



Tématerület: Lakhatás, szociális,
egészségügy, népesség
Altéma: Lakhatási viszonyok
Altémán belüli speciális téma: Finanszírozási
konstrukciók



BP Műhely

Lakhatási válság és megoldáskeresés



Alapdokumentum

Háttérdokumentum

1 A dokumentum célja és indokoltsága

A Lakhatási válság és megoldáskeresés című háttéranyag a fővárosi és országos lakhatási helyzet átfogó elemzését nyújtja, különös tekintettel a fiatal korosztályok lakáshoz jutási nehézségeire, a bérlakáspiaci torzulásokra, valamint a lakásmobilitás hiányára. Az anyag indokoltságát az adja, hogy a lakhatási válság társadalmi, gazdasági és demográfiai kihatása egyaránt jelentős: a fiatal felnőttek önálló életkezdése, a családalapítás időzítése, a munkaerőpiaci mobilitás, valamint a városszerkezeti egyensúly mind közvetlenül függ a lakhatási feltételektől.

Mit értünk „lakhatási válság” alatt Budapesten? Olyan, széles körű és tartós megfizethetőségi feszültséget, amelyben a háztartások jelentős része a jövedelmének aránytalanul nagy hányadát költi lakhatásra, miközben a kínálat szerkezetileg nem igazodik a kereslethez (különösen a kis- és közepes alapterületű bérlakásoknál), és a társadalom sérülékeny csoportjai kiszorulnak a város jól ellátott részeiből. Ezt a helyzetet a rövid távú kiadás, a kollégiumi férőhelyek hiánya, továbbá a barnamezős területek alulhasznosítása és a kereskedelmi ingatlanpiac szerkezeti átalakulása egyszerre erősíti.

A dokumentum célja, hogy átfogó helyzetelemzést adjon a fővárosi lakhatási problémákról, szakmailag megalapozott javaslatokat fogalmazzon meg az állami, önkormányzati és piaci szereplők számára, bemutassa a kormányzati és piaci beavatkozási lehetőségek összehangolásának módjait, valamint adatokkal alátámasztott háttéranyagot nyújtson a döntés-előkészítéshez és a közpolitikai egyeztetésekhez.

Módszertani szempontból a munka célja nem teljes körű empirikus kutatás, hanem szekunder adatgyűjtésre és szakmai szintézisre épülő hatástanulmány, amely a lakhatási válság kezelésének reális, ütemezett és mérhető megoldási irányait vázolja fel.

A dokumentum közvetlen célcsoportja a döntéshozók és szakpolitikai tervezők (fővárosi és kerületi önkormányzatok, kormányzati szervek, szakmai intézmények), közvetett célcsoportja pedig a budapesti lakosság és a lakhatási kérdések iránt érdeklődő közvélemény. A szélesebb társadalmi bevonás célja a lakhatási válság tényezőinek jobb megértése, a közpolitikai beavatkozások társadalmi elfogadottságának növelése, valamint a megfizethető és fenntartható lakhatás feltételeinek közös megteremtése.

2 Helyzetelemzés

A jelenlegi lakhatási válság többrétű, elsősorban a fiatalokat sújtja. Az első lakáshoz jutás önerőből szinte megoldhatatlan, családi segítség nélkül elképzelhetetlen. A vidék és a főváros lakásárai közötti irreálisan nagy különbség már a középosztály számára is nehézséget okoz amennyiben vidéki megyeszékhelyen álló családi házát szeretné budapesti lakásra cserélni. Falusi ingatlanból pedig nem lesz lakás a fővárosban, még külső kerületben sem.

Budapesten a nagy keresletnek köszönhetően a kislakások (25-45 m²) négyzetméterára egyre emelkedik, ami magával húzza a nagyobb lakások árát is. A kislakások iránti nagy keresletnek több oka van.

Az egyik döntő tényező, hogy a főváros – mint egyetemi város – az itt tanuló diákok kevesebb, mint felének tud csak kollégiumi helyet biztosítani. A kollégiumba felvételt nem nyert hallgatók kislakásokat keresnek albérletnek – szűkebb arányban, tehetősebb családi háttérrel – megvásárlásra. Másik jelentős négyzetméter-árfelhajtó tényező az Airbnb típusú kiadás céljára történő kislakásvásárlások nagy száma (a platform-adatok 2025-ben 9-10.000 körüli budapesti kínálatot jeleznek az Airbnb felületén), mely folyamat határozott és komplex intézkedésekkel állítható csak meg.

Tételszámát tekintve ezektől elmarad, de fontos a befektetési célú ingatlanvásárlás, amely szintén elsősorban a kisebb lakásokat célozza.

Fajsúlyosan jelentkezik a piacot torzító tényezőként az építőipar profitérdeke is. A négyzetméterár/haszon mutató a minél kisebb lakások irányába mutat, a kisebb lakások ugyanis magasabb négyzetméteráron értékesíthetők, ezért nagyobb fajlagos haszonnal jár azok építése – nem véletlenül volt 2022-ben az újonnan épített lakások átlagos nagysága 53 négyzetméter. A Magyar Nemzeti Bank 2024. évi Lakáspiaci jelentésének adatai szerint Budapesten 2024 második negyedévében átlagosan 11 évnyi helyi átlagjövedelemre volt szükség ahhoz, hogy valaki egy 75 négyzetméteres medián árszintű lakást megvásárolhasson.

Az ország jövője szempontjából az elsődlegesen megoldandó feladat a fiatalok lakáshoz juttatása, elősegítve ezzel az gyermekvállalás szempontjából időben történő családalapítást.

3 Jelenlegi kormányzati intézkedések

3.1 Lakhatási támogatás

A munkáltatók 2025 január 1-től a Szép Kártyához hasonlóan béren kívüli, kedvezményes adózású (28%) juttatásként 35 év alatti munkavállalóik lakhatását támogathatják havi 150.000, - Ft erejéig. A lakhatási támogatás lakáshitel törlesztésére vagy bérleti díjra fordítható.

3.2 Az otthonteremtés és első lakáshoz jutás programja

Többféle támogatási formát foglal magában: CSOK, a Babváró hitel, az 5% ÁFA-visszatérítés az újépítésű lakásoknál és az illetékmentesség CSOK-kal vásárolt lakás esetén.

Ezeket a támogatásokat és kedvezményeket azok tudják igénybe venni, akik már rendelkeznek induló tőkével vagy eladandó lakással, ahonnan tovább lépnek, tehát kényelmesebb otthont lehet teremteni vele, de első lakást - megtakarítás hiányában - nem.

3.3 Lakhatási tőkeprogram

A programot ez évben a Nemzetgazdasági Minisztérium indította és a márciusban zárta a jelentkezők befogadását. Tizenkilenc alapkezelő megfelelt a feltételeknek, akik 300 milliárdos támogatásban részesülnek. A tőkeprogram az alapkezelők 30%-os önrészével és további hitelekkel 800-1.000 milliárdos fejlesztést indíthat meg a lakáspiacon, mintegy 30.000 lakásépítést terveznek az alapkezelők. A program 70%-a a fővárosban valósul meg 5 éven belül. A nyertes – meglévő vagy újonnan létrehozott – ingatlanalapok az elnyert tőkejuttatás 100%-át kizárólag magyarországi ingatlanbefektetésekre, ennek 80%-át pedig lakások, bérlakások, valamint kollégiumi épületek fejlesztésére fordíthatják.

3.4 Otthon Start Hitelprogram

2025. szeptembertől indul az új, 3 százalékos fix kamatozású lakáshitel, Otthon Start néven. A maximális hitelösszeg 50 millió forint, a futamidő legfeljebb 25 év lehet. A miniszterelnökséget vezető miniszter tájékoztatása szerint a használt vagy új lakás vásárlására egyaránt felhasználható kölcsön segítségével maximálisan 10 százalékos önrész mellett lehet majd legfeljebb 1,5 millió forintos négyzetméteráron lakást vásárolni. Az eddigi támogatott konstrukciók gyermeket vagy fiatal életkort vagy házasságot vártak el (vagy többet ezek közül). Ez az első eset, hogy egyedülálló, gyermektelen, 30-50 év közötti vásárlók is olcsó hitelhez juthatnak. A kormányzati számítások szerint a program árfelhajtó hatású lesz, de még emellett is megkönnyíti a lakáshoz jutást.

4 Kormányzati lakásügynökség és feladatai

A létrehozandó lakásügynökség elsődleges feladata koncepció alkotás a lakásválság megoldására, a fiatalok lakáshoz juttatására. Koordinációs feladatokat látna el: összehozná és kapcsolatot tartana az érintett kormányzati tényezőkkel (NGM, ÉKM), fővárosi és kerületi önkormányzatokkal, befektetőkkel és beruházókkal, kivitelezőkkel, tervezőkkel és lakásszövetkezetekkel, részt venne a rendezési tervek módosításának előkészítésében, bizonyos mértékű felügyeletet látna el a tervezés és kivitelezés folyamatában.

4.1 Szociális lakásépítés

A szociális lakásépítés célja kettős, egyrészt lakáshoz juttatni az önálló életre kész fiatalokat, másrészt elősegíteni a családalapítást és ezzel a romló demográfiai helyzetet kedvezőbb irányba terelni. A szociális lakásprogramot egymásra épülő kétlépcsősként dolgoznánk ki.

Az 1. kategóriába sorolt szociális lakásokat (35-40 m² alapterület) 7 évig használhatnák az ott lakók, a fővárosban átlagosnak mondható, közösköltséggel megegyező (cca. 500 Ft/m² jelenleg) bérleti díjért.

A 2. kategóriába sorolt szociális lakásokat (45-60 m² alapterületű) 3 évenkénti jövedelemigazolással korlátlan időtartamra lehetne bérbe venni a piaci bérleti díj 40-50% ért.

4.2 Lakásépítés a külső kerületekben

A külső kerületek előnye a telkek viszonylagos kedvezőbb ára, valamint, hogy a rendezési tervek is lehetővé teszik bizonyos helyeken az intenzívebb beépítést (tehát rövidebb idő alatt lefuttatható tervezési időszak). Az ügynökség feladata lenne kerületenként feltérképezni a szabad telkeket és tulajdonviszonyaikat és az adatokat egy kidolgozott nyilvántartási rendszerben rögzíteni, tulajdonosok és potenciális befektetők közötti kommunikációt koordinálni. Az új lakások építését a meglévő övezeteken belül kell végrehajtani, a program nem járhat a város további szétterülésével,

4.3 Lakásépítés barnamezős beruházásként

Budapest belvárosának peremén, illetve a külső kerületekben 2.300 hektár rozsdazóna található. Ezek a helyszíneken számos tényező (ipari létesítmények bontása, talajszennyezés) jelentősen megnöveli a beruházási költségeket, ugyanakkor ezek a területek több szempontból is a városfejlesztés aranybányái: jól megközelíthető, városközpont-közeli területek, így ezek hasznosításával a városszétfolyás további fokozása nélkül lehet nagyszámú ingatlan létesíteni. Az ügynökség feladata lenne a tervezett Rozsdazóna Fejlesztési Ügynökséggel együttműködve előkészíteni, koordinálni ezen területek fejlesztését. Továbbá feltérképezni, hogy vannak-e olyan ipari és egyéb ingatlanok ezeken a területeken (pl. felhagyott üzemi irodaházak), melyeket viszonylag kevés ráfordítással lakássá lehet alakítani.

4.4 Üres lakások visszavezetése a lakáspiacra

Budapesten jelenleg 160.000 üres lakást tartanak nyilván. Az ügynökségnek fel kellene térképeznie, hogy hol találhatóak ezek a lakások, és mi a valós használati helyzetük. Az ügynökség feladata lenne kerületenként feltérképezni a megfelelő barnamezős területeket és tulajdonviszonyaikat és az adatokat egy kidolgozott nyilvántartási rendszerben rögzíteni, tulajdonosok, az önkormányzatok és potenciális befektetők közötti kommunikációt koordinálni.

4.5 Kiürülő üzletközpontok és irodaházak

Az ingatlanpiaci trendek, munkahelyi szokások átalakulásának következtében csak az elkövetkezendő években több százezer négyzetméternyi iroda üresedésére várható. A The Budapest Research Forum adatai szerint a 2025 II. negyedévében a budapesti iroda-állomány megközelítőleg 4,43 millió m², az üresedési ráta közel 13%. Nyugat-Európában már megfigyelhető, hogy irodaházakat alakítanak át lakásokká, sőt, már Budapesten is több jelenleg zajló irodaház-projekt áttervezése várható. A vásárlási szokások is átalakulóban vannak, több bevásárlóközpontban egyre nagyobb üresedés figyelhető meg. Ezek feltérképezésével, katasztrozálásával elő lehet segíteni ezen ingatlanok átalakítását. Ezek feltérképezése után, a tulajdonosokkal és bérlőkkel történő megegyezéssel jó műszaki állapotú

épületekben lehetne viszonylag kis költséggel lakásokat kialakítani állami és önkormányzati támogatással.

5 Reflektálás a lakáshasználati igényekre

5.1 A lakásnagyság és a kívánt gyermekszám elérésének összefüggése

A lakáshasználattal kapcsolatos szokásokra és trendekre is szükséges a támogatáspolitikának választ adni.

Jelenleg azon túl, hogy a kormányzat tudomásul veszi, hogy a bérléssel szemben lakástulajdonlás az a kívánt lakhatási megoldás, amely Magyarországon uralkodó trend, nem reagál arra a fontos tényre, hogy a lakáshasználat a korral és élethelyzettel több területen is különböző minőségre fókuszál.

Egy egyedülálló, vagy még gyermekvállalás előtt álló fiatal számára akár egy bérelt, akár egy tulajdonolt kis alapterületű lakás megfelelő, viszont gyermeket már legalább egy közepes méretű – 50 m² alapterületet meghaladó – lakásban élve (és azt elsődlegesen tulajdonolva) vállal szívesen.

A kormányzat által – helyesen – kitűzött legalább három gyermek vállalásához pedig elengedhetetlen az ezen gyermekek kényelmes felneveléséhez szükséges lakásnagyság – minimum 120-150 m²) biztosítása.

Jelenleg a kívánt harmadik gyermek megszületésének – leginkább Budapesten és a nagyvárosokban – az az akadálya, hogy nincs megfizethető kínálat ilyen méretű lakásokra.

5.2 Lakáspiaci mobilitás segítése

Jelenleg kizárólag a felső-középosztály engedheti meg magának városias környezetben a három gyermek luxusát – ha azok a kor igényeinek megfelelő, önálló szobában történő elhelyezésével számol.

Nemzetgazdaságilag is jelentős kérdés ugyanakkor, hogy a családok pénze (tőkéje) a gyermekek kiröppenésével feleslegessé váló, két személy számára már feleslegesen nagy, viszont az ingatlanpiacon (úgy eladás, mint bérbeadás szempontjából) nehezen mobilizálható ingatlanokban áll.

Sokszor „egy élet munkája” koncentrálódik egy olyan családi házban, nagypolgári lakásban, amelyben a lehetségesnél – és kívánatosnál – kevesebben élnek, majd a több gyermek közötti öröklés esetében sem marad a család szolgálatában.

A kormányzati lakásügynökségnek reagálnia kell arra a helyzetre, hogy míg fiatal korban belvárosias környezetben, kisebb méretű, fiatal felnőttként szintén elsősorban szolgáltatásokkal (bölcsőde, óvoda, iskola, munkahelyek, üzletek stb.) jól ellátott környéken, kifejezetten nagy méretű, majd idősebb korban már inkább csendesebb, zöldövezeti – akár külvárosi, agglomerációs, vagy kifejezetten falusias, vidéki – környezetben újra kisebb méretű lakásban (házban) van igény a lakhatásra. Figyelembe kell venni azt a pszichológiai szempontot is, hogy egy-egy lakáshoz az ott eltöltött évek során számos kellemes emlék is kötődik – ahová a gyermekek

érkeztek, ahol felnevelték őket a szülők -, tehát a lakáshasználathoz kapcsolódó emberi tényezők, mentalitás alakításával is érdemes foglalkozni.

Ezért olyan, életre szóló lakáshasználati programokat szükséges kidolgozni, amelyben a lakás, lakhatás nem elsősorban vagyoni, hanem használati kérdés. A család által felhalmozott vagyon – elsősorban a középosztály, alsó-középosztály esetében – nem ingatlanban áll, hanem más – államkötvény, befektetés – formában hasznosul a nemzetgazdaság számára, és a különböző életszakaszoknak megfelelő lakhatási formákat akár szociális bérlakás, akár szövetkezeti forma szolgálja ki.

Ezzel a – szintén a kormányzati lakásügynökség által kidolgozandó – programmal a gyermekvállalást – és az ingatlanpiaci mobilitást - a felső középosztály irányából szét lehet teríteni a középosztály, alsó-középosztály irányába.



BP Műhely