

15. Lakhatási szegénység és a falusi CSOK hatása Északkelet-Magyarországon a felzárkózó településeken⁶⁷

Housing poverty and the impact of the Rural Family Home Creation Support Program in catch-up settlements in Northeast Hungary

*Vörösné Bangó, Melinda*⁶⁸

Absztrakt: A lakhatási körülmények vizsgálata kiemelten fontos, mert ez az egyik legmeghatározóbb társadalmi kihívás, amely közvetlen hatással van az emberek életminőségére, biztonságérzetére és jövőbeli lehetőségeire. Különösen a hátrányos helyzetű térségekben élők számára jelent súlyos gondot, ahol gyakran nem elérhető vagy nem megfelelő minőségű a lakhatás, ezekben a térségekben a lakhatási szegénység kialakulása jelentőskockázattal bír. A Falusi CSOK egy célzott állami támogatási forma, amely éppen ezeken a településeken próbál javítani a lakhatási viszonyokon, ugyanakkor még kevésbé ismert, hogy ténylegesen milyen hatást gyakorol a lakhatási szegénység csökkentésére. A tanulmányom célja annak feltárása, hogy a Falusi CSOK milyen szerepet tölt be a lakhatási szegénység csökkentésében Északkelet-Magyarországon, különös tekintettel a hátrányos helyzetű, felzárkózó településekre. Célom annak vizsgálata, hogy a támogatás elérhető-e a rászoruló háztartások számára, ténylegesen javítja-e a lakhatási körülményeket, illetve milyen társadalmi és területi különbségek mutathatók ki a hozzáférésben. Ezen túlmenően szeretném megvizsgálni, hogy a Falusi CSOK képes-e elősegíteni a lakhatási mobilitást és hozzájárul-e a hosszú távú otthonteremtéshez ezekben a közösségekben. Ezek az ismeretek hozzásegítik a családokat, a közösségeket és a helyi önkormányzatokat a szociálpolitikai stratégiai tervek kidolgozásában és végig vitelében.

Kulcsszavak: települési önkormányzatok, felzárkózó települési program, családpolitikai támogatások, esélyegyenlőség, Családi Otthonteremtési Támogatás

Abstract: Examining housing conditions is particularly important because it is one of the most significant social challenges that directly affects people's quality of life, sense of security, and future opportunities. This is a particularly serious problem for people living in disadvantaged areas, where housing is often unavailable or of poor quality, and where there is a significant risk of housing poverty. The Rural Family Home Creation Support Program (Rural CSOK) is a targeted form of state support that aims to improve housing conditions in these settlements, but its actual impact on reducing housing poverty is still poorly understood. The aim of my study is to explore the role of the Rural CSOK in reducing housing poverty in northeastern Hungary, with a particular focus on disadvantaged, catching-up settlements. My goal is to examine whether the subsidy is accessible to households in need, whether it actually

⁶⁷ A tanulmány a szerző Intézményi Tudományos Diákköri Konferenciájára 2025. tavaszán benyújtott dolgozata alapján készült. Felkészítő tanára Dr. Dobó Marianna volt.

⁶⁸ A szerző az Eszterházy Károly Katolikus Egyetem Szociálpedagógia szakjának a hallgatója

improves housing conditions, and what social and regional differences can be observed in terms of access. In addition, I would like to examine whether the Rural CSOK is capable of promoting housing mobility and contributing to long-term home creation in these communities. This knowledge will help families, communities, and local governments in the development and implementation of social policy strategic plans. (Dobó, 2021)

Keywords: local governments, catch-up settlement program, family policy subsidies, equal opportunities, Family Home Creation Support Program (CSOK)

15.1. Bevezetés

A szegénység általában magát a lakhatási szegénységet is jelenti. Az alacsony jövedelemmel rendelkezők, idősek vagy fogyatékkal élők százalékosan rosszabb lakókörülmények között élnek. Ők nehezen találnak megfizethető lakást vagy egyáltalán nem férnek hozzá. A lakhatási szegénység jellemzőiként írja le Juhász Gábor (2023) Gazdasági növekedés versus jólét és fenntarthatóság tanulmányában a szegregációban vagy elhanyagolt településen/településrészen élést, közüzem, illetve közszolgáltatás hiányát, komfortnélküliséget, leromlott ingatlanokban történő életvitelt és a társadalmi megbélyegzést is. (Juhász, 2023.)

1. táblázat: A rossz minőségű lakásfeltételek nemzetközi indikátorai

Indikátor	Leírás / Értelmezés	Forrásmegjelölés
Beázó tető, nedves falak, padló vagy alapzat	A lakás szerkezeti hibái, nedvesség, penész, vízszivárgás jelenléte.	Eurostat, EU-SILC Methodological Manual (2023), 139. o.
Nincs fürdő vagy zuhanyzó	Alapvető higiéniai infrastruktúra hiánya.	Eurostat, EU-SILC Methodological Manual (2023), 139. o.
Nincs beltéri WC a háztartás kizárólagos használatára	Komforthiány, alacsony szintű lakhatási infrastruktúra.	Eurostat, EU-SILC Methodological Manual (2023), 139. o.
Túl sötét lakás	A lakás nem kap elegendő természetes fényt; rossz benapozottság vagy elrendezés.	Eurostat, EU-SILC Methodological Manual (2023), 140. o.
Nem megfelelő fűtés (inability to keep home warm)	Energia-szegénység, rossz szigetelés, elavult fűtési rendszer.	OECD, Affordable Housing Database (2024), 5–6. o.
Zaj, levegőszennyezés, környezeti ártalmak	A lakás környezetéből eredő életminőségi problémák.	UNECE, Guidelines for Housing Statistics (2023), 62. o.
Szerkezeti és biztonsági hiányosságok	Instabil szerkezet, rossz elektromos hálózat, egészségre veszélyes anyagok (pl. azbeszt).	UNECE, Guidelines for Housing Statistics (2023), 64. o.

Forrás: az EU-SILC, OECD és UNECE kézikönyvei alapján, saját szerkesztés

Magyarországon a lakhatási szegénység kockázata mintegy 2,5-3 millió embert érint, ami a lakosság egy jelentős részét jelenti. Ez a helyzet több tényezőre vezethető vissza, beleértve a megfizethetőség hiányát, a rossz minőségű lakásállományt és a szociális bérlakások elégtelen számát. A lakhatási szegénység hazánkban nemcsak a fizikai elhelyezés hiányát jelenti, hanem a lakhatáshoz kapcsolódó gazdasági, szociális és egészségügyi problémák összességét is. (Habitat for Humanity Magyarország, 2024)

A lakhatás egy olyan szükséglet, mely minden ember számára alapvető igény, s mely nélkülözhetetlen előfeltétele a családi élet, egészség, biztonság, jövedelemszerzés és a társadalmi integráció megvalósulásához. Az ENSZ a lakhatáshoz való jogot Gazdasági, Szociális és Kulturális Jogok Nemzetközi Egyezségokmányának 11. cikkében is rögzíti. (Dombrovsky, 2022, Dobó, 2021). Az Európai Unió Alapjogi Chartájának 34. cikke is elismeri a szegénység leküzdéséhez nélkülözhetetlen eszközként a lakástámogatásokat. „Az EUMSZ 168. cikke kimondja, hogy az uniós fellépésnek a népegészségügyi helyzet javítására, a fizikai és mentális betegségek megelőzésére, valamint a testi és szellemi jóllétet fenyegető veszélyek felszámolására kell irányulnia. A jó lakhatási körülmények elengedhetetlenek az emberek fizikai és mentális egészségének biztosításához, ezért relevánsak a népegészségügyi kontextusban.” (Európai Parlament, 2025: Ismertető az Európai Unióban). Az ENSZ által megfogalmazott definíciója szerint a meghatározás magában foglalja a lakásminőséget, a lakhatás megfizethetőségét, a lakhatás jogi biztonságát, az lakhatási lehetőségek jó elérhetőségét, a lakások elhelyezkedését, valamint a különösen érintett rétegek lakhatási helyzetét is. (Refworld, E/1992/23; ENSZ Gazdasági, Szociális és Kulturális Jogok Bizottsága 1991)

15.2. Szakirodalmi háttér

Elsősorban a Habitat for Humanity - Magyarország éves lakhatási jelentés 2024 kiadványán keresztül szeretném bemutatni a lakhatási szegénység fő indikátorait, mert véleményem szerint ezekkel a jellemzőkkel jól körül határolható a lakhatási szegénység.

Természetesen a jelentésen kívül vannak egyéb jelentések is a témában, mint az EUROSTAT, vagyis az Európai Unió Statisztikai Hivatalának EU-SILC alapján készült jelentései, az OECD AHD az OECD (Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet) által fenntartott, nemzetközi statisztikai adatbázisa vagy a KSH által végzett felmérések. Találkozhatunk még különböző szervezetek által készített lakhatási diagnózisokkal is, melyeknek célja a lakhatási szegénység felmérése meghatározott indikátorok szerint. Ezek mélyebb tanulmány elkészítésére is alkalmasak, azonban jellemzően az országosnál jóval kisebb – kistérségi vagy települési viszonylatban kivitelezhetők. Választásom azért a Habitat for Humanity Magyarország jelentésére esett, mert 2012 óta minden évben közzé teszi jelentését, melyben mind a KSH statisztikai adatait, mind az EURUSTAT adatait felhasználja és a Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont is alapul használja publikációihoz. A Habitat for Humanity globális viszonylatban van jelen és 70 országban végez időszakos vagy rendszeres felméréseket.

A Habitat for Hummanity kiadvány az alábbi jellemzőkkel határozta meg a lakhatási szegénységi indikátorokat: lakhatáshoz való hozzáférés, jogi háttér megléte, lakásminőség, megfizethetőség, az ingatlan elhelyezkedése, energiaszegénység.

A lakáshoz való hozzáférés alatt elsősorban az alacsony státuszú csoportok és a fiatalok lakáshoz jutását érti. Azonban nemzetközi kitekintésben a lakáshoz való hozzáférést elsőnek az 1951. évi Genfi Egyezményben fektették le, hogy a menekülteknek, mint halmozottan hátrányos helyzetű személyeknek, biztosítani kell a befogadó ország részéről a lakhatáshoz való hozzáférést. Az Európai Szociális Charta 31. cikke, melyet az 1999. évi C. törvény hirdetett ki, már egységesen, mindenki számára biztosítandón deklarálja a lakhatáshoz való jogot. S bár maga a lakáshoz jutás nem jelenti azt, hogy az ember nem tartozik a lakhatási szegénységgel küzdők csoportjába, azért egy jelentős mérföldkő az életben: „Ez a május eleje 1990-ben fölért

egy igazi szerelemmel, olyan boldog voltam. Lakásom 45 négyzetméteres, az előszobából nyílik a konyha, odébb a kényelmes fürdőszoba és ez a számomra hatalmas szoba. Járkáltam benne, hogy mit hová tegyek, hol mi kellene, olyan szokatlan volt ez az összevissza járkálás és kényelem, hogy kezdtem arra ébredni, hogy ember vagyok” (Király, 2015:172)

A jogi háttér megléte nem csak a megfelelő jogszabályi környezetet jelenti, hanem a földhivatali bejegyzések meglétét, lakásbérleti szerződések jogszerűségét is. Személyes tapasztalatom a munkám során, hogy mind az állami támogatások igénybevételét, mind az adósságkezelést nagyon megnehezíti a földhivatali nyilvántartás nem „frissítése” az ügyfelek részéről. Ezek okaiként az alacsony jövedelmüket jelölik meg az érintettek.

A lakásminőség az ingatlanok valós állapotát méri. Ez a biztonságos és egészséges lakhatási feltételeket jelenti. Vagyis rendelkezik-e az ingatlan legalább a közművek közül vízzel és árammal, illetve biztosított-e a fűtés, valamint az ingatlanok műszaki állapotát vizsgálta. A KSH a 2012. évi relatív jövedelmi szegénységéről szóló elemzésében a lakásminőség kapcsán a kérdések a beázott mennyezetre, a falazat/padló/alap nedvesedésére és a rossz nyílászárókra irányultak. (KSH, 2013)

A 2024-es adatfelvételi lapon a teljesség igénye nélkül, a következő kérdések is szerepeltek:

- Melyik évben épült az épület, amelyben élnek?
- Van olyan konyha a lakásban, amely nagyobb, mint 4 m², és ahol étkezni is lehet?
- Van-e a lakásban víz, gáz, villany, ezek saját órával rendelkeznek-e?
- Van-e klíma vagy napelem?
- Milyen módon fűtik a lakást?
- Milyen energiahordozóval fűtenek elsődlegesen?
- Mennyi fát használtak tüzelésre 2023-ban, tudják-e a fűtést szabályozni?
- Milyen típusú ablakok vannak a lakásban? (hány rétegű)
- Eltekintve attól, hogy ki tudják-e fizetni a fűtési költségeket, a lakás fűtési rendszere és hőszigetelése megfelelő-e ahhoz, hogy kellemesen meleg legyen a lakás télen?
- Figyelembe véve a lakás hűtési berendezéseit és a szigetelést, kellemesen hűvösen tartható-e a lakásuk nyáron? (KSH, 2024 Kutatási kérdőív)

A fenti kérdéssorokból megállapíthatjuk, hogy a kérdéskör a 12 év alatt jelentősen kiszélesedett. A megfizethetőség: a lakhatási költségek aránya a háztartások bevételeihez viszonyítva. „A lakhatás biztonsága annak megfizethetőségét is magában foglalja, ahogy a megfizethetőség sem csak hozzáférést jelent valamilyen lakáshoz vagy szálláshelyhez, hanem a megfelelő, minőségi életet biztosító lakáskörülményeket.” (Ámon, 2024:60) A lakhatási költségek, bérleti díj, rezsiköltségek, hiteltörlesztés, aránytalanul nagy terhet rónak a jövedelmekre, ami megnehezíti más alapvető szükségletek kielégítését is, különös tekintettel az alacsony jövedelmű csoportokra. Megfizethető lakhatás akkor valósul meg, ha a háztartás jövedelmének nem több, mint 39 %-át fordítja lakhatásra (Habitat for Humanity Magyarország, 2023) Az ingatlanok elhelyezkedése eleve meghatározhatja az alapvető szolgáltatásokhoz való hozzáférést. Ilyen lehet, ha az ingatlan külterületen helyezkedik el, ahol a közműszolgáltatások ki sincsenek építve, vagy zsákfalú, ahová tömegközlekedéssel csak napjában néhányszor lehet eljutni. Az apróbb falvakban, illetve tanyákon nincs helyben posta, óvoda, iskola, néhol még

bolt sem. Az energiaszegénységi indikátor azt vizsgálja, hogy a család hozzá fér-e az energiaforrásokhoz, és mekkora terhet rónak ezen költségek az ott lakókra. Ez egy viszonylag új kifejezés, melynek lényege, hogy egy ingatlant akkor tekinthetünk energiaszegénynek, ha azt nem lehet felfűteni megfelelően, valamint, ha a család teljes bevételéből egy meghatározott százaléknál többet költ az energia számlákra, vagyis, ha az aránytalanul nagy terhet ró rájuk. (Greendex, n.d.)

15.2.1. Lakhatási szegénység Magyarországon

A lakhatási szegénység, mint jelenség, minden országban jelen van, azonban nem egyforma mértékben. Az otthontalanság a lakhatáshoz való hozzáférés hiányára, valamint a lakhatás magas költségeire is visszavezethető. (Ámon, 2023, Dobó, 2006) A lakhatáshoz való hozzáférés kérdése vegyes képet mutat, ugyanis Európa országaihoz képest Magyarországon – más keleti államokkal egyetemben - kiemelkedően magas a saját tulajdonú lakások száma. Az Eurostat 2023-as adatai szerint az Európai Unió lakosságának mintegy 69%-a saját tulajdonú lakóingatlanban élt, míg a fennmaradó 31% nem saját, hanem bérelt ingatlanban lakott. A legmagasabb százalékban a birtoklást Romániában (96%), Szlovákiában (94%), valamint Horvátországban és Magyarországon (mindkettő 91%) mérték. (Eurostat, 2024)

Magyarországon uniós viszonylatban a 2019 és 2023 közötti időszakot vizsgálva a foglalkoztatottság tekintetében felülmúlja az átlagot, hiszen az EUROSTAT adatai szerint az EU átlag 6,1 és 7,2 között mozgott. A 2023-as évben a népesség aktív korúinak tekintetében – ami jelen esetben 15-64 év közötti lakosokat jelent – 74,8%-os volt a foglalkoztatottsági ráta, míg ugyanezen indikátorokkal az Európai Unió átlaga 70,4% volt. A hazai munkanélküliségi ráta 4,2% volt ekkor. (Európai Bizottság – EURES, 2025) A KSH adatszolgáltatása szerint 2025. február és áprilisát felölő időszakban ez a mutató tovább nőtt 4,4%-ra. A férfiak körében a foglalkoztatottak száma 2 millió 482 ezer főre, a nőké 2 millió 191 ezer főre mérséklődött. (KSH, 2025)

15.2.2. Hazai lakásállomány jellemzői

Települési szinten hazánkban 2009-re mindenhol bevezetésre került az ivóvíz (Magyar Statisztikai Évkönyv, 2012), de nem minden háztartás rendelkezik vezetékes vízzel. 2019-ben a lakásállománynak csak a 95,3%-a volt rákötve a hálózatra (KSH, 2019), 2024-ben ez az adat változatlan maradt. Vagyis még napjainkban is vannak olyan ingatlanok, ahol nem folyik bent a házban a víz. Logikailag ebből következtethető az is, hogy a fürdőszoba, illetve WC nagy valószínűséggel szintén nem került kialakításra ezekben az ingatlanokban. Továbbá sok olyan lakás is található az elszegényedő falvakban, ahol bár be van kötve a vezetékes víz, de az óra már leszerelésre került. Ez azért is lehet sarkalatos kérdés, mert az Alaptörvény kimondja., hogy mindenki joga van az ivóvízhez. Ezt igyekszik az állam/önkormányzat a közutak meglétével biztosítani, de csak ott köteles fenntartani, ahol a lakók 300 méter távolságon belül csak innen jutnak ivóvízhez. (5/2023.(I.23.) kormányrendelet) Napjainkban ezek a kutak folyamatosan felszámolásra kerülnek, mert az önkormányzatnak magas költségeket jelent a fenntartásuk, és azon településeken, ahol bevezetésre került minden háztartásba a víz, ránézésre nincs szükség közkútra.

Magyarország területén nincs szennyvízhálózat kiépítve 977 településen, mely az összes település közel egyharmadát jelenti, azonban ezek a települések túlnyomó részt (88%) 1000 fő alattiak. (KSH, 2023) Értelemszerűen, ahol nincs bekötve a víz, ott szennyvíz hálózat sincs.

Az energiaszegénység mérésére nincsenek EU-s mérőszámok, ennek mérést a tagállamoknak saját maguknak kell meghatározni, és ezek a háztartások önbevallásain alapulnak. A KSH a 2023. évi Európai Jövedelmi és Életkörülmény Adatfelvételhez című kérdőíve igen sok réti és széles spektrumú indikátor kérdéseket tartalmaz, melyek megfeleltethetők az EU Módszertani útmutatójának. (GESIS, n.d.) Az alacsony jövedelem egyenes következménye az energiaszegénység. Ha a jövedelem alacsony, nem jut a lakás karbantartására, felújítására, így a rezsiköltség egyre nagyobb lesz, hiszen minden évvel elavultabb lesz a technológiája a fűtőberendezésnek, a nyílászárók elérnek és egyre többet kell költeni az energiára, így egyre kevesebb pénzük marad. (Pósfai, 2020) Az energiafelhasználás tekintetében a családok a fűtésre költenek a legtöbbet, derül ki a KSH adattáblázatából.

A megfizethetőség szempontjából fontos tény, hogy a lakásárak emelkedése folyamatos, az európai átlagot meghaladó, így a lakáshoz való hozzáférés lehetősége csökken. A KSH (n.é.): A lakások összefoglaló adatai táblázat a 2000 és 2024 közötti időszakban a teljes lakásállomány több mint 540 000 lakással nőtt, azonban az önkormányzati bérlakások száma majdnem 8 000 lakással csökkent. (KSH, n.é.) „2024 negyedik negyedévében Európai Unió összehasonlításban is kimagasló ütemben, 15,1 százalékkal emelkedtek hazánkban a lakásárak éves szinten, mely reálértékben 10,9 százalékos emelkedésnek felelt meg.” (Magyar Nemzeti Bank 2025:3. bekezdés) A lakások megfizethetőségét befolyásolják a bérleti díjak is, melyek rendszerint együtt mozognak a lakásárakkal. Az albérleti díjak az EUROSTAT (2023) közzétett felmérésekben az össznépeség tekintetében hazánkban a bevételekhez képest 16,4% volt. Megfigyelhető, hogy a medián jövedelem (2023-ban ez 496 100 Ft volt) 60%-át el nem érők (297 660 Ft alatti jövedelem) körében a lakhatásra fordított költségekre bevételeik 31,4%-át költik. (Ámon, 2023) A lakás bérlése sokkal jobban veszélyezteti a lakhatást, mint a tulajdonlása a tekintetben, hogy elég egy munkahely elvesztés ahhoz, hogy ne tudja az ember kifizetni az albérlet díját. Ez abból fakad, hogy a rossz minőségű lakásoknak nagyobb rezsiköltsége van, valamint a kaució letételéhez sokszor rossz konstrukcióval rendelkező hitelt vesznek fel – mert ezeknél nem nézik a jövedelmi adatokat. (Pósfai, 2020)

15.2.3. Regionális különbségek – fókuszban Északkelet-Magyarország

Az, hogy az ország mely területén él valaki, azt is meghatározza, milyen eséllyel lesz szegény, illetve milyen szegény lesz. Ha egy adott területen a szegénység indikátorai magasabb arányban vannak jelen más területekhez képest, ott könnyebben válik az ember szegénnyé, illetve mélyszegénnyé.

A lakástulajdonok tekintetében a 2010-es adatok szerint Észak – Magyarország és Észak – Alföld települései vezetnek a listát 90% körüli értékszámokkal és a lakások alapterülete is átlagosan itt a legnagyobb, azonban WC-vel, folyóvízzel és fürdőszobával itt rendelkeznek a legkevesebben. 2020-ra ezek a számok tulajdonjog és négyzetméter szerinti eloszlásban nem változnak, fűtésük leginkább cirkóval, kazánnal történik és 23 % körüli az egyedi helyiségfűtéssel megoldott fával történő tüzelés. (KSH, 2022)

A területen a lakhatási költségteher 2021-hez képest rohamosan nő, csak úgy, mint az egész országban. (EUROSTAT, 2024) Heves, Jász-Nagykun-Szolnok és Szabolcs-Szatmár-Bereg vármegyékben a lakott lakások száma az ezredforduló óta eltelt 20 évben alig változott, az összkomfortos ingatlanok száma folyamatosan növekszik, azonban a 2022-es adatok szerint Szabolcs-Szatmár-Bereg vármegyében 57,94%-a volt a teljes lakott lakásállománynak, Jász-

Nagykun-Szolnok vármegyében 51,45%-a, Heves vármegyében 59,11%-a. (Népszámlálás 2022)

15.2.4. Lakáspolitikai beavatkozások Magyarországon

A 2000-es évek elején a lakáspiac fellendülése a társadalom különböző rétegeit különbözőképpen érintette: a tehetősebb rétegek az államilag támogatott hitelekkel, majd a (későbbi időszakban bekövetkezett, sokszor drasztikus eladósodáshoz vezető) devizahitelekkel javítani tudták a lakáshelyzetüket, de a társadalom nagyobb része továbbra sem tudott lakhatási helyzetén változtatni. A 2002 utáni lakáspolitikai beavatkozások közé sorolhatók: az úgynevezett szocpol, az építkezők állami támogatásai, és az adókedvezmények. A hátrányos helyzetben élők számára megemelték a lakásfenntartási támogatásokat, bevezették az adósságcsökkentési támogatást, célzottá tették a lakossági gázártámogatást, illetve a panelprogramok. (Czifrusz-Jelenik, 2021) Továbbá bevezették az otthonteremtési programot is, de ennek hatását és eredményeit nem mérik. Jelenleg Magyarországon a legnagyobb probléma a lakáshoz való jutás területén a fizetőképes kereslet hiánya. (Czifrusz-Jelenik, 2021)

A lakásvásárlási, fenntartási, felújítási programok, intézkedések és támogatások az arra rászoruló háztartások csak egy részét érik el. Például a gázártámogatás a legrászorultabb, és legkevesebb jövedelemmel rendelkező háztartásoknak nem segít, hiszen azok javarészt nem vezetékes gázzal fűtenek. (Czifrusz-Jelenik, 2021)

Az utóbbi években egyre inkább megfigyelhető, hogy a kormányzat a lakhatási szegénységben élők támogatását egyházi és karitatív szervezetek bevonásával szervezi meg. Ez a gyakorlat azt eredményezi, hogy a korábban állami feladatkörbe tartozó ellátások és támogatások egy része kiszervezésre kerül. (Ámon, 2023) A lentebb említetteken túlmenően természetesen még számtalan civil szervezetek és egyházak bevonásával történő projekt fut vagy futott az elmúlt években, itt csak azokról fogok szót ejteni érintőlegesen, amelyekkel munkám során nekem is kapcsolatom van.

A devizahitelek adósságcsapdája okán jött létre eredetileg a Nemzeti Eszközkezelő Program, melynek lezárultát követően szintén az MR Községi Lakáslap Nonprofit Kft. (továbbiakban MRKL) látta el a volt eszközkezelős bérlők által részletre megvásárolt ingatlanokkal kapcsolatos feladatokat, valamint a bérlőként tovább élőkkel kapcsolatos feladatokat is. Az eredeti programhoz képest az MRKL programja már kevésbé kedvező, de a piaci árakhoz képest még mindig „jutányos” bérleti szerződésekkel működött. Az MRKL alapító szervezetei a Magyar Máltai Szeretetszolgálat, valamint a Magyar Református Szeretetszolgálat. A lakhatási szegénység enyhítését célzó intézkedések közül az egyik legjelentősebb a Felzárkózó települések lakhatási programeleme (FETE), amely a korábbi évek hasonló kezdeményezéseinél jóval nagyobb léptékben valósul meg. A program célja, hogy a legszegényebb magyarországi településeken javítsa az életkörülményeket, különös tekintettel a lakhatás minőségére és elérhetőségére. A tervek szerint 2026 közepéig országosan mintegy 2000 szociális bérlakás jön létre. Ebből 1600 meglévő, rossz állapotú lakóingatlant újítanak fel, míg további 400 új lakás épül fel korszerű és energiatakarékos formában. A program megvalósítását a kormány több szervezet együttműködésével biztosítja. A lakások tulajdonjoga a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Alapítványhoz és partnerszervezeteihez kerül, a lakások kezelését és fenntartását a Habitat for Humanity Magyarország végzi. (Magyar Máltai Szeretetszolgálat, 2025)

A Felzárkózó települések program egyik további, kiegészítő eleme az energia-szegénység mérséklését célozza. Ennek keretében kis kapacitású naperőműveket létesítenek, amelyet az Európai Unió Helyreállítási és Ellenállóképességi Eszköze (RRF) finanszíroz. A fentiekén túl a program tartalmazza még a leszakadó családok adósságkezelését és az állami támogatások felhasználásának elősegítését az otthonteremtés érdekében. A lakhatást biztosító intézményi ellátás formái, mint például az időotthonok vagy hajléktalan szállók és más szakosított intézmények, (pl. Krízislakások, pszichiátriai betegek otthona) is nagy tőkeáfordítást igényelnek. Ezen szolgáltatások betöltésének egy részét egyházak vagy nonprofit szervezetek végzik állami kiszervezés következtében. (FETE, n.é.)

Összességében a kormányzati lakhatási beavatkozások egyre inkább a civil és egyházi szféra bevonásával valósulnak meg, amivel szélesebb körű társadalmi részvétel valósul meg, de felmerül annak kérdése, hogy az állam hosszú távon milyen szerepet kíván vállalni a lakhatási szegénység strukturális problémáinak kezelésében.

15.2.5. Családtámogatási eszközök: Falusi CSOK, Kamattámogatott hitelek

A családtámogatás fogalmát a szakirodalmak többféleképpen is megfogalmazzák, az egészen szűk tárgykörtől a bármely féle előnyt magában foglaló tág értelmezésig. Talán a legtöbbször a Gauthier-féle megfogalmazásra hivatkoznak, mely szerint a családpolitika magában foglalja:

- közvetlen pénzbeli juttatások pl.: családi pótlék, ösztöndíj, adókedvezmény
- közvetett pénzbeli juttatások pl.: szülési szabadság
- gyermekek napközbeni intézményi ellátását
- gyermekekkel kapcsolatos szolgáltatások: tb ellátás, oktatásügy
- családjogi szabályozások pl.: abortusz, házasság
- foglalkoztatás politikai kérdések pl.: rugalmas munkaidő

A Falusi CSOK célját A használt lakás vásárlásáról, illetve bővítéséről szóló 302/2023. (VII. 11.) Korm. rendeletben a kormány az 1.§ (1) bekezdésében határozza meg, miszerint a jogalkotó elő szeretné segíteni a gyermeket nevelő családok megfelelő otthonhoz való jutását. Ezen felül a preferált települések népességszáma csökkenő tendenciát mutat, így a jogszabály célja a vidékfejlesztés is. (Uhljár-Pári-Papházi 2024) A támogatás mértéke a gyermekek számától függ, igényelhető új, használt és meglévő lakásokra is. Használt lakások esetén vásárlásra és felújításra vehető igénybe, új építésű lakások esetében vásárlásra vagy építésre, meglévő lakások esetében pedig bővítésre vagy korszerűsítésére.

A Falusi CSOK-hoz kapcsolódó kamattámogatott hitel célja, hogy a hitelképes Falusi CSOK támogatásra jogosultak kedvezményes kamatozású kölcsönhöz jussanak a támogatás kiegészítése érdekében. Szabályozása a 302/2023. (VII. 11.) Korm. rendeletben található. Kamatának éves mértéke maximum 3%, futamideje legfeljebb 25 év. Az Otthon Start program a legújabb kamattámogatott célhitel, mely 2025. szeptember 1. napjától igényelhető, s melyet a kormány a 227/2025. (VII. 31.) Korm. rendelet az „Otthon Start” program keretében biztosított fix 3%-os lakáshitelről szóló jogszabályban rögzített. A CSOK Plusz hitelkonstrukció megalkotásának célja az volt, hogy kiváltsa a „városi” CSOK-ot, bár ez állami vissza nem térítendő támogatással nem jár. Az intézkedést azért hozták meg, mert a CSOK

népszerűségének köszönhetően a lakástámogatásokkal összefüggő költségvetés terhei is nagy mértékben megemelkedtek. (Hegedűs, 2006) A 44/2019. (III. 12.) Korm. rendelet szól a Babaváró támogatásról, melynek célja a gyermekvállalás és a gyermeknevelés támogatása. A kölcsön magában foglal kamattámogatást és gyermekvállalási támogatást is. A többi kamattámogatott hiteltől eltérően ez egy szabadon felhasználható kölcsön, mely maximum 11 millió forintig igényelhető.

15.2.6. A Falusi CSOK hatása a FETE településeken

A Falusi CSOK hatásának vizsgálata nehéz, mert a kifejezetten erre vonatkozó statisztikai adatok és elemzések hiányoznak, így a vonatkozó szakirodalmak is jobbra csak empirikus kutatásokból állnak vagy a CSOK és Falusi CSOK összességét vizsgálják. Így a szerzők is javarészt CSOKként jelölik és egy egységként kezelik. További problémákat is felvázol a falusi CSOK vizsgálatával kapcsolatban Uhljár Péter, Pári András és Papházi Tibor (2024): „A falusi CSOK demográfiai szempontú vidékfejlesztő hatása nehezen mérhető, mivel a 2019. júliusi bevezetést követően a belföldi vándorlás tekintetében csak 2019, a termékenység esetében pedig csak 2020 nyújt referenciaalapot. A 2020–2021-ig tartó időszak nyomon követése a COVID19 járvány miatt már nem ad lehetőséget következtetések levonására, hiszen a pandémia okozta társadalmi-gazdasági válság alapjaiban változtathatta meg a belföldi vándorlás és a gyermekvállalás térszerkezetét. További probléma a rövid időtáv, hiszen a vállalt gyermekek akár évekkel később is megszülethetnek, így egy-egy ilyen nagyszabású állami intézkedésnek sokszor csak közép- illetve hosszútávon van mérhető hatása.” (Uhljár-Pári-Papházi, 2024:49)

Az elmúlt években, a lakáspiacon bekövetkezett legnagyobb változás a Családi Otthonépítési Kedvezmény volt, amely támogatott hitelek és vissza nem térítendő támogatások kombinációja volt. Ez a támogatás, bár szinte kizárólag a középosztály béliék vagy tehetősebbek számára érhető el, számos új ház építéséhez segített, növelve a kínálatot, és elvileg mobilitást biztosíthatott volna az alsó középosztálybeli családok számára, ha a kiköltöző alsó középosztálybeli családok ingatlanjai elérhetőek lettek volna számukra. Ez azonban a települések nagy részén nem volt megvalósítható, mivel ezek az ingatlanok nem voltak megvásárolhatók a roma családok számára (Béres-Kóródi, 2023)

Pontos statisztika adataink nincsenek a FETE településeken lakók nemzetiségi megoszlására. Ennek többek között oka az is, hogy a népszámlálásokon egyre kevesebben vallják magukat roma származásúaknak, azonban a becsült adatok ezzel teljesen ellentétesek. „Északkelet-Magyarország hat vármegyéjének – Borsod-Abaúj-Zemplén, Hajdú-Bihar, Heves, Jász-Nagykun-Szolnok, Nógrád és Szabolcs-Szatmár-Bereg – 999 településére vonatkozó vizsgálatunk a hazai településállomány több mint 30%-át érinti. Ugyanakkor a hazai cigányság közel fele – adatforrásoktól függően 45-55%-a él Északkelet-Magyarországon” (Pénzes-Apáti-Balázs-Kovács-Pásztor, 2024:84) A Felzárkózó települések programba bevont mintegy háromszáz, leghátrányosabb faluban a roma népesség aránya jellemzően jóval meghaladja az országos átlagot az önkormányzatok megkérdezésén alapuló becslések 876 ezer főre becsülték. (Pénzes-Pásztor Szikszai, 2022) A 2011-es népszámláláson a magukat legnagyobb arányban romának vallók, területi elhelyezkedés szempontjából a Dél-Dunántúlon éltek. A FETE gyorsjelentés 7. (2024) tanulmányában található 2. ábrának -A FETE település földrajzi helyzete elemzésekor ránézésre kirajzolódik, hogy a FETE települések száma Északkelet-Magyarország és Dél-Dunántúl területeire koncentrálódnak. Mindezek alapján úgy gondolom,

hogy a valósághoz közel álló képet kaphatunk, ha a romaság helyzetét vizsgáljuk az adott területeken.

A fentiek alapján azt várhatnánk, hogy ezeken a területeken, illetve településeken nagy számban fogják igénybe venni a vissza nem térítendő családpolitikai állami támogatásokat, illetve a kamattámogatott hiteleket. A valóságban azonban a hitelképtelenségük és az társadalombiztosítási, egészségügyi jogviszonyuk hiánya okán jelentős részük nem tudja a kamattámogatott hiteleket kihasználni a magas munkanélküliségük vagy alacsony jövedelmük miatt. Tapasztalatok szerint azok, akik ingatlant tudtak mégis vásárolni a támogatás révén, sokszor kerültek csöbörből -vödörbe lakhatásuk tekintetében, mert vagy túl nagy összegű hitelt vettek fel a későbbi teljesítő képességeikhez képest, vagy egyéb adósságokat keletkeztettek, melyek az ingatlanra terhelődtek és a támogatás/hitel felvételét követő 10 éven belül árverés útján fogják értékesíteni azt.

15.3. Összegzés

A falusi CSOK nem old meg minden problémát, de nem is elhanyagolható eszköz. Olyan szabályozási és intézményi környezetben fejt ki érdemi hatást, ahol komplex lakhatási beavatkozásokkal, adósságrendezéssel, erős helyszíni jelenléttel együtt, egy átjárható lakhatási rendszer részeként működik. Ilyen formában valóban képes a leginkább kiszolgáltatott családok lakhatási esélyeinek javítására.

Olyan szabályozási és intézményi környezetben fejt ki érdemi hatást (Dobó, 2021), ahol komplex lakhatási beavatkozásokkal, adósságrendezéssel, erős helyszíni jelenléttel együtt, egy átjárható lakhatási rendszer részeként működik. Ilyen formában valóban képes a leginkább kiszolgáltatott családok lakhatási esélyeinek javítására.

A program csak bizonyos, jobb helyzetben lévő háztartások számára jelent tényleges kitörési lehetőséget. Viszont az a feltevés, hogy a lakhatási szegénység hatékony kezelése csak egy átjárható, több támaszon alapuló lakhatási rendszer (szociális bérlakás, támogatott bérlet, tulajdonszerzés, adósságrendezés, követeléskezelés) keretében képzelhető el. A településeken a Helyi Esélyegyenlőségi Program hivatott arra, hogy az önkormányzatok számára a lakhatási szegénység feltárásában és a csökkentésében iránymutatóként jelen legyen.

15.4. Felhasznált irodalom

Ámon Katalin (2023) Megfizethetőség - Habitat for Humanity Magyarország - Magyarország 2023. évi lakhatási jelentése; Bp, 24-39.o. https://habitat.hu/sites/lakhatasi-jelentes2023/wpcontent/uploads/sites/14/2024/01/Habitat_EvesJelentes2023_egybe_240116_02.pdf (letöltve: 2025.09.30.)

Béres Tibor - Kóródi Miklós (2023) Roma access to quality and affordable housing in Hungary. Autonómia Alapítvány / ERGO Network. <https://ergonetwerk.org/wp-content/uploads/2023/11/HUNGARY-Roma-access-to-quality-and-affordable-housing-final.pdf> (megtekintve: 2025.11.01.)

Czifrusz Márton (2024) Költségvetés- Habitat for Humanity Magyarország - Magyarország 2024. évi lakhatási jelentése; Bp., 27-40.o. https://habitat.hu/sites/lakhatasi-jelentes-2024/wp-content/uploads/sites/15/2024/11/Habitat_EvesJelentes2024_241126.pdf (letöltve:2025.09.29.)

Czifrusz Márton - Jelinek Csaba (2021) Lakhatási közpolitikák és a lakhatás megfizethetősége az elmúlt három évtizedben - Habitat for Humanity Magyarország - Magyarország 2021. évi lakhatási jelentése; Bp., 81-135.o. https://habitat.hu/sites/wp-content/uploads/2021/12/Habitat_EvesJelentes_2021_final.pdf (megtekintve:2025.10.25.)

Dobó Marianna (2021) Szociálpolitikai tervezési folyamatok és a szociálpolitikai (szociális) kerekasztalok működése az esélyegyenlőség érdekében. In: Pacsuta István (szerk.) A hátrányos helyzet szociálpedagógiai aspektusai- Eger: EKE Líceum Kiadó, pp 27-40 (2021). ISBN: 9789634962090

Dobó Marianna (2006) Gazdasági aktivitás vizsgálata a Borsod-Abaúj-Zemplén megyei romák körében. Kisebbségkutatás (1215-2684 1588-0893): 15 2 pp 87-99

Dombrovsky Borbála (2022) A nagyvárosi lakhatási válságra adható önkormányzati reakciók jogi keretei és realitások bemutatása Budapest VIII. kerületének példáján keresztül <https://real.mtak.hu/200293/> (letöltve: 2025.08.19.)

Európai Unió Alapjogi Chartája (IV. cím 34. cikk) 2000-ben hirdették ki és a lisszaboni szerződés 2009-es aláírásával lépett hatályba kötelező érvénnyel <https://fra.europa.eu/hu/eu-charter/article/34-szocialis-biztonsag-es-szocialis-segitsegnyujtas?page=2> (megtekintve: 2025.09.25.)

Európai Bizottság – EURES. (2025. február 24.). Munkaerő-piaci információk Magyarország tekintetében. https://eures.europa.eu/living-and-working/labour-market-information/labour-market-information-hungary_hu (megtekintve: 2025.11.02.)

European Union Agency for Fundamental Rights. (2017). Second European Union Minorities and Discrimination Survey (EU-MIDIS II): Main results. Publications Office of the European Union. <https://fra.europa.eu/en/publication/2017/eumidis-ii-main-results>

Eurostat. (n. d.): A népesség azon részének aránya, akik nem rendelkeznek kizárólag a háztartásukban használt beltéri öblítő WC-vel (tessi294) – EU-SILC felmérés. Eurostat. <https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/tessi294/default/table?lang=en> (megtekintve:2025.10.29.)

Eurostat. (2024). Lakhatás Európában – 2024-es kiadás: Interaktív kiadvány. Az Európai Unió Kiadóhivatala. <https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-202> (megtekintve:2025.11.01.)

Feldmár Nóra (2020) Energiaszegénység; Habitat for Humanity Magyarország - Magyarország 2020. évi lakhatási jelentése; Bp., 2020; 42-57.o. https://habitat.hu/sites/lakhatasijelentes2020/wpcontent/uploads/sites/9/2020/10/hfhh_lakhatasi_jelentes_2020.pdf (letöltve:2025.09.31.)

Fónai Mihály – Fábián Gergely – Filepné Nagy Éva – Pénzes Mariann (2007) Szegénység, egészség és etnicitás: Északkelet-Magyarországi kutatások empirikus tapasztalatai Szociológiai Szemle 2007/3–4. <https://szociologia.hu/dynamic/070304fonai.pdf> (letöltve:2025.09.06.)

Hegedűs, J. (2006) Lakáspolitikai és a lakáspolitikai – a közpolitika korlátai. Esély, 2006/5, 65-100. https://esely.org/kiadvanyok/2006_5/HEGEDUS.pdf?utm_source=chatgpt.com (megtekintve:2025.11.07.)

Hegedűs József (2011) Lakáspolitikai és társadalmi kirekesztődés – az elmúlt 20 év lakáspolitikai tanulságai. Esély, 2011(1), 3–23 http://www.hajlektalanokert.hu/dokumentumok/tanulmanyok/kirekesztes_HJ_eloadas091122.pdf (megtekintve:2025.09.30.)

Hegedűs József – Somogyi Eszter – Teller Nóra (2018) Lakáspiac és lakásindikátorok; Társadalmi Riport 2018; 309-327.o. https://tarki.hu/sites/default/files/trip2018/309-327_hegedus_et_al_lakasindikatorok.pdf?utm_source=chatgpt. (megtekintve: 2025.10.31.)

Lentner Csaba – Novoszáth Péter – Sági Judit (2017) A magyar családpolitika és a születésszám alakulásának egyes kiemelt területei demográfiai, szociológiai és állampénzügyi vetületben, nemzetközi kitekintéssel. Pro Publico Bono – Magyar Közigazgatás, 5(4), 106–133. https://epa.oszk.hu/04200/04294/00020/pdf/EPA04294_pro_publico_bono_2017_4_106-133.pdf (megtekintve: 2025.11.07.)

Pósfai Zsuzsanna (2020): Megfizethető-e a lakhatás? - Habitat for Humanity Magyarország - Magyarország 2020. évi lakhatási jelentése; Bp., 13-28.o. https://habitat.hu/sites/lakhatasi-jelentes-2020/wp-content/uploads/sites/9/2020/10/hfh_lakhatasi_jelentes_2020.pdf (letöltve:2025.09.31.)

Uhljár Péter – Pári András – Papházi Tibor (2024): A falusi CSOK hatása a települések népességére. Tér és Társadalom, 38(1), 122–144. https://www.ksh.hu/statszemle_archive/terstat/2024/2024_01/ts640107.pdf

15.4.1.1 Jogszabályi hivatkozások:

Szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény (2025.09.21. napján hatályos állapot) 4.§ (2)-(3), 84.§. és 89. §-ok <https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=99300003.tv>

17/2016. (II. 10.) Korm. rendelet a használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető támogatásról (2025.11.05. napi hatályos állapot) <https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a1600017.kor>

16/2016. (II. 10.) Korm. rendelet az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról. (2025.11.05. napi hatályos állapot) <https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a1600016.kor>

302/2023. (VII. 11.) Korm. rendelet a kistépüléseken nyújtható otthonteremtési támogatásokról (2025.11.05. napi hatályos állapot) (2025.11.05. napi hatályos állapot) <https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a2500227.kor>

518/2023. (XI. 30.) Korm. rendelet a családok otthonteremtését támogató kedvezményes CSOK Plusz hitelprogramról (2025.11.05. napi hatályos állapot) <https://njt.hu/jogszabaly/2023-518-20-22>

44/2019. (III. 12.) Korm. rendelet a babaváró támogatásról (2025.11.05. napi hatályos állapot) <https://njt.hu/jogszabaly/2019-44-20-22>