



Ámon Katalin

Magyarország, Budapest: Hogyan sajátítják ki a jobboldali populisták a megfizethető lakhatás témáját

A Fidesz lakáspolitikája

Bevezetés

A jobboldali Fidesz-KDNP-kormányok alatt 2010 óta kiemelt szerepe van a konzervatív-nacionalista lakáspolitikának a kormányzati intézkedések között. Az IMF és az EU elleni nacionalista szabadságharc részeként folytatott jelzáloghitel-politikától kezdve a családvédelmen keresztül a lakástulajdonhoz jutás lehetővé tételéig a lakhatási intézkedések célja és fókusza változott, de az ideológiai alapok nem: a jobboldali-populista lakáspolitikáé szinte kizárólag a felső-középosztály lakástulajdon-szerzését támogatja.

Magyarországon az 1990-es évek óta a lakások túlnomó része magántulajdonban van. Mára a lakosság 90,5%-a lakástulajdonában él (Eurostat, 2024). A legdrámaibb elmozdulás a bérlakásokról a lakástulajdonlás felé az 1990-es években következett be, két okból. Az egyik ok, hogy a politikai döntéshozók az állami lakásállományt és a szociális lakásellátás és -fenntartás felelősségét az újonnan megalakult helyi önkormányzatokra hárították (Hegedüs et al., 2013). A helyi hatóságok gyorsan privatizálták ezeket a la-

kásokat, egyrészt a pénzügyi bevételek iránti igény, másrészt a lakástulajdonossá válni kívánó, állami lakások lakói által gyakorolt nyomás miatt (Hegedüs et al., 2013).

Ez a gyors privatizáció azt jelentette, hogy a lakóegységeket ad hoc módon, állami vagy akár helyi szintű lakásstratégia nélkül értékesítették. A másik oka, hogy a döntéshozók a lakhatást elsősorban egyéni felelősségnek tekintették, nem pedig állami szakpolitikai területnek (Lowe, 2011). Ebből a privatizációs tendencia és a lakhatást egyéni felelősségként konceptualizáló politikai paradigma vezetett ahhoz, hogy a magyar lakáspolitikáé a rendszerváltás óta a lakástulajdon-támogatásokra összpontosított, a megfizethető lakhatás egyéb formái, intézményi keretei nem fejlődtek ki.

Az állam az 1990-es években szinte teljesen ki is vonult a lakáspolitikából. Ez egészen az 1998-2002 közötti első Fidesz-KDNP-FKGP-kormányig tartott, amikor az akkori jobboldali döntéshozók megalapozták a 2016 után megvalósított, nagyobb léptékű pronatalista-familista lakáspolitikájukat. Ebben az időszakban a kormány a termékenységi rátát úgy próbálta növelni, hogy a fiatal házaspárok lakástu-

lajdonhoz jutását támogatta egy államilag támogatott jelzáloghitel-programon keresztül (Makszin és Bohle, 2020). Nem ritka, hogy a kormányok jelzáloghitel-támogatással támogatják az otthonteremtést. Ebben az esetben azonban a politika és annak indoklása tartalmazott egy pronatalista elemet is, mivel a párok a tervezett gyermekeik száma alapján vehettek igénybe támogatást.

Miután a baloldali-liberális MSZP-SZDSZ koalíció 2002-ben hatalomra került, drasztikusan csökkentette ennek a jelzáloghitel-támogatásnak a mértékét, mivel az nem volt pénzügyileg fenntartható (Király, 2019; Bohle, 2014). A költségvetési hiánnyal küszködő kormány nem vezetett be lakáspolitikai alternatívákat a familista jelzáloghitel-támogatással szemben, és továbbra is a deregulációs megközelítést követte. Ez azt is magában foglalta, hogy a devizaalapú jelzáloghitelekre – a devizában, elsősorban svájci frankban felvett jelzáloghitelek – sem vezettek be korlátozó szabályokat Magyarországon (Király, 2019). Ennek eredményeként a 2008-as pénzügyi válságot követően Magyarország nemcsak a minden más országot érintő globális recesszió negatív következményeivel szembesült, hanem a magyar forint svájci frankkal szembeni leértékelődése által kiváltott devizaalapú jelzáloghitel-válsággal is (Király, 2019). Ez a nem teljesítő devizaalapú jelzáloghitelek magas arányához vezetett, ami sok lakáshitellel rendelkező állampolgárt tett ki a kilakoltatás veszélyének.

A 2008-as pénzügyi válságra adott jobboldali populista válaszok

A második Fidesz-KDNP-kormány 2010-ben lépett hivatalba, és keményen bírálta az előző kormány megszorító intézkedéseit. Plakátkampányt indítottak az IMF, az EU és a Világbank ellen (Király, 2019), amelyeken a válság jobboldali populista értelmezését propagálták. E szerint a 2008-as pénzügyi válságért ezek a nemzetközi szervezetek és a nemzetközi tulajdonú pénzintézetek felelősek, amelyek együtt próbálnak uralkodni a nemzetállamokon, így Magyarországon is, amely azonban szabadságharcot folytat ellenük (Király, 2019).

Ezt követően a kormány egy intézkedések sorozatát vezetette be, és a válságkezelés során a jelzáloghitel-adósok támogatását hangsúlyozta, akiket a pénzügyi tőke kapzsiságának áldozatainak tekintettek. Az első ilyen intézkedés a végtörlesztés volt, amely lehetővé tette a jelzáloghitel-adósok számára, hogy a jelzáloghitelüket egy összegben kiválthassák, miután azt átváltották magyar forintra (Bohle, 2014; Csizmady et al., 2019). Utána olyan, a devizahitelek kilakoltatását megelőzni hivatott intézkedéseket vezettek be, mint a magáncsőd, a kilakoltatásokra vonatkozó ideiglenes moratórium és az árfolyamgát. Sok adósok azonban nem voltak meg a forrásai, nem volt megfelelő mennyiségű megtakarítása ahhoz, hogy élni tudjon ezekkel a politikákkal, és valóban elkerülje a lakásvesztést. A jelzáloghitel-adósoknak csak 21%-a tudta végtörleszteni jelzáloghitelét (Csizmady et al. 2019, 21). Azon adósok számára,

akiknek nem volt elegendő pénzügyi forrásuk ahhoz, hogy az addig bevezetett megoldásokat igénybe vegyék, a kormány létrehozta az Nemzeti Eszközkezelő Zrt-t (NET Zrt.). A NET Zrt. egy állami lakásügynökség volt, amely a bankoktól, pénzintézetektől megvásárolta a nem teljesítő jelzáloghitellel rendelkező lakásokat, lehetővé téve ezzel, hogy a jelzáloghitel-adósok bérlőként a lakásokban maradhassanak.

Bár a kormány eltért az EU-IMF-WB és az előző kormány megszorító intézkedéseket célzó paradigmájától, intézkedésekkel leginkább a jelentős megtakarításokkal rendelkező lakástulajdonosok védelmére összpontosítottak. Az egyetlen kivétel a NET Zrt. volt, amelynek programja lehetővé tette, hogy azok az adósok, akik már nem tudták megtartani lakástulajdonosi státuszukat, bérlőkké váljanak. Ez sem tartott azonban sokáig: a NET Zrt. 2017-ben megkezdte a lakásállomány újraprivatizálását (Csizmady et al., 2019). Néhány évvel később a NET Zrt-t megszüntették, és lakásállományát egy új szervezethez, az MR Közösségi Lakásalap Nkft. nevű nonprofit szervezetnek adták át, amelynek programjait egyházi karitatív szervezetek működtetik.

Lakásügyi szakértők azért bírálták ezeket a kormányzati intézkedéseket, mert azok elsősorban a megtakarítással rendelkező háztartásoknak kedveztek (Csizmady et al., 2019; Czirfusz és Jelinek, 2021). Csizmady és Hegedüs (2019, 20) szerint a jelzáloghitel-adósok kb. 40%-a szenvedett jelentős pénzügyi veszteségeket a 2008-as pénzügyi válság során Magyarországon. Csizmady et al. (2019, 19) szerint ezek a politikák elsősorban „a bankszektoron belüli hatalmi viszonyok átrendezését, a középosztály pénzügyi konszolidációját, a legkiszolgáltatottabb lakosság pacifikálását és az alternatív mozgalmak politikai semlegesítését” célozták. Bár ezek az intézkedések nem illeszkedtek az uralkodó neoliberális, kormányzati megszorításokat szorgalmazó paradigmához, nem a hosszútávú, a népesség széles köre számára megfizethető lakhatási megoldások kialakítását, hanem a középosztály megerősítését célozták, a NET Zrt-t kivéve.

Pronatalizmus és familista finanszírozás: A Fidesz-KDNP-kormány 2015 utáni lakáspolitikája és annak következményei

A recesszió évei után a kormány új lakáspolitikai paradigmáját a családvédelem kontextusában fogalmazta meg. A lakáspolitikát a nemzet fennmaradásának biztosítása érdekében a születésszám növelését, valamint a gyermekes családok támogatását célozta a lakhatási támogatásokhoz való hozzáférést a meglévő vagy tervezett gyermekek számához kötésével. Ebben az értelemben az első Orbán-kormány (1998-2002) lakáspolitikájának folytatása volt (Makszin és Bohle, 2020). Ezúttal azonban a lakhatásnál jóval szélesebb körű családpolitikai intézkedésekbe ágyazódott, a konzervatív családközpontú összpontosító médiakampanyal kísérvé.

A pronatalista-familista lakáspolitikai ideológiai alapjait már 2011-ben lefektették, amikor a kormány elfogadta a családok védelméről szóló 2011. évi CCXI. törvényt, amelyben a lakhatás kapcsán az szerepel, hogy a kormány lakáspolitikájának célja a felelős gyermekvállalás támogatása, nem a rászorultsági elv alkalmazása, mint a szociális szolgáltatások esetén. A törvény egyértelmű különbséget tesz a szociális támogatást igénylő egyéneknek nyújtott szociális szolgáltatások és a lakáspolitikai között, és a törvény hatályát a „felelős” gyermekes családok otthonteremtését elősegítő támogatásokra korlátozza.

Ennek eredményeképpen 2015-től a kormány egy sor olyan intézkedést vezetett be, amelyek célja, hogy jelzáloghiteltámogatásokat és állami támogatásokat nyújtson a minimum egy éves munkavisztonnal és megtakarításokkal rendelkező családok számára a lakásvásárláshoz, valamint adómentességeket az építőipar számára (Makszin és Bohle, 2020; Czirfusz és Jelinek, 2021). A kormány legismertebb lakáspolitikai intézkedése a kamattámogatott hitelt és vissza nem térítendő támogatást magában foglaló Családi Otthonteremtési Kedvezmény (CSOK) volt (16/2016. (II.10.) és 17/2016. (II.10.) számú kormányrendelet). A CSOK azon háztartások számára volt elérhető, amelyek mindkét tagja az elmúlt két évben legalább 365 napra bejelentett munkavisztonnal rendelkezett, házasságban voltak, és legalább egy gyermekük volt vagy legalább egyet terveztek. A kedvezményt ugyan az egygyermekes családok is igénybe vehették, és meglévő lakások megvásárlására is fel lehetett használni, de az állami támogatás jelentősen magasabb volt, ha a családnak három gyermeke volt vagy annyi megszületését ígérte, illetve a támogatást újonnan épített lakások megvásárlására használták fel. A támogatás összege ugyanannyi volt az első lakásukat vásárló háztartások esetében, mint azoknál, akiknek már volt lakásuk.

Ennek eredményeképpen a legalacsonyabb jövedelmi csoportba tartozó háztartásoknak, amelyek nem tudták megfizetni az újonnan épített lakásokat, több gyermeket kellett ígérniük ahhoz, hogy magasabb összegű támogatáshoz jussanak, és még így is kevesebb állami támogatást kaptak, mint a magasabb jövedelmi kategóriákba tartozó családok, akiknek elegendő forrásuk volt az újonnan épített lakás megvásárláshoz (Plöchl és Obádovics, 2021). Bár a három vagy több gyermeket nevelő háztartások bőkezűbb támogatáshoz jutottak, a támogatottak többsége két gyermeket vállalt vagy tervezett, használt lakást vásárolt, és további jelzáloghitelt kellett felvenniük, hogy megengedhessék maguknak a lakhatást (Plöchl és Obádovics, 2021).

Ezért a Családi Otthonteremtési Kedvezmény a már meglévő erőforrásokkal rendelkező középosztálybeli családokhoz csatornázza a kiterjedt állami támogatást. Ezzel szemben az alacsonyabb jövedelmű, az egy- vagy kétgyermekes, és különösen a gyermek nélküli, lakhatási támogatásra szoruló családok nem vagy nem ugyanolyan mértékben részesültek belőle (Czirfusz és Jelinek, 2021). Később a kormány bevezette a „falusi CSOK-ot”, a családi otthonteremtési kedvezmény azon változatát, amely az alacsonyabb lakás-

árakkal rendelkező falvakban lakást vásárlók számára nyújtott támogatást lakásvásárlásra és felújításra, mérsékeltebb támogatási összegekkel (302/2023. (VII.11.) kormányrendelet).

Mivel a pronatalista-familista lakáspolitikai nagy nyomást gyakorolt az állami költségvetésre, 2024 januárjától a kormány módosította a Családi Otthonteremtési Kedvezmény és a szintén születendő gyermekek vállalása esetén igénybe vehető Babaváró Hitel programokat. Ez utóbbi azért releváns a lakáspolitikai szempontjából, mert sok háztartás kiegészítő forrásként veszi igénybe jelzáloghitelének finanszírozásához (Ámon, 2024). A kormány kivette a CSOK-ot, és helyette bevezette a CSOK Plusz programot (518/2023. (XI.30.) kormányrendelet). A CSOK Plusz a CSOK-hoz képest magasabb összegű kamattámogatást kínál, de vissza nem térítendő támogatást nem, illetve kizárólag akkor vehető igénybe, ha a család további gyermek(ek) születését tervezi (Czirfusz, 2024).

Fontos hangsúlyozni, hogy a családvédelem és a lakhatás területén más kormányzati programokhoz hasonlóan a támogatásokat továbbra sem rászorultsági alapon osztják el. Czirfusz (2023; 2024) szerint a kormányzati lakáskiadások 90%-a nem szociálisan célzott, ami azt jelenti, hogy a kormányzati lakástámogatási kiadások jelentős részét – az eddigi legmagasabb éves összeg Czirfusz (2024) szerint 2023-ban 639,6 milliárd forint volt – olyan háztartásokra költötték, akiknek szociálisan talán nem is lett volna rá szükségük. Ez azt jelenti, hogy a támogatások súlyosbíthatják a társadalmi egyenlőtlenségeket azáltal, hogy aránytalanul magas jövedelmű háztartásoknak kedveznek.

Emellett a lakáspolitikai intézkedéseket a gazdasági növekedés olyan időszakában vezették be, amikor az ingatlanárak a recesszió után ismét emelkedni kezdtek. A CSOK a felső jövedelmi korlátozások hiánya és az újonnan épített lakások kiemelt támogatása miatt ezt a növekedési ütemet fokozta. Magyarországon az elmúlt 15 évben mind a lakásárak, mind a bérleti díjak növekedési üteme meghaladta az Európai Unió átlagát (Eurostat, 2025) (lásd az alábbi ábrát). A Központi Statisztikai Hivatal adatai szerint a lakásárindex 2015-től 2025 elejéig megháromszorozódott: a lakásárindex 2025 márciusában 338,7%-ot mutatott. Banai et al. (2019) szerint a lakásárak növekedése a lakástámogatások mintegy 75%-át emésztette fel.

Nem világos, hogy hányan lettek új lakástulajdonosok, mivel a szakpolitikák nem kifejezetten őket célozták meg. A népszámlálási adatok szerint (KSH, 2022) a lakástulajdonnal rendelkező háztartások száma 3 516 311-ről 3 615 217-re nőtt, ami nem tükrözi a lakástulajdon jelentős növekedését (Magyarország lakossága 9,5 millió fő). 2016 és 2024 között 263 036 háztartás részesült az otthonteremtési kedvezményben, 649,2 milliárd forint értékben (KSH, 2024). Az új építésű lakást vásárlók átlagosan magasabb támogatásban részesültek (4,8 millió forint), mint a használt lakást vásárlók (3,8 millió forint) (KSH, 2024). Az IDEA Intézet 2023-as tanulmánya szerint a teljes ma-

gyar lakosság mintegy 4 százaléka részesülhetett volna az otthonteremtési kedvezményből (IDEA Intézet, 2023). Plöchl és Obádovics (2021) becslése szerint azonban az igénylőknek csak 38 százaléka vette igénybe első lakásvásárlásra.

Azt is fontos megjegyezni, hogy a CSOK nem eredményezte az új lakás kínálat számottevő növekedését. 2010 és 2024 között 231 080 új lakás épült, ami lényegesen kevesebb, mint az 1995 és 2009 közötti időszakban, amikor 460 495 lakás épült (KSH, 2024). Az otthonteremtési kedvezménynek csak egyharmadát vették igénybe az újonnan épített lakások vásárlására (KSH, 2024), annak ellenére, hogy ezeknek a lakásoknak a támogatása lényegesen magasabb, és a jelzáloghitel-támogatási keret jelentős részét teszi ki. A támogatások ugyanakkor mind a használt, mind az új építésű lakások ingatlanárait felhajtották.

Összességében tehát úgy foglалható össze a kormány pronatalista-familista lakáspolitikai rendszere, hogy a középosztálybeli családokra, mint alapvető társadalmi egységre fókuszáltak minden érdemi lakhatási támogatást és a szociálpolitika fő céljává – beleértve a lakáspolitikát is – azt tették, hogy a háztartásoknak szolgáljon jutalmul a gyermekvállalásáért. Ennek eredményeképpen a kormányzat lakáskiadásai nőttek, de a lakástámogatásokat nem a társadalmi szükségletek szerint osztották el, hanem demográfiai célok alapján.

A CSOK a lakásokra gyakorolt hatása ellenére a Fidesz-KDNP-kormány egyik legismertebb és leginkább társadalmilag támogatott szakpolitikai intézkedése volt. A CSOK feltételeit 2023-ban a felnőtt lakosság 75 százaléka ismerte (IDEA, 2023). A KSH Népeségtudományi Kutatóintézetének 2016-os felmérése (Demografia.hu, 2016) szerint a választadók 72 százaléka támogatta. Az IDEA Intézet 2019-es felmérése (IDEA, 2019) alapján a CSOK az egyik legnépszerűbb szociális intézkedés volt a 30-40 éves lakosság körében. A kutatás szerint a kormánypártok több szavazatot gyűjtöttek azokon a kistélepléseken, ahol elérhető volt a falusi CSOK (Policy Agenda, 2019). A CSOK igénylők között több a Fidesz-szavazó, mint az ellenzékét támogató (IDEA, 2023). Nem világos azonban, hogy a kormánypártok a CSOK-nak köszönhetően szereztek-e szavazatokat, vagy a CSOK volt népszerűbb és elérhetőbb azok körében, akik már eleve Fidesz-KDNP-szavazók voltak. Amikor a kormány a CSOK helyett a szigorúbb feltételekkel rendelkező és vissza nem térítendő támogatást nem tartalmazó CSOK Pluszt vezette be, a lakosság 53 százaléka nem értett egyet az intézkedéssel (Publicus, 2023). Érdekes módon több ellenzéki szavazó (64 százalék), mint Fidesz támogató (29 százalék) ellenezte a CSOK szűkítését (Publicus, 2023).

A CSOK módosítását követően a kormány új szakpolitikai intézkedést vezetett be az emelkedő lakásbérleti díjak kezelésére. Nagy Márton nemzetgazdasági miniszter szokatlan módon 2024-ben politikai napirendre tűzte a lakhatás megfizethetőségét. Egekbe szökő lakásbérleti díjakról beszélt, és a jelenlegi lakhatási helyzetet lakhatási válságnak

nevezte (Telex.hu, 2024). Ugyanakkor azzal is érvelt, hogy a turisztikai célú lakásbérlet áll az emelkedő árak hátterében, amelyek elsősorban Budapestet érintik (Telex.hu, 2024), annak ellenére, hogy a probléma nem Budapestre koncentrálódik. Ezután olyan intézkedéseket vezetett be, amelyek célja a turisztikai lakáskiadáshoz kapcsolódó adók emelése, az új turisztikai célú lakásbérleti engedélyek kiadásának befagyasztása volt (Az 1995. évi CXVII. törvény és a 2005. évi CLXIV. törvény módosítása, 2024. október 21.). Azóta a kormány azt is bejelentette, hogy az egyetemi hallgatóknak szánt kollégiumok építésébe tervezi becsatornázni a forrásokat, és 300 milliárd forintos alapot hoz létre a bérlakásokat építő ingatlanfejlesztők támogatására (Telex.hu, 2025). Nem volt azonban világos, hogy ezek a politikák milyen hatással lesznek a bérlakásokra, amelyek 2025 júliusáig tovább emelkedtek (KSH, 2025).

Egy párhuzamos rendszer kialakulása: A vallásos és karitatív szervezetek megfizethető lakhatást célzó programjai

Míg a családpolitikák mindig is a kormány lakáspolitikai napirendjének élén álltak, csak az elmúlt három évben kezdtek el foglalkozni a megfizethető lakhatás kérdéseivel – nem közvetlenül, hanem karitatív szervezeteken keresztül. A kormány 2022-ben indította el a FETE programot Magyarország legszegényebb településein, hogy fejlessze az infrastruktúrát és segítse a lakosokat a megfizethető lakáshoz jutásban (Fete.hu, 2025). A megfizethető lakhatást részben szociális bérlakásokon keresztül, részben a kormány jelzáloghitel-támogatási rendszeréhez, a falusi CSOK-hoz hozzáférő családok támogatásával biztosítják. A korábban említett MR Közösségi Lakásalap Nkft. (MRKL) lakásait is megfizethető bérlakásokként hasznosítják az alacsony jövedelmű háztartásoknak. Az MRKL programok vezető megvalósítói a nagy karitatív-egyházi szervezetek, mint a Magyar Máltai Szeretetszolgálat és a Magyar Református Szeretetszolgálat (Mrkl.hu, 2025; Fete.hu, 2025), de a FETE program esetében a partnerek sokszínűbbek (Fete.hu, 2025).

A részben uniós finanszírozású FETE program Magyarországon 300 legszegényebb településére fókuszál, és három fő eleme van. Először is, alacsony költségű felújításokat kínál a veszélyes lakáskörülmények között élő családoknak. Másodsorban új szociális lakások létrehozását célozza, elsősorban falusi házak és lakások megvásárlásával a jobb munkalehetőségekkel rendelkező városokban, majd ezeket megfizethető áron bérbe adja az alacsony jövedelmű családoknak. Király Györggyel, a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Alapítvány lakásügyi szakértőjével 2025. szeptember 24-én készített interjú szerint az eredeti terv az volt, hogy 2026 végéig 2000 lakást építenek, de 2026 júniusáig csak 670 készül el. Harmadszor, a program javítja az alacsony jövedelmű háztartások hozzáférést az állami lakástulajdon-támogatási politikákhoz („falusi CSOK”, Babaváró hitel, CSOK Plusz) azáltal, hogy olyan családoknak nyújt támogatást és adminisztratív támogatást, akik egyébként nem tudnának hozzáférni ezekhez.

Az MR Közösségi Lakásalap Nkft. jóval kevesebb támogatással és lakással rendelkezik, mint elődje, a Nemzeti Eszkezelő Zrt., de még így is jelentős számú szociális lakást biztosít az alacsony jövedelmű háztartások számára országszerte. A szervezet 6400 lakással rendelkezik, és nemrégiben indított egy speciális bérlakásprogramot állami gondozásban nevelkedett fiatalok számára.

Bár ezek a programok kulcsfontosságúak a háztartások lakhatási támogatásának biztosításában, hatókörük sokkal szűkebb, mint a családpolitikáé. A FETE néhány száz kistélephelyre koncentrál, az MR Közösségi Lakásalaprak nyújtott állami támogatás pedig 4 milliárd forintot tett ki a 2023-as állami költségvetésben (Czirfusz, 2024). Ezek az összegek összehasonlíthatatlanok a 2016 óta jelzáloghi-

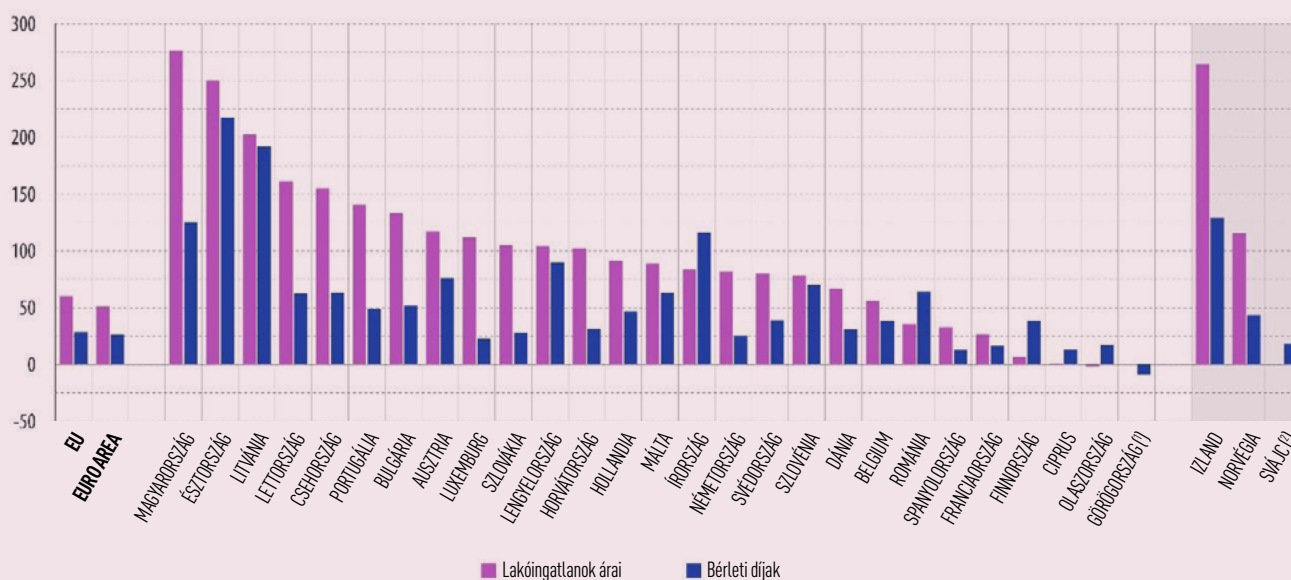
tel-támogatásra fordított százmilliárdokkal. Ráadásul ezek a programok nincsenek beágyazva a megfizethető lakhatásról szóló stratégiai politikába és diskurzusba, és a nem vallási jótékonyági lakásépítő civil szervezetek nem kapnak hasonló állami támogatási rendszereket vagy uniós finanszírozási lehetőségeket a megfizethető lakhatási programok létrehozására.

Következmények és új szakpolitikai irányok

Az egekbe szökő ingatlan- és bérlakásárak széles körben vitatott kérdéssé váltak Magyarországon, ami ahhoz vezetett, hogy szükségessé vált a lakhatás megfizethetőségét politikai napirendre tűzni (1. ábra).

1. ábra

A lakóingatlanok árának és a bérleti díjak változásai 2010 és 2025 2. negyedéve között (%)



A lakóingatlanok árai szerint rendezett adatok, a legmagasabbtól a legalacsonyabbig.

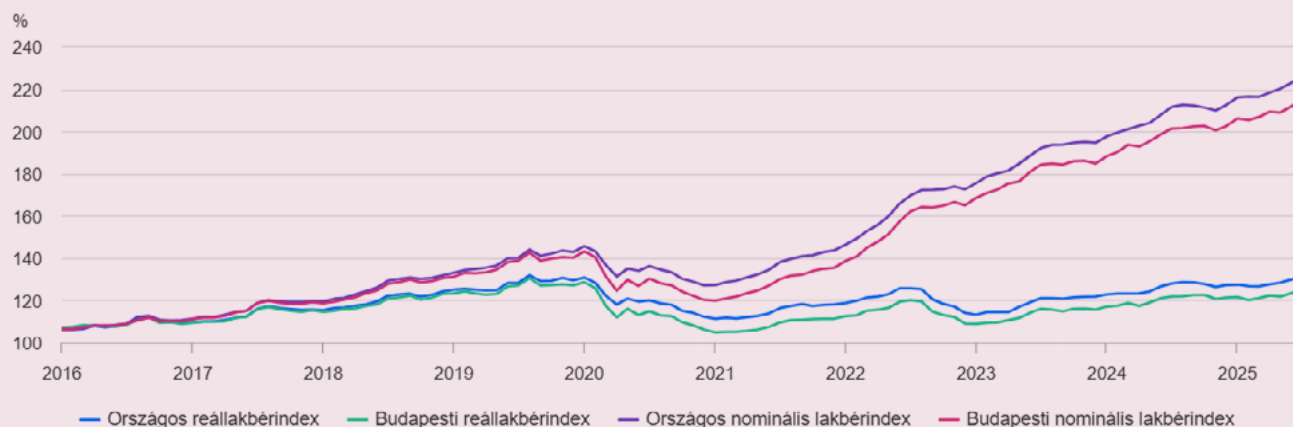
(*) Görögország: A lakóingatlanok árai nem elérhetők. A Bank of Greece adatai az európai összesített mutatók becsléséhez kerültek felhasználásra.

(†) Svájc: A lakóingatlanok áraira vonatkozó adatok 2017-től érhetőek el.

euostat

Forrás: Eurostat, 2025

KSH – ingatlan.com – lakbérindex (2015 = 100%)



Forrás: KSH, 2025. július

Magyarországon az elmúlt 10 évben nemcsak a lakáspiac, hanem a bérleti díjak is jelentősen emelkedtek. A Központi Statisztikai Hivatal (KSH) alábbi grafikonja (2. ábra) a real és nominális növekedési ütemet szemlélteti Magyarországon (kék és lila színnel jelölve), illetve Budapesten (zöld és piros színnel jelölve).

Az Ingatlan.com ingatlanportál adatai szerint a bérleti díjak országosan 129,8%-kal, Budapesten 123,3%-kal emelkedtek (KSH, 2025).

A bérek növekedési üteme nem tartott lépést az ingatlanárak emelkedésével. A teljes munkaidőben foglalkoztatottak bruttó havi átlagbére 2015 (KSH, 2022) és 2025 (KSH, 2025) között 279,8%-kal nőtt. A lakásárak ennél sokkal gyorsabban emelkedtek. Az emelkedő ingatlanárak aránytalanul nagy mértékben érintik a különböző jövedelmi kategóriákba tartozó háztartásokat. Az Eurostat adatai szerint a magyar családok 5,9%-ának okozott nehézséget a megfizethető lakáshoz jutás, a lakosság 8,5%-a pedig jövedelmének több mint 40%-át költötte lakhatásra (Eurostat, 2024). A megfizethetőségi problémák súlyosabbak a mediánjövedelem 60%-a alatti jövedelemmel rendelkező lakosság körében: E népesség 33,5%-át érinti a lakhatási költségek túlterheltsége (Eurostat, 2024). A megfizethetőségi problémák nem csak a lakáshoz nem jutó embereket érintik. Magyarországon több százezer lakástulajdonos él romos, túlszűfolt épületekben vagy távoli területeken lévő, állandó lakhatásra használt nyaralókban (Lukács, 2024).

2025 nyarán, kevesebb mint egy évvel a 2026-os parlamenti választások előtt nyilvánvalóvá vált, hogy ezek a programok és a megfizethető bérlakásokról szóló viták nem fognak kiemelt szerepet játszani a kormány lakáspolitikai programjában. A kormány 2025 júliusában új lakástámogatási programot jelentett be Otthon Start néven (Kormany.hu, 2025). A kormány közleménye szerint az országnak szüksége van egy olyan lakástulajdonlasi támogatási programra, amelyet az első lakás vásárlását tervező háztartá-

sok számára alakítottak ki (Kormany.hu, 2025). A támogatás minden első lakásvásárló számára elérhető, és sok esetben a havi jelzáloghitel törlesztőrészlet alacsonyabb lehet, mint az átlagos bérleti díj. Az új politika legfeljebb 50 millió forintos jelzáloghitel-támogatást kínál legfeljebb 25 évre, 3%-os fix kamatláb mellett. Ez a támogatás, a családvédelmi intézkedésekkel ellentétben, nem gyermekvállaláshoz kötött, a hozzáférést és az összegét nem befolyásolja, hogy az igénylő házas-e, van-e gyermeke, vagy tervez-e gyermeket vállalni (Kormany.hu, 2025). További fontos különbség, hogy az ingatlanárakra vonatkozóan van felső határ: 100 millió forint feletti lakásra és 150 millió forint feletti házra nem vehető igénybe, továbbá az ingatlan fajlagos ára nem haladhatja meg a 1,5 millió forintot négyzetméterenként. (Kormany.hu, 2025).

Bár az Otthon Start nem szociális célú, lehetőséget nyújt arra, hogy a piaci ár alatt juthatunk jelzáloghitelhez. A Portfolio.hu számításai szerint az Otthon Start jelzáloghitel havi törlesztőrészlete 29,8%-kal alacsonyabb, mint a piaci alapú jelzáloghiteleké (Portfolio.hu, 2025). Panyi Miklós, a Miniszterelnökség államtitkára szerint az Otthon Start Program szeptember 1-jei indulása és október 15-e között több mint 50 ezer potenciális résztvevő figyelmét keltette fel. Mintegy 3000 hiteligénylésből már megkötött szerződés és folyósítás is történt. További 14.000-15.000 igénylő írt alá adásvételi szerződést és várja a hitel jóváhagyását, míg további 8.000-10.000 esetben már megtörtént az előzetes kapcsolatfelvétel a bankokkal. (HAC 30.10.25) Az MBH, az egyik magyar bank szerint az induló igénylők átlagéletkora 38 év, az igénylők mintegy fele kizárólag az Otthon Startra pályázik, de sokan használják fel arra, hogy második lakást vásároljanak maguknak vagy gyermekeiknek (Portfolio.hu, 2025).

Az elmúlt évtized valamennyi jelzáloghitel-támogatásához hasonlóan az Otthon Start bevezetése miatt megnövekedett lakáspiaci kereslet a piaci árakat a lakásállomány jelentős növekedése nélkül is felhajtotta (Pénzcentrum,

2025). Ez lehet az oka annak, hogy az Otthon Start program kevésbé népszerű, mint az Otthonteremtési kedvezmény volt: 2025 szeptemberében a lakosság 41 százaléka egyáltalán nem vagy inkább nem értett egyet az Otthon Start bevezetésével (IDEA, 2025). Összefoglalva: miközben a kormányzat eltávolodik a pronatalista-familiarista politikai irányvonalától, az állami finanszírozás továbbra is a nem célzott jelzáloghitel-támogatásokra irányul. Ezzel szemben a szociálisan célzott politikákat gyakran kiszervezik a vállalási jótékonyági civil szervezeteknek, amelyek lényegesen kisebb költségvetéssel és korlátozott hatáskörrel rendelkeznek.

Hivatkozások

„A CSOK-ot szinte mindenki ismeri, de főleg a jobb körülmények között élők vették igénybe.” IDEA Intézet, 2023. augusztus. Elérhető: <https://www.ideaintezet.hu/hu/hirek-aktualis/105/a-csok-ot-szinte-mindenki-ismeri--de-foleg-a-jobb-korulmenyek-kozott-elok-vettek-igenybe-2023-08-> (Hozzáférés: 2025. október 31.)

„A kormány rájött, hogy lakhatási válság van, de arról nem beszélnek, mennyit rontottak a helyzeten ők maguk.” Telex.hu, 2024. október 21. Elérhető: <https://telex.hu/gazdasag/2024/10/21/fidesz-kormany-lakaspolitikaja-sokat-hozzatett-ahozog-hogylakhatasi-valsag-legyen> (Elérhető: 2025. október 31.)

„A lakások összefoglaló adatai negyedévenként”, KSH. Elérhető: https://www.ksh.hu/stadat_files/lak/hu/lak0029.html (Hozzáférés: 2025. október 31.)

Ámon, K. 2024. „Megfizethetőség”. In: Habitat for Humanity Magyarország (2024): Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2024, 59-76. Elérhető: https://habitat.hu/sites/lakhatasi-jelentes-2024/wp-content/uploads/sites/15/2024/11/Habitat_EvesJelentes2024_241126.pdf (Hozzáférés: 2025. október 31.)

„Az Otthon Start Fix 3%-os hitelprogram megítélése”. IDEA Intézet, 2025. szeptember 29., szeptember 29. Elérhető: https://www.facebook.com/photo/?fbid=1107389684809010&set=pcb.1107391254808853&locale=hu_HU (Hozzáférés: 2025. október 31.)

„Az Otthon Start megbolondította a piacot: óriási lett a tét, ezzel máig kevesen számoltak.” Pénzcentrum.hu, 2025. október 3. Elérhető: <https://www.penzcentrum.hu/otthon/20251003/az-otthon-start-megbolondította-a-piacot-oriasi lett-a-tet-ezzel-maig-kevesen-szamolnak-1186439> (Hozzáférés: 2025. október 31.)

Banai, Á., Pankov, D., Fábrián, G., Nagy T. 2019. Hogyan alakította át a CSOK a hazai lakás- és hitelpiacot? Magyar Nemzeti Bank. Elérhető: <https://www.mnb.hu/letoltes/banai-pankov-nagy-hogyan-alakitotta-at-a-csok-a-hazai-lakas-es-hitelpiacot.pdf> (Hozzáférés: 2025. október 31.)

„Bejön a CSOK a harmincasoknak”. 24.hu, 2019. április 1. Elérhető: <https://24.hu/belfold/2019/04/01/csök-csaladvedelmi-akcioterv-kozelemeny-kutatas/> (Hozzáférés: 2025. október 31.)

Bohle, D. 2014. „A poszt-szocialista lakásépítés találkozása a transznacionális finanszírozással: Külföldi bankok, jelzáloghitelkezés és a jólét privatizációja Magyarországon és Észtszországban”. *Review of International Political Economy* 21 (4): 913–48. <https://doi.org/10.1080/09692290.2013.801022>.

Csizmadya, A., Hegedüs, J. és Vonnák, D. 2019. „Lakásrészm és a devizahitel-válság: intézményi és egyéni stratégiák”. *Szociológiai szemle* 29 (1): 4–32. <https://doi.org/10.51624/SzocSzemle.2019.1.1>.

Czifrusz, M. és Jelinek, Cs. 2021. „Lakhatási Központok és a Lakhatás Megfizethetősége Az Elmúlt Három Évtizedben.” Éves lakhatási jelentés 2021. Budapest: Habitat for Humanity Magyarország. <https://habitat.hu/sites/lakhatasi-jelentes-2021/lakhatasi-kozpontok-es-a-lakhatas-megfizethetosege-az-elmult-harom-evtizedben/>.

Czifrusz, M. 2023. „Kormányzati szakpolitikák és költségvetési kiadások”. In: Habitat for Humanity Magyarország (2023): Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2023, 9-23. Elérhető: https://habitat.hu/sites/lakhatasi-jelentes-2023/wp-content/uploads/sites/14/2024/01/Habitat_EvesJelentes2023_egybe_240116_02.pdf (Hozzáférés: 2025. augusztus 14.)

Czifrusz, M. 2024. „Lakáspolitikák és költségvetési kiadások”. In: Habitat for Humanity Magyarország (2024): Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2024, 27-39. Elérhető: https://habitat.hu/sites/lakhatasi-jelentes-2024/wp-content/uploads/sites/15/2024/11/Habitat_EvesJelentes2024_241126.pdf (Hozzáférés: 2025. október 31.)

„Falusi CSOK és a politika”. Policy Agenda, 2019. április 17. Elérhető: <https://policyagenda.hu/elemezsek/2019/falusi-csok-es-a-politika/> (Hozzáférés: 2025. október 31.)

Felzárkózó Települések Program (FETE), Fete.hu. (Hozzáférés: 2025. október 31.)

„Gyorstájékoztató: Keresetek”, KSH, 2025. Elérhető: <https://www.ksh.hu/gyorstajekoztatok/ker/ker2507.html> (Hozzáférés: 2025. október 31.)

Hegedüs, J., Lux, M. és Teller, N., szerk. 2013. „Lakásprivatizáció és restitúció a poszt-szocialista országokban”. In *Social Housing in Transition Countries* (Szociális lakásépítés az átmeneti országokban), 33-49. Routledge.

Horváth, S. 2012. *Két Emelet Boldogság: Mindennapi szociálpolitika* Budapesten a Kádár-Korban. Budapest: Napvilág Kiadó.

„Lakhatási költségterhek aránya életkor, nem és szegénységi helyzet szerint”. Eurostat. Elérhető: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ilc_lvho07a/default/table?lang=en (Hozzáférés: 2025. október 31.)

„Két hét alatt megdöntötte az Otthon Start az eddigi havi lakáshitel rekordot.” Bankmonitor.hu, 2025. szeptember 18. Elérhető: <https://bankmonitor.hu/mediatar/cikk/ket-het-alatt-megdontotte-az-otthon-start-az-eddigi-havi-lakashitel-rekordot/> (Hozzáférés: 2025. október 31.)

Király, J. 2019. *A tornádó oldalszele: Szubjektív válságtörténet 2007-2013*. Budapest: Park Könyvkiadó.

„KSH-ingatlan.com-lakbérindex, 2025. július”. KSH. Elérhető: <https://www.ksh.hu/s/kiserleti-statisztika/kiadvanyok/kshingatlancom-lakberindex-2025-julius/> (Hozzáférés: 2025. október 31.)

„Lakás és üdülőlépítés, 1960-2024”. KSH. Elérhető: https://www.ksh.hu/stadat_files/lak/hu/lak0007.html

„Lakással kapcsolatos adatok jövedelmi ötödök (kvintilisek) szerint”, KSH. Elérhető: https://www.ksh.gov.hu/stadat_files/jov/hu/jov0057.html (Elérhető: 2025. október 31.)

„Lakossági lakáshitelezés, 2024”. KSH. Elérhető: <https://www.ksh.hu/s/kiadvanyok/lakossagi-lakashitelezes-2024/index.html>

Lowe, S. 2011. *A lakhatási vita. Politika és politika a huszonegyedik században*. London: Policy Pr.

Lukács, Gy. 2024. „A lakhatási szegénység – számokban”. In: Habitat for Humanity Magyarország (2024): Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2024, 9-40. Elérhető: https://habitat.hu/sites/lakhatasi-jelentes-2024/wp-content/uploads/sites/15/2024/11/Habitat_EvesJelentes2024_241126.pdf (Hozzáférés: 2025. augusztus 14.)

Makszin, K. és Bohle, D. 2020. „A lakhatás mint mértékenségi csapda: Az államok, a piacok vagy a családok képtelensége a megfelelő lakhatás biztosítására Kelet-Közép-Európában”. *East European Politics and Societies: And Cultures* 34 (4): 937–61. <https://doi.org/10.1177/0888325419897748>.

„Megvannak az Otthon Start első tapasztalatai – Mi vár a lakásvásárlókra a következő hónapokban?” Portfolio.hu, 2025. október 8. Elérhető: <https://www.portfolio.hu/bank/20251008/megvannak-az-otthon-start-első-tapasztalatai-mi-var-a-lakasvasarlokra-a-kovetkezo-honapokban-791714> (Hozzáférés: 2025. október 31.)

Az 1995. évi CXVII. törvény és a 2005. évi CLXIV. törvény módosítása 2024. október 21-én.

MR Közösségi Lakásalap, Mrkl.hu. (Elérhető: 2025. október 31.)

„Nem népszerű lépés a CSOK igénybevitelének szűkítése.” Publicus Research, 2014. január 9. Elérhető: <https://publicus.hu/blog/nem-nepszeru-lepes-a-csok-igenybevetelenek-szukitese/> (Hozzáférés: 2025. október 31.)

Népességtudományi Kutatóintézet, 2016. Lakáshelyzet és gyermekvállalás: Fontos, de nem a legfontosabb. Korfa Népesedési Hírlévele, 2016. február, 16(1), 1-4. Elérhető: <https://www.demografia.hu/kiadvanyokonline/index.php/korfa/article/download/2652/2507/2509> (Hozzáférés: 2025. október 31.)

„Folyamatos emelkedés: tovább nőnek a lakásárak és a bérleti díjak”. Eurostat. Elérhető: <https://ec.europa.eu/eurostat/en/web/products-eurostat-news/w/ddn-20251003-1> (Hozzáférés: 2025. október 31.)

„Otthon Start Hitelprogramról.” Kormany.hu, 2025. július 21. Elérhető: <https://kormany.hu/dokumentumtar/otthon-start-hitelprogramrol> (Hozzáférés: 2025. október 31.)

„Otthon Start Program 2025: a 3%-os lakáshitel feltételei, részletei, tudnivalói egy helyen.” Portfolio. hu, 2025. augusztus 2. Elérhető: <https://www.portfolio.hu/bank/20250802/otthon-start-program-2025-a-3-os-lakashitel-feltetelei-reszletei-tudnivaloi-egy-helyen-777787> (Hozzáférés: 2025. október 31.)

„Pénzügyi Stabilitási Jelentés (2024. május).” Magyar Nemzeti Bank. Elérhető: <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/penzugyi-stabilitasi-jelentes/penzugyi-stabilitasi-jelentes-2024-majus> (Elérhető: 2025. október 31.)

Plöchl, K., Obádovics, Cs. 2021. „A CSOK-támogatást igénylők vizsgálata az előzetes gyermekvállalás és az ingatlanszerzés mértéke szempontjából egy hitelintézet adatai alapján.” *Hitelintézeti Szemle*, 20(3), 80-109. Elérhető: <https://hitelintezetiszemle.mnb.hu/letoltes/hsz-20-3-t4-ploch-lobadovics.pdf>. (Hozzáférés: 2025. október 31.)

„Reálkeresetek alakulása,” KSH, 2022. Elérhető: https://www.ksh.hu/stadat_files/mun/hu/mun0070.html (Hozzáférés: 2025. október 31.)

„Újabb 100 milliárd forint lakásépítésre,” Telex.hu, február 17., 2025. február 17. Elérhető: <https://telex.hu/gazdasag/2025/02/17/nagy-marton-lakhas-valsag-lakas-epites> (Hozzáférés: 2025. október 31.)

1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról

2011. évi CCXI. törvény a családok védelméről

16/2016. (II. 10.) Korm. rendelet az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról

17/2016. (II. 10.) Korm. rendelet a használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről

302/2023. (VII. 11.) Korm. rendelet a kistélepüléseken nyújtható otthonteremtési támogatásokról

518/2023. (XI. 30.) Korm. rendelet a családok otthonteremtését támogató kedvezményes CSOK Plusz hitelprogramról

A szerzőről

Ámon Katalin az ELTE Társadalomtudományi Kutatóközpont Kisebbségkutató Intézetének tudományos munkatársa. Kutatási területe a lakáspolitiká, lakhatási szegénység, állampolgári részvétel, társadalmi szolidaritás. Doktori fokozatát a Central European University-n szerezte politikatudományból. A Habitat for Humanity Magyarország Éves jelentés a lakhatási szegénységről kötetének rendszeres szerzője

Impresszum

Kiadó

Friedrich-Ebert-Stiftung
Fóvám tér 2–3.
1056 Budapest

Kapcsolat

Dr. Ernst Hillebrand
budapest@fes.de

Borítókép

Pixabay

A kiadványban megjelent vélemények nem feltétlenül egyeznek a Friedrich-Ebert-Stiftung e.V. (FES) véleményével. A FES által kiadott média anyagainak kereskedelmi célú felhasználása a FES írásbeli hozzájárulása nélkül nem megengedett. A FES kiadványai nem használhatók fel választási kampány célokra.

2025. október
© Friedrich-Ebert-Stiftung

A Friedrich Ebert Stiftung további publikációi itt olvashatók:

➤ www.fes.de/publikationen

➤ <https://budapest.fes.de/publikationen.html>

