

# Költségvetési kiadások és közpolitikai változások

Czirfusz Márton<sup>4</sup>

## A központi költségvetés lakhatásra fordított kiadásai

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

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

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

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

Az elmúlt évek lakáspolitikai eszközrendszerét és az arra fordított költségvetési forrásokat nézve – ahogyan a tavalyi lakhatási jelentés vonatkozó fejezete<sup>8</sup> előrevetítette – trendforduló látszik:

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

<sup>4</sup> Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont; Közgazdaság- és Regionális Tudományi Kutatóközpont

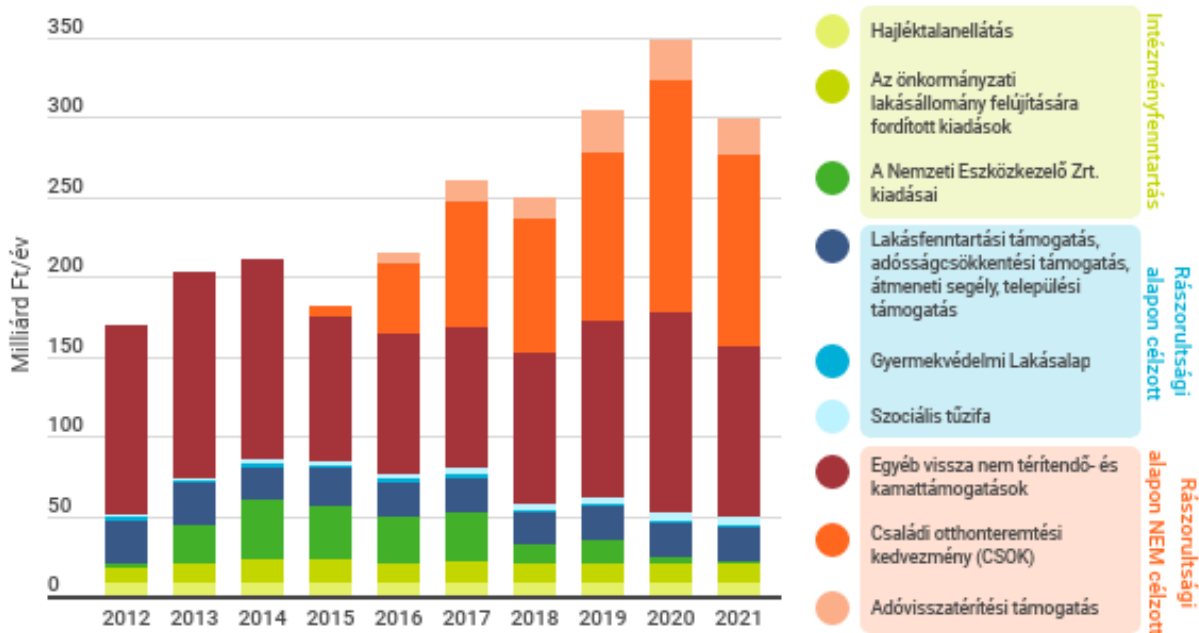
<sup>5</sup> A számítások mögött levő adatokat lásd részletesen az Adattárban. A tavalyi lakhatási jelentésben szereplő adatokat frissítettük a [2018. évi zárszámadás adataival](#), a [Magyar Államkincstár 2019. évi költségvetési végrehajtási adataival](#), a kézirat zárásakor rendelkezésre álló [2020.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

<sup>6</sup> [Törvényjavaslat Magyarország 2021. évi központi költségvetéséről](#).

<sup>7</sup> Lásd pl. a 2018. évről szóló beszámolót [itt](#).

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

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



1. ábra: A központi költségvetés lakhatási kiadásai (milliárd Ft). Adatok forrása: [Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2019](#); [2018. évi zárszámadási törvény](#); [2019.](#), [2020.](#) és [2021. évi költségvetési törvényjavaslatok](#); [Magyar Államkincstár](#); [KSH](#); [Habitat adatkérés](#).<sup>9</sup>

## A lakhatás helye a kormányzati hierarchiában

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

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

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

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

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

## Jelentősebb közpolitikai változások 2019/2020-ban

### Családpolitikai lakhatási támogatások

A családi otthonteremtési kedvezmény (CSOK) jogosultjainak a köre és az igénybe vehető támogatások köre kis mértékben bővült<sup>10</sup>, ennek ellenére a lakhatást szolgáló, de valójában sokkal inkább családpolitikai eszköz **továbbra sem férhető hozzá mindenki számára, aki lakhatási szegénységben él.** A CSOK-kiadásokban a 2019. év is visszaesést hozott 2018-hoz és a költségvetési tervekhez képest (2018-ban 84 milliárd Ft, tavaly 80 milliárd Ft volt a kiadás<sup>11</sup>, míg a költségvetési tervekben 2019-re 106 milliárd Ft szerepelt). A Kopp Mária Intézet összeállítása szerint 2019. július 1. és 2020. június 30. között 28,9 ezer CSOK-szerződést kötöttek. A falusi CSOK első egy évében 10,2 ezren igényelték a támogatást<sup>12</sup>, ami jól magyarázza, hogy az elmúlt egy évben tízből négy CSOK-szerződést községekben levő ingatlanokra kötöttek. Lakosságszám-arányosan Szabolcs-Szatmár-Bereg, Győr-Moson-Sopron, Nógrád és Baranya megyék vezetnek az új CSOK-szerződések rangsorát, míg kiemelkedően alacsony a budapesti szerződések aránya. Összességében öt év alatt 455 milliárd Ft-ot költött a költségvetés a családi otthonteremtési kedvezményre.<sup>13</sup>

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

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

<sup>11</sup> [portfolio.hu](#)

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

<sup>13</sup> [csalad.hu](#)

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

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

A babaváró hitelt a 2019-es családvédelmi akcióterv részeként vezette be a kormány, 2019. július 1-jétől. A legfeljebb 10 millió Ft-os kamatmentes kölcsönt fiatal házások igényelhetik, ahol legalább az egyik fél 3 év társadalombiztosítási jogviszonnal rendelkezik. Így a leginkább rászorulóknak nem vagy nem a teljes összegre hitelképesek. Három gyerek megszületésekor az állam elengedi a teljes tartozást.<sup>16</sup> A babaváró támogatást összeállításunkban nem szerepeltettük a lakhatási célú kormányzati kiadások között, mert nem tudjuk, mekkora részben veszik fel a családok lakhatási céllal összefüggésben. Ám elképzelhető, hogy a babaváró hitel a CSOK után a második legnagyobb lakáspolitikai eszközzé válik 2021-re, amellyel összefüggésben a [központi költségvetés](#) 67,7 milliárd Ft kiadással számol. Az első egy év adatai alapján 75 ezer szerződést kötöttek, településtípus szerint a szerződések megegyeznek a lakosságszám megoszlásával. A megyei bontást tekintve Pest megye emelkedik ki magas lakosságszám-arányos szerződésszámmal.<sup>17</sup>

### Lakáscélú megtakarítások állami támogatása

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

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

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

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

<sup>16</sup> [csalad.hu](#)

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

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

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

<sup>20</sup> [fundamenta.hu](#)

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

## Adópolitika

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

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

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

## Nemzeti Eszközkezelő

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

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

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

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

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

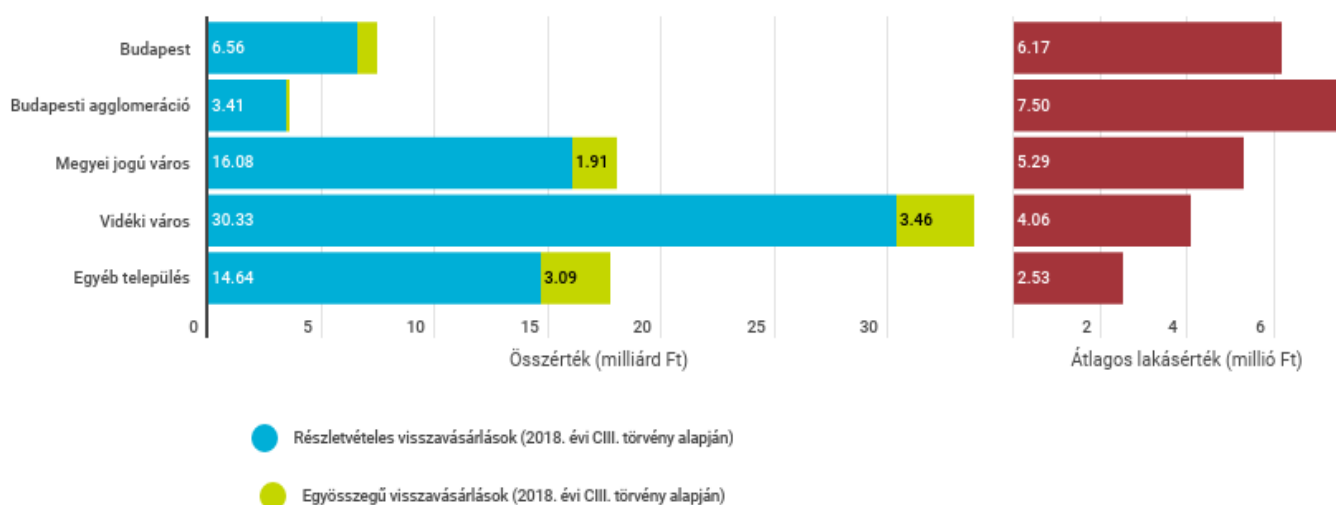
<sup>24</sup> [2020. évi LXXVII. törvény](#).

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

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

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

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



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

## Önkormányzati lakáspolitikák

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

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

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

<sup>27</sup> [2019. évi LXXXIV. törvény.](#)

<sup>28</sup> [2020. évi LXXX. törvény.](#)

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

<sup>30</sup> [KSH.](#)

<sup>31</sup> [igylakunk.hu](#)

<sup>32</sup> [netzrt.hu](#)

<sup>33</sup> [KSH.](#)

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

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

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

### Koronavírus-válság és lakhatási politikák

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

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

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

<sup>34</sup> Lásd pl. [merce.hu](#), [erzsebetvaros.hu](#), [hvg.hu](#).

<sup>35</sup> [merce.hu](#)

<sup>36</sup> [hegyvidek.hu](#)

<sup>37</sup> [2020. évi XCVI. törvény](#).

<sup>38</sup> [utcajogasz.hu](#), [mbvk.hu](#)

<sup>39</sup> [A Város Mindenkié pécsi beszámolója](#).

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

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

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

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

## Javaslatok

Rövid távú javaslatokként a következőket fogalmazzuk meg:

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

Hosszú távú javaslataink is lényegében változatlanok a korábbi évekhez képest:

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

---

<sup>41</sup> Lásd például: [utcajogasz.hu](http://utcajogasz.hu)

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