁹⁶

A külföldiek által tulajdonolt lakások számában a 2008-as válság után visszaesés volt megfigyelhető; ezt követte 2013-2018 között egy intenzív időszak, mely 2018 óta lecsengőben van. A budapesti ingatlanok jelentős vonzerőt jelentenek: az összes ingatlantulajdoni lap átruházásának közel fele (28 631) Budapesten történt. Ugyanakkor a piaci mozgások időben ugyanúgy történnek országos, mint fővárosi szinten: 2015 után volt némi relatív növekedés a vidéki ingatlanvásárlásokban a budapesti ingatlanszerzésekhez képest, de 2018-tól vidéken is kevesebb tranzakció zajlik.⁹⁷

⁹⁵ Fontosnak tartottuk, hogy egy kitekintés erejéig szót ejtsünk a külföldiek magyarországi lakóingatlan-szerzésének alakulásáról, hogy átfogóbb képet kapjunk a befektetési célú lakásvásárlásokról, és hogy megalapozzuk a magyarországi történelem nemzetközi struktúrába való illeszkedéséről szóló diskurzust (a szerk.).

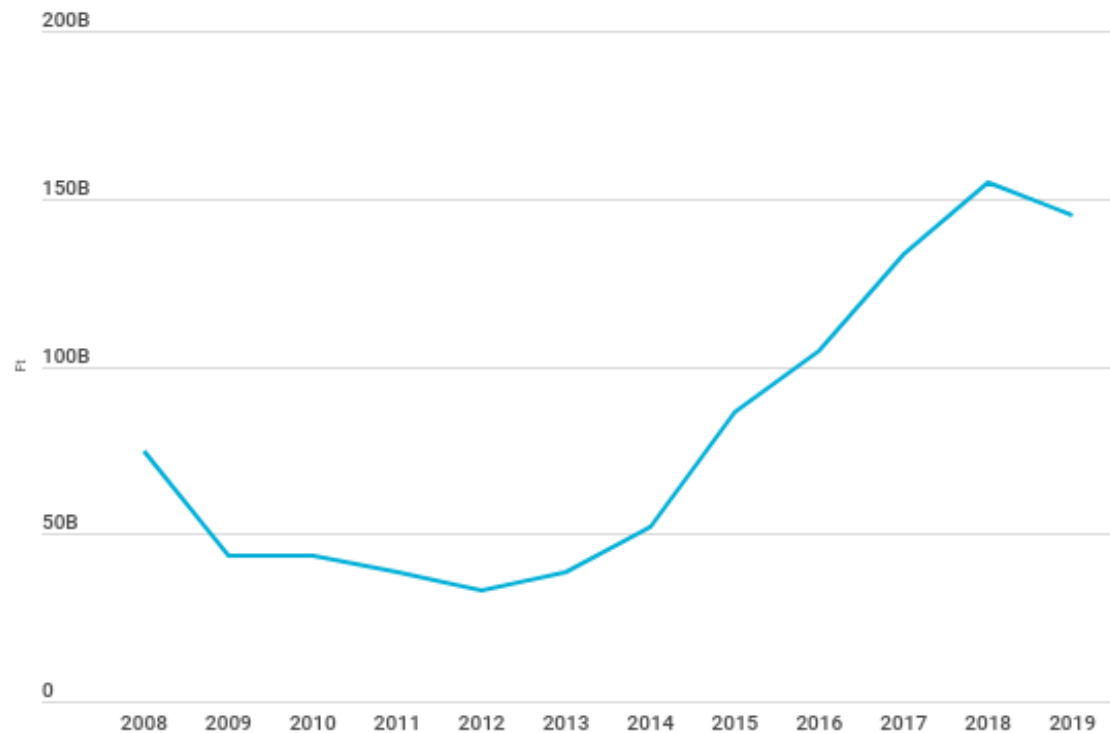
⁹⁶ Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont, Közép-Európai Egyetem, Szociológia és Szociális Antropológia Tanszék

⁹⁷ Az adatok forrása a NAV és a KSH – azon ingatlanok kihagyásával, ahol az utca neve alapján egyedi azonosításra lett volna alkalmas egy ingatlan. Így a felhasznált adatbázisban 58 364 lakóingatlan adataira vonatkozóan van információ. Ez az adatbázis olyan ingatlanokat tartalmaz, melyek akár vásárlás, akár ajándékozás, akár öröklés útján átruházott lakóingatlanok. Ebből következően nem kizárólag befektetési célú ingatlanvásárlások jelennek meg itt – azonban ezt figyelembe véve azonban alkalmas a tendenciák leírására.

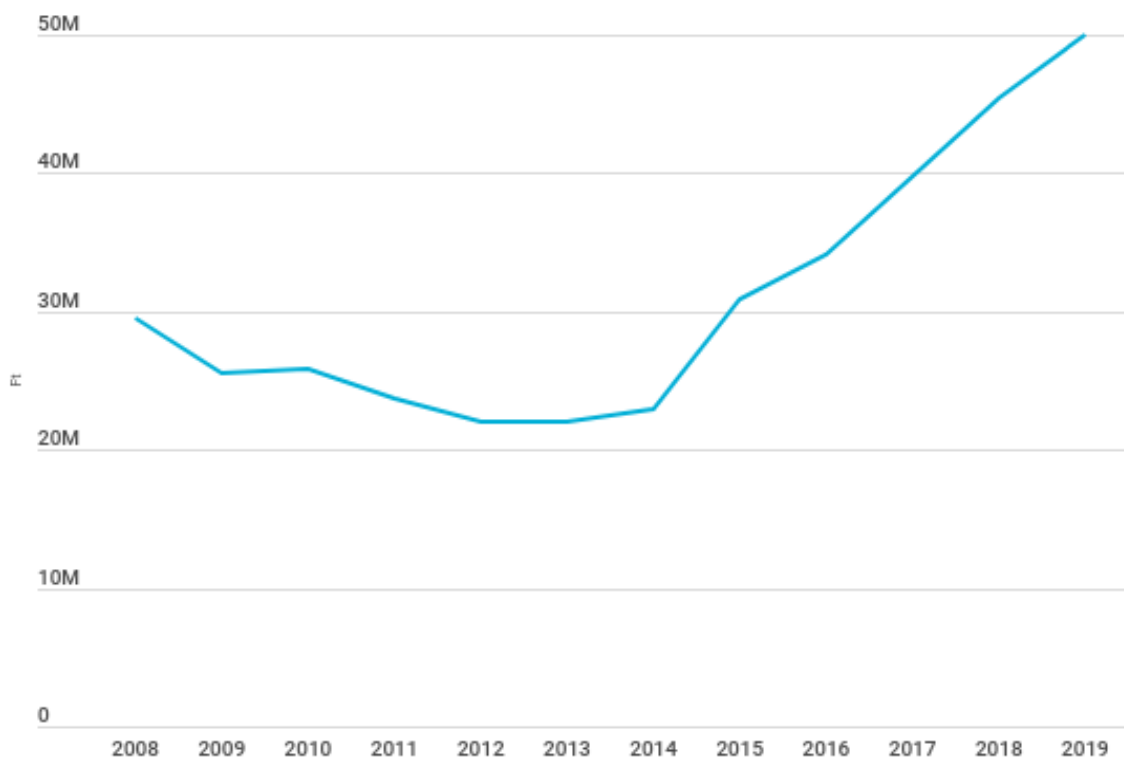


9. ábra: Külföldiek lakástulajdon-szerzése a hazai lakáspiacon (2008-2019, [ezer] db). Forrás: NAV KI Adóügyi Főosztály. A Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont adatigénylése.

Az átadott lakóingatlanok forgalmi értéke alapján Budapesten koncentrálódik a legnagyobb külföldi ingatlanvagyon (azaz itt a legnagyobb ez a piaci szegmens). 2015-ben meredek emelkedés kezdődött a külföldi magántőke-forgalomban a fővárosi lakáspiacon, melynek oka az általános piaci lakásáremelkedés. Viszont mivel Budapesten az országos átlagot meghaladó mértékben emelkedtek az átlagos forgalmi értékek, és mert ez az emelkedés még most is tart (nincs lefelé tartó trend, mint 2019 második felétől a lakásárakban megfigyelhető), ez arra enged következtetni, hogy a külföldi magántulajdonosok drágább lakásokat is kezdtek vásárolni.



10. ábra: Inflációval korrigált külföldi magántőke-forgalom a budapesti lakáspiacon (2008-2019, [milliárd] Ft). Forrás: Forrás: NAV KI Adóügyi Főosztály. A Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont adatigénylése.



11. ábra: Külföldiek magántulajdonú lakóingatlanjainak inflációval korrigált átlagos forgalmi értéke Budapesten (2008-2019, [millió] Ft). Forrás: Forrás: NAV KI Adóügyi Főosztály. A Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont adatigénylése.

Az ingatlanszerzéseknek kicsit több, mint fele társasházi lakóingatlan ("többlakásos épület"); 43%-a családi ház, ikerház vagy sorház. Ugyanakkor körülbelül kétezer lakótelepi, vagy egyéb típusú lakóingatlan is gazdát cserél.

Ezeknek ugyan több, mint fele (58%-a) Budapesten történik, azonban a földrajzi eloszlás alapján érzékelhető a megyei jogú városok, valamint a természetes és gyógyvizek vonzereje (például Balatonfüred, Gyula, Hévíz, Hajdúszoboszló, Keszthely, Velence), illetve az országhatárhoz közel eső településeken (Id. Battonya, Mosonmagyaróvár, Sátoraljaújhely) történő ingatlanszerzések is kiemelendők. Különösen a fürdővárosok esetében izgalmas kérdés a megvásárolt ingatlanok hasznosítása (hogyan nyaralóként, vagy szálláshelyként hasznosítják-e).

A vidéki tanyavilágból nagyjából ezer ingatlan érintett az elmúlt tíz évben: háromnegyedét német, holland, svájci, belga és osztrák tulajdonosok szerzik meg, de számottevő, és a Duna-Tisza köze, valamint a Tisztántúl viszonylatában földrajzilag relatíve szétszórt a román tulajdonosok száma is.

Szabályozás, policy

Ingatlan vásárlása esetén visszerhes vagyonátruházási illeték fizetésére köteles az ingatlan tulajdonjogát megszerző fél (kivételektől eltekintve természetes és jogi személyek). „A visszerhes vagyonátruházási illeték általános mértéke – ha a törvény másként nem rendelkezik – a megszerzett vagyon terheivel nem csökkentett forgalmi értéke után 4%, ingatlan, illetve belföldi ingatlanvagyonnal rendelkező társaságban fennálló vagyoni betét megszerzése esetén ingatlanonként 1 milliárd forintig 4%, a forgalmi érték ezt meghaladó része után 2%, de ingatlanonként legfeljebb 200 millió forint.”⁹⁸

Amennyiben a tulajdonos eladja az ingatlant, úgy a lakáseladásból származó bevételt (vagyis ha drágábban adja el a lakást mint amennyiért azt megvette) 15%-os SZJA terheli, amelynek megfizetése alól mentesül az eladó fél ha a vásárlást követő ötödik évben vagy utána adja el az ingatlant.⁹⁹ Ez a szabályozás, logikáját tekintve, az ingatlan megszerzését, majd gyors továbbértékesítését kívánja ellenőszönözn.

Az illeték és az adó mértéke független attól, hogy hányadik ingatlanát szerzi/adja el a tulajdonos, ilyen szempontból tehát nem tekinthetők konkrétan a befektetési célú ingatlanvásárlás szabályozásának.

Nemzetközi kitekintés

A lakás- és albérletárak drasztikus emelkedése, az alsó jövedelmi tizedekbe tartozó háztartások kiszorulása a lakáspiacról, és a rövidtávú lakáskiadás előretörése számos városban és országban jelent egyre növekvő problémát, melyekre mind szupranacionális, mind állami vagy civil szervezetek próbálnak megoldásokat keresni.

Számos város lakhatási helyzetében kritikus pont a (piaci) albérletek megfizethetőségének kérdése. Habár nagyrészt még hiányoznak azok a kontrolláló mechanizmusok, amelyek féken tartanák az albérletárakat,¹⁰⁰ **mind több helyen kísérleteznek különböző módszerekkel: többek közt szabályozással, adózási ösztönzőkkel, nonprofit szervezetek bevonásával, vagy a bérleti szektor struktúrájának átrendezésével.** Számos ilyen gyakorlatot mutat be a Habitat 2017-ben megjelent, [„A megfizethető bérletésszektor felé. Javaslatok a bérletésszektor megfizethetőségének és biztonságának javítására”](#) című kiadványa, valamint a [Feketelakás 3.0](#) javaslatcsomagja.

A rövid távú szálláshely-szolgáltatások szabályozására is egyre több nagyvárosban találni példát: Londonban a korlátozások nélküli lakáskiadás maximális időtartama évi 90 napban van korlátozva (és adóköteles), Amsterdam

⁹⁸ Forrás: [NAV, A visszerhes vagyonátruházási illeték 2020.](#)

⁹⁹ Az adóalap minden eltelt évben csökken az ötödik évig; emellett csökkenti az adóalapot a vásárláskor megfizetett vagyonszerzési illeték, az állam megővő és értéknövelő beruházások.

¹⁰⁰ Caturianas, D. et al. (2020): [Policies to ensure access to affordable housing](#). Publication for the committee on Employment and Social Affairs. Policy Department for Economic, Scientific and Quality of Life Policies. European Parliament, Luxembourg.

pedig külön kategóriát hozott létre a kiadandó teljes ingatlanoknak, melyekre szigorú szabályozás van érvényben. Bécsben a szabályozások egyrészt az egyes városrészekben található ilyen jellegű szálláshelyek számát kívánják csökkenteni (akár úgy hogy megtiltják, akár úgy hogy csak lakrészt/szobát engednek kiadni olyan ingatlanban, ahol annak tulajdonosa lakik), másrészt a lakásokat befektetési céllal vásárló, és azokat kereskedelmi tevékenységre hasznosító tulajdonosokkal az ennek a tevékenységnek megfelelő adót fizettetni. Megfelelően kialakítva és betartatva, ezek a szabályozások segíthetnek abban, hogy a befektetési célú ingatlanvásárlás megtérülése csökkenjen, vagy azt más területen (például a bérlakáspiacon) hasznosítsák.

Az Európai Parlament 2020 júliusában tett közzé egy kezdeményezést, melyben többek közt felhívja a tagállamok és az érintett hatóságok figyelmét, hogy biztosítsák a biztonságos és kiszámítható lakhatást a hosszú távú bérleti szerződések előnyben részesítésével, valamint a bérleti díjak szabályozásával. Továbbá felhívja a tagállamok és a Bizottság figyelmét, hogy a lakáspolitikai intézkedésekben tekintsék azonos erejűnek a lakástulajdonlást, a piaci valamint a közösségi lakásbérletet; illetve felhívja a Bizottság figyelmét, hogy vizsgálja meg az uniós szabályozások szerepét a lakáspiac finanszírozásában (és ha szükséges, változtasson rajtuk); valamint a rövidtávú szálláshely-kiadás szabályozását sürgeti.¹⁰¹

Javaslatok az adatok tükrében

Az előzőekben bemutatott adatok és trendek azt mutatják, hogy **jelenleg olyan folyamatok zajlanak Magyarországon, és még erősebben Budapesten, melyeket a „piac” spontán nem fog összetársadalmilag pozitív módon megoldani.** Ingatlanba fektetni ugyanis túlságosan megéri, magánszemélyeknek és vállalkozásoknak egyaránt; így minden más változatlansága mellett a befektetési célú ingatlanvásárlás és tágabban a lakhatási finanszírozás hatásai várhatóan tovább erősödnek.¹⁰²

Mivel az egyéni döntések összességében negatív eredményt hoznak, emiatt kívánatosnak tűnik valamilyen olyan döntéshozói beavatkozás, amely megpróbál változásokat eszközölni ebben a helyzetben. Ugyanakkor fontos kérdés, hogy mi az elsődleges döntéshozói cél: a befektetési célú ingatlanvásárlás volumenét csökkenteni, vagy a befektetési célú ingatlanok hasznosítását befolyásolni (vagy mindkettő egyszerre).

Leghatékonyabban azzal lehet csökkenteni a befektetési célú ingatlanvásárlást, ha arra ösztönözzük a lakossági és vállalati befektetéseket, hogy azok más szektorban realizálódjanak. Ehhez az állam többek közt olyan állampapírok kibocsátásával járulhat hozzá, melyek várható hozama felveszi a versenyt az ingatlanba fektetéssel. A 2019 júniusában bevezetett Magyar Állampapír Plusz¹⁰³ (vagy szuperállampapír) a jelek szerint csökkentette a keresletet, elsősorban az olcsóbb ingatlanok piacán¹⁰⁴ – ami megerősíti a lakáspiaci finanszírozás folyamatáról eddig alkotott képet.

Az ellenősztoznez egy másik módja a befektetési célú ingatlanvásárlás költségének megnövelése, amely szintén segít csökkenteni a keresletet. Ennek egyik módja lehet a korábbiakban említett illeték (vagy akár a CSOK)

¹⁰¹ Bővebben lásd: europarl.europa.eu

¹⁰² A COVID-19 járvány következtében fellépő recesszió esetében kérdéses, hogy a befektetési struktúra átalakul-e, vagy csupán a befektetések csökkennek le időlegesen a sokk miatt. Az MNB 2020-as Lakáspiaci Jelentése szerint a járvány egy olyan lakáspiacot ért el, ahol a kereslet csökkenni kezdett, az újlakás-kínálat pedig bővült. A korlátozások alatt, február végéhez képest április végére 22 százalékkal nőtt a kiadásra kínált lakások száma a fővárosban (minden jel szerint a korábban rövid távra, turisztikai céllal kiadott lakások terelődhetnek át a hosszútávú bérleti piacra). Emellett az átlagos kínálati bérleti díjak is mérséklődtek a legtöbb fővárosi, különösen a belvárosi kerületekben. A lakáspiac kínálati oldalán a járványhelyzet elsősorban a kivitelezések csúszását, később pedig még kevesebb új fejlesztést eredményezhet.

¹⁰³ A Magyar Állampapír Plusz 5 éves futamidővel kibocsátásra kerülő, dematerializált, sávós, fix kamatozású lakossági állampapír. A kamat mértéke az első félévben évi 3,5%, a második félévben évi 4,0%; 2. évben évi 4,5%; 3. évben évi 5,0%; 4. évben évi 5,5%; 5. évben évi 6,0%.

¹⁰⁴ Bővebben lásd: portfolio.hu

összegének módosítása nem első tulajdonolt ingatlan szerzése esetén. Ugyanakkor bármilyen ilyen szabályozás csak akkor tudja a kívánt hatást elérni, ha kikényszeríthető, és kevés lehetőséget ad a „kijátszásra”, ami pontos szabályozást és komoly ellenőrzést igényel.

A befektetési célú ingatlant annak tulajdonosa (amennyiben nem értékesíti tovább rövidtávon) bérbe adhatja (rövid vagy hosszú távon, szálláshelyként, bérlakásként, irodaként), vagy üresen tarthatja. A lakhatási helyzet szempontjából értelemszerűen a hosszú távú lakáskiadás a leginkább kívánatos alternatíva, melyet előírni nem, ösztönözni viszont lehet – azáltal, hogy egyrészt egyértelmű és szigorú szabályozásnak vetik alá a rövid távú lakáskiadást (megnövelve annak költségét is a lakástulajdonosok számára); másrészt egyértelmű és átlátható alternatívaként szabályozva (adózás, kötelességek, garanciák szintjén is) a hosszú távú lakáskiadást. Ehhez nyújt segítséget a Habitat [Feketelakás 3.0](#) javaslatcsomagja.

Az előbbiekben vázolt javaslatok ugyanakkor nem átalakítják, hanem csak finomhangolják a jelenleg is létező tulajdonosi struktúrát. Hosszútávon a megfizethető lakhatáshoz elengedhetetlenül szükséges a lakásszektor szerkezeti átalakulása, a közösségi, önkormányzati, állami tulajdonú lakások és bérlakások nagyobb aránya, melyek esetében a megfizethetőségi és szociális szempontok a jelenleginél erősebben tudnak érvényesülni. Egy ilyen alapvető szerkezetváltás segíthet a finanszírozási káros hatásainak csökkentésében, élhetőbb és biztonságosabb lakás piacokat hozva létre a városokban.

Ezen hatások pontos megértésének azonban jelenleg komoly gátat szab, hogy nem állnak rendelkezésre részletes és átfogó adatok, akár a befektetési célú lakásvásárlásról, akár külföldi vállalatok ingatlanberuházásairól, akár a rövidtávú lakáskiadásról legyen szó. Az információhiány nem csupán a folyamatok átlátását nehezíti meg, hanem az ezekre a folyamatokra adandó döntéshozói válaszok megszületését, hatékonyságát is. Így bármilyen átfogóbb intézkedést meg kell, hogy előzze az átfogó statisztikai adatgyűjtés (és az együttműködés kikényszerítése az adatgazdákkal).

Energiaszegénység

Feldmár Nóra¹⁰⁵

Az energiaszegénység tényezői

Mindennapi életünk alapvető feltétele az otthonunkban felhasznált energia: ez biztosítja a világítás, a fűtés, a főzés, valamint számos berendezés és használati tárgy működését. Aki nem engedheti meg magának, hogy elegendő energiához jusson, hátrányt szenved az élet egyéb területein.

Egy háztartást akkor nevezünk energiaszegénynek, ha az nem képes megfizetni a fűtés vagy más, alapvető energiaszolgáltatások olyan szintjét, amely a tisztességes életminőséghez szükséges. A szegényebb háztartásokban élők tipikusan rosszabb állapotú, több energiát igénylő ingatlanokban laknak, és nincs megfelelő anyagi hátterük, hogy ezen változtassanak. Ezért az energiaszegénység ördögi körének megtöréséhez külső támogatásra van szükség.

Az energiaszegénység tehát egy összetett jelenség, melynek számos tényezője és hatása van, az energiahatékonyságtól kezdve az állami támogatások rendszerén keresztül az egészségügyi kockázatokig. Legfőbb befolyásoló tényezői a háztartások jövedelme, az energiahordozók ára, valamint a lakások típusa, állapota, felszereltsége és energiahatékonysági jellemzői.



1. ábra: Az energiaszegénység tényezői.

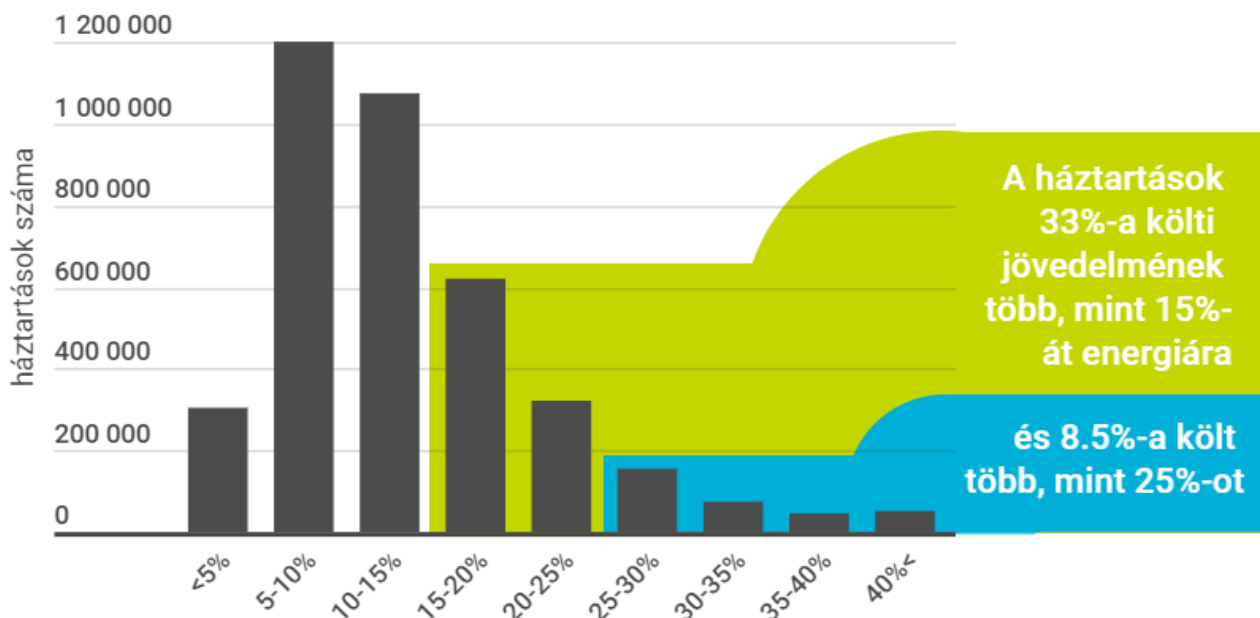
Hogyan mérjük, és ki számít energiaszegénynek?

Magyarországon jelenleg nincs hivatalos definíciója és mérőszáma az energiaszegénységnek. Mivel a különböző országok adottságai és az elérhető adatok is nagyon eltérőek, az Európai Unió arra ösztönzi a tagállamokat, hogy

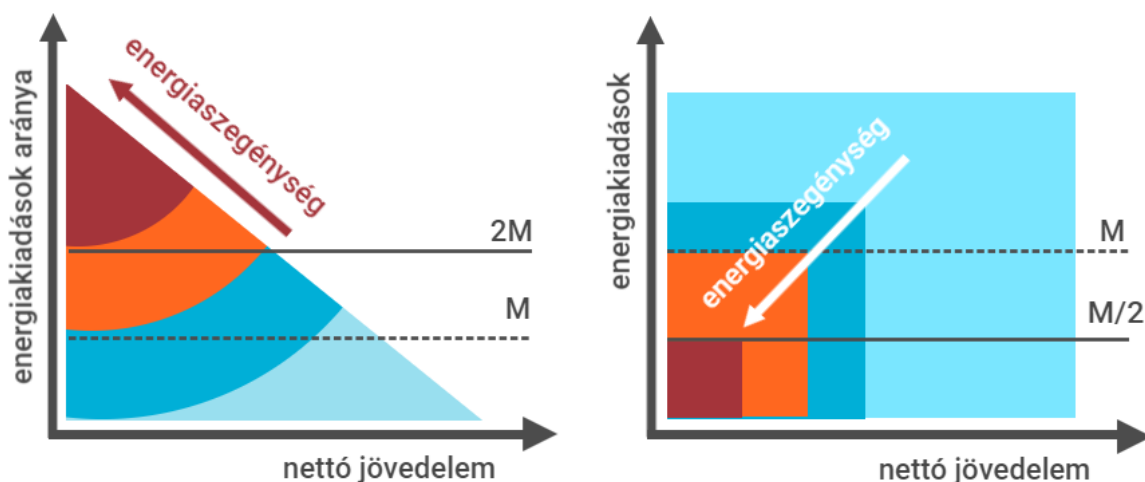
¹⁰⁵ Habitat for Humanity Magyarország

helyi szinten határozzák meg és mérik ezt a jelenséget. Az energiaszegénységgel kapcsolatos ambíciókat a Nemzeti Energia- és Klímatervben (NEKT) kell feltüntetni, azonban jelenleg a magyarországi NEKT-ben nem szerepelnek konkrét vállalások ezzel kapcsolatban.¹⁰⁶

Ahhoz, hogy képet kapjunk arról, mennyire megterhelő a háztartások számára az energiaköltségeik fedezése, a nettó jövedelem és az energiakiadások arányszámát érdemes vizsgálni. A legtöbb háztartás Magyarországon jövedelmének 10-15%-át költi energiára - az országos mediánérték 12%.



2. ábra: Az energiakiadások, és a nettó jövedelem arányának megoszlása az összes háztartás között. Forrás: A Központi Statisztikai Hivatal 2015. évi Lakásfelmérés adatállománya felhasználásával készült. A dokumentumban foglalt számítások és az azokból levont következtetések kizárólag Feldmár Nóra, mint szerző szellemi termékei.



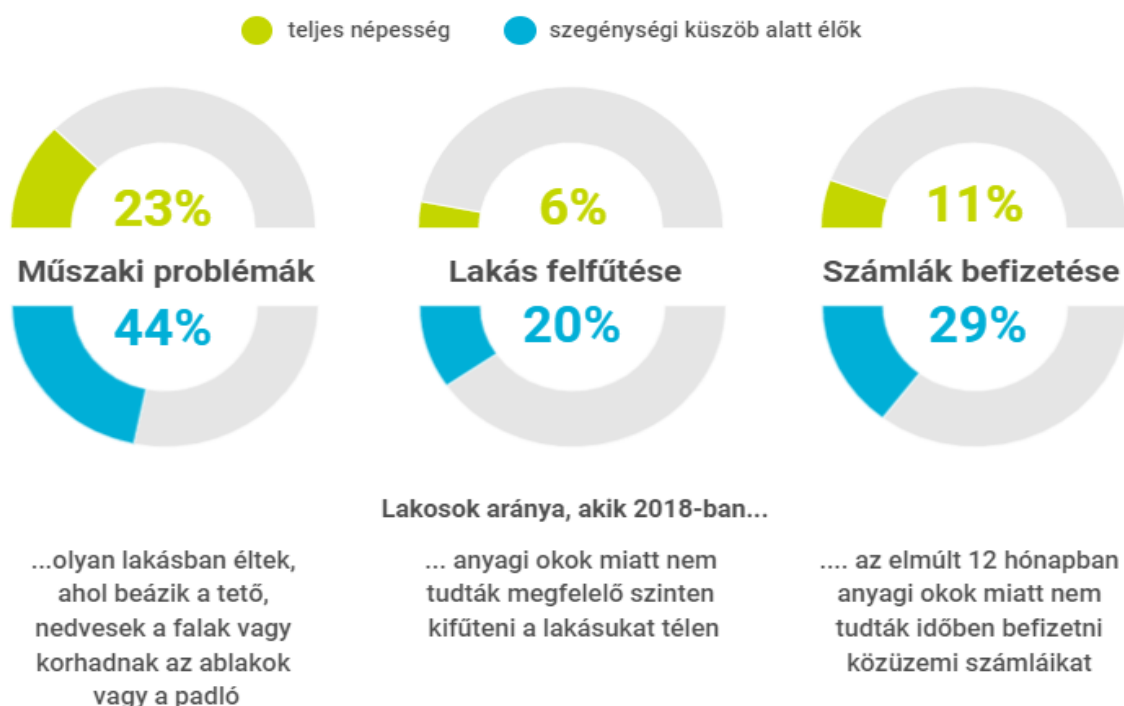
3. ábra: a 2M és az M/2 indikátorok

¹⁰⁶ [MTVSZ, 2020.](#)

Az energiaszegénység egyik leggyakrabban használt mérőszáma a 2M indikátor. E szerint azon háztartások számítanak energiaszegénynek, akik jövedelmük nagyobb arányát költik energiakiadásokra, mint a teljes népesség körében megfigyelt mediánérték (M) kétszerese. Ez Magyarországon 2015-ben a háztartások 10.5%-át jelentette, azaz ennyien költötték jövedelmük több mint 24%-át energiakiadásokra.¹⁰⁷

Azonban az energiaszegénység ennél jóval több háztartást érint; ez a mérőszám nem mutatja ki például azokat, akik visszafognak energiakiadásaikból, és így nem tudják biztosítani a fűtés vagy egyéb energiaszükségeik megfelelő szintjét. Ezen "rejtett" energiaszegénység mérésére használják az M/2 indikátort, ami azon háztartásokat mutatja, akik energia kiadásai nem érik el az országos medián érték felét.

A nemzetközi kutatások, felmérések a 2M és az M/2 indikátoron kívül leggyakrabban három további mérőszámot szoktak használni a jelenség pontosabb leírásához. Ezen mutatók adattábláit az Eurostat minden évben közli - a magyarországi adatokat a KSH szolgáltatja (4. ábra):



4. ábra: Az Eurostat energiaszegénységgel kapcsolatos indikátorai a teljes népesség és a relatív szegénységi küszöb alatt élők közt (egy főre eső jövedelem a medián 60%-a alatt). Forrás: Eurostat, EU-SILC.

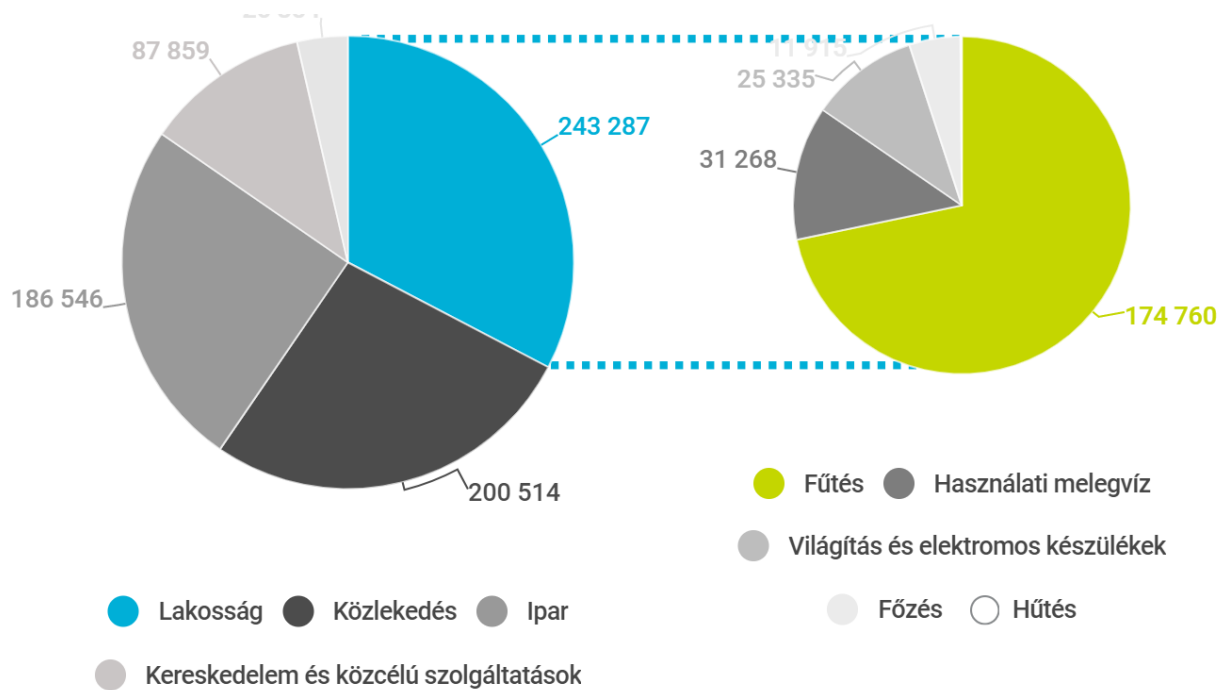
Ha az energiaszegénység által érintettek körét vizsgáljuk a legsérülékenyebb csoportok az (alacsony jövedelmű) egyedülálló idősek, a munkanélküli emberek, a nagycsaládosok és az egyszülős családok. Mivel a vidéki, főleg kistelepülések gazdaságilag hátrányos helyzetben vannak, és a családi házak átlagosan nagyobbak, mint a társasházak lakásai – magasabb rezsit eredményezve –, az energiaszegénység itt kiemelten jelentkezik.

Az azonosított érintettek köre némileg el fog térni attól függően, hogy pontosan milyen módszertant és indikátor(oka)t alkalmazunk – a kiválasztást nagyban befolyásolják az elérhető adatok, a helyi adottságok és elsősorban az, hogy milyen céllal végezzük a felmérést. Ettől függetlenül elmondhatjuk, hogy **Magyarországon a háztartások nagyjából 10 százaléka biztosan érintett.**

¹⁰⁷ elosztoprojekt.hu

Háztartások energiafelhasználása és energiaárak

Magyarország energiagazdálkodása és -politikája alapvetően meghatározza a lakosság által igénybe vett energiaszolgáltatások költségeit és az elérhető lehetőségeket. A rendszerváltás óta nagymértékben átalakult ez az iparág is, napjainkban pedig egyre jobban befolyásolja a világpiaci környezet, az Európai Unió szabályozása és nem utolsósorban a klímaválság elleni küzdelem kihívásai.



5. ábra: Energiatermelés és -felhasználás energiahordozók szerint, terajoule (2018). Forrás: MEKH.

Az országos energiafelhasználás kb. 30 százalékát teszi ki a háztartások fogyasztása, mely így a legnagyobb felhasználási szektor.¹⁰⁸ Az összes háztartási energia majdnem felét a földgáz, további negyedét a biomassa (elsősorban fa) elégetésével használjuk el. Ezek majdnem háromnegyede a lakóterek fűtésére szolgál.

Számos tényező befolyásolja, hogy egy háztartás milyen energiahordozót és fűtési rendszert használ otthona melegen tartásához. Elsősorban az számít, hogy milyen infrastruktúrához van hozzáférése, és természetesen az anyagi mozgástér szabja meg, hogy mit engedhet meg magának egy háztartás.

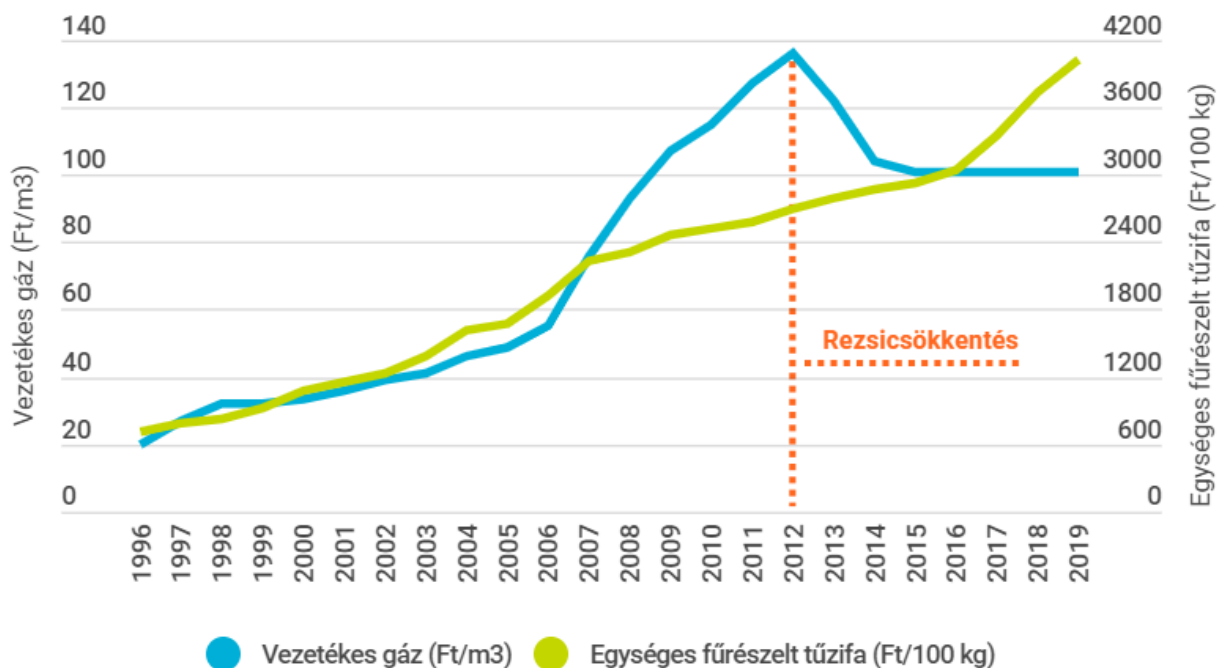
A települések 9%-ába nem ér el a gázhálózat – ez 278 települést jelent –, míg a háztartások 27%-a – 1,2 millió háztartás – egyáltalán nem fogyaszt vezetékes gázt.¹⁰⁹ Ha egy településhez vagy ingatlanhoz nem ér el a gázhálózat, jellemzően biomassa vagy szén alapú fűtést fognak használni a lakók, elenyésző arányban pedig villanyfűtést.

Számos háztartás rossz anyagi helyzete miatt választja a fatüzelést; így nagyobb mozgásterük van beosztani az energiára szánt jövedelmüket. Továbbá a 2012-ig végbement nagymértékű gázáremelkedés hatására számos háztartás állt át fatüzelésre. A rezsicsökkentés hatására a gázárak jelentősen csökkentek 2013 és 2015 között. Ezzel egyidejűleg a tűzifa árak folyamatosan növekszenek, 2016 óta felgyorsult mértékben. 2012 és 2018 között a vezetékes gáz ára 26%-kal csökkent, míg – az elsősorban szegényebb háztartások által használt – tűzifa ára 39%-kal nőtt.¹¹⁰

¹⁰⁸ MEKH.

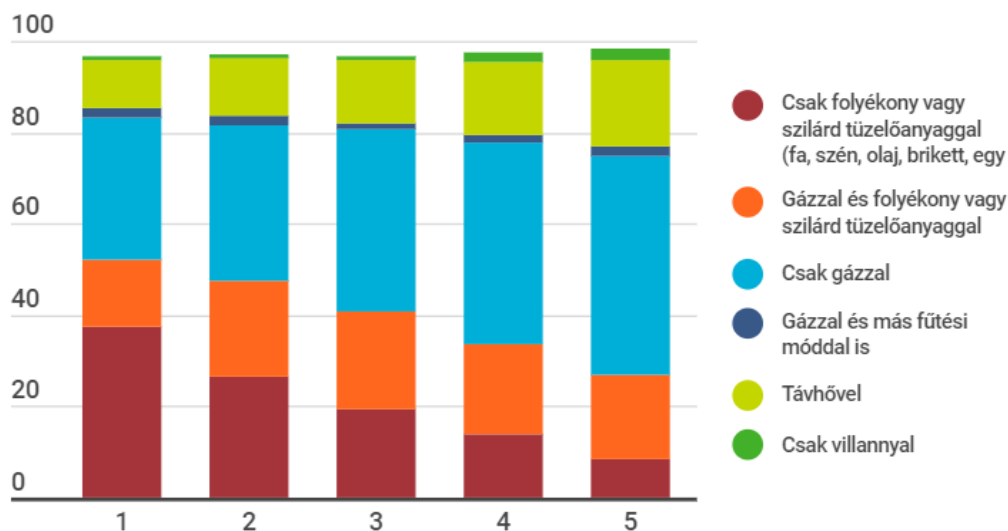
¹⁰⁹ KSH.

¹¹⁰ KSH.



6. ábra: A lakossági vezetékes gáz és az egységes fűrészelt tűzifa ára (1996-2019). Forrás: KSH.

A legelterjedtebb energiahordozó 2019-ben a gáz, míg a szilárdtüzelés (például fa, szén, brikett) áll a második helyen, a harmadik a városokra jellemző távhő. A legelső jövedelmi ötödben a háztartások csaknem 40 százaléka fűt kizárólag szilárd tüzelővel, míg a legfelső ötödben ez csak 9 százalék.



7. Ábra: A fűtéshez használt energiahordozók megoszlása a jövedelmi ötödekben (2019).

Forrás: A Központi Statisztikai Hivatal HKÉF 2019 (ref. év 2018) adatállománya felhasználásával készült. A dokumentumban foglalt számítások és az azokból levont következtetések kizárólag Feldmár Nóra, mint szerző szellemi termékei.

Szilárd tüzelés

Mivel a szilárd tüzelőanyagok elsősorban a szegényebb rétegek energiahordozói, ezek elterjedtsége és felhasználása szorosan összefügg a magyarországi energiaszegénység megnyilvánulásához. **Az elmúlt évek**

megemelkedett tűzifa árai egyre nagyobb terhet rónak a háztartásokra, ezért sokan rosszabb minőségű és jóval szennyezőbb tüzelőanyagokat (pl. lignitet, éghető hulladékot, lomokat) is kénytelenek használni.

Az épület hőszigetelésén kívül a fűtőberendezés hatékonysága, állapota és a felhasznált tüzelőanyag fűtőértéke befolyásolja elsősorban a fűtéshez szükséges tűzifa mennyiségét. A szegényebb háztartások közt elterjedt olcsóbb fém (lemez) kályhák hatékonysága alacsony és rossz a hőtartásuk – szinte folyamatosan „etetni” kell őket, ezért magas a károsanyag-kibocsátásuk is. Ezeket a berendezéseket 2022 után az úgynevezett [EU Ecodesign](#) rendelet hatálybalépésével nem lehet már forgalmazni.

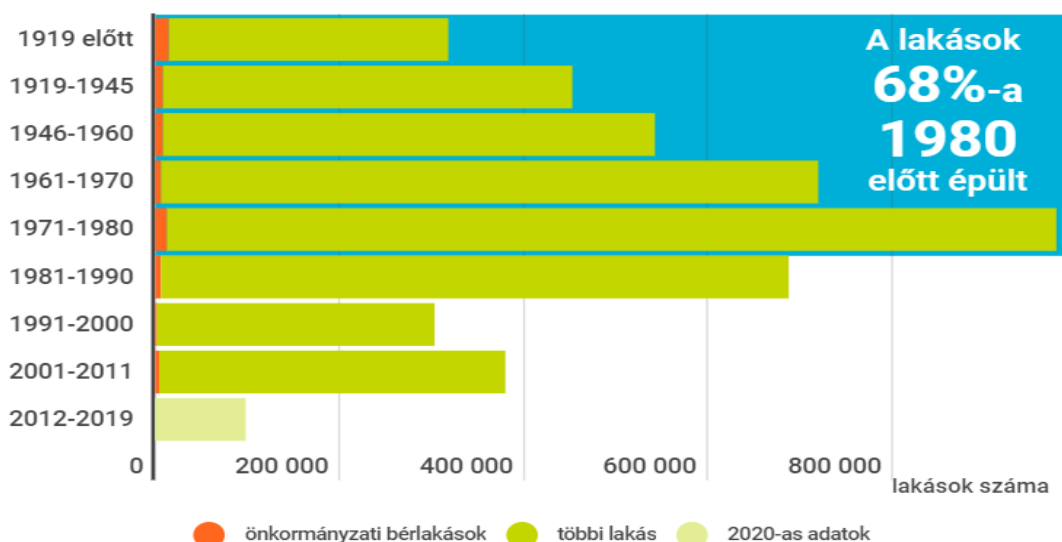
Ezzel szemben léteznek – jóval drágábban – olyan modern kályhák és kandallóbetétek, amelyeknek minimális a károsanyag-kibocsátásuk és egyidejűleg lényegesen jobb a hatásfokuk is. A vonatkozó szabványoknak megfelelően épített kályhák (pl. cserépkályhák) is nagyon hatékony fűtést biztosítanak.

Tömegek számára elérhetetlen kiadásokat jelentene mind a fűtőberendezést és kéményt korszerűsíteni, mind pedig lakóépületüket hőszigetelni. Katasztrofális következményei lehetnek annak, ha az energiaszegénységgel sújtott csoportok nem kapnak megfelelő támogatást a biztonsági és környezeti előírásoknak megfelelő lakhatási körülmények megteremtéséhez.

Lakásminőség és energiahatékonyság

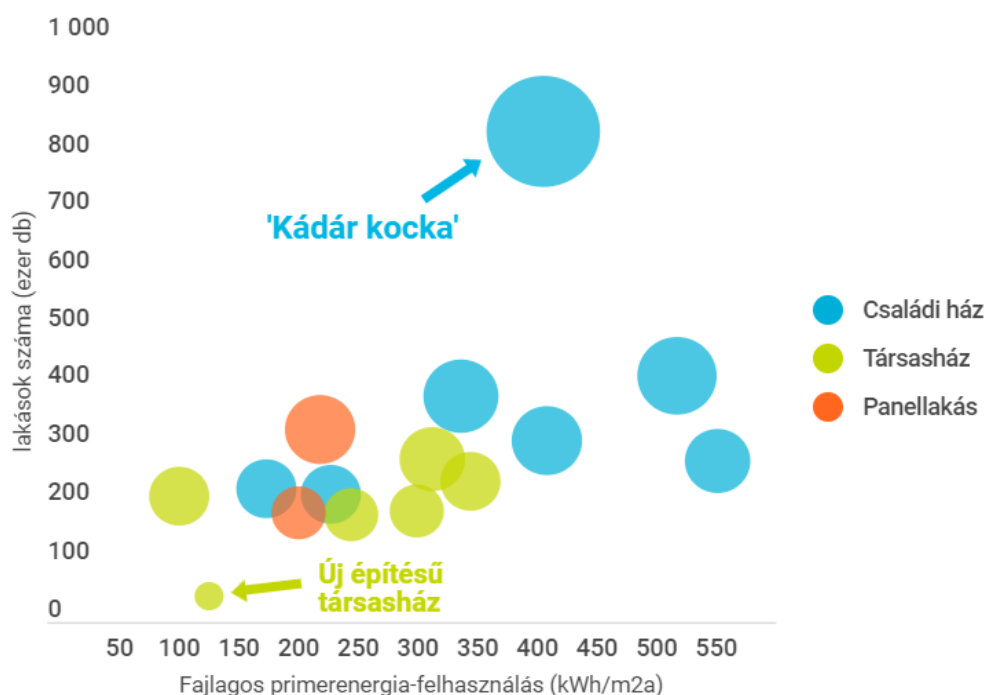
Az energiaszegénység egyik legmeghatározóbb tényezője a lakóingatlanok minősége és az energiafogyasztással kapcsolatos felszereltség. A régi lakóingatlanoknak általában rossz a hőszigetelésük; nagy hőveszteség távozik a falakon és a födémen keresztül. A nyílászárók állapota, minősége is sokat számít - egy rosszul záródó régi ablakon, bejárati ajtón számottevő meleg szökik ki a szabadba, míg a réseken bejövő huzat külön kellemetlenséget jelent. Ha a tető beázik, vagy nedvesednek a falak, megjelenhet a penészedés is. Az egyenetlen fűtés és a nem megfelelő szellőzés, szellőztetés tovább növelik ennek a kockázatát és egészségügyi problémákat is okozhatnak. Továbbá a fűtési rendszer és az elektromos készülékek típusa, kora és hatékonysága is meghatározó szerepet játszik az energia-költségek és a komfortérzet alakulásában.

A magyarországi lakásállomány túlnyomórészt elavult, azaz a lakóépületek tipikusan rossz energiahatékonyságúak, ami magas rezsiköltségekkel, széndioxid- és légszennyezéssel jár. A 2018-as, [Második Nemzeti Éghajlatváltozási Stratégia](#) szerint "[a] mintegy 4,3 millió lakást kitevő állomány 70%-a nem felel meg a korszerű funkcionális műszaki, illetve hőtechnikai követelményeknek."



8. Ábra: Lakások építési éve (2016; 2020). Forrás: [KSH, 2017](#); [KSH 2020](#).

A lakásállomány közel 70%-a 1980, az önkormányzati bérlakások 38%-a pedig 1945 előtt épült.¹¹¹ A rendszerváltás után nagyban lelassult a lakásépítések üteme, míg a régi épületek csak kis része lett felújítva. A legelterjedtebb lakástípus – majdnem minden ötödik lakóépület – az 1960-80-as években épült, a köznyelvben „Kádár-kockaként” ismert családi ház. Ebben az időszakban az energiahordozók árát mesterségesen alacsonyan tartották, ezért az energiahatékonyság nem volt meghatározó szempont a kivitelezésnél. Egy ilyen hőszigetelés nélküli épület kifűtése akár kétszer annyi energiát igényel négyzetméterenként, mint egy tipikus panellakásé, és négyszer annyit, mint egy 2000-es években épült (hőszigetelt) társasházé.

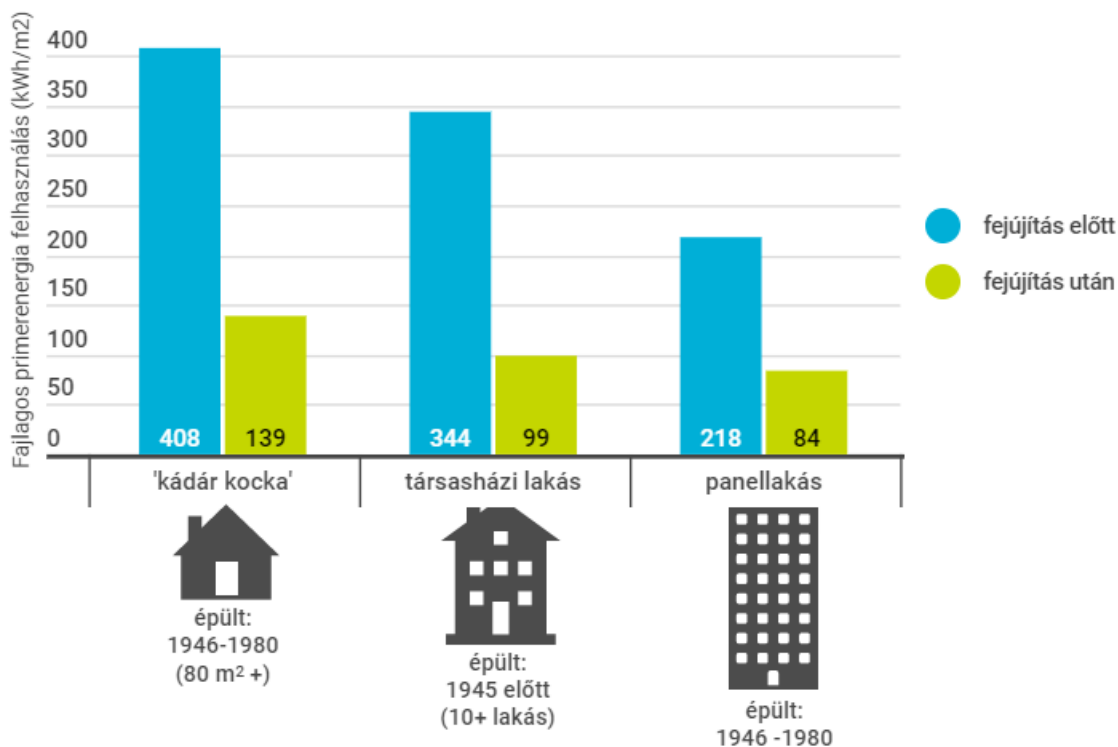


9. Ábra: Lakástípusok száma és energetikai jellemzői (2015). Forrás: [Nemzeti Épületenergetikai Stratégia, 2015](#).

Energetikai felújítások

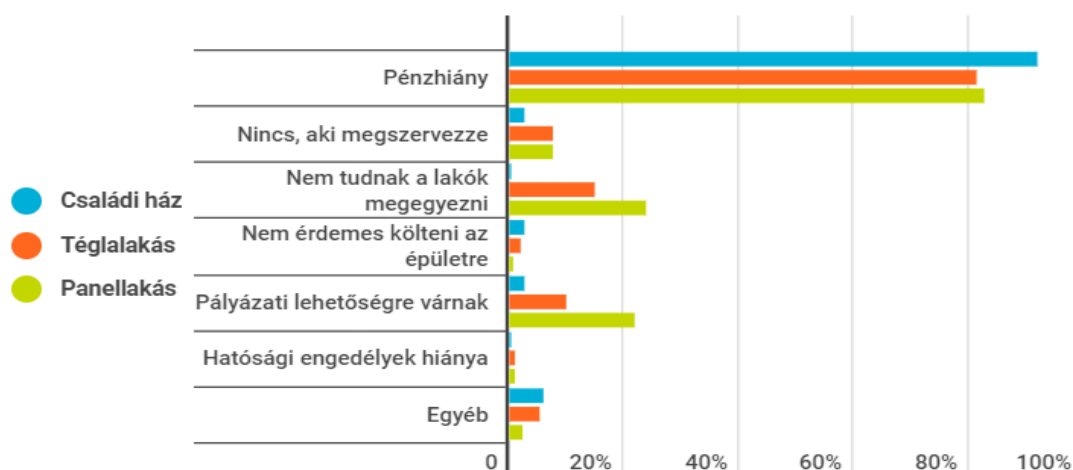
Egy szakszerűen kivitelezett teljes körű felújítás legalább felére csökkentheti egy régi lakóépület energiaigényét. Ezen kívül annak várható élettartama és a lakók komfortérzete is jelentősen javul. Ez azonban olyan szintű befektetést igényel, ami a legtöbb háztartás pénzügyi erőforrásait meghaladja. Tovább nehezíti a helyzetet az építőipar drágulása és a szakemberhiány.

¹¹¹ [KSH](#).



10. Ábra: Lakások energiafelhasználása teljes körű felújítás előtt és után. Forrás: [Nemzeti Épületenergetikai Stratégia, 2015.](#)

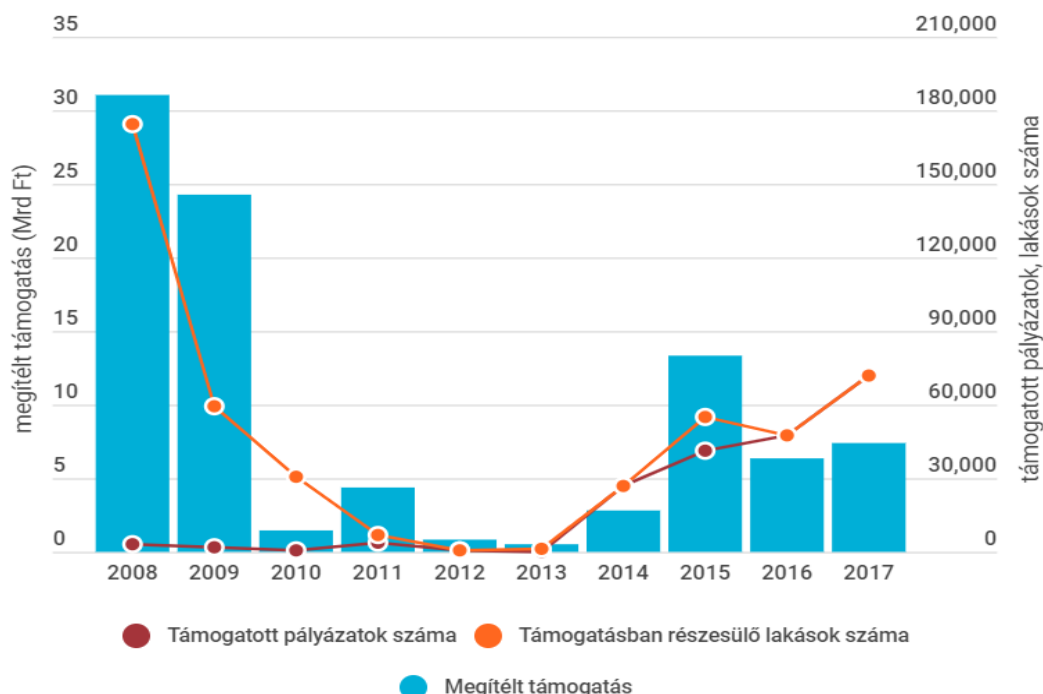
Az, hogy egy háztartás belefog-e egy felújításba, sok tényezőtől függ, de elsősorban az anyagi helyzet befolyásolja. Ezen kívül a társasházaknál akadályt jelent a lakók eltérő tulajdonviszonya és pénzügyi lehetőségei. Ezért is különösen fontos, hogy megfelelő támogatási lehetőségek álljanak a lakosság rendelkezésére. A pénzügyi támogatáson kívül az ehhez szükséges – műszaki, jogi, adminisztrációval kapcsolatos – információk eljuttatását is biztosítani kell.



11. Ábra: Az épületek felújítását akadályozó tényezők (2015). Forrás: [KSH, 2018.](#)

Az energetikai felújítások ösztönzésének leghatékonyabb módja a pénzügyi támogatási rendszerek széleskörű biztosítása, melyek részei a vissza nem térítendő források és a kedvezményes vagy kamatmentes hitelek. 2014 óta a lakosság számára elérhető felújítási pályázatok az Otthon Meleg Program keretében kerültek kiírásra. A programban 2018-ig 27 ezer háztartás részesült épület-energiahatékonyságot javító beruházásra irányuló támogatásban (épületek energetikai felújítása, nyílászárók cseréje, fűtéskorszerűsítés) és csaknem 150 ezer pedig

háztartási nagy gép cseréjére. 2008 óta kifejezetten családi házakra irányuló állami pályázati konstrukcióból összesen 2800 lakás részesült.¹¹² Az utolsó kiírás 2019-ben panellakásokra irányult, azóta a publikáció idejéig nincs meghirdetett program vagy elérhető információ a jövőbeli energetikai támogatásokkal kapcsolatban.



12. ábra: Energiamegtakarítást eredményező pályázati programok adatai a 2018. évi 22. héten (támogatásban részesült pályázatok). Forrás: [Második NÉS 2018](#).

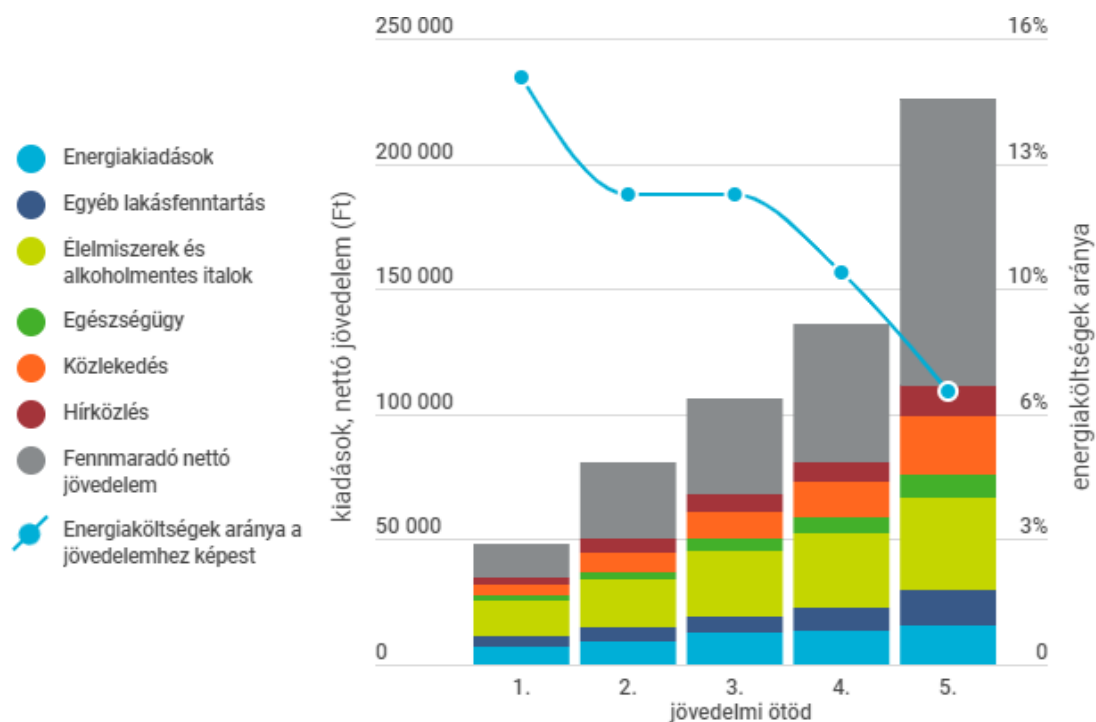
Az energia megfizethetősége

A lakhatási válság szoros összefüggésben van az energiaszegénységgel. A magánlakások nagy aránya miatt a háztartások átlagosan a lakásfenntartási költségeik csaknem 60 százalékát fordítják energiára.¹¹³ Minél alacsonyabb a jövedelme egy háztartásnak, annál valószínűbb, hogy jövedelmének nagyobb hányadát fogja energiára költeni, mint egy jobb módú család.

Az alapvető szükségletekre fordított kiadások után nagyon kevés pénzzel tudnak gazdálkodni a szegény családok. Ahhoz, hogy mindenre jusson, vagy visszavesznek az energiafogyasztásukból, vagy ha ez nem megoldható (pl. kisgyerek van a családban), az egyéb (ruházkodás, élelmiszer, gyógyszer, stb.) kiadásokat fogják vissza.

¹¹² [Második Nemzeti Éghajlatváltozási Stratégia, 2018.](#)

¹¹³ [KSH.](#)

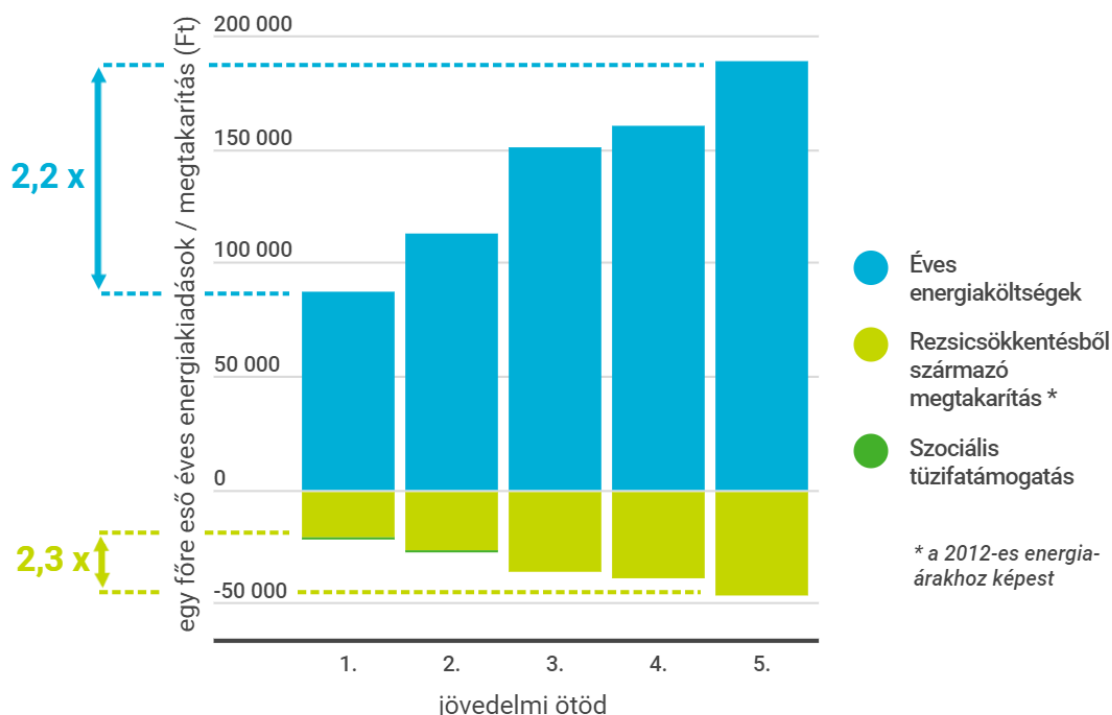


13. ábra: Egy főre jutó éves havi kiadások és a fennmaradó nettó jövedelem a jövedelmi ötötdökben (2018). Forrás: KSH.

Az energiakiadásokat természetesen csak korlátozott mértékig lehet visszafogni, és amennyiben egy háztartás jövedelme nem elegendő, vagy egyéb váratlan kiadások jelentkeznek, tartozást kezdenek felhalmozni a szolgáltatóknál. A Magyar Energetikai és Közmű-szabályozási Hivatal nyilvántartása szerint jelenleg hozzávetőlegesen 500 ezer fogyasztónak van 60 napon túli befizetési hátraléka.¹¹⁴

Az alacsony jövedelmű családok – tipikusan rossz energiahatékonyságú lakásuk ellenére is – kevesebb pénzt költenek energiára, mint a jobbmódúak. A 2013-ban érvénybe lépett rezsicsökkentés három lépésben, szociális helyzettől függetlenül egységes arányban csökkentette a lakossági energiaárakat, amely a többet fogyasztó, magasabb jövedelműeknél eredményezte a legnagyobb megtakarítást. Így ráadásul megnövekedett az energetikai beruházások megtérülésének ideje, csökkentve a beruházási kedvet azoknál, akiknek erre lenne anyagi lehetősége.

¹¹⁴ Forrás: MEKH, 2020. Habitat adatkérés



14. ábra: Egy főre jutó éves energiakiadások és a rezsicsökkentésből és szociális tűzifa támogatásból származó megtakarítások (2017). Forrás: KSH, NFH, MEKH, Habitat, saját számítás.

Az ötödik – legmódosabb – jövedelmi ötödbe eső emberek átlagosan 2,5-szer annyit költenek energiára, mint az első - legszegényebb - ötödbe esők (KSH). A rezsicsökkentésből származó megtakarítás ennél is nagyobb arányban kedvezett a legtehetősebbeknek - 2,9-szer annyi pénzt spóroltak meg 2017-ben a 2012-es energiaárakhoz képest, mint a legszegényebbek.

Mivel a szilárd tüzelőanyagok árát nem szabályozták, az elmúlt években ez jelentősen meg is növekedett (lásd 13. ábra) – különböző okokból kifolyólag az eddignél nagyobb mértékben –, így a rászoruló családok nagy része alig érzékelte a rezsicsökkentés hatását. Ráadásul 2015-ben megszűnt a központi lakásfenntartási támogatás,¹¹⁵ amely a rezsicsökkentéssel ellentétben szociálisan célzott volt.

A kormány által nyújtott szociális tüzelőanyag-támogatás hivatott enyhíteni a szilárd tüzelőanyagokkal fűtők kiadásait. Ez azonban nagyon sok rászoruló háztartást nem ér el: erre csak az 5000 fő alatti települések pályázhatnak – miközben Budapesten is számos háztartás fűt fával –, ráadásul az elnyert támogatás szétosztásához nincsenek egyértelmű, központilag meghatározott feltételek. Ezt az egyes önkormányzatok döntenek el, lehetőségeik és egyedi szempontjaik alapján.¹¹⁶

Környezet és energiaszegénység

A lakóépületek megépítése és működtetése során felhasznált alapanyagok és energia jelentős üvegházhatású gáz kibocsátást és egyéb környezeti károkat okoz. Ezek egyrészt közvetlen káros hatásokkal járnak, mint például a korszerűtlen kályhákból kiáramló légszennyezés. Másrészt a fosszilis energiahordozók használatán keresztül a klímaváltozás összetett és romboló folyamatát erősítik, vagy a bányászat és egyéb ipari tevékenységek következtében akár a világ másik végén okoznak természeti vagy társadalmi károkat. Az alacsony jövedelmű háztartások energiafogyasztása tipikusan alacsonyabb, mint a jobbmódúaké, míg ezzel egyidejűleg nehezen férnek

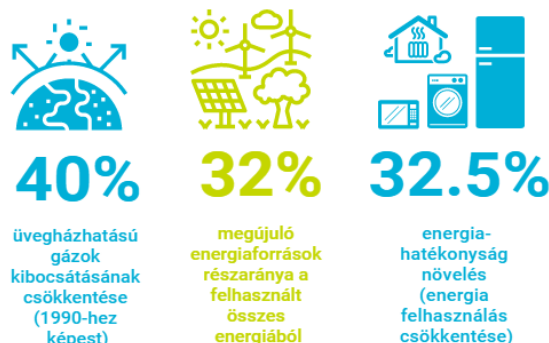
¹¹⁵ Lásd: Habitat korábbi jelentései.

¹¹⁶ Bajomi A. Zs. (2018): [A szociális tüzelőanyag-támogatás Magyarországon](#). Habitat for Humanity Magyarország, Budapest.

hozzá a korszerű, energiahatékony és környezetkímélő megoldásokhoz - ami tovább mélyíti az energiahasználat színvonalának különbségeit a különböző társadalmi csoportok között.

Klímacélok

Az Európai Unió 2030-ra ambiciózus – bár számos szakértő és szervezet szerint még így sem elégséges – célszámokat tűzött ki. A 2020-as 10%-os célszámot különösebb erőfeszítések nélkül tudta elérni Magyarország – mivel ez a 1990-es évhez van viszonyítva, a hazai ipari termelés pedig a rendszerváltozás után jelentősen csökkent. Azonban az elmúlt évtizedben az üvegházhatású gázkibocsátás nem csökkent.¹¹⁷ A 2030-as, 40%-os célhoz már nagyszabású beavatkozások szükségesek, különösképpen, ha el szeretnénk érni 2050-re a karbonsemlegességet, melyre ígéretet tett a kormány az új [Nemzeti Energia- és Klímatervben](#).



15. ábra: 2030-ra vonatkozó EU klímacélok.

Forrás: [Európai Tanács](#).

A felhasznált megújuló energiaforrások nagyjából 80%-a szilárd biomasszából (elsősorban tűzifából) származik;¹¹⁸

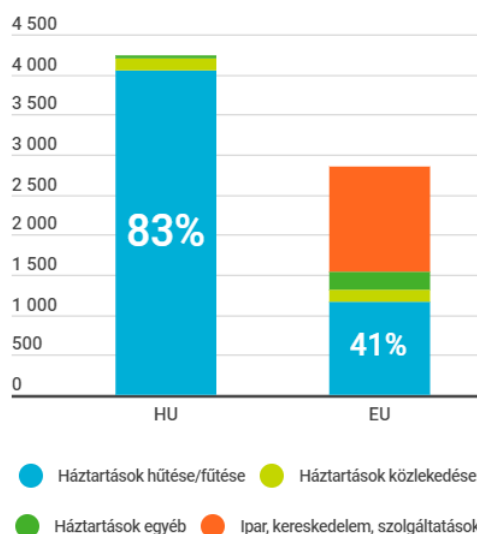
ezt túlnyomó részt a háztartások súlyosan légszennyező fűtése teszi ki, míg a fennmaradó erőművi felhasználás hatékonysága gyakran nagyon alacsony. Így az az ellentmondásos helyzet áll fenn, hogy a klímacélokban elfogadott megújulóenergia-arányokat javarészt káros, nem fenntartható módon teljesítjük.

Magyarországon az összes üvegházhatású gáz kibocsátásának negyede a háztartásokhoz köthető – elsősorban a fűtéshez és a közlekedéshez. **Ahhoz, hogy a klímaváltozás katasztrofális következményeit elkerüljük, biztosítani kell a szegénységben élők hozzáférését is az energiahatékony és környezetkímélő - azaz fenntartható - technológiákhoz és lakhatáshoz.**

Légszennyezés

A lakossági szilárdtüzelés az egyik legfőbb forrása a magyarországi légszennyezettségnek. Ennek fő okai a rossz minőségű tüzelőanyagok (nedves fa, lignit és hulladékok), a rossz hatásfokú tüzelőberendezések és a hőszigetelés nélküli épületek.

Az egészségre egyik legkárosabb légszennyező anyag a PM2.5 szálló por, mely 2,5 mikronnál apróbb részecskékből áll, ezért könnyen bekerül a tüdő hörgőcskéibe és a véráramba. A PM2.5 kibocsátás több mint 80 százalékaért a háztartási szilárdtüzelés felelős Magyarországon – az EU-átlag 41 százalék; az egy főre eső átlagos szállópor-kibocsátás pedig a magyarországinak kevesebb, mint harmada.¹¹⁹ A magas légszennyezettség miatt jelenleg is folyik [bíróági eljárás Magyarország ellen](#).



16. ábra: Egy főre eső PM2.5 kibocsátás (2017, kg). Forrás: [Eurostat](#).

A légszennyezés mértéke csak akkor csökkenhet lényegesen, ha széles körben elérhető támogatások biztosítják a korszerűbb, kevésbé szennyező fűtési módokra való áttérést.

¹¹⁷ [Eurostat](#).

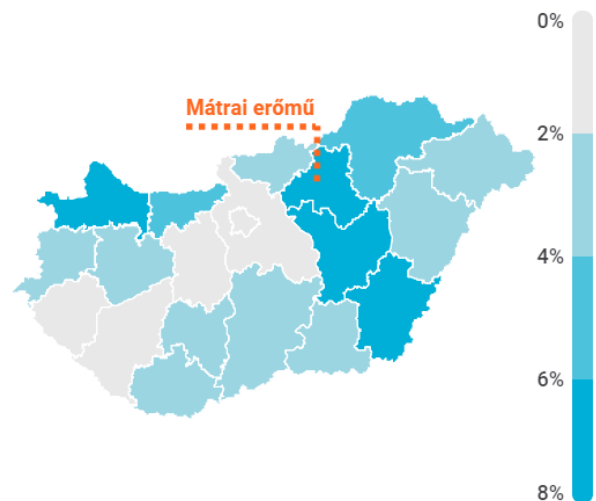
¹¹⁸ [MEKH](#).

¹¹⁹ [Eurostat](#).

Széntüzelés

Magyarország energiaellátásában jelentős szerepet játszanak a magas üvegházhatású gáz kibocsátást és légszennyezést okozó szilárd fosszilis energiahordozók, azaz a szénfélések. Ezek legkörnyezetszennyezőbb felhasználási módja a lakossági, azaz a közvetlenül kályhákban történő elégetés, mivel így a távozó füst semmilyen tisztításon, szűrésen nem esik keresztül. Magyarországon, amikor lakossági széntüzelésről beszélünk, akkor jellemzően sajnos a barna-és feketekőszénnél sokkal rosszabb minőségű, magas károsanyagkibocsátású lignitről van szó valójában.

A lignitkitermelés Magyarországon a Mátrai erőmű vonzáskörzetében történik elsősorban, külszíni kifejtésben. Az összes szénelapú primerenergia felhasználás kb. 6%-a származik a lakossági fűtésből,¹²⁰ amely óriási környezeti és egészségügyi károkat okoz, Magyarországon elsősorban a Sajó völgyében.¹²¹ Országosan több mint 100 ezer háztartás fűt szénnel (KSH). Sajnos egyre több önkormányzat vásárol és oszt szét lignitet az elnyert szociális tüzelő keretéből.¹²²



17. ábra: Szénnel fűtő háztartások aránya megyénként (2016). Forrás: KSH.

Egészségügyi kockázatok

Otthonunk minősége és a benne használt berendezések jelentősen kihatnak közérzetünkre, sőt, ezek egészségünk alapfeltételei. Az energiaszegénység számos egészségügyi kockázattal jár együtt, amiket az úgynevezett szegénységi csapda tovább erősít – az alacsony jövedelmű háztartások nagyobb eséllyel élnek rossz minőségű ingatlanban, használnak szilárd tüzelést, és alacsony jövedelmükből kevésbé férnek hozzá az egészségügyi szolgáltatásokhoz.

A szálló por által okozott légúti és érrendszeri betegségek következtében egy európai polgár átlagosan 8 hónapot veszít az életéből.¹²³ Magyarországon évente több mint 12 ezer ember korai haláláért teszik felelőssé a porszennyezést, mely világszinten is az egyik legmagasabbnak számít népességre vetítve. A WHO becslése szerint a légszennyezés gazdasági kára az ország GDP-jének 19%-át is felemésztheti - elsősorban a csökkenő munkaerőpiaci termelékenység és az egészségügyi ellátások költségei miatt. A légszennyezés a legnagyobb egészségügyi kockázatot a gyerekek, idősek és krónikus betegségben szenvedők számára jelenti.

A légszennyezésen kívül a nedves, penészes lakóterek is fokozzák a légúti megbetegedések (például asztma) kockázatát. A penészedést egyrészt a vizesedő falak, beázó tetők okozzák, másrészt az egyenetlenül kifűtött terek és a szellőztetés hiánya. Nem utolsósorban a mentális egészségre is kihatnak a rossz lakhatási körülmények, és a számlák befizetésével/elmaradásával járó aggodalom és szorongás.

Szélsőséges esetek

Magyarországon átlagosan 230 ember hal meg évente a túlságosan nagy hideg következtében, azaz kihűlésben (hipotermiában). Ennek feltehetően akár kétharmada otthon, fűtetlen lakásban történik.¹²⁴ Második leggyakoribb

¹²⁰ MEKH.

¹²¹ elosztoprojekt.hu

¹²² atlatszo.hu

¹²³ EEA.

¹²⁴ KSH.

a hajléktalanságban élők utcán történő kihűlése. Ezek a halálok megelőzhetőek lennének az alapvető lakhatás és energiaszükségletek biztosításával mindenki számára.

Az energiaszegénységhez fűződő jelenleg elérhető támogatások

Védendő fogyasztói státusz

Közüemi hátralékok esetén – bizonyos rászorultsági feltételeknek megfelelés mellett – igényelhető a védendő fogyasztói státusz. Ez haladékot és részletfizetési lehetőséget nyújt a tartozás törlesztéséhez, azonban kedvezményt, egyéb támogatást nem biztosít. A törlesztés és a jövőbeli tartozások elkerülése céljából a szolgáltatók gyakran előrefizetős mérőórákat („kártyás órákat”) telepíthetnek, melyek előnyeik mellett növelhetik is a fogyasztók sérülékenységét. Amennyiben egy háztartásnak nincs módja feltölteni az egyenlegét, gyakorlatilag megszűnik a hozzáférése a hálózathoz.

Rezsicsökkentés:

A 2013-ban érvénybe lépett rezsicsökkentés három lépésben, szociális helyzettől függetlenül, egységes arányban csökkentette a lakossági energiaárakat. Míg a NEKT-ben ez az egyik fő energiaszegénységi intézkedésként jelenik meg az állam részéről, a korábban említett okok miatt nem nevezhető hatásos beavatkozásnak. Ráadásul 2015-ben megszűnt a központi lakásfenntartási támogatás, amely a rezsicsökkentéssel ellentétben szociálisan célzott volt.

Szociális célú tüzelőanyag támogatás

A szociális tüzelőanyag-támogatási programba az 5 ezer főnél alacsonyabb lakosságszámú települések önkormányzatai pályázhatnak, az így elnyert összegből pedig fűtőanyagot vásárolnak, amelyet helyileg meghatározott feltételek szerint osztanak szét a rászoruló háztartások között. 2018 óta a program kerete elérte az 5 milliárd forintot. Az elosztás méltányos módja – mind országos, mind helyi szinten – megkérdőjelezhető.¹²⁵ Szintén aggasztó, hogy 2014 óta a tűzifán kívül barnakőszénre is lehet fordítani ezt a forrást. Ez azért probléma, mert a szénfészesek a legszennyezőbb és a leginkább egészségkárosító fűtőanyagok – főleg szűrőkkel nem rendelkező kályhában elégetve. Ezek a támogatások összesen félmilliárd forintot tesznek ki az összes támogatásból.¹²⁶ Kezdetben 84 önkormányzat élt ezzel a lehetőséggel, 2019-ben viszont már 252-re nőtt a számuk.

Otthon Melege Program

A 2014-ben indult Otthon Melege Program pályázat útján nyújtott állami támogatást a lakossági energetikai felújításokhoz, elsősorban, hogy a lakóépületek, a háztartások energiahatékonyságát javítsák. 2014 és 2017 között a lakások kevesebb, mint 1 százalékán – 27 ezer lakáson – hajtottak végre energiahatékonyságot javító beruházást. Ide tartozik az épületek energetikai felújítása, a nyílászárók cseréje vagy a fűtőkorszerűsítés. Mivel ezekhez a támogatásokhoz előfinanszírozásra és jelentős önrészre volt szükség, az alacsony jövedelemmel rendelkező háztartások nem tudtak részt venni a programban. [2020-ban \(a kiadvány szerkesztésének lezárultáig\) még nem jelent meg pályázati kiírás](#), a jövőbeli lehetőségekről pedig nem érhető el információ.

Koronavírus-járvány és energiaszolgáltatások: Az energiaszolgáltatók a magyarországi koronavírus-járvány kezdetén felfüggesztették lakossági ügyfeleiknél a tartozások miatti kikapcsolásokat. A moratórium átmeneti segítséget jelentett azok számára, akiket lakásvesztés fenyegetett volna a járvány ideje alatt. Nem érintette azonban ez a segítségnyújtás az egyik leginkább kitettnek számító fogyasztói csoportot, az előrefizetős mérőórákat használókat, pontosan az előrefizetés elvéből adódóan. Helyzetükre [a Habitat is felhívta a döntéshozók figyelmét](#),

¹²⁵ Bajomi A. Zs. (2018): [A szociális tüzelőanyag-támogatás Magyarországon](#). Habitat for Humanity Magyarország, Budapest.

¹²⁶ [atlatso.hu](#)

illetve [petíciót indított](#), hogy a kormány a koronavírus-járvány, vagy egy esetleges hasonló krízishelyzet idején egyszeri, legalább 12 ezer forintos rezsitámogatást biztosítson minden magyarországi fogyasztónak.

Javaslatok

Központi lakhatási támogatás visszaállítása: Újra jöjjön létre egy központi normatív lakásfenntartási támogatás, amely a háztartások jövedelmi helyzete és lakásfenntartási költségei alapján nyújt segítséget a rászoruló háztartásoknak.

„Progresszív” energiaárak bevezetése: A jelenlegi rezsicsökkentés helyett a háztartási energiaárak fogyasztási mérték szerinti sávos árazását javasoljuk. Ebben a legolcsóbb – vagy ingyenes – sáv biztosítsa a legalapvetőbb energiaszükségletek (például a világítás) kielégítését, a középső sáv(ok) a piaci árak megfelelően legyenek beárazva, a legdrágább sáv pedig a túlfogyasztásból származó energiafelhasználást sújtsa többletköltséggel. Így finanszírozható az alsó sáv támogatása, ugyanakkor növekedne az energiahatékonysági felújításokra való hajlandóság azok körében, akik külső támogatás nélkül is megengedhetik ezt a befektetést.

Célzott lakásfelújítási támogatások: Hosszútávú, kiszámítható, egymásra épülő és differenciált lakossági energetikai felújítási programokra van szükség. Az európai uniós klímacélok eléréséhez jelentősen csökkenteni kell a lakóépületek energiafelhasználását, és növelni a tiszta energiához való hozzáférést, melyhez ráadásul várhatóan nagyszabású támogatási keretet fog biztosítani az Európai Unió. A jelenleg is folyó pénzügyi tervezések kiemelt szempontja az „igazságos átmenet” (*Just Transition*), mely azt is jelenti, hogy biztosítani kell a rászoruló rétegek hozzáférést a korszerűbb, környezetkímélőbb megoldásokhoz. A következő ciklusban kiírt Operatív Programoknak tartalmazniuk kell olyan támogatási elemeket, amelyek az elavult ingatlanokban élő, alsó jövedelmi rétegeket célozzák. Ebbe tartoznak a vissza nem térítendő támogatások, kamatmentes hitelek, és az optimalizált önerő és előfinanszírozási konstrukciók.

Szociális tüzelőanyag-támogatás: A támogatás központi és helyi elosztási szabályait összhangba kell hozni. A szilárd tüzelőanyag-támogatásra rászorulókat körét kívánatos volna központilag meghatározni, és a rászorultsági elveket erősebben érvényesíteni. Az önkormányzatok elsősorban a támogatás szétosztásáért és az elosztás korrigálásáért legyenek felelősek. Szükséges továbbá bevezetni a tüzelő minőségére vonatkozó szabályozást: a kiosztott fa nedvességtartalmát maximum 25 százalékban limitálni, illetve a széntermékekre való pályázás lehetőségét megszüntetni. A támogatási keretnek ki kell terjednie a tüzelő szállítási költségeire, hogy ez ne az önkormányzatot terhelje.

Fűtőkorszerűsítés: A lakóépületek teljeskörű energetikai felújításán kívül a lakások fűtőkorszerűsítését kiemelten támogatni kell, legfőképp a szilárdtüzelésű kályhák lecserélését. 2022-ben az EU [Ecodesign szabályozásának](#) keretében a legmagasabb légszennyezést okozó – és egyben a legmegfizethetőbb – tüzelőberendezéseket kivonják a piaci forgalomból. Ahhoz, hogy ez az elsősorban a legszegényebbeket sújtó intézkedés ne okozzon súlyosan káros következményeket, nagyszabású kályha- és kéménycsere programra van szükség.

Fogyatékos emberek lakhatási helyzete, akadálymentesség a fővárosban, és azon kívül

Kovács Vera¹²⁷

Fogyatékos emberek a társadalomban

Az, hogy a lakhatás emberi jog, az [európai jogok szociális pillére is](#) kimondja. Ez azt jelenti, hogy a személyeket nem lehet megfosztani a szociális védelemhez való joguk értelmében a lakhatáshoz, vagy lakhatási támogatásokhoz való hozzáférésüktől.

Ehhez képest ma Magyarországon a fogyatékos emberek¹²⁸ nagy részének csorbul a lakhatáshoz való joga. A fogyatékos személyek közel harmada nem családháztartásban, és nagyjából minden tizedik fogyatékos ember intézményi háztartásban élt a [2011-es népszámlálási adatok](#) szerint. Eközben 253 ezer családban, nagyjából minden tizedikben, élt a cenzuskor fogyatékos személy. Ha azonban a fogyatékos emberek lakhatásával kapcsolatban szeretnénk megállapításokat tenni, akkor először fel kell tenni a kérdést: kik a fogyatékos emberek, és hányan vannak?

A KSH statisztikai eltérő módszerek szerint közölnek adatokat arról, hogy kik a fogyatékos személyek, és hányan vannak. A legutóbbi népszámlálási adatok szerint idehaza 490578 ember élt valamilyen, enyhébb vagy súlyosabb fogyatékossgal, ez a szám 2016-ra a [KSH mikrocenzus](#) felmérése szerint 408021 ezer főre csökkent. A magyar társadalom nagyjából öt százaléka számíthat fogyatékos személynek, de ennél többen tapasztalnak korlátozottságot a társadalmi részvételük valamilyen területén megváltoztathatatlan tulajdonságuknál fogva. A fogyatékos népesség csaknem fele, 235 ezer fő mozgáskorlátozott.¹²⁹ Ez az arány a létszám csökkenésével sem változott. A mozgáskorlátozottak közül egyébként 150 ezren családban éltek a cenzuskor.

Szinte mindenkinek lehetne az ismerősei között fogyatékos ember, és bármelyikünk találkozhatna rendszeresen a hétköznapiakban az érintettekkel. Az, hogy ez nem így van, már a probléma része. A fogyatékos személyek gyakorta láthatatlanok, és bár csökkenő számban és arányban, mégis indokolatlanul sokan élnek mind a mai napig intézményi háztartásokban, míg mások, akik viszont rászorulnának az intézményi ellátásra, mégis kiszorulnak onnan a férőhelyek szűkössége és elosztása miatt.

Fontos látnunk azt, hogy a fogyatékos, és különösen a mozgáskorlátozott emberek esetében a lakhatás kérdése nehezen vizsgálható a tágabban értelmezett társadalmi környezettől függetlenül: a környezet fizikai akadálymentessége,¹³⁰ a támogató szolgáltatások jelenléte, vagy azok hiánya, a fogyatékosokból eredő extra kiadások elismert, vagy elhanyagolt volta meghatározza a fogyatékossgal érintett emberek iskolába járási,

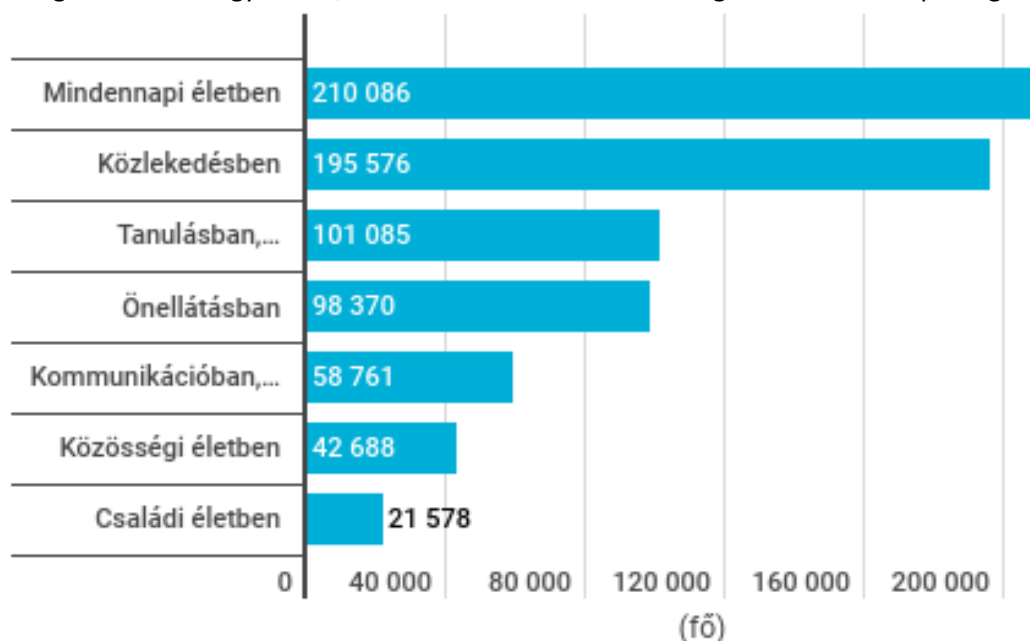
¹²⁷ Utcáról Lakásba! Egyesület, ELTE Szociológia Doktori Iskola, Szociálpolitika Program

¹²⁸ Fontos a szóhasználat kérdése: a fogyatékos emberek kifejezést preferálom, mert az emberi jogi megközelítéssel egybecseng a fogyatékos szó jelzőként való használata az ember, mint főnév mellett. Kerülöm a fogyatékos szó főnévkénti használatát, és kerülöm a fogyatékkal élő kifejezést is, annak természetes nyelvtől idegen, megkülönböztető jellege miatt. Az ábrák elnevezése a pontos hivatkozások érdekében ettől eltérhet (a szerk.).

¹²⁹ [KSH, 2011-es népszámlálás](#).

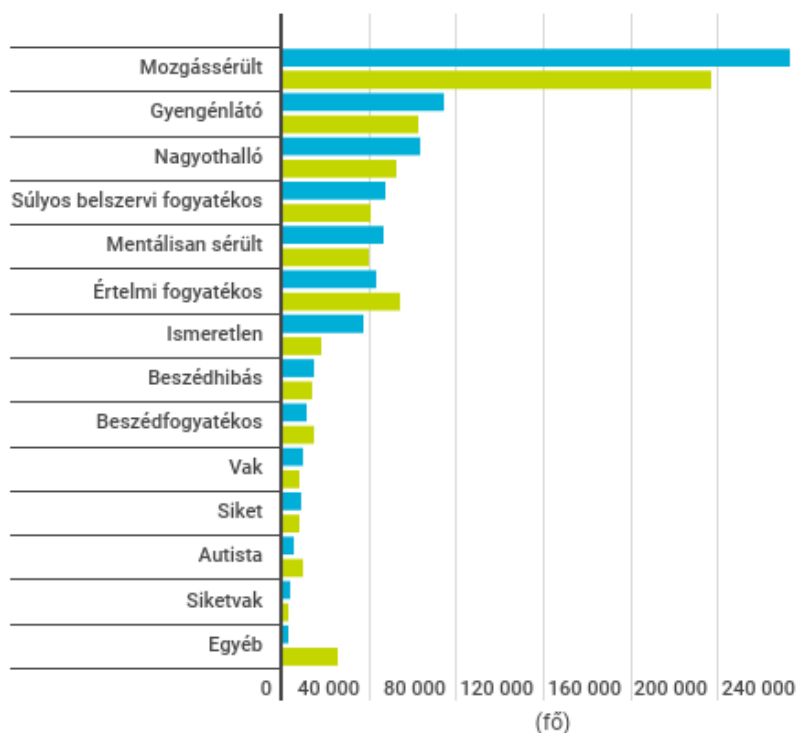
¹³⁰ Az akadálymentesítés a fogyatékkal élők számára olyan feltételek biztosítását jelenti, mely kiküszöböli azokat a hátrányokat, melyeket fogyatékossguk miatt el kell szenvedjenek.

munkába állási, és társadalmi részvételi lehetőségeit. Épp ezért a jelen fejezetben lakhatási fókusszal, de tágabb értelmezésben foglalkozunk a fogyatékos, és azon belül különösen a mozgáskorlátozott népesség helyzetével.



1. ábra: A fogyatékossgal élők az akadályozottság típus szerint (2011). Forrás: KSH.

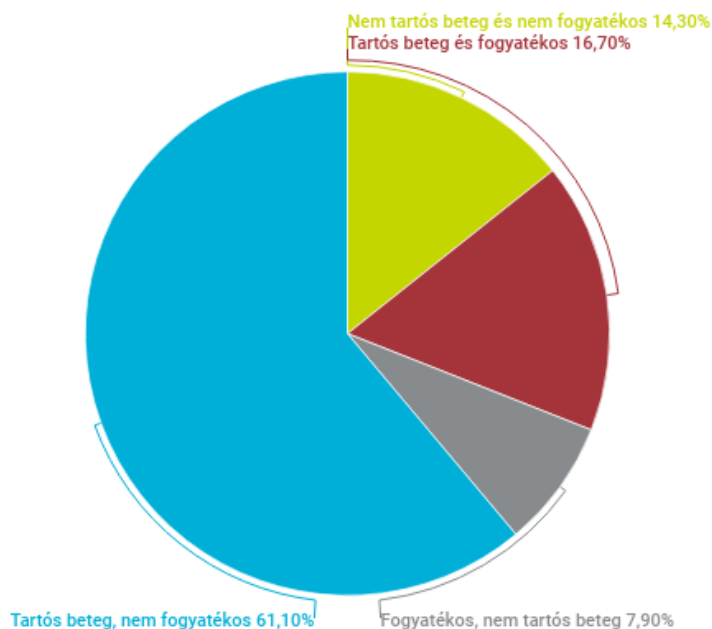
Jelen összefoglalóban közlünk ugyan adatokat a fogyatékos népesség egészének lakhatási helyzetével kapcsolatban is, azonban többféle ok miatt célszerűnek látjuk, ha a fizikai akadálymentességre, és a mozgáskorlátozott emberek lakhatási helyzetére fókuszálunk. Ez egyrészt azért is fontos, mert a fogyatékos emberek nagyjából fele mozgáskorlátozott, és azért is, mert ez az az érintetti kör, akiknek a lakhatását nem csak a lakás- és jövedelmi helyzetük, de a külső környezet akadálymentessége is meghatározza. Fontos még szem előtt tartani, hogy a társadalom előregedésével egyre nagyobb arányban lesznek jelen az [öregedés során szerzett](#) mozgás- és érzékszervi fogyatékossgok a társadalomban. A fogyatékossgok az életünk során, ahogy egyre tovább élünk, egyre valószínűbb, hogy érintenek majd minket. Az idős emberek minél hosszabban tartó önállóságának, társadalmi részvételük fenntartásának megőrzése szempontjából is kulcsfontosságú a hozzáférhetőség.



2. ábra: A fogyatékossgal élők az akadályozottság típus szerint (2011).
Forrás: KSH, Népszámlálás, 2011; Mikrocensus, 2016.

valószínű, hogy az önbevallásos kérdések során ez a népesség emiatt kevésbé érdekelt abban, hogy fogyatékosként azonosítsa önmagát. Ugyanakkor az, hogy a két adatfelvétel közötti időszakban érzékelhetően nőtt az értelmi fogyatékosok, és különösen pedig az autisták létszáma (11 ezer fővel, 25%-kal, illetve 3800 fővel, 74%-kal), abszolút a szemléletváltozásra, és diagnosztikai fejlődésre utal. A fogyatékos népességben belül a legállandóbb a mozgás- és érzékszervi fogyatékosok száma és aránya.

Azt ugyanakkor, hogy ki számíthat fogyatékosnak, nem csupán egy diagnózis mondja ki. A csupán medikális szemlélet meghaladottságát igazolja, hogy a megkérdezett fogyatékos személyek ötöde jelezte azt, hogy az egészségi állapotuk nem jelent a számukra korlátozottságot, harmaduk fejezte ki, hogy számukra az egészségi állapotuk is korlátozottságot jelent. Ugyanakkor a lakosság egy másik, jelentős része, másfélmillió ember, akik jó része nem fogyatékos személy, szintén azt jelezte, hogy az egészségi állapota számára korlátozólag hat.¹³²



3. ábra: Az akadályozottak megoszlása fogyatékossg és tartós betegség szerint (2016). Forrás: KSH, Mikrocensus, 2016.

¹³¹ 24/2015. (II. 20.) Korm. rendelet.

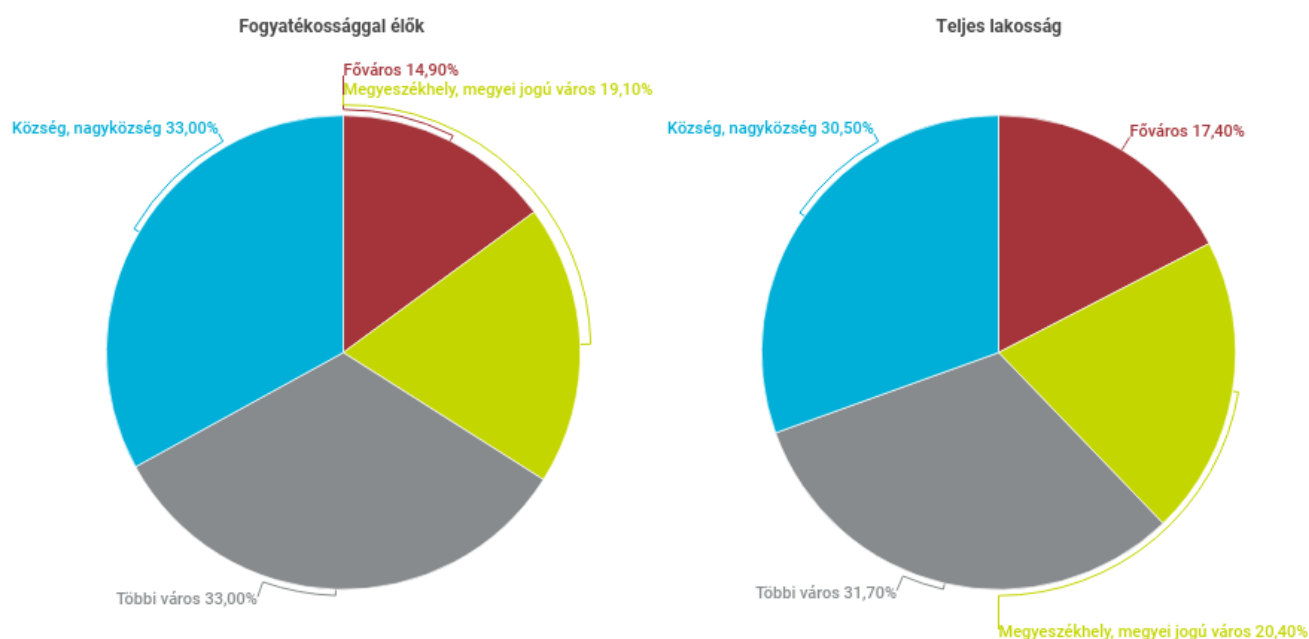
¹³² KSH, Mikrocensus, 2016.

A fogyatékos személyek lakhatása nehezen vizsgálható külön a társadalmi részvételük lehetőségeitől.

A fogyatékos emberek, különösen a mozgáskorlátozott emberek számára az önálló lakhatáshoz fizikai akadálymentesség, és a magas szintű oktatáshoz való hozzáférés, valamint az otthonközeli szolgáltatások jelentik a kulcsot. **Önmagában tehát az, hogy az érintettek túlnyomó többsége nem intézményi háztartásban él, nem azt jelenti, hogy jelenleg is már önállóan tud lakni, és képes biztosítani a maga számára a társadalmi részvétel feltételeit.** Hogy mit tesz mozgáskorlátozottként önállóan élni, jól mutatja Hruskó Erika kerekesszékes aktivista példája: "[a] lakhatás a fejem felett megvan, de az egyéb szükségleteimet nagyon nehéz megoldani. És hát volt olyan lakótársam, aki ott lakott ugyan, de reggeltől estig dolgozott, ezért az összes barátomat, ismerősömet be kellett vonnom az ellátásomba."¹³³

Jellemző probléma még, hogy a fogyatékos személyek jelentős része, gyakran olyanok is, akik fizikai ellátásra nem szorulnak, nem tudnak elköltözni a származási családjukból, és szüleik élete végéig velük élnek. "sajnos apa halála egyre gyakrabban foglalkoztat. Apukám felesége hazaköltözik a saját lakásába, én pedig vagy találok valakit, aki velem él, és segít nekem, vagy a lakásért cserébe valahová biztosan tudok menni."¹³⁴

A fogyatékos emberek nagyjából negyede hajadon státusú volt a 2011-es censzuskor, azonban sokszor a házasságot kötők sem tudnak elköltözni otthonról. Akár olyannyira alkalmatlan körülmények közül sem, hogy az otthonuk elhagyása is gondot jelent a számukra. (az [Önállóan Lakni, 2016](#) kutatás kérdezettjeinek körében 200 fő közül tízen jelezték, hogy nem szokták elhagyni az otthonukat). Az önálló háztartás megalapításában a gazdasági hátrányok, és az akadálymentes lakáspiac hiánya egyaránt komoly szerepet játszanak. **Gyakorlatilag nincsen adat és kutatás a lakáspiacon megjelenő ingatlanok akadálymentesítettségi helyzetéről.** Arról azonban igen, hogy milyen településeken élnek a fogyatékos személyek: a megyénkénti és településtípusonkénti bontás sokat elárul az érintettek valós helyzetéről, különösen akkor, ha összevetjük azt az akadálymentes környezet, és intézmények elérhetőségével, valamint az érintettek gazdasági aktivitásával is.



4. ábra: A fogyatékossgal élők és a teljes népesség megoszlása településtípus szerint (2016). Forrás: [KSH, Mikrocenzus, 2016](#).

¹³³ A bemutatott idézetek az *Önállóan Lakni* című, a Közélet Iskolájával folytatott, mozgáskorlátozott emberekről szóló 2016-os részvételi kutatásból származnak. A továbbiakban: [Önállóan Lakni, 2016](#).

¹³⁴ Uo.

A mozgáskorlátozott emberek gazdasági aktivitása, jövedelme, és iskolai végzettsége mind alacsonyabb a teljes népesség átlagánál. Jelenleg a főváros az egyetlen olyan országrész, ahol a közösségi közlekedés járművei, a közintézmények, munkahelyek elég nagy arányban hozzáférhetőek ahhoz, hogy ez ne így legyen. Ugyanakkor az érintettek a népesség egészéhez képest kisebb arányban élnek a fővárosban. A KSH kimutatása szerint a fogyatékos emberek lakáskörülményei rosszabbak, lakásaik kisebbek a népesség átlagánál. Kevesebben élnek ugyan szükséglakásokban, de a lakások állapota, minősége alacsonyabb az átlagnál. Indokolt volna, hogy mozgáskorlátozott, és fogyatékos személyek lakhatásának megoldásához az önkormányzati bérlakásállomány, és az akadálymentesítés a mostanitól nagyobb arányban hozzájáruljon.

Helyzetkép az adatok tükrében

Adatokat kértünk a fővárosi, és megyei jogú városokbeli önkormányzatoktól bérlakásaik és intézményeik akadálymentességéről, támogató szolgálatok működéséről, a Klliktől is kértünk adatot a közoktatási intézmények akadálymentességéről, valamint az OTP által kezelt akadálymentesítési támogatások hozzáférhetőségéről. Tudjuk, hogy mindezek mentén nem kaphatunk teljes képet a fogyatékos emberek lakhatásáról, de az élet olyan fontos területeiről gyűjtöttünk össze kulcsfontosságú információkat, amelyek hozzásegítenek egy értékes benyomáshoz, és a helyzet megértéséhez.

Mivel az érintettek többsége magánháztartásokban él, ezért kiemelt jelentőségű a számukra OTP-nél kezelt akadálymentesítési támogatás. Ezt az adatkérést korábban megtettük 2016-ban az [Önállóan Lakni, 2016](#) kutatás számára is, azonban az OTP akkor megtagadta a válaszadást. Mostani válaszuk alapján sejthető, hogy a kért adatok akkor is rendelkezésre állhattak. A 2010-2020-as időszak igénylése összesítve a következő táblázatban:

Támogatási igények (db)					
2010. 01. 01. – 2020. 06. 30.	Folyamatban	Elutasítva	Engedélyezve	Visszavonta	Össz.
Főváros	7	17	530	71	625
Megyeszékhely	22	64	2 557	212	2 855
Megyei jogú város	6	6	222	17	251
Város	60	82	7 720	445	8 307
Nagyközség	14	12	1 006	67	1 099
Község	69	105	8 007	481	8 662
Össz.	178	286	20 042	1 293	21 799

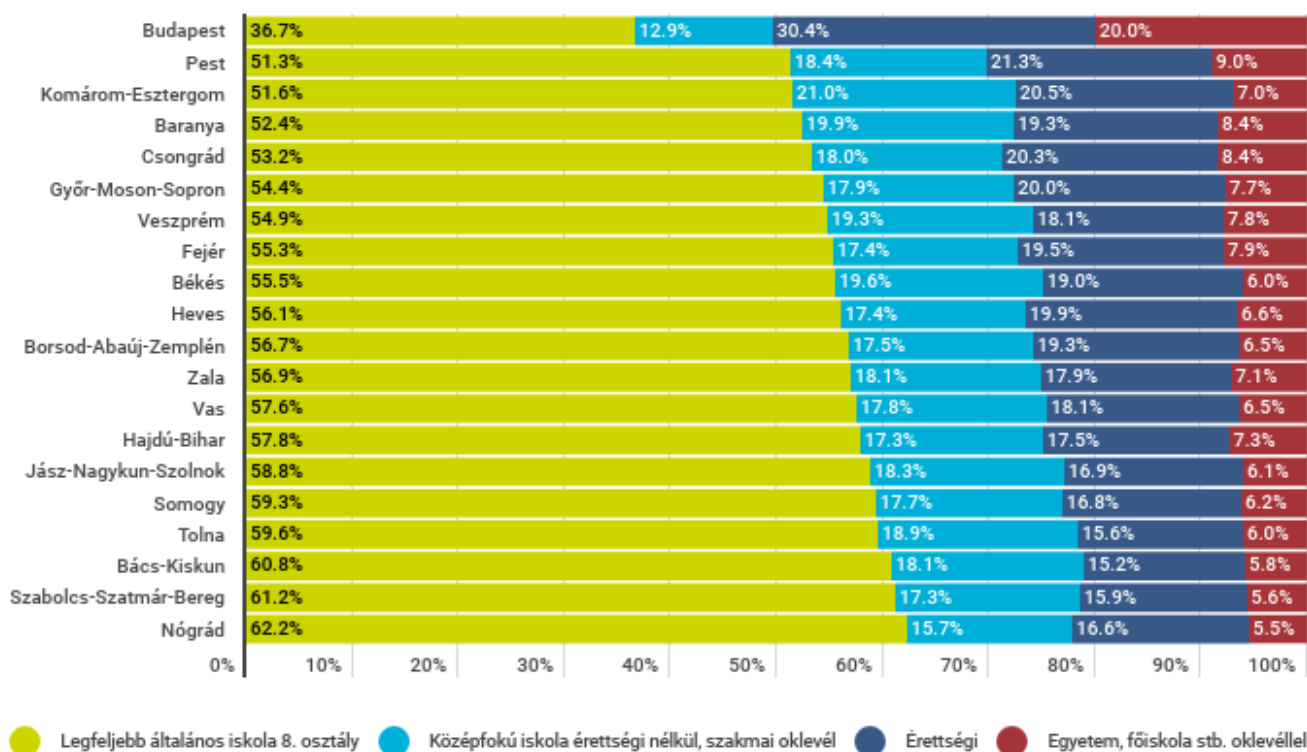
1. táblázat: OTP Zrt.-nél kezelt akadálymentesítési támogatási kérelmeket és elbírálásukat összesítő áttekintés (2010 – 2020).

Forrás: OTP Zrt., Habitat adatkérése.

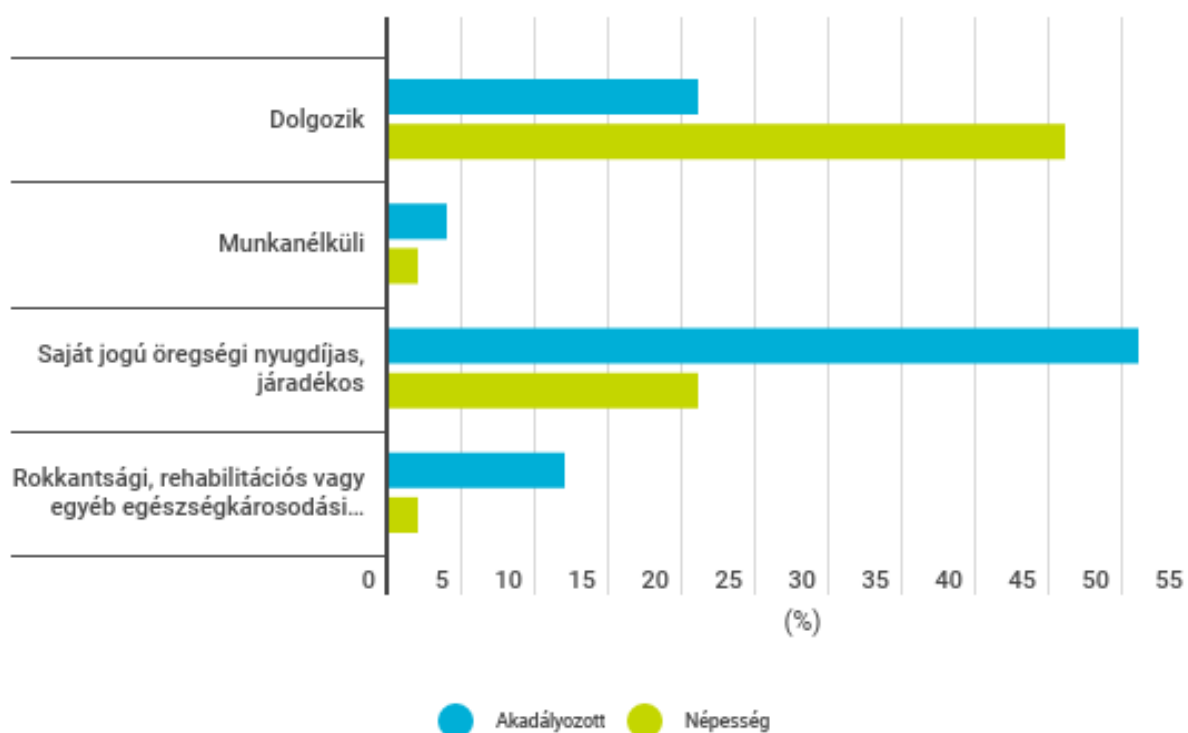
	2010	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19	2020	Összeg
Főváros	151	61	30	19	28	19	56	65	52	33	16	530
Megyeszékhely	911	423	95	92	101	74	255	229	170	156	51	2557
Megyei jogú város	81	45	11	4	3	7	24	14	13	17	3	222
Város	3 041	1 467	198	144	199	138	785	640	515	463	129	7719
Nagyközség	428	179	25	19	19	19	91	86	64	57	19	1006
Község	3 344	1 568	194	175	209	145	754	623	443	438	111	8004
Összesen	7956	3743	553	453	559	402	1965	1657	1257	1164	329	20038

2. táblázat: OTP LÁT - évenként megítélt támogatások (2010 – 2020). Forrás: OTP Zrt., Habitat adatkérése.

A támogatás nagyszámú kiutalása a 2010. évben kezdődött, és a tízéves időszak alatt 21 799 igénylés érkezett, ezek többségét jóváhagyták. A részletes bontásból kiderül, hogy az egyes évek igénylései közt jelentős a szórás, tendencia nem állapítható meg, egyedül a 2020-as kiugróan alacsony igénylésszám köthető vélhetően a koronavírus-járványhoz. Azt láthatjuk, hogy az érintetteknek átlagosan évente kevesebb, mint egy százaléka tud állami támogatással javítani otthona akadálymentességén. Az adatközlés tízéves időszakában 3 940 013 697 Forintot, azaz igénylésenként átlagosan 196 590 forint volt a megítélt, és felhasznált összeg. Lakásfelújításról lévén szó, ez meglehetősen alacsony. A 2016-os Önállóan Lakni kutatás adatfelvételekor is azt találtuk, hogy az akadálymentesítési támogatás igénybevételi rátája többek közt azért is ilyen alacsony, mert a támogatás alacsony összege nem elégséges a felmerülő akadálymentesítési problémák nagy részének a megoldásához, illetve az adminisztratív akadályok már az igénylés előtt is eltántorítják a jogosultak egy részét. Ilyen már maga az igényléshez szükséges árajánlatkérés, vagy az, hogy különösen vidéken nehéz, vagy jelentősen megdrágítja a munkát a számlaképes egyéni vállalkozók keresése, és a többletmunka- és költség miatt inkább bele sem vágnak az érintettek. Az Önállóan Lakni kutatás kérdőívének válaszadói esetében 200 jogosult közül 76 fő volt, aki valamilyen okból nem tudta igénybe venni a támogatást. Érdekes még a támogatások kiosztása településtípusonkénti bontásban is. Látszik, hogy a kiosztott támogatások településenkénti elosztása nem tükrözi a fogyatékos népesség lakóhely szerinti megoszlását. Minden egyes évben az igénylések túlnyomó többsége a fővárosból futott be, holott népességarányosan itt jóval kevesebb fogyatékos személy él, mint bármilyen másik településtípuson. Ez az adat jól mutatja a hátrányok összeadódását: a fővároson kívüli fogyatékos népesség iskolai végzettsége, lakáskörülményei, informáltsága nemcsak a népesség egészétől, de a fővárosban élő fogyatékos személyekétől is elmarad. Mindez látszik az iskolai végzettséget és gazdasági aktivitást mutató ábráinkon, és ez eredményezi, hogy még a létező szolgáltatásokat sem tudják igénybevenni információhiány, és területi egyenlőtlenségek miatt éppen azok, akik azekre a legjobban rászorulnának.



5. ábra: A 15 éves és idősebb fogyatékossgal élők megoszlása legmagasabb iskolai végzettség szerint megyénként (2011).
 Forrás: KSH, Népszámlálás, 2011.



6. ábra: A népesség és az akadályozottak megoszlása gazdasági aktivitás szerint (2016). Forrás: KSH, Mikrocenzus, 2016.

A mozgáskorlátozott, és a fogyatékos emberek jövedelme rendszerint alacsony.¹³⁵ Ez következik a gazdasági aktivitásukból, és a számukra elérhető jövedelemforrásokból is. Ugyanakkor az akadálymentesség terén a

¹³⁵ KSH, Mikrocenzus, 2016.

leghozzáférhetőbb fővárosban és nagyvárosokban jóval drágább az élet, mint a kistelepüléseken. Visszatérő probléma ezért, hogy piaci albérléseket még a népesség többségéhez mérten is nehezen tudnak megfizetni maguknak, nem beszélve az akadálymentes lakáskeresés nehézségeiről. A KSH mikrocenzus vonatkozó összefoglalójából jól látszik az, hogy az akadályozott népesség anyagi lehetőségei messze elmaradnak a többségétől,¹³⁶ és ez nagyban befolyásolja a lakáspiaci lehetőségeiket is. **Az érintettek tulajdonképpen egy ördögi körben forognak.** Az alacsony gazdasági aktivitást nemcsak az aktuális képességek, és mobilitás, hanem a munkahelyek, és iskolák akadálymentességének, hozzáférhetőségének hiánya is meghatározza: a fogyatékos népesség iskolai végzettsége messze elmarad az átlagostól, tovább nehezíti a munkaerőpiaci helyzetüket. Ameddig a társadalmi részvétel feltételei az érintett népesség számára nem javulnak, így az iskolába járás, a közlekedés, és a munkába állás feltételei nem válnak hozzáférhetővé, addig a lakhatási helyzet sem javulhat érdemben. Ezt az ördögi kört csak komplex, a lakhatáson túlmutató, az egyenlő hozzáférést célzó beavatkozásokkal lehet megtörni.



7. ábra: A fogyatékos embereket érintő ördögi kör.

A kitagolás folyamatában

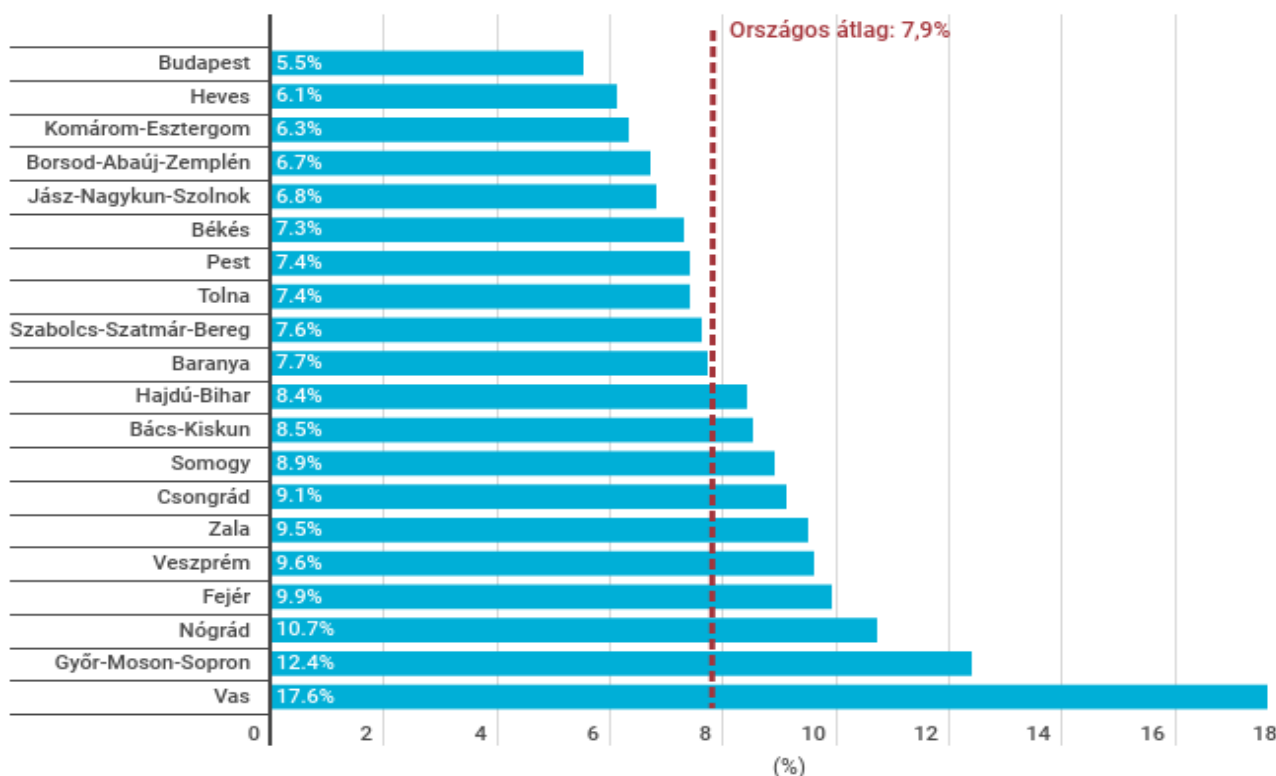
Mindezekért azt gondoljuk, hogy a fogyatékos, és mozgáskorlátozott emberek lakhatásának a megoldása komplex közpolitikai feladat kellene, hogy legyen. Ehhez képest átfogóbb gondolkodás a fogyatékos emberek lakáskörülményeinek javítására csak a kitagolási folyamatban zajlik.

Miért kell kitagolni?

A fogyatékoság koncepciója a 20. Század során fokozatosan változott: világszerte eltérő, de a 70-es és a 90-es évek közt a diagnózis alapú orvosi szemléletű fogyatékoság-definíciókat egyre inkább felváltották annak társadalmi értelmezésű modelljei. A fogyatékoság nem elsősorban a betegségből fakadó állapot, hanem több tényező kölcsönhatásaként jelenik meg.

¹³⁶ „Anyagi helyzetét az akadályozottak hattizede megfelelőnek tartja, csaknem háromtizede viszont a rossz vagy a nagyon rossz kategóriába tartozónak érzi magát. Jó anyagi körülményről 8,7, nagyon jóról mindössze 0,6%-uk számol be.” [KSH, Mikrocenzus, 2016: A fogyatékos és az egészségi ok miatt korlátozott népesség jellemzői](#). 26. old.

A társadalmi értelmezés szerint a fogyatékos embereket nem a fogyatékoságuk szerint elkülöníteni, hanem a meglévő készségeikre, és képességeikre támaszkodva minél inkább integrálni kellene a társadalomba. Erről szól az intézménykiváltási, vagy kitagolási folyamat, amely Nyugat-Európában már jórészt korábban végbement, itthon pedig jelenleg is zajlik. A jelenség remek illusztrációja, ha megnézzük, hol élnek intézményben a fogyatékos személyek ma: a redszerváltás előtt jellemző szemlélet jegyében a fogyatékos embereket a fővárostól távolabbi kistélepülések intézetekként újrahasznosított kastélyaiban helyezték el. A mai intézetek is nagyrészt ennek az örökségnek a jegyében gyakran nehezen megközelíthető, szolgáltatásokban és infrastruktúrában szegényebb falvakban találhatóak. Az intézmények közt vannak több száz fősek is. A kitagolási folyamat integrált lakóhelyeket, és alacsonyabb férőhelyszámot, illetve az intézmények támogatott lakhatás szolgáltatást¹³⁷ biztosító, vagy szükség szerint ápolást-gondozást nyújtó férőhelyekkel váltja ki. Jelenleg még mindig közel negyvenezer fő él nagy létszámú intézményben, negyedük értelmi fogyatékos személy. Így a kitagolási folyamat az ő életükben jelentős javulást hoz, azonban a fogyatékos társadalom többségét jelentő mozgáskorlátozott emberek kimaradnak belőle. Hogy milyen az élet egy intézményben? „Abban az időben [80-as évek] több, mint kétszázan lehettünk a Marczibányi téren (az intézmény címe), most kevesebb, mint száz... az első emeleten, ahol mi, tartós elhelyezettek élünk, ma már mindenki egyágyas szobában él. Saját szobánk van, ez sokkal kényelmesebb... akkor még nővérek voltak, most személyi segítő szolgálat van, de régen sokat segítettünk egymásnak is. A szobabeosztás erre számítva úgy készült, hogy három rosszabb mozgóval egy jobb mozgó lakott, aki, ha kellett, elkészítette a reggelit, vacsorát, így mentesítve egy kicsit a nővéreket. Én mindig itt laktam... felnőtt fejjel is szobatársakkal... először négy, három, kettő, egy. Sajnos, ami hiányzik még nagyon, az legalább egy csap a szobába. Minden közös. Mosdó, fürdő, mellékhelyiségek.”¹³⁸



8. ábra: Az intézetben élők aránya a fogyatékossgal élők százalékában megyénként (2011). Forrás: [KSH, Népszámlálás, 2011.](#)

¹³⁷ A támogatott lakhatás szolgáltatásként nyújt lakhatás fogyatékos, pszichiátriai beteg, vagy függő célcsoportnak, egy nagyobb szolgáltatási csomag részeként, intézményi fenntartó alatt, de lakásban, vagy lakásszerű körülmények között, maximum létesítményenként 12 férőhelyen.

¹³⁸ [Önállóan Lakni, 2016](#)

A kitagolás folyamatában csak a fogyatékos népesség intézményben élő 10%-a, köztük túlnyomórészt csak az enyhe- és középsúlyos értelmi fogyatékos, intézményben élő emberek juthatnak jobb lakókörülmények közé, az alapvetően jellemzően nagyméretű családi házakhoz hasonló, mini-intézményekként megvalósuló támogatott lakhatás szolgáltatásokként üzemeltetett lakóhelyekre.¹³⁹ A saját, vagy családháztartásban élő emberek, különösen a mozgáskorlátozottak szinte teljes egészében kimaradnak a támogatott lakhatás szolgáltatás igénybevevői közül amiatt, mert a szolgáltatás üzemeltetéséhez egy intézményi fenntartó szükséges, és újonnan létrehozni a szolgáltatást meglehetősen bonyolult feladat. Ugyanakkor a támogatott lakhatás szolgáltatás igénybevevőinek száma rendkívül alacsony, és csak lassan növekszik:

Év	Ellátottak száma (fő)
2016.	492
2017.	494
2018.	525
2019.	542
2020.05.31.	626

3. táblázat: Az SZGYF által fenntartott támogatott lakhatásban élők száma.
Habitat adatiaérvlvs.

A támogatott lakhatás szolgáltatás intézményi fenntartón keresztül valósítható meg, így a teljes önállóságot nem biztosítja a benne élők számára, és egyértelmű, hogy nem nyújt mindenkinek megoldást, nemcsak az alacsony férőhelyszám, és a területi egyenlőtlenségek, hanem koncepcionális problémák miatt is:

A támogatott lakhatás, bár lakást jelent, és lakás-szerű körülményeket biztosít, mégis intézményi keretek közt szerveződik. Ezzel hozzáférési nehézségei támadnak a fogyatékos emberek hozzáférőlegesen 90%-ának, mindazoknak, akik nem intézményi formában élnek jelenleg. A lehető legintegráltabb lakhatást akadálymentes önkormányzati bérlemények jelenthetnék. Ahogy fentebb is írtuk azonban, a

mozgáskorlátozott emberek önálló lakhatásához nemcsak a lakás- és jövedelmi helyzetnek, hanem az elérhető szolgáltatások körének is fejlődnie kellene. A támogató szolgáltatás a fogyatékos személyek otthoni önálló életvitelét támogató ellátás. Nemcsak mozgáskorlátozott, de érzékszervi, értelmi, és bármilyen fogyatékossgal rendelkező emberek kísérése, otthoni életvitelének támogatása ide tartozik. **Sok esetben a támogató szolgáltatások megléte, vagy hiánya a kulcs ahhoz, hogy egy fogyatékos ember el tud-e menni dolgozni, vagy éppen ki tud-e költözni a szülői házból, de egy ideális rendszerben az önkormányzati bérlakás hálózatok érintett bérlőinek is biztosítani lehetne ezt a szolgáltatást.**

Adatot kértünk az [Önállóan Lakni](#) kutatás utánkövetéseiképpen a főváros kerületeitől, és a megyei jogú városok önkormányzataitól arról, hogy mennyi ingatlanjuk akadálymentes, illetve, hogy tudomásuk szerint hány fő fogyatékkal élő bérlőjük van? A fővárosi adatkérésekből az derült ki, hogy 2016 és 2020 közt alig volt változás mind az akadálymentes lakások számának, mind az akadálymentesség nyilvántartásának a terén.¹⁴⁰ A Fővárosban a kerületeknek nem kötelessége, hogy üzemeltessenek saját támogató szolgáltatást, azonban fontosnak tartanánk, hogy mindenütt biztosított legyen az érintettek otthoni támogatása. Kérdésünkre csak a kerületek töredéke jelezte, hogy támogató szolgáltatást üzemeltet: a 2. kerületben 42 fő 3. kerületben 39 fő, a 12. kerületben 27 fő otthoni ellátását támogatják, a 13. kerületnek 30 fő ellátására van szerződése.

A lakások akadálymentességével kapcsolatban a kerületek többsége azt közölte, hogy nem tartják nyilván a kért adatot, a 2. kerületben 3, 6. kerület 2, a 10. kerületben szintén 3, a 11. kerületben 5 db, a 13. kerületben 10 lakást akadálymentesítettek az elmúlt évek során, de a régebbieket nem tartják nyilván. A 14. és 15. kerület egyaránt 2 akadálymentes lakás nyilvántartásáról számolt be, a 19. kerületben öt ilyen ingatlant tartanak nyilván, a 21. kerületben pedig egyet. E többi kerület nem vezet nyilvántartást. A Főváros 62 nyugdíjasházbeli lakásról tudta

¹³⁹ jgypk.hu

¹⁴⁰ Habitat adatkérés. [Lásd Adattár](#). Az Adattárba feltöltött adatokat a Habitat for Humanity Magyarország frissítheti a kiadvány megjelenését követően is.

közölni, hogy biztosan akadálymentesek, de a teljes lakásállományra az adatot nem tartják nyilván. A legtöbb kerület nem tart nyilván adatot.

Saját akadálymentesítési támogatásról a 2., 12., és 13. kerületek válaszaiban számoltak be, a 12. kerületben a 70 év felettiek számára igényelhető, másik kettőben pályázat útján kérhető támogatás mozgáskorlátozott embereknek is. Több kerületben, és megyei jogú városban a társasházfelújítási programok támogatják a házak közös tereinek, kapuinak akadálymentesítését, de az egyéneknek hozzáférhető, helyi akadálymentesítési támogatás a településeken jellemzően nem érhető el, vagy csak eseti méltányossági kérelem keretében nyújtható be. Ugyanez érvényes a támogató szolgálatok kísérő szolgáltatására, amely már nemcsak a mozgássérült, de az értelmi fogyatékos vagy érzékszervi fogyatékos emberek önállóságának biztosításában is kulcsszerepet játszhatna.

Adatkérésünkre a szerkesztés lezárultáig nem válaszoltak a 4., 7., 8. 21. kerületek.

A megyei jogú városok válaszait ugyancsak nem volt érdemes táblázatba gyűjteni, mivel azt látszik, hogy nem jellemző a lakások akadálymentesítésével kapcsolatos stratégiai gondolkodás. Több város, köztük Békéscsaba, közölte, hogy vannak akadálymentes lakásaik, de a pontos számot nem tudják, a legtöbb város nem tud akadálymentes lakásokról, vagy nem válaszoltak a megkeresésünkre. Néhány város, köztük Érd 0 akadálymentes lakásról közölt adatot.

Mind a korábbi, az [Önállóan Lakni](#) kutatás, mind a jelen jelentés számára végzett ismételt adatgyűjtés során azt találtuk, hogy egyetlen egy önkormányzat sem nyilatkozott olyan értelemben, hogy a területén található közintézmények akadálymentessége teljes volna. A fővárosi önkormányzatok szinte kivétel nélkül, és a vidéki önkormányzatok is túlnyomórészt olyan értelemben válaszoltak a közintézmények akadálymentességével kapcsolatos adatkérésekre, hogy csak a saját fenntartású intézményeik hozzáférhetőségéről volt adatuk. **Ez azt jelenti, hogy nincsen adat a legtöbb helyen helyben a közlekedési megálló, vagy az oktatási intézmények hozzáférhetőségéről, ami még abban az esetben is megnehezíti az érintettek támogatását, ha egyébként az önkormányzat működtet támogató szolgálatot,** amelyeknek az ügyfelek kísérése is a feladatai közé tartozik. Azt gondoljuk, hogy az önkormányzatoknak fontos feladata lenne, hogy a területükön felmerülő akadálymentesítési feladatok gondos nyilvántartásával, az akadálymentesítésekért felelős szolgáltatók megkeresésével a fogyatékos lakosaik érdekében eljárjanak akkor is, ha egy adott terület, helyszín akadálymentessége jogszabályilag nem az ő hatáskörük. Ugyanígy, fontos volna, ha az egyes szolgáltatók, közlekedési szereplők, ügyfélszolgálatok is feladatuknak éreznék ezt - ha már a létező [jogszabályi megkötések](#) ehhez eddig nem bizonyultak elégnek

Üdítő kivételt jelentenek azok a városok, amelyek az idős emberek számára kijelölt lakásaikat akadálymentesítik, így azok később mozgáskorlátozott bérleti díj számára is hozzáférhetővé válnak. Kecskeméten több mozgáskorlátozott ember él ma is önkormányzati lakásban ennek köszönhetően. Azt javasoljuk, hogy minden önkormányzat tartsa szem előtt az akadálymentesség szempontját a lakásai felújításakor, és az akadálymentes ingatlanokat tartsák nyilván, valamint a lakáspályázatok kiírásakor az akadálymentes lakások pályáztatása során a mozgáskorlátozott bérleti díjteljesítést részesítsék előnyben, ezzel biztosítva az érintettek társadalmi integrációja felé vezető első lépést, a biztos és hozzáférhető lakhatást.

Összességében az látszik, hogy, ahogy sok más területen is, úgy a fogyatékos emberek lakhatása terén is igaz az, hogy mind a megközelítés, mind a szolgáltatások, mind a fizikai lakhatási lehetőségek terén is szükség lenne változásokra. Szükséges lenne az emberi jogi megközelítés, a diszkriminációmentesség gyakorlati érvényesítése. Ennek a valódi megvalósulása azonban központi szabályozás, és a létező, akadálymentességre irányuló jogi szabályozások betartásával válna valóban lehetségessé. Szükséges emellett az önkormányzati bérlakásállomány

fejlesztése, az akadálymentesség és hozzáférhetőség szigorú nyilvántartásának bevezetése úgy a lakásállomány, mint a társadalmi részvételt biztosító egyéb helyszínek tekintetében, így az oktatás, a közlekedés, az ügyintézés, munkavégzés helyszínein. Szükséges lenne a területi egyenlőtlenségek radikális csökkentésére, a fővárosi, és vidéki akadálymentesítési helyzet, és közlekedés összehangolására. Fontos volna a létező szolgáltatások általánosabb hozzáférhetőségének javítására, akár úgy, hogy az önkormányzatok a szükséges források biztosítása mellett egységesen, és kötelezően foglalkozzanak a fogyatékos, köztük az idős lakosság önállóságának, részvételének, és ezek közt kiemelt helyen az önálló lakhatásának biztosításával. Mindennek megvalósításához összeszedtünk néhány javaslatot, amelyeket zárszóként a döntéshozók figyelmébe ajánlunk:

Javaslatok

- A fogyatékos emberek önállóságára, és társadalmi részvételének erősítésére kell fókuszálni, ennek fontos eleme az önálló lakhatási megoldások támogatása, erősítése.
- A fogyatékos, különösen a mozgáskorlátozott emberek esetében a hozzáférhetőség nem választható el a lakhatástól, az iskolák, munkahelyek, és közintézmények hozzáférhetőségének javítása szükséges előfeltétel - szükséges a részvétel hiányát fokozó ördögi kör megtörése.
- Szükség van a szociális ellátórendszer lakhatási fókuszú reformjára: az önálló lakhatás egy megkerülhetetlen lépés a társadalmi részvételhez.
- Akadálymentesítési támogatás hozzáférhetőségének javítása, és összecszerű emelése: Mivel a fogyatékos emberek többsége magánháztartásban él, kulcsfontosságú, hogy a létező akadálymentesítési támogatásokkal nagyobb arányban juthasson el az érintettekhez. Indokolt még az összeg emelése és az igénybevétel időtartamának felülvizsgálata is.
- Akadálymentes lakásokra külön kedvezmények, nyilvántartás: Az Önkormányzatok tartsák nyilván a lakásaikat, és a területükön található oktatási- valamint közintézmények akadálymentességét, hogy elláthassák a lakosaikat az akadálymentességre vonatkozó információkkal, és a létező bérlakáspályázatokon előnyben részesíthessék a fogyatékos pályázókat.
- Személyre szabott költségvetés lehetőségei itthon: szükség lenne arra, hogy a fogyatékos emberek az elismert szükségleteiket központi forrásból, de önrendelkező módon fedezhessék.
- A támogatott lakhatás szolgáltatás fejlesztési lehetőségei, és intézményfüggetlen támogatáskénti felhasználhatóságának előmozdítása segítené, hogy minél többen élhessenek igényeiknek megfelelő lakásokban.
- Lakhatási támogatás mindenkinek, és célzottan: fogyatékos személynek lenni pluszköltségekkel jár, és célzott támogatások híján a lakhatás fogyatékos embereknek is ugyanolyan drága, mint bárkinek, sőt, a speciális szükségletek megjelenése miatt drágább is. Szükséges a sérülékeny csoportok lakhatási támogatásának növelése, különösen a lakásakadálymentesítési támogatásé, de a lakásfenntartási támogatások célzottsága is indokolt volna.
- A létező akadálymentesítési jogszabályi előírások betartása is jelentősen javítaná az érintettek helyzetét.
- Látni kell, hogy a mozgás- és érzékszervi fogyatékosság a társadalom előregedésével egyre többeket érint. Az akadálymentesítés nem csak a betegség, és született állapotok miatt, hanem az idősödéssel szerzett fogyatékoságokkal való együttélés terén is kulcsfontosságú.

Szemle a civil kezdeményezésekről a koronavírus-járvány idején

Összeállította: Kiss Eszter és Gosztonyi Ákos¹⁴¹

A Habitat for Humanity nemzetközi igazgatója, Jonathan Reckford március 23-án hétfőn [közleményben figyelmeztetett](#) arra, hogy a koronavírus-járvány gazdasági következményei éppen azokat sújtják majd a legjobban, akiknek a lakhatás és a megélhetés eddig is küzdelmet jelentett. Ők azok, akiknek ezek után még jobban szüksége lesz a Habitat, illetve az önkéntesek, támogatók segítségére. Magyarországon a Habitat mellett számos szervezet foglalkozott meg javaslatokat és tett lépéseket a koronavírus-járvány mentén kialakult krízishelyzet enyhítésére és a lakhatási szegénységben érintett, vagy azzal fenyegetett társadalmi csoportok és egyének megsegítésére. Amint azt a jelen kiadvány első fejezete is kiemelte, a Habitat rendszeresen közölt összefoglalókat a lakhatást érintő aktuális kezdeményezésekről és közpolitikai változásokról [Lakhatási szemléjében](#). A mostani áttekintésünkkel szeretnénk még egyszer nyomatékosítani e kezdeményezések fontosságát és egyúttal szeretnénk tiszteletünket is kifejezni a koronavírus-válság (és társadalmi problémák) enyhítéséért tenni akaró és azért fáradhatatlanul tevékenykedő szervezetek és egyének felé.

Mindemellett, mint azt a Bevezetésben is említettük, arra a tendenciára is fel szeretnénk hívni a figyelmet, hogy alapvetően állami feladatnak számító vagy vélt tevékenységek ellátását egyre inkább civil és nonprofit szervezetek végzik. Habár ennek a tendenciának a megítélése nem tartozik a kiadvány vállalásai közé, szeretnénk hangsúlyozni az erről a jelenségről folytatott társadalmi és szakmai vita fontosságát is. Továbbá szeretnénk ismételt felhívni a figyelmet arra, hogy bár a kormány bevezetett intézkedései üdvözlendők, - hiszen azok egy része átmenetileg mérsékelte a lakhatási szegénység mélyülését –, továbbra is rendszerszintű változásokra és a kiszolgáltatott, lakhatási szegénységben érintett csoportok valóságának komolyabb figyelembe vételére van szükség. A következőkben – a teljesség igénye nélkül – olyan kezdeményezéseket és javaslatokat mutatunk be, amelyek nem csak hogy fontos alapot nyújthatnak egy esetleges következő veszélyhelyzet-kezelő intézkedéscsomag kidolgozásához és kiegészítéséhez, hanem rá is mutatnak a rendszerszintű megoldások sürgető szükségére és egy sokkal reziliensebb, „sokkállóbb”, biztonságosabb és szociálisan érzékenyebb lakáspolitikára is.

A kilakoltatási moratórium meghosszabbítása a veszélyhelyzet végéig

A Habitat március 18-án [fordult a döntéshozókhöz és a nyilvánossághoz](#), hogy hosszabbítsák meg az eredetileg április végéig tartó a kilakoltatási moratóriumot. Ezt a kormány rendeletben március 24-én meg is tette, ami rengeteg családnak jelenthetett átmeneti fellélegzést. A veszélyhelyzet feloldását követően, [júliusban azonban újra megindulhattak az eljárások](#), miközben a koronavírus-járvány második hulláma már sejthető volt. Az [Utcajogász Egyesület](#) a koronavírus-járvány idején aktívan tájékoztatott (és továbbra is tájékoztat) a lakhatást érintő jogi változásokról, és a [Kilakoltatás ellenes kisokosuk](#) továbbra is rendkívül hasznos dokumentum. Az [Utcajogász Egyesület álláspontja](#), hogy főleg válság idején a lakhatáshoz és szociális biztonsághoz való jog megerősítésére van szükség, annak gyengítése helyett. Amikor a járvány elleni védekezés legfontosabb eszköze a távolságtartás és az otthoni karantén betartása, a kilakoltatási moratórium után utcára kerülő családok számára a védekezés teljesen ellehetetlenül.

¹⁴¹ Habitat for Humanity Magyarország

Energia-hozzáférést minden előrefizetős mérőórát használó energiafogyasztónak is a koronavírus-járvány idejére!

A Habitat és a [Fényhozók Alapítvány](#) arra [kérte](#) a magyarországi energiaszolgáltatókat, hogy fontolják meg az előrefizetős mérőórát használó ügyfelek esetében a folyamatos energia-hozzáférés biztosítását a koronavírus-járvány idejére. A feltöltőkártyás mobiltelefonokhoz hasonlóan működő előrefizetős mérőórát használókat ugyanis nem érintette a tartozások miatti kikapcsolási moratórium, pontosan az előrefizetés elvéből adódóan. Náluk, ha bevétel hiányában nem tudják feltölteni a mérőórát, ugyanúgy nincs áram, mintha kikapcsolnák azt. Ráadásul az ilyen mérőórát használók közül sokan éppen azok közé tartoznak, akiknek a bevételük bizonytalan, gyakran alkalmi munkából származik, ezért a járvány és a lezárások gazdasági hatásai őket érhetik el a leggyorsabban. Az ügy érdekében a Habitat [petíciót is indított](#), amit több mint 3 ezren írtak alá.

Az Utcajogász Egyesület a betarthatatlan kijárási korlátozásról

A szervezet [arra figyelmeztetett](#), hogy a kijárási korlátozásról szóló kormányrendelet, bár közegészségügyi szempontból indokolható volt, nehéz helyzetbe hozta mind a rendőrséget, mind pedig a bizonytalan lakhatású vagy hajléktalan embereket. Ezért a rendelet részletesebb kidolgozását és segítő intézkedések bevezetését javasolták. Egyrészt kérdéses volt azoknak a bérlőknek a helyzete, akiket a lakástulajdonosok nem engednek bejelentkezni a kiadott lakásba, másrészt a rendelet kiszámíthatatlan helyzetbe hozta a hajléktalan embereket. Aki elvesztette az otthonát és nem tudott bejutni éjjeli menedékhelyre egyszerre két szabálysértést követett el. Azaz a hajléktalan emberek egyszerre voltak kitéve az 5.000-tól 500.000-ig terjedő pénzbírságnak és a szabálysértés miatti elzárásnak.

A Város Mindenkié Csoport kezdeményezése a veszélybe került lakhatással kapcsolatban

A koronavírus okozta gazdasági leállás következtében az országban rengetegen veszítették el a munkájukat, megélhetésüket. Ez sokaknak a lakhatását fenyegeti, ami a törlesztőrészlet, a lakbér vagy a rezsi fizetésének a lehetetlenségéből fakad. Az [AVM ezért olyan történeteket gyűjt](#), amelyek rámutatnak, hány embert érint ez a probléma, hány embernek van veszélyben lakhatása.

Irodalom és lakhatás

A [Litera.hu](#) irodalmi portál Kultúrháló c. sorozatában áprilisban egy héten keresztül az [Utcáról Lakásba! Egyesület](#) munkatársainak [koronavírussal kapcsolatos naplóbejegyzései, gondolatai](#) voltak olvashatóak.

Vásárolj be – válassz egy rászoruló családot!

Az [Utcáról Lakásba! Egyesület](#) létrehozott egy [Facebook csoportot](#), amelynek segítségével a járvány miatt nehéz helyzetbe került ügyfeleiket lehet támogatni. Olyan családoknak lehet segíteni, akiknek nincs 1-2 heti tartalékuk, akik nem is olyan régen még az utcán, vagy az erdőben éltek. Sokan most elvesztették munkájukat, így a nehéz időszakban a szervezet élelmiszeradományt, illetve pénzadományt – amiből be tudnak vásárolni – gyűjt a családok számára.

A MÉSZ felhívása az építésekhez: Információs Központ létrehozása a járvány idején

A Magyar Építőművészek Szövetsége (MÉSZ) csatlakozott az Építések Nemzetközi Szövetségéhez (UIA), hogy egy olyan COVID-19 Információs Központot hozzanak létre, amely járványok alatt hasznosítható szakértői anyagok összeállításával támogatja az ENSZ munkáját. A [MÉSZ ezért arra kéri az építészeket, szakértőket](#), hogy küldjék el a MÉSZ Titkárságára véleményüket, tapasztalataikat, megoldási javaslatukat a járványügyi helyzettel kapcsolatban számos témában, köztük a lakhatással, vészhelyzetben használható speciális építési technológiákkal és

szolgáltatásokkal kapcsolatban. A beérkezett tanulmányokról és szakmai javaslatokról a [MÉSZ oldalán](#) és kommunikációs felületein kaphatnak tájékoztatást az érdeklődők.

Tájékoztató Az adósok védelmét szolgáló kormányzati intézkedésekről

A koronavírus-járvány miatt elrendelt veszélyhelyzetben a kormány az adósok védelmében 2020. március 19-i hatállyal fizetési moratóriumot hirdetett és meghatározta, mekkora lehet fogyasztói hitelekre vonatkozó teljes hiteldíj mutató, vagyis a THM. A [Magyar Helsinki Bizottság](#) kérdések és válaszok formájában állított össze egy [magyarázó, tájékoztató anyagot](#) a rendelethez.

Kiállás a hajléktalan emberek mellett

A Város Mindenkié, az Utcajogász és az Utcáról Lakásba! Egyesület közösen áll ki a hajléktalan emberek mellett, akiket azért értek kritikák, mert kint vannak az utcán vagy a közparkokban. [Közleményükben](#) arra kívánták felhívni a figyelmet, hogy a hajléktalan emberek fokozott veszélynek vannak kitéve a járvány idején. Ebben a helyzetben minden olyan önkormányzati intézkedés, amely a tömeges szállások zsúfoltságának csökkentésére, az ott élők és dolgozók tesztelésére irányul, vagy egyszerűen emberségesebb bánásmódot követel a hatóságoktól nagyon sokat jelent azoknak, akiknek nincs fedél a fejük felett.

Duplázzuk meg a családi pótlékot!

Az [Esély Labor Egyesület \(ELE\)](#) és a Méltó Megélhetés Munkacsoport (MMMCs) álláspontja és [petíciós kampánya szerint](#) a jelenlegi vészhelyzet is indokolja és sürgőssé teszi a családi pótlék összegének megduplázását. Mivel a digitális távoktatásra való átállással és az otthoni munkavégzés elterjedésével a családok gyermekekkel kapcsolatos költségei is jelentősen megnövekedtek, a már válság előtt is nehéz körülmények között élő családok helyzete tovább romolhat. A két szervezet célja, hogy a családi pótlék összegét (melyet a családok támogatásáról szóló 1998. évi LXXXIV. törvény II. fejezete szabályoz, az összegeket pedig a 11. § részletezi) a döntéshozók emeljék a duplájára. Továbbá javasolják, hogy hosszú távon szükség van a megduplázott családi pótlék összegének értékállóvá tételére, valamint arra, hogy ne legyen feltételekhez kötve a családi pótlék folyósítása. A kezdeményezéshez a Habitat is csatlakozott, mint a javaslatok kapcsán megfogalmazott, döntéshozóknak címzett nyílt levél aláíró szervezete. Az ELE tevékenységei közt kiemelnénk továbbá az [Ablak a padra](#) adománygyűjtő kampányt a digitális oktatás elérhetőségéért, illetve a [Civil Kollégium Alapítvánnyal](#) és az [aHanggal](#) közös [Még egy falat](#) című mélyszegénységben élő családokat segítő közös gyűjtését.

A szociális munkások és szociális gondozók támogatásának javaslata

A [Szociális Ágazatban Dolgozók Szakszervezete](#) és a csatlakozó szervezetek – köztük a Habitat – nyílt levelet fogalmaztak meg a Miniszterelnöknek a szociális munkások és szociális gondozók támogatása érdekében. A javaslatok szorgalmazták többek közt a szociális ágazat dolgozóinak felvételét a koronavírus-tesztelés elsőbbséget élvező csoportjai közé; a kiszolgáltatott társadalmi csoportok célzott támogatását; és a szociális munka méltó elismerését a kormányzati kommunikációban.

