



Éves jelentés a lakhatási szegénységről

2023



Habitat
for Humanity®
Magyarország

SZERZŐK:

Ámon Katalin, Közép-európai Egyetem (CEU) PhD-hallgató

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

Feldmár Nóra, Habitat for Humanity Magyarország

Koritár Zsuzsanna, Habitat for Humanity Magyarország

SZERKESZTETTE:

Lukács György, Habitat for Humanity Magyarország

KÖZREMŰKÖDÖTT:

Tóth Szilvia, Habitat for Humanity Magyarország

Vankó Lili, Közép-európai Egyetem (CEU) PhD-hallgató

ADATVIZUALIZÁCIÓ:

Feldmár Nóra, Habitat for Humanity Magyarország

GRAFIKAI TÖRDELÉS:

Rochlitz Vera

IMPRESSZUM:

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

ISSN: HU ISSN 2732-3439

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

Habitat for Humanity Magyarország, Budapest, 2023.

BORÍTÓKÉPEK:

Fülöp Dániel Mátyás © Habitat for Humanity Magyarország
Lukács György (1. fejezet) © Habitat for Humanity Magyarország
Bárdos Orsolya (3. fejezet) © Habitat for Humanity Magyarország



Czirfusz Márton

Közpolitikai változások és költségvetési kiadások

Közpolitikai változások és költségvetési kiadások

Czirfusz Márton

Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont; Közgazdaság- és Regionális Tudományi Kutatóközpont; czirfusz.marton@periferiakozpont.hu

A szerkesztés 2023. szeptember 14-én lezárult.

1. Szakpolitikai változások

2022 fordulópont volt a lakhatási szakpolitikákban. Az általános infláció, ezen belül a lakhatásra fordított kiadások emelkedése a lakhatási szegénységben élőket súlyosabban érintették, mint a jobb anyagi helyzetben levőket. A rezsicsökkentés társadalmilag igazságtalanul valósul meg, amelyből a lakhatási szegénységben élők kevésbé tudnak részesülni. **A közpolitikai változások alig reagáltak a lakhatási szegénységben élők sajátos helyzetére. A lakáspolitikai eszköztár továbbra is nélküli a hosszú távú kiszámíthatóságot, nem szerveződik egységes rendszerbe.**

1.1. Átalakuló családpolitikai lakástámogatások

A kormány fő lakáspolitikai eszközei a családpolitikával összekapcsolt támogatások, amelyeket lakáscélra lehet fordítani. 2022-ben és 2023-ban az utóbbi évek három nagy eszközének, az otthonfelújítási támogatásnak,

a családi otthonteremtési kedvezménynek (CSOK) és a babaváró hitelnek a feltételrendszeréhez is hozzányúlt a kormány, elsősorban költségvetési takarékoskodási megfontolásokból.

Az **otthonfelújítási támogatás** olyan növekedésösztönzési eszköz, amelyet a koronavírus utáni gazdasági fellendülés érdekében vezetett be a kormány. A támogatást 2021-ben és 2022-ben igényelheték gyermeket nevelő háztartások. A vissza nem térítendő, utófinanszírozott támogatás összege a lakásfelújítási költségek fele, maximum 3 millió Ft volt. A programban 1775 milliárd Ft értékű felújítás valósult meg, 770 milliárd Ft állami támogatással 380 ezer ingatlanban történt beruházás, amely a lakott lakásállomány közel tizede.¹ A kifizetések 2023-ra is áthúzódtak.

A támogatás nem volt hozzáférhető a szegényebb háztartások számára (pl. folyamatos, minimum egyéves, munkavégzéshez kapcsolt

¹ Magyarország Kormánya (2023). [Magyarország Konvergencia Programja, 2023–2027](#). 2023. április.

társadalombiztosítási jogviszony esetén lehetett csak igényelni), nem tartalmazott energiahatékonysági szempontokat. Ennek ellenére a beruházások 43%-a tartalmazott energetikai célokat (épületszigetelés, tetőfelújítás, nyílászárócseré, napelemes rendszer telepítése, fűtés- és melegvízrendszer korszerűsítése).²

Hiányoznak a hosszú távon is elérhető, az energiaszegénységet enyhítő, rászorultsági alapon is célzott lakásfelújítási programok, amelyeken keresztül a lakhatási szegénység is csökkenthető volna. A szakpolitikai intézkedés koordinátlanságát mutatja, hogy miközben az otthonfelújítási támogatással napelemeket is nagyszámban telepítettek a családok az ingatlanjaikra, csak 2022. október végéig lehetett igényeket bejelenteni a villamosenergia-hálózatra betápláló napelemek telepítésére.³ Utóbbi korlátozást szelektíven, az ország bizonyos részein tervezi feloldani a kormány. A napelemmel rendelkezők elszámolási rendszere 2023 szeptemberétől megváltozik, és kedvező elszámolást biztosít azoknak a többségében nem lakásszegénységben élő háztartásoknak, akik a korábbi években telepítettek napelemeket.⁴

A **babaváró hitelt** eredetileg 2022. december 31-ig lehetett igényelni, amelyet 2022. december 28-án, lejártá előtt három nappal hosszabbított meg a kormány, 2024. december 31-ig.⁵ A meghosszabbítás miatti bizonytalanságok 2022 decemberében előrehozott keresletet eredményeztek, 70,4 milliárd Ft-os igénylési csúccsal,⁶ ami a babaváró hitel 2019. nyári bevezetésekor tapasztalt igénylési hullámhoz hasonlítható. Fél évvel később, 2023. június 22-én a kormányinfón a babaváró hitel jelentős átalakítását jelentették be. Ugyan a hitel maximális összegét 10-ről 11 millió Ft-ra emelte a kormány, 2024. január 1-jétől csak 30 év alatti nők igényelhetik

a korábbi jogosultsági feltételekkel, azaz előre vállalt gyerekekkel. Vagyis: a 2024. január 1. és 2024. december 31. közötti átmeneti időszakban a 30 évnél idősebbek várandósság esetén még igényelhetik a hitelt, előre vállalt gyerekekre viszont már nem. 2021-ben az élve született gyerekek 58%-ánál, az elsőszülött gyerekek 48%-ánál volt az anya 30 éves vagy idősebb, így jelentős számú család ki fog szorulni a babaváró hitel igényléséből.⁷

A babaváró hitel hozzáférhetősége a lakhatási szegénységben élők körében a munkavégzéshez kapcsolódó folyamatos hároméves társadalombiztosítási jogviszony miatt alacsonyabb, az igénylőknek csak 11,9%-a tartozik a legalacsonyabb jövedelmi ötödbe.⁸ A babaváró hitel az elmúlt években elértéktelenedett: ahhoz, hogy a 2019-es bevezetésekor 10 millió Ft-os támogatás értékálló legyen (az inflációt tekintve), 2024-ben már 15,2 millió Ft-ot kellene nyújtani, szemben az elérhető 11 millió Ft-tal.

A **családi otthonteremtési kedvezményt** (továbbiakban: CSOK) 2015-ben vezette be a kormány. 2019-ben a falusi CSOK bevezetése az emelkedő ingatlanárakkal párhuzamosan a falusi CSOK-településekre irányította át az igényléseket. 2022-ben az új igénylések 44%-a volt falusi CSOK a támogatási összegek alapján.⁹ 2023 júliusában jelentősen átalakították a CSOK hozzáférést 2024. január 1-ji hatállyal. A falusi CSOK-listán nem szereplő települések belterületén tervezett építkezésekhez, felújításokhoz kapcsolódó támogatást kivezetik. Falusi CSOK-településeken használtlakás-vásárlásra csak korszerűsítéssel és bővítéssel együtt igényelhető a támogatás, új lakás építése esetén a lakás nem lehet többlakásos épület, valamint (az újlakásépítést kivéve) emelkednek a támogatási összegek.¹⁰ Fontos jogszabályi változás, hogy a CSOK és a falusi CSOK korábbi, még 2016-ból származó kormányrendeleteinek módosítása helyett a falusi CSOK-ot új rendeletbe rakta át a kormány, eközben részletszabályok is

² MNB (2023). [Lakáspiaci jelentés, 2023. május](#). Budapest: Magyar Nemzeti Bank.

³ Portfolio (2022). [Megjelent a kormány rendkívüli döntése a napelemekről](#). Portfolio.hu.

⁴ Németh, D. I. (2023). [Potyautast csinál a napelemesekből az éves szaldó, amely nem fenntartható sem társadalmilag, sem környezetileg](#). G7.

⁵ [595/2022. \(XII. 28.\) Korm. rendelet](#).

⁶ MNB (2023). [Lakáspiaci jelentés, 2023. május](#). Budapest: Magyar Nemzeti Bank

⁷ Eurostat (2023). [Live births by mother's year of birth \(age reached\) and birth order](#). Eurostat Data Browser.

⁸ MNB (2023). [Pénzügyi stabilitási jelentés, 2023. május](#). Budapest: Magyar Nemzeti Bank

⁹ MNB (2023). [Lakáspiaci jelentés, 2023. május](#). Budapest: Magyar Nemzeti Bank

¹⁰ Argyelán, J. (2023). [Megjelent a rendelet a CSOK átalakításáról: van bőven meglepetés](#). Bankmonitor.

módosultak.¹¹ A „városi” CSOK helyett a kormány hasonló, új támogatási eszközt fog kidolgozni az ígéretek szerint, erről a kézirat lezárásáig nem érkeztek részletesebb információk.

A falusi CSOK rendszerével és a „városi” CSOK megszüntetésével a kormány a területi szempontú lakhatási szegénység kockázatát növeli, hiszen a kevésbé tehető igénylőket olyan, alacsonyabb ingatlanárakkal rendelkező kistelepülések irányába mobilizálja, ahol a közszolgáltatások hozzáférhetősége (pl. jó minőségű iskola, betöltött háziorvosi praxis) eleve rossz volt és romlott az elmúlt években. A falusi CSOK emellett árfelhajtó hatású volt, főleg a nagyvárosi agglomerációk falusi CSOK-listán szereplő településein. A „városi” CSOK kivezetésének indoklása, miszerint a „háború, a szankciók és a magas kamatok miatt a városi CSOK már nem jelent érdemi segítséget a családoknak, hiszen nagy önrészt kell hozzátenniük és/vagy banki hitelt is fel kell venniük ahhoz, hogy a vágyott otthonukat megszerezzék¹² (!) jól mutatja, hogy a jelenlegi lakástámogatási eszközrendszernek nem az a célja, hogy a jobban rászorulókat támogassa.¹³ Az átalakítást a költségvetés egyensúlyban tartásához szükséges kormányzati megszorítások indokolják.

A rendszerváltás utáni kormányok fiskális megfontolásokból, hosszú távú lakáspolitikai elgondolások nélkül ide-oda rángatják a vissza nem térítendő, lakástulajdon-szerzésre igénybe vehető, családpolitikával összekötött lakáspolitikai eszközök feltételrendszerét. Az, hogy ki mennyi támogatáshoz jut és az mennyit ér, lényegében attól függ, hogy az ingatlanpiaci és költségvetési megszorítási-lazítási ciklusok melyik pontján igényli a támogatást. Ilyen megközelítéssel esély sincs a lakhatási szegénységet érdemben mérséklő, rászorultsági alapon célzott, a közpénzeket felelős módon felhasználó lakáspolitikára.

1.2. Lakáshitelezési szakpolitikai változások

A kormányzati és jegybanki **kedvezményes lakáshitelek kihelyezése** 2022 áprilisában tetőzött, 74,5 milliárd Ft-tal. Ennek legnagyobb részét a Magyar Nemzeti Bank 2022-ben lezárt Zöld Otthon Programja tette ki. Az otthonfelújítási támogatáshoz kapcsolódó támogatott, fix, évi 3%-os kamatozású, legfeljebb tízéves kölcsönből 2021-ben és 2022-ben összesen 85 milliárd Ft-ot helyeztek ki. A kölcsön az otthonfelújítási támogatás kivezetésével már nem igényelhető. A támogatott CSOK-hitelek feltételeiben ugyan nem történt változás, de a CSOK-igénylések és a lakásvásárlások visszaesésével a hitelkihelyezések is csökkentek.¹⁴ A támogatott lakáshitelekhez a jogosultsági szabályok miatt a lakhatási szegénységben élők egy része nem fér hozzá.

A támogatott lakáshitelek (babaváró hitel és Zöld Otthon Program nélkül) a költségvetés számára jelentős és emelkedő terhet jelentenek, hiszen az ügyfelek fix kamatokat fizetnek, a kamatkülönbözetet a tényleges kamatokhoz képest pedig a költségvetés állja. A támogatott lakáshitelek THM-e 2022-ben és 2023 elején egyre jobban elszakadt a piaci lakáshitelek THM-étől, 2023. januárjában például az új kibocsátású támogatott lakáshitelek THM-e 9,1%-kal volt magasabb a piaci lakáshitelek THM-énél.¹⁵ Az emelkedő THM-különbözetet, valamint a szintén emelkedő fix kamatok és piaci kamatok közötti különbséget a központi költségvetés állja. A két hitelcsoport THM-e közötti különbség oka nem a piaci és a támogatott lakáshitelek eltérő összetétele, hanem a támogatott lakáshitelek árazásának jogszabályi rendelkezései, amelyek a piaci kamatoknál is drágábbá teszik a támogatott lakáshiteleket.¹⁶

¹⁴ MNB (2023). [Lakáspiacei jelentés, 2023. május](#). Budapest: Magyar Nemzeti Bank

¹⁵ MNB (2023). [Pénzügyi stabilitási jelentés, 2023. május](#). Budapest: Magyar Nemzeti Bank.

¹⁶ Részletesen lásd: Dancsik, B., Marosi, A., Szabó, B. (2023). [Túl drága az olcsó hitel – a családi otthonteremtési kedvezmény támogatott hitelkamatainak vizsgálata](#). Közgazdasági Szemle, 69(december), 1493–1506.

¹¹ Tehát 2024. január 1-jétől az új igénylések feltételeit a [302/2023. \(VII.11.\) Korm. rendelet](#) tartalmazza.

¹² Családbarát Magyarország (2023). [Babaváró támogatások és falusi csok – íme a részletek](#). család.hu.

¹³ A részleteket lásd: Ámon, K. (2023). Megfizethetőség. In: Lukács, Gy. (szerk.). Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2023. Budapest: Habitat for Humanity Magyarország.

2023 májusában **a kormány meghosszabbította a kamatstopot**, 2023. december 31-ig. Az intézkedés a rászorultságot figyelembe nem véve védi a változó kamatozású (legfeljebb ötéves kamatperiódusú) jelzáloghitelesek az emelkedő kamatkörnyezet hatásaitól. Nagyjából 300 ezer háztartási hitel van kamatstop alatt, 1360 milliárd Ft értékben.¹⁷ Bár a lakáspolitikáért felelős Nagy Márton miniszter szerint a 300 ezer kamatstopos háztartás lakásvesztését nem szabad kockáztatni a kamatstop kivezetésével,¹⁸ ez az álláspont nem veszi figyelembe, hogy a kamatstop társadalmilag nem igazságos, és a kockázatosabb hiteleket felvevő adósok számára évente mintegy 200 milliárd Ft pénzügyi előnyt biztosít, amelyet a pénzintézetek állnak. A jelenlegi kamatkörnyezetben a nem támogatott lakáshitelek miatt romló megfizethetőséggel küzdő háztartások számáról is megfontolandó volna helyzetelemzést végezni, és szükség esetén intézkedéseket kidolgozni arra, hogy lakásvesztésük elkerülhető legyen.

1.3. A rezsicsökkentéssel összefüggő változások

A lakásügyhöz kapcsolódó közpolitikai eszköztár központi eleme a rezsivédelem, amelyre 2023-ban rekordösszegű forrást szán a központi költségvetés. A Rezsivédelmi Alap forrásait eseti kormánydöntések alapján használják fel, így bizonyos szektorokat és szereplőket jobban, másokat kevésbé támogat a kormány. A szolgáltatók közül például a víziközmű-ágazat alulfinanszírozottságára az elmúlt egy évben sem adtak szakpolitikai választ, a távhőszolgáltatókat viszont kompenzálták az energiaár-növekedésért. Az intézményi lakhatást biztosító közszolgáltatókat – önkormányzati intézményeket, egyházi, civil és karitatív szervezetek által fenntartott intézményeket – szelektív módon támogatta a kormány abban, hogy az

emelkedő rezsiköltségeket ki tudják fizetni, és ezzel ne növekedjen az általuk ellátottak körében a lakhatási szegénység.¹⁹

A rezsiköltségek emelkedését nem rászorultsági alapon kompenzálja az állam a háztartásoknak, hanem az alacsonyabb rezsizár alanyi jogon jár az átlagfogyasztás alatti felhasználóknak. A rezsicsökkentés 2022-ben bevezetett „csökkentett” változata marad fenn 2023 végéig,²⁰ kisebb módosításokkal. Például megszüntették a pb-gázpalackok és -tartályok 2013 óta érvényben levő ársapkáját, ami a lakhatási szegénységben élők egy részét is érintheti – bár az árak 2022-ben, már az ársapka kivezetése előtt nagyjából 50%-kal emelkedtek.²¹ A Helyreállítási és Ellenállóképességi Terv REPowerEU fejezetének 2023 júliusában közzétett egyeztetési változatában a kormány a lakossági árampiacon a dinamikus árképzés bevezetését lengette be,²² ami a lakhatási szegénységben élők számára szintén nem valószínű, hogy célzott megtakarításokhoz vezethetne. (A dinamikus árképzés az ársapkával védett energiamennyiség feletti felhasználás változó árú megvásárlását jelenti, amihez viszont intelligens lakásvezérlő egységek szükségesek.)

A rezsicsökkentés megőrzése az Európai Unióval való kormányzati vitákban meghatározó szerepet kapott 2023-ban. Az Európai Bizottság az országspecifikus ajánlásokban a háztartások energiaköltségeit célzás nélkül támogató intézkedések kivezetését javasolta a tagállamoknak. A Habitat for Humanity Magyarország elemzése is bemutatták, hogy a hazai rezsicsökkentés 2022-es csökkentése rontotta a szegényebb háztartások körében az energiaköltségek megfizethetőségét, például a tűzifával fűtők kimaradtak a rezsicsökkentésből.²³ A hatósági áras tűzifaprogram számos anomáliával működött, a szociális tüzelőanyag-támogatás pedig szintén szelektíven és csökkenő mennyiségű tüzelővel éri el a rászorulókat.

¹⁷ Palkó, I. (2023). [Lakáshitelek: akkora sírás-rívás jöhet a kamatstop után, amekkorára még talán a kormány se gondolt.](#) Portfolio.hu.

¹⁸ Járdi, R., Szajlai, Cs. (2023). [Nagy Márton: a magyar gazdaságnak át kell állnia egy uniós forrás nélküli létre.](#) Világgazdaság.

¹⁹ Lásd pl. Domány, A. (2023). [143 milliárd forintot kapnak a távhőszolgáltatók kompenzációként.](#) Hvg.hu.

²⁰ Portfolio (2023). [Megérkezett a nagy bejelentés a rezsitámogatásról!](#) Portfolio.hu.

²¹ Lásd pl. Marnitz, I. (2023). [A Fidesz begyűjti a PB-árbombát.](#) Népszava.

²² Portfolio (2023). [Bréking! Belengette a rezsicsökkentés átalakítását a kormány.](#) Portfolio.hu.

²³ Koritár, Zs. (2023). [Rezsicsökkentés másképp - A döntés, amivel mindenki jobban járna.](#) Portfolio.hu.

A hosszabb távú, rezsicsökkentéssel összefüggő változások nem segítik érdemben a lakhatási és ezen belül az energiaszegénységben élőket. Az épületenergetikai felújításokra, azok rászorultsági alapon való támogatására nem létezik átfogó program és szakpolitikai elképzelés; a Nemzeti Energia- és Klímatervből is hiányoznak ezek a témakörök.²⁴ A Helyreállítási és Ellenállóképességi Terv REPowerEU fejezetének 2023 júliusában közzétett egyeztetési változatában egy 224 milliárd Ft-os energiahatékonysági lakossági programot vázoltak fel, amelyben vissza nem térítendő támogatással és kedvezményes hitellel 20 ezer lakás felújítása valósulhatna meg.²⁵

1.4. Karitatív szervezetek közfeladat-ellátása lakhatási programokban

A lakhatási szegénységben élők helyzetének segítését a kormányzat egyre nagyobb részben szervezi ki egyházi és karitatív szereplőknek. Sok szempontból az állami intézményi struktúrákkal párhuzamos rendszerek alakulnak ki, illetve az állam eleve lemond arról, hogy maga gondoskodjon a lakhatási szegénységben élőkről. Utóbbira példa Recsk, ahol a kormány az MR Közösségi Lakásalapot bízta meg a 2023. júniusi sárlavina által károsult személyek lakhatásának megoldásával, és erre 500 millió Ft támogatást biztosított.²⁶

A lakhatási szegénység mérséklésében meghatározó, és a korábbi évek hasonló programjaihoz képest nagyobb léptékű a **Felzárkózó települések lakhatási programeleme**. A program keretében 2000 lakásos szociális bérlakásállomány épül ki területileg szétszórtan az ország legszegényebb településein; összesen 1600 lakóingatlant újítanak fel és 400 új lakást építenek 2026 közepéig. A lakások a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Alapítvány és partnerszervezeteinek tulajdonába kerülnek, kezelésüket pedig

szociális lakásügynökség fogja végezni legalább 20 évig.²⁷ A Felzárkózó települések programban az energiaszegénységet hivatott mérsékelni a szintén a Helyreállítási és Ellenállóképességi Eszközből finanszírozott kis kapacitású, első ütemben 24 helyszínre tervezett naperőműépítési program. A programot 2023 júniusában gyorsította fel a kormány a kiemelt beruházássá való nyilvánítással.²⁸

A Nemzeti Eszközkezelő Program lezárult, a lakásállomány a bérlőkkel együtt az **MR Közösségi Lakásalap** Nonprofit Kft. tulajdonába került 2022. január 1-jén. Az MR Lakásalap további 88 ingatlant kapott ingyenes vagyonyjuttatásként 2023. február 1-jén.²⁹ Emellett a vállalatnak szervezte ki az állam a volt eszközkezelős bérlők által részletre megvásárolt ingatlanokkal kapcsolatos lebonyolítói és követeléskezelői feladatokat. 2022-ben a lakásalap 4,5 milliárd Ft támogatást kapott a központi költségvetésből és az MNV Zrt.-től, és 16,1 milliárd Ft értékű ingatlant kezel 2022 végén az éves beszámolója alapján. A lakásalap 2023-ban azért került többször is a hírekbe,³⁰ mert az államtól ingyen megkapott ingatlanokat elkezdte nyilvános árverésen értékesíteni: pl. 2023. augusztus végén közel 250 lakóingatlanra lehetett ajánlatot tenni. 2023 augusztusában 22 budapesti és megyeszékhelyen levő lakásra írtak ki nyílt lakáspályázatot, közepes és magasabb jövedelemmel rendelkező pályázóknak.³¹ Az eszközkezelőtől átvett bérlők esetében 2024. január 1-jétől lehet módosítani a lakásbérleti szerződésben foglalt feltételeken. Az MR Közösségi Lakásalap lakhatási szegénység mérséklésében betöltött szerepe így lényegesen kisebb, mint a Nemzeti Eszközkezelőnek volt.

²⁷ Részletesen lásd a [Felzárkózó települések](#), illetve a [Helyreállítási és Ellenállóképességi Eszköz \(RRF\)](#) honlapján.

²⁸ [214/2023. \(VI. 1.\) Korm. rendelet.](#)

²⁹ [1671/2022 \(XII. 23.\) Korm. határozat.](#)

³⁰ Lásd pl. Domokos, E. (2023). [Ott vehet jó áron lakást, ahol nem is gondolná](#). Bank360.hu.

³¹ Lásd az MR Közösségi Lakásalap [honlapját](#).

²⁴ Lásd a [Habitat for Humanity Magyarország véleményét a Nemzeti Energia- és Klímaterv felülvizsgálatáról](#).

²⁵ Portfolio (2023). [Bréking! Belengette a rezsicsökkentés átalakítását a kormány](#). Portfolio.hu.

²⁶ [1269/2023. \(VII. 10.\) Korm. határozat.](#)

1.5. A vendégmunkások, mint a lakhatási szegénységben élők növekvő csoportja

A magyarországi munkaerőhiány miatt az elmúlt években egyre több harmadik országbeli munkavállaló érkezett Magyarországra. 2022-ben 81 ezer külföldi állampolgárságú alkalmazott élt Magyarországon.³² A Magyarországra érkezők több mint fele munkaerő-kölcsönzők alkalmazásában áll,³³ akiknek a lakhatását is általában a munkaerő-kölcsönző cég biztosítja. Különösen így lesz ez a 2023. november 1-jén hatályba lépő „vendégmunkás törvény”³⁴ keretében érkező külföldiekkel. Utóbbi jogszabály szerint csak az kaphat tartózkodási engedélyt, akinek van Magyarországon szálláshelye és rendelkezik a lakhatását is biztosító anyagi fedezettel. A vendégmunkás foglalkoztatója fogja a legtöbb esetben a lakhatást biztosítani, ami a **jogi szempontú lakhatási szegénység kockázatát növeli**. Például egy vendégmunkás korlátozottan tud majd a lakhatási körülményei javításáért felszólalni, mert ezzel a munkaszerződése és a tartózkodási engedélye megszűnését kockáztathatja.³⁵

A 2023-ban számos településen felerősödő vendégmunkás-ellenes, rászizmusba hajló közhangulat a helyi közösségekben azt eredményezheti, hogy a munkásszállások a településektől és helyi szolgáltatásoktól távol, elzártnak jönnek majd létre, ezzel a vendégmunkásokat **területi szempontú lakhatási szegénység kockázatának** kitéve.

1.6. Ukrajnából érkező menekültek lakhatása

Az Ukrajnából érkező menekültek lakhatási helyzetének meghatározása és körükben a lakhatási szegénység felmérése fontos közpolitikai feladata volna a magyar kormányoknak. 2022. február 24. és 2023. augusztus 27. között Magyarország 52,3 ezer Ukrajnából menekültet regisztrált, akik közül 37,6 ezren igényeltek menedékes státuszt.³⁶ A Magyarországon tartózkodó ukrán állampolgárok és Ukrajnából menekültek száma ennél sokkal magasabb, hiszen sokan már 2022. február 24. előtt is Magyarországon éltek, illetve ukrán-magyar kettős állampolgárságuk miatt nem jelennek meg a statisztikákban. A UNHCR 2022 októbere óta végzett kérdőíves felmérése szerint (2023. augusztus 29-i állapot) a megkérdezett menekültek 37%-a lakást bérel, 28%-a pedig szállón lakik. **A megkérdezettek menekültek ötöde mondta azt, hogy a legsürgetőbb szükséglete a lakhatásával kapcsolatos.** A jelenlegi lakhelyükről az elkövetkezendő három hónapban költözni tervezők ötödénél a magas lakhatási költségek az okai az elköltözésnek.³⁷ **A központi kormányzat lényegében nem vesz részt a menekültek lakhatásának biztosításában.** A menekültek számára szolgáltatásokat biztosító szervezetek főleg rövid- vagy középtávú lakhatási megoldásokat tudnak csak nyújtani, a menekültek egy részénél fennáll a kilakoltatás vagy a nem megfelelő lakáskörülmények veszélye. A UNHCR által összeállított 2023-as magyarországi védelmi stratégia a lakhatási programok bővítését irányozta elő, a közép- és hosszú távú lakhatási programok felé való elmozdulással.³⁸ A Habitat for Humanity Magyarország az Utcáról Lakásba! Egyesülettel közösen működtetett szolidáris lakásfelajánlási és albérlet-támogatási programot, illetve öt partnerszervezetet tárgydokumentumokkal

³² Lásd a Központi Statisztikai Hivatal [kiadványát](#).

³³ A Gazdaságfejlesztési Minisztérium nem teljeskörű összesítése alapján 43 ezer külföldi állampolgárságú személy volt alkalmazásban munkaerő-kölcsönzőknél 2022-ben – lásd: Gazdaságfejlesztési Minisztérium (2023). [Összefoglaló a munkaerő-kölcsönzők 2022. évi tevékenységéről a munkaerő-kölcsönzők adatszolgáltatása alapján](#). Budapest: Gazdaságfejlesztési Minisztérium.

³⁴ [2023. évi L. törvény a vendégmunkások magyarországi foglalkoztatásáról](#).

³⁵ Ez a helyzet a külföldön munkát vállalókra egyetemesen igaz: a megfelelő lakhatási körülmények leginkább a munkavállaló jövedelmétől és státuszától függenek – ami azt jelzi, hogy a vendégmunkások helyzete általánosan nem megoldott, rengeteg szociális – így lakhatással kapcsolatos – potenciális problémát rejt. Lásd bővebben: Carta, S., Neidhardt, A.-H. (2022). [Migrants' access to decent work and housing in the EU](#). Brussels: European Policy Centre.

³⁶ Lásd a [UNHCR adatszolgáltatását](#) (utolsó megtekintés: 2023. augusztus 30.)

³⁷ [UNHCR \(2023\). Regional protection profiling and monitoring. Protection risks and needs of refugees from Ukraine](#) (utolsó megtekintés: 2023. augusztus 30.) A UNHCR felmérése nem reprezentatív, és mivel az intézményi szálláshelyeken élőket nagyobb számban éri el, ők felülreprezentáltak a mintában.

³⁸ UNHCR (2023). [Regionális Menekültügyi Koordinációs Keret - Magyarország \(2023. január – december\)](#).

támogatott, ezzel javítva a partnerszervezeteknél elszállásolt menekültek lakhatási körülményeit.³⁹

Az Ukrajnából menekültek lakhatását segítő programok döntőrészt nemzetközi forrásokból valósulnak meg. A magyar állam hat nagyobb karitatív szervezetnek nyújt finanszírozást az ellátásra, néhány milliárd Ft összértékben, melyeknek lakhatási programelemei is voltak.⁴⁰ Az önkormányzatok számára az Ukrajnából menekültek elszállásolásával kapcsolatos kiadásokat a kormány megtéríti, jelenleg 5000 Ft/fő/éj értékben. Az önkormányzatok 2022-ben 2,8 milliárd Ft-ot, 2023-ban július végéig 1,7 milliárd Ft-ot kaptak erre a feladatra.⁴¹ A [Menekültügyi Migrációs és Integrációs Alapból](#) kisebbrészt hazai, nagyrészt uniós forrásból pályázati formában szintén költöttek az Ukrajnából menekülők elszállásolására. Továbbra is elérhető a munkáltatók által ukrán állampolgárok elszállásolására igényelhető támogatás, 2023. augusztus 1-től módosított formában. Az új kiírásban a menedékesek foglalkoztatása után igényelhető lakhatási támogatás, falusi CSOK-településeken legfeljebb havi 120 ezer Ft értékben (egyéb településeken 80 ezer Ft a felső határ).⁴² A lakhatási támogatás foglalkoztatáshoz való kötése és munkáltatókon keresztüli folyósítása érdemesség alapján különbözteti meg a menedékeseket, azaz nem rászorultsági alapon céloz. A munkáltatókon keresztüli folyósítás áttételesen a szabad munkavállalást korlátozza és a menedékesek lakhatását függővé teszi a munkáltatótól. **A különösen rászoruló, nagyobb eséllyel lakhatási**

szegénységben élő, nem dolgozó háztartások számára nem érhető el célzott támogatás.

1.7. Egyéb szakpolitikai fejlemények

A rozsdáövezeti kedvezményes 5%-os áfa továbbra is visszaigényelhető az új lakásokat megvásárlók számára. A központi költségvetés a lakástámogatásokon belül számolja el ezeket a visszaigényléseket.⁴³ Mivel a rozsdáövezetekben jellemzően drága, „lakóparki”, új építésű nagyvárosi lakásokat kínálnak a tehetősebbek számára, ezzel az eszközzel kifejezetten a tehetősek számára teszi olcsóbbá a kormány a lakásvásárlást. A lakhatási szegénységben élők számára az adóvisszatérítési támogatás e formája nem elérhető.

A végrehajtások a koronavírus-veszélyhelyzet alatti moratórium után felgyorsultak 2022 nyaratól. A végrehajtások az eladósodott emberek kisemmizésének és lakásvesztésének kockázatát hordozzák, az eladósodottság kezelése nélkül.⁴⁴ A **végrehajtási törvény** egyik lakáskiüritéssel kapcsolatos szabályozásának alaptörvény-ellenességét állapította meg az Alkotmánybíróság 2023. júniusi határozatában, az Utcajogász Egyesület alkotmányjogi panaszja alapján. A parlament ugyan módosította a jogszabályt, de az az Utcajogász álláspontja szerint továbbra sem biztosítja a tisztességes eljáráshoz való jogot.⁴⁵

Lakhatási szegénységben élőket érintő fejlemény volt 2023-ban a budapesti **Hős utcai telep felszámolásának** talán utolsó nagyobb lépése. A korábbi lakosokat lényegében átfogó szociális program nélkül szorították ki a szegregátumból, a lakhatási szegénység kockázatának növekedésével.

³⁹ A program első évének eredményeiről lásd a Habitat for Humanity Magyarország [sajtóközleményét](#). A program értékeléséről lásd: Czirfusz, M., Pósfai, Zs. (2023). [Ukrajnából érkező menekülteknek szóló közép- és hosszú távú lakhatási program lehetőségei és korlátai. Az Utcáról Lakásba! Egyesület és a Habitat for Humanity Magyarország lakhatási programjának értékelése](#). Kutatási jelentés. Budapest: Periféria Központ és Kutatóközpont. és Csepregi, D. F., Czirfusz, M. (2023). [Ukrajnából érkező menekülteket ellátó szervezetek együttműködése: A Habitat for Humanity Magyarország adományprogramjának értékelése](#). Kutatási jelentés. Budapest: Periféria Központ és Kutatóközpont.

⁴⁰ Erről lásd a [kormany.hu márciusi sajtóhírét](#).

⁴¹ Lásd a Magyar Államkincstár [kimutatásait](#) a helyi önkormányzatok központi költségvetési támogatásáról. A támogatás jogszabályi háttere a [104/2022. \(III.12.\) Korm. rendelet](#).

⁴² A módosított támogatás jogszabályi háttere a [104/2022. \(III.12.\) Korm. rendelet](#). A pályázati részletek a Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat [honlapján](#) olvashatók.

⁴³ [444/2021. \(VII. 23.\) Korm. rendelet](#). A rozsdáövezeti akcióterületek listáját a [619/2021. \(XI. 8.\) Korm. rendelet](#) tartalmazza.

⁴⁴ Lásd pl. Bogatin, B. (2023). [Végrehajtások: hogyan lesz az adósból áldozat?](#) Mércse.

⁴⁵ Utcajogász (2023). [Továbbra sem biztosítja a tisztességes eljáráshoz való jogot a Végrehajtási törvény](#).

2023-ban a telepen levő önkormányzati tulajdonú lakásokat a kőbányai önkormányzat átadta a magyar államnak, és ezért 1 milliárd Ft-ot kapott. A telep helyén a Terrorelhárítási Központ új művelési komplexuma épül majd fel.⁴⁶

1.8. A lakáspolitikai tervezése

A lakáspolitikai eszközöket a kormány átfogó lakáskonceptió nélkül működteti. A lakáspolitikai eszközrendszer módosítása – a technikai jellegű átalakításokon túl – leginkább költségvetési megfontolásokból történik. A lakáspolitikai eszközrendszer érdemi hatásvizsgálatáról és monitoring-járól nincsen tudomásunk, pedig többszáz milliárd Ft-ot költ a kormány lakhatási támogatásokra.⁴⁷ A 2022–2023. évi átalakítások beleilleszkednek abba a több évtizedes trendbe, hogy **gazdaságilag fellendülő időszakokban a központi állam többet költ lakhatási célra, míg válságidőszakokban kevesebbet.** Ez alól csak az ad hoc megoldásokat igénylő és nagy állami ráfordításokkal működtetett rezsitámogatások kivételek, amelyek ráfordításai éppen válságidőszakokban ugranak meg. Mivel a lakhatás hosszú időtávon amortizálódó anyagi beruházásokat is feltételez és családpolitikai célokat is szolgál, különösen fontos volna kiszámítható lakáspolitikai eszközrendszereket működtetni. Ez a rendszerváltás óta egyik kormánynak sem sikerült.

A lakáspolitikai eszközrendszer tervezése nincsen összhangban a költségvetés tervezésével. Miközben az országgyűlés már a 2024. évi költségvetési

törvényjavaslatot tárgyalta, 2023. június 22-én a kormány bejelentette a CSOK és a babaváró hitelek jelentős átalakítását. Nem tudjuk, hogy ezen átalakítások költségvetési hatásait a jövő évi költségvetés tervezésekor figyelembe vették-e vagy sem. Egyrésről a lakástámogatások 2023. június 6-ára keltezett fejezeti indoklásában a benyújtott törvényjavaslatban már szerepelt, hogy a „CSOK támogatási rendszere területileg fókuszáltabbá válik és a korábbinál erőteljesebben támogatja a kistelepülésen élő vagy oda költöző gyermeket nevelő, illetve gyermeket vállaló családok otthonteremtését”,⁴⁸ ugyanakkor a 2023. június 22-i kormányinfón Gulyás Gergely azt mondta, hogy jelenleg nem jelezhető előre a babaváró hitel és a CSOK szabályváltozásainak költségvetési hatása. További szervezetlenségre utal, hogy a „városi” CSOK kidolgozásával a kormány a családpolitikai minisztert (Csák János) bízta meg,⁴⁹ holott a lakáscélú állami támogatások feltételrendszerének kidolgozása a gazdaságfejlesztési miniszter (Nagy Márton), a támogatásokhoz kapcsolódó jogszabályok előkészítése pedig a pénzügyminiszter (Varga Mihály) feladatköre.⁵⁰ A CSOK és a babaváró támogatások átalakításáról szóló jogszabálytervezeteket a kormány nem tette közzé társadalmi egyeztetésre, ami nem szolgálja a lakáspolitikai demokratikus kontrollját.

⁴⁶ Lásd pl. Szalai, A. (2023). [Egy milliárdot fizet az állam a Hős utcai lakásokért, csak hogy végre megépülhessen a terrorelhárítási központ](#). Népszava.

A Hős utcai telepfelszámolásról részletesen lásd: Mihály, B (2023). [A Hős utca felszámolásának sokadik kísérlete – Esettanulmány](#). Máltai Tanulmányok.

⁴⁷ A Habitat for Humanity Magyarország 2023. június 9-i közadatigénylésére a Pénzügyminisztérium azt válaszolta, hogy nem kezeli a lakáscélú támogatások azon adatait, amelyeket a pénzintézeteknek a vonatkozó kormányrendeletek szerint ennek a minisztériumnak kell rendszeresen szolgáltatniuk. Ha a lakáscélú támogatások igényléseiről a minisztérium nem rendelkezik adatokkal, akkor valószínűleg a támogatások érdemi hatásvizsgálata is elmarad.

⁴⁸ T/4181. számú törvényjavaslat Magyarország 2024. évi központi költségvetéséről. Fejezeti indokolások. [XLII. A költségvetés közvetlen bevételei és kiadásai, 832. oldal.](#)

⁴⁹ Portfolio (2023). [Változnak a CSOK, a falusi CSOK és a babaváró szabályai - Mit várhatunk ettől?](#)

⁵⁰ [182/2022. \(V. 24.\) Korm. rendelet a Kormány tagjainak feladat- és hatásköréről](#), 108. § c), 156. § (1)

2. Költségvetési kiadások

A lakáspolitikai költségvetési tervezése a korábbiaknál is átláthatatlanabb lett az elmúlt évben. 2022 utolsó napjaiban a kormány a parlamentet megkerülve, rendeletben írta újra a 2022 nyarán elfogadott 2023. évi költségvetést. Ezt a „rendeleti” költségvetést 2023 március utolsó napján a parlament átvezette a [Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvényen](#). A képviselők a költségvetési törvényjavaslatról nem tudtak megalapozott véleményt formálni, ugyanis a kormány nem készítette el a költségvetés fejezeti köteteit, amelyekből többek között a lakáspolitikai kiadásainak a részleteit is megismerhetnénk. Így például a lakástámogatások 2023. évi tervezett összkiadásai a módosított törvényben nem felelnek meg annak, ami az eredeti törvényjavaslat fejezeti kötetében szerepel.

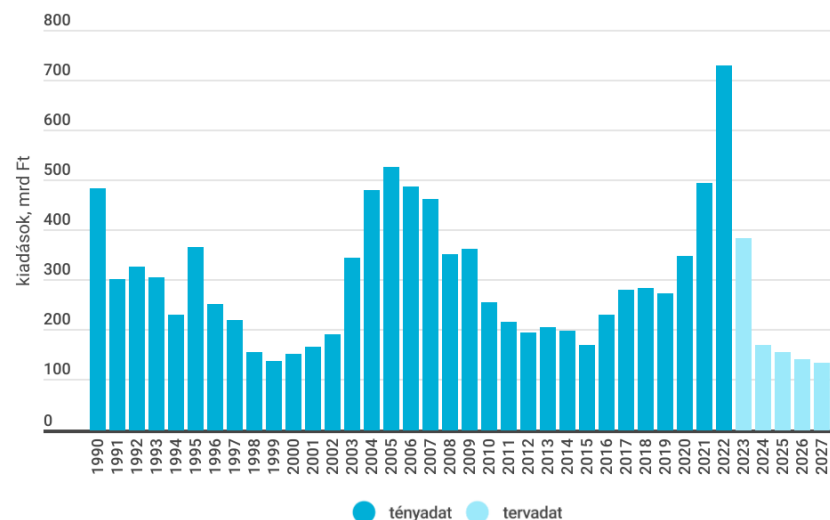
A 2024. évi költségvetést⁵¹ az parlament 2023. július 7-én fogadta el. A fejezeti kötetek lakáspolitikai eszközökre bontva mutatják be a lakáspolitikai tervezett kiadásait. Korlátozza a jövő évi költségvetésről való megalapozott döntéshozatalt, hogy az országgyűlés úgy fogadta el a 2024. évi költségvetést, hogy a 2022. évi zárszámadást sem ismerik még a képviselők, hiszen azt csak ősszel tárgyalja a parlament.

A „Lakástámogatások” költségvetési cím tartalmazza a legtöbb, a kormány vezető lakáspolitikai eszközei közé tartozó kiadást (1. ábra). 2022-ben folyó áron 635,3 milliárd Ft kiadást számoltak el ezen a költségvetési soron. A Lakástámogatások költségvetési címen elszámolt kiadások 2022-ben reálértéken a rendszerváltás utáni időszak legmagasabb értékére emelkedtek. A kiadási maximumot a kormány a következő években a rendszerváltás utáni mélypontra vágja vissza a költségvetés kitekintő adatai alapján. Ezzel a rendszerváltás utáni időszak ötödik lakáspolitikai korszaka valószínűleg lezárul.⁵²

⁵¹ [T/4181. számú törvényjavaslat Magyarország 2024. évi központi költségvetéséről.](#)

⁵² A lakáspolitikai ciklusokról lásd: Czirfusz, M., Jelinek, Cs. (2021). [Lakhatási közpolitikák és a lakhatás megfizethetősége az elmúlt három évtizedben](#). In: Vankó, L. (szerk.) [Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2021](#). (pp. 81–135.). Budapest: Habitat for Humanity Magyarország.

A „Lakástámogatások” cím költségvetési kiadásai
milliárd Ft, 2023-as árakon, 1990–2027



1. ábra: A „Lakástámogatások” cím költségvetési kiadásai (milliárd Ft, 2023-as árakon, 1990–2027)

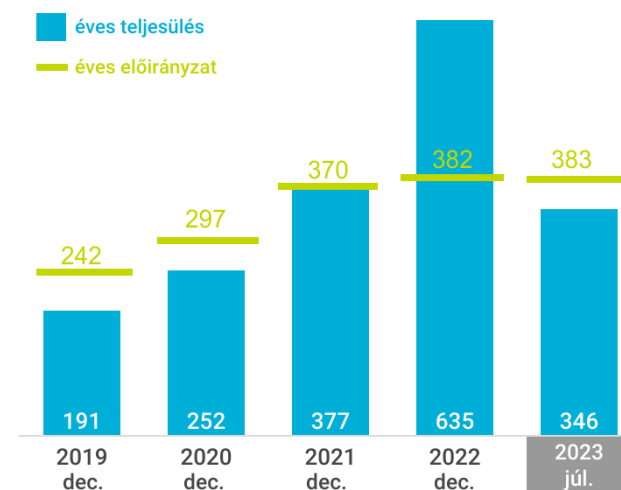
Adatok forrása: Zárszámadási és költségvetési törvényjavaslatok, Pénzügyminisztérium ([2022-es előzetes mérleg](#)), Központi Statisztikai Hivatal ([fogyasztói árindex](#)). Az adatok [ezen a linken](#) nyilvánosan elérhetők.

2023-ra a kormány az eredetileg elfogadott költségvetésben 491,2 milliárd Ft-ot irányzott elő, ezt a rendeleti módosítással 382,9 milliárd Ft-ra csökkentették. 2024-ben folyó áron 181,7 milliárd Ft kiadás található a lakástámogatások költségvetési soron, ami folyó áron is tovább csökken 2027-ig a költségvetés hosszú távú kitekintése alapján.

2021-től és 2022-től eltérően 2023-ban a lakástámogatások költségvetési cím tényleges kiadásai a havi államháztartási jelentések adatai alapján nem fogják jelentősen túllépni a tervezettet. 2021-ben az éves előirányzatot év közben kellett megemelnie a kormánynak, többek között az otthonfelújítási támogatás bevezetése miatt. 2022-ben a tervezett 381,8 milliárd Ft helyett 635,3 milliárd Ft volt a lakástámogatások költségvetési cím kiadása (ekkor már az előirányzat módosítására sem vették a fáradságot), az előirányzatot már szeptemberben meghaladták a tényleges kiadások. Az otthonfelújítási támogatást ugyan 2022 végével kivette a kormány, az utólagos elszámolásból adódó áthúzódó hatás miatt viszont a lakástámogatások költségvetési cím havi kiadási csúcsa 2023 februárjában volt. A CSOK-igénylések visszazuhanásával és az otthonfelújítási támogatás áthúzódó hatásának megszűnésével idén június-júliusban jelentősen visszaestek a lakástámogatási kiadások (2. ábra).

2023-ban és 2024-ben változás, hogy **a legnagyobb költségvetési vonzattal járó lakásügyi kiadások nem a lakástámogatások költségvetési soron szerepelnek**: mind a babaváró támogatások, mind a lakossági rezsivédelem előirányzatai magasabbak a nagyobb lakáspolitikai eszközöknél. A babaváró hitel és a lakossági rezsivédelem ugyan szűkebb értelemben véve nem lakáspolitikai eszközök, de fontos szerepük van a lakáshoz jutásban és a lakhatási kiadások mérséklésében. A szűkebb értelemben vett lakáspolitikai eszközök közül 2024-ben a CSOK lesz valószínűleg a legnagyobb kiadással járó eszköz, de ezt a CSOK jogszabályi módosításai még felülírhatják.

A „Lakástámogatások” cím költségvetési kiadásainak alakulása
milliárd Ft, folyó áron



2. ábra: A „Lakástámogatások” cím költségvetési kiadásainak havi alakulása (milliárd Ft, folyó áron)

Adatok forrása: [a Pénzügyminisztérium államháztartási jelentései](#).

A lakhatási célú költségvetési kiadások összesítése a korábbi évekhez képest a költségvetési tervezés átláthatatlansága és bizonytalansága, valamint az eszközök jelentős módosítása miatt nehezebb volt. Válságban, hogy **a központi kormányzat lényegében egyáltalán nem költ szociálisan célzott lakhatási célú kiadásokra.** Az, hogy a lakhatási célú kiadások szociálisan nem célzottak, vagy azt jelenti, hogy a társadalom széles körét eléri valamilyen mértékben (mint például a rezsicsökkentés), vagy pedig azt, hogy az eszközök a magasabb jövedelműek számára férhetőek hozzá könnyebben. **A 2023-as évben – elsősorban a rezsicsökkentésre fordítandó kiadások miatt – a rendszerváltás évei óta nem látott magasságba kerülnek a lakhatási célú költségvetési összkiadások.** A következőkben a lakhatási jelentésekben megszokott szerkezetben ismertetjük a főbb kiadási csoportokat és azok 2023-as és 2024-es alakulását. Ha a szövegben külön nem jelöljük, akkor a folyó áras adatokat elemezzük, a szöveghez kapcsolódó 3. ábra viszont 2023-as árakon tünteti fel a hosszú távú trendeket.

- **Köztulajdonú lakások bővítésére, fenntartására és felújítására lényegében nem költ a központi állam.** Az önkormányzati lakásállomány felújítására az önkormányzatok 2022-ben 16,8 milliárd Ft-ot fordítottak,⁵³ amelyhez a központi állam továbbra sem biztosít normatív finanszírozást.⁵⁴ A Nemzeti Eszközkezelő Programból megmaradt lakásokat az MR Közösségi Lakásalap Nonprofit Kft. vette át, a vállalat számára a költségvetés 2024-ben 500 millió Ft költségtérítést fizet közszolgáltatási szerződés keretében.
- **Lakástulajdonhoz kapcsolódó szociálisan célzott támogatások szintén nem léteznek,** kivéve a gyermekvédelmi lakásalapot, amely a gyermekvédelmi gondoskodásból nagykorúvá válásuk miatt kikerülő közel 800 fő lakáshoz jutását volna hivatott támogatni, 2024-ben

1,1 milliárd Ft értékben. Az egy főre jutó 1,4 millió Ft tulajdonképp egyenesen lakhatási szegénységbe juttatja a jogosultakat.

- **Lakástulajdonhoz kapcsolódó, szociálisan nem célzott támogatásokra 2024-ben 393,5 milliárd Ft-ot tervez a kormány, ami jelentős csökkenés 2023-hoz képest.** Az elmúlt években az otthonfelújítási támogatás a fő kiadási tétel, ennek hatása 2023-ra is átnyúlt. 2024-ben a babaváró hitel lesz a vezető lakáspolitikai eszköz ebben a kategóriában: az emelkedő összvolumen miatt kamattámogatásra és a tartozások elengedésére már 220,6 milliárd Ft-ot költ a tervek szerint az állam. A CSOK költségvetési előirányzata 2024-ben 70,2 milliárd Ft. A 2023-as adatok bizonytalanságát az adja, hogy a 2023-as költségvetés tervezésekor még az otthonfelújítási támogatás megtartásával számolt a kormány, az újrairt költségvetésben viszont nem ismerjük a kiadások részletes alábontását. Szintén módosíthatja a tényszámokat a lakáspolitikai eszközök év közepén bejelentett módosítása, ha jelentős számú háztartás előrehozza a támogatás igénylését. A 2024-es kiadási tervek a CSOK és a babaváró hitel átalakítása miatt szintén bizonytalanok – nem tudjuk, hogy az átalakítást figyelembe vette-e már a kormány a tervezéskor (valószínűleg nem).
- **A lakossági energiaköltségek támogatása a lakhatási célú költségvetési kiadások kétharmadát teszi ki.** Követve a központi költségvetési címrendjének módosítását, az idei lakhatási jelentésben feltüntetjük a „lakossági rezsivédelemre” fordított összegeket, amelyek mértéke a korábbi évekhez képest pontosabban meghatározható. 2022-ben 699 milliárd Ft tényleges kiadás, 2023-ban 1458,3 milliárd Ft, 2024-ben pedig 917 milliárd Ft az előirányzott kiadás.⁵⁵ A forintösszegek

⁵³ KSH (2023). [STADAT 18.1.2.3. Önkormányzati lakásgazdálkodás vármegye és régió szerint.](#)

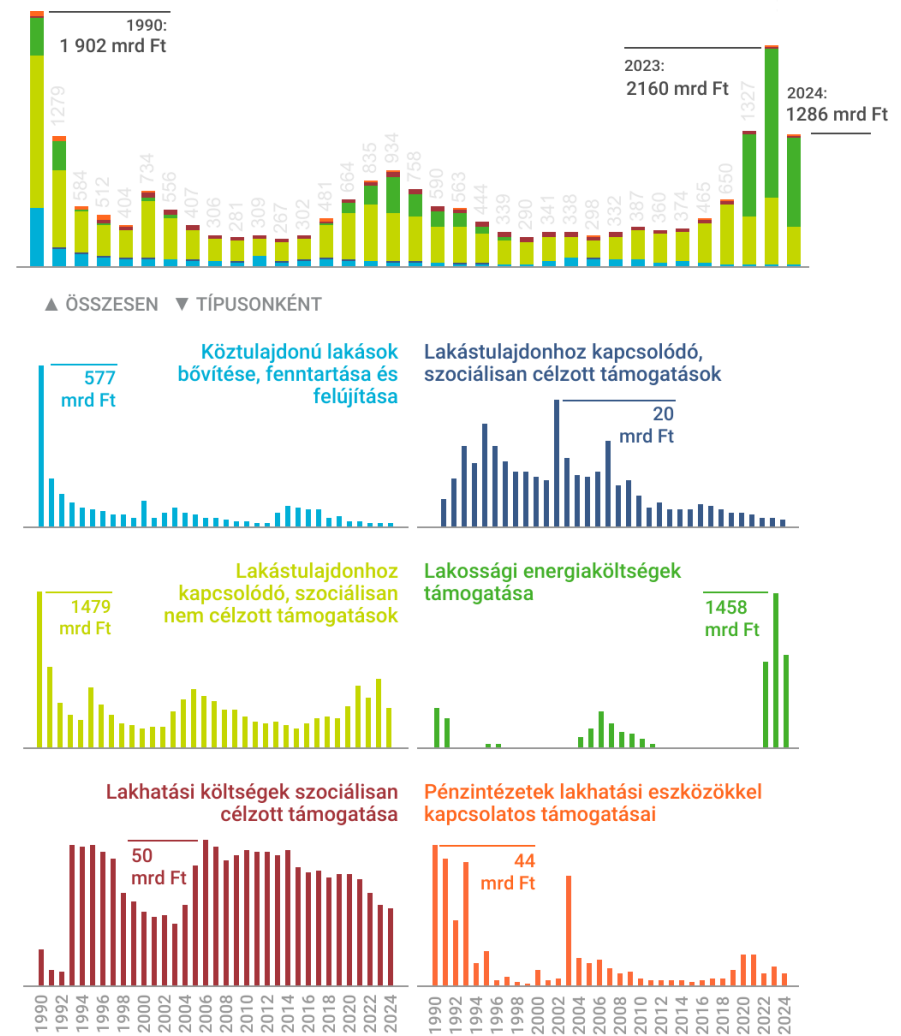
⁵⁴ Az önkormányzati lakásállományról lásd: Ámon, K. (2023). Megfizethetőség. In: Lukács, Gy. (szerk.). Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2023. Budapest: Habitat for Humanity Magyarország.

⁵⁵ 2023-ban és 2024-ben a „lakossági rezsivédelem” költségvetési címet vettük figyelembe, 2022-ben pedig a Rezsivédelmi szolgáltatás ellentételezésével összefüggő kiadások és a Távhőszolgáltatók kompenzációjával kapcsolatos kiadások jogcímcsoportokat. Utóbbi kiadási tényadatok forrása a [Magyar Államkincstár](#). A Habitat for Humanity Magyarország más szakértői anyagai a rezsicsökkentés kiadásait ennél szélesebben értelmezik, beleértik a nem lakossági rezsitámogatásokat is – lásd pl. Koritár, Zs. (2023). [Rezsicsökkentés másképp - A döntés, amivel mindenki jobban járna.](#) Portfolió.hu.

szintén óvatos becslésnek foghatók fel: a támogatások az energiavállalatokhoz kerülnek, ezért bizonyosan nem állíthatjuk, hogy teljes mértékben a lakossági rezszivédelembe folynak; emellett az energiaárak volatilitása is bizonytalanságot hordoz a kiadások tervezésekor. A kiadások hosszú időszora rámutat az energiaválságok ciklikusságára is: a 2020-as évek elejének rezsziválsága a 2000-es évek második felének rezsziválságával rokonítható.

- **A lakhatási költségek szociálisan célzott támogatásai között a települési támogatás és a szociális tüzelőanyag-támogatás a két meghatározó, de egyre inkább elértéktelenedő eszköz, amelyek 2024-ben is változatlan jogszabályi keretek között működnek majd. 2020 és 2022 között a települési támogatásokra fordított kiadások reálértéken 20%-kal csökkentek;⁵⁶ az önkormányzati költségvetések kifizetettsége miatt nem várható drasztikus emelkedésük. A szociális tüzelőanyag-támogatás keretében 2023-ban negyedével kevesebb tüzelőt fognak tudni kiosztani a pályázaton nyertes önkormányzatok az áremelkedések miatt.⁵⁷**
- **A pénzintézetek lakhatási eszközökkel kapcsolatos támogatásai csökkennek. 2024-ben 6,4 milliárd Ft-ot költ az állam erre a célra, míg 2021-ben még 10,4 milliárd Ft volt ez az összeg. A csökkenés oka a pénzintézeteken keresztül csatornázott lakástámogatások igényléseinek csökkenése (egyes eszközök megszűnése), illetve a pénzintézeti költségterítést meghatározó jogszabályok módosítása.**

A kormányzat lakhatási célú kiadásai
milliárd Ft, 2023-as árakon, 1990–2024



3. ábra: A kormányzat lakhatási célú kiadásai (milliárd Ft, 2023-as árakon, 1990–2024)

Adatok forrása: zárszámadási (1990–2021) és költségvetési (2022–2024) törvények, Központi Statisztikai Hivatal. A részletes adatok [ezen a linken](#) nyilvánosan elérhetők. Az interaktív infografika pedig [ezen a linken](#).

⁵⁶ A települési támogatásokra fordított összegeket folyó áron lásd: KSH (2023). [STADAT 25.1.1.22. Részletszám alapján alapuló önkormányzati eseti támogatás](#). A települési támogatásokról részletesebben lásd: Ámon, K. (2023). Megfizethetőség. In: Lukács, Gy. (szerk.). Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2023. Budapest: Habitat for Humanity Magyarország.

⁵⁷ Részletesen lásd a [Habitat for Humanity Magyarország sajtóközleményét](#) a témában.

A lakáscélú támogatásokat összesítő ábrán nem szerepeltettünk néhány sajátos kiadási csoportot.

- **A lakásokhoz kapcsolódó adó- és illetékkedvezményekkel** 116,2 milliárd Ft-ot hagy a családoknál a magyar állam 2024-ben. Ebből az összegből a CSOK-kal vásárolt lakások illetékmentessége (40 milliárd Ft) a CSOK szűkítése miatt várhatóan kisebb lesz, mint azt a Pénzügyminisztérium becsülte a költségvetés készítésekor.⁵⁸ Az adó- és illetékkedvezmények hatástalanok a lakhatási szegénység érdemi mérséklésében.
- **A Felzárkózó települések** programban a Máltai Szeretetszolgálat koordinálásában 2000 szociális lakást építenek és újítanak fel 50,9 milliárd Ft támogatásból 2026-ig.⁵⁹ A beruházás forrása az Európai Unió Helyreállítási és Ellenállóképességi Eszköze (RRF). A 2024-es költségvetés 2023-ra és 2024-re is számol az RRF folyósításával, de a Helyreállítási és Ellenállóképességi Tervben foglalt és a 2024-es költségvetésben szereplő ütemezés egyre kevésbé valószínű az Európai Unió forrásbefagyasztása miatt. A lakhatási beruházást a hazai költségvetés előfinanszírozza, a támogatási szerződést 2022 júniusában megkötötték. A program eredményeként nem jönnek létre új köztulajdonú lakások, de a lakhatási szegénység a program által érintett településeken csökkenni fog a beavatkozások hatására.
- **A lakhatást biztosító intézményi ellátás** ráfordításai továbbra sem számíthatók ki. Ide sorolhatók az időotthonok, a hajléktalan embereknek szállást biztosító és más szakosított intézményi ellátási formák (pl. pszichiátriai betegek otthona, krízislakások). E szolgáltatások egy részét az állam nonprofit vagy egyházi fenntartóknak szervezte ki az

elmúlt években. A normatívák emelésének mértéke nem fedezi a dologi költségek és az intézményi dolgozók béreinek szükséges emelkedését. Így az intézményekben, részben lakhatási szegénységben élők körülményei érdemben nem javulnak, bár ezek az intézmények nem is a lakhatási szegénység kezelésére jöttek létre.⁶⁰

- Az **Ukrajnából menekült családok támogatására fordított kiadásokat** a kormány nem összesítette, a kormánytagok szerint ezt nehéz is pontosan megtenni.⁶¹ Így a menekülők elszállásolására fordított összegeket sem tudjuk számszerűsíteni. Az Ukrajnából menekült családok egy része lakhatási szegénységben él, amelyet átfogó módon kellene tudnia kezelnie a kormányzatnak.

⁵⁸ Az adó- és járulékkedvezmények költségvetésre gyakorolt hatását a költségvetési törvényjavaslat egyik melléklete tartalmazza: T/4181. számú törvényjavaslat Magyarország 2024. évi központi költségvetéséről. [Az indoklás mellékletei, 46. oldal.](#)

⁵⁹ A projektről lásd a Felzárkózó települések [honlapját](#).

⁶⁰ Ámon, K. (2023). Megfizethetőség. In: Lukács, Gy. (szerk.). Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2023. Budapest: Habitat for Humanity Magyarország.

⁶¹ Az Ukrajnából menekülők támogatására fordított összegeket sem Varga Mihály pénzügyminiszter, sem Gulyás Gergely Miniszterelnökséget vezető miniszter nem tudta megmondani [a 2023. május 25-i kormányinfón](#); elmondásuk szerint nem készült ilyen összesítés.

3. Javaslatok

A lakáspolitikai társadalmilag igazságossá tételére, a lakhatási szegénység mérséklésére a legfontosabb közpolitikai javaslatunk a következők:

- A lakáspolitikának helyzetfeltárással megalapozott, széles körű társadalmi egyeztetéssel, a szakmai szervezetek bevonásával kialakított lakhatási koncepció kell alapulnia, átlátható és rendszeres monitoringgal. A lakhatási koncepció első számú céljának a lakhatási szegénység mérséklését kell tekinteni.
- Hosszú távon, kiszámíthatóan működő lakástámogatási eszközrendszerre van szükség – a lakáspolitikai eszközök hozzáférhetősége ne a rövid távú fiskális szempontoknak legyen alárendelve.
- A rászorultsági alapon célzott eszközök arányát jelentősen növelni kell. Ez szükségelteti a rezsi-csökkentés rászorultsági alapon való átalakítását, a jelenlegi lakástámogatási eszközök hozzáféréseinek bővítését és a legrászorultabbak számára speciális programok kidolgozását.
- Az energiaszegénység csökkentésére átfogó, hosszú távú programot szükséges kidolgozni, amely a lakásállomány energiahatékony felújítását helyezi középpontba.
- Meg kell állítani az állam kivonulását a lakhatási célú szociális programokból és visszafordítani az állammal párhuzamos intézmények kialakítását. A helyi szintű lakhatási támogatások és programok irányításában a demokratikusan megválasztott helyi önkormányzatokra és intézményeikre érdemes támaszkodni, a központi költségvetésből származó biztos finanszírozással, partnerségben az egyházi, karitatív és civil szervezetekkel.