

ÉVES JELENTÉS A LAKHATÁSI SZEGÉNYSÉGRŐL

2018



Habitat
for Humanity®
Magyarország



PERIFÉRIA
KÖZPOLITIKAI ÉS
KUTATÓKÖZPONT

SZERKESZTETTE:

Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont:

Jelinek Csaba

Pósfai Zsuzsanna

Czirfusz Márton

SZERZŐK:

Ámon Kata, Közép Európai Egyetem

Bajomi Anna Zsófia, Habitat for Humanity Magyarország, külsős szociálpolitikai szakértő

Balogi Anna, Menhely Alapítvány

Czirfusz Márton, Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont, MTA KRTK

Feldmár Nóra, Védegylet Egyesület

Kovács Vera, Utcáról Lakásba! Egyesület

Pinkasz András, Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem

Pósfai István, MTA KRTK

Pósfai Zsuzsanna, Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont

Turai Eszter, Közép Európai Egyetem

KÖZREMŰKÖDÖTT:

Kovács Bence, MTA KRTK

VIZUALIZÁCIÓK:

Balogh Kitti

Illyés Virág

Katona Eszter

Varjú Zoltán

Borítókép: Marija Zaric @Unsplash

Felelős Kiadó

Szegfalvi Zsolt ügyvezető

Habitat for Humanity Magyarország

(HFH International Hungary Nonprofit Kft.)

1065 Budapest, Hajós utca 9. 4. em. 16.

HU ISSN 2732-3439

Munkánkat figyelemmel kísérheti honlapunkon, és Facebook oldalunkon:

www.habitat.hu

www.facebook.com/habitathungary

Budapest, 2018.

Tartalomjegyzék

Bevezetés.....	2
Hozzáférhetőség és megfizethetőség.....	7
Helyzetkép.....	7
Hozzáférhetőség.....	8
Megfizethetőség.....	8
Hozzáférhetőség és megfizethetőség használati jogcímek szerint.....	9
Magántulajdon.....	10
Magánbérlet.....	12
Önkormányzati bérlakás.....	13
Javaslatok.....	14
Lakásminőség és energiaszegénység.....	18
Helyzetkép.....	18
A lakásminőség egyenlőtlenségei.....	19
A lakossági energiafelhasználás egyenlőtlenségei.....	21
A jövedelmi különbségek összefüggése a lakásminőséggel és az energiaszegénységgel.....	22
Lakásminőség és energiaszegénység jellegzetes épülettípusokban.....	24
Fatüzelés és energiaszegénység.....	26
Javaslatok.....	26
A lakhatási célú költségvetési kiadások.....	29
Helyzetkép.....	29
A lakhatási célú költségvetési kiadások általános áttekintése.....	29
A családi otthonteremtési kedvezmény (CSOK).....	31
A NET Zrt.....	31
Önkormányzati lakáscélú kiadások.....	32
Intézmények és projektek mint nem lakáscélú kiadások.....	34
Javaslatok.....	36
A magánbérleti piac alsó szegmense.....	39
Helyzetkép.....	39
Az albérletárak növekedése és a legalacsonyabb jövedelmű társadalmi csoportok.....	40
A szegényeket megcélzó lakás- vagy szobabérlet: uzsoraalbérletek és munkásszállók.....	42
Uzsoraalbérlet.....	42
Munkásszállók.....	43

Az albérletek alsó szegmenseiből kiszorulók a szociális ellátórendszerben.....	44
Javaslatok.....	46
Eladósodottság és hátralékosság.....	48
Helyzetkép	48
A lakáshitelezés mint lakáspolitikai eszköz.....	48
Az eladósodottság és a hátralékosság mértéke	49
A háztartások eladósodásának történeti alakulása (1990–2017)	52
Banki hitelezés	52
A lakáshitelezés változása 2009 óta	54
A rezsihátralékok	56
Adósságcsapda és mélyszegénység.....	59
Javaslatok.....	60
A lakhatási szegénység területi folyamatai	63
Helyzetkép	63
A kiszorulás és beszorulás területi folyamatai.....	65
A kiszorulás célterületei és a beszorultság helyei.....	67
A dzsentrifikáció helyei.....	72
Az önkormányzati lakásállomány szerepe a kiszorulási folyamatokban	73
Javaslatok.....	75

Kedves Érdeklődő, Olvasó!

Nagy örömmel és izgalommal készítettük a Habitat for Humanity Magyarország immár sorrendben hetedik éves jelentését a lakhatási szegénységről. Idén új formában adjuk közre megállapításainkat. Reményeink szerint közérthetőbben beszélünk a lakhatási problémákról, interaktív ábrák és gazdagabb vizuális megjelenítés segítségével. Ezzel azt szeretnénk elérni, hogy Magyarországon minél több ember értse a lakhatási terület problémáit, azok összefüggéseit, kialakulásukat, és egyben az ezekhez tartozó megoldási lehetőségeket. Ez azonban nem jelenti azt, hogy a szakmáról megfeledkeznénk, sőt. Bizonyos részei a jelentésnek fontos, továbbgondolandó megállapításokat tesznek, valamint az adatigénylések során megkapott adatok egy külön adattárból letölthetőek és bárki számára szabadon felhasználhatóak lesznek.

A 2017-es és 2018 első félévére vonatkozó adatok, valamint a munkánk során szerzett tapasztalatok nem mutatnak pozitív változást a lakhatással összefüggő problémák kormányzati kezelésében. Továbbra sem látható szándék egy átfogó, a szociális különbségeket csökkentő lakáspolitikai megalkotására, a jelenlegi széttagolt, több minisztérium alá tartozó lakhatási ügyek megfelelő koordinálására. Nincs jele a lakhatásba áramló állami források rászorultsági, szociális alapon elosztott részének növelésének, emiatt a hajléktalansághoz vezető utak kezelésére sem. Az országos szintű, preventív megoldások és a szociális védőháló hiánya azt eredményezi, hogy az alacsonyabb jövedelmű háztartások esetén 2018-ban még könnyebben vezethet egy felhalmozódó adósság, válás, akár átmeneti betegség, esetleg állásvesztés ahhoz, hogy családok és egyének elveszítsék lakhatásukat, amit főleg a nagyobb városokban vagy Budapesten az ó anyagi helyzetükben szinte lehetetlen visszaszerezni.

A fentiek ellenére a terepen számos szívmengető és pozitív példával is találkozunk. A szociális ellátórendszer, illetve az ott dolgozók szakmailag magas színvonalon, elkötelezetten végzik munkájukat. Próbálnak a meglévő szűkös erőforrásaikon és a rendszer adta korlátozott lehetőségeiken belül egyedi és kreatív megoldásokat találni az ügyfelek segítségére, egyben folyamatosan javaslatokat tesznek a meglévő rendszer fejlesztésére.

Együttműködünk önkormányzatokkal, amelyek, ha kis mértékben is, de fejlesztik szociális bérlakásállományukat, kiemelten és emberségesen kezelik a területükön lakók szociális problémáit. Vannak céges partnereink, akiknél a társadalmi felelősségvállalás nem egy reklámfogás, hanem a vezetőktől kezdve a dolgozókon át elkötelezetten, sokszor önkéntesként dolgoznak társadalmilag fontos missziójuk, céljaik megvalósításán.

A jelenleg nehéz támogatási és politikai környezetben egyes civil szervezetek, köztük partnereink olyan magas színvonalú ellátási körülményeket biztosítanak kedvezményezettjeiknek, sokszor idős, vagy fogyatékkal élő embereknek, ami lehetővé teszi számukra a méltó életet, a munkához jutást, valamint biztonságot ad számukra, valamint hozzátartozóik számára.

Természetesen ne feledkezzünk meg a több ezer magánemberről sem, akik önkéntesként, anyagilag, vagy csak apró szívességekkel segítik a rászorulókat, társadalmi szervezeteket. Tapasztalatunk szerint a lakhatással kapcsolatos társadalmi folyamatok és tudatosság egyre magasabb szinten van, az egyes társadalmi szereplők közötti párbeszéd egyre intenzívebb és a választások közeledtével minden programot készítő párt legalább egy külön fejezetet szentelt a lakhatás kérdésének.

Mi is törekszünk arra, hogy ezek a pozitív példák és jó gyakorlatok mindenki számára elérhetőek, másolhatóak és számosságukban növelhetőek legyenek, azonban rengeteg megoldandó feladat van még előttünk. Kérjük, hogy támogatásukkal továbbra is segítsék munkánkat!

Figyeljenek oda embertársaikra lakóhelyükön, az utcán és közterületen, valamint a közösségeikben, különösen a téli hónapokban, hiszen számos olyan nehéz helyzetbe került ember van, akik miután túl tudnak lendülni pillanatnyi nehézségeiken, esetleg kapnak egy újabb esélyt lakhatásuk biztosítására, elég erősek és motiváltak arra, hogy újra önálló és teljes életet élhessenek.

Jó olvasást és böngészést kívánok!

Budapest, 2018. október 1.
Szegfalvi Zsolt
Ügyvezető igazgató
Habitat for Humanity Magyarország

Bevezetés

Jelinek Csaba¹, Pósfai Zsuzsanna²

A 2018-as lakhatási jelentés egyik legfontosabb megállapítása – az utóbbi évekhez hasonlóan –, hogy Magyarországon egyre mélyül a lakhatási válság. 1,5 millióan élnek olyan lakásban, amelyekkel súlyos lakásminőségi problémák vannak; az ilyen zsúfolt, nedves, alacsony komfortfokozatú lakásokban élő embereknek a legtöbb esetben nincs pénzük felújítani a lakásukat. A 4,4 millió magyarországi lakóingatlan nagyjából 80%-a nem felel meg a korszerű műszaki és energetikai szempontoknak, azaz a magyarok többségének lakhatási költségeit és életminőségét különösen rosszul érintik az épületállomány fizikai jellemzői. Minden harmadik háztartás lakhatással összefüggő megfizethetőségi problémákkal küzd, tehát jövedelméhez képest irreálisan sok pénzt költ rezsi, bérleti díjra vagy lakáshitelek törlesztőrészeire (nem utolsósorban az épületek előbb említett fizikai állapota miatt). A lakhatás terén a megfizethetőségi problémák szembeűnő folyamata az utóbbi évtizedben az eladósodás. Jelenleg nagyjából 1,4 millió háztartásnak (a háztartások harmadának) van valamilyen hitele, a háztartások legalább 13%-ának pedig 60 napon túli közműhátraléka, miközben 750 000 végrehajtási ügy van folyamatban az éves GDP 7%-ának az értékében. Ezeknek a tényeknek az ismeretében már érthető, hogy miért jut minden napra nagyjából tucatnyi kilakoltatás, és hogy miért nem mondható megoldottnak a (deviza) hitelválság.

A lakhatási problémák nemcsak hajléktalan embereket, Budapesttől távoli szegénytelepeken és vályogházakban élőket érintenek. Az idej jelentésben a tavalyi évhez hasonlóan azokat tekintjük lakhatási szegénységgel érintett háztartásoknak, akik megfizethetőségi, lakásminőségi és energiahatékonysági, területi, illetve jogi szempontból az átlagosnál rosszabb, kiszolgáltatottabb helyzetben élnek.

Egy lakásszegénységben élő háztartás a fentiek közül nagy eséllyel több csoportba is beleesik, ezért óvatos becsléseink szerint országosan 2-3 millió ember él lakásszegénységben, vagyis tapasztalja a négy lakhatási probléma valamelyikét. A lakhatási szegénység részproblémái pedig egymással összefonódva olyan ördögi kört alkotnak, amelyet lakásszegénységi csapdának nevezhetünk.

Aki beleszületik vagy belekerül a lakásszegénységi csapdába, annak nagyon nehéz belőle kikerülnie: ha valaki egy-egy dimenzió mentén feljebb is tudja küzdeni magát az elképzelt társadalmi létrán, a többi dimenzióban elszenvedett hátrányai rendre visszarántják a társadalmi hierarchia aljára. Az alacsonyabb jövedelemmel rendelkező, azaz szegényebb háztartások valamennyi dimenzióban hátrányokat szenvednek: jobban érintik őket az energiahatékonysági problémák, sokkal nagyobb valószínűséggel élnek az ország olyan területein, ahol nem érhetőek el alapvető szolgáltatások, illetve jogilag is sokkal kiszolgáltatottabb a lakhatási helyzetük. A tehetősebb háztartásokhoz képest nagyobb arányban és jövedelmükhöz képest is nagyobb lakáshiteleket kénytelenek felvenni, jövedelmük nagyobb százalékát költik lakhatási költségeikre és nagyobb eséllyel lesznek hátralékosok. A lakásszegénységi csapda térben is jól beazonosítható mintázatot hoz létre. Míg Budapest és a nagyobb városok belső területeinek, illetve a kiemelt nyaralóövezeteknek a felértékelődését, dzsentifikációját tapasztalhatjuk, addig országszerte tízezrek szorulnak ki periférikus lakóhelyekre, további százezrek pedig „beszorultak” a perifériákra (például külterületi, zártkerti, aprófalvas területekre).

¹ Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont

² Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont

Ideális esetben az állam feladata lenne, hogy a lakásszegénységi csapdát megszüntesse, a lakásszegénységből származó hátrányokat csökkentse.

Tehát ha valaki egy rossz minőségű, periférikus elhelyezkedésű, magas fenntartási költségű lakásba születik, akkor legyen esélye onnan kikerülni. Ezzel szemben az ideai lakhatási jelentés is arra a következtetésre jut, hogy a lakhatásra fordított közpénzek döntő többsége a tehetősebb családokat támogatja (például a családi otthoneremtési kedvezménnyel, azaz a CSOK-kal). Számításaink szerint a rászorultsági alapon nem célzott lakhatási célú kiadások a központi költségvetésben nagyjából kilencszeresen felülmúlják a háztartásoknak nyújtott, rászorultsági alapon célzott kiadásokat. Nagyon kevés olyan célzott lakhatási beavatkozást találunk ma Magyarországon, amely a lakhatási szegénység problémájára választ adna. A lakhatási szegénység kezeléséből látványosan kivonul a központi állam, a problémát a helyi önkormányzatokra hárítja (egységes szabályozás vagy központi támogatás nélkül), melyek többségének viszont nincs elegendő forrása a megfelelő beavatkozásra. Amikor pedig lenne forrás, akkor a szabályozói környezet jellege miatt sokszor a politikai akarat hiányzik, és a lakhatási problémák okainak kezelése helyett a szegény családok kiszorítása történik.

Az állam tehát egyre inkább kivonul a lakásszegénység megoldásából, valamint nem megfelelő módon avatkozik be. Ennek következménye a lakásszegénység mélyülése és a társadalmi különbségek növekedése. A negatív, sokszor áttételesen érvényesülő hatásokra az ideai lakhatási jelentésben is külön figyelmet fordítottunk.

Az állam kivonulása tetten érhető a magánbérleti piac ellentmondásaiban is. Egyre nehezebb magántulajdonú lakáshoz jutni a lakáspiacon, így egyre több szegényebb háztartás kerül a magánbérleti piac alsó szegmensébe, ahol az utóbbi években kialakult az uzoraaalbérleteknek nevezett kizsákmányoló jellegű lakáskínálat. Számos sajtócikk foglalkozott annak a folyamatnak a következményeivel, hogy az utóbbi nyolc évben átlagosan megduplázódtak a lakásbérleti díjak, miközben az egy főre eső nettó jövedelmek 2010 és 2016 között csak 26,5%-kal nőttek. A legalacsonyabb jövedelmű háztartások teljes havi jövedelmét meghaladja ma már egy átlagos 40-60 m²-es lakás bérleti díja. Ezért sokan a magánbérleti piacra sem tudnak belépni és olyan – piaci vagy állami – intézményes megoldások felé tolnak, mint a munkásszállók vagy a családok átmeneti otthona. Végso soron az állam olyan intézményi ellátást finanszíroz háztartások tízezreinek, amelyek nem a lakhatási problémák kezelésére lettek létrehozva, hanem átmeneti krízishelyzetek kezelésére. Az állam az érintett háztartások lakhatási problémáit aránytalanul drágán, intézményesített szegénységi csapdába zárva „orvosolja”. Szakértői becslések szerint a hajléktalan emberek és a családok átmeneti otthonaiban élő háztartások egyharmadának nem ezekre a költségvetési szempontból drága (ugyanakkor túlterhelt, alulfinanszírozott, nehezen hozzáférhető és rossz minőségű) intézményes ellátásokra lenne szüksége, hanem csupán megfizethető, jó minőségű lakhatásra.

A nem megfelelő állami intézkedések tükröződnek az energiahatékonysági beavatkozások területén is. Becslések szerint a teljes magyar energiafogyasztás hatoda megspórolható lenne a lakóépületek energiahatékony felújításával. Az energiahatékonysági problémák egyik sarokköve, hogy a magyar háztartások 42%-a, a kistelepüléseken élők háromnegyede fával fűt (ez az arány az elmúlt években emelkedett), nagy részük elavult berendezésekkel. Az egyebek mellett a nem megfelelő fűtéstechnológia által is okozott légszennyezés szakértői becslések szerint a GDP 19%-ának megfelelő veszteséget okoz Magyarországon különböző egészségügyi problémákon keresztül. A fűtés jelentős megfizethetőségi problémát is okoz: a rezsiköltségek legnagyobb részét ez teszi ki, melynek kifizetése sokak számára nehézséget okoz (például a tűzifa ára az elmúlt években meredeken nőtt).

A fentiekből is világosan kirajzolódik, hogy a lakhatási problémák enyhítését célzó közpolitikák és intézmények nélkül a lakás piac egyenlőtlenségei folyamatosan nőnek, és sokan kényszerülnek méltatlan körülmények között élni.

A lakásszegénységnek egyéni, háztartási és össztársadalmi szinten is káros továbbgyűrűző hatásai vannak. Ezek ellensúlyozása akkor lehetséges, ha egyértelmű állami politikákkal biztosítjuk mindenki számára a megfizethető, jó minőségű lakhatást. Ennek Magyarországon legismertebb módja az önkormányzati szociális bérlakásépítés – ez azonban messze nem az egyetlen és nem is minden esetben a legjobb módja a lakásgondok tartós enyhítésének. Amíg nincs átfogó, összehangolt állami lakáspolitikai és ennek végrehajtására szakosodott stabil intézményrendszer (például lakhatási minisztérium és annak szervei), addig csak eseti és esetleges jó gyakorlatok létezhetnek. Az egységes és progresszív lakáspolitikához további intézkedések volnának szükségesek (a megfizethetőség támogatása érdekében) a magánbérleti szektor és a létező szociális bérlakásállomány szabályozásában, a kiterjedt és szociálisan célzott lakhatási támogatások bevezetésében vagy az alacsony jövedelműek energiahatékonysági beruházásainak segítségével. A szociális ellátórendszer intézményeibe való beragadás és a területi kiszorulás megállításához elengedhetetlen a megfizethető lakásállomány bővülése. Ennek különböző intézményi formái lehetségesek: az önkormányzati bérlakások mellett a lakáskezelő társaságok, a szociális lakásügynökségek vagy a bérlői lakásszövetkezetek. Az intézményi tulajdonú lakásállomány bővítésével olyan új, jobb minőségű lakások létesülhetnek, melyek tartósan ki vannak vonva a piacról, ezáltal megfizethetők maradnak és elérhetők a nem vagyonos háztartások számára is.

A lakásszegénység enyhítését célzó közpolitikák hiánya elsősorban a politikai szándék hiányából fakad, hiszen a lakáscélú költségvetési kiadások az elmúlt években emelkedtek. A lakhatási kérdésekkel foglalkozó szakemberek és társadalmi mozgalmak már számos fórumon megfogalmazták a fenti (és további) javaslatokat, melyekre az elmúlt évek lakhatási jelentéseihez hasonlóan a jelentés egyes fejezeteiben utalunk.

A 2018-as jelentés felépítése

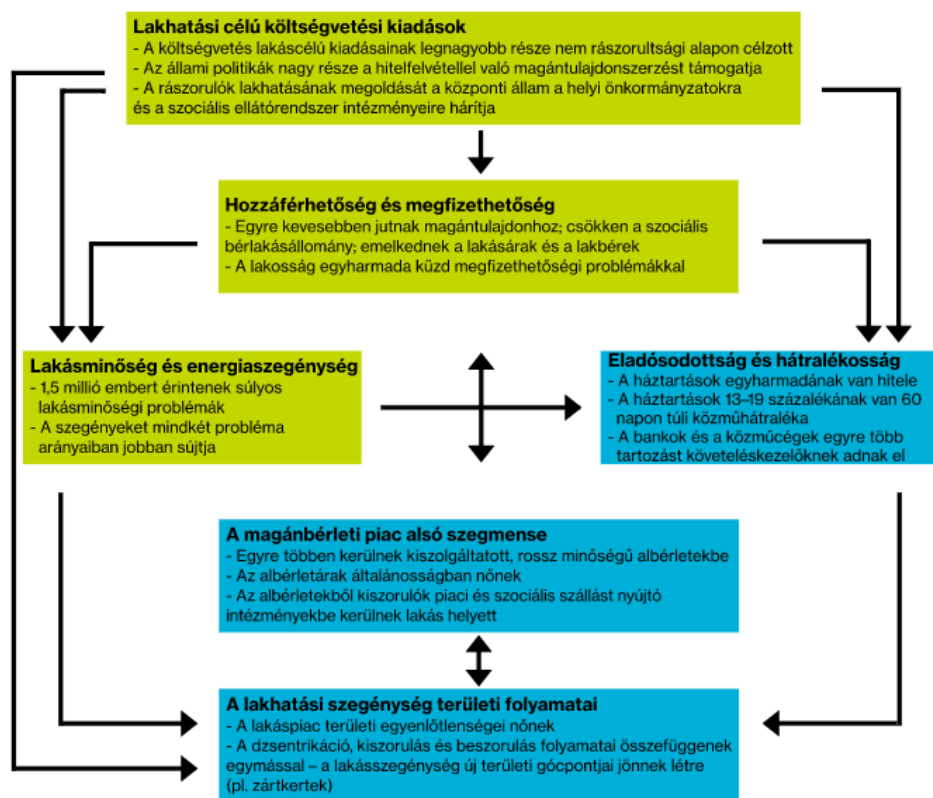
A 2018-as lakhatási jelentés a korábbi évekhez képest formailag megújult. Elsődleges célunk, hogy a széles közönség számára érthető, befogadható módon tárgyaljuk a lakásszegénység fő tényezőit. A közérthetőség érdekében az éves jelentést többségében interaktív adatvizualizációk köré építettük, kihasználva az online megjelenés lehetőségeit. Az adatvizualizációkban a statisztikai adatokon túl kvalitatív adatforrásokra is támaszkodtunk – a „történetmesélő” vagy szerepkártyás ábrák a lakhatási szegénység okainak és folyamatainak jobb megértését szolgálják.

Azon szakmabeliek számára, akik az évente megbízhatóan megjelenő jelentést elsősorban kutatási célokra, adatforrásként használták, az egyes fejezetekhez kapcsolódó adatbázisokat és az előkészítő munka során beadott közérdekű adatigénylésekre kapott válaszokat letölthető formában elérhetővé tesszük Adattár formájában. Az adattár ilyen módon bővebb adatkört tartalmaz, mint amelyet a jelentés egyes fejezeteiben felhasználtunk.

Az adatok összegyűjtése idén is számos nehézségbe ütközött, elsősorban az adatgazdák kései vagy egyáltalán nem megküldött válaszai miatt (ilyet tapasztaltunk az Emberi Erőforrások Minisztériuma, a Pénzügyminisztérium, a Magyar Fejlesztési Bank, a Magyar Bírósági Végrehajtói Kar és a Máltai Szeretetszolgálat esetében). Az évente frissülő jelentés szempontjából további nehézség, hogy a nagyobb adatgazdák (részben az adatfeldolgozás sajátosságaiból adódóan) sokszor jelentős késésekkel közölnek friss adatokat, ezért nehéz az aktuális folyamatokat leíró statisztikákhoz hozzájutni. Népszámlálás például tízévente készül, viszont részletessége miatt alapvető fontosságú a területi folyamatok és a lakásviszonyok elemzésében. Emellett számos, kiemelten fontos folyamatról egyáltalán nem állnak rendelkezésre számszerűsíthető adatok (példa erre az uzoralakások jelensége). Így közelítő vagy a jelenségre közvetetten utaló statisztikai adatokkal, kvalitatív forrásokkal, valamint korábbi elemzések következtetéseivel is dolgoztunk.

A formai újítás mellett az idei jelentés tartalmi megközelítésében is van néhány változás. Ezek közül a legfontosabb, hogy kettéválasztottuk az átfogóbb, évente ismétlődő témákat és a mélyfúrásjellegűen elemzett fókusz témákat.

Előbbieket az első három fejezetben tárgyaljuk: a hozzáférhetőség és megfizethetőség átfogó szempontjait, a lakásminőség és az energiaszegénység kérdését, valamint a költségvetés lakhatási célú kiadásait. A három fókusztema a magánbérleti szektor alsó szegmenséről és az abból kiszorulókról, az eladósodás problémájáról és a lakhatási szegénység területi folyamatairól szól. Az ábrán a fejezetekben tárgyalt főbb témák egymáshoz való viszonyát mutatjuk be.



Nem állítjuk, hogy az idei év jelentése maradéktalanul összefoglalja a lakhatási szegénységhez kapcsolódó valamennyi témakört (nem térünk ki például a közterületi hajléktalanság kérdésre vagy a romák lakhatási helyzetére) és a lakhatási kérdésekkel összefüggésbe hozható valamennyi kormányzati intézkedést. Teret biztosítunk viszont olyan témák részletes tárgyalására, amelyek az utóbbi évek (szerencsére egyre élénkebb) lakhatásról szóló közbeszédében és kutatásaiban kevesebb figyelmet kaptak, ugyanakkor a jelenlegi magyarországi lakhatási helyzet

szempontjából kulcsfontosságúak. A három fókusztema mindegyikén belül olyan lakhatási helyzetekre is rávilágítunk, melyek általában a reflektorfényen kívül maradnak, ugyanakkor rengeteg háztartást érintenek. Az albérletárak emelkedéséről sok sajtóhír volt az elmúlt években, arról viszont kevésbé esik szó, hogy milyen lakhatást találnak maguknak azok, akik kiszorultak a formális lakásbérleti piacról. Hasonlóképp, a háztartási adósságok egy részéről (különösen a devizaalapú lakáshitelekről) sokat hallhattunk, arról viszont kevésbé, hogy a rezsihátralékok a magyar lakosság közel hatodát érintik, vagy hogy mi történik azokkal a nem teljesítő adósokkal, akiknek tartozását „leírja” vagy eladja a bank. A dzsentifikáció fogalma az utóbbi években gyökeret vert a magyar közbeszédben – ugyanakkor arról továbbra is nagyon keveset tudunk, hogy hova kerülnek azok, akik korábbi lakóhelyeikről kiszorultak, hogy mi történik a legkeresettebb belvárosi lakás piacokon kívül.

A fókusztemák azt is lehetővé teszik, hogy az adott évre vonatkozó pillanatkép helyett hosszabb időtávon vázoljuk fel a folyamatokat. Több esetben visszanyúlunk a rendszerváltáshoz, az 1990-es vagy a 2000-es évekhez annak érdekében, hogy a jelenlegi helyzetet értelmezzük.

További tartalmi hangsúlyeltolódás a lakhatási kérdések maradéktalan számbavétele helyett a problémaorientált, elemző szempont előtérbe helyezése. A célunk az adatok mögötti folyamatok megértése és bemutatása. Tehát például ne pusztán azt tudjuk meg a jelentésből, hogy a magyar lakosság hány százalékának vannak rezsihátralékai, hanem arra is világítsunk rá, hogy a rezsihátralékok felhalmozódása hogyan történik.

Végül az idei jelentés a lakhatási szegénység kérdéskörére fókuszál. Így a korábbi évek jelentéseiben szereplő számos kormányzati intézkedéssel nem vagy csak érintőlegesen foglalkozunk (mivel nem a szegényebb háztartások

lakhatási gondjaira adnak választ), nem elemezzük a magánbérleti piac felső szegmensének folyamatait (például a turisztikai célú lakáskiadást).

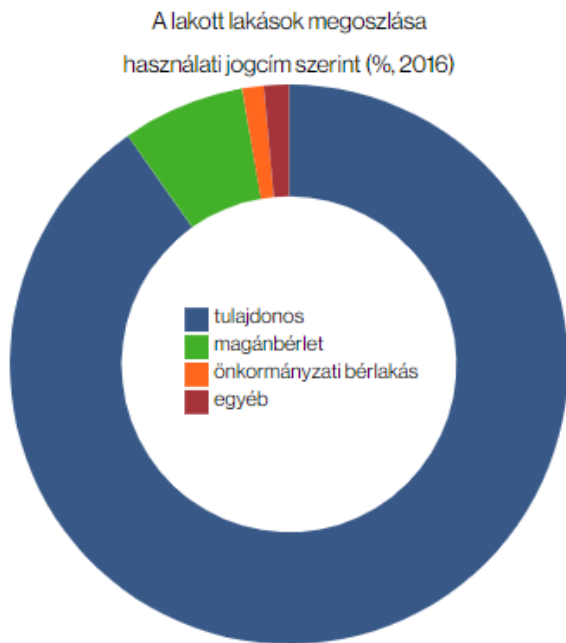
Hozzáférhetőség és megfizethetőség

Turai Eszter³

Helyzetkép

A lakhatási szegénységről jellemzően a hajléktalanság vagy egy cigánytelep vályogházai jutnak eszünkbe, pedig ma Magyarországon sokkal több társadalmi réteget érint ez a probléma. E fejezetben kétféle módon közelítünk ahhoz a kérdéshez, hogy a háztartások mennyi pénzt fordítanak lakhatásuk biztosítására: áttekintjük, hogy milyen tényezők nehezítik a megfelelő lakhatáshoz való hozzájutást (hozzáférhetőség), illetve a lakhatás stabil fenntartását (megfizethetőség). Ez a két probléma különbözőképp érint különböző társadalmi rétegeket: például lehet, hogy egy idős ember, aki a rendszerváltás előtt számára kirendelt önkormányzati bérlakásban él, sosem félt a lakhatása elvesztésétől, de hónapról hónapra nehézséget jelent neki a rezszi kifizetése; míg az unokája gond nélkül kifizeti a rezsijét, viszont nem valószínű, hogy a következő évtizedben saját lakáshoz jut. Mivel a hozzáférhetőségi és megfizethetőségi problémák fontos tényezője a lakások tulajdonosi szerkezete, ezért külön-külön elemezzük a magántulajdonban, magánbérletben és önkormányzati bérletben élők problémáit. Összességében elmondhatjuk, hogy a magántulajdonban lévő lakások dominanciája miatt az elmúlt évek lakáspiaci fellendülése tovább rontotta a hozzáférhetőségi problémákat. Mivel sokan hitelek segítségével jutnak csak magántulajdonhoz, így a megfizethetőségi problémák esélyét nagyban növeli a hitelfelvétel. Az utóbbi évek tendenciája, hogy stabilan nő a magánbérletek hivatalos aránya, és valószínűleg a valóságban ez a növekedés még gyorsabb. Emiatt különösen problémás a magánbérleti szektorban tapasztalható bérlői kiszolgáltatottság. Az önkormányzati bérlakásállomány továbbra is csökken, és országosan 16 360 lakásigénylőt tartanak nyilván (KSH 2018c), miközben egyre nehezebb szociális alapon lakáshoz jutni. A KSH adatai alapján az elmúlt két évben például 23%-kal csökkent a szociális alapon kiadott önkormányzati bérlakások száma: 2017-ben már csak az összes önkormányzati bérlakás 46%-a, nagyjából 50 000 lakás volt bérelhető szociális alapon (KSH 2018c).

³ Közép Európai Egyetem



Adatok forrása: KSH 2018a

nem jutnak saját tulajdonú lakáshoz, azoknak a mai magyar lakáspiacon nagyon kevés lehetőségük van, így sokszor kiszolgáltatott helyzetben vannak. A lakáspiac rugalmatlansága jól mutatja, hogy ebben a szektorban miért volna szükséges a nagyobb mértékű állami részvétel – különösen, hogy egy alapvető szükséglet kielégítéséről van szó.

Megfizethetőség

Ahogy Hegedüs József és Somogyi Eszter összegzik tanulmányukban (Hegedüs, Somogyi 2018), a megfizethetőségi problémák sokféleképpen jelentkezhetnek, amelyeket a háztartások lakhatási költségekkkel való stratégiái is befolyásolnak: elfogadnak-e egy rossz állapotú, de olcsóbb lakást, vagy inkább a havi jövedelmük jelentős részét kifizetik a lakhatásukra. Az alábbi ábrán megnézheti, hogy Ön a hasonló jövedelmi helyzetben lévőkhez, illetve a társadalom egészéhez képest mennyit költ a lakhatására.

Ma Magyarországon a lakosság közel harmada, 1,3 millió háztartás küzd lakhatási megfizethetőségi problémával, a társadalom legalacsonyabb jövedelmű 10%-ának pedig több mint a kétharmada érintett. Az érintettség jelentheti azt, hogy egy háztartásban a lakhatási kiadásokon felül minimális jövedelem marad egyéb kiadásokra; azt, hogy a háztartás a jövedelme több mint 40%-át lakhatásra költi; és azt is, hogy a család a lakás minősége (túlzsúfoltság, penészes falak, sötétség stb.) miatt nem él megfelelő körülmények között (Hegedüs, Somogyi 2018).

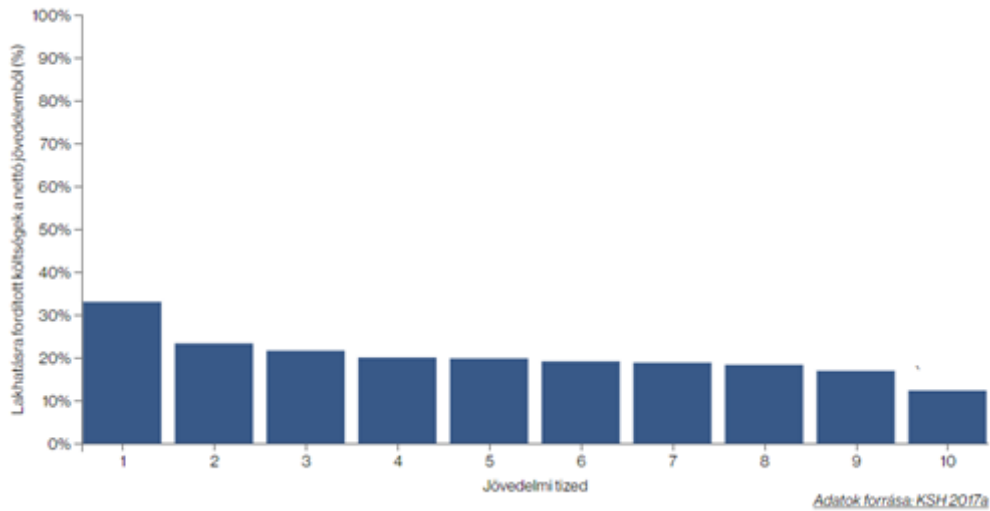
A lakásminőségi problémákról a lakásminőségről szóló fejezetben írunk részletesebben. A lakásproblémák az átlagnál súlyosabban terhelik a gyermeküket egyedül nevelő szülőket (jellemzően anyákat) és azokat a háztartásokat, ahol a nukleáris család mellett más hozzátartozó (pl. nagyszülő) is lakik. A roma lakosságnak a többségi társadalomhoz képest sokkal rosszabbak a lakáskörülményei: egy 2011-es felmérés szerint (Teller 2011) 21%-uknak nem volt hozzáférése vezetékes vízhez, 32%-uk lakásában pedig nem volt WC. Ugyanezek az arányok a teljes lakosság körében 2%, illetve 6% voltak. A megfizethetőségi problémák a legsúlyosabb esetekben hajléktalanná váláshoz vezethetnek, vagy akár ahhoz, hogy emberek a saját otthonukban fagynak meg.

Hozzáférhetőség

Ma Magyarországon az emberek túlnyomó többsége (kb. 90%-a) saját lakásban (vagy hozzátartozója lakásában) él. Ennek fő oka az, hogy a rendszerváltás után az állami bérlakásokat nagyon alacsony áron privatizálták a lakóknak, valamint hogy a későbbi állami lakáspolitikák és az olcsó lakáshitelek a saját tulajdonú ingatlanhoz jutást támogatták.

Ha ilyen mértékben a tulajdonszerzéstől függ a kiszámítható lakhatás, az sokakat hoz rendkívül nehéz helyzetbe. A lakáspiacon más piacokhoz képest rugalmatlan a kínálat: például attól, hogy többen szeretnének egy adott városban lakást venni, még nem épülnek hirtelen tömegesen új lakások, és egyéni élethelyzetek változásához kötött, hogy eladó használt lakások kerülnek-e a piacra. Mindeközben nagyon kevés bérelhető lakás van, amely a mobilitást, a változó élethelyzetekhez való alkalmazkodást tenné lehetővé. Akik

Az egy főre jutó havi lakhatási költségek
és nettó jövedelmek jövedelmi tizedenként (Ft, 2016)



A lakosság átlagosan a jövedelme 18%-át fordítja lakhatási költségekre (KSH 2017a). Mind a saját lakásban, mind az albérletben élők körében jelen van az a probléma, hogy anyagi okból nem tudják a lakók melegen tartani az otthonukat. A magyarországi lakások állapotából fakadóan még a szegénységi küszöb felett élők 5,7%-ának is nehézséget okoz kifűteni a lakását, míg az összlakosságon belül 6,9% ez az arány (Eurostat 2018). Például könnyen előfordulhat, hogy egy jómódú fiatal megengedheti magának, hogy Budapest belvárosában béreljen lakást, amelyet ugyanakkor lehetetlen rendesen felfűteni a rossz nyílászárók miatt.

Ezzel összefüggő megfizethetőségi probléma a rezsiköltségek fizetésének a nehézsége. A 2010–2014-es kormányzati ciklus kiemelt témája volt a rezsicsökkentés, ami javította a megfizethetőségi statisztikákat. Azóta kiderült, hogy a rezsicsökkentés végül valószínűleg a piaciaknál magasabb rezsirákhoz vezetett, ráadásul az intézkedés arányosan nagyobb megtakarítást eredményezett a társadalom felső jövedelmi csoportjainak, mint a szegényebbeknek (Hegedüs, Somogyi 2018). Hatásosabb lenne egy átfogó, szociális alapú lakásfenntartási támogatási rendszer, jelenleg ugyanis lakásfenntartásra csak nagyon szűk költségvetési források állnak rendelkezésre. Az energiaszegénységgel és a rezsiköltségekkel önálló fejezetben foglalkozunk.

Hozzáférhetőség és megfizethetőség használati jogcímeik szerint

A lakáshoz jutás és a lakásfenntartás költségei nagymértékben összefüggenek azzal, hogy ki milyen jogcímen lakik az otthonában: saját lakásban, magánbérletben (azaz albérletben) vagy önkormányzati bérlakásban él. Ezen kívül egyre többen vannak azok, akik a három „formális” jogcím szerinti kategóriában nem szerepelnek – vagyis nem jutnak sem tulajdonhoz, sem hivatalos albérlethez, sem önkormányzati lakáshoz. Ők más módokon oldják meg a lakhatásukat – ezzel a kérdéssel önálló fejezetben foglalkozunk.

A lakáshoz jutásnak és a lakás megfizethetőségének főbb problémáit mutatja be jogcím szerinti bontásban az alábbi táblázat.

Jellegzetes hozzáférhetőségi és megfizethetőségi problémák a lakás használati jogcíme szerint

Használati jogcím	Hozzáférhetőség	Megfizethetőség
Magántulajdon	Kevés megtakarítás, nehéz a hitelhez jutás, magas lakásárak a jövedelmekhez képest	Magas hitel-törlesztőrészek és rezszi a jövedelemhez képest, rossz lakásminőség
Magánbérlet	Diszkrimináció, kiszámíthatatlanság, kaució, albérletár-emelkedés, kevés elérhető lakás	Magas albérletár és rezszi a jövedelemhez képest, rossz lakásminőség
Önkormányzati bérlakás	Nagyon kicsi és csökkenő szektor, átláthatatlan kiutalási feltételek, felújítási kötelezettség, rövid idejű szerződések, hosszú várólista	Magas bérleti díj és rezszi a jövedelemhez képest, nehezen elérhető állami támogatások, rossz lakásminőség

Magántulajdon

Mivel a magántulajdon látszólag az egyetlen kiszámítható lakhatási forma ma Magyarországon, illetve mivel bérelt lakásban élni sokszor kockázatos és drága, sokan aránytalanul nagy áldozatokat hoznak annak érdekében, hogy lakástulajdonhoz jussanak (például nagymértékű eladósodás vagy az összes családi megtakarítás feláldozása).

A lakosság jelentős része számára még egy rossz minőségű vagy rossz elhelyezkedésű lakás vásárlása is nagy anyagi áldozatokat követel, ha egyáltalán lehetséges. Akik előző lakásuk eladása után költöznek tovább, legnagyobb részben az eladásból finanszírozzák az új ingatlant. Akik első saját lakásukat vásárolják, négy fő forrásra támaszkodnak: megtakarításokra, állami támogatásra, örökségre és egyéb családi segítségre, valamint hitelfelvételre (Székely 2018). Magyarországon a jelentősebb lakáscélú megtakarítás gyakorlatilag luxusnak számít, a magyarok több mint felének egyáltalán nincs félretett pénze, megtakarításaink összege pedig még a szomszédos országokhoz képest is alacsony. Az állami támogatásokkal – köztük a más támogatásokhoz képest óriási állami forrásokat mozgósító családi otthoneremtési kedvezménnyel (CSOK) – a jobb módúak járnak jól, és a legtöbb, lakhatási problémával küzdő csoport számára ezek nem nyújtanak valódi megoldást (Elek, Szikra 2018). Hogy miért nem, azt a költségvetési kiadásokról szóló fejezetben részletesebben leírjuk. A családi segítségnyújtás szintén a jobb módú rétegek számára ad nagyobb mozgásteret – a hozzátartozók támogatására azután kezdtek nagyobb mértékben támaszkodni, hogy a 2008-as válság után nehezebb lett hitelhez jutni (Székely 2018).

Válság ide vagy oda, a lakáshitelnek továbbra is jelentős szerepe van a lakáshoz jutásban; sokszor még azok is rákényszerülnek a hitelfelvételre, akiket támogatni tud a családjuk. 2016 óta dinamikusan nőtt az új hitelfelvelek száma, amit a CSOK is elősegített. (Az eladósodás témájával önálló fejezetben foglalkozunk.) Óriási egyenlőtlenségek vannak viszont abban, hogy egyes rétegek számára mekkora „ára” van a hitelfelvételnek, vagy egyáltalán hozzáférnek-e lakhatási célú kölcsönhöz. A 2008-as válság előtt a bankok lakáshitelezési irányelvei miatt olyanok is könnyedén kaptak hitelt, akiknél magas volt a nemfizetés kockázata. A válság után mind a jogszabályokon, mind a bankok belső szabályzatán sokat szigorítottak. Ennek egyfelől örülhetünk, hiszen sokkal biztonságosabb lett hitelt felvenni, ugyanakkor sokan kiszorultak a hitelpiacról. Értelemszerűen azok kapnak kisebb eséllyel vagy rosszabb feltételekkel hitelt, akiknek a többi lakásvásárlási forráshoz is kisebb a hozzáférése.

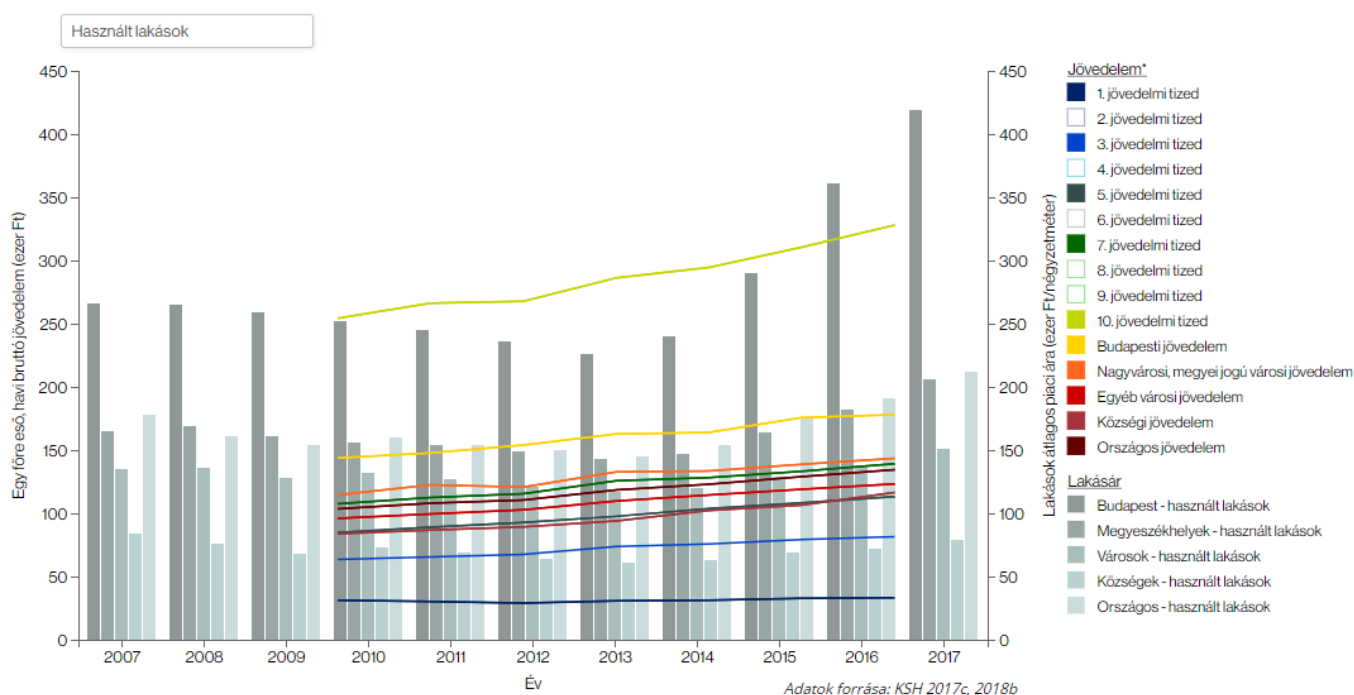
A hitelképesség alapfeltétele a bejelentett, legalább a minimálbért elérő fizetés, az ingatlanár legalább 20-40%-ának megfelelő önerő és legalább 4-5 millió forint értékű ingatlanfedezet – magyarul ennél olcsóbb ingatlanra nem lehet hitelt felvenni. Azok, akik nem bejelentetten dolgoznak, egyáltalán nem jutnak hitelhez, ahogy nagy eséllyel azok sem, akik határozott idejű szerződéssel dolgoznak. A hitelfelvételi lehetőségek nemcsak a jövedelemtől függenek, de az ingatlanvásárlás helyszínétől: a kisebb településeken és szegényebb országrészekben nem vagy csak

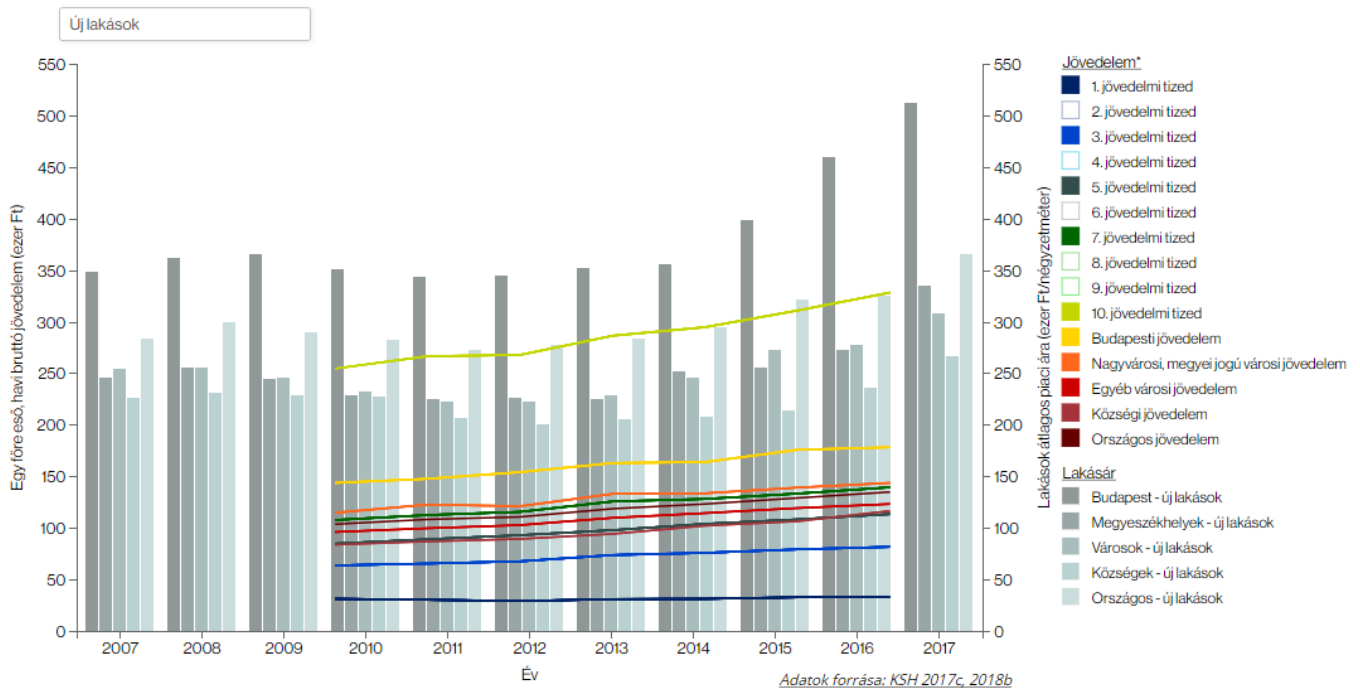
rosszabb feltételekkel adnak hitelt a bankok (Pósfai 2018). További nehezítő tényező a Magyarországon a régió országaihoz képest is magas kamatszint (Aczél et al. 2016), illetve a Kelet-Európában Nyugat-Európaéhoz képest (az adós szempontjából) jellemzően kedvezőtlenebb hitelfeltételek (például a változó kamatozás és a rövidebb futamidő) (Pósfai, Gál, Nagy 2017, Pósfai 2018).

Ha egy háztartás abban a szerencsés helyzetben van, hogy lakáshitelhez jut, akkor hónapról hónapra elő kell teremtenie a törlesztőrészletet. Ma Magyarországon a jelzáloghitellel rendelkező háztartások átlagosan a jövedelmük körülbelül 34%-át fizetik ki a lakhatási költségekre (KSH 2017b), ennek több mint a fele a törlesztőrészlet. A (jelenleg is legelterjedtebb) változó kamatozású hitelek törlesztőrészlete kiszámíthatatlanul változó kiadást jelent a pénzügyi teher mellett. Az utóbbi tíz évben egyre kevesebben tudnak saját tulajdonú lakáshoz jutni.

Sokan a fent részletezett okok miatt nem jutnak hozzá hitelhez. Akit nem tud a családja több millió forinttal támogatni, annak gyakorlatilag csak a lakásbérlet jön szóba. Az áremelkedés szintén sokakat kiszorított a lakáspiacról, hiszen az utóbbi években a lakásárak gyorsabban növekedtek, mint a jövedelmek. Sokan olyan helyre szeretnének költözni, ahol drágábbak az ingatlanok annál, mint amit megengedhetnek maguknak. Itt nem arra kell gondolni, hogy valaki mindenáron egy villanegyedben szeretne élni, hanem például arra a tipikus helyzetre, amikor valaki nem talál munkát a lakóhelye közelében, ezért költözik egy kisebb településről nagyvárosba. A lakásárak és a jövedelmek településtípusok szerinti különbségeit, ezek változását mutatják be az alábbi ábrák.

A jövedelmek és a lakásárak alakulása településtípusok szerint Magyarországon (2007–2017)





A lakásárhoz képest sokkal kisebb mértékben növekedtek a jövedelmek, miközben egyre nagyobb különbségek vannak különböző településtípusok között. Különösen szembeötlő a budapesti lakásárak emelkedése, illetve az a tény, hogy a kevesebb jövedelemmel rendelkezők helyzete relatíve egyre rosszabb a nagyobb jövedelemmel rendelkezőkénél. Ezeknek a folyamatoknak a következménye, hogy a szegényebbek rosszabb elhelyezkedésű lakásuk eladásából nem tudnak elegendő önrészt biztosítani a lakásvásárláshoz, ezért egy költözés esetén az új lakóhelyen az albérletet választják. A lakásár-emelkedések területi egyenlőtlenségeivel önálló fejezetben foglalkozunk. Az albérletbe kényszerülés generációs kérdés is: a rendszerváltás után felnövő generációknak már nincs olyan induló megtakarítása, amely a szüleik generációjában sokszor a maguk által épített vagy a 90-es években olcsón privatizált lakásokból származott.

Magánbérlet

A magántulajdon helyett egyre többen próbálják albérlettel megoldani a lakhatásukat. A lakásbérlet felé történő eltolódást a statisztikai adatok is tükrözik: 2001 és 2016 között 7,4%-ról 8,4%-ra nőtt a bérelt lakások aránya annak ellenére, hogy az önkormányzati bérlakásállomány ebben az időszakban folyamatosan csökkent (KSH 2018a). Ugyanakkor fontos kiemelni, hogy a lakásbérletéről szóló statisztikák mindig alulbecsülik a valóságot, hiszen a lakáskiadás nagy része feketén történik Magyarországon (Kováts 2017; lásd még a Habitat for Humanity Magyarország Feketelakás-kampányát).

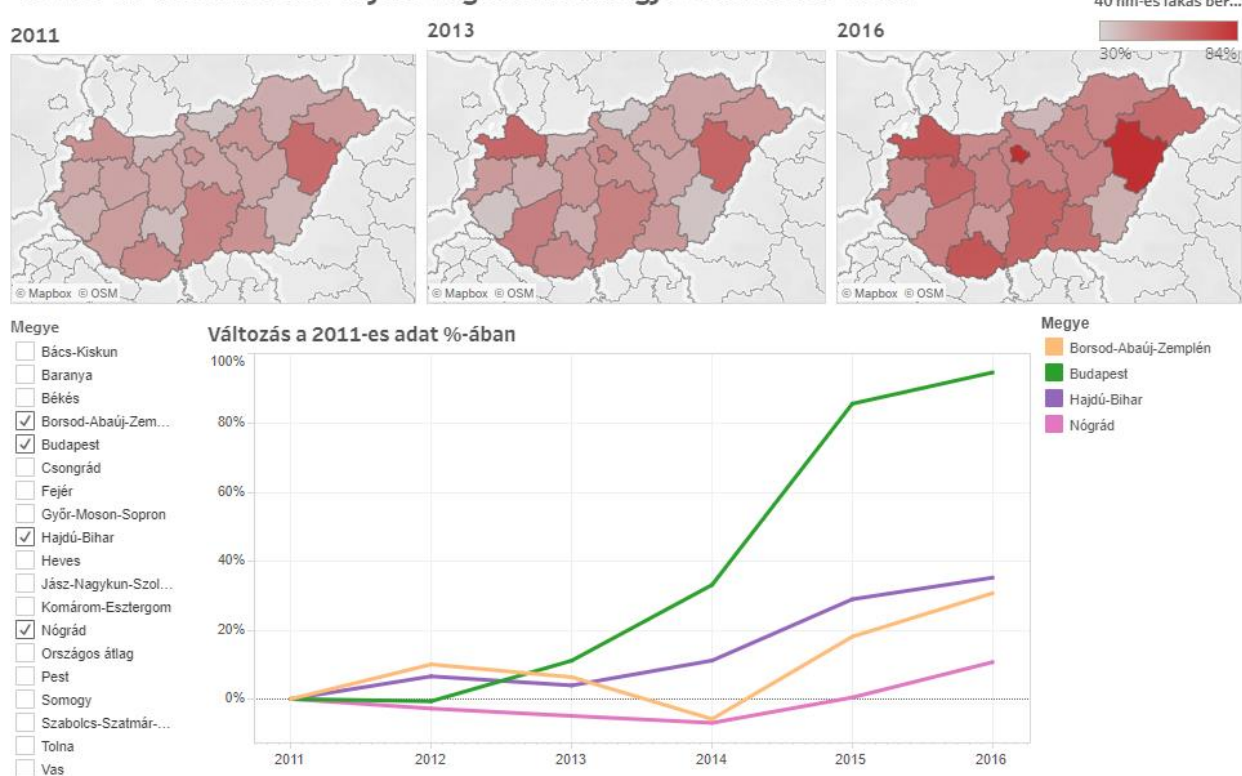
Az albérlettel kapcsolatos legtöbb probléma a piac két fő jellemzőjéből fakad: egyrészt a magántulajdonlás túlsúlya miatt az utóbbi évek növekvő tendenciája ellenére még mindig nagyon kicsi méretű az albérleti piac; másrészt a szabályozási és intézményi hiányosságok bizonytalanná és nehezen megfizethetővé teszik a lakásbérletet.

(Ezzel egy későbbi fejezetben részletesen foglalkozunk.) A kereslethez képest alacsony kínálat és az alulszabályozottság miatt a bérlők kiszolgáltatottak a bérbeadók által szabott feltételeknek. A tulajdonosok szerződés kötésekor az első havi lakbér mellé legalább kéthavi kauciót kérnek, ami egy egyszemélyes budapesti albérlet esetében legalább 300 000 forintot jelent. Könnyen belátható, hogy ezt viszonylag kevés bérlő tudja könnyen kifizetni, így a legtöbben eladósodásra vagy korábbi kinkeserves spórolásra kényszerülnek. Egy jól működő albérleti piachoz képest nagyobb szerepet kapnak a személyes ismeretségek és a diszkriminációk. A romák

jelentősen rosszabb esélyekkel indulnak egy albérletért (lásd például Kőszeghy 2017), és kisgyerekekkel vagy háziállattal is töredékére csökkennek a lakásbérleti esélyek (lásd például itt, itt és itt).

Aki pedig megszerzett egy albérletet, annak sem értek véget a megpróbáltatásai: a magánbérlők több mint fele (53%-a) küzd megfizethetőségi problémával (Hegedüs, Somogyi 2018). Általában az okozza a legnagyobb gondot, hogy a lakók a jövedelmük nagyon nagy részét fordítják lakhatási költségekre, és a lakhatási költségek kifizetése után megmaradó kritikusan alacsony jövedelem is gyakoribb az albérletben élők, mint a saját lakást birtoklók esetében. 2008 óta a lakásárakhoz hasonlóan folyamatosan emelkednek az albérletárak. A jellemzően rövid távú (egyéves) szerződések évről évre visszatérő stresszforrást jelentenek a bérlőknek: a bérbeadó szándékára van bízva, hogy megemeli-e a bérleti díjat, meghosszabbítja-e a szerződést. A nagyobb városokban súlyosbítja a helyzetet az online szállásmegosztó oldalak (tipikusan az Airbnb) elterjedése, ami csökkenti a kínálatot a hosszabb távú albérletek piacán és felhajtja az árakat. A turisztaszállásként való kiadás és a lakás üresen tartása adózási szempontból egyaránt kedvező, így az állam nem ösztönzi azt, hogy a tulajdonosok az albérletpiacra szálljanak be. Az állami szabályozásból fakadó további problémákat és ezek lehetséges megoldásait mutatja be a TenLaw című kutatásban készült jelentés, valamint a Habitat tavalyi, A megfizethető bérlakásszektor felé című kiadványa és az utóbbihoz készült adatvizualizációk (melyek közül az egyik látható alább).

40 nm-es lakás bérleti díja a regionális átlagjövedelem %-ában



Jófogás

Habitat for Humanity
Hungary

Önkormányzati bérlakás

Az önkormányzati bérlakásokhoz való hozzáférés alapvető problémája is a kereslet és a kínálat viszonyára vezethető vissza: sokkal kevesebb áll belőle rendelkezésre, mint amennyire szükség lenne. Tavalý óta 15 589-ről 16 360-ra nőtt az önkormányzatok által nyilvántartott lakásigénylők száma, miközben a valóságban ennél sokkal többen

lehetnek azok, akiknek szüksége lenne önkormányzati bérleményre. Mindeközben a szociális helyzet alapján kiadott önkormányzati bérlakások száma egy év alatt 59 025-ről 50 080-ra mérséklődött (KSH 2017d, KSH 2018c).

A rendszerváltás után, az 1990-es évek első felében a lakásprivatizáció miatt drasztikusan lecsökkent az önkormányzati bérlakások száma, az állomány azóta is egyre kisebb. 2017-ben már csak 108 437 önkormányzati tulajdonú bérlakás volt az országban (KSH 2018c).

A mennyiségi problémán kívül nehézséget jelent, hogy a legtöbb önkormányzat lakáskiutalási rendszere átláthatatlan – ráadásul gyakran egyáltalán nem érvényesítenek szociális szempontokat (Misetics 2017). Az egyes önkormányzatok lakásgazdálkodási szabályai egymástól eltérnek, hiszen saját hatáskörben dönthetnek arról, hogy mennyi lakást tartanak fent, azokat kiknek adják ki és milyen áron. Az önkormányzati lakásokhoz jutást nehezíti az is, hogy a leendő bérlőknek gyakran vállalniuk kell a leromlott állapotú lakások felújításának több milliós forintos tételét. Emiatt az önkormányzati lakások sokszor nem jelentenek valós alternatívát a lakhatási gondokkal küzdő háztartások számára (részletesebben lásd: Misetics 2017).

Az önkormányzati lakások fenntartási költségei gyakran a rossz lakásminőség miatt magasak (a rosszul szigetelt, korszerűtlen lakások fűtésére sokat kell költeni). Ha egy bérlő késik a havi számlák fizetésével, akkor gyakran a rászorultsági alapon adott támogatásokra sem lesz többé jogosult. Ez azt az ellentmondásos helyzetet eredményezi, hogy a lakhatási költségeik kifizetésével küszködő háztartások a kevés elérhető támogatástól is elesnek.

Az önkormányzati lakások kérdésével bővebben a költségvetési kiadásokról és a lakhatási szegénység területi folyamatairól szóló fejezetben foglalkozunk.

Összességében ma Magyarországon mind hozzáférhetőségi, mind megfizethetőségi szempontból széles körű problémákat tapasztalhatunk. Emiatt nem túlzó azt állítani, hogy ma Magyarországon lakhatási válság van. A hozzáférhetőségi problémák az utóbbi évben is súlyosbodtak, mivel tovább nőtt az olló a lakáspiaci árak és a lakossági jövedelmek között. Megfizethetőségi problémákkal ma a lakosság egyharmada, nagyjából 1,3 millió háztartás érintett. Bár a tulajdonosi szerkezetben egyértelmű elmozdulást láthatunk a magántulajdon felől a magánbérletek felé, a változás mértéke csekély. A magántulajdonú lakásokkal kapcsolatban a lakáshitelekhez való hozzáférés kulcsfontosságú, és az ezzel járó nehézségek sokkal nagyobb arányban érintik a szegényebbeket. A magánbérletek piacán továbbra is nagyon kiszolgáltatott a bérlők helyzete. Az önkormányzati bérlakásszektor, azon belül a szociális bérlakások száma tovább csökkent az utóbbi évben.

Javaslatok

- A hozzáférhetőségi és megfizethetőségi problémák egyik gyökere a magyarországi lakásszektor torz szerkezete, a magántulajdonú lakások kiugróan magas aránya. Ez a rendszerváltás utáni privatizáción túl a mindenkori kormányok felelőssége is, akik túlnyomórészt a lakástulajdonlást elősegítő lakáspolitikai beavatkozásokat alkalmazták az elmúlt két évtizedben. Ennek a gyakorlatnak a folytatása helyett szükségesnek tartanánk olyan lakáspolitikai eszközök alkalmazását, amelyekkel a rugalmasabb bérlői konstrukciókat támogatja az állam.
- Az egyik lehetséges beavatkozási mód a jó minőségű, megfizethető, köztulajdonban lévő bérlakások kialakítása lenne. Egy végiggondolt bérlakásépítési program a lakhatási szegénység enyhítése mellett további pozitív gazdasági hozadékkal is járna. Egy másik megoldás lehetne a magánbérleti piac újraszabályozása.

- A Habitat for Humanity az elmúlt években számos konkrét javaslatot tett ennek a megvalósítására. Harmadik megoldás a többek között Nyugat-Európában és Latin-Amerikában több helyen is sikeresen működő lakásszövetkezetek kialakulásának támogatása lehetne, amely hiányzik a magyarországi lakáspolitikai eszköztárból.
- Végül pedig a magántulajdonhoz jutás megkönnyítésében, illetve a magántulajdonú lakások fenntartásában is számos alternatív lehetőség lenne, amelyek érdemben enyhíthetnének a lakhatási válságon. Az egyik ilyen eszköz egy szociálisan célzott lakásfenntartási támogatási rendszer lehetne. Egy másik lehetséges beavatkozási mód a létező lakhatási jellegű beavatkozások szociálisan érzékenyebbé tétele lehetne, amelynek következményeképpen például a CSOK nagyobb arányban segíthetné a kevésbé tehetősek lakáshoz jutását.

Források

Aczél Ákos, Banai Ádám, Borsos András, Dancsik Bálint (2016): A lakáshitelek felárát meghatározó tényezők azonosítása a bankrendszerben. Hitelintézeti Szemle, 15 (4), 5–44.

Bankmonitor (2015): Mennyi jövedelem és milyen ingatlan kell a lakáshitelhez? bankmonitor.hu, szeptember 29.

Dobsi Viktória, Papp Gázi (2016): Gyerekekkel, fogyatékkal, szegényen – kinek nem jut albérlet Budapesten? kettosmerce.blog.hu, október 6.

Elek Zsuzsanna, Szikra Dorottya (2018): Fordított újraelosztás a lakáspolitikában: a CSOK versengő céljai. Új Egyenlőség, április 3.

Eurostat (2018): Inability to keep home adequately warm. Eurostat, Luxembourg.

Habitat for Humanity Magyarország (2018): Olcsóbb, átláthatóbb, biztonságosabb bérlakáspiacot! Habitat for Humanity Magyarország, Budapest.

Haszon Zsófia, Petkó Gergely Ricsi (2016): Albérlethelyzet Magyarországon: „Inkább kutya jöjjön, mint gyerek!” 24.hu, június 4.

Hegedüs József, Horváth Vera, Teller Nóra, Tosics Nóra (2017): TENLAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe – National Report for Hungary.

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

Kőszeghy Lea (2017): Sérülékeny háztartások a magyar magánbérlakásszektorban. In: Kováts Bence (szerk.): Egy megfizethetőbb bérlakásszektor felé. Habitat for Humanity Magyarország, Budapest, 28–37.

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

KSH (2017a): Az egy főre jutó éves kiadások részletezése COICOP-csoportosítás, jövedelmi tizedek (decilisek), régiók és a települések típusa szerint (2010–). Központi Statisztikai Hivatal, Budapest.

KSH (2017b): Lakással kapcsolatos adatok jövedelmi tizedek (decilisek), régiók és a települések típusa szerint (2011–). Központi Statisztikai Hivatal, Budapest.

KSH (2017c): Az összes háztartás adatai jövedelmi tizedek (decilisek), régiók és a települések típusa szerint (2010–2016). Központi Statisztikai Hivatal, Budapest.

KSH (2017d): Lakásstatisztikai évkönyv 2016. Központi Statisztikai Hivatal, Budapest.

KSH (2018a): Mikrocenzus 2016 – 7. Lakáskörülmények. Központi Statisztikai Hivatal, Budapest.

KSH (2018b): Lakáspiaci árak, lakásárindex, 2018. I. negyedév. Központi Statisztikai Hivatal, Budapest.

KSH (2018c): Lakásstatisztikai évkönyv 2017. Központi Statisztikai Hivatal, Budapest.

Magyari Péter (2018): Már a nagy választási rezsicsökkentéskor is olcsóbb volt a gáz, mint amennyiért a lakosság kapta. 444.hu, február 14.

Misetics Bálint (2017): Lakáspolitikai és hajléktalanság. In: Ferge Zsuzsa (szerk.): Magyar társadalom- és szociálpolitika, 1990–2015. Osiris Kiadó, Budapest, 338–363.

OVB (2017): A magyarok felének nincs semmilyen megtakarítása, pedig abban szinte mindenki biztos, hogy tartalék nélkül nehéz lesz a nyugdíjas élet. OVB Magyarország, Budapest.

Pósfai Zsuzsanna (2018): Reproducing uneven development on the Hungarian housing market. Doktori értekezés, Szegedi Tudományegyetem, Földtudományok Doktori Iskola.

Pósfai, Zsuzsanna, Gál, Zoltán, Nagy, Erika (2017): Financialization and Inequalities: The Uneven Development of the Housing Market on the Eastern Periphery of Europe. In: Fadda, Sebastiano, Tridico, Pasquale (eds.): Inequality and Uneven Development in the Post-Crisis World. Routledge, Abingdon, New York, 167–190.

R. Kiss Kornélia (2017): Gyerekek keres albérletet? Készüljön fel a legrosszabbra. mno.hu, május 14.

Stubnya Bence (2016): 5 ábra arról, hogy hogyan mélyíti tovább az egyenlőtlenségeket a 2017-es büdzsé. index.hu, május 19.

Stubnya Bence (2018): Hiába nőnek a bérek, ilyen árak mellett sokaknak álom marad a saját lakás. index.hu, február 21.

Szabó Zsuzsanna (2018): Egyre többen élnek albérletben. napi.hu, január 9.

Székely Gáborné (2018): A lakásvásárlás finanszírozása. In: Miben élünk? A 2015. évi lakásfelmérés részletes eredményei. Központi Statisztikai Hivatal, Budapest, 67–80.

Teller Nóra (2011): Adaptációs csapdák. In: Kurucz Erika (szerk.): Roma kutatások, 2010: Élethelyzetek a társadalom peremén. Kutatási eredmények a TÁMOP 5.4.1. projekt kutatási pillérében. Nemzeti Család- és Szociálpolitikai Intézet, Budapest, 203–218.

Utcajogász (2018): Megkaptuk a rendőrség fagyhalál-statisztikáit. Utcajogász, július 24.

Lakásminőség és energiaszegénység

Bajomi Anna Zsófia⁴, Feldmár Nóra⁵

Helyzetkép

A lakások minősége és energetikai jellemzői jelentősen meghatározzák a háztartások életét. A lakások minősége függ attól, hogy van-e a lakásban víz, villany, megfelelő fűtés, fürdőszoba és WC. A lakás minőségét jelentősen rontja, ha vizesedik, penészes, beázik vagy sötét, ha nincs megfelelő padló, burkolat vagy hiányosak a bútorok. Tágabb értelemben egy lakás minőségét meghatározza a zsúfoltsága, a biztonságossága (például a villany- és gázvezetékek megfelelőek-e), továbbá a lakókörnyezet jellege (például van-e közvilágítás, magas-e a bűnözési ráta). Magyarországon 2017-ben több mint másfél millió fő (a teljes népesség 15,9%-a), a 18 éven aluliak 27,3%-a élt olyan túlszűfolt lakásban, amelyben további minőségi probléma is fennállt: beázik a tető, nedvesek a falak, nincs WC és fürdőszoba vagy túl sötét a lakás (Eurostat 2018). Utóbbi arány 2016-ban az Európai Unióban csak 4,8% volt, tehát a magyarországi lakosság az EU-s átlagnál majdnem háromszor valószínűbben szembesül súlyos lakásminőségi problémákkal. Az EU-s tagállamok közül Magyarországnál csak Romániában rosszabb a helyzet.

Energiaszegénységről akkor beszélünk, ha egy háztartás nem tudja megfelelően kifűteni a lakását, vagy ha a háztartás számára szükséges energia költségei a háztartás jövedelmének túl nagy részét teszik ki. Bár hazánkban jelenleg nincs hivatalos mérőszáma az energiaszegénységnek, de a szakértők általában akkor beszélnek energiaszegénységről, ha az energiaszámlák befizetése után egy háztartás fennmaradó jövedelme nem éri el a mediánjövedelem 60%-át (a mediánjövedelem az a jövedelmi szint, amelynél a lakosság fele kevesebbet, fele pedig többet keres).

Egy rossz minőségű lakás nemcsak a hétköznapiakra vagy a család kényelmére van hatással, hanem hosszabb távon meghatározhatja a háztartásban élők egészségi állapotát, iskolai és munkahelyi teljesítményét. Ehhez hasonlóan az energiaszegénységnek számos negatív következménye van (például összefüggésbe hozható a hátralékok felhalmozódásával vagy egészségügyi problémákkal). A fejezetben különböző szempontok alapján bemutatjuk, milyen mértékben és hogyan érintik a háztartásokat a lakásminőséggel és energiaszegénységgel összefüggő problémák. A fejezet egyik fő megállapítása, hogy a lakásminőséggel és energiaszegénységgel kapcsolatos problémák sokkal nagyobb arányban érintik a szegényebb háztartásokat.

Az állami beavatkozások ezeket a társadalmi egyenlőtlenségeket érdemben nem csökkentik, és jelenleg nincs olyan átfogó állami program, amely a lakásminőségi és energiaszegénységi problémákat szociálisan érzékenyen célozná, azaz amely figyelembe venné, hogy a szegénységi csapdában élő százezrek életét sokkal jobban megnehezítik ezek a problémák, mint a módosabb háztartásokat.

A fejezetben először a lakásminőségi problémák három fontos elemét járjuk körül, majd a háztartási energiafogyasztás egyenlőtlenségeit foglaljuk össze. Ezek után azt elemezzük, hogy a lakásminőségi problémák és az energiaszegénység hogyan függenek össze egyrészt a jövedelmi helyzettel, másrészt pedig a Magyarországon

⁴ Habitat for Humanity Magyarország, külsős szociálpolitikai szakértő

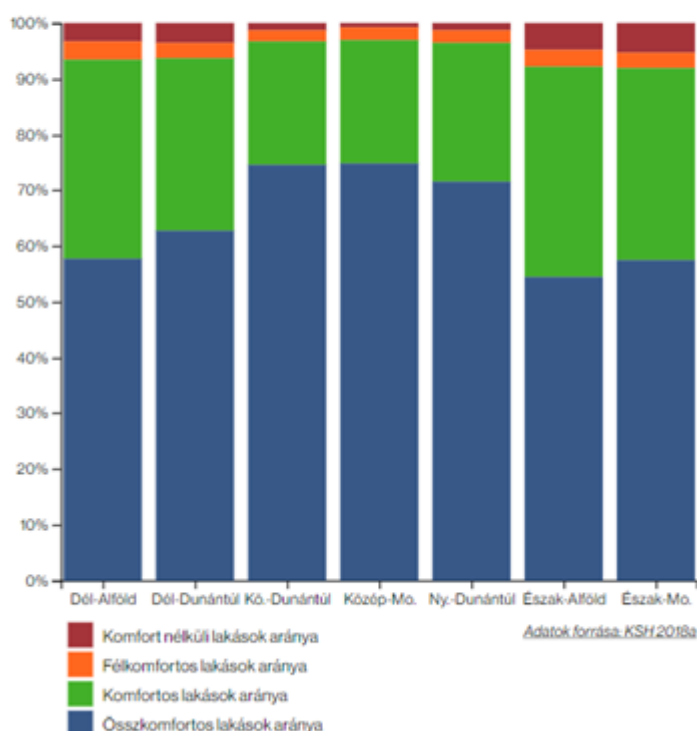
⁵ Védegyelet Egyesület

jellemző épülettípusokkal. Végül a fűtés kérdésére, azon belül is a fatüzelés kérdésére fókuszálunk – amely az energiaszegénység szempontjából egy figyelmen kívül hagyott, ugyanakkor központi kérdés, célzott közpolitikai beavatkozások lehetőségével.

A lakásminőség egyenlőtlenségei

A következő szakaszban és ábrákon a lakásminőség három fontos dimenzióját járjuk körül.

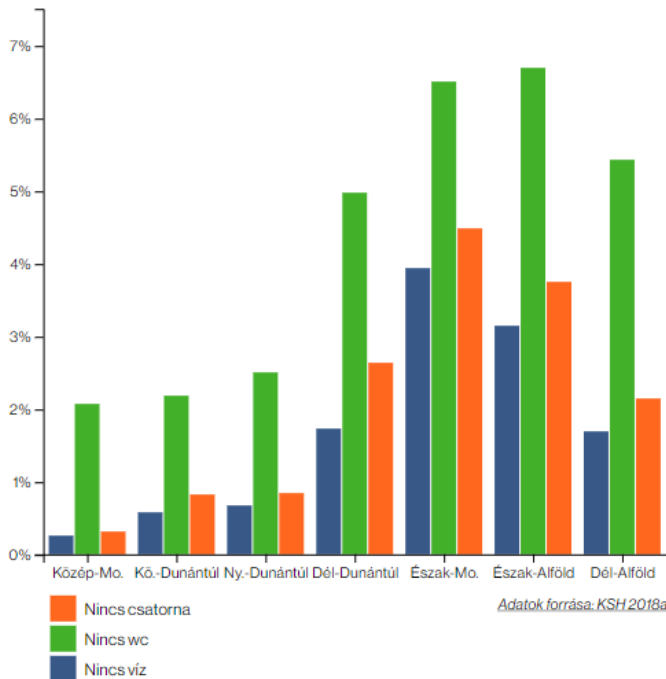
A lakott lakások komfortosság szerinti megoszlásának regionális egyenlőtlenségei (% ,2016)



1. Komfortfokozat: Ha a lakások minőségét a komfortfokozattal azonosítjuk, a rendszerváltás óta jelentős javulás történt. A KSH adatai alapján 1990-ben a lakások 70,5%-a volt összkomfortos vagy komfortos, 2016-ra a lakások majdnem 95%-a tartozik a két legmagasabb komfortossági kategóriába. Ezzel párhuzamosan a szükség- és komfort nélküli lakások aránya drasztikusan csökkent (a komfort nélküli lakásban sem WC, sem fürdőszoba nincs a lakáson belül, a szükséglakásban ezen kívül nincs 12 m²-t meghaladó helyiség sem). A rendszerváltás pillanatában még 127 000 szükséglakás volt az országban (ez az akkori lakásállomány 3,5%-a). A szükséglakásokból 2016-ra 1730 darab maradt az országban, ez a lakásállomány 0,04%-a. A komfort nélküli lakások aránya 26 év alatt 18%-ról 2,4%-ra csökkent (KSH 2018a).

Bár összességében nőtt a lakások komfortfokozata, de továbbra is jelentősek a területi különbségek. Az ország legkevesbé fejlett régiójában majdnem nyolcszor akkora a komfort nélküli és szükséglakások aránya, mint a legfejlettebb régiójában (Észak-Magyarország: 5,3%; Közép-Magyarország 0,7%), de a megyék között

A vízellátással, WC-vel és csatornával nem rendelkező lakott lakások arányának regionális egyenlőtlenségei (% ,2016)



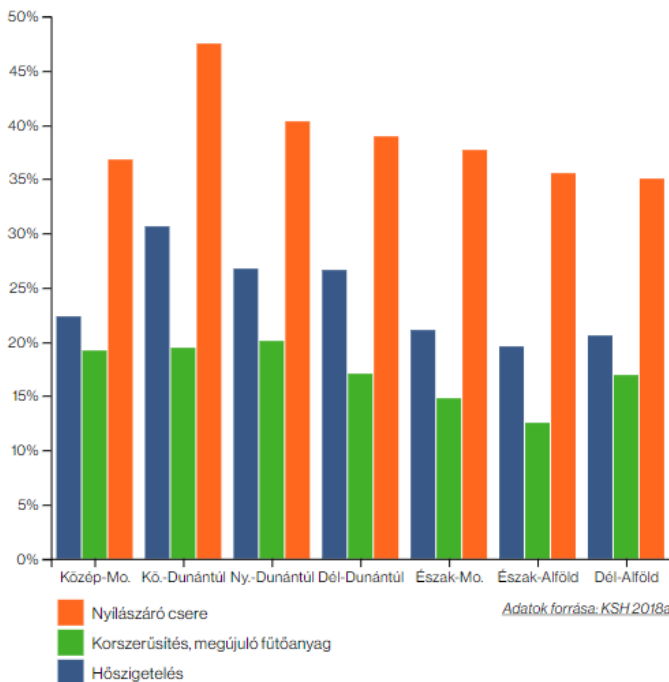
tizenöt-szörös különbségek is vannak. Ez a rosszabb gazdasági helyzetű régiókban élők alacsonyabb jövedelme, rosszabb életkörülményei mellett azzal is összefügg, hogy ezekben a térségekben jellemzőbb a szegregátumok jelenléte.

2. Közműellátottság: Egy lakás minősége szempontjából alapvető fontosságú, hogy legyen a lakásban vezetékes víz, fürdőszoba és WC. Magyarországon a lakások közművekkel, ezen belül vízzel és csatornával való ellátottsága sokat javult az utóbbi évtizedekben. Míg 1990-ben a lakások 24%-ában nem volt vezetékes víz, addig 2016-ra már a lakások 96%-a rendelkezett vízvezetékekkel. A közcsatornával ellátott lakások aránya közel kétszeresére, 86%-ra nőtt 2016-ra (KSH 2018a).

Azonban a komfortfokozathoz hasonlóan a csatornával, a vízhálózattal és az ezzel részben összefüggő WC-vel való ellátottság nem egyenlő

mértékben javult az ország különböző régióiban. Magyarország három legfejlettebb régiójában, Közép-Magyarországon, Közép- és Nyugat-Dunántúlon a lakások vízzel és csatornával való ellátottsága szinte teljes (1% alatt van a nem ellátott lakások aránya) és a WC nélküli lakások aránya is csak 2–2,5%. A négy kevésbé fejlett régióban a lakások 1,7–4,4%-ában nincs víz vagy csatorna, míg a lakások 4,9–6,8%-ában nincs WC. Tehát kétszeres, egyes esetekben akár négyszeres különbségek is lehetnek a régiók között különböző közművekkel, illetve WC-vel való ellátottság terén. Bár kívánatosnak tekinthető, hogy minden háztartásban legyen folyóvíz, WC és a lakás rácsatlakozzon a közcsatorna-hálózatra, ezek a fejlesztések időnként megfizethetőségi problémákat okoznak. Bár 2017-ben eltörölték a víz- és csatornahálózatra való csatlakozás eljárási díját, a bekötők kiépítése és a fővezetékre kapcsolás továbbra is pénzbe kerül (akár többtízezer forintba), valamint bonyolult ügyintézésrel jár. Emellett a víz- és csatornadíj új tételként jelenik meg a háztartások költségvetésében (bár a csatornadíj kiválthatja a korábbi talajterhelési díjat), ami nagyon alacsony jövedelem vagy háztartásgazdálkodási nehézségek esetén tartozások felhalmozásához vezethet.

A 2006 és 2016 között felújított lakott lakások arányának regionális egyenlőtlenségei (%)



Közép-Magyarország) lakásain nagyobb arányban valósítottak meg valamilyen típusú energiahatékonyságot javító beruházást, ez elsősorban a nyílászárócserére és a fűtőkorszerűsítésre igaz. A kevésbé fejlett régiók közül Dél-Dunántúlon a felújított lakások aránya egyes beruházási elemeknél a fejlett régiók arányához közelít.

A lakossági energiafelhasználás egyenlőtlenségei

A Magyar Energetikai és Közmű-szabályozási Hivatal adatai szerint hazánkban az éves felhasznált energia nagyjából egyharmadát a lakossági energiafogyasztás teszi ki, megelőzve a közlekedést (22%) és az ipart (21%). A háztartások energiafelhasználásának pedig közel háromnegyede (74%) fűtési célokat fedez (MEKH 2016). Ezért a lakásállomány energetikai fejlesztése (hőszigetelés, fűtésrendszerek korszerűsítése, elektromos berendezések cseréje) jelentős energiamegtakarítással járna. Becslések szerint (Fülöp 2011, MEHI 2018) a háztartási energiafelhasználásnak akár 40-50%-a, azaz a teljes magyar energiafelhasználás hatoda megspórolható lenne.

A magyar lakásállomány mintegy „80%-a nem felel meg a korszerű funkcionális műszaki, illetve hőtechnikai követelményeknek” (NFM 2015, 11.). Bár a kormány 700 000 lakás energetikai korszerűsítését tervezte 2014–2020 között (NFM 2011, 14.), a jelenlegi felújítási programok volumene alapján ez nem tűnik reális célnak. A Nemzeti Fejlesztési Minisztérium adatszolgáltatása alapján (az adatok részletes elemzését lásd a tavalyi lakhatási jelentésben) az Otthon melege program keretében 2014 és 2017 között nagyságrendileg 40 000 lakáson hajtottak végre energiahatékonyságot javító beruházást (épületek energetikai felújítása, nyílászárók cseréje, fűtőkorszerűsítés), ez azonban a kitűzött célnak csak kevesebb mint 5%-a. A program célzásával is problémák vannak: az Otthon melege program alprogramjai jellemzően csak a beruházási költségek 50%-át finanszírozzák, az épületeket érintő beruházások esetén ráadásul utófinanszírozással; így a háztartásoknak maguknak kell a kezdeti magas beruházási költségeket állniuk.

3.Felújítási tevékenység 2006 és 2016 között: A magyar lakásállomány 30%-a 1960 előtt, tehát több mint ötven évvel ezelőtt épült (KSH 2018a). 2015-ben a lakosság 61%-a tartott szükségesnek egy vagy több felújítási, karbantartási feladatot abban az épületben, ahol lakott. A három legszükségesebbnek tartott beavatkozás a homlokzat és a tető javítása, szigetelése és a nyílászárók cseréje volt (KSH 2016). A felújítások elmaradása döntő többségben a pénzügyi források hiányára vezethető vissza. A mikrocenzus adatai alapján 2006 és 2016 között a lakások 38,1%-ában történt nyílászárócseréje, a lakások 23,2%-án hajtottak végre hőszigetelést, a lakások 17,4%-ában pedig fűtőkorszerűsítés történt (KSH 2016). Az eddig közölt adatokból viszont nem tudjuk, hogy egy lakáson egy vagy több beavatkozás történt-e, és azt sem, hogy összesen hány lakáson történt energiahatékonysági beruházás.

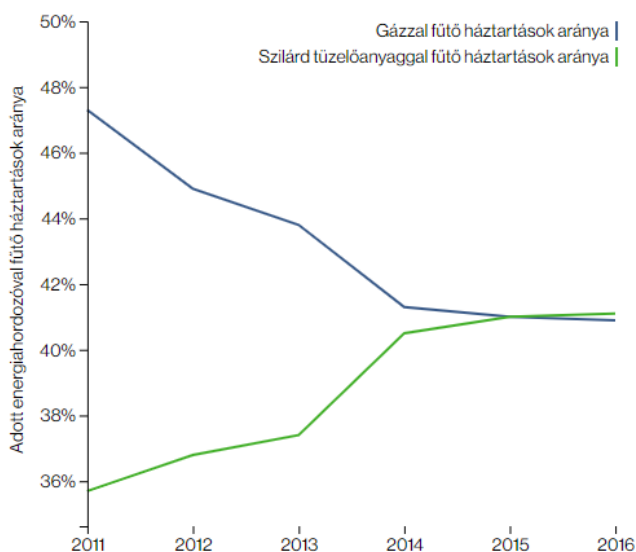
A felújítások esetében is elmondható, hogy a fejlettebb régiók (Közép- és Nyugat-Dunántúl, illetve

Ez általában a lakossági épületenergetikai felújítások egyik fő gátja, melynek áthidalásában a jelenleg elérhető kedvező MFB-s (Magyar Fejlesztési Bank) hitelkonstrukció segíthetne. Az alacsonyabb jövedelmű háztartások viszont gyakran nem hitelképesek, vagy számukra még egy 0% kamatú hitel is kockázatot jelent. A lakásfenntartással legnehezebben megbirkózó, kevésbé energiahatékony lakásokban élő háztartások számára nem jelent megoldást sem az utófinanszírozással és szűkös forrásokkal jellemezhető, továbbá kiszámíthatatlan időközönként megjelenő Otthon melege program, sem a kedvezményes hitel. Az épületfelújítások beindításához átfogó, kiszámítható és előfinanszírozást lehetővé tevő energiahatékonsági beruházásokat finanszírozó programokra volna szükség, amely anyagi helyzetétől függően részben visszafizetendő támogatást vagy hitelt is magába foglalna és sokkal nagyobb figyelmet fordítana a lakhatási szegénységben élők otthonaira, hiszen ott az energiahatékonyág javítása sokat segíthetne a megfizethetőségi problémákon is.

A Központi Statisztikai Hivatal 2016-os felmérése szerint a magyar háztartások átlagosan jövedelmük 12%-át költik energiára (KSH 2017). Az elmúlt évtizedben a szilárd és folyékony tüzelőt (tűzifa, brikett, szén, lignit, olaj) használók aránya jelentősen megnövekedett, 2016-ban elérte a 42%-ot, és a háztartások csaknem 30%-a kizárólag ilyen módon fűtött (KSH 2017). Ezzel egyidejűleg a tűzifa folyamatosan drágult, míg a rezsicsökkentésnek köszönhetően a többi energiahordozó ára lépcsőzetesen csökkent és 2014 óta stagnál.

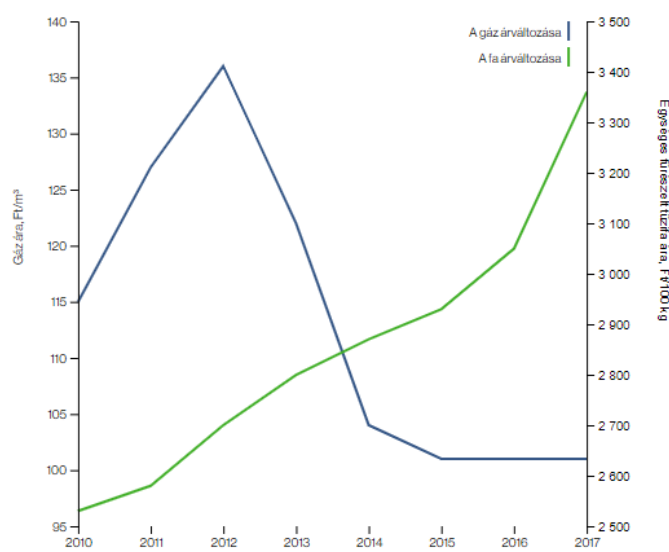
Mivel a szegény háztartások nagyobb arányban fűtenek fával (erről lásd a következő szakasz ábráját), ez a drágulás elsősorban őket sújtotta.

Az energiahordozók lakossági használatának aránya (2010–2016)



Adatok forrása: KSH 2018c.

Az energiahordozók árváltozásai (2010–2016)

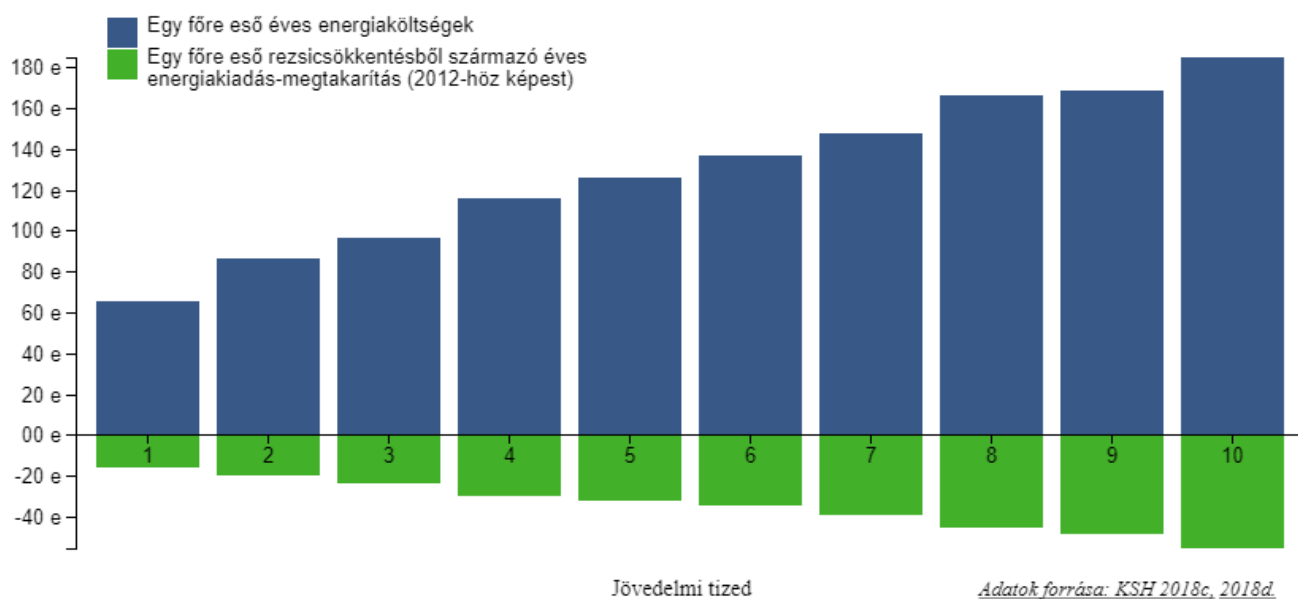


Adatok forrása: KSH 2018b.

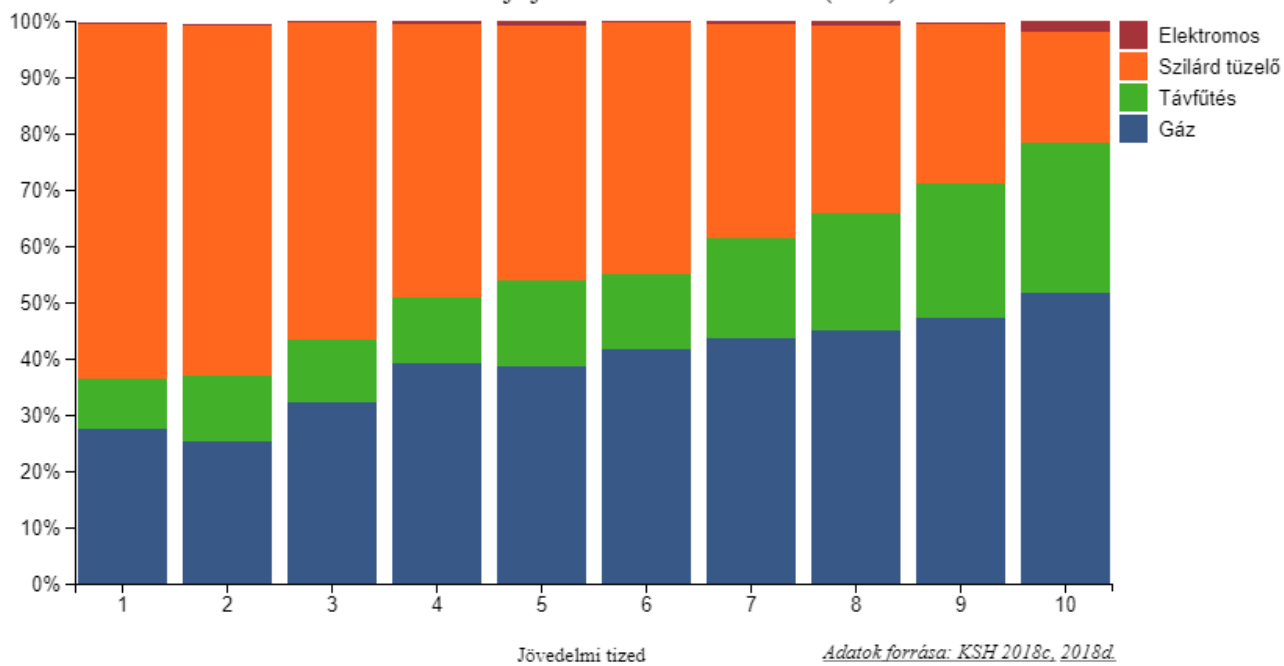
A jövedelmi különbségek összefüggése a lakásminőséggel és az energiaszegénységgel

Minél alacsonyabb a jövedelme egy háztartásnak, annál nagyobb eséllyel él rossz minőségű lakásban és energiaszegénységben, ráadásul a lakásminőség és az energiaszegénység egymást erősítő tényezők – egy sötét, vizesdő, hiányos nyílászárókkal ellátott lakás világítása és kifűtése több energiát igényel. 2016-ban a legfelső jövedelmi tizedhez tartozók 2,3-szor annyi pénzt tudtak energiára fordítani, mint a legalsó tizedbe tartozók – erről lásd az Energiaköltségek és rezsicsökkentés című ábrát (KSH 2018d).

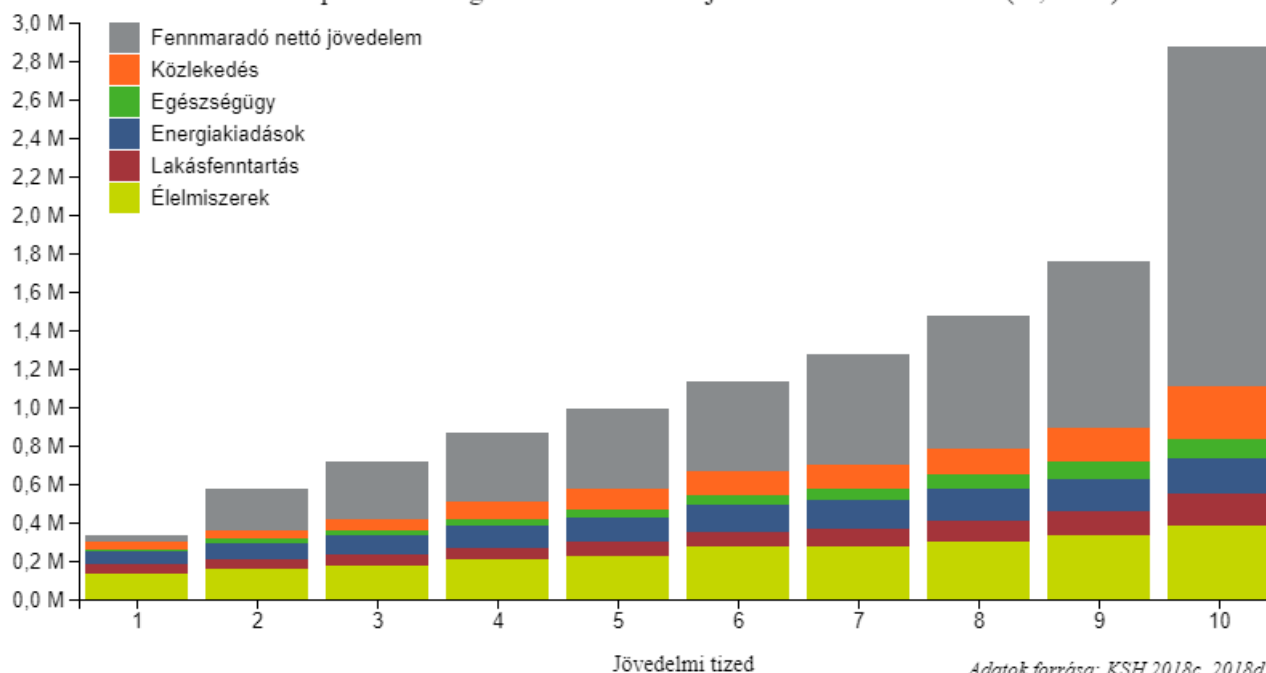
Az energiaköltségek és a rezsiszökkentés hatása jövedelmi tizedek szerint (Ft, 2016)



A lakások fűtési módja jövedelmi tizedek szerint (2016)



Az alapvető szükségletek éves kiadásai jövedelmi tizedek szerint (Ft, 2016)



Adatok forrása: KSH 2018c, 2018d.





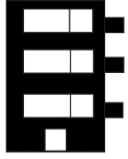





Az elmúlt években az energiaszegénységen és lakásminőségen javító, célzott állami (beleértve az EU-s forrásokból finanszírozott) beavatkozások és támogatások túlnyomórészt a magasabb jövedelmű háztartások számára voltak elérhetők vagy jövedelmezők. Ide tartozik a rezsicökkentés, mely összességében jóval magasabb tényleges megtakarítást jelent a módosabb háztartásoknak.

A tűzifahasználat gyakorisága szintén fordítottan arányos a jövedelemmel (erről lásd A lakások megoszlása a fűtés módja szerint című ábrát). Az alapvető közművek közül a vezetékes gázzal való ellátottságban vannak a legnagyobb társadalmi egyenlőtlenségek – vagyis a szegények kevésbé férnek hozzá ehhez a korszerűbb fűtési módhoz (lásd a Közművekkel való ellátottság jövedelmi tizedek szerint című ábrát). A szociális tűzifaprogram ugyan számos háztartásnak segítséget nyújtott, de elosztási módja egyenlőtlen volt: a legszegényebb településeken jellemzően kevesebb támogatást kaptak a rászorulóknak, mint a jobb helyzetű településeken. A rászorultsági feltételek településről településre változtak, és az 5000 fő feletti településen élő, fával fűtő, alacsony jövedelmű családokhoz a támogatási forma egyáltalán nem jutott el (Bajomi 2018).

Az, hogy a szegényebb háztartások arányaiban több pénzért tudják csak fűteni a lakásaikat (Az alapvető szükségletek éves kiadásai jövedelmi tizedek szerint című ábrán az energiakiadások kategóriájában), azzal jár, hogy minden más kiadásra sokkal kevesebb fedezetük marad. Ezt az olyan alapvető szükségletek sínylik meg, mint az egészségügy vagy az egyéb lakásfenntartási kiadások.

Lakásminőség és energiaszegénység jellegzetes épülettípusokban

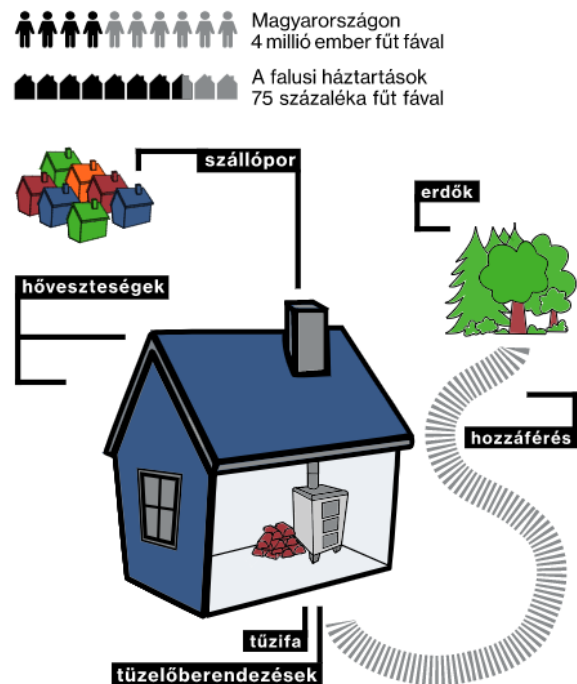
Az alábbi ábrán a magyarországi épületállomány öt jellegzetes épülettípusát mutatjuk be, mindegyik típust egy-egy képzeletbeli család lakja: jövedelmük, rezsiköltségeik a jövedelmi ötödök átlagaival egyenlő, az épületek jellemzői pedig a leggyakoribb épülettípusok jellegzetességeit tükrözik.

	Vályogház	"Kádárkocka"	Panellakás	Bérház	Lakóparki lakás
épült	1930	1962	1975	1912	2003
					
					
alapterület	60 nm	102 nm	73 nm	75 nm	100 nm
lakók	8 fő 2 nagyszülő, 2 szülő, 4 kiskorú	5 fő 1 nagyszülő, 2 szülő, 2 kiskorú	4 fő 1 nagyszülő, 2 szülő, 2 kiskorú	3 fő 2 szülő, 2 kiskorú	2 fő 2 felnőtt
Régió, lakóövezet	Dél-Alföld, falu	Észak-Mo., kisváros, külváros	Közép-Dunántúl, város, belváros	Budapest, belváros	Nyugat-Dunántúl, város, zöldövezet
jövedelem nettó, per fő, per hó	28 000 Ft	66 000 Ft	88 500 Ft	114 000 Ft	193 000 Ft
megtakarítás	nincs	80 000 Ft nagyszülő nyugdíjmegtakarítása	120 000 Ft lekötött betét	800 000 Ft lakástakarékpénztári megtakarítás	10 000 000 Ft bankbetét, egyéb pénzügyi eszközök
rezsiköltség háztrátás, átlag per hó	26 300 Ft	36 300 Ft	35 700 Ft	36 800 Ft	35 100 Ft
rezszi aránya a nettó jövedelemhez viszonyítva	30%	18%	17%	16%	11%
fűtési mód	fatüzelésű lemezkályha	vegyestüzelésű kazán	olaj/gáz távhő	gáz- konvektorok	gáz cirkófűtés
energiafelhasználás fajlagos primerenergia-felhasználás	550 kWh/m ²	405 kWh/m ²	218 kWh/m ²	344 kWh/m ²	125 kWh/m ²
problémák a lakással	Repedt ablak, nedves és sötét a lakás, a víz bevezetése óta gyakran elmaradnak a számlák befizetésével vagy nem marad pénz elegendő, jó minőségű tűzifára.	Rossz az alap szigetelése, ezért vizesednek a falak. A homlokzat nincs hőszigetelve, ezért nehéz felfűteni a házat. A nyílászárók előregedtek.	A felújítás előtt nyáron túlmelegedett, télen nem volt szabályozható a fűtés, magas volt a fűtőszámla és túl meleg volt a lakásban. A lakás zajos.	Az ablakok előregedtek, nincs hőszigetelve a ház, télen magas a gáz-fogyasztás.	Kielégítő minőségű a lakás.
komplex felújítás becsült költség	4,5m Ft	3,5m Ft	1.6m Ft	3,6m Ft	2.7m Ft
energiafelhasználás komplex felújítás után	140 kWh/m ²	135 kWh/m ²	84 kWh/m ²	99 kWh/m ²	99 kWh/m ²
elérhető támogatások	Önrész híján nem tudtak energetikai programra pályázni. Rendkívüli települési támogatást igényeltek a beomlott tető javítására, melyet másodszeri igénylésre megkaptak. Kijavították a hibát, de a vizesedés okozta károk javítására már nem maradt keret. Számos kisebb javítást végeztek a házban. Bevezették a vizet az utcába, a család vállalta, hogy rákapcsolódik, fedezték ennek a költségét. Ez nagy könnyebbség a hétköznapokban, bár a megemelkedett rezsiköltséget néha gondot okoz kifizetni.	Bár egy nap alatt kimerültek a források, a család sikeresen pályázott, így az Otthon Melege Program révén jutányosan vásároltak egy új energia-takarékos hűtőgépet. A hűtőgép vásárlásakor a gép árának 50%-át kellett kifizetniük, az ár másik felét a program keretében közvetlenül a kereskedő kapta meg. A szükséges összeget a nagymama által félretett pénzből tudták fedezni.	A panelprogram és a KlímaBÓNUSZ kiegészítő támogatás keretében 2009-ben megújult az épület: a közös költség a duplájára emelkedett, a fűtési költség valamivel kisebb mértékben csökkent. A család komfortérzete megnőtt; télen igény szerint szabályozható a fűtés, míg nyáron hűvösebb lett a lakás. A beruházás a lakók számára 8 év alatt térült meg, miután már ténylegesen érezték a költség-csökkenést. Ingatlanukra 400 000 Ft állami támogatás jutott. Lakásuk értéke jelentősen megnőtt.	Az Otthon Melege Program keretében meghirdetett konvektorcsere-pályázat beadására ugyan csak 2 óra állt rendelkezésre, de a család ügyesen előkészítette pályázatát, így sikerrel pályázott. 625 000 Ft-ból kicserélték három konvektorukat, s az állami támogatás ebből utólag 500 000 Ft-ot fedezett. A kivitelezést a lakástakarékpénztári megtakarításukból tudták előfinanszírozni. A fennmaradó lakástakarékpénztári összeget a lakás festésére használták fel.	2015-ben az Otthon Melege Program 'Társasházak energiamegtakarítást eredményező korszerűsítésének, felújításának támogatása' című alprogramjában sikerrel pályázott a társasház. Napkollektort és napelemet helyeztek el a háztetőn, árnyékoló rendszereket telepítettek, valamint felújították a fűtési rendszert.

Az egyes jövedelmi csoportok között jelentős eltérés van a rezsiköltségeik súlyát tekintve: minél szegényebb egy háztartás, annál többet költ rezsire a jövedelméből. Az alacsony jövedelmű családok lakásainak energetikai teljesítménye rendkívül rossz: egy jellemzően szegények által lakott 1945 előtt épült ház egy négyzetméterének kifűtéséhez 4,5-szer annyi energia szükséges, mint a jellemzően magas jövedelműek által lakott új építésű lakóparkok lakásaiban. És bár a példánkban a legalacsonyabb jövedelmű család által lakott házat felújítva érhető el arányaiban a legmagasabb energiamegtakarítás, mégis az energiahatékony épületfelújításokra jutó szűkös forrásokból rendre kimaradnak ezek az épületek, mivel a szegényebb háztartásoknak nincsen megtakarítása, vagy olyan rossz minőségű a lakásuk, hogy a felújítás költsége magasabb volna, mint az ingatlan értéke.

Fatüzelés és energiaszegénység

Magyarországon a háztartások 42%-a fűt tűzifával (KSH 2017), a falusi háztartások körében ez az arány 75% (KSH 2018e). Ha a tüzelőberendezés nem korszerű, ha a tűzifa nedves vagy ha szintetikus anyagok égetésével fűtenek, az jelentős környezeti és egészségügyi károkat okozhat, ráadásul az alacsony hatékonyság és a megemelkedett tűzifaárak miatt nagyon költséges ilyen módon kifűteni egy lakóteret. A lakásszegénység szempontjából ez azért különösen fontos, mert a fatüzelés a legalacsonyabb jövedelmű vidéki háztartások körében a legelterjedtebb (KSH 2017). A rossz hőszigetelés és az alacsony hatékonyságú kályhák miatt egy mélyszegénységben élő családnak akár nagyságrendekkel több energiára (tüzelőre) van szüksége egy ugyanakkora ház kifűtésére, mint egy jobb módú családnak. Pedig a fatüzelés lehetne egyszerre fenntartható, költséghatékony és környezetkímélő is, a megfelelő fűtőberendezések és tüzelőanyagok biztosításával.



Összességében elmondható, hogy a rosszabb anyagi helyzetű háztartások jellemzően rosszabb minőségű, rosszabb energiahatékonyaságú lakásokban élnek. Emiatt jövedelmükhöz és a lakásuk méretéhez viszonyítva különösen magas rezsiköltségeik súlya. A szegény háztartásokat célzó lakásminőségi, energiahatékonyasági intézkedésekkel jelentős eredményeket lehetne elérni – mind a háztartások életminősége, mind környezeti szempontból. Azonban a jelenleg elérhető támogatásokhoz nem férnek hozzá az alacsony jövedelmű csoportok, így azok olyan háztartásokhoz jutnak, akik piacról elérhető hitelekkel vagy előtakarékosággal a támogatás híján is feltehetően el tudnák végezni az épületenergetikai beruházásokat.

Javaslatok

- A fentiekből következik, hogy javaslatunk szerint kifejezetten a szegény háztartásokat célzó lakásminőségi és energiahatékonyasági intézkedésekre lenne szükség.
- A magyarországi energiafelhasználás legnagyobb részét (egyharmadát) a háztartási energiafelhasználás, azon belül is a fűtés (az összes felhasznált energia negyedét!) teszi ki. Ezért a fűtés korszerűsítésére

összpontosító beavatkozásokkal különösen hatékonyan lehetne segíteni mind a háztartások helyzetén, mind az energiafogyasztás gazdasági és környezeti következményein. Egyre többen (2016-ra már a háztartások több mint 40%-ában) fűtenek legalább részben szilárd tüzelőanyaggal (elsősorban fával) – ezért a jó minőségű fűtőberendezések és az elérhető árú, jó minőségű tüzelőanyag biztosítása rengeteget számítana. Különösen annak fényében, hogy elsősorban a szegény háztartások fűtenek fával (az alsó két jövedelmi tized 62%-a!) – akiknek ilyen módon lakáskörülményeik javulnának, fűtési költségeik pedig csökkennének.

- Az épületfelújítások finanszírozásánál fontos szempont, hogy a jelenleg kiszámíthatatlanul megjelenő, általában utófinanszírozott (vagyis saját előleget igénylő) vagy hitel formájában igénybe vehető támogatások helyett rendszeres, a magas kezdeti költségeket áthidaló, alacsony jövedelmű háztartásokra célzott megoldások jöjjenek létre. Az energiahatékony felújításokat támogató finanszírozási formákra a rászoruló háztartásoknak van a legnagyobb szüksége, és az ő lakásaik felújításával lehetne arányaiban a legtöbb energiát megtakarítani. Emellett egy széles körű felújítási program jelentős munkaerőpiaci és egyéb társadalmi-gazdasági hasznokkal jár. A gazdaságosan nem felújítható épületeket új, megfizethető és energiahatékony (így alacsony fenntartási költségű) épületekkel célszerű pótolni, akár egy állami bérlakásépítési program keretében.

Források

Átol Dorottya, Bozsik Barbara, Kováts Bence, Kőszeghy Lea (2017): Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2016. Habitat for Humanity Magyarország, Budapest.

Bajomi Anna Zsófia (2018): A szociális tüzelőanyag-támogatás Magyarországon. Habitat for Humanity Magyarország, Budapest.

ÉMI (2015): Nemzeti Épületenergetikai Stratégia. ÉMI Építésügyi Minőségellenőrző és Innovációs Nonprofit Kft., Budapest.

Eurostat (2018): Severe housing deprivation rate by age, sex and poverty status. Eurostat, Luxembourg.

Fülöp Orsolya (2011): NegaJoule2020. A magyar lakóépületekben rejlő energiamegtakarítási lehetőségek. Energiaklub, Budapest.

Kamara Online (2017): Díjmentes, de nem ingyenes a közműcsatlakozások bekötése. kamaraonline.hu, július 17.

Kovácsévics Pál (szerk.) (2014): Magyar erdők: A magyar erdőgazdálkodás. Vidékfejlesztési Minisztérium, NÉBIH Erdészeti Igazgatóság, Budapest.

KSH (2016): Miben élünk? A 2015. évi lakásfelmérés főbb eredményei. Központi Statisztikai Hivatal, Budapest.

KSH (2017): A háztartások életszínvonala, 2016. Központi Statisztikai Hivatal, Budapest.

KSH (2018a): Mikrocenzus 2016 – 7. Lakáskörülmények. Központi Statisztikai Hivatal, Budapest.

KSH (2018b): Egyes termékek és szolgáltatások éves fogyasztói átlagára (1996–). Központi Statisztikai Hivatal, Budapest.

KSH (2018c): Lakással kapcsolatos adatok a referenciaszemély korcsoportja, iskolai végzettsége és a háztartástagok korösszetétele szerint (2011–). Központi Statisztikai Hivatal, Budapest.

KSH (2018d): Az egy főre jutó éves kiadások részletezése COICOP-csoportosítás, jövedelmi tizedek (decilisek), régiók és a települések típusa szerint (2010–). Központi Statisztikai Hivatal, Budapest.

KSH (2018e): Lakással kapcsolatos adatok jövedelmi tizedek (decilisek), régiók és a települések típusa szerint. (2011–). Központi Statisztikai Hivatal, Budapest.

Levegő Munkacsoport (2018): A lakossági tüzelés légszennyezése. Dán tapasztalatok nemzetközi kitekintéssel. Levegő Munkacsoport, Budapest.

MEHI (2018): Energiahatékonyság: Magyarország lemaradóban. Magyar Energiahatékonysági Intézet, Budapest.

MEKH (2016): Háztartások végső energia felhasználása 2015–2016. Magyar Energetikai és Közmű-szabályozási Hivatal, Budapest.

Neuberger Eszter (2017): Hiába a csatorna, soha nem lesz víz az ózdi romák házaiban. abcug.hu, május 5.

NFM (2011): Magyarország II. Nemzeti Energiahatékonysági cselekvési Terve 2016-ig, kitekintéssel 2020-ra. Nemzeti Fejlesztési Minisztérium, Budapest.

NFM (2015): Magyarország Nemzeti Energiahatékonysági Cselekvési Terve 2020-ig. Nemzeti Fejlesztési Minisztérium, Budapest.

Zubor Zalán (2018): A lakossági energiafogyasztás felét is megspórolhatnánk. piacesprofit.hu, március 5.

A lakhatási célú költségvetési kiadások

Kovács Vera⁶

Helyzetkép

Az otthonteremtés a kormányzat családpolitikájának egyik sokszor hangsúlyozott témája, amelyhez az állam a korábbi évekhez hasonlóan lakhatási célú költségvetési forrásokat is rendel. Továbbra is hiányzik viszont a lakhatási célú költségvetési kiadások egységes lakáspolitikai (vagy szociálpolitikai) keretrendszere. A szakterületnek nincs valódi felelőse, továbbra sincsen lakáspolitikával foglalkozó minisztérium, államtitkárság vagy minisztériumi főosztály. Mivel a lakhatással kapcsolatos részterületek különböző államigazgatási szervek között vannak elosztva, nem összesíthetők teljesen egyértelműen a lakhatási célú költségvetési kiadások; továbbra sem átlátható, hogy az állam lakhatási célra pontosan mire és mennyit költ (Habitat for Humanity Magyarország 2015).

Az adathiányok ellenére megállapíthatjuk, hogy a háztartásoknak juttatott, rászorultsági alapon nem célzott kiadások a központi költségvetésben nagyjából kilencszeresen felülmúlják a rászorultsági alapon célzott kiadásokat. Az állam továbbra sem elsősorban a leginkább rászorultak, hanem inkább a középosztály lakhatását támogatja, a lakástulajdonhoz jutás megkönnyítésével.

A fejezetben az eddigi lakhatási jelentésekhez hasonlóan a lakáscélú költségek típusait, a költségek nagyságrendjét, és a főbb tendenciákat foglaljuk össze. A költségvetési sarokszámok áttekintése után a családi otthonteremtési kedvezményrel (mint nem rászorultsági alapú támogatással) és a Nemzeti Eszközkezelő Zrt.-vel mint lakhatási célt szolgáló intézménnyel foglalkozunk röviden. Az önkormányzati lakáscélú kiadásokat az önkormányzati bérlakásállományon és a háztartásoknak nyújtott támogatásokon keresztül vizsgáljuk. Végül a lakhatási szegénységet is mérséklő intézmények finanszírozási kérdéseit és a lakhatási célú projektek hatását elemezzük.

A lakhatási célú költségvetési kiadások általános áttekintése

A Központi Statisztikai Hivatal évenként kiszámítja a lakhatási kiadásokat a bruttó hazai termék (GDP) és a szociális transzferek százalékában. Az idősoros adatokból látszik, hogy az állam a lakhatás szociálisan célzott támogatásából egyre inkább kivonul: a lakhatási célú juttatások a GDP 0,9%-áról (2007) 2015-re 0,3%-ra csökkentek; 2007-ben még a szociális transzferek 4,1%-át fordította az állam lakhatási célra, ami 2015-re 1,5%-ra csökkent (KSH 2018a). A kivonulás utolsó lépcsője 2015-ben a lakásfenntartási támogatás és az adósságcsökkentési támogatás kivezetése volt. A lakástulajdon szerzését támogató eszközök mint szociálisan nem célzott támogatások ehhez képest növekedtek: ide sorolható a szociálpolitikai kedvezmény (szocpol), a lakáshitelek kamattámogatása vagy a családi otthonteremtési kedvezmény.

A 2012 és 2019 között vizsgált költségvetési ráfordításokat három csoportra bontjuk:

- rászorultsági alapon nem célzott lakhatási célú kiadásokra,
- háztartásoknak juttatott, közvetlenül vagy közvetve lakhatási célt szolgáló kiadásokra, valamint

⁶ Utcáról Lakásba! Egyesület

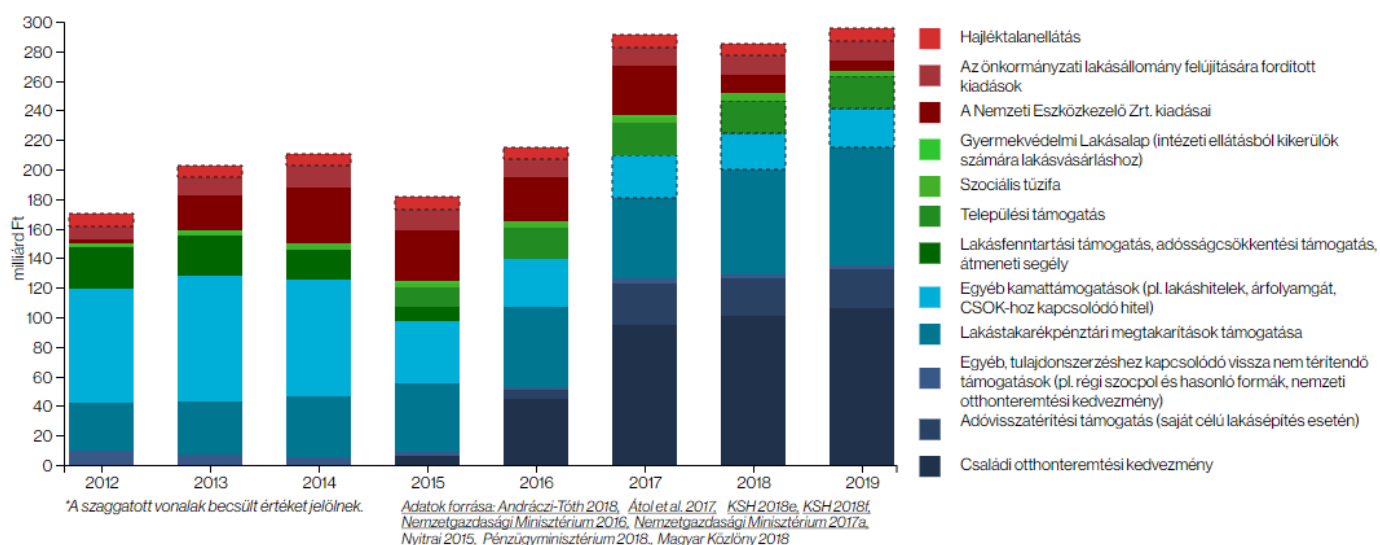
- intézményfenntartásra fordított kiadásokra. A kiadási tételek beazonosítása különböző okokból nem mindig egyszerű, így az adatokból készített ábra közelítő értékeket vagy becsléseket is tartalmaz; mindazonáltal a nagyságrendek érzékeltetésére alkalmas.

A rászorultsági alapon nem célzott lakhatási célú kiadásokat (amelyek jóval kevésbé vagy egyáltalán nem segítik a szegény háztartások lakhatási helyzetének megoldását) a költségvetés az „egyéb lakástámogatások” soron szerepelteti. 2015 óta az egyéb lakástámogatások összege több mint kétszeresére nőtt, 2019-ben a tervek szerint 242 milliárd forintot fordít erre a célra az állam. A legnagyobb tételek a hatalmasra duzzadt családi otthonteremtési kedvezmény (CSOK), a különféle kamattámogatások (a lakástakarékpénztári megtakarítások állami támogatása, a CSOK-kamattámogatás, valamint ma már nem igényelhető lakáshiteltípusok állami kamattámogatása – ez utóbbi az ábrán 2017–2019 között becsült érték a tavalyi lakhatási jelentés adatai alapján), a jelenleg felfutó, újlakásépítés esetén járó adóvisszatérítés, illetve évekkel ezelőtt megszűnt vissza nem térítendő támogatások kifutó kiadásai (pl. szocpol – ezek 2017–2019 között a tavalyi lakhatási jelentés adatai alapján becsült értékek). Az ábra (és a központi költségvetés) értelemszerűen nem tartalmazza az árakban jelentkező, szintén szociálisan nem célzott kedvezményeket (pl. az újlakásvásárlás kedvezményes áfája vagy a rezsi-csökkenés miatti, közvetlenül a háztartásoknál jelentkező megtakarítást). Valamennyi formában közös, hogy ezek lakástulajdonláshoz kötődő támogatások.

A háztartásoknak juttatott különféle, rászorultsági alapon célzott támogatásokra pusztán 25 milliárd forint körüli összeget költött az állam az elmúlt években, ezt a nem rászorultsági alapon célzott támogatások kilencszeresen haladják meg. A támogatások folyamatosan változtak 2012 óta (ennek egyik példája a települési támogatás bevezetése – lásd később), így célcsoportjaik is különbözőek voltak. A támogatások egy része nem lakhatási problémák megoldására szolgál, viszont mivel közvetve a lakhatás megfizethetőségéhez járul hozzá, ezért szerepeltettük az összeállításunkban. 2017-ig az adatok tényadatok, a 2018–2019. éveknél a 2017-es adatokat tüntettük fel, mivel a költségvetési törvényjavaslatok ezeket a kiadásokat csak más támogatásokkal összevonva közlik vagy egyáltalán nem részletezik (például mert azokat a helyi önkormányzatok saját hatáskörben adják, amelyhez a központi állam legfeljebb kiegészítő támogatást biztosít).

Az intézményfenntartásra fordított kiadásokból az idősor egészére pontosak a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. kiadásai, amely a lakáshitelt törleszteni nem képes háztartásoknak nyújt segítséget. 2017-ig pontos adataink vannak az önkormányzati lakások felújítására fordított költségekről. A különféle intézmények (családok átmeneti otthona, hajléktalanszállások stb.) adatai más intézményi finanszírozással együttesen szerepelnek a költségvetésben; az adatok összesítését nehezíti, hogy ezeket az intézményeket különböző típusú szervezetek tartják fenn (helyi önkormányzatok, egyházak, civilek stb.). Országos szinten az ellátások pontos bekerülési költségét tulajdonképp lehetetlen megállapítani (Győri 2014), így az Emberi Erőforrások Minisztériuma szakértői becsléseivel (2015, 2017) dolgoztunk, amelyeket a korábbi évek lakhatási jelentései tartalmaztak.

Az állami költségvetés lakhatási célú kiadásai (milliárd Ft, 2012-2019)



A továbbiakban a költségvetési tételek közül némileg részletesebben foglalkozunk a családi otthonteremtési kedvezménnyel és a NET Zrt.-vel.

A családi otthonteremtési kedvezmény (CSOK)

A CSOK nem kifejezetten lakáspolitikai, hanem elsősorban népesedéspolitikai eszköz; a célása során csak a gyerekszámot veszi figyelembe a törvény, az anyagi rászorultságot nem. Az államháztartásból a CSOK-ra fordított összeg a bevezetés évéhez (2016) képest egy év múlva megduplázódott, 2018-ban a költségvetési előirányzat már 100 milliárd forint felett járt. A 10+10 millió forintos konstrukcióval (amikor a 10 millió forint vissza nem térítendő támogatás mellé 10 millió forint állami kamattámogatású hitelt is felvesznek a családok) már egyértelműen csak a jobb anyagi helyzetűek tudnak élni (Elek, Szikra 2018). A kamattámogatás ugyanakkor viszonylag kicsi költségvetési terhet jelent, 3 milliárd forintos előirányzattal. **2017-ben a 29 ezer CSOK-igénylés 40%-át és a folyósított összegek 65%-át fordították új lakásokra** (KSH 2018b), ami egyértelműen a társadalmilag felfelé célzottságra utal, hiszen a drágább új lakásokat a jobb módú háztartások engedhetik meg maguknak. A 2019-es költségvetési előirányzat szerint a kormány a CSOK-kiadások kismértékű emelkedésével számol.

A NET Zrt.

Az állam által leginkább elismert lakhatási probléma a devizahitelek törlesztőrészleteinek megugrása miatt fizetéképtelenné váló háztartások helyzete. Erre reagálva 2010 óta számos eszközt bevezetett a kormány, melyek nagy része a középosztályt támogatta (Hegedüs, Somogyi 2016). **A rosszabb gazdasági helyzetű háztartásoknak elsősorban a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. létrehozása tudott segíteni** (a szervezet 2012-ben kezdte meg a működését). A NET Zrt. a bedőlő hiteles lakásait alacsony áron megveszi a banktól és az eredeti tulajdonos kedvező bérleti díjért a lakásában maradhat. A rászorultsági alapon való célzást jelzi, hogy a társaság által 2018 márciusáig felvásárolt közel 35 ezer lakás nagy része a rosszabb gazdasági helyzetű keleti, különösen az északkeleti országrész megyéiben található. Ezen kívül a felvásárolt ingatlanok 40%-a megyei jogú városnál kisebb városban, 37%-uk pedig egyéb kisebb településen található (a Habitat for Hungary adatkérése, 2018. június – az adatokat lásd az [Adattárban](#)).

A NET Zrt. költségvetési támogatása 2014 óta csökken. A 2018-as előirányzat szerint a NET Zrt.-re alig több mint harmadannyit költ az állam, mint tavaly, jövőre pedig alig hétmilliárd forintra csökken az állami támogatás. A legnagyobb, rászorultsági alapú lakhatást biztosító rendszer állami támogatásának csökkenését az okozza, hogy a lakásvásárlásokkal szinte leállt a szervezet.

A NET Zrt. lakásfenntartásra fordított kiadásait, lakbérből származó bevételeit és a kezelt lakásállomány nagyságát lejjebb az önkormányzati lakásállománnyal összevetve mutatjuk be. Bár a köztulajdonú lakásállomány elégtelenségén a NET Zrt. által megvásárolt lakások nem tudtak érdemben módosítani, az azonban figyelemreméltó, hogy megfelelő politikai akarattal néhány év alatt majdnem negyedével lehetett növelni a köztulajdonú lakások számát.

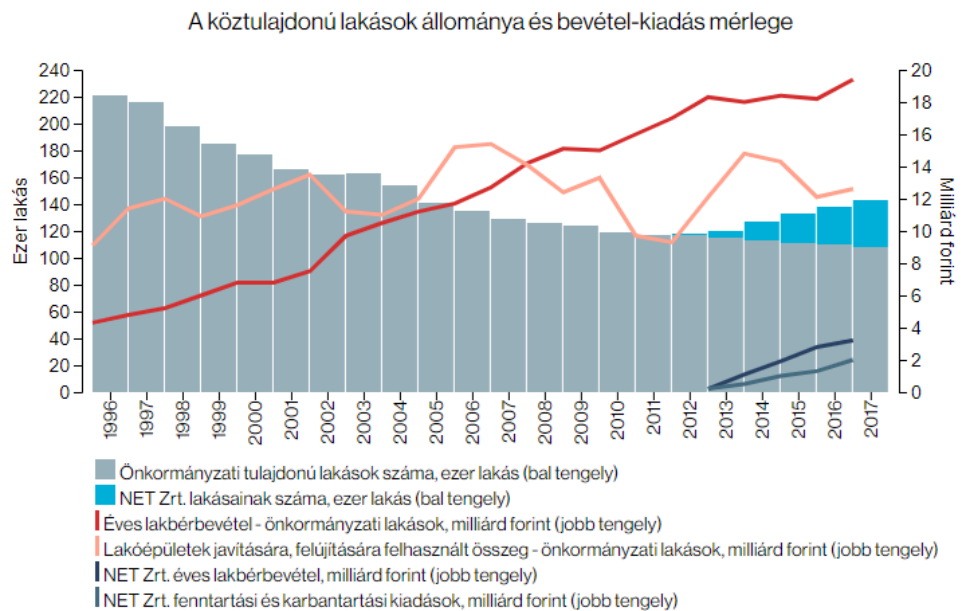
Önkormányzati lakáscélú kiadások

A lakáscélú költségvetési kiadások felmérésében komoly gondot okoz, hogy azok különböző gazdálkodókhoz tartoznak, melyek egyike a helyi önkormányzat.

A legnehezebb helyzetű háztartások lakhatási problémáinak kezelése gyakran a helyi önkormányzatokra marad, azonban ehhez sem megfelelő eszközök, sem elégséges költségvetési források nem állnak rendelkezésre.

Az önkormányzatok legfőbb lehetősége a területükön jelentkező lakhatási problémák kezelésére továbbra is a tulajdonukban lévő lakásállomány szociális alapú kiadása lehetne, azonban az önkormányzati bérlakásszektor drasztikusan lecsökkent a rendszerváltás óta. A legutóbbi tíz év folyamatait nézve a teljes lakásállomány 2008–2012 között évente átlagosan 0,88%-kal, azóta pedig évente átlagosan mindössze 0,17%-kal nőtt, az önkormányzati lakásállomány viszont számában és arányában is folyamatosan csökkent. A 2011-es népszámlálás adatai szerint 144 ezer lakás volt önkormányzati és egyéb intézményi tulajdonban (KSH 2011), a 2016-os mikrocenzus szerint ez a szám 134 ezer lakásra csökkent (KSH 2018d). 2017. január 1-jén 4,428 millió lakást tartottak nyilván, az önkormányzati lakásállomány ebből 108 437 lakást jelent, ami az országos lakásállomány kevesebb mint 2,5%-a.

Az önkormányzati bérlakásszektor szűkülése, valamint az átlagos bérleti díjak emelkedése a költségvetési számokban is tükröződik: 2008 óta az önkormányzatok minden évben kevesebbet fordítanak felújításra, mint amennyi a lakbérbevétel. 2017-ben az önkormányzati lakásokból származó lakbérbevétel 19,4 milliárd forint volt országos szinten (a számottevő önkormányzati lakásállománnyal rendelkező önkormányzatok összességét tekintve), viszont az önkormányzatok csak 12,6 milliárd forintot költöttek lakásaik fenntartására és felújítására (KSH 2018c).



Adatok forrása: KSH 2018, NET Zrt. Költségvetési törvények 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017.

Az önkormányzatok kezelésében lévő lakásállomány jól láthatóan elégtelen a felmerülő lakhatási problémák kezelésére. Bár köztulajdonú lakásként lehet tekinteni a NET Zrt. tulajdonában lévő kb. 35 ezer lakásra, ez érdemben nem tudott változtatni azon, hogy a szegények könnyebben jussanak megfizethető lakhatáshoz.

Az önkormányzatok az otthont nyújtó intézményi ellátási formák finanszírozásához is központi költségvetési forrást kapnak, feladatfinanszírozás alapján. Ahogyan azt a magánbérleti szektor alsó szegmenséről szóló fejezetben bemutatjuk, ezek az alapvetően szociális célokat ellátó intézmények egyre inkább jelentenek menedéket elsősorban lakhatási problémákkal küzdő családoknak és egyéneknek. A szociális szakosított ellátásokra (idősek és hajléktalanok bentlakásos ellátása, gyermekek átmeneti gondozása együttesen) a zárszámadási és a költségvetési törvények alapján az állam évente 20–22 milliárd forintot fordított az elmúlt években (a 2018-as előirányzat 23,6 milliárd forint, a 2019-es pedig 24,8 milliárd forint) (2018. és 2019. évi költségvetési törvények).

Az intézményfenntartásra és bérlakásokra fordított kiadásokon túl a helyi önkormányzatok a lakhatási nehézségekkel küzdő lakosoknak rászorultsági alapon nyújtott támogatással tudnak segítséget adni. Elsősorban a szociális törvény (1993. évi III. törvény a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról) 2015-ös módosításával (2015. évi CCXXIII. törvény), azt megelőzően pedig a normatív, központi költségvetésből finanszírozott lakhatási támogatások kivezetésével az önkormányzatok mozgástere a háztartások effajta támogatására lényegesen szűkült (Kováts 2015). A települési támogatás 2015-ben váltotta fel a korábbi kötelezően folyósítandó lakásfenntartási támogatást (Kováts 2015). A támogatásban részesített személyek száma és a támogatásra felhasznált összeg egyaránt nőtt az elmúlt években, de egy támogatottra 2017-ben átlagosan kevesebb mint 2000 Ft támogatás jutott, ami érdemben biztosan nem csökkentette a lakhatási szegénység mértékét.

A települési támogatásban részesített személyek száma és a támogatásra felhasznált összeg (2015–2017)

	2015	2016	2017
A támogatásban részesített személyek száma (fő)			
Pénzbeli támogatás	463 599	575 202	609 388
Természetbeni támogatás	285 673	343 239	327 955
Összesen	729 830	893 491	922 058
Felhasznált összeg (milliárd Ft)			
Pénzbeli	8,8	14,0	14,5
Természetbeni	4,8	7,5	7,2
Összesen	13,6	21,5	21,8

Adatok forrása: KSH 2018e.

A települési támogatás „lakhatási jellegű célzása” esetleges és teljes mértékben az adott települési önkormányzat döntésein múlik. A támogatás négy jogcímen adható, amelyek közül csak az egyik a lakhatáshoz kapcsolódó rendszeres kiadások támogatása (ugyanakkor valószínűsíthető, hogy bármilyen rászorultsági jogcímen is kapják az igénylők, ezek a támogatások a lakhatás biztonságát erősítik). A különböző jogcímek összevonása a települési támogatás kategóriája alá megnehezíti a lakáscélú kiadások pontos meghatározását, de ez a támogatás biztosan nem jut el mindenkihez, aki korábban célzott lakhatási támogatást vett igénybe. A statisztikai adatközlésből emellett nem tudjuk pontosan, hogy összesen hány személyt érnek el ezek a támogatások, mert egy igénylő több támogatási formában is részesülhet.

Mára kivezetett központi rászorultsági alapú lakhatási támogatások

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
A támogatásban részesített személyek száma (fő)								
Lakásfenntartási támogatás	338 894	361 076	486 113	498 931	454 438	412 416	333 149	160
Adósságcsökkentési támogatás	13 603	19 857	19 892	13 450	10 463	8 924	4 536	512
átmeneti segély	442 589	426 057	353 259	341 557	349 497	-	-	-
Felhasznált összeg (milliárd Ft)								
Lakásfenntartási támogatás	17,7	19,3	20,3	22,2	21,1	19,5	8,7	0,003
Adósságcsökkentési támogatás	1,2	1,9	1,9	1,4	1,1	1,0	0,5	0,02
átmeneti segély	5,2	5,3	4,2	3,9	4,3	-	-	-

Adatok forrása: KSH 2018f.

Intézmények és projektek mint nem lakáscélú kiadások

Mivel a lakhatási támogatások rendszere rendkívül töredezett és nagyon kevés ember számára férhető hozzá köztulajdonban lévő szociális bérlakás, a rászoruló lakhatásának támogatása a jobb módúak lakáshoz segítségével szemben intézményeken keresztül vagy projekthalapon történik.

Ezek a rendszerek keresztül kevesebb forrás jut el a rászorulókhhoz, mint a nem rászorulókhhoz. Amíg a CSOK vagy a korábbi szocpol közvetlenül a családokat támogatja, addig a rászorultsági alapú támogatások esetén intézményi működésre kell fordítani a rendszerszintű kiadások jelentős részét.

A rászoruló csoportok intézményes lakhatási formái Európában régóta visszaszorulóban vannak. Itthon is megkezdődött a kitagolás folyamata a fogyatékosügyben (a nagy intézményeket kisebb lakóotthonokkal váltják fel), illetve a nevelőszülői hálózat fejlesztése a gyermekeknek otthont nyújtó intézményrendszerrel szemben. A hajléktalanellátás területén ezzel szemben Magyarországon továbbra is az intézményesítés az egyetlen, központilag támogatott otthont nyújtó forma. A családtámogatások között nincsen a hajléktalanná válást megelőzni hivatott támogatás, az utolsó krízismegoldás, a családok átmeneti otthona, szintén intézményi lakhatást jelent.

Az otthont nyújtó férőhelyek száma és normatív finanszírozása elégtelen; azonban az alacsony jövedelmű családok esetében az állam még mindig inkább hajlandó költeni intézményi férőhelyekre, mint lakásmegoldásokra.

A legnagyobb létszámban az idősellátás és a fogyatékosellátás területén működnek olyan otthont nyújtó férőhelyek, amelyek jelentős hányada elsősorban a lakhatás biztosítását célozza. Ezeknek az ellátásoknak a költségeit ugyanakkor nehéz összevetni a lakhatási támogatások vagy a lakásfenntartási kiadások összegeivel, hiszen a kiadások jelentős része nemcsak az otthont nyújtó funkcióhoz, hanem a gondozási szükséglethez is kötődik.

Érdemes azonban látni, hogy a támogatott bérlakásrendszer szinte teljes hiányához képest milyen nagy számban élnek intézményi háztartásokban emberek.

2015-ben tartós bentlakásos és átmeneti elhelyezést nyújtó szociális intézményekben 91,2 ezer ellátottat tartottak nyilván; közülük 55,6 ezren az állam által, 19,3 ezren a nonprofit szervezetek, 16,2 ezren pedig az egyházak által fenntartott intézményekben éltek (KSH 2016). Az intézményi ellátottakon belül szinte elenyésző a hajléktalanellátásban és a családok átmeneti otthonaiban lévő férőhelyek száma (lásd részletesen a következő fejezetben). Ezekhez a több tízezres nagyságrendű számokhoz képest érdemes látni, hogy támogatott lakhatásban

(ami fenntartó által működtetett, és az állam által támogatott, önálló lakhatási formát jelent, lakásban) mindössze 1480 ellátott élt 2017-ben, az összes ellátási területről.

A jó példák között említendő az „Elsőként lakhatás” projektem a 2014–2020-as uniós programozási időszak egyik ágazati operatív programjában (EFOP-1.1.4-16).

Az „elsőként lakhatást” megközelítését (a módszer alapelve, hogy az önálló lakhatás a társadalmi integráció alapja, így az ezt célzó szociális munka kiindulópontja, nem pedig végcélja kellene, hogy legyen) több, lakhatási ügyekkel foglalkozó civil szervezet (a Habitat for Humanity és az Utcáról Lakásba Egyesület) és szakember is kifejezetten támogatja mint az intézményi beszorultság feloldásának módját.

Eddig nem sikerült erre rendszeres költségvetési finanszírozást vagy állami intézményi háttérrel biztosítani. A projektalapú finanszírozás problémája, hogy a támogatások kifutásával nem valósítható meg a koncepció részét képező, szükség szerint tartós, de mindenképp szükségletalapú támogatás.

A rászoruló háztartások önálló lakhatási formák keretében való támogatása jellemzően csak eseti jellegűen, projektfinanszírozásban történik. Ha a helyi önkormányzatok és a központi kormányzat európai uniós vagy hazai finanszírozású projektben, egyszeri forrásból kezelnek lakhatási gondokat (mint például szociális városrehabilitációs programokkal vagy projektalapú támogatott lakhatási programmal), akkor a projektek néhány éves időtartama miatt sokszor csak kríziskezelést céloznak. Így a további problémák megelőzésére és az elért állapotok fenntartására nem elegendők.

A közelmúltbeli fejlesztések ellentétes irányait jól illusztrálja két példa: a Széchenyi 2020 program keretében európai uniós forrásból, 25 milliárd forintos keretösszeggel valósulhat meg intézményi kitagolás (ez a bentlakásos intézmények helyett a lakásalapú közösségi ellátási formára való áttérést támogatja). Ezzel szemben hazai támogatású a 9 milliárd forintos keretösszegeből megvalósuló munkásszálló-fejlesztési projekt, amely a legszegényebbek lakhatását intézményi keretek között oldaná meg (NGM 2017b), és amely csak 80 fő feletti létesítmények létesítését támogatja. A jelenleg futó, 2020-ig tartó európai uniós programozási időszakban a kormány kb. 80 milliárd forintot tervez költeni a területi operatív programokon keresztül településtípusonként kiírt, lakhatással összefüggő infrastrukturális és társadalmi fejlesztésekre (elsősorban településfelmérésre és szociális városrehabilitációra). A támogatottak teljes listája és a végleges támogatási összegek még nem ismertek, az azonban világos, hogy ezek a programok rövid futamidejű beavatkozások. A probléma kettős: a legrászorultabbak lakhatási helyzetén javító programokra a kormány saját forrást alig szán, a programok hatékony fenntartására pedig nincsen meg a hazai intézményrendszer.

Összességében az állam egyre inkább kivonul a lakhatási szegénység kezeléséből. A kormány a központi költségvetésen keresztül jórészt nem lakáspolitikai támogatásokat nyújt, hanem a lakásépítést erősíti (mint például a lakásépítés áfájának 5%-ra való csökkentésével 2016-ban) vagy népesedéspolitikai eszközöket alkalmaz. Ezek a juttatások nem a lakhatási szegénység mérséklését szolgálják, hanem a jobb módúak tulajdonhoz jutását segítik. A háztartások rászorultsági alapú lakhatási célú támogatását döntően az önkormányzati szint biztosítja (önkormányzati bérlakásokon és szociális támogatásokon keresztül), a legrászorultabbak lakhatását pedig továbbra is az intézményi elhelyezés felé tolja az állam. Az intézményi lakhatási megoldások területén egyre erősebben vannak jelen a nem kormányzati szereplők, a civil szervezetek és az egyházak által fenntartott intézmények. Ezek és az európai uniós források nem pótolhatják a hazai törvényhozás szerepvállalását és megfelelő költségvetési források biztosítását a lakhatási válság megoldására.

Javaslatok

- Ha elfogadjuk azt, hogy az állam feladata a lakásszegénységből származó hátrányok csökkentése, akkor a lakhatási problémákra költségvetési forrásokat szükséges fordítani. Mivel a lakhatási problémák egymással összefüggenek, egységes lakáspolitikára és ennek megfelelően a lakhatással foglalkozó összehangolt intézményrendszerre van szükség. Ennek előfeltétele, hogy az állam tudja, mennyi költségvetési forrást biztosít összesen lakhatási célra és ezek a források miként hasznosulnak.
- A lakásszegénység elleni sikeres állami fellépés csak akkor volna lehetséges, ha a központi költségvetés többszörösen annyit költene a rászorultsági alapon célzott lakhatási célú támogatásokra, mint amennyit szociálisan nem célzott eszközökre fordít. A helyi önkormányzatok által a háztartásoknak lakhatási céllal nyújtott támogatások az ország minden településén azonos rászorultsági feltételek mellett kell, hogy rendelkezésre álljanak, a központi költségvetésből finanszírozva.
- Az önkormányzati bérlakásállomány bővítése egyes társadalmi csoportok számára megoldást jelenthet a lakhatási problémákra, ám önmagában nem képes a lakhatási szegénység mérséklésére. A lakhatási válság megoldásához szélesebb rétegeket célzó lakáspolitikai intézkedésekre van szükség, amelyek közt elengedhetetlennek tűnik a bérlakáspiac szabályozása és a támogatott lakhatási lehetőségeket biztosító szereplők, például a szociális lakásügynökségek működésének elindítása. A lakhatási támogatások rendszerbe szervezésével a lakhatási gondokkal küzdő háztartások a szociális intézményrendszer helyett önálló lakhatás irányába mozdulhatnak, ami hosszú távon nemcsak méltányossági, de társadalmi és fenntarthatósági szempontból is szükséges volna.

Források

2016. évi XC. törvény Magyarország 2017. évi központi költségvetéséről.

2017. évi C. törvény Magyarország 2018. évi központi költségvetéséről.

2018. évi L. törvény Magyarország 2019. évi központi költségvetéséről.

Andrácz-Tóth Veronika (2018): A hajléktalanellátás aktualitásai. Előadás. Szociális ágazati konzultáció – 2018.

Átol Dorottya, Bozsik Barbara, Kováts Bence, Kőszeghy Lea (2017): Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2016. Habitat for Humanity Magyarország, Budapest.

Elek Zsuzsanna, Szikra Dorottya (2018): Fordított újraelosztás a lakáspolitikában: a CSOK versengő céljai. Új Egyenlőség, április 3.

Győri Péter (2014): Hajléktalanügyi országjelentés 2013.

Habitat for Humanity Magyarország (2015): A 2016-os költségvetés lakhatási szempontból. Habitat for Humanity Magyarország, Budapest.

Hegedüs József, Somogyi Eszter (2016): Moving from an Authoritarian State System to an Authoritarian Market System: Housing Finance Milestones in Hungary between 1979 and 2014. In: Lunde, J., Whitehead, C. (eds.): Milestones in European Housing Finance. Wiley-Blackwell, Oxford, 201–218.

Kovács Vera (2014): Első a lakhatás, utána minden könnyebb. hvg.hu, január 21.

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

KSH (2011): Népszámlálás 2011 – 3. A lakott lakások száma tulajdonjelleg szerint. Központi Statisztikai Hivatal, Budapest.

KSH (2016): Szociális statisztikai évkönyv, 2015. Központi Statisztikai Hivatal, Budapest.

KSH (2018a): Társadalmi juttatások funkciók szerint (2003–). Központi Statisztikai Hivatal, Budapest.

KSH (2018b): Lakossági lakáshitelezés, 2017. Központi Statisztikai Hivatal, Budapest.

KSH (2018c): Lakásstatisztikai évkönyv. Központi Statisztikai Hivatal, Budapest.

KSH (2018d): Mikrocenzus 2016 – 7. Lakáskörülmények. Központi Statisztikai Hivatal, Budapest.

KSH (2018e): Települési támogatás (2015–). Központi Statisztikai Hivatal, Budapest.

KSH (2018f): Egyéb szociális támogatások (2000–2016). Központi Statisztikai Hivatal, Budapest.

Magyar Közlöny (2018): A Kormány 1152/2018. (III. 27.) Korm. határozata a téli rezsicsökkentés kiterjesztése érdekében a települési önkormányzatok 2017. évi szociális célú tüzelőanyag vásárlásához kapcsolódó kiegészítő támogatás nyújtásáról.

Nemzetgazdasági Minisztérium (2016): T/10377. törvényjavaslat Magyarország 2017. évi központi költségvetéséről. Fejezeti indokolások. XLII. A költségvetés közvetlen bevételei és kiadásai.

Nemzetgazdasági Minisztérium (2017a): T/15381. törvényjavaslat Magyarország 2018. évi központi költségvetéséről.

Nemzetgazdasági Minisztérium (2017b): A „Munkásszállók kialakítása” központi munkaerőpiaci program keretében nyújtott támogatásról. Nemzetgazdasági Minisztérium, Budapest.

Nyitrai Imre (2015): Hajléktalanügy 2015. Előadás a Hajléktalanellátás Országos Konferenciáján.

Pénzügyminisztérium (2018): T/503. törvényjavaslat Magyarország 2019. évi központi költségvetéséről. Fejezeti indokolások. XLII. A költségvetés közvetlen bevételei és kiadásai.

A magánbérleti piac alsó szegmense

Ámon Kata⁷, Balogi Anna⁸

Helyzetkép

A Habitat for Humanity Magyarország korábbi lakhatási jelentéseiben és Feketelakás-kampányában is beszámolt az albérletárak növekedéséről. Ebben a fejezetben azoknak az alacsony jövedelmű csoportoknak a lakáskörülményeivel foglalkozunk, akik nem rendelkeznek saját tulajdonú ingatlannal. Ők a magánbérleti piacon bérelnék lakást (formális, azaz szerződéses, illetve informális úton); magánlakásokban, panziókban vagy munkásszállókban bérelnék szobát vagy ágyat; az önkormányzattól bérelnék szociális alapon lakást; illetve a szociális ellátórendszer intézményeiben élnek (anyaotthonban, családok átmeneti otthonában, átmeneti szálláshelyen vagy éjjeli menedékhelyen).

A fejezet kiindulópontja, hogy az albérletárak növekedése, a lakáspolitikai hiányosságai, illetve a magánbérleti szektor elégtelen szabályozása miatt egyre több család kényszerül olyan lakhatási alternatívákba, amelyek jogilag bizonytalanok, drágák és hosszú távon gátolják a jó minőségű és megfizethető lakhatás lehetőségét. Ezek az alternatívák sokszor láthatatlanok a többségi társadalom és a döntéshozók számára – a célunk így ennek az egyre duzzadó rétegnek és lakhatási kálváriájuknak a reflektorfénybe állítása.

A fejezet fő tanulsága az, hogy az albérletárak növekedése jóval nagyobb arányú annál, mint amilyen arányban a legalsó jövedelmi tízed jövedelme növekedett az elmúlt években (mára az átlagos albérletárak meghaladják egy alsó jövedelmi tízedbe tartozó háztartás átlagos jövedelmét). Ráadásul ahhoz képest, hogy a legalacsonyabb jövedelmű háztartásokra mennyivel nagyobb terhet ró anyagilag a magánbérlet, mégis ugyanakkora arányban kényszerülnek ezt a lakhatási formát igénybe venni, mint azok, akik átlagos vagy magasabb jövedelemmel rendelkeznek. Ezen kívül a formális albérletek elérhető száma is jóval alacsonyabb annál, mint amire igény lenne.

Ezek eredményeképpen létrejött a magánbérleteknek egy olyan alsó szegmense, mely kifejezetten azoknak a legalacsonyabb jövedelmű csoportoknak nyújt rossz minőségű és kizsákmányoló lakhatási lehetőséget, akik a magánbérleti piac elfogadhatóbb minőségű lakásaiból kiszorulnak.

Ezt a lakhatási formát a fejezetben uzsoraalbérletnek nevezzük, mivel a rossz lakáskörülményekhez képest aránytalanul magas árat kérnek a lakhatásért. Emellett sokan még ezekből a kizsákmányoló jellegű lakhatási lehetőségekből is kiszorulnak, és olyan intézményekben élnek tartósan, amelyek alapvetően átmeneti szállások (például munkásszállók vagy a szociális ellátórendszer intézményei – családok átmeneti otthona, átmeneti szálló stb.).

Mivel ezeket a jelenségeket nehéz statisztikai módszerekkel megragadni, a számadatokat kiegészítettük érintettekkel és a folyamatokat jól ismerő szakemberekkel készített interjúkkal. Az ezekből származó információkat a szövegben jelezzük. Az egyik fókuszcsoporthoz tartozó interjúban, amelyet budapesti családok átmeneti otthonainak vezetőivel és munkatársaival készítettünk, a résztvevők azt hangsúlyozták, hogy a szociális bérlakásállomány

⁷ Közép Európai Egyetem

⁸ Menhely Alapítvány

csökkenése, a szociális ellátásból kivezető utak hiánya és a magas albérletárak miatt előfordul, hogy egy családban több generáció is családok átmeneti otthonaiban éli az életét úgy, hogy soha nem volt még tartósan és önállóan fenntartott lakhatása. A szociális ellátórendszer szálláshelyeire bekerülőket jellemzően később sem képesek hosszú távon albérletet megfizetni, hanem az intézményekből kikerülve szívességi lakhatásként rokonokhoz költöznek, majd onnan visszajutnak az intézményekbe.

Tehát a szociális ellátórendszer otthonai, amelyeket az intenzív szociális munkát igénylő ügyfeleknek hoztak létre, most azoknak is átmeneti szálláshelyül szolgálnak, akiknek intenzív szociális munkára nem lenne szükségük, de nem tudnak a magánbérleti piacon szállást bérelni.

Ez nemcsak az alulfinanszírozott szociális ellátórendszerre helyez növekvő nyomást, hanem a lakhatási problémákat anyagilag és szociálisan nem kezeli hatékonyan, valamint elrejtje azt a tényt, hogy alapvetően a bérleti szektor megfizethetőségével van a gond.

Fontos kiemelni, hogy 2017-ben nem létezett olyan országos program, amellyel a kormány kifejezetten a piaci lakásbérleti díjterheket csökkentené vagy azok emelkedését szabályozná.

Az albérletek alsó szegmenseibe szorulók és az abból kiszorulók számára csak az egyre csökkenő számú, szociális alapon kiadott önkormányzati bérlakás lenne anyagilag elérhető – de az önkormányzatok lakáselosztási szempontjai, illetve a szinte általánosan kirótt magas felújítási kötelezettség miatt ezekhez a lakásokhoz ritkán jutnak hozzá rászoruló háztartások.

A jelenlegi rendszerben e háztartások másik lehetősége az önkormányzatok által nyújtott, nagyon alacsony összegű lakásfenntartási támogatás lenne (a települési támogatás rendszeréről lásd az előző fejezetet). A hozzáférés feltételei azonban önkormányzatonként változnak, törvényi kötelezettsége pedig nincs az önkormányzatoknak arra, hogy ezt a támogatási formát elérhetővé tegyék minden rászorulóknak. Az állam tehát a legalacsonyabb jövedelműek lakhatását elsősorban a szociális ellátórendszer intézményein keresztül segíti átmeneti jelleggel. Egy olyan ellátórendszerrel, amely alapvetően teljesen más célból, krízishelyzetek átmeneti kezelésére jött létre.

A kormány 2018-tól további támogatási formákat is bevezetett: ilyen a Munkaerőpiacért és Képzésért Felelős Államtitkárság munkásszálló-építést támogató pályázata és a munkáltatóknak a munkavállalók albérlet-támogatására nyújtott adókedvezmény (utóbbi adómentessége 2019-től megszűnik). Vélhetően ezek a beavatkozások sem tudják kezelni azt a több tízezer embert fenyegető problémát, amelyet a fejezet további részében részletezünk, hiszen a beavatkozások elsősorban a munkaadók érdekeire reagálnak, figyelmen kívül hagyva például a formális munkaerőpiacról kiszoruló munkavállalókat.

A fejezet további részében először az albérletárak változásáról és ennek következményeiről írunk az alacsony jövedelmű háztartásokra nézve, majd áttekintjük, hogy a formális albérleti piacról kiszorulóknak hogyan tudják megoldani a lakhatásukat. Először a piaci megoldásokról lesz szó: az uzsoraalbérletekről és a piaci munkásszállókról. Ez egy folyamatosan duzzadó szegmens, hiszen egyre több vállalkozó ismeri fel széles rétegek megoldatlan lakhatási helyzetének piaci rését. Ezek után a szociális ellátórendszerben elérhető intézményes lakhatási formákról írunk. Végül bemutatjuk, hogy az alacsony jövedelmű háztartások hogyan „keringenek” a fent elemzett lakhatási megoldások között anélkül, hogy valójában lenne lehetőségük stabil, önálló lakhatásba jutni.

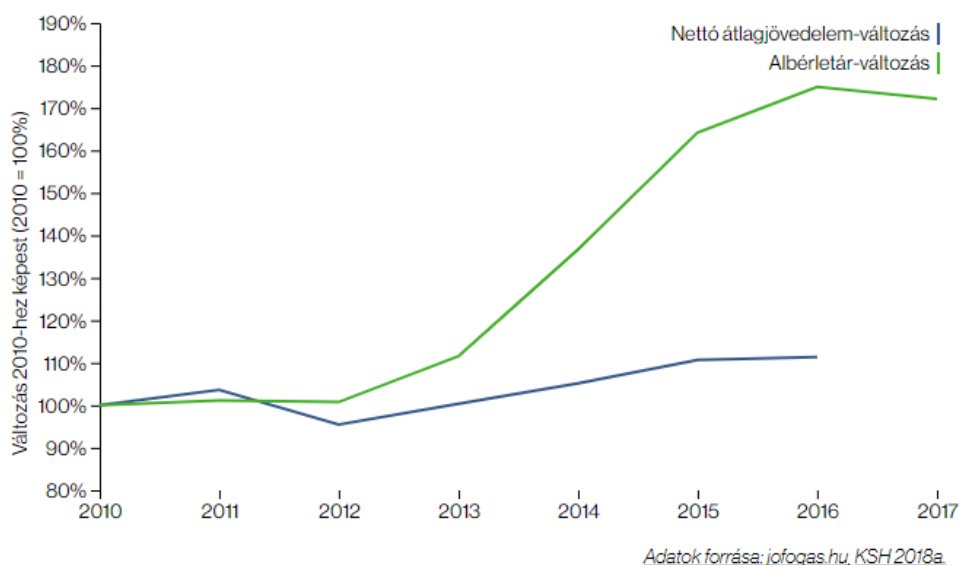
Az albérletárak növekedése és a legalacsonyabb jövedelmű társadalmi csoportok

Az albérletárak 2010 és 2016 között bizonyos kategóriákban szinte kétszeresére (országos átlagban 75%-kal) nőttek a Jófogás.hu adatai szerint: az átlagos albérletár 2010-ben 1248 Ft/m² volt, 2016-ben viszont már 2183 Ft/m². Az

árak emelkedése pedig azóta sem állt meg (Jófogás 2018). A kisebb lakások átlagára még magasabb, ezért míg 2010-ben egy 30 m²-es garzonlakást 45 870 Ft-ért lehetett kibérelni, ma már átlagosan majdnem 85 ezer forintba kerül ugyanaz.

Eközben a legalsó jövedelmi tized (a népesség legalacsonyabb jövedelemmel rendelkező 10%-a) háztartásainak átlagjövedelme nem növekedett ekkora mértékben. A legalsó jövedelmi tizedben az egy főre jutó éves átlagjövedelem a KSH adatai alapján 2010-ben 301 553 Ft volt (vagyis havonta alig több mint 25 000 Ft), 2016-ban pedig 335 949 Ft (vagyis nagyjából havonta 28 000 Ft) (KSH 2018a). Ez 11,4%-os jövedelemnövekedést jelent, miközben az átlagos albérletárak ebben az időszakban, 2010 és 2016 között 75%-kal nőttek.

A jövedelmek és az albérletárak változása az alsó jövedelmi tizedben (2010–2017)



Ha egy alsó tizedbe tartozó, átlagjövedelemmel (97 251 Ft) rendelkező háztartás 2010-ben kibérelt egy 50 m²-es lakást (melynek átlagos ára havi 58 600 Ft volt), akkor a jövedelme 60%-át költötte lakásbérletre. 2016-ban pedig már többre (113%) került volna egy ekkora lakás bérleti díja, mint egy alsó jövedelmi tizedbe tartozó háztartás átlagos havi jövedelme (ami ekkor 86 787 Ft volt, vagyis az alsó tized háztartásainak jövedelmi helyzete számszerűen romlott az elmúlt években – KSH 2018a). Ehhez az összeghez hozzá kell adni az egyéb lakhatási költségeket is, például a közüzemi díjakat.

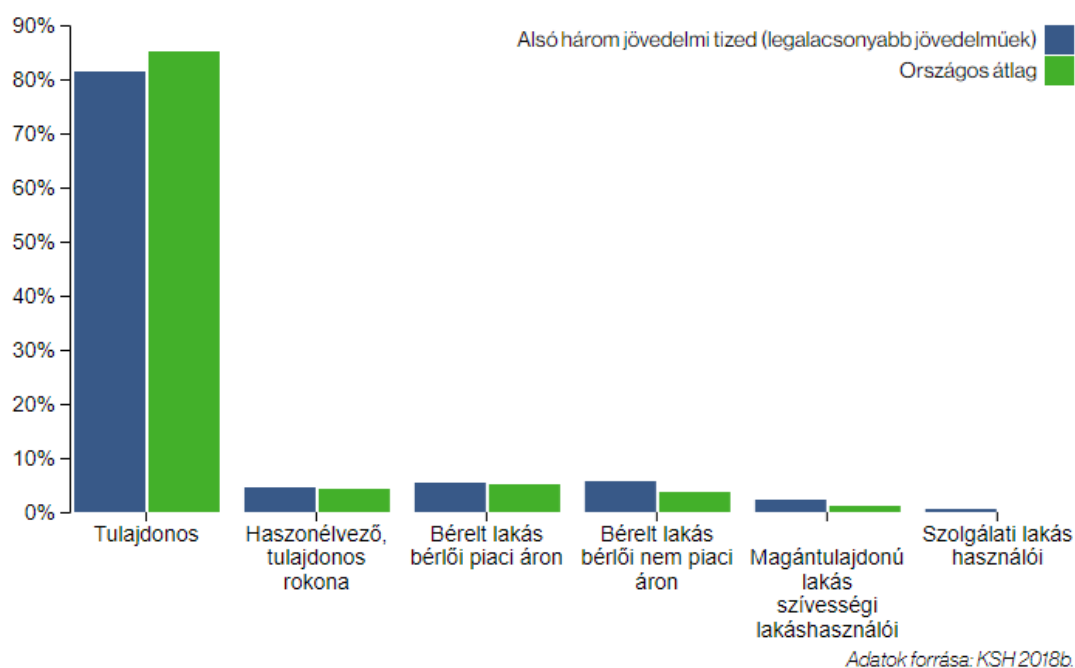
Ez nyilvánvalóan lehetetlen mértékű terhelés lenne, és jól mutatja, hogy a szegény háztartások miért szorulnak ki az albérleti piac rossz minőségű, rossz elhelyezkedésű szegmenseibe, vagy tolnak informális lakhatási megoldások felé. A fenti albérletárak az országos átlagot jelzik, ami azt jelenti, hogy a legkeresettebb albérleti piacokon (például Budapesten) ennél sokkal magasabb árak is lehetnek.

Annak ellenére, hogy hatalmas terhet jelent a magánbérlet az alacsony jövedelmű háztartásoknak, mégis hasonló arányban élnek albérletben, mint az átlagos és magasabb jövedelműek.

A KSH 2017-es adatai alapján a legalsó három jövedelmi tized 5,4%-a bérel magánlakást piaci áron, a legmagasabb három jövedelmi tizednél ez az arány 6,1%, az átlagos jövedelemmel rendelkezőknél pedig 5,2% (KSH 2018b). Bár ezek az eltérések nem nagyok, de az alacsony jövedelműekre jóval nagyobb anyagi terhet ró a magánbérlet, jövedelmi helyzetükhöz képest nagy arányban kényszerülnek albérletbe.

A KSH adatai alapján 2011-ben a legalacsonyabb három jövedelmi tizednek még csak 3,5%-a bérelt lakást a magánbérleti piacon. Akkor a lakástulajdonnal, haszonélvezeti joggal nem rendelkező háztartások még nagyobb arányban éltek nem piaci árú bérelt lakásban: míg 2011-ben a három alacsony jövedelmi tized 3,4%-a piaci albérletben élt, 6,5%-a nem piaci áron. Ez az arány 2017-re eltolódott: a háztartások 5,4%-a él piaci áron bérelt lakásban, és 5,8%-a nem piaci áron bérelt lakásban – ami a szociális bérlakásállomány csökkenését jelzi. A három legalsó jövedelmi tized 84%-a élt saját tulajdonú lakásban 2011-ben, 2017-ben viszont csak 81,3%, miközben a teljes népesség 85,2%-a él saját tulajdonú lakásban (KSH 2018b).

Lakáshasználati típusok a legalacsonyabb jövedelműek között (2017)



Nemcsak arról van szó tehát, hogy az alacsony jövedelműek relatíve sokan vannak a bérleti piacon, hanem arról is, hogy közülük az elmúlt évekhez képest kevesebben rendelkeznek saját tulajdonú lakással és kevesebb háztartásnak van hozzáférése nem piaci árú lakásbérlethez (azaz elsősorban önkormányzati bérlakáshoz). Ezeket a háztartásokat jelenleg az önkormányzatok helyett a kifejezetten a legszegényebbeket célzó, kizsákmányoló vagy szálló jellegű lakhatást nyújtó piaci szereplők, saját rokoni hálózatuk vagy a szociális ellátórendszer látja el szállással. Összességében tehát növekvőben van a formális piaci magánbérletek és az önkormányzati bérletek közötti/alatti „szűrkezőna”, ahol sokszor méltatlan és az állam szempontjából nem hatékony módon születnek válaszok a szegényebb háztartások egyre súlyosabb lakhatási problémáira.

A szegényeket megcélzó lakás- vagy szobabérlet: uzsoraalbérletek és munkásszállók

Uzsoraalbérlet

Uzsoraalbérletnek nevezzük azt a lakhatási formát, amikor rossz minőségű lakást vagy szobát adnak ki magas bérleti díjért, szerződés és/vagy alternatív szálláslehetőség híján pedig a bérlők kiszolgáltatott helyzetben vannak. Jellemzően olyan, egyébként jövedelemmel rendelkező egyének és családok veszik igénybe az uzsoraalbérletet, akik kizsákmányoltak a szociális bérlakásszektorból és a piaci albérletekből. Az uzsoraalbérletbe kerülés anyagi okokból és/vagy az adott élethelyzetből ered, például gyerekes családok kaució és kellő jövedelem mellett sem jutnak kiadó lakáshoz vagy szobához.

Az ismert budapesti uzsoraalbérletekben a szobabérleti díj körülbelül egy piaci alapú bérleti díjnak felel meg vagy valamivel alacsonyabb annál (A Város Mindenkié 2016, Schultz 2015). A szociális bérlakások bérleti díjának sokszorosát kérik el, hiszen szociális bérlakáshoz jutni szinte lehetetlen. Az egyik, korábban uzsoraalbérletben lakó interjúalanyunk elmondása szerint a fővárosban például 2017-ben egy 4 m²-es szobáért havi 55 ezer forintot kellett fizetni, a nagyobb szobákért akár 80 ezret is elkértek. Bár a bérleti díj tartalmazza a rezsit, olyan eset is előfordult, amikor valamilyen közüzemi szolgáltatást huzamosabb időre kikapcsoltak, és a bérlők áram vagy gáz nélkül maradtak. Budapesten kívül élő interjúalanyaink mondták el, hogy egy vidéki városban 2016-ban egy 15 m²-es szükséglakásért 25 ezer Ft-ot, egy 10 m²-es fáskamráért 15 ezer forintot kért el havonta a tulajdonos. Ugyanitt a tulajdonos, bár az önkormányzatnál és a szolgáltatóknál képviselte a lakók érdekeit, a rászorultsági alapon járó tüzelőanyag-utalvány egy részét elvette bérlőitől.

A bérleti díjat a tulajdonos vagy egy megbízottja szedi be, a fizetéssel nem lehet késni. Késés esetén a fizikai bántalmazás kilátásba helyezésével fenyegetik a bérlőket, nemfizetés esetén azonnali a kilakoltatás.

Az uzsoraalbérlet azért tűnhet vonzó lehetőségnek, mert azonnal be lehet költözni (van, ahol kaució nélkül is), a főbérlő pedig nem támaszt különleges feltételeket (például gyerekkel is be lehet költözni). A szobák vagy lakások alacsony minőségűek (bár a szociális bérlakások között is található ilyen minőségű lakás), gyakran nagyon kicsi alapterülettel rendelkeznek, egymásból vannak leválasztva, esetleg ablak nélküliek. Egy 5-10 m²-es szobában egy egész család is lakhat. A fürdőszoba és a konyha közös használatúak.

Munkásszállók

A munkásszállók eredeti célcsoportjukat tekintve olyan egyedülálló munkavállalóknak kínálnak átmenetileg szállást, akik nem az eredeti lakóhelyükön végeznek munkát. Ezek a szállások jellemzően piaci alapon működnek, de vannak olyan szociális ellátást végző intézmények is, mint például a Budapesti Módszertani Szociális Központ és Intézményei (BMSZKI), amelyek működtetnek ilyen szálláshelyeket.

A kormány a munkaerő-mobilitás elősegítésére többször (legutóbb 2018 januárjában 5 milliárd forint értékben) hirdetett pályázatot önkormányzatok és társulásai számára minimum 80 fős munkásszállók létesítésére olyan térségekben, ahol nincs elegendő szálláshely. Ezekon kívül interjúalanyaink szerint piaci alapon is egyre több hasonló szálláshely létesül, különösen az elmúlt években tapasztalható munkaerőhiány miatt.

A budapesti családok átmeneti otthonainak vezetőivel és munkatársaival folytatott fókuszcsoportos interjúnkban elhangzott, hogy a munkásszállókat kényszerből nemcsak munkavállalók, hanem albérletekből kiszoruló háztartások is igénybe vehetik. Bár a legtöbb munkásszállóban nem szállásolnak el kiskorúakat, vannak olyan intézmények, ahova családdal is be lehet költözni. Ez nemcsak azért problémás, mert ezek a szálláshelyek alapvetően átmeneti szállásokként működnek, hanem azért is, mert a körülmények – például a szállás minősége vagy az ott élők viselkedése – nem biztosít megfelelő lakókörnyezetet gyerekes családoknak.

Sokan azért kényszerülnek munkásszállóba, mert bizonyos esetekben olcsóbbak a piaci árú albérleteknél.

Az interneten meghirdetett munkásszállók elérhető árlistája alapján elhelyezkedéstől és ágyszámtól függően egy munkásszállós férőhely ára 1500 Ft/fő/éjszaka és 3500 Ft/fő/éjszaka között mozog. Ez egy hónapban körülbelül 45 ezer és 105 ezer forint közötti bérleti díjat jelent személyenként. Bár az uzsoraalbérlethez hasonlóan a munkásszállók árai sem alacsonyak a nyújtott szolgáltatáshoz képest, viszont elérhető lakhatási formát kínálnak azoknak, akik nem tudnak lakást bérelni, nem jutnak be vagy nem akarnak bekerülni a szociális ellátórendszerbe. A szociális ellátást nyújtó intézmények munkásszállói kivezető utat jelenthetnek azoknak, akik a családok átmeneti otthonából lakásbérletbe nem tudnak költözni, de egy alacsonyabb árú munkásszállói szobát ki tudnak fizetni.

Az albérletek alsó szegmenseiből kiszorulók a szociális ellátórendszerben

A szociális ellátórendszer különböző szállásadó intézményeket biztosít a rászoruló egyének és családok számára. Az alábbi táblázat bemutatja, hogy országos szinten hány férőhely található az intézményekben.

A szociális ellátórendszer intézményeinek férőhelyszámai (2018. június)

Éjjeli menedékhely		Hajléktalan személyek átmeneti szállása		Hajléktalan személyek rehabilitációs intézménye és hajléktalanok otthona	Családok átmeneti otthona	Összes maximális férőhely
Állandó férőhelyszám	Időszakos férőhelyszám	Állandó férőhelyszám	Időszakos férőhelyszám	Állandó férőhelyszám	Állandó férőhelyszám	Állandó férőhelyszám
4 299	1 377	5 549	277	664	4 081	16 247

Forrás: Fehér, Teller 2018.

A Február Harmadika Munkacsoport minden év február 3-án felméri az ebben az időpillanatban hajléktalanellátó intézményekben és közterületen élő hajléktalan emberek számát és életkörülményeit. A munkacsoport becslése szerint a téli időszakban kb. 10 ezer ember tartózkodik valamilyen szálláson, további legalább 4 ezren közterületen alszanak. A legfrissebb, 2018-as felmérés szerint a szociális segítők véleménye alapján a közel 9000 hajléktalan élethelyzetben lévő válaszadó 27%-a képes lenne teljesen önálló életvitelre, hajléktalanságuk megfizethető lakhatás, lakhatási támogatás biztosításával megszüntethető lenne. További 52% kisebb vagy intenzívebb segítői jelenlét mellett képes lenne önálló lakhatásban élni.

Mindössze 16%-nak, kb. 2300 főnek van szüksége a jelenlegi, szociális támogatást is nyújtó bentlakásos intézménytípusokra. 5% kifejezetten ápolást és gondozást biztosító bentlakásos intézményi ellátásra szorul (Menhely Alapítvány 2018).

A Február Harmadika Munkacsoport 2018-as felmérése arra is rámutat, milyen nehéz a visszatérés a hajléktalanellátásból az önálló lakásba. A felmérésből az derül ki, hogy a válaszadó hajléktalan emberek 43,8%-a a 2000-es években vagy azelőtt lakott utoljára hosszabb ideig lakásban, 22,4%-uk 2010–2016 között és csak 33,9%-uk 2016-ban vagy azután. A válaszadók többsége több mint öt éve vált hajléktalanná: 18,9%-uk hat–kilenc éve, 42,4%-uk már több mint tíz éve. Mivel a válaszadók 79%-a ha segítői jelenlét mellett is, de képes lenne önálló életvitelre, nem indokolt, hogy döntő többségük hosszú éveket a hajléktalanellátó intézményekben kényszerüljön élni lakások helyett.

A gyermekvédelmi törvény kimondja, hogy „az otthontalanná vált szülő kérelmére a családok átmeneti otthonában együttesen helyezhető el a gyermek és szülője, valamint legfeljebb 21. életévének betöltéséig a gyermek nagykorú testvére, ha az elhelyezés hiányában lakhatásuk nem lenne biztosított, és a gyermeket emiatt el kellene választani szülőjétől, családjától.” A családok átmeneti otthonai a lakhatási és/vagy életvezetési, kapcsolati krízisben lévő családok ellátását végzik; a jelentés készítésekor országos szinten 4081 férőhellyel rendelkeztek. A legtöbb intézményben megalakulása óta ugyanannyi férőhellyel található, a külső férőhelyek létrehozásának lehetősége (ami többlépcsős lakhatási szolgáltatást biztosítana) csak 2018. január 1-étől nyílt meg, ám ezzel az intézményi sajátosságok miatt csak nagyon kevés intézmény tud élni.

A családok átmeneti otthonainak intézményvezetőivel és munkatársaival tartott fókuszcsoportos interjú alapján jelenleg egy férőhelyre 3-5-szörös túljelentkezés van. A jelentkezők száma jelentősen megugrott a 2008-as válságot követően, illetve 2013–14-ben az albérletárak hirtelen növekedése miatt.

A hatalmas leterheltséget leginkább az országos befogadású intézmények érzik. Az ellátók számára nemcsak a jelentkezők száma jelent kihívást, hanem az is, hogy a családok egyre összetettebb problémákkal fordulnak hozzájuk, egyre több a krízishelyzet – így nehéz kiválasztani, hogy melyik család szorul rá leginkább a felszabaduló férőhelyekre. A családok tipikusan lakhatási és életvezetési nehézségek miatt kerülnek az intézménybe. Bántalmazás esetén szükséges, hogy a család 24 órás felügyelet mellett intézményben legyen (a bántalmazótól való eltávolítás érdekében). Ha erre nincs szükség, akkor a család minden tagja számára kártékony az intézményben töltött idő, mert gyengíti a korábban használt megküzdési stratégiákat. Ezekben az esetekben elegendő lenne szociális alapú önálló lakhatás mellett megfelelő segítséget nyújtani a családoknak.

Az albérleti szegmensen belül tapasztalható bizonytalanság az uzoralakásokon és a munkásszállókon túl a családok átmeneti otthonaiban csapódik le. Egyre gyakrabban jelennek meg olyan jelentkezők, akik akár ki is tudnának fizetni egy piaci albérletet, de gyerekeik vagy származásuk miatt esélyük sincs bekerülni egy piaci albérletbe.

Sok főbérelő a hirdetésbe is belefoglalja, hogy gyerekes családok számára nem adja ki az ingatlant. Szintén jellemző, hogy jogi garanciák hiányában a főbérlők egyik napról a másikra tesznek ki családokat az albérletekből. A családok átmeneti otthonaiba viszonylag újonnan jelentkező csoport a szociális bérlakásokban, saját vagy szívességi lakhatásban élő olyan családok, akik sok más rokonnal élnek együtt rendkívül zsúfolt (akár 15–20 fő egyszobás lakásban) és rossz minőségű, alacsony komfortfokozatú lakásokban. A fővárosi intézmények jelentkezői között jelentős azok csoportja is, akik vidékről (főleg rokonoknál lakás után, albérlet vagy akár saját ház hátrahagyása után) költöznek a fővárosba jobb munkalehetőség reményében. Ha nem tudják fizetni az albérletet, kapcsolatok híján a családok átmeneti otthonába kénytelenek jelentkezni.

Az intézmények eltérő módon számítják a térítési díjat, de egy család általában 20–30 ezer forint közötti összeget fizet havonta, ami tartalmazza a rezsiköltségeket is. A családok átmeneti otthonai kötelező lakáscélú megtakarítást írnak elő a lakók számára annak érdekében, hogy az intézményben töltött jellemzően másfél év elteltével a család képes legyen albérletbe költözni.

A jelentősen megemelkedett albérletárak mellett azonban a lakáscélú megtakarítás legfeljebb a kaucióra és néhány havi bérleti díjra lehet elegendő. Amint ez elfogy, a család könnyen visszakerül ugyanabba a helyzetbe, ahonnan elindult, újra az ellátórendszerben köt ki.

A családok átmeneti otthonai kevés kivezető utat tudnak mutatni lakóik számára: az intézményeknek csak kis része rendelkezik kiléptető lakásokkal vagy áll együttműködésben helyi önkormányzattal, ahol a lakók előnyt élveznek szociális bérlakás kiutalásakor. Jellemzőbb, hogy a lejárt tartózkodási idő után a család másik intézménybe jelentkezik, más családtaghoz vagy ismerőshöz költözik, újabban pedig egyre többen Nyugat-Magyarországon és külföldön próbálnak szerencsét.

A szociális szakma „vándorló családoknak” nevezi azokat, akik az ellátórendszer intézményei között köröznék, már legalább kétszer másfél évig éltek családok átmeneti otthonában. A becslések szerint az ügyfelek akár 25-30%-át is kiteszik azok, akik ebbe az ördögi körbe szorultak.

Mostanra felnőttek az ő gyerekeik is, akik nem rendelkeznek önálló lakhatási tapasztalattal és mintával, és emiatt nagy valószínűséggel ugyanúgy intézménybe kerülnek majd saját családjukkal.

Tehát a hajléktalanellátásban és a családok átmeneti otthonaiban is megfigyelhető, hogy az ügyfelek jellemzően nem tudnak tartósan lakásba költözni az intézmények elhagyása után, és ez az esetek többségében nem indokolható az önálló életvitelre való képtelenséggel.

A legszegényebbek számára elérhető lakhatási formák – ahogyan azt az előbbiekben bemutattuk – nem egymástól elszigetelt lakhatási lehetőségek, hiszen számos család lakhatását e formák kényyszerű és folyamatos váltogatása jellemzi.

A fejezetben tárgyalt folyamatok kiindulópontja, hogy egyre többen vannak, akik nem jutnak saját tulajdonú lakáshoz, és 2010 óta az albérletárak is sokkal nagyobb mértékben emelkedtek, mint a jövedelmek. Ez az országos átlagjövedelemre is igaz, a legszegényebb családok számára pedig képtelenség egy átlagos piaci albérlet megfizetése – melynek ára a legtöbb esetben teljes havi jövedelmüket meghaladja. Ezért azok a szegény háztartások, akik kiszorulnak magántulajdonukból (vagy nem tudnak tulajdonhoz jutni), csak az albérleti piac alsó szegmenseiben vagy a szociális ellátórendszer intézményeiben tudják lakhatásukat megoldani.

Ezt a helyzetet kihasználva az albérleti piacon szaporodnak az olyan kvázi intézményes lakhatási lehetőségek, mint a munkásszállók vagy uzsoraalbérletek. A lakásbérlet nehézségeire adott másik lehetséges válasz, hogy a szegény háztartások a szociális ellátórendszerbe kerülnek be – ami minden fél szempontjából káros. Ennek eredményeként krízisellátásra létrehozott intézményekben keringenek olyan családok ezrei, akik valódi problémája csak a megfizethető bérlakások hiánya.

Javaslatok

- A magánbérleti piac alsó szegmensében és az abból is kieső csoportokban az a közös, hogy egy átfogó, az alacsony jövedelmű háztartásokat célzó albérlettámogatási rendszerrel jelentősen javítható lenne élethelyzetük. Egyrészt mérsékelni kell az alacsony jövedelműek aránytalanul nagy mértékű lakhatási költségeit (Habitat for Humanity Magyarország 2018), másrészt kivezető utat kell biztosítani az önálló életvitelre képes családoknak és egyéneknek a szociális ellátórendszerből, harmadrészt pedig meg kell akadályozni, hogy méltatlan (túlzsúfolt, rossz minőségű) lakásokba kényszerüljenek háztartások.
- Ezzel nemcsak az érintettek lakás- és jövedelmi helyzete javulna, de az állam is költséghatékonyabban működne (Somogyi, Hegedüs, Horváth 2015). Az állam aktív szerepvállalása nélkül nem lesznek kivezető utak a szociális ellátórendszerből; akkor sem, ha az abban ügyfélként megjelenő háztartások és egyének képesek lennének lakásba költözni.
- Az állami szerepvállalás az albérletpiac szabályozása és az albérlettámogatási formák mellett jelentheti intézményi tulajdonú, nem piaci alapon kiadott lakások létesítésének támogatását (pl. szociális lakásügynökségek, lakáskezelő társaságok vagy bérlői lakásszövetkezetek), illetve szociális bérlakásépítési programot is. A helyzet romlását megállító lépés lenne, ha anyagilag és törvényileg is arra ösztönöznék az állam a helyi önkormányzatokat, hogy a tulajdonukban lévő bérlakásokat ne privatizálják, ne hagyják üresen, hanem szociális alapon rászorulóknak adják ki azokat.
- Szemléletváltásra van szükség a szociális szolgáltatásokban is: a szociális segítségnyújtás nem csak intézményekben lehetséges, sok ügyfélnél indokolatlan és káros az intézményi elhelyezés, a férőhelyekre költött támogatást az állam átcsatornázhatná lakhatási támogatásokba és az önálló lakhatás mellett nyújtott szociális segítség finanszírozásába.

Források

1997. évi XXXI. törvény a gyermekek védelméről és a gyámügyi igazgatásról.

A Város Mindenkié (2016): Bujkálnak a józsefvárosi uzsoralakás tulajdonosai. avarosmindenkie.blog.hu, január 5.

EMMI (2018): Szakmai ajánlás a Családok Átmeneti Otthona keretében megvalósuló külső férőhelyek szakmai feladatellátásához. Emberi Erőforrások Minisztériuma, Budapest.

Fehér Boróka, Teller Nóra (2018): Services for Homeless People in the European Union. Hungary. FEANTSA Observatory Research. Munkaanyag.

Habitat for Humanity Magyarország (2018): Olcsóbb, átláthatóbb, biztonságosabb bérlakáspiacot! Habitat for Humanity Magyarország, Budapest.

Hegedüs József, Horváth Vera, Somogyi Eszter (2013): A szociális lakásügynökségek – egy innovatív lakáspolitikai megoldás. Habitat for Humanity Magyarország, Városkutatás Kft., Budapest.

KSH (2018a): Az összes háztartás adatai jövedelmi tizedek (decilisek), régiók és a települések típusa szerint (2010–). Központi Statisztikai Hivatal, Budapest.

KSH (2018b): Lakással kapcsolatos adatok jövedelmi tizedek (decilisek), régiók és a települések típusa szerint.

Menhely Alapítvány (2018): Gyorsjelentés a 2018. évi hajléktalan adatfelvételtől. Menhely Alapítvány, Budapest.

Nemzetgazdasági Minisztérium (2018): Újra lehet pályázni munkásszállók építésére. Nemzetgazdasági Minisztérium, Budapest.

Schultz Antal (2015): 4 négyzetméteren élnek havi 40 ezerért. És telt ház van. vs.hu, november 3.

Somogyi Eszter, Hegedüs József, Horváth Vera (2015): A kriminalizáció és hajléktalan ellátás költségeinek összevetése a támogatott lakhatás (lakhatási és szociális szolgáltatások) költségeivel. Városkutatás Kft., Budapest.

Tamásné Szabó Zsuzsanna (2018): Kirúgja a melósok mankóit a kormány a cafeteria megnyírbálásával. 24.hu, augusztus 2.

Eladósodottság és hátralékosság

Bajomi Anna Zsófia⁹, Pinkasz András¹⁰

Helyzetkép

Magyarországon a háztartások eladósodottsága jelentős részben a lakhatási költségekhez kapcsolódik. Elsősorban tulajdonszerzéssel lehet kiszámítható, biztos lakhatáshoz jutni, sok háztartás viszont a tulajdonhoz jutást csak hitellel tudja megoldani. A hitel a jobb anyagi helyzetű háztartások számára hatásos (bár sok kötöttséggel járó) segítség lehet, az alacsonyabb jövedelmű háztartások számára viszont nagyon könnyen csapdává válhat. A lakáshitelezésen kívül a háztartási adósság a lakás fenntartásának költségeihez kapcsolódik: sokak számára gondot okoz a rezsiköltségek folyamatos fizetése, és bármilyen felújításra vagy korszerűsítésre is csak hitellel gondolhat a legtöbb háztartás.

Az eladósodás két fő forrása (a lakáshitelek és a lakásfenntartási költségek) igen gyakran együttesen jelentkeznek.

Azok a háztartások, akik valamilyen megfizethetőségi problémával küzdenek a lakhatásukkal összefüggésben, négy és félszer nagyobb eséllyel válnak hátralékossá, mint azok, akiknek nincsen ilyen problémájuk (Hegedüs, Somogyi 2018, 19).

A lakáshitelezés mint lakáspolitikai eszköz

A magyar lakáspolitikai fő eszköze 2001 óta a lakáshitelezés támogatása, amivel a kormány a bankokra és a háztartásokra hárítja a lakhatási kérdés megoldását. Ez a lakáspolitikai eszköz nem nyújt megoldást a nem hitelképes háztartások számára (ami a válság után sok háztartást jellemezett), másrészt pedig a rosszabb anyagi helyzetű háztartásokat kiszolgáltatott helyzetbe hozza.

Ilyen módon a lakáshitelezés-központú lakáspolitikai eszköz kinyitja a társadalmi-vagyoni ollót: a tehetősebbek számára hathatós segítséget ad vagyoni helyzetük javítására, a szegényebbeket viszont adósságspirálba sodorhatja.

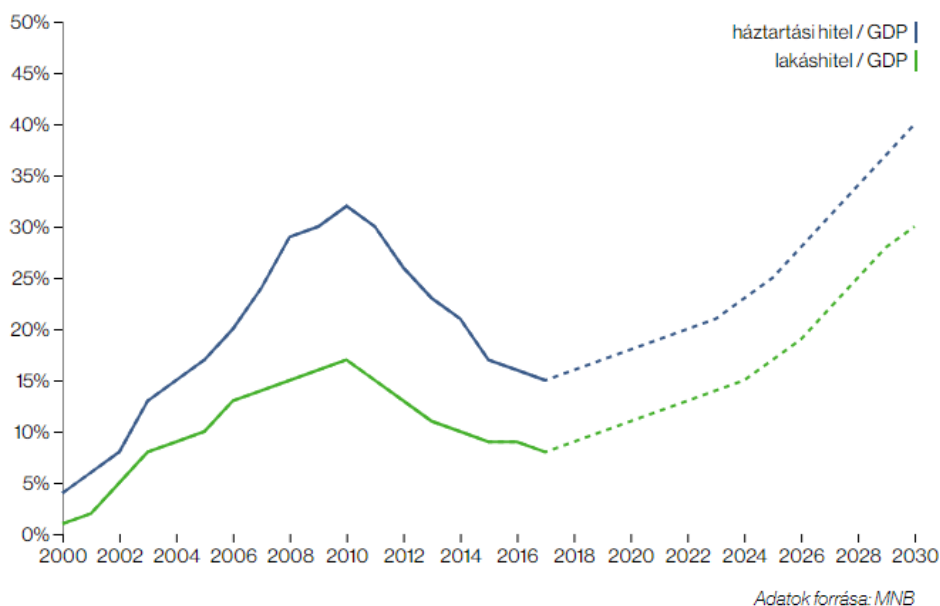
A lakáshitelezés bővítésének nyertesei egyik oldalról az építőipari cégek és a bankok, másik oldalról pedig azok a társadalmi csoportok, amelyeket a lakáshitelezést kísérő kormányzati támogatások céloznak. Az EU-csatlakozás (2004) utáni négy évben a lakáshitelek az olcsón elérhető devizahitelekkel bővültek: ekkor úgy tűnt, hogy a kormány ki tudja szervezni a bankszektornak a családok lakhatási igényeinek a megoldását. A 2008-as válság azonban összedöntötte ezt a sérülékeny rendszert. A csökkenő bérek, a szűk évtizedre bezuhanó lakásárak és a devizahitelek törlesztőrészeinek megugrása sok háztartásnál a hiteltörlesztés tartós késedelméhez, több esetben fizetési képtelenséghez vezetett.

⁹ Habitat for Humanity Magyarország, külsős szociálpolitikai szakértő

¹⁰ Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem

A hitel törlesztőrészleteivel való elmaradáskor a háztartások sokszor a rezsit sem képesek fizetni. A hátralékok és kamataik felhalmozódása növeli az anyagi terheket: előfordul, hogy nem jut elegendő forrás más alapvető szükségletek kielégítésére, súlyosabb esetben a hátralékos elveszíti a lakhatását. A hátralékok jelentős stressztényezőt jelentenek a családtagok számára. Az alacsonyabb társadalmi státuszú csoportoknál a munkabérből levont részletek miatt a legális munkavállalás kevésbé ésszerű, ami viszont a társadalombiztosítási jogosultságtól való megfosztottsággal jár együtt. További lehetséges következmény, hogy a gyermekeket munkavállalás miatti iskolaelhagyásra kényszerítheti az adósságteher.

A hitelezésben várható „felzárkózás”



A lakáspolitikának nem a lakáshitelezés ösztönzése lenne az egyetlen eszköze: az önkormányzati lakásállomány bővítése és fejlesztése, valamint a lakhatással kapcsolatos költségek megfizethető szinten tartása hatékonyabb beavatkozás lehetne. A politikai szándékokban ugyanakkor nem látunk változást: a Magyar Nemzeti Bank célul tűzte ki, hogy a háztartási hitelek GDP-hez viszonyított aránya 2030-ra 40%-ra, a lakáshiteleké pedig GDP-arányosan 30%-ra növekedjen.

A következőkben a lakosság eladósodottságát, ezen belül a lakással kapcsolatos adósságok (lakáshitelek és rezsihátralékok) alakulását mutatjuk be.

Az eladósodottság és a hátralékosság mértéke

A magyar háztartások vagyoni helyzetét bemutató legfrissebb elérhető információk szerint (Boldizsár et al. 2016) a háztartások 32,2%-ának van hitele. Ez megközelítőleg 1,4 millió háztartást jelent.

A háztartási hitelállomány jövedelmi ötödök szerinti és hitel típusa szerinti bontásának részletes bemutatásáért kattintson [ide](#).

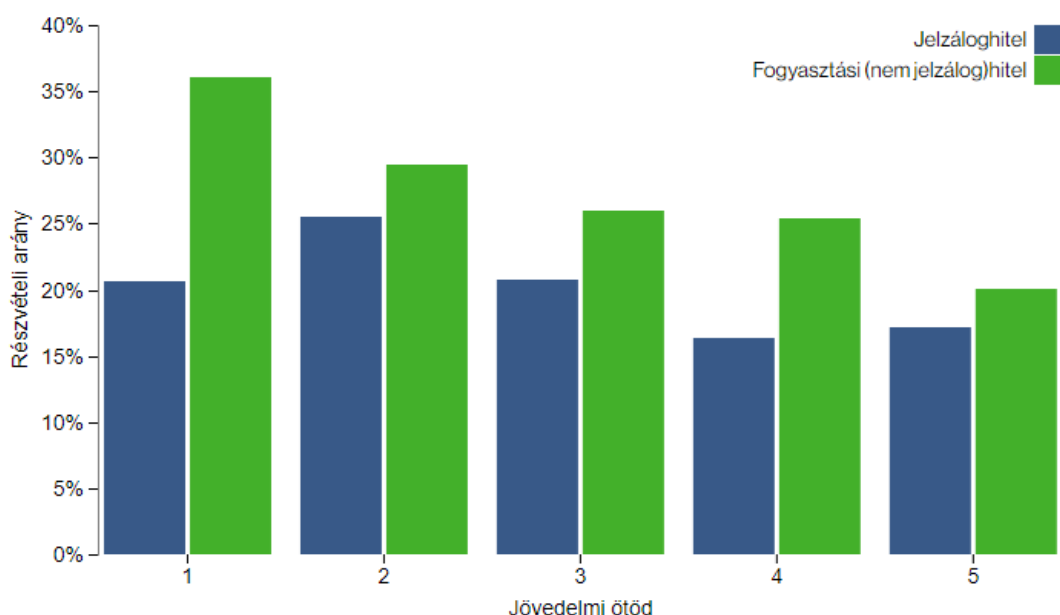
Az Európai Központi Bank háztartások pénzügyi helyzetéről több országban végzett felmérése szerint a magyar háztartások számára elsődleges szempont, hogy saját lakóingatlanral rendelkezzenek, így a jelzáloghiteleket 80%-ban fordították ingatlanvásárlásra vagy -felújításra. A fogyasztási hitelek a felmérés alapján legalább 80%-ban a

megélhetést, a tanulmányok biztosítását vagy a lakással kapcsolatos kiadásokat – tehát pillanatnyi pénzügyi problémák megoldását – szolgálta (Boldizsár et al. 2016).

A társadalom legszegényebb ötöde az összes háztartási hitelállomány 34%-át birtokolta 2014-ben. A csoporton belül minden ötödik háztartás rendelkezett jelzáloghitellel, ami átlagosnak számít. Ugyanakkor minden harmadik háztartásnak volt nem jelzálogalapú fogyasztási hitele, ami kiugróan magas a jobb vagyoni helyzetű csoportokhoz képest.

A jelzáloghiteleknel összetettebb a kép. Egyrészt ennél a hiteltípusnál a társadalom második legszegényebb ötödének háztartásaiban található arányaiban a legtöbb adós: itt minden negyedik háztartásnak volt jelzáloghitele. Másrészt a leggazdagabb 5, de különösen 1%-on belül a luxusingatlanok vásárlása miatt megugrik a hitelfelvétel aránya és összege. Így a leggazdagabb 1% rendelkezik a teljes hitelállomány 6%-ával.

A háztartások hitelállománya nettó vagyoni helyzet alapján



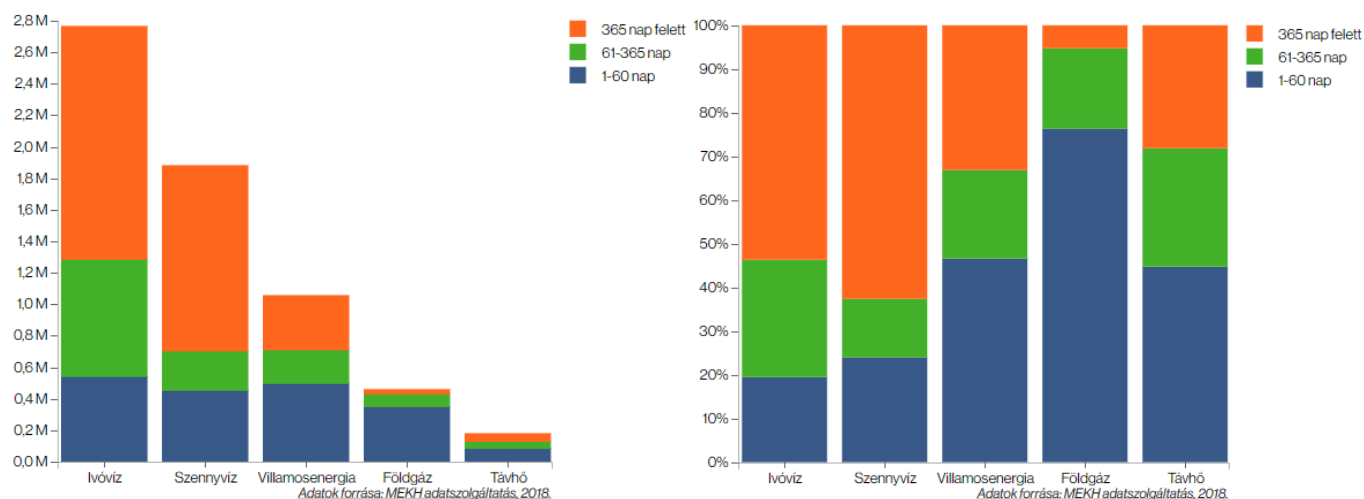
Adatok forrása: Boldizsár et al. 2016.

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.

A jelenleg rendelkezésre álló adatok alapján nehéz pontos képet alkotni a hátralékos családok számáról és helyzetéről. Az viszont egyértelmű, hogy a szegényebb családok esetében sokkal nagyobb probléma a hátralékoság, mint a módosabb családokban. A KSH 2015-ben végzett reprezentatív felméréseinek adatai alapján például a „háztartások 15 százalékának volt valamilyen (lakbér, hitel, közmű vagy közös költség) hátraléka. (...) A legszűkebb két jövedelmi csoportba tartozó családok 36 százalékának volt hátraléka (...), de magas a hátralékosok aránya a 3–7. jövedelmi tízedek körében is (átlagosan 13%), míg a legfelsőbb három tízedben 4 százalék. Érdekes, hogy még a legfelsőbb jövedelmi csoportokban is előfordul a lakással kapcsolatos költségek befizetésének csúszása” (Hegedüs, Somogyi 2018, 19).

Míg az Eurostat adatai szerint 2013-ban a népesség 13,9%-ának volt rezsitartozása (ez hozzávetőlegesen 569 000 háztartás), addig a Magyar Energetikai és Közmű-szabályozási Hivatal 2017-es adatai szerint 564 560 fogyasztónak volt elektromosenergia-szolgáltató felé tartozása, 107 728 fogyasztónak gázszolgáltató felé, míg 97 789-nek távhőszolgáltató felé. Az adatok csak szolgáltatók szerinti bontásban állnak rendelkezésre, így ha feltételezzük is, hogy egy fogyasztó megfeleltethető egy háztartásnak, nem tudjuk, hogy a háztartások átlagosan hány szolgáltató felé tartoznak és mekkora a háztartás összes rezsihátraléka.

Hátralékos fogyasztók a tartozás hossza szerint (2017. december 31.), fogyasztók száma és a hátralékos fogyasztók megoszlása



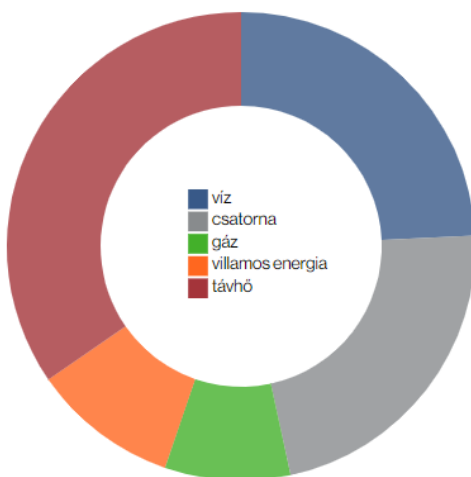
Azonban az megbecsülhető, hogy 2017-ben 565 000 és 764 000 közé esik a 60 napon túli tartozással rendelkező háztartások száma, azaz

■ nagyságrendileg a háztartások 13–19%-ának van 60 napon túl fennálló rezsitartozása.

Az egyes szolgáltatók felé tartozó fogyasztók számát torzítja, hogy az elmúlt években a szolgáltatók piacán történt felvásárlások miatt a hátralékok gyakran a korábbi szolgáltatónál maradtak, s ezek a fogyasztók nem jelennek meg a kimutatásokban.

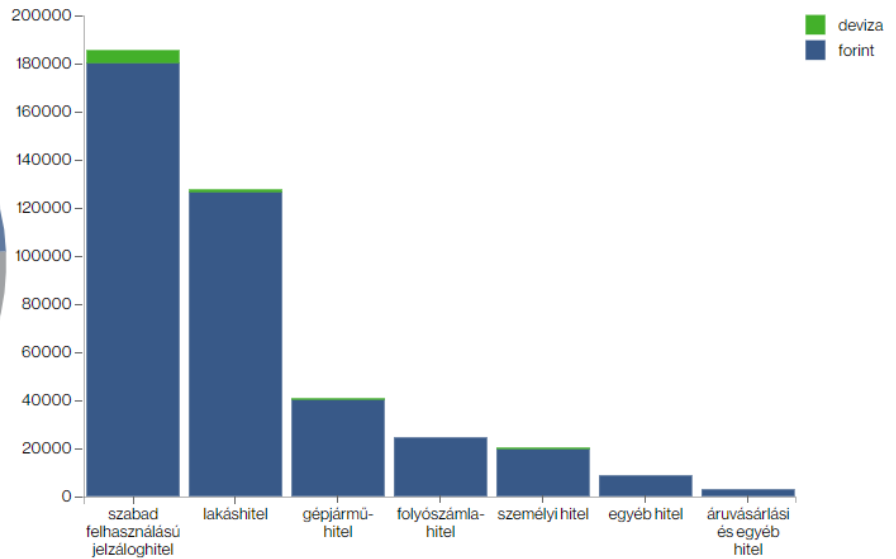
Az adós vagy hátralékos szempontjából az egyik legrosszabb következmény, ha végrehajtási eljárás indul a fizetési késedelmek miatt. Az Igazságügyi Minisztérium adatszolgáltatása szerint 2018 áprilisában 750 000 végrehajtási ügy zajlott 2 650 milliárd forint értékben (ez az éves GDP kb. 7%-a), melyből 228 000 ügyben vagyontalanság vagy behajthatatlanság miatt a végrehajtás szünetelt. 2018 első négy hónapjában 1564 lakóingatlant adtak el árverésen beköltözhető állapotban.

60 napon túli hátralékos lakossági fogyasztók hátraléka (millió Ft, 2017. december 31.)



Összes lakossági kintlevőség: 29964M Ft
Adatok forrása: MEKH adatszolgáltatás, 2018

90 napon túl késedelmes hitelek volumene (millió Ft, 2017. december)



Adatok forrása: MNB 2018b

Az Igazságügyi Minisztérium adatszolgáltatása szerint 2018. II. negyedévében összesen 1355 kilakoltatási eljárásra került sor – ez (a még a kilakoltatási moratóriumba beleeső áprilist és a hétvégéket is beleszámolva) napi 15 kilakoltatást jelent. Az önkormányzati bérlakásokból való kilakoltatások száma emelkedett az elmúlt években: míg a 2000-es évek elején évi 500 körül volt, 2015-re ez a szám kb. évi 1200-ra nőtt (Misetics 2017). Ezek a számok jól tükrözik a probléma kiterjedtségét és társadalmi súlyát. Közműtartozás esetén a tartozás mértékétől függően elsőként a hátralékos személy fizetéséből és vagyontárgyaiból próbálják behajtani a tartozást, nagymértékű tartozás esetén ingatlanárverésre is sor kerülhet. A nem jelzáloghitelek esetén a fokozatosság elvét kell szem előtt tartani a behajtás során, jelzáloghitel nemfizetése esetén pedig közvetlenül az ingatlan kerül végrehajtási eljárás alá.

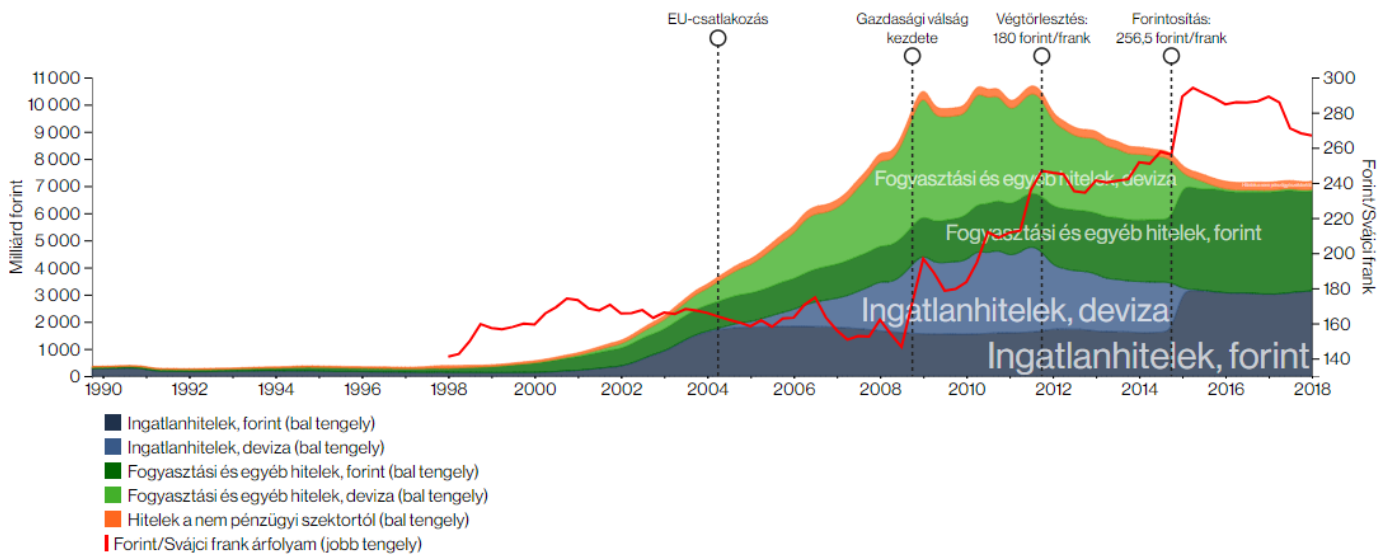
Összességében rendkívül bonyolult folyamat eredményeként lesz egy bérletidj- vagy rezsihátralékból kilakoltatás. Ezt a folyamatot az önkormányzati bérlakások esetében egy [itt elérhető](#) ábra mutatja be.

A háztartások eladósodásának történeti alakulása (1990–2017)

Banki hitelezés

A rendszerváltást követő szűk évtized gazdasági visszaesései, a kormányzati kiigazító csomagok és az ezt kísérő 20% feletti kamatszint következtében a kilencvenes évek végére a háztartások által felvett hitel állománya a GDP 5%-a alá süllyedt. A történelmi mélypontot követően 2000-től gyorsult fel a hitelkiáramlás, többek között az új lakások építését támogató konstrukciókkal 2001-től. Az elérhető hitelekhez a bankoknak elérhető forrásokra volt szükség, és ez a feltétel akkoriban Magyarországon bőségesen adott volt.

A háztartások eladósodottsága (milliárd Ft, 1989–2018)



Adatok forrása: MNB

A 2000-es években a világszinten csökkenő profitlehetőségekre válaszul a pénzügyi intézetek a náluk lévő növekvő pénzállományt minél szélesebb körben igyekeztek újabb társadalmi csoportokhoz hitelként kihelyezni. Ez az Egyesült Államokban a korábban nem hitelképesnek tekintett csoportok bevonásával járt, Európában pedig az EU-csatlakozás után a kelet-közép-európai piacokra való minél gyorsabb hitelkihelyezést jelentette – nagyrészt svájcifrank-alapú devizahitel formájában. Kelet-Közép-Európában ennek az lett a következménye, hogy a kormányok a lakhatási kérdést gyakorlatilag privatizálták a bankszektorra, miközben a mindenkori kormány az általa támogatni kívánt társadalmi csoportok ingatlanszerzését kedvezményes kamatozású hitelekkel ösztönözte.

A devizahitelezés már az EU-csatlakozás előtt jelen volt, de 2004-től gyors növekedésnek indult. Mind a hitelezői, mind a hitelfelvevői oldalon optimizmusra adott okot, hogy akkor még az euró öt éven belüli bevezetése volt napirenden és a forint folyamatosan erősödött. Három évvel a csatlakozás után a devizahitelek állománya meghaladta a forint hitelekét.

A háztartások teljes hitelállománya 2008 közepére elérte a GDP 30%-át, azaz tíz év alatt meghatszorozódott.

A sérülékeny rendszert pár hónap alatt a gazdasági válság söpörte el.

A pénzügyi válság első jelei 2007 nyarán jelentkeztek az Egyesült Államokban, de igazán globálissá a Lehman Brothers befektetési bank 2008. szeptemberi csődjével vált. Magyarországon a forint gyors leértékelődése az összes devizahitelesre hatalmas és váratlan terhet rakott, a lakásárak zuhanása a hitelből való kilépési lehetőséget gátolta, a korábban felvett hitelek nagysága pedig könnyen megsokszorozódhatott. A törlesztőrészek megugrása azért is jelentett hatalmas terhet a háztartásoknak, mert a gazdasági visszaesés következtében a bérek stagnáltak vagy csökkentek, és sokan veszítették el az állásukat. Fél éven belül a háztartások forintban számított teljes hitelállománya a GDP 30%-áról annak 40%-ára duzzadt. Az ezt követő három évben bár nem történt érdemi hitelkihelyezés, a folyamatos törlesztések mellett a gyengülő forint és a gyenge gazdasági teljesítmény miatt nem tudott a hitelállomány a GDP 35%-a alá csökkenni. A szegényebbek adósságcsapdába kerültek, sokan pedig nem tudták fenntartani középosztályi státuszukat. Mindennaposá vált a törlesztőrészek késedelme, a fizetéseképtelenség.

A devizahitelezés okozta csapdahelyzetet 2009 óta a mindenkori kormányok különböző intézkedésekkel próbálták kezelni. Ezekről összefoglalóan azt állapíthatjuk meg, hogy míg a tehetősebb hiteleseknek viszonylag jó megoldási lehetőségeket biztosítottak, addig a szegényebb hitelesek problémáit csak részlegesen kezelték (Hegedüs, Somogyi 2016, Jelinek, Gagy, Pósfai 2018). Például az egyik legtöbbet emlegetett beavatkozás, a 2011–2012 között alkalmazott végtörlesztés elsősorban az eleve tartalékokkal rendelkező vagy hitelképes adósoknak segített – azoknak, akiknek az igényeihez a legtöbb kormány a lakástámogatási rendszerét eleve igazította. A forint gyengülése 2012 után sem állt meg, a devizahitelesek növekvő hányada vált fizetéképtelenné. Mindez a teljes nemzetgazdaságot sérülékenyebbé tette és növelte a társadalmi feszültségeket. Végül a kormány 2015-ben lehetővé tette a devizahitelek forintosítását. Ezzel azonban a probléma nem oldódott meg: továbbra is a korábbi devizahitelesek tízezreinek van kritikus mértékű adóssága, forintban.

A lakáshitelezés változása 2009 óta

Az előbbi folyamat jellemezte szűkebben a lakáshiteleket is: a 2009-et követő években a háztartások folyamatos törlesztése mellett hiába esett vissza a lakáshitelezés, a devizahitelek nagy aránya és a forint folyamatos gyengülése miatt az összhitelállomány több éven át nem tudott érdemben csökkenni. A 2011 szeptemberében bejelentett végtörlesztés nyitott először teret a hitelállomány leépítésének. A 2012 februárjában befejeződő törlesztőhullám végeredményeként kb. 170 ezer devizahitel-szerződést végtörlesztettek 1 350 milliárd forint értékben. Az árfolyamváltozás hatását kiszűrve a végtörlesztés 23,3%-kal csökkentette a hazai devizajelzáloghitel-állományt. A végtörlesztők döntő többsége a késedelem nélküli adósok közé tartozott, tehát azok közé, akiknek nem voltak súlyos nehézségeik a törlesztőrészek fizetésével.

A végtörlesztéssel párhuzamosan 2011–2012 fordulóján a késedelmes hitelek állománya 2009 óta másodjára kúszott fel 1 000 milliárd forint közelébe. Ez az összeg azonban nem tartalmazza azon, egy éven túli késedelmesek adatait, akiknek a tartozását a hitelintézet nehezen behajthatónak tekintette. Ilyen esetekben a bank vagy nem teljesített hitelként könyvelte el (azaz leírta), vagy pedig követeléskezelő cégeknek értékesítette a tartozást. „Leírás” vagy eladás esetében ezek az adósok eltűnnek a nem teljesítő hitelek statisztikájából, további sorsukról nincs információnk. Erről a hitelállományról tudjuk, hogy jelentős mértékű volt:

■ a végtörlesztés fél éve alatt 250 milliárd forint adósságállományt írtak le a bankok, 2009 és 2011 között nettó 175 milliárd forint hitelt adtak el követeléskezelőknek.

Az adósok szempontjából ezek az intézkedések könnyebbséget nem jelentenek, hiszen (általában) változatlan körülmények mellett kell törleszteniük, a követeléskezelőknek való eladás esetében csupán megváltozik, hogy milyen intézménynek tartoznak – a lakossági eladósodottság problémája tehát továbbra is fennáll. Az alábbi ábrán láthatjuk, hogy a statisztikai szempontból „láthatatlanná váló”, ugyanakkor nem megoldott helyzetű adósok nagyságrendileg mennyien voltak az egyes időszakokban.

A fennálló tartozás forintban kifejezett nagyságáról állnak csak rendelkezésre adatok; arról nem, hogy ez összesen hány háztartást érint. Az MNB felmérése szerint 2014 végén 140 000 adósnak volt 90 napon túl nem teljesítő hitele (Dancsik et al. 2015). A hitelüket törleszteni nem tudó háztartások száma nagyságrendileg azóta sem változott, úgyhogy nagyjából ezt a háztartásszámot képzelhetjük a nem teljesítő hitelállomány mögé.

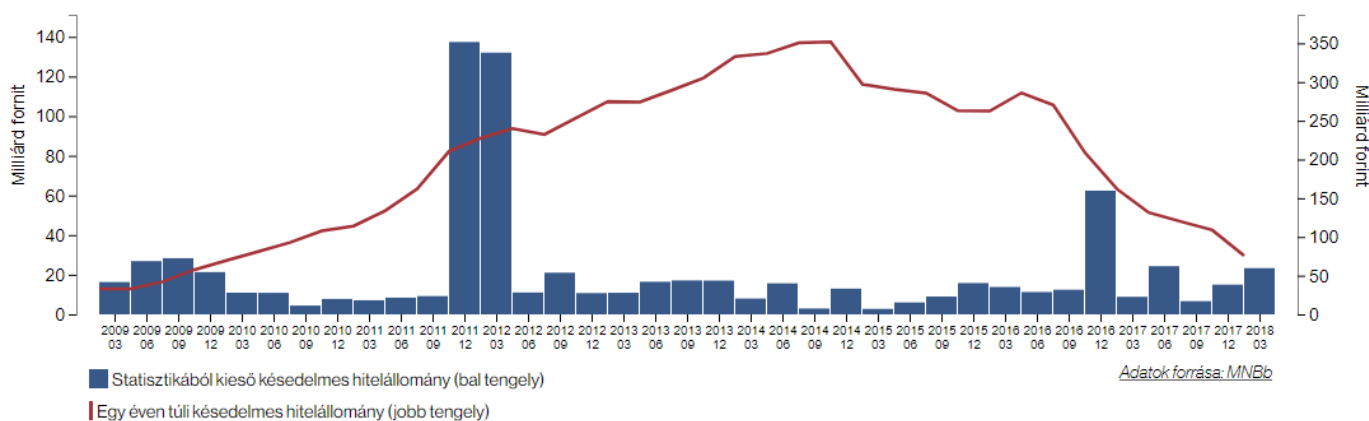
■ Az ábra az egy éven túli késedelmes lakáshitel-állományt mutatja be (piros vonalgrafikonnal jelölve). Ugyanakkor ez az adat csak azon adósok hiteleit tartalmazza, amelyeket a bank nem írt le vagy nem adott át követeléskezelőnek. Utóbbi adósok sorsáról nincs elérhető statisztika, de az az egy éven túli késedelmes hitelállományt bőven meghaladó állományt jelent. Az elérhető adatok csak a hivatalos statisztikából való

kikerülés állományáról tájékoztatnak (kék színnel jelölve). Azt nem tudjuk, hogy ez az állomány a forintgyengülés miatt növekedett-e, az állományból mennyit törlesztettek, vagy hogy az adósok hány százalékának árverezték el a házákat.

A hitelek leírása és a követeléskezelőknek való átadás tehát látszólag jelentősen mérsékelte az egy éven túli késedelmes hitelállományt. A pénzügyintézetek végtörlesztéssel összekötött mérlegtisztításánál volt ez a leglátványosabb. Fél év alatt ugyanis csak úgy tudott 269,4 milliárd forint „kiesni a statisztikából”, ha az összeg a 2011 szeptemberében látott 162,0 milliárd forint jelentős részét, valamint a rá következő hónapok további adósait is tartalmazta. Azaz a 2012. márciusi 227,6 milliárd forint hitelállomány vélhetőleg frissen került be az éven túli késedelmek közé.

A folyamatosan „javuló” éven túli késedelmes állomány a leírások és a követeléskezelőknek való átadás ellenére is jelentős súlyt képvisel a háztartások összes lakáshiteléhez képest (2011 végén 7%, 2014 végén 14%, az elmúlt időszakban az arány jelentősen csökkenni kezdett).

A lakossági éven túli késedelmes hitelállomány alakulása (2009–2018, negyedéves adatok)



A végtörlesztést követően 2012 tavaszán a kormány meghirdette az árfolyamgátat. Ekkor a végtörlesztéssel azonos szinten rögzített árfolyamra lehetett átváltani a törlesztőrészeket a következő öt évre. Ez a lehetőség kibővítette a kevésbé kiszolgáltatatott helyzetű adósok körét, azonban ebből az intézkedésből is kimaradtak azok, akiknek 90 napon túli késedelmük volt. Márpedig ezen adósok köre rohamosan növekedett. Az árfolyamgát meghirdetésekor 380 milliárd forintnyi hitelállományhoz tartozott 90 napon túli késedelem, és ez az állomány 2014 végére 460 milliárd forintra duzzadt. A fentiekén túl a végtörlesztés óta nettó további 115 milliárd forintnyi hitelt adtak el követeléskezelőknek, a hitelintézetek pedig további 30 milliárdot írtak le.

Végül 2014 végén jelentette be a kormány, hogy lehetővé teszi a devizahitelek forintosítását. Az intézkedés időzítése utólag megfelelőnek bizonyult, mert pár hónappal később a forint egy negyedév alatt 13%-kal gyengült és azóta sem erősödött vissza a forintosítás időpontjának árfolyamszintjére. A forintosítással párhuzamosan sokan előtörlesztettek, így ez valamelyest tovább csökkentette az állományt.

Úgy tűnik, hogy a kormány lezártnak tekinti a devizahiteles történetet és a következő évek gazdasági növekedését részben a háztartási hitelezés bővítésével szeretné elősegíteni. Ismételten a régi lakáspolitikai eszköztár jelenik meg: 2015. július óta a korábbi szocpolhoz nagyon hasonló családi otthonteremtési kedvezmény (CSOK) pörgeti fel a piacot, amelyhez nagyrészt lakáshitelt is fel szoktak venni az igénylők (Pósfai 2018). Részben ennek köszönhető,

hogy a lakáshitelek piacán trendforduló történt 2016 közepén: az újonnan folyósított hitelek állománya a válság óta először haladta meg a hitelintézeteknek törlesztett hitelek állományát.

A kormányzati lakáspolitikát ismételten a középosztályt támogatja, akik számára a kedvezményes lakáshitel megfelelő eszköz lehet. Főleg, hogy a múltbeli válságrendezés tapasztalatai alapján egy esetleges válság kitörésekor ők lesznek az először kimentett adósok. Ugyanakkor, ahogy a legszegényebbek az elérhető statisztikákból is kimaradnak (2009-től 2018 tavaszáig nettó 775 milliárd forintnyi hitelállományt írtak le vagy adtak el követeléskezelőknek), úgy a lakáspolitikát is átnéz felettük.

A rezsihátralékok

- **Az energia árának változása**

A közműszámlákkal kapcsolatos hátralékok a rendszerváltás után váltak meghatározó problémává. A rendszerváltást megelőzően, 1960 és 1970 között a lakossági energia ára gyakorlatilag nem változott, majd a nyolcvanas években fokozatos, lassú emelkedés következett. A rendszerváltást követően drasztikus mértékben növekedtek az árak: 1990 és 1994 között a háztartási energia ára 3,5-szeresére nőtt, miközben 1989 és 1995 között a reáljövedelmek 14%-kal csökkentek (Marton 2012, 506.). A következő négy évben háromszoros emelkedés következett be az energia lakossági árában. Ezt követően jóval kisebb mértékben, de tovább nőttek az energiaárak. 2010 és 2012 között 12%-os növekedés után a rezsicsökkentés hatására 21%-kal csökkent, majd stagnált a háztartási energia ára. Összességében 1990 és 2017 között az energia fogyasztói ára 29-szeresére nőtt, míg az átlagos fogyasztóiár-emelkedés csak 12-szeres volt ugyanebben az időszakban, a nominálkeresetek pedig 17-szeresükre emelkedtek (KSH 2018a, 2018b).

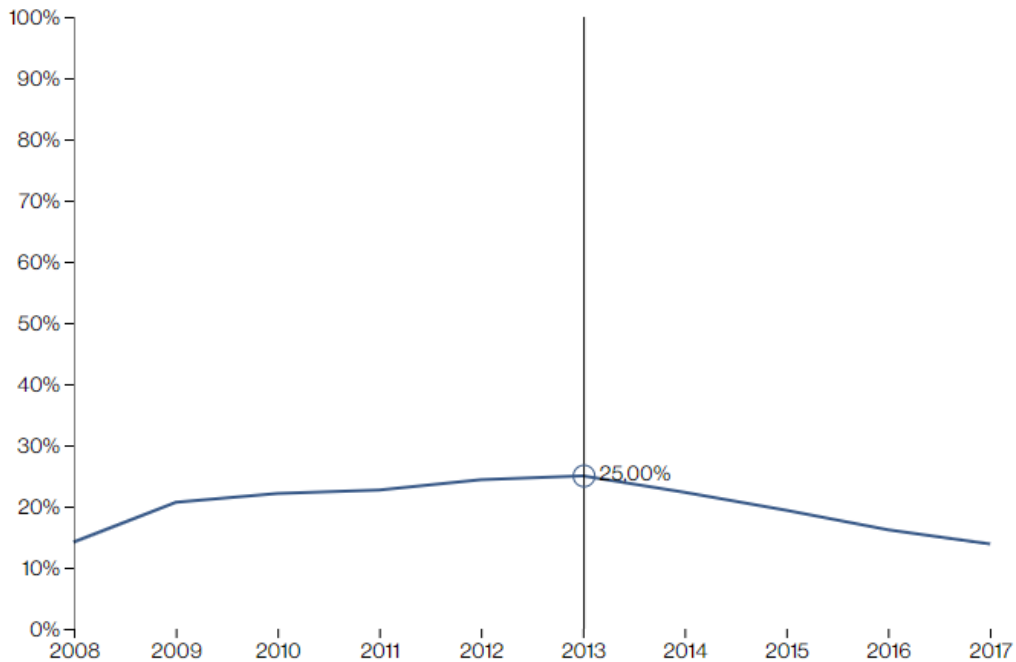
- **A hátralékosok számának alakulása**

Az 1990-es évek elején a drasztikus áremelkedés, a hirtelen megjelenő tömeges munkanélküliség, illetve a reálbérek csökkenése miatt a háztartások számára egyre nagyobb terhet jelentett a lakhatás költsége, és egyre nagyobb arányban váltak a háztartások rezsihátralékosokká.

2003-ban nagyságrendileg „500 ezer háztartás rendelkezett a lakhatás biztonságát veszélyeztető hátralékkal” (Hegedüs 2006, 75.). 2003 és 2009 között a hátralékos fogyasztók aránya 7%-ról 13%-ra nőtt, és míg 2003-ban 14,8% volt az egy éven túli tartozással bírók aránya, addig 2009-re már a tartozással rendelkezők ötödének volt 12 hónapon túli hátraléka. Az egy adósra jutó hátralék összege is duplájára, 18 404 forintról 38 370 forintra nőtt (Herpai 2010, 31.).

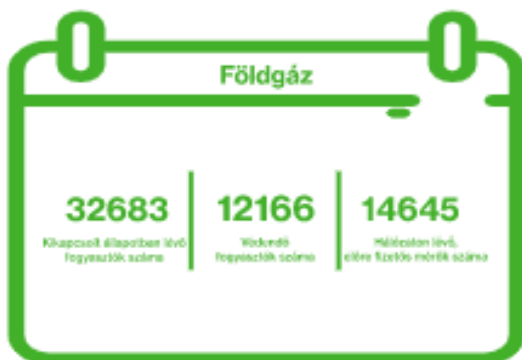
Ahogy az az ábrán látható, 2008-ban, a válság kirobbanásának idején a népesség hetede rendelkezett rezsihátralékkal. Ez az arány a válság hatására emelkedni kezdett, 2013-ban a népesség negyedének volt közműdíjjal kapcsolatos hátraléka, majd fokozatosan csökkenve érte el a válság előtti szintet 2017-re. A hátralékok emelkedése összefüggésben állhat a lakáshitelek törlesztésének nehézségével.

Közműhálóval rendelkező háztartások aránya (% , 2008–2017)



Adatok forrása: Eurostat 2018

Ha egy fogyasztónak problémája adódik a közműdíjak fizetésével, akkor a szolgáltató kezdeményezheti a szolgáltatás kikapcsolását, amennyiben a tartozás időtartama meghaladja a hatvan napot. Az alábbi ábrán látható, hogy 98 272 fogyasztó esetében kapcsolták ki a szolgáltatást tartozás miatt, illetve a fogyasztó kérésére (MEKH 2018). A vízközmű-törvény szerint a vízszolgáltatás csak akkor zárható el tartozás esetén, ha 150 méteren belül van vízvételi lehetőség; egyéb esetben csak szűkíthető. Fontos kiemelni, hogy a távhőszolgáltatás kikapcsolása technikailag nehezen kivitelezhető a fűtési rendszer szerkezete miatt.



- **Intézkedések a hátralékos háztartások helyzetének rendezésére**

A probléma kiterjedtségéhez képest a rendszerváltás után csak néhány olyan intézkedés történt, amely – közvetlenül vagy közvetve – érdemben foglalkozott a közműhátralékosok helyzetével.

A hátralékos fogyasztókat védő közvetlen eszközök közül az egyik a kikapcsolás elkerülése érdekében kérhető részletfizetés, amelynek azonban szigorúak a feltételei. 2007 óta létezik a védendő fogyasztó státusza a víz-, gáz- és villamosenergia-fogyasztók körében. A védendő fogyasztói státuszra azok jogosultak, akik bizonyos segélyben részesülnek, hivatásos nevelőszülők, a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. bérlői, valamint azok, akik fogyatékosági támogatásban vagy vakok személyi járadékában részesülnek. A védendő fogyasztók részletfizetésre, fizetési haladéokra és előre fizetős fogyasztásmérő használatára jogosultak. Ez utóbbi a gáz- és az áramszolgáltatás esetén kérhető, és a feltöltős mobiltelefonokhoz hasonló elven működik: az előre befizetett összeg erejéig lehet fogyasztani. Nemfizetés miatt kikapcsolt szolgáltatás visszakapcsolásakor bizonyos esetekben kötelező az előre fizetős mérőóra felszerelése. Előre fizetős mérőórát védendő fogyasztói státusztól függetlenül is lehet kérvényezni a szolgáltatótól elektromosáram- és gázszolgáltatás esetén, ám ekkor a mérőóra felszerelési költsége a fogyasztót terheli. 2017-ben mintegy 110 000 előre fizetős mérőóra üzemelt Magyarországon.

A hátralékok kezelésének egyik legfontosabb közvetett eszköze a kifejezetten szegénységben élőket célzó lakásfenntartási támogatás volt, amelyet 1993-ban vezettek be mint önkormányzati hatáskörbe tartozó támogatási formát, majd 2004-ben 90%-ban központi finanszírozású és központilag szabályozott támogatássá tették, végül 2015-ben eltörölték (a részletekről lásd a lakhatási célú költségvetési kiadásokról szóló fejezetet). Bár az önkormányzatok települési támogatás címen saját hatáskörben folyósíthatnak ehhez hasonló célzott támogatást, ezek összege rendkívül alacsony és önkormányzatonként változó módon és mértékben elérhető (Kováts 2015). 2003 és 2015 között létezett központi adósságkezelési szolgáltatás és támogatás, melyet a 40 000 főnél nagyobb településeken volt kötelező nyújtani. 2015 óta ezt a szolgáltatást is csak néhány település nyújtja saját hatáskörben.

A legismertebb közvetlen eszköz a 2003-ban bevezetett gázártámogatási (később távhőtámogatással kiegészített) rendszer volt, amely 2007-ig alanyi jogon, 2008-tól szociális alapon járt a fogyasztóknak. Bár 2008-ban még 1,8 millió háztartás részesült ebből a támogatásból, a célzása nem volt megfelelő, hiszen például a lakásfenntartási támogatáshoz képest a leginkább rászorulóknak kisebb súllyal részesültek belőle (Fülöp 2009, Hegedüs et al. 2008, 5.). A támogatást 2011-ben kivezették, hiszen egyrészt óriási terhet rótt a központi költségvetésre, másrészt a támogatás bőkezűsége ellenére is 2003 és 2009 között jelentősen, 2,2%-ról 14,3%-ra nőtt a lakossági gázfogyasztók körében a hátralékosok aránya (Herpai 2010, 31.).

A 2013-ban bevezetett rezsicsökkentés minden lakossági fogyasztó számára csökkentette az energiaárakat, ám az eszköz jellegéből fakadóan a magasabb fogyasztású, tehetősebb rétegek számára nagyobb megtakarítást jelent, mint a szegényebb háztartásoknak (erről lásd az energiaszegénységről szóló fejezetet). Emellett a rezsicsökkentés nem ösztönzi az erőforrásokkal való takarékoskosságot, visszavetheti az energiahatékonysági beruházásokat, továbbá jelentős terheket ró a részben önkormányzati tulajdonú közműcégekre (Zsidai 2013). A közműcégek veszteségei révén közvetve kevesebb forrás juthat az infrastruktúra-fejlesztésre vagy az energiatermelés hatékonyabbá tételére.

A védendő fogyasztók és az előre fizetős mérőórák száma alapján több mint 150 000 fogyasztó részesül valamilyen szintű védelemben a szolgáltatás kikapcsolásával szemben, és a rezsicsökkentés révén hatóságilag szabályozott energiaárak miatt a lakosság jelenleg nincs kitéve az energiaárak váratlan növekedésének. A majdnem százezernyi kikapcsolt fogyasztónak, illetve a több mint ötszáz ezer 60 napon túli hátralékkal rendelkező fogyasztónak további

beavatkozásra volna szüksége a tartozások csökkentése érdekében. Azonban a települési támogatás keretében nyújtott lakásfenntartási támogatás alacsony szintje, illetve a rendkívül kevés településen elérhető önkormányzati vagy civil adósságkezelési támogatás miatt a hátralekös háztartások jelentős része nem kap érdemben segítséget.

Adósságcsapda és mélyszegénység

A Budapeستől 40 kilométerre található Bag cigánytelepén élők mélyszegénységben és kirekesztettségben élik mindennapjaikat. A Bagázs Egyesület a közösségfejlesztés és az egyéni felelősségvállalás erősítésén keresztül igyekszik az itt élők helyzetén változtatni. Munkájuk során világossá vált, hogy a bagi telepen élő mintegy hetven család egyik legjelentősebb problémája az adósságcsapda. A bagi telep példáján keresztül mutatjuk be, hogy az eladósodás hogyan sújtja különösen erősen a mélyszegénységben élőket, és ez hogyan válik tovagyrúzó, az élet más területeit is megbénító problémává.

A telepen élő családok körében végzett felmérés alapján a megkérdezettek majdnem felének van tartozása, egyes családok több szolgáltató felé is tartoznak. A telepiek összes tartozása az évek során 183 millió forintnyira duzzadt (Albert 2018). A tartozások főként közműhátralékokból, azok kamataiból és kapcsolódó büntetésekből, folyószámlahitelekből, illetve a könnyen igényelhető, de magas kamatokkal és egyéb költségekkel járó gyorskölcsönökből tevődnek össze (Albert 2018). A tartozások felhalmozásának egyik oka, hogy a rendkívül alacsony jövedelmekből nehéz a „hónap végéig” megélni, így sakkozni kell a számlák befizetésével, félretenni is nehéz, s a nehezebb pénzügyi helyzeteket csak kölcsönökkel lehetséges áthidalni. A telepen élő háztartások pedig jellemzően rosszabb feltételű kölcsönökhöz jutnak hozzá a bejelentett, rendszeres, magasabb fizetéssel járó munkát végzőkhöz képest.

A jelentős, nem vagy nem megfelelő ütemben törlesztett közmű- és banki tartozások többrétű problémát okoznak. E problémák egyike az, hogy a tartozások kamatoznak, így tovább nő az összegük. A jelentős közüzemi hátralékok akár 60 nap múlva a szolgáltatások kikapcsolásához vezethetnek. Az áramszolgáltatás esetében a visszakapcsolás feltétele a teljes tartozás rendezése, a visszakapcsolási díj megfizetése, valamint az, hogy a fogyasztó kiismerje magát az ügyintézés menetében. Ha a tartozás törlesztése reménytelen, akkor ez akár illegális áramvételezéshez vezethet, ám ez az életveszélyesség mellett a büntetések révén a háztartás további tartozását vagy egy családtag börtönbüntetését vonhatja maga után. A tartozások bizonyos szint felett végrehajtási szakaszba érhetnek, melyet a ház elárverezése követhet. A telepen 2012-ben 38 házra volt bejegyezve végrehajtás, akár több szolgáltató felé felhalmozott tartozás miatt. Ezek a végrehajtások bár gyakran eljutnak az árverésig, vételi ajánlat kis eséllyel érkezik. A Bagázs jogklinikája szerint „azonban nagyon is reális a veszélye annak, hogy a mai magyar közhangulatban egy politikailag a „rendcsinálás” mellett elkötelezett önkormányzat felvásárolja az árverés alatt álló ingatlanokat, és választ, hogy tulajdonosként szociális bérlakást ad vissza a lakóknak, vagy eldózerolja a nem kívánatos elemeket” (Both, Kovács 2015, 133.). Emellett a tartozások letilthatók a legális jövedelemből, így akinek tartozása van és visszatérne a legális munkaerőpiacra, azzal szembeül, hogy az egyébként is várhatóan alacsony fizetésének felét nem kapja kézhez a letiltások miatt, így a legális munkavállalás nem lesz vonzó alternatíva számára.

Összességében úgy látjuk, hogy a háztartási eladósodottság és hátralekosság a magyarországi lakásszegénység központi eleme. Sokan azért kényszerülnek hitel felvételére, hogy lakhatásukat biztosítani tudják, vagy valamilyen váratlan vagy nagyobb kiadást (amely gyakran szintén lakhatáshoz kapcsolódik) ki tudjanak fizetni. Az alacsonyabb jövedelmű háztartásoknak nagyobb arányban van hitele (különösen pedig drágább, rosszabb feltételekkel folyósított fogyasztási hitele), mint a gazdagabb háztartásoknak. Ilyen módon a hitel a magyar társadalomban elsősorban nem a vagyonszerzést hatékonyan és alacsony kockázattal támogató eszköz, hanem az egyéb

lehetőségek hiányában igénybe vett utolsó lehetőség, ami viszont – különösen a legszegényebb háztartások esetében – könnyen adósságspirálhoz vezet.

A rezsiköltségek kifizetésének nehézsége közel minden ötödik magyar háztartást érint. 13–19% közötti a valamilyen közműdíjak befizetésével 60 napon túl késedelmes fogyasztók aránya, a legelső két jövedelmi tizedben pedig a háztartások több mint harmadának van hátraléka. Ez összefügg azzal is, hogy nagyon rossz a magyar lakásállomány energiahatékonysága (ami szintén inkább a szegény háztartásokat sújtja).

Az adósság és hátralékok felhalmozásának hullámai összefüggenek a tágabb gazdasági hullámokkal. Amíg nincs célzott és rendszerszerű megoldási javaslat a hátralékosság kezelésére, stabilabb megélhetési és lakhatási lehetőségek biztosítására, addig a rosszabb gazdasági időszakokban mindig mélyülni fog az adósságokkal kapcsolatos probléma, ami fokozottan sújtja a szegénységben élő háztartásokat.

Javaslatok

- Számos hazai és nemzetközi jó példa létezik a nagymértékű közműhátralékok felhalmozódásának, illetve a szolgáltatások kikapcsolásának megakadályozására. A Magyarországon adósságkezelési szolgáltatást nyújtó civil szervezetekre jó példa a budapesti rászoruló, hátralékos családoknak évi 200 millió forint nagyságrendben támogatást adó Hálózat Alapítvány vagy a Máltai Szeretetszolgálat által működtetett Hitele-S program, melyek az adósságspirálba kerülő családok helyzetének rendezését segítik adósságkezelési tanácsadással. A Bagázs Egyesület pedig két szegénytelepen indított adósságkezelési programot, melynek példáján az adósságcsapda és mélyszegénység kapcsolatát mutatta be a keretes írás.
- A közműcégek a fogyasztókkal való megfelelő kommunikáció révén, akár felszólító levelek, ügyintézésrel kapcsolatos információk szövegezésével, akár a probléma felmerülésekor való közvetlen megkereséssel sokat tehetnek az adósságok halmozásának elkerülése érdekében. Az Egyesült Királyságban az energiaszolgáltató cégek (törvényi kötelezettségüknek eleget téve) alacsony jövedelmű és hátrányos helyzetű háztartások lakásait teszik energiahatékonyabbá (akár szigeteléssel, akár a fűtés és a melegvíz-előállító rendszerek korszerűsítésével), így megfizethetőbbé válnak az energiaköltségek. A szociális és egészségügyi ellátás, illetve az energiaszolgáltatók közötti hatékony kommunikációval, jelző- és beavatkozási rendszerek működtetésével (pl. adósságkezelés, energiahatékonysági beavatkozások, tanácsadás) megelőzhető lenne, hogy a tartozások felhalmozódjanak. Így megoldást lehetne találni, mielőtt a folyamat eljut oda, hogy kikapcsolják a szolgáltatást, és emiatt hideg otthonban kelljen laknia időseknek vagy gyerekeknek, esetleg kórházi kezelés után egészségtelen otthonba kelljen hazatérnie a betegeknek.
- A lakáshitelezésből adódó adósság felhalmozódását elsősorban azzal lehetne megelőzni, ha az alacsonyabb jövedelmű háztartások számára a tulajdonszerzésen kívül más utak is nyitva állnának lakhatásuk hosszú távon, biztos módon való biztosítására. Ha ezek a háztartások hitelek felvétele helyett alacsony bérleti díjú, kiszámíthatóan elérhető bérlakásban élhetnének és megélhetésük nem függene annyira hajszálon, hogy egy-egy váratlan kiadás miatt kölcsönt kelljen felvenniük, akkor a háztartási hitelezés ártalmas következményei sokkal kevésbé érvényesülnének.

Források

2011. évi CCIX. törvény a víziközmű-szolgáltatásról.

A Város Mindenkié (2018): Kilakoltatás-ellenes kisokos.

Albert Ákos (2018) 300 év robotolással sem tudnák visszafizetni az adósságaikat Magyarország legszegényebbjéi. 444.hu, január 15.

Átol Dorottya, Bozsik Barbara, Kováts Bence, Kőszeghy Lea (2017): Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2016. Habitat for Humanity Magyarország, Budapest.

Bagázs Egyesület (2017): Alap kutatás, Bag.

Boldizsár Anna, Kékesi Zsuzsa, Kóczyán Balázs, Sisak Balázs (2016): A magyar háztartások vagyoni helyzete a HFCS felmérés alapján. Hitelintézeti Szemle, 15 (4), 115–150.

Both Emőke, Kovács Krisztina (2015): Jagon kívül – az integráció ára. Fundamentum, 19 (1), 129–134.

Dancsik Bálint, Fábíán Gergely, Fellner Zita, Horváth Gábor, Lang Péter, Nagy Gábor, Oláh Zsolt, Winkler Sándor (2015): Comprehensive analysis of the nonperforming household mortgage portfolio using micro-level data. MNB Occasional Papers Special Issue.

ECB (2018): Household Finance and Consumption Network. European Central Bank, Frankfurt.

Eurostat (2018): Arrears on utility bills –EU-SILC survey. Eurostat, Luxembourg.

Fülöp Orsolya (2009): Ösztönzött pazarlás – Lakossági energiaárak állami támogatása 2003–2009. (Második, átdolgozott kiadás.) Energia Klub, Budapest.

Hegedüs József (2006): Lakáspolitikai és a lakás piac – a közpolitika korlátai. Esély, (5), 65–100.

Hegedüs József, Somogyi Eszter (2016): Moving from an Authoritarian State System to an Authoritarian Market System: Housing Finance Milestones in Hungary between 1979 and 2014. In: Lunde, J., Whitehead, C. (eds.): Milestones in European Housing Finance. Wiley-Blackwell, Oxford, 201–218.

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

Hegedüs József, Somogyi Eszter, Teller Nóra (2008): Reformjavaslatok egy korszerű szociális lakáspolitikai kialakítására. Városkutatás Kft., Budapest.

Herpai Attila (2010): A lakossági díjhátralékok alakulása egy felmérés tükrében. Esély, (6), 22–40.

Jelinek, Csaba, Gagy, Ágnes, Pósfai, Zsuzsanna (2018): Financialization and right-wing nationalist politics in Hungary – a case through housing. In: Braun, Boris, Dannenberg, Peter, Fuchs, Martina, Revilla Diez, Javier (eds.) Fifth Global Conference on Economic Geography 2018. Book of Abstracts. University of Cologne, Cologne, 40.

Kováts Bence (2015): Rezsitámogatás-csökkentés. Az új lakásfenntartási célú települési támogatások vizsgálata 31 önkormányzat példáján. Esély, (6), 29–60.

KSH (2018a): Reáljövedelem – reálbérindex. Központi Statisztikai Hivatal, Budapest.

KSH (2018b): Fogyasztóiár-indexek (1960–). Központi Statisztikai Hivatal, Budapest.

Marton Ádám (2012): Infláció, fogyasztói árak Magyarországon a második világháború után II. (1968–2011). Statisztikai Szemle, 90 (6), 489–520.

Misetics Bálint (2017): Lakáspolitikai és hajléktalanság. In: Ferge Zsuzsa (szerk.): Magyar társadalom- és szociálpolitika, 1990–2015. Osiris Kiadó, Budapest, 338–363.

MNB (2018a): A háztartások részletes, negyedéves pénzügyi számlái. Magyar Nemzeti Bank, Budapest.

MNB (2018b): A háztartási szektor részére nyújtott hitelállomány összetétele. Magyar Nemzeti Bank, Budapest.

OFGEM: About the ECO scheme

Nagy Márton (2018): Új konvergencia – kétszer nagyobb hitelpenetráció a következő évtized végére. Előadás a Portfolio.hu „Hitelezés 2018” konferenciáján, április 18.

Portfolio.hu (2018): Hitelkatasztrófa Magyarországon: 50 ezer elbukott lakás, többszázézes tömeg a BAR-listán. portfolio.hu, szeptember 9.

Pósfai Zsuzsanna (2018): Reproducing uneven development on the Hungarian housing market. Doktori értekezés, Szegedi Tudományegyetem, Földtudományok Doktori Iskola.

Völner Pál (2018): Válasz Szabó Tímea képviselő asszony K/20386. számú írásbeli kérdésére. Igazságügyi Minisztérium, Budapest, május 17.

Völner Pál (2018): Válasz Dr. Oláh Lajos képviselő úr K/989. számú írásbeli kérdésére. Igazságügyi Minisztérium, Budapest, augusztus 17.

Zsidai Péter (2013): Hogyan fekteti meg a fővárosi közműcégeket a rezsicsökkentés? – Buzogjanak a ceyloni források! Magyar Narancs, október 24.

A lakhatási szegénység területi folyamatai

Czifrusz Márton¹¹, Pósfai István¹², Pósfai Zsuzsanna¹³

Helyzetkép

A lakáshoz jutás és a lakáspiac területi különbségeit sokszor adottságnak tekintik, amely az országon belüli jelentős jövedelmi és vagyoni különbségeket pusztán leköveti vagy tükrözi. Gyakori vélekedés például, hogy a lakásárak területi különbségeivel nincs probléma, hiszen a gazdagabb településeken magasabbak az árak, viszont ott az emberek többet is keresnek. Ez a megközelítés sok szempontból elfedi, hogy a területi különbségek sokféleképpen befolyásolják a háztartások lakhatási helyzetét. Példa lehet erre a munkahelyekhez és a szolgáltatásokhoz való hozzáférés nehézsége. Kisebb, rossz közlekedési kapcsolatokkal rendelkező településeken sokszor rendkívül nehéz alapvető szolgáltatásokhoz (akár bolthoz) hozzáférni és munkalehetőségek sem nagyon vannak. Ha egy háztartás bármilyen okból egy ilyen településre „beszorul”, akkor olyan ördögi körbe kerülhet, amelyben különböző (munkaerőpiaci, lakhatási stb.) hátrányai egymást erősítik. Az ország egyes részei közötti szakadékok egyre mélyülnek, és erre a lakáspiac működése ráerősít.

Képzeljünk el egy elszigetelt faluban élő háztartást, amelynek van egy saját, rossz minőségű és drágán fenntartható háza! A ház becsült értéke sem több 1-2 millió forintnál – és még annyiért sincs, aki megvenné. A településen nincs rendszeres munkalehetőség, a legközelebbi városba ingázni szinte lehetetlen, mert a buszjáratok túl ritkák. Mindeközben egy saját lakásban élő városi háztartás (például egy jobb helyzetű megyeszékhelyen) aránylag keveset költ lakása fenntartására (a városi lakásfenntartási költségek alacsonyabbak, erről lásd a megfizethetőségről szóló fejezetet), az ingatlan értéke az elmúlt években folyamatosan nőtt (ami lehetővé teszi a jobb helyre vagy jobb minőségű lakásba való költözést). Ezen kívül a háztartástagok munkalehetőségei nagy valószínűséggel javultak, nagyobb valószínűséggel hitelképesek. Vagyis a két háztartás között nyílik az olló vagyoni szempontból és a mobilitási lehetőségek szempontjából is.

Ideális esetben az állami politikák feladata lehetne, hogy megakadályozzák ennek az ollónak a túl nagyra nyílását. Azonban a rosszabb helyzetben lévő térségekbe történő beruházások (akár állami, akár az állam által serkentett piaci beruházások) szempontjából hatalmas történelmi egyenlőtlenségek vannak a magyar településszerkezetben: a kisebb települések mindig sokkal rosszabb helyzetben voltak. Ráadásul a makrogazdaságilag fellendülő időszakokban (mint jelenleg) nőnek az egyenlőtlenségek, hiszen a növekvő mennyiségű beruházás nagyobb arányban áramlik a jobb helyzetű térségekbe. Ennek eredményeképpen a rosszabb helyzetű településeken jellemzően rosszabb minőségű lakásokban élnek az emberek – erről lásd a lakásminőségről szóló fejezetet. Tehát ha lenne is a rosszabb helyzetű településekre szánt állami forrás, azt biztos, hogy nem a néhány millió forintból felépített új (és nem feltétlenül jó minőségű) házakra érdemes költeni.

Összességében úgy gondoljuk, hogy nem semleges kérdés, ki hol tud lakni. Sokak számára nem választás, hanem kényszer kérdése, hogy hova tud költözni vagy éppen honnan nem tud elköltözni. Ráadásul a területi különbségek növekedése vagy állandósultsága fontos eleme annak a negatív spirálnak, ami miatt nagyon nehéz ma Magyarországon a szegénységből kitörni.

¹¹ Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont, MTA KRTK

¹² MTA KRTK

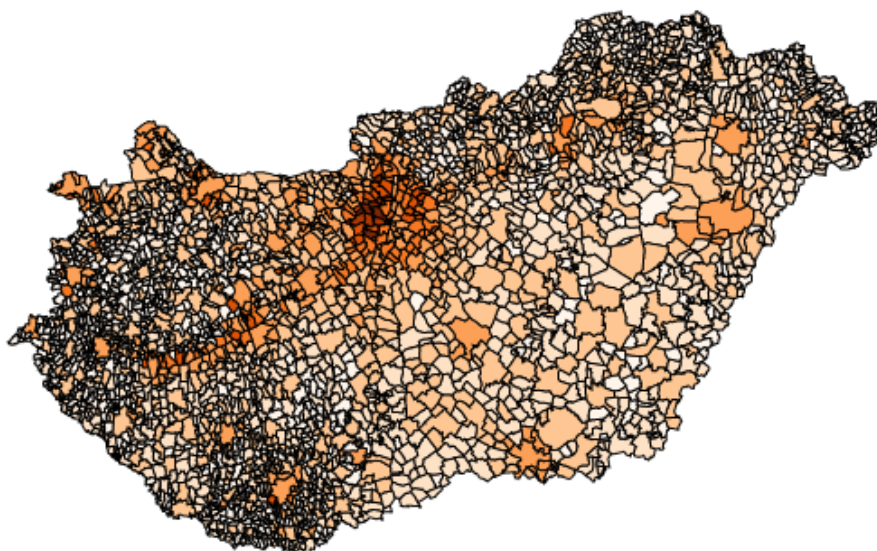
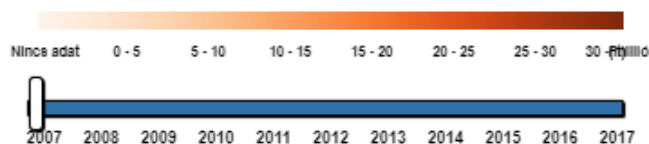
¹³ Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont

A következő ábrára kattintva egy interaktív térkép tekinthető meg:

Átlagos lakásárak változása a használt lakások piacán (2007-2017)

Az évi háromnál kevesebb tranzakcióval rendelkező települések esetében nincs adat.

Mozgasd az egeret a települések felett!



Adatok forrása: [KSH 2017a](#), [2017b](#)

[A térkép nagyobb méretben való böngészéséhez kattints ide.](#)

A lakásárkülönbségek növekedése azzal van összefüggésben, hogy hol érdemes és biztonságos lakásba fektetni (vagyis hol áll rendelkezésre sok elköltendő pénz a lakáspiacon), valamint azzal, hogy a költözési szándék miatti lakáskereslet hol hajtja fel a lakásárakat. Tehát nem szükségszerűen igaz az a feltételezés, hogy ahol magasabbak a jövedelmek, ott magasabbak a lakásárak is. Egyrészt a gazdagabb városokban sem mindenki gazdag – és a lakáspiaci folyamatok eredményeképp a „legértékesebb” helyeken csak a leggazdagabbak tudnak lakást vásárolni, ami a társadalom szétszakadásához vezet.

Másrészt az emberek többsége nem egy helyen éli le az életét. A munkalehetőségekkel rendelkező városok dráguló lakáspiacaira újonnan beköltözők nem találnak megfelelő lakást, csak ha nagyon jó anyagi háttérrel rendelkeznek.

Harmadrészt a lakásárak változása leginkább a kínálati oldalon rendelkezésre álló pénztől függ (vagyis attól, hogy befektetők, bankok, építési vállalkozók mennyi pénzt akarnak és tudnak a lakáspiacra csatornázni), nem pedig attól, hogy a háztartások jövedelme hogyan alakul. Ennek egyik következménye, hogy a rosszabb helyzetű településeken rosszabb feltételekkel lehet hitelhez jutni. A lakáspiac területi egyenlőtlenségeinek újratermelődését a következő [videó](#) mutatja be.

A lakásárak változásával kapcsolatos statisztikák csak a vásárlással történő lakáshoz jutásról szólnak, a lakástulajdon azonban sokak számára elérhetetlen. Az albérleti piacon szintén nagyok a területi egyenlőtlenségek: Budapesten a Jófogás.hu adatai alapján 2010 óta átlagosan 2,3-szorosára emelkedtek az albérletárak. Ennek következményeiről a magánbérleti piac alsó szegmenséről szóló részben írunk részletesebben.

A kiszorulás és beszorulás területi folyamatai

Az előbbieken bemutatott lakáspiaci folyamatok eredményeképp a városi, jobb helyen levő, jobb minőségű lakások csak a társadalom felsőbb osztályai számára érhetőek el (ők tudják megfizetni és fenntartani ezeket), a társadalom alsóbb osztályai pedig kiszorulnak ezekről a helyekről és ezekből a lakásokból. A lakásokból, egyes városrészekből vagy településekből való kiszorulás, kiszorítás, illetve az adott lakásokba és településekbe való beszorulás (az, hogy egy lakás lakói el szeretnének költözni, de nem tudnak) viszonylag nehezen mérhető. Úgy látjuk viszont, hogy ezek egymással összefüggő és erősödő, ám egyáltalán nem szükségszerű folyamatok, melyek leképezik a lakhatási szegénység területi áthelyeződését. A városok felértékelődő lakáspiacairól kiszoruló háztartások nem tűnnek el, hanem továbbköltöznek: az elköltözők pedig gyakran térben koncentrálnak, és a lakhatási szegénység új területeit hozzák létre.

A költözések okait megkérdőző vizsgálatok (pl. a KSH 2015-ös Miben élünk? lakásfelmérése) közvetve mutatják a költözések lehetőségeit és korlátait (a Miben élünk? felmérés költözési okainak részletes elemzéséről lásd Dóra 2018). A népszámlálási adatokból részletesen megismerhetjük, hogy ki mikor költözött abba a lakásba, ahol jelenleg lakik, viszont az előző lakóhelyről viszonylag kevés információval rendelkezünk (a 2011-es adatokat lásd KSH 2013a, a 2016-os adatokat pedig KSH 2017b). A településszociológiai vizsgálatok kérdőíves vizsgálatokkal vagy lakáséletút-interjúk készítésével azonosítják a lakásmobilitás részletesebb mintázatait (lásd pl. Konrád, Szelényi 1969, Hegedüs 2001, Kőszeghy 2017, Szeitl, Vígvári 2016). Elemzésünkben a 2001 és 2011 közötti változásokat vizsgáljuk a részletes népszámlálási mikroadatok alapján (a részletes adatokhoz a KSH–KRTK Kutatószobában fértünk hozzá).

Vizsgálatunkban a 2011 utáni folyamatok nem látszanak, viszont meggyőződésünk, hogy az utóbbi években (a lakáspiaci fellendülés vagy a közelmúlt városfejlesztési projektjei nyomán) a kiszorítási folyamatok erősödtek. Az azóta jellemző tendenciákat szövegesen igyekeztünk megjeleníteni.

A vizsgálatban célunk az volt, hogy meghatározzuk azokat a népszámlálási számlálókörzeteket,

- ahová magas státuszú lakosság költözött be 2001 és 2011 között – ezeket felértékelődő vagy dzsentrifikációs területeknek tekintettük (a következő térképeken kék színű pontok jelölik),
- ahová alacsony státuszú lakosság költözött be (szorult ki) 2001 és 2011 között – ezeket a kiszorulás területeinek tekintettük (a következő térképeken sárga pontok jelölik),

- ahol a népesség stabilnak volt mondható (azaz a 2001 és 2011 között költözők aránya alacsony) és a lakosság rossz minőségű lakásokban lakik – ezeket a beszorultság területeinek nevezzük (a térképeken narancssárga ponttal jelölve),
- ahol az előbbi két kategória együttesen jellemző – a lakhatási szempontból marginalizálódó területek (a térképeken vörös pontokkal jelölve),
- egyéb térségek (a térképeken szürke pontok).

A vizsgálatot a kb. 40 ezer népszámlálási számlálókörzet szintjén végeztük, ezekben átlagosan 290-290 fő lakik. A számítások során a társadalmi státuszt az iskolai végzettséggel, a rossz minőségű lakást a komfortfokozattal (van-e WC és fürdőszoba) határoztuk meg. A kategóriákat és a térkép előállításának részletesebb módszertanát a fejezet végén mutatjuk be.

Az eredmények alapján Magyarországon 2001 és 2011 között a népszámlálási számlálókörzetek 3,2%-a dzsentrifikációs terület. A számlálókörzetek 11,7%-a a kiszorulás célterületének mondható. A népszámlálási számlálókörzetek 7,3%-a tartozik a stabil népességű, rossz lakásminőségű kategóriába (ahol azt feltételezzük, hogy onnan a lakosság nem tud elköltözni, még akkor sem, ha szeretne). (Az utóbbi két kategória sok esetben – a számlálókörzetek 1,9%-a – átfed egymással, tehát a kiszorulás és a beszorultság egyaránt jellemző.)

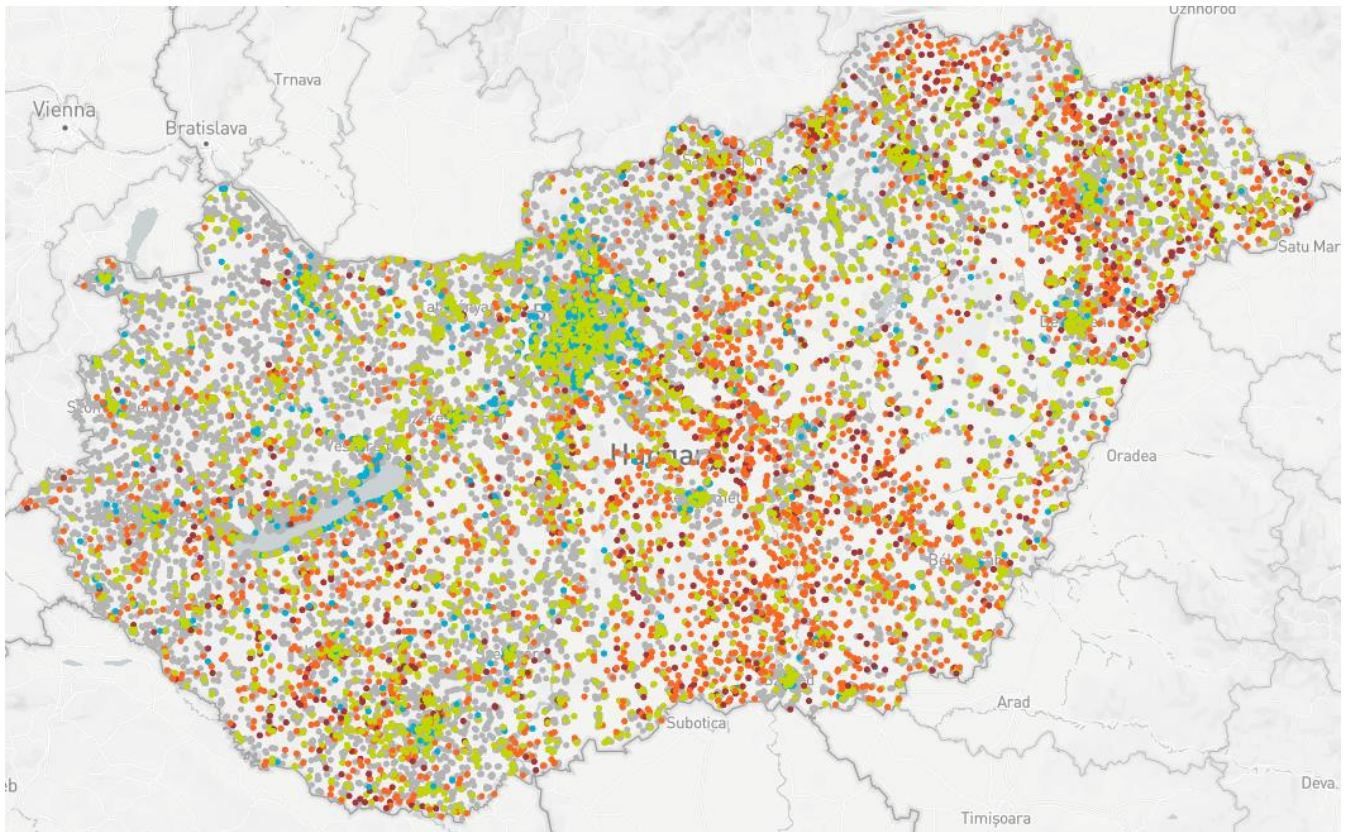
Következtetéseinket kiegészítettük a KSH lakóövezeti jelleg alapján történő besorolásával (bár a térképen nem jelenítettük meg). A lakóövezeti besorolás szerint alacsony státuszú lakóövezeti jellegű területen élt a 2011-es népszámláláskor 29 887 fő (KSH 2013b). Az alacsony státuszú lakóövezeti jelleg 136 népszámlálási számlálókörzetben volt domináns, amelyek közül 34 tartozik az elemzésünk szerint kiszorulási területként meghatározott csoportba, 19 a beszorult csoportba, 46 számlálókörzetre pedig mindkét ismérvt jellemző.

A számlálókörzetek 79,7%-át az egyéb kategóriába soroltuk be, tehát ezeken a helyeken a költözési mintázatok nem térnek el jelentősen az országos átlagtól, illetve a beszorult vagy stabil népesség esetében a lakosság döntően nem rossz minőségű lakásokban lakik (ezek a területek nem szerepelnek az elemzésünk fókuszában).

■ Az egyes típusokat térképen ábrázolva azt látjuk, hogy a kiszorulás, a beszorultság és a dzsentrifikáció térségei jól elkülönülnek egymástól.

A dzsentrifikációval jellemezhető térségek többnyire nagyvárosokban vagy üdülőterületeken (Balaton, Velencei-tó) található. A kiszorulás szintén megjelenik a nagyobb városokban (azaz mindenütt található olyan számlálókörzeteket, amelyek ugyan még a városban belül található, de sokszor azok szélén, és ide alacsony státuszúak költöznek be), valamint sok külterületi lakott helyen. Beszorult népesség jellemzi az Alföld külterületeit, illetve az aprófalvas vidékeket hangsúlyosan Északkelet-Magyarországon és részben a Dél-Dunántúlon. Azt gondoljuk, hogy ezek a folyamatok szervesen összefüggnek egymással: a városi lakás piacok felértékelődésének következménye, hogy az alacsonyabb státuszú lakosság kiszorul ezekről a területekről, és nagy arányban költözik városszéli és agglomerációs területekre. A dzsentrifikáció és a lakóhelyi kiszorulás jelenségei ugyanannak a folyamatnak a két végpontján vannak.

Az alábbi ábrára kattintva egy interaktív térkép nyílik meg:



Jelmagyarázat:

- kék: dzsentrifikáció területei
- sárga: kiszorulás területei
- narancssárga: lakhatási beszorultság területei
- vörös: lakhatási szempontból marginalizálódó területek
- szürke: egyéb számláló körzetek

Néhány tipikusnak mondható területet a továbbiakban részletesebben is bemutatunk, statikus térképek segítségével.

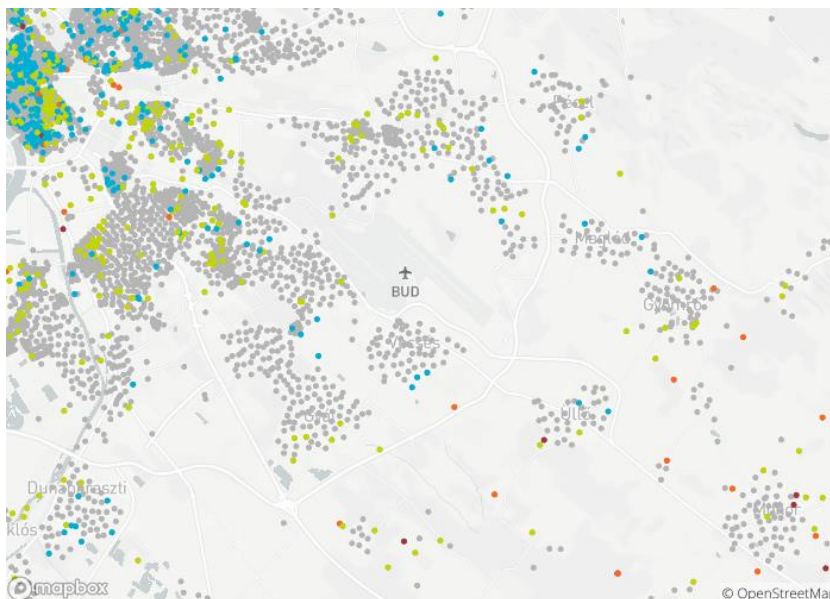
A kiszorulás célterületei és a beszorultság helyei

A lakóhelyi kiszorulás folyamatát azért fontos kiemelni, mert a lakosság területi alapon való szétszakadásához és sok háztartás romló lakáskörülményeihez vezet. Vizsgálatunkban azokra a helyekre fókuszálunk, ahol a lakosság jelentős része a közelmúltban beköltöző, alacsony státuszú lakos. A térképes elemzésből kitűnik, hogy ezek jellemzően a városközpontoktól távolabb eső, rosszabb elérhetőségű helyek.

- **Városszéli és agglomerációs területek**

A lakás piac létező területi egyenlőtlenségeiben fontos szerepe van az agglomerációs, átmeneti területeknek. Itt a legnagyobb a demográfiai mozgás, vagyis itt a legmagasabb a lakást változtató háztartások aránya (Hegedüs,

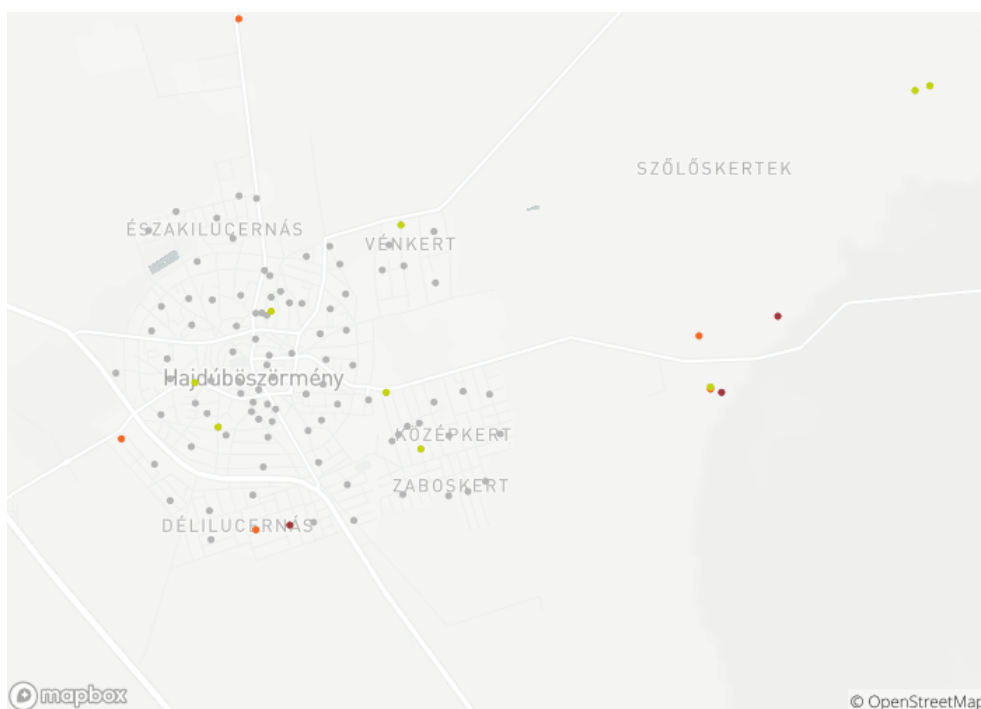
Somogyi 2018), ami elsősorban annak köszönhető, hogy a munkalehetőségek közelségét és a még épp megfizethető lakásárakat kereső háztartások nagy számban ide tudnak költözni. Az agglomerációs területek így mind a máshonnan a városokba költözők, mind pedig a városi lakhatást már megfizetni nem tudó kiszoruló háztartások lakáskeresésének célpontjává válnak.



A válság után nagyon sokan kényszerültek arra, hogy hiteltörlesztésük teljesítése érdekében eladják belvárosi lakásukat, és azután (jó esetben) az agglomerációban vagy egy olcsóbb vidéki városban vegyenek másikat. Ezen kívül sokaknak az jelenti a lakásváltoztatás egyetlen lehetőségét (a szétköltözést vagy nagyobb lakásba költözést), ha területileg „rosszabb”, vagyis olcsóbb helyre költözik. A válság óta jelentősen megnőtt azoknak a háztartásoknak a száma, akik költözésük során alacsonyabb értékű lakóingatlanba kerültek (Hegedüs, Somogyi 2018).

- **Zártkertek**

A kiszorulás sajátos és egyre fontosabb jelensége a zártkertekbe való kiköltözés. A zártkerteket eredetileg nyaralónak, hétvégi teleknek építették, a 2008-as válság után viszont megugrott az ezeken a területeken élő állandó lakosok száma. A KSH lakóövezeti besorolása a zártkertek és az üdülőterületek adatait együttesen mutatja be, ez alapján 2001-ben 42,2 ezren, 2011-ben már 89,5 ezren laktak üdülőterületen vagy zártkertekben (KSH 2014). 2011 óta pedig egyre több szegény háztartás költözik a zártkertekbe.



A zártkertekben hiányos a közüzemi infrastruktúra: sokszor nincs folyóvíz, csatorna, vezetékes gáz (nem tartoznak a települések belterületéhez); a lakóházak nemegyszer gazdasági épületként vannak nyilvántartva. Mindez rengeteg hátránnyal jár az ott lakók számára, akik viszont sokszor azért választják ezeket a helyeket, mert megfizethetők, ugyanakkor nincsenek reménytelenül messze a településközpontoktól. A zártkertek állandó lakosságának megugrása az

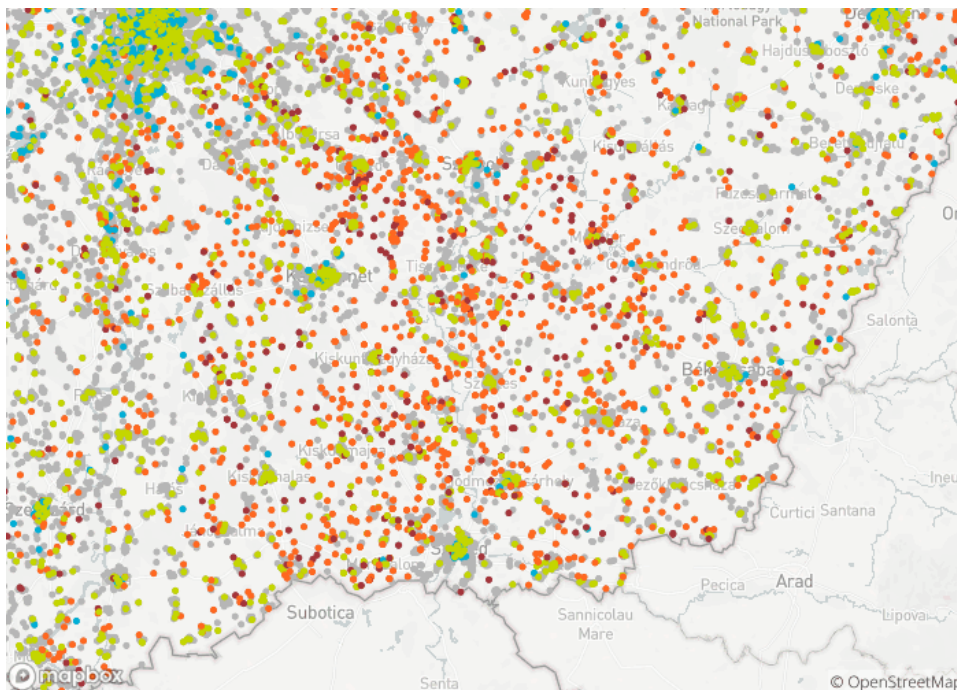
utóbbi években egyértelműen annak a következménye, hogy a belvárosi és városközponti lakáspiacok megfizethetlenné váltak. A zártkertekbe való kiköltözés (a folyamatról általánosságban lásd Szalai 2018) a népszámlálási adatok alapján jellemző a budapesti agglomerációban (Monor, Pilis), Budapesten belül például Csepel-Hároson. Az alacsony státuszúak jelentős mértékű, zártkertbe való betelepülése látható Hajdú-Bihar megyében Debrecen tágabb környékén.

Részletesebb példaként a hajdúböszörményi Nagy-Bocskai-szőlőt mutatjuk be Mező (2013) kutatása alapján. A szőlőskertben 1990-ben még csak 73 fő lakott, a népességszám húsz év alatt megtízszereződött; a beköltözők részben a hajdúböszörményi belvárosból szorultak ki (a városrehabilitációs folyamat eredményeként), részben Északkelet-Magyarország más városaiból érkeztek (Debrecen, Ózd, Kazincbarcika). A beköltözési folyamatot a zártkerti ingatlanok adásvételére ráállt ingatlanirodák is segítették (Mező 2013). A város 2015-ös integrált településfejlesztési stratégiája szerint a beköltözések a későbbiekben is folytatódtak.

- **Külterületi lakott helyek**

A külterületi lakott helyek (például a tanyás térségek vagy a korábbi állami gazdaságok területe, puszták) legtöbbször a beszorultság területei ma Magyarországon. Ugyanakkor a rossz lakáskörülmények között régóta itt élő lakosság mellé sok alacsony státuszú új lakó is beköltözik, így számos terület egyszerre válik a szegény háztartások lakóhelyi kiszorulásának és beszorulásának területévé.

A külterületi népesség a 2001-es népszámlálás adatai szerinti 205,3 ezer főről 2011-re 223,6 ezer főre emelkedett (KSH 2014). A településmagtól távolabbi külterületekre költözők egészen biztos, hogy rosszabb lakáskörülmények közé kerülnek (Timár 2016, Vigvári 2015). Számításaink szerint valamennyi lakóövezeti kategóriát összevetve a külterületeken volt a legmagasabb a beszorultsággal jellemezhető számlálókörzetek aránya (24,3%).



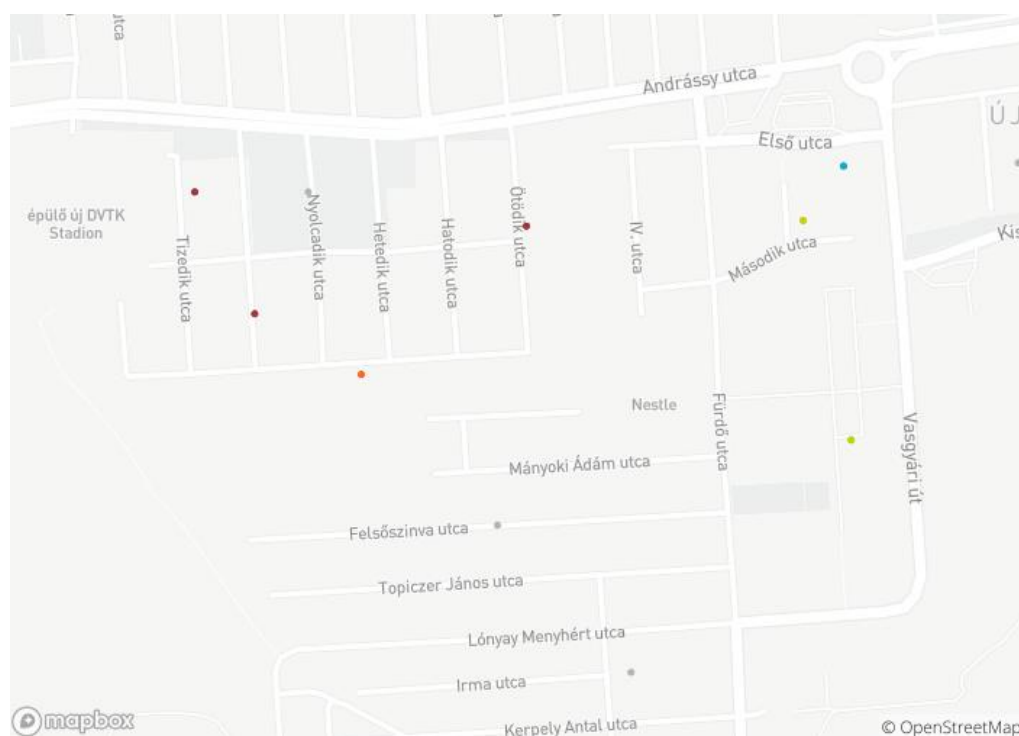
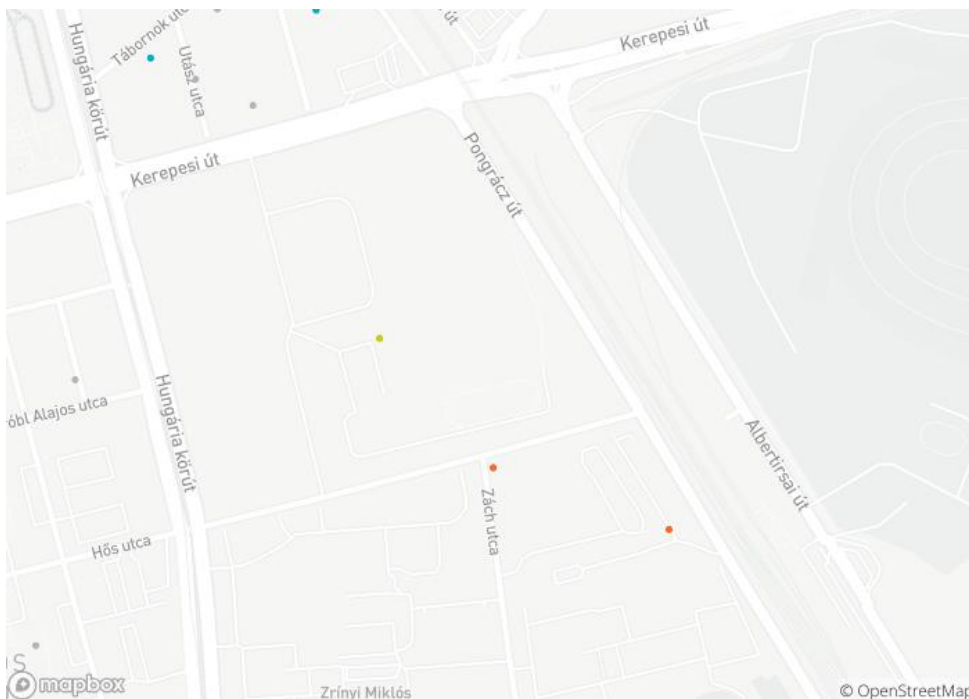
Bár a szakirodalomban a „dzsentrifikálódó” tanyavilág is megjelenik (a Kecskemét környéki tanyavilág példáján lásd Csatári, Farkas, Kovács 2016), ez a folyamat országos léptékben elhanyagolhatónak tűnik (a külterületi számlálókörzeteknek csak 2,8%-át érinti).

A külterületeken élés sok szempontból nehézséget jelent: jellemző az infrastrukturális ellátottság korlátozottsága (Békés megyében egy teljes körűnek mondható 2013-as felmérés alapján vezetékes vízzel a tanyák 35,8%-a rendelkezik), és a településvezetők gondolkodásában is alig jelennek meg a külterületek problémái, miközben a külterületi helyeken ragadt lakosság a helyi önkormányzatok szűkülő ellátásaitól függ (Timár 2016). Romló ellátottság jellemző például a tanyagondnoki szolgálatban vagy a tömegközlekedésben, ami a lakhatási

szegénységet is növeli. A külterületek lakosságának jelentős része ráadásul koránál fogva is sérülékeny: Békés megyében a tanyák ötöde csak időskorúakból álló háztartás, ahol a beszorultság negatív következményei még élesebben jelentkeznek (Nagy, Dudás, Bodnár 2016). Bizonyos külterületeken, például volt állami gazdaságok területén viszont épp a sok gyerek iskoláztatása okoz gondot.

- **Városi telepek**

A városi telepek alacsony státuszú, lakhatási szempontból marginalizálódó területeknek mondhatók. Az állami, városi vagy vállalati beruházásban felépülő városi telepek (munkástelepek, kolóniák) a 19. század végétől ugródeszkát jelentettek a városokba érkező népesség számára (történetükről lásd F. Körner 2003). A telepek sokszor már megépülésükkor rossz minőségű lakásállománnyal bírtak (pl. szükséglakásokként épültek), túlszűfoltak voltak; olyanok költöztek ide, akik máshol nem jutottak olcsó lakhatáshoz. A rendszerváltás után a lakhatási szegénység és a társadalmi konfliktusok egyik fókuszterületévé váltak, az itt élők a romló lakáskörülmények ellenére nem tudtak máshova költözni (más városi lakás piacok megfizethetetlenek a számukra).



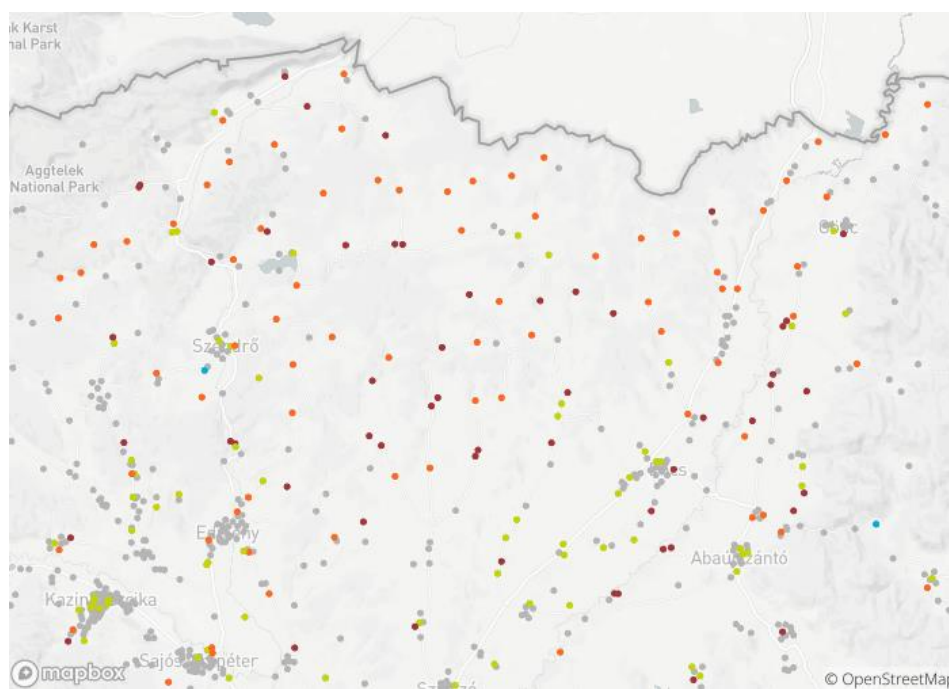
Bár városi telepek a nagyobb városokban számos helyen megtalálhatók, a budapestiek sajátos helyet foglalnak el a lakhatási szegénység közvetítésében. A budapesti ingatlanpiac fellendülésével ezek a viszonylag jó helyen levő zárványok elkezdtek értékessé válni, így az önkormányzati politikák és a befektetői érdekek nyomán az utóbbi években megindultak azok a folyamatok, amelyek az itt lakók kiszorításához

vezetnek. 2018-ban a kőbányai Hős utcáról sokszor tudósított a sajtó: az önkormányzat a telep lebontásáról döntött, számos család lakhatása vált bizonytalanná (a Hős utcai folyamatok elemzéséről lásd Neuberger 2018, Vigvári 2017). A lakók érdekeinek képviselőit civil szervezetek is segítik, például a Kontúr Egyesület vagy A Város Mindenkié (utóbbi a hasonló helyzetben levő, szintén kőbányai Bihari utcai lakótömbben is jelen van).

Az utóbbi években az állami politika is támogatta a legszegényebb városrészek, telepek felszámolását, melynek egyik fő eszközét az Európai Unió által finanszírozott telepfelszámolási programok jelentették (a programok társadalmi marginalizációban játszott történeti szerepéről lásd Virág 2017). A folyamat gyakran a telepek bontásával és az ott élő szegény népesség kiköltöztetésével jár. Ezekben az esetekben sem a (sokszor rendkívül rossz állapotú) épületek bontásával van a baj, hanem azzal, hogy a telepfelszámolási programok esetében a lakók nagy része jellemzően nem kap a közelben vagy hasonló helyen a városban alternatív lakhatást, ezzel a városból való kiszorulásuk szinte garantált. A miskolci számozott utcák ennek a folyamatnak egy híressé vált példája, ahol az önkormányzat ráadásul jogszerűtlenül járt el. A számozott utcákból sokan a Lyukóvölgy nevű korábbi üdülőterületre költöztek át (Neuberger 2015), az érintettek lakhatási helyzete egyértelműen romlott.

- **Aprófalvak**

A beszorultság helyeiként azonosíthatók az ország legnagyobb részén a kistelepülések, aprófalvas térségek. Az aprófalvas esetleges elnéptelenedéséről a hetvenes évektől cikkeztek a szociológusok és földrajzosok (lásd pl. Beluszky 1977). Már ekkoriban különösen gyorsan csökkenő és előregedő népességet tapasztaltak azokban az aprófalvakban, ahol nem volt helyben munkalehetőség, a napi ingázás pedig a nagy távolságok miatt nem volt lehetséges. Ezeken a



kistelepüléseken a 2001 és 2011 közötti folyamatokat nézve beszorult népességet láthatunk: a (sok esetben előregedő) lakosság sokszor rossz minőségű (nem komfortos) házakban él, amelyek az ingatlanpiacon eladhatatlanok (vagy azok árából nem lehetséges jobb helyen lévő vagy jobb minőségű ingatlanba költözni).

A munkaképes korú népesség szintén nem tud elköltözni, miközben helyben sokszor kizárólag a közmunka elérhető. A helyi fejlesztési programok a társadalmi hátrányokat csak esetlegesen tudják kezelni (egy Tolna megyei példáról lásd Kovai 2016). A lakásminőségről elmondható, hogy bár a lakott félkomfortos, komfort nélküli és szükséglakások aránya az országos adatok alapján tovább csökkent (a 2016-os mikrocenzus adatai alapján a lakások 5,1%-a sorolható ide), a községekben ez az arány még mindig 9,2% (KSH 2018b).

A dzsentrifikáció helyei

A fent leírt kiszorulási folyamatok kiindulópontja az, hogy a nagyvárosi lakáspiacokról az alacsonyabb státuszú lakosság kiszorul. A kiköltözés mozzanatáról nem állnak rendelkezésre statisztikai adatok, ezért a magas státuszú beköltözőkkel rendelkező területeket vizsgáltuk.

A sok magas státuszú beköltöző a dzsentrifikáció egyik legbiztosabb jele, hiszen ezáltal az alacsonyabb státuszú lakók nehezebben tudnak a városrészben maradni (lásd például Czirfusz et al. 2015, Jelinek 2011).

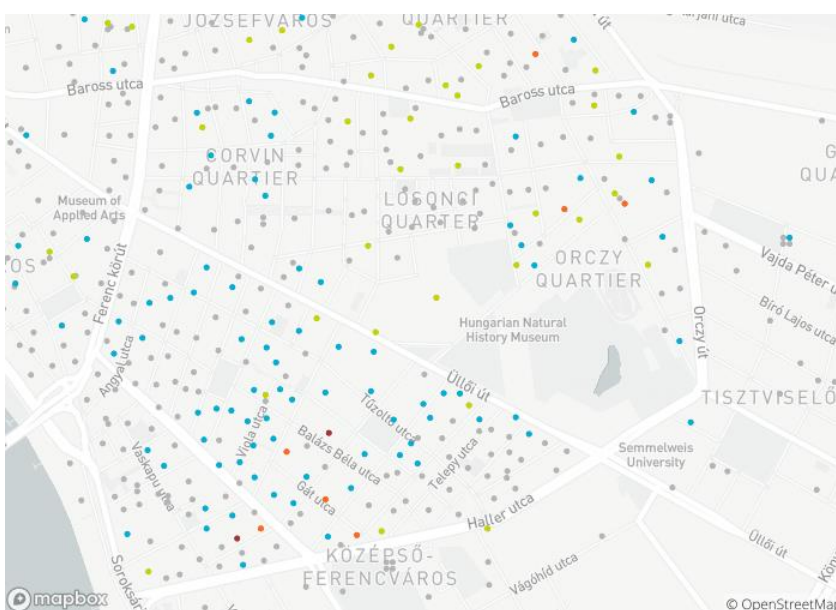
Hacsak valahol nem nő meg drasztikusan a rendelkezésre álló lakások száma, akkor a sok új beköltöző mindenképpen valakinek a helyére kell, hogy érkezzen. A magas státuszú beköltözők magas aránya olyan területeken jellemző, melyek elkezdnek befektetési szempontból érdekessé válni, illetve ahol ezzel összefüggésben a helyi önkormányzat számára is fontos szemponttá válik, hogy megszabaduljon az alacsonyabb státuszú lakosságtól. Ennek a folyamatnak egyik mozgatórugója az épületek és a közterületek megújulása – ami önmagában még nem lenne probléma, viszont megfizethető lakhatást biztosító szabályozás nélkül szinte biztosan a korábbi lakók elköltözésével, a korábbi lakosság kiszorulásával jár. Az [erre a linkre kattintva](#) elérhető ábrán a dzsentrifikáció miatti kiszorulás folyamatát mutatjuk be a különböző helyzetű lakók szempontjából.

A dzsentrifikáció miatti kiszorulás legkönnyebben azokban a városrészekben történik, ahol magas az önkormányzati vagy magánbérletek aránya, de figyelembe kell venni azt is, hogy az 1990-es évek eleji lakásprivatizáció nem egyformán érintette az egyes település(rész)eket (ennek oka a szocializmus alatti társadalmilag egyenlőtlen lakáselosztási rendszer). A jobb lakónegyedekben tipikusan magasabb státuszúak laknak, a magántulajdonú lakások arányában a társadalmi osztályhelyzet által meghatározott területi egyenlőtlenségek alakultak ki. Ezen kívül létezik a saját tulajdonú lakásokból való kiszorulás is: akár a korábbi lakók számára élehetlenné váló lakókörnyezet miatt (például Budapesten Belső-Erzsébetváros), vagy azért, mert a kistulajdonosok kevésbé tájékozottak az ingatlanpiacon, és ezáltal ki vannak szolgáltatva a nagyobb, tőkeerősebb szereplőknek.

Az országos térkép alapján Budapestre és a nagyvárosokra volt jellemző, hogy bizonyos városrészekbe nagy arányban költöztek be magas státuszú lakók 2001 és 2011 között. A szakirodalomból ismert esettanulmányok leginkább Budapesttel foglalkoztak és kevésbé a vidéki városokkal; egy részletes veszprémi esettanulmányról lásd Timár, Nagy (2007). A dzsentrifikációt Budapesten a belvárosi kerületekben mindenütt tapasztalhatjuk, de a

folyamat kerületenként különböző módokon ment végbe a rendszerváltás után. Budapesten a VI., a VII. vagy a XIII. kerület mellett a 2001 és 2011 közötti változások szembetűnőek a Középső-Ferencvárosban és a Középső-Józsefvárosban (Corvin-negyed).

Ferencvárosban az 1980-as évektől az önkormányzati lakások eladásával, a lakóépületek felújításával és újak felhúzásával fokozatosan kicserélődött a népesség, ami a 2000-es években is folytatódott (vö. Jelinek 2010), a Corvin-negyedben a dzsentrifikáció az önkormányzati lakások bontásán alapult

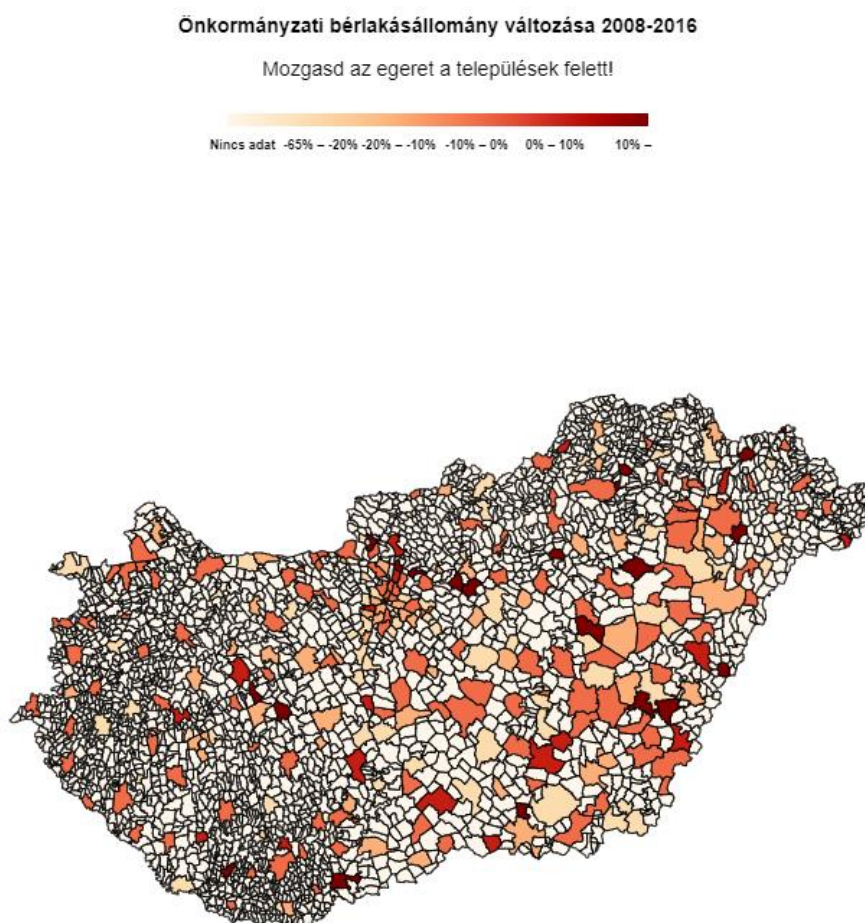


(részletesen lásd Czirfusz et al. 2015), ahol az új lakásokat döntően a 2010-es években adták át, így a térképen a folyamat kezdete ragadható csak meg (azóta a beruházás lakásépítési része a végéhez közeledik).

Szintén tipikusnak mondható a magasabb státuszúak beköltözése az üdülőterületekre. A dominánsan üdülőterületi népszámlálási számlálókörzetek 10,7%-a ide tartozik, amelyek döntő többséggel a Balaton és a Velencei-tó környékén, a budapesti agglomeráció korábbi tisztán üdülőövezeti részein (pl. Budaörs, Leányfalu, Szentendre-sziget, Délegyházi-tavak) találhatóak.

Az önkormányzati lakásállomány szerepe a kiszorulási folyamatokban

Általánosságban elmondható, hogy az önkormányzati bérlakásállomány folyamatosan visszaszorul – a térképen látható, hogy a jelentősebb városok mindegyikében csökkent az önkormányzati bérlakások száma 2008 és 2016 között. Ez annak fényében különösen problematikus, hogy a városokban a lakásárak az országos átlagnál gyorsabban emelkednek. Az alacsonyabb jövedelmű háztartások városi lakáspiacokról való „kiárazásának” leghatásosabb ellenszere a nagyvárosokban elegendő számú megfizethető bérlakás biztosítása volna. Egy piacról kivont, köztulajdonú lakásállománynak fontos szerepe lehetne abban, hogy a lakáshoz jutás lehetőségei területileg kiegyenlítettebbek legyenek, és abban, hogy az alacsonyabb státuszú háztartások jobb lakáskörülmények között tudjanak élni. A következő ábrára kattintva egy interaktív térkép tekinthető meg:



Adatok forrása: [KSH 2018c](#)
[A térkép nagyobb méretben való böngészéséhez kattints ide](#)

Ezzel szemben annak az ellentmondásos helyzetnek lehetünk tanúi, hogy a dzsentifikációs folyamatok sokszor épp ott zajlanak a leggyorsabban, ahol nagyobb lakásállomány van önkormányzati kézben.

Ennek oka, hogy ezeken a területeken könnyebb egyszerre nagyobb területen beavatkozni — szemben azzal, amikor sok kisebb lakástulajdonossal kell egyezkedni. Az önkormányzati lakásokban jellemzően szegényebb háztartások élnek, akik szinte biztosan kiszorulnak, hiszen nehezen fognak másik, hasonlóan alacsony árú lakást találni ugyanazon a környéken.

Az alábbi táblázat azt a 15 települést tartalmazza, ahol a legnagyobb mértékű volt az önkormányzati lakásállomány csökkenése. Nem véletlen, hogy a 15 település között számos budapesti kerületet találunk: a pesti belváros az önkormányzati lakáspolitikán keresztül kiszorítás egyik fő terepe volt a 2008-as válság utáni években. A lakásállomány egészében azonos laksűrűséget feltételezve az önkormányzati lakásállomány leépülése Budapest VIII. és IX. kerületében legalább 2500 embert érinthetett ebben az időszakban; a VII. kerületben és Sopronban több mint ezer főt és Salgótarjánban is több mint hatszázat. (A teljes adatbázis az Adattárból letölthető.)

A leggyorsabban csökkenő önkormányzati bérlakásállománnyal rendelkező települések (2008-2016)

Település	Az önkormányzati bérlakások száma 2008-ban (db)	Az önkormányzati bérlakások száma 2016-ban (db)	Az önkormányzati bérlakások számának változása 2008–2016 (db)	Az önkormányzati bérlakásállomány változása 2008–2016 (%)
Kazincbarcika	683	403	-280	-41,0
Sopron	1501	953	-548	-36,5
Budapest IX. ker.	5117	3445	-1672	-32,7
Cegléd	353	246	-107	-30,3
Kiskunfélegyháza	458	321	-137	-29,9
Hódmezővásárhely	845	597	-248	-29,3
Salgótarján	1290	961	-329	-25,5
Budapest XIX. ker.	1003	752	-251	-25,0
Budapest VIII. ker.	6114	4669	-1445	-23,6
Budapest VII. ker.	3428	2682	-746	-21,8
Budapest V. ker.	1391	1094	-297	-21,4
Budapest XX. ker.	879	699	-180	-20,5
Zalaegerszeg	998	794	-204	-20,4
Budapest VI. ker.	1363	1085	-278	-20,4
Szentendre	370	299	-71	-19,2

A vizsgálatban azokkal a településekkel foglalkoztunk, amelyek számottevő önkormányzati lakással rendelkeztek 2008-ban (a lakásállomány legalább 2%-a), illetve legalább 20 ezer fő volt a népességszámuk 2017-ben. Adatok forrása: [KSH 2018c.](#)

A kiszorítás gyakran városrehabilitációs programok következményeként zajlik, melyek a környék fizikai megújításával egyidőben erősíthetik a kiszorulási folyamatokat (Kovács, Szirmai 2006). Az utóbbi évek szociális

városrehabilitációs programjainak ezzel szemben alapvetően az lenne a céljuk, hogy a helyben élő, önkormányzati lakásokat bérlő alacsonyabb státuszú lakosság életkörülményeit javítsa, közepes-hosszabb időtávon ez mégis kizorításhoz vezethet. Több, a folyamatokra rálátó szereplő is úgy érvelt, hogy a józsefvárosi szociális városrehabilitációs program hatása – és újabban kifejezetten célja is – a korábbi lakosok kizorítása (a városfejlesztési politika hatásairól általánosságban lásd Kálmán, Jelinek 2017). A megújult lakóépületeket és köztereket így gyakran végül nem azok tudják használni, akik eredetileg ott éltek. Más esetekben a szociális városrehabilitációt az önkormányzat nem a leginkább rászorulókat által lakott településrészekben valósítja meg.

Összességében fontos szem előtt tartani a lakhatási szegénység területi dimenzióját. Ha lakáspiaci befektetésekről van szó, magától értetődő, hogy a helyszín az egyik legfontosabb befektetési szempont. A területi dimenzióknak szintén nagy jelentősége van akkor, ha az alacsonyabb jövedelmű háztartások lakhatásáról van szó. Ezért a költözések és lakóövezeti típusok elemzésével rávilágítottunk a kizorítás, a kiszorulás és a beszorulás folyamatainak összefüggéseire: a régi marginális terek felszámolása újakat hoz létre, a kiszorulókat pedig sokan olyan helyre tudnak csak költözni, ahol már eleve szegényebb népesség lakik.

Javaslatok

- Ahogy fentebb is bemutattuk, a társadalmi egyenlőtlenségek és a térbeli egyenlőtlenségek összefonódása a lakásszegénységi csapda ördögi körének egyik fontos magyarázata. Ezt az ördögi kört is csak összetett beavatkozásokkal lehetne megakadályozni. A közpolitikákban arra lenne szükség, hogy a lakhatással kapcsolatos beavatkozásokat a döntéshozók egységesen tervezzék meg, figyelembe véve azt a tényt, hogy minden szakpolitikai beavatkozásnak területi következményei is vannak. Emellett fontos lenne a politikai elköteleződés a térbeli és társadalmi egyenlőtlenségek csökkentése mellett – jelen pillanatban a közpolitikák többségükben ezzel ellentétes hatást fejtenek ki és ritkán veszik figyelembe a területi egyenlőtlenségek szempontját.
- A dzsentrifikáció korlátozásában előrelépést jelenthetnének olyan szabályozások, amelyek a területről könnyen kiszorulókat érdekeiket védik. Ilyen lehetne az ingatlanfejlesztők kötelezése megfizethető bérlakások építésére a lakásfejlesztési beruházások részeként, vagy a magánbérlési piacon a bérlők kiszolgáltatottságának mérséklése (például a lakbérplafon bevezetésével).
- A kiszorulás tereivel kapcsolatos legnagyobb probléma, hogy a dzsentrifikáció előnyeiből részesülő önkormányzatok a dzsentrifikáció „társadalmi költségeit” a kevésbé tehető önkormányzatokra terhelik rá. Ezt a folyamatot csak a központi kormányzat beavatkozásával lehetne megfékezni. Budapest esetében például a Fővárosi Önkormányzat megerősítése szüntethetné meg a jelenlegi helyzetet, hogy a kerületek a szegényebb háztartások kizorításában versengenek egymással. A kiszorulás folyamatai ellen egy olyan köztulajdonú bérlakásállomány fejlesztésével lehetne a leginkább tenni, amely tartósan ki van vonva a piacról, és ami kiszámítható módon elérhető és megfizethető lakhatást biztosít szegényebb háztartásoknak. Egy felértékelődő területről való kiszorulás ellen azzal lehet hosszú távon a legtöbbet tenni, ha biztosított, hogy a megfizethető árú lakásokat nem fogják lebontani vagy eladni.
- Országos szinten olyan területfejlesztési célok és források javíthatnának a jelenlegi helyzeten, amelyek a hátrányosabb helyzetű településeket és régiókat segítik – azt, hogy a szolgáltatások és munkalehetőségek mindenhol egyformán elérhetőek legyenek.

A népszámlálási adatok alapján végzett elemzés részletes módszertana

A teljes magyarországi népességet két szempont szerint csoportosítottuk: társadalmi státusz és térbeli mobilitás szerint. A társadalmi státuszt az iskolai végzettséggel határoztuk meg. Alacsony státuszúnak vettük azokat a 14 éven felüli személyeket, akik már nem tanulnak és a legmagasabb iskolai végzettségük az általános iskola. Magas státuszúként pedig azokat határoztuk meg, akik legalább 25 évesek és van legalább egy felsőoktatásban elvégzett évfolyamuk. Az elemzés szempontjából releváns felnőtt népesség a 18 éven felüliekből és a 14 éven felüli, már nem tanuló személyekből tevődik össze. A 2011-es népszámlálásban felmért közel 9 940 000 személyből nagyjából 7 830 000 fő jelenti az elemzés szempontjából a teljes népességet. Az alacsony státuszú népesség ebből 2 033 000 fő (26%), míg a magas státuszú 1 456 000 fő (18,6%). Ezek arányilag szűkre szabott kategóriák (hiszen például a gazdasági szempontból alacsony státuszúak köre tágabb, mint a pusztán általános iskolai végzettséggel rendelkező felnőtteké), különösen mivel a lakhatási szegénység nem csupán a legalacsonyabb státuszúakat sújtja. Úgy gondoltuk, hogy amennyiben már az ilyen módon meghatározott társadalmi rétegekben is észlelhető a kizorítás-kizorulás, az jelentős bizonyíték a vizsgált folyamatok létezésére.

Térbeli mobilitás szempontjából két csoportra osztottuk az embereket: 1. akik 2001 és 2011 között költöztek jelenlegi lakhelyükre; 2. akik 2001 vagy régebb óta ugyanott élnek. Az előbbi kategorizálásokat felhasználva meg tudtuk állapítani, hogy az adott számlálókörzet lakosságának mekkora hányada magas vagy alacsony státuszú beköltöző, valamint azt is, hogy az adott területen változott-e a tíz év alatt az ott élő alacsony vagy magas státuszú népesség aránya. Az országos átlagokat tekintve a számlálókörzetek lakosságának 8,58%-a alacsony státuszú beköltöző, 9,12%-a pedig magas státuszú beköltöző lakos. Az ország lakosságának 40%-a költözött jelenlegi lakóhelyére 2001 és 2011 között. Elmondható, hogy országosan jelentősen csökkent az alacsony státuszúak aránya: átlagosan egy számlálókörzetben 14,1 százalékponttal alacsonyabb volt az arányuk 2011-ben, mint 2001-ben. Ezzel szemben a magas státuszúak aránya átlagosan 6,3 százalékponttal nőtt.

A lakáskörülményeket a komfortfokozat alapján osztályoztuk. Az összkomfortos, komfortos és félkomfortos lakásokat „jó” minőségűnek tekintettük, míg a komfort nélküli és szükséglakásokat „rossz” minőségűnek. Komfort nélküli lakásnak számít az a lakás, amely rendelkezik legalább egy lakószobával és főzőhellyel, egyedi módon fűthető, viszont nincs se villany-, se víz-, se csatornaellátottsága, csak lakáson kívüli WC és vízvételi lehetőség biztosított. Ez a lakásszegénység nagyon szűkre szabott meghatározása, hiszen a félkomfortos vagy akár komfortos lakásokban is lehetnek súlyos lakásminőségi problémák. Amennyiben e szűk definíció szerint is megfigyelhetők a rossz lakáskörülmények, úgy jelentős bizonyítékunk van a jelenség létezésére adott számlálókörzeten belül. A komfort nélküli lakások részesedése a lakott lakásokon belül 9,4%-ról 4,4%-ra csökkent 2001-ről 2011-re (KSH 2014).

A fentiek fényében tehát a térképeken szereplő kategóriák pontos meghatározása a következő.

Dzsentifikációs terület: a lakosság legalább 20%-a 2001 után beköltözött magas státuszú személy, miközben az alacsony státuszú népesség teljes lakosságon belüli aránya 20 százalékponttal csökkent 2001-ről 2011-re. Az országos átlagot mindkét esetben meghaladó érték a helyi lakosság társadalmi összetételének jelentős átalakulására utal.

A kizorulás területei: az országos átlagnál (8,58%) nagyobb a 2001 után beköltözött, alacsony státuszú személyek aránya a népességben. Továbbá a teljes alacsony státuszú népesség számlálókörzeti lakosságon belüli aránya az országos átlagnál (14,1 százalékpont) kevésbé csökkent (vagy éppenséggel nőtt). Az egyének

korábbi lakhatási viszonyait nem ismerjük, így nem tudjuk, hogy a beköltöző alacsony státuszú egyének lakhatási körülményei javultak vagy romlottak-e. Ennek megfelelően csupán a terület egészéről állíthatjuk, hogy az átlaghoz képest a számlálókörzet státusza biztosan nem javult és az az alacsony státuszú költöző lakosság célterületének tekinthető.

A beszorulás területei: a lakosság legalább 15%-a olyan személy, aki 2001 óta vagy régebben él ugyanabban a komfort nélküli vagy szükséglakásban. A „rossz” minőségű lakásokban lakókról – feltételezve, hogy javítanának lakhatási körülményeiken, amennyiben lehetőségük lenne rá – elmondható, hogy legalább 10 éve (2011-ben) nem tudtak javítani a lakhatási körülményeiken és el sem tudtak költözni. Ezeken a területeken átlagosan 72% a 2001 vagy régebb óta helyben lakó népesség aránya, ami az országos átlagnál (60%) 12 százalékponttal magasabb, vagyis a népesség kifejezetten stabilnak tekinthető.

Lakhatási szempontból marginalizálódó területek: az előbbi két kategória feltételei egyszerre teljesülnek. Tehát a lakosság legalább 15%-a 2001 óta vagy régebben él ugyanabban a komfort nélküli vagy szükséglakásban, mindemellett pedig az országos átlagnál nagyobb arányú az alacsony státuszú beköltöző lakosság és az alacsony státuszú népesség aránya az országos átlagnál kevésbé csökkent (vagy éppen nőtt). Ezeken a területeken a lakosság jelentős százaléka legalább 10 éve nem tudott javítani a lakhatási helyzetén és ezzel párhuzamosan ezekre a területekre további alacsony státuszú népességbeáramlás történt. Jó eséllyel feltételezhető, hogy a beköltöző egyéneknek ez nem jelentett javulást a korábbi lakóhelyhez képest, valamint, hogy ők is ki lesznek téve a „beszorulás” veszélyének.

Források

- A Város Mindenkié (2015): Kilakoltatási hullám Józsefvárosban: az önkormányzat elüldözi a szegénységben élőket. avarosmindenkie.blog.hu, október 7.
- Beluszky Pál (1977): Krasznokvajda – egy alsófokú központ (?) gondjai a Csereháton. *Földrajzi Értesítő*, 36 (3–4), 349–385.
- Csatári Bálint, Farkas Jenő Zsolt, Kovács András Donát (2016): Egy alföldi tanyás mezőváros terének dinamikus változásai Kecskemét példáján. In: Kókai Sándor (szerk.): *A változó világ XXI. századi kihívásai: tanulmánykötet Prof. Dr. Hanusz Árpád egyetemi tanár 70. születésnapja tiszteletére*. Nyíregyházi Egyetem Turizmus és Földrajztudományi Intézet, Nyíregyháza, 89–111.
- Czirfusz Márton, Horváth Vera, Jelinek Csaba, Pósfai Zsuzsanna, Szabó Linda (2015): Gentrification and Rescaling Urban Governance in Budapest-Józsefváros. *Intersections: East European Journal of Society and Politics*, 1 (4), 55–77.
- Danielovics Miklós (2016): Jegespuszta: önkényes házfoglalók vidéke lett a virágzó gazdaságból. kemma.hu, december 31.
- Dóra Ilona (2018): Gyermekes családok lakásviszonyai. In: *Miben élünk? A 2015. évi lakásfelmérés részletes eredményei*. Központi Statisztikai Hivatal, Budapest, 44–66.
- F. Körner Zsuzsa (2003): A telepszerű építkezések története Magyarországon 1870 és 1945 között. *Építés-Építészettudomány*, 31 (1–2), 105–132.
- Falusy Zsigmond (2016): Présházblues – Gazdasági menekültek Pilisen. *Magyar Nemzet Online*, május 22.
- Hegedüs József (2001): Lakásmobilitás a magyar lakásrendszerben. *Statisztikai Szemle*, 79 (12), 934–954.
- Hegedüs József, Horváth Vera, Kovács Vera (2015): *Budapest XXI. kerület Csepel szociológiai vizsgálata*. Városkutatás Kft., Budapest.
- Hegedüs József, Somogyi Eszter (2018): A lakások megfizethetősége és a társadalmi egyenlőtlenségek – a KSH 2015-ös lakásfelvétele alapján. In: *Miben élünk? A 2015. évi lakásfelmérés részletes eredményei*. Központi Statisztikai Hivatal.
- Jelinek Csaba (2010): The Phenomena of Displacement and Relocation During the Process of Gentrification in Budapest. *Studia Universitatis Babes-Bolyai-Sociologia Sociologia*, 55 (2), 105–116.
- Jelinek Csaba (2011): *State-led gentrification and relocation in Budapest: Vacating a house in Ferencváros*. MA thesis, Central European University, Department of Sociology and Social Anthropology.
- Kálmán Attila, Jelinek Csaba (2017): „Időzített bombaként ketyeg alattunk, hogy nincs állami lakáspolitikánk.” 24.hu, december 27.
- Konrád György, Szelényi Iván (1969): *Az új lakótelepek szociológiai problémái*. Akadémiai Kiadó Budapest.
- Kovács Zoltán, Szirmai Viktória (2006): Városrehabilitációs beavatkozások és a térbeli társadalmi kirekesztés: A társadalmilag fenntartható városfejlődés budapesti lehetőségei. *Tér és Társadalom*, 20 (1), 1–19.
- Kovai Cecília (2016): Önellátó függőség. A közfoglalkoztatás társadalmi beágyazottsága egy Tolna megyei faluban. In: Kovács Katalin (szerk.): *Földből élők: Polarizáció a magyar vidéken*. Argumentum Kiadó, Budapest, 180–196.

- Kőszeghy Lea (2017): Sérülékeny háztartások a magyar magánbérlakásszektorban. In: Kováts Bence (szerk.): Egy megfizethetőbb bérlakásszektor felé. Habitat for Humanity Magyarország, Budapest, 28–37.
- KSH (2013a): 2011. évi népszámlálás. – 4. Demográfiai adatok. Központi Statisztikai Hivatal, Budapest.
- KSH (2013b): 2011. évi népszámlálás. – 6. Lakások és lakóik. Központi Statisztikai Hivatal, Budapest.
- KSH (2014): 2011. évi népszámlálás. – 12. Lakásviszonyok. Központi Statisztikai Hivatal, Budapest.
- KSH (2017a). Értékesített használt lakások száma és átlagos ára (2007–2017). Tájékoztatói adatbázis, lakáspiaci árak – egyedi adatigénylés. KSH (2017b): Mikrocenzus 2016. – 3. Demográfiai adatok. Központi Statisztikai Hivatal, Budapest.
- KSH (2018a): Népszámlálás 2011. – Módszertani megjegyzések, fogalmak. Központi Statisztikai Hivatal, Budapest.
- KSH (2018b): Mikrocenzus 2016. – 7. Lakáskörülmények. Központi Statisztikai Hivatal, Budapest.
- KSH (2018c): Fenntartott önkormányzati lakásbérlemények száma, 2008–2016. TeIR: T-STAR, BP-STAR. Központi Statisztikai Hivatal, Budapest.
- Mező Barna (2013): Párhuzamos társadalmak – Szegregációs és integrációs folyamatok Hajdúböszörményben. PhD értekezés. Debreceni Egyetem, Kerpely Kálmán Növénytermesztési, Kertészeti és Regionális Tudományok Doktori Iskola, Debrecen.
- MNB (2018): Lakáspiaci jelentés –2018 május. Magyar Nemzeti Bank, Budapest.
- Nagy Gábor, Dudás Gábor, Bodnár Gábor (2016): „Mégfogya bár...” Egy tanyafelmérés tanulságai Békés megyében. Tér és Társadalom, 30 (1), 93–111.
- Neuberger Eszter (2015): Vagyonokért bérelnek fakunyhókat a számozott utcai szegények. abcug.hu, december 14.
- Neuberger Eszter (2018): Ha nem figyelnek, nagyon megszívathatják a Hős utcai telep lakóit. abcug.hu, február 3.
- Palkó István (2018): Magasabb CSOK-ot akarsz? Ide kell költöznöd. Portfolio.hu, július 24.
- Szalai Anna (2018): Zártkert-Magyarország. Nyomornegyedek a magyar városok körül. Magyar Narancs, 18.
- Szeitl Blanka, Vigvári András (szerk.) (2016): Pillanatképek a Hős utcából. ELTE Angelusz Róbert Társadalomtudományi Szakkollégium, Budapest.
- Timár Judit (2016): A falusiak államhoz való viszonyának megjelenítése eltérő szemléletű földrajzi kutatásokban. In: Sikos T. Tamás, Tiner Tibor (szerk.): Tájak, régiók, települések térben és időben: tanulmánykötet Beluszky Pál 80. születésnapjára. Dialóg Campus Kiadó, Budapest, 429–438.
- Timár Judit, Nagy Erika (2007): A középvárosi dzsentifikáció és társadalmi hatásai a poszt-socialista Magyarországon. In: Enyedi György (szerk.): A történelmi városközpontok átalakulásának társadalmi hatásai. MTA Társadalomkutató Központ, Budapest, 293–317.
- Vigvári András (2015): Vissza a tanyákra – egy cigány család újrakezdeti esélyei a szabolcsi pusztai világban. In: Virág Tünde (szerk.): Törésvonalak: Szegénység és etnicitás vidéki terekben. Argumentum Kiadó, Budapest, 211–228.
- Vigvári András (2017): Hős utca: nem a lakóközösségen, hanem a hatalmon kéne számon kérni a kialakult helyzetet. merce.hu, október 27.
- Virág Tünde (2017): A cigányfalu mint jelenség és értelmezési keret. Replika, 104, 45–62.