

## Újévi üdvözet fotó-esszével a megfizethető lakhatás komplex kérdésköréről

Kedves barátom!

Szociológusként szeretem elemezni az olyan ellentmondásos helyzeteket, amikor egy (jó) ötlet számos externáliát, más fontos szempontokat érintő negatív mellékhatásokat eredményez.

A lakhatás megfizethetőségének javítása minden bizonnyal jó ötlet, a legtöbb ember támogatná. Az ördög azonban a részletekben rejlik: nagyon fontos, hogy hogyan tervezik megvalósítani ezt a pozitív célt. Fotóesszémben néhány szempontot vetek fel, amelyekkel szerintem mindenkinek foglalkoznia kell, ha valóban pozitív változásokat szeretne elérni ebben a kérdésben.

Remélem felkeltettem az érdeklődésedet és elolvasod a csatolt anyagot. Kérlek, ne habozz elküldeni nekem észrevételeidet az olvasottakkal kapcsolatban. Érdekelnek a példáid és tapasztalataid is. Ezt az esszét nyugodtan elküldheted barátaidnak, de kérlek, sehol ne publikáld.

Egyébként pedig természetesen Boldog Új Évet Kívánok – 2026 legalább ne legyen rosszabb, mint 2025 volt!

Iván

UI Engedd meg, hogy felhívjam figyelmedet a személyes honlapomra, amelyen korábbi fotóesszéim mellett sok más anyag is elérhető: <https://tosics.eu/>

## ÉPÍTSÜNK VAGY NE ÉPÍTSÜNK...?

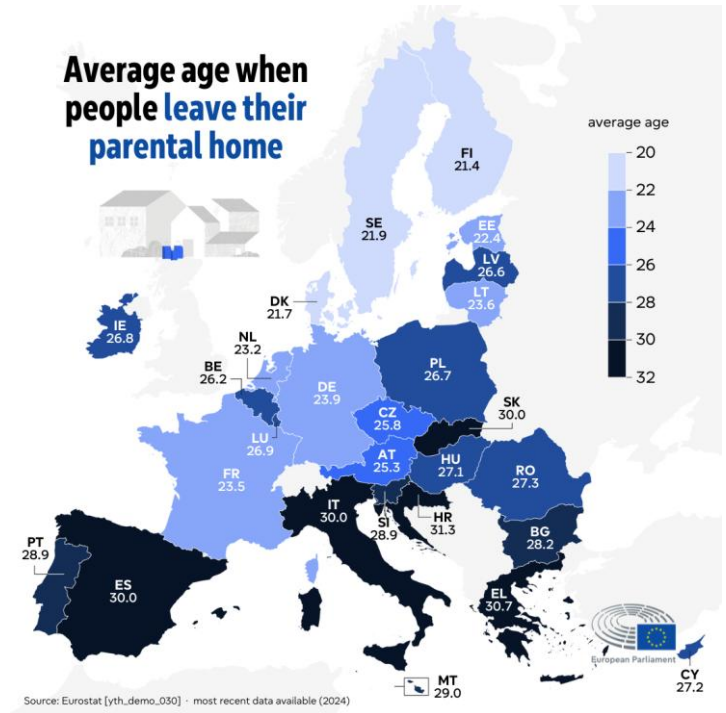
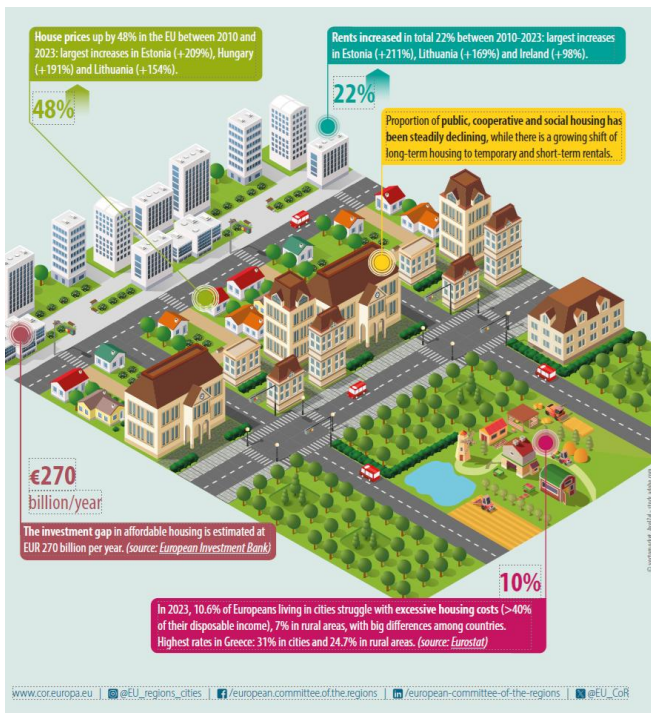
### Megfizethető lakhatási dilemmák

#### Újévi üdvözet és fotó-esszé Tosics Ivántól

[tosics@mri.hu](mailto:tosics@mri.hu)

**2025. december 31.**

A lakhatás, illetve ennek megfizethetlensége az utóbbi években a városok egyik legsúlyosabb problémájává vált Európában (is). Laikus módon ezt a következőképpen lehet megfogalmazni: a városok már nem képesek elszállásolni az összes, a város számára fontos szakembert – az alapvető fontosságú munkavállalók (például tanárok, óvónők, nővérek) többé-kevésbé kiszorulnak a városi lakáspiacról, és kénytelenek távolabbi településekről a munkahelyükre ingázni. A problémát pénzügyi oldalról az alábbi baloldali ábra jól mutatja be (COR, 2025). A lakhatási válság további mércéje az a tény, hogy a fiatalok egyre később tudnak csak elköltözni a szülői házból, az első önálló lakás megszerzésének magas költségei miatt (EP, 2025), ld a jobboldali ábrát.



A lakhatási válságra reagálva számos országban számításokat végeztek a teljes kielégítetlen lakásigény nagyságáról. A Housing Europe szerint Franciaországban évente 518 000 lakásra van szükség (ebből 198 000 szociális lakás), Németországban legalább 400 000-re (ebből 140 000 szociális lakás), Hollandiában 2031-ig közel 1 millióra, Svédországban pedig 2033-ig több mint 500 000-re (Housing Europe, 2025).

Ezek a riasztó adatok arra készítetik a politikusokat, hogy reagáljanak a romló lakhatási körülményekre. Az elmúlt években sok országban nagyszabású nemzeti lakásépítési programokat hirdettek meg. Ilyen például az ír kormány lakásépítési terve, amely szerint 2025 és 2030 között 300 000 új lakást építenek, vagy a holland terv, amely szerint egy évtizeden belül 1 millió új lakást építenek.

A legtöbb helyi vezető hasonló véleményen van: az Eurocities polgármesterek körében végzett felmérése (Eurocities, 2025) szerint minden második város a legfontosabb prioritásként a megfizethető lakások kínálatának növelését jelölte meg, hangsúlyozva, hogy a kereslet tartósan meghaladja a kínálatot, és hogy nagyszabású beavatkozások nélkül a lakhatási költségek egyre több lakos számára maradnak elérhetetlenek.

Általánosnak mondható tehát az az álláspont, hogy a lakhatás megfizethetőségének problémája abból fakad, hogy a lakáskínálat messze elmarad a növekvő kereslettől, ezért a megoldás csak hatalmas új lakásépítési program lehet. A következő elemzés felhívja a figyelmet ennek az egyoldalú nézetnek a veszélyeire, amely valójában legalább annyi problémát okozhat, mint amennyit megoldhat.

## 1. A lakhatás megfizethetőségére vonatkozó jelenlegi koncepciók és megoldások kritikai elemzése

A lakhatás megfizethetlensége egy összetett kérdés, amely számos tényező eredménye lehet, és ezek kölcsönhatása országonként eltérő lehet. Az alábbiakban néhány alapvető kérdést vetünk fel, amelyekkel foglalkozni kell, mielőtt bármilyen nagy új lakásépítési programot elindítanánk.

### ***Biztos-e az, hogy a lakáshiány a fő oka a lakhatás megfizethetlenségének?***

Az a kijelentés, hogy a lakhatás a lakáshiány miatt megfizethetetlen, egyes városokban igaz lehet, de sok más városban a lakhatás akkor is nagyon drága, ha egyáltalán nincs lakáshiány. Erre jó

példa Budapest, ahol az elmúlt évtizedben nagyon gyorsan emelkedtek a lakásárak, annak ellenére, hogy nincs lakáshiány, és a népesség sem növekszik. Az EU-országok közül 2010 és 2023 között a legnagyobb lakásár-emelkedés Észtországban (+209%), Magyarországon (+191%) és Litvániában (+154%) következett be. Egyik esetben sem magyarázható a meredek áremelkedés a lakáshiánnyal, mivel Észtország népessége ingadozik, míg Magyarország és Litvánia népessége csökken.

### ***Igaz-e az, hogy a tömeges lakásépítés a lakások megfizethetőbbé válásához vezet?***

Az az állítás, hogy több lakás építése mindenki számára javítja a lakhatás megfizethetőségét, általánosságban nem igaz. Ennek számos oka van. Az egyik az, hogy az új lakások általában nagyon drágák, csak a közepes és magasabb jövedelmű családok számára megfizethetők, akik ezt a lehetőséget kihasználják lakáskörülményeik javítására, növelve ezzel lakásfogyasztásukat. Egy zürichi elemzés szerint az újonnan épült épületekben 21,2%-kal nőtt a szobánkénti lakótér, míg a lakás sűrűsége (fő/m<sup>2</sup>) csökken, ami azt bizonyítja, hogy a drága új lakások tovább javítják a gazdag vásárlók lakáskörülményeit, ahelyett, hogy megfizethető teret kínálnának a kevésbé tehető családok számára (Lutz-Kauer-Kaufmann, 2023).

Az új lakások megfizethetőségi hatása a filtrációs mechanizmuson keresztüli, közvetett módon is kétséges: bár az újonnan épült lakásokba költözők korábbi otthonai viszonylag alacsonyabb áron válnak elérhetővé, ezeket a lakásokat gyakran olyan családok vásárolják meg, akik kívülről költöznek a helyi lakáspiacra, vagy olyan családok, akik szétválnak, így a lakáshiány láncolata ritkán éri el a lakáspiac legalján lévő alacsonyabb jövedelműeket.

Kevésbé szabályozott lakáspiacokon és/vagy nagyon nagy kereslet esetén gyakran a spekuláció válik dominánssá, és az újonnan épített lakásállomány nagy része nem is kerül a lakáspiacra. Az új lakások pénzügyi eszközzé válásának (financialisation) egyik szélsőséges példája ismét Budapest, ahol az újonnan épített lakások felét külföldiek vásárolják meg befektetési céllal, és ezeket üresen tartják vagy Airbnb-ként hasznosítják. Budapesten ismert olyan eset is, hogy egy 300 lakásos lakótelep újonnan épült lakásainak felét egy magánbefektető vásárolta meg, aki évente csak néhány lakást ad el, várva az ingatlanárak további emelkedését.

### ***Vannak-e nem kívánt externális hatásai a tömeges lakásépítési programoknak?***

Még ha a tömeges új lakásépítési programok egyes városokban enyhíthetik is a megfizethetőségi problémákat, a koncentrált építési tevékenységek potenciális externáliáit gondosan meg kell vizsgálni.

#### *Tömeges új lakásépítések környezeti externáliái*

A tömeges új lakásépítés mindig hatalmas környezeti kihívásokat jelent. Az egyik legújabb példa erre a holland kormány által tervezett, 1 millió új lakás építését célzó program. Az elképzelés szerint tíz új város jönne létre, amelyek nem kapcsolódnának a meglévő városi településekhez. Ez az elképzelés egyértelműen ütközik az EU „No Net Land Take by 2050” elvével, amely szerint minden városi/mesterséges célra igénybevett zöldterületet egyenértékű beépített terület zöldterületté alakításával kell kiegyenlíteni.

Sok országban a kormány csak közvetett szerepet játszik a lakáspiacon, támogatva a magánfejlesztők általi új lakónegyed építéseket. Lengyelország és Magyarország ennek a stratégiának a legjellemzőbb példái, ami számos környezeti problémához vezet, mivel a fejlesztők tevékenységére vonatkozóan általában nincsenek kötelező érvényű környezetvédelmi és társadalmi szabályozások. Az új lakótelepeket gyakran zöldmezős területeken építik, nagyon nagy sűrűséggel, miközben hiányoznak a szükséges közlekedési és egyéb közcélú infrastruktúrák.

Ezeket az állításokat a következő két kép szemlélteti. Az első ábra egy karikatúra, amelyben parkra néző lakásokkal hirdetnek meg egy lakótelep építést. Ennek tényleges folyamata azonban egészen másként alakul: az új lakók, akik parkra néző kilátásra számítottak, ehelyett csak más

lakókra néznek, akik azt hitték, hogy parkra néző lakást vásárolnak. A második ábra (Budapest, Marina part lakótelep, fotó: Ekés András) jól szemlélteti az ilyen lakótelepek hatalmas sűrűségét.



### *Tömeges új lakásépítések szociális externáliái*

Egyes országokban olyan új lakások építését tervezik, amelyek kifejezetten a korlátozott anyagi lehetőségekkel rendelkező családok számára készülnek. Spanyolország baloldali kormánya az elkövetkező 10 évben 1,3 milliárd eurót fog elkölteni EU-támogatásokból lakásépítési projektekre, hogy a meredeken emelkedő ingatlanárak és bérleti díjak közepette a mintegy 600 ezres lakáshiány enyhítésére megépítsék a sürgősen szükséges szociális lakásokat. A terv szerint évente mintegy 15 000 új lakás készül majd, az építési időt előregyártási technikával akár 60%-kal is csökkentve (Reuters, 2025).

A lakhatás témájának összetettségét jól illusztrálják a korábbi, hasonlóan jó szándékú közvetlen állami fejlesztési programok példái. Az alacsony jövedelmű emberek számára megvalósított nagyszabású, koncentrált lakásépítés könnyen szegregált területek kialakulásához vezethet, ahol egyre súlyosabbá válnak a társadalmi problémák – ahogyan azt a svéd egymillió lakás program esete is bizonyította. Ez a hatalmas, állami lakásépítési program 1965 és 1974 között egymillió megfizethető, modern lakást épített a súlyos lakáshiány megoldása érdekében, szabványosított, előre gyártott betonpanelekből, nagy lakótömbökben. Ez a program azonban monoton építészetet és hatalmas társadalmi kihívásokat hagyott maga után az elszigetelt külvárosokban, ahol jelentkeztek a munkanélküliség, bűnözés és megbélyegzettség problémái.

Mindezek az esetek azt mutatják, hogy a nagyszabású új lakásépítési programokhoz megfelelő szabályozások kell kapcsolódjanak, növelve annak esélyét, hogy az új lakások legalább részben, közvetlenül vagy közvetve javítsák a megfizethetőséget. Együttal folyamatosan ellenőrizni az új építkezések nem-kívánatos környezeti és társadalmi externáliáit.

## 2. A megfizethetőségi probléma alternatív megközelítései

Ha kizárólag az új lakásépítésre koncentrálnánk, könnyen figyelmen kívül hagyhatjuk a meglévő lakásrendszer egyéb problémáit, amelyek a lakhatás megfizethetőségének kérdéséhez kapcsolódnak.

A FEANTSA (2025) elemzése rámutatott, hogy 2021-es népszámlálási adatok szerint több mint 47,5 millió lakás, azaz az EU teljes lakásállományának közel 20%-a áll üresen. Bár ez az adat magában foglalja a második otthonokat is, amelyek sok esetben nem alkalmasak hosszú távú lakhatási célokra, az üresen álló lakások jelentős tartalékot jelentenek. Adóztatás és/vagy felújítás révén történő aktiválásuk fontos alternatívát jelenthet az új lakásépítés mellett bizonyos országok lakhatási helyzetének javításában.

Az EUROSTAT (2024) adatai szerint 2023-ban az EU-ban a lakosság harmada alulhasznosított lakásokban élt, vagyis olyan lakóegységekben, amelyek a bennük élő háztartás igényeihez képest túl nagyok voltak. Az alulhasznosítás klasszikus oka az, hogy az idősebb emberek gyermekeik felnőtté válása és elköltözése után is a saját otthonukban maradnak. 2023-ban az alulhasznosított lakások legmagasabb arányát Cipruson (71,3%), Máltán (69,2%) és Írországbán (66,0%) regisztrálták – ez utóbbi az egyik olyan ország, amely nemrég hatalmas új lakásépítési programot hirdetett meg.

[2018-as újratervezés](#) a lakhatás „pénzügyi terméké válásával” (housing financialisation) foglalkoztam. Fotóösszémre válaszul a következő megjegyzést kaptam egyik holland barátomtól, Peter Nientiedtől: „Vannak, akik lakást bérelnek egy lakástársaságtól, azt meghirdetik az AirBnB-n, maguk pedig barátoknál vagy a városon kívül laknak. Az AirBnB a „népi kapitalizmust” népszerűsíti, de valójában másról van szó – egyes befektetők megvásárolnak egy lakóházat, és az összes lakást meghirdetik az AirBnB-n.”

Mi az üzenete a felsorolt problémáknak – üres lakások, alulhasznosított ingatlanok, nem lakhatási célra használt lakások – a lakhatás megfizethetőségi problémáival kapcsolatban?

Valójában az új lakásépítés mellett számos más alternatíva is létezik, amelyek célja a lakásrendszer hatékonyságának és megfizethetőségének növelése.

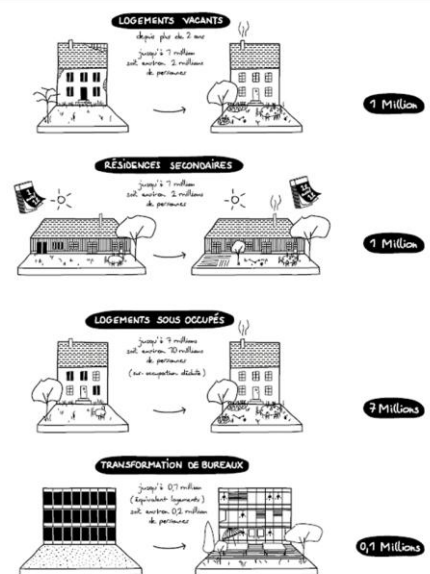
Egyrészt az új építkezéseken kívül más típusú beavatkozások is lehetségesek, amelyek a meglévő lakásállományra összpontosítanak: az épületek sűrítésére (lásd az alábbi izraeli ábrát) és az épületek jelenlegi használatának megváltoztatására (lásd az alábbi, Philippe Bihouix által készített ábrát).

A TAMA 38 egy innovatív program az izraeli városokban található lakások felújítására, megerősítésére és sűrítésére. A helyi önkormányzatok jogosultak további építési jogokat biztosítani a többcsaládos házak lakástulajdonosainak, akik megállapodást írnak alá egy fejlesztővel a lakóházuk felújításáról és új lakások (és lakók) hozzáadásáról, miközben lifttel és parkolóhelyekkel is ellátják az épületet. (Persov-Carmon, 2015)

Philippe Bihouix, a környezettudatos fejlesztés egyik vezető gondolkodója, szerint „Ahhoz, hogy jobban építsünk, nincs más választásunk, mint kevesebbet építeni” (Bihouix, 2024). Az alábbi, jobb oldali ábrán bemutatja, hogy Franciaországban hány meglévő ingatlan lenne átalakítható lakóépületté, és azt javasolja, hogy minden ilyen lehetőséget meg kell vizsgálni, mielőtt bármilyen nagyszabású új lakásépítési programról döntenének.



Plate 12: A condominium renovation project under National Outline Plan 38 (Tama 38) in Israel before (left) and after (right) renovation (Source; Hanani, 2015).



Másrészt az új építkezések alternatívájaként szabályozási beavatkozások is lehetségesek: a lakásállomány tartalékainak (üres lakások, alulhasznosított házak, nem lakhatási célra használt ingatlanok) mozgósítása adóztatás és támogatott felújítási programok révén. Ezenkívül a pénzügyi támogatások (mind a kínálati, mind a keresleti oldalon) átgondolására is szükség van a támogatások piacosodásának elkerülése érdekében.

Az Eurocities polgármesterek körében végzett felmérése (Eurocities, 2025) azt mutatja, hogy a városoknak csak kis hányada tervez olyan intézkedéseket, amelyek túlmutatnak a kínálat növelésén, és számbaveszik a lakáspiac tartalékait, illetve fellépnek a spekulatív ingatlanpiaci gyakorlatok ellen.

### 3. Radikálisabb nézetek egyenlőbb lakásrendszerekről

Az utóbbi időben egyre több írás foglalkozik radikálisabb álláspontokkal, hangsúlyozva, hogy nem csupán a társadalom szegényebb rétegeinek megfizethetőségi problémáit kell figyelembe venni, hanem a gazdagok túlfogyasztását és általában a lakhatási fogyasztás terén fennálló egyenlőtlenségeket is.

Az ilyen nézetek általában a világ véges erőforrásainak túlzott kizsákmányolásával kapcsolatos aggodalmakhoz kapcsolódnak. A növekedés utáni (post-growth) és a nem-növekedési (degrowth) elképzelések mellett érvelő gondolkodók szerint egy bizonyos vagyoni szint elérése után az étellel való elégedettség csökkenni kezd. Véleményük szerint szükséges a meglévő anyagi javak újraelosztása – például egy értékalapú, progresszív ingatlanadó indokolt lenne, és ez forrásokat is biztosítana a szegények megsegítését célzó politikákhoz, ami igazságossági szempontból is megalapozott lenne. Az elégséges/mértékletes fogyasztáson (sufficiency) túl számos más koncepció és eszköz is felmerül, például a szolidáris életmód, a kereskedelmi bankok ingatlanokon keresztüli pénzteremtési lehetőségeinek korlátozása, az ingatlanpiacok szigorú szabályozása a föld/telek spekuláció tárgyává válásának elkerülése érdekében (például bérlői rendszer révén), stb.

Habár folynak a viták ezekkel a megközelítésekkel kapcsolatban, a döntések a politikusokon múlnak. Jelenleg csekély az esélye annak, hogy ezek a radikális nézetek konkrét állításokkal járó erős mozgalommá váljanak.

### 4. EU-s politikák a lakások megfizethetőségével kapcsolatban

EU-s szinten kezdettől fogva nagyon visszafogottan viszonyultak a lakhatás kérdéséhez, amelyet elsősorban nemzeti hatáskörnek tekintettek – nem utolsósorban a lakhatási kérdések

összetettsége miatt, valamint azért, mert a tagállamok lakásrendszerei és a szabályozások nagy változatosságot mutatnak. Az utóbbi időben azonban, a növekvő problémákra és a lakhatás egyre nagyobb politikai jelentőségére reagálva, az EU is kialakított egy álláspontot a lakhatás megfizethetőségi kérdéseivel kapcsolatban.

Az európai megfizethető lakhatási terv (European Affordable Housing Plan) egy új, uniós szintű stratégia, amelyet 2025. végén fogadtak el annak érdekében, hogy támogassák a tagállamokat a lakhatás széles körű megfizethetlenségének kezelésében:

- Célja, hogy az EU-szerte növelje a megfizethető, fenntartható és minőségi lakások kínálatát, valamint támogassa a nemzeti lakásépítési stratégiákat.
- Ennek részeként befektetéseket mozgósít (43 milliárd eurót már kijelöltek erre) és az Európai Beruházási Bankkal közösen létrehoz egy páneurópai beruházási platformot a projektek finanszírozására.
- Középpontjában az új építkezések ösztönzése, a beruházások beindítása, a problémás területeken tapasztalható rövid távú bérbeadások kezelése, valamint a kiszolgáltatott csoportok (diákok, alacsony jövedelmű háztartások, hajléktalanok) támogatása áll.
- Az Európai Bizottság emellett az állami támogatásokra vonatkozó szabályok felülvizsgálatát is tervezi, hogy az országok könnyebben tudják támogatni a szociális és megfizethető lakhatást.

Ebből az összefoglalóból kitűnik, hogy az EU a lakhatás megfizethetőségének problémáját elsősorban a kínálati oldalról közelíti meg: pénzügyi támogatással segíti a tagállamokat az új lakások építésében, továbbá az állami támogatások korlátozását felülvizsgálja. Az EU azonban nem képes és nem is hajlandó foglalkozni a lakhatás területén felmerülő bonyolultabb és politikailag kényes szabályozási kérdésekkel. Nyilvánvaló, hogy az uniós terv nem helyettesíti a nemzeti programokat, hanem egy összehangolt finanszírozás lehetőségét biztosítja.

## Epilógus

A jelenlegi körülmények között nagyon jó, hogy a lakhatás ismét a közpolitikai döntéshozatal tárgyává válik – ez nagy előrelépés az elmúlt két-három évtizedhez képest, amikor az általános nézet az volt, hogy a lakhatási problémákat a piacnak kell megoldania (a legszegényebb társadalmi rétegek kivételével). Most eljött az ideje annak, hogy újra átgondoljuk az állam és a kormányzati rendszer különböző szintjeinek szerepét a lakáspolitikában.

A növekvő lakásproblémák kezelésére azonban a nemzeti és helyi politikusok leginkább ambiciózus új lakásépítési politikákat és programokat hirdetnek. Ahogyan ez a rövid esszé is bemutatta, az ilyen stratégiák sok szempontból megkérdőjelezhetők. A lehetséges buktatók elkerülése érdekében a politikusoknak konzultálniuk kellene a lakásügyi szakértőkkel, és nyílt vitákat kellene indítsanak az ambiciózus politikai elképzelésekről, mielőtt az első nagyszabású lakótelepek megépülnek.

## Referenciák

Bihouix, P, 2024: The stationary city: a new narrative on the future of urbanisation? In: Should I stay or should I go? Urban sprawl, density and a new planning agenda for Europe. Perspective Brussels, May 2024

COR, 2025: Drawing on cohesion funds is not enough to solve Europe's housing crisis, cities and regions warn. Press release 14 May 2025 <https://cor.europa.eu/en/news/drawing-cohesion-funds-not-enough-solve-europes-housing-crisis-cities-and-regions-warn>

Eurocities Pulse Mayors Survey 2025 A state of cities report through the voices of mayors. Eurocities June 2025 <https://monitor.eurocities.eu/wp-content/uploads/2025/05/Eurocities-Pulse2025-WEB-pages.pdf>

Eurostat, 2024: Housing in Europe – 2024 edition Eurostat

<https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2024>

FEANTSA, 2025 Reclaiming Vacant Spaces To Tackle Housing And Homelessness Crises In Europe [https://www.feantsa.org/files/Themes/Laudes-project/2510092\\_FEANTSA -  
\\_Report\\_Reclaiming\\_vacant\\_spaces\\_WEB\\_spreads.pdf](https://www.feantsa.org/files/Themes/Laudes-project/2510092_FEANTSA_-_Report_Reclaiming_vacant_spaces_WEB_spreads.pdf)

Housing Europe, 2025 The State Of Housing In Europe 2025. Trends In A Nutshell.

Lutz, E.; Kauer, F.; Kaufmann, D. (2023): Mehr Wohnraum für Alle? Zonenplanänderungen, Bauaktivität, und Mietpreise im Kanton Zürich von 1996-2020, <https://doi.org/10.3929/ethz-b-000603242> ETH Zürich.

Persov-Carmon, 2015 Nava Persov and Naomi Carmon: Densifying and Upgrading the Existing Housing Stock: An Evaluation Study of an Innovative Program. Research report presented at the annual conference of ENHR – European Network of Housing Research, Lisbon, Portugal 2015 <https://n9.cl/k9bvr>

Reuters, 2025 Spain to speed up industrial construction of social housing with EU funds <https://www.reuters.com/markets/europe/spain-speed-up-industrial-construction-social-housing-with-eu-funds-2025-04-24/>