

# **DOKTORI (PhD) ÉRTEKEZÉS**

PLÖCHL KATA

SOPRONI EGYETEM

SOPRON

2022

**Soproni Egyetem**

**Lámfalussy Sándor Közgazdaságtudományi Kar**

**Széchenyi István Gazdálkodás- és Szervezéstudományok Doktori Iskola**

**Vállalkozásgazdaságtan és menedzsment program**

**A MAGYAR LAKÁSTÁMOGATÁSI RENDSZER VIZSGÁLATA A  
CSOK-LAKÁSTÁMOGATÁSON KERESZTÜL AZ ORSZÁG  
NYUGATI ÉS KÖZÉPSŐ RÉGIÓIBAN**

Doktori (PhD) értekezés

**Írta: Plöchl Kata**

**Témavezető: Prof. Dr. Obádovics Csilla**

**Sopron**

**2022**

**A MAGYAR LAKÁSTÁMOGATÁSI RENDSZER VIZSGÁLATA A  
CSOK-LAKÁSTÁMOGATÁSON KERESZTÜL AZ ORSZÁG NYUGATI ÉS  
KÖZÉPSŐ RÉGIÓIBAN**

Értekezés doktori (PhD) fokozat elnyerése érdekében

**Írta: Plöchl Kata**

**Készült a Soproni Egyetem**

**Széchenyi István Gazdálkodás - és szervezéstudományok Doktori Iskola  
Vállalkozásgazdaságtan és menedzsment programja keretében**

**Témavezető: Prof. Dr. Obádovics Csilla**

Az értekezést témavezetőként elfogadásra javaslom (igen / nem) .....  
témavezető aláírása

A komplex vizsga időpontja: 2020. november 15.

A komplex vizsga eredménye 95,6 %

Az értekezést bírálóként elfogadásra javaslom (igen /nem)

1. bíráló Dr. .... igen /nem .....  
(aláírás)

2. bíráló Dr. .... igen /nem .....  
(aláírás)

Az értekezés nyilvános védésének eredménye ..... %

Sopron, 2022. .... hónap ..... nap

.....  
a Bírálóbizottság elnöke

A doktori (PhD) oklevél minősítése.....

.....  
az EDT elnök

## Tartalomjegyzék

<b>1 BEVEZETÉS .....</b>	<b>1</b>
1.1 A téma aktualitása .....	1
1.2 Célkitűzések, hipotézisek .....	4
<b>2 MAGYARORSZÁG LAKÁSTÁMOGATÁSI RENDSZEREINEK ÁTTEKINTÉSE A RENDSZERVÁLTÁST KÖVETŐEN .....</b>	<b>6</b>
2.1 Az állam szerepe a lakáshoz jutásban .....	6
2.2 A privatizáció utáni magyar lakástámogatási rendszer a 2016-os új fordulatig.....	9
2.2.1 Lakástámogatási rendszer 2000 – 2016 között.....	12
2.2.1.1 Méltányossági lakásigényhez kapcsolódó támogatások.....	15
2.2.1.1.1 Közvetlen méltányossági támogatás.....	15
2.2.1.1.2 Közvetett méltányossági kamattámogatás.....	16
2.3 2016-tól újra új időszámítás kezdődik a lakástámogatási rendszerben .....	19
2.3.1 Egy újjépítésű és használt ingatlanokhoz jutást, bővítést segítő elem a CSOK .....	21
2.3.1.1 A CSOK-támogatás iránti érdeklődés mértéke – országos adatok alapján .....	22
2.3.1.2 Preferált kistérségre vonatkozó különös szabályok – Falusi CSOK .....	25
2.3.2 ÁFA-kedvezmény .....	26
2.3.3 Illetékmentesség általános mértéke .....	29
2.3.4 Otthonfelújítási támogatás.....	30
2.3.5 Többgenerációs családi házak támogatása .....	32
2.3.6 Otthonteremtést segítő hitelek.....	33
2.3.6.1 CSOK 15 + 10 kamattámogatott hitel .....	37
2.3.6.2 Babaváró kölcsön .....	39
2.3.6.3 Jelzáloghitel elengedése .....	42
2.3.6.4 Minősített fogyasztóbarát termékcsalád .....	43
2.3.6.4.1 Minősített fogyasztóbarát Lakáshitel.....	44
2.4 Összefoglalás és következtetések.....	44
<b>3 KITEKINTÉS AZ EU EGYES ORSZÁGAINAK LAKÁSTÁMOGATÁSI RENDSZERÉRE .....</b>	<b>47</b>
3.1 Az egyes országok lakástámogatási eszköztára .....	47
3.1.1 Ausztria lakástámogatási rendszerének főbb jellemzői.....	49
3.1.2 Lengyelország és Magyarország lakásrendszere.....	52
3.2 Lakáspolitikai összefoglaló a magyar és más európai lakáspolitikák tekintetében.....	55
<b>4 A KUTATÁS TARTALMA, MÓDSZERE.....</b>	<b>59</b>
4.1 A CSOK-támogatást igénylők vizsgálati módszerei .....	61
4.2 A piaci hitellel ingatlan vásárlók vizsgálati módszerei .....	64
4.3 A kérdőíves válaszok feldolgozásának módszerei .....	65

<b>5 A CSOK KÖZVETLEN ÉS KÖZVETETT TÁMOGATÁSBAN RÉSZESÜLŐ ÉS AZ ÁLLAMI TÁMOGATÁS NÉLKÜL, PIACI LAKÁSHITELBŐL OTTHONT TEREMTŐ CSALÁDOK VIZSGÁLATA.....</b>	<b>67</b>
5.1 A CSOK-támogatást igénylők vizsgálata a gyermekvállalás és a befektetési ingatlanszerzés szempontjából.....	67
5.1.1 A támogatást igénylő családok, a támogatás mértékének és a vásárolt ingatlan jellemzőinek vizsgálata .....	67
5.1.1.1 A támogatás igénybevételének éve .....	67
5.1.1.2 A gyermekek száma és a gyermek-előrevállalás.....	68
5.1.1.3 Az állami támogatás mértékének alakulása az ingatlan típusa és a családméret szerint .....	73
5.1.2 A hitelt felvevő igénylők jövedelem és ingatlanár szerinti csoportosítása a családméret függvényében .....	75
5.1.3 Összefoglalás és következtetések.....	86
5.2 A CSOK-támogatást igénylők és az állami támogatás nélkül, piaci lakáshitel igénybevételével otthonot teremtők egyes csoportjainak vizsgálata a család jövedelme és a megvásárolt ingatlan ára szerint .....	89
5.2.1 A két csoport ingatlantípus és elhelyezkedés szerinti hasonlóságai és különbségei ....	89
5.2.2 A két csoport jövedelem és ingatlan ár közti hasonlóságai és különbségei.....	92
5.2.3 A támogatás nélkül ingatlant vásárlók jövedelem és ingatlanár szerinti csoportosítása és a CSOK-kamattámogatott hitelt felvevők egyes csoportjaival való összevetése.....	95
5.2.4 Összefoglalás és következtetések.....	102
5.3 A CSOK-támogatás vizsgálata az addicionális gyermekvállalás és az újjépítésű ingatlanok családalapítást ösztönző hatása, valamint az ingatlanhalmozás szempontjából.....	104
5.3.1 Az ingatlanösszetétel alakulása a megkérdezettek körében .....	105
5.3.2 A támogatás igénybevételének alakulása a gyermekszám viszonyában .....	113
5.3.3 Összefoglalás és következtetések.....	116
5.4 A CSOK-otthonteremtési támogatás erősségei és gyengeségei a szekunder és primer kutatási eredmények alapján .....	118
5.4.1 Erősségek .....	119
5.4.2 Lehetőségek.....	125
5.4.3 Gyengeségek .....	129
5.4.4 Veszélyek .....	131
5.4.5 A CSOK-támogatás erősségeivel és gyengeségeivel, a programban rejlő lehetőségekkel szembeni személyes meglátások.....	132
<b>6 A KUTATÁS EREDMÉNYEI, KÖVETKEZTETÉSEI, JAVASLATOK.....</b>	<b>134</b>
6.1 A kutatás eredményei, következtetései .....	134
6.1.1 Új és újszerű eredmények.....	139
6.1.1.1 Hipotézisekhez kapcsolódó új és újszerű eredmények.....	139
6.1.1.2 A vizsgálatok során feltárt egyéb új és újszerű eredmények.....	140
6.2 További kutatási területek .....	141
<b>7 ÖSSZEGZÉS .....</b>	<b>143</b>
<b>8 SUMMARY .....</b>	<b>147</b>
<b>9 MELLÉKLETEK .....</b>	<b>151</b>
9.1 Felhasznált irodalom .....	151
9.2 További mellékletek.....	166
9.3 Végjegyzék.....	285

## Ábrajegyzék

1. ábra: Az állami redisztribúció dimenziói.....	7
2. ábra: A Családvédelmi akcióterv otthonteremtést segítő elemei.....	20
3. ábra: Az építőipari termelést befolyásoló tényezők és a kiadott építési engedélyek számának alakulása 2008 – 2020 között .....	28
4. ábra: A háztartási szektorral szemben fennálló hitelállomány összetétele 2009–2020.....	35
5. ábra: Új lakáshitel folyósítások kamatperiódus szerinti alakulása 2016 – 2020 közt .....	36
6. ábra: A CSOK-hoz kapcsolódó szerződéskötések volumenének alakulása a támogatás fajtája szerint 2016 – 2020 közt .....	38
7. ábra: A babaváró hitelek hitelcél szerinti megoszlása.....	41
8. ábra: A jelzáloghitel törlesztését segítő támogatás mértékének alakulása .....	43
9. ábra: Lakástakarék pénztárak által nyújtott támogatási összeg és az igénybevevők száma négy EU országban.....	50
10. ábra: A kutatás felépítése .....	59
11. ábra: CSOK-támogatást igénylők számának változása gyermekszám szerint .....	68
12. ábra: A kétgyermekes és nagycsaládos gyermeket előre vállalók aránya az összes előre gyermeket vállalókon belül .....	71
13. ábra: A CSOK-támogatás igénybevétele családméret és az igénylés éve szerint .....	72
14. ábra: A CSOK közvetlen támogatást igénylők száma és részesedésük a lehívott támogatási összegből gyermekszám és ingatlantípus szerint.....	74
15. ábra: A támogatásból vásárolt ingatlan értéke családméret szerint.....	75
16. ábra: A támogatást igénylők családi jövedelem és ingatlanár szerinti csoportosítása.....	79
17. ábra: A CSOK-támogatást igénylők és a támogatás nélkül, de hitelt felvevő ingatlant vásárlók számának alakulása az ingatlanvásárlás időpontja szerint 2016 – 2020 között.....	90
18. ábra: A CSOK-támogatásban részesülők és a támogatásban nem részesülők által hitellel vásárolt ingatlan piaci értékének megoszlása 2016 – 2020 között.....	93
19. ábra: A CSOK-támogatásban NEM részesülők családi jövedelem és ingatlanár szerinti csoportosítása .....	95
20. ábra: A beérkezett kérdőívek megoszlása a támogatás igénybevétele szerint.....	105
21. ábra: Költözést befolyásoló tényezők megoszlása az igénylők csoportja szerint.....	107
22. ábra: Az (újépítésű)otthon meglétének fontossága a támogatást már igénybe vevők és azt a jövőben szándékozik körében.....	108
23. ábra: Az (újépítésű)otthon meglétének fontossága a támogatást már igénybe vevők és az egyes családméreti kategóriák szerint .....	109
24. ábra: A gyermekvállalás szempontjából releváns kritériumok fontossági kategória szerint....	110
25. ábra: A CSOK-támogatással vásárolt ingatlan cél és támogatást igénylő szerinti megoszlása	111
26. ábra: A befektetési céllal ingatlant vásárlások befektetési cél szerinti megoszlása .....	112
27. ábra: A CSOK-támogatás jelentőségének mértéke az igénylői csoportok szerint .....	120
28. ábra: A CSOK-támogatást igénylők egyéb támogatás iránti érdeklődése.....	122
29. ábra: A CSOK közvetlen támogatás igénybevételei feltételei által okozott nehézség.....	123
30. ábra: A kamattámogatott hitel jelentőségének mértéke az igénylői csoportok szerint.....	124
31. ábra: A kérdőíves válaszadók támogatással kapcsolatos észrevételei .....	127
32. ábra: A megkérdezettek megoszlása a preferált kistérségen való étellel kapcsolatban.....	128
33. ábra: A támogatás igénylése során a maximális jövedelem és ingatlanár figyelembevételével egyetértők megoszlása jövedelmi kategóriák szerint.....	130
34. ábra: A háztartások megoszlása a lakás komfortossága szerint .....	284

## Táblázatjegyzék

1. táblázat: Államilag támogatott lakáscélú hitelek kamattámogatása .....	17
2. táblázat: Az ÁFA és a vagyonszerzési illeték kedvezmény mértéke 2020 – 2021 között .....	30
3. táblázat: Magyarország és Lengyelország lakáspiaci periódusai 1999-2020 között .....	53
4. táblázat: A 2016 – 2020 között támogatást igénylők megoszlása gyermekszám és az előre vállalt gyermekek száma szerint .....	69
5. táblázat: Ingatlanberuházások megoszlása családméret, ingatlantípus és hasznos ingatlanalapterület szerint .....	76
6. táblázat: A CSOK-támogatás mellé hitelt is felvevők jövedelmi kategória, családméret és gyermek-előrevállalási hajlandóság szerinti megoszlása .....	77
7. táblázat: Az igénylők családméret és jövedelmi sáv szerinti megoszlása annak függvényében, hogy a támogatással meglévő ingatlanjuk mellett történik-e az ingatlan tranzakció .....	78
8. táblázat: Az egyes csoportok részesedése, valamint családméret, gyermek-előrevállalás és meglévő ingatlan szerinti összetétele .....	80
9. táblázat: CSOK-támogatásban részesülő csoportok az ingatlan jellemzők szerint .....	81
10. táblázat: A támogatás nélkül, és a támogatással vásárolt ingatlanok átlagos területe és piaci értéke az ingatlan típusa, minősége és annak elhelyezkedése szerint 2016 – 2020 között .....	91
11. táblázat: Állami támogatásban nem részesülő csoportok az ingatlan jellemzői szerint .....	96
12. táblázat: A CSOK-támogatásban részesülők és a nem részesülők esetében kialakított klaszterek főbb jellemzői .....	101
13. táblázat: A gyermek-előrevállalási hajlandóság alakulása a családméret szerint .....	113
14. táblázat: A gyermek-előrevállalási hajlandóság alakulása jövedelmi sávok szerint .....	115
15. táblázat: Családok Otthonteremtési Kedvezmény támogatás SWOT .....	118
16. táblázat: Az egy gyermekes családok kamattámogatott hitelfelvételének lehetőségét támogatók megoszlása családmodell szerint .....	125
17. táblázat: Személyi kölcsönök és a fogyasztóbarát személyi hitel költségeinek összehasonlítása .....	182
18. táblázat: 7 éves futamidejű, 2 millió forint személyi hitel THM értékének alakulása az egyes bankok kínálatában, 250 ezer forintot elérő nettó jövedelemmel számolva .....	183

## Mellékletek jegyzéke

1. melléklet: A közvetlen támogatások igénybevételének lehetőségei és mértéke 2005-től.....	166
2. melléklet: Vissza nem térítendő támogatások – megújított SZOCPOL .....	167
3. melléklet: Az otthonteremtési program lakástámogatási elemeinek igénybevételének lehetősége és a támogatás mértéke 2021.02.28-án.....	168
4. melléklet: A CSOK igénybevételének alapfeltételei és azok változásai 2016 – 2020 között ....	169
5. melléklet: A használt ingatlan korszerűsítési munkálatai.....	170
6. melléklet: TB Jogviszony igazolása a különböző lakáscélú támogatások igénylésénél.....	171
7. melléklet: A CSOK-támogatás igénybevételének egyéb feltételei és annak változásai 2016-2020 között.....	172
8. melléklet: A CSOK-támogatás mértéke és annak változása 2016 - 2020 között .....	173
9. melléklet: A preferált kistérségek megoszlása megyék szerint 2021.02.01-én.....	174
10. melléklet: Preferált kistérségek korszerűsítési munkálatai.....	175
11. melléklet: A mozaikcsaládokat megillető maximális támogatási összeg a gyermek elhelyezés függvényében .....	176
12. melléklet: Az otthonfelújítási támogatás felhasználási lehetőségei az 518/2020 (XI.20) kormányrendelet alapján .....	177
13. melléklet: Energetikailag hatékony ingatlanberuházások ösztönzése .....	179
14. melléklet: Önerő változása a hitelezhetőségi limit csökkenése és az ingatlanár növekedés következtében.....	181
15. melléklet: Minősített fogyasztóbarát Személyi hitel (MSZH) .....	182
16. melléklet: Minősített fogyasztóbarát Otthonbiztosítás .....	185
17. melléklet: A lakástulajdonosi ráta az EU egyes országában 2016 – 2019 között .....	186
18. melléklet: A lakástulajdoni ráta alakulása 1960 – 2019 között.....	187
19. melléklet: Az EU egyes országainak lakáspolitikájának főbb jellegzetességei, és a lakástulajdonosi ráta alakulása 1960-2019 között.....	188
20. melléklet: Egyes európai országok lakáspolitikájának vizsgálata a Wind és szerzőtársai által alkalmazott laksávgyon felhalmozási rendszer csoportok alapján .....	190
21. melléklet: Az utódok: Nemzeti Otthonteremtési Közösségek.....	196
22. melléklet: Magyarország és Lengyelország lakáspolitikájának egyes elemei.....	198
23. melléklet: A CSOK-támogatást igénybe vevők Centroid módszer szerinti klaszterezése különböző klaszterszámok esetén .....	199
24. melléklet: CSOK-támogatást igénybe vevők csoportátlag módszer szerinti klaszterezése.....	201
25. melléklet: A CSOK-támogatást igénybe vevők Ward módszer szerinti klaszterezése .....	202
26. melléklet: A CSOK-támogatást igénybe vevők K-közép módszer szerinti klaszterezése .....	203
27. melléklet: A családi jövedelem és az ingatlan ára közti 7 klaszteres állapot Centroid módszerrel az otthonteremtéshez állami támogatást igénybe nem vevő lakáshitelt igénylők körében .....	204
28. melléklet: A hitel felvétel éve a hitel meglétének ténye közti kapcsolat a CSOK-támogatást igénybe vevők körében 2016 – 2020 között.....	205
29. melléklet: A gyermek-előrevállalás és a vágyott családméret közti összefüggés vizsgálata a CSOK-támogatottak körében 2016 – 2020 között .....	206
30. melléklet: A CSOK-támogatást igénylők korcsoportok szerinti megoszlása.....	207
31. melléklet: A CSOK-támogatás igénybevétele családméret, ingatlan típus és az igénylés éve szerint .....	212
32. melléklet: A CSOK-támogatást hitel felvétellel kiegészítő klaszteranalízisből kizárt családok .....	213
33. melléklet: A klaszteranalízisbe bevont CSOK-támogatást igénybe vevők családméret és jövedelmi ötödök szerinti megoszlása.....	214



34. melléklet: A klaszteranalízisbe bevont CSOK-támogatást igénybe vevők családi jövedelme és a megvásárolt ingatlan ára közti megoszlás és függőségi viszony.....	215
35. melléklet: A CSOK-támogatást igénylők megoszlása jövedelmi kategória és életkor szerint.	216
36. melléklet: A CSOK-támogatást igénylők megoszlása életkor és ingatlanhalmozás szerint....	217
37. melléklet: A vissza nem térítendő állami támogatás átlagos mértéke klasztercsoportok és családméret szerint .....	218
38. melléklet: A támogatás nélkül, és a támogatással ingatlant vásárlók megoszlása az ingatlan típusa, minősége és annak elhelyezkedése szerint 2016 – 2020 között .....	219
39. melléklet: A családi jövedelem és az ingatlan ára közti kapcsolat az otthonteremtéshez állami támogatást igénybe nem vevő lakáshitel igénylők körében .....	220
40. melléklet: A családi jövedelem és az ingatlan alapterülete közti kapcsolat az otthonteremtéshez állami támogatást igénybe nem vevő lakáshitel igénylők körében .....	221
41. melléklet: A családi jövedelem és a támogatás nélkül vásárolt ingatlan árának megoszlása az egyes jövedelem és ár kategóriák szerint 2016 – 2020 között .....	222
42. melléklet: A családi jövedelem és a CSOK-támogatással vásárolt ingatlan árának megoszlása az egyes jövedelem és ár kategóriák szerint 2016 – 2020 .....	223
43. melléklet: A CSOK-támogatásban nem részesült lakáshitel felvevő családok, akik nem kerültek bevonásra a klaszter analízisbe .....	224
44. melléklet: A klaszteranalízisbe bevont, állami támogatást igénybe nem vevő családok jövedelme és a megvásárolt ingatlan piaci ár függősége .....	226
45. melléklet: CSOK-otthonteremtést segítő állami támogatás .....	227
46. melléklet: A támogatást igénylők, vagy azt tervezők megoszlása az ingatlan típusa, minősége és annak elhelyezkedése szerint .....	234
47. melléklet: A támogatást igénylők szándéka és az ingatlant típusának viszonya .....	235
48. melléklet: Az ingatlan vásárlást befolyásoló tényezők .....	236
49. melléklet: A természet és a nyugalom fontossága az otthonteremtésben, családmodell szerinti megoszlásban .....	237
50. melléklet: A humán infrastruktúra fontossága az otthonteremtésben, családmodell szerinti megoszlásban .....	238
51. melléklet: Az ingatlan árának befolyásoló hatása az otthonteremtésben, családmodell szerinti megoszlásban.....	239
52. melléklet: Az ingatlan árának befolyásoló hatása az otthonteremtésben, a gyermek-előrevállalás szerinti megoszlásban .....	240
53. melléklet: A megkérdezettek tényleges és lakhatási vágyai közti különbség .....	241
54. melléklet: Az (újépítésű)otthon meglétének fontossága az egyes családmodellek szerint.....	242
55. melléklet: Az (újépítésű)otthon meglétének fontossága a támogatást már igénybe vevők és azt a jövőben szándékozóik körében .....	244
56. melléklet: A CSOK-lakástámogatás és az egyéb családtámogatási elemek fontossága családméretük szerint .....	245
57. melléklet: A támogatást igénylők szándéka és a családon belüli segítség, karrier fontossága..	247
58. melléklet: Az ingatlanvásárlás célja és a családméret viszonya.....	249
59. melléklet: Az ingatlanvásárlás célja és az önerő előteremtésének nehézsége.....	250
60. melléklet: Az ingatlanvásárlás célja és a család fenntartásához szükséges tisztességes jövedelem, a lakás-, és a családtámogatás fontosságának viszonyában.....	251
61. melléklet: Az ingatlanvásárlás célja a megtakarítással rendelkezők viszonyában .....	254
62. melléklet: Az ingatlanvásárlás célja az ingatlan megtakarítással rendelkezők viszonyában ...	255
63. melléklet: Az ingatlanvásárlás célja a részvényvásárlók megoszlása .....	256
64. melléklet: A támogatási igény egyes családmodellek szerinti megoszlása .....	257
65. melléklet: A támogatási igény alakulása a gyermekvállalás szempontjából.....	258
66. melléklet: Az addicionális gyermekvállalás és a gyermek-előrevállalási hajlandóság megoszlása .....	259

67. melléklet: A gyermekvállalás addicionális hatása a gyermek-előrevállalás, a családméret és a támogatási igény szerint .....	260
68. melléklet: A gyermek-előrevállalási hajlandóság alakulása jövedelmi sávok szerint - jövedelmi ötöd logikáját követve .....	263
69. melléklet: A CSOK-támogatás jelentőségének mértéke az egyes családtípusok szerint .....	263
70. melléklet: Az átlagos lakásárak és a közvetlen támogatások egymáshoz viszonyított aránya újjépítésű és használt ingatlanok esetén .....	264
71. melléklet: A támogatások halmozása a gyermekek számától függően .....	265
72. melléklet: A piaci kamatozású lakáscélú hitelek THM értékének alakulása.....	266
73. melléklet: A kamattámogatott hitelt igénylők, illetve nem igénylők megoszlása.....	267
74. melléklet: Az ingatlan árak és a támogatások viszonya a gyermekek számától függően, Győr–Moson–Sopron megyében.....	267
75. melléklet: A kérdőíves válaszadók támogatással kapcsolatos észrevételei, családméret szerinti megoszlásban .....	268
76. melléklet: A vissza nem térítendő állami támogatás átlagos mértéke családméret szerint .....	269
77. melléklet: CSOK-kamattámogatott hitel annuitásos törlesztőrészeleteinek alakulása – saját számítás .....	271
78. melléklet: Babavárási hitel annuitásos törlesztőrészeleteinek alakulása .....	275
79. melléklet: Otthonfelújítási hitel annuitásos törlesztőrészeleteinek alakulása – saját számítás ..	280
80. melléklet: A lakásár/ jövedelem mutató és a medián négyzetméterárak alakulása Magyarország három nagyvárosában 2002 – 2020 között.....	283
81. melléklet: Hazánk lakásállományának megoszlása komfort fokozat és energetikai hatékonyság szerint .....	284

## KIVONAT

### **A magyar lakástámogatási rendszer vizsgálata a CSOK-lakástámogatáson keresztül az ország nyugati és középső régióiban**

A disszertáció a hazai lakástámogatási rendszer vizsgálata során kiemelt figyelmet fordít a rendszerváltás utáni és a jelenlegi lakástámogatási elemek igénybevételi feltételei közti azonosságok és különbségek felderítésére. A kutatás a CSOK közvetlen-, és közvetett lakástámogatásban részesültek vizsgálatán keresztül tárja fel a támogatás gyermekvállalásra és befektetési ingatlanszerzésre gyakorolt hatását, az ország 7 megyéjére kiterjedően. Részletes jellemzést ad az egyes igénylői csoportok jövedelem és ingatlan viszonyairól, összevetve ezen jellemzőket a támogatásban nem részesültek csoportjaival.

A családok 23%-a a támogatást megelőlegezett gyermek után veszi fel. A kétgyermekes családmoddell (meglévő és vállalt gyermekkel együtt) kedvelői körében – a nagycsaládosokhoz viszonyítva – magasabb a gyermek-előrevállalási hajlandóság, ami a jövedelmi színvonal emelkedésével csökken. A gyermekvállalásnak csak alacsony hányada addicionális.

A kutatási eredmények alapján a gyermekvállalásra az újépítésű ingatlan megléte nem bír meghatározó jelentőséggel. Tehát a nagycsaládosok újépítésű ingatlanvásárlását megillető kimagasló támogatás nem hat kedvezőbben a demográfia célokra. Ezért szükséges lenne ezen oly módon változtatni, hogy a támogatás az újépítésű és a használt ingatlanok közel azonos hányadát fedezze az egyes családtípusok esetén.

A CSOK-támogatás jelentőségét mutatja, hogy annak ellenére, hogy az abban részesültek és az a nélkül otthont vásárlók körében azonos ingatlan igények fogalmazódnak meg és a jövedelmi viszonyok is nagyon hasonlóak, a támogatás pozitív torzító hatásának eredményeként az azzal élni tudók egy kategóriával magasabb értékű otthonban élhetnek. A támogatás iránti igényt csak fokozza a kamattámogatott hitel, illetve annak egyre szélesebb körök általi elérhetősége.

Az igénylők nagy része a CSOK nélkül nem tudta volna megvalósítani otthonteremtési vágyait. Arra leginkább a *Használt lakás vásárló, rászoruló kiscsaládok* és a *Városi használt házvásárló, nagycsaládosok* voltak rászorulva. Akadtak olyanok is, mint a *Városi, újépítésű luxus házban élő kiscsaládok*, a *Befektetési házvásárlók* és a *Befektetési lakásvásárlók* csoportja, akik a támogatással már meglévő ingatlanjuk mellé egy újabbat vásároltak, növelve ezzel amúgy is stabil egzisztenciális helyzetüket. Ezen csoportok támogatottsága egy maximális jövedelemkorlát bevezetésével minimalizálható lenne. Ez azért is szükséges,

mert a családok több mint negyedének nincs megtakarítása, egyetlen vagyontárgya a támogatással vásárolt ingatlan.

A támogatás hasznossága vitathatatlan. A célok eléréséhez azonban a támogatáson túl szükséges a stabil makrogazdasági környezetet, ami lehetővé teszi a családoknak lakhatásuk megtervezését, a hosszú távú előtakarékoságot. Ezen tényezők pedig kedvező környezetet biztosítanak a gyermekvállaláshoz.

## ABSTRAKT

### **Examination of the Hungarian housing subsidy system through the CSOK-housing subsidy in the western and central regions of the country**

This dissertation analyses the Hungarian housing subsidy system and explores the similarities and differences between the housing subsidy system after the fall of communism and the present housing subsidy eligibility conditions. The research investigates the impact of the subsidy on childbearing and investment property acquisition in seven Hungarian counties through a study of direct and indirect housing subsidy recipients. The dissertation also provides a detailed description of the income and property characteristics of each group of claimants and compares these characteristics with groups not receiving subsidies.

Twenty-three per cent of families receive the subsidy for a planned child. Among those who prefer the two-child family model – with both existing and planned children – there is a higher propensity to have children in advance compared to large families, but this propensity decreases as income levels rise. Only a small proportion of childbearing is additive.

Research shows that the existence of a new property is not a decisive factor in having children. Thus, the high subsidy for large families to buy a new property does not have a positive effect on demographic goals. Changing this condition would allow the subsidy to cover nearly the same proportion of new and second-hand properties for each family type.

The importance of the CSOK subsidy becomes evident when the real estate needs of those who receive it are compared to those who buy a home without it. Since the subsidised and unsubsidised have identical income levels, the positive distortionary effect of the subsidy means those who benefit from it can afford a more valuable home. Demand for the subsidy is only reinforced by the availability of subsidised credit and its increasing availability to a wider range of people.

Most applicants would not have been able to realise their housing aspirations without the CSOK. Those most in need were small families buying used houses and large families buying used houses in the city. Other groups such as small families living in Urban Luxury New-build houses, the Investment Home Buyers, and the Investment Home Buyers used the subsidy to buy an additional property, thereby increasing their already stable livelihood. The introduction of a maximum income limit could limit the support granted to these groups. Such measures are necessary because more than a quarter of families have no savings, and their only asset is the property they bought with the subsidy.

The usefulness of this support is indisputable. However, the subsidy requires a stable macroeconomic environment to achieve its objectives and allow families to plan their housing and long-term savings. These factors, in turn, provide a favourable environment for having children.

## 1 BEVEZETÉS

A magyar lakástámogatási rendszer a rendszerváltás óta folyamatosan – különböző intenzitással – változott. Voltak igen kiterjedt, és voltak nagyon szűkre szabott eszköztárral rendelkező időszakai, sőt, volt időszak, amikor az állam nem támogatta a lakásszerzést. Mivel a lakhatás és a támogatási rendszer nem függetleníthető sem a külső, sem a belső gazdasági folyamatoktól, ezért részben érthető az egyes időszakok eltérő támogatottsága, amire a piaci környezet, az állam anyagi lehetőségei, az elvárások és a gazdaság egyéb területeinek érdekei egyaránt hatással vannak. Az idők során végbement változások, nem csak a támogatási összegek változását, de a támogatott ingatlanok körének kiszélesedését, az igénylői kör bővülését és a méltányossági lakásigény kizárólagos támogatásán való túllépést eredményezték. Az azonban állandó, hogy a lakástámogatási rendszerek minden időben kiemelt figyelmet fordítottak a nagycsaládosok<sup>1</sup>, a gyermeket várók és az újjépítésű ingatlanok megszerzésének támogatására. A támogatási rendszer jelentős és gyakori változása bizonytalanságot kelt, megnehezíti az otthonteremtés tervezését, ezáltal pedig hatással van az előtakarékoskodás ütemezésére, a támogatás által gerjesztett pozitív hatások rövid életűek lesznek és a rövidtávon érvényes politikák hosszútávon elérhető hatásai is rejtve maradnak. Ezért szükséges lenne egy hosszabb távon fenntartható és igényelhető támogatási rendszer kiépítése, mely növeli a bizalmat, a stabilitást és a gazdasági fejlődést.

### 1.1 A téma aktualitása

Kutatásom témaválasztása egy aktuális, társadalmilag fontos területre fókuszál, mely szakpolitikai szempontból is kiemelt kérdés. Értekezésem a CSOK-lakástámogatást igénybe vevő családok gyermek(előre)vállalásával, a család rendelkezésre álló jövedelme és a megvásárolt ingatlan értéke közti összefüggések feltárásával foglalkozik, kitekintve a támogatásban ugyan nem részesülő, de lakáshitel felvételével otthon teremtők jövedelem és ingatlan érték viszonyaira.

A téma aktualitását a lakástámogatási rendszer 2016-os „újraéledése” adja. Ettől kezdve Magyarország Kormánya ugyanis igen intenzív lakástámogatásba kezdett. A támogatás fontosságát növeli, hogy hazánkban magas az öröklakások aránya, és a társadalom túlnyomó többsége saját otthonban szeretne élni. A lakásvásárlás azonban egyre nehezebb, hiszen a másodlagos pénzpiaci válság után a hitel felvételi szabályok szigorodtak, a

---

<sup>1</sup> Nagycsaládosnak tekintendő az a család, ahol a szülő, vagy szülők legalább három gyermeket nevelnek.

szükséges önerő mértéke nőtt, aminek az előteremtése a hitelt igénylők számára sok esetben nehézséget okoz, akár meghiúsítva ezzel az otthonszerzést.

Vizsgálatomat a rendszerváltás utáni idők áttekintésével kezdem, mely során az elérhető támogatási elemeket, azok igénybevételi feltételeit, a támogatotti kört és a támogatás mértékét térképezem fel. A rendszerváltás után a támogatási elemek leépítése és a korábbi idők okozta költségvetési terheitől való szabadulási szándék figyelhető meg. A recesszív folyamatokból való kilábalás elősegítéséhez időről – időre, egy – egy új, vagy újra bevezetésre kerülő támogatási elem (szociálpolitikai támogatás, Széchenyi terv és egyéb lakásfelújítási programok) válik elérhetővé. Ebben a hektikus, kiszámíthatatlan környezetben, 1995-ben a lakástámogatási rendszer paradigmaváltásának hatására, a lakástámogatás már nem szociális alapon, hanem „kedvezményként” volt igényelhető.

A 2016-ban hatályba lépett Családok Otthonteremtési Kedvezmény (továbbiakban: CSOK) rendelet kiinduló eleme a CSOK közvetlen és közvetett támogatás, mely használt és újjépítésű ingatlanszerzést egyaránt támogat. A korábbi idők szűkre szabott lakáspolitikai eszköztára miatt a támogatás iránt óriási az igény. A kormányzat a program ismertségét a médián keresztül is intenzíven igyekszik elősegíteni.

A magyar lakás-, és családpolitika azonban nem reked meg a CSOK közvetlen-, és közvetett támogatásnál, az egyre több elemmel bővült és bővül még napjainkban is. Bevezetésre került az építkezésekhez igényelhető ÁFA-kedvezmény, kialakítottak egy minősített fogyasztóbarát lakáshitel terméket, mely a piaci lakáshitelekhez képest alacsonyabb kamat és maximalizált egyéb költségek mellett vehető igénybe. Az otthonteremtés támogatása tehát már nem csak keresleti, de kínálati ösztönzők révén is segítséget nyújt azok számára, akik a támogatás feltételeinek meg tudnak felelni.

A 2019-ben bekövetkező törvénymódosítás további két támogatási elem (babavárási szabad felhasználású jelzáloghitel és a jelzáloghitel betörlesztés) igénylését tette lehetővé, valamint megkülönböztetett figyelmet kapnak a népességszámukat tekintve csökkenő lélekszámú, kevésbé fejlett települések, a CSOK-támogatás preferált kistérségekre való kiterjesztésével. 2021-től pedig újabb elemként megjelenik a többgenerációs családi házak kiépítésének támogatása és az otthonfelújítási támogatás<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> 2021 szeptemberében kerül bevezetésre egy új támogatás-kombináció a Zöld hitel – dolgozatban is részletezett – és a CSOK kamattámogatott hitel. Ha a Zöld hitel CSOK kamattámogatott hitellel párosul, akkor a CSOK hitel 0% kamat, a zöld hitel pedig 2,5% kamat mellett érhető el a CSOK támogatásra jogosult igénylők számára. Ennek a támogatáskonstrukciónak a részletszabályait a dolgozat már nem tartalmazza.



A támogatási rendszer tehát az igényelhető elemek körét tekintve bővül, az igénybevételi feltételek esetében pedig azok puhulását figyelhetjük meg, például a meglévő ingatlan már a használt otthonok esetében sem eredményezi a támogatástól való elesést, a különböző családmodellek (egyedülálló, elvált, stb.) és foglalkoztatási státuszok (tanuló, aktív, nyugdíjas) általi igénybevehetőség pedig mind – mind növelik az otthon teremtő családok körében az igényt a támogatás elnyeréséhez szükséges pályázat benyújtására.

A lakástámogatásba való aktív állami beavatkozás kedvező demográfiai hatást válthat ki, ugyanakkor több kérdést is felvet. Vajon a lakásszerzés támogatása mennyiben képes hozzájárulni a népesség növekedéséhez, az állami redisztribúció során a szociális vagy az univerzális elveknek kellene érvényesülnie?

Választásom azért esett a CSOK nyílt és zárt végű támogatási elemek vizsgálatára, mert ez a támogatás adja az új lakáspolitikai irányzat alappillérét, továbbá kizárólag ez ösztönöz kötelező módon lakásszerzési, lakáskialakítási célokat. A többi támogatási elem már vagy szabad felhasználású – ezáltal kötetlenül felhasználható, vagy már meglévő hitelhez, illetve ingatlanhoz kapcsolódik. A lakástámogatások iránti nagyszámú érdeklődés szintén hatással volt választásomra.

A soproni építetők és ingatlanforgalmazó irodák körében 2018-ban végzett mélyinterjúk kutatásom – a CSOK-támogatást igénybe vevőkről, a támogatás építőipari és ingatlanpiaci hatásairól – még inkább megerősítették választásomat (Plöchl, 2018). Sőt, formálták is azt, hiszen ennek hatására vizsgálatomat az ország középső és nyugati régióira terjesztettem ki, azok speciális helyzete miatt.

A támogatás hatásairól – a preferált családméretre, a támogatás hatására vállalt gyermekek számára, a megvásárolt ingatlan értékére és a családi jövedelemre vonatkozóan – még országos szinten is kevés információ áll rendelkezésre, az ország nyugati régiójára vonatkozóan pedig egyáltalán nincs.

Továbbá előzetes információgyűjtéseim alapján, a CSOK-támogatott hitelfelvevők és a támogatásban nem részesülő lakáshitelt felvevő otthonteremtők együttes vizsgálata még nem történt meg és szintén nem került vizsgálatra a támogatást már felvevő, illetve az annak a felvételét még csak tervező családok, gyermekvállalási-, ingatlanvásárlási szokásainak, valamint az otthonválasztással és a támogatással kapcsolatos attitűdjének összevetése.

## 1.2 Célkitűzések, hipotézisek

Kutatási tervem összeállításakor a családok otthonhoz jutását elősegítő lakástámogatási elemek vizsgálatát helyeztem a középpontba, feltérképezve a rendszerváltás utáni lakáspolitikák jellegzetességeit. Vizsgálatom központi része a 2016 – 2020 közti aktív lakástámogatási időszak egyik fő eleme a CSOK-támogatás.

A kutatás egy elméleti és egy empirikus kutatási részből tevődik össze.

A lakástámogatási rendszerek elméleti háttérének feltárásával arra törekszem, hogy a korábbi időszakok hazai lakáspolitikai eszközeinek, illetve a támogatások igénybevételi feltételeinek változását feltérképezem, ezáltal azonosítsam a különbségeket a jelen kor lakástámogatási eszközrendszeréhez képest.

Kutatásomat az ország középső és nyugati régióiban CSOK-támogatással ténylegesen érintettek körében végeztem el.

Megvizsgáltam, hogy a támogatásban részesülők számára mennyire nyújt érezhető és nélkülözhetetlen segítséget a közvetlen és közvetett támogatás, valamint, hogy a jelentősebb törvényi változások miként befolyásolták az igénylők körét.

Felmértem az igénylők családméretét, gyermek-előrevállalási szándékát, kiemelt figyelmet fordítva a CSOK-támogatás gyermekvállalást ösztönző hatásának vizsgálatára. Választ kerestem arra, hogy a pályázók milyen mértékben veszik igénybe a támogatást még meg nem született gyermek után, és az mekkora addicionális hatással bír a gyermekvállalásra.

Vizsgálatom során feltérképeztem az ingatlanvásárlási szokásokat, a vásárolt ingatlanok jellegét, minőség és típus szerinti összetételét, ami segített meghatározni azon családokat, akik a támogatással már nem az első ingatlanjukat vásárolják meg.

Fontosnak tartottam vizsgálni az újépítésű ingatlan gyermekvállalásban betöltött szerepét, a támogatás igénybevételének legnehezebben teljesíthető feltételeit, és az otthonválasztást befolyásoló tényezőket, melyek a támogatásban rejlő további lehetőségeket is megmutatták.

A dolgozatban tárgyalt ismérvek mentén kitekintettem a témában született szakcikkek eredményeire, saját vizsgálati megállapításaim ellentételezése céljából.

A gyermek-előrevállalásra és az ingatlan típusra, jellegre vonatkozóan vizsgálatom kiterjesztettem a támogatást már igénylőkre, valamint az azt még csak a jövőben igényelni szándékozókra. Tettem mindezt azzal a szándékkal, hogy a két csoport igényei (család, ingatlan) közti azonosságokat, különbségeket azonosíthassam.

Elemeztem a CSOK-támogatásban részesülő és azzal élni nem tudó – akik mindennemű állami lakástámogatás nélkül vásároltak otthont – családok jövedelmi helyzetének és a megvásárolt lakóingatlan piaci értékének egymáshoz való viszonyát. Ezzel a vizsgálattal arra kerestem a választ, hogy a támogatásban részesültek kedvezőbb jövedelmi helyzetből indulva vágtak e bele az ingatlanvásárlásba, vagy sem.

Azonosítottam az igénylői csoportokat, akik – a jövedelem és a támogatással megvásárolt ingatlan értéke alapján a legszerényebb anyagi és ingatlan körülményekkel rendelkeznek – számára a támogatás valóban hatékony segítség otthonteremtési céljaik elérésében.

Végezetül pedig a vonatkozó szakirodalom, a magyar lakástámogatási rendszer elméleti áttekintése és empirikus kutatási eredményeim alapján, meghatároztam a CSOK-támogatási elem erősségeit és gyenge pontjait, valamint a programban lévő lehetőségeket a támogatást felvevők szempontjából.

Fenti célok alapján a következő hipotéziseket fogalmaztam meg:

**Hipotézis 1a:** A vizsgált megyékben a gyermek-előrevállalás mértéke alacsonyabb az országos átlaghoz képest. A nagycsaládosok gyermek-előrevállalási hajlandósága nem haladja meg a kétgyermekes családokét.

**Hipotézis 1b:** A CSOK-támogatás gyermekvállalásra gyakorolt addicionális hatása kisebb, mint a gyermek-előrevállalási hajlandóság.

**Hipotézis 2:** A gyermek-előrevállalási hajlandóság a jövedelmi színvonal emelkedésével csökken.

**Hipotézis 3:** A CSOK-ot igénybe vevők jövedelmi színvonala, és a támogatással megvásárolt ingatlan értéke is magasabb, a támogatás nélkül, de jelzáloghitel felvételével otthont teremtőkhöz viszonyítva.

**Hipotézis 4:** A gyermekvállalásban az újjépítésű otthon nem bír meghatározó jelentőséggel.

## 2 MAGYARORSZÁG LAKÁSTÁMOGATÁSI RENDSZEREINEK ÁTTEKINTÉSE A RENDSZERVÁLTÁST KÖVETŐEN

*„Igen, valahogy így van: otthon az, ahova  
hazatérsz.”*

*Wass Albert: Otthon*

### 2.1 Az állam szerepe a lakáshoz jutásban

Mindenki álmodik valamiről. Hazánkban nagyon sokan saját otthonról álmodnak. Egyfajta szocialista örökség ez, a kormányok tudatos ránevelésének eredménye. Magyarországon az öröklakás tulajdonlásának nagy szerepe van már a szocializmus óta, hiszen az akkori kor egyik igen fontos eleme volt a lakástulajdon, ami a társadalmi egyenlőséget hirdette, már – már misztikus célokat öltve. Ez a fajta ragaszkodásunk azóta is tart. Ennek racionális, érthető okai vannak, hiszen az állami bérlakás szektor egyfajta függőséget jelentett egy olyan világban, ahol minden korlátozottan állt az emberek rendelkezésére. A magyar családok jelentős részének a lakás a legfőbb vagyontárgya<sup>3</sup>, ami létbiztonságot jelent tulajdonosa számára. Az otthon megteremtésében több generáció munkájának eredménye is megtestesülhet.

A lakáshoz való jogot az alapvető jogokon belül elkülönülten, alapvető szükségletként azonosítják, mert az, az emberi funkciók gyakorlásához nélkülözhetetlen eszköz (Sen, 1992). Az ENSZ emberi jogok deklarációja (45. cikk 70/E §) értelmében mindenkinek joga van az egészséges és elfogadható életszínvonalhoz. A magyar alkotmányban is kifejezésre jut az állampolgárok szociális biztonsághoz való joga, miszerint Magyarország törekszik minden állampolgár számára biztosítani a lakhatáshoz és közszolgáltatáshoz való hozzáférés alapfeltételeit. A lakás pedig egy speciális termék, aminek nincs helyettesítője, költségeinek fedezésére pedig állami támogatás igénybevétele szükséges (Oxley – Smith, 1996; Csermák, 2011:1).

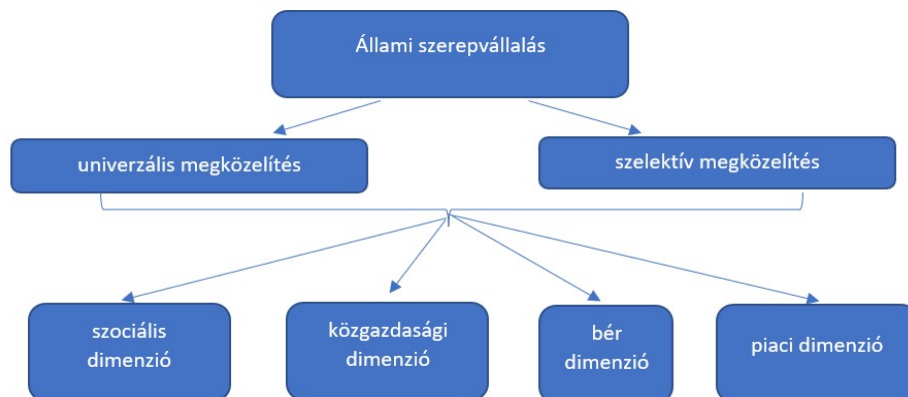
Bengtsson (2001) szerint az állam a lakáspolitikát a jóléti politika részének tekinti. Dániel (1997:850) úgy véli az állam redisztribúciós tevékenységét szociális és közgazdasági, vagyis méltányossági és hatékonysági tényezők is mozgatják (1. ábra). A szociális dimenzió fontosságát azon rétegek adják, akik önerejükből nem képesek aktív részesei lenni a lakáspiacnak. A szociális dimenzió túl Berey (1987) megkülönböztetett bér (építetők

---

<sup>3</sup> A szegényebb társadalmi csoportok összes vagyonának több mint 80%-át az ingatlan teszi ki (Boldizsár et al., 2016:138).

bérlakásokba való tőkebefektetései) és piaci (a kereslet és a kínálat törvényei alapján működő lakáspiac) dimenziót (Csermák, 2011:9).

### 1. ábra: Az állami redisztribúció dimenziói



Forrás: saját szerkesztés, Dániel (1997) és Berey (1987) alapján

Ezen dimenziók részaránya az adott lakás- és szociálpolitika sajátosságainak megfelelően koronként eltérő megoszlást mutat. Csermák (2012b:1) úgy gondolta, hogy egy támogatási rendszer akkor tud optimálisan működni, ha abban a Kezelő – az Igénylő és az Építő (továbbiakban: K – I – É) egyenlő súllyal képesek érvényesíteni akaratukat.

A támogatási rendszer az öngondoskodás meglétét feltételezve, a magántőkéhez állami forrásokat rendel, mely eredményeként a lakáscélok könnyebben elérhetővé válnak (Sági et al., 2017:179).

Arra vonatkozóan, hogy milyen mértékű állami szerepvállalás szükséges, többfajta elmélet létezik a szakirodalomban. Egyes nézetek szerint egy még elfogadható minimális szinten kell beavatkozni a lakások allokációjába (szűk, szelektív értelmezés). Más elméletek szerint egy magasabb minőségi színvonalú lakástulajdon kialakításában kell allokációs szerepet vállalni (tágabb, univerzális értelmezési mód). A szelektív megközelítés szerint a lakáspiacnak van egy nyílt, állami beavatkozásoktól mentes és egy védett szociális lakásokból álló része, ahol a lakáshoz jutás jövedelem és egyéb szükségleti igények figyelembevételével történik. Ezt a módszert alkalmazzák Nagy Britanniában és az USA-ban is. A támogatás a szociális lakásokra koncentrálnak, a saját tulajdonban lakókat kismértékű kamattámogatásban részesíti (Dániel, 2004:141-142).

A kontinentális Európára a 2000-es évek elejéig az univerzális megközelítés a jellemző, ami főleg a középrétegekre nézve birtokos hatással. Ők a támogatásokkal tőkeinjekcióban részesültek, de az ingatlanokhoz kapcsolódó egyéb terhek (illeték)

növekedésével a nettó támogatási érték lecsökkent (Levi, 1993:28-32; Rothstein, 1998:165). A támogatott piacon az állam nem csak a lakáshoz jutni szándékozókot segítette, de hitelintézeti oldalról is kockázatmentessé tette a finanszírozást. A széles körök számára elérhető támogatások hosszú távú finanszírozási nehézségeket okoznak, melyek következménye a támogatások megvonása, ami a lakásárak csökkenését, az építőipar recesszióját idézi elő. A lakáspiac deregulációja növeli a pénzügyi szektor, és a lakásszövetkezetek kockázatát, ami a liberalizált piacon viszont a lakbérszabályok feloldódásához vezet, és nő a bérlő és a bérbeadó közti asszimetria (Bozsik, 2001).

A magyar lakáspolitikának voltak igen kiterjedt lakástulajdon szerzést ösztönző időszakai, és voltak igencsak ínséges időszakai is. Egy – egy kormányzati ciklus alatt meghozott lakáspolitikai intézkedés pedig jóval túlmutat egy választási cikluson. A támogatások elhúzódó, nehezen kalkulálható és különösen nehezen szabályozható mivoltából adódóan, azok igen felelős döntések meghozatalát teszik kívánatossá. Whitehead (1993) szerint az aktuális lakástámogatási rendszereket a választási kampányok is alakítják. Ezt a véleményt osztja Hegedűs (2006:68) is, miszerint a 90-es évek végén egy politikai erő sem mert szembe helyezkedni a középosztály érdekeivel.

Ugyan a támogatási rendszer differenciáltságának mértékéről a vélemények megoszlanak, a nézetek azonban abban közösek, hogy szelektív, hosszútávú és fenntartható támogatási rendszert kell kiépíteni (Berey, 1987; Bozsik, 2001; Bényei, 2011:3; Kováts, 2007:14). A támogatási rendszerek hosszútávú fenntarthatóságával tompíthatók lennének a lakáspiaci ingadozások, így azokat jellemzően a gazdasági konjunktúraváltozások mozgatnák (Harnos, 2017:104-105).

A lakástámogatási rendszer egy olyan globális lakásépítési, felújítási, fenntartási és finanszírozási keretben működhet hatékonyan, ami képes a gazdaság minden szereplője (hitelintézetek, ügynöki hálózat, állam, önkormányzat, lakásépítők) számára kijelölni a rövid, a közép és hosszú távú célokat az aktuális lakáshelyzeti adottságokhoz, oly módon, hogy a nemzeti sajátosságok, a kultúra és a hagyományok is figyelembevételre kerüljenek (Csermák, 2012a:42). A sikeres lakáspolitikai elengedhetetlen feltétele a lakásfinanszírozási rendszer és a gazdaság stabilitása.

Lesthaeghe (2011:182) a lakás meglétét az alapvető demográfiai folyamatokra ható tényezőként azonosítja. A lakáspolitikai mind a minőségi, mind a mennyiségi lakásteremtés terén egyaránt pozitív hatással bír a gyermekek számának növekedésére (Fitoussi et al., 2008:49). A demográfia ugyanis jelentősen befolyásolja az ország jövőjét (Singhammer, 2019). Maleque (2019) szerint az államoknak kulcsszerepet kell vállalniuk a demográfiai

helyzet megoldásában. Ugyanakkor vannak nézetek, melyek szerint lakástámogatásra nem csak a népességszám növekedésének elősegítése miatt van szükség, hiszen a lakhatási igény a háztartások szintjén és nem kizárólag a népesség növekedésén alapszik. A háztartások száma pedig stagnáló népesség esetén is növekszik (Amann et al., 2006:35). Számukat a lakáskínálat is befolyásolja azáltal, hogy könnyebben elérhető ingatlanok esetén több kisebb háztartás jön létre, akik jellemzően a kisebb ingatlanok keresletét növelik. A lakástámogatás hatására olyan háztartások is aktív szereplőivé válnak a lakáspiacnak, akik annak hiányában ezt nem tették volna. Ha a lakástámogatás kedvező hitelfelvétellel párosul, még nagyobb az ösztönző hatás. Ez pozitívan hat az agglomerációs népességfolyamatokra, a gyermekes családok városkörnyéki településekre való áramlásával (Székely, 2020:656-662). A demográfiai célok fontosságát hangsúlyozza, hogy Magyarország – de egész Európa – termékenységi rátája, ezáltal a népessége csökkenést mutat (Beaujouan et al., 2017; Dorbritz et al., 2007:45-46; Neyer et al., 2016:1). A gyermekvállalási kedv élénkülése pedig elősegíti a népességszám növekedését (Sobotka, 2011, 2017).

## **2.2 A privatizáció utáni magyar lakástámogatási rendszer a 2016-os új fordulatig**

A lakhatási körülményekre a gazdasági folyamatok (pl.: eladósodottság, infláció, kamatkörnyezet, állami szabályozás mértéke...stb.) egyaránt hatással vannak. Az 1989. évi rendszerváltással a mennyiségi lakáshiány megszűnt, de a minőségi lakáséhség továbbra is fennmaradt. Az állami tulajdonban megmaradt bérlakások önkormányzati tulajdonba kerültek, hogy az azokkal kapcsolatos kiadások a továbbiakban már ne a központi költségvetést terheljék. A lakótelepi ingatlanoknál tömegesen jelentkező állapotmegőrzési problémák konzerválódni látszódtak. A költségvetést pedig még mindig terhelte a korábbi, célzottan nem mondható támogatási rendszer öröksége, a kamattámogatott hitelek igen magas, finanszírozhatatlan állománya, melytől mihamarabb szabadulni szeretett volna a kormányzat (Dániel, 1997).

A rendszerváltás után a városiasodás és a népesség növekedési üteme lassult, a költségvetési finanszírozási problémák, részben pedig a döntéshozói rendszer decentralizáltsága miatt a lakáspolitikai háttérbe szorult. Az akkori kor problémái a 80-as évekből eredeztethetők, amikor a szociálpolitikai támogatás (továbbiakban: SZOCPOL) már nem csak újépítésű, teleszerű lakások vásárlására, hanem egyéni lakásépítésre is igénybe vehetővé vált (Elek – Szikra, 2018). Nem csak a támogatási kör bővült ki, hanem megemelésre került a vissza nem térítendő támogatás mértéke is. Az akkori lakáspolitikai működésképtelenségét tovább erősítette a decentralizáció eredményeként az állami

hatáskörbe tartozó feladatok önkormányzati szintre történő delegálása, valamint az újonnan kapott feladatok ellátásához szükséges szakmai tudás hiánya (Hegedüs, 2009:1).

A privatizáció utáni években visszaesés volt tapasztalható a lakástámogatásokban, ezáltal az épített lakások számában, és az építőipar által megtermelt GDP mértékében is. A megszorító intézkedések hatására tovább növekedtek a jövedelmi különbségek. A családok jövedelmük egyre nagyobb hányadát (13%-ról, 20%-ra emelkedett) kényszerültek lakáskiadásra fordítani, ami sok esetben megfizethetetlen mértékig emelte a lakásterheket. Ezzel párhuzamosan elindult egy negatív, lefelé irányuló filtráció. Ennek hatására a megnövekedett költségeket tovább viselni már nem tudó családok korábbi otthonaikat elhagyva, rosszabb lakhatási minőségű és infrastrukturális elhelyezkedésű területekre kénytelenek költözni. Ez a fajta elszegényedési hullám az eddig még ismeretlen, rejtett hajléktalanság megjelenéséhez vezetett. Az önkormányzatok nem tudták elejét venni ennek a negatív társadalmi folyamatnak, melyben nagy szerepe volt a bérlakásszektor hiányának, illetve annak alacsony minőségi színvonalának is. A helyzetet tovább súlyosbítva, a lakásárak robbanásszerű (150 – 200%-os) növekedésnek indultak.

A negatív folyamatok megfékezésére 1994-ben visszavezetésre került a SZOCPOL. A támogatást a legalább három gyermekkel rendelkező családok igényelheték. A kormányzat ezzel az intézkedéssel próbálta kompenzálni az időszak elején eltörölt ÁFA-kedvezmény okozta negatív hatásokat is. Az előzetes becslések alapján a konstrukció költségvetésileg finanszírozhatónak tűnt, ugyanis a magyar családok alig 5%-a rendelkezett legalább 3 gyermekkel. A valóság azonban ettől eltérően alakult. A támogatás hatására a roma népesség jelentős volument képviselő új ingatlan építésébe kezdett. Ennek nyújtott kedvező táptalajt azon nonprofit szervezetek megjelenése, amik a lakásépítés kivitelezésének folyamatában nyújtottak segítséget az igénylők számára. Meg kell azonban jegyezni, hogy az így épült ingatlanok minőségileg alacsony színvonalat képviseltek (Augustyniak et al., 2019:980-990). Az állam központilag ekkor már csak a fegyveres testületek számára épített lakásokat. 1991 – 2000 közt az állam által támogatott építkezések száma nem érte el az 1%-ot (Székely, 2020:651).

A lakáspiac 1996-ban rendkívül polarizált, a lakások kisebb része jó minőségű, jó elhelyezkedésű. Nagyobb részükre az olcsóbb anyaghasználat, a rosszabb minőség jellemző (Szondi, 1997:12-17). Magasabb lakhatási igények esetén igen jelentős önerő volt szükséges a normatív támogatás melletti ingatlantranzakció véghezviteléhez. Ezzel egy sajátos mikrokonjunktúra alakult ki, ugyanis a lakások száma növekedett, de ez nem húzta magával az építőipart. Ennek háttérében az akkor jellemzően családi kalákában épülő házak jelentős



túlsúlya húzódtott meg (Varga, 2005). A házilag lakásépítések magas száma azonban gyorsan le is csökkent. 1999-ben még a saját építkezések 52,8%-a, 2003-ban már csak 35,5%-a valósult meg ilyen formában (Farkas et al., 2004:181). Ennek hatására ez a sajátos gazdasági helyzet elkezdett feloldódni.

A piaci alapú lakásfinanszírozás szükséges feltétele a lakásszektor újjáéledése, a gazdasági növekedés megindulása, az infláció mérséklődése, ezáltal a reálberek helyreállása és a hosszútávú stabil foglalkoztatás megteremtése (Bertrand, 1996:10). Az állami támogatásokkal növelt saját megtakarítások és a saját otthon megteremtéséhez szükséges tőkeösszeg közti finanszírozási rés csökkentésében van nagy jelentősége a lakossági lakáshiteleknek. A pénzügyi lakásfinanszírozási rendszer alapintézményeinek kiépítése az 1995 – 2000-ig terjedő időszakban el is kezdődik, a pénzügyi szektor először nyit a lakosság lakásfinanszírozási törekvéseinek irányába. Mindez a lakástakarékpénztárakon és jelzálogbankokon keresztül valósult meg. Ehhez elengedhetetlenül szükséges volt az építőipar privatizációjának lezajlása, valamint az ingatlanpiac intézményi hátterének kiépítése. A hitelezés jogi keretei, a jelzálogjog bejegyezhetősége és egyértelmű érvényesítése ugyanis ez idáig nem került szabályozásra. A lakáshitelezés jelenti tehát a megoldást a pusztán saját erőből megvásárolhatatlan lakások megfinanszírozásához.

A kezdetben még igen magas banki finanszírozás költségei lassítják a hitelezés gyors elterjedését. A 90-es évek végére a hitelezés részaránya még annak ellenére is 10% alatt maradt, hogy 1999-re a banki kamatok csökkenést mutatnak, ezzel párhuzamosan a lakások megfizethetőségi indexe azonban romlásnak indult. A helyzetet tovább nehezíti, hogy az importtal nem érintett termékek és szolgáltatások ára, így az építőiparban tapasztalható bérköltségek jelentősen növekedtek.

Ezek a tényezők mind növelték a lakáskörülményekkel kapcsolatos elégedetlenséget, amit az sem tompított, hogy a SZOCPOL támogatás továbbra is csak újépítésű ingatlanhoz igényelhető, felújításra és használt ingatlan vásárlásra nem. Pedig szükség lett volna rá a háztartások finanszírozási nehézségei miatt, hisz az alacsony jövedelműek jellemzően a másodlagos lakáspiacon vannak jelen (Bozsik, 2001).

1999-től újra elérhetővé vált az ÁFA-visszaigénylés, az első lakásvásárláshoz kapcsolódó jelentős illetékkedvezmény, valamint a kamattámogatott hitelkonstrukciók. A lakáshitelezés megindításában a háztartások optimista várakozásai és a lakásárak stabilizációja fontos szerepet játszott (Hegedüs, 2006:65-75).

Dániel (1997:862-873) kritikaként fogalmazta meg az akkori támogatási rendszerrel szemben a szociális elvek figyelmen kívül hagyását, és a támogatások nem megfelelő

rétegeket célzó, annak túlzó mértékéből adódó, a társadalmi különbségeket tovább mélyítő voltát. Egyetértek Dániel Zsuzsával abban, hogy a szociális alapú lakáspolitikának a közjavak redisztribúciója segítségével enyhíteni kellett volna a társadalmi különbségeket, mintsem növelni azt. Dániel véleménye szerint a rendszerváltást követő időszakra jellemző gazdaságpolitikai rendszer diszfunkcionális, regresszív hatást fejtett ki, rövid távú, lobbicélokat követve. Szerinte a lakástámogatás hatékonyságát az adja, hogy maga a támogatás jövedelemszerzésre, ami pedig nagyobb teljesítmény elérésére ösztönöz. Vagyis minél inkább eltéríti az állam a támogatásokkal a lakáshoz jutás lehetőségeit attól, amit az egyén a saját jövedelmi helyzete alapján el tudna érni, annál inkább csökken a motiváció a teljesítménynövelésre. Pont emiatt elfogadhatónak tart egy egyenlőtlenségeken alapuló támogatási rendszert, de kizárólag az etikai elemek megfelelő mélységű figyelembevételével.

Hegedüs felhívta figyelmünket az egyének egy ilyen túlterhelt szituációra adott eltérő válaszreakciójára. Vannak ugyanis akik a fogyasztásuk visszafogásával, mások – akik Dániel elveivel azonosan – munkaerőpiaci túlvállalással reagálnak (Hegedüs, 2009:4).

Varga Dénes (2005:2) ezt a lakáspolitikai időszakot a kettősség időszakának nevezte, mivel az elvek szintjén a spórolás volt jellemző, a tettek terén viszont az adakozás, de nem a társadalmilag leginkább rászorulóknak körében, pedig e rétegek támogatása szükségszerű lett volna. Ezzel Hegedüs is egyetért, és a normatív támogatási rendszer beszüntetését szorgalmazta (Hegedüs, 2009:5).

### **2.2.1 Lakástámogatási rendszer 2000 – 2016 között**

A 2000-es évek elejére a lakásszektorban egy paradigmaváltás ment végbe. Minden téren bizonyosságot nyert ugyanis, hogy egy szociálpolitikai támogatás nem támogathat kizárólagosan újjépítésű ingatlanokat. Az adott helyzetben azonban nem volt olyan politikai erő, ami szembe mert volna szegülni az erős középosztály érdekeivel. A támogatási program így 1999-től átnevezésre került „lakásépítési kedvezményé”. Innentől kezdve az újjépítésű ingatlanok támogatását azok gazdaságélénkítő hatásával indokolták.

A kedvező makrogazdasági változások hatására a 2000-es évekre a háztartásoknál a létfenntartási költségeken felül keletkezett egy jövedelemrész, ami alkalmas volt hosszútávú megtakarítások gyűjtésére és a hitel felvételhez elengedhetetlenül szükséges önerő előteremtésére. A lakossági jövedelmek szélesebb rétegeket érintő stabilizálódása pedig ösztönző hatást gyakorolt a lakáskereslet növekedésére. A sikerhez az is hozzájárult, hogy

ekkortól a lakáspolitikát már nem önálló elemként, hanem az új gazdaságpolitika és szociálpolitika szerves részeként került meghatározásra (Varga, 2005).

A lakáspiacot ez idáig jellemző dekonjunkciót a 2001-ben elinduló Széchenyi Terv (továbbiakban: SZT) fordította meg. A SZT céljai közt szerepelt a lakáshitelezés intézményi rendszerének minél teljesebb kiépítése, a gazdaság teljesítőképességének növelése, valamint a magán-, és külföldi tőkebefektetések megélénkítése (Hegedüs – Struyk, 2005:3). Ez az átfogó program egyaránt kiterjedt a bérlakásszektor növelésére, a lakásállomány bővítésére és korszerűsítésére, az adókedvezményekre, eszköz és forrásoldali kamattámogatott hitelekre, és a vissza nem térítendő támogatásokra (SZOCPOL). Ezen túlmenően támogatták a tömbházak felújítását<sup>I</sup> is, ahol a finanszírozás még egyenlő arányban oszlott meg a három szektor (állam – egyén – önkormányzat) között. Vagyis itt még érvényesült a K – I – É elv optimális megoszlása. Mádi (2017:1) a terv hiányosságaként értékeli a közgazdaságilag nem hatékony<sup>II</sup> felújítások támogatását. A szelektív lakáspolitikai elemek ekkor sem érvényesültek, mert leginkább az átlagot meghaladó jövedelemmel rendelkező társadalmi rétegek jutottak így lakáshoz (Csermák, 2012a:41). Ez okozta a program végét, hisz mindössze két év után fenntarthatatlanná vált, 2004 – 2006 között az adókedvezményt a felére, majd 2007-re nullára csökkentették. Megszüntették a támogatott hitelek felvételének halmozását, valamint kizárták a „negatív kamat”<sup>III</sup> melletti hitelfelvétel lehetőségét is. A törvényhozók mentségére szolgál, hogy a program indítása igen sürgető volt az akkori gazdasági helyzetből kifolyólag. A magyar kormányban azonban akkor még nem volt tapasztalata egy átfogó, politikailag hatékony, finanszírozható és gazdaságélénkítő program kialakításában (Farkas et al., 2004:190-192).

2004. január 1-től Nemzeti Lakásprogram néven indult újra a lakástámogatási rendszer, mely próbált tanulni a SZT hiányosságaiból. A program célja, hogy mindenki számára biztosítsa az egészséges, a munka és tanulási lehetőségek eléréséhez, a közlekedési infrastruktúrába kellően bekapcsolt, biztonságos otthont. Ennek keretében a szegényebb társadalmi rétegek lakhatási körülményeinek jobbítását megcélzó Panel Plusz és Fészekrakó program indult, melyek iránt igen nagy volt az igény. Ezen intézkedések tovább ösztönözték a megtakarítási hajlandóságot, a lakosság figyelme pedig a hitelfelvétel irányába terelődött (Szilovics, 2015:181-182). De ezek a programok is csak rövid ideig voltak igénybevehetőek.

2006-tól egy újabb programmódosítás eredményeként elindult az Új Magyarország Fejlesztési (ÚMFT) akcióterv. Ismételt próbálkozás történt egy igazságosabb rendszer kiépítésére, a fiatal és az alacsonyabb jövedelemmel rendelkezők előnyben részesítésével.

Előtérbe került a bérlakás piac bővítésének szándéka, és egy energiahatékonyabb lakásállomány kialakítása is célként került megfogalmazásra (Csermák, 2011:5).

2008 újabb módosulást hozott a lakáspolitikai terén. Meghirdetésre került az Új Magyarország Lakásfelújítási Program (ÚMLP), melyben kibővített elemekkel újra beindulhatott a „Panelprogram”. A finanszírozási szerkezet ekkorra már 2/3 rész önerő és 1/3 rész állami támogatás szerinti megoszlást mutat. A K – I – É elv már megbomlik, ezzel is jelezve, hogy az élet nem egy matematikai modell. A kereslet nagy, hisz a támogatás igénybe vehető energiahatékony felújításra, energetikai korszerűsítésre, egycsatornás gyűjtőkémény-, és megújuló energiafelhasználás kiépítésére is.

Ezt a támogatási irányt erősítve 2010-ben elindult az Új Széchenyi Terv (ÚSZT), ami szintén rendelkezett otthonteremtési és lakás programmal. Ezen túlmenően a zöld beruházások támogatása még nagyobb hangsúlyt kapott ebben a gazdaságfejlesztési programban.

Az időszak lakáspolitikai akciói igen rövid életűnek bizonyultak. A programok gyors változása felesleges feszültséget kelt az igénylőkben, növelve ezzel bizonytalanságukat és megnehezítve megtakarítási stratégiájuk tervezhetőségét. A ciklusosan egymást követő túlköltekezési és megszorító időszakok arra utalnak, hogy a politikai irányítók nem tudtak tanulni elődeik hibáiból. A megszorítások jelentősen visszavetették a lakáspiacot, mely kihatott a gazdasági növekedésre is. Ennek a folyamatnak a természetes velejárója, hogy a lakások allokációját egyre inkább a piac veszi át. Mindemellett világossá vált, hogy intenzívebb állami szerepvállalás nélkül nem működhet sikeres lakáspolitikai, mert azt a piac nem tudja hosszútávon oly módon szabályozni, hogy a lakásügy szociális, társadalmi és gazdasági dimenziói egyaránt érvényre juthassanak.

Az EU országokban ekkor már meghonosodott a hosszútávú takarékoskodás hagyománya, mely a jövő generációjának segítségül szolgálhat lakhatási feltételeik megteremtéséhez (Hegedüs – Somogyi, 2004:197, 2016:218). Az EU-s példa követésére Csermák (2012b) jó lehetőségnek gondolja a Nemzeti Lakásügyi Pénzalap (NLPA)<sup>IV</sup> rendszer kiépítését, ami munkavállalói és munkáltatói oldalról is megkövetel hozzájárulást. A jövedelem és a megtakarítások fontosságát Varga (2005), Csermák (2011) és Dániel (2004) is hangsúlyozta. Egyetértek velük abban, hogy a biztos jövedelem megléte minden előtakarékosági módszer alapfeltétele. A biztos jövedelem és a hosszútávú lakáspolitikai pedig a stabilitást, a kiszámíthatóságot és a tervezhetőséget teremti meg.

### 2.2.1.1 Méltányossági lakásigényhez kapcsolódó támogatások

A 2001 – 2016 közt igénybe vehető közvetlen és közvetett otthonszerzési támogatások kizárólag a méltányossági lakásigény<sup>V</sup> keretein belül adhatók. Elsődlegesen az újépítésű ingatlanszerzés támogatása valósul meg, a fiatal családok otthonteremtők előnyben részesítésével. Az állami támogatásokat azok igényelhetik, akiknek nincs a tulajdonában egyéb lakhatási célú ingatlan és nem rendelkeznek ingatlan használati joggal. Kivételt képez ez alól az öröklés útján megszerzett legfeljebb 50%-ot elérő tulajdonjog<sup>VI</sup>.

#### 2.2.1.1.1 Közvetlen méltányossági támogatás

A 12/2001. (I. 31.) kormányrendelet szabályozása alá tartozik a *lakásépítési (vásárlási) kedvezmény*, az akadálymentesítési támogatás, a fiatalok otthonteremtési támogatása<sup>VII</sup>, a jelzáloglevéllel finanszírozott hitelek kamattámogatása, és a kiegészítő kamattámogatás is. A lakásépítési támogatás újépítésű ingatlan finanszírozására, bővítésre vehető igénybe (1. melléklet). Használt ingatlan vásárlására csak nagycsaládok jogosultak, lakáscsere esetén legalább két éve az adott ingatlanban kell tartózkodnia az igénylőnek.

A 40 év alatti házastársaknak lehetőségük van a támogatást előre vállalt gyermekekre is igényelni. A megelőlegezett támogatás felhasználható önerőként a hiteligénylésnél, amit a gyermekvárás időszaka alatt (4 – 8 év) nem kell törleszteni (Glatz, 2011)<sup>VIII</sup>.

A 35 év alatti, nehéz anyagi körülményekkel rendelkezők számára jelent kis segítséget a *Fiatalok otthonteremtési* támogatása. A kedvezmény komfortos, használt lakásokra vehető igénybe, ami már eleve egy szűkebb lakáshoz jutási lehetőséget jelent. Egy két gyermekes család méltányossági lakásméret igénye 2 – 4 szobáig terjedhet. Budapesten 2007-ben, egy 50 m<sup>2</sup>-es lakás ára átlagos négyzetméterárakkal számolva 12,3 millió forint (KSH, 2021a). A törvény 12 millió forintban maximalizálja a fővárosban a használt ingatlanok értékét. Tehát az igénylőknek nagyon nehéz a törvényi keretek között maradni.

A kormány várakozásai szerint fenti támogatások csak szűk társadalmi csoportokat érintettek volna, ezért annak költségvetést terhelő kiadásait finanszírozhatónak ítélte meg. Az ország vezetősége azonban nem látta előre a valós helyzetet, miszerint a beruházások elsősorban elmaradottabb térségekben (alacsony munkaerőpiaci részvétel, alacsony képzettség, rossz közlekedés) valósulnak meg, a támogatási összeg és a helyi ingatlan árak egymáshoz való kedvező viszonyából kifolyólag. Ezek a támogatások így nem indukáltak további beruházásokat a gazdaság egyéb területein.

A kormány 2015 nyarától jelentős mértékben megváltoztatta a lakásépítési támogatás által nyújtott közvetlen, vissza nem térítendő támogatás mértékét, illetve annak korlátait. A

támogatás továbbra is gyermek meglétéhez, vagy vállalásához<sup>4</sup> kötött, de a támogatási összeg már nem kizárólag a gyermekek száma szerint differenciált, hanem új tényezőként megjelent az ingatlan típusa, alapterülete, elhelyezkedése is (2. melléklet). Használt ingatlan esetén bevezetésre került egy – az ingatlan elhelyezkedése szerinti – maximális ingatlan ár korlát, amivel véleményem szerint a használt ingatlant vásárlók hátrányosabb helyzetbe kerülnek az újépítésű ingatlantulajdonosokhoz képest. A korlát eltörlése ösztönözhetné a használt ingatlan vásárlást, segítve ezzel az ingatlanminőség javulását.

A program pozitívuma, hogy kedvezőbb elbírálás alá veszi az alacsony energiafogyasztású ingatlanokat<sup>IX</sup>, hiszen az alap támogatási összeg 110%-a illeti meg az igénylőt egy energetikailag kedvezőbb besorolású ingatlan esetén. Fokozott energiatakarékos besorolás mellett az alapösszeg 120%-a, míg alacsony energetikai besorolásnál 130% illeti meg a tulajdonost.

#### *2.2.1.1.2 Közvetett méltányossági kamattámogatás*

Az 1990-es években uralkodó magas infláció következtében csak magas hitelkamatok mellett volt lehetőség lakáshitel felvételére. Ebből, és a szektor felé irányuló gyenge hitelkínálatából, valamint az alacsony verseny miatt, a lakossági lakáshitelek állománya stagnált. A rendszerváltás utáni időket jellemző pozitív várakozások, valamint a gazdaság konszolidálódásának hatására a kormányzat is a csökkenő inflációban, ezáltal pedig a banki hitelkamatok mérséklődésében bizakodott. Ezen várakozásoktól fűtve kerültek bevezetésre a kamattámogatott lakáshitelek, melyek megjelenése előtt csak 15 – 30% közötti éves kamatozással rendelkező hitelek voltak elérhetők (Bethlendi, 2009).

Az államilag támogatott lakáshitelekkel elsősorban a fiatalok első otthonvásárlásának elősegítése volt a cél. Kezdetben szigorú, majd egyre teljesíthetőbb feltételek mellett lehetett ezekhez hozzájutni. Az állami támogatás hatására a lakáshitelek kamatszintje 5 – 6%-ra mérséklődött, ami már felkeltette a lakást vásárolni szándékozók figyelmét, így a támogatott hitelek iránti kereslet egyre nőtt. Ez megnövelte a költségvetési kiadásokat, hiszen a hitelintézetek a termékeket továbbra is jellemzően 10 – 15%-os kamat mellett kínálták. Ahhoz, hogy ebben, a még mindig magas kamatkörnyezetben kedvező áron lehessen lakáshitelhez jutni, az állami kamattámogatásnak a hitelkamat 50 – 60%-át kell fedeznie. Ez nagy segítséget jelentett a lakásvásárlóknak, ugyanis a másodrendű pénzpiaci válság után a

---

<sup>4</sup> A gyermekvállalás időbeni teljesítésének feltételei azonosak a 12/2011. kormányrendeletben leírtakkal.

hitelintézetek kockázatossági okok miatt túlárzták hiteleiket, megnövelve ezzel a hitelfelvevők kamatterheit (Sóvágó et al., 2014).

A közvetett támogatások a közvetlen támogatások kiegészítéseként, azokkal egyidőben, ugyanazon ingatlanra irányulóan is igénybe vehetők (1. táblázat).

**1. táblázat: Államilag támogatott lakáscélú hitelek kamattámogatása**

	Újépítésű lakás	Használt lakás	Korszerűsítés, bővítés	NET visszavásárlás
<b>Támogatás típusa</b>	<b>Forrásoldali kamattámogatás<sup>X</sup> (12/2001 kr.)</b>			nem igényelhető
<b>Időtartama</b>	20 év			
<b>Kedvezmény mértéke</b>	5 éves havi aukciós AKK hozam 3 havi átlagának			
	60%	40%		
<b>Ingtalan maximális értéke</b>	15 millió forint	5 millió forint		
<b>Hitel maximuma</b>	nincs korlát			
<b>Támogatás típusa</b>	<b>Kiegészítő kamattámogatás (12/2001 kr.)</b>			nem igényelhető
<b>Időtartama</b>	20 év			
<b>Kedvezmény mértéke</b>	5 éves havi aukciós AKK hozam 3 havi átlagának			
	60%	nem igényelhető	nem igényelhető	
<b>Ingtalan maximális értéke</b>	30 millió forint			
<b>Hitel maximuma</b>	15 millió forint			
<b>Támogatás típusa</b>	<b>Fiataloknak és családoknak járó kamatkedvezmény (134/2009kr.)</b>			nem igényelhető
<b>Időtartama</b>	20 év			
<b>Kedvezmény mértéke</b>	5 éves havi aukciós AKK hozam 3 havi átlagának			
	50 - 70%	nem igényelhető	40%	
<b>Ingtalan maximális értéke</b>	20 - 25 millió forint		nem	
<b>Hitel maximuma</b>	10 - 12,5 millió forint	5 millió forint		
<b>Támogatás típusa</b>	<b>Otthonteremtési kamattámogatás (341/2011 kr.)</b>			NET által
<b>Időtartama</b>	5 év			
<b>Kedvezmény mértéke</b>	5 éves havi aukciós AKK hozam 3 havi átlagának 130%+3%			
	60 - 70%	50%		
<b>Ingtalan maximális értéke</b>	30 millió forint	20 millió	15 millió forint	
<b>Hitel maximuma</b>	15 millió forint	10 millió forint		

Forrás: saját szerkesztés a 12/2001, a 134/2009 és a 341/2011 kormányrendeletek alapján<sup>5</sup>

A támogatott hiteltermékek csak egy kisebb köréből választhatnak azok, akik használt ingatlant szeretnének vásárolni, vagy bővítenék jelenlegi otthonukat. A kamatkedvezmény az újépítésű ingatlanokhoz kapcsolódóan kizárólag összkomfortos,

<sup>5</sup> A 331/2014 (XII.18.) a családok otthonteremtési kedvezményével összefüggésben az egyes kamattámogatási rendeletek módosításáról szóló kormányrendelet a 12/2001. (I. 31.) lakáscélú állami támogatásokról szóló, a 134/2009. (VI.23.) a fiatalok, valamint a többgyermekes családok lakáscélú kölcsöneinek állami támogatásáról, a 256/2011. (XII.6.) a lakásépítési támogatásokról és a 341/2011. (XII.29) az otthonteremtési kamattámogatásról szóló kormányrendeleteket módosította. A módosítással eltörlésre kerültek a komfort fokozatra irányuló elvárások, az újépítésű ingatlanok négyzetméter korlátai és a támogatás összege a CSOK újépítésű ingatlanával lett azonos.

használt ingatlan, illetve korszerűsítés, bővítés esetén komfortos, vagy a beruházás elvégzésével azzá váló ingatlanra igényelhető<sup>6</sup>. A kamattámogatás mértéke a használt lakásokhoz kapcsolódóan minden konstrukció esetében szerényebb, az újjépítésű ingatlanokhoz viszonyítva. A maximális futamidőre szóló támogatások közt eszköz és forrás oldali kamattámogatott hiteltermék egyaránt megtalálható. A forrásoldali és kiegészítő kamattámogatás bevezetésének hatására óriási fellendülés következett be a lakásépítések terén és több százezer háztartás jelent meg vevőként az ingatlanpiacon pár év alatt.

Annak érdekében, hogy a lakáspiaci fellendülés megmaradjon, 2003-tól a hitelintézetek devizahiteleket is nyújthattak. Ezzel párhuzamosan a támogatott hitelek igénybevételi feltételei folyamatosan szigorodtak, 2009-re az újonnan kihelyezett lakáshiteleken belül már szinte csak devizahitelek kerültek folyósításra. Ezt követően került bevezetésre a kizárólag újjépítésű lakás vásárlására vagy bővítésre felvehető, kisebb állami szerepvállalással járó, a Fiatalok és többgyermekes családok kamattámogatott hitele. 2012-től egy új Otthonteremtő támogatott lakáshitel is igényelhető (1. táblázat).

A támogatások igénybevehetőségi feltételeinek ismerete alapján úgy gondolom, hogy akik kisebb hitelösszeg felvételével és hosszú (20 év) távon kívánták a kamattámogatást kihasználni, azoknak a fiataloknak és többgyermekes családoknak járó kamatkedvezmény vagy a forrásoldali kamattámogatás kedvező támogatási forma lehetett. A négy vagy annál több gyermeket nevelők számára szintén a fiatalok otthonteremtési támogatása szolgált a 2016-előtti időkben a legkedvezőbb lehetőséggel<sup>XI</sup>. Az Otthonteremtési kamattámogatás rövidebb kamattámogatási időszak mellett, nagyobb értékű ingatlan és magasabb maximális hitelösszeg felvételének lehetőségét nyújtotta az igénylőnek. Ezen terméknél a bővítési hitelcél esetén az ügyfélnek egy minimális 6%-os kamatot mindenkor meg kellett fizetnie. A minimális kamatszázalék megfizetésére irányuló intézkedés abban az esetben járul hozzá a költségvetési kamatkidadások mérsékléséhez, ha a kamatkörnyezet kedvezően alakul, a kamatok csökkennek. A többi hitelcél esetén nem került meghatározásra minimálisan fizetendő kamatszint. Ez a fajta konstrukció a használt lakást vásárlóknak már a piaci viszonyokhoz jobban igazodó paraméterek mellett nyújtott kedvező lehetőséget a támogatásra jogosultak számára.

---

<sup>6</sup>A komfortos lakás paramétereiről a 1993. évi LXXVIII. törvény 91/A. § 3. bekezdése rendelkezik.



### 2.3 2016-tól újra új időszámítás kezdődik a lakástámogatási rendszerben

A magyar törvényhozók 2016-tól átfogóan és intenzíven foglalkoznak a demográfiai kérdésekkel.

A jelenlegi magyar család-, és lakáspolitikának kettős célja van: segíteni a fiataloknak a vágyott számú gyermek megszületésében, megállítva ezzel a négy évtizede tartó népességcsökkenést, valamint támogatni azokat, akiknek már van gyermekük (Novák, 2020a).

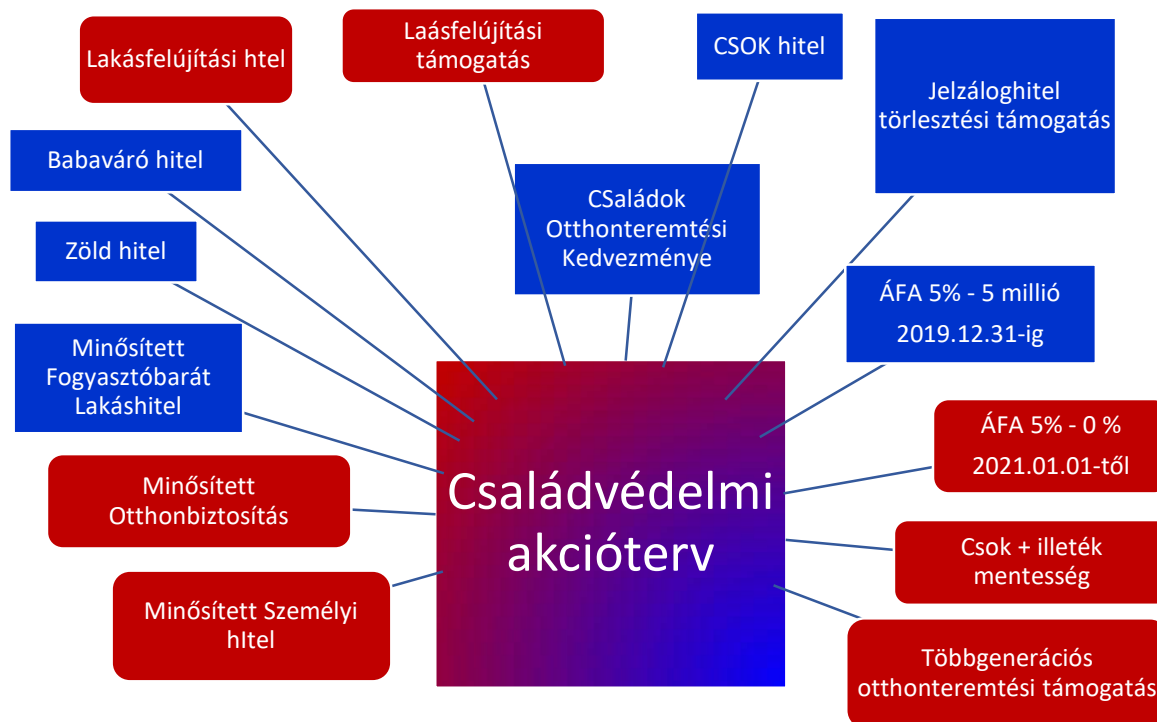
A magyar gazdaság teljesítményének javulása és a nagyobb költségvetési stabilitás lehetővé tette egy intenzívebb lakáspolitikai akció indítását. Így a 2005 utáni idők szűkre szabott lakáspolitikája után 2016-tól megjelent a lakástámogatási rendszer egyik meghatározó új eleme a CSOK-ról szóló kormányrendelet. Elsődleges cél a rendszeres jövedelemmel bíró középosztálybeli családok támogatása, a legalacsonyabb jövedelemmel rendelkezőké csak másodlagos (EMMI, 2017:142; Elek – Szikra, 2018). A rendelet kiemelten támogatja az újépítésű ingatlanok tulajdonlásának előmozdítását, a régi rendszerek lakáspolitikai törekvéseihez hasonlóan (Hegedüs, 2006; Kiss – Vadas, 2006:417-419; Mádi, 2008). Feladata az otthonteremtés mellett a gyermekvállalás ösztönzése (Szikra, 2016), az építőipar és az ingatlanpiac fellendítése (Tóth – Horváthné dr. Kökény, 2018:57), az elnéptelenedő falvak számának csökkentése. Az Emberi Erőforrások Minisztériuma (továbbiakban: EMMI) által végzett kutatás alapján a gyermekvállalás melletti döntésben a lakáskérdés előkelő helyet foglal el, azt csak az anyagi javak megléte előzi meg. A fiatalok szerint a gyermekvállalás egyik fő akadálya az otthon hiánya (EMMI, 2017:143-144).

A program folyamatosan új elemekkel bővül, ezzel is mind szélesebb körben és több eszközzel támogatva a magyar családok saját otthonteremtési törekvéseit (2. ábra).

A támogatási rendszer központi eleme a CSOK közvetlen, kizárólag otthonteremtést segítő támogatás, amihez igényelhető egy kamattámogatott CSOK-hitelt is. A támogatási program másik igen fajsúlyos eleme a szabadfelhasználású babaváró hitel, ami a gyermeket tervezők támogatása. A hitel jelentősége annak szabadfelhasználású jellegében, és kamatmentességében rejlik, már akár egy gyermek megszületése esetén is. A 2019-es év kedvező lehetőséget hozott a jelzáloghitellel rendelkezők számára, ekkortól ugyanis már a második gyermek után is lehívható a hitel előtörlesztési támogatás. A kormányzat 2021-ben vezette be a CSOK-támogatottak illeték és ÁFA-mentességét (a CSOK-támogatásra nem jogosultak ingatlan építései utáni kedvezményes ÁFA mértéke 5%, illetékmentességet pedig nem élveznek), az otthonfelújítási támogatást és a hozzá kapcsolódó kamattámogatott hitelt, valamint a többgenerációs családi házakra való emeletráépítési támogatást. Emellett két

újabb termékkel bővült a minősített termékek köre. A támogatási rendszer különlegessége, hogy az egyes támogatási elemek egymással kombinálhatók, egyszerre több is igénybe vehető.

**2. ábra: A Családvédelmi akcióterv otthonteremtést segítő elemei<sup>7</sup>**



Forrás: saját szerkesztés a 16/2016, a 17/2016, az 518/2020 és a 641/2020 kr. alapján

A Kopp Mária Intézet (továbbiakban: KINCS<sup>8</sup>) 45 európai ország családpolitikáját összehasonlító vizsgálata alapján ezzel a kiterjedt lakástámogatási rendszerrel Európában egyedülállónak számítunk (Fűrész, 2019).

A magyar otthonteremtési rendszer többségében kereslet oldali elemekkel rendelkezik. Kínálati elemként az ÁFA-kedvezményt és az ÁFA-visszaigénylést azonosítottam.

Mayo – Angel (1993) szerint egy lakástámogatási rendszer akkor lesz hatékony, ha az stratégiáját tekintve keresleti és kínálati elemekkel egyaránt ösztönöz. Mindezt olyan összhangban kell megvalósítani, hogy mindenki számára megfelelő és megfizethető lakhatást biztosítson. Ezért a hosszú távú, stabil irányelvek meglétét sokkal hatásosabbnak tekinti a projekt alapú támogatási rendszereknél.

<sup>7</sup> A lakásprogram közvetlen és közvetett támogatásait, annak mértékét a 3. melléklet tartalmazza.

<sup>8</sup> Kopp Mária Intézet a Népesedésért és a Családokért

### 2.3.1 Egy újépítésű és használt ingatlanokhoz jutást, bővítést segítő elem a CSOK

Hazánkban az öröklakások<sup>9</sup> aránya európai viszonylatban is magasnak mondható. A magyar háztartások 90%-a saját ingatlanban<sup>10</sup> él (KSH, 2018:16).

A Családi Otthonteremtési Kedvezmény programba tartozó támogatások igénybevételi feltételei a korábbi szociálpolitikai kedvezmény szabályain alapulnak, mely gyökerei egészen az 1984-es kádári népesedéspolitikai csomagon keresztül az ONCSA<sup>11</sup> programig nyúlnak vissza. A 2021. szeptember 30-án hatályos CSOK-támogatás igénybevételi feltételeit a 4. melléklet tartalmazza, melyeket a 16/2016 és 17/2016 kormányrendelet és azok változásai határoznak meg.

Fontos változásnak ítélem meg a támogatott gyermek minimum és maximum életkorának kitolását, a preferált kistérségek támogatását, és a támogatás komplex lakhatási célra való igényelhetőségét. A kedvezmény egyik vitathatatlan előnye, hogy nem csak új, de használt lakás vásárlásra, meglévő lakás bővítésére<sup>XII</sup>, és nem csak az építmény térfogatnövelésével járó tetőtér beépítésre vehető igénybe (5. melléklet). A használt ingatlanra vonatkozó igénybevételi szabályok néhány esettől eltekintve azonosak az újépítésű ingatlan szerzésre vonatkozó elvárásokkal. A korábbi támogatásokkal ellentétben ez a támogatási forma nem támaszt elvárásokat az ingatlan komfort fokozatára (a lakhatóság a minimális követelmény), annak maximális alapterületére, de értékére vonatkozóan<sup>XIII</sup> sem. Azonban fontos kritérium, hogy az ingatlan alapterületére vonatkozó kritériumot a közös háztartásban élő és vállalt gyermekek mindegyikének figyelembevételével kell teljesíteni.

Az igénybevételi feltételek közül talán a folyamatos TB biztosított jogviszony (6. melléklet) igazolása bizonyult a legnehezebben teljesíthető feltételnek (Kun, 2020). A biztosítottság feltételének meglétét, az okozott igénylési nehézségek (sok esetben az igénylők nem rendelkeznek a szükséges munkaviszonnyal, külföldi – hivatalos – munkavállalás esetén pedig a dokumentumok beszerzése időigényes, a szakfordítás költséges) ellenére kedvező feltételnek gondolom, hiszen azáltal, hogy az igénylő stabil jövedelemforrással rendelkezik, nő a megtakarítási képessége. Továbbá javítja a fizetési képességet egy esetleges hitelfelvétel esetén, mely hatására csökken a támogatásból való kiesés lehetősége, ezáltal a magasabb piaci kamatterhek kényszerű vállalásának esélye.

<sup>9</sup> Öröklakás = tulajdon, azaz magánszemély tulajdonában lévő lakás.

<sup>10</sup> Magyarországon a lakástulajdonosok 68%-a saját ingatlanban él, melyet nem terhel kölcsön és jelzálog. További 22 százalékuk szintén, de nekik még hiteltörlesztési kötelezettségük van (Eurostat, 2020).

<sup>11</sup> Az 1940/23. törvény értelmében az Országos Nép- és Családvédelmi Alap (ONCSA) 1940–1944 között működő szociális szervezet. Célja a nagycsaládos falusi nincstelének támogatása, és a születések számának növelése.

A támogatás igénybevételére vonatkozóan meghatározásra kerültek kizáró és korlátozó szabályok is, melyek csökkentik az opportunista támogatást igénylők<sup>XIV</sup> számát. A korlátozások nagy része azonban a bevezetés óta enyhítésre, megszüntetésre került (7. melléklet). Ezek közül a legjelentősebbnek gondolom, hogy már használt ingatlanszerzéshez is lehívható a támogatás, annak ellenére is, hogy az igénylő tulajdonában már van lakhatási célokat kielégítő ingatlan. Ha pedig a korábban tulajdonolt ingatlan értékesítésre került, akkor annak vételárát már nem kell kötelezően a támogatással újonnan vásárolt ingatlan vételárába visszaforgatni. Ezen kritériumok az újépítésű ingatlanszerzéseket a módosítás előtt sem korlátozták. Tehát a 2016-tól alkalmazott lakáspolitikai szakít a korábbi támogatási rendszerek egyik alapfeltételével, miszerint az állami támogatás az első lakáshoz jutást segíti elő, ugyanis lehetővé teszi, hogy már meglévő ingatlantulajdon mellé is szerezhessen újabb ingatlant a CSOK-támogatás igénylője.

A használt ingatlanok felső korlátjára vonatkozó 35 millió forintos felső korlát hatályon kívül helyezése csökkentette a különbséget az újépítésű és a használt ingatlanok megszerzésére vonatkozó igénylési feltételek között. Az újépítésű ingatlanok esetében ugyanis egyáltalán nem került meghatározásra felső ingatlankorlát. Ugyanakkor ennek a támogatásnak az eltörlésével leépítésre került a méltányossági lakásigény felé terelő egyetlen szabály is, ami a korábbi támogatási rendszereket jellemezte.

A közvetlen támogatás mértéke a meghirdetés óta 2021 év végéig nem változott, de a preferált kistérségek támogatása, illetve esetükben a komplex cél megvalósulását segítő magas támogatási összeg kedvezően érintette az ide költözni vágyókat (8. melléklet). A kamattámogatott hitel mértéke és igénylői köre azonban 2019-ben növekedett.

### ***2.3.1.1 A CSOK-támogatás iránti érdeklődés mértéke – országos adatok alapján***

A támogatás iránti keresletet folyamatosan szinten tartja a saját otthon iránti vágy, az igénybevételi feltételek enyhülése, a támogatási elemek folyamatos bővülése, valamint az, hogy a bevezetés óta a támogatási összegek nem csökkentek<sup>12</sup>.

A KINCS intézet által készített elemzések alapján 2020 végéig közel 170 ezren igényelték a CSOK-támogatást (KINCS, 2019b, 2020b; Papházi et al., 2021). A vissza nem térítendő támogatásban részesülők 90%-ának már volt gyermeke a támogatás igénylésekor, 15%-uk egy, 47%-uk kettő, 38%-uk pedig három vagy annál több gyermeket nevel, az előre vállalt gyermekekkel együtt. A CSOK-támogatottak körében a nagycsaládosok aránya

<sup>12</sup> Az ingatlanok, építőipari termékek árának növekedése csökkenti a támogatás által fedezett ingatlanhányadot (70. melléklet).

többszörösen meghaladja a magyarországi nagycsaládosok (8%) számát. Az igénylők több mint 33%-a (59%-a egy-, 39%-a kettő-, 2%-uk pedig három) vállalt még gyermeket. A legnagyobb gyermek-előrevállalási hajlandóság a jövőben születendő gyermekkel kétszaládossá válók (58%) körében jelentkezik. Az előrevállalók 38%-a három gyermeket kíván nevelni (KINCS, 2019b:29-41).

Az ingatlan típusát tekintve mind az előrevállalók (69,2%), mind a támogatást csak meglévő gyermek után igénylők (68%) esetében a használt ingatlanszerzés dominált, a használt ingatlanokhoz kapcsolódó nagyobb gyermek-előrevállalási hajlandóság mellett (KINCS, 2019b:29-41). Az összes szerződés 44,9%-a használt lakásszerzés finanszírozására került felvételre maximum két meglévő gyermekkel, további vállalás nélkül. Szintén használt lakásszerzésre és maximum két gyermek megléte mellett, de további gyermek vállalásával köttetett meg a szerződések 23,9%-a. A harmadik legkedveltebb cél az újjépítésű lakás vásárlása, vagy építése nagycsalád megléte mellett, további gyermekvállalása nélkül (KINCS, 2019b:29-41).

További három gyermek megszületését csak újjépítésű ingatlan megszerzéséhez kapcsolódóan vállalták a családok. A vállalt gyermekek számára hatással van a már meglévő gyermekek száma is (Papházi et al., 2021:5-10).

A folyósított támogatás átlagos értéke 2,4 millió forint (újjépítésű ingatlan vásárlás 5,2 millió forint, használt ingatlanszerzés 2,4). A támogatott összeg 78%-a kapcsolódik újjépítésű ingatlanokhoz, 2% bővítéshez. 2016 – 2019 közt minden 6. ingatlanszerzés (újjépítésű ingatlanok 44%-ához, használtira 12%-ához) CSOK igénybevételel történt (KSH, 2021; KINCS, 2019b).

2020 októberére megnövekedett a kis kertés házak iránti kereslet, amiben vélhetően a vírushelyzet miatt karanténban töltött időnek is szerepe volt. Ma már minden negyedik vásárlás a vidéki nagyvárosok ingatlanjai felé irányul. Kárpáti József szerint ebben a felfűtött helyzetben kiemelt figyelmet kell fordítani a környezettudatosságra, az energiahatékonyságra, a szigorú építési szabályok betartására és betartatására (Szepesi, 2020).

A támogatás gyermekek számára gyakorolt kedvező hatásával kapcsolatban több tanulmány is született. Ezek a gyermekvállalás fő korlátjaként a fiatal párok lakáshoz jutási nehézségét azonosították. Ennek feloldására kedvező lehetőséget biztosíthat a jelenlegi otthonteremtési támogatási rendszer. Ezek alapján a CSOK-támogatás a jövőben még javíthatja a gyermekvállalási hajlandóságot (Sági – Lentner, 2020:308; Tatay et al., 2019:204-206).

A gyermekvállalás idejét a megfelelő jövedelmi színvonal elérése és a karrierépítés későbbi időpontra tolhatja. Az otthonteremtési támogatás gyermekvállalást ösztönző hatását azonban az igénybevétel helye is befolyásolja, a munkaerő szempontjából kedvezőbb adottságokkal rendelkező településeken ugyanis kisebb gyermekvállalással találkozhatunk (Sági – Lentner, 2020:308).

A KSH adatbázis alapján a támogatás gyermekek számára gyakorolt kedvező hatása 2016 – 2020 közti időszak végén már kezd megmutatkozni. 2020 év végén az ezer lakosra jutó élveszületések száma 9,5 (2019-ben 9,1), ami utoljára 2016-ban, 2009-ben és azt megelőzően volt ennél magasabb. A gyermekvállalási hajlandóságot tükröző teljes termékenységi arányszám, először 2020-ban emelkedik a 2016-os érték fölé, de a mutató értéke 1995-ben volt utoljára ennél magasabb (KSH, 2021e).

A KINCS által 2019-ben végzett 1000 fős országos reprezentatív kutatás alapján a 25 év alatti fiatalok szerint a gyermekvállaláshoz a testi – lelki egészség, a stabil munkahely és a megfelelő lakásviszonyok megléte a legfontosabb. A gyermekvállalási korban lévők négyötöde gondolja, hogy a gyermek vállaláshoz szükség van saját otthonra, 30%-uk nagyon fontosnak, 50%-uk pedig fontosnak tartja a saját otthon meglétét (KINCS, 2020b).

A CSOK megjelenése a megnövekvő kereslet révén jelentősen felhajtotta az ingatlanok árát, ami – Budapesten – felemésztette a támogatási összeg közel 2/3-át (Banai et al., 2019), ezzel tovább nehezítve a fiatal párok lakásszerzési lehetőségeit (Elek – Szikra, 2018).

Sági és szerzőtársai (2017) egyetemisták körében végzett kutatása alapján a támogatás társadalmi megítélése pozitív, ugyanis a megkérdezettek több mint 60%-a véli úgy, hogy a támogatás segítségével lesz a lakásvásárlásban. Ezt erősíti meg a KINCS 2020-as, és Tóth – Horváthné (2018) kutatása is.

Általánosságban véve az egyes családpolitikai intézkedések – a lakáspolitikai elemeken túlmenően – ugyan javíthatják a fiatalok gyermekvállalási hajlandóságát, de azt nagymértékben befolyásolhatják az életszínvonalbeli adottságok, stabil gazdasági, munkahelyi, és párkapcsolati háttér, infláció, munkanélküliség, jövedelmi tényezők, egészség, vallás, etnikumbeli hovatartozás, erkölcsi normák és a posztkommunista múlt is. Ez különösen a gyermekvállalásban erősen bizonytalan párokra igaz. Ezen tényezők pedig kevésbé befolyásolhatók célzott szakpolitikai döntésekkel (Kapitány – Spéder, 2018:48-4; Spéder et al., 2017; Szikra, 2016; KSH, 2016; Békés et al., 2016:1290, 1313).

### 2.3.1.2 *Preferált kistérségre vonatkozó különös szabályok – Falusi CSOK*

A támogatási programban a preferált kistérségek 2019. július 1-től induló kiemelt támogatása új irányvonal a támogatások terén. A cél, hogy többlettámogatást nyújtson azoknak a fiataloknak, akik falun szeretnének letelepedni és családot alapítani. További cél, hogy a kedvező támogatási lehetőség megállítsa az elnéptelenedő falvak számának növekedését, javítsa az elmaradott térségekben uralkodó lakhatási körülményeket és megfékezze az elvándorlást. Ebből kifolyólag a támogatás csak bizonyos preferált kistérségeken vehető igénybe komplex és egyedi ingatlanszerzési célokra (17/2016 II.10. kr.). A preferált kistérségnek tekintett települések listája egy év alatt 192 településsel, 2486-ról 2678 támogatott településre bővült. A 2021-es változás nyertesei a nyugati megyék. Esetükben a bekövetkezett növekedés meghaladta a 10%-os mértéket, de Győr – Moson – Sopron megye esetében a 27%-ot is elérte. Komárom, Győr – Moson – Sopron, Fejér, Pest, Veszprém, Vas és Zala megyék a változás előtt az összes preferált kistérség 24%-át, azt követően pedig 27%-át tették ki (9. melléklet). A támogatás 3 évig igényelhető, de annak hatását folyamatosan ellenőrzik, ezáltal rugalmasan alakulhat mind a kedvezményezett települések listája, mind a támogatás igénybevehetőségének ideje (Gyopáros, 2019).

A támogatás használt lakás vásárlásával, vagy meglévő lakás felújításával vagy korszerűsítéssel<sup>13</sup> egybekötött, mint komplex célra (pl. közmű bevezetése, fürdőhelyiség kialakítása, fűtés-, szigetelés, belső terek felújítása) is igénybe vehető (10. melléklet), ami a többi CSOK-támogatási elem esetében nem alkalmazható. Ez utóbbi esetben a lakhatási feltételeknek csak a támogatás igénybevételét követően, a korszerűsítés elvégzése után kell megfelelni. Ez a támogatott kistérségeket vonzóbbá teheti az igénylők számára, hiszen ennek hiányában sok esetben nem lenne támogatással megvásárolható ingatlan, a lakhatósági feltételek hiánya miatt. Ez idáig a támogatást 78%-ban kombinált céllal, vagy használt vásárlásra, 22%-ban pedig már meglévő ingatlan felújítására vették igénybe (Gyopáros, 2020). Az átlagos támogatási összeg 5,4 millió forint, az igénylők több mint 75%-a pedig nagycsaládos (Balogh, 2020).

Egy preferált kistérségen befektetni kívánó – az ingatlanvásárlás szempontjából – előnyösebb helyzetben van, hiszen a komplex cél miatt a vételárat és a felújítási/korszerűsítési költségeket is tartalmazó összegre kaphat vissza nem térítendő állami támogatást. A hagyományos támogatásnál hiába követi a vásárlást egy bővítés, arra már nem jár támogatás, hiszen egyszerre csak egy ingatlanszerzési cél megadására van lehetőség. A

<sup>13</sup> Felújítás és korszerűsítés támogatása a használt CSOK esetében nem részesül támogatásban.

felújításra<sup>XV</sup> irányuló támogatás igénybe vehető akkor is, ha a pályázó a használt lakás megszerzéséhez korábban már igényelte a használt lakás vásárlásra vonatkozó CSOK-támogatást gyermekei után, ami igen kedvező lehetőség.

A támogatás bevezetését követő fél év alatt közel 19 ezer lakás került értékesítésre (nem csak a CSOK-támogatás felhasználásával) a megjelölt térségekben. Ez 12%-kal magasabb értékesítési adatokat jelent, a támogatás bevezetése előtti év (2018) második félévében mérthez képest. 2019-ben a nem preferált falvak körébe tartozó minden egyéb település tekintetében országosan az adásvételek számának csökkenése a jellemző. 2020 első negyedében további 5000 lakás cserélt gazdát, amivel már 24 ezer sikeres adásvétel történt az elmaradott régiókban, aminek a 42%-ához vettek igénybe a vásárlók falusi CSOK-támogatást (EMMI, 2020). 2019-ben az összes CSOK-igénylés 36,5%-át tették ki a falusi CSOK-szerződések, 2020 év végére pedig 45,7%-át (Papházi et al., 2021:4).

Az EMMI tájékoztatása szerint 2019 júliusa és 2020 márciusa között 8000 család, 45 milliárd forint értékben igényelte a támogatást. 2020 augusztusáig, a támogatás fennállásának 1 éve alatt már 14 ezren pályáztak sikerrel, és a pályázatok után 72 milliárd forint került megítélésre a költségvetésből ezen a címen (Farkas, 2020). Ezeket a településeket egy átlagos lakást már 6 millió forintból is meg tudtunk vásárolni 2020-ban. A nem kiemelten támogatott településeken ugyanezt 19 millió forintért tehetjük meg. Az eladási számok ugyan kedvező irányt mutatnak, de az adásvételek száma sajnos még így sem érte el az átlag 10 adásvételt egy – egy faluban (EMMI, 2020).

A támogatás bevezetését követő egy év elteltével 855 olyan, korábban fogyó népességű települést tartanak nyilván, ahol a népesség lassú növekedésnek indult. A települések népességének növekedésében azonban jelentős eltérések vannak, mindössze 20 falu esetében volt 50 főt meghaladó a lélekszám növekedés. Ott tapasztalhattunk nagyobb növekedést, ahol a közelben nagyobb városok találhatóak. Ez is jelzi, hogy az otthon helyének megválasztásában mekkora szerepet játszik az infrastrukturális hálózat, a munkahely, az egészségügyi, oktatási és nevelési intézmények megléte, közelsége (Balogh, 2020).

### 2.3.2 ÁFA-kedvezmény

Az újépítésű ingatlan vásárlást a kormányzat a 2016 – 2019 közti időszakban ÁFA-kedvezmény igénybevételel is támogatta. Ennek két formája közül, az 5%<sup>14</sup>-os tételes ÁFA elszámolás, illetve az ÁFA visszatérítés közül választhat a támogatást igénybe vevő új

<sup>14</sup> ÁFA tv. 3. melléklet 50-51. pontja.



ingatlan építésekor. Ez utóbbi maximális mértéke az építkezés helyéül szolgáló telek, valamint a lakás vagy az egylakásos lakóépület építéséhez megvásárolt anyagok és igénybe vett szolgáltatások számlájában feltüntetett és megfizetett általános forgalmi adó összege, de legfeljebb 5 millió forint (16/2016 II.10. kr.).

Az ÁFA-visszaigénylés keret szabályait (adótartozás mentesség, 180 napos TB jogviszony igazolás, tulajdonszerzés, röghözkötés) a CSOK-rendelet alapjai adják, de gyermek meglétének vagy vállalásának követelménye nem kötődik a támogatáshoz. A támogatás igénylésénél fontos az építési munkálatok végzése, megvásárlása<sup>XVI</sup>. Az 5%-os ÁFA-kulcs mellett az államnak csak minimális ÁFA-bevétele keletkezik, amit a megélénkülő beruházások gazdaságélénkítő hatása némileg ellensúlyoz. Az ugyanis kedvezően hat a fogyasztásra, a munkaerőpiacra és az építőiparra is. A kormányzat ezáltal magasabb nyereségadó és SZJA-bevételekkel számolhat, továbbá mérséklődnek a szociális kiadások.

2020-ban már csak a rozsdaovezetekben<sup>15</sup> vagy a preferált kistelepüléseken létrehozott újépítésű ingatlanokra, használt lakás bővítésre és/vagy korszerűsítése vehető igénybe a támogatás. Meg kell azonban jegyezni, hogy a most futó építkezések egy része már 2018. január 1-én rendelkezett építési engedéllyel, így azok után eddig is érvényesíthető volt az 5%-os ÁFA (Szepesi, 2020). 2020 augusztusáig 21 ezren részesültek ÁFA visszatérítésben, 80 milliárd forint értékben (Farkas, 2020).

A 2021-es év azonban újra kedvező változást hoz annak, aki újépítésű ingatlan megszerzését tervezi. Ugyanis a 2021. január 1. – 2022. december 31. közti időszakra újra igényelhető az 5%-os ÁFA-kedvezmény<sup>XVII</sup>. A kedvezmény újbóli elérhetővé tételét több tényező is indokolta: „*A megújuló Magyarország adópolitikája – Az adórendszer átalakítása érdekében tett lépések*” (Baloghné et al., 2019:13) szerint, a kormány a fogyasztást ösztönző, a jövedelmeket terhelő adónemekről a környezetvédelmi és egészségügyi célú adókra kívánja áthelyezni a hangsúlyt. Továbbá az építőipart is jellemzi a feketegazdaság, az ÁFA-kedvezmény pedig ez ellen hat, hiszen a támogatás kizárólag a kiállított számlák ellenében igényelhető vissza. Ezen okok mellett a legnyomósabb érv a kedvezményes ÁFA visszavezetésére az építőipari teljesítmények fokozása, ami további kedvező hatásként munkahelyteremtő képességgel is párosult (Baloghné et al., 2019:12-20).

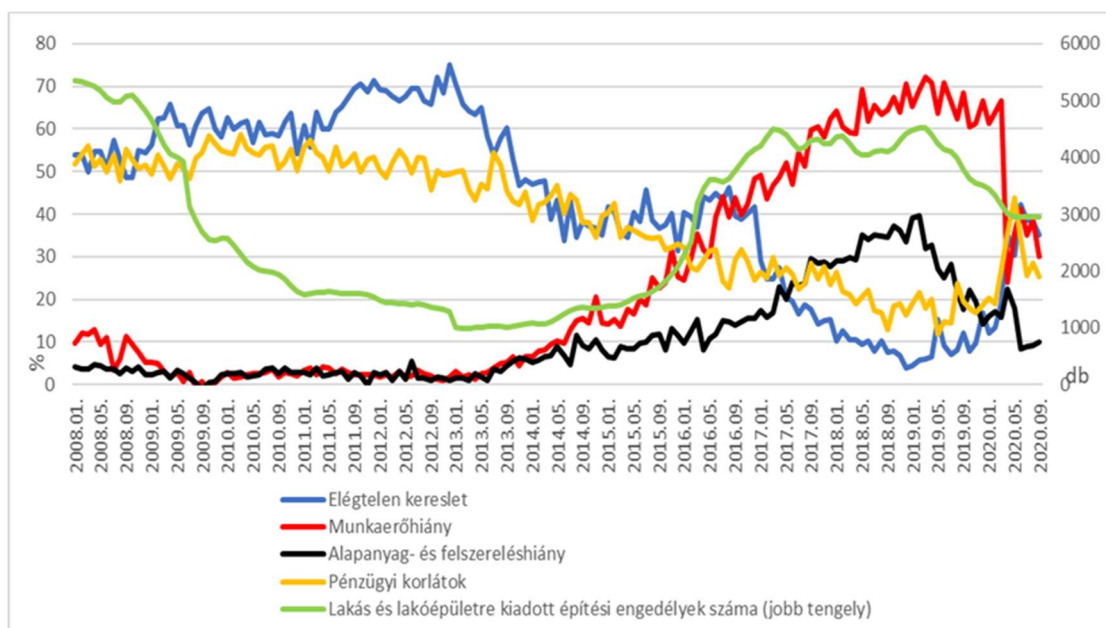
A CSOK-támogatást igénybe vevők számára – gyermekszámtól függetlenül – további kedvezményt jelent, hogy ők még ezt az 5% ÁFA-t is visszaigényelhetik a Nemzeti Adó és

<sup>15</sup> A rozsdaovezet olyan ipari, gazdasági területet jelent, ami használaton kívül van, leromlott állapotú, vagy környezetszennyező.

Vámhivataltól (továbbiakban: NAV), tehát teljes ÁFA-mentességet élveznek (Novák, 2020b). Szintén a 2021-es év újdonsága, hogy a saját maguk – nem generálkivitelezővel – építkezők is visszaigényelhetik a 27%-os ÁFA tartalmú számlák után a megfizetett adó mértékét, legfeljebb 5 millió forint értékben, ha a számla 2018.01.01. után került kiállításra.

A kedvezmény árakra gyakorolt hatása a kínálat növekedésétől és a saját lakhatási vagy a befektetési szándékú ingatlanszerzések számától, valamint az építőipari erőforrások árától függ (Kiss, 2020). A CSOK-támogatás hatására 2016 után jelentkező növekvő ingatlankereslet a szűkösen rendelkezésre álló munkaerő mind nagyobb hiányát eredményezte, ami a munkaerő költségek növekedéséhez vezetett, valamint az alapanyagok és felszerelések hiánya is sújtja a szektort (3. ábra). Az építkezések számának növekedése növeli a kiadott lakásépítési engedélyek számát, a lakásvásárlást pedig kedvezően befolyásolja a hitelfelvételi követelmények enyhülése, aminek hatására a pénzforrás szerzése kevesebb akadályba ütközött (MNB, 2020e:11).

**3. ábra: Az építőipari termelést befolyásoló tényezők és a kiadott építési engedélyek számának alakulása 2008 – 2020 között**



Forrás: saját szerkesztés MNB (2020e:11) alapján

Az 5%-os ÁFA a jelenlegi 27%-os ÁFA-hoz mérten jelentős kedvezményt nyújt az igénylők számára. Kárpáti József<sup>16</sup> szerint ezt az is mutatja, hogy a kedvezmény hírére a 2020 októberre újra megélénkülő ingatlanpiaci kereslet megtorpant, és a tervezett vásárlások jelentős része elhalasztásra került a kedvezményes adó életbe lépéséig (Szepesi, 2020).

<sup>16</sup> Az ÉVOSZ-MAKÉSZ Környezettudatos és Szerelt Technológiás Szakmai Tagozat elnöke.

Kiss Gábor (2020) az Ingatlanfejlesztői Kerekasztal Egyesület (továbbiakban: IFK) alelnöke szerint a kedvezményes ÁFA visszavezetése lehetőséget biztosít az ingatlanpiac kínálati oldalának megerősítésére. Ennek a folyamatnak a végbemeneteléséhez ugyan évekre van szükség, ezért elengedhetetlen a hosszú távú, kiszámítható szabályozói környezet. Ebből kifolyólag az ÁFA-kedvezmény több cikluson átívelő meghosszabbítását támogatja.

A 2021-es évet érintő ÁFA-kedvezmény hatására várhatóan megjelennek majd az addicionális új lakásfejlesztések, amik hozzájárulnak a lakásállomány megújulási rátájának növekedéséhez. A realizálható volumennövekedésnek az építési telkek száma és az engedélyezési eljárások idő korlátja fog gátat szabni. A kedvezményes ÁFA igénybevételhez ugyanis 2022 év végéig végleges építési engedéllyel kell rendelkezni.

A Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület (továbbiakban: LITT) szakértői szerint ez a két év túl rövid idő ahhoz, hogy stabil, folyamatos és fenntartható fejlesztési aktivitást teremtsen, sokkal inkább turbulens körülményeket (gyorsan emelkedő ingatlan-, alapanyag-, munkaerő árak, alapanyag és szakember hiányt) generál. A kapacitások iránti koncentrált igény pedig kivitelezési csúszásokat teremt, amivel veszélyeztetheti a munkálatok minőségét (MNB, 2020e:23-24).

A Társaság a Lakásépítésért Egyesület (továbbiakban: TLE) is a hosszútávú tervezhetőségben látja az építőgazdaság számára a legnagyobb segítséget, hisz mind az építőanyaggyártási és kivitelezési kapacitások tervezésénél, a szakképzésnél évtizedes előretekintés szükséges. A tervezhetőség biztosítja azt a közeget, amiben hatékonyabban, olcsóbban és jobb minőségben szülehetnek meg az otthonok. Vélekedésük szerint a kedvezményes ÁFA fenntarthatóságát egy a kivitelezést vagy az adásvételt terhelő szektorális különadó kivetése biztosíthatná. Ennek kis léptékben történő változtatása lehetővé tenné a kormányzat számára a gazdasági ciklusokra való reagálást, és a folyamatok oly módú alakítását, hogy azok hozzájáruljanak a kormányzati célok eléréséhez. A különadó kezelése egy ingatlanfejlesztési alap bevétele lenne, melyből finanszírozhatókká válnának az építéseket ösztönző intézkedések (Szepesi, 2020).

### 2.3.3 Illetékmentesség általános mértéke

Jelenleg az ingatlanokat terhelő illeték mértéke 4%, ez 1 milliárd forint felett 2%, de maximum 200 millió forint. A kormányzat több esetben biztosít kedvezményt az illeték megfizetésére. Ilyen a fiatal házások első lakásvásárlásához kapcsolódó 2%-os illeték kedvezménye. Ez abban az esetben érvényesíthető, ha a házaspár legalább egyik tagja nem töltötte be a 35. életévét, a megvásárolni kívánt ingatlan értéke pedig nem haladja meg a 15

millió forintot. A CSOK-támogatással vásárolt ingatlanok további előnyöket élveznek azáltal, hogy az illeték alapját képező vételárból levonásra kerülhet a közvetlen vissza nem térítendő állami támogatás (Vraszovits, 2020). Ezt a támogatást kívánja fokozni a kormányzat azzal, hogy a 2021. január 1. után CSOK-támogatással vásárolt használt és újjépítésű ingatlanok illetékmentességet élveznek.

Az illeték és a kiterjesztett ÁFA-kedvezmény igen kedvező lehetőséget jelent a jogosultaknak. Egy nettó 30 millió forintos ingatlan 2020 évi vásárlása esetén a fizetendő 27%-os ÁFA és 4%-os illeték összege 9,6 millió forint. A kormányzat 2021-től újra 5%-ra csökkentette az ÁFA mértékét, ezzel is ösztönözve az építkezéseket. Ennek hatására az ingatlanvásárlást terhelő adó és illeték összege 2,8 millió forint (6,8 millió forint megtakarítás). Ha az otthont teremtő jogosult a CSOK-támogatásra, akkor az illeték és ÁFA-mentesség eredményeként 9,6 millió forint megtakarítása keletkezik (2. táblázat).

**2. táblázat: Az ÁFA és a vagyonszerzési illeték kedvezmény mértéke 2020 – 2021 között**

	2020-as vásárlás CSOK nélkül	2021-es vásárlás	2021-es vásárlás CSOK- kal
Nettó vételár	30 000 000 Ft	30 000 000 Ft	30 000 000 Ft
ÁFA %	27%	5%	5%
ÁFA mértéke	8 100 000 Ft	1 500 000 Ft	1 500 000 Ft
Bruttó vételár	38 100 000 Ft	31 500 000 Ft	31 500 000 Ft
Visszaigényelhető ÁFA	0 Ft	0 Ft	1 500 000 Ft
Vagyonszerzési illeték	1 524 000 Ft	1 260 000 Ft	0 Ft
Kedvezmény mértéke 2020-hoz képest		6 864 000 Ft	9 624 000 Ft
Kedvezmény mértéke 2021-hez képest			2 760 000 Ft

Forrás: saját szerkesztés a 16/2016 (II.10) és a 17/2016 (II.10) kormányrendelet alapján

### 2.3.4 Otthonfelújítási támogatás

Az otthonteremtési program egyik legújabb eleme az otthonfelújítási támogatás. A támogatást 2021. január 1. – 2022. december 31. között igényelhető<sup>XVIII</sup>. A TB támogatottság igazolása<sup>XIX</sup> ennél a programnál is alapfeltétel, a többi családvédelmi akcióterv keretében elérhető támogatási formához hasonlóan. A támogatás igénylésének az eddigiektől eltérő feltétele, hogy az igénylés benyújtásakor az igénylőnek magyarországi munkahellyel kell rendelkeznie. A többi támogatás esetében az igénylő külföldi munkaviszonnyal is rendelkezhet. A felújítás tárgyában az igénylőnek legalább 50%-ot elérő tulajdoni hányaddal kell rendelkeznie, ahol legalább egy éve életvitelszerűen tartózkodik<sup>XX</sup>.

<sup>17</sup> A példában nem számoltam a fiatalok első lakásszerzéséhez járó 2%-os illeték kedvezménnyel, mivel az csak a 35 év alatti fiatal házaspároknak jár, a CSOK támogatás igénybevételénél pedig nem kitétel a meglévő ingatlan, az (első)házasság, vagy a 35 év alatti életkor.

A támogatás mértéke a felújítást igazoló NAV szerinti elvárások alapján kiállított – nem 5%-os ÁFA tartalmú – számlák<sup>XXI</sup> 50%-ig, de legfeljebb 3 millió forintig terjedhet. További megkötés, hogy a támogatás összegében az anyagköltség, illetve a vállalkozói díj 50 – 50%-os arányban szerepelhet. A mozaik családok és az egyedül gyermeket nevelők esetében a támogatás mértéke a közös gyermekek lakhelye szerint kerül meghatározásra (11. melléklet).

Az 518/2020 (XI.25) kormányrendelet értelmében a támogatás igen széleskörűen (pl. közmű bevezetésre, fürdőhelyiség kialakítására, fűtés-, szigetelés, ablakcsere, kültéri burkolatok, kerítés, terasz, garázs kiépítésére) felhasználható (12. melléklet)<sup>18</sup>. Az otthonfelújítási támogatás utófinanszírozás keretében kapható meg. Az az igénylő, aki nem rendelkezik az ehhez szükséges önerővel, kamattámogatott hitelt vehet fel – maximum 6 millió forint értékben, ha a hitelt felvevő legalább a kölcsönösszeg 25%-át elérő állami támogatásban részesül (641/2020 XII.22 kr.)<sup>XXII</sup>.

A Gazdaságkutató Zrt. és a Masterplast Kft. 2020. decemberi felméréséből kiderül, hogy a magyar lakosság lakásfelújítási kilátásai 14 éve nem voltak ilyen pozitívak. A háztartások 14%-a tervez élni a lakásfelújítási programmal és felújítási és korszerűsítési munkálatokat végezni a következő években. Ha a tervek kedvezően alakulnak, akkor 570 ezer lakáson történhet felújítás, ami 80 ezerrel több, mint az a kormányprogram előtt volt. A prognózis szerint a családi házak esetén a felújítási kedv 18%, a betonblokkos társasházaknál kevesebb mint 10%, a téglá építésű társasházak esetében pedig 12%. A legnagyobb aktivitásra (16%) az ország nyugati és észak-alföldi (15%) régióiban lehet számítani (Sós, 2021). A Világgazdaság (2020) felmérése alapján a közepes anyagi színvonallal rendelkezők körében a legmagasabb (43%) a felújítási hajlandóság.

A támogatásra 150 – 170 milliárd forint költségvetési forrás került elkülönítésre. A támogatási összeg azonban felülről nyitott, tehát ha az előre elkülönített források mind felhasználásra kerülnek, akkor további összegeket kíván a kormányzat erre a célra mozgósítani (VG, 2020).

A felújítás iránt a legaktívabb érdeklődés a 40 – 49 éves korosztályba tartozóktól érkezik, derül ki a Pénzcentrum 2021 februári felméréséből. A felújítók 80%-a családi házban él, és jellemzően az 1970 – 1989 közt épült ingatlanokon tervezik végrehajtani a felújítási munkálatokat. A település jellege nem befolyásolja érdemben az igénylések

---

<sup>18</sup> Kiss Ernő (2021) szerint a napelemek felhasználhatóságára vonatkozóan jelenleg csak rövidebb élettartamú és kevésbé hatékony paneleket lehet felszerelni, ami egy szűkre szabottabb lehetőség a korábbi támogatási keretekhez viszonyítva.

számát, a városokban és a községekben is egyaránt keresett ez a fajta támogatási forma. A tervezett munkálatok közül a legnépszerűbbek a belső terek és fürdőszoba felújítása, a nyílászárók cseréje, a fűtési rendszer modernizálása és a külső épületszigetelés (Pénzcentrum, 2021).

A K&H<sup>19</sup> felmérése alapján a megkérdezettek 7%-a támogatás nélkül is belevágna egy felújításba. A megkérdezettek 6%-a viszont kizárólag a támogatás ösztönző hatása miatt vág bele a munkálatokba. A felújítást tervezők 31%-a maximum 2 – 3 millió, 22%-uk még ennél is kisebb összeget, 500 – 1 millió forintot szánna a projektre. 19%-uk tervez nagyobb, 3 – 6 millió forint közötti összeget erre a célra fordítani. A felújítók 1/3-a a kamattámogatott hitel is igénybe venné. Közülük 8% kizárólag a hitel felvételével, 18% pedig bankhitel nélkül, saját megtakarításai bevonásával és az állami támogatás felhasználásával valósítaná meg otthonfelújítási terveit (Szabó, 2021).

### **2.3.5 Többgenerációs családi házak támogatása**

A jelenlegi támogatási rendszer alapján is igénybe vehető a vissza nem térítendő CSOK-támogatás tetőtér bővítésre abban az esetben, ha a bővítés nem csak átalakítással, hanem szerkezeti módosítással is jár, ugyanakkor nem jár térfogatnövekedéssel. Fontos kritérium, hogy a 2021 előtti bővítésre vonatkozó szabályok értelmében a munkálatok eredményeként nem jöhet létre új lakóegység. A támogatás ebben a formájában az érdeklődők csak egy kisebb részének nyújtott kedvező lehetőséget otthonteremtési céljai megvalósításához. Ennek oka, hogy a támogatást igénylő legalább 50%-os tulajdoni hányaddal kell, hogy rendelkezzen az érintett ingatlanban. Ez azon fiatal családalapítók számára kínált kedvező lehetőséget, akik szüleik házában képzelték el jövőjüket és abban tulajdonnal is rendelkeznek. A bővítés eredményeként ugyanis csak közös tulajdon jöhet létre, megosztott ingatlantulajdon (külön albetét) nem. Ezen feltételek teljesülése esetben, a használt ingatlanszerzéshez kapcsolódó vissza nem térítendő CSOK-támogatási összeget kaphatja meg az igénylő.

A jogalkotó a 2021. január 1-én bevezetett módosítással a különálló albetét létrejöttétette lehetővé. Ennek értelmében a több generációs családi házak kiépítéséhez, a tetőtér beépítéshez közvetlen vissza nem térítendő támogatás vehető igénybe, mely értéke az újjépítésű ingatlanok után igénybe vehető összeggel azonos. A jogosultság feltétele, hogy a beruházás eredményeként kialakuló új lakóegység tulajdonosa elváljon az alsó, használt

<sup>19</sup> K&H által 2020. november 30. - 2020. december 10. között végzett kérdőíves felmérés.

ingatlan tulajdonosától. Ezáltal külön albetét jön létre, független bejárattal. A támogatás igénybevételének feltételei megegyeznek az újépítésű ingatlanokra vonatkozó irányelvekkel. További kedvezmény, hogy 2021. március 1-től a kamattámogatott hitel is felvehető a többgenerációs ingatlan tetőtér beépítéséhez, maximum 15, illetve 10 millió forint értékben (Novák, 2020d; 17/2016 II. 10. kr.)

### **2.3.6 Otthonteremtést segítő hitelek**

A korábbi évek támogatási rendszerein keresztül már láhattuk, hogy az állam változó intenzitással vesz részt a lakhatás támogatásában. A rendszerváltás után fokozatosan épültek ki a hitelezési rendszer alappillérei. Ennek hatására a 2000-es évek elejétől a hitelintézetek figyelme egyre inkább a lakossági szektor felé fordult. A liberalizáció hatására a lakossági hiteltermékek egyre szélesebb körben váltak elérhetővé. A háztartások erőteljes hitel felé fordulását tovább gerjesztette a nem kielégítő nagyságú, minőségű és bizonytalan jogi szabályozottságú bérlakás piac is (Bozsik, 2001). A pénzpiacok így fokozatosan átvették a lakosság lakáscéljainak finanszírozását, a lakás piac pedig a nemzetközi pénzügyi csatornáktól vált függővé. Ezáltal az adósság a modern társadalom alapvető kötőelemévé vált. A hitelező egyre dominánsabb szereplőjévé válik a modernkori társadalomnak, ami számos előnye mellett veszélyeket is hordoz magába. Annál is inkább, mert a rövidtávon profit maximalizálásra törekvő, neoliberális piacok racionális szereplőjének felelősségi körét a hitelszerződésekben foglaltak erősen behatárolják.

Dienst (2011:9-27) túlmutat az adósság közgazdasági vonatkozásain, és annak társadalomformáló, kohéziós szerepét hangsúlyozza. Az adósság ugyanis már egész világunkat átszövi, mikro (privát hitel) és makró (államadósság finanszírozás) szinten egyaránt. Éppen ezért egyre nagyobb szerepet kap a biztonságos hitelfelvétel.

A mai társadalom azonnali fogyasztási igénye, és a profitmaximalizálás iránti vágy is jelentős hatást gyakorolt a megtakarítások és a hitelek közti egyensúly eltolódására. Ezért is nélkülözhetetlen a következetes, állami szabályozó szerep aktív megléte az ingatlan-, a hitel- és az építőipar piacán (Horváthné Kökény, 2010:48).

A lakossági lakáscélú hitelezés felfutása 2003-ban kezdődött. Ennek egyik kiváltó oka a Széchenyi Terv megszűnése volt (Hegedüs – Struyk, 2005:3). A deviza hitelek utáni keresletet a külföldi tőke beáramlása és az alacsony kamatlábak, és laza szabályozói

környezet tovább növelték<sup>20</sup>. A felfutó hitelnövekedést a 2008-as másodrendű pénzügyi válság törte meg, mely következtében a kormány aktív szabályozóként<sup>XXIII</sup> lépett fel a hitelpiacon (Augustyniak et al., 2019:990-997)<sup>21</sup>.

A válságot követően a hitelezés 2010-től kapott új erőre. A hitelfelvételi kedvet a 2016-ban meghirdetett új lakáspolitikai irányvonal tovább erősítette. A támogatott hiteltermékek nagy része (babaváró hitel, jelzáloghitel betörlesztés és CSOK-hitel) nem támaszt energetikai követelményeket. Ezzel ellentétben a támogatott hitelek egy külön ágát képviselő energetikai hitelek – az energetikailag kedvező beruházások megvalósulását segítő zöld hitelek és a napenergia kiépítését támogató kamatmentes hitelek – már igen (13. melléklet). A kamattámogatott hiteltermék már a korábbi lakáspolitikai ciklusokban is megtalálható volt, mint támogatási elem (Harnos, 2017:118). A magyar lakossági hitelállomány több mint 50%-a (2009-ben 48%, 2020-ban 53%) lakáscélú hitel (4. ábra).

Az otthonteremtési program meghirdetése óta a lakáshitelek volumene, és összes hitelállományon belüli megoszlása növekedést mutat<sup>22</sup>. 2009-ben a lakáshitel állomány közel 30%-a kamattámogatott hitel. 2020-ra ez az arány 17% alá csökken. A csökkenő részarány ellenére a folyósított kamattámogatott hitelek volumene növekedést mutat. Ennek a kettősségnek az oka, hogy a lakást vásárlók a támogatott hitel mellé további piaci kamatozású hitelt is igénybe vesznek.

A támogatott hitelek megjelenése megkönnyítette a lakáshoz jutást<sup>23</sup>. A hitelezési kedv élénkülését – amit a hitelezési feltételek enyhítése is kedvezően befolyásolt – mutatja a használt (6 – 12 millió forint) és az újépítésű ingatlanokra (8 – 16 millió forint) felvett hitelek átlagos szerződéses összegének megduplázódása, valamint a futamidő 15-ről, 20 évre való kitolódása (MNB, 2020e:32-33).

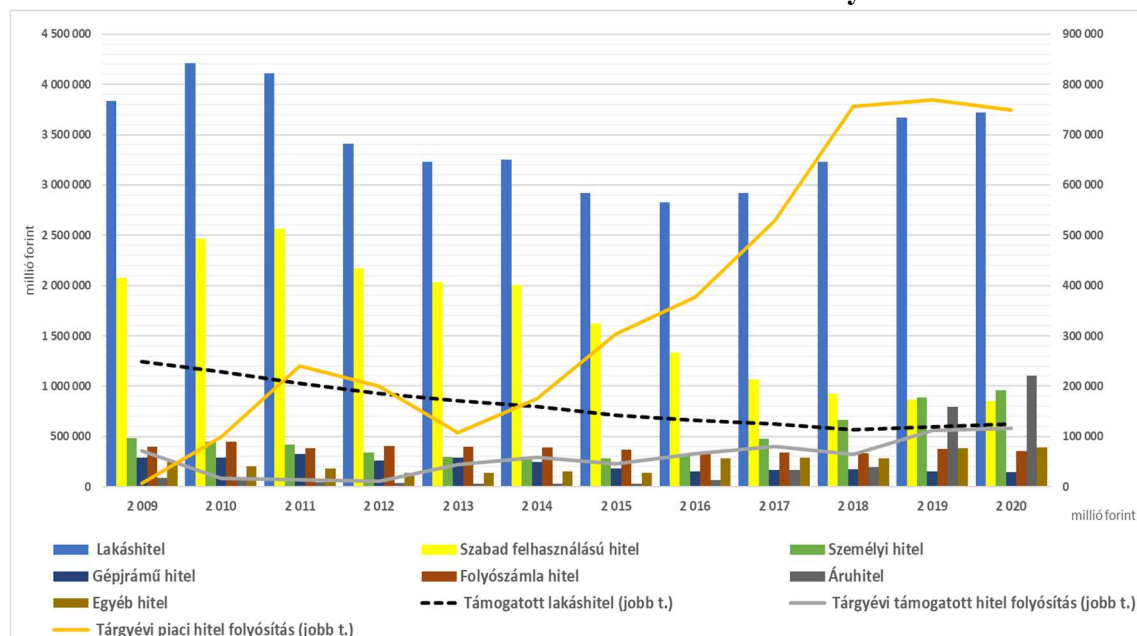
<sup>20</sup> A deviza hitelek iránt jelentkező növekvő keresletet az EU csatlakozás, a külföldi forrásbőség, a külföldi tőke beáramlása, a külföldi anyabankoktól érkező profit és növekedési kényszer mind – mind támogatta. Ezt a helyzetet tovább gerjesztette a lakosság egyre magasabb fogyasztási igénye.

<sup>21</sup> A monetáris szabályozás eszköze, a kamatonövelés, a magas devizahitel állomány miatt azonban csak korlátozottan tudott érvényesülni. A kamat hitelszabályozó szerepére már számos kutató (Meen, 2000; Davidof, 2013; Harnos, 2017; Hudecz, 2012; Ascheberg et al., 2014) felhívta a figyelmet.

<sup>22</sup> Magyarország 7,7%-os GDP arányos lakáshitel állománya az EU-ban a legalacsonyabb értéket képviseli a maga 3,8 milliárd forintos állományával. Ezzel az értékkel még a V4 országok 21%-os átlagos lakáshitel / GDP szintjétől is elmaradunk (MNB, 2020e:31).

<sup>23</sup> Ezt fejezi ki a HAI<sup>23</sup> mutató értéke, mely a 2016-os 1,4-es értékről 2018-ra 1,5-re növekedett. Ezt követően a kamatlábak és az ingatlanárak emelkedése ugyan vissza vetette a mutatót, de 2019 második felére az átlagkeresetek növekedése és a kedvező kamatkörnyezet ismét a mutató javulásának irányába tudott hatni. A HAI értéke megmutatja, hogy egy 65 m<sup>2</sup> lakás hitelből történő megvásárlásához szükséges jövedelem hányszorosával rendelkezik egy átlagos keresettel rendelkező házaspár, ahol mindkét fél aktív foglalkoztatott. A hiteltermék paraméterei: HFM érték: 70%, JTM: 30%, futamidő: 15 év.



**4. ábra: A háztartási szektorral szemben fennálló hitelállomány összetétele 2009–2020**

Forrás: saját szerkesztés MNB (2020i) alapján

A hitelek felvételéhez azonban önerőre van szükség, mely megteremtése sok esetben nehézséget okoz az igénylőnek. A CSOK közvetlen támogatás nemcsak azért bír nagy jelentőséggel, mert nem kell visszafizetni, hanem azért is, mert önerőként szolgálhat a lakásvásárlási költségek fedezésére felvett hitelhez. A megkövetelt önerő mértékét nagyban befolyásolja az adott hitelintézet kockázati politikája. Az előírások szerint a fedezetül szolgáló ingatlan piaci értékének 80%-át nem haladhatja meg a folyósított hitel mértéke. A pénzügyminisztérium 2021-es rendeletmódosítása értelmében a statisztikai értékmegállapítás alkalmazása esetén, a fedezet – hitel arány még alacsonyabb, 60%-ban kerül maximalizálásra (4/2021. II.2 PM rendelet).

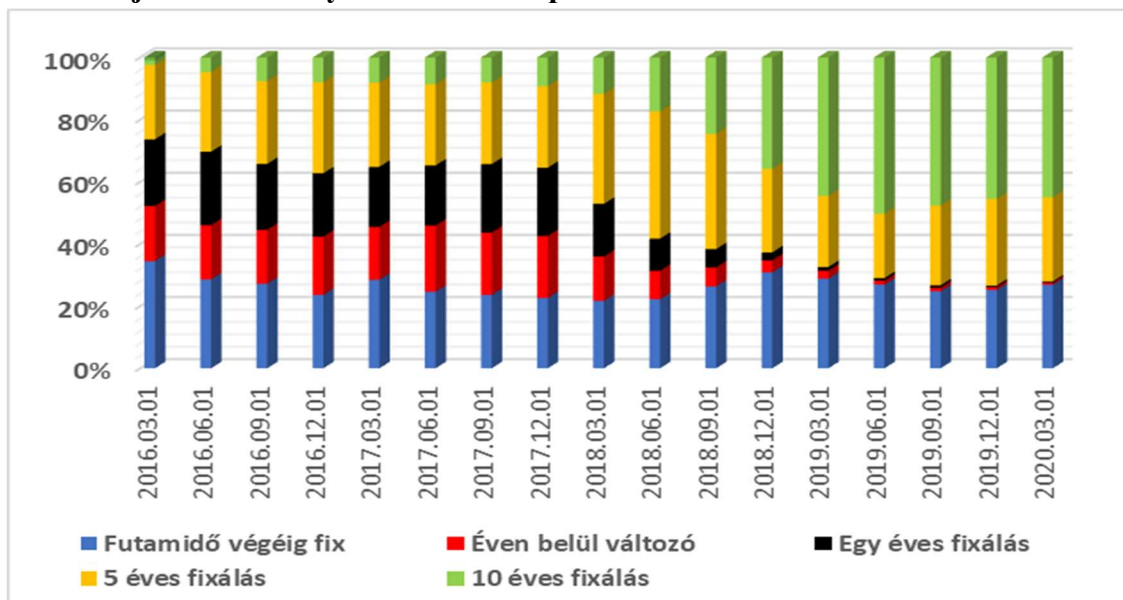
A magyar kormány a hitelfelvételek kockázatait azzal is próbálja csökkenteni, hogy a hitelintézetek lakossági hitelportfóliójuk maximum 5%-át ajánlhatják ki úgy, hogy a hitel önerőjéhez egy másik felvett hitel biztosítja a forrást (Kandracs, 2021:3). Ettől csak a babaváró államilag támogatott hiteltermék esetén tért el a törvényalkotó, annak ugyanis 75%-a használható fel önerő finanszírozására. A hitelintézetek kockázataikat nem csak a hiteltermékek árazásánál, de a hitelezhetőségi küszöbnél (HFM érték<sup>24</sup>) is beépítik. Az önerő előteremtésének az ingatlan árak növekedése sem kedvez (14. melléklet).

<sup>24</sup> A hitelfedezeti mutató (HFM) a hitel és a fedezetének arányát fejezi ki. A mutató minimális értéke az MNB elvárásai szerint 80%, a forint hitelek esetében. A mutató értékének csökkentése a fedezet hitellel való megterhelhetőségének mértékét vonja maga után.

A 2016-ban megjelenő kamattámogatott hitelek igen fontos tulajdonsága, hogy hosszútávon fix kamatperiódus mellett igényelhetők. Ezzel egyidőben a bankok termékkínálatában megjelennek a piaci kamatozású fix (5 – 20 éves kamatfixálás) termékek, melyek sokkal kiszámíthatóbbak változó kamatozású társaikhoz képest. A hosszabb időtávra fixált hiteltermékek irányába való elmozdulás – külföldi mintához hasonlóan – nálunk is kormányzati nyomásra indult meg (Rascoff – Humphries, 2015:89). Jelentőségük a kamatperiódus egyre hosszabb időtávra való kitolódásával növekszik (Argyelán, 2019)<sup>25</sup>. Ezen termékek irányába való elmozdulást nyomatékosítja az MNB 9/2019 (IV.15) ajánlása is, mely hitelintézeti oldalról várja el a termékek kínálatát.

A kamatelőny akkor számottevő igazán, ha a piacot a futamidő alatt jelentős és tartós kamatnövekedés jellemzi<sup>XXIV</sup>. Ahhoz, hogy ne csak kínálati oldalon, de a keresletben is megjelenjen az igény e termékek iránt a jövedelemarányos törlesztési mutató bevezetése erős támogatást jelentett<sup>XXV</sup>. A fix kamatperiódusú termékeket kínáló intézmények száma alapján úgy tűnik, hogy a kormányzati törekvések elérik céljukat<sup>26</sup>. A leszerződött lakáshitelvolumen majdnem fele már 10 éves kamatfixálással (5. ábra), további 24%-a 5 éves, és 25%-a futamidő végig fix kamatozás mellett kerül megkötésre, folyósításra (MNB, 2020e:33).

**5. ábra: Új lakáshitel folyósítások kamatperiódus szerinti alakulása 2016 – 2020 közt**



Forrás: saját szerkesztés MNB (2020e:33) alapján

<sup>25</sup> A változó kamatozású hitelek kamatlába ugyan alacsonyabb (4 - 5%), de jobban ki vannak téve az alapkamat változásának. A hosszú távon (5 - 10 - 15 évig) fix hiteleknél a magasabb kamatlábért (6% - 7% - 8%) cserébe a kamat periódus hosszának megfelelően hosszú távra fixált kamatlábbal tervezhetünk.

<sup>26</sup> Ezt igazolja az is, hogy 2020-tól az éven belül és az egy éves időtartamra rögzített kamatperiódussal rendelkező új hitelfolyósítások aránya, az összes időszakos folyósításhoz viszonyítva nem éri el az 1%-ot.

### 2.3.6.1 CSOK 15 + 10 kamattámogatott hitel

Az otthonvásárláshoz kapcsolódóan a kormány 2016 – 2019 között lehetővé tette a legalább 3 gyermeket nevelők számára egy kedvezményes kamatozású lakáshitel felvételét, maximum 10 millió forint értékben, legfeljebb 25 éves futamidő mellett. Ez egy további kedvezmény a nagycsaládosok számára, mellyel – ugyanazon ingatlan vonatkozásában – kiegészíthetik az ingatlanszerzéshez kapcsolódó közvetlen vissza nem térítendő támogatást. A kormány hitelintézeti oldalról minimum 5 éves kamatperiódus mellett maximálta a termék kamatát<sup>XXVI</sup>. A vissza nem térítendő állami támogatás a hitel önerejének előteremtéséhez is szolgálhat, megkönnyítve ezzel a lakásvásárlást, hiszen sok igénylő az önerő hiánya miatt nem tud otthont vásárolni, hiszen a hitel felvételének megíúsulása ellehetetleníti azt (16/2016 II. 10. kr., 17/2016 II. 10. kr.).

A nagycsaládosok számára a támogatás óriási előnyt biztosít az otthonszerzésben. A két gyerekesek számára csak egy 2019-től életbe lépő törvénymódosítás hatására vált elérhetővé a kedvezményes 10 millió forintos hitel. Ezzel egyidejűleg a nagycsaládosok maximálisan felvehető hitel összege is megnövelésre került, 15 millió forintra. A fenti támogatási elem 2019 közepéig kizárólag újjépítésű ingatlanhoz kapcsolódóan igényelhető, de ezt követően már lehívható használt ingatlanra és a preferált kistérségeken otthont teremtők számára is. Elmaradott térségekben, komplex hitelcél megvalósulása esetén gyermekszámtól függően 10, illetve 15 millió forint (már meglévő ingatlan és egyedi hitelcél esetén ennek 50%-a) lehet a kamattámogatott hitel maximális összege (16/2016 II. 10. kr.).

A kamattámogatott hitelt igénylők több mint 65%-a két gyerekes és sokan nem vállalnak további gyermeket. Vélekedésük szerint ezek az intézkedések javítják az ország népesedési helyzetét és kimondottan hasznosnak ítélik a támogatást<sup>27</sup> (Fűrész, 2020).

A CSOK-program növekvő népszerűségnek örvend. A CSOK-hoz kapcsolódó hitelt<sup>28</sup> 2020 első félévének végéig 134 ezren igényelték, 400 milliárd forint értékben (6. ábra). A vissza nem térítendő támogatást az igénylők 77%-a hitel felvételével is kiegészítette (MNB, 2020e).

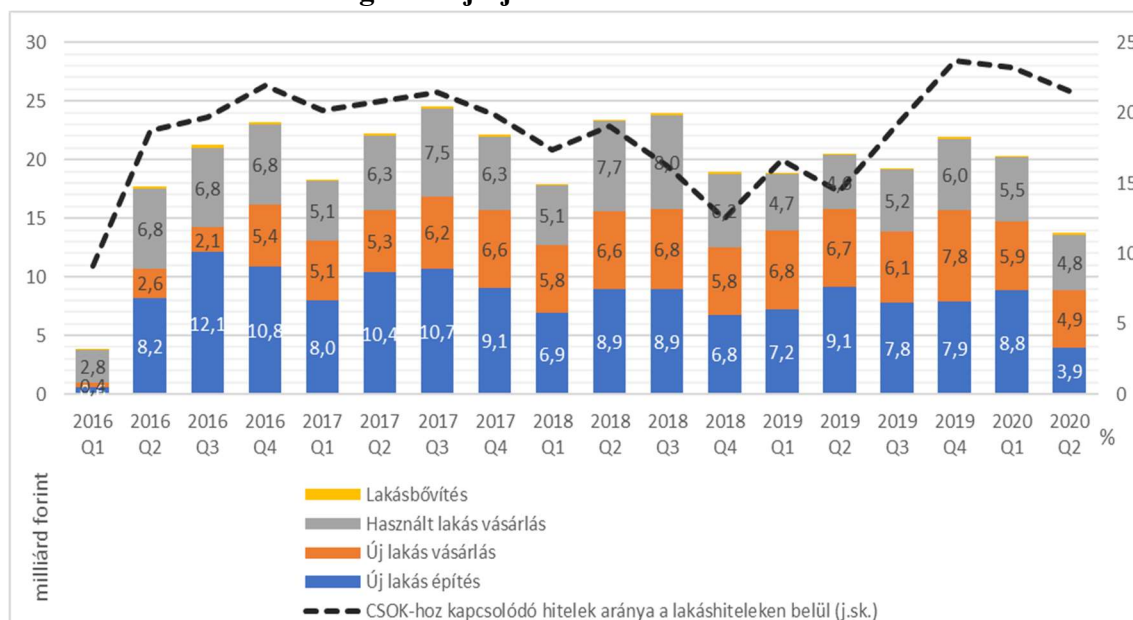
A falusi CSOK bevezetése előtt a 2017-es évben volt a legmagasabb (87 milliárd forint) a CSOK keretében megkötött szerződések volumene, ami az előző évhez képest 32%-os növekedést jelent. A falusi CSOK 27%-os növekedést eredményezett, a meghirdetés évében. Ez az összes adott évi CSOK-hitel 21,6%-át tette ki, ami 2020-ra már 47%-ra

<sup>27</sup> A KINCS által a 18 - 49 évesek közt végzett reprezentatív megkeresés alapján.

<sup>28</sup> A kamattámogatott és a piaci hitelt is bele értve. A CSOK-kamattámogatott hitelek volumenéről nem áll rendelkezésre országos adat.

növekedett. A teljes támogatási időszak tekintetében a szerződött hitelösszegek 13%-a kapcsolódik preferált kistérségben lévő ingatlanhoz.

**6. ábra: A CSOK-hoz kapcsolódó szerződéskötések volumenének alakulása a támogatás fajtája szerint 2016 – 2020 közt**



Forrás: saját szerkesztés MNB (2020e:35) alapján

A felhasználási cél szerint, minden évben az új lakásépítés volt a legkedveltebb. Kivételt képez ez alól 2020, amikor túlsúlyba kerültek a preferált kistérségekben végbemenő ingatlanberuházások (KSH, 2021). Új ingatlan építésre a teljes CSOK-támogatáshoz kapcsolódó hitelösszeg 46%-a került kifizetésre a program meghirdetése óta. Az új-, és használt ingatlan vásárlások esetében ez 24% és 26%. Az ingatlanbővítések részesedése minimális, az igényelt hitelvolumen mindössze 1%-át teszik ki.

A MNB (2020e) 2020 novemberi lakáspiaci jelentése alapján a támogatott hitelállomány folyamatos emelkedést mutat, egészen 2020 II. félévéig, amikor visszaesés tapasztalható a csökkenő népességszámmal rendelkező területeken lévő ingatlanszerzéseket leszámítva. Minden ingatlantípus vásárlása – ezáltal pedig a felvett hitelösszegek is – visszaesett, szinte a kezdeti 2016-os éves értékekre. Ennek hátterében a pandémia okozta bizonytalanság állhat. A legnagyobb mértékben (11%) az építkezések száma csökkent. Erre a 2021-es ÁFA-kedvezmény visszavezetésének is lehet csökkentő hatása, az építkezések megkezdésének 2021-es évre való áttolása révén. Az újépítésű ingatlan vásárlások esetében az előző évhez képest 10%-kal csökkentek a kifolyósított összegek. A használt ingatlan tranzakciók finanszírozását fedező hitelvolumen visszaesése 4%-os mértékű volt.

### 2.3.6.2 Babaváró kölcsön

A hitel alapvető célja, hogy fiatal házaspárok<sup>XXVII</sup> számára nyújtson segítséget a gyermekvállalás feltételeinek könnyebb előteremtésével. Ezért került megalkotásra ez a szabadfelhasználású, maximum 10 millió forint összegű, legfeljebb 20 éves lejáratú hitel, ami 2019. július 1. – 2022. december 31. között igényelhető a gyermeket váró magyarországi lakcímmel rendelkező házaspárok számára (44/2019 III.12. kr). A kölcsön alap koncepciója a SZOCPOL megelőlegező hitel konstrukcióját viszi tovább. Ahogy az Otthonteremtési program keretébe tartozó többi támogatási elemnél, itt is TB biztosítottsággal<sup>XXVIII</sup> kell rendelkezni, ami itt a legmagasabb az összes támogatási elem közül. Ezt az is indokolja, hogy a szabadfelhasználású kölcsön magasabb hitelezési kockázatot hordoz. Meghatározásra került – a többi támogatási fajtahoz képest egyedüli módon – egy 100 ezer forintos bérminimum, melyet legalább az igénylők egyikének teljesítenie kell<sup>XXIX</sup>. A kölcsön különlegessége, hogy a folyósítás állami kezességvállalása mellett, de állami jelzálogjog nélkül jön létre (44/2019 III.12 kr.).

A hitel az igénylés pillanatától kezdve a kamattámogatás időszak (10 év) végéig kamatmentes<sup>29</sup>, 12 hetes magzati kortól kezdve pedig a tőketörlesztés 3 évre<sup>XXX</sup> szüneteltethető és a kamatok megfizetése alól mentesül a hitelfelvevő a teljes futamidő alatt. A második gyermek esetén szintén kérhető a törlesztési moratórium, továbbá a fennálló tőketartozás 30%-a eltörlésre kerül. A harmadik gyermek születésekor<sup>XXXI</sup> a teljes fennálló tartozás elengedésre kerül.

A hitelkonstrukció több okból is igen kedvező az igénylők számára<sup>30</sup>. Részben, mivel kötetlenül felhasználható, a hitelhez kapcsolódó díjak mértéke pedig biztosítottan minimális és akár a CSOK-hitel mellé is felvehető. Legnagyobb előnye a szabadfelhasználású jelleg és a hitel maximum 75%-os önerőként történő felhasználhatósága.

A támogatás hozzájárulhat a lakhatási körülmények javításához, amire hazánk előregedett lakásállománya miatt igen nagy szükség lenne. Hazai és nemzetközi felmérések (Giday, Hegedüs és szerzőtársai, El-Meouch és szerzőtársai) is megállapították, hogy a fiatalok lakáskörülményei, a lakások zsúfoltsági mutatói rosszabbak a náluk idősebb

<sup>29</sup> A támogatott kamat mértéke: ÁKK 130%+2%, a kamattámogatási jogosultság megszűnése után ÁKK 130%+5%.

<sup>30</sup> A hitelfelvétel időpontjának ügyes megválasztásával akár 1 millió forintot is megtakaríthat az igénylő - a 2021 nyaráig jellemző, csökkenő kamatkörnyezetből kifolyólag. A kölcsön meghirdetésének indulásakor 7,73%-on, 2020 szeptemberében már csak 5,69% kamat mellett vehetjük igénybe a támogatott hitelterméket (MNB, 2020g; 44/2019 kr.). Az alacsonyabb kamatok azonban nem csak a kamattámogatásnak kedveznek, hanem a törlesztőrészeknek és az összességében visszafizetett hitel mennyiségének is, mivel a konstrukció annuitásos törlesztési elveken alapul.

korosztályra jellemző lakáskörülményekhez viszonyítva<sup>31</sup>. Hazai és nemzetközi viszonylatban is igaz, hogy a fiataloknak a jövedelme, illetve megtakarításai alul maradnak idősebb honfitársaikéhoz képest. Ebből adódóan hitelképességük alacsonyabb, hitelcéljaik kielégítése korlátozottabb. Főleg igaz ez egy nagyobb beruházás – lakásvásárlás – esetén, ahol sokszor az önerő előteremtése is akadályba ütközik. A lakásvásárláshoz 40 – 60%-uk kap segítséget családjától. További nehézséget jelentenek számukra a jövedelem által behatárolt adósságfék szabályok. Ezért nekik különösen fontos a kamattámogatott hitelek igénybevehetősége (Fellner et al., 2021:154-155).

A támogatás az ország egész területén népszerű, de a legtöbben mégis Közép- és Észak-Kelet Magyarországon veszik igénybe. A pályázatok 18%-a fővárosi ingatlanra irányul. Városokból érkeznek az igénylések 34%-a, 20% megyei jogú városokból, 28% pedig községekből (KINCS, 2020b). Fűrész Tünde (2020), a KINCS elnöke elmondta, hogy a támogatás iránt leginkább a 30-as éveikben járók érdeklődnek, az átlagéletkor 33,2 év.

Az igénylők 60%-a 3 gyermekes vagy annyit szeretne, 38% a 2 gyerekes családmódel elkötelezettje (Gyopáros, 2020). Az igénylők több mint fele (52,6%) falun vásárolt ingatlant. A legkeresettebb települések Budapesten (31%) vannak. Győr – Moson – Sopron és Fejér megyében nem érte el a 6%-ot. Vas, Zala és Veszprém megyében pedig a 3%-ot sem (KINCS, 2020b).

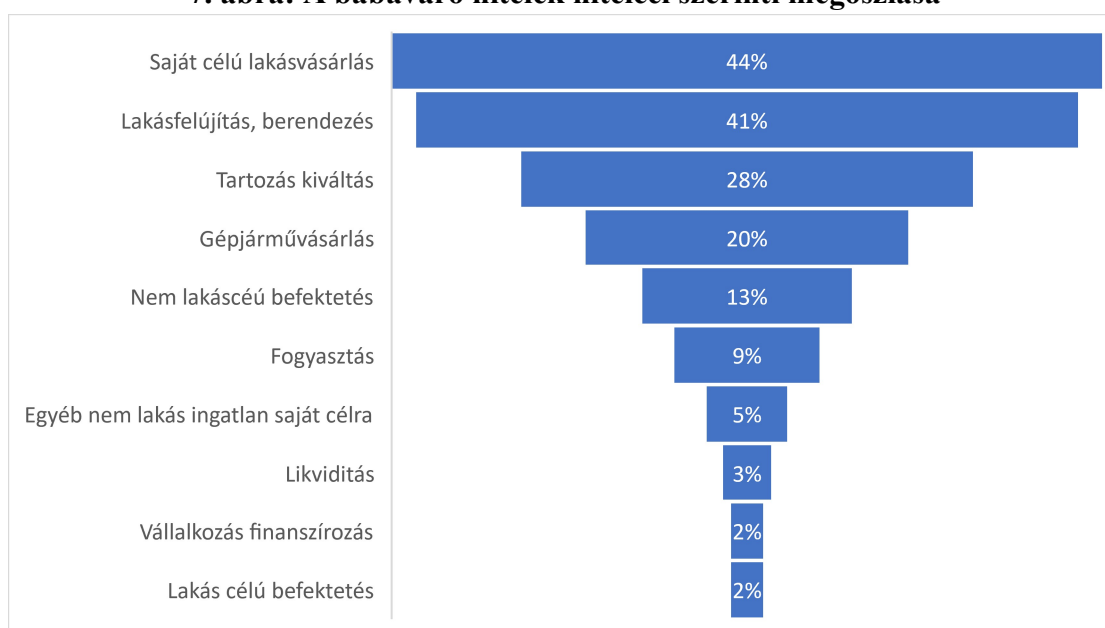
2020 augusztusáig, kicsivel több mint egy év elteltével 117 474 igénylés történt. Ebből a közel 100 ezer már megkötött szerződés után 930 milliárd forint került kiutalásra a fiatal családok tervezők részére. Az átlagosan felvett kölcsön összege 9,7 millió forint (Farkas, 2020). A lakosság részére megítélt új hitelek 31%-át ez a támogatott hitel tette ki. A teljes lakossági hitelállomány tekintetében pedig 9% a babaváró hitel kifolyósított állománya (Fellner et al., 2021:151).

Az igényelt hitelek csaknem felénél már 2019 év végével fel is kellett függeszteni a hiteltörlesztéseket, hisz a magzat elérte a 12 hetes kort. A babaváró hitelt legtöbben szabadfelhasználású jelzáloghitelként vették fel, vagy felújítási célokat finanszíroztak vele (Argyelán, 2019). Azonban a hitel felhasználható már korábban felvett hitel kiváltására is. A tekintetben, hogy milyen hitel váltható ki, a piacvezető hitelintézetek eltérő gyakorlatot folytatnak<sup>XXXII</sup>.

<sup>31</sup> Mindössze a fiatal házaspárok 60%-a lakik saját tulajdonú ingatlanban, míg ez az arány az idősebb korosztály esetében 90%. A fiatalok 1/3-a tartja ingatlanját kényelmesnek, megfelelőnek. Ezzel szemben az idősebb generáció 75 - 80%-a vélekedik így otthonáról.

Fellner és szerzőtársai (2021:162-169) által végzett kérdőíves felmérésből<sup>32</sup> megtudhatjuk, hogy a hitelt felvevők 37%-a ezt a hitelt vette fel más olyan hitel helyett, amit e nélkül is felvett volna. A hiteladósok 63%-a esetében viszont ez a hitelfelvétel addicionálisnak, vagyis többletkeresletnek tekinthető. A helyettesítési hatás jellemzően a gyermektelenekre volt jellemző. A már családdal rendelkezők esetében sokkal markánsabban érvényesült az addicionális hatás. A jövedelmi szintet is figyelembe véve a legtehetősebbek ¼-e képes lett volna a babaváró hitellel megvalósított beruházását saját megtakarításaiból is finanszírozni. Ugyan ez az alacsonyabb jövedelmi csoportokba tartozó házaspárokra mindössze 8%-ban bizonyult jellemzőnek. A felmérés eredményeként egyértelműen megállapíthatóvá vált, hogy a hitelfelvételek jellemzően lakáscélokat finanszíroznak. A megkérdezettek 44%-a lakásvásárlásra, 41%-a felújításra, 28%-a pedig már meglévő tartozásainak (banki hitel és egyéb kölcsönök) kiváltására fordítja a támogatott hitelt<sup>33</sup> (7. ábra).

**7. ábra: A babaváró hitelek hitelcél szerinti megoszlása**



Forrás: saját szerkesztés Fellner et al. (2021:175) alapján

További jellemző felhasználási cél volt még a gépjárművásárlás (20%), a nem lakáscélú befektetések (13%) és a fogyasztási célok (9%) finanszírozása. A lakáscélú-, és a nem lakáscélú beruházások esetében a beruházások 58%-át ez a kedvezményes hitelfelvétel

<sup>32</sup> A kérdőíves megkeresés célzottan zajlott a 2020. május 25. és június 15. között hónapokban. 7655 válasz érkezett vissza, mely az országos babaváró hitelállománnyal rendelkezők 10%-át teszi ki (Fellner et al., 2021:157).

<sup>33</sup> A kérdőíves kérdésre egyidejűleg több válasz is megadható volt.

indukálta, 22% esetében pedig a saját forrás felhasználásától kímélte meg a fiatal házaspárt. Az igénylők 88%-a a teljes 10 millió forintos szabad felhasználású hitelt igényelte. A kutatás rávilágított, hogy az alacsony jövedelemi helyzet és a nagyobb családlétszám csökkenti az ingatlan szerzési cél más – nem kamattámogatott – hitelből valló megvalósíthatóságát (Fellner et al., 2021:162-169).

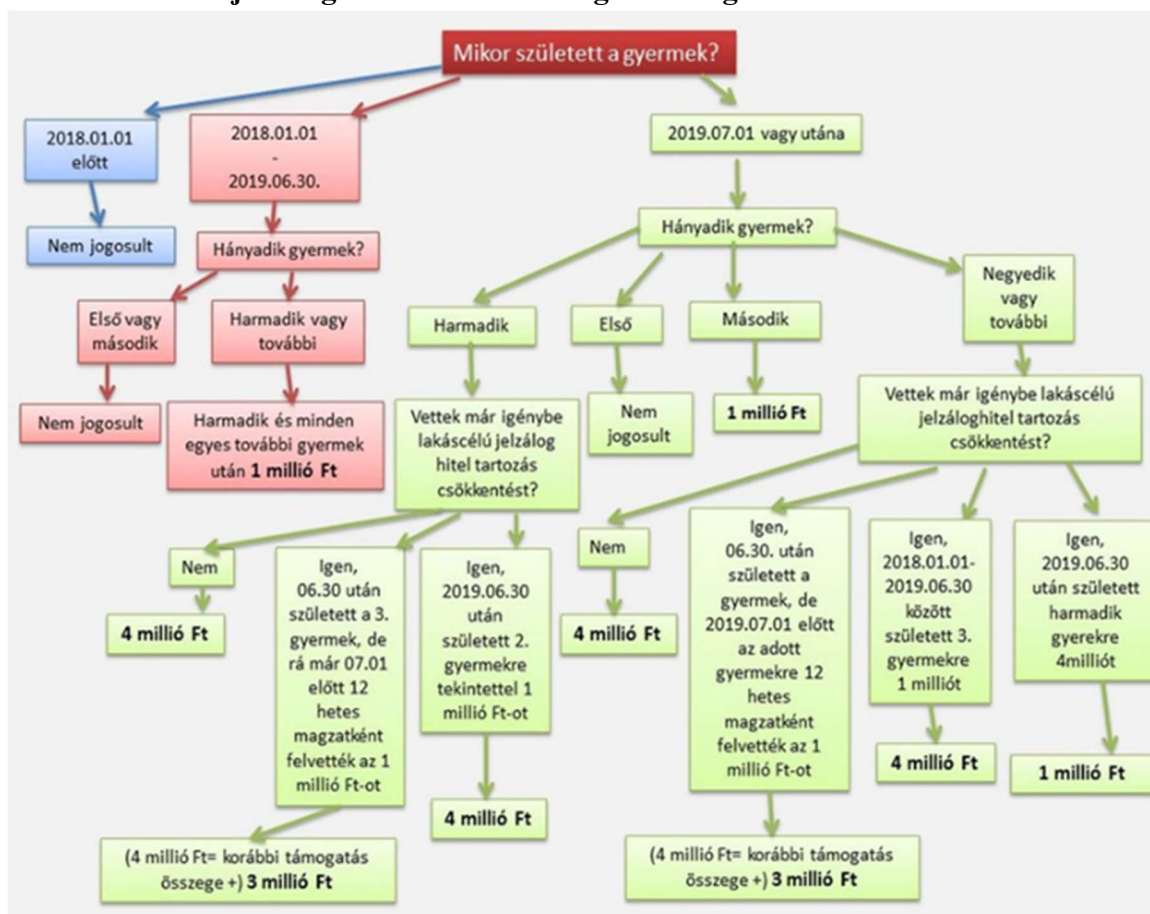
### **2.3.6.3 Jelzáloghitel elengedése**

A jelzáloghitellel rendelkező hiteltulajdonos, 2018. január 1. után született harmadik gyermek, vagy 2019. június 30. után született, vagy örökbe fogadott<sup>xxxiii</sup> második gyermek után jelzálog-betörlesztési támogatásban részesülhet, mely mértéke akár az 5 millió forintot is elérheti (337/2017. XI. 14. kr.). A támogatás igénybe vehető CSOK-hitelre, nem támogatott lakáshitelre és 2017. november 14. előtti folyósítású szabadfelhasználású jelzáloghitelre<sup>xxxiv</sup>. Babaváró hitel után azonban nem érvényesíthető, hisz ez esetben nem jelzáloghitelről van szó. A támogatás nagyon rugalmasan, akár több jelzáloghitel betörlesztésére is felhasználható a megadott keretösszegig. A támogatás mértékét a gyermekek születési ideje, és azok száma határozza meg (8. ábra).

A 2018. január 1. – 2019. június 1. között született 3. gyermek után 1 millió forint betörlesztésre kerül a jelzáloghitelbe. Ez átlagban 18%-kal csökkenti az igénylő családok hitel terheit (EMMI, 2017:116). A 2019-es módosítás már kiterjed a 2. gyermek születésére és a támogatási összegek megemelésére, valamint az utólagos kompenzáció lehetőségére is. Ennek értelmében, ha egy család a támogatást 2019. július 1. előtt, még magzati korban lévő, de meg nem született gyermeke után vette igénybe, akkor a két támogatási összeg közti különbséget utólagosan igényelheti. Ugyan ez igaz akkor is, ha 2019. június 30. előtt született gyermek után már részesültek egy alacsonyabb összegű támogatásba, de ezt követően további gyermekkel bővül a család<sup>xxxv</sup>. A támogatás legnagyobb nyertesei az egy meglévő és két további gyermeket vállaló családok. Ők ugyanis a második gyermek születésekor kapnak 1 millió forint támogatást, a harmadik gyermek után pedig további 4 millió forintot, ha a gyermekek 2019 nyara után születtek. 2020 júniusáig a jelzáloghitel betörlesztés 18 ezer család számára jelentett könnyebbséget a hitel visszafizetésében (Fűrész, 2020; KINCS, 2020b).



8. ábra: A jelzáloghitel törlesztését segítő támogatás mértékének alakulása



forrás: Család.hu

#### 2.3.6.4 Minősített fogyasztóbarát termékcsalád

Az MNB 2018-ban meghirdette Minősített Fogyasztóbarát programját, ezzel tovább kívánta bővíteni a támogatott hiteltermékek palettáját. Ezen termékek a támogatott hitelek egy speciális csoportját alkotják, hiszen azok olcsósága nem költségvetési kiadásokon keresztül valósul meg, hanem az állam fiskális eszközei révén. A Magyar Nemzeti Bank pályázati kiírás révén adja meg a sikeresen pályázó hitelintézeteknek a jogot a termék forgalmazására.

Az igénylésének nincsenek különös feltételei. Elegendő ugyanazon munkahely által kiállított 3 havi, minimálbért elérő jövedelemmel rendelkezni és igazolni a hitel felvétel célját. Az természetesen az egyes hitelintézetek szabadsága, hogy egyedi kockázati politikájuk alapján rendelkezzenek a hitelt felvenni szándékozó hitelképességének megítéléséről. A termékcsalád jelenleg 3 elemből áll: lakáshitel, személyi hitel (15. melléklet) és otthonbiztosítás (16. melléklet).

Dolgozatomban részletesen a Minősített Fogyasztóbarát Lakáshittel (továbbiakban: MFLH) foglalkozom, mivel abban a lakhatást segítő támogatásokat, támogatott hiteleket vizsgálom, a MFLH pedig egy szabályozott árazású lakáshitel.

#### 2.3.6.4.1 *Minősített fogyasztóbarát Lakáshitel*

Az első minősített hiteltermék célja, egy az adósok széles köre által elérhető, a piaci kamatozású termékeknél kedvezőbb kamatozású, áttekinthető, könnyen érthető feltételrendszerű, gyorsan hozzáférhető, fixált kamatperiódusú (ezáltal biztosított a törlesztőrészek hosszabb távú kiszámíthatósága) lakáscélú annuitásos hitel megteremtése<sup>XXXVI</sup>. Szabályozói szinten nemcsak a termék kamatfelárát (3,5%) maximalizálták, hanem az induló költségek és előtörlesztési díjak mértékét<sup>XXXVII</sup> is (MNB, 2018a; 2019a, b, c).

Már a meghirdetés utáni első fél évben, a hitelfelvevők több mint 40%-a ilyen terméket választott, amit 89%-ban ház vásárlására vagy építésére használtak fel. A teljes fogyasztóbarát állomány 59%-át Közép-Magyarországon, 20%-át a közép és dunántúli megyékben, 15%-át pedig az észak és a dél-alföldi régiók lakói igényelték (MNB, 2018b). A hiteltermék azóta is töretlen népszerűségnek örvend. A fogyasztóbarát lakáshitel termék elterjedése nagyban támogatta a lakossági hitelfelvevők átnevelését az éven belül változó kamatozású hiteltermékekről, a kisebb kamatkockázatot rejtő, hosszabb futamidőre fixált hiteltermékek irányába. A termék meghirdetésekor a lakáshitel állomány 31,5%-át adta ez a hiteltermék, 2020 második félévére a részesedése már meghaladta a 73%-ot (MNB, 2020e:33).

## 2.4 **Összefoglalás és következtetések**

A vélemények a támogatási rendszer differenciáltságának mértékéről megoszlanak. Békés – Horváth – Sági (2016:1313) és Varga (2005) még a lakhatási minőséget is figyelembe venné, addig Dániel és Csermák a kevésbé differenciált támogatási rendszert pártolja. A nézetek azonban abban közösek, hogy szelektív, hosszútávú és fenntartható támogatási rendszert kell kiépíteni, mely egy olyan globális lakásépítési, felújítási, fenntartási és finanszírozási keretben működhet hatékonyan, ami a mindenkor aktuális lakáshelyzeti adottságokhoz egyértelműen ki tudja jelölni a rövid távú célok túl, a közép és hosszú távú célokat is a gazdaság minden szereplője (hitelintézetek, ügynöki hálózat, állam, önkormányzat, lakásépítők) számára, a nemzeti sajátosságokat, a kultúrát és a

hagyományokat figyelembe véve (Csermák, 2011; 2012a, b). A lakáspolitikai nem tud sikeres lenni a lakásfinanszírozási rendszer és a gazdaság stabilitása nélkül.

Korunk aktív lakáspolitikája továbbra sem szakít az univerzális támogatási keretekkel, sőt, a rendszerváltás óta meghirdetett lakástámogatási rendszerek közül talán a *Családok Otthonteremtési Kedvezménye* program a leginkább széles (nem a rászorultsági alapon) rétegek számára elérhető. Rengeteg támogatási elem tartozik a program alá, ami már kissé nehezen átláthatóvá teszi azt, az igénybevételi feltételek pedig folyamatosan enyhülnek.

A teljes programcsomag legnagyobb engedménye, hogy nem köti ki a méltányossági lakásigényt és a meglévő / megmaradó ingatlan tulajdont sem, de még a megvásárolható ingatlan maximális értéke is eltörlésre került. Így aki rendelkezik kellő megtakarítással egy olyan (akár többedik) ingatlanhoz juthat, ami a méltányossági lakásigény feltételeit jelentősen meghaladja. A CSOK megengedőbb a lakás minimális alapterületét tekintve is, mert újépítésű ingatlanok esetén nem szab meg felső méretkorlátot. Továbbá a támogatási összeg nem differenciált sem az ingatlan alapterülete, sem annak területi elhelyezkedése szerint.

Mivel hazánk lakásállománya elavult, ezért a méltányossági lakásszerzés kizárólagos támogatásának eltörlésével egyetértek. A lakásállomány minőségi javulását segíti elő a támogatás energetikai felújítások széles körére való felhasználhatósága – azon túl, hogy célzott energetikai fejlesztési támogatások is igényelhetők az egyes lakástámogatási elemeken túlmenően, amihez további kormányzati ösztönző, hogy 2021-től az újépítésű ingatlanoknak már legalább „BB” energetikai besorolásúnak kell lenniük.

A támogatási rendszer egészét nézve pozitív változásnak gondolom, a használt ingatlanok 35 millió forintos értékhatárjának eltörlését, abból kifolyólag, hogy az újépítésű ingatlanokat semmi ilyen korlát nem érintette, továbbá egy differenciált rendszer még inkább felerősítené a különbségeket.

A 2016 előtti támogatási elemek mindegyikére igaz, hogy mindig csak a társadalom egy bizonyos rétegének kedvezett igazán. Ez a rendszerváltozás éveiben a felső középréteget képviselő, leginkább városi polgárokat, és a bérlakásban élő tehetősebb társadalmi rétegeket jelentette, a jelenlegi támogatási rendszer esetén pedig leginkább a középosztály és az annál jobb anyagi körülmények közt élők otthonteremtését segíti elő.

Gagyai és kutatótársai (2019:217) még a lakhatási körülmények romlását, a munkahelyekhez közel lévő településekről való kirekesztődést, illetve a perifériás területekre való kiszorulást is ennek a mesterségesen felfűtött gazdasági közegnek a

következményeként azonosította, mely hozzájárul a társadalmi egyenlőtlenségek növekedéséhez, konzerválódásához.

A kamattámogatott hitelek terén előrelépésként értékelem a rögzített kamat-átárazódási periódust, továbbá, hogy a hiteltermék konstrukcióba már beépítésre kerültek a korábbi lakáspolitikák tanulságai, miszerint a termék kamata maximalizált, melynek egy meghatározott mértékét vállalja át az állam.

A demográfiai célok mindig fontosok voltak, de ez idáig egyik időszakban sem öltött ilyen méreteket, főleg a nagycsaládosok új ingatlanszerzésének nagymértékű támogatása. A jelenlegi lakáspolitikai célok szerint Magyarországon a nagycsaládos családmóddal lenne kívánatos, megfordítva ezzel a negatív népesség reprodukciós tendenciát, azonban a modern kori Magyarországon nincs hagyománya a nagycsaládnak.

A jelenlegi lakástámogatási rendszer vitathatatlan előnye, hogy jelentős segítséget nyújt az arra jogosultaknak, amit tovább növel a támogatási elemek halmazhatósága. A korábbi támogatási rendszerek nem tették lehetővé a támogatások halmozását egy ingatlan esetében, de a jelen kor politikája szakít ezzel a hagyománnyal. A folyamatos recesszív és expanziós ciklusok váltakozásának elkerülhetősége érdekében célszerű lenne egy hosszútávú lakáspolitikát, mellyel fenntartható a gazdaság lendülete. Ez segítséget jelentene a családoknak is, hiszen beilleszthetővé válna hosszú távú megtakarítási terveikbe, ami szükséges, hiszen önmegtakarítás nélkül – pusztán állami támogatásból – nem, vagy csak magas hitelfelvétel mellett vásárolható saját otthon. A lakáspolitikát hosszú távú fenntarthatóságára befolyással vannak a nemzetközi folyamatok (válságok, járványok, háborúk, választások) és a gazdaság stabilitása is. Hazánk előtt mind bel-, mind külpolitikailag egy igen változó időszak áll. A jelenlegi támogatási elemek közül az újépítésű és használt ingatlanszerzést segítő CSOK közvetlen-, és közvetett támogatás<sup>34</sup>, valamint a jelzáloghitel elengedése és az illetékmentesség igénybevehetősége rendeletileg nincs határidőhöz kötve. Ugyanakkor ez már nem mondható el a falusi CSOK, a babaváró hitel, az ÁFA-kedvezmény és az otthonfelújítási hitelről. Ezek – eltérő rendelkezés hiányában – 2022 év közepével, illetve év végével kivezetésre kerülnek. Habár a Magyar Kormány nagyon elkötelezett a családok, a gyermekek és az otthonteremtés támogatása iránt, a jegybanki alapkamat emelkedése<sup>35</sup> nem könnyíti meg ennek a támogatási rendszernek a fenntartását. A nehézségeket pedig csak fokozza a pandémiás, és háborús helyzet.

<sup>34</sup> A Zöld CSOK-programra 200 milliárd forint került elkülönítésre.

<sup>35</sup> A jegybanki alapkamat a támogatások 2016-os meghirdetés óta – de főleg az utóbbi fél évben – több mint 2%-ot emelkedett

### **3 KITEKINTÉS AZ EU EGYES ORSZÁGAINAK LAKÁSTÁMOGATÁSI RENDSZERÉRE**

Dolgozatomban a Magyarországon alkalmazott lakástámogatási eszközrendszer tanulmányozásával foglalkozom, mégis szükségesnek tartom elhelyezni hazánk támogatási politikáját Európai viszonylatban is. A kitekintés során arra kerestem a választ, hogy az Európai Unió egyes országai milyen típusú támogatási eszközökkel segítik elő állampolgáraik lakáshoz jutását, melyek a legfajsúlyosabb támogatási irányvonalak ezekben az országokban. Tettem ezt azzal a céllal, hogy felmérhessem, hogy hazánk a többi országhoz hasonló úton jár, vagy attól eltérő irányt követ.

#### **3.1 Az egyes országok lakástámogatási eszköztára**

A világban, de még az EU-ban sem beszélhetünk egységes lakáspolitikáról. Az egyes nemzetek szintjén is folyamatos a változás, az adott gazdasági folyamatok és az ország gazdasági fejlettségének függvényében (Mádi, 2008:1; Hegedüs, 2015:230-232). Uniós keretek közt az egységességre való törekvés leginkább a lakossági adójogharmonizáció tekintetében indult el, ugyanis nemzeti szinten nagyon mélyen berögzött lakáspolitikai hagyományok vannak.

A II. világháború után az EU tagországok kormányai átlagosan a megtermelt GDP 1 – 3%-át költik lakástámogatásra. A legfontosabb cél a mennyiségi lakáshiány pótlása volt. A 70-es években a szociális bérlakások voltak a támogatások középpontjában, amit a magántulajdon váltott fel. Napjainkban a szociális alapú támogatások kerülnek előtérbe, ugyanakkor az államok egyre inkább visszahúzódnak a lakáspiacról (Mádi, 2008:14-17).

Az ösztönzés kínálati (az építetők támogatása adó/ kamatkedvezményekkel, telek, közmű biztosítása) és keresleti (adó-, illeték kedvezmény, állami garancia, pénzbeli támogatás) elemekkel egyaránt történik. A támogatások mindegyike egy irányba hat, a fogyasztó lakásszerzésének megkönnyítésére, direkt vagy indirekt módon. Hegedüs (2015:230-232) megfogalmazta, hogy a kínálati támogatás a háztartás oldaláról ugyan a választás lehetőségének hiányát jelenti, de végső soron annak hozadékát a háztartás élvezi.

A különbségek a fejlett nyugat és a volt szocialista országok lakáspolitikája közt is megmutatkoznak. Utóbbiak esetében alacsonyabb életszínvonallal és gazdasági fejlettséggel találkozunk, valamint sok helyen még a megfelelő mennyiségű lakás megépítése is nehézséget jelent. A nyugati országokban ezzel szemben inkább a lakásminőségi problémák dominálnak. Az országok közti alapvető különbségeket a lakástulajdon eltérő aránya jól

szemlélteti (17. melléklet). A németajkú országokban – akik szabályozott bérleti díjas bérlakáspiacot tartanak fenn – a legalacsonyabb a saját tulajdonú ingatlanok aránya. A legmagasabb pedig hazánkban és a szomszédos államokban (Ausztria kivételével). A volt szocialista országokat az állami, önkormányzati vagy közös tulajdonú bérlakások jellemezték. A piacgazdaságra való áttéréssel a bérlőknek lehetőségük volt a piaci árnál kedvezőbb áron hozzájutni az ingatlanhoz, amiben éltek. A tulajdonosi szerkezetváltás ugyan eltérően zajlott az egyes országokban, de mégis ez volt a legdrasztikusabb és legkövetkezetesebb lakáspolitikai Európában, amire a fenntarthatatlan állami kiadásoktól való szabadulás miatt volt szükség. Bulgáriában, Romániában szinte a teljes állami lakásállomány magán kézbe került (Huszár, 2006:76-81). Minden ország esetében egyértelműen megfigyelhető a bérleti lakáspiacnak a saját tulajdon javára való zsugorodása (18. melléklet).

Az egyes országokat lakáspolitikájuk alapján többféle szempont szerint csoportosíthatjuk. Wind és szerzőtársai (2017) az európai unió 16 tagországát 7 csoportba sorolták, lakásvagyon felhalmozási rendszerük alapján (lásd 19. melléklet és a következő alfejezet). Dániel Zsuzsa (2004:141-143.) három jól elkülönülő (1: északi országok, 2: nyugat európai, 3: erősen liberalizált országok) csoportrendszerrel határozott meg az egyes országok vonatkozásában. Ez a csoportosítási rendszer hasonlít Wind rendszerezéséhez. A kérdés komplexitását jelzi, hogy MacLennan (1997) szerzőtársaival az EU tagállamokat négy csoportba helyezte el a támogatások GDP-hez viszonyított mértéke alapján. Az első csoportot alkotó országokban (Anglia, Hollandia és Svédország) a szociális szektor mérete kiemelkedő. Itt a GDP 3%-át, a második csoportban (Ausztria, Németország, Franciaország és Dánia) 1 – 2%-át, a harmadik, magas tulajdonosi szektorral rendelkező csoportot alkotó dél-európai államokban (Spanyolország, Portugália és Görögország) pedig a GDP 1%-át fordítják lakástámogatásra. A negyedik csoportba tartozó (Írország, Olaszország, Belgium, Finnország és Luxemburg) államokban kicsi a szociális szektor, inkább a tulajdonosi piac dominál. A lakástámogatásra fordított összegek pedig alig érik el a GDP 1%-át (Hegedüs, 2015:232-236).

Dolgozatomban az országok lakáspolitikájának vizsgálatát Wind és szerzőtársai (2017) által alkalmazott lakásvagyon felhalmozási rendszer csoportok alapján végeztem el (19. melléklet), mivel hazánkban kiemelkedően magas a saját ingatlanok aránya. Az egyes országok lakástámogatási eszközeiről, lakásvagyon felhalmozási módszereiről a 20. melléklet tartalmaz részletesebb leírást.

### 3.1.1 Ausztria lakástámogatási rendszerének főbb jellemzői

Ausztriában már a 90-es években eltörlésre került a közvetlen támogatások nyújtása, azok költségvetési terhei miatt. Az osztrák lakásfinanszírozási rendszer konzervatív. A támogatásokat mindenki igényelheti, támogatási rendszere univerzális (Huszár, 2006:84-91). Az osztrák rendszer alappillérei a lakástámogatások, jogi ingatlanfejlesztési előírások, a korlátozott nyereségű megfizethető lakhatás biztosítása, a takarékpénztárak és lakásépítési hitelek, valamint az egyéb pénzügyi közvetítői rendszer fejlesztése (Schneider – Wagner, 2016). Elsősorban az újépítésű ingatlanok építését támogatják (melynek járulékos hatásaként az építőipar felpörgetése, a szektorban foglalkoztatottak számának növekedése is célkitűzésként szerepel), de az utóbbi 10 évben egyre nagyobb hangsúlyt kapnak a felújítási támogatások is (Huszár, 2006).

A háztulajdon megszerzéséhez nagy saját erőre van szükség. Ausztria lakástakarékpénztári rendszere 1920 óta működik. Európában itt a legelterjedtebb ez az előtakarékosági forma. A támogatás éves mértéke 1,5 - 4%, de maximum 1200 euró. Európai viszonylatban ez nem mondható magasnak, hisz Magyarországon 2018.10.17-ig 30% volt az éves szinten igényelhető támogatás. Hazánkban ennek ellenére mégis csak 13% volt az ilyen fajta megtakarítással rendelkező családok száma (9. ábra), még Csehország és Szlovákia is megelőzte hazánkat az igénybevevők terén (Batha, 2017:78-79).

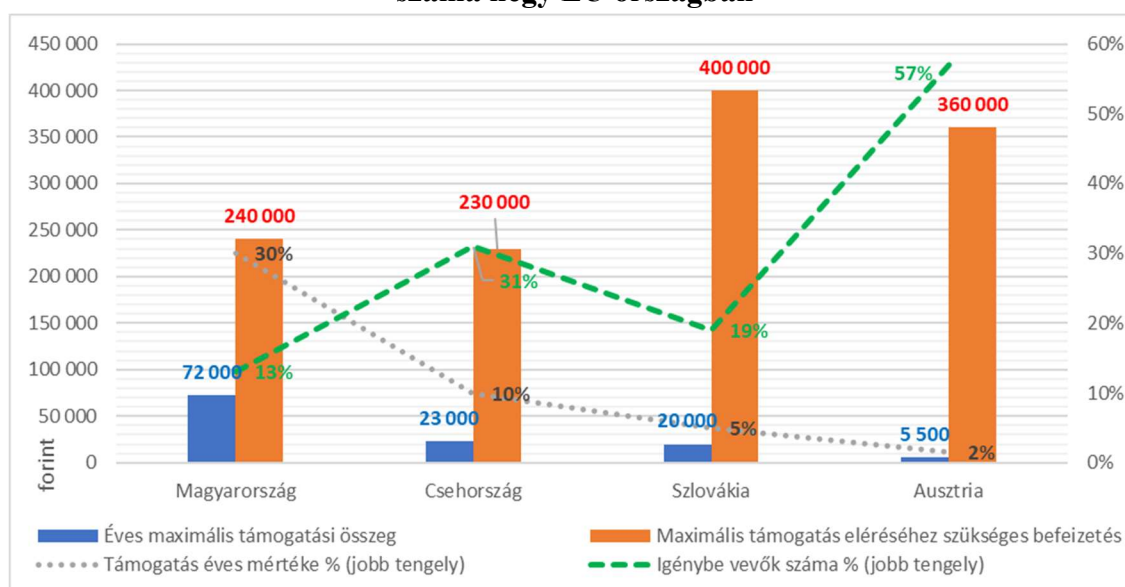
Magyarországon 2018 októberétől a lakástakarékszerződések már nem élveznek állami támogatást. Ezt követően a szegmens ugyan továbbra is kínálja termékeit, de sokkal nagyobb hitelintézeti verseny mellett. A német modellen alapuló, zárt rendszerű, a kollektív takarékoskodás elvét követő lakástakarékpénztáraknak felbecsülhetetlen előnye volt a nagymértékű állami támogatás, a pénzügyi szektor többi szereplőjével szemben. Jelenleg a korábbi konstrukciók kissé átalakított változatait kínálják, a megtakarítási termékeknél – a megtakarítási összeg és idő függvényében – növekvő kamatprémium elérésével (Szóka, 2019). Az alap betéti kamatok ugyan nem, de a kamatprémiummal növelt hozamok magasabbak az egyéb pénzügyi szereplők által kínálthoz képest. Ugyan ez fordítottan igaz a hiteltermékekre, melyek kínálata ugyan nem olyan széles körű, de sokkal kiszámíthatóbb, ami a gyorsan változó gazdasági környezetben egyre nagyobb értéket képvisel<sup>36</sup>.

<sup>36</sup> Csehországban és Szlovákiában még megtalálható az állami támogatás és a kamatprémium is a megtakarítások ösztönzésére. Előfinanszírozott és gyermekek számára nyitható előtakarékosági termék szintén szerepel a kínálatban, a magyarhoz hasonlóan. Romániában is létezik még lakástakarékpénztár, de ott már – Magyarországhoz hasonlóan – a megtakarításhoz nem jár állami támogatás.

Magyarországon az LTP-k helyét a Nemzeti Otthonteremtési Közösségek (21. melléklet) vették át.

Ezen hosszú távú megtakarítási rendszerek révén alacsony kamatozású, hosszú futamidejű jelzáloghiteltermékek érhetőek el, amik elősegítik a lakásfinanszírozást. Az alacsony és az alsó középosztálybeli ingatlanvásárlók a lakásvásárlás magas előtakarékossági igénye miatt csak korlátozottan tudnak saját tulajdonhoz jutni (Wind et al., 2017:627-628).

**9. ábra: Lakástakarék pénztárak által nyújtott támogatási összeg és az igénybevevők száma négy EU országban**



Forrás: saját szerkesztés, ÖVB Vermögensberatung Kft. adatai alapján

Az osztrák családok ingatlanvagyonja átlagosan fele a teljes pénzügyi vagyonuknak (Schneider – Wagner, 2016). A lakástulajdon alacsony, az alacsonyabb jövedelmi rétegeknél 32%, a magasabbaknál 71%. A bérlakás piac azonban széles körben hozzáférhető, szabályozott keretek közt működik (Wind et al., 2017:634-636). A bérleti törvény általában a bérlők magas védelmét biztosítja, magas a szociális bérletek aránya, még olyan országokhoz viszonyítva is, ahol szintén kiterjedt a bérlakásszektor. A bérlők 20%-a önkormányzati bérlakásban (Gemeindewohnung), 40%-a közösségileg épített ingatlanban, további 40% pedig privát bérletben él. A bérleti díjak szabályozottsága miatt a privát bérleteken realizálható profit korlátozott, így az nem idéz elő túlfűtött ingatlan ár növekedést a piacon (Schneider – Wagner, 2016).

Ausztriában a bérlakás-építő szervezetek hosszú múltra tekintenek vissza. Feladatuk, a már meglévő ingatlanok (energetikai) korszerűsítésének kivitelezése. Az energetikailag



fejlett otthonok építése kiemelt figyelmet kap. Az építési költségekre 30% állami támogatás igényelhető. A fennmaradó 70%-ra 5%-os kamattámogatott hitel hívható le. A támogatásra fordítható összegeket tartományi és kormányzati források biztosítják (Batha, 2017:78-79).

A támogatási elemek három csoportba oszthatók: támogatott hitelek – akár 0%-os hitel is, járadéktámogatás a lakáshitellel rendelkezők számára, valamint személyi juttatások a lakhatási költségek fedezésére (Huszár, 2006:84-91). Jövedelemtől függően igényelhető egyéni támogatás, vissza nem térítendő támogatás, továbbá lehetőség van a támogatott lakásépítési programban való részvételre és a hiteltörlesztőrészletek után kamattámogatás igénylésére. A támogatások főként a családokra irányulnak, amiket a felső 10%-os jövedelmi sávba tartozók nem vehetnek igénybe (Schneider – Wagner, 2016). Ha a család jövedelme nem éri el az adott tartomány által meghatározott mértéket, akkor az igénylő jogosult állami támogatásra, mely maximum lakhatási költségeinek 25%-át fedezheti<sup>37</sup> (KINCS, 2019a:43).

A jelzáloghitelek kamatai és a bérleti díjak után is adókedvezmény illeti meg az igénylőt. A költségvetési kiadások ellensúlyozására pedig az ingatlanokra ingatlanadó került kivetésre, mely mértéke az 1973-as beiktatás óta mindössze háromszor változott. 2016-tól sávós adó került bevezetésre<sup>38</sup>. A tőkenyeresség adóztatásának szabályai 2021-ben változnak. Korábban az adó megállapításánál adóalap növelő eseményként került figyelembevételre az ingatlan spekuláció (nem a tulajdonos által lakott, 10 – 15 éven belül értékesített ingatlan), ami jelenleg már nem képezi az adó megállapítás részét (Schneider – Wagner, 2016).

Ausztriában a deviza hitelállomány 2007-ben érte el (39%) a csúcst, ami napjainkra 22% alá zsugorodott. A lakhatási kölcsönök általában változó kamatozásúak, de elérhetők a fix kamatú termékek is. Államilag támogatott kölcsönöknél az ügyfél által megfizetendő maximális kamat 6% (Schneider – Wagner, 2016). A támogatott hitelek – illetve azok igénybevételéhez szükséges számlák révén a kormány adóbevételhez jut, ami az építőiparnak is kedvező (Batha, 2017:78-79).

Az állami támogatások mértéke alacsonyabb, mint Spanyolország és Hollandia esetében. Ausztria fő célja, hogy biztosítsa a kiváló minőségű, megfizethető újépítésű házak megteremtését. 2012-ben a magánépítkezések 1/3-a épület és kölcsönszövetségek keretében jött létre. A legnagyobb jelentőségük a tárgyi támogatásoknak van, de az adókedvezmények,

<sup>37</sup> Magyarországon az albérlésben élők csaknem fele esetén a lakhatási költség meghaladja jövedelme 40%-át. Az alacsonyabb bérleti díjakat kialakulását a lakástámogatási rendszer sem segítette elő (Vaidya, 2021).

<sup>38</sup> 250 ezer euró alatt 0,5%, 400 ezer euróig 2%, e felett pedig 3,5% az ingatlanadó mértéke. Az ingatlanadó bevételek a GDP 0,6%-át teszik ki.

és egyéb tőkepiaci támogatási eszközök (államilag támogatott hitel, illetékkedvezmény) is kerestek (Schneider – Wagner, 2016).

### 3.1.2 Lengyelország és Magyarország lakásrendszere

Dolgozatomban Magyarország és Lengyelország lakásrendszerének fejlődési útját vizsgálom, annak okán, hogy a 3. fejezetben tárgyalt országok közül hazánkban a legmagasabb a lakástulajdonosi ráta, a második legmagasabb pedig Lengyelországban (17. melléklet). Továbbá olyan összehasonlítható országot kívántam választani, akivel közös (szocialista) múlttal rendelkezünk, de egy másik típusú lakásrendszerre rendezkedett be. Mivel Lengyelország – Wind féle lakásvagyon felhalmozási rendszerek alapján a „privatizált bérlet” országok közé, hazánk pedig a „magántulajdon” csoportba tartozik, ezért kedvező összehasonlítási pontként szolgált.

A két ország lakásrendszere a rendszerváltás előtti időktől kezdve sok hasonlóságot mutat (22. melléklet) a szocialista lakásrendszeren, a bérlakásszektor privatizációs leépülésén és az állami lakástámogatási elemek beszűkülésén át a deviza jelzáloghitelek felé fordulásig. A lakásrendszer pedig mindkét esetben alá volt rendelve az állami újraelosztásnak, a gazdasági növekedés érdekében. Az 1990-es években Magyarországnak és Lengyelországnak hasonló lakáspiaci problémákkal kellett szembe néznie, mégis őket tartották a két legsikeresebb átalakuló országnak (Augustyniak et al., 2019). Lengyelországban és hazánkban is négy lakáspiaci periódus különíthető el a 1999 – 2020 közti időszakban (3. táblázat).

Magyarországon a kötelező privatizáció sokkal nagyobb lakástömeget érintett, mint Lengyelországban, ahol a lakásrendszer szociális elveihez való nagyobb ragaszkodás miatt, lassabb volt a privatizációs folyamat, mivel ennek során az önkormányzatok szociális elveket is figyelembe vettek (Augustyniak et al., 2019).

1995-ben a lengyel kormány megszüntette a jelzálogkölcsonök támogatását, ami a lakásszektor teljes beszűkülését eredményezte. Ennek hatására a 2000-es évek elejéig sem sikerül felszámolni a lakáshiányt, ami még inkább ösztönözte a fiatalok elköltözését. Lakásfenntartási támogatásban a háztartások 7%-a részesült, de az egy család által igényelhető támogatási összegek mindössze negyede, a hazánkban elérhetőnek (Augustyniak et al., 2019:999-1000).

**3. táblázat: Magyarország és Lengyelország lakáspiaci periódusai 1999-2020 között**

Lakáspiaci periódus	Időszak	Magyarország	Lengyelország
<b>intenzív lakáspiaci beruházások</b>	<b>1999-2003</b>	lakásárak gyors növekedése	stagnáló lakásárak
		hitelpiaci expanzió	dinamikus lakásépítés 2000-ig
		dinamikus lakásépítés	2000 után:
		állami támogatott hitelek	lakástámogatások csökkennek
		lakásberuházások gyors növekedését a támogatások fenntarthatóságától való félelem is erősítette	lakások megfizethetősége romlik devizahitelezés
<b>Lakáspiaci expanzió</b>	<b>2004-2008</b>	támogatások csökkenése	támogatások emelkednek
		stagnáló lakásépítés	lakásépítkezések lassú növekedése
		deviza hitel olcsó, keresett	devizahitelek erősen szabályozott - lassú térnyerés
		gyenge hitelezési szabályok	a hitelkeresletet segítette a támogatások növekedése
		növekedésnek induló lakásárak	
<b>A másodlagos pénzügyi válság után</b>	<b>2009-2015</b>	hirtelen válság 2009-ben	nincs súlyos válság hatás
		lakástámogatások leálltak	hitelezés továbbra is zavartalan
		árfolyam és kamat növekedés	stabil lakásárak
		NPL ráta emelkedik	kamatok csökkentek
			stabil deviza
		devizaadós mentőakciók	nem romlik jelentősen az NPL nincsenek komolyabb deviza mentő programok
<b>Napjaink lakáspolitikája</b>	<b>2016- napjainkig</b>	támogatások centralizáltak	támogatások decentralizáltak
		aktív, központosított lakáspolitikai	önkormányzati hatáskör
		családok kiemelt támogatása	szociális rászorultság alapú támogatás
		hitelezési aktivitás	támogatott jelzáloghitelek
		lakásárak robbanásszerű növekedése	adókedvezmények

Forrás: saját szerkesztés Augustyniak et al. (2019) alapján

A kormányok nem képesek a lakásfenntartási terhek növekedését, a lakáshoz jutást hatékonyan segíteni, ezért az állami finanszírozást felváltotta a piaci. A középosztály instabil, mely stabilitásának megteremtése nehézségekbe ütközik. Mindkét államnak további kihívást jelent az alsóbb jövedelmi csoportokba tartozó honfitársak lakhatási nehézségeinek enyhítése, ami új típusú lakáspolitikai megoldásokat, állami szerepvállalást kíván meg az önkormányzatok, vállalatok és nonprofit szervezetek szerepvállalása mellett. Ezért intenzív lakáspiaci beruházások indultak és Lengyelországban 1996-ban megjelentek a német jelzálogbankok, és takarékpénztárak. Velük indult be az addig inkább döcögős, bizonytalan

jelzáloghitelezés, maximum 70%-os HFM arány mellett (Łaszek, 2005:158-159). 2000-ig az infláció enyhítésére/ semlegesítésére kialakított indexált (DIM, Dual Indexed Mortgage) kölcsönök voltak elérhetőek, melyek törlesztőrészelete állandó (Łaszek, 2005:161). A lakosság jelzáloghitel képessége a kedvező makrogazdasági feltételeknek köszönhetően magas volt, a jelzáloghitelek a lakhatási igények kielégítésének elsődleges bázisává váltak, amit az állam saját garanciavállalásával és célzott támogatásokkal segített. A lakáspolitikát az alacsonyabb jövedelmű, szociálisan rászoruló szektorra irányult, leginkább azokra, akik segítség nélkül kiszorulnának a lakáspiacról. A jelzálogpiacra való belépést – hazánkhoz hasonlóan – itt is gyakran az önerő hiánya akadályozza, amit a takarékszövetkezetek csak korlátozott eredményességgel tudtak feloldani (Łaszek, 2005:172-174).

Hazánkban a külföldi hitelintézetek gyors térhódítása volt megfigyelhető, aminek a laza szabályozói politika is kedvező lehetőségeket teremtett. Ezzel szemben Lengyelországban sokkal lassabb, és szabályozottabb keretek közt zajlott a külföldi bankok megjelenése, akik nem is tudnak meghatározó befolyást szerezni a piacon. Többek között ez eredményezte azt, hogy a lengyel lakosság nem válik olyan mértékben kiszolgáltatottá a devizakockázatnak, mint a magyar háztartások a 2008-as másodrendű válság idején. Ebből adódóan nincs szükség devizamentőcsomagra, a hitelek NPL-rátája nem nő drasztikusan és a kamatkörnyezet is kedvező a lakásfinanszírozáshoz.

A válság után a lengyel lakáspolitikát – ellentétben hazánktól – a támogatási rendszerét decentralizálta, ezzel növelve a rászorultsági alapon megítélt támogatásokat. Hazánktól eltérően nem szakítanak – 2008 után sem – a lakástakarékpénztárak fenntartásával, közösségi bérlakáspiacot tartanak fenn és a lakosság eladósodottságában sokkal kisebb szerepe van a külföldi bankoknak.

A lengyel lakáspolitikájában kisebb számban fordulnak elő közvetlen lakásszerzést támogató elemek, és náluk az állami redisztribúció, sokkal korlátozottabb univerzalitás mellett valósul meg. Lengyelország a „Lakást a fiataloknak” program keretében 2014 óta folyamatosan támogatja a 35 év alatti fiatal felnőtteket első lakásuk megszerzésében, a nagycsaládosok pedig ÁFA-kedvezményben részesülnek az első otthon megépítéséhez. Lengyelország Kormánya a jelzáloghitelek törlesztéseivel kapcsolódó adótámogatások, hazánk pedig a hosszú távú kamattámogatott kölcsönök, és a közvetlen lakástámogatások mellett köteleződött el, amit Magyarország Kormánya az ÁFA és illetékkezdvezményekkel még jelentősebbé tett.

### 3.2 Lakáspolitikai összefoglaló a magyar és más európai lakáspolitikák tekintetében

A kormányok nagy többségének közös célja, hogy megfelelő és megfizethető lakhatási lehetőségeket teremtsen polgárai számára. Nincs ez másként a kelet európai, fejlődő gazdaságokban<sup>39</sup> sem. Ezt a célt számos nemzetközi nyilatkozat is kifejezésre juttatja.

Vannak olyan országok, ahol az ingatlanulajdonlás vált dominánssá. Általában ott, ahol a privatizáció következményeként már kiterjedt tulajdonosi szektorok alakultak ki. Másutt, ahol továbbra is erősen szabályozott bérleti díjak vannak, kisebb a saját tulajdon aránya, és a bérleti szektor dominanciája jellemző. Mivel a támogatásban részesülők és az abban nem részesülők közt nagy a jövedelmi és vagyoni különbség, a lakásfinanszírozási megoldások pedig kevésbé fejlettek, ezért fontos, hogy jól körülhatárolható csoportok támogatása valósuljon meg, célzottan a lakásszerzésre irányulóan. Egyéb esetben a támogatási rendszer finanszírozhatatlanná válik (Stephens, 2005:45-56).

Az Európai Unió elvárásai szerint az egyes tagállamokban a lakástámogatások megítélése terén egységes méltányossági elveknek kellene érvényesülni, ami azonban az egyes nemzetek szintjén eltérő módon és mértékben valósult meg. Lengyelország az adótámogatás mellett köteleződött el, Csehország pedig Magyarországhoz hasonlóan a hosszú távú kamattámogatott kölcsönök mellett (Diamond, 2005:83-92).

A jövedelemelosztásban végzett jóléti beavatkozások – még a nem lakhatási jellegűek is – igen jelentős hatással bírnak a lakhatási lehetőségekre, annak megfizethetőségére<sup>40</sup> (Hegedüs, 2020:50). Diamond (2005) szerint a rövid távú, kampányszerű támogatások gazdasági növekedést ösztönző hatása túlértékelt. A fejlődő országokban a támogatások inkább a közép és felső-közép jövedelmi szinttel rendelkezők körében népszerűek (ahogy hazánkban is). A visegrádi országokban a hazai devizában denominált hitelek kedvező állami támogatások nélkül kevésbé voltak keresettek, ellentétben a balti államokkal, ahol az állami támogatások sokkal korábban visszaszorultak, ezért a lakosság a piaci hitelek felé fordult.

Az EU országok lakáspolitikája folyamatosan alakul, a támogatási elemek köre azonban a 2000-es évektől kezdődően egyre szűkül. Az ezredforduló után a saját tulajdon támogatása egyre jellemzőbb lesz, ami a támogatási rendszerek átalakítását vonja maga után,

<sup>39</sup> Fejlődő országnak tekintem a vizsgált országok közül: Lengyelországot, Csehországot, Magyarországot és Szlovéniát.

<sup>40</sup> A nyomornegyedekben élők a kevésbé fejlett országok lakásrendszerének akár 30%- át is magukban foglalhatják. Ez az arány a fejlett európai lakhatási rendszerekben általában nem több mint 1 - 2% (Hegedüs, 2020:53).

a stagnáló, vagy csökkenő volumenű költségvetési lakhatási kiadások mellett (Huszár, 2006:83).

Az egyes országok támogatási politikáját egyaránt jellemzi a közvetlen támogatások leépítése és az alacsonyabb társadalmi rétegeket megcélzó otthonszerzésre „képessé tevő” támogatásokra való nagyobb hangsúly helyezése. Ezzel megindul az elmozdulás az általános támogatási programok felől a célzottság irányába, ahol a területi (preferált kistérség) és a társadalmi (idős, egyedülálló, szerényebb jövedelmi szinttel bíró) jellemzők dominálnak. Egyre elterjedtebb, hogy a célzott rétegek támogatását egyéb szociális megoldásokkal (egészségügyi, oktatási, foglalkoztatási helyzet javítása) egészítik ki, a lakástámogatás hosszú távú eredményessége érdekében. Az újfajta megközelítést alkalmazó programok már magukba foglalják a gazdasági, szociális és kulturális folyamatokba való beavatkozást is. Ez a fajta módszer egyre elterjedtebb, főleg a fejlettebb nyugati országok esetében. Ugyanis egy fejlett lakásfinanszírozási rendszerrel is általános probléma, hogy a középrétegek számára sem elérhető a lakás piac teljes területe (pl. városi lakhatás). Ezért bár jövedelem szempontjából nem szorulnának támogatásra, mégis alkalmazhatók e rétegek körében is célzott támogatások (Hegedüs, 2015:232-242).

A kelet-közép európai lakáspolitikai rendszerek egyik hiányossága, hogy nincsenek hosszú távú gazdasági elemzések az egyes lakáspolitikai akciók tekintetében, így a döntéshozók nem tudnak tanulni a hibáikból (Diamond, 2005:92-96).

Hazánktól eltérően a vizsgált országok a népességcsökkenés problémájának feloldásában sokkal kisebb szerepet tulajdonítanak a lakáspolitikai elemeknek. Esetükben a hangsúly inkább a család-, és lakhatástámogatások, valamint az alsóbb jövedelmi csoportok irányába toldott el. Tehát Magyarország egy speciális módját választotta a lakásszerzés támogatásának és a gyermekek számának ösztönzésének. Egyik másik ország lakáspolitikája sem nyújt ilyen kiemelkedő mértékű közvetlen lakásszerzési támogatást és nem támogatja ekkora mértékben a nagycsaládosokat. A gyermekvállalást – lakáspolitikai eszköztárán keresztül – több másik ország (pl. Svédország, Ausztria, Olaszország) is támogatja, ahol a támogatási összegek a gyermekek számának növekedésével szintén emelkednek. A jelenlegi magyar támogatási lehetőségek szakítottak a múltbéli szokásokkal, miszerint a lakástámogatás a méltányos lakásigény kielégítését támogatja, ezzel is segítve a lakásállomány minőségi fejlődését, megújulását. A hazánkban igényelhető lakásszerzési támogatásokhoz nem kötődik jövedelemadóból visszaigényelhető kedvezmény – ugyan az egyes támogatások igénybevételenek alapfeltétele a munkaviszony megléte, azokat a

családosok a család megléte alapján kapják. A legalább négy gyermeket nevelők ugyanis adómentességet, a többi család pedig adókedvezményt élvez.

A jelzáloghitel betörlesztési támogatást csak néhány EU tagország alkalmazza. A szabad felhasználású (babaváró) hitelhez hasonló konstrukció pedig máshol nem lelhető fel. Szintén magyar specialitás, hogy illetékmentességet biztosít azoknak, akik a CSOK-támogatás feltételeinek megfelelnek. Ezen túlmenően minden – támogatási jogosultságtól függetlenül – első lakásvásárló illetékkedvezményben részesül. A többi ország esetében erre vonatkozóan sincs egységes eljárás mód. Vannak, akik minden lakást vásárló részére biztosítják az illetékmentességet, mások csak egy szociálisan rászoruló rétegnek, megint mások egyáltalán nem nyújtanak illetékkedvezményt.

Több ország (Svédország, Spanyolország) a hitelezési feltételek enyhítésével próbálja elősegíteni az otthonteremtést, amit a 0%-os önerő esetén (hazánkban jellemzően 20% – 40%) már veszélyeket rejt magában, az adós törlesztési képességének bizonytalansága okán. Ugyanakkor ez a lehetőség pont az önerő előteremtésének nehézségét oldaná fel<sup>XXXVIII</sup>, ami sok ingatlanvásárlást hiúsít meg. A törlesztési fegyelem biztosíthatósága érdekében, a hitelfelvételt minimális önerőhöz<sup>41</sup> és a megtakarítási képesség hiányának felderítéséhez kötném, némileg mérsékelve ezzel az azonnali fogyasztás lehetőségét.

Szintén különbség, hogy amíg a külföldi országok az első lakáshoz jutást támogatják (elsősorban fiatal párok esetében – gyermekszámtól függetlenül, pont úgy, mint Magyarországon a 2001-es támogatási rendszer fennállása alatt) és kizárják a második otthon megvásárlásához igényelhető támogatásokat, addig hazánkban ez nem kizáró ok. Meggondolandó irányvonalnak vélem a támogatás igénybevehetőségének maximális jövedelemhez – Ausztria példája alapján a felső jövedelmi 10% kizárásával – kötését, oly módon, hogy az igénylő a támogatás felvétele mellett ne rendelkezzen egyéb lakhatási célú ingatlannal.

Hazánkban nagy szükség van a lakhatás támogatására, nem csak abból kifolyólag mert nagy hagyománya van az öröklakásoknak, hanem azért is, mert e nélkül sok család lakhatása ellehetetlenedne. Magyarország az univerzális támogatási elveket követi, és sokfajta lakásszerzést segítő elem vehető igénybe, a támogatások mégis meghatározott – jellemzően

---

<sup>41</sup> Az MNB 2021 őszi bejelentése alapján szintén dolgozik egy 0%-os, fiatalok lakáshoz jutását segítő hiteltermék/ hitelezési folyamat részleteinek kidolgozásán. Makroprudenciális jelentése alapján az adósságfék 5 – 10 százalékponttal való csökkentése évente akár 20 ezerrel több jogosult számára is lehetővé tenné a hitelfelvételt (MNB, 2021).

közép és felső középosztályba tartozó – igénylői csoportok számára válnak elérhetővé a gyakorlatban.

A jelenleg is széles elemrendszerrel rendelkező lakástámogatáspolitikai eszköztár kibővíthető lenne – a fejlett nyugati országok példája alapján – egyéb komplex szociális megoldásokkal (egészségügyi támogatás, oktatás, tovább(át)képzés, munkahelyteremtés) is.

A támogatásokkal kapcsolatban azonban talán a legfőbb elvárás, hogy azok ne kampányszerűek, hanem hosszú távon fenntarthatóak, kiszámíthatóak legyenek. Ezért is érték egyet Spéder és szerzőtársai (2017, 2018) kutatásával, akik a kiszámíthatóságot és a céltudatosságot hangsúlyozzák a családpolitikai támogatásoknál. Meglátásom szerint a folyamatos recesszív és expanziós ciklusok váltakozásának elkerülhetőségét is segíthetné egy hosszútávú lakáspolitikai, mellyel fenntartható a gazdaság lendülete. A magyar lakáspolitikai 2016 óta stabil, egyre bővülő támogatási elemekkel rendelkezik. A hosszú távú kiszámíthatóság segítséget jelentene a családoknak is, hiszen beilleszthetővé válna megtakarítási terveikbe, ami szükségzerű, hiszen önmegtakarítás nélkül – pusztán állami támogatásból – nem, vagy csak magas hitel felvétele mellett vásárolható saját otthon.



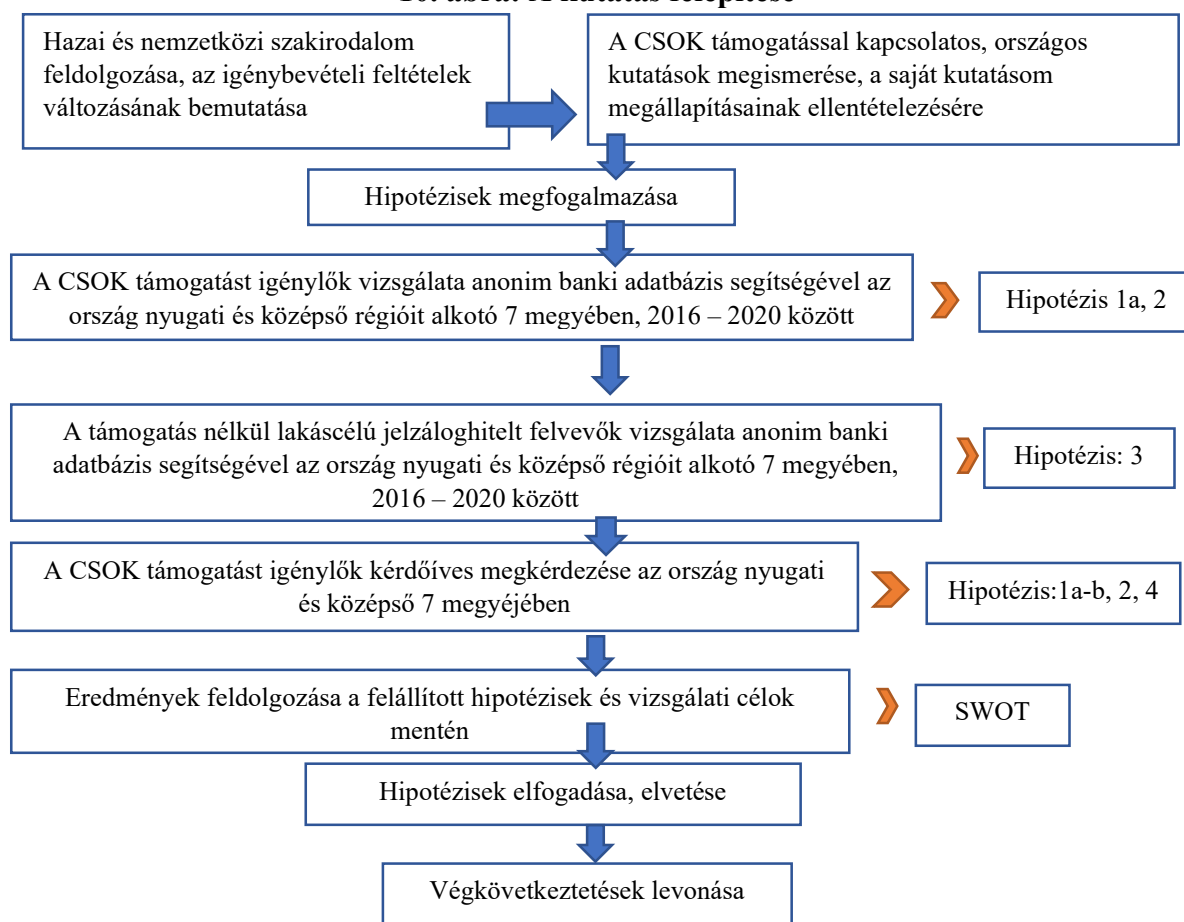
#### 4 A KUTATÁS TARTALMA, MÓDSZERE

A vizsgálat célja, hogy átfogó képet nyújtson a CSOK-támogatásban részesült családokról a meglévő és előre vállalt gyermekszám, illetve a vásárolt ingatlan típusa szerint. Vizsgálom a gyermekvállalási hajlandóságot, kiemelt figyelmet szentelve a támogatás gyermekvállalást ösztönző hatására, az újjépítésű ingatlan fontosságát a gyermekvállalásban, a befektetési ingatlanszerzést, illetve a jövedelem és ingatlanérték kapcsolat alapján kialakítható igénylői csoportok hasonlóságait és különbségeit 2016 – 2020 között Magyarországon.

A támogatottak körében végzett vizsgálatomat kiterjesztem az állami támogatás nélkül, de hitel felvételével otthont vásárlók körére, azzal a cézzal, hogy feltárhassam a két csoport (a támogatottak és a támogatásban nem részesülők) közti hasonlóságokat, különbségeket.

A kutatás logikai felépítését a 10. ábra szemlélteti, mely megmutatja a szekunder és a három bázison végzett primer kutatás egymásra épülését és hozzájárulását a hipotézisek vizsgálatához.

**10. ábra: A kutatás felépítése**



Forrás: saját szerkesztés

A szekunder információk feldolgozása a lakástámogatásról szóló jogszabályok, hazai és külföldi szakcikkek megismerésének keretében történt. Az adatfeldolgozáshoz a Központi Statisztikai Hivatal (továbbiakban: KSH) idősorai, lakásstatisztikai mikrocenzusok, a Magyar Nemzeti Bank (MNB) által kiadott lakáspolitikai jelentések, MNB idősorok a háztartási szektor hitelállományáról, a Kopp Mária Intézet a Népesedésért és a Családokért (KINCS) szervezet által végzett kutatások, valamint sajtóközlemények szolgáltatott számszaki adatokat. A feldolgozást nehezítette, hogy a KSH által közölt lakásstatisztikai adatok idősorai 2016-ig állnak rendelkezésre.

A CSOK-támogatással kapcsolatban országos viszonylatban is kevés számszaki adat áll rendelkezésre. Ami elérhető, az céljaimnak megfelelően nem teszi lehetővé a téma mélyebb elemzését. Vizsgálatom nem az egész országra, hanem annak nyugati és középső régióira terjesztettem ki. Ennek oka, hogy fejlettségi szinten ez a régió homogénebb egységet alkot az ország egészéhez viszonyítva. A Nyugat-Dunántúl régió hazánk második legfejlettebb térsége Közép-Magyarország után. Őket követi a Közép-Dunántúl régió. A vizsgált megyékben a társadalmi-, és gazdasági mutatók országos átlag feletti (Obádovics, 2013). Itt a legmagasabb a nettó 1 főre eső jövedelem, a legalacsonyabb a munkanélküliség, és a regionális szinten meghatározott 1 főre jutó GDP tekintetében e 3 régió adja a teljes megtermelt GDP 44%-át (KSH, b, i, g).

Primer kutatásomat három pillérre alapozva végeztem el. Elsősorban egy anonim hitelintézet által rendelkezésemre bocsátott adatbázis alapján készítettem elemzést a CSOK-támogatást igénylőkre (1. pillér) és az állami támogatás nélkül otthont teremtőkre (2. pillér) vonatkozóan. Ez az adatbázis tartalmazta a támogatott és a nem támogatott hitelt felvevők családi jövedelemadatát és a megvásárolt ingatlan pontos piaci értékét is. Ez nagy előnyt jelentett, hiszen kérdőíves adatbekérés útján ezek az információk nem, vagy csak alig és nagy pontatlanság mellett szerezhetők meg. Az így tett megállapítások ellentételezésére, és a mélyebb emocionális tényezők megismerésére, leíró jellegű információk gyűjtésére kérdőíves – hitelintézeti ügyfélbázistól független – megkeresés útján (3. pillér) szerzett információkat használtam.

Hipotéziseim megerősítéséhez, illetve elvetéséhez többféle módszert (az SPSS v.19. statisztikai program segítségével kereszttábla lekérdezés, Centroid és Ward módszeres klaszteranalízis) alkalmaztam. Ezek megválasztását a rendelkezésemre álló adatsorok és a vizsgálandó feltevés határozta meg. Feltevéseimet igyekeztem a banki adatbázisból származó információk és a kérdőív alapján kapott ismeretek oldaláról is megerősíteni, illetve megcáfolni.

A dolgozatban szereplő ábrák az Excel – diagrammkészítő alkalmazás segítségével készültek.

#### 4.1 A CSOK-támogatást igénylők vizsgálati módszerei

A vizsgálat célja, hogy a bemutatott módszertan alapján azonosítsam, hogy a CSOK-támogatásban részesültek gyermek-előrevállalási hajlandósága, az ingatlan jellege, illetve a jövedelem és ingatlanérték kapcsolat alapján milyen igénylői csoportok különíthetők el egymástól (hipotézis: 1a., 2.).

Vizsgálatomat egy adott hitelintézet adatbázisából származó anonim, mikroszintű adatok alapján folytattam le, Győr-Moson-Sopron, Vas, Zala, Fejér, Pest, Veszprém és Komárom-Esztergom megyékre kiterjedően a 2016 – 2020 közötti időintervallumban. A vizsgálatba 625 magyar, támogatásban részesülő háztartást tudtam bevonni.

Az adatbázisban a vizsgálat szempontjából releváns információ a támogatás igénybevételének ideje, a gyermek(előre)vállalás nagysága, a támogatással érintett ingatlan típusa, elhelyezkedése. A család rendelkezésre álló jövedelme, a megvásárolt ingatlan piaci értéke, és egy korábbi ingatlan meglétére vonatkozó információk csak a hitelt felvevőknél (391 háztartás) álltak rendelkezésre. A dolgozatban a családok méret szerinti szegmentálása (nagycsalád, 2 gyermekes családmodell) minden esetben tartalmazza a meglévő és az előre vállalt gyermekeket is.

A CSOK-támogatásban részesültek körében egy általános jellemzést készítettem, a gyermekek száma, a gyermekvállalási hajlandóság, a támogatással vásárolt ingatlan típusa és elhelyezkedése, valamint annak elsődlegessége tekintetében. Ehhez kétváltozós keresztábra lekérdezést és megoszlási viszonyszámokat használtam. A vizsgálat feltáró jellegű, az adatok közt meglévő szabályszerűségek, ellentétek felderítését szolgálja. Két ismérv közti függőségi kapcsolat elemzésekor arra kerestem a választ, hogy a független változó hat-e a függő változóra. A rendelkezésemre álló adatok közt metrikus és nominális adatok egyaránt szerepeltek. A keresztábra lekérdezés lefolytatásához a metrikus változókat nominális változókká alakítottam. A függetlenség vizsgálat  $H_0$  hipotézise a változók közti függőség hiányát feltételezi. A  $H_1$  hipotézis értelmében az egyes változók valamilyen mértékben meghatározzák egymást.

A két változó függőségét a Pearson-féle  $\chi^2$  (Khi-négyzet) próbával végeztem el, mely során a megfigyelt esetszámokat vetjük össze azzal az elvárt esetszámmal, amit akkor kaphatnánk, ha a két változó közt nem lenne függő kapcsolat. A próba érzékeny a mintanagyságra. Elvárt minimális gyakoriság minden cella esetén 5. A szignifikancia szint

a vizsgálat megbízhatóságát fejezi ki  $\alpha=0,05$ . Ha  $\chi^2 < 0,05$ , abban az esetben  $H_0$  95%-os szignifikancia szint mellett elfogadható.

Két minőségi ismerv közti sztochasztikus kapcsolat erősségét a Cramer's V asszociációs együtthatóval számszerűsítettem. Értéke 0 és 1 közötti lehet. Nulla érték esetén a két nominális változó közt függetlenség áll fenn. Értéke minél közelebb esik az 1-hez, annál erősebb a kapcsolat a két változó között (Sajtos – Mitev, 2007:137-151.)

A CSOK vissza nem térítendő támogatás mellett hitelt igénylők sokaságát a családi jövedelem és az ingatlan érték kapcsolata alapján klaszteranalízissel csoportosítottam. Vizsgálatom célja a megfigyelési egységek csoportosítása, hasonlóságaik és különbségeik feltérképezése. Ezzel az eljárással a sokaságot oly módon rendszereztem, hogy az egyes csoportok diszjunktak, egymást kizárók legyenek és együttesen a teljes sokaságot visszaadják. Ugyanakkor az egy halmazt alkotó elemek közti távolság minimális legyen és homogének legyenek a jövedelem és az ingatlanár tekintetében.

Két változó esetén a pontdiagramm jól szemléltette a csoportok főbb jellemzőit. Mivel már az egyszerű pontfelhő-diagramm ábrázolással kirajzolódtak csoportok, ezért úgy ítélt meg, hogy a vizsgálat lefolytatására a klaszter analízis megfelelő lesz. A csoportok száma előre nem volt ismert, ezért a hierarchikus klaszterezést, távolságmétrikaként pedig a négyzetes Euklideszi távolságot választottam. A megfelelő számú csoport kialakításában a dendrogram nyújtott segítséget.

Az analízisbe bevont változók ugyan azonos mérési skálán helyezkedtek el, de az egyes értéktartományok jelentősen eltérnek egymástól, amik torzítják a klaszteranalízis eredményét. Annak érdekében, hogy a változások összevethetők legyenek, standardizáltam azokat. Így már azonos mérési skálán helyezkednek el, a standardizált változók átlaga 0, szórása 1.

A klaszteranalízis érzékeny a kiugró értékekre, ezért az extrém, a modellalkotást torzító esetek a mintából kizárásra kerültek, aminek az eredményeként 371 igénylőre végeztem el az elemzést.

Mivel a klaszterező eljárás esetében nem beszélhetünk egy „legjobb” megoldásról, ezért a csoportosítást elvégeztem a centroid (23. melléklet), a csoportátlag (24. melléklet)-, és a Ward (25. melléklet) eljárással is. A vizsgálat lefolytatásához a súlyponti (centroid) módszert választottam, mivel ez az eljárás adta vissza a legtöbb egyedi jellemzővel bíró csoportot. A centroid módszer az összevonáson alapuló (agglomeratív) hierarchikus klaszterezési eljárások egyike. Ez az eljárás a centroidok közti távolságok alapján végzi el az egyes elemek csoportokba rendezését (Obádovics, 2009). Az egyes klaszterek centroidja

a klaszterbe tartozó összes elem aritmetikai átlagából adódik. Az eljárás metrikus és nem metrikus skálán egyaránt alkalmazható. A klaszterfa tövéből kiindulva mindig csak egy klaszter bomlik tovább, a többi klaszter változatlan marad, ami lehetőséget biztosít a csoportok mélyebb részletezettségének eléréséhez (Sajtos-Mitev, 2007: 295-296).

A kapott eredmények alapján a centroid eljárással kialakult 7 klaszteres változatot találtam a legmegfelelőbbnek. Az alacsonyabb, 5 klaszteres megoldások elvetésre kerültek, mivel a csoportok közül néhány túl sok elemet foglalt magába (23. melléklet). Ez esetben 3 csoport alkotta a teljes sokaság 91%-át, és a nagy elemszám miatt a csoportjellemzők nem voltak jól meghatározhatók. Vizsgálatom során pedig kiemelten fontosnak tartom az egyediségek feltárását. Hétnél több klaszterszám esetén már voltak egy elemű csoportok is, ezért ezek a megoldások is elvetésre kerültek.

A hierarchikus klaszter eljárás után a K-középpontú klaszterező eljárást is lefolytattam. A hierarchikus klaszterrel megállapított klaszterszámot itt, mint input adatot vittem be a K-középpontú klaszter analízisbe. A K-közép klaszterezés a nem hierarchikus klaszterezési eljárások csoportjába tartozik. Az algoritmus minden elemet abba az induláskor megadott csoportba sorol be, melynek a középpontja a legközelebb esik az adott elemhez. A klaszterek távolságát a két pont közt lévő euklideszi távolság négyzete határozza meg. Az előre megadott klaszterszám alapján meghatározott kezdeti klaszter állapotból az egyes iterációk során az adatpontok újrapartícionálásának eredményeként létrejövő csoportokon belüli variancia ugyan minimális lesz, de a teljes mintára nézve nem eredményezi a legkisebb varianciát (Sajtos- Mitev, 2007:298-297). Ez abból adódik, hogy az iterációk addig folytatódnak, míg a következő iteráció után a partíció egy előzetesen megadott távolság értéknél kisebb mértékben változna (Obádovics, 2009:25). A K-középpontú vizsgálat eredményeként is 7, viszonylag homogén csoport alakult ki (26. melléklet), ugyanakkor itt már volt olyan halmaz, ami nem alkotott külön csoportot, szemben a centroid módszerrel.

Az ország középső és nyugati régióira kiterjedő primer mintán végrehajtott keresztábra lekérdezés alkalmazása során tett megállapításaimat összevettem a szekunder adatbázisból, és szakirodalomból származó országos eredményekkel is. Így lehetővé vált a regionális eredmények egy tágabb összefüggésben való értelmezése, illetve saját megállapításaim megerősítése.

## 4.2 A piaci hitellel ingatlant vásárlók vizsgálati módszerei

Annak vizsgálatát tűztem ki célul, hogy az állami támogatás nélkül, forint lakáshitel felvételével ingatlant vásárlók jövedelem és ingatlan érték szerinti csoportjai mennyiben mutatnak eltérést a CSOK-támogatott hitellel ingatlanokat vásárlók csoportjaihoz (391 háztartás) viszonyítva. Ennek felderítésére anonim banki adatbázisból származó (1510 háztartás) adatokat használtam, melyek ugyanazon hitelintézet adatbázisából származnak, mint a CSOK-támogatottak adatai (hipotézis: 3.). Az adatok ez esetben is 7 megyére vonatkoznak a 2016-2020 közti időszakban.

Az adatbázis mélyebb megismeréséhez, az adatok közt meglévő szabályszerűségek, ellentétek felderítéséhez kétváltozós kereszttábla lekérdezést és megoszlási viszonyszámokat használtam, melyhez a metrikus változókat nominális változókká alakítottam. A két változó függőségét a  $\chi^2$  próbával, a kapcsolat erősségét pedig a Cramer's V asszociációs együtthatóval számszerűsítettem.

A hierarchikus klaszter eljárással és a négyzetes Euklideszi távolság alkalmazásával a jövedelem és az ingatlanár csoportokat alakítottam ki. A standardizált változók esetében a centroid módszer – a CSOK-mintától eltérően – itt nem hozott megfelelő eredményt, mivel az eljárás a teljes sokaság több mint 80%-át egy klaszterbe sorolta (27. melléklet), amin a minta további homogenizálásával és a klaszterszám növelésével sem tudtam számottevően változtatni.

Azonban a nem hierarchikus K-közép klaszterező eljárással analóg Ward módszerrel (Obádovics, 2009:14-18) kialakult csoportok a CSOK-támogatással érintett minta esetében kapott csoportokhoz nagyon hasonlóak lettek. A módszer a centroid módszerhez képest kevésbé érzékeny a kiugró adatokra, a csoportosítás a legkisebb információvesztést okozza, ami számomra fontos volt az egyedi jellemzők minél teljesebb körű azonosíthatósága érdekében. A csoportegyesítést követően a csoporton belüli eltérésnégyzet, és a csoporton belüli varianciák összege minimális (Kovács – Balogh, 2007:168).

A csoportok meghatározásánál törekedtem a 7 csoport kialakítására a CSOK-mintánál alkalmazott klaszterszám okán, azonban az egyes csoportjellemzők a 8 klaszteres megoldást indokolták. A három legnagyobb csoport a vizsgált minta elemeinek 77%-át tömöríti (19. ábra).

### 4.3 A kérdőíves válaszok feldolgozásának módszerei

A kérdőíves kutatást (hipotézis:1., 2., 4.) a CSOK-támogatás után érdeklődők, vagy azt igénybe vevők körében végeztem el, szintén az ország 7 megyéjére vonatkozóan, melyek Nyugat-Magyarország, Közép–Dunántúl, valamint Közép–Magyarország régióiban található. A megkeresési időszak 2021. június elejétől 2021. augusztus 19-ig zajlott internetes felületen (Google űrlap) és hagyományos, nyomtatott, kézi kitöltés formájában (45. melléklet). A kérdőív kitöltése név nélkül, a személyiségi jogok figyelembevételével, és a kitöltő személy visszakövethetlenségének biztosítása mellett zajlott.

Az alkalmazott módszer a nem valószínűségi mintavétel, mivel ez esetben az elemek kiválasztása nem véletlenszerű. A mintavétel során alkalmazható eljárások közül pedig az elbírálásos és a hólabda mintavételi eljárást alkalmaztam (Majoros, 2004:100-104), a lehető leghomogébb minta elérése érdekében.

A kérdőív kitöltésének népszerűsítését a közösségi média platformjain (pl. Facebook), célzottan tettem meg. Kérdőívem kitöltésére a következő profilú csoportokat kértem fel: nagycsaládos csoportok, hiteligénylők csoportja, CSOK vagy egyéb támogatott hitelhez köthető csoportok, baba-mama börze csoportok, gyermektáboroztatási-, hátrányos helyzetű gyermekek csoportja, gyermek segély szervezetek csoportjai, ingatlanértékesítő és egyéb gyermekhez köthető csoportok. Ezen túlmenően a személyes ajánlásokon alapuló direkt marketing stratégiát is alkalmaztam. Telefonos megkeresés útján az általam vizsgált 7 megyei nagycsaládos szövetség is továbbította a tagoknak a kérdőívet elektronikus levélben, továbbá a velük kapcsolatban álló hitelközvetítői szervezeteknek is. A Lakáskulcs, a Számíts a jövődre szervezet, Bannk360, Mosolyka alapítvány, a Soproni Egyetem, a Széchenyi Egyetem, Országos Evangélikus egyházi szövetség és személyes ismerőseim is támogatták kérdőívem kitöltését. Így megkeresésem hozzávetőlegesen több mint 300 ezer emberhez juthatott el.

A kérdések – melyeket az előzetes irodalomfeldolgozás alapozott meg – 4 részre tagolódnak. Van egy általános demográfiai adatokra és a támogatás igénybevételére vonatkozó rész. Ezt követik a támogatás felhasználásának tárgyára, a támogatási feltételekre, a támogatás jelentőségére, annak mértékére, egyéb más támogatási fajtákra irányuló kérdések. A 3. blokk a támogatás gyermekvállalást ösztönző hatását helyezi a középpontba. Az utolsó rész az ingatlan halmozásra és az ingatlanvásárlást befolyásoló tényezők felkutatására fókuszál. A kérdésekkel az addicionális gyermekvállalás mértékére, a befektetési ingatlanszerzés nagyságára és céljára, a lakhatást befolyásoló tényezőknek és

nem utolsó sorban a közvetlen és a közvetett támogatás fontosságára, annak elérhetőségére keresem a választ.

A kérdések összeállításakor egy kérdést sem tettem kötelezően kitöltendővé. Attól ugyanis, hogy 1 – 1 kérdés esetében hiányos választ kapok, nem válik értékelhetetlenné a kérdőív egésze, a kérdések blokkokba rendezettségéből kifolyólag. Megfogalmazott hipotéziseim egy része ugyanis célzottan a gyermekvállalásra, másik része pedig az ingatlanhalmozásra irányul.

A kérdések közt szerepelt nyitott és zárt kérdés egyaránt. Azok egy része egyszerű eldöntendő kérdés, vagy feleletválasztós. Néhány kérdés esetében a válaszadónak lehetősége van saját önálló véleményének megfogalmazására, rövid szöveges válasz formájában. A skálakérdések esetén az érzelmek, attitűdök mérését kívántam elvégezni. Az ordinális Likert skálák esetében a megadott válaszlehetőségeket nem szimmetrikusan alakítottam ki, így azoknak nincs közepük. Ennek oka, hogy jelen esetben a válaszadónak döntenie kell arról, hogy negatív vagy pozitív hozzáállást tükröző választ adjon.

A kapott válaszok elemzéséhez keresztábra lekérdezést, és az Excel program PIVOT – göngyölített összegkalkulátorát használtam. Ez utóbbi lehetővé teszi nagy mennyiségű, összefüggő adat speciális két / vagy több ismérv szerinti rendszerezését a rendezés függőleges és vízszintes tengelyének megválasztása révén. Az eljárás két dimenzió mentén alkalmas megoszlás számítására.



## **5 A CSOK KÖZVETLEN ÉS KÖZVETETT TÁMOGATÁSBAN RÉSZESÜLŐ ÉS AZ ÁLLAMI TÁMOGATÁS NÉLKÜL, PIACI LAKÁSHITELBŐL OTTHONT TEREMTŐ CSALÁDOK VIZSGÁLATA**

A CSOK-támogatást sikeresen igénylők körében elvégzett kutatásomat kiterjesztettem azon otthont teremtőkre is, akik a CSOK-támogatás fennállásának ideje alatt lakáshitel felvételével, de állami támogatás nélkül vásároltak, vagy építettek otthont maguknak. A CSOK-támogatást igénybe vevők jövedelem és támogatással megvásárolt ingatlan adatait az ország nyugati és középső régióiban vizsgáltam a 2016 – 2020 közti időszakra, ezért a támogatás nélkül otthont teremtők esetében is így jártam el.

### **5.1 A CSOK-támogatást igénylők vizsgálata a gyermekvállalás és a befektetési ingatlanszerzés szempontjából<sup>42</sup>**

Napjaink családpolitikájának célja segíteni a fiataloknak a vágyott számú gyermek megszületésében és támogatni azokat, akiknek már van gyermekük. A családbarát akcióterv alappillére a CSOK otthonszerzési támogatás, ami vissza nem térítendő támogatással és kamattámogatott hitellel is segíti az ingatlanvásárlást (Novák, 2020c).

Empirikus kutatás keretében arra kerestem a választ, hogy a pályázók milyen mértékben veszik igénybe a támogatást még meg nem született gyermek után, a támogatás milyen társadalmi csoportok számára nyújt nélkülözhetetlen segítséget lakáscéljaik elérésére, és az mely jövedelmi szint és ingatlan érték esetén indukálja leginkább a második otthon megszerzését.

#### **5.1.1 A támogatást igénylő családok, a támogatás mértékének és a vásárolt ingatlan jellemzőinek vizsgálata**

A rendelkezésemre álló minta alapján a CSOK vissza nem térítendő állami támogatást 625 háztartás vette igénybe az ország nyugati és középső régióiban a vizsgált időszak alatt.

##### **5.1.1.1 A támogatás igénybevételének éve**

Az igénylések száma a 2020-as év kivételével folyamatos emelkedést mutat (11. ábra). A visszaesés a pandémia miatt kialakult bizonytalanságra vezethető vissza. Ez a jelenség

---

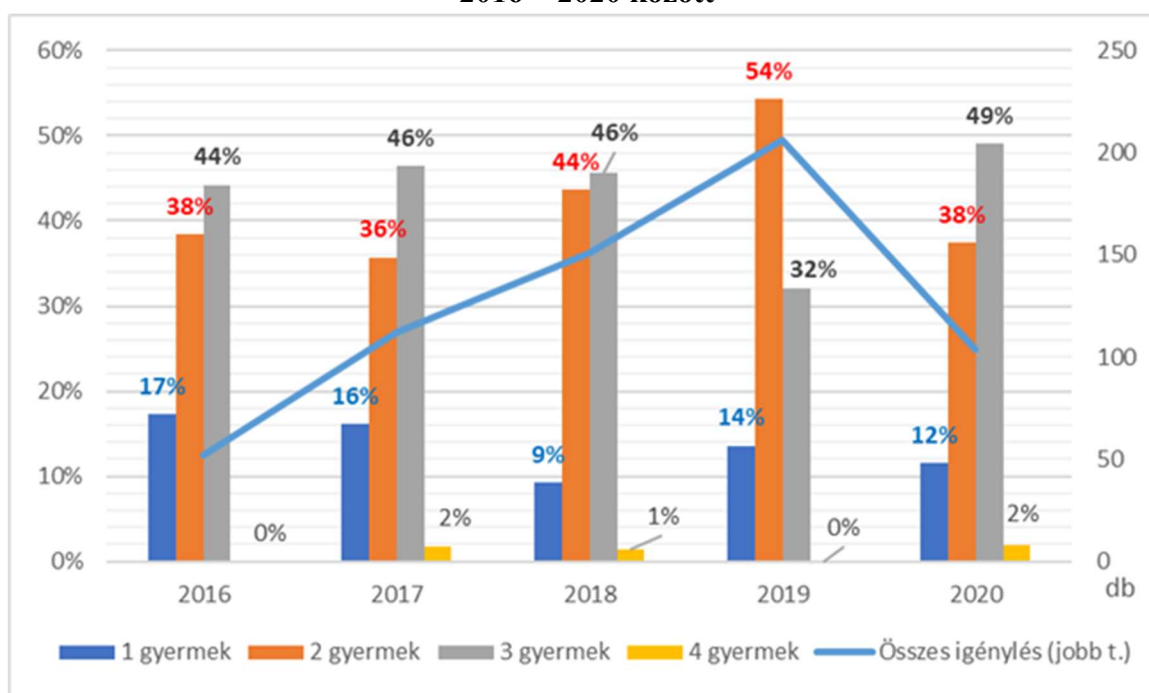
<sup>42</sup> Az 5.1 fejezet számottevő része publikálásra került a Hitelintézeti Szemle, 2021 20(3) számában, az új kutatási eredmények közzététele okán (Plöchl – Obádovics, 2021).

nem csak a vizsgált régiókban, hanem országosan is megfigyelhető. Nyugaton a hatás kicsit erősebbnek mutatkozik, hiszen Ausztria részlegesen korlátozta a külföldiek munkavégzését.

A támogatás iránt a legnagyobb érdeklődés 2019-ben jelentkezett, aminek háttérében a két gyermekes családoknak megítélt kamattámogatott hitel igénybevételének lehetősége állt. Ez is mutatja, hogy a fizetendő kamat csökkenésének kedvező hatása van az ingatlanpiacra. Az állami kamattámogatás okozta torzító hatások következtében a hiteladós kisebb mértékben van kitéve az esetleges negatív konjunktúra folyamatok által gerjesztett növekvő kamatszolgáltatnak (Kiss – Vadas, 2006). A hitelfelvétel éve és a hitel megléte közt közepes függőségi kapcsolat mutatható ki (28. melléklet).

Az összes igénylőből 234 család (37%) kizárólag a vissza nem térítendő támogatást vette igénybe. A támogatást igénylők 63%-a, a közvetlen támogatást hitel felvételével is kiegészítette.

**11. ábra: CSOK-támogatást igénylők számának változása gyermekszám szerint 2016 – 2020 között**



Forrás: primer kutatás – hitelintézeti adatbázis: CSOK-támogatottak – alapján, saját szerkesztés

#### **5.1.1.2 A gyermekek száma és a gyermek-előrevállalás**

A gyermekek számát tekintve az igénylések 44%-a 2 gyermekes családmódban (meglévő és előre vállalt gyermekekkel együtt) történt (4. táblázat). Három gyermeket a családok 43%-a kíván nevelni. Az egy gyermekes családok száma mindössze 13%.

**4. táblázat: A 2016 – 2020 között támogatást igénylők megoszlása gyermekszám és az előre vállalt gyermekek száma szerint**

	1 gyermekes családmodell		2 gyermekes családmodell				3 gyermekes családmodell				
	gyermek N=625										
	összes	meg-lévő	összes	meg-lévő	1 előre vállalt	2 előre vállalt	összes	meg-lévő	1 előre vállalt	2 előre vállalt	3 előre vállalt
<b>Támogatást igénylő (db)</b>	<b>81</b>	<b>81</b>	<b>277</b>	<b>178</b>	<b>51</b>	<b>48</b>	<b>267</b>	<b>221</b>	<b>26</b>	<b>17</b>	<b>3</b>
hitelt nem vevő (db)	74	74	114	109	5	0	46	40	3	2	1
támogatott és/ vagy piaci hitelt is igénybe vesz (db)	7	7	163	69	46	48	221	181	23	15	2

Forrás: primer kutatás – hitelintézeti adatbázis: CSOK-támogatottak – alapján, saját szerkesztés

Azok az igénylők, akik csak a támogatást kérték, 32%-ban egy gyermek, 49%-ban két gyermek és mindössze 19%-ban három gyermek után vették azt igénybe. A hitelt is felvevők esetében minimális 2% az egy gyermekes családok száma. Ennek hátterében az alacsony támogatási összeg és a kamattámogatott hitel hiánya áll (Horváthné dr. Kökény – Tóth, 2017:529). Körükben a legmeghatározóbb a nagycsaládosok részaránya (57%), melyben szerepet játszik a program teljes időtartama alatt elérhető kamattámogatott hitel is.

A KSH adatai alapján országosan a családok 36%-a egycsaládos, 22%-uk pedig két gyermeket nevel. A magyar családok mindössze 6%-a nevel 3 gyermeket, és még ennél is kevesebben, 2% vállal ennél is több gyermeket. A CSOK-támogatottak körében az országos mintához képest többszörösen nagyobb részarányt képviselnek a két gyermekesek, a három gyermekesek pedig még ennél is nagyobbat (KSH, 2021c). Az országos KSH-adatok alapján a lakáscélú jelzáloghitelt felvevők között a legnagyobb százalékban a gyermektelenek (32%) és a 2 gyermekesek (30%) fordulnak elő. Őket követik az 1 gyermekes családok (26%). A nagycsaládosok képviseltetik magukat a legkisebb százalékban (12%) a hitelfelvevők között (KSH, 2021f), ami pont az ellenkezője a CSOK-programot igénybe vevők körében tapasztalt gyermekszám szerinti megoszlásnak.

A programmal a kormány demográfiai célok megvalósulását, a születések számának növekedését is elő kívánja segíteni. Az igénylők ehhez a tervezett gyermekeken túli

gyermek születésével tudnak leginkább hozzájárulni. Az állami támogatásból részesülők mindössze 23%-a vállal előre gyermeket (4. táblázat). Ez elmarad az országos szintű 33%-os gyermek-előrevállalási hajlandóságtól (KINCS, 2019b:29-40). Az előrevállalók 68%-a két gyermeket, míg 32%-uk három gyermeket kíván nevelni a jövőben. Az igénylők 77%-a már megszületett gyermeke után igényli a támogatást.

Az előrevállalóktól abban az esetben várhatjuk a népesség növekedés elősegítését, ha ők korábban nem tervezett gyermek születése mellett kötelezték el magukat a támogatás hatására, és nem csak a későbbre tervezett gyermekvállalásukat hozták korábbi időpontra<sup>43</sup>.

Az igénylők által preferált családméret és a gyermek-előrevállalása között 95%-os szignifikancia mellett függőségi kapcsolat áll fenn (29. melléklet). Azon igénylők körében a legnagyobb a gyermek-előrevállalási hajlandóság (36%), akik maximum két gyermeket kívánnak nevelni (az előre vállalt gyermeket is figyelembe véve). A három gyermek iránt elkötelezett családok 17%-a tesz ígéretet arra, hogy a törvényi határidőn belül gyermekei száma 3-ra növekszik.

A vizsgált mintában nem volt olyan igénylő, aki az igénylés pillanatában még nem rendelkezett gyermekkel és mindössze egy gyermeket szeretne. Az összes jövőbeni gyermekvállalás mellett elkötelezett igénylő 45%-a további két gyermek (12% a 2. és a 3. gyermekét tervezi, ami az összes támogatást igénylő 2%-a), 2% pedig 3 gyermek megszületését vállalja (12. ábra). A többi előrevállaló további egy gyermek megszületését tervezi.

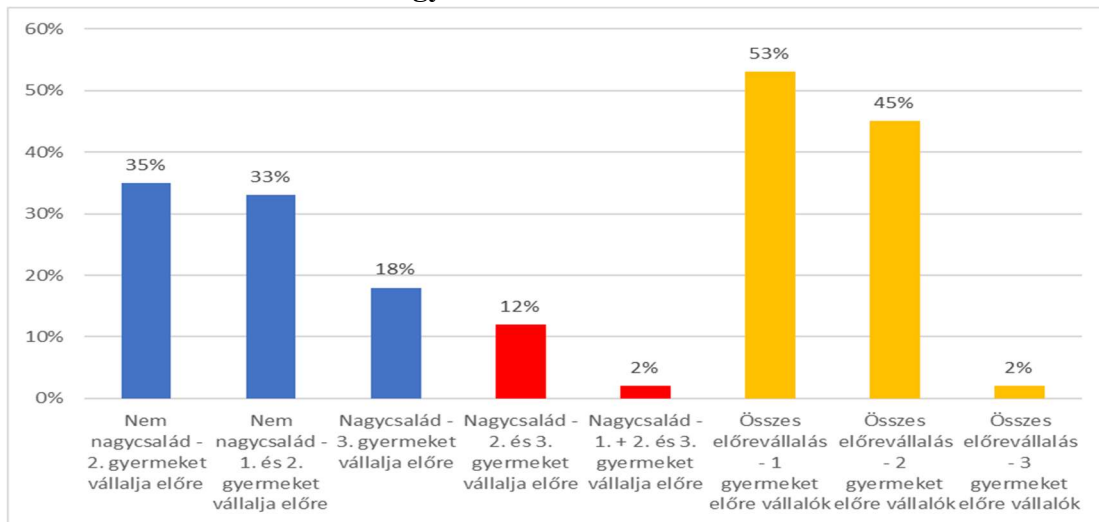
A gyermek-előrevállalás lehetőségére az életkor is hatással van, a törvényi előírások szerint az édesanya ugyanis 40 éves koráig vállalhat előre gyermeket. A nagycsaládosok körében az átlagéletkor 39 év, ami a nem nagycsaládosoknál 37 év. A támogatást felvevő nagycsaládosok a legtöbben 39 – 45 év közöttiek, a 2 gyermekes családoknál ez a 33 – 39 éves korosztály esetében igaz. A gyermekvállalási korú (40 év alatti) kétgyermekes családok 80%-a, a háromgyermekeseknek pedig a 39%-a kívánja a támogatást megelőlegezett gyermekre igénybe venni (30. melléklet). Úgy vélem, ebben a viselkedésben nagyon jól megmutatkozik, hogy hazánkban a 2 gyermeket nevelő családok a meghatározóak és még nem alakult ki a nagyobb családméret irányába való mélyebb elköteleződés, hiszen a

---

<sup>43</sup> Meg kell jegyezni, hogy a támogatás a népességszámra azzal is kedvező hatást (akár a népesség szintentartása, akár annak növelése szempontjából) fejthet ki, ha ugyan a családok terveik szerint vállalnának egy meghatározott számú gyermeket, de az egyéb kedvezőtlen élethelyzeti események – nem egészségügyi problémák – miatt mégsem tudna megszületni a vágyott gyermek, viszont a támogatás azt mégis lehetővé teszi számukra. A rejtett addicionalitás vizsgálata túlmutat a dolgozat keretein, ezért erre egy későbbi kutatás során kívánok kitérni.

gyermekvállalási korú nagycsaládosok kisebb hajlandóságot mutatnak a gyermek-előrevállalás iránt.

**12. ábra: A kétgyermekes és nagycsaládos gyermeket előre vállalók aránya az összes előre gyermeket vállalókön belül**



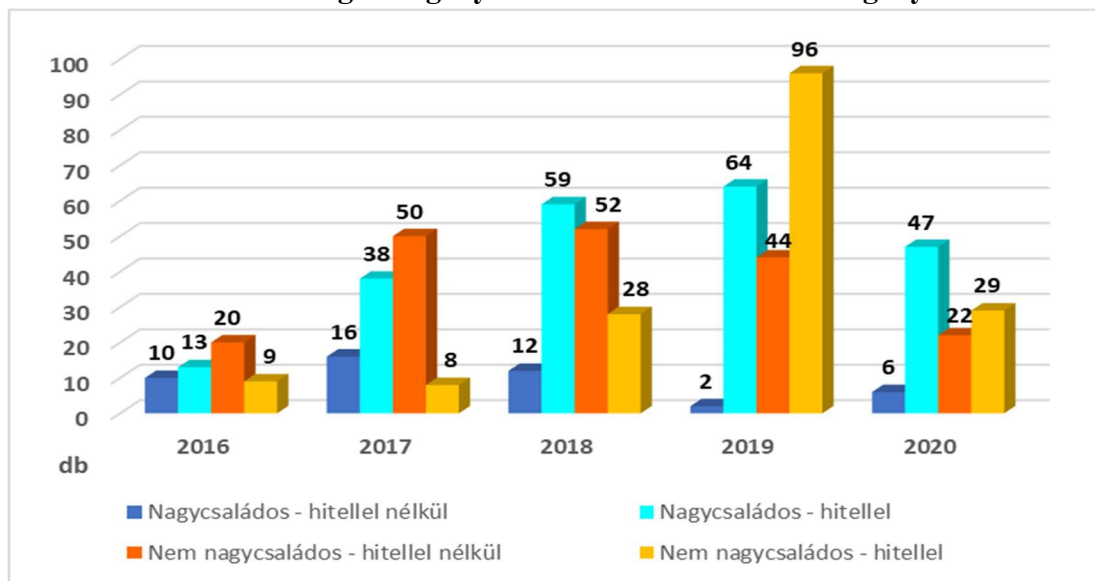
Forrás: primer kutatás – hitelintézeti adatbázis: CSOK-támogatottak – alapján, saját szerkesztés

2020 év végéig az összes előreállaló 62%-a teljesítette vállalását, azaz világra hozta vállalt gyermekét. Mindössze egy olyan igénylő volt, aki 2016-ban vette igénybe a támogatást és nem tudott határidőre megszületni az egy vállalt gyermek. Ha a fiatal házaspár a gyermekvállalást nem, vagy csak részben teljesíti (kivéve igazolt egészségügyi ok esetén), úgy az igénybe vett kedvezmény összegét késedelmi kamattal, három vagy több gyermek vállalása esetén a büntetőkamat ötszörösével növelten vissza kell fizetni az államnak. Ezzel kívánja a kormány elejét venni a megalapozatlan gyermek-előrevállalásoknak, melyek csak a magasabb támogatási összegek lehívására irányulnának.

*Tézis 1a: a hitelintézeti adatbázison (N=625) végzett vizsgálatom alapján a vizsgált megyékben a gyermek-előrevállalási hajlandóság 23%. A gyermeket előre vállalók 68%-a kíván a gyermek-előrevállalással kétgyermekes családdá, 32%-uk pedig nagycsaláddá bővülni. A kétgyermekes családmodell iránt elkötelezettek (N=277) körében a gyermek-előrevállalási hajlandóság 36%, amiktől elmarad a nagycsaládosok (N= 267) körében tapasztalt 17%. A gyermek-előrevállalási korban lévő kétgyermekesek (N=117) 80%-a, a háromgyermekesek (N=99) 39%-a vállal előre gyermeket.  $H_{1a}$  hipotézisem elfogadom mivel a vizsgált megyékben a gyermek-előrevállalási hajlandóság alacsonyabb az országos átlagnál, továbbá a megelőlegezett gyermekkel nagycsaládosokká válók körében alacsonyabb a gyermek-előrevállalás, mint a 2 gyermekes családdá válók esetében.*

A támogatási feltételek terén a 2019-es év kedvező változásokat hozott, ami az igénylések számában, a támogatást hitellel kiegészítők arányának növekedésében (13. ábra, 31. melléklet) is megmutatkozott. A még meg nem született gyermekre támogatást igénylők 80%-a azok közül kerül ki, akik kamattámogatott hitel felvételével is összekötik az otthonteremtést. Az évek során mindkét családmódel esetében nőtt a használt ingatlanok részaránya. 2019-ben a nagycsaládosok körében további növekedés, míg a két gyermekes családmódel elkötelezettjeinél kisebb visszaesés figyelhető meg a használt ingatlanok iránt. Úgy vélem, hogy ezen irányú változásokat az okozza, hogy a kamattámogatott hitel a 2019. év elejétől a két gyermekesek számára is igényelhető újpítésű ingatlanokhoz, az év közepétől pedig már használt ingatlanszerzésre is, ami a nagycsaládosokat is ösztönözte. Összességében, a nagycsaládosok 58%-a, a nem nagycsaládosoknak pedig 47%-a vásárol használt ingatlant a támogatás felhasználásával.

**13. ábra: A CSOK-támogatás igénybevétele családméret és az igénylés éve szerint**



Forrás: primer kutatás – hitelintézeti adatbázis: CSOK-támogatottak – alapján, saját szerkesztés

A használt ingatlanokra vonatkozó 35 millió forintos maximális ingatlanár korlát eltörlését követően a határértéket meghaladó ingatlanok 40%-a használt ingatlan. A módosítás hatására nem történt több nagy értékű vásárlás, sőt a határérték feletti használt és újpítésű ingatlanok állománya csökkenő tendenciát mutat a 2019 előtti és az azt követő időszak viszonyában.

Ezt megelőzően a használt ingatlanok esetében már 2018-ban is történt változás, amikor eltörlték, hogy a már meglévő ingatlannal rendelkezők nem vehetnek igénybe

CSOK-támogatást, meglévő ingatlanjuk megtartása mellett. A meglévő ingatlan mellett támogatást igénylők több mint 90%-a használt ingatlanra vette igénybe a CSOK közvetlen támogatást. Ez az arány 2019-ben 61%-ra csökkent. A gyermek-előrevállalási hajlandóságot is figyelembe véve megállapítható, hogy az előrevállalók mindössze 2%-a vásárolt korábbi ingatlana mellé másikat, a támogatás igénybevételével.

A preferált kistérségeken történő ingatlanvásárlás a mintában 5% alatti, ezért e területek támogatásának hatása nem érezhető a minta elemszámok növekedésében. Ennek hátterében húzódhat meg, hogy a vizsgált régiók tekintetében alacsony a támogatott kistérségek száma, fejlettségi szintjük viszont az országos átlagot meghaladó.

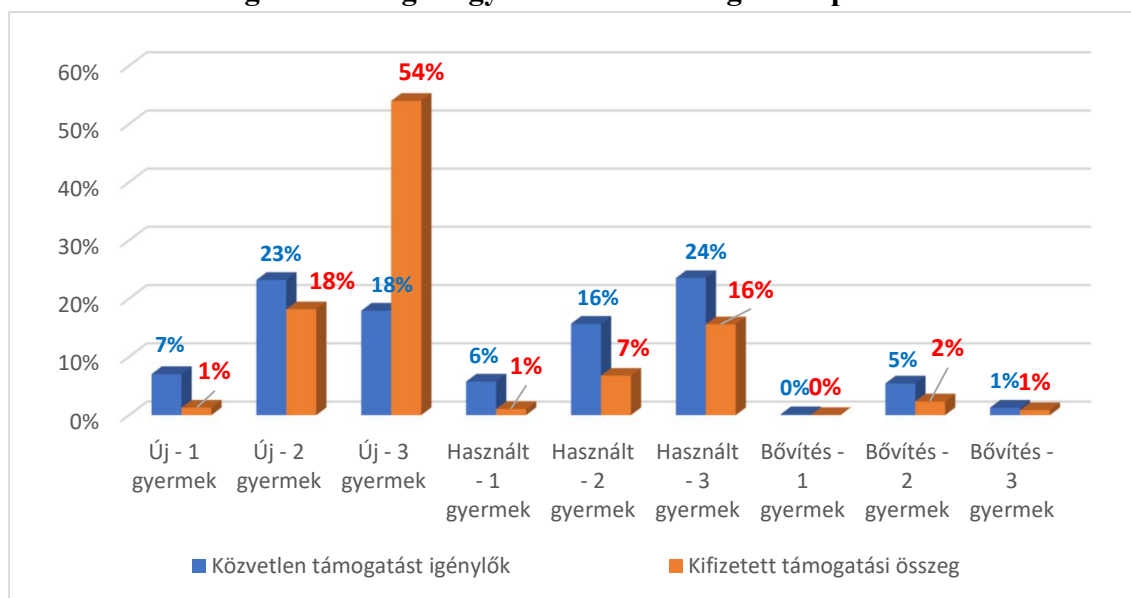
### ***5.1.1.3 Az állami támogatás mértékének alakulása az ingatlan típusa és a családméret szerint***

A közvetlen támogatást igénylők (N=625) 48%-a újépítésű (összesen 1,5 mrd. Ft., átlagosan 5 millió Ft./ ingatlan), 45% használt ingatlan vásárlást (összesen 485 millió Ft., átlagosan 1,7 millió Ft./ ingatlan) és 7%-a bővítési (összesen 67 millió Ft., átlagosan 1,5 millió Ft./ ingatlan) munkálatokat finanszíroz a kapott összegből (14. ábra).

A gyerekenkénti megoszlás újépítésű ingatlanvásárlás esetén rendre 15% (összesen 26 millió Ft., 0,6 millió Ft./ ingatlan), 48% (összesen 377 millió Ft., 2,6 millió Ft./ ingatlan), 37% (összesen 1 mrd Ft., 10 millió Ft./ ingatlan), használt ingatlanszerzés esetén pedig 13% – 35% – 52%.

Az újépítésű ingatlanberuházások után kerül kifizetésre a támogatási összegek  $\frac{3}{4}$  része. A kifizetett összegek fele a jogosultak 18%-ánál (gyermeket előre vállalók nélkül 14%) összpontosul, azon okból kifolyólag, hogy ők újépítésű ingatlanvásárló nagycsaládosok, akik az újépítésű ingatlan szerzéséhez 10 millió forint vissza nem térítendő állami támogatásban részesülnek. Az összes igénylő 23%-át adó két gyermekes újépítésű ingatlant vásárló családok a kifizetések kevesebb, mint 20%-ában részesülnek annak ellenére, hogy ők nagyobb számban hajtottak végre újépítésű ingatlan szerzésére irányuló tranzakciót. Ennek oka, hogy esetükben az állam 2,6 millió forint támogatással segíti az adásvételt.

**14. ábra: A CSOK közvetlen támogatást igénylők száma és részesedésük a lehívott támogatási összegből gyermekszám és ingatlantípus szerint**



Forrás: primer kutatás – hitelintézeti adatbázis: CSOK-támogatottak – alapján, saját szerkesztés

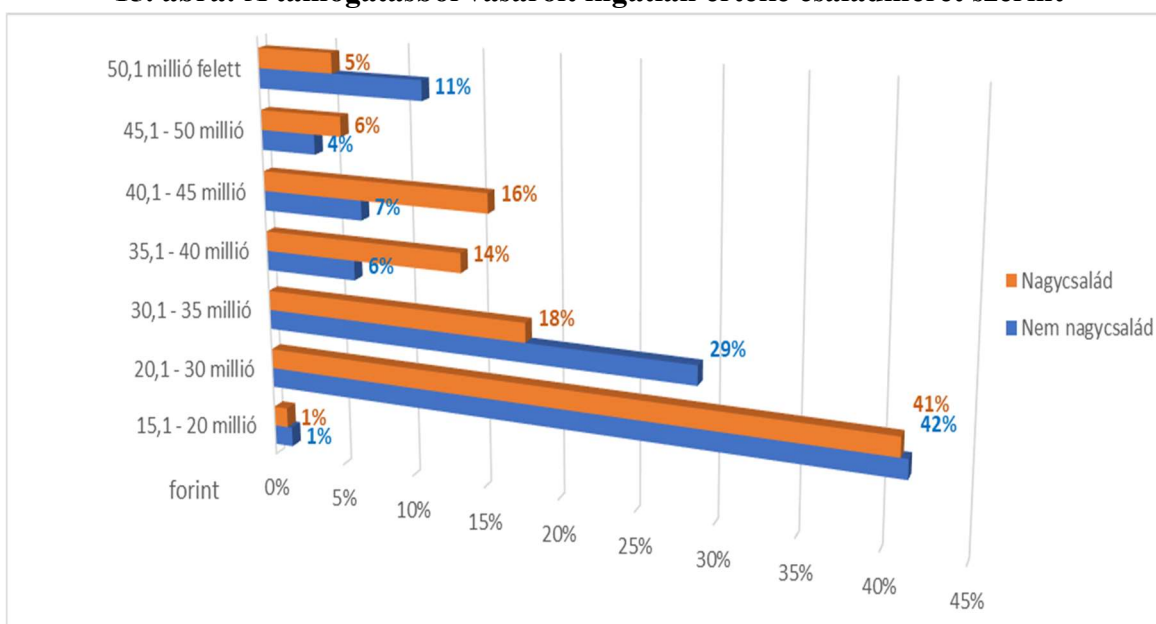
Az előrevállalók a támogatás 24%-át (495 millió Ft.) kapják meg. Közülük 55% új-, 39%-uk használt ingatlant vásárol, 6%-uk pedig bővít. Az előrevállaló kétgyermekesek (az előre vállalt gyermeket is bele értve) 57%-a, a három gyermekesek (előre vállalt gyermekkel együtt) 52% újépítésű ingatlan vételét valósítja meg a támogatásból. A két családmódel megoszlása közel azonos az újépítésű ingatlanba beruházó, gyermeket előre vállalók között. A kifizetett támogatási összeg azonban a nagycsaládosok javára jelentős eltérést mutat. A gyermekvállalással nagycsaládosává váló újépítésű ingatlant vásárlók által realizált támogatási összeg az összes előrevállaló számára kifizetett összeg 48%-a, a két gyermekesek esetében ez 30%. Az újépítésű ingatlanok után járó magas 10 millió forintos támogatási összeg ösztönző hatására sem növekedett, a gyermekvállalással két gyermekes családdá válók számát meghaladó mértékben a három gyermekes családdá bővülők száma. A nagycsaládos igénylők 14%-a a támogatást újépítésű ingatlan vásárlására fordítja és már az igényléskor megvan mindhárom gyermekük.



### 5.1.2 A hitelt felvevő igénylők jövedelem és ingatlanár szerinti csoportosítása a családméret függvényében

Jövedelmi adatok 391 háztartás esetében álltak rendelkezésre. A kiugró értékek (32. melléklet) eltávolítása után 371 családot vizsgáltam tovább. A hitelt felvevők közt nagyobb arányban (57%) fordulnak elő nagycsaládosok. A támogatással a nem nagycsaládosok 72%-a 35 millió forintos ingatlan érték alatt valósítja meg otthonteremtési vágyait (15. ábra). Ötven millió forintot meghaladó értékű ingatlant a két gyermekesek 11%-a, a nagycsaládosok 5%-a vásárol (előre vállalt gyermekkel együtt).

15. ábra: A támogatásból vásárolt ingatlan értéke családméret szerint



Forrás: primer kutatás – hitelintézeti adatbázis: CSOK-támogatottak – alapján, saját szerkesztés

A nem nagycsaládosok jórészt kisebb alapterületű, újépítésű ingatlanokat vásárolnak. A nagycsaládosok kicsit nagyobb méretű – a nagyobb családméret okán is – és inkább használt (63%) ingatlanokat vesznek (5. táblázat). Országos viszonylatban a magánszemélyek tulajdonában lévő ingatlanok 32%-a 60 m<sup>2</sup> alatti alapterülettel rendelkezik. A CSOK-ot igénylők közt a törvényi előírás miatt nem lehet az ingatlan 60 m<sup>2</sup> alatti. A teljes magyar népesség 43%-a 60 – 100 m<sup>2</sup> közötti ingatlanban él (KSH, 2021d), a CSOK-támogatottaknál ez az arány 60%. Az e feletti ingatlanok aránya országosan 25% (KSH, 2021d), a CSOK-igénylők körében pedig közel 35%. Az adatokból látható, hogy a CSOK-támogatás megemelte a megvásárolt ingatlan alapterületét (5. táblázat).

**5. táblázat: Ingatlanberuházások megoszlása családméret, ingatlantípus és hasznos ingatlanalapterület szerint**

Ingatlan alapterülete	Nem nagycsalád			Nagycsalád		
	Újépítésű ingatlan	Használt ingatlan	A nem nagycsalád osok tulajdonában lévő ingatlanok megoszlása alapterület szerint	Újépítésű ingatlan	Használt ingatlan	A nagycsalád osok tulajdonában lévő ingatlanok megoszlása alapterület szerint
60 m <sup>2</sup> alatt	16%	4%	10%	3%	5%	4%
61 – 70 m <sup>2</sup>	5%	4%	4%	12%	4%	7%
71 - 80 m <sup>2</sup>	15%	30%	22%	24%	15%	18%
81 - 90 m <sup>2</sup>	11%	23%	17%	14%	16%	15%
91 – 100 m <sup>2</sup>	15%	12%	13%	35%	15%	22%
101 – 110 m <sup>2</sup>	4%	9%	6%	4%	7%	6%
111 – 120 m <sup>2</sup>	5%	4%	4%	0%	8%	5%
121 – 140 m <sup>2</sup>	4%	3%	3%	3%	9%	7%
141 m <sup>2</sup> felett	27%	12%	19%	6%	21%	16%
<b>Összes újépítésű és használt ingatlanba történő beruházás az adott családméret viszonyában</b>						
<b>Ingatlan beruházások</b>	52%	48%		37%	63%	

Forrás: primer kutatás – hitelintézeti adatbázis: CSOK-támogatottak – alapján, saját szerkesztés

A családi jövedelmet 5 egyenlő elemszámú jövedelmi csoportra osztva megállapítható (33. melléklet), hogy a hitellel rendelkezők körében a nagycsaládosok részaránya (57%) nagyobb a nem nagycsaládosokénál. A 3. és az e feletti jövedelmi sávokban az arányuk meghaladja (a legnagyobb mértékben a 4. jövedelmi sávban) a nem nagycsaládosokét (6. táblázat). A család rendelkezésre álló jövedelme 95%-os szignifikancia szint mellett függőségi kapcsolatot mutat a megvásárolt ingatlan árával (34. melléklet). A Chi négyzet mutató értéke 0,000.

A kétgyermekes családmodell elkötelezettjei szerényebb családi jövedelem mellett vágnak bele az otthonteremtésbe. Ennek egyik oka, a nagycsaládosokat megillető magasabb családi adókedvezmény, vagy adómentesség – ami csökkenti az összevont adóalapot, valamint a családi jövedelemnek szintén részét képző családipótlék, gyermekgondozási-, és csecsemőgondozási díj, ami a gyermekek számának növekedésével emelkedik. A három gyermekes családok 82%-a már az igényléskor rendelkezett három gyermekkel. Ugyan ez a kétgyermekes családok 43%-ra igaz.

**6. táblázat: A CSOK-támogatás mellé hitelt is felvevők jövedelmi kategória, családméret és gyermek-előrevállalási hajlandóság szerinti megoszlása**

Családi jövedelmi sáv	Nem nagycsaládos			Nagycsaládos			Összes gyermeket előre vállaló a támogatást igénylők viszonyában jövedelmi sávok szerint
	Nem nagycsaládos igénylők az összes igénylő viszonyában	Gyermeket előre vállalók a nem nagycsaládos igénylők viszonyában	Gyermeket előre vállalók az előre vállalók viszonyában	Nagycsaládos igénylők az összes igénylő viszonyában	Gyermeket előre vállalók a nagycsaládos igénylők viszonyában	Gyermeket előre vállalók az előre vállalók viszonyában	
1. sáv: 300 - 418 ezer forint	53%	64%	81%	47%	17%	19%	24%
2. sáv: 419-487 ezer forint	53%	63%	83%	47%	14%	17%	23%
3. sáv: 488-607 ezer forint	39%	68%	61%	61%	27%	39%	24%
4. sáv: 608-760 ezer forint	27%	50%	50%	73%	19%	50%	15%
5. sáv: 761 ezer forint felett	43%	38%	67%	57%	14%	33%	14%
<b>Összes hitellel rendelkező igénylő</b>	<b>43%</b>	<b>57%</b>	<b>70%</b>	<b>57%</b>	<b>18%</b>	<b>30%</b>	<b>100%</b>

Forrás: primer kutatás – hitelintézeti adatbázis: CSOK-támogatottak – alapján, saját szerkesztés

A családi jövedelem mértékére hatást gyakorolhat az igénylő életkora is, ami a nagycsaládosok esetében magasabb (39 év) a kétgyermekes családoknál tapasztalhatóhoz (37 év) képest (35. melléklet).

A gyermeket előre vállalók jellemzően az alsóbb jövedelmi csoportokban találhatók – életkor tekintetében 39 év alattiak, ami megfelel a törvényi előírásoknak, 62%-uk alacsonyabb értékű, 35 millió forintos és 80 m<sup>2</sup> alatti hasznos alapterületű ingatlant vásárol. Ebből arra következtettek, hogy számukra a támogatás teremtette meg a saját otthon megszerzésének lehetőségét.

A kormány a három gyermekes családok újépítésű ingatlan vásárlását kiemelt mértékben támogatja. Azonban a nyugati régióban vizsgált háztartások esetében a két gyermekkel rendelkezők – vagy a további gyermek vállalása révén azzá válók, túlsúlya és az újépítésű ingatlan szerzés a jellemzőbb. A nagycsaládosok (előre vállalt gyermekkel együtt) várakozásaimmal ellentétesen inkább használt ingatlant vásárolnak. Kisebb részük vállalt további gyermeket annak érdekében, hogy nagycsaládosok legyenek, és alacsony az egy meglévő gyermekhez további két gyermeket vállalók száma.

**Tézis 2: a támogatást felvevők esetében 371 esetben álltak rendelkezésemre jövedelmi adatok. Megállapítom, hogy az első három jövedelmi quintilisben magasabb, 23 – 24% a gyermek-előrevállalás mértéke, mint a felső két jövedelmi sávban, ahol 14 – 15%-os gyermek-előrevállalási hajlandóságot mutattam ki. Ebből adódóan feltevésemet, miszerint a jövedelmi színvonal emelkedésével a gyermek-előrevállalási hajlandóság csökken, megalapozottnak tekintem.**

A CSOK-támogatást igénylők 78%-a saját bevallása szerint a támogatás igénybevételekor nem rendelkezett lakóingatlannal. 14%-uk igen, de azt értékesítették annak érdekében, hogy a támogatás igénybevitelével jobb lakhatási körülményeket teremthessenek a családnak (7. táblázat).

Az igénylők mindössze 8%-a (ebből 77% nagycsaládos, és 50%-uk 36 – 42 év közötti (36. melléklet) tartotta meg korábbi otthonát és vásárolt hozzá egy másikat a támogatás felhasználásával. Ezek a családok a felső 3 jövedelmi kategóriába tartoznak. Ezek után a vásárlások után csak kevesen tudták felvenni a 10 millió forintos közvetlen támogatást, mert az ingatlantranzakciók mindössze 24%-a irányult újépítésű ingatlanra, amiből nem minden vásárló volt nagycsaládos.

**7. táblázat: Az igénylők családméret és jövedelmi sáv szerinti megoszlása annak függvényében, hogy a támogatással meglévő ingatlanjuk mellett történik-e az ingatlan tranzakció**

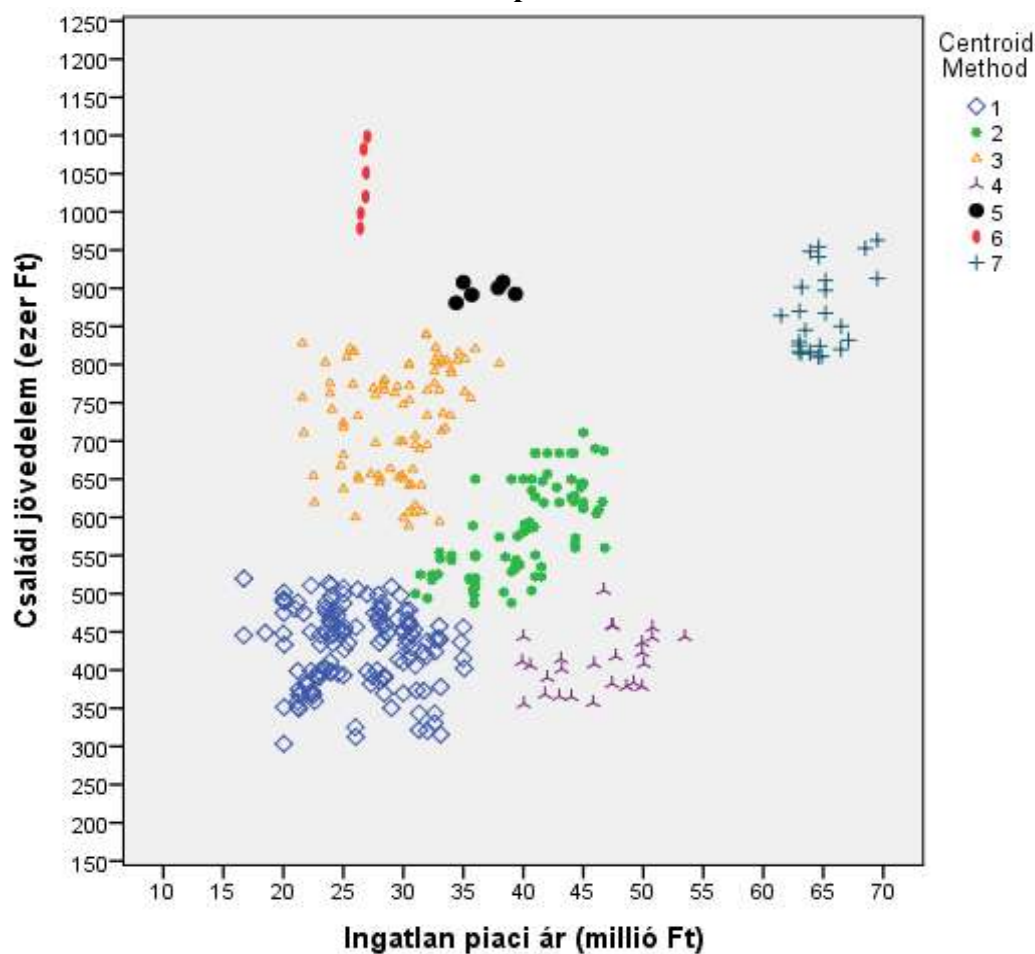
Családi jövedelmi sáv	Nincs korábbi ingatlan, vagy eladja és beforgatja			A korábbi ingatlant megtartja		
	Nem nagycsalád	Nagycsalád	A korábbi ingatlannal nem rendelkezők megoszlása az összes igénylő viszonyában	Nem nagycsalád	Nagycsalád	A korábbi ingatlant megtartók megoszlása az összes igénylő viszonyában
1. sáv: 300 – 418 ezer forint	53%	47%	100%	0%	0%	0%
2. sáv: 419 – 487 ezer forint	53%	47%	100%	0%	0%	0%
3. sáv: 488 – 607 ezer forint	39%	61%	99%	0%	100%	1%
4. sáv: 608 – 760 ezer forint	27%	73%	84%	25%	75%	16%
5. sáv: 761 ezer forint felett	48%	52%	77%	24%	76%	23%
<b>Összes igénylő (N371)</b>	<b>45%</b>	<b>55%</b>	<b>92%</b>	<b>23%</b>	<b>77%</b>	<b>8%</b>

Forrás: primer kutatás – hitelintézeti adatbázis: CSOK-támogatottak – alapján, saját szerkesztés

Annak függvényében, hogy az igénylők milyen családi jövedelemmel rendelkeznek és a támogatás felhasználásával milyen piaci értékű ingatlant tudtak megvásárolni klaszteranalízissel 7 egymástól elkülönülő csoportot alakítottam ki (16. ábra). A három legnagyobb csoport a vizsgált minta elemeinek 83%-át tömöríti. A variancia értékek és a klaszterek közti távolság alapján a 7 klaszteres megoldás mutatja a legnagyobb csoporton belüli hasonlóságot. Az adattisztítás után (32. melléklet) a Centroid módszeres klaszteranalízist 371 háztartással végeztem el. A jövedelem és az ingatlan ára közt szignifikáns kapcsolat (34. melléklet) van.

Vizsgálatom során arra kerestem a választ, hogy a támogatás milyen társadalmi csoportok számára nyújt nélkülözhetetlen segítséget lakáscéljaik elérésére és milyen jövedelmi színvonal és ingatlan érték esetén indukálja a második otthon megszerzését.

**16. ábra: A támogatást igénylők családi jövedelem és ingatlanár szerinti csoportosítása**



Forrás: primer kutatás – hitelintézeti adatbázis: CSOK-támogatottak – alapján, SPSS szerkesztés

Az 1. csoport a legnépesebb a maga 38%-os részesedésével (8. táblázat). Ezzel együtt ők mondhatják magukénak a legkisebb értékű, 26 millió forint átlagáras ingatlanokat (16. ábra) és a legszerényebb jövedelmeket (429 ezer forint), amivel a csoport az első ingatlanját vásárolja meg a támogatással. Itt a legmagasabb a két gyermekes családok száma (52%). A 4. csoporthoz hasonlóan esetükben is magas (42%) a gyermek-előrevállalási hajlandóság, melyet részben az ingatlan szerzés indukálhatott, az alacsony jövedelemi szint miatt.

**8. táblázat: Az egyes csoportok részesedése, valamint családméret, gyermek-előrevállalás és meglévő ingatlan szerinti összetétele**

	Csoport tagjainak a száma (db)	Csoport részesedése	Családmódel szerinti megoszlás a csoport viszonyában	Csoporton belüli gyermek-előrevállalási hajlandóság	Korábbi ingatlanal rendelkezik és megtartja (db)
<b>1. csoport</b>	<b>142</b>	<b>38%</b>		<b>42%</b>	<b>0</b>
Nagycsalád	68		48%	18%	0
Nem nagycsalád	74		52%	64%	0
<b>2 csoport</b>	<b>79</b>	<b>21%</b>		<b>38%</b>	<b>9</b>
Nagycsalád	56		71%	23%	9
Nem nagycsalád	23		29%	74%	0
<b>3. csoport</b>	<b>87</b>	<b>23%</b>		<b>18%</b>	<b>15</b>
Nagycsalád	57		66%	7%	10
Nem nagycsalád	30		34%	40%	5
<b>4. csoport</b>	<b>26</b>	<b>7%</b>		<b>54%</b>	<b>0</b>
Nagycsalád	14		54%	36%	0
Nem nagycsalád	12		46%	75%	0
<b>5. csoport</b>	<b>6</b>	<b>2%</b>		<b>0%</b>	<b>6</b>
Nagycsalád	4		67%	0%	4
Nem nagycsalád	2		33%	0%	2
<b>6. csoport</b>	<b>6</b>	<b>2%</b>		<b>33%</b>	<b>0</b>
Nagycsalád	3		50%	33%	0
Nem nagycsalád	3		50%	33%	0
<b>7. csoport</b>	<b>25</b>	<b>7%</b>		<b>36%</b>	<b>0</b>
Nagycsalád	10		40%	40%	0
Nem nagycsalád	15		60%	33%	0

Forrás: primer kutatás – hitelintézeti adatbázis: CSOK-támogatottak – alapján, saját szerkesztés

Megállapíthatjuk, hogy a szerényebb jövedelemmel rendelkezők hajlamosabbak további gyermek vállalására elkötelezni magukat. A háztartások 70%-ot meghaladóan használták fel a támogatást használt ingatlan megszerzéséhez (9. táblázat). Ez is hozzájárul, hogy ez a szerény jövedelemi adottságokkal rendelkező csoport a legkisebb mértékben (15%) tud csak részesedni a 10 millió forintos közvetlen állami támogatásból, hiszen a

családi házak esetében minimális, a lakásoknak pedig 41 % újjépítésű ingatlan. Az újjépítésű ingatlanok több mint fele (54%) falun talál gazdára (9. táblázat), azok alacsonyabb árszínvonala miatt. Ennek a csoportnak nagy szüksége van a támogatásra, mert még azzal is csak a legszerényebb hajlékot engedhetik meg maguknak. Az egy főre jutó közvetlen, vissza nem térítendő állami támogatás mértéke 3,1 millió forint, ami a második legalacsonyabb értéket képviseli a többi csoporthoz viszonyítva (37. melléklet).

**9. táblázat: CSOK-támogatásban részesülő csoportok az ingatlan jellemzők szerint**

	1. csoport	2. csoport	3. csoport	4. csoport	5. csoport	6. csoport	7. csoport
<b>Az ingatlan (ház/lakás) jellege szerinti eloszlás (db, %)</b>							
<b>Ház (db)</b>	60	69	43	25	5	0	21
<b>Újjépítésű házak</b>	15%	38%	33%	64%	0%	0%	71%
<b>Használt házak</b>	85%	62%	67%	36%	100%	0%	29%
<b>Lakás (db)</b>	82	10	44	1	1	6	41
<b>Újjépítésű lakások</b>	41%	60%	73%	100%	0%	50%	100%
<b>Használt lakások</b>	59%	40%	27%	0%	100%	50%	0%
<b>Településtípus, valamint az ingatlan jellege és minősége szerinti eloszlás (% , db)</b>							
<b>FALU</b>	49%	18%	62%	50%	50%	50%	12%
<b>használt (db)</b>	47	4	28	9	3	2	3
<b>újjépítésű (db)</b>	23	10	16	4	0	1	0
<b>VÁROS</b>	51%	82%	38%	50%	50%	50%	88%
<b>használt (db)</b>	52	43	13	0	3	1	3
<b>újjépítésű (db)</b>	20	22	20	13	0	2	19
<b>Hasznos alapterület szerinti eloszlás (%)</b>							
<b>60 m<sup>2</sup> alatt</b>	9%	8%	7%	0%	0%	0	0%
<b>61–70 m<sup>2</sup></b>	8%	1%	10%	0%	0%	0	0%
<b>71–80 m<sup>2</sup></b>	30%	1%	26%	0%	17%	6	0%
<b>81–90 m<sup>2</sup></b>	26%	11%	11%	0%	0%	0	12%
<b>91–100 m<sup>2</sup></b>	18%	15%	26%	12%	50%	0	4%
<b>101–110 m<sup>2</sup></b>	3%	18%	2%	12%	0%	0	0%
<b>111–120 m<sup>2</sup></b>	2%	10%	3%	15%	0%	0	0%
<b>121–140 m<sup>2</sup></b>	0%	10%	5%	19%	0%	0	8%
<b>141 m<sup>2</sup> felett</b>	4%	25%	8%	42%	33%	0	76%

Forrás: primer kutatás – hitelintézeti adatbázis: CSOK-támogatottak – alapján, saját szerkesztés

A 2. csoport 21%-os részesedést képvisel, amivel a harmadik legnépesebb csoportnak számít (8. táblázat). Ebben a csoportban a legmagasabb (71%) a nagycsaládosok aránya. Átlagban 580 ezer forintos családi jövedelem mellett 40 millió forintos ingatlanokat vásárolnak első ingatlanként (16. ábra). Ezek jellemzően a 90 – 110 m<sup>2</sup> feletti kategóriába tartoznak, de az ennél nagyobb ingatlanok eloszlása is egyenletes (9. táblázat). A családok 11%-a rendelkezik korábbi lakóingatlanokkal (8. táblázat). Náluk a harmadik legmagasabb (a 4. és az 1. csoport után) a gyermek-előrevállalási kedv. Az igénylők 54%-a városi használt házak mellett kötelezte el magát (9. táblázat). A 3. és a 4. csoporthoz hasonlóan itt is magas (53%) a két hitellel rendelkezők aránya. Átlagosan 14 millió forintos piaci hitel felvételét vállalják a kamattámogatott hitelen túlmenően, ami az összes csoport közül a legmagasabb értéket képviseli. A csoport tagjai 20%-ban tudnak élni a 10 millió forintos közvetlen támogatással, hiszen ők jellemzően városi használt házakat keresnek. A csoportban az egy főre jutó közvetlen vissza nem térítendő állami támogatás mértéke 3,5 millió forint, ami a harmadik legalacsonyabb érték a többi csoporthoz képest.

A háztulajdonosok 38%-a újjépítésű házat, míg 4. csoportban a családok 36%-a használtat vásárol (9. táblázat). A két csoport közti különbség, hogy a 2. csoport városon jobb jövedelem és nagyobb eladósodottság mellett kisebb házakat, lakásokat vásárol, míg a 4. csoport tagjai, akik falusi környezetben tágasabb újjépítésű ingatlanokat keresnek. Ezen csoportoknál jól megmutatkozik a város többlet költsége a faluval szemben. A 2. csoport tagjai számítanak a középkategóriának mind a jövedelem, mind az ingatlan tekintetében, a városi házért pedig nagyobb eladósodottságot is vállalnak (jövedelmi helyzetük ezt lehetővé teszi).

A 3. csoportba az igénylők 23%-a tartozik (8. táblázat). A nagycsaládosok 66%-os részesedéssel rendelkeznek, amivel a második legnépesebb nagycsaládos csoportnak számítanak. Közép kategóriásnál magasabb jövedelemmel rendelkeznek, és alacsonyabb értékű, jellemzően 90 – 100 m<sup>2</sup> házakat és 60 – 80 m<sup>2</sup> lakásokat vásárolnak (9. táblázat). 52%-uk a támogatott hiteleken túl is felvesz – átlagosan 7,5 millió forint piaci kamatozású – hitelt. Ebben a csoportban a legmagasabb a falun épült ingatlanok aránya (62%), ami az újjépítésű ingatlanok részarányának csökkenését eredményezi (9. táblázat). A falura költözők körében a használt házak, a városi ingatlanok esetében pedig az újjépítésű lakások kelendőbbek a családok körében. Az igénylők közt 17% azok aránya, akik ezzel a támogatással már nem az első ingatlanjukhoz jutnak hozzá (8. táblázat). Stabil egzisztenciájuk mellett ez a csoport rendelkezik a legtöbb (33%) igénylővel, aki a legmagasabb 10 millió forintos közvetlen támogatási összegben részesült. Ezért cserébe azonban nem köteleződnek el jelentősebb



mértékben (18%) további gyermek vállalására. A csoportban az egy főre jutó közvetlen, vissza nem térítendő állami támogatás mértéke 4,7 millió forint, ami a legmagasabb a többi kategóriához képest, annak ellenére, hogy a jövedelmi szintje nem ennek a csoportnak a legalacsonyabb.

A 4. csoportba az igénylő családok 7%-a tartozik (8. táblázat), akik alacsony jövedelmi szint mellett átlagot meghaladó mértékű – jövedelmi szintjükhöz viszonyítva magas értékű – 46 millió forintos ingatlanokat vásárolnak (16. ábra). A gyermek-előrevállalás a csoportot alkotók felére (54%) jellemző, amihez a jövedelem és a megvásárolni kívánt ingatlan közti különbség is hozzájárul. Ebben a csoportban a legmagasabb a gyermek-előrevállalási hajlandóság. A támogatott hitelen túli eladósodottság mértéke átlagosan 8,3 millió forint. Két hitellel a családok 46%-a rendelkezik.

A csoport majdnem minden tagja – egy kivétellel – családi házat vásárol, a két gyermekek pedig mindannyian újépítésű ingatlant (9. táblázat). Erre a csoportra – a 7. csoporthoz hasonlóan – szintén jellemző az újépítésű ingatlan vásárlása. Jövedelmi helyzetükből adódóan az igénylők majdnem fele (46%) inkább falura költözik, tágas otthont teremtve ezzel a családja számára. A vásárolt ingatlanok 90 m<sup>2</sup> felettek, de szép számban (35%) tulajdonolnak 151 m<sup>2</sup> feletti ingatlanokat is (9. táblázat). A csoportban az egy főre jutó közvetlen vissza nem térítendő állami támogatás mértéke 3,8 millió forint, ami a harmadik legmagasabb a többi csoporthoz képest. Esetükben feltételezhetjük, hogy a gyermek-előrevállalását részben az ingatlan szerzés indukálta, hiszen itt a legmagasabb az előrevállalási hajlandóság, ami alacsony jövedelemmel és nagy értékű ingatlannal párosul. A 10 millió forintos legmagasabb támogatási összeget a csoport 19%-a tudja felvenni. Megítélésem szerint ők a támogatás nélkül nem tudtak volna ilyen értékű ingatlant megvásárolni – korábbi ingatlannal nem rendelkeztek, hisz magas ingatlanár mellett is jelentős az ingatlan hitellel való terheltsége. Ezt a csoportot jellemzi leginkább a gyermek-előrevállalás. Mégsem itt – hanem a 3. csoportban – történik meg a legnagyobb támogatási összegek kifizetése, pedig jövedelmi helyzetük alapján indokoltabb lenne.

Az 5. csoportba kevés család, mindössze a hitelfelvevők 2%-a tartozik (8. táblázat). A túlnyomó részt (67%) nagycsaládosok által alkotott csoport minden tagja a legmagasabb jövedelmi kategóriába tartozik. Jellemzően 90 – 100 m<sup>2</sup> nagyságú és 141 m<sup>2</sup> feletti (9. táblázat) használt házakat vásárolnak második ingatlanként (mindössze egy igénylő valósított meg minőségi lakáscserét), 37 millió forintos átlagár mellett (16. ábra). Ők korábban már rendelkeztek egy lakással, melyet a támogatással vásárolt ingatlan ellenére is megtartottak (8. táblázat). A közvetlen támogatáson túl teljes mértékben igénybe veszik a

kamattámogatott hitelt. Meg kell azonban jegyezni, hogy a két gyermekes családok az igényléskor még nem voltak jogosultak a kamattámogatott hitel felvételére (50%), ezért ők piaci hitellel adósodnak el. További gyermeket a csoport egyik tagja sem vállal. A csoportban az egy főre jutó közvetlen vissza nem térítendő állami támogatás mértéke 1,9 millió forint, ami a legalacsonyabb a többi csoporthoz viszonyítva. Ők a támogatások maximális kihasználása és minimális további eladósodottság mellett egzisztenciájuk növelését érik el ezzel az újabb ingatlannal, további gyermek vállalása nélkül. 2016-ban és 2017-ben a korábbi ingatlantulajdon megléte miatt e családok nem élhettek volna a kedvezményrel.

A 6. csoportba az igénylők csak kis része, 2%-a tartozik (8. táblázat). A csoporton belül a családméret szerinti megoszlás kiegyenlített, a gyermek-előrevállalás mértéke 33%. A családok mindegyike maximálisan kihasználta a közvetlen állami támogatást és a kamattámogatott hitelt is lehívta, amit már nem egészített ki további piaci hitellel. Az általuk megvásárolt ingatlanok 30 millió forint alatti 70 – 80 m<sup>2</sup> (9. táblázat) közötti hasznos alapterülettel rendelkező lakások. Az igénylők, bevallásuk alapján korábban nem rendelkeztek saját tulajdonú ingatlannal, bár a vizsgált minta viszonyában itt a legmagasabb a rendelkezésre álló családi jövedelem (8. táblázat). Esetükben ugyanis 1 millió forintos jövedelemhez (16. ábra) a legkisebb értékű ingatlanok tartoznak, melyek mindegyike lakástulajdon (9. táblázat). A csoportban az egy főre jutó közvetlen vissza nem térítendő állami támogatás mértéke 4,6 millió forint, ami a második legmagasabb. Véleményem szerint, ez az ingatlan sokkal inkább egy második otthon vásárlását jelentheti, melyhez jó lehetőséget teremtett az igénybe vehető állami támogatás, növelve ezzel e családok amúgy is stabil egzisztenciális helyzetét. Kedvező anyagi körülményeik, a támogatási elemek kihasználása és további, egyéb hitel felvételének hiánya jelzi, hogy számukra nem volt feltétlenül szükséges a támogatás az ingatlan tranzakció megfinanszírozásához. A támogatás nélkül azonban ezek a háztartások nem biztos, hogy belevágtak volna egy ingatlanberuházásba. Ennél a csoportnál a támogatás ingatlan vásárlást ösztönző képessége jól megmutatkozik, további gyermekvállalást azonban várhatóan nem generál.

A 7. csoportba a családok 7%-a tartozik (8. táblázat). Ők vásárolják meg a legnagyobb, 65 millió forint feletti értékkel rendelkező ingatlanokat, melyhez magas (átlag 867 ezer forintos) jövedelem társul (16. ábra). Azok az igénylők, akik korábban már rendelkeztek ingatlannal, értékesítették azt és az értékesítéssel realizált bevételt felhasználták az újépítésű ingatlan megszerzéséhez. A nagycsaládosok részaránya ebben a csoportban a legalacsonyabb (40%), a gyermek-előrevállalási hajlandóság pedig 36%. A csoportban az

egy főre jutó közvetlen vissza nem térítendő állami támogatás mértéke 3,7 millió forint, ami a negyedik legmagasabb a többi csoporthoz képest. A csoport tagjainak igen kedvező lehetőséget biztosított a kamattámogatott hitel két gyermeces családokra való kiterjesztése. Ezt igazolja, hogy a kétgyermeces családok egy kivételével, már csak a kamattámogatott hitel igénybevehetősége után vágtak bele az ingatlan vásárlásba. Egy igénylő kivételével mindenki jogosult volt már a kamattámogatott hitel felvételére, melyet maximális mértékben ki is használtak. Ez jelentősen csökkentette a piaci hitellel való terheltségüket, ezáltal pedig az adósságszolgálatot. A megvásárolt ingatlanok esetében a lakások már nagyobbak (80 m<sup>2</sup>), a családi házak 48%-a pedig 171 m<sup>2</sup> feletti hasznos alapterülettel rendelkezik (9. táblázat). Az igénylők 16% volt jogosult a legmagasabb 10 millió forintos vissza nem térítendő állami támogatás felvételére, mely esetükben további pozitív hozadékként gyermek-előrevállalással nem párosult. A városban élők száma ebben a csoportban a legmagasabb (88%), és szintén jelentős az újépítésű ingatlant vásárlók aránya is (9. táblázat).

Elemzésem alapján így az igénylők egyes csoportjait a következőképp neveztem el és jellemeztem (16. ábra, 12. táblázat):

- 1) *Használt lakás vásárló, rászoruló kiscsaládok* – legalacsonyabb jövedelemmel – legolcsóbb ingatlanárral – magas gyermek-előrevállalással
- 2) *Városi használt házvásárló, nagycsaládosok* – közepes jövedelemmel – közepes ingatlanárral – magas gyermek-előrevállalással
- 3) *Felső középrétegbe tartozó nagycsaládosok – a 10 millió forintos támogatást kiélvezők* – közepesen magas jövedelemmel – szerényebb ingatlan mellett – alacsony további gyermek-előrevállalás mellett
- 4) *Falusi újépítésű ház vásárlók* – közepesnél alacsonyabb jövedelemmel – magas ingatlanárral – a legmagasabb gyermek-előrevállalással
- 5) *Befektetési házvásárlók, a korábbi lakás mellé* – magas jövedelemmel – közepes ingatlanárral – további gyermekvállalás nélkül
- 6) *Befektetési lakásvásárlók* – legmagasabb jövedelemmel – alacsony ingatlanárral – további gyermekvállalás nélkül
- 7) *Városi, újépítésű luxus házban élő kiscsaládok* – magas jövedelemmel – legmagasabb ingatlanárral – további gyermekvállalás nélkül

### 5.1.3 Összefoglalás és következtetések

A magyar családpolitikának kettős célja van: egyrészt segíteni a fiataloknak a vágyott számú gyermek megszületésében, megállítva ezzel a négy évtizede tartó népességcsökkenést, másrészt támogatni azokat, akiknek már van gyermekük (Novák, 2020a). A demográfia, valamint az, hogy miként bánunk családtagjainkkal, hány gyermekünk lesz és az állam számára mennyire lesz meghatározó a család szerepe, jelentősen befolyásolja az országok jövőjét (Singhammer, 2019). Ezen célok megvalósulását hivatott elősegíteni a magyar kormány által meghirdetett családbarát otthonszerzést támogató akcióterv, melynek központi eleme a CSOK vissza nem térítendő állami támogatás és a felvehető kamattámogatott hitel.

Az ország nyugati és középső régióiban, anonim hitelintézeti adatbázis segítségével lefolytatott vizsgálat alapján a támogatást igénylők 44%-a a kétgyermekes-, 43%-a a nagycsaládos családmódellet<sup>44</sup> választotta. A gyermek-előrevállalási hajlandóság 23% (kétgyermekesek 36%-a, nagycsaládosok 17%-a), ami ugyan alacsonyabb, mint az országos 33%, de az előre vállalt gyermekek számában és a választott családméret tekintetében nem állapítható meg számottevő különbség. A 40 év alatti, gyermek-előrevállalási korban lévő nem nagycsaládosok 80%-a, a nagycsaládosoknak pedig 39%-a vállal előre gyermeket. A vizsgált régiókban a gyermeket előre vállalók 68%-a a kétgyermekes családmódellet mellett kötelezte el magát. A jövőbeni gyermek megszületését vállalók több mint fele további egy gyermeket vállal. A három gyermeket előre vállalók aránya minimális, 2%.

A gyermek-előrevállalás nagy jelentőséggel bír, hiszen ezen családok esetében fennáll annak a lehetősége, hogy a korábban tervezett gyermeknél többet vállalnak – vagy a támogatás hozzá segíti őket ahhoz a gyermekhez, amit terveztek ugyan, de az egyéb esetlegesen bekövetkező kedvezőtlen élethelyzetből adódóan nem tudott volna megszületni – támogatva ezzel a kormány demográfiai céljainak megvalósulását.

Az összes előrevállaló 17%-a újépítésű ingatlant vásárló nagycsaládossá (a gyermekvállalás figyelembevételével), 38%-a pedig két gyermekes családdá szeretne bővülni. Az előrevállalók körében – a nagycsaládos és a két gyermekes családmódellet elkötelezettjei – közel azonos mértékben, fele – fele arányban vásárolnak a támogatásból újépítésű és használt ingatlant. Ebből arra következtetnek, hogy a magas 10 millió forintos támogatási összeg nem ösztönözte jelentősen a családokat arra, hogy nagycsaládosak

<sup>44</sup> A családméret tekintetében a támogatás felvételekor már meglévő, és az előre vállalt gyermek is figyelembevételre került.

legyenek és emellett újépítésű ingatlanberuházásba kezdjenek. A gyermekvállalást sokkal inkább a támogatás megléte ösztönözte. Ezen állítást erősíti, hogy országos szinten is közel azonos mértékű gyermek-előrevállalás figyelhető meg az új-, és a használt ingatlan választók körében.

A kormány demográfiai célkitűzéseit legkevésbé azon nagycsaládosok (14%) támogatják, akik meglévő gyermekeiken túl már nem vállalnak további gyermeket és a támogatást újépítésű ingatlan vásárlására fordítják.

A támogatás felső jövedelmi korlát nélküli igénybevételének lehetősége és az ingatlanhalmozás korlátozásának hiánya az igénylők 8%-át második ingatlan megvásárlására sarkalta. Véleményem szerint ezen igénylők számát a 2019-ig még érvényben lévő, 50%-ot meghaladó ingatlantulajdon meglétére vonatkozó korlátozások újbóli, és teljes körű (újépítésű ingatlanokra is kiterjedő) alkalmazása csökkenthetné. Ennek okán egyetértek Banai és szerzőtársai (2019) javaslatával, miszerint célszerű lenne a támogatási feltételek ez irányú felülvizsgálata. Továbbá szükségesnek tartanám azon igénylői csoportok támogatásának megszüntetését, akik átlag feletti jövedelemmel rendelkeznek.

A hitelt felvevő igénylők családi jövedelme és ingatlanérték szerinti csoportokba rendezése alapján 7 egymástól elkülönülő csoportot alakítottam ki. A vizsgálat alapján megállapítom, hogy az 1. csoport rendelkezik a legkisebb jövedelem és ingatlanár kombinációval, magas gyermek-előrevállalási hajlandóság mellett. Számukra nem megfizethető a jó minőségű, újépítésű ingatlan, ezért vizsgálati eredményeim alapján a támogatást esetükben ítélem meg a legszükségesebbnek az otthonteremtés elősegítésében. A kifizetett támogatási összegekből csekély mértékben részesülnek, annak ellenére, hogy szociális alapon ez a csoport szorul rá leginkább a támogatásra. Helyzetükön a 10 millió forintos támogatás felvehetősége sem segít, ugyanis abból a kisebb családméret és a használt ingatlanvásárlások miatt csak korlátozottan részesülhetnek.

A gyermekvállalási hajlandóság nagyobb az alacsonyabb jövedelmi szintekkel rendelkező csoportokban (1., 2. és 4.). Szintén ezen csoportokra jellemző a kisebb támogatási összegek lehívása, az agglomerációba, falura való költözés, a családi házak iránti nagyobb érdeklődés mellett. A legtöbb állami támogatást a 3. csoport mondhatja magáénak, közepesen magas jövedelmi szintjük ellenére. Esetükben ugyanis a 4. csoportot meghaladó mértékű a nagycsaládosok aránya és kicsivel a használt ingatlanok részaránya is magasabb, de az újépítésű ingatlanok utáni magas támogatási összeg a nagycsaládok okán ezt képes ellensúlyozni.

Három csoportot (5., 6. és 7.) azonosítottam, akiknél nem tartom szükségszerűnek, hogy állami támogatás felhasználásával meglévő ingatlanjuk mellé újabbat szerezzenek, amivel még előnyösebb helyzetbe kerülnek a többi igénylőhöz képest. Véleményem szerint a 6. és 7. csoportok ingatlanvásárlásához jelentős ösztönző erőt jelent a támogatás, ugyanis a nélkül nem biztos, hogy ezek a családok újabb ingatlanvásárlásba kezdtek volna.

A támogatási rendszernek vitathatatlan előnye a családok, és a használt lakásszerzés támogatása. A nagycsaládosok támogatása minden eddigi lakástámogatási rendszerben kiemelt figyelmet kapott, de ez idáig egyik időszakban sem öltött ilyen méreteket. Ezért az 5.3 fejezetében vizsgálni fogom, hogy a támogatás az előre vállalt gyermek után támogatást igénylők mekkora részét ösztönözte addicionális gyermekvállalásra.

A támogatás gazdaságélénkítő, munkahelyteremtő hatása és az iránta való jelentős érdeklődés miatt törekedni kell annak hosszú távú fenntarthatóságára, hiszen az hozzájárul a családok lakásberuházásának tervezhetőségéhez. Ennek érdekében megfontolandó a gyermekszámtól függő támogatási összegek harmonizációja<sup>45</sup>, az ingatlanhalmozás támogatásának megszüntetése és felső jövedelmi korlát beépítése. Azért, hogy a lakáspolitikai célok beváltsák a népesedés terén hozzá fűzött reményeket, nem elegendő csak a támogatásokkal segíteni a lakáshoz jutást, kedvező és stabil makrogazdasági környezetet kell teremteni, ahogy azt Kapitány – Spéder (2018), Szikra (2016) és Békés et al. (2016) is javasolja.

---

<sup>45</sup> A kérdéskörrel az 5.4.2 fejezet 2. alpontjában részletesebben foglalkozom.

## **5.2 A CSOK-támogatást igénylők és az állami támogatás nélkül, piaci lakáshitel igénybevételével otthont teremtők egyes csoportjainak vizsgálata a család jövedelme és a megvásárolt ingatlan ára szerint**

Kutatásom során célul tűztem ki annak feltárását, hogy mennyiben hasonlít, vagy éppen különbözik az állami támogatást igénybe nem vevő háztartások által vásárolt ingatlanok piaci értéke és a család rendelkezésére álló jövedelme azon családokéhoz viszonyítva, akik igénybe vették a CSOK-támogatást.

### **5.2.1 A két csoport ingatlantípus és elhelyezkedés szerinti hasonlóságai és különbségei**

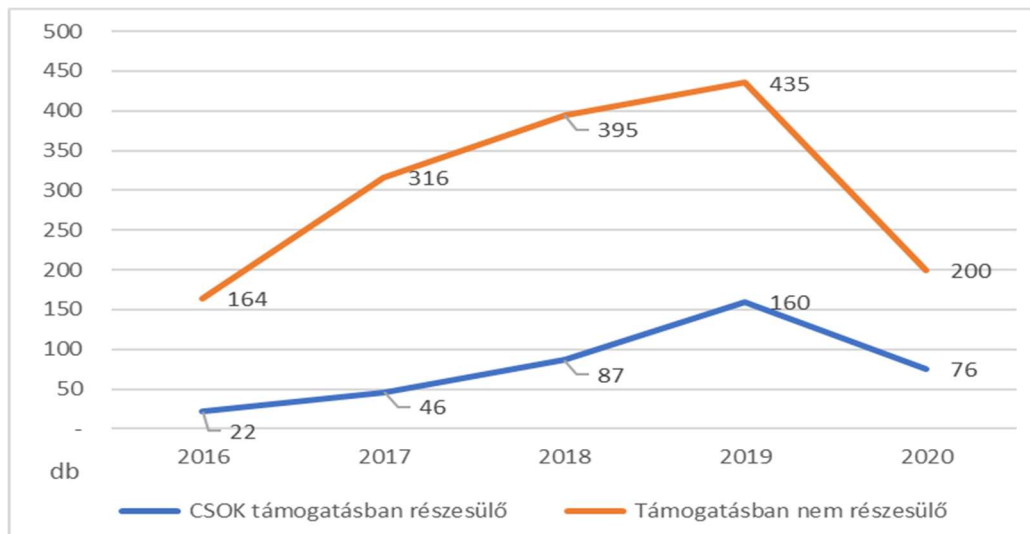
A CSOK igénybevételére 2016-tól nyílt lehetőség és a támogatás kizárólag lakáscélokra fordítható. Ezért a támogatásban nem részesülő hitelek esetében is a 2016 után felvett lakáscélú forint hiteleket vizsgáltam 2020 év végéig. A vizsgálatot a CSOK-hoz hasonlóan az ország nyugati és középső régióiból származó 1510 háztartásra végeztem el, egy adott hitelintézet anonim adatai alapján. Ezen háztartások semmilyen állami otthonteremtési támogatásban nem részesültek a megvásárolt ingatlanhoz kapcsolódóan. A közvetlen és közvetett CSOK-támogatást is felvevők (391 háztartás) jellemzőit összevetettem a támogatást fel nem vevők ugyanezen jellemzőivel.

A CSOK-támogatás meghirdetése óta folyamatosan növekszik a támogatott és a nem támogatott lakáshitelek felvétele és ezen keresztül a lakásvásárlások száma (17. ábra). A hitelfelvételi csúcs 2019-re tehető, amit 2020-ban jelentős visszaesés követ, melyben nagy szerepe van a pandémia miatt kialakult bizonytalanságnak (MNB, 2020e).

A vizsgált időszak alatt a támogatás nélküli (N=1510) és a CSOK-kamattámogatott (N=391) hitelügyletek összességét tekintve, azok 21%-ához kapcsolódik állami lakástámogatás.

A két csoport által vásárolt ingatlanok összehasonlíthatósága céljából megvizsgáltam az ingatlan elhelyezkedését, típusát és minőség szerinti megoszlását. A CSOK-támogatásban részesültek esetében az ingatlan minősége szerinti besorolásnál (38. melléklet) egyszerűsítéssel éltem a bővítésre felvett hitel tekintetében, mivel a támogatás nélküliek esetében ez az információ nem állt rendelkezésemre. A bővítési munkálatok meglévő ingatlanhoz kapcsolódnak, ezért azt a használt ingatlantípushoz soroltam.

**17. ábra: A CSOK-támogatást igénylők és a támogatás nélkül, de hitelt felvevő ingatlant vásárlók számának alakulása az ingatlanvásárlás időpontja szerint 2016 – 2020 között**



Forrás: primer kutatás – hitelintézeti adatbázis: nem támogatott hitelfelvevők – alapján, saját szerkesztés

A támogatást igénybe nem vevők esetében az ingatlanvásárlások 59%-a használt, 41%-a pedig újépítésű ingatlanszerzésre irányul (38. melléklet). Ez a csoport is előnyben részesíti a házak vásárlását (56%), aminek több mint fele (53%) használt ház. A lakások esetében szintén a használt (66%) ingatlanok dominálnak.

A CSOK-támogatással vásárolt ingatlanok esetében az újépítésű és a használt otthonok megoszlása ellentétes képet mutat a támogatás nélkül otthont teremtőkhöz viszonyítva. A CSOK-otthonoknak ugyanis 57%-a újépítésű ingatlan és 43%-a használt. A két csoportot alkotó családok abban azonosan viselkednek, hogy leginkább a családi házakat keresik. A CSOK-támogatással kiegészült vásárlások esetében a ház vásárlások 64%-a újépítésű családi ház megszerzésére irányul. Ez az arány a támogatás nélküliek esetében szerényebb, 47%. A lakás vásárlások – mindkét csoport esetében – zömében a használt lakásokra irányulnak.

A támogatással élők (42%) sokkal nagyobb számban (támogatás nélkül 26%) költöznek ki falura (38. melléklet). Falun a CSOK-ingatlantranzakciók többsége (59%) családi házra irányul, de szép számban képviseltetik magukat a lakások is (41%), a másik csoporthoz viszonyítva. Ennek okát abban látom, hogy ugyan falun viszonylag kis számban érhetőek el lakások, azonban a támogatás hatására megnövekedett kereslet és az építőipari fellendülés következtében falun is kezdenek megjelenni az újépítésű, pár lakást tömörítő „tömbházak”. Az otthont teremtők támogatással képesek megvásárolni átlag 71 m<sup>2</sup>



nagyságú, 26 millió forintos falun épült újjépítésű lakásokat (10. táblázat). Támogatás nélkül a falusi lakásvásárlások (6%) 66 m<sup>2</sup> és 20 millió forintos átlag értéken, a falun lévő házak pedig átlagosan 29 millió forintért cserélnek gazdát. Tehát támogatás nélkül a magasabb értékű falusi lakások helyett inkább az olcsóbb falun épült családi házak felé terelődik a figyelem. A támogatással vásárlóknak a falusi lakások (51% újjépítésű) lehetőséget biztosítanak egy jobb minőségű – és a jobb minőségű családi házakhoz képest kedvezőbb áron elérhető – otthon megszerzésére, családbarát környezetben.

**10. táblázat: A támogatás nélkül, és a támogatással vásárolt ingatlanok átlagos területe és piaci értéke az ingatlan típusa, minősége és annak elhelyezkedése szerint 2016 – 2020 között**

	Támogatás nélkül ingatlant vásárlók		CSOK-támogatással ingatlant vásárlók	
	Ingatlan piaci értéke (Ft)	Ingatlan alapterülete (m <sup>2</sup> )	Ingatlan piaci értéke (Ft)	Ingatlan alapterülete (m <sup>2</sup> )
<b>ÖSSZES ingatlan</b>	<b>29 999 585</b>	95	<b>34 728 772</b>	92
<b>HÁZ</b>	35 401 028	119	38 921 112	122
<i>használt</i>	30 061 473	120	35 671 132	119
<i>új</i>	41 419 679	118	44 656 370	127
<b>LAKÁS</b>	22 986 752	<b>65</b>	28 413 387	74
<i>használt</i>	20 677 996	<b>63</b>	27 355 059	73
<i>új</i>	27 510 665	<b>67</b>	29 368 463	75
<b>HASZNÁLT</b>	25 459 655	92	32 923 858	104
<b>ÚJ</b>	36 463 337	100	37 149 734	102
<b>FALUSI ingatlan</b>	28 546 304	117	31 510 732	96
<b>HÁZ</b>	29 086 227	120	34 681 189	113
<i>használt</i>	22 482 692	118	34 276 994	112
<i>új</i>	39 148 757	124	35 523 263	115
<b>LAKÁS</b>	20 200 000	67	26 988 167	71
<i>használt</i>	17 650 000	62	26 126 525	71
<i>új</i>	20 710 000	68	27 902 030	72
<b>HASZNÁLT</b>	22 397 908	117	31 376 121	97
<b>ÚJ</b>	36 940 523	117	31 712 647	93
<b>VÁROSI ingatlan</b>	30 514 424	88	37 078 225	108
<b>HÁZ</b>	40 261 591	118	41 901 348	128
<i>használt</i>	37 507 294	122	36 730 956	124
<i>új</i>	42 733 952	115	50 452 381	135
<b>LAKÁS</b>	23 092 410	64	29 514 693	76
<i>használt</i>	20 706 098	63	28 457 589	72
<i>új</i>	28 183 999	67	30 356 061	77
<b>HASZNÁLT</b>	26 518 955	83	34 149 665	108
<b>ÚJ</b>	36 288 578	94	40 702 681	106

Forrás: primer kutatás – hitelintézeti adatbázis: nem támogatott hitelfelvevők – alapján, saját szerkesztés

Támogatás nélkül jellemzően olcsóbb (átlagosan 30 millió forint) városon és falun elhelyezkedő ingatlanokat tudnak vásárolni az otthont teremtők, ugyanakkor az ingatlan alapterülete alig mutat eltérést (10. táblázat) a CSOK-ingatlanokhoz képest. A támogatás nélküli lakások és a városi házak alapterülete kisebb a másik csoporthoz viszonyítva (támogatásos ház átlagban 128 m<sup>2</sup>, támogatás nélküli átlag 118 m<sup>2</sup>). Falun ennek az ellenkezőjét tapasztaljuk (támogatás nélküli ház átlag 121m<sup>2</sup>, a támogatásos 113m<sup>2</sup>).

A CSOK-ingatlanok átlagos értéke 34,7 millió forint. Támogatással vásárolt ingatlan esetén a használt és az újak közti átlagos árkülönbség 5 millió forint, míg a támogatás nélküli otthonok tekintetében 10 millió forintot meghaladó. A nagyobb különbség a falun lévő ingatlanokra vezethető vissza, ott ugyanis a támogatásos ingatlanok körében csak minimális (2 – 3 millió forint) a különbség a falusi használt és újépítésű ingatlanok között. Ezzel szemben a támogatás nélkül vásárlóknál 5 – 10 millió forint az átlagos eltérés. Ez adódhat minőségi különbségből, illetve abból, hogy a CSOK használt ingatlanok valamely nagyobb városhoz közelebb helyezkednek el, ezért az ingatlan árazásában már eltűnik a város és a falu közti különbség, a falu szinte a város „agglomerációjává” válik (agglomerációs falu).

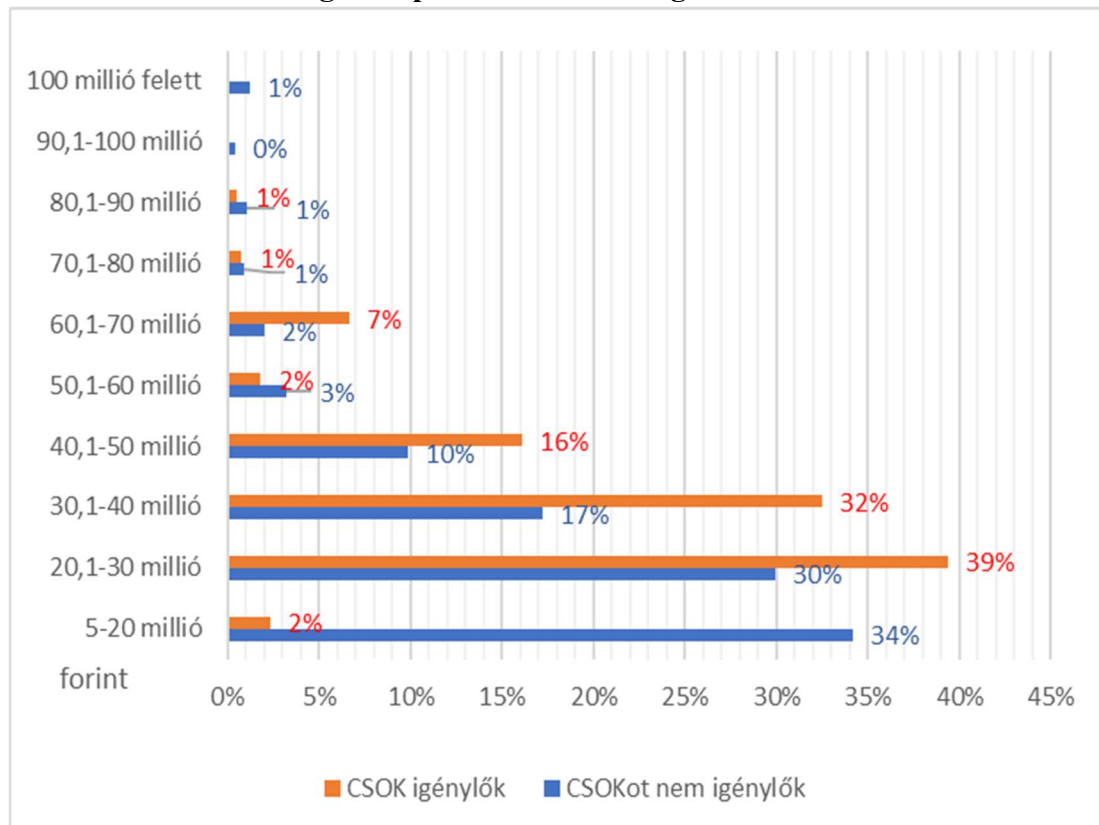
### **5.2.2 A két csoport jövedelem és ingatlan ár közti hasonlóságai és különbözőségei**

A vásárolt ingatlanok piaci értékének alakulása alapján megállapítható, hogy a támogatást igénybe nem vevők egy jelentős hányada, 34%-a vásárolt ingatlant 20 millió forint alatt (18. ábra). A CSOK-támogatást igénylők ebben az ingatlan ár kategóriában mindössze 2%-os részesedéssel képviseltetik magukat. Esetükben a 20 – 30 millió forintos kategória jellemzőbb az alacsonyabb értékű ingatlanok közül. E két kategória tekintetében megfigyelhetjük, hogy az ingatlanok árát tekintve a támogatással élők szintet tudtak lépni a támogatásban nem részesültekhez képest.

A családi jövedelem és az ingatlan ár viszonyának vizsgálatát keresztábra lekérdezés segítségével végeztem el. A család rendelkezésre álló jövedelme 95%-os biztonság mellett szignifikáns kapcsolatot mutat az ingatlan ára (39. melléklet) és annak alapterülete között (40. melléklet). A Chi négyzet mutató értéke mindkét esetben 0,000. A jövedelmi quintilisekbe tartozó minimum és maximum értékek a nem támogatott (41. melléklet) és a támogatott hitelfelvevők esetében közel azonosak (42. melléklet). Nagyobb eltérés az első és az ötödik quintilisben tapasztalható. A támogatás nélküliek esetében a legkisebb családi jövedelem 150 ezer forint, ami a CSOK-támogatottak esetében 276 ezer forint. Az 5. quintilisbe maximum 1 millió forintos havi családi jövedelemmel igényelnek hitelt a támogatottak, a támogatás nélküliek között viszont vannak 4 millió forintot meghaladó

jövedelemmel rendelkezők is. Tehát a jövedelem szempontjából a támogatás nélküli hitelfelvevők esetében több szerényebb (a támogatásban részesülő családok esetében magasabb lehet a 2 felnőttből álló családok száma, ami kedvezően hathat a családi jövedelemre), és több jobb módban élő igénylő is megtalálható.

**18. ábra: A CSOK-támogatásban részesülők és a támogatásban nem részesülők által hitellel vásárolt ingatlan piaci értékének megoszlása 2016 – 2020 között**



Forrás: primer kutatás – hitelintézeti adatbázis: nem támogatott hitelfelvevők – alapján, saját szerkesztés

A támogatásban nem részesültek körében az ingatlanok 64%-a 30 millió forint alatt talál gazdát (41. melléklet). A legalacsonyabb jövedelműek 86%-a, a 351 – 474 ezer forintos családi jövedelemmel rendelkezők 74%-a, és a középső jövedelmi sávba tartozó családok 66%-a vásárol 30 millió forint alatt ingatlant. Ugyan az első jövedelmi sávban szerényebb jövedelmű igénylők vannak, de nem állítható, hogy kizárólag ők vásárolják a 30 millió forint alatti ingatlanokat. A 30,1 – 40 millió forintig terjedő ingatlanokat az otthonteremtők 17,2%-a vásárolja. A jövedelem emelkedésével csökken az olcsóbb ingatlanok részaránya.

A CSOK-támogatás felhasználásával az ingatlanok 41%-a 30 millió forint alatti (41. melléklet). A 3 legalsó jövedelmi sávban ezen ingatlanok részaránya rendre 59% – 59% –

29%. Egyel magasabb érték kategóriába tartozó ingatlanokat a családok 33%-a tud megvásárolni.

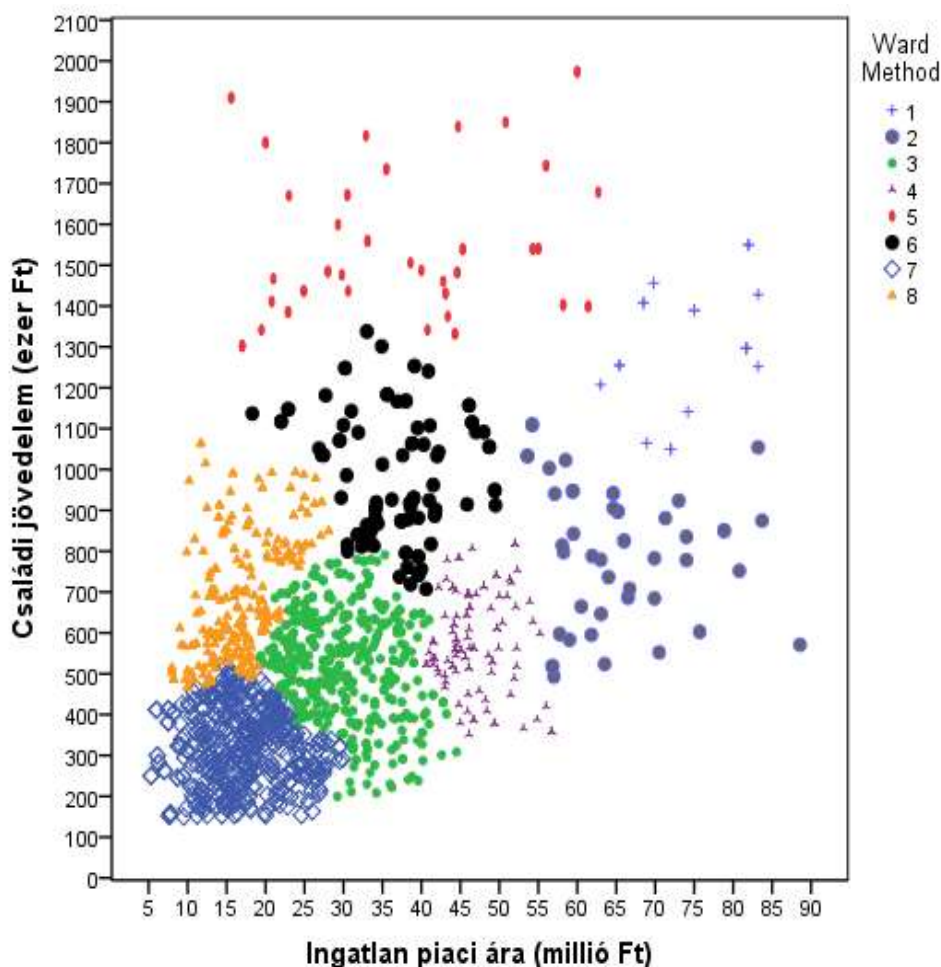
A támogatás nélküliek esetében az első három jövedelmi kategóriában a maximum 20 millió forintos ingatlanok aránya a meghatározó. A 4. jövedelmi sávban a megvásárolt ingatlanok árban történik egy feljebb lépés, mivel itt a legtöbben már a 20 – 30 millió forintos ingatlanokat keresik. A legmagasabb sávban pedig még egy kategóriával magasabb ingatlanok után a legnagyobb az érdeklődés. A támogatottak körében a 20 millió forint alatti ingatlanok kereslete nem jellemző, az alsó két jövedelmi quintilisben a 20 – 30 millió forintos, a 3. és a 4. sávban pedig már további 1 – 1 kategóriával magasabb ingatlant vásárol a családok többsége. Az 50 millió forint feletti ingatlanokat mindkét csoportban csak kevesen engedhetik meg maguknak. A támogatás nélküli ingatlanok 8,8%-ának értéke haladja meg az 50 millió forintot, ami inkább 597 ezer forint feletti jövedelem esetén jellemző. Ez a támogatással vásárolt ingatlanok esetében némiképp magasabb, 9,7%. A támogatásban nem részesültek – jellemzőn a 4. és az 5. jövedelmi kategóriába tartozó családok – körében megfigyelhető a 90 millió forint feletti ingatlanszerzés is, ugyan ezen ingatlanok részaránya minimális, 1,6%. Támogatással ilyen értékű ingatlan mégsem kerül megvásárlásra, melynek hátterében az állhat, hogy a támogatott igénylők homogénebb jövedelmi viszonyokkal rendelkeznek, körükben – a támogatás nélkül ingatlant teremtőkhöz viszonyítva – kevesebb a kiugróan magas jövedelemmel rendelkező otthon teremtő.

***Tézis 3: Vizsgálatom alapján nem állítható, hogy a CSOK-támogatásban részesülők jobb anyagi körülményekkel rendelkeznének a támogatásban nem részesülő igénylőkhöz képest (ezért H3 hipotézisem csak részben fogadható el). Viszont a támogatás lehetőséget teremtett e családoknak arra, hogy egy ingatlanár kategóriával – átlagosan 10 millió forinttal – magasabb értékű ingatlant vásároljanak, ami jobb minőségű ingatlant jelent, növelve ezáltal ezen családok lakhatási minőségét.***

### 5.2.3 A támogatás nélkül ingatlant vásárlók jövedelem és ingatlanár szerinti csoportosítása és a CSOK-kamattámogatott hitelt felvevők egyes csoportjaival való összevetése

A családi jövedelem és az ingatlan ár viszonyának mélyebb elemzését klaszteranalízis segítségével végeztem el. Annak függvényében, hogy az igénylők milyen családi jövedelemmel rendelkeznek és a támogatás felhasználásával milyen piaci értékű ingatlant tudtak megvásárolni, 8 egymástól elkülönülő csoportot alakítottam ki (19. ábra). A három legnagyobb csoport a vizsgált minta elemeinek 77%-át tömöríti. A variancia értékek és a klaszterek közti távolság alapján a 8 klaszteres megoldás mutatja a legnagyobb csoporton belüli hasonlóságot.

**19. ábra: A CSOK-támogatásban NEM részesülők családi jövedelem és ingatlanár szerinti csoportosítása**



Forrás: primer kutatás – hitelintézeti adatbázis: nem támogatott hitelfelvevők – alapján, SPSS szerkesztés

Vizsgálatom során arra kerestem a választ, hogy az állami támogatás nélkül ingatlant vásárlók jövedelem és ingatlan érték szerinti csoportjai mennyiben mutatnak eltérést, illetve hasonlóságot a CSOK-ingatlanokat vásárlók csoportjaihoz viszonyítva.

Az 1510 háztartásból 57-et ki kellett zárni a további vizsgálatból, mivel azok vagy a jövedelemre, vagy az ingatlan árára vonatkozóan erősen kiugró értékeket mutattak. Az adattisztítás után a Ward módszeres klaszter analízist 1453 háztartással végeztem el (43. melléklet). A jövedelem 95%-os biztonság mellett szignifikáns kapcsolatot mutat az ingatlan árával (44. melléklet). A Chi négyzet mutató értéke mindkét esetben 0,000.

Az 1. csoportba a családok 2%-a tartozik (11. táblázat). Ők vásárolják meg a legnagyobb értékű, átlagosan 79 millió forint feletti értékkel rendelkező ingatlanokat, melyhez magas (átlag 1,3 millió forintos) jövedelem társul (19. ábra). Az ingatlanok jellegét tekintve ebben a csoportban 57% az újépítésű ingatlanok aránya.

**11. táblázat: Állami támogatásban nem részesülő csoportok az ingatlan jellemzői szerint**

	1. csoport	2. csoport	3. csoport	4. csoport	5. csoport	6. csoport	7. csoport	8. csoport
<b>Az ingatlan (ház/ lakás) jellege szerinti eloszlás (db, %)</b>								
<b>Ház (db)</b>	<b>19</b>	<b>39</b>	<b>281</b>	<b>86</b>	<b>32</b>	<b>64</b>	<b>191</b>	<b>99</b>
Újépítésű ház	47%	77%	55%	76%	44%	61%	23%	19%
Használt ház	53%	23%	45%	24%	56%	39%	77%	81%
<b>Lakás (db)</b>	<b>4</b>	<b>9</b>	<b>163</b>	<b>16</b>	<b>23</b>	<b>29</b>	<b>244</b>	<b>154</b>
Újépítésű lakás	100%	67%	53%	50%	48%	31%	23%	23%
Használt lakás	0%	33%	47%	50%	52%	69%	77%	77%
Használt ingatlanok	43%	25%	46%	28%	55%	48%	77%	79%
Újépítésű	57%	75%	54%	72%	45%	52%	23%	21%
<b>Településtípus, valamint az ingatlan jellege és minősége szerinti eloszlás (%), (db)</b>								
<b>FALU</b>	<b>26%</b>	<b>21%</b>	<b>31%</b>	<b>28%</b>	<b>7%</b>	<b>25%</b>	<b>28%</b>	<b>22%</b>
használt (db)	3	1	58	7	2	11	93	49
újépítésű	3	9	79	22	2	12	28	6
<b>VÁROS</b>	<b>74%</b>	<b>79%</b>	<b>69%</b>	<b>72%</b>	<b>93%</b>	<b>75%</b>	<b>72%</b>	<b>78%</b>
használt (db)	7	11	145	22	28	34	241	150
újépítésű	10	27	162	51	23	36	73	48
<b>Hasznos alapterület szerinti eloszlás (%)</b>								
60 m <sup>2</sup> alatt	0%	0%	9%	0%	15%	8%	37%	44%
61 - 70 m <sup>2</sup>	0%	4%	8%	2%	13%	1%	14%	14%
71 - 80 m <sup>2</sup>	0%	4%	7%	12%	7%	12%	10%	7%
81 - 90 m <sup>2</sup>	0%	2%	13%	8%	11%	13%	10%	4%
91 - 100 m <sup>2</sup>	22%	2%	14%	15%	11%	15%	12%	7%
101 - 110 m <sup>2</sup>	9%	2%	13%	14%	5%	8%	9%	9%
111 - 120 m <sup>2</sup>	0%	10%	16%	13%	16%	16%	3%	5%
121 - 140 m <sup>2</sup>	9%	27%	17%	20%	13%	11%	3%	8%
141 m <sup>2</sup> felett	61%	48%	3%	18%	9%	17%	2%	3%

Forrás: primer kutatás – hitelintézeti adatbázis: nem támogatott hitelfelvevők – alapján, saját szerkesztés

A családok 74%-a városon él. A magasabb jövedelmi színvonal lehetővé teszi e csoport tagjai számára, hogy nagy alapterületű ingatlanokat, az ingatlan típusát tekintve pedig 83%-ban házakat válasszanak. Az igénylők 61%-a tud 141 m<sup>2</sup> feletti ingatlant vásárolni magának (11. táblázat).

Ez a csoport nagyfokú hasonlóságot mutat a CSOK-támogatást igénylők körében kialakított 7. számú csoporttal (16. ábra). Esetükben még inkább jellemző a városi életforma irányába való elmozdulás (9. táblázat). Ebbe a csoportba a családok 7%-a tartozik. A 141 m<sup>2</sup> feletti ingatlankategóriában pedig a támogatás nélkül vásárlókat meghaladó mértékben (76%) képviseltetik magukat (9. táblázat).

A 2. csoporthoz nem találtam hasonlót a családi jövedelem és a megvásárolt ingatlan értéke szempontjából a CSOK-családok körében, de a megvásárolt ingatlanok jellege és elhelyezkedése szempontjából ők is a támogatottak 7. csoportjára hasonlítanak, hiszen ők is nagy értékű, új, városi ingatlanokat vásárolnak. A támogatás nélküli 2. csoport esetében 800 ezer forintos átlagos jövedelem mellett jellemzően 65 millió forintos ingatlanokat vásárolnak a családok (19. ábra). A csoport részesedése mindössze 3% (11. táblázat). Körükben magas az újépítésű (75%) ingatlanok aránya (11. táblázat). Városon és falun is az újépítésű házakat keresik, hasonlóságot mutatva ezzel a 4. csoport családjaival. A két csoport közti különbség (a jövedelem és árszínvonalon túl) abban mutatkozik meg, hogy amíg a 2-es csoport tagjainak 75%-a 120 m<sup>2</sup> feletti otthont vásárol, addig a 4. csoportnál ez az arány 38 % és esetükben az ingatlanok alapterülete egyenletes eloszlást mutat az egyes ingatlanalapterületi kategóriák között (11. táblázat).

A 3. csoport a 31%-os részesedésével a legnépesebb csoportnak bizonyul (11. táblázat). Az átlag 527 ezer forintos családi jövedelem a második legalacsonyabbnak számít a teljes minta tekintetében (19. ábra). Ilyen jövedelmi szint mellett a megvásárolt ingatlanok átlagos piaci értéke nem éri el a 30 millió forintot (átlag 29,7 millió forint). Ez a csoport képviselteti magát a legnagyobb (31%) számban a falun elhelyezkedő otthonok tekintetében (11. táblázat). Szerényebb jövedelmi helyzetük miatt ugyan a többség (63%) még a családi házakat keresi, de esetükben már nagyobb igény (37%) mutatkozik a városi lakások iránt is. A használt városi ingatlanok 52%-a, az újaknak pedig majdnem fele lakás.

A csoport hasonlóságot mutat a CSOK-támogatást igénylők körében kialakított 2. számú csoporttal (16. ábra), mely részesedése 21% (9. táblázat), tehát csak a második legnépesebb csoport. Középkategóriás családoknak számítanak mind a jövedelem, mind az ingatlan ár tekintetében. A két csoport közti különbségként azonosítom, hogy a támogatással vásárlók sokkal nagyobb (82%) hányadban keresik a városi ingatlanokat, ezen belül is a

használt házakat és az újjépítésű lakásokat részesítik előnyben (9. táblázat). Ezzel szemben a támogatás nélkül vásárolt otthonok körében kisebb az újjépítésű és használt lakások és házak megoszlása közti különbség (11. táblázat). A támogatásos (9. táblázat) lakások száma jóval kisebb (13%), a támogatás nélküliekhez (37%) képest (11. táblázat).

A 4. csoportba az igénylő családok 7%-a tartozik (11. táblázat), akik közepes jövedelemi (átlag 577 millió forint) szint mellett átlagot meghaladó – jövedelemi szintjükhöz viszonyítva magas értékű – 47 millió forintos ingatlanokat vásárolnak (19. ábra). Ebben a csoportban a legmagasabb (84%) a családi házat vásárlók száma, melyek 76%-a újjépítésű családi ház (11. táblázat). A vásárolt ingatlanok 70 m<sup>2</sup> feletti, eloszlásuk az e feletti ingatlan alapterületi kategóriákban egyenletesnek mondható (11. táblázat).

A csoport nagyfokú hasonlóságot mutat a CSOK-támogatást igénylők körében kialakított 4. számú csoporttal (16. ábra), mely részesedése 7% (9. táblázat). Mind a CSOK-támogatással, mind az a nélkül ingatlant vásárló családok ezen csoportjára igaz, hogy az átlagnál magasabb értékű újjépítésű családi házakat vásárolnak, közepes jövedelem mellett. A CSOK-támogatással vásárolt otthonok picit nagyobbak a támogatás nélküliekéhez viszonyítva, ugyanis esetükben nincs 91 m<sup>2</sup> alatti alapterülettel rendelkező otthon (9. táblázat).

Az 5. csoportba az igénylők csak kis része, 4%-a tartozik (11. táblázat). Az általuk megvásárolt ingatlanok átlagos értéke 38 millió forint (19. ábra). Ezen ingatlanok megszerzése a legmagasabb átlagjövedelem mellett (1,5 millió forint) valósul meg. Az otthonok alapterület szerinti megoszlása egyenletes (11. táblázat). A csoporton belül a használt és újjépítésű ingatlanok megoszlása kiegyenlített, ami igaz az ingatlan jellegére is. A használt ingatlanok iránti kereslet 55% (11. táblázat), amiből a városi lakások 52%-ban, a városi házak pedig 48%-ban részesednek. Az 1., 2. és 4. csoportok esetén még a városi házak túlsúlya volt megfigyelhető, addig ebben a csoportban a két ingatlantípus részaránya már kiegyenlíti egymást.

A csoport hasonlít a CSOK-támogatottak 6. csoportjára (16. ábra), mely részesedése 2% (9. táblázat). A támogatásos ingatlanok esetében is azonos mértékű az újjépítésű és használt ingatlanok aránya. A legnagyobb különbség abban mutatkozik meg, hogy a támogatással otthonot vásárlók falun és városon is egyaránt szívesen laknak (9. táblázat). Ezzel szemben a támogatás nélküliek körében ennél a csoportnál a legmeghatározóbb (93%) a városi ingatlanok részesedése (11. táblázat). Ennél a jövedelmi szintnél a CSOK-támogatásnak már kevés befolyása van a vásárolt ingatlanra, sokkal inkább a vásárlás tényére volt hatással.



A 6. csoportba is kevés család, mindössze a hitelfelvevők 6%-a tartozik (11. táblázat). A csoport tagjai által vásárolt ingatlanok átlagos értéke csak minimálisan marad alatta az 5-ös csoport tagjai által vásároltakéhoz képest (19. ábra). Ők átlagosan 37 millió forintos otthonokkal rendelkeznek, 981 ezer forintos havi átlagos családi jövedelem mellett. Az ingatlanok minőségét tekintve a használt és újjépítésű (52%) ingatlanok közti arány – minimális különbséggel ugyan, de pont fordított az előző csoporthoz képest (11. táblázat), annak ellenére, hogy kisebb jövedelemmel rendelkeznek, mint az 5-ös csoport tagjai. A 6. csoportban a házak, azon belül is az újjépítésű házak kereslete jellemzőbb. A 4. és 7. csoporthoz hasonlóan az ide tartozók figyelme is – a többi csoporthoz viszonyítva – nagyobb mértékben (25%) irányul a vidék felé (11. táblázat). Az alapterület szerinti megoszlása nem mutat számottevő eltérést az 5. és 6. csoport között.

A jövedelem és az ingatlan piaci értékét tekintve ez a csoport a CSOK-támogatást igénylők körében kialakított 5-ös csoporttal mutat hasonlóságot (16. ábra). A különbség, hogy a támogatott hitelfelvevők kizárólag használt házakat vásárolnak (9. táblázat).

A 7. csoport a második legnépesebb a maga 30%-os részesedésével (11. táblázat). Ezzel együtt ők mondhatják magukénak a legkisebb értékű, 17 millió forint átlagárú ingatlanokat (19. ábra) és a legszerényebb jövedelmeket (324 ezer forint). A háztartások 77%-a használta fel a hitelt használt ingatlan megszerzéséhez (11. táblázat). Az ingatlanok 28%-a falun talál gazdára, vélhetően azok alacsonyabb árszínvonalára miatt (11. táblázat)<sup>46</sup>. A falun ingatlant vásárlók körében alacsonyabb családi jövedelem értékek tapasztalhatók. A 3. csoport után itt a második legmagasabb a falun elhelyezkedő ingatlanok száma. Ezekre a családokra a lakások kereslete már jellemzőbb (56%), mint a családi házaké (11. táblázat). Itt a legmagasabb a falun lévő használt ingatlanok részaránya (21%) és a második legmagasabb (51%) a kis alapterületű (70 m<sup>2</sup> alatti) ingatlanok száma is (11. táblázat), amiből magas, 37% a maximum 60 m<sup>2</sup> alapterülettel rendelkező otthonok száma.

A csoport hasonlít a CSOK-támogatást igénylők 1. csoportjára (16. ábra), mely részesedése 38% (9. táblázat). A támogatással és az a nélkül otthont teremtőkre egyaránt igaz a lakások túlsúlya. A CSOK-os családoknál kis mértékben ugyan, de magasabb az újjépítésű ingatlanok száma (9. táblázat). Azonban mindkét fél esetében elmondható, hogy a falun lévő ingatlanok jelentős részarányt képviselnek a többi csoporthoz képest, amit

<sup>46</sup> A dolgozat keretein túlmutat annak vizsgálata, hogy az otthont teremtők miért fordulnak a vidéki ingatlanok felé – jövedelmi színvonalától függetlenül.

eredményezhet az alacsonyabb jövedelmi szint is. Ezeknek a családoknak igazán nagy segítséget jelenthetne a támogatás.

A 8. csoportba az igénylők 17%-a tartozik (11. táblázat). A tagok jövedelmi szintje átlagosan 682 ezer forint, a vásárolt ingatlanok átlagára 17 millió forint (19. ábra). Ez a csoport ugyan magasabb jövedelemmel rendelkezik, mint a 7., azonban az ingatlanok árszínvonala azonos. Itt szintén a használt ingatlanok 79%-os részesedése a meghatározó (11. táblázat). Jövedelmi szintjük ennél (21%) nagyobb számú újépítésű ingatlan megvételét is lehetővé tenné – ahogy azt a 4. csoport esetében láttuk, de a tagok inkább a használt lakásokat keresik. Ebben a csoportban az összes lakásvásárláson belüli használt lakás vásárlás és az összes házvásárláson belüli használt ház vásárlás közel azonos mértékű, 81 – 77%. Nagyon magas a kis alapterületű ingatlanok száma, azok 58%-a 70 m<sup>2</sup> alatti, abból is kiemelkedően magas, 44% a maximum 60 m<sup>2</sup> hasznos alapterülettel rendelkező otthonok száma (11. táblázat). A falun elhelyezkedő ingatlanok aránya 22 %, ami kicsit alacsonyabb, a 3. és 7. csoportokhoz viszonyítva.

A támogatottak körében a 3-as csoport volt ehhez a csoporthoz a leginkább hasonló (16. ábra). Az ingatlanok jellegét (50% – 50%), és azok minőségét tekintve (47% használt, 53% új) a támogatott csoportba tartozó családok sokkal egyenletesebb képet mutatnak (9. táblázat). Az ingatlanok alapterületét tekintve is kedvezőbb a helyzet a CSOK-ingatlanoknál. Ott ugyanis az ingatlanok 63%-a a 71 – 100 m<sup>2</sup> közti kategóriákban helyezkedik el, és nem a 70 m<sup>2</sup> alattiban.

### **Támogatás nélkül lakóingatlant vásárlók csoportja (19. ábra, 12. táblázat):**

- 1) *Nagy értékű, nagy alapterületű használt házban élők* - magas jövedelemmel – legmagasabb ingatlanárral (CSOK 7.)
- 2) *Városi nagyméretű újépítésű ingatlant vásárlók* – közepesen magas jövedelemmel – magas ingatlanárral (CSOK 7.)
- 3) *Falusi, közepes nagyságú ingatlannal rendelkezők* – közepesen alacsony jövedelemmel – közepes ingatlanárral (CSOK 2.)
- 4) *Városi újépítésű ház vásárlók, meghatározó falusi jelenléttel* – közepes jövedelemmel – magas ingatlanárral (CSOK 4.)
- 5) *Használt és új, házakat és lakásokat egyaránt kedvelő városiak, minimális falusi jelenléttel* – legmagasabb jövedelemmel – közepes ingatlanárral (CSOK 6.)

- 6) *Újépítésű és használt ingatlanokat egyaránt kedvelők* – közepesen magas jövedelemmel – közepes ingatlanárral (CSOK 5.)<sup>47</sup>
- 7) *Használt ingatlant vásárló falusiak* – legalacsonyabb jövedelemmel – legolcsóbb ingatlanárral (CSOK 1.)
- 8) *Kisebb alapterületű használt lakásvásárlók* – közepesen magas jövedelemmel – szerény ingatlan mellett (CSOK 3.)

**12. táblázat: A CSOK-támogatásban részesülők és a nem részesülők esetében kialakított klaszterek főbb jellemzői**

Csoport		Jövedelem	Ingatlan ár	Ingatlan elhelyezkedése	Ingatlan típusa	Ingatlan minősége	Fő különbség CSOK-támogatott szempontjából
<b>CSOK</b>	<b>1.</b>	legalacsonyabb	legolcsóbb	falu	lakás	használt	jobb jövedelem, magasabb ár
<i>nem CSOK</i>	7.	legalacsonyabb	legolcsóbb	falu	lakás	használt	
<b>CSOK</b>	<b>2.</b>	közepes	közepes	város	ház	használt	több városi, több ház
<i>nem CSOK</i>	3.	közepesen alacsonyabb	közepes	falu	ház	vegyes	
<b>CSOK</b>	<b>3.</b>	közepesen magas	olcsó	falu	vegyes	vegyes	kevesebb: használt, lakás; nagyobb
<i>nem CSOK</i>	8.	közepes	olcsó	vegyes	lakás	használt	
<b>CSOK</b>	<b>4.</b>	közepesen alacsonyabb	magas	falu	ház	új	nagyobb és főleg falusi ingatlanok
<i>nem CSOK</i>	4.	közepesen alacsonyabb	magas	város	ház	új	
<b>CSOK</b>	<b>5.</b>	magas	közepes	vegyes	ház	használt	csak használt ingatlan
<i>nem CSOK</i>	6.	közepesen magasabb	közepes	vegyes	ház	vegyes	
<b>CSOK</b>	<b>6.</b>	legmagasabb	alacsony	vegyes	lakás	vegyes	falun és városon is
<i>nem CSOK</i>	5.	legmagasabb	közepes	város	vegyes	vegyes	
<b>CSOK</b>	<b>7.</b>	magas	legmagasabb	város	ház	új	még városibb, nagyobb
<i>nem CSOK</i>	1.	magas	legmagasabb	vegyes	ház	használt	
<b>CSOK</b>	<b>7.</b>	magas	legmagasabb	város	ház	új	csak használt ingatlan
<i>nem CSOK</i>	2.	közepesen magasabb	magas	város	ház	új	

Forrás: primer kutatás – hitelintézeti adatbázis: CSOK-támogatott és nem támogatott hitelfelvevők – alapján, saját szerkesztés

<sup>47</sup> A zárójelben feltüntetett érték a CSOK-támogatásban részesültek körében végzett klasztercsoportot jelöli.

#### 5.2.4 Összefoglalás és következtetések

Az állami támogatás nyújtotta kedvező lehetőségeket kihasználók és az azokat igénybe nem vevők által vásárolt lakóingatlanok és a család rendelkezésre álló jövedelme közti összefüggések vizsgálata során arra kerestem a választ, hogy az otthont teremtők egyes csoportjai közt milyen hasonlóságok és különbségek fedezhetők fel.

A vizsgált időszakban a CSOK-kamattámogatott és a piaci kamatozású lakáshitelt igénylők összességét tekintve, azok 21%-a részesült állami CSOK-támogatásban, 79%-uk pedig nem vett igénybe semmilyen lakásszerzésre vonatkozó állami támogatást.

A támogatott és a támogatás nélkül hitellel történő otthonvásárlásokról megállapítható, hogy a házakat és a lakásokat mindkét csoport közel azonos mértékben keresi, a családi házak túlsúlya mellett. A vásárolt ingatlanok minőségét tekintve azonban már eltérést tapasztalunk a két tábor között. A CSOK-támogatást igénybe vevők körében ugyanis több (57%) ingatlantranzakció irányul újépítésű ingatlan megszerzésére. Körükben sokkal kiegyenlítettebb a megoszlás város és falu viszonylatában, rendre 58% – 42%. Továbbá mind falun, mind pedig városon az újépítésű házak iránt nagyobb a kereslet (62% városi újépítésű ház). A támogatás nélküliek 41%-a vásárol újépítésű otthont, tehát a vásárolt ingatlanoknak több mint fele (59%) használt ingatlan, ami a házak (53%) és a lakások (66%) esetében is igaz. Ennek ellenére városon, körükben is inkább az újépítésű házak (53%) iránt nagyobb az érdeklődés.

A CSOK-támogatást igénylő családok – főleg a támogatást hitellel kiegészítők – körében keresettebbek a falusi ingatlanok, aminek hátterében nem a nagyobb gyermekszám áll, hiszen ők minden családmódelletében magasabb számban választják a falura költözést. A falusi élet pedig az újépítésű házak nagyobb arányú megvásárlását teszi lehetővé számukra (9. táblázat), tehát az nem jár együtt a rosszabb minőségű ingatlanok vásárlásával. A támogatás nélküli csoportoknál nem érvényesül a támogatás pozitív „torzító” hatása, mely eredményeként az alsóbb jövedelmi szintvonalon élők is kicsit nagyobb mozgástérrel rendelkezhetnének az otthon választás terén.

Az ingatlanok alapterületét tekintve a két csoport ingatlanjai sokkal homogénebb képet mutatnak, ugyanis az otthont teremtők mindkét csoportban közel azonos nagyságú ingatlanokat vásárolnak.

Az egyes jövedelmi kategóriák terén is nagy a hasonlóság, nagyobb eltérés csak a két szélső kategória esetében tapasztalható.

A támogatás nélküli otthonok ára azonban alatta marad a támogatással vásároltakéhoz képest. A két igénylői csoport esetében egyértelműen kirajzolódik, az ingatlanok értékét

tekintve egy elmozdulás a drágább otthonok irányába. Azonos jövedelmi szint mellett a támogatás hatására a családok 10 millió forinttal magasabb piaci értékű ingatlan megvásárlására vállalkoznak. A támogatás segítségével az igénylők 71%-a 20,1 – 40 millió forint közötti ingatlanba fektet. Támogatás nélkül ez az arány 47%. Esetükben magas – a támogatással élőkét meghaladó mértékű – a 20 millió forint alatti ingatlanok száma is. Ugyanakkor ennek ellenkezője igaz a 90 millió forint feletti ingatlanokra nézve. Ebből, és a két csoportra jellemző ingatlan alapterületi hasonlóságból arra következtetnek, hogy a támogatás nélkül vásárolt otthonok minősége szerényebb, vagy olcsóbb környéken helyezkedik el. A támogatás segítségével pedig a családoknak lehetőségük nyílt jobb minőségű otthon megvételére.

A támogatás biztosította jobb lehetőségek megmutatkoznak a jövedelem és az ingatlan ár alapján képzett klasztereken is. A legszerényebb ingatlanokkal három csoport (3., 4., és 7.) rendelkezik. Az alacsonyabb jövedelmi színvonal miatt a családok számára gyakran csak a lakás válik elérhetővé. A CSOK-támogatást igénylők esetében szintén három (1., 2., és 4.) csoport szorult rá leginkább a támogatásra, és az nagy segítséget is jelentett számukra akár az ingatlanvásárlás, akár a minőségi ingatlan elérhetősége terén. A CSOK-támogatásnak a támogatást igénylőkre gyakorolt kedvező hatásából kiindulva, az a támogatás nélkülieknek is segítséget jelentett volna.

A nem támogatott 1. és 5. csoportok átlag feletti jövedelemmel rendelkeznek. Ehhez a jövedelemhez csak az 1. csoport esetében társul átlagot meghaladó értékű, 79 millió forintos ingatlan. A CSOK-támogatottak 7. csoportjában ugyanúgy megtalálhatók ezen igényekkel rendelkező háztartások. Mindkét csoport esetében nagyméretű ingatlanokba történik beruházás, annyi különbséggel, hogy a CSOK-ingatlanok körében magasabb az újépítésű ingatlanok száma. A 5. csoport a magas jövedelmi színvonal ellenére átlag 40 millió forint alatti ingatlanokat vásárol. Ez a jelenéség a CSOK 6. csoportra is igaz. Mivel a magas jövedelem és kis (CSOK 6. és támogatás nélküli 4. csoport), illetve magas értékű (CSOK 7. és támogatás nélküli 1. csoport) ingatlan kombináció mindkét hitelfelvevői kör esetén megtalálható, ezért nem állíthatjuk, hogy ezt a jelenséget az állami támogatás generálta.

Vizsgálatom alapján arra a következtetésre jutottam, hogy a támogatás hatásos segítséget jelent az arra jogosultak számára. A jogosult családokat magasabb értékű, jobb minőségű, nagyobb ingatlanok vásárlásához segítette hozzá, amellett, hogy a támogatott és a támogatásban nem részesülő családok is azonos jövedelmi színvonalat képviselnek. A CSOK-támogatás jobb életszínvonalat eredményez számukra. A jobb minőségű otthonok pedig hozzájárulnak hazánk lakásminőségének javításához.

### **5.3 A CSOK-támogatás vizsgálata az addicionális gyermekvállalás és az újépítésű ingatlanok családalapítást ösztönző hatása, valamint az ingatlanhalmozás szempontjából**

Kutatásom harmadik pilléréként kérdőíves megkeresés formájában empirikus kutatást végeztem. A megkeresés eredményeként 281 db kitöltött kérdőívet gyűjtöttem össze (45. melléklet). A statisztikai mintavétel alacsonyabb számát részben az indokolja, hogy a válaszadók csak a vizsgált 7 megyéből származnak. Továbbá a CSOK-lakástámogatás igénylése, illetve annak lehetősége szintén csak egy szűk társadalmi rétegre vonatkozik. Ezen túlmenően pedig azt tapasztaltam, hogy az egyének kérdőív kitöltési hajlandósága is alacsony, hiszen hozzávetőlegesen több mint 300 ezer emberhez juttattam el kérdőívem.

A beérkező kérdőívek megyénkénti eloszlása nem egyenletes. A kitöltők 36%-a Győr-Moson-Sopron megyében, 23%-a Pest megyében él. Vas és Fejér megyék részesedése kissé elmarad a 10%-tól. A kitöltők 14%-a nem adta meg településének helyét. A korösszetétel tekintetében a válaszadók 22%-a 30 év alatti, 41%-a még nem töltötte be a 40. életévét, és 18%-a 40 – 45 év közötti volt. A válaszadók 53%-a felsőfokú végzettséggel rendelkezik, 19% OKJ képzéssel vagy technikummal, 14% pedig érettségivel. A kitöltők között 7%-volt a jelenleg felsőoktatási intézményben tanulók aránya.

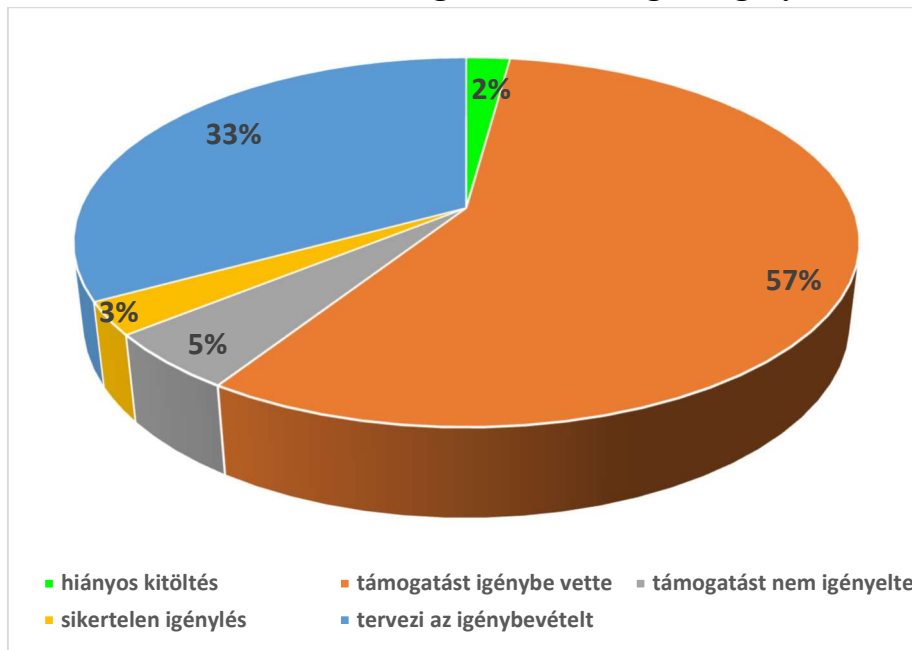
A beérkezett válaszok mélyebb elemzését már csak azokon a kérdőíveken végeztem el, melyek a kulcskérdések tekintetében hiánytalanul kitöltésre kerültek. Kulcskérdésnek a támogatás igénybevételének tényét, a jövedelemre, a gyermekekre és az ingatlanra vonatkozó adatokat tekintetem.

A beérkezett válaszok alapján 159 kitöltő sikeresen igényelte a támogatást. További 8 kitöltő ugyan igényelte a támogatást, kérelme azonban elutasításra került. 92 család pedig a jövőben tervezi a CSOK-támogatás igénybevételét. Ez összességében 259 kitöltött kérdőívet jelent (20. ábra).

Mivel a sikeresen támogatást igénylők tényleges tapasztalataik alapján töltötték ki a kérdőívet, az igénylést fontolgatók pedig meglátásaik, előzetes terveik alapján, ezért a két csoport esetén az egyes kérdéskörökre kapott válaszokat külön – külön is megvizsgáltam. A vizsgálat során azokat a megkérdezetteket, akik ugyan a támogatást már kérvényezték, de igényüket elutasították a támogatást sikeresen igénylők csoportjával összevontam. Ennek oka, hogy esetükben ugyanúgy rendelkezésre állt a családméretre és a gyermek-előrevállalásra vonatkozó adat és mivel ők is igényelték a támogatást, azzal kapcsolatban véleményt tudnak formálni. Az ingatlan bővítés tekintetében egyszerűsítéssel éltem, mely

eredményeként az ilyen célra igénybe vett támogatást a használt házak közé soroltam (lakás esetében nem releváns), a második pilléres primer vizsgálatához hasonlóan.

**20. ábra: A beérkezett kérdőívek megoszlása a támogatás igénybevétele szerint**



Forrás: primer kutatás – kérdőíves adatbázis: CSOK-igénylők – alapján, saját szerkesztés

### 5.3.1 Az ingatlanösszetétel alakulása a megkérdezettek körében

A figyelembe vett igénylők (N=259) 41%-a falun vásárol ingatlant (46. melléklet). A falusi ingatlanok 91%-a ház és városon is a házak túlsúlya figyelhető meg (69%).

A jövőben igénylők körében a használt ingatlanok részaránya picivel magasabb (52%), mint a támogatást már igénybe vettek esetében. Ezt az okozza, hogy a támogatást már sikeresen igénylők körében az újépítésű ingatlanok keresettebbek (56%), a támogatást felvenni csak a jövőben tervezők körében pedig többen gondolják úgy, hogy csak használt ingatlant fognak tudni vásárolni. Ennek háttérében az ingatlanok árnövekedése – ami még nehezebben előteremthetővé teszi a hitelfelvételhez szükséges önerőt – és a támogatási összeg változatlansága húzódik meg. Az igénylői csoportok és az ingatlan minősége közt 95%-os biztonság mellett függőségi kapcsolat mutatható ki, habár az ismérvek közti kapcsolat erőssége közepesnél gyengébb  $V=0,242$  (47. melléklet).

A kapott eredmények nagyfokú hasonlóságot mutatnak a CSOK-támogatottak körében, hitelintézeti adatbázison végzett vizsgálati eredményekkel. Ez utóbbi esetben is az újépítésű ingatlanok és a családi házak részaránya a meghatározó (38. melléklet). Esetükben azonban nem csak falun, de városon is az újépítésű ingatlanok keresettebbek. Különbséggként

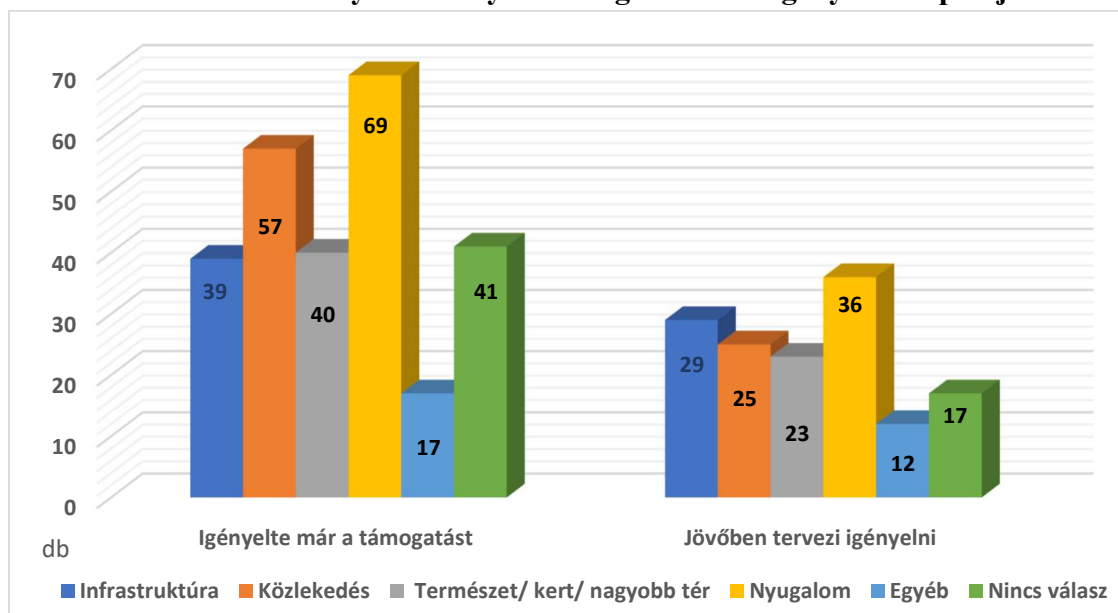
ki kell azonban emelni, hogy a banki adatbázis alapján falun sokkal több lakásvásárlás (40%) történt. Ennek hátterében mintavételi különbség húzódhat meg, miszerint a kérdőíves felmérésnél Győr-Moson-Sopron és Pest megyéből érkezett vissza több kitöltött kérdőív, addig a banki adatbázisnál Győr-Moson-Sopron és Vas megyékből származó adatok túlsúlya volt jellemző. A nyugati országrészen a nagyobb városok közelébe tartozó falvak esetében (agglomerációs falu) pedig egyre inkább megfigyelhető a kevesebb lakást tömörítő „társasházak” építése.

Az ingatlanválasztásnál a családok (83%) döntését leginkább az ár befolyásolja (48. melléklet) „Az alábbi tényezők közül melyek befolyásolják leginkább otthonvásárlási döntéseit?” kérdésre adott válasz alapján. A második legfontosabb tényezőnek a munkahely, majd a humán infrastruktúra (óvoda, iskola, orvosi ellátás) bizonyult. A közlekedési viszonyok, az infrastrukturális ellátottság (csatorna, gáz), a nyugalom és a természet közelsége csak ezt követően játszanak szerepet az ingatlandöntésekben. Ezen utóbbiak egyformán fontos tényezőknek bizonyulnak. A természet közelsége (49. melléklet), a humán infrastruktúra megléte (50. melléklet), az ingatlan ára (51. melléklet) a családméret növekedésével egyre fontosabbá válik, ugyanakkor a gyermek-előrevállalási hajlandóságra az árak már nincs hatása (52. melléklet).

A megkérdezettek túlnyomó többsége elégedett azzal az ingatlannal, amiben él (53. melléklet), a „Ha vágyai szerint dönthetne, hol élne szívesebben? Kérem, választát röviden indokolja.” kérdésre adott válaszok alapján. Ez igaz azokra, akik már megvásárolták a támogatással otthonukat, de a jövőben otthont teremtők is úgy ítélik meg, hogy a támogatással sikerül majd megteremteni azt az otthont, amiben elégedetten tudnak élni. A válaszadók mindössze 19%-a jelezte, hogy szívesen elköltözne, ha tehetné. Ők (52%) a falusi életet választanák a nagyobb családi házért (lakás helyett) vagy a használt ingatlan újra való cseréje miatt. A megkérdezettek 56%-a minőségi ingatlancserével még tovább optimalizálná lakhatási körülményeit. Ennek hátterében az áll, hogy vagy az ingatlan típusa (27%), vagy annak minőségi foka (29%) nem tökéletesen optimális számukra. Túlnyomó többségében lakásból házba költöznének, de a bővítésre támogatást igénylők is inkább másik ingatlant vásárolnának. A megkérdezettek költözésük okának legtöbb esetben a nyugalom fontosságát jelölték meg (21. ábra). De szintén sokakat motivál a természet közelsége, a kert lehetősége, valamint a közlekedési feltételek és a humán infrastruktúra (óvoda, bölcsőde, iskola, munkahely) egyre jobb kiépülése az agglomerációs falvakban. Ha valaki a városba költözne (48%), akkor pedig pont ezen utóbbi két tényező miatt teszi, mert ezek a városban könnyebben és nagyobb számban elérhetők.



## 21. ábra: Költözést befolyásoló tényezők megoszlása az igénylők csoportja szerint



Forrás: primer kutatás – kérdőíves adatbázis: CSOK-igénylők – alapján, saját szerkesztés

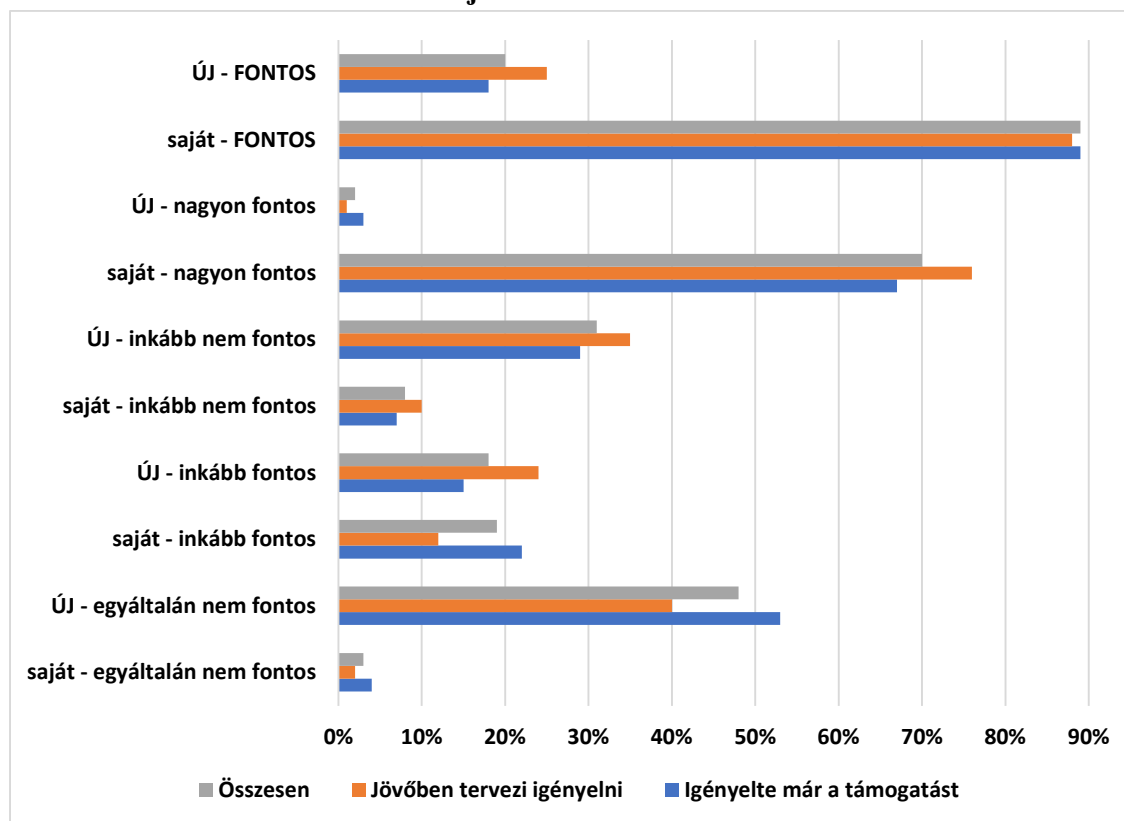
\*A kérdésre több válasz megadására is lehetőség volt (jelölőnégyzetes kérdés struktúra).

Hazánkban nagy hagyománya van a saját ingatlantulajdonnak. Ez egyfajta biztonságot nyújt a családoknak. A kormány – nem titkolt – célja a CSOK-támogatással, hogy a saját otthon megszerzésének megkönnyítésével segítse a gyermekvállalást, a gyermeknevelést. Ebből kifolyólag szükségesnek éreztem annak vizsgálatát, hogy a saját otthon mennyiben befolyásolja a gyermekvállalást. Ezt a kérdőívben feltett „Az Ön esetében a gyermekvállalás szempontjából mennyire fontosak az alábbi tényezők?” kérdésre kapott válaszok segítségével tudtam felmérni. Mivel a kormányprogram kiemelt támogatási összeggel jutalmazza a nagycsaládos újépítésű ingatlanvásárlókat, ezért vizsgálatom kiterjedt arra is, hogy felmérjem, hogy egy újépítésű otthon vagy pusztán maga az otthon minősül fontosabb tényezőnek a családalapításban. A családméret és az (újépítésű) otthon iránti igény közt nem mutatható ki szignifikáns kapcsolat (54. melléklet), tehát nem magyarázható a nagyobb családmérettel az otthon iránti vágy növekedése. Az minden család számára egyaránt fontos tényezőnek bizonyult.

Kérdőíves megkeresésem során a válaszadók 89%-a fontos feltételnek (70% nagyon fontosnak, 19% inkább fontosnak) tartja a saját (használt vagy újépítésű egyaránt) otthon meglétét a gyermekvállaláshoz (22. ábra, 55. melléklet). 3% gondolja úgy, hogy a saját otthon megléte egyáltalán nem, míg 8% szerint inkább nem fontos. E kérdés tekintetben a támogatást már igénybe vett, vagy azt csak a jövőben igénybe venni tervezők közt összhang van. A gyermekvállalás szempontjából az újépítésű ingatlant mindössze a válaszadók 20%-

a tartja fontosnak (2% nagyon fontosnak, 18% inkább fontosnak). A kapott arányszámok jól mutatják, hogy az ingatlan megléte, illetve a kizárólag újépítésű ingatlan szükségessége közt fordított a fontossági sorrend.

**22. ábra: Az (újépítésű)otthon meglétének fontossága a támogatást már igénybe vevők és azt a jövőben szándékozók körében**

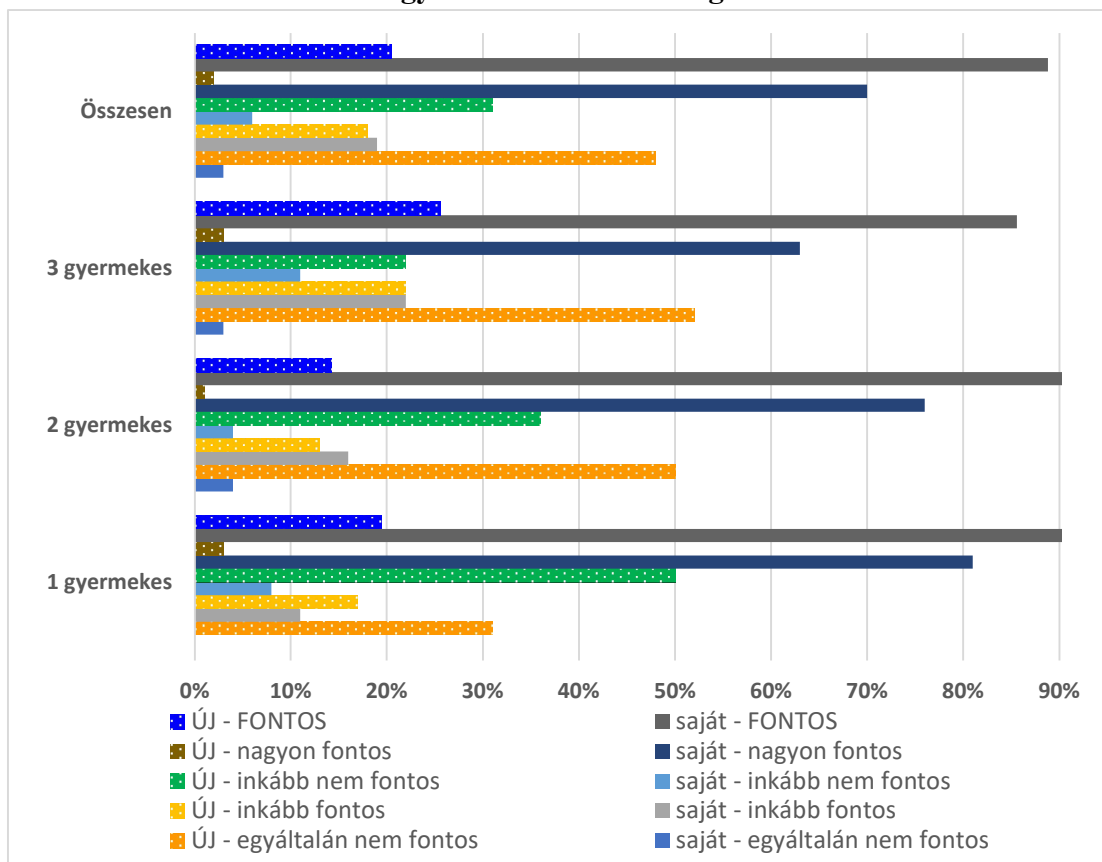


Forrás: primer kutatás – kérdőíves adatbázis: CSOK-igénylők – alapján, saját szerkesztés

Családméret szerinti bontásban (23. ábra) ugyancsak azt tudom megállapítani, hogy az újépítésű ingatlan megléte (20%) sokkal kevésbé fontos a saját otthon fontosságához (89%) viszonyítva. A három gyermekesek esetében tapasztaltam, hogy ők egy picit fontosabbnak tartják az újépítésű ingatlan meglétét (26% véli fontosnak), mint a többi családmodellbe tartozók.

A kapott válaszok alapján kijelenthető, hogy a gyermek megszületésében (csak ingatlan szempontokat vizsgálva) az újépítésű otthon nem bír meghatározó erővel, annál sokkal fontosabb egy saját otthon megléte, még akkor is, ha a nagycsaládosok körében a többi családmodellhez képest kis mértékben nagyobb jelentősége van az újépítésű otthonnak (de összességében körükben sem minősül meghatározó tényezőnek).

**23. ábra: Az (újépítésű)otthon meglétének fontossága a támogatást már igénybe vevők és az egyes családméreti kategóriák szerint**



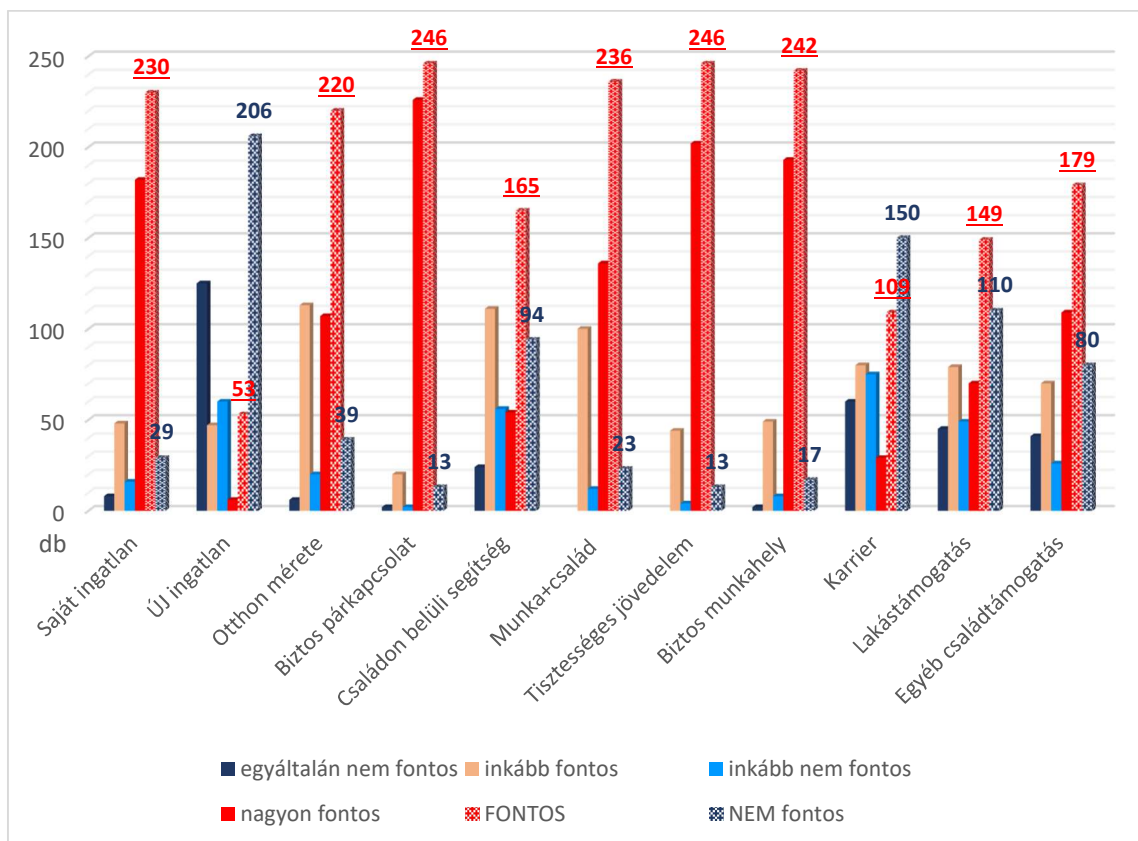
Forrás: primer kutatás – kérdőíves adatbázis: CSOK-igénylők – alapján, saját szerkesztés

A gyermekvállalást sokkal inkább ösztönzi egy stabil párkapcsolat, a biztos – a családi feladatokkal összeegyeztethető – munkahely megléte, valamint a család tisztességes fenntartásához szükséges jövedelem, és csak ez után a saját otthon megléte (24. ábra). Szintén fontos szempont még a családoknak járó támogatás, mint a GYES, GYED, vagy a családi adókedvezmény, amit a lakástámogatási elemek követnek<sup>48</sup>. Az újépítésű ingatlan nem csak a saját otthon meglétével szemben bizonyult kevésbé fontos tényezőnek, hanem az összes gyermekvállalásban szerepet játszó kritérium viszonyában is. Ugyanakkor a nagycsaládosok érzik a leginkább fontosnak – a másik két családmódelbe tartozó igénylőkhöz viszonyítva – az egyes családtámogatási és lakástámogatási eszközöket. Köztük

<sup>48</sup> Meg kell jegyezni, hogy a korábbi kutatások szintén jelezték a munkahely és az ingatlan fontosságát a gyermekvállalásban. Ezek a mintavételek azonban egyetemisták (Sági – Lentner, 2020:308, Tatay et al., 2019:204-206), illetve a 25 éves korosztály (KINCS, 2020a) és a fiatalok (EMMI, 2017) körében történtek. Már ezeken a vizsgálatokon is látszik, hogy a tényleges gyermekvállaláshoz közeledve eltérő tényezők bizonyulnak fontosnak. A gyermekvállalástól a legtávolabb álló egyetemisták, még a saját otthonot tartják meghatározónak, a 25-éves korosztály már a munkahelyet és az egészségi tényezőket. Primer kutatásomban a támogatással és a gyermekvállalással ténylegesen érintett csoportokat kérdeztem meg, akik az egyes tényezőket saját élettapasztalataik alapján rangsorolták.

95%-os biztonság mellett közepesnél gyengébb függőségi kapcsolat van (56. melléklet). A kapott válaszokat nagyban magyarázza, hogy a családtámogatási és az otthontámogatási eszközrendszer a nagycsaládosok körében a legkiterjedtebb és a legmagasabb összegű. A családon belüli segítség és a karrier fontossága a támogatás felvételét még csak fontolgatók körében mutat szignifikáns kapcsolatot (57. melléklet).

**24. ábra: A gyermekvállalás szempontjából releváns kritériumok fontossági kategória szerint**



Forrás: primer kutatás – kérdőíves adatbázis: CSOK-igénylők – alapján, saját szerkesztés

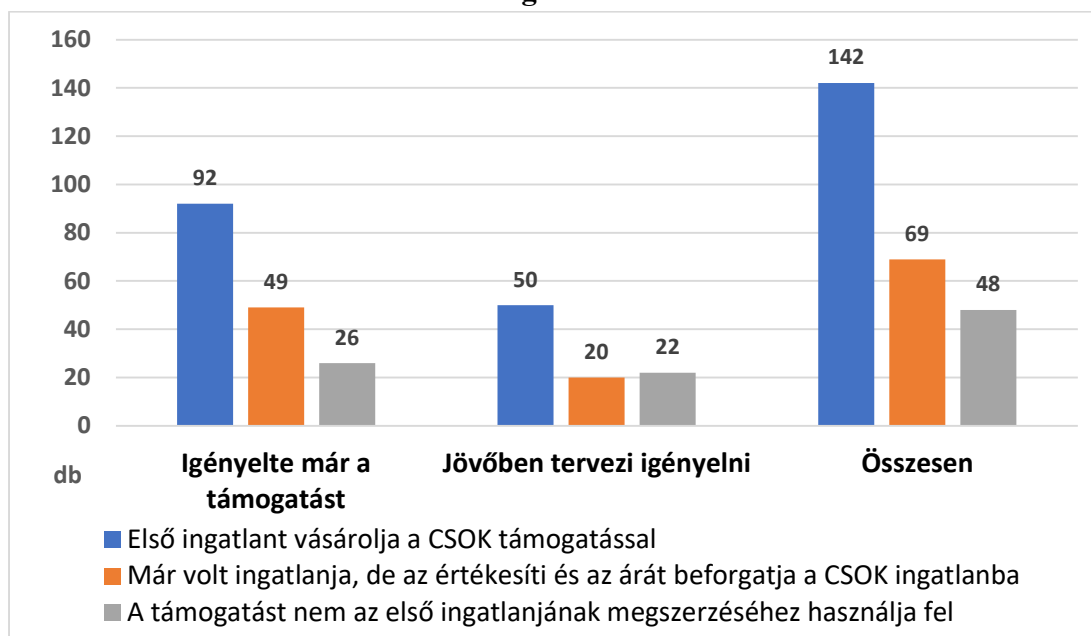
\* A kérdésre több válasz is megadható volt (jelölőnégyzetes kérdés struktúra).

**Tézis 4: kérdőíves megkeresésem (N=259) alapján megállapítom, hogy a gyermekvállalásban a legfontosabb tényező a biztos párkapcsolat, amit a munkahely és a jövedelem követe. A saját otthon a 3. legfontosabb tényezőként azonosítom, az újjépítésű ingatlan megléte, pedig a legkevésbé fontos tényezőnek bizonyult. Olyannyira, hogy az igénylők több mint 48%, egyáltalán nem fontos, 23%-a pedig inkább nem fontos tényezőnek jelölte. Ezek alapján megállapítható, hogy a gyermekvállalás szempontjából nem minősül meghatározó jelentőségűnek, hogy az otthonul választott ingatlan újjépítésű ingatlan, vagy sem.**

A CSOK-támogatás sajátossága – az eddigi lakástámogatási formáktól eltérően –, hogy nem kimondottan az első ingatlanszerzést támogatja, továbbá a támogatást az is igényelheti, aki már rendelkezik ingatlannal, akár 50%-os tulajdoni hányadot meghaladóan is. A támogatási szabályzat az újépítésű ingatlanoknál erre vonatkozóan sosem tett megszorításokat, a használt ingatlanok esetében pedig 2019-től került eltörlésre a korlátozás (7. melléklet). Ez lehetőséget biztosít a befektetési célú ingatlanvásárlásra a költségvetési adóforintok terhére.

A megkérdezettek 19%-a adta a „*A CSOK támogatás igénybevétele előtt rendelkezett saját tulajdonú lakóingatlannal?*” kérdésre azt a választ, hogy a támogatással már nem az első ingatlanját vásárolta (25. ábra). Ez az arány némileg magasabb (24%) azon válaszadók esetében, akik a támogatást csak a jövőben kívánják igénybe venni. Ez felveti annak lehetőségét, hogy esetükben a támogatás egyfajta ösztönzést jelent az ingatlan vásárlásra, amibe támogatás nélkül nem valószínű, hogy belevágnak. Vannak, akik ugyan már rendelkeznek lakhatási célokat kielégítő ingatlannal (27%), azt azonban értékesítik. Náluk nem beszélhetünk ingatlan halmozásról, hiszen a korábbi ingatlan ára beforgatásra került a támogatással vásárolt ingatlanba.

**25. ábra: A CSOK-támogatással vásárolt ingatlan cél és támogatást igénylő szerinti megoszlása**



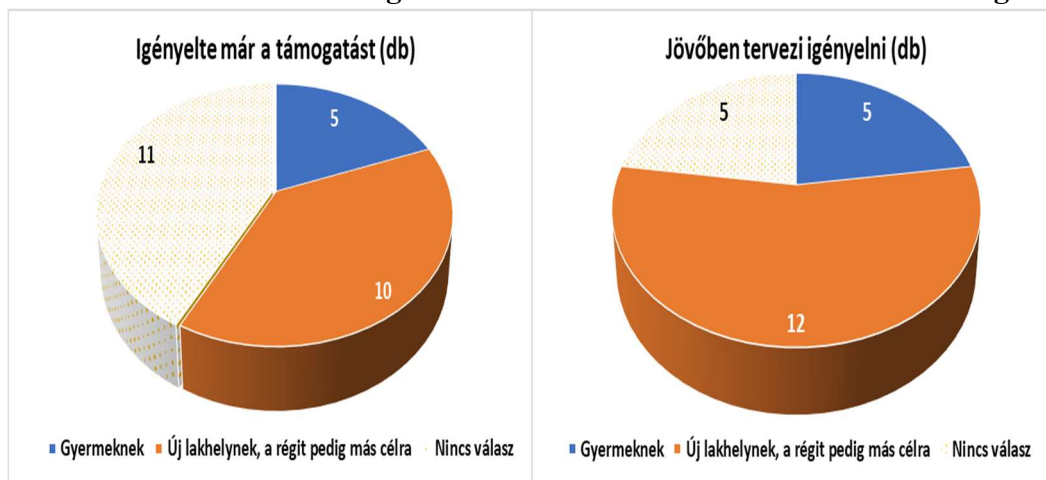
Forrás: primer kutatás – kérdőíves adatbázis: CSOK-igénylők – alapján, saját szerkesztés

A kérdőíves felmérés alapján kapott 19%-os (a támogatást már igénylők esetében 16%) megoszlás több mint duplája a banki adatbázis (8%) alapján kapott értékeknek (7.

táblázat). A banki adatbázis esetében csak azokat a családokat soroltam a befektetési ingatlanszerzők közé, akik a CSOK-támogatás igénybevétele után – saját bevallásuk szerint, már egynél több ingatlannal rendelkeztek, és ezt az ingatlanjukat meg is tartották. Ők jellemzően a 2., 3., és az 5. klaszterbe tartoznak. A klaszter vizsgálat (16. ábra) során azonban (6. csoport: *Befektetési lakásvásárlók* és 7. csoport: *Városi, újjépítésű luxus házban élő kiscsaládok*) további két csoport esetében is azzal a feltételezéssel éltem - az igen magas jövedelem és alacsony (6. csoport) illetve rendkívül magas ingatlan ár (7. csoport) adatok alapján, hogy vélhetően ők sem az első ingatlanjukat vásárolják meg a CSOK-támogatással. Ha őket is figyelembe vesszük, akkor már 15%<sup>49</sup>-ra növekszik azon CSOK-igénylők száma, akik biztosan, illetve feltételezetten a támogatást nem az első otthon megszerzésére fordítják. Ezek alapján az ingatlanhalmozás mértékét 8 – 19% közöttinek állapítom meg.

A befektetési ingatlanszerzés célja leginkább egy új otthon megszerzése, és abban életvitelszerű ott-tartózkodás folytatása derül ki a „*A támogatással megszerzett ingatlant milyen céllal vásárolta?*” kérdésre kapott válaszok alapján (26. ábra).

**26. ábra: A befektetési céllal ingatlant vásárlások befektetési cél szerinti megoszlása**



Forrás: primer kutatás – kérdőíves adatbázis: CSOK-igénylők – alapján, saját szerkesztés

A befektetési lakásvásárlók 46%-a (a támogatást már igényelték esetében 38%, a támogatást felvenni tervezők esetén 55%) jelölte meg ezt az okot az ingatlanszerzésének okaként. A régi ingatlan pedig jellemzően (al)bérletként kerülne kiadásra. A gyermekek számára vásárolt ingatlanszerzés a válaszadók 21%-át motiválja. A megkérdezettek több

<sup>49</sup> A 6. és 7. csoportok esetében csak azon igénylőket vettem figyelembe, akik az első ingatlanjukat szerzik meg a támogatással. Azokat, akik korábbi ingatlanjukat értékesítik, és az abból befolyt összeget a támogatással vásárolt ingatlan megszerzésére fordítják nem vettem figyelembe, vagyis esetükben nem feltételeztem a befektetési ingatlanszerzést, hisz akkor vélhetően nem történt volna meg a korábbi ingatlan értékesítése.

mint egyharmada azonban nem adott választ kérdéseimre. A válaszadási hajlandóság a támogatás felvételét tervezők körében magasabb (78%), mint a támogatással már élők esetében (58%).

A befektetési ingatlanvásárlás nem köthető kimondottan egy családmódelhez (58. melléklet). Az önerő előteremtésének nehézsége a több ingatlant vásárlókat kisebb mértékben érinti (23%), szemben azokkal, akik a támogatás igénybevétele után is egy ingatlannal rendelkeznek (46%) (59. melléklet). Ennek ellenére azonban nem mondható el, hogy esetükben emiatt kevésbé fontos a munkahely, a család fenntartásához szükséges tisztességes jövedelem, vagy az egyéb lakás- és családtámogatási elemek megléte. Ezen kategóriákban a nem befektetési ingatlanvásárlókkal hasonlóan vélekednek (60. melléklet).

Azok az igénylők, akik a támogatással meglévő ingatlanjuk mellé újabbat vásárolnak, 90%-ban rendelkeznek valamilyen befektetéssel (61. melléklet). Az egyes befektetési lehetőségek közül az ingatlan befektetéseket részesítik leginkább előnyben (62. melléklet), mely ismérvek közt szignifikáns függőségi kapcsolat is kimutatható. Ők nagyobb arányban (10%) érdeklődnek a kissé kockázatosabb részvény befektetések iránt, mint azok, akik a támogatás igénybevétele után is csak egy lakóingatlannal rendelkeznek (63. melléklet).

### 5.3.2 A támogatás igénybevételének alakulása a gyermekszám viszonyában

A kérdőíves megkérdezettek a „*Hány gyermek után vette igénybe/tervezi igénybe venni a CSOK támogatást?*” kérdésre adott válaszok alapján (13. táblázat), és a bankos adatbázis alapján vizsgált CSOK-igénylőkről megállapítható, hogy az egyes családtípusok megoszlása nagyfokú hasonlóságot mutat, mely rendre 13% – 44% – 43% (4. táblázat).

**13. táblázat: A gyermek-előrevállalási hajlandóság alakulása a családméret szerint**

gyermek N=259	1 gyermekes családmódel				2 gyermekes családmódel				3 gyermekes családmódel			
	összes	megl évő	előre vállat		összes	megl évő	előre vállat		össze s	megl évő	előre vállat	
			terve zett	addicioná lis			tervez ett	addicioná lis			tervez ett	addicioná lis
<b>Támogatást igénylő (db)</b>	<b>36</b>	<b>23</b>	<b>12</b>	<b>1</b>	<b>98</b>	<b>45</b>	<b>50</b>	<b>3</b>	<b>125</b>	<b>95</b>	<b>26</b>	<b>4</b>
Igényelte már a támogatást	16	12	3	1	58	34	24		93	74	17	2
Jövőben tervezi igényelni	20	11	9	0	40	11	26	3	32	21	9	2
<b>Támogatást igénylő (%)</b>	<b>14%</b>	<b>64%</b>	<b>36%</b>		<b>38%</b>	<b>46%</b>	<b>54%</b>		<b>48%</b>	<b>76%</b>	<b>24%</b>	
Igényelte már a támogatást	10%	75%	25%		35%	59%	41%		56%	80%	20%	
Jövőben tervezi igényelni	22%	55%	45%		43%	28%	73%		35%	66%	34%	

Forrás: primer kutatás – kérdőíves adatbázis: CSOK-igénylők – alapján, saját szerkesztés

Az összesen egy gyermeket vállalók képviseltetik magukat a legkisebb arányban, a két gyermekesek és a nagycsaládosok megoszlása pedig 38% illetve 48% (13. táblázat). A támogatást már igényelték körében a nagycsaládosok, a felvételt tervezők körében pedig a két gyermekesek aránya nagyobb. Az előrevállalási hajlandóság 37%, ami a támogatást már igényelték körében 28% (a bankos adatbázis alapján 23%). A CSOK-ot még csak felvenni szándékozók esetében a tervezett gyermek-előrevállalási hajlandóság (a legtöbben gondolják azt, hogy maximum két gyermeket fognak nevelni) minden családmódel esetében meghaladja a támogatásban már részesülteket. Utóbbi esetben az egy gyermekes családok gyermek-előrevállalási hajlandóság 25%, a két gyermekes családmodell esetén 41% (bankos adatbázis esetén 36%), a nagycsaládosok körében pedig 20% (bankos adatbázis esetén 17%). A támogatás felvételének szándéka függ a családmérettől (64. melléklet) és a gyermek-előrevállalási hajlandóságtól (65. melléklet) is. A függőségi kapcsolat erőssége közepesnél gyengébb, ami hasonló a bankos anonim adatbázis vizsgálatok tapasztalattal. Mindkét adatbázis alapján elmondható, hogy a legnagyobb gyermek-előrevállalási hajlandóság a két gyermeket nevelni szándékozók (a meglévő és a jövőben születendő gyermekeket is bele értve) körében jelentkezik.

***Tézis 1a: A kérdőíves megkeresésem (N=259) alapján a támogatást már igényelték 28%-a veszi fel azt megelőlegezett gyermekre. Mind a hitelintézeti (5.1.1.2 fejezet), mind a kérdőíves adatbázison végzett vizsgálatom alapján alacsonyabb gyermekvállalási hajlandóságot állapítottam meg, mint az országos 33%.***

A gyermek-előrevállalás azonban nem jelenti szükségszerűen azt, hogy a megelőlegezett kisbabákat szüleik a támogatás miatt szeretnék vállalni. Sőt, kimondottan a támogatás hatására vállalt gyermekek száma minimális 8% (8 gyermek), az összesen előre vállalt, 96 gyermekből. Ez az összes igénylőnek (N=259) mindössze 3%-a, a „*Gyermekei darab számára hatással volt a CSOK támogatás?*” kérdésre kapott válaszok alapján (66. melléklet). Az addicionális hatás mértéke a nagycsaládosok körében a legnagyobb (13%). A kétgyermekes családmodell esetében 6%, az egy gyermeket nevelni szándékozók körében pedig 8%, az adott csoportban gyermeket előre vállalókhöz viszonyítva. Az addicionális gyermekvállalók majdnem fele a 3. vagy a 4. gyermekét vállalja a támogatás ösztönző hatására, derül ki a „*Ha Ön a támogatás miatt előzetes tervein felül plusz gyermeket vállalt/tervez vállalni hány és hányadik gyermek esetében teszi ezt?*” kérdésre kapott válaszokból. Két megkérdezett az 1. és a 2. gyermekét, egy megkérdezett pedig mindhárom gyermekét a



támogatás miatt kívánja vállalni. További 1 – 1 válaszadó a 2. illetve az egyetlen gyermekét köszönheti a támogatásnak.

A CSOK gyermekvállalást ösztönző hatásának felméréséhez feltettem a kérdést, hogy „*Ön szerint érdemes a tervezettnél több gyermeket vállalni annak érdekében, hogy magasabb lakástámogatási összeget kaphassunk?*”. A kérdésre 26 (10%, N=259) igenlő választ kaptam. A válaszadók közül 8, ténylegesen vállalt is gyermeket (addicionális gyermekvállalás). A fennmaradó 18 válaszadó ugyan Önmaga ténylegesen nem vállalt be – a magasabb támogatási összeg eléréseért – tervezett gyermekein felüli kisbabát (15 megkérdezett meglévő gyermekre nyújtotta be a CSOK-támogatást), mégis úgy vélik, hogy érdemes több támogatásért több gyermeket vállalni. A magasabb támogatási összeg reményében jelentkező gyermekvállalási szándék sem a családmérettel, sem a gyermek-előrevállalási hajlandósággal nem mutat függőségi kapcsolatot (67. melléklet).

***Tézis 1b: A kérdőíves megkeresésem (N=259) alapján a támogatottak mindössze 3%-a vállal a támogatás hatására több gyermeket az előzetesen tervezetthez képest.***

A gyermek-előrevállalás a középső jövedelmi kategóriára jellemző leginkább (14. táblázat). Ez úgy tűnhet, mintha ellent mondana a CSOK-támogatottak banki adatbázisára alapozott megállapításaimnak, de a kérdőíves megkeresés során a hitelintézeti adatbázison kialakult jövedelemkategóriákból indultam ki. A beérkezett válaszok eloszlása pedig nem volt egyenletes az egyes quintilisekben. Ha a kérdőíves válaszokat a jövedelmi ötöd (68. melléklet) logikáját követve sorolom be, akkor az első három jövedelmi sávba fog tartozni a gyermeket előre vállalók 64%-a.

**14. táblázat: A gyermek-előrevállalási hajlandóság alakulása jövedelmi sávok szerint**

Jövedelem kategória N=259	Igényelte már a támogatást				Jövőben tervezi igényelni			
	meglévő	előre vállalt		Összes	meglévő	előre vállalt		Összes
		tervezett	addici onális			tervezett	addici onális	
350.000 forint alatt	7			7	6	7	1	14
351-450 ezer forint között	24	7		31	12	7	1	20
451-600 ezer forint között	50	21	2	73	11	11	1	23
601-750 ezer forint között	22	9	1	32	5	9	1	15
751 ezer forint felett	17	7		24	9	10	1	20
<b>Összesen (db):</b>	<b>120</b>	<b>44</b>	<b>3</b>	<b>167</b>	<b>43</b>	<b>44</b>	<b>5</b>	<b>92</b>

Forrás: primer kutatás – kérdőíves adatbázis: CSOK-igénylők – alapján, saját szerkesztés

### 5.3.3 Összefoglalás és következtetések

A megkérdezettek többsége ugyan városban él, de előszeretettel vásárolnak ingatlant faluhelyen is. Jórészt az újjépítésű ingatlanokat, azon belül is a házakat részesítve előnyben.

A támogatást már igénybe vevők és azt felvenni még csak a jövőben szándékozók körében alapvető különbség, hogy utóbbi csoport sokkal nagyobb számban gondolja úgy, hogy a támogatásból csak használt ingatlant fognak tudni vásárolni. Ennek háttérében az ingatlanok árnövekedése és a támogatási összeg változatlansága húzódik meg, ami még inkább megnehezíti az önerő előteremtését.

A támogatással vásárolt otthonokkal a tulajdonosok többsége elégedett. Az otthonteremtők úgy vélik, hogy a támogatás segít nekik abban, hogy álmaik otthonát vegyék meg. Mindössze 19%-uk költözne el, jellemzően (52%) falura. Akik nem feltétlenül költözésen, hanem ingatlancserén gondolkodnak, inkább lakásról házra váltanának (71%), a nagyobb nyugalom, a természet közelsége és az agglomerációs falvak közlekedési és infrastrukturális viszonyainak fejlődése miatt. Az igénylők több mint fele, a támogatás igénybevételével vágyai szerinti ingatlanban él.

A szabályozás lehetővé teszi, hogy ne csak az első ingatlanvásárlók juthassanak otthonhoz az állami támogatás segítségével. A válaszadók 19%-a (a támogatást már igénylők esetében 16%) már rendelkezik ingatlannal a támogatás felvételekor. Körükben igen magas az ingatlannak, mint befektetési formának az előnyben részesítése és számukra az önerő előteremtése is kevésbé okoz nehézséget. Ők korábbi ingatlanukat megtartják és azt jellemzően befektetési célokra használják fel. De vannak családok, akiket az újabb ingatlan vásárlására a gyermek későbbi lakhatásának megteremtése motivál. Az első ingatlanszerzés és egy maximális jövedelmi korlát kikötésével a támogatások koncentráltabban kerülhetnének kiosztásra, az 5.1.1.3 fejezetben meghatározott ingatlanhalmozói klaszterek jövedelmi színvonalának figyelembevétele mellett.

Mivel a CSOK-támogatással a kormány elő kívánja segíteni a gyermekvállalást, a gyermeknevelést, ezért kiemelt támogatásban részesíti az újjépítésű ingatlant vásárló nagycsaládosokat. A családokat az újjépítésű ingatlan megléte azonban nem ösztönzi számottevően előzetes terveiket meghaladó mértékű gyermekvállalásra, arra nem bír meghatározó befolyással. Fontosabb tényezőnek bizonyul a stabil párkapcsolat, a tervezhető munkahely, ami biztosítja a család tisztességes eltartásához szükséges jövedelmet, vagy a saját otthonnak a megléte. A válaszadók a magasabb lakástámogatási összegeket sem tekintik akkora ösztönző erőnek, mint a gyermekek után igényelhető családi adókedvezményt, vagy egyéb gyermeknevelési támogatásokat. Fenti tényezők minden

család számára egyaránt fontosnak bizonyulnak, azok nem köthetők kimondottan egy családmmodellhez.

A támogatást a családok<sup>50</sup> 63%-a már meglévő gyermeke után vette igénybe. Ez az arány a már támogatást igényeltek körében magasabb (72%), mint a támogatás felvételét még csak tervezők (62%) esetében. A kérdőíves adatbázis alapján a gyermek-előrevállalási hajlandóság 28% a támogatást már igénylők körében. A támogatást még csak felvenni szándékozók esetében az előrevállalási szándék magasabb, amiben a jövő iránti kedvezőbb várakozás is megfigyelhető. Mind a hitelintézeti, mind a kérdőíves adatbázis azt mutatja, hogy a legnagyobb gyermek-előrevállalási hajlandóság a két gyermeket nevelni szándékozók (a meglévő és a jövőben születendő gyermekeket is bele értve) körében jelentkezik. Az előre vállalt gyermekeknek azonban csak kicsi része születik a támogatás ösztönző hatására. A gyermeket előre vállaló családok 8%-a vállal gyermeket, előzetesen tervezett gyermekein felül, a támogatás hatására. A támogatás addicionális hatása leginkább a 3. és 4. gyermek vállalására ösztönözte az igénylőket. A megkérdezettek 10%-a véli úgy, hogy magasabb támogatási összeg reményében érdemes több gyermeket vállalni, ténylegesen több gyermeket azonban mindössze az igénylők igen kis hányada, 3%-a vállal. A gyermek-előrevállalási hajlandóság a jövedelmi színvonal javulásával csökken, a gyermeket előre vállalók 64%-a az első 3 jövedelmi kategóriából kerül ki.

A kapott válaszok alapján úgy vélem, ha a kormányzat a lakástámogatással szeretne pozitív népesedési folyamatokat elindítani, akkor jelenlegi – a nagycsaládos újjépítésű ingatlanvásárlás kiemelt támogatása – törekvésénél hatékonyabb lehetne, ha az egyes családmmodellek esetében a támogatási összegek között kisebb különbségek lennének<sup>51</sup>, ezzel nagyobb motivációt kaphatnának a nem nagycsaládosok, és talán elérhetővé válna, hogy a magyarországi 1,5 gyermekes családmmodell tartósan eltolódjon a két gyermekesek irányába azáltal, hogy a tervezett gyermekek ténylegesen meg is születnek.

---

<sup>50</sup> A családméret tekintetében a támogatás felvételekor már meglévő, és az előre vállalt gyermek is figyelembevételre került.

<sup>51</sup> Allításomat a kérdőíves felmérésem is igazolja, mely részletes kidolgozása a 5.4.2 fejezet 2. alpontjában található.

#### 5.4 A CSOK-otthonteremtési támogatás erősségei és gyengeségei a szekunder és primer kutatási eredmények alapján

A magyar lakáspolitikának voltak igen kiterjedt lakástulajdon szerzést ösztönző időszakai és voltak igencsak ínséges időszakok is. Az Otthonteremtési program Magyarország eddigi legtöbb támogatási elemmel rendelkező rendszere, mely sokrétűségét tekintve egész Európa szerte egyedülálló (Fűrész, 2019).

Európa legnagyobb otthonteremtési programjának célja, hogy mindenki számára elérhetővé tegye a saját otthon megvásárlását. Ezen keresztül legfontosabb célkitűzése a népességszámot jellemző csökkenő tendencia megfordítása, a már gyermeket nevelők támogatása és a gazdaság fellendítése (MTI, 2021; Novák, 2020a).

Az Otthonteremtési program célkitűzéseit szem előtt tartva kísérletet teszek annak erős és gyenge pontjainak feltárására. Megállapításaimat a szekunder és primer kutatásból nyert információkra alapozva hoztam meg (15. táblázat).

**15. táblázat: Családok Otthonteremtési Kedvezmény támogatás SWOT**

	<b>Erősség (S)</b>	<b>Gyengeség (W)</b>
<b>Belső tényezők</b>	célzott támogatás	önerő támogatásból való előteremtése csak a nagycsalád számára lehetséges
	jelentős segítséget nyújt a támogatással élőknek	jövedelmi korlát figyelmen kívül hagyása a támogatás igényelhetőségénél
	használt lakásszerzés támogatása	ingatlan halmozás megengedése
	támogatási lehetőségek halmozása	
	TB támogatás megkövetelése	
	kamattámogatott hitel igényelhetősége	
	<b>Lehetőség (O)</b>	<b>Veszély (T)</b>
<b>Külső tényezők</b>	kamattámogatott hitel elérhetővé tétele az egy gyermekesek számára is	preferált kistérségeken lévő infrastrukturális ellátottság alacsony szintje
	az egyes családmodellek közti támogatási különbségek csökkentése	ingatlanárak növekedése
	preferált kistérségek támogatás <ul style="list-style-type: none"> <li>• munkalehetőséget és megélhetést segítő tényezők biztosítása</li> <li>• közlekedés, a (humán)infrastruktúra fejlődése</li> </ul>	

Forrás: primer kutatás – kérdőíves adatbázis: CSOK-igénylők – alapján, saját szerkesztés

### 5.4.1 Erősségek

#### 1) Célzott támogatás.

Ez a támogatás célzottan a lakásszerzést támogatja, egyéb célra nem felhasználható, ellentétben a „babaváró hitel”<sup>52</sup> támogatással. Mivel az összes lakástámogatási elem közül a CSOK-támogatás az egyik legjelentősebb és mivel otthonteremtési támogatásról van szó, ezért egyetértek azzal a törvényi előírással, hogy a támogatásnak célzottan otthonszerzésre kell irányulnia, az egyéb szabad felhasználási célokra nem fordítható. A támogatás célzottsága igazodik a korábbi korok lakástámogatásaihoz, ugyanis azok mindegyike kizárólag lakásszerzésre volt igényelhető.

2) *A CSOK vissza nem térítendő támogatás a részesültek számára érezhető, jelentős segítséget nyújt.*

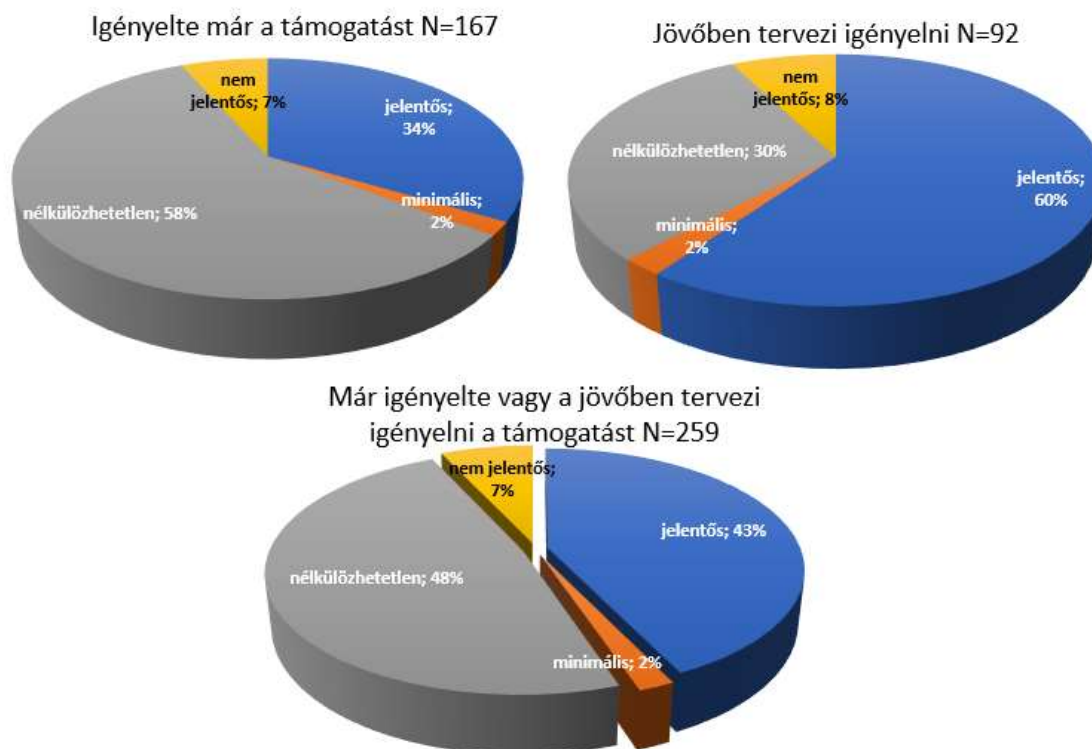
A kérdőíves megkeresés alapján a válaszadók 69%-a a támogatás nélkül nem tudott volna saját otthont vásárolni („Állami támogatás nélkül is képes lenne megvalósítani otthonteremtési vágyait?” kérdés alapján). E szempontból a támogatást már igénylők (71%) és annak igénylését még csak tervezők (65%) között minimális különbség tapasztalható. A támogatás fontosságát tekintve az egyes családméreték közt sem tapasztaltam különbséget. A „Milyen mértékű segítséget jelentett/ jelentene Önnek a támogatás?” kérdésre kapott válaszok alapján egyértelműen visszaigazolódik, hogy az igénylők 91%-a (48%-nak nélkülözhetetlenül fontos) számára fontos a CSOK vissza nem térítendő támogatás (27. ábra). A támogatást még csak a jövőben igénylők némileg alacsonyabb százalékban ítélik meg nélkülözhetetlennek (30%) a támogatást.

A támogatást leginkább fontosnak a nagycsaládosok ítélték (97%). Az 1 és a 2 gyermekesek pedig azonos mértékben (86%) ítélték azt fontosnak. Vagyis esetükben a közvetlen támogatás némileg alacsonyabb hasznossági fokot eredményez (69. melléklet) ami vélhetően összefüggésben áll a támogatási összeg mértékével.

---

<sup>52</sup> A jelenlegi lakástámogatási rendszernek van egy másik, szintén igen jelentős eleme, a babaváró hitel. Ez a hiteltípus már szabad felhasználású, így a felhasználási területei sokkal szélesebbek, azok akár a lakásszerzéstől, gyermekvállalástól is távol eshetnek.

## 27. ábra: A CSOK-támogatás jelentőségének mértéke az igénylői csoportok szerint



Forrás: primer kutatás – kérdőíves adatbázis: CSOK-igénylők – alapján, saját szerkesztés

### 3) A használt lakásszerzés támogatása.

A támogatás használt és újjépítésű ingatlanok finanszírozásához, bővítéshez, felújításhoz is igénybe vehető. A korábbi programok nagy része használt ingatlanszerzésre nem, vagy csak szigorúbb feltételek mellett volt elérhető. CSOK-támogatás esetében a használt ingatlannál a két és három gyermek után lehívható támogatási összeg az ingatlan közel azonos hányadát fedezi, ellentétben az újjépítésű ingatlanok után járó támogatástól (70. melléklet), ahol a nagycsaládosok jelentős előnyt élveznek. A kérdőíves megkeresés alapján a támogatást már igénylők 44%-a (46. melléklet), a hitelintézeti adatbázis alapján 45% (14. ábra) vásárol magának használt ingatlant, 7% pedig felújításra fordítja a támogatást. A használt ingatlanszerzés a nagycsaládosok körében is elterjedt. A megkérdezettek 89%-a úgy véli, hogy gyermekvállalására sokkal nagyobb hatást gyakorol a saját tulajdonú ingatlan megléte – legyen az használt vagy újjépítésű – mint kimondottan az újjépítésű ingatlan (22. ábra).

#### 4) *A támogatási lehetőségek halmozása.*

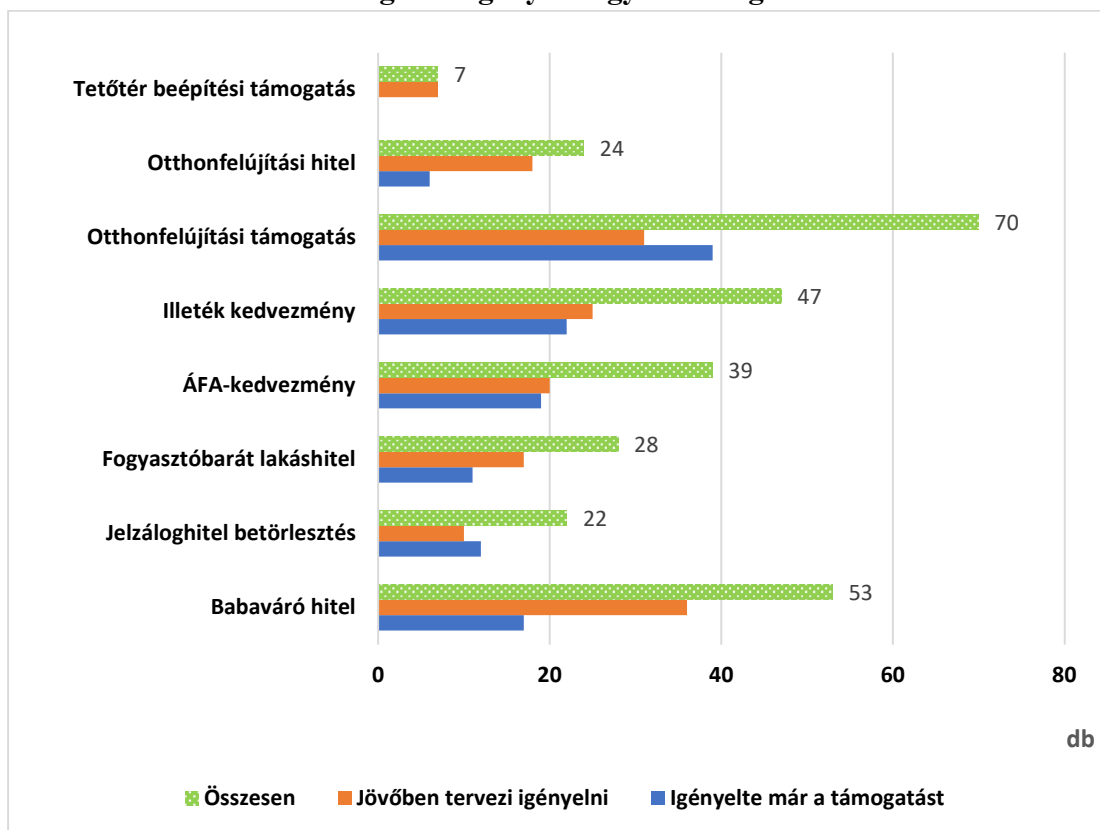
A CSOK előtti lakáshoz jutást segítő programok nem tették lehetővé a támogatások halmozását egy ingatlanra vonatkozóan. A jelen kor politikája szakít ezzel a hagyománnyal. Az új lakáspolitikai törekvések alapján egyazon ingatlanra vonatkozóan is igényelhető a CSOK, a babaváró hitel, vagy a jelzáloghitel-előtörlesztési támogatás. A nagycsaládos igénylők a magas támogatási összegek miatt akár 34 millió forintos közvetlen támogatásban is részesülhetnek, ezzel szemben egy két gyermekes család maximálisan 16 millió forintban (71. melléklet). Mivel a magyar családok nagy része nem nagycsaládos (KSH, 2018:25), ezért a kifizetett támogatások jelentős hányada a családok kis részénél összpontosul<sup>53</sup>. Ha a közvetlen támogatásokon túl a közvetett támogatások által realizálható kamat kedvezményt is figyelembe vesszük, akkor megállapítható, hogy a legalább három gyermeket nevelők esetében – felújítási támogatás nélkül<sup>54</sup> – egy 30 millió forint értékű ingatlanhoz kapcsolódó kiadások (vétélár, illeték, ÁFA-mentesség, kamat költségek) 84%-ban (8,3 millió forint megtakarításra van szükség) finanszírozhatók a támogatások felhasználásával (71. melléklet). A két gyermekeseknek az ingatlan 52%-át (26,8 millió forint), az egy gyermeket nevelőknek pedig 63%-át (29,4 millió forint) kell saját erőből finanszírozni.

Kérdőíves felmérésem alapján („*Igénybe vett/tervez igénybe venni egyéb lakásszerzést segítő támogatást a CSOK támogatáson túl?*”) a CSOK-támogatás mellé az otthonfelújítási közvetlen támogatást, majd a babaváró hitelt kívánják a legnagyobb számban igénybe venni. Azonban, ha külön vizsgáljuk a CSOK-támogatást már igényelték körét és az azt még csak a jövőben igénylőket, akkor lényegi különbséget tapasztalunk (28. ábra). A támogatás felvételét tervezők legnagyobb számban a babaváró hitelt vennék fel. Ez a hiteltípus a CSOK-támogatásban már részesültek körében csak a 4. legkedveltebb. Ennek hátterében a CSOK-támogatást felvevők körében, a támogatást már igényelték meghaladó gyermek-előrevállalási szándék áll (az addicionális gyermekvállalás körükben sem magasabb). Körükben magasabb számban érdeklődnek az otthonfelújítási támogatás, az illeték és az ÁFA-kedvezmény iránt is.

<sup>53</sup> A banki adatbázis alapján az újjépítésű ingatlant vásárló nagycsaládosok (az igénylők 18%-a) részesültek a kifizetett vissza nem térítendő állami támogatás több mint felében (14. ábra).

<sup>54</sup> A felújítási támogatás igénybevétele esetén a két és az egy gyermekesek esetében is csökkent a saját erős beruházás szükséglete. Ennek oka, hogy az otthonfelújítási támogatás mindhárom családmodell esetében egységes mértékű.

28. ábra: A CSOK-támogatást igénylők egyéb támogatás iránti érdeklődése



Forrás: primer kutatás – kérdőíves adatbázis: CSOK-igénylők – alapján, saját szerkesztés  
 \*A kérdésre több válasz megadására is lehetőség volt (jelölőnégyzetes kérdés struktúra).

##### 5) A TB támogatás megkövetelése.

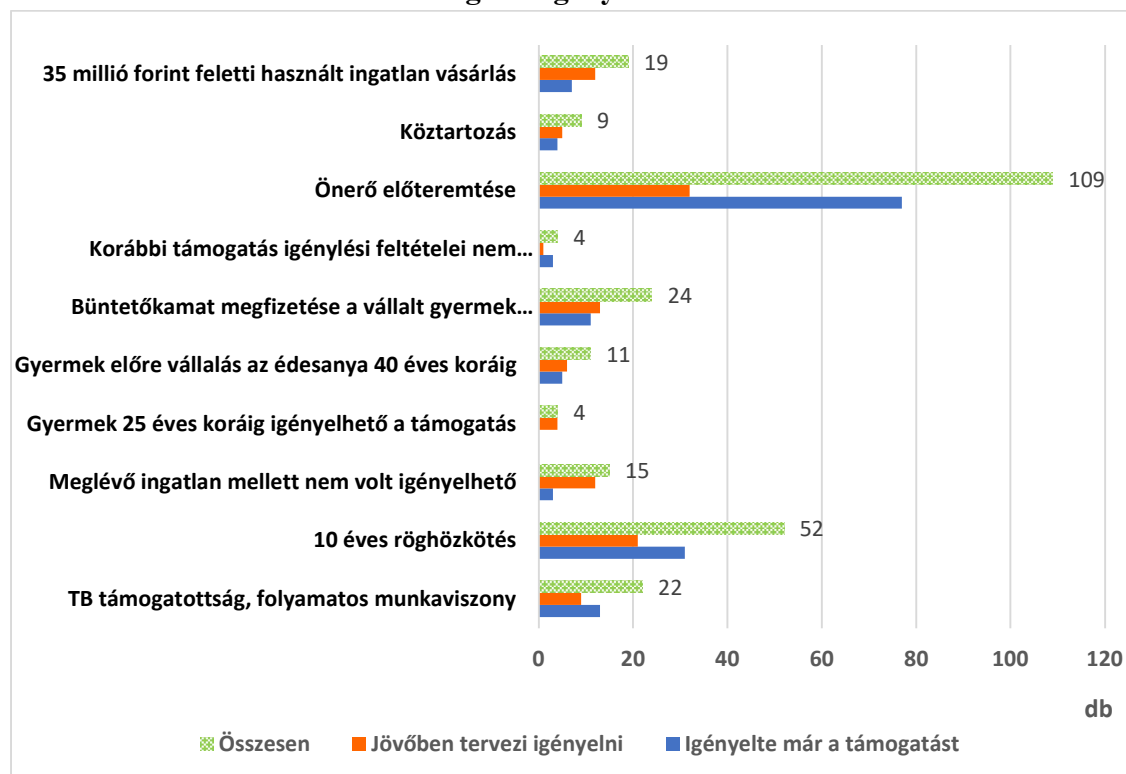
Egyedüli módon a jelenlegi támogatási rendszer követeli meg a TB biztosítottságot minimum fél éves időtartamra. Ezt a feltételt a közvetlen támogatás igénybevétele esetében is teljesíteni kell, akkor is, ha ahhoz nem kapcsolódik hitel. A támogatás igénybevételi feltételei közül ez csak a 4. legnehezebben teljesíthető feltételnek bizonyult (29. ábra).

Az önerő előteremtésének nehézsége, a 10 éves röghöz kötés és a gyermek-előrevállalás esetleges nemteljesülése miatti büntetőkamat megfizetése sokkal nagyobb nehézséget okozott a támogatást igénylőknek.

Véleményem szerint a minimális társadalombiztosítottság megkövetelése és annak megléte kedvező alapot teremt a hiteltörlesztési képességnek. Ugyan ezzel elesnek a támogatás lehetőségétől azok, akik nem rendelkeznek stabil munkahellyel, azonban a hitel felvételéhez a pénzügyi intézmények is megkívánnak bizonyos idejű (általánosságban 1 év) munkaviszony igazolást.



## 29. ábra: A CSOK közvetlen támogatás igénybevételi feltételei által okozott nehézség



Forrás: primer kutatás – kérdőíves adatbázis: CSOK-igénylők – alapján, saját szerkesztés

\*A kérdésre több válasz megadására is lehetőség volt (jelölőnégyzetes kérdés struktúra).

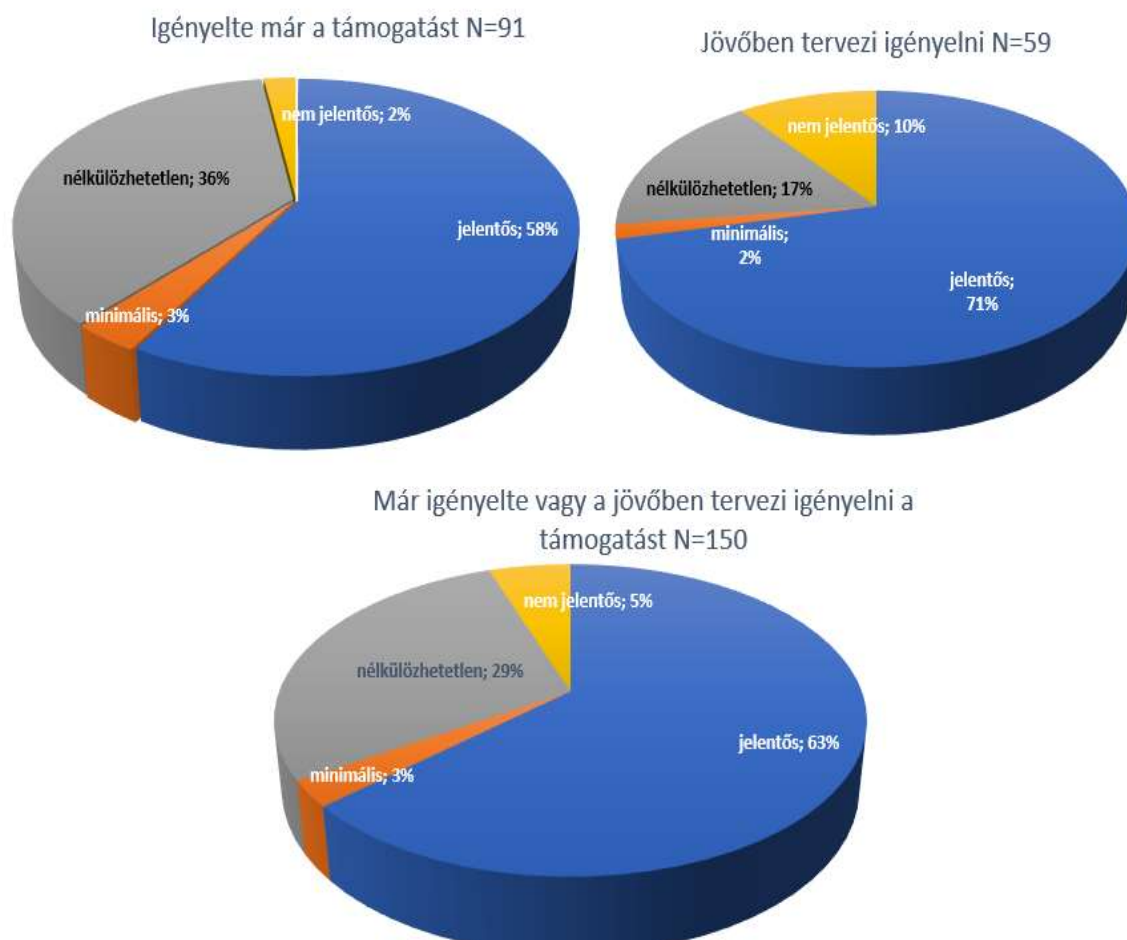
Kérdőív kérdés: „Az alábbi CSOK igénybevételi feltételek közül melyik jelentett problémát Önnek?”

### 6) Kamattámogatott hitel igényelhetősége.

Ha az igénylő jogosult volt a vissza nem térítendő támogatásra, akkor hitelképesség esetén a kamattámogatott hitel felvételére is. Ez a szabályozott árazású hiteltermék, az állami kamattámogatás révén kedvezőbb kamatkondíciókkal bír a normál piaci kamatokhoz képest (72. melléklet). A közvetlen támogatással élők és élni szándékozók több mint 64%-a élt (73. melléklet) a kamattámogatott hitel felvételének lehetőségével (ebből 23% a hitel felvételét tervezi). A banki adatbázis alapján a CSOK vissza nem térítendő támogatást igénylők 63%-a felvette a kamattámogatott hitelt is (4. táblázat).

A kamattámogatott hitelt az igénylők, vagy igényelni tervezők 92%-a ítélte meg jelentős támogatásnak, azon belül is a hitelt már felvevők vélekednek róla pozitívabban (30. ábra).

### 30. ábra: A kamattámogatott hitel jelentőségének mértéke az igénylői csoportok szerint



Forrás: primer kutatás – kérdőíves adatbázis: CSOK-igénylők – alapján, saját szerkesztés

Voltak olyanok, akik szívesen felvették volna a hitelt, de egy gyermekes család lévén (az egy gyermekes családok 8%-a) arra nem voltak jogosultak, illetve 2 gyermek vagy használt ingatlanra csak 2019-től igényelhető a kamattámogatott hitel és a családok<sup>55</sup> 12%-a már ez előtt igényelte a közvetlen támogatást és belevágott az otthonteremtésbe – derül ki a „*Igénybe vette/tervezi igénybe venni a CSOK támogatás mellé a 10 vagy 15 millió forintos kamattámogatott hitelt?*” kérdésre kapott válaszokból. A kamattámogatott hitel fontosságát a banki adatbázisból származó adatok is alátámasztják, hisz a kétgyermekesek támogatási igénye 2019-ben rekord számúra növekedett. Sokan még a kamattámogatott hitelt is kiegészítették egyéb hitellel.

<sup>55</sup> A kétgyermekesek és a használt ingatlant vásárlók (173 igénylő) közül 20 válaszadó jelezte, hogy azért nem tudott kamattámogatott hitelt igénybe venni, mert akkor még a 2 gyermekesek számára ez a támogatási forma nem volt elérhető, illetve a használt ingatlanszerzéshez sem kapcsolódott közvetett támogatás.

### 5.4.2 Lehetőségek

1) *A kamattámogatott hitel biztosítása az 1 gyermekesek számára is.*

Több válaszadó (36%) is megfogalmazta a „Mit gondol a gyermekszám és az ingatlantípus szerinti eltérő támogatási összegről?” kérdéssel<sup>56</sup> kapcsolatban az irányú igényét, hogy célszerűnek tartaná, ha a kamattámogatott hitel kiterjeszhető lenne az egy gyermekes igénylőkre is (16. táblázat).

**16. táblázat: Az egy gyermekes családok kamattámogatott hitelfelvételének lehetőségét támogatók megoszlása családmódel szerint**

db	Családmódel			
	1 gyermekes	2 gyermekes	3 gyermekes	Összesen
<b>Azok a válaszadók, akik jelezték igényüket a kamattámogatott hitel kiterjesztésére</b>				
Igényelte már a támogatást	10	21	30	<b>61</b>
Jövőben tervezi igényelni	5	17	11	<b>33</b>
<b>Összesen</b>	<b>15</b>	<b>38</b>	<b>41</b>	<b>94</b>
<b>Azok a válaszadók, akik nem jelezték igényüket a kamattámogatott hitel kiterjesztésére</b>				
Azok a válaszadók, akik nem jelezték igényüket a kamattámogatott hitel egy gyermekes családokra való kiterjesztésére (db)	21	60	84	165
<i>Megoszlás az adott családmódel viszonyában (%)</i>	42%	39%	33%	

Forrás: primer kutatás – kérdőíves adatbázis: CSOK-igénylők – alapján, saját szerkesztés

Az egyes családmódellek szerint az egy gyermekesek 42%-a érzi ezt szükségesnek, ami érthető is, hiszen ők szenvednek a kamattámogatott hitel hiányától. De szép számmal (39%) vannak a két gyermekesek és a nagycsaládosok (33%) közül is olyanok, akik támogatnák a kamattámogatott hitel minden családtípus általi igényelhetőségét.

2) *Az egyes családmódellek közti támogatási különbségek csökkentése.*

A demográfiai célok mindig kiemelt szerepet kaptak az egyes lakáspolitikák során, azonban a nagycsaládosok kiemelt támogatása ez idáig egyik időszakban sem öltött ilyen méreteket. A jelenlegi lakáspolitikai célok szerint Magyarországon a nagycsaládos családmódel lenne kívánatos, megfordítva ezzel a negatív népesség reprodukciós

<sup>56</sup> A kérdésre adható lehetséges válaszok közül a „A kamattámogatott hitelt igényelhesse az egy gyermekes család is.” válaszlehetőséget vizsgáltam.

tendenciát. A modern kori Magyarországon azonban nincs hagyománya a nagycsaládos családmoddellnek (Sobotka - Beaujouaen, 2014)<sup>57</sup>.

A támogatás addicionális gyerekvállalást ösztönző hatása minimális 3% (14. táblázat), és nem kimondottan a 3. vagy az annál magasabb számú gyermek vállalása történik meg a támogatás ösztönző hatására. Tehát a kisebb családmérettel rendelkezőket ugyanúgy motiválta a támogatás, és főleg nem csak azokat, akik újépítésű ingatlant vásároltak.

Novák Katalin (2021) szerint a három gyermekes családok a nagyobb családméret miatt részesülnek nagyobb mértékű támogatásban.

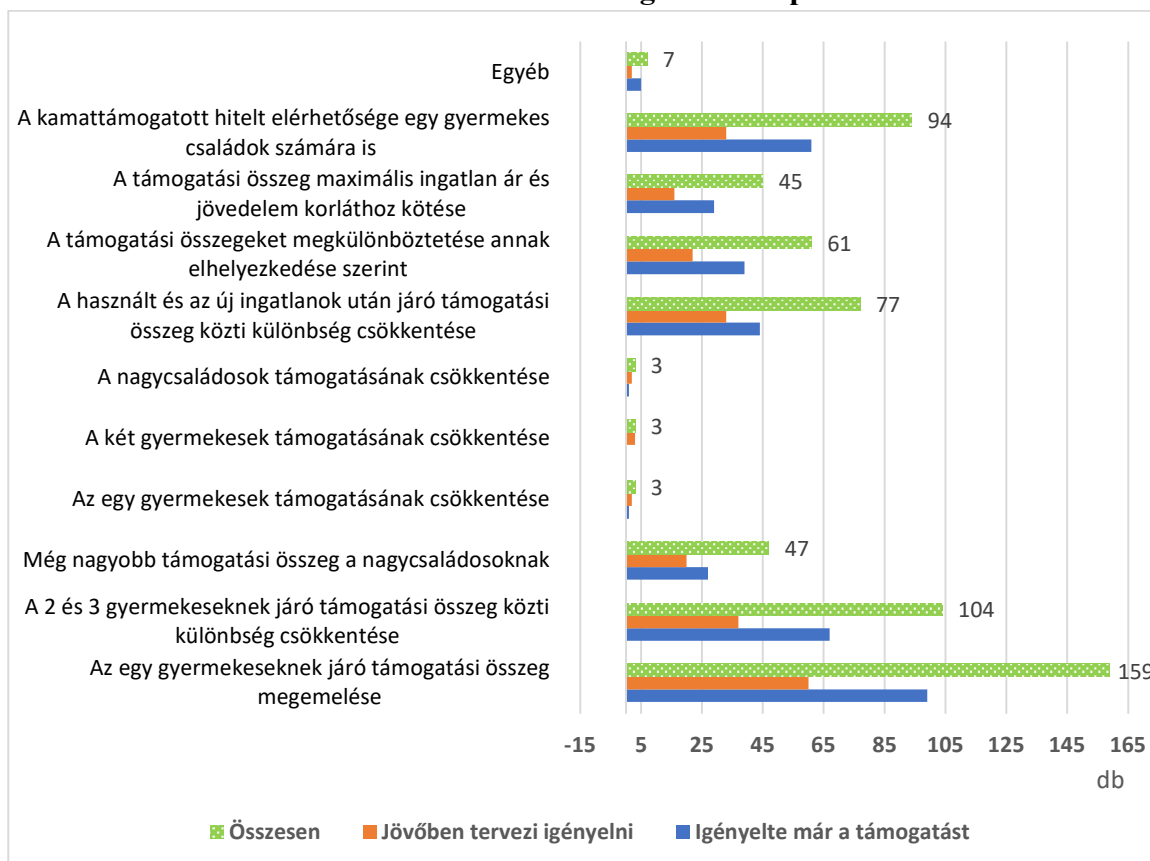
Győr–Moson–Sopron megyében – ahol az ingatlanárak az országos átlagot meghaladják – elmondható, hogy egy három gyermekes család még dupla akkora ingatlan vásárlása esetén is sokkal nagyobb mértékű – újépítésű ingatlan után járó – támogatásban részesül, mint egy két gyermekes (74. melléklet). Számottevően csak az újépítésű ingatlanok esetében magasabb a támogatási összeg a nem nagycsaládosok és a nagycsaládosok között. Az a használt ingatlanok esetében közel azonosnak mondható (70. melléklet).

A kérdőíves felmérés alapján<sup>58</sup> az összes válaszadó 61%-a gondolja úgy (az összes egy gyermekes család 78%-a, a 2 gyermekesek 59%-a, a nagycsaládosok 58%-a), hogy nagyon nagy szükség lenne az 1 gyermekesek támogatási összegének növelésére (31. ábra, 75. melléklet). A megkérdezettek 40%-a szerint (az összes egy gyermekes család 25%-a, a 2 gyermekesek 60%-a, a nagycsaládosok 29%-a) fontos lenne a 2 és 3 gyermekesek közti támogatási különbség csökkentése is (75. melléklet). A válaszokkal kapcsolatban nem mondható, hogy azok kizárólag azért képviselnek ekkora értéket, mert a válaszadók közt sok a 2 gyermekes.

---

<sup>57</sup> Magyarország 2016-ban 1.5-ös teljes termékenységi arányszámmal rendelkezik (KSH, h). A családok több mint fele egy gyermeket, 35 – 40%-uk pedig két gyermeket vállal (KSH, 2018:25). Mind a hitelintézeti adatbázis (4. táblázat), mind a kérdőíves megkeresés (13. táblázat) alapján a CSOK-támogatást igénylők között közel azonos mértékben vannak nagycsaládosok, és olyanok is, akik maximum 2 gyermeket szeretnének. A CSOK-támogatottak körében az országos mintához képest többszörösen nagyobb részarányt képviselnek a két gyermekesek és a három gyermekesek még ennél is nagyobbakat (KSH, c).

<sup>58</sup> A „Mit gondol a gyermekszám és az ingatlantípus szerinti eltérő támogatási összegekről?” kérdéssel kapcsolatban a következő válaszlehetőségeket vizsgáltam: „Szükséges lenne az egy gyermekeseknek járó támogatási összeg megemlése.” valamint „A 2 és 3 gyermekeseknek járó támogatási összeg közti különbség csökkentése (a 2 gyermekesek támogatásának növelésével) célszerű lenne.”

**31. ábra: A kérdőíves válaszadók támogatással kapcsolatos észrevételei**

Forrás: primer kutatás – kérdőíves adatbázis: CSOK-igénylők – alapján, saját szerkesztés

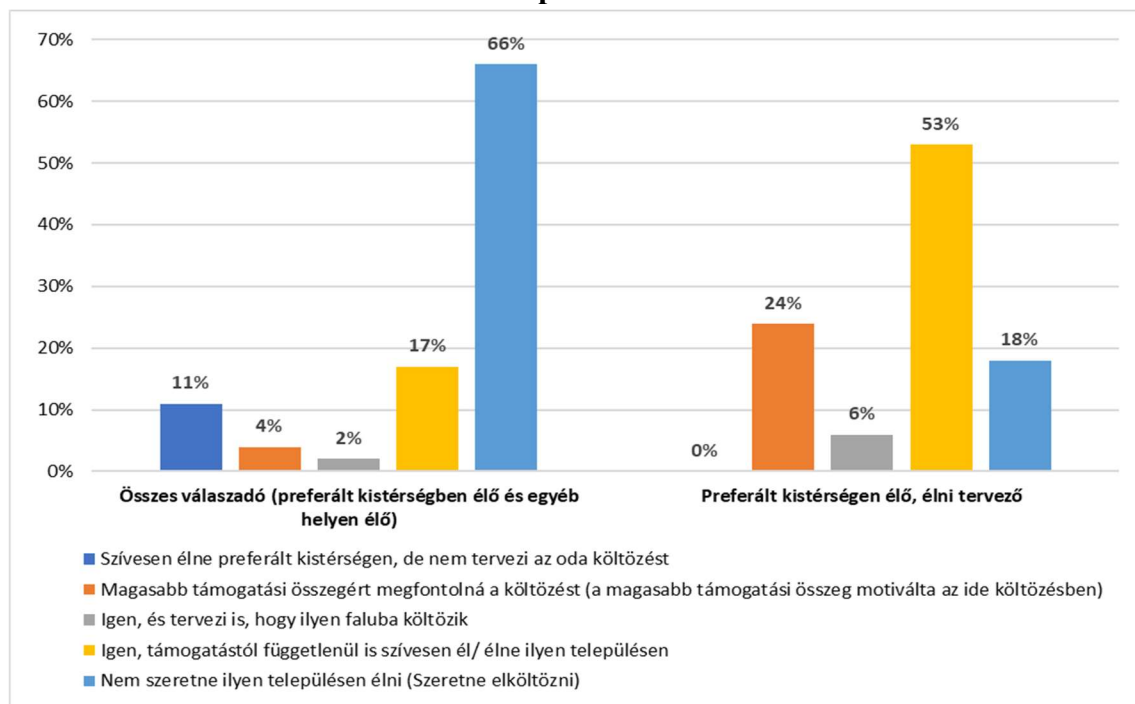
\*A kérdésre több válasz megadására is lehetőség volt (jelölőnégyzetes kérdés struktúra).

Kérdőív kérdés: „Mit gondol a gyermekszám és az ingatlantípus szerinti eltérő támogatási összegről?”

3) *A preferált kistérségek támogatása – munkalehetőség és (humán)infrastruktúra fejlesztés mellett.*

A válaszadók mindössze 7%-a vette fel ilyen településen a támogatást. Ha tehetnék, akkor pedig 18%-uk el is költözne innen. Meg kell jegyezni, hogy ez az arány számottevően nem nagyobb a nem preferált térségeken élők költözési szándékánál (53. melléklet). A „Magasabb támogatási összegért élne kis lélekszámú, nem fejlődő, csökkenő lélekszámú – falusi CSOK – településen?” kérdésemre adott válasz alapján egyértelműen kijelenthető, hogy a mintában szereplő családok többsége (66%) nem szívesen költözne elnéptelenedő falvakba (32. ábra), viszont 17%-uk a kapott lakástámogatási összegtől függetlenül is szívesen él/élne ilyen falvakban.

### 32. ábra: A megkérdezettek megoszlása a preferált kistérségen való étellel kapcsolatban



Forrás: primer kutatás – kérdőíves adatbázis: CSOK-igénylők – alapján, saját szerkesztés

*\*A zárójelben foglaltak a már preferált kistérségben élőkre vonatkoznak, akik már igénybe vették a támogatást.*

Azok a megkérdezettek, akik jelenleg is preferált kistérségen élnek több mint 50%-ban nagyon szívesen, további 6%-uk tervezi a támogatás felvételét és az ide költözést, 24%-uk pedig a magasabb támogatási összegért választott falusi CSOK-települést. A magas támogatási összeg annál is inkább kedvező, mivel a kevésbé fejlett településeken alacsonyabb ingatlan árakkal találkozhatunk.

Hegedüs József (2015:238-239) szerint, lakásunk helyének megválasztása nem pusztán lakhatási kérdés, hiszen többfajta szociális probléma együttes jelenlétéről van szó. Ennek megoldására az oktatás, az egészségügy és a munkahelyteremtés problémakörét komplexen kell orvosolni a lakáskérdéssel együtt, melyek fő célkitűzése az oktatás.

A munkalehetőséget és megélhetést segítő tényezők biztosítása kiemelt fontosságú, hiszen a kérdőíves megkeresés („Az Ön esetében a gyermekvállalás szempontjából mennyire fontosak az alábbi tényezők?”) eredményeként a családtervezésben a legfontosabb tényezőnek a család fenntartásához szükséges tisztességes jövedelem megléte, a stabil munkahely, a család és a munka összeegyeztethetősége áll (24. ábra). Sok esetben a megkérdezettek pont a nagyobb munkalehetőség miatt vásárolnak városban ingatlant, annak

ellenére, hogy jobban szeretnék nyugodtabb (21. ábra) környezetben – akár falun – élni (46. melléklet), közel a természethez, kis kertes házban (53. melléklet)<sup>59</sup>.

### 5.4.3 Gyengeségek

1) *Az önerő támogatásból való előteremtése csak a nagycsalád számára elérhető.*

Az otthonteremtés sok család számára elképzelhetetlen hitel nélkül (4. táblázat, 73. melléklet), ezért az önerő előteremtése igen fontos tényező. A „*Az alábbi CSOK igénybevételi feltételek közül melyik jelentett problémát Önnek?*” kérdésemre a legtöbben az önerő előteremtését jelölték meg (29. ábra). Annak előteremtése okozta számukra a legnagyobb nehézséget, ami akár a lakástervek megvalósulását is megghiúsíthatja. A nagycsaládosok számára viszont akár egy 35 millió forintos újépítésű ingatlan vásárlásához szükséges hiteligenyléshez szükséges önerőt is biztosít a vissza nem térítendő állami támogatás. Ezen a helyzeten a nem nagycsaládosoknak egyedül a babaváró hitel tud segíteni, mivel annak 75%-a felhasználható önerőként.

Ettől eltekintve azonban a kormányzat törekszik az önerő hitelből való finanszírozásának minimalizálása (Kandrács, 2021:3).

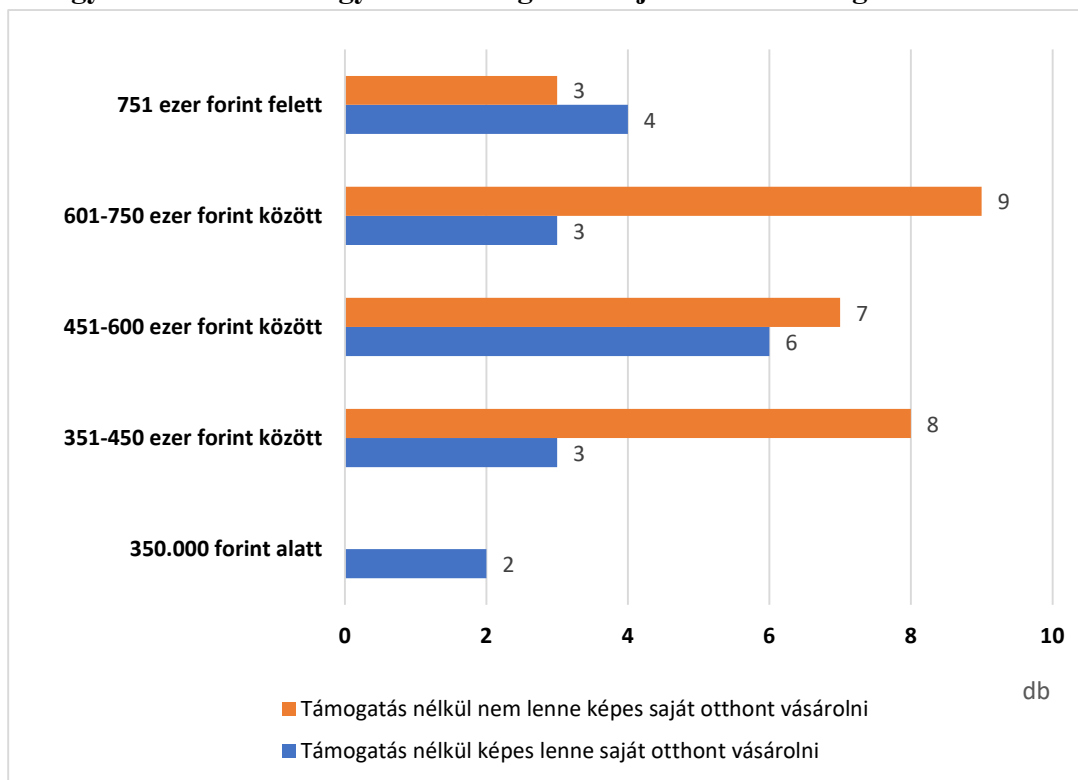
2) *A jövedelmi korlát figyelmen kívül hagyása a támogatás igényelhetőségénél.*

Azt, hogy a támogatás igénylését egy maximális jövedelemhez kössék, mindössze a válaszadók 17%-a támogatná, ezen belül pedig leginkább a nagycsaládosok. A „*Mit gondol a gyermekszám és ingatlantípus szerint eltérő támogatási összegről?*” kérdés<sup>60</sup> alapján nem mondható, hogy elsősorban az alacsonyabb jövedelemmel rendelkezők támogatnák ezt a feltételt, hiszen a válaszadók több mint 40%-a a két legmagasabb (600 ezer forint feletti) jövedelmi sávba tartozik (33. ábra). Azok, akik ezt a választ jelölték meg, 64%-ban a támogatás igénybevétele nélkül is képesek lennének saját otthonot vásárolni. Ez még inkább azt mutatja, hogy az igénybevételi feltételek ez irányú módosítása nem pusztán a szegényebb igénylők elgondolása.

<sup>59</sup> Állításomban a következő kérdésekre adott válaszokra támaszkodtam: „Az Ön esetében a gyermekvállalás szempontjából mennyire fontosak az alábbi tényezők?”; „Az alábbi tényezők közül melyek befolyásolják leginkább otthonvásárlási döntéseit?”; és a „Ha vágyai szerint dönthetne hol élne szívesebben? Kérem válaszát röviden indokolja.”

<sup>60</sup> A kérdésre adható lehetséges válaszok közül a „Célszerű lenne a támogatási összegeket egy maximális ingatlan ár és jövedelem korláthoz kötni, új és használt ingatlanok esetén egyaránt.” válaszlehetőséget vizsgáltam.

**33. ábra: A támogatás igénylése során a maximális jövedelem és ingatlanár figyelembevételével egyetértők megoszlása jövedelmi kategóriák szerint**



Forrás: primer kutatás – kérdőíves adatbázis: CSOK-igénylők – alapján, saját szerkesztés

E tekintetben elfogadhatónak tartanám az Osztrák Kormány gyakorlatát, miszerint a jövedelmi színvonal szerint a felső 10% közé tartozók nem jogosultak lakástámogatásra (3.1.1 fejezet). A hitelintézeti adatbázison alapuló primer kutatás alapján ez akár a felső 20%-ra is alkalmazható, hiszen a klaszteranalízis alapján jellemzően itt találhatók az ingatlanhalmozó csoportok (16. ábra).

### 3) Az ingatlan halmozás lehetősége.

Az igénylők 19%-a fordítja a támogatást egy újabb ingatlan megvételére (25. ábra) amellet, hogy korábban vásárolt ingatlanját is megtartja. Ennek a lehetőségnek a korlátozását azért érzem kiemelten fontosnak, mert a megkérdezettek körében (39%) az ingatlan a legkedveltebb befektetési forma, a „Mi az Ön számára a legkedveltebb befektetési forma?” kérdésemre kapott válaszok alapján. Ezt követi az állampapír (24%) és a bankbetét (20%). Sajnos a válaszadók 34%-a nem rendelkezik megtakarítással, számukra az ingatlan az egyetlen befektetés. Ők alacsonyabb jövedelmi kategóriába tartoznak (34%-uk a két alsó, 49%-uk pedig a középső 451 – 600 ezer forintig terjedő családi jövedelmi sávba) és majdnem 70%-uk számára jelent gondot az önerő előteremtése.



#### 5.4.4 Veszélyek

##### 1) *A preferált kistérségeken lévő infrastrukturális ellátottság alacsony szintje.*

A kérdőíves „Az alábbi tényezők közül melyek befolyásolják leginkább otthonvásárlási döntéseit?” kérdésre kapott válaszokból egyértelműen kiderül, hogy az igénylők nagyon érzékenyek az ingatlan árára. Lakhatási döntéseiket a leginkább a munkalehetősége, az infrastruktúra és a közlekedési viszonyok befolyásolják. Ugyan ez indukál egy esetleges költözést is. A preferált térségekben az előbbi tényezők csak korlátozottan állnak rendelkezésre, ami nagyon megnehezíti e területek kedvező lakhatási célponttá válását. Az igénylők 7%-a él itt (32. ábra), és 18%-uk el is költözne, ha tehetné.

##### 2) *Ingatlanárak növekedése.*

A CSOK okozta gazdasági fellendülés hatására a támogatással élni nem tudó lakásvásárlók még nehezebb helyzetbe kerültek. Ezt mutatja az is, hogy a támogatást felvenni szándékozók, a támogatást már felvevőket meghaladó mértékben gondolják úgy, hogy anyagi lehetőségeik csak használt ingatlan megvételét teszik majd lehetővé. A kereslet megélénkülése – amit a kedvezményes ÁFA tovább növelt – ösztönzőleg hatott az ingatlanpiacra és az építőiparra is (Gadanecz 2019, Horváthné – Tóth 2017:528). A magas bérleti díjak kiaknázására megjelennek az ingatlanbefektetői beruházások, ezzel párhuzamosan pedig az egyre kedvezőbb áron elérhető lakáshiteltermékek. Erre válaszul az építőipar is fokozza a termelést, de már megnövekedett emberi erőforrás és alapanyagárak mellett. Ez már önmagában felfelé hajtja az árakat, amit még tovább növel az ingatlanokat értékesítők által, a vételárba részben beépített támogatási összeg.

A 2016 előtti éveken átlag 7 – 8 évnyi gyűjtögetés kellett egy Győr-Moson-Sopron megyei 75 m<sup>2</sup>-es ingatlan megvásárlásához, ami 2020-ra az árnövekedés hatására 8,5 – 11 évre emelkedett (80. melléklet). A városokban az áremelkedés meghaladja a községekben lévőt (MNB, 2020e).

Gagyai és szerzőtársai (2019:217) ennek a mesterségesen felfűtött gazdasági közegnek a következményeként azonosítja a lakhatási körülmények romlását, a munkahelyekhez közel lévő településekről való kirekesztődést, illetve a perifériás területekre való kiszorulást is, mely hozzájárul a társadalmi egyenlőtlenségek növekedéséhez, konzerválódásához.

Hegedüs és szerzőtársai (2009:8) a lakhatás megfizethetőségének fontosságát és annak még társadalmilag elfogadható, a család mindennapi megélhetését nem veszélyeztető teherként való jelentkezésének fontosságát hangsúlyozzák.

#### **5.4.5 A CSOK-támogatás erősségeivel és gyengeségeivel, a programban rejlő lehetőségekkel szembeni személyes meglátások**

Mivel a használt lakásigény meghatározó volument képvisel, ezért fontosnak tartom ezen ingatlanok megszerzésének, felújításának támogatását, hiszen sok esetben csak ez fizethető meg az otthonteremtők számára<sup>61</sup>. Véleményem szerint a használt lakásszerzés támogatása, a lakások felújításának, állagának megőrzése is fontos feladat, azon okból kifolyólag is, mivel hazánk lakásállománya elavult (81. melléklet). Ezért többszörösen hasznosnak tartom, hogy a CSOK-program széleskörűen támogatja a használt ingatlanszerzést, azok felújítását, azon túlmenően is, hogy a Magyar Kormány közvetlenül is támogatja az energetikai fejlesztéseket<sup>62</sup>.

A preferált kistérségekben élők kis számban fordulnak elő a vizsgált régió támogatottjai közt. Számukra sok esetben maga a település falusi jellege szolgált indikátorként az otthonteremtéshez. Az ide költözők 24%-a választotta kizárólag a magas támogatási összeg miatt az adott települést. Ezért úgy vélem, hogy ha ezeket az új lakókat hosszú távon – a törvény által meghatározott 10 éven túl – az adott településen kívánjuk tartani, akkor szükséges ezen települések infrastrukturális (akár humán, akár közüzemi) fejlesztése és munkahelyek teremtése. A létfenntartásban és a gyermekek nevelésében ugyanis nélkülözhetetlen a humán infrastruktúra megléte. Az itt lakóknak kedvező lehetőséget jelenthet, ha egy közeli város agglomerációjába becsatlósásra kerül az adott település. Ez várhatóan felértékeli azon agglomerációs területek jelentőségét, amik közel vannak a nagyvároshoz, és már kiépült a nevelési / oktatási infrastruktúra és egyre elterjedtebbek az egyéb szolgáltatások (könyvtár, bolt, sport lehetőség és a szépségipar jelenléte) is. Azért is érzem ezt fontosnak, mert ezzel megteremthető annak a lehetősége,

<sup>61</sup> A dolgozatban arra vonatkozóan nem végeztem kutatást, hogy a használt ingatlant vásárlók pusztán anyagi okok miatt, vagy egyéb okból kifolyólag is használt ingatlant vásároltak volna. Így fenti állításom saját szociológiai véleményem, melyet a használt lakást vásárlók alacsonyabb jövedelmi helyzetére alapozok.

<sup>62</sup> A CSOK-támogatás energetikai fejlesztésekre is (pl.: szigetelés, napelemrendszer, alternatív fűtés) igényelhető mind használt, mind újépítésű ingatlan esetén. A 2021 ősztől elérhető Zöld CSOK pedig további kedvezményt biztosít. Továbbá az is ösztönző, hogy 2021-től már csak legalább „BB” energetikai besorolású újépítésű ingatlan vásárolható. Ezen túlmenően pedig napelemrendszer kiépítésére is lehívható támogatási keret, az előbbi támogatásoktól függetlenül.

hogy nyugodtabb környezetben élhessenek a családok, hiszen a CSOK-támogatottak – és főleg a már családdal rendelkezőknek – számára fontos a természet közelsége.

A támogatás keretszabályai lehetővé teszik az ingatlanhalmozást. Véleményem szerint célszerű lenne az ingatlanhalmozók támogatása helyett az alacsonyabb jövedelmi színvonallal, kisebb megtakarítással rendelkezőket bevonni a támogatásba, ezzel ugyanis ezek a csoportok is hozzá tudnának járulni a gazdaság élénkítéséhez<sup>63</sup>. Azért is érzem ezt fontosnak, mert a jövőben támogatást igénylők körében nagyobb (24%) hajlandóság mutatkozik az ingatlanhalmozás iránt, mint a támogatást már igénylők (16%) esetében (25. ábra).

Nemzetközi összehasonlításban a magyar háztartások pénzügyi vagyona igen alacsony. Ellentétben ingatlanvagyonukkal, ami kiemelkedően magas, 84% (Vadas, 2007:7-11). A hazai lakosság pénzügyi fejletlenségéből adódóan (a lehetőségköltések<sup>XXXIX</sup> figyelmen kívül hagyása mellett) is kedvelté vált az ingatlan, mint befektetési forma, amit a befektetési és megtakarítási piac fejletlensége tovább erősített (Katzenbach - Osváth, 2012). Továbbá az ingatlan békeidőben képes elvezetni a pénzpiacokon lévő tőkefelesleget, dekonjunktúra esetén pedig abból kimenekíteni (Harvey, 1982). Az ingatlan és a vagyoni egyenlőtlenségek Gini indexe közti negatív kapcsolat értelmében megállapítható, hogy a szegényebb rétegek számára szinte az egyetlen vagyongyarapodásra alkalmas megtakarítási eszköz az ingatlan (Kocharkov et al., 2015:5-7).

---

<sup>63</sup> A dolgozatban arra vonatkozóan nem végeztem kutatást, hogy milyen piacélénkítő hatással bír a felső jövedelmi kategóriába tartozók kizárása, és helyettük egy jelenleg támogatásban nem részesülő, alacsonyabb jövedelmi színvonallal rendelkező csoport bevonása. Így fenti állításom saját szociológiai véleményem.

## 6 A KUTATÁS EREDMÉNYEI, KÖVETKEZTETÉSEI, JAVASLATOK

### 6.1 A kutatás eredményei, következtetései

Kutatásom a hazai és nemzetközi szakirodalom átfogó tanulmányozásán alapul, melyet szekunder adatfeldolgozással, valamint saját – 3 pilléres – primer adatgyűjtéssel és elemzéssel egészítettem ki. A hipotézisek mentén összegeztem a disszertáció eredményeit, mely következtetések a kutatómunkám téziseit adják:

1) Dolgozatomban a CSOK-támogatásban részesültek elemzését az ország nyugati és középső régióira vonatkozóan végeztem el. A gyermek-előrevállalási hajlandóság (hitelintézeti adatbázis (N=625) alapján 23%, kérdőíves megkeresés (N=259) eredménye 28%) ezekben a régiókban alacsonyabb az országos 33%-hoz viszonyítva. Az igénylők 77%-a már megszületett gyermeke után igényli a támogatást. A gyermeket előre vállalók 68%-a két gyermeket, míg 32%-uk három gyermeket kíván nevelni, a meglévő és a jövőben születendő gyermekek számát is figyelembe véve. Az előre vállalt gyermekek számát tekintve az igénylők 53%-a egy, 45%-a további kettő, 2% pedig 3 gyermek megszületését vállalja. A 40. életévüket még be nem töltő – gyermekvállalási korban lévő – kétgyermekesek 80%-a, a nagycsaládosoknak pedig a 39%-a veszi igénybe a támogatást megelőlegezett gyermekekre (H<sub>1a</sub>) (5.1; 5.3 és 6.1.1.1 fejezet 1.)

Azon családok, akik a jövőben kívánják felvenni a támogatást nagyobb arányban gondolják úgy, hogy azt még meg nem született gyermekük után fogják megtenni (5.3 fejezet).

Az alacsonyabb jövedelmi viszonyok közt élők körében magasabb gyermek-előrevállalási hajlandóság figyelhető meg. A gyermeket előre vállalók háromnegyed része az első 3 jövedelmi sávba esik (H<sub>2</sub>) (5.1 és 6.1.1.1 fejezet 2.).

2) A támogatást megelőlegezett gyermekekre igénybe vevőktől abban az esetben várhatjuk a népesség növekedés elősegítését, ha ők korábban nem tervezett gyermek születése mellett kötelezték el magukat a támogatás hatására és nem a későbbre tervezett gyermekvállalásukat hozták korábbi időpontra. Az addicionális gyermekvállalás mértéke minimális 3% (N=259). Az addicionális gyermek-előrevállalók majdnem 50%-a a 3. vagy a 4. gyermekét vállalja a támogatás ösztönző hatására. A támogatás hatására ténylegesen gyermeket vállalóknál kicsivel többen (megkérdezettek 10%-a) gondolják úgy, hogy magasabb támogatási összegért érdemes az előzetes terveken felül gyermeket vállalni, de ők maguk mégsem hoznak világra terveiken felüli gyermeket. Fentiek alapján megállapítható,

hogy a kisebb családmérettel rendelkezőket ugyanúgy motiválta a támogatás a gyermekvállalásra, és nem csak a jelenleg két gyermeket nevelő, a vállalt gyermekkel nagycsaládosok válókat. Az előzetes terveken felül született gyermek pedig hozzájárul – a tervezett gyermekeken felül – a népesség növekedés elősegítéséhez, függetlenül attól, hogy hányadik gyermekként születik a családba ( $H_{1b}$ ). Mivel a támogatás hatására a nagycsaládosok (tervezett és meglévő gyermekkel együtt) sem járulnak hozzá nagyobb mértékben a népességi folyamatok kedvező irányba való tereléséhez, ezért csökkenthető lenne a 2 – 3 gyermekesek közti támogatásbeli különbség – főleg az újjépítésű ingatlanok esetében, és növelhető lenne az egy gyermekesek támogatottsága (5.3 és 6.1.1.1 fejezet 3.).

3) Összevettem a CSOK-támogatásban már részesültek ( $N=391$ ) jövedelem és ingatlan érték adatait azon hitelgénylők ugyanezen adataival, akik nem részesültek támogatásban ( $N=1510$ ), de otthonteremtésükhöz jelzáloghitel felvétele volt szükséges. A támogatással vásárolt ingatlanok 39%-a (támogatás nélküliek 30%-a) 20 – 30 millió forint közötti ingatlan, a támogatás nélkül vásárlók 34%-a (2% a támogatottak esetében) pedig 20 millió forint alatti ingatlant vásárol. A vásárolt otthonok árát tekintve látható, hogy a támogatás igenis segítséget nyújt egy nagyobb értékű otthon megteremtéséhez. Esélyt adott az azzal élőknek a maximum 20 millió forintos ingatlan által elérhető életkörülmények javítására, valamint a 40 millió forint feletti ingatlanszerzésre is. A két csoport esetén a közel azonos jövedelmi sávok mellett az egyes ingatlanérték kategóriák egy szinttel felfelé tolódtak, minden jövedelmi quintilis esetében. Tehát azonos jövedelmi szint mellett a támogatás hatására a családok átlagosan 10 millió forinttal magasabb értékű ingatlant vásárolnak ( $H_3$ ) (5.2 és 6.1.1.1 fejezet 5.).

A támogatással vásárlók több mint fele újjépítésű ingatlant keres, az a nélkül otthonteremtők körébe pedig a használt ingatlanszerzés a jellemzőbb, falun és városon egyaránt. Mindkét csoport a házakat keresi nagyobb arányban. A jobb vásárlási pozíció ellenére a CSOK-támogatottak mégis nagyobb számban költöznek falura. A két csoport között a támogatás hiánya nem a megvásárolt ingatlanok méretbeli különbségét eredményezi, hanem alacsonyabb minőségű – alacsonyabb árértékű – ingatlanok megszerzése valósul meg a támogatás nélkül vásárlók körében. Azonban a szűkösebb anyagi keretekkel rendelkező támogatottak számára elérhetők a jobb minőségű, de olcsóbb, újjépítésű, kevesebb lakást tömörítő „falusi tömbházak” is, amit a támogatás nélküliek nem preferálnak, mert egy újjépítésű lakás árából falun használt házat is kaphatnak. Tehát a támogatás pozitív irányú torzító hatása megmutatkozik a megvásárolt ingatlanok minőségében, típusában is.

A támogatást csak a jövőben felvevők körében magasabb azok aránya, akik jelen helyzet alapján – a kereslet indukálta egyre növekvő piaci árak mellett – úgy ítélik meg, hogy a támogatással csak használt ingatlant fognak tudni vásárolni (5.3 és 6.1.1.2 fejezet 7.).

4) Az egyes támogatott (N=625) családmokklok esetében a használt (15% – 48% – 37%) és újépítésű (13% – 35% – 52%) ingatlanok közötti megoszlás közel azonos. A kifizetett támogatási összegek fele a jogosultak 18%-ánál (gyermeket előre vállalók nélkül 14%) összpontosul, azon okból kifolyólag, hogy ők nagycsaládosok, így az újépítésű ingatlan szerzéséhez 10 millió forint vissza nem térítendő állami támogatásban részesülnek. Az összes igénylő 23%-át adó kétgyermekes újépítésű ingatlant vásárló családok a kifizetések kevesebb, mint 20%-ában részesülnek, annak ellenére, hogy ők nagyobb számban hajtottak végre újépítésű ingatlan szerzésére irányuló tranzakciót (5.1 fejezet).

5) A támogatásban részesülteket jövedelmi helyzetük és a támogatással vásárolt ingatlan értéke alapján 7 klaszterbe (N=371) soroltam. Ennek eredményeként két csoportot azonosítottam (*Használt lakás vásárló, rászoruló kiscsaládok és a Városi használt házvásárló, nagycsaládosok*), akik a jövedelmük és a vásárolt szerény ingatlan okán szociálisan a leginkább rászorulnak a támogatásra. Ők támogatás nélkül nem lettek volna képesek a saját otthon megteremtésére, de a támogatás a *Falusi újépítésű ház vásárlók*-nak is nagy segítséget jelentett, hiszen így ők jövedelmi szintjükhez képest, nagyobb értékű ingatlant tudhatnak magukénak, növelve ezzel a család lakhatási minőségét.

A támogatottak körében kialakított csoportok és azok jellemző tulajdonságai a támogatással nem rendelkezők esetében is kirajzolódtak, azokkal párhuzamba állíthatók. Ezáltal megállapítható, hogy a CSOK-támogatottak szerényebb adottságokkal rendelkező csoportjai, és a befektetési vagy luxus ingatlant vásárlók által tanúsított ingatlanvásárlási szokások nem a CSOK-támogatás eredményeként kialakuló viselkedési formák, hisz ezek a szokások a nem támogatottak körében ugyanúgy fellelhetők (5.1 fejezet).

6) Az igénylők (N=371) 78%-a saját bevallása szerint a támogatás igénybevételekor nem rendelkezett lakóingatlanal, míg 14%-uk igen, de azt értékesítették annak érdekében, hogy a támogatás igénybevételevel jobb lakhatási körülményeket teremthessenek a családnak (7. táblázat). Az igénylők – akik a felső két jövedelmi kategóriába tartoztak – mindössze 8%-a (77%-ban nagycsaládos) tartotta meg korábbi otthonát és vásárolt hozzá egy másikat a támogatás felhasználásával, saját bevallása szerint. Ha ebbe a körbe bevonjuk

a klaszterezés során befektetési csoportként azonosított támogatottakat is, akkor 15%-os részesedési arányt kapunk, ami már illeszkedik a kérdőíves kutatásom (N=259) során kapott (19%) eredményekhez. A támogatással vásárolt ingatlan életvitelszerű lakhelyként, a korábbi ingatlan pedig befektetési célokat, vagy a gyermek későbbi lakhatását szolgálja. Mivel ezen ingatlantranzakciók alig negyede irányul újépítésű ingatlanra és az igénylő családok jellemzően nem nagycsaládosok, ezért a támogatási összegekből csak mérsékelten részesülnek (5.1; 5.3; 6.1.1.2 fejezet 6.).

A támogatottak körében végzett klaszteranalízissel azonosított *Befektetési házvásárlók, a korábbi lakás mellé* és a *Befektetési lakásvásárlók*, valamint a *Városi, újépítésű luxus házban élő kiscsaládok* csoportja esetében nem tartom szükségesnek a támogatás megítélését, hiszen ők a támogatást többségében befektetési célokra és nem az első lakásszerzéshez használják. Egy – a támogatási feltételek közé beépített – maximális jövedelmi korlát felállítása segítséget nyújtana ezen támogatotti csoportok létszámának minimalizálására, amit a megkérdezettek 17%-a támogatna, akik nem csak az alacsonyabb jövedelmi rétegekből kerülnek ki (5.3; 6.1.1.2 fejezet 8.). Ennek a jövedelmi korlátnak a meghatározásához támpontot nyújthat, hogy a CSOK-támogatottak körében a legfelső jövedelmi sáv 761 ezer forint feletti családi jövedelmet takar, és a fenti 3 csoportnak e feletti jövedelme van.

7) A kamattámogatott hitel fontos kiegészítője a közvetlen vissza nem térítendő állami támogatásnak, amit az is mutat, hogy a CSOK-támogatást igénylők (N=625) 63%-a hitel felvételével is kiegészítette otthonvásárlását. A 2019-es évben bekövetkezett változások, miszerint a kamattámogatott hitel már a két gyermeket nevelők számára és használt ingatlan után is elérhető, megnövelte az igénylések számát, és ebben az évben a kétgyermekesek az összes igénylő közel háromnegyed részét adták, a korábbiakban jellemző 50%-hoz képest. A támogatottak (N=259) maguk is úgy vélik, hogy igen jelentős segítséget jelent számukra a kamattámogatás (92%-uk véli azt jelentős segítségnek), azon belül is a hitelt már felvevők vélekednek róla pozitívabban. Kedvező változásnak tartanák, ha az egy gyermeket nevelők számára is elérhetővé válna a kedvezményes hitel (5.1; 5.3; 6.1.1.2 fejezet 8.).

8) A hitel felvételéhez azonban önerőre van szükség, ami a támogatást igénylők és az igénylést fontolgatók körében is a legnehezebben teljesíthető feltételnek bizonyult. A megkérdezettek (N=259) 42%-ának okozott ez problémát. A közvetlen támogatás segítséget nyújthat az önerő előteremtésével küzdőknek, azonban jelenleg az csak a nagycsaládos újépítésű ingatlant vásárlók számára nyújt megoldást. Ezért e szempontból is hasznos lenne

a nem nagycsaládosoknak járó támogatási összegek növelése, a köztük lévő különbség csökkentése. Az elérhető támogatási összegek egy két gyermekes család esetében a használt és az újjépítésű ingatlanok átlagos értékének 13%-át fedezik. A nagycsaládosoknál ez 19%-a használt és 49%-a újjépítésű (70. melléklet) ingatlanoknál (5.3; 6.1.1.2 fejezet 8.).

9) A válaszadók (N=259) 83%-a szerint az ingatlanvásárlást, és egy esetleges költözést leginkább az ár befolyásol. Ezt követően pedig a munkahely, a humán infrastruktúra (óvoda, bölcsőde, iskola, munkahely) megléte, a természet közelsége és a nyugalom bizonyul meghatározó tényezőnek. Ebből adódóan az igénylők nem zárkoznak el a falusi élettől, ha az adott településen az előbbi tényezők adottak, ami egyre inkább felértékeli az agglomerációs falvak jelentőségét. A preferált kistérségek (a megkérdezettek 7%-a él ilyen településen) azonban ezen feltételeknek híján vannak, így a megkérdezettek 66%-a nem élne szívesen ilyen településen, akik pedig itt élnek, azok egy része (18%) elköltözne, ha tehetné. Ebből adódóan, ha a kormányzatnak sikerülne csökkenteni ezen települések infrastrukturális elmaradottságát, akkor a lakhatási kedv is megélné irányukba. Meglátásom szerint egyéb esetben a magasabb támogatási összeg nem fogja tudni biztosítani a kormányzati célok – a települések elnéptelenedésének megállítását – elérését (6.1.1.2 fejezet 7.).

10) A kormány a CSOK-program keretein belül kiemelt támogatási összeggel jutalmazza a nagycsaládos, újjépítésű ingatlan vásárlókat, mellyel célja a kedvezőbb demográfiai folyamatok elindítása. Az érintettek (N=259) (családmérettől függetlenül) 89%-a a családalapítás szempontjából fontos feltételnek (70% nagyon fontosnak) tartja a saját otthon meglétét, de nem gondolják, hogy ahhoz feltétlenül újjépítésű otthonra lenne szükség. A nagycsaládosok körében – a többi családmódelhez képest – kis mértékben ugyan, de nagyobb jelentősége van az újjépítésű otthon meglétének (de összességében náluk sem minősül meghatározó tényezőnek). Mindössze a megkérdezettek 2%-véli nélkülözhetetlennek az újjépítésű ingatlan meglétét és további 18%-uk tartja azt fontosnak. A legszükségesebb feltétel azonban a biztos párkapcsolat, amit a család eltartásához szükséges tisztességes jövedelem, a biztos munkahely és a saját otthon követ. Csak ezek után játszanak szerepet az egyes gyermektámogatások, a családi adózás és a lakástámogatási elemek. Az újjépítésű ingatlan megléte a családalapítási feltételek közül sereghajtónak minősül (H<sub>4</sub>) (5.3; 6.1.1.1 fejezet 4.).



### 6.1.1 Új és újszerű eredmények

Doktori értekezésemben az ország nyugati és középső régióira vonatkozóan vizsgáltam a CSOK-támogatást igénylők és a támogatás nélkül otthont teremtők egyes csoportjait, ingatlanvásárlási szokásait. A kutatás újnak, újszerűnek tekinthető, hiszen szakirodalom nagyon szűkösen áll rendelkezésre a témában, másrészt a kutatás során több új ismeret és eredmény is megállapításra került, melyek a következők:

#### 6.1.1.1 Hipotézisekhez kapcsolódó új és újszerű eredmények<sup>64</sup>

➤ Hitelintézeti adatbázis alapján, az ország nyugati és középső régióira vonatkozóan, jellemeztem a CSOK-támogatást igénylők gyermekvállalási szándékát (5.1 és 5.3 fejezet).

1. Megállapítom, hogy a gyermek-előrevállalási hajlandóság 23%<sub>(N=625)</sub> – 28%<sub>(N=259)</sub>, ami alacsonyabb az országos 33%-nál, továbbá a megelőlegezett gyermekkel nagycsaládosokká válók körében alacsonyabb (17%) a gyermek-előrevállalás, mint a 2 gyermekessé válóknál (36%). Ezen a támogatást felvevők életkora sem változtat (*Tézis 1a*).

2. A jövedelmi színvonal emelkedésével csökkenést mutat a gyermek-előrevállalási hajlandóság, ami az első három jövedelmi sávban magasabb, 23 – 24%<sub>(N=371)</sub> (*Tézis 2*).

➤ Empirikus – kérdőíves – kutatásom eredményeként meghatároztam a támogatás gyermekvállalásra gyakorolt addicionális hatását, és az újjépítésű ingatlan családalapításban betöltött szerepét (5.3 fejezet).

3. Megállapítom, hogy a CSOK-támogatottak<sub>(N=259)</sub> mindössze 3%-a, vállal a támogatás hatására több gyermeket az előzetesen tervezetthez képest (*Tézis 1b*).

4. A gyermekvállalás szempontjából az újjépítésű ingatlan nem bizonyult meghatározó tényezőnek, ugyanis az igénylők<sub>(N=259)</sub> több mint 48%-a egyáltalán nem fontos, 23%-a pedig inkább nem fontos szempontnak tartja (*Tézis 4*).

➤ Dolgozatom új a tekintetben, hogy a CSOK-támogatást igénylők jövedelem és ingatlan ár adatain túlmenően, kutatásom kiterjesztettem azon ingatlanvásárlókra is, akik támogatás nélkül valósították meg otthonteremtési vágyaikat (5.2 fejezet).

5. Bizonyítást nyert, hogy a CSOK-ot igénybe vevők<sub>(N=391)</sub> jövedelme nem haladja meg a támogatás nélkül<sub>(N=1510)</sub> otthont teremtők családi jövedelmét, ugyanakkor a CSOK-támogatással megvásárolt ingatlan értéke – átlagosan 10 millió forinttal magasabb (*Tézis 3*).

<sup>64</sup> Az egyes tézisek a disszertáció 5. fejezetében, a bizonyítási eljárások után részletesebben is megfogalmazásra kerültek. Ebben a fejezetben kizárólag az új/újszerű megállapítások kerültek kiemelésre.

### 6.1.1.2 A vizsgálatok során feltárt egyéb új és újszerű eredmények

► Posztulátum, hogy vannak, akik a támogatást nem az első ingatlan megszerzésére vették igénybe, azonban a befektetési ingatlanszerzés mértéke ez idáig nem került meghatározásra. Ennek vizsgálatára hitelintézeti adatbázis alapján összekapcsoltam a CSOK-támogatásból vásárolt ingatlan piaci értékét az igénylők családi jövedelmével, mely eredményeként klaszteranalízissel igénylői csoportokat azonosítottam, és jellemeztem azok ingatlanvásárlási szokásait. Vizsgálati eredményeimet kérdőíves megkereséssel is alátámasztottam (5.1 és 5.3 fejezet).

6. Azonosítottam a leginkább rászoruló igénylői csoportot („Használt lakás vásárló, rászoruló kiscsaládok”), valamint az ingatlan halmazok csoportjait („Befektetési lakásvásárlók”, „Befektetési házvásárlók, a korábbi lakás mellé”, „Felső középrétegbe tartozó nagycsaládok”). Az ingatlan halmazás mértékét 15%<sub>(N=625)</sub>-ban határoztam meg.

► Kutatásom során kitekintek a támogatást a közeljövőben igényelni tervezők (nem célzottan a felsőoktatásban tanulóakra) gyermekvállalási hajlandóságára, az azt befolyásoló tényezőkre és várakozásaikra a megvásárolható ingatlanra vonatkozóan (5.3 fejezet).

7. Ennek során megállapítást nyert, hogy körükben magasabb a gyermek-előrevállalási hajlandóság, mind a támogatásban már részesülteknél. A támogatást felvenni szándékozók körében a karrier, és a gyermekneveléshez szükséges családi segítség nagyobb jelentőséggel bír a gyermek vállalásánál, továbbá úgy gondolják, hogy jellemzően használt otthont fognak tudni csak maguknak vásárolni.

► A CSOK közvetlen és közvetett támogatás igénybevehetőségi feltételeinek ismerete és empirikus – kérdőíves – kutatási eredményeim alapján meghatároztam a támogatási elem erős és gyenge pontjait, és a benne rejlő lehetőségeket, veszélyeket (5.4 fejezet).

8. A támogatást 90%-ot meghaladóan tartják hasznosnak. A használt lakásszerzés támogatása is kiemelt fontosságú. Az igénylésénél a legnehezebben teljesíthető feltételnek az önerő előteremtése bizonyult, megelőzve ezzel a TB támogatottság meglétét. Az érintettektől kapott válaszokból kiderült, hogy szükséges lenne az egy gyermekes családok támogatási összegének növelése és a kamattámogatott hitel elérhetővé tétele. Ugyanakkor nem zárkoznak el az ingatlanhalmaz megszüntetésétől, valamint egy maximális jövedelmi korlát meghatározástól sem, ami felett a támogatás már nem lenne igényelhető.

## 6.2 További kutatási területek

1. További kutatási lehetőségnek gondolom a dolgozatban foglalt vizsgálatok elvégzését *az egész országra kiterjedően*, oly módon, hogy a kelet-nyugat különbségek, azonosságok felderítésre kerüljenek. Külön vizsgálati nézőpontként szolgálhat – a már a dolgozatomban is vizsgált – a támogatásban már részesültek és annak felvételét még csak a jövőben tervező csoportok jövedelmi viszonyainak és a támogatással megvásárolt ingatlan piaci értékének, azok összefüggéseinek további kutatása, valamint a külföldön dolgozók lehetőségeinek, tapasztalatainak felderítése.

2. Dolgozatomban a Családi Otthonteremtési Kedvezmény programnak egyik elemével – a CSOK-támogatással – kapcsolatban végeztem vizsgálatokat a támogatás *gyermekvállalásra gyakorolt addicionális hatására* vonatkozóan. A program kiterjedt elemrendszerrel rendelkezik és egyik központi célja a gyermekvállalás ösztönzése, ezért az addicionális hatás felmérése a többi támogatásfajta esetében is elvégezhető, kiterjesztve a vizsgálatot *az előzetesen vállalt gyermekek megszületésének tervteljesülésére*, azzal a céllal, hogy kimutathatóvá váljon a támogatás népeségre gyakorolt pozitív hatása. Kitekintés tehető az irányban is, hogy a támogatás milyen hatással bír az ugyan tervezett, de az esetleges negatív élethelyzetek miatt, támogatás nélkül megszületni mégsem tudó gyermekek számára. Ennek a vizsgálatnak a lefolytatását célszerű lenne az után megtenni, miután már számszerűsíthető adatok és megfelelő időtáv áll rendelkezésre a kormány új akciójával, a *zöld hitellel és a hozzá kapcsolódó kamatmentes CSOK-hitellel* kapcsolatosan.

3. Az ország nyugati részén azt tapasztaltam, hogy kicsi a hajlandóság a *preferált kistérségre* való költözéshez, továbbá a lakhely választásban kiemelt szerepet tölt be a *munkalehetőség és az infrastruktúrális ellátottság*. Ezért – több kutatási területet bevonásával – célszerű lenne összekapcsolni, hogy a támogatás hatására a támogatással érintett területeken *elindul-e ilyen irányú fejlődés*, és az egyes településeken végbemenő fejlődés miként növeli az ott élők, elégedettségét, vagy *mennyiben növelte a népeséget*.

4. A CSOK-programnak az ingatlanok iránt generált nagyfokú kereslete nem csak az építőiparra hatott kedvezően, de turbulensen megnövelte a lakossági hitelezést, hiszen a támogatás révén a támogatott hitelek mellett nagyfokú kereslet jelentkezett az egyéb, piaci kamatozású hitelek iránt is. Ebből kifolyólag, néhány év múlva visszamérhető lenne ezen családok *hitelteljesítése, NPL rátája. Annak ellenére is, hogy a támogatott hitelek körében az átlagot meghaladó a törlesztési fegyelem. Ezt indokolja a jelenlegi bizonytalan gazdasági és politikai környezet is.*

5. A dolgozat részletesen foglalkozik hazánk egyedi lakáspolitikai jellemzőivel, ezért új kutatási irányként vizsgálható lenne az Európai Unió országainak lakáspolitikai rendszere a tulajdonosi szerkezet, a szociális lakásszektor, a bérlakásszektor, a lakhatási költségek, a saját ingatlanszerzés támogatása és a lakásfinanszírozhatósági eszközök mentén. Megteremtve ezzel a lehetőséget egy átfogó és összehasonlító elemzésre Magyarország és az EU tagállamok lakáspolitikai irányvonalai között.

## 7 ÖSSZEGZÉS

A magyar lakáspolitikai már a rendszerváltás előtt és azt követően is támogatta a lakáshoz jutást. A támogatás mértéke, a támogatotti kör, az adott kor politikai irányzata, illetve a gazdasági lehetőségek függvényében eltérően alakult. Magyarországon az EU országaihoz viszonyítva magas a saját lakástulajdon aránya, ezért az otthont teremtők számára kedvező lehetőség, ha igénybe tudják venni az egyes lakástámogatási elemeket.

2016-tól hazánkban egy intenzív lakástámogatási program indult. A meghirdetés óta a támogatási elemek bővülése és az igénybevételi korlátok puhulása figyelhető meg. A magyar családpolitikának kettős célja van. Egyrészt segíteni a fiataloknak a vágyott számú gyermek megszületésében, megállítva ezzel a négy évtizede tartó népességsökkenést, másrészt támogatni azokat, akiknek már van gyermeke (Novák, 2020a).

Ez a fajta népességösztönzési mód Európában egyedülálló. Külföldön inkább a jövedelemadóhoz és a jelzáloghitelhez kapcsolódóan igényelhetők támogatások, illetve megtalálhatóak a lakhatást támogató elemek is, amik a családméret szerint differenciáltak.

A CSOK-támogatást – hitel felvétel nélkül – igénylők között a 3 gyermekes családok<sup>65</sup> (meglévő és vállalt gyermeket is figyelembe véve) száma a legalacsonyabb. A közvetlen támogatást hitellel kiegészítők körében már változnak az arányok, a nagycsaládosok javára és az egy gyermekesek kárára. Ennek hátterében az alacsony támogatási összeg és a kamattámogatott hitel hiánya állhat. A nagycsaládosok magas számában szerepet játszik a program teljes időtartama alatt elérhető kamattámogatott hitel is.

A támogatással a kormányzat egyik célja a demográfiai folyamatok javítása. Ezt a támogatást felvevők azzal segíthetik elő, ha előzetesen tervezett gyermekeiken túl további gyermeket vállalnak. *A családok 23%-a veszi fel a támogatást megelőlegezett gyermek után. A kétgyermekes családmódelled kedvelői körében magasabb a gyermek-előrevállalási hajlandóság, mint a nagycsaládosok körében. A családok jövedelmi színvonalának emelkedése negatív hatással van a gyermek-előrevállalási hajlandóságra. A gyermekvállalásnak azonban csak alacsony (3%-a) hányada addicionális. Tehát az igénylők többsége, korábban tervezett gyermeke után veszi igénybe a támogatást, a megszületett gyermekek számára a támogatásnak minimális hatása volt.*

Hazánkban nagy hagyománya van az öröklakásnak. Az ingatlantulajdonnak pedig nagy szerepe van a gyermekvállalásban, arra a biztos hajlék megléte ösztönzőleg hat, ezért

---

<sup>65</sup> A családméret tekintetében a támogatás felvételekor már meglévő, és az előre vállalt gyermek is figyelembevételre került.

a kormányzat kiemelten támogatja a nagycsaládosokat és az újjépítésű ingatlanvásárlásokat, de ilyen mértékű különbség a korábbiakban nem volt megfigyelhető az újjépítésű és használt ingatlanok és a többi családmodell közti támogatásban. A kormányzati elgondolással ellentétesen az újjépítésű ingatlan azonban minimális hatást gyakorol a gyermekvállalásra. Annál sokkal nagyobb szerepet játszanak szociális tényezők, mint a biztos párkapcsolat, vagy a stabil munkahely, a család tisztességes eltartásához szükséges jövedelem. ***A gyermek vállalásban az újjépítésű ingatlanok nem minősülnek meghatározó tényezőnek. Magának az ingatlanoknak – ami lehet újjépítésű és használt egyaránt, ezáltal pedig az ingatlan megszerzéséhez igénybe vehető támogatásnak van befolyásoló hatása.***

A támogatásra jogosult nagycsaládosok körében a használt ingatlanszerzés, a nem nagycsaládosok körében pedig az újjépítésű ingatlanok iránti érdeklődés nagyobb. A kifizetett közvetlen támogatási összegeknek a  $\frac{3}{4}$ -e az újjépítésű ingatlant vásárló nagycsaládosoknál (az igénylők 18%-a) összpontosul, a magas 10 millió forintos támogatási összeg révén.

A demográfiai ösztönzési célzat okán úgy vélem szükségtelen az egyes családmodellek közti ilyen nagymértékű támogatási differenciáltság, annál is inkább mivel a támogatási összegek lehívása túlnyomó többségben már meglévő gyermek után történt. Ezt az igényt a támogatotti kör is megfogalmazta – családmérettől függetlenül.

***A támogatással otthon vásárlók több mint fele újjépítésű ingatlant vásárol magának, ami a falusi és a városi ingatlanok esetében egyaránt igaz. Ezzel szemben azon otthon teremtők, akik nem tudták igényelni a CSOK-támogatást, jellemzően használt ingatlanokat vásároltak. A két csoportot jellemző azonos igények (családi ház, városi újjépítésű otthon) és közel azonos jövedelmi helyzet ellenére a támogatásban részesülők magasabb értékű lakásokat, házakat tudnak vásárolni maguknak, a támogatás pozitív torzító hatása révén. A vásárolt ingatlanok nagysága közt nem tapasztalunk lényegi különbséget, ezért a jelentkező árkülönbség azok minőségére, elhelyezkedésére vezethető vissza. Tehát a támogatás igenis hatásos segítséget jelent az arra jogosultak számára, a CSOK-támogatás jobb életszínvonalat eredményez számukra. A jobb minőségű otthonok pedig hozzájárulnak hazánk lakásminőségének javításához és a használt lakásszerzés támogatása is ez irányba hat.***

Az ingatlan vásárlásnál a legfontosabb szempont az ár. Ezt szorosan követi a munkalehetőség, illetve a humán és közmű infrastruktúra megléte. Ezen tényezők már egyre több agglomerációs faluban elérhetők, ezért az otthon teremtők szívesen költöznek ki a családdal falura, főleg mivel túlnyomó többségük számára fontos – ami a családméret

növekedésével egyre csak fokozódik – szempont a nyugalom és a természet közelsége is. Sok esetben viszont pont e tényezők sarkallják az otthont teremtőket a városi életforma folytatására. Ugyanis azok a települések – mint a preferált kistérségek, melyek közelében nincs nagyobb város, pont az alacsonyabb infrastruktúra és a munkahely alacsony szintje miatt vonzzák kevésbé az ott lakni vágyókat. Az ország nyugati és középső régióiban alacsony a preferált kistérségben letelepedők száma.

Úgy vélem, hogy az ezekhez a településekhez kapcsolódó magasabb támogatási összeggel a kormányzat csak akkor éri el hosszú távon a célját – ami ezen preferált kistérségek elnéptelenedésének meggátolását jelenti, ha sikerül kiépíteni a fenti tényezőket, megszüntetve az ezen térségekkel szembeni negatív érzéseket.

A CSOK-támogatás minden igénylő számára hasznos. A megkérdezettek szinte egyhangúan a támogatás fontossága mellett tették le a voksukat, több mint háromnegyed részük támogatás nélkül képtelen lenne megvalósítani otthonteremtési vágyait. A rendelkezésre álló családi jövedelem és a támogatással megvásárolt ingatlan piaci értéke alapján két csoport (*Használt lakás vásárló, rászoruló kiscsaládok* és a *Városi használt házvásárló, nagycsaládok*) volt azonosítható, akik számára a támogatás nélkülözhetetlen, a nélkül nem tudtak volna saját otthont teremteni. Két csoport (*Használt ingatlan vásárló falusiak* és a *Falusi, közepes nagyságú ingatlanal rendelkezők*) volt azonosítható azok körében is, akik nem részesülhettek támogatásban. Számukra szintén nagy segítséget jelentett volna a támogatás. Voltak olyan családok (*Falusi újjépítésű ház vásárlók*) is, akiknek ezáltal lehetőségük nyílt, saját jövedelmi színvonaluktól magasabb értékű ingatlanok megvásárlására, jobb lakhatási körülményeket teremtve ezzel a családnak.

***A támogatási feltételek nem zárják ki, hogy valaki a már meglévő ingatlanja mellé vásároljon egy újabbat. A többség a már meglévő ingatlant befektetési célokra (albérlet, üzlet) használja fel, illetve gyermeke lakhatásának támogatására. Ezt a fajta befektetési ingatlanszerzést az igénylők 3 csoportjánál azonosítottam, melynek mértéke 16%. Esetükben magas családi jövedelem társul nagyon magas értékű luxusingatlanal (Városi, újjépítésű luxus házban élő kiscsaládok csoport), vagy pedig kis alapterületű olcsó ingatlanal (Befektetési házvásárlók, és Befektetési lakásvásárlók).***

A drága ingatlan vásárlás azonban nem kizárólag a támogatottak körében figyelhető meg, hanem azok körében is, akik a támogatást nem tudták igénybe venni.

Ezen csoportok támogatásból való részesedését minimalizálhatná, egy maximális jövedelemkorlát bevezetése, amit ugyan a megkérdezettek csak mérsékelten támogatnak, de a támogatók nagy része a magasabb jövedelmi kategóriákból kerül ki. Azért is érzem ezt

szükségesnek mert a családok több mint negyedének nincs megtakarítása, egyetlen vagyontárgya a támogatással vásárolt ingatlan, amit nem csak ők, de a válaszadók több mint 90%-a is igen jó befektetési formának tart, megelőzve ezzel az állampapír, a bankbetétek vagy az otthoni készpénzmegtakarításokat.

A közvetlen támogatáson túl – az egy gyermekesek kivételével – kamattámogatott hitel is igényelhető. Ennek jelentősége megmutatkozik abban, hogy a megkérdezettek több mint 80%-a érezhetően fontosnak ítélte a támogatást, valamint a támogatást igénylők több mint 60%-a hitel felvételével is kiegészítette a vissza nem térítendő állami támogatást. A két gyermekesek számára ez a hitelfajta csak 2019-től érhető el. Ettől kezdődően megnőtt a két gyermekes családok (meglévő és tervezett gyermekkel együtt) CSOK-programban való részvétele. Pontosan a támogatott hitel utáni érdeklődés okán tartanám nagy segítségnek, ha azt az egy gyermekesek is igényelhetnék. A hitel felvételéhez azonban önerőre van szükség, ami a legnehezebben teljesíthető igénylési feltételnek bizonyult, maga mögé utasítva a TB biztosítottságot, és az előre vállalt gyermek esetleges nem teljesülése esetén felszámításra kerülő büntetőkamat megfizetésétől való félelmet.

A támogatás hasznossága vitathatatlan. Ahhoz azonban, hogy a lakáspolitikai célok beváltsák a népesedés terén hozzá fűzött reményeket, nem elegendő csak a támogatásokkal segíteni a lakáshoz jutást. Kedvező és stabil – a CSOK-támogatás a meghirdetése óta stabil támogatásként van jelen – makrogazdasági környezetet kell teremteni. A stabilitás ugyanis lehetővé teszi a családoknak a lakhatásuk megtervezését, e cél elérése érdekében pedig a hosszú távú előtakarékosságot, kedvező környezetet biztosítva ezzel a gyermekvállaláshoz. Segíthetne optimistábbá tenni a támogatás felvételét jelenleg még csak tervezők várakozásait a felfűtött ingatlanpiaci környezetben megemelkedett árak ellenére is, mivel vélekedésük szerint számukra jellemzően csak a használt ingatlanok válnak majd elérhetővé.



## 8 SUMMARY

Although the level of support, the beneficiaries, the political orientation of the times, and economic opportunities have varied, the Hungarian housing policy supported access to housing both before and after the fall of communism. Hungary has a high homeownership rate compared to other EU countries; therefore, benefitting from some elements of housing support is a good option for homeowners.

An intensive housing subsidy scheme was launched in our country in 2016. Since its announcement, the elements of the scheme have been expanded and the eligibility thresholds have been relaxed. Hungarian family policy has a dual purpose. On the one hand, it aims to help young people to achieve the desired number of children, thus halting the population decline that has been going on for four decades. On the other hand, subsidies also support those who already have children (Novák, 2020a).

This type of population promotion is unique in Europe. In foreign countries, subsidies are more likely to be linked to income tax, mortgage, and elements of housing support, differentiated according to family size.

The number of families with three children (including existing and adopted children<sup>66</sup>) is the lowest among those applying for CSOK without a loan. The proportions of direct subsidy recipients with a loan are already changing to the advantage of large families and the detriment of one-child families. This may be due to the low amount of support and the lack of subsidised credit. The high number of large families is also due to the availability of subsidised credit throughout the duration of the scheme.

One of the government's chief aims via this support is to improve demographic trends. To help achieve this, recipients can have children in addition to their previously planned children. *Twenty-three per cent of families accept the benefit for the planned child. Those who prefer the two-child family model (with both existing and adopted children) are more likely to have a child than those with large families. Rising family income levels harm the propensity to have children. However, only a small (3%) share of childbearing is additive. Thus, the majority of claimants, after having a previously planned child, use the allowance; and for children born, the effect of the allowance has been minimal.*

---

<sup>66</sup> In terms of family size, both existing and anticipated children were taken into account at the time of receiving the support.

Condominiums have a long history in Hungary. Property ownership plays a big role in having children, and the availability of a secure home is an incentive toward this, which is why the government provides special support to large families and newly built property purchases, but such a difference in subsidies between new and second-hand houses and other family models has not been observed in the past. However, contrary to the government's plan, newly built property has minimal impact on childbearing. Social factors, such as a secure relationship or a stable job and the income needed to support a family decently, play a much greater role. ***Newly built properties are not a determining factor in childbearing. It is the property itself, whether new or second-hand hence, the subsidy available for the acquisition of the property, that has a determining influence.*** Therefore, given the importance of the aid, it would be necessary to reduce the difference between the aid rates for second-hand and new build properties, so that the aid amount covers almost the same proportion of each type of property, as is the case for second-hand properties.

There is greater interest in second-hand property among large families who are eligible for the subsidy and greater interest in newly built property among small family households. Three-quarters of the direct aid amounts paid are concentrated in large families buying newly built property (18% of applicants), with a high aid amount of HUF 10 million. Therefore, I believe that such a large differentiation in support between family models is unnecessary for demographic incentive reasons, especially as most of the support is drawn down after the birth of an existing child. The beneficiaries, irrespective of family size, also expressed this need.

***More than half of those who buy a home with support buy a newly built property, both in rural and urban areas. In contrast, homebuyers who were unable to apply for CSOK-support typically bought second-hand properties. Despite the similar needs (family house, new build home in a city) and almost identical income situation of the two groups, the beneficiaries of the subsidy can buy higher value apartments and houses, due to the positive distortionary effect of the subsidy. No significant difference is observed between the size of the properties purchased, so the price difference is due to their quality and location. Thus, the support is very effective in helping those who qualify, and the CSOK support will lead to a better standard of living for them. Furthermore, better-quality homes contribute to improving the quality of housing in our country, and the second-hand housing subsidy can contribute to this.***

Price is the most important consideration when buying a property. This is closely followed by job opportunities and the availability of human and utility infrastructure. These

factors are now increasingly available in a greater number of conurbation villages, and homemakers are keen to move their families to the countryside, especially as most families also value peace and quiet and proximity to nature, which intensify as the family size increases. In many cases, however, these are the very factors that encourage homemakers to pursue an urban lifestyle. In fact, villages that are not close to a major city in the preferred micro-regions do not attract people precisely because of the lower infrastructure and lack of jobs. In the western and central regions of the country, the number of people settling in a preferred micro-region is low.

With the higher amount of aid linked to these municipalities, I believe that the government will only achieve its long-term objective of preventing the depopulation of these favoured micro-regions if it succeeds in building up the above factors, thereby eliminating the negative sentiments towards these areas.

The CSOK-support is useful for all applicants. Respondents were almost unanimous in their support for the importance of this support; more than three-quarters of respondents claim that they would not be able to realise their dreams of homeownership without it. Based on the disposable family income and the market value of the property purchased with the subsidy, two groups (*Small families in need buying a second-hand home* and *large families buying a second-hand home in the city*) for whom the subsidy was essential were identified. In other words, they would not have been able to purchase their own home without the subsidy. Two groups (*Villagers build buying a second-hand property* and *Villagers owning a medium-sized property*) were also identified among those who could not benefit from the subsidy. They would also have benefited greatly from support. Some families (new house buyers in the village) were able to buy properties of a higher value than their income level, thus creating better housing conditions for the family.

**The conditions do not exclude the possibility of buying a new property in addition to the existing one. Most people use their existing property for investment purposes (renting, business) or to support their children's housing. This type of investment property acquisition is identified for three groups of claimants at a rate of 16%. In their case, high family income is associated with a very high-value luxury property (*Urban small families living in a new build luxury house group*) or a low-value property with a small floor area (*Investment house buyers and Investment apartment buyers group*).**

However, expensive property purchases are not only exclusive to those in receipt of subsidies, but also among those who were unable to take advantage of the support.

The share of these groups in subsidies could be minimised by the introduction of a maximum income limit, which is only moderately supported by respondents, but most supporters are from higher-income groups. I also feel this is necessary because more than a quarter of families have no savings. Their only asset is property bought with subsidies, which not only they but also more than 90% of respondents consider to be a very good form of investment, ahead of government bonds, bank deposits or cash savings at home.

In addition to the direct grant, people can also apply for an interest-subsidised loan. This loan does not apply to one-child families. Eighty per cent of the respondents felt that this additional support was important, and more than 60% of those who applied for also support supplemented the non-repayable state support by taking out a loan. For families with two children, this type of loan would only be available from 2019. From then onwards, the participation of families with two children (including existing and planned children) in the CSOK scheme has increased. For precisely this interest in subsidised credit, I would consider it helpful if it were also available to one-child families. However, the loan requires a personal contribution, which has proved to be the most difficult condition to meet, leaving behind social security insurance and the fear of paying penalty interest in the event of a default if the planned child is not born.

The usefulness of this support is indisputable, but for housing policy to deliver on its population growth ambitions, subsidies alone are not enough to help people buy homes. A favourable and stable – the CSOK-support has been a stable subsidy since its announcement – macroeconomic environment must be created. Stability allows families to plan their housing and to make long-term savings to achieve this goal, thus providing a favourable environment for having children. This would help to raise the expectations of those who are still planning to take up subsidies – despite the increased prices in a real estate market environment fuelled by increased demand – as they typically expect only second-hand properties to become available.

## 9 MELLÉKLETEK

### 9.1 Felhasznált irodalom

1. AMANN W. – BAKO Zs. – DOBOSNÉ D. H. – MARÁCZI Zs. – SCHWARZMÜLLER N. – SERES L. (2006): Ein Gemeinnütziger Wohnungssektor für Ungarn Machbarkeitsstudie. Zieldefinition eines gemeinnützigen Wohnungssektors. IIBW Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH, Wien, pp.1-64. letöltve: 2020.11.10. [http://iibw.at/documents/2006%20Amann\\_ea.%20Gemeinnuetziger%20Wohnungssektor%20Ungarn.%20de.pdf](http://iibw.at/documents/2006%20Amann_ea.%20Gemeinnuetziger%20Wohnungssektor%20Ungarn.%20de.pdf).
2. ASCHEBERG M. - JARROW R. A. - KRAFT H. - YILDIRIM Y. (2014): Government policies, residential mortgage defaults and the boom and bust cycle of housing prices. *Real Estate Economics*, 42 (March) pp.627-661. DOI: 10.1111/1540-6229.12041
3. AUGUSTYNIÁK Hanna – CSIZMADY Adrienne – HEGEDŰS József – JACEK Laszek – KRZYSZTOF Olszewski – SOMOGYI Eszter (2019): Posztszocialista lakásrendszerek Magyarországon és Lengyelországban. *Közgazdasági Szemle*, 66 (szeptember) pp.980-1004.
4. BALOGI Anna – BÓDY Éva – KŐSZEGHY Lea – KOLTAI Luca – ROMHÁNYI Balázs – TOMAY Kyra (2014): Éves jelentés a lakossági szegénységről 2013. Habitat for Humanity Magyarország. Periféria Közpolitikai és kutatóközpont, Budapest, pp.1-63.
5. BALOGHNÉ LEHOCZKI Éva – BEKE Andrea – DR. KÁDÁR Krisztina (2019): *Az általános forgalmi adó csökkentés hatásai a fenntartható kifizetés folyamatára*. Állami Számvevőszék, Budapest, 1-52. letöltve: 2022.03.13. [file:///C:/Users/Kata/Downloads/afa\\_20191206%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/Kata/Downloads/afa_20191206%20(1).pdf).
6. BANAI Ádám – DANILA Pankov – FÁBIÁN Gergely – NAGY Tamás (2019): Hogyan alakította át a CSOK a hazai lakás - és hitelpiacot? Magyar Nemzeti Bank, Budapest, pp.1-7.
7. BATHA Adrienn (2017): Magyarország állami felelősségvállalásának bemutatása lakáspolitikáján és támogatási rendszerén keresztül. Budapesti Gazdasági Egyetem Gazdálkodási Kar, Zalaegerszeg, 117 p.
8. BEAUJOUAN E. – SOBOTKA T. – BRZOZOWSKA Zs. – ZEMAN K. (2017): Has childlessness peaked in Europe? *Population & Societies*, No. 540 (January) pp.1– 4. letöltve: 2020.08.20. [https://www.ined.fr/fichier/s\\_rubrique/26128/540.population.societies.2017.january.en.pdf](https://www.ined.fr/fichier/s_rubrique/26128/540.population.societies.2017.january.en.pdf).
9. BÉKÉS Gábor - HORVÁTH Áron - SÁPI Zoltán (2016): Lakóingatlanárak és települési különbségek. *Közgazdasági Szemle*, 63 (december) pp.1289-1323.
10. BENGTTSSON B. (2001): Housing as a Social Right: Implications for Welfare Theory. *Scandinavian Political Studies*, No. 4. <https://doi.org/10.1111/1467-9477.00056>
11. BÉNYEI Zoltán (2011): Javaslat a lakásfenntartást segítő támogatások átalakítására. *Kapocs*, 10 (2) pp.1-25.
12. BEREY Katalin (1987): A lakáspolitikai stratégiák típusai. *Szociálpolitikai Értesítő*, 1987(1) pp.51–392.

13. BERTRAND M. R. (1996): Housing Finance in Transition Economies. The Early Years in Eastern Europe and the Former Soviet Union. *Policy Research Working Paper 1565. The World Bank Financial Sector Development Department.* 1996 (January) pp.1-28.
14. BETHLENDI András (2009): A hazai hitelpiac empirikus vizsgálata. Fejlődési irányok, makrogazdasági és pénzügyi stabilitási következmények. Doktori értekezés, Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem. letöltve: 2019.05.107. <https://repositorium.omikk.bme.hu/bitstream/handle/10890/782/ertekezes.pdf?sequence=1&isAllowed=y>.
15. BEZRUKOV S D. (2013): The role of housing in wealth inequality in Eurozone countries. Master thesis. Money and Finance Goethe University, Frankfurt, pp.1-63.
16. BOLDIZSÁR Anna – KÉKESI Zsuzsa – KÓCZIÁN Balázs – SISAK Balázs (2016): A magyar háztartások vagyoni helyzete a HFCS felmérés alapján. *Hitelintézeti Szemle*, 15 (4) pp.115-150.
17. BOZSIK Sándor (2001): Lakáshitelezés állami támogatása a rendszerváltás után. letöltve: 2020.04.17. [https://www.eszmelet.hu/bozsik\\_sandor-a-lakashitelezes-allami-tamogatasa-a-rendszerv/](https://www.eszmelet.hu/bozsik_sandor-a-lakashitelezes-allami-tamogatasa-a-rendszerv/).
18. BRÓDY Luca Sára – PÓSFAI Zsuzsanna (2020): A háztartások eladósodása Magyarországon. Periféria Tanulmányok. Periféria Közpolitikai és kutatóközpont, Budapest, II. kötet pp.1-56.
19. CIRMAN A. (2005): Housing Finance in Slovenia: The Key Role of the National Housing Fund. 209-220. p. In: Hegedüs József- Raymond J. Struyk (Eds.): *Housing Finance New and Old Models in Central Europe, Russia, and Kazakhstan*. Budapest: Local Government and Public Service Reform Initiative Open Society Institute, 386 p. ISBN: 9639419915. letöltve: 2020.10.08. [http://pdc.ceu.hu/archive/00005333/01/Housing\\_proof\\_III.pdf#page=229](http://pdc.ceu.hu/archive/00005333/01/Housing_proof_III.pdf#page=229).
20. CSERMÁK Károly (2011): Quo Vadis, magyar lakáspolitiká? *Polgári Szemle*, 7 (1) pp.1-9.
21. CSERMÁK Károly (2012a): Adalékok a hazai lakásügyhöz. 41-58. p. In: Hámori Balázs - Vajda Beáta - Tóth László - Derecskei Anita - Prónay Szabolcs (Szerk.): *Érzelmek és indulatok a gazdaságban*. Szeged: Szegedi Tudományegyetem Gazdaságtudományi Kar, 577 p. ISBN 978-963-306-117-6
22. CSERMÁK Károly (2012b): Az új Széchenyi terv lakáspolitikája. *Polgári Szemle*, 8 (1-2)
23. DÁNIEL Zsuzsa (1997): Lakástámogatás és társadalmi újraelosztás. *Közgazdasági Szemle*, 44 (10) pp.848-874.
24. DÁNIEL Zsuzsa (2004): Állam és piac – lakástámogatás, lakásfinanszírozás, reformok. Nemzetközi tapasztalatok. *Közgazdasági Szemle*, 51 (február) pp.139-152.
25. DAVIDOFF T. (2013): Supply elasticity and the housing cycle of the 2000s. *Real Estate Economics*, 41 pp.793-813. DOI: 10.1111/1540-6229.12019
26. DIAMOND D. B. (2005): Thinking about Subsidies to Housing Finance. 79-98. p. In: Hegedüs József- Raymond J. Struyk (Eds.): *Housing Finance New and Old Models in Central Europe, Russia, and Kazakhstan*. Budapest: Local Government and Public Service Reform Initiative Open Society Institute, 386 p. ISBN: 9639419915. letöltve: 2020.10.08. [http://pdc.ceu.hu/archive/00005333/01/Housing\\_proof\\_III.pdf#page=229](http://pdc.ceu.hu/archive/00005333/01/Housing_proof_III.pdf#page=229).

27. DIENST R. (2011): *The GBonds of Debt, Borrowing against the common good.* London, New York: Verso, 200 p. ISBN:9781784786533
28. DÓRA Ilona – HEGEDÜS József - HORVÁTH Áron – SÁPI Zoltán - SOMOGYI Eszter - SZÉKELY Gáborné (2018): *Miben élünk? A 2015. évi lakásfelmérés részletes eredményei.* Központi Statisztikai Hivatal. pp.1-81. ISBN: 978-963-235-536-8.
29. DORBRITZ J. - RUCKDESCHEL K. (2007): *Kinderlosigkeit in Deutschland. Ein europäischer Sonderweg? Daten, Trends und Gründe.* 45–81. p. In D. Konietzka - Kreyenfeld (Eds.): *Ein Leben ohne Kinder.* Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften. 432 p. ISBN:978-3-531-90323-1. <https://doi.org/10.1007/978-3-531-90323-1>
30. ELEK Zsuzsanna – SZIKRA Dorottya (2018): *Fordított újraelosztás a lakáspolitikában: a CSOK versengő céljai. Új Egyenlőség.* letöltve: 2020.05.16. <https://ujegyenloseg.hu/fordított-ujraelosztas-a-lakaspolitikaban-a-csok-versengo-celjai/>.
31. EMMI (2017): *Családbarát fordulat 2010-2018. Otthonteremtéssel kapcsolatos nehézségek leküzdését szolgáló intézkedések.* Emberi Erőforrások Minisztériuma, Budapest, pp.1-244. letöltve: 2021.04.25. [https://www.koppmariainteze.hu/docs/csbo\\_demo18\\_0119\\_v2.pdf](https://www.koppmariainteze.hu/docs/csbo_demo18_0119_v2.pdf)
32. EUROSTAT (2020): *Quote der Überbelastung durch Wohnkosten: Anteil der Bevölkerung, der in Haushalten lebt, die mindestens 40% des verfügbaren Einkommens für Wohnraum ausgeben, 2018.* Statistics Explained, Wohnstatistiken. letöltve:2021.03.12. [https://ec.europa.eu/eurostat/statisticsexplained/index.php?title=Housing\\_statistics/de](https://ec.europa.eu/eurostat/statisticsexplained/index.php?title=Housing_statistics/de).
33. FARKAS János – HEGEDÜS József – SZÉKELY Gáborné (2004): *Lakáshelyzet, lakástámogatások 1999–2003.* TÁRKI Társadalmirport, Budapest, pp.176–192.
34. FELLNER Zita – MAROSI Anna – SZABÓ Beáta (2021): *A babaváró kölcsön hitelpiaci és reálgazdasági hatásai.* *Közgazdasági Szemle*, 68 (2) pp.150–177. <http://doi.org/10.18414/KSZ.2021.2.150>
35. FITOUSSI J. P. – Sen A. – Stiglitz E. J. (2008): *Report by the Commission on the Measurement of Economic Performance and Social Progress.* pp.1-292. letöltve: 2020.12.10. <https://ec.europa.eu/eurostat/documents/8131721/8131772/Stiglitz-Sen-Fitoussi-Commission-report.pdf>.
36. FÜLÖP György Imre (2018): *Állami szerepvállalás a lakástámogatási rendszer keretében megvalósuló otthonteremtésben.* *Studia Iuvenum Iurisperitorum*, 9 pp.197-214.
37. GAGYI Ágnes - JELINEK Csaba - PÓSFAL Zsuzsanna - VIGVÁRI András (2019): *Lakhatási helyzet a válság után. Financializációs folyamatok, kettészakadó lakáspolitikák és a háztartások túlélési stratégiái.* *Fordulat*, 26 pp.199-224.
38. GINOP (2017): *GINOP-8.4.1/A-17. Lakóépületek energiahatékonyságának és megújuló energia felhasználásának növelését célzó hitel.* letöltve: 2019.10.15. <https://www.palyazat.gov.hu/ginop-841-a-17-lakpletek-energiahatkonysgnak-s-megjul-energia-felhasznlnak-nvelst-clz-hitel#>.

39. GION Gábor (2019): Tájékoztatás a preferált kistelepüléseken igényelhető családi otthonteremtési kedvezménnyel összefüggésében. Pénzügyminisztérium, Pénzügyekért felelős államtitkár, Iktatószám: PM/15558/4/2019
40. GLATZ F. H. (2011): Wohnbauförderung in Ungarn. Begegnungen Schriftenreihe des Europa Institutes, Budapest, Band 16. pp.157–173.
41. GVH (2005): A Gazdasági Versenyhivatal Jelentése. A jelzáloghitelezés tárgyában folytatott ágazati vizsgálatról. Gazdasági Versenyhivatal, Budapest, pp.1–48.
42. HARNOS László (2017): A magyar lakáspiaci trendek alakulása a 2008-ban kirobbant gazdasági válság után. *Journal of Economy & Society*, 2017 (3-4) pp.99-121. DOI:10.21637/GT.2017.3-4.06
43. HARVEY D. (1982): *The Limits to Capital*. London, New York: Verso, 478 p. letöltve: 2020.03.20.  
[https://books.google.hu/books?hl=hu&lr=&id=ySRTDwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PR9&dq=The+Limits+to+Capital&ots=hPnhpAsJRK&sig=H2PpmsZ4f\\_hVRv2hf\\_XXb6Y4bv&redir\\_esc=y#v=onepage&q&f=false](https://books.google.hu/books?hl=hu&lr=&id=ySRTDwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PR9&dq=The+Limits+to+Capital&ots=hPnhpAsJRK&sig=H2PpmsZ4f_hVRv2hf_XXb6Y4bv&redir_esc=y#v=onepage&q&f=false).
44. HEGEDÜS József – SOMOGYI Eszter (2004): Lakáshitelezés, támogatási alternatívák és megfizethetőség. *Közgazdasági szemle*, 51 (március) pp.193-217.
45. HEGEDÜS J. – STRUYK R. J. (2005): Divergences and Convergences in Restructuring Housing Finance in Transition Countries. 3-41. p. In: Hegedüs József- Raymond J. Struyk (Eds.): *Housing Finance New and Old Models in Central Europe, Russia, and Kazakhstan*. Budapest: Local Government and Public Service Reform Initiative Open Society Institute, 386 p. ISBN: 9639419915.  
letöltve: 2021.02.10. <https://core.ac.uk/download/pdf/11870334.pdf#page=23>.
46. HEGEDÜS János (2006): Lakáspolitikai és lakáspiaci, a közpolitika korlátai. *Esély*, 2006 (5) pp.65-100.
47. HEGEDÜS József – ESZENYI Orsolya – TELLER Nóra (2009): *Housing Needs in Hungary*. Metropolitan Research Institute, Budapest, 2009 (May) pp.1-55.
48. HEGEDÜS József – SOMOGYI Eszter (2016): Moving from an Authoritarian State System to an Authoritarian Market System. *Housing Finance Milestones in Hungary between 1979 and 2014*. 201-218. p. In: LUNDE J. – WHITEHEAD C. (Eds.): *Milestones in European Housing Finance*. Chichester: John Wiley & Sons Ltd, 218 p. DOI: 10.1002/9781118929421.ch12
49. HEGEDÜS József (2009): Lakáspolitikai és társadalmi kirekesztődés – az elmúlt 20 év lakáspolitikai tanulságai. Előadásanyag. pp.1-11. letöltve: 2020.06.11. [http://www.hajlektalanokert.hu/dokumentumok/tanulmányok/kirekesztes\\_HJ\\_eloadas091122.pdf](http://www.hajlektalanokert.hu/dokumentumok/tanulmányok/kirekesztes_HJ_eloadas091122.pdf).
50. HEGEDÜS József (2015): A lakáspolitikai alternatívái. 220-242. p. In: Tausz Katalin (Szerk.): *A társadalmi kohézió erősítése*. Budapest: Új Mandátum Könyvkiadó, 290 p. ISBN 9639609447
51. HEGEDÜS József (2020): Understanding Housing Development in New European Member States - a Housing Regime Approach. *Critical Housing Analysis*, 7 (1) pp.49-62. <http://dx.doi.org/10.13060/23362839.2020.7.1.503>
52. HEGEDÜS József –VÁRHEGYI Éva (1999): A lakásfinanszírozás válsága a kilencvenes években. *Közgazdasági Szemle*, 46 (február) pp.101-120.



53. HORVÁTHNÉ dr. Kökény Annamária - TÓTH Flóra (2017): A családok otthonteremtési kedvezménye a családok szemszögéből. *Gradus*, 4 (2) pp.528-533. ISSN: 2064-8014
54. HORVÁTHNÉ Kökény Annamária (2010): Merre tart az ingatlanpiac? pp.48-53. letöltve: 2020.08.27. [http://real.mtak.hu/5703/1/kt\\_2011\\_real.pdf](http://real.mtak.hu/5703/1/kt_2011_real.pdf).
55. HUDECZ András (2012): Párhuzamos történetek. A lakossági devizahitelezés kialakulása és kezelése Lengyelországban, Romániában és Magyarországon. *Közgazdasági Szemle*, 59 (április) pp.349–411.
56. HUSZÁR Lilla (2006): Jelzáloghitelezési rendszerek és a lakáspolitikai kapcsolatának bemutatása, nemzetközi összehasonlítás. Doktori értekezés, Nyugat – Magyarországi Egyetem. letöltve: 2020.06.17. <http://doktori.uni-sopron.hu/223/>.
57. KANDRÁCS Csaba (2021): Vezetői körlevél a lakossági jelzáloghitelekhez szükséges önerő pénzügyi intézmények általi értékesítésével kapcsolatos elvárásokról. Magyar Nemzeti Bank, Budapest, pp.1-4.
58. KAPITÁNY Balázs – SPÉDER Zsolt (2018): Gyermekvállalás. 47-64. p. In: Monostori Judit – Öri Péter – Spéder Zsolt (Szerk.): *Demográfiai Portré 2018. Jelentés a magyar népesség helyzetéről*. Budapest: KSH Népeségtudományi Kutatóintézet, 295 p.
59. KATHLEEN S. K. – LUNDE J. – WHITEHEAD Ch. (2008): Mortgage Product Innovation in Advanced Economies: More Choice, More Risk. *European Journal of Housing Policy*, 8 (2) pp.109-131. letöltve: 2020.02.10. <https://doi.org/10.1080/14616710802037359>
60. KATZENBACH Z. – OSVÁTH P (2012): Lakhatás és befektetés – egy új lakásfinanszírozási modell. Szabadulás az öröklakás fogságából. *Hitelintézet Szemle*, 2012 (4) pp.289-297.
61. KINCS (2019a): Európai családpolitikai kitekintő. Kopp Mária Intézet a Népesedésért és a Családokért, Budapest, pp.1-298. letöltve:2021.04.19. <https://www.koppmariaintezet.hu/hu/ecsk-lapozo>.
62. KINCS (2019b): Családi Otthonteremtési Kedvezmény (CSOK) szerződéseinek elemzése a 2016-2017-2018. évi adatok alapján. Kopp Mária Intézet a Népesedésért és a Családokért, Budapest, pp.1-75. letöltve: 2021.04.19. [https://www.koppmariaintezet.hu/docs/CSOK2\\_vegso1.0\\_honlap\\_form.pdf](https://www.koppmariaintezet.hu/docs/CSOK2_vegso1.0_honlap_form.pdf).
63. KINCS (2020a): KINCS: A gyermekvállalás egyik legfontosabb feltétele az önálló otthon. letöltve: 2020.10.26. <https://csalad.hu/tamogatasok/kincs-a-gyermekvallalas-egyik-legfontosabb-feltetele-az-onallo-otthon>.
64. KINCS (2020b): Egy éves a Családvédelmi Akcióterv. letöltve: 2020.04.01. <https://csalad.hu/tamogatasok/egyev-es-a-csaladvedelmi-akcioterv>.
65. KISS Gergely - VADAS Gábor (2006): A lakáspiac szerepe a monetáris transzmisszióban. *Közgazdasági szemle*, 53 (3) pp.408-427.
66. KOCHAROV G. - KAAS L. – PREUGSCHAT E. (2015): Wealth Inequality and Homeownership in Europe. *Cesifo Working Paper*, No. 5498 pp.1-17. ISSN 2364-1428
67. KOVÁCS Sándor – BALOGH Péter (2007): A klaszteranalízis, mint sertéslepeket minősítő eljárás. *Agrártudományi Közlemények*, 2007 (27) pp.165-174.

68. KOVÁTS Bence (2007): Az önkormányzati hatáskörbe került lakhatási támogatások vizsgálata 31 önkormányzat példáján. Habitat for Humanity Magyarország. Periféria Közpolitikai és kutatóközpont, Budapest, pp.1-24. letöltve: 2020.06.11. [https://www.habitat.hu/files/Onkormanyzati\\_lakhatasi\\_tamogatasok\\_Habitat\\_0720.pdf](https://www.habitat.hu/files/Onkormanyzati_lakhatasi_tamogatasok_Habitat_0720.pdf).
69. KSH (2016): Lakáshelyzet és gyermekvállalás: fontos, de nem a legfontosabb. A CSOK termékenységi hatásairól. *Korfa*, 16 (1) pp.1-4.
70. KSH (2018): A háztartások és a családok adatai. Mikrocenzus 2016. Központi Statisztikai Hivatal. pp.1-33. ISBN:978-963-235-532-0. letöltve: 2021.01.08.
71. KSH (2021): Lakossági lakáshitelezés, 2020. I. félév. Központi Statisztikai Hivatal. letöltve: 2021.04.24. <http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/lakashitel/20201/index.html>.
72. ŁASZEK J. (2005): Development of a Commercial-bank-based Housing Finance System in Poland. 151-176. p. In: Hegedüs József- Raymond J. Struyk (Esd.): *Housing Finance New and Old Models in Central Europe, Russia, and Kazakhstan*. Budapest: Local Government and Public Service Reform Initiative Open Society Institute, 386 p. ISBN: 9639419915.
73. LESTHAEGHE R. (2011): The "second demographic transition": a conceptual map for the understanding of late modern demographic developments in fertility and family formation. *Historical Social Research*, 36 (2) pp.179-218. letöltve: 2021.02.10. <https://doi.org/10.12759/hsr.36.2011.2>
74. LEVI M. (1993): The Construction of Consent. Australian National University, Canberra, pp.28-32. ISBN: 0731514351
75. MÁDI László (2008): Lakáspolitikai – otthonteremtés: Történekek és tapasztalatok a közelmúlt magyarországi időszakából. Doktori értekezés, Nyugat – Magyarországi Egyetem Közgazdaságtudományi Kar Gazdasági Folyamatok Elmélete és Gyakorlata doktori Iskola Pénzügyi alprogram. letöltve: 2020.09.05. <http://doktori.nyme.hu/206/1/disszertacio.pdf>.
76. MÁDI László (2017): Egy kívánatos és reális lakáspolitikai körvonalai Magyarországon 2017-ben. *Acta Wekerleensis*, 2017 (1) pp.1-20.
77. MAJOROS Pál (2004): A kutatómódszertan alapjai. Budapest: Perfekt kiadó. 250 p. ISBN: 9789633945841
78. MAYO S. K. – ANGEL S. (1993): Housing: Enabling Markets to Work. World Bank, Washington, D.C., 159 p. ISBN: 0-8213-2434-9. letöltve: 2020.11.06. <http://documents1.worldbank.org/curated/en/387041468345854972/pdf/multi0page.pdf>
79. MEEN G. (2000): Housing cycles and efficiency. *Scottish Journal of Political Economy*, 47(2) pp.114-140.
80. MNB (2018a): Már elérhető az állami kamattámogatott fogyasztóbarát lakáshitelek. letöltve: 2020.11.01. <https://www.mnb.hu/sajtoszoba/sajtokozlomenyek/2018-evi-sajtokozlomenyek/mar-elerhetok-az-allami-kamattamogatott-fogyasztobarat-lakashitelek>.
81. MNB (2018b): Tízről négy új fix kamatozású lakáshitel már fogyasztóbarát. letöltve: 2018.03.01. <https://www.mnb.hu/sajtoszoba/sajtokozlomenyek/2018-evi-sajtokozlomenyek/tizbol-negy-uj-fix-kamatozasu-lakashitel-mar-fogyasztobarat>.

82. MNB (2019a): Minősített fogyasztóbarát lakáshitel. Pályázati kiírás. letöltve: 2020.11.01. <https://www.minositetthitel.hu/letoltes/minositett-fogyasztobarat-lakashitel-palyazati-kiiras-20190723.pdf>.
83. MNB (2019b): Milyen lakáshitelek nyerhetik el az MNB fogyasztóbarát minősítését? letöltve 2019.11.01. <https://minositetthitel.hu/>.
84. MNB (2019c): Kik vehetik igénybe a Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitelt? letöltve 2019.11.01. <https://www.minositetthitel.hu/hirek/kik-vehetik-igenybe-a-minositett-fogyasztobarat-lakashitelt>.
85. MNB (2019d): Tájékoztató a lakáscélú Zöld Tőkekövetelmény- kedvezmény Program feltételeiről. letöltve: 2019.12.10. <https://www.mnb.hu/letoltes/tajekoztato-lakascelu-zold-toke-kedvezmeny.pdf>.
86. MNB (2020a): Az MNB meghirdette a minősített fogyasztóbarát otthonbiztosítást. letöltve: 2020.11.01. [https://www.mnb.hu/sajtoszoba/sajtokozlemenyek/2019-evi-sajtokozlemenyek/az-mnb-meghirdette-a-minositett-fogyasztobarat-otthonbiztositast?gclid=Cj0KCQjwwuD7BRDBARIsAK\\_5YhWSKAPWxr\\_7LiyNh6xNxCKs\\_eJGFPNCgfJB2yI1bofKfTpzIQw7fRsaAskTEALw\\_wcB](https://www.mnb.hu/sajtoszoba/sajtokozlemenyek/2019-evi-sajtokozlemenyek/az-mnb-meghirdette-a-minositett-fogyasztobarat-otthonbiztositast?gclid=Cj0KCQjwwuD7BRDBARIsAK_5YhWSKAPWxr_7LiyNh6xNxCKs_eJGFPNCgfJB2yI1bofKfTpzIQw7fRsaAskTEALw_wcB).
87. MNB (2020b): Minősített fogyasztóbarát otthonbiztosítás. Pályázati kiírás. letöltve: 2020.11.01. <https://www.mnb.hu/letoltes/2019-11-20-minositett-fogyasztobarat-otthonbiztositas-palyazati-kiiras.pdf>.
88. MNB (2020c): 2021 januártól elérhetők az MNB által minősített, fogyasztóbarát személyi kölcsönök. letöltve: 2020.11.01. <https://www.mnb.hu/sajtoszoba/sajtokozlemenyek/2020-evi-sajtokozlemenyek/2021-januariatol-elerhetok-az-mnb-által-minositett-fogyasztobarat-szemelyi-kolcsonok>.
89. MNB (2020d): Milyen személyi hitelek nyerhetik el az MNB fogyasztóbarát minősítését? letöltve: 2020.11.01. <https://www.mnb.hu/mszh>.
90. MNB (2020e): Lakáspiaci jelentés 2020. november. Magyar Nemzeti Bank. letöltve: 2021.02.13. <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/lakaspiaci-jelentes/lakaspiaci-jelentes-2020-november>.
91. MNB (2020f): Nemzeti Otthonteremtési Közösségek. Magyar Nemzeti Bank. letöltve: 2020.11.01. <https://www.mnb.hu/fogyasztovedelem/befektetes-megtakaritas/egyeb-megtakaritastipusok/nemzeti-otthonteremtes-i-kozossegek>.
92. MNB (2021): Makroprudenciális jelentés. Magyar Nemzeti Bank. letöltve: 2021.11.30. <https://www.mnb.hu/letoltes/makroprudencia-lis-jelente-s-2021-hun.pdf>.
93. NEYER G. – THÉVENON O. – MONFARDINI C. (2016): Policies for Families: Is there a Best Practice? Families and Societies. *European Policy Brief*, 2016 (December) pp.1–12. letöltve: 2020.09.05. [https://populationeurope.eu/sites/default/files/policy\\_brief\\_final.pdf](https://populationeurope.eu/sites/default/files/policy_brief_final.pdf).
94. OBÁDOVICS Csilla (2009): Klaszteranalízis. Eszterházy Károly Főiskola, Eger.

95. OBÁDOVICS Csilla (2013): Regional level analysis of the population by real data and projections in Hungary. *Regional Statistics*, 2013 (3) pp.57-78.
96. OECD (2018): Reshaping the Personal Income Tax in Slovenia. pp. 1-158. letöltve: 2021.06.06.  
<https://www.oecd.org/tax/tax-policy/reshaping-the-personal-income-tax-in-Slovenia.pdf>.
97. OXLEY M. - SMITH J. (1996): Housing Policy and Rented Housing in Europe. E. F.N. Spon, London. <https://doi.org/10.4324/9780203860632>
98. PALICZ Alexandra – TÓTH Tamás – TRINGER Zsófia (2020): Az MNB intenzívebb versenyt és olcsóbb személyi hiteleket szorgalmaz. letöltve: 2020.11.01.  
<https://www.mnb.hu/kiadvanyok/szakmai-cikkek/hitelezes-nhp/palicz-alexandr-toth-tamas-tringer-zsofia-az-mnb-intenzivebb-versenyt-es-olcsobb-szemelyi-hiteleket-szorgalmaz>.
99. PAPHÁZI Tibor – FAIL Ágnes – HORVÁTH-VARGA Anikó (2021): A Családi Otthonteremtési Kedvezmény 2020. évi eredményei. Gyorsjelentés. Kopp Mária Intézet a Népesedésért és a Családokért, Budapest, pp.1-16. letöltve: 2021.04.16.  
[https://www.koppmariaintezet.hu/docs/CSOK%202020%20gyorsjelentés\\_2021\\_03\\_05.pdf](https://www.koppmariaintezet.hu/docs/CSOK%202020%20gyorsjelentés_2021_03_05.pdf).
100. PLÖCHL Kata (2018): The Family Housing Support Program (CSOK) in Sopron. *ECONOM* 7 (1) pp.51-65.
101. PLÖCHL Kata – OBÁDOVICS Csilla (2021): Examination of Applicants for Home Purchase Subsidy for Families in Terms of Prior Commitment to Having Children and Extent of Property Acquisition, Based on the Data of a Credit Institution. *Financial and economic Review*, 20(3) pp.80-109., DOI:10.33893/FER.20.3.80109
102. RASCOFF S. – HUMPHRIES S. (2015): Zillow Talk: Rewriting the Rules of Real Estate. Boston, New York: Grand Central Publishing, 273 p. ASIN: B00QQPJYE6
103. ROTHSTEIN B. (1998): Just Institutions Matter. The Moral and Political Logic of the Universal Welfare State. Cambridge, Cambridge University Press, 254 p. DOI: 10.2307/2585870. ISBN: 0- 521-59893-1
104. SÁGI Judit – LENTNER Csaba (2020): A magyar népességpolitikai intézkedések tényezői és várható hatásai. *Közgazdasági Szemle*, 67 (március) pp.289–308.
105. SÁGI Judit – TATAY Tibor – LENTNER Csaba – NEUMANNÉ Virág Ildikó (2017): A család- és otthonteremtési adókedvezmények, illetve támogatások egyes hatásai. *Pénzügyi Szemle*, 2017 (2) pp.173-189.
106. SAJTOS László – MITEV Ariel (2007): SPSS Kutatási és adatelemzési kézikönyv. Budapest: Alinea Kiadó, 404 p. ISBN: 978-963-965908-7
107. SCHNEIDER M. – WAGNER K. (2016): Housing Markets in Auszria, Germany and Switzerland. *NBP Working Paper*, 243 (1) pp.146-161. letöltve: 2020.10.06.  
<file:///C:/Users/mustk/Downloads/SSRN-id2841641.pdf>.
108. SEN A. (1992): Inequality Reexamined. Harvard University Press, Cambridge, Massachussets, pp.231-240.

109. SINGHAMMER J. (2019): A family gives you a home and boosts the abilities of children. *Budapesti Demográfiai Csúcs*. letöltve: 2021.01.10. <https://csalad.hu/tamogatasok/johannes-singhammer-a-family-gives-you-a-home-and-boosts-the-abilities-of-children>.
110. SOBOTKA T. - BEAUJOUAN É. (2014). Two is best? The persistence of a two-child family ideal in Europe. *Population and Development Review*, No. 40 pp.391–419.
111. SOBOTKA T. (2011). Fertility in Central and Eastern Europe after 1989: Collapse and gradual recovery. *Historical Social Research*, 36 (2) pp.246–296.
112. SOBOTKA T. (2017): Childlessness in Europe: reconstructing long-term trends among women born in 1900–1972. 17–53. p. In: Kreyenfeld M. – Konietzka D. (Eds.): *Childlessness in Europe. Contexts, Causes, and Consequences, Demographic Research Monographs*. Cham: Springer, 370 p. DOI 10.1007/978-3-319-44667-7\_2
113. SÓVÁGÓ L. – GÁCSI R. – BÁRCZI J. – CZEGLÉDI Cs. – HAJÓS L. – ZÉMAN Z. (2014): The effects of risk management related to the credit crunch in Hungary. *BIATEC*, 22 (7) pp.22–26.
114. SPÉDER Zsolt – MURINKÓ Livia – OLÁH Sz. Livia (2017). Sailing close to the wind? The effects of third birth policies in post-communist Hungary. Hungarian Demographic Research Institute, Budapest, No. 27. pp.1-29. DOI: <https://doi.org/10.21543/WP.2017.27>
115. STEPHENS M. (2005): The Role of Housing Finance in the Housing Policy of Transition Countries. pp.43-62. In: Hegedüs József- Raymond J. Struyk (Szerk.): *Housing Finance New and Old Models in Central Europe, Russia, and Kazakhstan*. 386 p. ISBN: 9639419915. letöltve: 2020.10.08. [http://pdc.ceu.hu/archive/00005333/01/Housing\\_proof\\_III.pdf#page=229](http://pdc.ceu.hu/archive/00005333/01/Housing_proof_III.pdf#page=229).
116. STRUYK R. J. (2005): Home Purchase Affordability and Mortgage Finance. pp.63-78. In: Hegedüs József- Raymond J. Struyk (Szerk.): *Housing Finance New and Old Models in Central Europe, Russia, and Kazakhstan*. Budapest: Local Government and Public Service Reform Initiative Open Society Institute, 386 p. ISBN: 9639419915. letöltve: 2020.10.08. [http://pdc.ceu.hu/archive/00005333/01/Housing\\_proof\\_III.pdf#page=229](http://pdc.ceu.hu/archive/00005333/01/Housing_proof_III.pdf#page=229).
117. SZÉKELY Gáborné (2020): Száz év a magyarországi lakásstatisztikában. *Statisztikai szemle*, 98 (6) pp.642–664. DOI:10.20311/stat2020.6.hu0642
118. SZIKRA Dorottya (2016): „Nem azoknak segít a CSOK, akiknek a legnagyobb szükségük lenne rá”. letöltve: 2020.12.11. <http://lumens.hu/2016/03/02/nem-azoknak-segit-a-csok-akiknek-a-legnagyobb-szukseguk-lenne-ra/>.
119. SZILOVICS CS. (2015): A devizahitelezés központi költségvetésre gyakorolt hatásairól. 175-192. p. In: LENTNER Cs. (Szerk.): *A devizahitelezés nagy kézikönyve*. Budapest: Nemzeti Közszerzési és Tankönyv Kiadó, 616 p.
120. SZIRA István – Dr. TÓTH Szandra – Dr. TÓTH Tamás – Dr. TRINGER Zsófia (2020): Januártól elérhetővé válnak a fogyasztóbarát személyi hitelek II. letöltve: 2020.11.01. <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/szakmai-cikkek/felugyelet/szira-istvan-dr-toth-szandra-dr-toth-tamas-dr-tringer-zsofia-januartol-elerhetove-valnak-a-fogyasztobarat-szemelyi-hitelek-is>.

121. SZONDI Ildikó (1997): Wohnungspolitik in Ungarn in den 1990er Jahren. *Acta Universitatis Szegediensis*, 52 (10) pp.1-20. ISSN 0324-6523. [http://acta.bibl.u-szeged.hu/6940/1/juridpol\\_052\\_fasc\\_010\\_001-020.pdf](http://acta.bibl.u-szeged.hu/6940/1/juridpol_052_fasc_010_001-020.pdf).
122. SZÓKA Károly (2019): Lakástakarékpénztárak. 161-185. p. In: KOVÁCS et al. (Szerk.): *Pénzügyi intézményrendszer Magyarországon 2019*. Sopron: Soproni Egyetem Kiadó, 556 p. DOI: 10.35511/978-963-334-336-4, ISBN: 978-963-334-336-4
123. TATAY Tibor – SÁGI Judit – LENTNER Csaba (2019): A családi otthonteremtési kedvezmény költségvetési terheinek előreszámítása, 2020-2040. *Statisztikai Szemle*, 97 (2) pp.192-212.
124. TÓTH Flóra – HORVÁTHNÉ Dr. Kökény Annamária (2018): A családok otthonteremtési kedvezménye és annak várható hatásai. *Economica New*, 9 (2) pp.55-63. ISSN 2560-2322
125. VADAS Gábor (2007): Wealth portfolio of Hungarian households – Urban legends and facts. Magyar Nemzeti Bank Occasional Paper, Budapest, 68 (november) pp.1-26. ISSN 1585-5678
126. VAIDYA Nisha (2021): Empty homes. letöltve: 2020.07.23. <https://www.money.co.uk/mortgages/empty-homes>.
127. VARGA Dénes (2005): Lakáspolitikai és lakásfinanszírozás. letöltve: 2020.07.23. <http://epa.niif.hu/00800/00890/00004/article27.html>.
128. WHITEHEAD Ch. (1993): Privatizing Housing: An Assessment of U.K. Experience. *Housing. Policy Debate*, 1 (4) pp.101-139.
129. WIND B. – LERSCH P. - DEWILDE C. (2017): The distribution of housing wealth in 16 European countries: accounting for institutional differences. *Journal of Housing and the Built Environment*, 32 (4) pp.625-647.

### Törvények

- 1993. évi LXXVIII.** törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról.
- 12/2001. (I. 31.)** kormányrendelet a lakáscélú állami támogatásokról.
- 2007. évi CXXVII.** törvény az általános forgalmi adóról.
- 134/2009. (VI.23.)** a fiatalok, valamint a többgyermekes családok lakáscélú kölcsöneinek állami támogatásáról.
- 256/2011. (XII.6.)** kormányrendelet a lakásépítési támogatásáról.
- 341/2011. (XII.29)** az otthonteremtési kamattámogatásról.
- 32/2014. (IX. 10.)** MNB rendelet a jövedelemarányos törlesztőrészlet és a hitelfedezeti arányok szabályozásáról.
- 331/2014 (XII.18.)** a családok otthonteremtési kedvezményével összefüggésben az egyes kamattámogatási rendeletek módosításáról szóló kormányrendelet.
- 455/2015 (XII.29)** kormányrendelet az Otthonteremtési Program kiterjesztésével összefüggő egyes kormányrendeletek módosításáról.
- 16/2016. (II.10.)** Kormányrendelet az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó állami támogatásról.

- 17/2016. (II. 10.)** Kormányrendelet a használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről.
- 273/2016 (IX.15)** Kormányrendelet a családi otthonteremtési kedvezményrel összefüggésben egyes kormányrendeletek módosításáról
- 337/2017. (XI. 14)** a három- vagy többgyermekes családok lakáscélú jelzáloghiteltartozásainak csökkentéséről.
- 26/2018 (II.28)** A családi otthonteremtési kedvezmény igénylésének adminisztratív egyszerűsítéséhez kapcsolódóan egyes kormányrendeletek módosításáról.
- 9/2019 (IV.15.)** MNB ajánlás a változó kamatozású jelzáloghitelek kamatkockázatáról, valamint az annak kezeléséről való tájékoztatás elősegítéséről.
- 44/2019 (III.12.)** Kormányrendelet a babaváró támogatásról.
- 46/2019 (III.12.)** Az egyes otthonteremtési tárgyú kormányrendeletek módosításáról.
- 49/2019. (III.12.)** Az európai uniós versenyjogi értelemben vett állami támogatásokkal kapcsolatos eljárásról és a regionális támogatási térképről szóló 37/2011. (III. 22.) Korm. rendelet módosításáról.
- 109/2019 (V.13.)** A Magyar Falu Program megvalósulása érdekében a használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről szóló 17/2016. (II. 10.) Korm. rendelet módosításáról, valamint az egyes otthonteremtési tárgyú kormányrendeletek módosításáról szól 46/2019. (III. 12.) Korm. rendelet eltérő szöveggel történő hatálybalépéséről
- 152/2019. (VI.26.)** Kormányrendelet az egyes otthonteremtési tárgyú kormányrendeletek módosításáról.
- 518/2020 (XI.25)** kormányrendelet A gyermeket nevelő családok otthonfelújítási támogatásáról.
- 641/2020. (XII. 22.)** Korm. rendelet az otthonfelújítási hitel bevezetése érdekében egyes kormányrendeletek módosításáról.
- 686/2020 (XII.29.)** Kormányrendelet az egyes otthonteremtési tárgyú kormányrendeletek módosításáról
- 4/2021 (II.2)** PM rendelet A termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet módosításáról.

#### **Internetes forrás**

1. ARGYELÁN József (2019): Aki kivárt, akár 1 millió forinttal több babaváró hitelre lehet jogosult! Bankmonitor. letöltve: 2019.11.10. <https://bankmonitor.hu/cikk/aki-kivart-akar-1-millio-forinttal-tobb-babavaro-hitelre-lehet-jogosult/>.
2. ARGYELÁN József (2020): Miben lesz más a fogyasztóbarát személyi hitel, mint a jelenlegi személyi kölcsön? letöltve: 2020.09.30. <https://bankmonitor.hu/cikk/miben-lesz-mas-a-fogyasztobarat-szemelyi-hitel-mint-a-jelenlegi-szemelyi-kolcson/>.
3. BALOGH László (2020): Főként a nagycsaládosok házvásárlását és -felújítását hozta a Falusi CSOK. letöltve: 2020.06.10. <https://csalad.hu/tamogatások/fokent-a-nagycsaladosok-hazvasarlasat-es-felujitast-hozta-a-falusi-csok>.

4. BODNÁR György (2016): 5%-os ÁFA vagy ÁFA-visszatérítés? Melyiket válasszam? letöltve: 2016.03.16. Építőközösség, <https://www.epitemahazam.hu/5-os-afa-vagy-afa-visszaterites-melyiket-valasszam/>.
5. CSALÁD.hu: Jelzáloghitel-elengedés: 8 fontos tudnivaló. letöltve: 2020.08.15. [https://www.csalad.hu/tamogatasok/jelzaloghitel-elengedes-8-fontos-tudnivalo?gclid=Cj0KCQjws536BRDTARIsANeUZ5-z1ltJt-emdmHZyRj2cckM1hFYQt1tAbDjYFxFg\\_9J4GzNOr5bkWn0aAmtMEALw\\_wcB](https://www.csalad.hu/tamogatasok/jelzaloghitel-elengedes-8-fontos-tudnivalo?gclid=Cj0KCQjws536BRDTARIsANeUZ5-z1ltJt-emdmHZyRj2cckM1hFYQt1tAbDjYFxFg_9J4GzNOr5bkWn0aAmtMEALw_wcB).
6. DIPARTIMENTO per le politiche della famiglia (2021): L'Osservatorio nazionale infanzia e adolescenza approva il 5° Piano nazionale. letöltve: 2019.08.25. <https://famiglia.governo.it/it/>.
7. EMMI (2020): Népszerűvé tette a kisebb településeket a Falusi CSOK. letöltve: 2020.08.03. <https://csalad.hu/tamogatasok/nepszeruve-tette-a-kisebb-telepuleseket-a-falusi-csok>.
8. FARKAS Péter (2020): Családbarát politika a számok nyelvén. letöltve:2020.11.13. <https://magyarnemzet.hu/velemenycsaladbarat-politika-a-szamok-nyelven-8945912/>.
9. FÜRÉSZ Tünde (2019): A magyar családpolitika stabilitást ad. letöltve: 2019.05.24. <https://csalad.hu/tamogatasok/furesz-tunde-a-magyar-csaladpolitika-stabilitast-ad>.
10. FÜRÉSZ Tünde (2020): Kétszáz ezer család, 900 milliárd forint – egyéves a Családvédelmi Akcióterv. letöltve: 2020.06.30. <https://csalad.hu/tamogatasok/ketszazezer-csalad-900-milliard-forint-egyev-es-a-csaladvedelmi-akcioterv>.
11. GADANECZ Zoltán (2019) 2019. 08. 29Elindult az ingatlanvásárlási boom Magyarországon <https://24.hu/otthon/2019/08/29/ingatalanvasarlas-boom-magyarorszag/>
12. GYOPÁROS Alpár (2019): Megjelentek a Falusi CSOK részletei a Közlönyben. letöltve: 2019.05.13. <https://csalad.hu/tamogatasok/megjelentek-a-falusi-csok-reszletei-a-kozlonyben>.
13. GYOPÁROS Alpár (2020): Több ezer magyar váltott a falusi életre: ajándékba kapták a pénzt, ide költöztek. letöltve: 2020.08.03. <https://www.hellovidek.hu/otthon/2020/08/03/tobb-ezer-magyar-valtott-a-falusi-eletre-ajandekba-kaptak-a-penzt-ide-koltoztek>.
14. IFL Gazdaság (2017): A Szocpol (CSOK) alakulása az elmúlt 22 évben. letöltve: 2020.10.16. [https://iflgazdasag.blog.hu/2017/01/08/a\\_szocpol\\_csok\\_alakulasa\\_az\\_elmult\\_23\\_evben](https://iflgazdasag.blog.hu/2017/01/08/a_szocpol_csok_alakulasa_az_elmult_23_evben).
15. KFW: Die neue Bundesförderung für effiziente Gebäude ersetzt die bisherige Förderung. Bank aus Verantwortung. letöltve: 2021.03.05. <https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Bundesfoerderung-ff%C3%B6rderung-ff%C3%BCr-effiziente-Geb%C3%A4ude/>.
16. KISS Ernő (2021): Otthonfelújítási támogatás – Fontos változtatást javasol a napelemes szakma. letöltve: 2021.02.06. <https://www.portfolio.hu/gazdasag/20210206/otthonfelujitasi-tamogatas-fontos-valtoztatast-javasol-a-napelemes-szakma-468490>.



17. KISS Gábor (2020): Otthonteremtési program. Olcsóbbak lesznek az új lakások. letöltve: 2020.11.09. <https://magyarnemzet.hu/gazdasag/olcsobbak-lesznek-az-uj-lakasok-8925638/>.
18. KUN Ildikó (2020): Elárulták: erre költi a legtöbb magyar család a csok-ot. letöltve: 2020.02.17. <https://www.hellovidek.hu/otthon/2020/02/17/elarultak-erre-kolti-a-legtobb-magyar-csalad-a-csok-ot>.
19. LECHNER tudásközpont (2019): Kétségbeejtő állapotban vannak az otthonaink - Így spórolhatsz milliókat a rezsin. letöltve: 2021.05.04. <https://www.portfolio.hu/ingatlan/20200324/ketsegbeejto-allapotban-vannak-az-otthonaink-igy-sporolhatsz-milliokat-a-rezsin-418673>.
20. LOVAS Judit (2020): Nem is olyan jó befektetés az ingatlan? letöltve: 2020.03.12. <https://www.azepenzem.hu/cikkek/nem-is-olyan-jo-befektetes-az-ingatlan/6579/>.
21. MALEQUE M. (2019): For us, family is also first. Budapesti Demográfiai Csúcs. letöltve: 2021.01.10. <https://csalad.hu/tamogatasok/zahid-maleque-for-us-family-is-also-first>.
22. MILASSIN Levente (2020): Nagy sikerrel zárult az MFB Lakossági Energiahatékonysági hitelprogramja: Összesen 90 milliárd Forint jutott több tízezer lakás, illetve családi ház korszerűsítésére. letöltve: 2021.01.02. <https://www.mfb.hu/kozlemenyek/nagy-sikerrel-zarult-az-mfb-lakossagi-energiahatekonysagi-hitelprogramja-osszesen-90-milliard-forint-jutott-tobb-tizezer-lakas-illetve-csaladi-haz-korszerusitesere-n1161>.
23. MNNSZ Magyar Napelem Napkollektor Szövetség (2020): Napelem pályázat magánszemélyeknek 2020. letöltve: 2020.05.27. <https://www.mnnsz.hu/napelem-palyázat-maganszemelyeknek-2020/>.
24. VG Világgazdaság (2020): Háromszázmilliárdot emészthetnek fel az új otthonteremtési támogatások. letöltve: 2020.11.26. <https://www.vg.hu/gazdasag/gazdasagi-hirek/haromszazmilliardot-emeszthetnek-fel-az-uj-otthonteremtes-tamogatasok-3395599/>.
25. MTI (2021): A családi házban élők háromnegyede igényelné az otthonfelújítási támogatást. letöltve: 2020.11.05. <https://csalad.hu/tamogatasok/a-csaladi-hazban-elok-haromnegyede-igenyelne-az-otthonfelujitasi-tamogatast>.
26. NOVÁK Katalin (2019): 30 ezer család kaphatja meg a Falusi CSOK-ot. letöltve: 2019.05.29. <https://csalad.hu/tamogatasok/30-ezer-csalad-kaphat-falusi-csok-ot>.
27. NOVÁK Katalin (2020a): „A magyar családpolitikának kettős célja van”. letöltve: 2020.11.10. <https://csalad.hu/tamogatasok/a-magyar-csaladpolitikának-kettos-celja-van>.
28. NOVÁK Katalin (2020b): Megszavazták az 5%-os áfát és az illetékmentességet. letöltve: 2020.12.01. <https://csalad.hu/tamogatasok/megszavaztak-az-5-os-afat-es-az-illetekmentesseget>.
29. NOVÁK Katalin (2020c): Novák: az otthonteremtés a családtámogatások egyik legfontosabb eleme. letöltve: 2020.12.20. <https://csalad.hu/tamogatasok/novak-az-otthonteremtes-a-csaladtamogatasok-egyik-legfontosabb-eleme>.

30. NOVÁK Katalin (2020d): Januártól akár a CSOK teljes összege felvehető többgenerációs otthonok létesítésére. letöltve: 2020.10.28.
31. <https://kormany.hu/hirek/januartol-akar-a-csok-teljes-osszege-felveheto-tobbgeneracios-otthonok-letrehozasa>
32. NOVÁK Katalin (2021): Novák Katalin: „Számunkra minden gyerek fontos”. letöltve: 2021.01.08. <https://csalad.hu/tamogatasok/novak-katalin-szamunkra-minden-gyerek-fontos>.
33. ÖVB: Vermögensberatung Kft: Sokkal többen is köthetnének lakástakarékpénztári szerződést. letöltve: 2021.04.05. <https://www.origo.hu/gazdasag/20180220-sokkal-tobben-is-kothetnenek-lakastakarekpenztari-szerzodest.html>.
34. PALKÓ István (2016): Trükkös új szabályok a CSOK-ban: kevesen tudják, pedig milliós a tét. letöltve: 2016.02.15. <https://www.portfolio.hu/bank/20160215/trukkos-uj-szabalyok-a-csok-ban-kevesen-tudjak-pedig-millios-a-tet-227126>.
35. PÉNZCENTRUM (2021): Lakásfelújítási támogatás: kiderült, mire költik a magyarok az ingyenmilliókat. letöltve: 2021.02.18. <https://www.penzcentrum.hu/otthon/lakasfelujitasi-tamogatas-kiderult-mire-koltik-a-magyarok-az-ingyenmilliokat.1111092.html>.
36. SÓS Natália (2021): Főként a családi házakat korszerűsíthetik a Lakásfelújítási támogatásból. letöltve: 2021.01.05. <https://magyarnemzet.hu/gazdasag/felporognek-iden-a-lakasfelujitasok-9179471/>.
37. SZABÓ Dániel (2021): Lakásfelújítási támogatások: így számolnak a magyarok. letöltve: 2021.02.02. <https://www.napi.hu/ingatlan/lakasfelujitasi-tamogatas-k-h-felmeres-kutatas.722576.html>.
38. SZEPESI Anita (2020): Ezt hozhatja a lakáspiacon a kedvezményes lakásáfa. letöltve: 2020.10.09. <https://www.napi.hu/ingatlan/ingatlanpiac-lakaspiac-lakasepites-5-szazalekos-afa.715226.html>.
39. VRAZSOVITS Rita (2020): Mennyit nyernek a csokosok az illetékmentességgel? letöltve: 2020.10.27. <https://bank360.hu/blog/csok-illetekmentesseg>
40. WASS Albert: Otthon. letöltve: 2015.06.27. <https://www.youtube.com/watch?v=gEvLlkaJVEg>

### Adatforrás

1. Bank360: Hitelkalkulátor. letöltve: 2020.12.05. [https://bank360.hu/szemelyi-kolcson?futamido=84&osszeg=2000000&bankvaltatas=true&rendezes=teljes-visszafizetendo&best\\_offer=true&pontos\\_jovedelem=250000&bank\\_budapest\\_bank=true&bank\\_cetelem=true&bank\\_cib\\_bank=true&bank\\_cofidis=true&bank\\_erste\\_bank=true&bank\\_kh\\_bank=true&bank\\_mkb\\_bank=true&bank\\_otp\\_bank=true&bank\\_provident=true&bank\\_raiffeisen\\_bank=true&bank\\_unicredit\\_bank=true](https://bank360.hu/szemelyi-kolcson?futamido=84&osszeg=2000000&bankvaltatas=true&rendezes=teljes-visszafizetendo&best_offer=true&pontos_jovedelem=250000&bank_budapest_bank=true&bank_cetelem=true&bank_cib_bank=true&bank_cofidis=true&bank_erste_bank=true&bank_kh_bank=true&bank_mkb_bank=true&bank_otp_bank=true&bank_provident=true&bank_raiffeisen_bank=true&bank_unicredit_bank=true).
2. Ingatlannet.hu: Ingatlan statisztikák. letöltve: 2021.02.17. <https://www.ingatlannet.hu/statisztika/Magyarorsz%C3%A1g>.
3. KSH (2011): A lakott lakások megoszlása komfortosság szerint. Lakásviszonyok 2.15. Központi Statisztikai Hivatal. letöltve: 2021.03.09. [http://www.ksh.hu/nepszamlalas/tablak\\_lakasviszonyok](http://www.ksh.hu/nepszamlalas/tablak_lakasviszonyok).

4. KSH (2021a): Egy lakás átlagos négyzetméterára negyedévenként régió és településtípus szerint, 6.2.3.14. táblázat. letöltve: 2021.01.14. [http://www.ksh.hu/docs/hun/xstadat/xstadat\\_evkozi/e\\_qsla003a.html](http://www.ksh.hu/docs/hun/xstadat/xstadat_evkozi/e_qsla003a.html).
5. KSH (2021b): Munkanélküliségi ráta. letöltve: 2021. május 24. [https://www.ksh.hu/docs/hun/xstadat/xstadat\\_evkozi/e\\_qlf027h.html](https://www.ksh.hu/docs/hun/xstadat/xstadat_evkozi/e_qlf027h.html).
6. KSH (2021c): A családok családösszetétele és a gyermekek száma szerint. letöltve: 2021. május 24. [http://www.ksh.hu/nepszamlalas/tablak\\_haztartas](http://www.ksh.hu/nepszamlalas/tablak_haztartas).
7. KSH (2021d): A lakott lakások tulajdonjelleget, alapterület, építési év és településtípus szerint, 2011. letöltve: 2021. május 24. [http://www.ksh.hu/nepszamlalas/tablak\\_haztartas](http://www.ksh.hu/nepszamlalas/tablak_haztartas).
8. KSH (2021e): A népesség, népmozgalom főbb mutatói. letöltve: 2021. 04. 24. [http://www.ksh.hu/stadat\\_files/nep/hu/nep0001.html](http://www.ksh.hu/stadat_files/nep/hu/nep0001.html).
9. KSH (2021f): KSH Statisztikai Tükör. Lakossági lakáshitelezés, 2017. letöltve: 2021. május 24. <https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/lakashitel/lakashitel1712.pdf>.
10. KSH (2021g): Fejlettségi szint (2003–2018). letöltve: 2021. május 24. [https://www.ksh.hu/thm/1/indi1\\_1\\_4.html](https://www.ksh.hu/thm/1/indi1_1_4.html).
11. KSH (2021h): Teljes termékenységi arányszám (1990–2016). letöltve: 2021.01.23. [http://www.ksh.hu/docs/hun/eurostat\\_tablak/tab/tsdde220.html?lang=hu](http://www.ksh.hu/docs/hun/eurostat_tablak/tab/tsdde220.html?lang=hu).
12. KSH (2021i): Egy főre jutó bruttó és nettó jövedelem régió és településtípus szerint. letöltve: 2021. május 24. [http://www.ksh.hu/stadat\\_files/jov/hu/jov0045.html](http://www.ksh.hu/stadat_files/jov/hu/jov0045.html).
13. MNB (2020g): Állampapírpiazi referenciahozamok (benchmark)1997-2020. letöltve: 2021.02.17. <https://www.mnb.hu/letoltes/hu0904-benchmark.xls>
14. MNB (2020h): Hitel – és lízingtermék választó. letöltve: 2021.02.28. [https://www.mnb.hu/archivum/Felugyelet/root/fooldal/fogyasztoknak/alkalmazasok/hitel\\_lizing\\_valaszto](https://www.mnb.hu/archivum/Felugyelet/root/fooldal/fogyasztoknak/alkalmazasok/hitel_lizing_valaszto).
15. MNB (2020i): A háztartási szektor részére nyújtott hitelállomány összetétele. MNB Statisztika. Magyar Nemzeti Bank. 3 munkalap: A tárgynegyedévben folyósított lakáscélú és szabad felhasználású jelzáloghitelek megoszlása hitel-fedezet arány (LTV) és hitelcél szerint, és 5.1, 5.2 munkalap: A háztartási szektor részére nyújtott hitelek állományának alakulása, Lakáshitel. letöltve: 2021.02.13. <https://www.mnb.hu/statisztika/statisztikai-adatok-informaciok/adatok-idosorok/iii-penzugyi-stabilitasi-statisztikak/a-haztartasi-szektor-reszere-nyujtott-hitelallomany-osszetetele>.
16. Wikipedia: Home ownership rate. letöltve: 2021.04.05. [https://en.wikipedia.org/wiki/List\\_of\\_countries\\_by\\_home\\_ownership\\_rate](https://en.wikipedia.org/wiki/List_of_countries_by_home_ownership_rate).

## 9.2 További mellékletek

### 1. melléklet: A közvetlen támogatások igénybevételének lehetőségei és mértéke 2005-től

<b>Közvetlen támogatás</b>		
<b>Gyermek</b>	<b>Lakásépítési kedvezmény <i>újépítésű lakás vásárlás/ építés</i></b>	<b>Fiatalok otthonteremtési támogatása</b>
1. gyermek után	900 000 Ft	
2. gyermek után	1 500 000 Ft	
3. gyermek után	1 400 000 Ft	
4. gyermek után	800 000 Ft	
további gyermek	200 000 Ft	
	<b><i>bővítés, használt vásárlás / lakáscsere</i></b>	<b><i>használt komfortos lakás</i></b>
1. gyermek után	450 000 Ft	450 000 Ft
2. gyermek után	750 000 Ft	750 000 Ft
3. gyermek után	700 000 Ft	700 000 Ft
4. gyermek után	400 000 Ft	400 000 Ft
további gyermek	100 000 Ft	100 000 Ft

Forrás: saját szerkesztés a 12/2001. (I. 31.) kormányrendelet alapján

## 2. melléklet: Vissza nem térítendő támogatások – megújított SZOCPOL

<b>Lakásépítési támogatás</b>			
<b>Gyermek száma</b>	<b>Alapterület (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Támogatás mértéke</b>	<b>Támogatás területi megoszlása az ingatlan maximális értékére</b>
1	40 – 55	500 000 Ft	<b>Közép magyarországi régió</b>
	55,01 – 160	600 000 Ft	Budapest 35 000 000 Ft
2	50 – 65	800 000 Ft	város 28 000 000 Ft
	65,01 – 80	1 000 000 Ft	egyéb település 23 000 000 Ft
	80,01 – 160	1 300 000 Ft	<b>Alföld és Észak magyarországi régió</b>
3	60 – 75	1 200 000 Ft	megyeszékhely 25 000 000 Ft
	75,01 – 90	1 500 000 Ft	városok 19 000 000 Ft
	90,01 – 160	2 000 000 Ft	egyéb település 16 000 000 Ft
4	70 – 85	1 600 000 Ft	<b>Dunántúli régió</b>
	85,01 – 100	2 000 000 Ft	megyeszékhely 28 000 000 Ft
	100,01 – 160	2 500 000 Ft	városok 23 000 000 Ft
			egyéb település 18 000 000 Ft

Forrás: saját szerkesztés a 256/2011. (XII.6.) kormányrendelet alapján<sup>67</sup>

A vissza nem térítendő támogatás abban az esetben vehető igénybe, ha a megszerzett újépítésű építésű, normál energetikai besorolású ingatlan négyzetméterára nem haladja meg a 300 ezer forintot. Ez a küszöbérték egy alacsony energia fogyasztású ingatlan esetében 350 ezer forint négyzetméterenként. Ugyanekkora küszöbérték vonatkozik a használt lakásokra és a bővítésre, korszerűsítésre is. A támogatás mértéke a gyermekek számát és az ingatlan alapterületét tekintve differenciáltan alakul. Használt ingatlanvásárlás és bővítés esetén a támogatott ingatlan értéke nem haladhatja meg a törvényhozó által megállapított maximális területi ingatlan ár korlátot. Meglátásom szerint ezt a kritériumot az újépítésű ingatlanokra is ki lehetett volna terjeszteni, mert így a használt ingatlanok hátrányos megkülönböztetésben részesülnek.

<sup>67</sup> 2015.12.31 hatályon kívül helyezve a 455/2015 (XII.29) kormányrendeletet, amit 2016.VII.01-én hatályon kívül helyeztek a 16/2016 és 17/2016 rendeletek.

### 3. melléklet: Az otthonteremtési program lakástámogatási elemeinek igénybevételének lehetősége és a támogatás mértéke 2021.02.28-án

Támogatás típusa	Meddig igényelhető?	Gyermek megléte	Új/ Használt	Gyermekek száma			
				1	2	3	4 vagy több
Családi Otthonteremtési kedvezmény							
<i>újépítésű ingatlan</i>	nincs meghatározva		Új	0,6 millió Ft.	2,6 millió Ft.	10 millió Ft.	10 milli Ft.
<i>használt ingatlan, bővítés</i>	nincs meghatározva		Használt	0,6 millió Ft.	1,43 millió Ft.	2,2 millió Ft.	2,75 milli Ft.
<i>falusi CSOK- kombinált</i>	2022.06.30		Használt	0,6 millió Ft.	2,6 millió Ft.	10 millió Ft.	10 milli Ft.
<i>falusi CSOK- szimpla</i>	2022.06.30		Újépítésű + használt	0,3 millió Ft.	1,3 millió Ft.	5 millió Ft.	5 milli Ft.
Többgenerációs családi ház támogatás	nincs meghatározva	meglévő vagy jövőben születendő gyermek	Használt	0,6 millió Ft.	2,6 millió Ft.	10 millió Ft.	10 milli Ft.
CSOK-kamattámogatott hitel	nincs meghatározva		Újépítésű + használt	0 milli Ft.	10 milli Ft.	15 milli Ft.	15 milli Ft.
Babavárási hitel				10 000 000 Ft			
Babavárási hitel elengedése		jövőben születendő gyermek	Újépítésű + használt	0 milli Ft.	3 milli Ft.	10 millió Ft.	10 milli Ft.
Babavárási hitel kamattámogatás	2022.12.31			a hitel 10 évig kamatmentes			
Jelzáloghitel elengedés	nincs meghatározva	2018.01.01 után született 3. vagy annál több gyermek, 2019.06.30 után született 2. vagy annál több gyermek	Újépítésű + használt	0 milli Ft.	1 milli Ft.	5 milli Ft.	5 milli Ft.
Otthonfelújítási támogatás		egy meglévő gyermek		3 000 000 Ft			
Otthonfelújítási hitel	2022.12.31		Használt	6 000 000 Ft			
Illetékmentesség	nincs meghatározva	meglévő vagy jövőben születendő gyermek	Újépítésű + használt	CSOK igénybevételével 0% egyéb esetekben: első ingatlanszerzés esetén: 2% nem első ingatlanszerzés esetén: 4% 1 mrd. forint feletti ingatlan esetén 2%, maximum 200 millió			
Áfa visszaigénylés				számlák ellenében kifizetett ÁFA értéke, de maximum 5 millió			
Áfa 5%				27% helyett 5%			
Áfa mentesség	2022.12.31 + 4 év	nem feltétel	Újépítésű	CSOK igénybevétel esetén 27% illetve 5% helyett 0%			

Forrás: saját szerkesztés a 16/2016 és 17/2017 jogszabályok alapján

**4. melléklet: A CSOK igénybevételének alapfeltételei és azok változásai 2016 – 2020 között**

FELTÉTEL	TÖRVÉNYI ELŐÍRÁS	
<b>igénylő lehet</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>magyar, külföldi állampolgár<sup>XL</sup></li> <li>építőközösség tagja, osztatlan közös ingatlan tulajdonosa (hatályos: 273/2016 IX.15.)</li> </ul>	
<b>igénylő életkora alapján pályázhat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>18 – 40 év között meglévő-, és előre vállalt<sup>XLI</sup> gyermek után</li> <li>40 év felett csak meglévő gyermekekre</li> </ul>	
<b>igénylő lakhelye, vagy azt igazoló dokumentum</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>bejelentett magyarországi lakhely</li> <li>3 hónapot meghaladó magyarországi tartózkodási engedély</li> <li>bevándorlási engedély Magyarországra</li> </ul>	
<b>igénylő családi állapota</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>házas, élettársi viszony, egyedülálló, elvált, özvegy</li> </ul>	
<b>ingatlan komfortfokozata</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>lakhatási igény kielégítésére alkalmas</li> </ul>	
<b>munkaviszonnyal kapcsolatos elvárás</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>igénylőkor legalább az egyik félnek rendelkeznie kell fennálló</li> <li>kiegészítő tevékenységet végző jogviszony (hatályos: 686/2020 XII.29.)</li> </ul>	
<b>minimális, folyamatos (legfeljebb 30 napos megszakítás melletti) TB biztosított jogviszony megléte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 – 2 gyermek esetén 180 nap</li> <li>3 gyermek esetén 365 nap</li> <li>használt ingatlannál gyermekszámtól függetlenül 180 nap</li> <li>preferált kistérségen igénylő esetén 365 nap (hatályos: 109/2019 V.13.)</li> </ul>	
<b>támogatás felhasználhatósága irányulhat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>új ingatlan építésére, vásárlására, használt ingatlan vásárlására</li> <li>meglévő ingatlan minimum egy lakószobával való bővítésére (új albetét</li> <li>külön lakóegység kialakítása: tetőtér-beépítés, emeletráépítés</li> <li>preferált kistérségek esetén felújításra is (hatályos: 109/2019 V.13.)</li> </ul>	
<b>támogatott gyermek életkora</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>24 hetes magzat, maximum 20. életévig</li> <li>12 hetes magzat, maximum 25. életévig (hatályos: 273/2016 IX.15.)</li> </ul>	
<b>támogatott gyermeknek minősül</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>saját gyermek, nevelt gyermek, az igénylő által örökbefogadott gyermek<sup>XLII</sup></li> <li>min. 1 éve az igénylő gyámsága alatt lévő gyermek (hatályos: 273/2016 IX.15.)</li> </ul>	
<b>tulajdonjoggal a támogatott ingatlanban rendelkezhet</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>csak a támogatott személy/ személyek rendelkezhetnek</li> <li>a támogatott személy gyermeke öröklés révén (hatályos: 686/2020 XII.29).</li> <li>házas(élet)társak esetén mindkét félnek együttesen rendelkeznie kell vele</li> </ul>	
<b>minimális alapterület</b>	<b>Újépítésű lakás (ház)</b>	<b>Használt ingatlan</b>
<i>1 gyermek után</i>	40 (60) m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>
<i>2 gyermek után</i>	50 (70) m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>
<i>3 gyermek után</i>	60 (80) m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>
<i>4 vagy több gyermek után</i>	60 (80) m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>

Forrás: saját szerkesztés 16/2016 és 17/2016 kormányrendeletek és azok változásai alapján

## 5. melléklet: A használt ingatlan korszerűsítési munkálatai

Használt ingatlan bővítésnek minősül a 17/2016 (II.10) kormányrendelet értelmében:

„9. § (1)<sup>\*</sup> Lakás bővítésének minősül a lakás hasznos alapterületének legalább egy lakószobával történő növelése érdekében végzett építési tevékenység, ideértve az építmény térfogatnövelésével nem járó tetőtér-beépítést, valamint az emelet-ráépítést is abban az esetben, ha azok révén nem jön létre a 16/2016. (II. 1.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdés 9. pont *b*) alpontja szerinti újjépítésű lakás.

(2) A meglévő épület, épületrész vagy építmény átalakítása nem minősül a lakás bővítésének.

(3) Lakás bővítése esetén a bővítendő lakásnak a kérelem benyújtásának időpontjában az igénylő és mindazon személyek lakóhelyeül, szálláshelyeül kell szolgálnia, akiknek együttlakására tekintettel az igénylő a családi otthonteremtési kedvezményre jogosult, és a bővítést követően

*a*) lakhatási körülményeiknek javulnia kell, valamint

*b*) a kialakított lakásnak meg kell felelnie a 8. § (1) bekezdésében foglalt követelményeknek.”



## 6. melléklet: TB Jogviszony igazolása a különböző lakáscélú támogatások igénylésénél

A CSOK-támogatás igényléséhez elengedhetetlen a legalább 180 napos folyamatos - maximum 30 napos megszakítás melletti – belföldi vagy külföldi munkaviszony útján járó TB biztosítottság igazolása. Három gyermek esetében minimum 2 évet kell igazolni. A közfoglalkoztatásban eltöltött idő és a munkanélküli jogviszony nem, de a nappali tagozatos hallgatói jogviszony figyelembe vehető a TB biztosítottság szempontjából. Az ápolási díjban részesülők mentesülnek a TB biztosítottság igazolási kötelezettség alól.

A családi otthonteremtési programba tartozó egyes támogatási elemek sikeres igényléséhez különböző időtartamú társadalombiztosítással és munkaviszonyra van szükség. A feltételek a közvetlen állami támogatás igénybevételére vonatkoznak.

	Használt lakás vásárlás, bővítés	Új lakás vásárlás és építés	"Falusi" CSOK	"Babaváró" hitel	"Lakásfelújítási" támogatás
Igényléskor legalább az egyik fél biztosított	igen	igen	igen	igen	igen
Mentesülés TB jogviszony alól (GYOD, ápolási segély)	igen	igen	igen	nem	igen
TB jogviszony minimális időtartama	180 nap	180 nap 10 milliós CSOK: 2 év	1 év 10 milliós CSOK: 2 év	3 év	1 év
Tbj. 6. §	igen	igen	igen	igen	igen
Tbj. 4. § 11. pontja szerinti kiegészítő tevékenységet folytató személy	igen	igen	igen		igen
Igényléskor Közfoglalkoztatott	igen	nem	igen 10 milliós CSOK: nem	maximum 1 év	nem
Igényléskor középfokú nappali tanulmány	igen	igen 10 milliós CSOK: nem	nem	nem	nem
Igényléskor felsőfokú nappali tanulmány	igen	igen 10 milliós CSOK: nem	nem 10 milliós CSOK: igen	nem	nem
Magyar állampolgár külföldi TB jogviszonya	igen	igen	igen	igen	igen
Igényléskor külföldi TB (magyar TB 180 napon belüli vállalásával)	igen	igen	igen	nem	nem
Igényléskor magyar TB	nem	nem	nem	igen	igen

Forrás: saját szerkesztés a 16/2016, 17/2016 kr. rendelet alapján

## 7. melléklet: A CSOK-támogatás igénybevételének egyéb feltételei és annak változásai 2016-2020 között

FELTÉTEL	TÖRVÉNYI ELŐÍRÁS
kizáró oknak minősül	<ul style="list-style-type: none"> <li>· köztartozás</li> <li>· KHR negatív adós lista</li> <li>· korábbi támogatás feltételeinek nemteljesítése esetén a támogatási összeg visszafizetésének kötelezettsége</li> </ul>
adott gyermek után igénybe vett támogatás esetén	<ul style="list-style-type: none"> <li>· a korábban igénybe vett támogatás visszafizetendő, vagy a gyermekre a támogatás nem igényelhető</li> <li>· az igénylő számára a kedvezőbb megoldás választható (hatályos: 46/2019)</li> </ul>
előre vállalt gyermekre a támogatás igénylésének előfeltétele	<ul style="list-style-type: none"> <li>· az igénylő által a CSOK-támogatást megelőzően igénybe vett támogatás keretében előre vállalt gyermeknek a CSOK-támogatási igény benyújtásáig meg kell születnie</li> </ul>
előre vállalt gyermek teljesítési határideje	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 1 gyermek esetén 4 év</li> <li>· 2 gyermek esetén 8 év</li> <li>· 3 gyermek esetén (csak újépítésű ingatlanl kapcsolatosan választható) 10 év</li> </ul>
gyermek-előrevállalásának nem teljesülése, vagy részbeni teljesülése esetén	<ul style="list-style-type: none"> <li>· a jogtalanul igénybe vett összeget a Ptk. szerinti késedelmi kamattal növelten vissza kell téríteni<sup>XLIII</sup></li> <li>· három gyermek esetén a támogatási összegen túl a kamat ötszörösét kell visszafizetni</li> </ul>
maximális ingatlan ár korlátja	<ul style="list-style-type: none"> <li>· újépítésű ingatlanl nincs korlátozás</li> <li>· használt ingatlan esetében 35 millió forint (hatályon kívül helyezi: 46/2019.)</li> </ul>
meglévő ingatlantulajdonban meglévő maximális tulajdoni hányad	<ul style="list-style-type: none"> <li>· újépítésű ingatlanra nincs megkötés</li> <li>· használt ingatlan esetében max. 50% (hatályon kívül helyezi: 26/2018. II.28.)</li> </ul>
korábbi támogatással vásárolt ingatlan értékesítési bevételeinek felhasználása	<ul style="list-style-type: none"> <li>· újépítésű ingatlanra nincs megkötés</li> <li>· használt ingatlan esetén az 5 éven belül értékesített<sup>68</sup> ingatlanból befolyt vételár kötelezően visszaforgatandó a jelenlegi támogatással vásárolt ingatlanba (hatályon kívül helyezi: 26/2018. II.28.)</li> </ul>
röghözkötés a támogatott ingatlanban	<ul style="list-style-type: none"> <li>· min. 10 évig csak a tulajdonosok és a támogatottak bentlakása</li> <li>· bejegyezhető a tulajdonos cégének székhelyeként (hatályos: 152/2019. VI.26.)</li> </ul>

Forrás: saját szerkesztés 16/2016 és 17/2016 kormányrendeletek és változásaik alapján

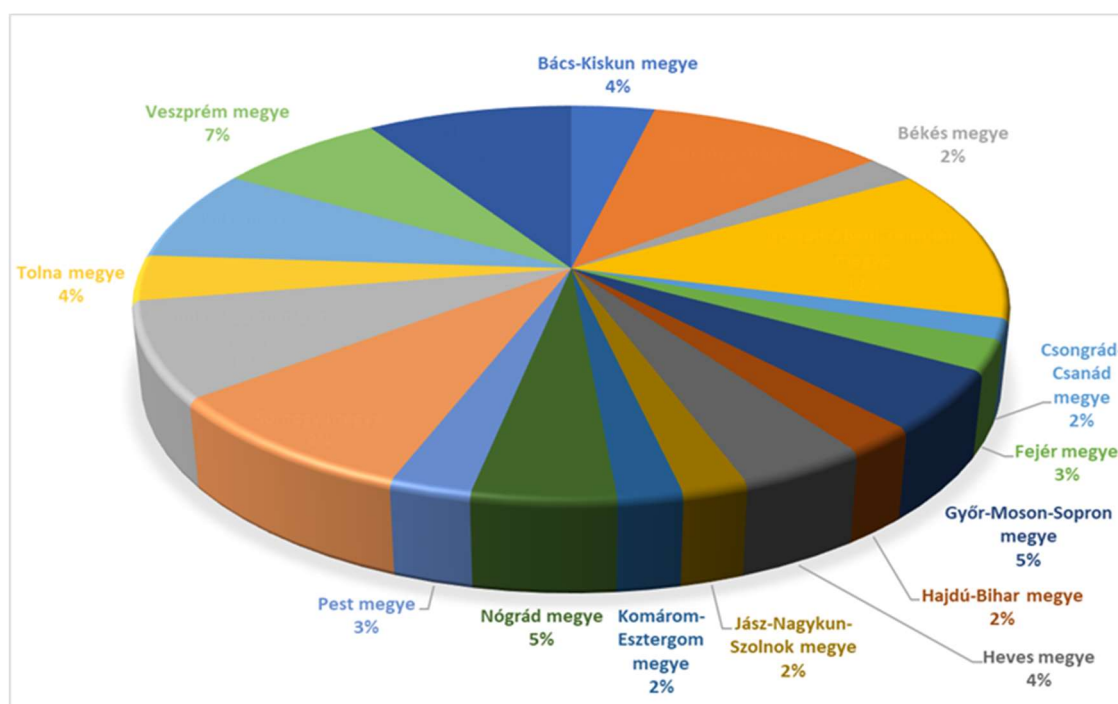
<sup>68</sup> Az 5 éven belül már igénybe vett közvetlen lakástámogatás visszafizetési kötelezettségét a 46/2019 (III.12) kormányrendelet hatályon kívül helyezte. Ezzel azonban nem mindenki járt jól. Ugyanis, ha a jelenleg két gyermekkel rendelkező igénylő az első gyermek után már 1 millió forintban részesült, akkor most az 1,43 millió forintos használt lakás utáni támogatásból csak 430 ezer forintot kap meg, ami kedvezőtlenebb, mint az egy gyermek után járó 600 ezer forint (Palkó, 2016). A jogszabályalkotó ezen állapot feloldására módosította a kormányrendeletet és lehetővé tette az igénylő számára a kedvezőbb lehetőség választását. Utólag született gyermekre csak akkor kaphatja meg az igénylő a teljes támogatást, ha a korábban kapott összeget visszafizeti (kamatokkal növelten) és a teljes igénylést újra benyújtja. Ez azonban igen hosszadalmas folyamat, így az igénylők jellemzően nem élnek ezzel a lehetőséggel (Takarékbank nyilatkozata). A rendelet jelenleg használt lakás vásárlása esetén biztosítja a 400 ezer forintos gyermekenkénti támogatást (17/2016 II.10 kr.).

### 8. melléklet: A CSOK-támogatás mértéke és annak változása 2016 - 2020 között

nem preferált kistérség	TÁMOGATÁS MÉRTÉKE	
	Újépítésű ingatlan	Használt ingatlan
<i>1 gyermek után</i>	0,6 millió Ft.	0,6 millió Ft.
<i>2 gyermek után</i>	2,6 millió Ft.	1,43 millió Ft.
<i>3 gyermek után</i>	10 millió Ft.	2,2 millió Ft.
<i>4 vagy több gyermek után</i>	10 millió Ft.	2,75 millió Ft.
<b>preferált kistérség<sup>XLIV</sup> esetén</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· komplex cél esetén az újépítésű ingatlanok után járó támogatási összeggel egyező</li> <li>· egyedi cél esetén az újépítésű ingatlanok után járó támogatási összeg 50%-a</li> </ul>	
<b>adott gyermek után már igénybe vett támogatás esetén</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· a korábban igénybe vett támogatás visszafizetendő, vagy a gyermekre a támogatás nem igényelhető</li> <li>· az igénylő számára fentiek közül a kedvezőbb választható (hatályos: 46/2019 III.12.)</li> </ul>	
<b>utólag született gyermek támogatása</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· használt ingatlannál minden gyermek után 0,4 millió Ft.</li> <li>· újépítésű ingatlan esetén nincs külön támogatás</li> </ul>	
<b>támogatott hitel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· újépítésű ingatlan és 3 gyermek esetén 10 millió Ft.</li> <li>· újépítésű ingatlan és 2 gyermek esetén 10 millió Ft. (hatályos: 209/2018 XI.13)</li> <li>· használt: 3 (15 millió Ft.) és 2 gyermek (10 millió Ft.) esetén (hatályos: 46/2019 III.12.)</li> </ul>	

Forrás: saját szerkesztés a 16/2016 és 17/2016 kormányrendeletek és azok változásai alapján

### 9. melléklet: A preferált kistérségek megoszlása megyék szerint 2021.02.01-én



Forrás: saját szerkesztés a 17/2016 kormányrendelet alapján

## 10. melléklet: Preferált kistérségek korszerűsítési munkálatai

Preferálti kistérségeken korszerűsítési munkálatnak minősül a 17/2016 (II.10) kormányrendelet értelmében:

„19/B. §<sup>\*</sup> (1) A családi otthonteremtési kedvezmény a következő korszerűsítési munkálatokhoz igényelhető

a) víz-, csatorna-, elektromos-, gáz-közműszolgáltatás bevezetése, illetve belső hálózatának kiépítése,

b) fürdőhelyiség, illetve WC létesítése olyan lakásban, amely nem rendelkezik ilyen helyiséggel,

c) központi fűtés kialakítása vagy cseréje, ideértve a megújuló energiaforrások alkalmazását,

d) az épület szigetelése, ideértve a hő-, hang-, illetve vízszigetelési munkálatokat,

e) a külső nyílászáró energiatakarékos nyílászáróra való cseréje,

f) tető cseréje, felújítása, szigetelése,

g) kémény építése, korszerűsítése,

h) belső tér felújítása, ideértve a belső burkolat cseréjét, a galériaépítést, a belső elektromos, vízhálózat cseréjét, a fürdőhelyiség-felújítást, a WC-felújítást; a konyhafelújítást,

i) a lakással azonos ingatlan-nyilvántartási helyrajzi számon található melléképület felújítása vagy kerítés építése, a korszerűsítés költségeinek legfeljebb 30%-áig, valamint

j) a korszerűsítéshez közvetlenül kapcsolódó helyreállítási munka, a korszerűsítés költségeinek legfeljebb 20%-áig.”

### 11. melléklet: A mozaikcsaládokat megillető maximális támogatási összeg a gyermek elhelyezés függvényében

Az otthonfelújítási támogatás összegét nem csak a számlák összege befolyásolja, hanem a családi állapot is. A következő eseteket különíthetjük el a támogatás összegének szempontjából:

szülők elváltak és külön élnek	1. házasságból származó közös gyermek hol él		2. házasságból származó közös gyermek hol él		legmagasabb megigényelhető támogatási összeg	
	anyánál	apánál	anyánál	apánál	anya	apa
igen	igen	nem			3 000 000,00 Ft	
igen	igen	igen			1 500 000,00 Ft	1 500 000,00 Ft
igen	igen	igen	igen	nem	3 000 000,00 Ft	1 500 000,00 Ft
igen	igen	igen	igen	igen	1 500 000,00 Ft	1 500 000,00 Ft

Forrás: saját szerkesztés a 518/2020 kr. rendelet alapján

## **12. melléklet: Az otthonfelújítási támogatás felhasználási lehetőségei az 518/2020 (XI.20) kormányrendelet alapján**

„A támogatás a következő építési tevékenységekhez igényelhető:

- a) víz-, csatorna-, elektromos, gáz-közműszolgáltatás bevezetése, illetve belső hálózatának kiépítése vagy cseréje,
- b) fürdőhelyiség, illetve WC létesítése olyan lakásban, amely nem rendelkezik ilyen helyiséggel,
- c) fűtési rendszer kialakítása, korszerűsítése vagy elemeinek cseréje, ideértve a megújuló energiaforrások alkalmazását is,
- d) az épület szigetelése, ideértve a lábazatszigetelést, a hő-, hang-, illetve vízszigetelési munkálatokat,
- e) a külső nyílászáró cseréje, redőny, árnyékoló, spaletta, rovarháló, biztonsági rács felszerelése vagy cseréje, párkányok, küszöbök cseréje vagy felújítása,
- f) tető cseréje, felújítása, szigetelése,
- g) égéstermék-elvezető építése, korszerűsítése,
- h) klímaberendezés beépítése, cseréje,
- i) napkollektor, napelemes rendszer telepítése, cseréje,
- j) belső tér felújítása, ideértve
  - ja) a lakás helyiségeinek belső fal, padló-, földem- vagy álmennyezeti burkolat cseréjét,
  - jb) a galériaépítést,
  - jc) a belső lépcső kialakítását és cseréjét,
  - jd) a szaniterek beépítését vagy cseréjét,
  - je) a villanykapcsolók és -dugaljak kialakítását és cseréjét,
  - jf) a belső nyílászárók, belső párkányok, küszöbök beépítését, cseréjét vagy felújítását,
- k) a lakással azonos ingatlan-nyilvántartási helyrajzi számon található épület, nem lakás céljára szolgáló helyiség (így különösen: nyári konyha, mosókonyha, tároló) felújítása,
- l) kerítés építése,
- m) gépjárműtároló építése vagy nyitott gépkocsibeálló kialakítása,
- n) terasz, loggia, erkély, előtető építése,
- o) térburkolat készítése, cseréje,
- p) télikert kialakítása,

q) – amennyiben az igénylő vagy gyermeke mozgáskorlátozott személynek minősül – a 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet 9. § (10) bekezdésében meghatározott akadálymentesítési munkák,

r) alapozási szerkezet megerősítése, valamint

s) beépíthető bútor vagy konyhai gép beépítése, cseréje.”

Kiss Ernő (2021) véleménye szerint a napelemek felhasználhatóságával kapcsolatban a jelen támogatási keretek közt igénybe vehető energetikai fejlesztés szűkösebb lehetőségeket biztosít, elődjénél. A rendszer kiépítése ugyanis nem haladhatja meg a 450 ezer forint / kWp bruttó összeget, ami magába foglalja a munka és anyagköltséget is. Jelenleg a kialakításra fordítható összeg kisebb, mint a korábban, 10% önerő mellett felvehető 0%-os kamatozású hitellel kiépíthető napelemrendszerek bekerülési kWp alapú költsége. A kialakítás maximális költséghatára korábban nettó 500 ezer forintban volt korlátozva.



### 13. melléklet: Energetikailag hatékony ingatlanberuházások ösztönzése

A kormányzat már az első Széchenyi Terv óta hangsúlyt fektet az energetikailag hatékonyabb ingatlanok építésére, ami jelenleg is része a lakáspolitikai célkitűzéseinek. Az ilyen beruházások támogatása időszakonként eltérő mértékben valósul meg. A jelenlegi otthonteremtési támogatás keretén belül a Zöld hitelekkel és a napenergia felhasználás elterjesztésével próbálja elősegíteni a kormányzat a környezettudatosabb, gazdaságosabban fenntartható otthonok számának emelkedését.

Meg kell azonban jegyeznünk, hogy a megújuló energiafelhasználásra a CSOK-támogatás is felhasználható.

#### Zöld hitelek

A Magyar Nemzeti Bank által kezdeményezett 2020-tól elérhető zöld program a nemzetközi, „green finance” példáját követi. Azzal a céllal jött létre a kezdeményezés, hogy a hazai pénzügyi intézetek ezen termékek finanszírozásának irányába is nyissanak. A zöld hitelek esetén a kormány nem költségvetési kiadásokkal, hanem fiskális ösztönzőkkel igyekszik a hitel felvételét elősegíteni.

Egy hitel akkor válik Zöld hitellé, ha minimum 30%-os energetikai megtakarítás történik, vagy az újjépítésű ingatlan energia igénye közel nulla, energetikai besorolása minimum „B”.

Felújítás esetén pedig legalább „BB” energetikai besorolású ingatlanoknak kell keletkeznie<sup>XLV</sup> (MNB, 2019d).

A kormány igyekszik ösztönözni a bankokat a termékek minél szélesebb körben való kínálatára. Azonban az ügyfeleknek kötelezően nyújtandó minimum 0,3%-os THM kedvezményt, az adminisztratív terhek jelentős növekedését és a speciális értékbecslői ismeretek igényét, a hitelintézeti szektor számára kínált 5-7 százalékos tőkekövetelmény kedvezmény nem tudja ellensúlyozni<sup>69</sup>. A termék igénybevétele nem zárja ki, hogy egyéb más (pl. CSOK) támogatott hitelt is igénybe vegyen az otthont vásárló. A lehetőséget különösen azoknak érdemes kihasználni, akik házat kívánnak építeni, mert a használatbavételi engedélyt 2021-től már csak „AA+” energia hatékonyságú ingatlan kaphatja meg. A hitel felvétele nem zárja ki a CSOK-támogatás felvételét.

<sup>69</sup> Alig néhány hitelintézeti portfólióban (OTP, Gránit, Budapest és Takarékbank) található meg a termék.

### Napenergiafelhasználás kiépítése

A Széchenyi 2020 program<sup>70</sup> keretében elindított program célja, hogy forrást biztosítson a lakóépületek energiahatékony fenntartásához, valamint az azokhoz kapcsolódó megújuló energiaforrás felhasználás növeléséhez. A hitel egyebek mellett a lakóingatlanok hőszigetelésére, fűtési vagy melegvíz-rendszerek korszerűsítésére, illetve napelemes, hőszivattyús rendszerek telepítésére is igényelhető 2022. december 31-ig, de legkésőbb az anyagi keretek kimerüléséig pályázhatnak az igénylők.

2019 őszére Pest megyében, 2020 őszére pedig országosan kiapadtak a keretek (MNNSZ, 2020)<sup>XLVI</sup>. A 10%-os önerő előteremtésével, a 0%-os kamattámogatott hitel széles körök számára tette lehetővé a lakásállomány korszerűsítését<sup>71</sup> 500 ezer – 10 millió forintos, és maximum 20 éves futamidő mellett.

A megújuló napenergia hasznosításához szükséges beruházások a tanyák esetében már 85 - 95%-os vissza nem térítendő állami támogatás mellett megvalósíthatók (GINOP, 2017). A program 22 ezer család számára tette lehetővé az energetikai beruházás megvalósítását. Az igénylések 75%-a a napelemrendszer kiépítésére irányult. 25%-ban pedig komplex épületenergetikai korszerűsítéseket valósítottak meg a sikeres pályázók. Magánszemélyek esetén az átlagosan igényelt hitelösszeg 3 millió forint volt. Az igénylések túlnyomó többsége az Észak és a Dél-Alföldi, valamint a dél-dunántúli régióból érkezett (Milassin, 2020).

<sup>70</sup> GINOP-8.4.1/A-17 és VEKOP-5.2.1-17 program keretében elérhető támogatás.

<sup>71</sup> A forrásokat az Európai Mezőgazdasági Vidékfejlesztési Alap és a magyar költségvetés társfinanszírozásában biztosítja.

#### 14. melléklet: Önerő változása a hitelezhetőségi limit csökkenése és az ingatlanár növekedés következtében

Egy 50 m<sup>2</sup>-es ingatlan esetében a 2016 – 2020 közt bekövetkező árváltozás és a kockázatok miatti magasabb önerőhányad 3,2 millió forintos önerő növekedést is eredményezhet, melyből 1,4 millió forint az önerő 20%-ról, 30%-ra való növekedés miatt keletkezik, 1,8 millió forint pedig az árváltozás hatása.

	<b>2016</b>	<b>2020</b>
ingatlan hasznos alapterülete	50 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>
újépítésű ingatlanra vonatkozó átlagos m <sup>2</sup> ár, az ország nyugati régiói	286 000	407 000
Ingatlan értéke	14 300 000	20 350 000
Önerő 20%	<b>2 860 000</b>	4 070 000
<i>Árváltozás hatása az önerőre nézve</i>		<b>1 210 000</b>
Önerő 30%	4 290 000	6 105 000
<i>Önerő növekedés hatása</i>	<b>1 430 000</b>	2 035 000
<i>Árváltozás hatása a magasabb önerő következtében (növekedés hatása)</i>		<b>605 000</b>
<b>Összes önerő növekedés:</b>		<b>3 245 000</b>

Forrás: saját szerkesztés KSH (2021) és 4/2021. (II.2) PM rendelet HFM érték alapján

## 15. melléklet: Minősített fogyasztóbarát Személyi hitel (MSZH)

A termék bevezetését a COVID válság hatására megnövekedett személyi hitel igény, és a digitális ügyintézés kettőssége ihlette (Szira et al., 2020). További ösztönző erőként hatott, hogy a jelzálogfedezet nélküli személyi hitelek esetében 2021-től megszűnik az 5,75%-os THM plafon. A cél, az átmeneti fizetési nehézségekkel küzdő adósok megsegítése, a háztartások likviditásának biztosítása. A széles körben hozzáférhető termékkel szemben fontos kritérium, a könnyen érthető igénylési folyamat, a törlesztőrészek kiszámíthatósága és a gyors ügyintézés. Az összehasonlíthatóság, a maximalizált kamatok és díjak révén a kamatfelárak mérséklése is a hitelintézeti versenyt erősíti ebben a termékcsoportban (17. táblázat)<sup>XLVII</sup>.

## 17. táblázat: Személyi kölcsönök és a fogyasztóbarát személyi hitel költségeinek összehasonlítása

A jelenleg igényelhető személyi kölcsön összehasonlítása a fogyasztóbarát személyi hitellel (MSZH)		
KÖLCSÖN KONDÍCIÓI		
	Fogyasztóbarát személyi kölcsön	Jelenleg elérhető személyi kölcsön
Kamatozás	Fix	Fix
	<b>Kamatfelár</b>	
Kamat / THM maximum	500 ezer Ft hitelösszegig: 15% 500 ezer Ft hitelösszeg felett: 10%	2020.12.31-ig: 5,75%
Folyósítási díj maximuma	Normál igénylésnél: 0,75% Online igénylésnél: 0%	1%
Maximális futamidő	7 év	10 év
	<b>Hátralévő futamidő</b>	
Előtörlesztési díj maximuma	1 évnél hosszabb, akkor 0,5% 1 évnél rövidebb, akkor 0%	1 évnél hosszabb, akkor 1% 1 évnél rövidebb, akkor 0,5%
IGÉNYLÉS FOLYAMATA ÉS A HITEL EGYÉB PARAMÉTEREI		
	Fogyasztóbarát személyi kölcsön	Jelenleg elérhető személyi kölcsön
Kötelező ajánlat	Van (érvényessége 3 munkanap)	Nincs
Tájékoztatóskor valamennyi szükséges dokumentumot tartalmazó lista	Van	Nincs
	<b>Kötelező</b>	
Online igénylés	2021.04.01-től saját ügyfeleknek 2021.07.01-től bárkinek	Nem kötelező, jellemzően saját ügyfél kérheti
Mikor nem kötelező az online igénylés	Hitelkiváltási cél esetén Adóstárs bevonása esetén	Egyáltalán nem kötelező
	<b>Maximális bírálati idő</b>	
Bírálat ideje	Standard igénylésnél 3 munkanap Online igénylésnél 2 munkanap	Átlagosan 3-5 munkanap (nincs maximális idő meghatározva)
Lakásvásárlásnál önerő lehet?	Nem	Nem
MNB összehasonlító oldal az ajánlatok összevetésére	Van	Nincs (független aggregátor oldalak vannak)
Kölcsön célja	szabad cél, hitelkiváltás	szabad cél, hitelkiváltás, autó vásárlás, lakásfelújítás

**Megjegyzés:** A fogyasztóbarát személyi hitel pályázati kiírása, a jogszabályi előírások és a jelenlegi banki gyakorlat alapján.

Forrás: MNB, Bankmonitor - 2020.09.30

Forrás: Argyelán (2020): Miben lesz más a fogyasztóbarát személyi hitel, mint a jelenlegi

A személyi hitelek piaca erősen koncentrált, ami a piaci versenyből fakadó pozitív hatások ellen hat (Palicz et al., 2020). Továbbá ezek a legdrágább hiteltermékek, részben a fedezeti bizonytalanság miatt.

A szabad felhasználású, illetve hitelkiváltási célra felvehető hitellel kapcsolatban úttörő lépésnek számít a személyi hitelek között, hogy annak kamata a teljes – maximum 7 éves - futamidő alatt végig fix (MNB, 2020c, d). Meg kell azonban jegyezni, hogy már a piaci termékek közt is megjelennek bizonyos időtávra kamatfixált termékek.

2021 februárjáig két intézmény pályázatát fogadta el az MNB a termék forgalmazására.

Összehasonlítva több nagybank ajánlatát (18. táblázat) megállapítható, hogy a piacon elérhetőek a MSZH-nél kedvezőbb THM értékkel is termékek, de azok a kedvező kamatot valamilyen feltételhez kötik (250 ezer forintnál magasabb jövedelemhez, egyéb szolgáltatás vállalásához, új ügyfél, aktivitás, jövedelem jóváírás).

**18. táblázat: 7 éves futamidejű, 2 millió forint személyi hitel THM értékének alakulása az egyes bankok kínálatában, 250 ezer forintot elérő nettó jövedelemmel számolva**

Hitelintézet	Termék	Egyéb feltétel teljesítése nélkül 250 ezer forintos havi jövedelem felett		Egyéb kedvezményes feltétel esetén		
		THM %	Visszafizetendő összeg	feltétel	THM %	Visszafizetendő összeg
CIB	Előrelépő személyi kölcsön	21,5	3 655 512 Ft	jövedelemérkeztetés	8,17	2 608 284 Ft
Raiffeisen	Új ügyfél személyi kölcsön	8,6	2 614 332 Ft	aktív bankszámla használat	8,59	2 634 332 Ft
MKB	Mosoly személyi kölcsön	13,8	3 055 500 Ft	jövedelemérkeztetés	9,37	2 702 112 Ft
<b>Erste</b>	<b>Minősített fogyasztóbarát személyi hitel</b>	<b>12,26</b>			<b>12,17</b>	<b>2 917 284 Ft</b>
K & H	Személyi kölcsön	13,23	3 010 056 Ft	nincs	13,23	3 010 056 Ft
<b>OTP</b>	<b>Minősített fogyasztóbarát személyi hitel</b>	<b>12,2</b>	<b>2 998 968 Ft</b>		<b>13,38</b>	<b>3 013 968 Ft</b>
Cetelem	Személyi kölcsön	13,79	3 024 336 Ft	nincs	13,79	3 044 336 Ft
Cofidis	Személyi kölcsön	14,9	3 145 548 Ft	nincs	14,9	3 145 548 Ft

Forrás: saját szerkesztés, Bank360 hitelkalkulátor alapján

Ezen feltételek nemteljesítése esetén a THM értéke jóval 12% felé kerül. Ez esetben érdekesebb az MSZH választanunk, de a bankok kínálata e termék kamatai tekintetében is nagy különbséget mutat. A választásnál mindenképpen érdemes meggondolni a banki szolgáltatások iránti fogyasztói magatartásunkat, hisz lehetséges, hogy már jelenleg is teljesítünk egy olyan feltételt, mely a normál piaci hitel esetében is lehetővé teszi a kedvező kamat elérését.

## 16. melléklet: Minősített fogyasztóbarát Otthonbiztosítás

2021-től elérhetővé válik a Minősített Fogyasztóbarát termékcsalád újabb tagja. A konstrukcióra 2021.03.31-ig két<sup>72</sup> biztosító pályázott sikerrel. A fogyasztóbarát minősítéssel rendelkező biztosítási termék egy standard árért sokkal több szolgáltatást és rugalmasságot nyújt a biztosított számára. Egy személyre szabottabb, átláthatóbb és könnyebben összehasonlítható termékről beszélünk, ahol nincsenek felesleges többletszolgáltatások és ezekkel együtt járó többletkiadások. A termék tipikusan egy otthonbiztosítási alapsomag, ami az elemi-, és egyéb háztartásokat érintő károkra nyújt fedezetet. További kedvező feltétel, hogy minden biztosítás egységesen fogja tartalmazni a biztosított események körét, és a helytállás alóli mentességeket is. A biztosított egzisztenciáját fenyegető károk esetén pedig a biztosító rendkívüli kárfelmérési és kárrendezési eljárást köteles alkalmazni (MNB, 2020a, b)<sup>XLVIII</sup>.

Ezen újítások nagyban hozzájárulnak a biztosítási termékek közti eligazodás megkönnyítéséhez, valamint növeli az irántuk való bizalmat.

---

<sup>72</sup> Az Union és a Wáberer Hungária Biztosító Zrt biztosítók pályázatát fogadta el 2020 év végéig az MNB.

## 17. melléklet: A lakástulajdonosi ráta az EU egyes országaiban 2016 – 2019 között

<b>Ország</b>	<b>Lakástulajdoni ráta %</b>	<b>Adat származási ideje</b>
Románia	95,8	2019
Magyarország	91,7	2019
Szlovákia	91,3	2018
Horvátország	89,7	2019
Oroszország	87,3	2016
Szerbia	84,4	2018
Lengyelország	84,2	2019
Bulgária	84,1	2019
Észtország	81,7	2019
Norvégia	81,3	2018
Lettország	80	2019
Csehország	78,6	2019
Spanyolország	76,2	2019
Görögország	75,4	2019
Szlovénia	74,8	2019
Portugália	74,5	2018
Olaszország	72,4	2018
Belgium	72,3	2018
Finnország	71,1	2019
Írország	70,3	2018
Hollandia	69	2019
Franciaország	65,1	2018
Svédország	63,6	2016
Dánia	60,8	2019
Ausztria	55,2	2019
Németország	51,5	2018
Svájc	43,4	2015

Forrás: saját szerkesztés, WIKIPEDIA - Home ownership rate %



**18. melléklet: A lakástulajdoni ráta alakulása 1960 – 2019 között**

Lakásvagyon- felhalmozási rendszer	Ország	Lakástulajdonosi ráta (%)				HFM arány %
		1960	1980	2010	2016-2019	
Szabályozott bérleti díj	Németország	29	30	53	51,5	70-80
	Svájc	34	30	44	43,4	65
	Ausztria	38	52	57	55,2	70-85
Privatizált bérlet	Észtország	n.a.	29	86	81,7	70-75
	Lengyelország	n.a.	36	81	84,2	80-100
	Csehország	n.a.	53	79	78,6	70-85
Szabályozott terjeszkedés	Belgium	50	59	72	72,3	80-90
	Franciaország	42	47	62	65,1	66-100
Liberálist terjeszkedés	Dánia	40	56	67	60,8	80
	Svédország	47	58	56	63,6	85-95
	Hollandia	30	42	67	69	95-100
Családi tulajdon	Olaszország	46	59	72	72,4	55-80
	Portugália	45	52	75	74,5	80-90
Magántulajdon	Szlovénia	n.a.	69	78	74,8	50
	Magyarország	n.a.	71	90	91,7	70
Liberális tulajdon	Spanyolország	53	73	83	76,2	80-100

Forrás: saját szerkesztés Wind et al. (2017), Huszár (2006), Wikipedia és KFW alapján

**19. melléklet: Az EU egyes országainak lakáspolitikájának főbb jellegzetességei, és a lakástulajdonosi ráta alakulása 1960-2019 között**

Lakásvagyon-felhalmozási rendszer	Ország	Lakáspolitikai legfőbb jellemzői	Támogatási elemek	
			járadéktámogatás / adókedvezmény	támogatott hitelek
Szabályozott bérleti díj	Németország	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2004-ig a bérlakások támogatása a kiemelt cél</li> <li>• 2004 után a saját otthon támogatása</li> <li>• lakás-, és takarékszövetkezetek széles elterjedése</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SZJA kedvezmény a lakáshitellel rendelkezőknek a kamatterhekre</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• energetikailag kedvező konstrukciók után élethosszig tartó hitel</li> </ul>
	Svájc	<ul style="list-style-type: none"> <li>• hitelezés ösztönzés – 100% HFM</li> <li>• lakás-, és takarékszövetkezetek széles elterjedése</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• csak kamatozó hitelek</li> </ul>
	Ausztria	<ul style="list-style-type: none"> <li>• a támogatásokat mindenki igényelheti</li> <li>• újépítésű ingatlan építés kiemelt támogatása</li> <li>• felújítás – energetika beruházások segítése</li> <li>• lakás-, és takarékszövetkezetek széles elterjedése</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• akár 0%-os hitel is</li> </ul>
Privatizált bérlet	Észtország	<ul style="list-style-type: none"> <li>• saját ingatlanszerzés támogatása</li> <li>• bérlakás szektor minimális jelenléte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SZJA kedvezmény a lakáshitellel rendelkezőknek a kamatterhekre</li> <li>• SZJA támogatás jelzáloghitelek kamata után</li> <li>• újépítésű ingatlanszerzés illetékmentes</li> <li>• ingatlanadó kedvezmény/ mentesség szociális alapon</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• újépítésű ingatlanok utáni kamattámogatott hitelek maximált összeggel és futamidővel</li> </ul>
	Lengyelország	<ul style="list-style-type: none"> <li>• saját ingatlanszerzés támogatása</li> <li>• bérlakás szektor fenntartása és támogatása önkormányzati hatáskörben van, ami országon belüli eltéréseket eredményez</li> <li>• ellenőrzött piaci bérleti díjak</li> </ul>		
	Csehország	<ul style="list-style-type: none"> <li>• saját ingatlanszerzés támogatása</li> <li>• lakásminőségi problémák – panelfelújítás állami támogatással</li> <li>• kamatminimum és plafon alkalmazása a támogatott hiteleknel</li> <li>• fiatal házaspárok támogatása</li> <li>• ellenőrzött piaci bérleti díjak</li> </ul>		
Szabályozott terjeszkedés	Belgium	<ul style="list-style-type: none"> <li>• minimális állami beavatkozás</li> <li>• szociális bérlakás állomány (4 – 5%) minimális</li> <li>• fiatalok ingatlanfelújítási és használt ingatlanszerzési támogatása</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• adókedvezmény a lakáshitellel rendelkezőknek a kamatterhekre</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kamattámogatott hitel felújításra, használt ingatlanszerzésre</li> </ul>
	Franciaország	<ul style="list-style-type: none"> <li>• széles körű támogatási elemrendszer</li> <li>• gyermekes családok, fiatal gyermeket tervezők, egyedülállók, támogatása</li> <li>• magán és közösségi szereplőket tömörítő társaságok a lakásépítésben</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• akár 0%-os hitel is</li> </ul>
Liberális terjeszkedés	Dánia	<ul style="list-style-type: none"> <li>• központi szerepe van a lakástámogatásnak</li> <li>• közvetett támogatások</li> <li>• már 70 éve korlátozzák a lakbéreket</li> <li>• bérlakásállomány 40%, aminek a fele állami, a fennmaradó rész non -profit bérlakás szervezeteké</li> <li>• egyéni építkezések támogatása, városi ingatlanok felújítása</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ingatlan adó mentesség</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kamattámogatott hitel</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• közvetlen szociális támogatások</li> </ul>		
	<b>Svédország</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• minimális állami beavatkozás 2000 óta</li> <li>• magas ingatlan szerzési és tartási illetékek</li> <li>• szegmentált támogatás: a lakáshiánnyal küzdő területek esetén magasabb támogatási összegek</li> <li>• szociális bérlakások nem csak szociális alapon elérhetőek</li> <li>• lakásépítési támogatás csak a fiatal családok számára igényelhető</li> <li>• önkormányzati vállalatok végzik az építkezéseket</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SZJA támogatás jelzáloghitelek kamata után</li> <li>• 5 évig ingatlanadó mentesség jár a szociális bérlakásban élőknek</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kamattámogatott hitelek</li> </ul>
	<b>Hollandia</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• minőségi ingatlanok állami és egyéni építések keretében is</li> <li>• koncentrált lakásépítési piac/ lakástársaságok (lakásépítő cégek 2/3-a állami tulajdonú, maradék önkormányzati vagy privát)</li> <li>• 2001-től erős lakástulajdon szerzés támogatás</li> <li>• magas jelzálogkamatok, magas ingatlanszerzési és tartási adók</li> <li>• szabályozott bérleti piaci árak</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• lakáshitellel rendelkezőknek a kamatterhekre</li> <li>• ingatlanadó kedvezmény</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kamattámogatott hitel</li> </ul>
<b>Családi tulajdon</b>	<b>Olasz ország</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• alacsony piaci kamatkörnyezet fenntartása</li> <li>• szigorúan szabályozott bérlakásszektor – a bérlők előnyére</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SZJA kedvezmények a jelzáloghitellel rendelkezőknek illetékmentesség</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kamattámogatott hitel</li> </ul>
	<b>Portugália</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• a tágabb elemrendszerű országok közé tartozik</li> <li>• magán ingatlanberuházások – fiatalok és / vagy szociálisan rászoruló házaspárok számára</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SZJA visszaigénylési lehetőség</li> <li>• újépítésű lakás vásárlásra és felújításra közvetlen támogatás</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kamattámogatott hitelek - felújításra is</li> </ul>
<b>Magán tulajdon</b>	<b>Szlovénia</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• saját ingatlan támogatása</li> <li>• minimális a bérlakásszektor nagyság</li> <li>• NHF<sup>73</sup> és NHSS szervezetek</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• minimális ingatlanadó és vagyonszerzési illeték</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kamattámogatott hitel az építkezésekre</li> </ul>
	<b>Magyar ország</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• saját ingatlan támogatása</li> <li>• családok - nagycsaládok támogatása</li> <li>• támogatásokat nem mindenki igényelheti</li> <li>• minimális a szociális bérlakásszektor nagysága</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nagycsaládosok SZJA kedvezménye – 4 gyermek után SZJA mentesség</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kamattámogatott hitelek maximált összeggel és futamidővel</li> <li>• vissza nem térítendő támogatások</li> </ul>
<b>Liberális tulajdon</b>	<b>Spanyol ország</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• saját ingatlan támogatása</li> <li>• szociális szempontok kiemelt figyelemmel kísérése</li> <li>• csak első ingatlanszerzés támogatása</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SZJA támogatás jelzáloghitelek kamata után</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kamattámogatott hitelek</li> </ul>

Forrás: saját szerkesztés Wind et al. (2017), Huszár (2006), Bezrukovs (2013), Hegedüs (2020), Dániel (2004), Fülöp (2018), Cirman (2005), Kathleen et al. (2008), Struyk (2005:76), Diamond (2005), OECD (2018), Wikipedia és KFW alapján

<sup>73</sup> Nemzeti lakástakarékossági rendszer (NHSS), Nemzeti lakáslap (NHF).

## 20. melléklet: Egyes európai országok lakáspolitikájának vizsgálata a Wind és szerzőtársai által alkalmazott laksávagyon felhalmozási rendszer csoportok alapján<sup>74</sup>

### 1. Szabályozott bérleti díjas országok: Németország, Svájc, Ausztria

Ausztria és Svájc<sup>75</sup> konzervatív lakáspolitikájában a mai napig központi szerepet töltenek be a bérlakások és azok államilag szabályozott bérleti díjai. A bérlakás piac szabályozott keretek közt működik. A háztulajdon megszerzéséhez nagy saját erőre van szükség. Lakásfinanszírozási rendszerük konzervatív, a hosszú távú megtakarítási rendszerek révén alacsony kamatozású, hosszú futamidejű jelzáloghiteltermékek érhetőek el, amik elősegítik a lakásfinanszírozást (Wind et al., 2017:627-628).

Ausztriában, ha a család jövedelme nem éri el az adott tartomány által meghatározott mértéket, akkor az igénylő jogosult állami támogatásra, mely mértéke maximum lakhatási költségeinek 25%-át fedezheti (KINCS, 2019a:43).

Svájcban a mezőgazdaságból élő családok gyermekeik után a családi pótlék mellé igényelhetnek háztartási támogatást, legfeljebb havi 100 CHF értékben. A szociálisan rászoruló alacsony jövedelmű családok pedig évi 830 CHF támogatást igényelhetnek közüzemi díjaik megfinanszírozásához (KINCS, 2019a:153, 252).

A kommunista közép-Európai országokban nagy hangsúlyt kap a bérlakás piac, mely a privatizáció során került magántulajdonba. A lakástulajdon meglétét sokkal inkább a politikai viszonyok alakítják, mintsem a munkaerőpiaci jövedelem. A lakáspolitikai elvek csak kis mértékben változtak a 80-as évekhez képest (Wind et al., 2017:629-637). Németországban a lakhatási támogatás igénylésének előfeltétele, hogy a család a gyermek után részesüljön valamilyen támogatásban. A támogatás megítélésénél különös figyelmet kapnak az egyedülálló szülők és a várandós anyák.

<sup>74</sup> Összefoglaló táblázat: 19. melléklet

<sup>75</sup> Svájc ugyan nem EU tag, de az EGT-nek tagja, és Ausztriához és Németországhoz hasonló lakáspolitikát folytat, ezért szerepel a felsorolásban.

## 2. Privatizált bérlet országok: Észt-, Lengyel- és Csehország

A háztulajdont bővítő társaságok csoportjába jóléti államok tartoznak, akik adózási és közvetlen támogatásokkal is segítik a tulajdonlást. A privatizációs támogatás nem jövedelemi, hanem objektum/ ingatlan alapon történt. Emellett a szociális bérlakások fenntartására is nagy hangsúlyt fektetnek. Az alacsonyabb jövedelemi rétegekbe tartozók esetében nagyobb az állam szerepe az ingatlanszerzésben (Wind et al., 2017:629-637).

Észtország a 2000-es évek előtt sem rendelkezett olyan széles körű és hosszú elköteleződésű támogatásokkal, mint Lengyel-, vagy Csehország. Az észteknel a külföldi euró alapú hitelek meghatározó szerepe a jellemző, amit erős makrogazdasági szabályozás mellett megfizethető keretek közt próbálnak tartani. Ez a rendszer a jelzáloghiteles házépítések elterjedését eredményezte. Támogatták az építőközösségeket, a méltányossági lakásigényeket és a fiatalok első lakásszerzését. A támogatás mértéke korlátozott és elsősorban az alacsonyabb jövedelműeket vette célba. A fiatalok célzott támogatási rendszere 2003-ban megszűnt, azóta az SZJA-ból visszaigényelhető kedvezmény vehető igénybe, univerzális módon (Diamond, 2005:83-92).

Csehországban, ha a család összjövedelmének 35%-a nem fedezi a lakhatási költségeket, akkor a különbözetet az állam megtéríti az igénylő rászorulóknak.

Lengyelország 2014 óta támogatja a 35 év alatti fiatal felnőtteket első lakásuk megszerzésében a „Lakást a fiataloknak” program keretében. A nagycsaládosok állami támogatásban részesülnek a jelzáloghiteleik törlesztéséhez, valamint az első otthon megépítéséhez ÁFA-kedvezmény is igényelhető (KINCS, 2019a:66, 121).

## 3. Szabályozott terjeszkedésű országok: Belgium, Franciaország

A piaci alapon szabályozott lakhatási rendszerek esetében egy erősen szabályozott hitelpiacal szembesülünk (Wind et al., 2017:629-637). Ugyan a piaci működés logikáját a kereslet és a kínálat határozza meg, de az nem zárja ki az állam torzító jelenlétét, a (bérleti díj) támogatások, a jelzálogkölcsonök és a lakásfinanszírozás-, a bérlők és bérbe adók viselkedésének szabályozása-, valamint a lakásépítés (városfejlesztés és építési szabályzat) szabályozásán keresztül. A szabályozási környezet jól tükrözi a gazdasági erőviszonyokat a privát piacon, amiben az elmúlt 10 évben nagy fejlődés történt a fogyasztóvédelem tekintetében (Hegedüs, 2020:51-55).

A lakáspolitikai elvek a 80-as évek óta csak kis mértékben változtak. A támogatások legjellemzőbb eszköze az adókedvezményekeken keresztül valósul meg, ami a közepes vagy annál magasabb jövedelemi szinttel rendelkezők számára igazán kedvező. Az alacsonyabb

jövedelműek lakásszerzése igen függ az állami támogatástól, a magas hitelkamatok okán is. Számunkra kedvező fordulatot jelent a jelzáloghitelek igénylési feltételeinek lazulása, és a nulla százalékos államilag támogatott hitelkamatok elérhetősége. Ezen országok esetében jelentősek az egyes társadalmi rétegek közti lakásvagyon különbségek, hisz a lakáshoz jutást nagyban befolyásolja a munkaerőpiaci jövedelem (Wind et al., 2017:629-637).

Belgium költözködési segínyt nyújt a jobb és egészségesebb lakhatás elősegítése érdekében. 2017-ben ennek mértéke egyszeri 1009 euró egy két gyermekes család esetében. A lakbérpótlék mértéke havi 195 euró, ami maximum két 5 éves perióduson keresztül igényelhető. Az igénylés jövedelemkorláthoz (a házaspár éves jövedelme nem haladhatja meg a 22 670 eurót) kötött.

Franciaország az otthontámogatás megítélésénél figyelembe veszi a háztartás összetételét, a fizetett bérleti díj nagyságát és az ingatlan lokális elhelyezkedését. A lakhatási támogatást gyermekes, vagy gyermekvállalás előtt állók igényelhetik, akik 5 évnél nem régebben kötöttek házasságot és 40. életévüket még nem töltötték be (KINCS, 2019a:50, 96).

#### **4. Liberalizált terjeszkedésű országok: Dánia, Svédország, Hollandia**

A liberális terjeszkedésű lakástámogatási rendszerrel rendelkező országok nem rendelkeznek szociális állami bérlakáspiaccal (Wind et al., 2017:629-637). A bérlakáspiacukat nonprofit társaságok vagy önkormányzatok üzemeltetik, amik a hasznot visszafogatva növelik az ingatlan állományt (Fülöp, 2018:202). Az objektum-támogatás nem jellemző ezen államokban. A hitelpiacok liberális elvek alapján szabályozottak, ami ezen termékek könnyű elérhetőségét teremti meg. A jelzáloghitelek 100% HFM értékkel és nem ritkán 40 éves hitelfutamidővel párosulnak. Európai viszonylatban, Hollandiában a legmagasabb a GDP arányos jelzáloghitel eladósodottság. A liberális irányvonal miatt a bérlakáspiac kiterjedt és azok elérhetősége nem szabályozott, korlátozás csak az árak tekintetében valósul meg. Az állami támogatások elsősorban az alsó és középső jövedelmi szinten lévőköt veszik célba (Wind et al., 2017:629-637).

Bezrukovs (2013:5) kutatása szerint Svédországban nagyon alacsony a megtakarítási ráta. A svéd univerzális lakáspolitikája egy új, modernizáltabb szelektív támogatási rendszer kiépítése felé vette az irányt, aminek a legsarkalatosabb pontjai a lakásállomány minőségének megőrzése, javítása, a fiatalok lakáshoz jutásának megkönnyítése, a szociális rászorultak lakhatási feltételeinek javítása, a lakásmobilitás segítése és a negatív irányú szegregáció hatásainak tompítása. Mindezt úgy igyekezik elérni a svéd kormány, hogy

lakásrendszerük hosszútávon fenntartható és finanszírozható maradjon (Dániel, 2004:150-151).

A svéd kormány maximum havi 134 euróval támogatja a kisgyermekes családokat és a 18 – 28 év közötti gyermektelen fiatal házасokat. Legfeljebb havi 350 eurót kaphat az a család, aki az előbbi feltételnek nem felel meg, de egy gyermeket nevel. Két gyermek esetén 432 euró, nagycsalád esetén pedig havi 535 euró illeti a családot. Abban az esetben, ha a gyermek csak időszakosan tartózkodik a támogatást igénylő szülőnél (elvált szülők, osztott gyermekfelügyelet), akkor legfeljebb havi 247 – 288 – 339 euró támogatás jár a gyermekek számától függően. A támogatás mértékének meghatározásakor figyelembevételre kerülnek a lakhatási költségek, az otthon mérete is (KINCS, 2019a:72, 177-178).

Dániában 2016 februárja óta igényelhető lakhatási támogatás, de csak egy meghatározott jövedelem alatt. Ezen túl figyelembevételre kerülnek a lakhatás költségei, az otthon lokális elhelyezkedése, valamint a gyermekek száma is.

### **5. Családi tulajdon országok: Portugália, Olaszország**

A családi tulajdon jellegű lakáspolitikával rendelkező országoknál a család áll az ingatlanszerzés középpontjában. A fiatalok számára nehéz ingatlanhoz jutni, mert a „kalákás” rendszer napjainkra felszámolásra került. A bérlakásszektor szociális alapon működik. A bérlakáshiány és a családtámogatások miatt a saját tulajdon a domináns. Az állami támogatás csak kis mértékben képes kiegyenlíteni a különbségeket (Wind et al., 2017:629-637).

Olaszországban 2019-ben elindult egy új „születést támogató alap”, aminek célja, hogy megkönnyítse a 3 évesnél nem idősebb gyermeket nevelő családok hitelhez jutását (Dipartimento per le politiche della famiglia, 2021).

### **6. Magántulajdon országok: Szlovénia, Magyarország**

Vannak olyan volt kommunista országok, ahol a szociális bérlakásszektor szinte teljes egészében privatizálásra került. Ők alkotják a privatizált magántulajdonú nemzetek csoportját. A lakásszerzés központja ez esetben is a család, de itt erőteljesebb állami támogatás valósul meg, mint a „családi tulajdon” csoport országai esetében. A lakásfinanszírozást a deviza és forint hitelek egészítik ki. A kommunista múltból adódó privatizáció következményeként itt az alacsonyabb jövedelmi helyzetben élők közt is sokkal magasabb a saját tulajdon aránya, mint a piaci szabályozáson nyugvó politikát folytató országok esetében. Elsődlegesen a privatizáció és a korlátozottan liberális

lakásfinanszírozás tette lehetővé, hogy az alacsonyabb jövedelmi helyzetűek is belépjenek a saját lakástulajdonnal rendelkezők körébe. Az alsóbb jövedelmi rétegbe tartozók lakásvagyona ugyanakkor alacsonyabb. Ezt csak az állami támogató rendszer pozitív torzítása tudja kicsit kisimítani (Olaszország, Portugália, Dánia, Svédország és Hollandia), de ugyan ezt a hatást érte el a privatizáció is a (Lengyel-, Cseh-, és Észtország) volt kommunista országokban (Wind et al., 2017:629-637).

Szlovéniában a Nemzeti Lakásalap (National Housing Fund) a szlovén lakáspolitikai kiemelt intézményévé vált. A szociális bérlakások 7%-a, a privát bérlakásoknak pedig 3%-a tartozott az Alap kezelésébe 2002-ben. 2001-ben a fejlődő országok között az egész EU-ban itt volt a legmagasabb a ház ár/ jövedelem mutató érték. Az NHF egészen 2003-ig mind a magán, mind a nonprofit szervezeteken keresztül megvalósuló lakásépítésekhez biztosította a kölcsönöket. Napjainkban már főként csak a nonprofit szektorok lakásépítéseit finanszírozza. Fontos cél a minőség előmozdítása. Az alap által kínált kölcsönök kamatterhe 3%, ami a piaci hitelek esetében 12%, hosszú 10 - 20 éves futamidőre. A jelzáloghitelek HFM értéke 2000 előtt még alig érte el az 50%-os értéket, jelenleg 60 - 70%. Ebben hasonlít hazánkra. Szlovéniában is – mint ahogy nálunk, külföldi osztrák bankok hódították meg a piacot. Szlovéniában 1991-óta működik a Nemzeti Lakástakarékossági (National Housing Savings Scheme) rendszer, osztrák mintára. A kamatprémiummal 1,6% - 3% hozam érhető el 5 - 10 éves megtakarítási időszak mellett. Ehhez társul még a 13. havi kamatprémium, ami éves szinten 8,3%-os megtakarítást jelent. Fontos megjegyezni, hogy a lakáshitelhez való jog nem csak a betét takarékoskodóját illeti meg, hanem házastársára és egyenes fel-, és lemenő rokonra is átruházható. Az alapok idővel túlléptek az ingatlan építés és a magánszféra segítésén, és telkek vásárlásába és önkormányzati építkezésekbe kezdtek. A piaci hitelek kedvező kamatai miatt azonban egyre jobban kezdik elveszíteni versenyképességüket az alapok által kínált hitelek, mivel az emberek az azonnali fogyasztás lehetőségét részesítik előnyben (Cirman, 2005:210-218).



## 7. Liberális tulajdonlású ország: Spanyolország

Spanyolország az egyetlen liberális tulajdonlason alapuló lakáspolitikával rendelkező mediterrán ország. Egyedülálló módon, már az 1990-es években (amikor Magyarországon a privatizáció zajlott) liberalizálta lakásépítési rendszerét azáltal, hogy lehetővé tette a bankok számára a jelzáloghitelek értékpapírosítását, valamint a 100%-os HFM melletti hitelezést. A lakáshoz jutás így abszolút piaci keretek közt zajlik (Wind et al., 2017:629-637).

A liberalizált országok esetében a lakásvagyon eloszlása egyenlőtlenebb képet mutat, mint a jövedelmi vagyoneloszlás. Az alacsonyabb jövedelmi csoportokban a lakásvagyon és a nettó vagyon közti különbség kisebb, mint a magasabb jövedelemmel rendelkezők körében. Bezrukovs (2013:6-7) szerint ezt a helyzetet a kormányok az egyes demográfiai jellemzőkön való változtatással (személyre szabott foglalkoztatási és szakmai átképzési rendszer, iskolai végzettség növelése) tudnák feloldani.

Ezen országokra jellemzőek a speciális jelzáloghitel termékek, mint a „csak kamatozó” hitelek. Ezek lehetnek fix vagy változó kamatozásúak, melyek után a futamidő alatt csak kamat fizetése történik. Bizonyos időszakot követően (5 – 10 év) új kamat mérték kerül meghatározásra, az aktuális piaci viszonyoknak megfelelően. A kölcsön visszafizetése a futamidő végén egy összegben válik esedékessé. A konstrukció elég kockázatos, hisz a hiteladós nem halmoz fel saját tőke megtakarítást. Ezek a termékek a megnövekedett lakásárakat és a jelzálogadósság nehéz megfizethetőségét próbálják áthidalni, megadva ezzel az esélyt a kisebb jövedelemmel rendelkezők hitelfelvételéhez, és ezáltal az ingatlan vásárlásához (Kathleen et al., 2008:109-131).

Struyk (2005:76) véleménye szerint ezek a lakás megfizethetőségét támogató intézkedések gyengének bizonyultak, melyek oka, hogy leginkább a középrétegeket érték el a támogatások és az igazán rászorulókat már nem. Ezért a támogatási stratégiákat alacsony hatékonyságúnak gondolja.

## 21. melléklet: Az utódok: Nemzeti Otthonteremtési Közösségek

A kormánydöntés hatására a betétállomány 75%-a elvándorolt a takarékpénztáraktól. A LTP-k helyét a Nemzeti Otthonteremtési Közösségek<sup>76</sup> vették át. A közösséget legalább 100 milliárd forintos tőzstőkével rendelkező zártkörű részvénytársaságok alapíthatják. A minimális taglétszám 120 fő, melynek legalább addig kell működnie, amíg minden tag otthonhoz nem jut. A tagok minimális kötelező tagsági ideje 10 - 15 év.

A tagság első időszaka egy megtakarítási időszak, amikor az egyéni (nem kamatozó) befizetések maximum 30%-át (25 ezer forintot) az állam nyújtja. A megtakarítás kizárólag új, 10 - 40 millió forintig terjedő bekerülési értékkel rendelkező ingatlan építésére használható fel. Az építéshez szükséges teljes összeg és a megtakarított összeg közti különbséget a közösség megelőlegezi, az ingatlanra történő jelzálogjog bejegyzése mellett. Abban az esetben, ha a vásárolni kívánt ingatlan meghaladja ezt az értéket, a különbözetet más forrásból kell előteremteni. Az ingatlanhoz való elsőbbségi hozzájárulás sorsolásos alapon, illetve a liciten felajánlott összeg mértéke alapján dől el. A teljes futamidő alatt kamatmentes kölcsönt 10 - 15 év alatt kell visszafizetni.

A nem szerződészerű teljesítésnek több kimenetele lehet attól függően, hogy az ügyfél már kapott ingatlant vagy sem. Ha még nem kapott, akkor akár 90 napot meghaladó késedelem esetén is kérhető a befizetések átütemezése, azok összegének csökkentése. Ha már rendelkezik ingatlannal, akkor az azonnali kizárással jár, de a kilakoltatási moratórium és a magáncsőd védelme nélkül (ez ellentétes minden eddigi kormányintézkedéssel, ami a fogyasztók védelmét szolgálja). Ezen felül a tagoknak egy egyszeri regisztrációs díj, és havi szervezési díj fizetési kötelezettsége is keletkezik, ami több 10 ezer forintot jelent a normál havi „törlesztésen” felül (MNB, 2020f).

A rendszer további hátránya az OBA és mindennemű egyéb betétvédelem hiánya. Ez esetben ugyanis semmi nem védi a befektetőket egy esetleges csődtől. A konstrukció előnye, a vissza nem térítendő támogatás - ami ugyan kisebb mértékű mint az LTP fénykorában, és az a bizonyosság, hogy a közösségi tag 10 éven belül lakáshoz jut (ez is biztosított volt a LTP konstrukcióban) kamatmentes hitellel.

A konstrukció létjogosultsága véleményem szerint vitatott. Résszint az OBA védelem hiánya miatt, ami tovább növeli a befektetésekbe, pénzrendszerbe vetett bizalmatlanságot. Továbbá nem gondolom, hogy az ily módon megépített ingatlanok jobban szolgálnák a szegényebb, vagy akár a társadalmi középosztály érdekeit, mint a hagyományos építetők

<sup>76</sup> Forrás: <http://nok-feltetelei.blogspot.hu/>.

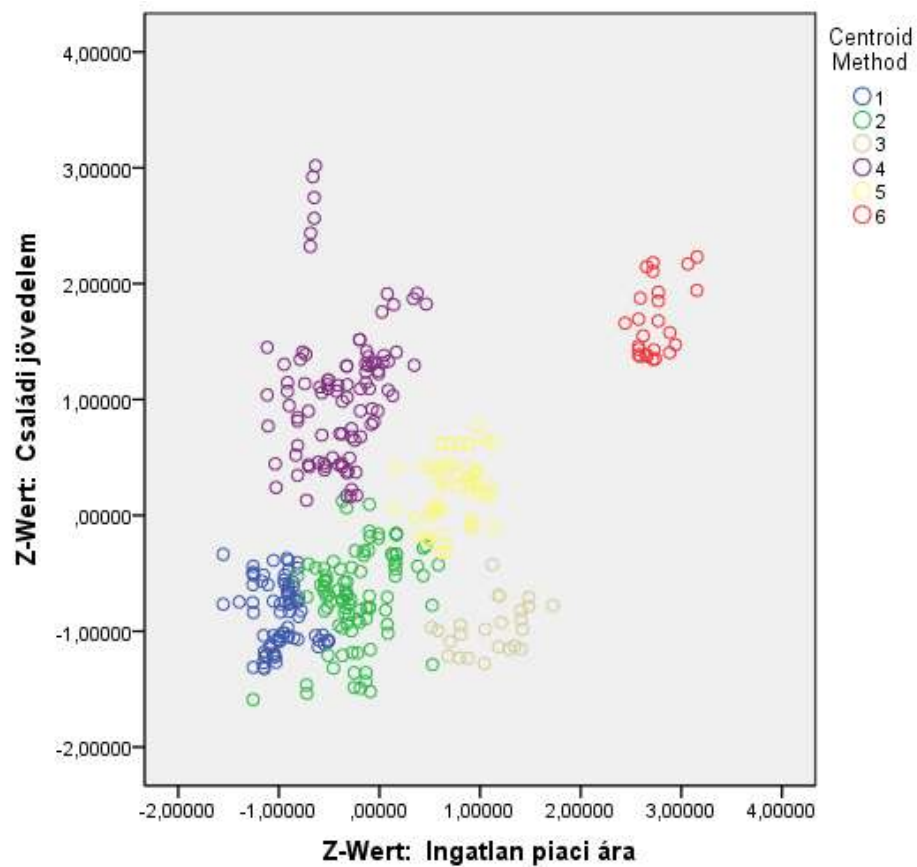
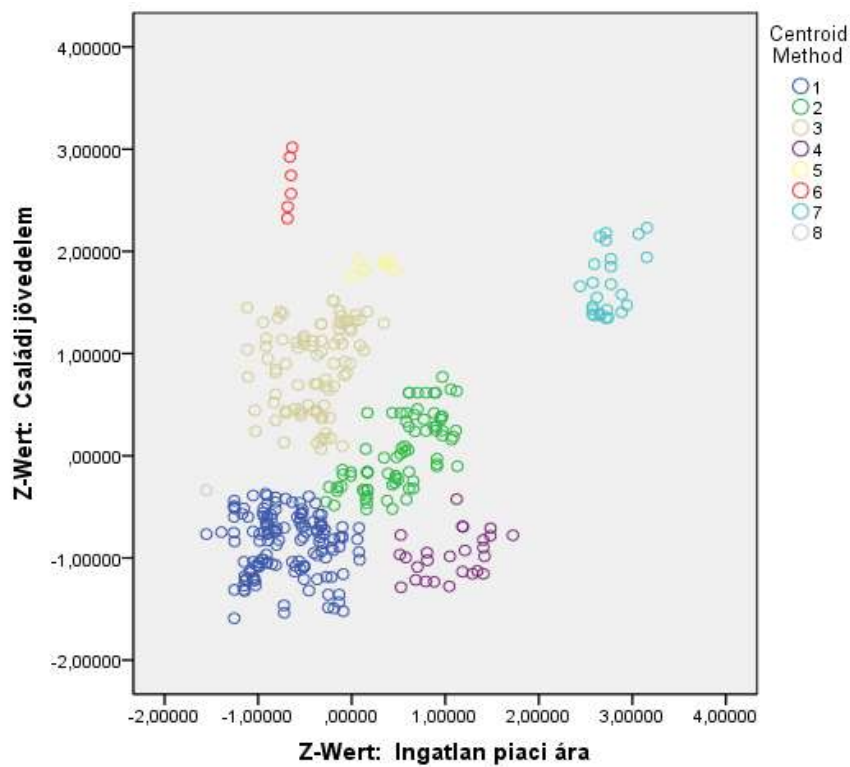
által épített ingatlanok (telek választási, ingatlan tervezési szabadság). Sokkal inkább érzem veszélyforrásnak, ezen cégek extra profit éhségét, mivel a vásárlói kör már hozzá kötött a közösséghez, ezáltal annak alku ereje csökken. További negatívumként ítélem meg, hogy a tagság ugyan örökölhető, de végrendelet hiányában a néhai tag számlájának egyenlege csak a közösség megszűnése után képezi örökség tárgyát. A program sikeressége azonban most még nem ítélni lehet meg, hisz a teljes rendszer jelentleg a kialakulás fázisában van.

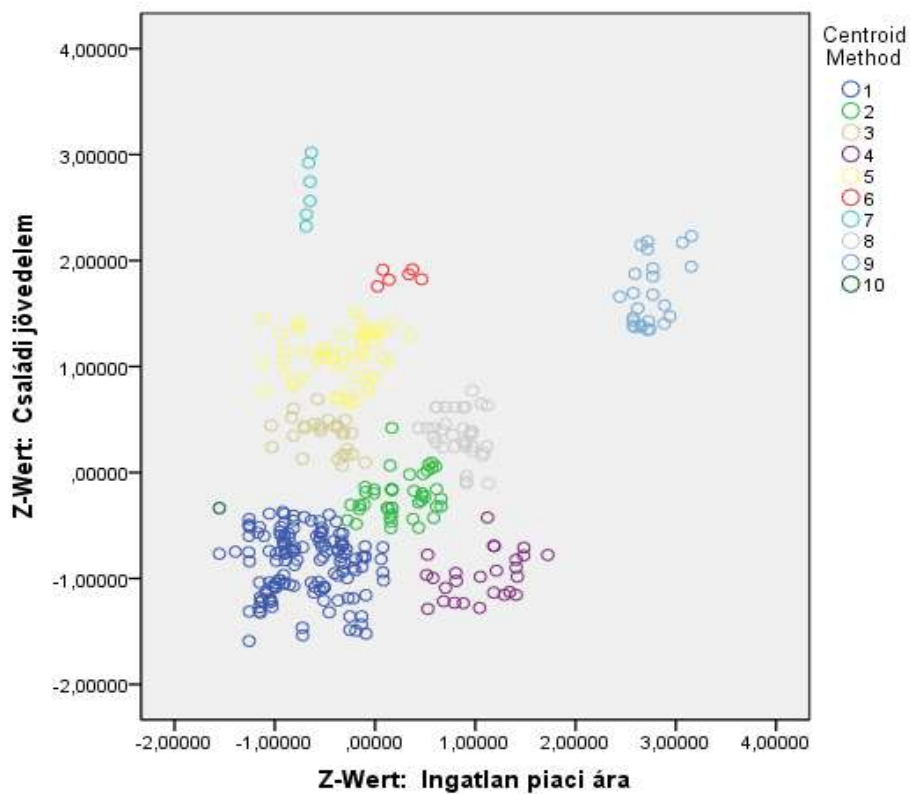
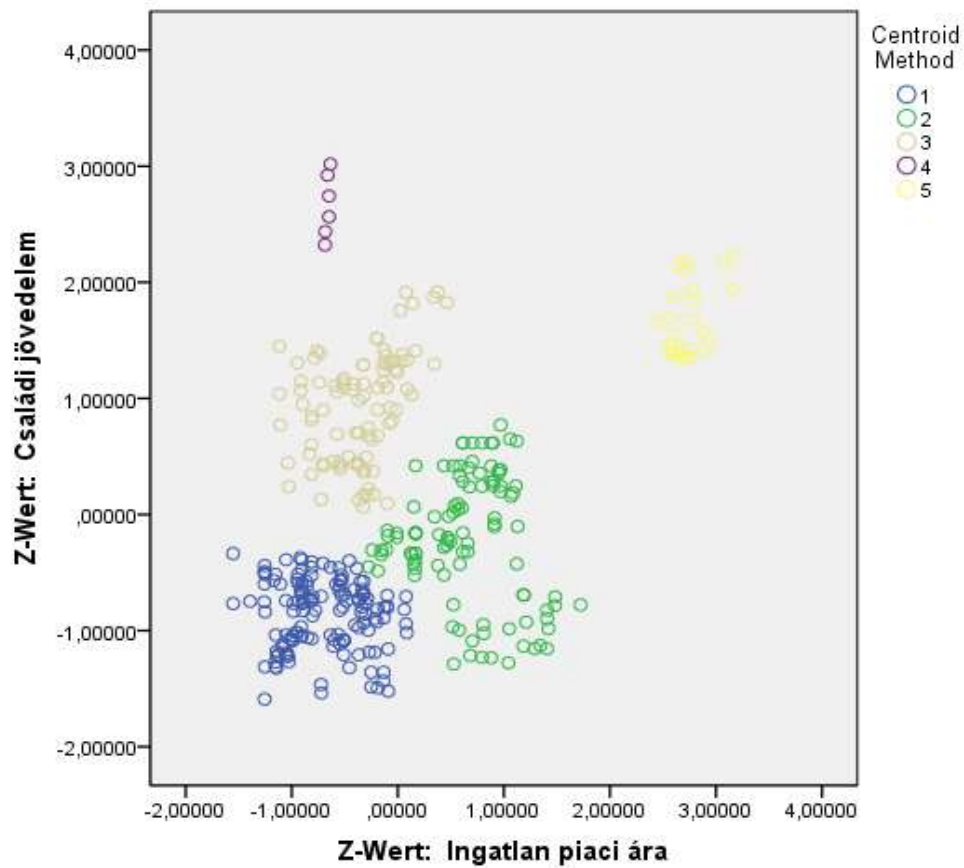
## 22. melléklet: Magyarország és Lengyelország lakáspolitikájának egyes elemei

Lakáspolitikai terület	Magyarország egyedi jellemző	magyar – lengyel közös jellemző	Lengyelország egyedi jellemző
<b>Lakásállomány tulajdoni összetétele</b>	kötelező – gyors privatizáció	szociális bérlakások privatizációja	privatizáció nem kényszer, önkormányzati hatáskör
<b>Szociális lakásszektor</b>	szabad lakbér	alacsony számban elérhető	szabályozott lakbér
	önkormányzati lakbér nem emelkedik	a szegény családok tulajdonossá válnak	
	3% a közösségi bérlakásszektor aránya	új beruházások hiánya	8% a közösségi bérlakásszektor aránya
<b>Magánbérlakásszektor</b>	fiatalok külföldre vándorlása miatt csökken a kereslet	liberalizált szabályozás	lakáshiány még a 2000-es évek elején is
		magas kockázatok miatt nem alakulnak ki (non) - profit társaságok a kezelésre	
<b>Lakhatás költségek és támogatottságuk</b>	alacsony támogatási összegek	befektetési lehetőség a magasabb jövedelmi helyzetűeknek	a támogatás magas (4x nagyobb a magyarhoz képest)
		gyorsan növekvő lakásköltségek	
		a támogatások nem képesek kompenzálni a támogatás a lakosság 7%-át érik el	
<b>Társasházi lakások</b>	nincs lakásszövetkezeti rendszer	alacsony energiahatékonyság	lakásszövetkezetek nagy jelentősége
	állami szociális is csak minimális	rossz minőségű lakás	
		alacsony teherbíró képességű alacsony jövedelmű bérlők	
<b>Lakásszerzés támogatásai</b>	lakásszövetkezetek hiánya	magán-lakás építés (ÁFA, hitel, SZJA kedvezmény)	korszerű közösségi bérlakásépítés (francia minta)
	nincs kísérlet a bérlakásszektor újjá építésére	rövid távú, ad hoc programok	a privatizáció miatt kiesett bérlakásállomány pótlása lassú, (2011-ben a lakásállomány 0,6% újult meg)
		politikai indíttatás	alacsony költségvetési támogatottság
<b>Lakás finanszírozás</b>	külföldi bankok	állami finanszírozást felváltja a piac	az ország „korlátozza” a külföldi pénzügyi intézmények terjedését
	külföldi lakástakarékpénztárak		
<b>Régi – rendszerváltáskori örökség – hitelek kezelése</b>	a hitelek felét elengedték	szabadulás a hosszú távú magas kamattal és emiatt magas költségvetési kamatkiadást okozó hitelektől	tőke elengedés nem történt
	a fennmaradó 50% vagy előtörlesztésre került, vagy piaci hitellé alakult		a kamatterhek megoszlanak: kamatteher növekedés 8%, állam 32%-ot vállal át

Forrás: saját szerkesztés Augustyniak et al. (2019:985-990) alapján

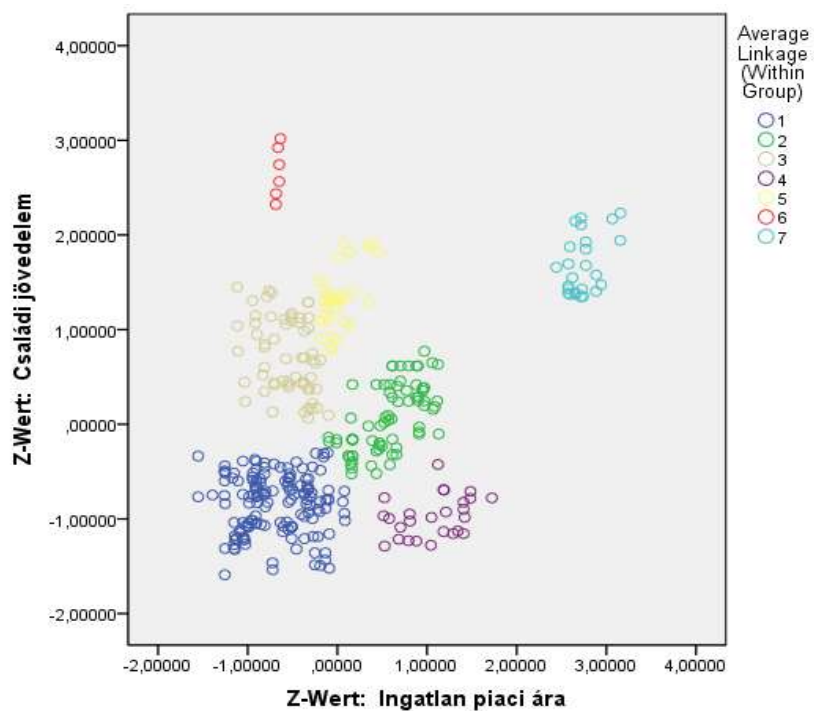
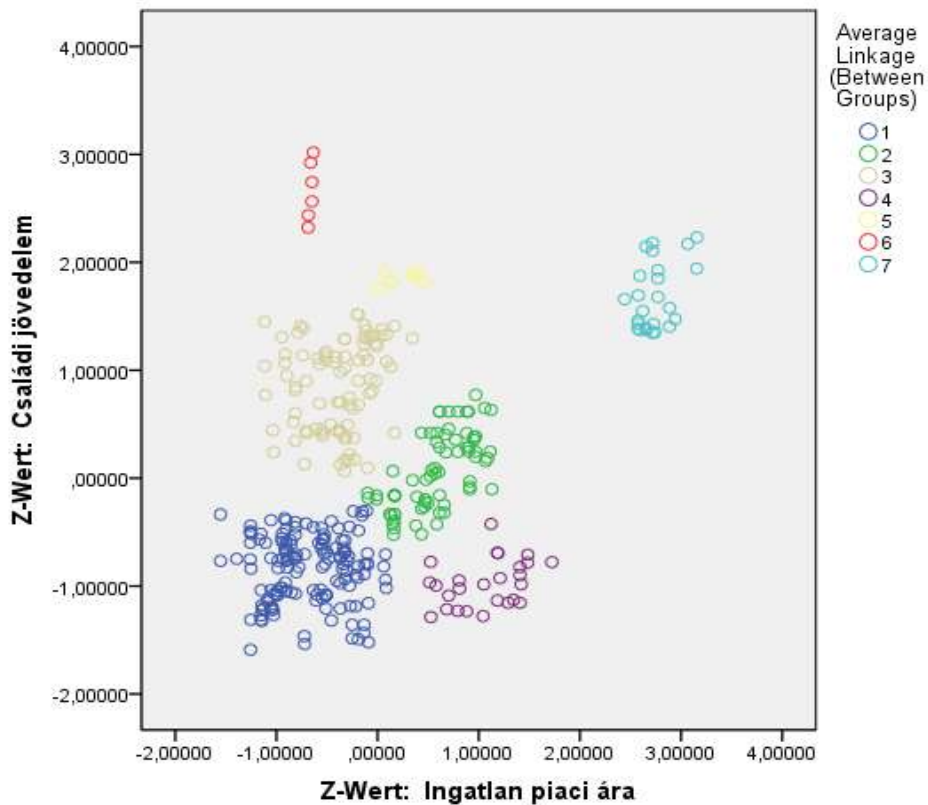
**23. melléklet: A CSOK-támogatást igénybe vevők Centroid módszer szerinti klaszterezése különböző klaszterszámok esetén**





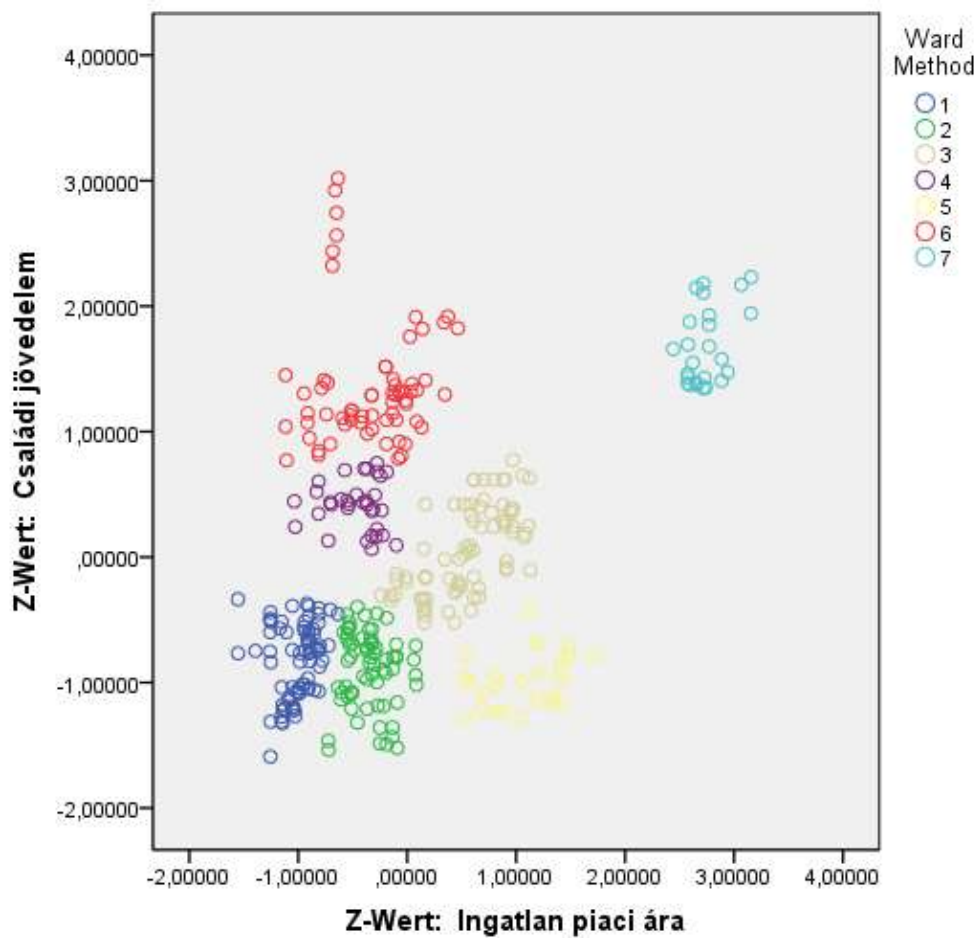
Forrás: primer kutatás – hitelintézeti adatbázis: CSOK-támogatottak – alapján, SPSS szerkesztés

## 24. melléklet: CSOK-támogatást igénybe vevők csoportátlag módszer szerinti klaszterezése



Forrás: primer kutatás – hitelintézeti adatbázis: CSOK-támogatottak – alapján, SPSS szerkesztés

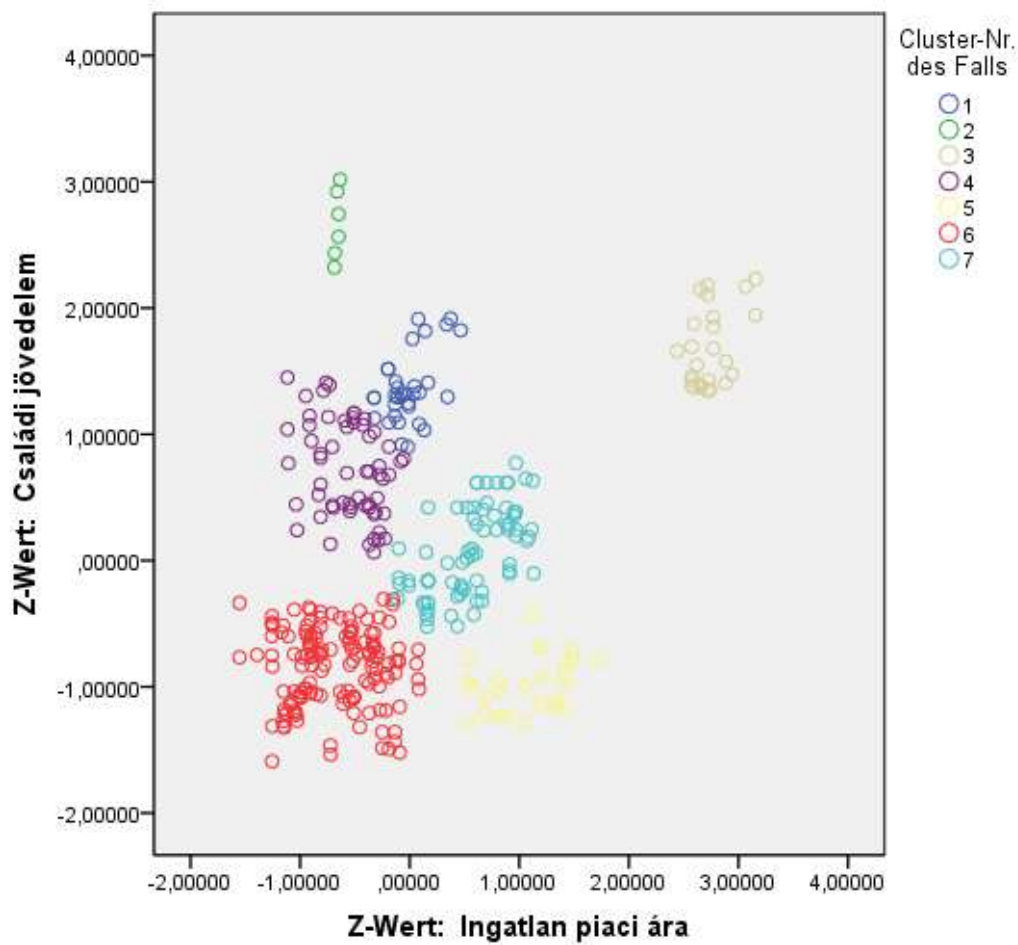
## 25. melléklet: A CSOK-támogatást igénybe vevők Ward módszer szerinti klaszterezése



Forrás: primer kutatás – hitelintézeti adatbázis: CSOK-támogatottak – alapján, SPSS szerkesztés

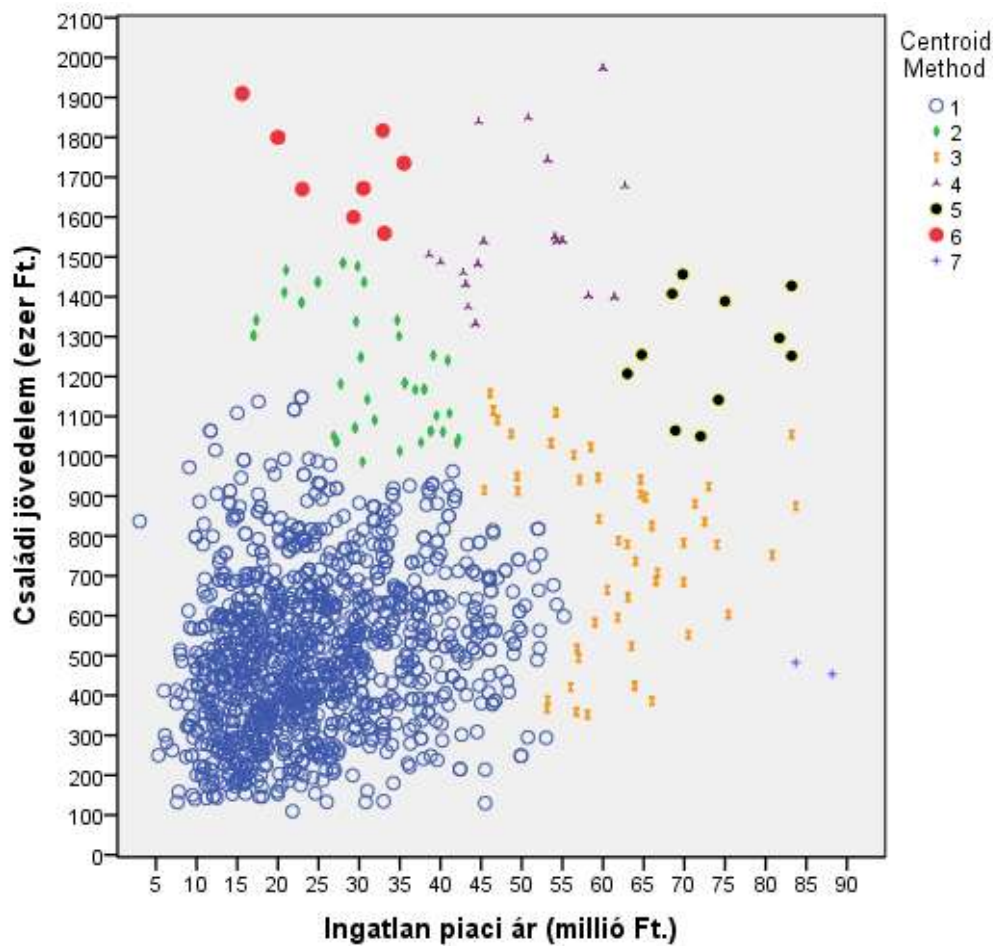


**26. melléklet: A CSOK-támogatást igénybe vevők K-közép módszer szerinti klaszterezése**



Forrás: primer kutatás – hitelintézeti adatbázis: CSOK-támogatottak – alapján, SPSS szerkesztés

**27. melléklet: A családi jövedelem és az ingatlan ára közti 7 klaszteres állapot Centroid módszerrel az otthonteremtéshez állami támogatást igénybe nem vevő lakáshitelt igénylők körében**



Forrás: primer kutatás – hitelintézeti adatbázis: nem támogatott hitelfelvevők – alapján, SPSS szerkesztés

## 28. melléklet: A hitel felvétel éve a hitel meglétének ténye közti kapcsolat a CSOK-támogatást igénybe vevők körében 2016 – 2020 között

Van hitele? \* Hitel felvétel éve Kreuztabelle

			Hitel felvétel éve					Gesamt
			2016	2017	2018	2019	2020	
Van hitele?	nincs	Anzahl	30	66	64	46	28	234
		% innerhalb von Van hitele?	12,8%	28,2%	27,4%	19,7%	12,0%	100,0%
		% innerhalb von Hitel felvétel éve	57,7%	58,9%	42,4%	22,3%	26,9%	37,4%
		% der Gesamtzahl	4,8%	10,6%	10,2%	7,4%	4,5%	37,4%
	nincs hi	Anzahl	0	0	0	0	1	1
		% innerhalb von Van hitele?	,0%	,0%	,0%	,0%	100,0%	100,0%
		% innerhalb von Hitel felvétel éve	,0%	,0%	,0%	,0%	1,0%	,2%
		% der Gesamtzahl	,0%	,0%	,0%	,0%	,2%	,2%
	van	Anzahl	22	46	87	160	75	390
		% innerhalb von Van hitele?	5,6%	11,8%	22,3%	41,0%	19,2%	100,0%
		% innerhalb von Hitel felvétel éve	42,3%	41,1%	57,6%	77,7%	72,1%	62,4%
		% der Gesamtzahl	3,5%	7,4%	13,9%	25,6%	12,0%	62,4%
Gesamt	Anzahl	52	112	151	206	104	625	
	% innerhalb von Van hitele?	8,3%	17,9%	24,2%	33,0%	16,6%	100,0%	
	% innerhalb von Hitel felvétel éve	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	
	% der Gesamtzahl	8,3%	17,9%	24,2%	33,0%	16,6%	100,0%	

### Chi-Quadrat-Tests

	Wert	df	Asymptotische Signifikanz (2-seitig)
Chi-Quadrat nach Pearson	62,493 <sup>a</sup>	8	,000
Likelihood-Quotient	61,564	8	,000
Anzahl der gültigen Fälle	625		

a. 5 Zellen (33,3%) haben eine erwartete Häufigkeit kleiner 5. Die minimale erwartete Häufigkeit ist ,08.

### Symmetrische Maße

		Wert	Näherungsweise Signifikanz
Nominal- bzgl. Nominalmaß	Phi	,316	,000
	Cramer-V	,224	,000
Anzahl der gültigen Fälle		625	

Forrás: primer kutatás – hitelintézeti adatbázis: CSOK-támogatottak – alapján, SPSS szerkesztés

**29. melléklet: A gyermek-előrevállalás és a vágyott családméret közti összefüggés vizsgálata a CSOK-támogatottak körében 2016 – 2020 között**

**Előre vállalt gyermek \* CSOK-ot ennyi gyermekre vette fel Kreuztabelle**

			CSOK-ot ennyi gyermekre vette fel			Gesamt
			1	2	3	
Előre vállalt gyermek	nem	Anzahl	81	178	221	480
		% innerhalb von Előre vállalt gyermek	16,9%	37,1%	46,0%	100,0%
		% innerhalb von CSOK-ot ennyi gyermekre vette fel	100,0%	64,3%	82,8%	76,8%
		% der Gesamtzahl	13,0%	28,5%	35,4%	76,8%
	igen	Anzahl	0	99	46	145
		% innerhalb von Előre vállalt gyermek	,0%	68,3%	31,7%	100,0%
		% innerhalb von CSOK-ot ennyi gyermekre vette fel	,0%	35,7%	17,2%	23,2%
		% der Gesamtzahl	,0%	15,8%	7,4%	23,2%
Gesamt	Anzahl	81	277	267	625	
	% innerhalb von Előre vállalt gyermek	13,0%	44,3%	42,7%	100,0%	
	% innerhalb von CSOK-ot ennyi gyermekre vette fel	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	
	% der Gesamtzahl	13,0%	44,3%	42,7%	100,0%	

**Chi-Quadrat-Tests**

	Wert	df	Asymptotische Signifikanz (2-seitig)
Chi-Quadrat nach Pearson	54,260 <sup>a</sup>	2	,000
Likelihood-Quotient	70,577	2	,000
Zusammenhang linear-mit-linear	,155	1	,694
Anzahl der gültigen Fälle	625		

a. 0 Zellen (.0%) haben eine erwartete Häufigkeit kleiner 5. Die minimale erwartete Häufigkeit ist 18,79.

**Symmetrische Maße**

		Wert	Näherungsweise Signifikanz
Nominal- bzgl. Nominalmaß	Phi	,295	,000
	Cramer-V	,295	,000
Anzahl der gültigen Fälle		625	

Forrás: primer kutatás – hitelintézeti adatbázis: CSOK-támogatottak – alapján, SPSS szerkesztés

### 30. melléklet: A CSOK-támogatást igénylők korcsoportok szerinti megoszlása

	1 gyermekes családmodell	2 gyermekes családmodell	3 gyermekes családmodell	Összesen db
<b>Gyermek-előrevállalási korban lévő összesen (db)</b>	<b>81</b>	<b>117</b>	<b>99</b>	<b>297</b>
Gyermek előre vállalásával	0	94	39	133
Gyermek előre vállalása nélkül	81	23	60	164
<b>Támogatást igénybe vevők összesen (db)</b>	<b>81</b>	<b>277</b>	<b>267</b>	<b>625</b>
Gyermek előre vállalásával	0	99	46	145
Gyermek előre vállalása nélkül	81	178	221	480
	<b>Megoszlás %</b>			
<i>a gyermek-vállalási korban lévők gyermek előre vállalásának mértéke</i>	<i>0%</i>	<i>80%</i>	<i>39%</i>	<i>45%</i>
<i>az összes igénylő gyermek előre vállalásának mértéke</i>	<i>0%</i>	<i>36%</i>	<i>17%</i>	<i>23%</i>

Forrás: primer kutatás – hitelintézeti adatbázis: CSOK-támogatottak – alapján, saját szerkesztés

Kreuztabelle

			Családméret		Gesamt
			Nem nagycsalád	Nagycsalád	
Életkor szakasz	27 - 30 év	Anzahl	8	28	36
		% innerhalb von Életkor szakasz	22,2%	77,8%	100,0%
		% innerhalb von Családméret	5,0%	13,2%	9,7%
		% der Gesamtzahl	2,2%	7,5%	9,7%
	30,1 - 33 év	Anzahl	26	25	51
		% innerhalb von Életkor szakasz	51,0%	49,0%	100,0%
		% innerhalb von Családméret	16,4%	11,8%	13,7%
		% der Gesamtzahl	7,0%	6,7%	13,7%
	33,1 - 36 év	Anzahl	31	9	40
		% innerhalb von Életkor szakasz	77,5%	22,5%	100,0%
		% innerhalb von Családméret	19,5%	4,2%	10,8%
		% der Gesamtzahl	8,4%	2,4%	10,8%
	36,1 - 39 év	Anzahl	48	33	81
		% innerhalb von Életkor szakasz	59,3%	40,7%	100,0%
		% innerhalb von Családméret	30,2%	15,6%	21,8%
		% der Gesamtzahl	12,9%	8,9%	21,8%
	39,1 - 42 év	Anzahl	17	53	70
		% innerhalb von Életkor szakasz	24,3%	75,7%	100,0%
		% innerhalb von Családméret	10,7%	25,0%	18,9%
% der Gesamtzahl		4,6%	14,3%	18,9%	
42,1 - 45 év	Anzahl	19	33	52	
	% innerhalb von Életkor szakasz	36,5%	63,5%	100,0%	
	% innerhalb von Családméret	11,9%	15,6%	14,0%	
	% der Gesamtzahl	5,1%	8,9%	14,0%	
45,1 - 48 év	Anzahl	5	12	17	
	% innerhalb von Életkor szakasz	29,4%	70,6%	100,0%	
	% innerhalb von Családméret	3,1%	5,7%	4,6%	
	% der Gesamtzahl	1,3%	3,2%	4,6%	
48,1 - 51 év	Anzahl	4	18	22	
	% innerhalb von Életkor szakasz	18,2%	81,8%	100,0%	
	% innerhalb von Családméret	2,5%	8,5%	5,9%	
	% der Gesamtzahl	1,1%	4,9%	5,9%	
51 év felett	Anzahl	1	1	2	
	% innerhalb von Életkor szakasz	50,0%	50,0%	100,0%	
	% innerhalb von Családméret	,6%	,5%	,5%	
	% der Gesamtzahl	,3%	,3%	,5%	
Gesamt	Anzahl	159	212	371	
	% innerhalb von Életkor szakasz	42,9%	57,1%	100,0%	
	% innerhalb von Családméret	100,0%	100,0%	100,0%	
	% der Gesamtzahl	42,9%	57,1%	100,0%	

**Chi-Quadrat-Tests**

	Wert	df	Asymptotische Signifikanz (2-seitig)
Chi-Quadrat nach Pearson	53,606 <sup>a</sup>	8	,000
Likelihood-Quotient	55,636	8	,000
Zusammenhang linear-mit-linear	6,567	1	,010
Anzahl der gültigen Fälle	371		

a. 2 Zellen (11,1%) haben eine erwartete Häufigkeit kleiner 5.  
Die minimale erwartete Häufigkeit ist ,86.

**Symmetrische Maße**

		Wert	Näherungsweise Signifikanz
Nominal- bzgl. Nominalmaß	Phi	,380	,000
	Cramer-V	,380	,000
	Kontingenzkoeffizient	,355	,000
Anzahl der gültigen Fälle		371	

Forrás: primer kutatás – hitelintézeti adatbázis: CSOK-támogatottak – alapján, SPSS szerkesztés

Kreuztabelle

			Gyermek előre vállalás		Gesamt
			Nem vállal előre gyermeket	Vállal előre gyermeket	
Életkor szakasz	27 - 30 év	Anzahl	4	32	36
		% innerhalb von Életkor szakasz	11,1%	88,9%	100,0%
		% innerhalb von Gyermek előre vállalás	1,7%	24,6%	9,7%
		% der Gesamtzahl	1,1%	8,6%	9,7%
	30,1 - 33 év	Anzahl	19	32	51
		% innerhalb von Életkor szakasz	37,3%	62,7%	100,0%
		% innerhalb von Gyermek előre vállalás	7,9%	24,6%	13,7%
		% der Gesamtzahl	5,1%	8,6%	13,7%
	33,1 - 36 év	Anzahl	12	28	40
		% innerhalb von Életkor szakasz	30,0%	70,0%	100,0%
		% innerhalb von Gyermek előre vállalás	5,0%	21,5%	10,8%
		% der Gesamtzahl	3,2%	7,5%	10,8%
	36,1 - 39 év	Anzahl	43	38	81
		% innerhalb von Életkor szakasz	53,1%	46,9%	100,0%
		% innerhalb von Gyermek előre vállalás	17,8%	29,2%	21,8%
		% der Gesamtzahl	11,6%	10,2%	21,8%
	39,1 - 42 év	Anzahl	70	0	70
		% innerhalb von Életkor szakasz	100,0%	,0%	100,0%
		% innerhalb von Gyermek előre vállalás	29,0%	,0%	18,9%
		% der Gesamtzahl	18,9%	,0%	18,9%
	42,1 - 45 év	Anzahl	52	0	52
		% innerhalb von Életkor szakasz	100,0%	,0%	100,0%
		% innerhalb von Gyermek előre vállalás	21,6%	,0%	14,0%
		% der Gesamtzahl	14,0%	,0%	14,0%
	45,1 - 48 év	Anzahl	17	0	17
		% innerhalb von Életkor szakasz	100,0%	,0%	100,0%
		% innerhalb von Gyermek előre vállalás	7,1%	,0%	4,6%
		% der Gesamtzahl	4,6%	,0%	4,6%
	48,1 - 51 év	Anzahl	22	0	22
		% innerhalb von Életkor szakasz	100,0%	,0%	100,0%
		% innerhalb von Gyermek előre vállalás	9,1%	,0%	5,9%
		% der Gesamtzahl	5,9%	,0%	5,9%
	51 év felett	Anzahl	2	0	2
		% innerhalb von Életkor szakasz	100,0%	,0%	100,0%
		% innerhalb von Gyermek előre vállalás	,8%	,0%	,5%
		% der Gesamtzahl	,5%	,0%	,5%
Gesamt		Anzahl	241	130	371
		% innerhalb von Életkor szakasz	65,0%	35,0%	100,0%
		% innerhalb von Gyermek előre vállalás	100,0%	100,0%	100,0%
		% der Gesamtzahl	65,0%	35,0%	100,0%



**Chi-Quadrat-Tests**

	Wert	df	Asymptotische Signifikanz (2-seitig)
Chi-Quadrat nach Pearson	177,477 <sup>a</sup>	8	,000
Likelihood-Quotient	227,274	8	,000
Zusammenhang linear mit-linear	144,136	1	,000
Anzahl der gültigen Fälle	371		

a. 2 Zellen (11,1%) haben eine erwartete Häufigkeit kleiner 5. Die minimale erwartete Häufigkeit ist ,70.

**Symmetrische Maße**

		Wert	Näherungsweise Signifikanz
Nominal- bzgl. Nominalmaß	Phi	,692	,000
	Cramer-V	,692	,000
	Kontingenzkoeffizient	,569	,000
Anzahl der gültigen Fälle		371	

Forrás: primer kutatás – hitelintézeti adatbázis: CSOK-támogatottak – alapján, SPSS szerkesztés

**31. melléklet: A CSOK-támogatás igénybevétele családméret, ingatlan típus és az igénylés éve szerint**

	Nagycsalád		Nem nagycsalád		Összesen (db)
	nincs hitele	van hitele	nincs hitele	van hitele	
<b>2016 (db)</b>	<b>10</b>	<b>13</b>	<b>20</b>	<b>9</b>	<b>52</b>
új	74%		45%		30
használt	26%		55%		22
<b>2017 (db)</b>	<b>16</b>	<b>38</b>	<b>50</b>	<b>8</b>	<b>112</b>
új	41%		76%		66
használt	59%		24%		46
<b>2018 (db)</b>	<b>12</b>	<b>59</b>	<b>52</b>	<b>28</b>	<b>151</b>
új	34%		38%		54
használt	66%		63%		97
<b>2019 (db)</b>	<b>2</b>	<b>64</b>	<b>44</b>	<b>96</b>	<b>206</b>
új	33%		58%		103
használt	67%		42%		103
<b>2020 (db)</b>	<b>6</b>	<b>47</b>	<b>22</b>	<b>29</b>	<b>104</b>
új	51%		41%		48
használt	49%		59%		56
<b>Összesen (db)</b>	<b>46</b>	<b>221</b>	<b>188</b>	<b>170</b>	<b>625</b>

Forrás: primer kutatás – hitelintézeti adatbázis: CSOK-támogatottak – alapján, saját szerkesztés

### 32. melléklet: A CSOK-támogatást hitel felvétellel kiegészítő klaszteranalízisből kizárt családok

Összevont családméret	Ingatlan ára millió forint	Családi jövedelem ezer forint (a család teljes bevétele)	Előre vállalt gyermek	Ingatlan elhelyezkedése	Ingatlan típusa
Nagycsalád	77	424	nem	ház	ház
Nagycsalád	36	2 205	nem	ház	lakás
Nagycsalád	65	1 254	nem	ház	ház
Nem nagycsalád	72	1 550	nem	ház	ház
Nem nagycsalád	38	1 167	igen	ház	lakás
Nagycsalád	56	1 003	nem	ház	ház
Nem nagycsalád	23	2 167	nem	ház	lakás
Nagycsalád	20	713	nem	ház	lakás
Nagycsalád	59	436	nem	lakás	ház
Nem nagycsalád	82	420	nem	ház	ház
Nem nagycsalád	72	427	nem	ház	ház
Nem nagycsalád	11	484	nem	lakás	lakás
Nagycsalád	30	1 248	nem	ház	lakás
Nem nagycsalád	43	1 374	nem	lakás	ház
Nagycsalád	88	453	igen	lakás	ház
Nem nagycsalád	18	739	igen	lakás	lakás
Nagycsalád	38	1 341	nem	ház	ház
Nem nagycsalád	11	276	nem	ház	lakás
Nem nagycsalád	60	1 973	nem	ház	ház
Nem nagycsalád	18	501	igen	ház	ház

Forrás: primer kutatás – hitelintézeti adatbázis: CSOK-támogatottak – alapján, saját szerkesztés

Az összes rendelkezésre álló adat (391 db igénylő) 5,12%-a került kizárásra a klaszteranalízis vizsgálatból.

A klaszteranalízisből 20db kiugró érték került kizárásra. A kizárt családok által vásárolt ingatlanok 25%-a falusi ingatlan. A kizárt családok 45%-a nagycsaládos, 20%-a pedig előre vállalt gyermeket. A kiugró értékek felénél 1 millió forint feletti (átlag 1,5 millió forint) jövedelemhez társul alacsony (60%) illetve magas (40%) értékű ingatlan. A kizárt családok 10%-a minimális jövedelemből (átlag 380 ezer forint) igen olcsó ingatlanok (átlag 11 millió forint) megvételére használták fel a támogatást. 5 család esetben alacsony jövedelemhez magas értékű, 76 millió forintos ingatlan társul.

### 33. melléklet: A klaszteranalízisbe bevont CSOK-támogatást igénybe vevők családméret és jövedelmi ötödök szerinti megoszlása

5 csoportos jövedelem \* Összevont családméret Kreuztabelle

			Összevont családméret		Gesamt
			Nagycsalád	Nem nagycsalád	
5 csoportos jövedelem	0 - 419 ezer forint	Anzahl	35	39	74
		% innerhalb von 5 csoportos jövedelem	47,3%	52,7%	100,0%
		% innerhalb von Összevont családméret	16,5%	24,5%	19,9%
		% der Gesamtzahl	9,4%	10,5%	19,9%
	420 - 487,9 ezer forint	Anzahl	36	40	76
		% innerhalb von 5 csoportos jövedelem	47,4%	52,6%	100,0%
		% innerhalb von Összevont családméret	17,0%	25,2%	20,5%
		% der Gesamtzahl	9,7%	10,8%	20,5%
	488 - 607 ezer forint	Anzahl	44	28	72
		% innerhalb von 5 csoportos jövedelem	61,1%	38,9%	100,0%
		% innerhalb von Összevont családméret	20,8%	17,6%	19,4%
		% der Gesamtzahl	11,9%	7,5%	19,4%
	607,5 - 760 ezer forint	Anzahl	54	20	74
		% innerhalb von 5 csoportos jövedelem	73,0%	27,0%	100,0%
		% innerhalb von Összevont családméret	25,5%	12,6%	19,9%
		% der Gesamtzahl	14,6%	5,4%	19,9%
	760 ezer felett	Anzahl	43	32	75
		% innerhalb von 5 csoportos jövedelem	57,3%	42,7%	100,0%
		% innerhalb von Összevont családméret	20,3%	20,1%	20,2%
		% der Gesamtzahl	11,6%	8,6%	20,2%
Gesamt	Anzahl	212	159	371	
	% innerhalb von 5 csoportos jövedelem	57,1%	42,9%	100,0%	
	% innerhalb von Összevont családméret	100,0%	100,0%	100,0%	
	% der Gesamtzahl	57,1%	42,9%	100,0%	

#### Chi-Quadrat-Tests

	Wert	df	Asymptotische Signifikanz (2-seitig)
Chi-Quadrat nach Pearson	13,930 <sup>a</sup>	4	,008
Likelihood-Quotient	14,258	4	,007
Anzahl der gültigen Fälle	371		

a. 0 Zellen (,0%) haben eine erwartete Häufigkeit kleiner 5. Die minimale erwartete Häufigkeit ist 30,86.

#### Symmetrische Maße

		Wert	Näherungsweise Signifikanz
Nominal- bzgl. Nominalmaß	Phi	,194	,008
	Cramer-V	,194	,008
Anzahl der gültigen Fälle		371	

Forrás: primer kutatás – hitelintézeti adatbázis: CSOK-támogatottak – alapján, SPSS szerkesztés

### 34. melléklet: A klaszteranalízisbe bevont CSOK-támogatást igénybe vevők családi jövedelme és a megvásárolt ingatlan ára közti megoszlás és függőségi viszony

5 csoportos jövedelem \* Ingatlan ára Kreuztabelle

			Ingatlan ára					Gesamt
			15,1-20 millió	20,1-30 millió	30,1-40 millió	40,1-50 millió	50 millió felett	
5 csoportos jövedelem	0 - 419 ezer forint	Anzahl	0	43	15	15	1	74
		% innerhalb von 5 csoportos jövedelem	,0%	58,1%	20,3%	20,3%	1,4%	100,0%
		% innerhalb von Ingatlan ára	,0%	28,1%	12,2%	24,2%	3,4%	19,9%
		% der Gesamtzahl	,0%	11,6%	4,0%	4,0%	,3%	19,9%
	420 - 487,9 ezer forint	Anzahl	3	44	22	4	3	76
		% innerhalb von 5 csoportos jövedelem	3,9%	57,9%	28,9%	5,3%	3,9%	100,0%
		% innerhalb von Ingatlan ára	75,0%	28,8%	17,9%	6,5%	10,3%	20,5%
		% der Gesamtzahl	,8%	11,9%	5,9%	1,1%	,8%	20,5%
	488 - 607 ezer forint	Anzahl	1	19	37	15	0	72
		% innerhalb von 5 csoportos jövedelem	1,4%	26,4%	51,4%	20,8%	,0%	100,0%
		% innerhalb von Ingatlan ára	25,0%	12,4%	30,1%	24,2%	,0%	19,4%
		% der Gesamtzahl	,3%	5,1%	10,0%	4,0%	,0%	19,4%
	607,5 - 760 ezer forint	Anzahl	0	26	20	28	0	74
		% innerhalb von 5 csoportos jövedelem	,0%	35,1%	27,0%	37,8%	,0%	100,0%
		% innerhalb von Ingatlan ára	,0%	17,0%	16,3%	45,2%	,0%	19,9%
% der Gesamtzahl		,0%	7,0%	5,4%	7,5%	,0%	19,9%	
760 ezer felett	Anzahl	0	21	29	0	25	75	
	% innerhalb von 5 csoportos jövedelem	,0%	28,0%	38,7%	,0%	33,3%	100,0%	
	% innerhalb von Ingatlan ára	,0%	13,7%	23,6%	,0%	86,2%	20,2%	
	% der Gesamtzahl	,0%	5,7%	7,8%	,0%	6,7%	20,2%	
Gesamt	Anzahl	4	153	123	62	29	371	
	% innerhalb von 5 csoportos jövedelem	1,1%	41,2%	33,2%	16,7%	7,8%	100,0%	
	% innerhalb von Ingatlan ára	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	
	% der Gesamtzahl	1,1%	41,2%	33,2%	16,7%	7,8%	100,0%	

## Chi-Quadrat-Tests

	Wert	df	Asymptotische Signifikanz (2-seitig)
Chi-Quadrat nach Pearson	157,901 <sup>a</sup>	16	,000
Likelihood-Quotient	152,358	16	,000
Zusammenhang linear-mit-linear	39,160	1	,000
Anzahl der gültigen Fälle	371		

a. 5 Zellen (20,0%) haben eine erwartete Häufigkeit kleiner 5. Die minimale erwartete Häufigkeit ist ,78.

## Symmetrische Maße

		Wert	Näherungsweise Signifikanz
Nominal- bzgl. Nominalmaß	Phi	,652	,000
	Cramer-V	,326	,000
Anzahl der gültigen Fälle		371	

Forrás: primer kutatás – hitelintézeti adatbázis: CSOK-támogatottak – alapján, SPSS szerkesztés

### 35. melléklet: A CSOK-támogatást igénylők megoszlása jövedelmi kategória és életkor szerint

			Jövedelmi sáv					Gesamt
			300 - 418 ezer forint	419 - 487 ezer forint	488 - 607 ezer forint	607,5 - 760 ezer forint	760 ezer felett	
Életkor szakasz	27 - 30 év	Anzahl	7	9	10	8	2	36
		% innerhalb von Életkor szakasz	19,4%	25,0%	27,8%	22,2%	5,6%	100,0%
		% innerhalb von Jövedelmi sáv	9,5%	11,8%	13,9%	10,8%	2,7%	9,7%
		% der Gesamtzahl	1,9%	2,4%	2,7%	2,2%	,5%	9,7%
30,1 - 33 év	Anzahl	17	11	12	8	3	51	
		% innerhalb von Életkor szakasz	33,3%	21,6%	23,5%	15,7%	5,9%	100,0%
		% innerhalb von Jövedelmi sáv	23,0%	14,5%	16,7%	10,8%	4,0%	13,7%
		% der Gesamtzahl	4,6%	3,0%	3,2%	2,2%	,8%	13,7%
33,1 - 36 év	Anzahl	16	6	8	4	6	40	
		% innerhalb von Életkor szakasz	40,0%	15,0%	20,0%	10,0%	15,0%	100,0%
		% innerhalb von Jövedelmi sáv	21,6%	7,9%	11,1%	5,4%	8,0%	10,8%
		% der Gesamtzahl	4,3%	1,6%	2,2%	1,1%	1,6%	10,8%
36,1 - 39 év	Anzahl	14	15	17	16	19	81	
		% innerhalb von Életkor szakasz	17,3%	18,5%	21,0%	19,8%	23,5%	100,0%
		% innerhalb von Jövedelmi sáv	18,9%	19,7%	23,6%	21,6%	25,3%	21,8%
		% der Gesamtzahl	3,8%	4,0%	4,6%	4,3%	5,1%	21,8%
39,1 - 42 év	Anzahl	12	16	10	11	21	70	
		% innerhalb von Életkor szakasz	17,1%	22,9%	14,3%	15,7%	30,0%	100,0%
		% innerhalb von Jövedelmi sáv	16,2%	21,1%	13,9%	14,9%	28,0%	18,9%
		% der Gesamtzahl	3,2%	4,3%	2,7%	3,0%	5,7%	18,9%
42,1 - 45 év	Anzahl	7	13	9	11	12	52	
		% innerhalb von Életkor szakasz	13,5%	25,0%	17,3%	21,2%	23,1%	100,0%
		% innerhalb von Jövedelmi sáv	9,5%	17,1%	12,5%	14,9%	16,0%	14,0%
		% der Gesamtzahl	1,9%	3,5%	2,4%	3,0%	3,2%	14,0%
45,1 - 48 év	Anzahl	1	1	2	6	7	17	
		% innerhalb von Életkor szakasz	5,9%	5,9%	11,8%	35,3%	41,2%	100,0%
		% innerhalb von Jövedelmi sáv	1,4%	1,3%	2,8%	8,1%	9,3%	4,6%
		% der Gesamtzahl	,3%	,3%	,5%	1,6%	1,9%	4,6%
48,1 - 51 év	Anzahl	0	5	4	10	5	24	
		% innerhalb von Életkor szakasz	,0%	20,8%	16,7%	41,7%	20,8%	100,0%
		% innerhalb von Jövedelmi sáv	,0%	8,6%	5,6%	13,5%	6,7%	6,5%
		% der Gesamtzahl	,0%	1,3%	1,1%	2,7%	1,3%	6,5%
Gesamt	Anzahl	74	76	72	74	75	371	
		% innerhalb von Életkor szakasz	19,9%	20,5%	19,4%	19,9%	20,2%	100,0%
		% innerhalb von Jövedelmi sáv	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
		% der Gesamtzahl	19,9%	20,5%	19,4%	19,9%	20,2%	100,0%

#### Chi-Quadrat-Tests

	Wert	df	Asymptotische Signifikanz (2-seitig)
Chi-Quadrat nach Pearson	56,007 <sup>a</sup>	28	,001
Likelihood-Quotient	60,809	28	,000
Zusammenhang linear-mit-linear	23,922	1	,000
Anzahl der gültigen Fälle	371		

a. 10 Zellen (25,0%) haben eine erwartete Häufigkeit kleiner 5. Die minimale erwartete Häufigkeit ist 3,30.

Forrás: primer kutatás – hitelintézeti adatbázis: CSOK-támogatottak – alapján, SPSS szerkesztés

### 36. melléklet: A CSOK-támogatást igénylők megoszlása életkor és ingatlanhalmozás szerint

**Kreuztabelle**

			Ingatlanhalmozás		Gesamt
			Nem tartja meg ingatlanját, vagy nincs ingatlanja	Korábbi ingatlant megtartja	
Életkor szakasz	27 - 30 év	Anzahl	34	2	36
		% innerhalb von Életkor szakasz	94,4%	5,6%	100,0%
% innerhalb von Ingatlanhalmozás		10,0%	6,7%	9,7%	
% der Gesamtzahl		9,2%	,5%	9,7%	
30,1 - 33 év	Anzahl	50	1	51	
	% innerhalb von Életkor szakasz	98,0%	2,0%	100,0%	
	% innerhalb von Ingatlanhalmozás	14,7%	3,3%	13,7%	
	% der Gesamtzahl	13,5%	,3%	13,7%	
33,1 - 36 év	Anzahl	37	3	40	
	% innerhalb von Életkor szakasz	92,5%	7,5%	100,0%	
	% innerhalb von Ingatlanhalmozás	10,9%	10,0%	10,8%	
	% der Gesamtzahl	10,0%	,8%	10,8%	
36,1 - 39 év	Anzahl	73	8	81	
	% innerhalb von Életkor szakasz	90,1%	9,9%	100,0%	
	% innerhalb von Ingatlanhalmozás	21,4%	26,7%	21,8%	
	% der Gesamtzahl	19,7%	2,2%	21,8%	
39,1 - 42 év	Anzahl	63	7	70	
	% innerhalb von Életkor szakasz	90,0%	10,0%	100,0%	
	% innerhalb von Ingatlanhalmozás	18,5%	23,3%	18,9%	
	% der Gesamtzahl	17,0%	1,9%	18,9%	
42,1 - 45 év	Anzahl	48	4	52	
	% innerhalb von Életkor szakasz	92,3%	7,7%	100,0%	
	% innerhalb von Ingatlanhalmozás	14,1%	13,3%	14,0%	
	% der Gesamtzahl	12,9%	1,1%	14,0%	
45,1 - 48 év	Anzahl	12	5	17	
	% innerhalb von Életkor szakasz	70,6%	29,4%	100,0%	
	% innerhalb von Ingatlanhalmozás	3,5%	16,7%	4,6%	
	% der Gesamtzahl	3,2%	1,3%	4,6%	
48,1 - 51 év	Anzahl	22	0	22	
	% innerhalb von Életkor szakasz	100,0%	,0%	100,0%	
	% innerhalb von Ingatlanhalmozás	6,5%	,0%	5,9%	
	% der Gesamtzahl	5,9%	,0%	5,9%	
51 év felett	Anzahl	2	0	2	
	% innerhalb von Életkor szakasz	100,0%	,0%	100,0%	
	% innerhalb von Ingatlanhalmozás	,6%	,0%	,5%	
	% der Gesamtzahl	,5%	,0%	,5%	
Gesamt	Anzahl	341	30	371	
	% innerhalb von Életkor szakasz	91,9%	8,1%	100,0%	
	% innerhalb von Ingatlanhalmozás	100,0%	100,0%	100,0%	
	% der Gesamtzahl	91,9%	8,1%	100,0%	

#### Chi-Quadrat-Tests

	Wert	df	Asymptotische Signifikanz (2-seitig)
Chi-Quadrat nach Pearson	16,122 <sup>a</sup>	8	,041
Likelihood-Quotient	15,268	8	,054
Zusammenhang linear-mit-linear	1,660	1	,198
Anzahl der gültigen Fälle	371		

a. 8 Zellen (44,4%) haben eine erwartete Häufigkeit kleiner 5. Die minimale erwartete Häufigkeit ist ,16.

Forrás: primer kutatás – hitelintézeti adatbázis: CSOK-támogatottak – alapján, SPSS szerkesztés

### 37. melléklet: A vissza nem térítendő állami támogatás átlagos mértéke

#### klasztercsoportok és családméret szerint

Sorcímkek (N)	Vissza nem térítendő állami támogatás az adott kategória átlagában (forint)	10 millió forintos támogatásra jogosultak megoszlása az adott csoport viszonyában
<b>1. csoport (142)</b>	<b>3 162 676</b>	<b>38%</b>
Nagycsalád (68)	4 723 529	48%
<i>használt (46)</i>	2 200 000	
<i>újépítésű (22)</i>	10 000 000	15%
Nem nagycsalád	1 728 378	52%
<i>használt (53)</i>	1 383 019	
<i>újépítésű (21)</i>	2 600 000	
<b>2 csoport (79)</b>	<b>3 761 013</b>	<b>21%</b>
Nagycsalád (56)	4 428 571	71%
<i>használt (40)</i>	2 200 000	
<i>újépítésű (16)</i>	10 000 000	20%
Nem nagycsalád	2 135 652	29%
<i>használt (7)</i>	1 074 286	
<i>újépítésű (16)</i>	2 600 000	
<b>3. csoport (87)</b>	<b>4 763 103</b>	<b>23%</b>
Nagycsalád (57)	6 168 421	66%
<i>használt (28)</i>	2 200 000	
<i>újépítésű (29)</i>	10 000 000	33%
Nem nagycsalád	2 093 000	34%
<i>használt (13)</i>	1 430 000	
<i>újépítésű (17)</i>	2 600 000	
<b>4. csoport (26)</b>	<b>3 884 615</b>	<b>7%</b>
Nagycsalád (14)	4 985 714	54%
<i>használt (9)</i>	2 200 000	
<i>újépítésű (5)</i>	10 000 000	19%
Nem nagycsalád	2 600 000	46%
<i>újépítésű (12)</i>	2 600 000	
<b>5. csoport (6)</b>	<b>1 943 333</b>	<b>2%</b>
Nagycsalád (4)	2 200 000	67%
<i>használt (4)</i>	2 200 000	
Nem nagycsalád (2)	1 430 000	33%
<i>használt (2)</i>	1 430 000	
<b>6. csoport (6)</b>	<b>4 610 000</b>	<b>2%</b>
Nagycsalád (3)	7 400 000	50%
<i>használt (1)</i>	2 200 000	
<i>újépítésű (2)</i>	10 000 000	33%
Nem nagycsalád (3)	1 820 000	50%
<i>használt (2)</i>	1 430 000	
<i>újépítésű (1)</i>	2 600 000	
<b>7. csoport (25)</b>	<b>3 688 000</b>	<b>7%</b>
Nagycsalád (10)	5 320 000	40%
<i>használt (6)</i>	2 200 000	
<i>újépítésű (4)</i>	10 000 000	16%
Nem nagycsalád	2 600 000	60%
<i>újépítésű (15)</i>	2 600 000	

Forrás: primer kutatás – hitelintézeti adatbázis: CSOK-támogatottak – alapján, saját szerkesztés



**38. melléklet: A támogatás nélkül, és a támogatással ingatlant vásárlók megoszlása az ingatlan típusa, minősége és annak elhelyezkedése szerint 2016 – 2020 között**

Támogatás nélkül ingatlant vásárlók	mértékegység	FALU						FALU összes	VÁROS						VÁROS összes	Összesen N=1510					
		HÁZ		HÁZ összes	LAKÁS		LAKÁS összes		HÁZ		HÁZ összes	LAKÁS		LAKÁS összes		HÁZ		HÁZ összes	LAKÁS		LAKÁS összes
		használt	új		használt	új			használt	új		használt	új			használt	új		használt	új	
		db							db							db					
		224	147	371	4	20	24	395	228	254	482	431	202	633	1115	452	401	853	435	222	657
	%	60%	40%	94%	17%	83%	6%	26%	47%	53%	43%	68%	32%	57%	74%	53%	47%	56%	66%	34%	44%
		<b>összes használt</b>						<b>58%</b>							<b>59%</b>	<b>59%</b>					
		<b>összes új</b>						<b>42%</b>							<b>41%</b>	<b>41%</b>					
CSOK-támogatással ingatlant vásárlók	mértékegység	FALU						FALU összes	VÁROS						VÁROS összes	Összesen N=391					
		HÁZ		HÁZ összes	LAKÁS		LAKÁS összes		HÁZ		HÁZ összes	LAKÁS		LAKÁS összes		HÁZ		HÁZ összes	LAKÁS		LAKÁS összes
		használt	új		használt	új			használt	új		használt	új			használt	új				
		db							db							db					
		33	64	97	33	35	68	165	52	86	138	49	39	88	226	85	150	235	82	74	156
	%	34%	66%	59%	49%	51%	41%	42%	38%	62%	61%	56%	44%	39%	58%	36%	64%	60%	53%	47%	40%
		<b>összes használt</b>						<b>40%</b>							<b>45%</b>	<b>43%</b>					
		<b>összes új</b>						<b>60%</b>							<b>55%</b>	<b>57%</b>					

Forrás: primer kutatás – hitelintézeti adatbázis: nem támogatott hitelfelvevők – alapján, saját szerkesztés

### 39. melléklet: A családi jövedelem és az ingatlan ára közti kapcsolat az otthonteremtéshez állami támogatást igénybe nem vevő lakáshitelt igénylők körében

Az ingatlan ára és a jövedelem közti szignifikáns kapcsolat vizsgálatkor az 50 millió forintos ingatlan érték feletti kategóriák összevonásra kerültek. Ennek hiányában ugyanis több csoport esetébe az elemszám nem érte volna el a minimális ötöt családost.

**Családi jövedelem \* Ingatlan piaci ára Kreuztabelle**

			Ingatlan piaci ára					Gesamt
			20 millió alatt	20,1-30 mio	30,1-40 mio	40,1-50 mio	50,1 millió felett	
Családi jövedelem	150-351 ezer	Anzahl	170	89	31	12	0	302
		% innerhalb von Családi jövedelem	56,3%	29,5%	10,3%	4,0%	,0%	100,0%
		% innerhalb von Ingatlan piaci ára	32,9%	19,7%	11,9%	8,1%	,0%	20,0%
		% der Gesamtzahl	11,3%	5,9%	2,1%	,8%	,0%	20,0%
	351-474 ezer	Anzahl	117	108	40	24	13	302
		% innerhalb von Családi jövedelem	38,7%	35,8%	13,2%	7,9%	4,3%	100,0%
		% innerhalb von Ingatlan piaci ára	22,7%	23,9%	15,4%	16,1%	9,8%	20,0%
		% der Gesamtzahl	7,7%	7,2%	2,6%	1,6%	,9%	20,0%
	474-596 ezer	Anzahl	111	89	51	38	13	302
		% innerhalb von Családi jövedelem	36,8%	29,5%	16,9%	12,6%	4,3%	100,0%
		% innerhalb von Ingatlan piaci ára	21,5%	19,7%	19,6%	25,5%	9,8%	20,0%
		% der Gesamtzahl	7,4%	5,9%	3,4%	2,5%	,9%	20,0%
	597-783 ezer	Anzahl	72	98	71	33	28	302
		% innerhalb von Családi jövedelem	23,8%	32,5%	23,5%	10,9%	9,3%	100,0%
		% innerhalb von Ingatlan piaci ára	14,0%	21,7%	27,3%	22,1%	21,1%	20,0%
		% der Gesamtzahl	4,8%	6,5%	4,7%	2,2%	1,9%	20,0%
	783 ezer felett	Anzahl	46	68	67	42	79	302
		% innerhalb von Családi jövedelem	15,2%	22,5%	22,2%	13,9%	26,2%	100,0%
		% innerhalb von Ingatlan piaci ára	8,9%	15,0%	25,8%	28,2%	59,4%	20,0%
		% der Gesamtzahl	3,0%	4,5%	4,4%	2,8%	5,2%	20,0%
Gesamt	Anzahl	516	452	260	149	133	1510	
	% innerhalb von Családi jövedelem	34,2%	29,9%	17,2%	9,9%	8,8%	100,0%	
	% innerhalb von Ingatlan piaci ára	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	
	% der Gesamtzahl	34,2%	29,9%	17,2%	9,9%	8,8%	100,0%	

#### Chi-Quadrat-Tests

	Wert	df	Asymptotische Signifikanz (2-seitig)
Chi-Quadrat nach Pearson	282,168 <sup>a</sup>	16	,000
Likelihood-Quotient	281,622	16	,000
Zusammenhang linear-mit-linear	227,045	1	,000
Anzahl der gültigen Fälle	1510		

a. 0 Zellen (.0%) haben eine erwartete Häufigkeit kleiner 5. Die minimale erwartete Häufigkeit ist 26,60.

#### Symmetrische Maße

		Wert	Näherungsweise Signifikanz
Nominal- bzgl. Nominalmaß	Phi	,432	,000
	Cramer-V	,216	,000
Anzahl der gültigen Fälle		1510	

Forrás: primer kutatás – hitelintézeti adatbázis: nem támogatott hitelfelvevők – alapján, SPSS szerkesztés

#### 40. melléklet: A családi jövedelem és az ingatlan alapterülete közti kapcsolat az otthonteremtéshez állami támogatást igénybe nem vevő lakáshitelt igénylők körében

			Családi jövedelem					Gesamt
			150-351 ezer	351-474 ezer	474-596 ezer	597-783 ezer	783 ezer felett	
Ingatlan hasznos alapterülete	60 m2 alatt	Anzahl	92	72	69	62	37	332
		% innerhalb von Ingatlan hasznos alapterülete	27,7%	21,7%	20,8%	18,7%	11,1%	100,0%
		% innerhalb von Családi jövedelem	30,5%	23,8%	22,8%	20,5%	12,3%	22,0%
		% der Gesamtzahl	6,1%	4,8%	4,6%	4,1%	2,5%	22,0%
61-70 m2	Anzahl	Anzahl	34	35	35	23	23	150
		% innerhalb von Ingatlan hasznos alapterülete	22,7%	23,3%	23,3%	15,3%	15,3%	100,0%
		% innerhalb von Családi jövedelem	11,3%	11,6%	11,6%	7,6%	7,6%	9,9%
		% der Gesamtzahl	2,3%	2,3%	2,3%	1,5%	1,5%	9,9%
71-80 m2	Anzahl	Anzahl	27	31	22	17	24	121
		% innerhalb von Ingatlan hasznos alapterülete	22,3%	25,6%	18,2%	14,0%	19,8%	100,0%
		% innerhalb von Családi jövedelem	8,9%	10,3%	7,3%	5,6%	7,9%	8,0%
		% der Gesamtzahl	1,8%	2,1%	1,5%	1,1%	1,6%	8,0%
81-90 m2	Anzahl	Anzahl	36	36	24	20	27	143
		% innerhalb von Ingatlan hasznos alapterülete	25,2%	25,2%	16,8%	14,0%	18,9%	100,0%
		% innerhalb von Családi jövedelem	11,9%	11,9%	7,9%	6,6%	8,9%	9,5%
		% der Gesamtzahl	2,4%	2,4%	1,6%	1,3%	1,8%	9,5%
90-100 m2	Anzahl	Anzahl	40	40	28	37	34	179
		% innerhalb von Ingatlan hasznos alapterülete	22,3%	22,3%	15,6%	20,7%	19,0%	100,0%
		% innerhalb von Családi jövedelem	13,2%	13,2%	9,3%	12,3%	11,3%	11,9%
		% der Gesamtzahl	2,6%	2,6%	1,9%	2,5%	2,3%	11,9%
101-110 m2	Anzahl	Anzahl	30	26	35	36	22	149
		% innerhalb von Ingatlan hasznos alapterülete	20,1%	17,4%	23,5%	24,2%	14,8%	100,0%
		% innerhalb von Családi jövedelem	9,9%	8,6%	11,6%	11,9%	7,3%	9,9%
		% der Gesamtzahl	2,0%	1,7%	2,3%	2,4%	1,5%	9,9%
111-120 m2	Anzahl	Anzahl	22	24	31	34	34	145
		% innerhalb von Ingatlan hasznos alapterülete	15,2%	16,6%	21,4%	23,4%	23,4%	100,0%
		% innerhalb von Családi jövedelem	7,3%	7,9%	10,3%	11,3%	11,3%	9,6%
		% der Gesamtzahl	1,5%	1,6%	2,1%	2,3%	2,3%	9,6%
121-140 m2	Anzahl	Anzahl	15	24	41	48	37	165
		% innerhalb von Ingatlan hasznos alapterülete	9,1%	14,5%	24,8%	29,1%	22,4%	100,0%
		% innerhalb von Családi jövedelem	5,0%	7,9%	13,6%	15,9%	12,3%	10,9%
		% der Gesamtzahl	1,0%	1,6%	2,7%	3,2%	2,5%	10,9%
141 m2 felett	Anzahl	Anzahl	6	14	17	25	64	126
		% innerhalb von Ingatlan hasznos alapterülete	4,8%	11,1%	13,5%	19,8%	50,8%	100,0%
		% innerhalb von Családi jövedelem	2,0%	4,6%	5,6%	8,3%	21,2%	8,3%
		% der Gesamtzahl	,4%	,9%	1,1%	1,7%	4,2%	8,3%
Gesamt	Anzahl	Anzahl	302	302	302	302	302	1510
		% innerhalb von Ingatlan hasznos alapterülete	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	100,0%
		% innerhalb von Családi jövedelem	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
		% der Gesamtzahl	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	100,0%

#### Chi-Quadrat-Tests

	Wert	df	Asymptotische Signifikanz (2-seitig)
Chi-Quadrat nach Pearson	156,528 <sup>a</sup>	32	,000
Likelihood-Quotient	150,211	32	,000
Zusammenhang linear mit-linear	91,467	1	,000
Anzahl der gültigen Fälle	1510		

a. 0 Zellen (,0%) haben eine erwartete Häufigkeit kleiner 5. Die minimale erwartete Häufigkeit ist 24,20.

#### Symmetrische Maße

	Wert	Näherungsweise Signifikanz
Nominal- bzgl. Nominalmaß	Phi	,322
	Cramer-V	,161
Anzahl der gültigen Fälle	1510	

Forrás: primer kutatás – hitelintézeti adatbázis: nem támogatott hitelfelvevők – alapján, SPSS szerkesztés

**41. melléklet: A családi jövedelem és a támogatás nélkül vásárolt ingatlan árának megoszlása az egyes jövedelem és ár kategóriák szerint  
2016 – 2020 között**

Családi jövedelem		Ingatlan piaci ára (millió forint)									Összesen	
		20 alatt	20,1-30	30,1-40	40,1-50	50,1-60	60,1-70	70,1-80	80,1-90	90,1-100		100 felett
<b>150 – 350 ezer forint</b>	<i>db</i>	170	89	31	12	0	0	0	0	0	0	<b>302</b>
<i>az egyes ingatlanár kategóriába tartozók aránya az adott jövedelmi csoporthoz viszonyítva</i>		56,2%	29,5%	10,3%	4,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	<b>100,0%</b>
<i>az egyes jövedelmi csoportok aránya az adott ingatlanár csoporthoz viszonyítva</i>		32,9%	19,7%	11,9%	8,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	<b>20,0%</b>
<b>351 – 474 ezer forint</b>	<i>db</i>	117	108	40	24	6	1	1	4	1	0	<b>302</b>
<i>az egyes ingatlanár kategóriába tartozók aránya az adott jövedelmi csoporthoz viszonyítva</i>		38,7%	35,8%	13,2%	7,9%	2,0%	0,3%	0,3%	1,3%	0,3%	0,0%	<b>100%</b>
<i>az egyes jövedelmi csoportok aránya az adott ingatlanár csoporthoz viszonyítva</i>		22,7%	23,9%	15,4%	16,1%	12,2%	3,3%	7,1%	25,0%	16,7%	0,0%	<b>20,0%</b>
<b>475 – 596 ezer forint</b>	<i>db</i>	111	89	51	38	7	2	1	2	0	1	<b>302</b>
<i>az egyes ingatlanár kategóriába tartozók aránya az adott jövedelmi csoporthoz viszonyítva</i>		36,8%	29,5%	16,9%	12,6%	2,3%	0,7%	0,3%	0,7%	0,0%	0,3%	<b>100,0%</b>
<i>az egyes jövedelmi csoportok aránya az adott ingatlanár csoporthoz viszonyítva</i>		21,5%	19,7%	19,6%	25,5%	14,3%	6,7%	7,1%	12,5%	0,0%	5,6%	<b>20,0%</b>
<b>597 – 783 ezer forint</b>	<i>db</i>	72	98	71	33	10	9	2	1	0	6	<b>302</b>
<i>az egyes ingatlanár kategóriába tartozók aránya az adott jövedelmi csoporthoz viszonyítva</i>		23,8%	32,5%	23,5%	10,9%	3,3%	3,0%	0,7%	0,3%	0,0%	2,0%	<b>100%</b>
<i>az egyes jövedelmi csoportok aránya az adott ingatlanár csoporthoz viszonyítva</i>		14,0%	21,7%	27,3%	22,1%	20,4%	30,0%	14,3%	6,3%	0,0%	33,3%	<b>20%</b>
<b>783 – 20 000 ezer forint</b>	<i>db</i>	46	68	67	42	26	18	10	9	5	11	<b>302</b>
<i>az egyes ingatlanár kategóriába tartozók aránya az adott jövedelmi csoporthoz viszonyítva</i>		15,2%	22,5%	22,2%	13,9%	8,6%	6,0%	3,3%	3,0%	1,7%	3,6%	<b>100%</b>
<i>az egyes jövedelmi csoportok aránya az adott ingatlanár csoporthoz viszonyítva</i>		8,9%	15,0%	25,8%	28,2%	53,1%	60,0%	71,4%	56,3%	83,3%	61,1%	<b>20,0%</b>
<b>Összesen</b>	<i>db</i>	<b>516</b>	<b>452</b>	<b>260</b>	<b>149</b>	<b>49</b>	<b>30</b>	<b>14</b>	<b>16</b>	<b>6</b>	<b>18</b>	<b>1510</b>
<i>az egyes ingatlanár kategóriába tartozók aránya az adott jövedelmi csoporthoz viszonyítva</i>		34,2%	29,9%	17,2%	9,9%	3,2%	2,0%	0,9%	1,1%	0,4%	1,2%	<b>100%</b>

Forrás: primer kutatás – hitelintézeti adatbázis: nem támogatott hitelfelvevők – alapján, saját szerkesztés

**42. melléklet: A családi jövedelem és a CSOK-támogatással vásárolt ingatlan árának megoszlása az egyes jövedelem és ár kategóriák szerint 2016 – 2020**

Családi jövedelem		Ingatlan piaci ára (millió forint)							Összesen	
		20 alatt	20,1-30	30,1-40	40,1-50	50,1-60	60,1-70	70,1-80		80,1-90
<b>276 – 421 ezer forint</b>	<i>db</i>	<b>1</b>	<b>43</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>75</b>
<i>az egyes ingatlanár kategóriába tartozók aránya az adott jövedelmi csoporthoz viszonyítva</i>		1,3%	57,3%	20,0%	20,0%	1,3%	0,0%	0,0%	0,0%	<b>100,0%</b>
<i>az egyes jövedelmi csoportok aránya az adott ingatlanár csoporthoz viszonyítva</i>		11,1%	27,9%	11,8%	23,8%	14,3%	0,0%	0,0%	0,0%	<b>19,2%</b>
<b>422 – 486 ezer forint</b>	<i>db</i>	<b>4</b>	<b>44</b>	<b>22</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>82</b>
<i>az egyes ingatlanár kategóriába tartozók aránya az adott jövedelmi csoporthoz viszonyítva</i>		4,9%	53,7%	26,8%	4,9%	4,9%	0,0%	2,4%	2,4%	<b>100%</b>
<i>az egyes jövedelmi csoportok aránya az adott ingatlanár csoporthoz viszonyítva</i>		44,4%	28,6%	17,3%	6,3%	57,1%	0,0%	66,7%	100,0%	<b>21,0%</b>
<b>487 – 616 ezer forint</b>	<i>db</i>	<b>2</b>	<b>19</b>	<b>37</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>73</b>
<i>az egyes ingatlanár kategóriába tartozók aránya az adott jövedelmi csoporthoz viszonyítva</i>		2,7%	26,0%	50,7%	20,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	<b>100,0%</b>
<i>az egyes jövedelmi csoportok aránya az adott ingatlanár csoporthoz viszonyítva</i>		22,2%	12,3%	29,1%	23,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	<b>18,7%</b>
<b>617 – 766 ezer forint</b>	<i>db</i>	<b>2</b>	<b>26</b>	<b>20</b>	<b>28</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>76</b>
<i>az egyes ingatlanár kategóriába tartozók aránya az adott jövedelmi csoporthoz viszonyítva</i>		2,6%	34,2%	26,3%	36,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	<b>100%</b>
<i>az egyes jövedelmi csoportok aránya az adott ingatlanár csoporthoz viszonyítva</i>		22,2%	16,9%	15,7%	44,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	<b>19%</b>
<b>766 – 1100 ezer forint</b>	<i>db</i>	<b>0</b>	<b>22</b>	<b>33</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>26</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>85</b>
<i>az egyes ingatlanár kategóriába tartozók aránya az adott jövedelmi csoporthoz viszonyítva</i>		0,0%	25,9%	38,8%	1,2%	2,4%	30,6%	1,2%	0,0%	<b>100%</b>
<i>az egyes jövedelmi csoportok aránya az adott ingatlanár csoporthoz viszonyítva</i>		0,0%	14,3%	26,0%	1,6%	28,6%	100,0%	33,3%	0,0%	<b>21,7%</b>
<b>Összesen</b>	<i>db</i>	<b>9</b>	<b>154</b>	<b>127</b>	<b>63</b>	<b>7</b>	<b>26</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>391</b>
<i>az egyes ingatlanár kategóriába tartozók aránya az adott jövedelmi csoporthoz viszonyítva</i>		2,3%	39,4%	32,5%	16,1%	1,8%	6,6%	0,8%	0,5%	<b>100%</b>

Forrás: primer kutatás – hitelintézeti adatbázis: CSOK-támogatottak – alapján, saját szerkesztés

**43. melléklet: A CSOK-támogatásban nem részesült lakáshitel felvevő családok, akik nem kerültek bevonásra a klaszter analízisbe**

<b>Ingatlan elhelyezkedése</b>	<b>Családi jövedelem</b>	<b>Piaci ár csoport</b>	<b>Ingatlan minősége</b>	<b>Ingatlan típusa</b>
város	251-300 ezer	40,1-50 millió	új	Lakás
város	250 ezer alatt	40,1-50 millió	új	ház
város	250 ezer alatt	40,1-50 millió	új	ház
falu	250 ezer alatt	40,1-50 millió	használt	ház
falu	250 ezer alatt	40,1-50 millió	új	ház
város	250 ezer alatt	40,1-50 millió	új	ház
város	251-300 ezer	40,1-50 millió	új	ház
falu	250 ezer alatt	40,1-50 millió	használt	ház
város	301-400 ezer	60,1-70 millió	használt	Lakás
város	401-500 ezer	70,1-80 millió	használt	ház
város	401-500 ezer	80,1-90 millió	használt	ház
város	401-500 ezer	80,1-90 millió	használt	ház
város	401-500 ezer	80,1-90 millió	használt	ház
város	401-500 ezer	80,1-90 millió	használt	ház
város	401-500 ezer	90,1-100 millió	használt	ház
város	401-500 ezer	100 millió felett	új	ház
város	401-500 ezer	80,1-90 millió	új	ház
falu	501-600 ezer	100 millió felett	új	ház
város	601-700 ezer	100 millió felett	használt	ház
város	701-800 ezer	100 millió felett	használt	ház
falu	701-800 ezer	100 millió felett	új	ház
falu	701-800 ezer	100 millió felett	új	ház
város	601-700 ezer	100 millió felett	új	ház
város	2,5 -3 millió	0-20 millió	használt	Lakás
város	3,5-4 millió	0-20 millió	használt	Lakás
város	1,1-1,5 millió	100 millió felett	használt	ház
város	1,6-2 millió	100 millió felett	használt	Lakás
város	2,6-3 millió	100 millió felett	új	ház
város	2,1-2,5 millió	100 millió felett	új	ház
város	2,1-2,5 millió	100 millió felett	új	ház
város	1,6-2 millió	100 millió felett	új	ház
város	1,6-2 millió	100 millió felett	új	ház
város	4,1-4,5 millió	100 millió felett	új	ház
város	14 milli felett	100 millió felett	használt	ház
város	14 milli felett	100 millió felett	használt	ház
város	14 milli felett	100 millió felett	új	ház
város	5,6-6 millió	20,1-30 millió	új	Lakás
város	5,6-6 millió	20,1-30 millió	új	Lakás
város	2,1-2,5 millió	20,1-30 millió	használt	Lakás

város	3,1-3,5 millió	20,1-30 millió	használt	Lakás
város	1,6-2 millió	20,1-30 millió	új	Lakás
város	1,6-2 millió	20,1-30 millió	új	Lakás
város	2,1-2,5 millió	30,1-40 millió	új	ház
város	2,1-2,5 millió	30,1-40 millió	új	ház
város	3,1-3,5 millió	30,1-40 millió	új	ház
város	3,1-3,5 millió	30,1-40 millió	új	ház
falu	4,6-5 millió	30,1-40 millió	új	ház
város	2,1-2,5 millió	30,1-40 millió	új	ház
város	2,1-2,5 millió	30,1-40 millió	új	ház
falu	2,1-2,5 millió	40,1-50 millió	használt	ház
falu	2,1-2,5 millió	40,1-50 millió	használt	ház
város	2,6-3 millió	40,1-50 millió	használt	Lakás
város	2,6-3 millió	40,1-50 millió	használt	Lakás
város	2,6-3 millió	40,1-50 millió	használt	Lakás
város	2,1-2,5 millió	40,1-50 millió	új	ház
falu	2,1-2,5 millió	50,1-60 millió	új	ház
város	2,1-2,5 millió	90,1-100 millió	használt	ház

Forrás: primer kutatás – hitelintézeti adatbázis: nem támogatott hitelfelvevők – alapján, saját szerkesztés

Az összes rendelkezésre álló adat (1510 db igénylő) 3,8%-a került kizárássra a klaszter analízis vizsgálatból.

A kiugró értékek közül 41 esetben átlagosan 100 millió forintos ingatlanokat és 3,5 millió forint feletti havi családi jövedelmet takartak. 17 esetben pedig átlag 340 ezer forintos havi jövedelemhez 64 millió forintos ingatlan társult, átlagosan 148 m<sup>2</sup>-es átlagos alapterülettel. Mindössze 19%-uk falusi ingatlan. A magas jövedelmi kategória mellett vásárolt ingatlanok zömében (72%) újjépítésűek. A városi ingatlanok több mint fele új, melyek szintén átlagot meghaladó (átlag 154 m<sup>2</sup>) alapterülettel rendelkeznek.

#### 44. melléklet: A klaszteranalízisbe bevont, állami támogatást igénybe nem vevő családok jövedelme és a megvásárolt ingatlan piaci ár függősége

			Csaldád rendelkezésre álló jövedelme					Gesamt
			150-351 ezer	351-474 ezer	474-596 ezer	597-783 ezer	783 ezer felett	
Ingatlan piaci ára	20 millió alatt	Anzahl	170	117	111	72	44	514
		% innerhalb von Ingatlan piaci ára	33,1%	22,8%	21,6%	14,0%	8,6%	100,0%
		% innerhalb von Csaldád rendelkezésre álló jövedelme	57,8%	39,7%	37,0%	24,3%	16,4%	35,4%
		% der Gesamtzahl	11,7%	8,1%	7,6%	5,0%	3,0%	35,4%
20,1-30 mio		Anzahl	89	108	89	98	62	446
		% innerhalb von Ingatlan piaci ára	20,0%	24,2%	20,0%	22,0%	13,9%	100,0%
		% innerhalb von Csaldád rendelkezésre álló jövedelme	30,3%	36,6%	29,7%	33,1%	23,1%	30,7%
		% der Gesamtzahl	6,1%	7,4%	6,1%	6,7%	4,3%	30,7%
30,1-40 mio		Anzahl	31	40	51	71	60	253
		% innerhalb von Ingatlan piaci ára	12,3%	15,8%	20,2%	28,1%	23,7%	100,0%
		% innerhalb von Csaldád rendelkezésre álló jövedelme	10,5%	13,6%	17,0%	24,0%	22,4%	17,4%
		% der Gesamtzahl	2,1%	2,8%	3,5%	4,9%	4,1%	17,4%
40,1-50 mio		Anzahl	4	24	38	33	36	135
		% innerhalb von Ingatlan piaci ára	3,0%	17,8%	28,1%	24,4%	26,7%	100,0%
		% innerhalb von Csaldád rendelkezésre álló jövedelme	1,4%	8,1%	12,7%	11,1%	13,4%	9,3%
		% der Gesamtzahl	,3%	1,7%	2,6%	2,3%	2,5%	9,3%
50,1 millió felett		Anzahl	0	6	11	22	66	105
		% innerhalb von Ingatlan piaci ára	,0%	5,7%	10,5%	21,0%	62,9%	100,0%
		% innerhalb von Csaldád rendelkezésre álló jövedelme	,0%	2,0%	3,7%	7,4%	24,6%	7,2%
		% der Gesamtzahl	,0%	,4%	,8%	1,5%	4,5%	7,2%
Gesamt		Anzahl	294	295	300	296	268	1453
		% innerhalb von Ingatlan piaci ára	20,2%	20,3%	20,6%	20,4%	18,4%	100,0%
		% innerhalb von Csaldád rendelkezésre álló jövedelme	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
		% der Gesamtzahl	20,2%	20,3%	20,6%	20,4%	18,4%	100,0%

#### Chi-Quadrat-Tests

	Wert	df	Asymptotische Signifikanz (2-seitig)
Chi-Quadrat nach Pearson	291,652 <sup>a</sup>	16	,000
Likelihood-Quotient	287,029	16	,000
Zusammenhang linear-mit-linear	228,892	1	,000
Anzahl der gültigen Fälle	1453		

a. 0 Zellen (0%) haben eine erwartete Häufigkeit kleiner 5. Die minimale erwartete Häufigkeit ist 19,37.

#### Symmetrische Maße

		Wert	Näherungsweise Signifikanz
Nominal- bzgl. Nominalmaß	Phi	,448	,000
	Cramer-V	,224	,000
Anzahl der gültigen Fälle		1453	

Forrás: primer kutatás – hitelintézeti adatbázis: nem támogatott hitelfeltevők – alapján, SPSS szerkesztés



## 45. melléklet: CSOK-otthonteremtést segítő állami támogatás

A kérdőív elérhetősége:

[https://docs.google.com/forms/d/11qNgO3YDeLD7d8inudrmS8y\\_PBx3QP7otS4svr-ruFQ/edit](https://docs.google.com/forms/d/11qNgO3YDeLD7d8inudrmS8y_PBx3QP7otS4svr-ruFQ/edit)

A kérdőív lezárásra került az adatgyűjtés után. A kérdőív a windows kérdőív szerkesztő programmal készített, saját szerkesztés.

Tisztelt Válaszadó!

A Soproni Egyetem Széchenyi István Doktori Iskola doktorjelöltje vagyok. Az otthonteremtést segítő állami támogatások témakörében készülő dolgozatom elkészítéséhez kérem segítségét.

Arra keresem a választ, hogy a támogatás ösztönözte-e a gyermekvállalást és mennyire jelentett hatékony segítséget a családok számára.

Kérem, segítse elő dolgozatom elkészülését a kérdőív kitöltésével, amennyiben a következő feltételek igazak Önre:

- Győr–Moson–Sopron, Vas, Zala, Fejér, Pest, Veszprém vagy Komárom–Esztergom megyék valamelyikében él és
- már igénybe vette, tervezi igénybe venni, vagy érdeklődik a CSOK lakásvásárlási/ építési vagy bővítési támogatás iránt.

A kérdőív kitöltése körülbelül 15 percet vesz igénybe.

Köszönöm segítségét!

**1) Kérem adja meg a nemét!**

- Nő
- Férfi

**2) Kérem adja meg a születési idejét!**

**3) Kérem adja meg a település irányítószámát, ahol jelenleg életvitelszerűen él!**

**4) Kérem adja meg a legmagasabb iskolai végzettségét!**

*"Egyéb" kategória választása esetén néhány szóban határozza meg választát!*

- Általános iskola 8. évfolyamánál kevesebb
- Érettségivel kevesebb
- Érettségi
- OKJ képzés vagy technikum
- Felsőoktatási tanulmányokat folytató diák
- Felsőfokú végzettség (BA, BSC, MA, MSC diploma) vagy annál magasabb
- Egyéb:

**5) Kérem adja meg hány aktív foglalkoztatott van a családjában!**

- 0-10 db

**6) Melyik kategóriába tartozik a család rendelkezésre álló havi nettó jövedelme (minden jövedelmet beleszámítva: pl.: bér, családi pótlék, segély, támogatás)?**

- 350.000 forint alatt
- 351-450 ezer forint között
- 451-600 ezer forint között
- 601-750 ezer forint között
- 751 ezer forint felett

**CSOK támogatás**
**7) Már igénybe vette / tervezi igénybe venni a CSOK vissza nem térítendő állami támogatást ingatlan vásárlásához?**

"Egyéb" kategória választása esetén néhány szóban határozza meg választát!

- Igen, igénybe vettem és jelenleg is abban az ingatlanban élek.
- Igen, igénybe vettem, de azóta már máshol lakom.
- Még nem, a jövőben tervezem igénybe venni.
- Egyéb:

**8) Milyen településen vette/ tervezi igénybe venni a CSOK támogatást?**

"Egyéb" kategória választása esetén néhány szóban határozza meg választát!

- Város
- Falu, község
- Csökkenő lélekszámú (preferált, falusi CSOK) település
- Egyéb:

**9) Milyen típusú ingatlan vásárlásához vette/ tervezi igénybe venni a CSOK támogatást?**

	<b>ház</b>	<b>lakás</b>
Új vásárlás		
Új építés		
Használt		
Bővítés, tetőtér beépítés		
Új vásárlás		
Új építés		
Használt		
Bővítés, tetőtér beépítés		

**10) Igénybe vette / tervezi igénybe venni a CSOK támogatás mellé a 10 vagy 15 millió forintos kamattámogatott hitelt?**

"Egyéb" kategória választása esetén néhány szóban határozza meg választát!

- Igen, igénybe vettem.
- Igen, igénybe vettem, továbbá másik támogatott hitelt is igényeltem mellé (pl: babaváró hitel).
- A jövőben kívánom igénybe venni.
- Nem, mert amikor a CSOK vissza nem térítendő támogatással vásároltam az ingatlant, akkor a kedvezményes hitel még nem volt igényelhető használt ingatlanra, vagy 2 gyermek után.
- Igényeltem, de nem kaptam meg a támogatott hitelt, ezért másik támogatott hitelt vettem fel.
- Igényeltem, de nem kaptam meg a támogatott hitelt, ezért másik nem támogatott hitelt vettem fel.
- Igényeltem, de nem kaptam meg a támogatott hitelt, ezért más forrásból finanszíroztam az ingatlanvásárlást.
- Nem, másik támogatott hitelt vettem igénybe (pl: babaváró hitel).
- Nem akartam igénybe venni.
- Egyéb:

**11) Az alábbi CSOK igénybevételi feltételek közül melyik jelentett problémát Önnek?**

*Több válasz is megadható!*

- TB támogatottság, folyamatos munkaviszony
- évig a megvásárolt ingatlanban kell élni - röghözkötés
- meglévő ingatlan mellett nem volt igényelhető a támogatás
- gyermek 25 éves koráig igényelhető a támogatás
- gyermek előre vállalás az édesanya 40 éves koráig lehetséges
- büntetőkamat megfizetése a vállalt gyermek nemteljesülése esetén
- korábbi (nem CSOK) támogatás igénylési feltételeit nem tudta teljesíteni
- önerő előteremtése
- van köztartozásom, vagy KHR negatív adólistán szerepelek
- 35 millió forintot meghaladó használt ingatlant szerettem volna vásárolni

**12) Állami támogatás nélkül is képes lenne megvalósítani otthonteremtési vágyait?**

- Igen
- Nem

**13) Milyen mértékű segítséget jelentett/ jelentene Önnek a támogatás?**

*Kérem minden lehetőség esetén jelölje meg annak mértékét!*

	nélkülözhetetlen	jelentős	nem jelentős	minimális
vissza nem térítendő állami támogatás				
kamattámogatott 10 vagy 15 millió forintos hitel				
vissza nem térítendő állami támogatás				
kamattámogatott 10 vagy 15 millió forintos hitel				

**14) Mit gondol a gyermekszám és ingatlantípus szerint eltérő támogatási összegről?**

*Jelölje, amelyik állítással egyetért! "Egyéb" kategória választása esetén néhány szóban határozza meg választát!*

- Szükséges lenne az egy gyermekeseknek járó támogatási összeg megemelése.
- A 2 és 3 gyermekeseknek járó támogatási összeg közti különbség csökkentése (a 2 gyermekesek támogatásának növelésével) célszerű lenne.
- Még nagyobb támogatási összeg kellene a nagycsaládoknak.
- Célszerű lenne az egy gyermekesek támogatásának csökkentése, eltörlése.
- Célszerű lenne a két gyermekesek támogatásának csökkentése, eltörlése.
- Célszerű lenne a nagycsaládok támogatásának csökkentése, eltörlése.
- A használt és az új ingatlanok után járó támogatási összeg közti különbség csökkentése lenne szükséges (az ingatlan árát mindkét esetben közel azonos mértékben fedezze a támogatás).
- Célszerű lenne a támogatási összegeket megkülönböztetni aszerint, hogy az igénylő falun vagy városon, illetve melyik régióban kíván ingatlant vásárolni.
- Célszerű lenne a támogatási összegeket egy maximális ingatlan ár és jövedelem korláthoz kötni, új és használt ingatlanok esetén egyaránt.
- A kamattámogatott hitelt igényelhesse az egy gyermekes család is.
- Nem kellene változtatni.
- Egyéb...

**15) Igénybe vett / tervez igénybe venni egyéb lakásszerzést segítő támogatást a CSOK támogatáson túl?**

*Kérem minden lehetőség esetén jelölje meg az Ön szempontjából helyes állítást!*

	<b>igénybe vettem / tervezem igénybe venni</b>	<b>nem vettem/ nem tervezem igénybe venni</b>
Babaváráó hitel		
Jelzáloghitel betörlesztés		
Fogyasztóbarát lakáshitel		
ÁFA kedvezmény		
Illetékkedvezmény		
Otthonfelújítási támogatás (3 millió Ft.)		
Kamattámogatott otthonfelújítási hitel		
Többgenerációs otthontámogatás (tetőtér beépítés)		
Babaváráó hitel		
Jelzáloghitel betörlesztés		
Fogyasztóbarát lakáshitel		
ÁFA kedvezmény		
Illetékkedvezmény		
Otthonfelújítási támogatás (3 millió Ft.)		
Kamattámogatott otthonfelújítási hitel		
Többgenerációs otthontámogatás (tetőtér beépítés)		

### Gyermekek

**16) Hány gyermeke van jelenleg?**

*Várandósság esetén kérem a magzatot is gyermekként tüntesse fel!*

- 0 – 10 db

**17) Hány 25 év alatti eltartott, Önnel egy háztartásban élő gyermeke van jelenleg?**

*Várandósság esetén kérem a magzatot is gyermekként tüntesse fel!*

- 0 – 10 db

**18) Hány gyermek után vette igénybe / tervezi igénybe venni a CSOK támogatást?**

*Kérem vegye figyelembe a tervezett gyermeket is, akkor is, ha Ő még nem fogant meg, illetve várandósság esetén a magzatot is!*

- 1 gyermek után
- 2 gyermek után
- 3 gyermek után
- 4 vagy több gyermek után

**19) Az Ön esetében a gyermekvállalás szempontjából mennyire fontosak az alábbi tényezők?  
Kérem minden lehetőség esetén jelölje meg annak mértékét!**

Saját ingatlan (új vagy használt) megléte.	nagyon fontos	inkább fontos	inkább nem fontos	egyáltalán nem fontos
Kizárólag új ingatlan megléte.				
Ingatlan megfelelő méretű legyen a gyermekvállaláshoz.				
Biztos párkapcsolat.				
Kis gyermek körüli segítő környezet (pl.: nagyszülő).				
Munka és család összeegyeztethetősége.				
A család tisztességes fenntartásához szükséges jövedelem.				
Munkahely meglétének stabilitása (biztos/ bizonytalan).				
Karrier építése.				
Magasabb állami támogatás a lakáshoz jutásnál.				
Magasabb állami támogatás a jövedelem adózásban, GYES, GYED, családi pótlék				
Saját ingatlan (új vagy használt) megléte.				
Kizárólag új ingatlan megléte.				
Ingatlan megfelelő méretű legyen a gyermekvállaláshoz.				
Biztos párkapcsolat.				
Kis gyermek körüli segítő környezet (pl.: nagyszülő).				
Munka és család összeegyeztethetősége.				
A család tisztességes fenntartásához szükséges jövedelem.				
Munkahely meglétének stabilitása (biztos/ bizonytalan).				
Karrier építése.				
Magasabb állami támogatás a lakáshoz jutásnál.				
Magasabb állami támogatás a jövedelem adózásban, GYES, GYED, családi pótlék				

**20) Gyermekei darab számára hatással volt a CSOK támogatás?**

*"Egyéb" kategória választása esetén néhány szóban határozza meg választát!*

- Nem, a támogatást már meglévő gyermek után vettem igénybe/ kívánom igénybe venni.
- Nem, a támogatás hatására nem vállaltam / vállalnék több gyermeket, a tervezett gyermekem fog megszületni.
- Igen, a támogatás miatt plusz gyermeket vállaltam, előzetes terveimen felül.
- Nem, de nagyobb támogatási összeg esetén hatással lett volna.
- Egyéb:

**21) Ha Ön a támogatás miatt előzetes tervein felül plusz gyermeket vállalt/ tervez vállalni hány és hányadik gyermek esetében teszi ezt!**

*Kérem, válaszában csak a támogatás hatására vállalt gyermeket vegye figyelembe! Azt a gyermeket ne vegye figyelembe, amit a támogatás nélkül is tervezett volna! "Egyéb" kategória választása esetén néhány szóban határozza meg választát!*

- 1. gyermekem vállalom a támogatás hatására.
- 1. és 2. gyermekem vállalom a támogatás hatására.
- 1., 2., és 3. gyermekem vállalom a támogatás hatására.
- 2. gyermekem vállalom a támogatás hatására.
- 2. és 3. gyermekem vállalom a támogatás hatására.
- 3. gyermekem vállalom a támogatás hatására.

**22) Ön szerint érdemes a tervezettnél több gyermeket vállalni annak érdekében, hogy magasabb lakástámogatási összeget kaphassunk?**

*Kérem a választ saját magára vonatkoztassa!*

- Igen
- Nem

**Ingyen**

**23) Hány lakhatási célokat kielégítő ingatlan van jelenleg az Ön, vagy azon személyek tulajdonában, akik után a CSOK támogatást igénybe vette, vagy tervezi igénybe venni?**

*Kérem azt az ingatlant is számolja bele, amiben jelenleg él, ha az saját vagy olyan családtag tulajdona, aki után a támogatást igényelte!*

- 0 – 10 db

**24) A CSOK támogatás igénybevétele előtt rendelkezett saját tulajdonú lakóingatlannal?**

*Ha a támogatást bővítésre vette igénybe/ tervezi igénybe venni, kérem a kérdésre ne válaszoljon! "Egyéb" kategória választása esetén néhány szóban határozza meg választát!*

- Nem, a CSOK támogatással vásároltam meg/ fogom megvásárolni az első ingatlanom.
- Igen, jelenleg is megvan és a CSOK támogatással egy újabbat vásároltam / fogok vásárolni.
- Igen, de azt értékesítettem és az árát felhasználtam/ fel fogom használni az új CSOK támogatással vásárolt ingatlan megszerzéséhez.
- Igen, de azt értékesítettem és az árát nem használtam fel / nem fogom felhasználni az új CSOK támogatással vásárolt ingatlanhoz.
- Egyéb:

**25) A támogatással megszerzett ingatlant milyen céllal vásárolta?**

*Ha a támogatást bővítésre vette igénybe/ tervezi igénybe venni, kérem a kérdésre ne válaszoljon! "Egyéb" kategória választása esetén néhány szóban határozza meg választát!*

- Új lakhelynek, a régit pedig más célra (pl: albérlet, értékálló befektetési lehetőség) használom.
- Gyermeknek, hogy ha nagy lesz legyen hol laknia.
- Cég telephelyül, üzlethelyiségnek.
- Egyéb...

**26) Mi az Ön számára a legkedveltebb befektetési forma?**

*Több válasz is megadható (max. 3)! "Egyéb" kategória választása esetén néhány szóban határozza meg választát!*

- Bankbetét
- Bankszéf/ értéktár
- Otthon a párna alatt
- Állampapír
- Ingatlan
- Nemesfém (pl: arany, ezüst, platina)
- Részvény
- Nincs megtakarításom, amit be tudnék fektetni.
- Egyéb...

**27) Ha vágyai szerint dönthetne hol élne szívesebben?**

	lakás	ház
város		
fejlődő falu		
csökkenő / stagnáló lélekszámú falu (preferált kistérség)		
város		
fejlődő falu		
csökkenő / stagnáló lélekszámú falu (preferált kistérség)		

**28) Kérem előző pontban adott válaszát röviden indokolja!**

*Példa: olcsóbb. nyugodtabb. COVID karantén. Nyüzsgés. Jobb infrastruktúra. Iskola, Munkahely közelsége. Egyre jobban kiépülnek a helyi szolgáltatások: iskola, óvoda, kozmetika, sportolási lehetőség, bolt. Közel van a városhoz így az ingázás nem okoz plusz terhet. Jó a megközelíthetőség – közlekedés*

**29) Az alábbi tényezők közül melyek befolyásolják leginkább otthonvásárlási döntéseit?**

*Kérem, azokat jelölje meg melyek a leginkább befolyásolják döntését (max.5)! "Egyéb" kategória választása esetén néhány szóban határozza meg választát!*

- Ingatlan ára
- Munkalehetőség, munkahely közelsége (térben, időben)
- Iskola, óvoda, bölcsőde közelsége
- Orvosi ellátás közelsége
- Közlekedési viszonyok
- Infrastruktúra (internet, víz, gáz, csatorna ellátás)
- Nyugodt, családi környezet, természet közelsége
- Kultúra, szórakozási lehetőségek közelsége
- Egyéb:

**30) Magasabb támogatási összegért élne kis lélekszámú, nem fejlődő, csökkenő népességszámú - falusi CSOK - településen?**

*"Egyéb" kategória választása esetén néhány szóban határozza meg választát!*

- Igen, támogatástól függetlenül is szívesen élnék/ élek ilyen településen.
- Igen, és tervezem is, hogy ilyen faluba fogok költözni, magasabb támogatási összegért.
- Igen, de jelenleg nem tervezem, hogy ilyen faluba költözzek.
- Igen, és döntésemet a magasabb támogatási összeg erősen befolyásolja.
- Nem
- Egyéb...

**31) Ha megjegyzése, véleménye van, kérem mondja el! Köszönöm, hogy időt szánt a kérdőívem kitöltésére!**

## 46. melléklet: A támogatást igénylők, vagy azt tervezők megoszlása az ingatlan típusa, minősége és annak elhelyezkedése szerint

db	FALU						Falu összes	Város						Város összes	Összesen					
	Ház		Ház összes	Lakás		Lakás összes		Ház		Ház összes	Lakás		Lakás összes		Ház		Ház összes	Lakás		Lakás összes
	Hasz nált	Új		Hasz nált	Új			Hasz nált	Új		Hasz nált	Új			Hasz nált	Új		Hasz nált	Új	
Igényelte már a támogatást	34	31	65	0	7	7	72	28	35	63	12	20	32	95	62	66	128	12	27	39
Jövőben tervezi igényelni	26	5	31	0	2	2	33	27	16	43	11	5	16	59	53	21	74	11	7	18
<b>Összesen:</b>	<b>60</b>	<b>36</b>	<b>96</b>	<b>0</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>105</b>	<b>55</b>	<b>51</b>	<b>106</b>	<b>23</b>	<b>25</b>	<b>48</b>	<b>154</b>	<b>115</b>	<b>87</b>	<b>202</b>	<b>23</b>	<b>34</b>	<b>57</b>
<i>Igényelte már a támogatást</i>	<i>összes új</i>						<i>53%</i>	<i>összes új</i>						<i>58%</i>	<i>56%</i>					
<i>Jövőben tervezi igényelni</i>	<i>összes új</i>						<i>21%</i>	<i>összes új</i>						<i>36%</i>	<i>30%</i>					
<i>Igényelte már a támogatást</i>	52%	48%	90%	0%	100%	10%	43%	44%	56%	66%	38%	63%	34%	57%	48%	52%	77%	31%	69%	23%

Forrás: primer kutatás – kérdőíves adatbázis: CSOK-igénylők – alapján, saját szerkeszt



#### 47. melléklet: A támogatást igénylők szándéka és az ingatlan típusának viszonya

**A támogatást igényelte \* Ingatlan minősége Kreuztabelle**

			Ingatlan minősége		Gesamt
			Használt	Új	
A támogatást igényelte	A támogatást a jövőben tervezi igényelni	Anzahl	64	28	92
		% innerhalb von A támogatást igényelte	69,6%	30,4%	100,0%
		% innerhalb von Ingatlan minősége	46,4%	23,1%	35,5%
	% der Gesamtzahl		24,7%	10,8%	35,5%
	A támogatást igényelte	Anzahl	74	93	167
		% innerhalb von A támogatást igényelte	44,3%	55,7%	100,0%
		% innerhalb von Ingatlan minősége	53,6%	76,9%	64,5%
		% der Gesamtzahl	28,6%	35,9%	64,5%
	Gesamt	Anzahl	138	121	259
% innerhalb von A támogatást igényelte		53,3%	46,7%	100,0%	
% innerhalb von Ingatlan minősége		100,0%	100,0%	100,0%	
% der Gesamtzahl		53,3%	46,7%	100,0%	

#### Chi-Quadrat-Tests

	Wert	df	Asymptotische Signifikanz (2-seitig)	Exakte Signifikanz (2-seitig)	Exakte Signifikanz (1-seitig)
Chi-Quadrat nach Pearson	15,198 <sup>a</sup>	1	,000		
Kontinuitätskorrektur <sup>b</sup>	14,201	1	,000		
Likelihood-Quotient	15,520	1	,000		
Exakter Test nach Fisher				,000	,000
Zusammenhang linear-mit-linear	15,140	1	,000		
Anzahl der gültigen Fälle	259				

a. 0 Zellen (,0%) haben eine erwartete Häufigkeit kleiner 5. Die minimale erwartete Häufigkeit ist 42,98.

b. Wird nur für eine 2x2-Tabelle berechnet

#### Symmetrische Maße

		Wert	Näherungsweise Signifikanz
Nominal- bzgl. Nominalmaß	Phi	,242	,000
	Cramer-V	,242	,000
Anzahl der gültigen Fälle		259	

Forrás: primer kutatás – kérdőíves adatbázis: CSOK-igénylők – alapján, SPSS szerkesztés

**48. melléklet: Az ingatlan vásárlást befolyásoló tényezők**

db	Igényelte már a támogatást	Jövőben tervezi igényelni	Összes	Megoszlás a figyelembe vett válaszadók (N=259) viszonyában
Ár	134	81	215	83%
Munkahely	102	56	158	61%
Humán infrastruktúra	93	54	147	57%
Közlekedés	83	47	130	50%
Infrastruktúra	77	54	131	51%
Nyugalom, természet	92	48	140	54%
Kultúra, szórakozás	16	26	42	16%

Forrás: primer kutatás – kérdőíves adatbázis: CSOK-igénylők – alapján, saját szerkesztés

#### 49. melléklet: A természet és a nyugalom fontossága az otthonteremtésben, családmodell szerinti megoszlásban

Kreuztabelle

			Nyugalom, természet		Gesamt
			nem befolyásoló tényező	befolyásoló tényező	
Családmodell	1 gyermekes családmodell	Anzahl	20	16	36
		% innerhalb von Családmodell	55,6%	44,4%	100,0%
		% innerhalb von Nyugalom, természet	16,8%	11,4%	13,9%
		% der Gesamtzahl	7,7%	6,2%	13,9%
	2 gyermekes családmodell	Anzahl	55	43	98
		% innerhalb von Családmodell	56,1%	43,9%	100,0%
		% innerhalb von Nyugalom, természet	46,2%	30,7%	37,8%
		% der Gesamtzahl	21,2%	16,6%	37,8%
	3 gyermekes családmodell	Anzahl	44	81	125
% innerhalb von Családmodell		35,2%	64,8%	100,0%	
% innerhalb von Nyugalom, természet		37,0%	57,9%	48,3%	
% der Gesamtzahl		17,0%	31,3%	48,3%	
Gesamt	Anzahl	119	140	259	
	% innerhalb von Családmodell	45,9%	54,1%	100,0%	
	% innerhalb von Nyugalom, természet	100,0%	100,0%	100,0%	
	% der Gesamtzahl	45,9%	54,1%	100,0%	

Chi-Quadrat-Tests

	Wert	df	Asymptotische Signifikanz (2-seitig)
Chi-Quadrat nach Pearson	11,237 <sup>a</sup>	2	,004
Likelihood-Quotient	11,332	2	,003
Zusammenhang linear-mit-linear	8,775	1	,003
Anzahl der gültigen Fälle	259		

a. 0 Zellen (.0%) haben eine erwartete Häufigkeit kleiner 5. Die minimale erwartete Häufigkeit ist 16,54.

Symmetrische Maße

		Wert	Näherungsweise Signifikanz
Nominal- bzgl. Nominalmaß	Phi	,208	,004
	Cramer-V	,208	,004
Anzahl der gültigen Fälle		259	

Forrás: primer kutatás – kérdőíves adatbázis: CSOK-igénylők – alapján, SPSS szerkesztés

## 50. melléklet: A humán infrastruktúra fontossága az otthonteremtésben, családmodell szerinti megoszlásban

Kreuztabelle

			Humán infrastruktúra		Gesamt
			nem befolyásoló tényező	befolyásoló tényező	
Családmodell	1 gyermekes családmodell	Anzahl	14	22	36
		% innerhalb von Családmodell	38,9%	61,1%	100,0%
		% innerhalb von Humán infrastruktúra	12,5%	15,0%	13,9%
		% der Gesamtzahl	5,4%	8,5%	13,9%
	2 gyermekes családmodell	Anzahl	55	43	98
		% innerhalb von Családmodell	56,1%	43,9%	100,0%
		% innerhalb von Humán infrastruktúra	49,1%	29,3%	37,8%
	3 gyermekes családmodell	Anzahl	43	82	125
		% innerhalb von Családmodell	34,4%	65,6%	100,0%
% innerhalb von Humán infrastruktúra		38,4%	55,8%	48,3%	
Gesamt	Anzahl	112	147	259	
	% innerhalb von Családmodell	43,2%	56,8%	100,0%	
	% innerhalb von Humán infrastruktúra	100,0%	100,0%	100,0%	
	% der Gesamtzahl	43,2%	56,8%	100,0%	

Chi-Quadrat-Tests

	Wert	df	Asymptotische Signifikanz (2-seitig)
Chi-Quadrat nach Pearson	10,884 <sup>a</sup>	2	,004
Likelihood-Quotient	10,895	2	,004
Zusammenhang linear-mit-linear	2,801	1	,094
Anzahl der gültigen Fälle	259		

a. 0 Zellen (,0%) haben eine erwartete Häufigkeit kleiner 5. Die minimale erwartete Häufigkeit ist 15,57.

Symmetrische Maße

		Wert	Näherungsweise Signifikanz
Nominal- bzgl. Nominalmaß	Phi	,205	,004
	Cramer-V	,205	,004
Anzahl der gültigen Fälle		259	

Forrás: primer kutatás – kérdőíves adatbázis: CSOK-igénylők – alapján, SPSS szerkesztés

## 51. melléklet: Az ingatlan árának befolyásoló hatása az otthonteremtésben, családmodell szerinti megoszlásban

Kreuztabelle

			Családmodell			Gesamt
			1 gyermekes családmodell	2 gyermekes családmodell	3 gyermekes családmodell	
Ingatlan ára	nem befolyásoló tényező	Anzahl	4	8	32	44
		% innerhalb von Ingatlan ára	9,1%	18,2%	72,7%	100,0%
		% innerhalb von Családmodell	11,1%	8,2%	25,6%	17,0%
		% der Gesamtzahl	1,5%	3,1%	12,4%	17,0%
	befolyásoló tényező	Anzahl	32	90	93	215
		% innerhalb von Ingatlan ára	14,9%	41,9%	43,3%	100,0%
		% innerhalb von Családmodell	88,9%	91,8%	74,4%	83,0%
		% der Gesamtzahl	12,4%	34,7%	35,9%	83,0%
	Gesamt	Anzahl	36	98	125	259
% innerhalb von Ingatlan ára		13,9%	37,8%	48,3%	100,0%	
% innerhalb von Családmodell		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	
% der Gesamtzahl		13,9%	37,8%	48,3%	100,0%	

### Chi-Quadrat-Tests

	Wert	df	Asymptotische Signifikanz (2-seitig)
Chi-Quadrat nach Pearson	12,867 <sup>a</sup>	2	,002
Likelihood-Quotient	13,313	2	,001
Zusammenhang linear mit linear	8,986	1	,003
Anzahl der gültigen Fälle	259		

a. 0 Zellen (,0%) haben eine erwartete Häufigkeit kleiner 5. Die minimale erwartete Häufigkeit ist 6,12.

### Symmetrische Maße

		Wert	Näherungsweise Signifikanz
Nominal- bzgl. Nominalmaß	Phi	,223	,002
	Cramer-V	,223	,002
Anzahl der gültigen Fälle		259	

Forrás: primer kutatás – kérdőíves adatbázis: CSOK-igénylők – alapján, SPSS szerkesztés

## 52. melléklet: Az ingatlan árának befolyásoló hatása az otthonteremtésben, a gyermek-előrevállalás szerinti megoszlásban

Kreuztabelle

			Gyermek előrevállalás		Gesamt
			Meglévő gyermek után veszi igénybe a támogatást	Vállal előre gyermeket	
Ingatlan ára	nem befolyásoló tényező	Anzahl	33	11	44
		% innerhalb von Ingatlan ára	75,0%	25,0%	100,0%
		% innerhalb von Gyermek előrevállalás	20,2%	11,5%	17,0%
		% der Gesamtzahl	12,7%	4,2%	17,0%
	befolyásoló tényező	Anzahl	130	85	215
		% innerhalb von Ingatlan ára	60,5%	39,5%	100,0%
		% innerhalb von Gyermek előrevállalás	79,8%	88,5%	83,0%
		% der Gesamtzahl	50,2%	32,8%	83,0%
	Gesamt	Anzahl	163	96	259
% innerhalb von Ingatlan ára		62,9%	37,1%	100,0%	
% innerhalb von Gyermek előrevállalás		100,0%	100,0%	100,0%	
% der Gesamtzahl		62,9%	37,1%	100,0%	

Chi-Quadrat-Tests

	Wert	df	Asymptotische Signifikanz (2-seitig)	Exakte Signifikanz (2-seitig)	Exakte Signifikanz (1-seitig)
Chi-Quadrat nach Pearson	3,308 <sup>a</sup>	1	,069		
Kontinuitätskorrektur <sup>b</sup>	2,714	1	,099		
Likelihood-Quotient	3,469	1	,063		
Exakter Test nach Fisher				,086	,047
Zusammenhang linear-mit-linear	3,295	1	,069		
Anzahl der gültigen Fälle	259				

a. 0 Zellen (,0%) haben eine erwartete Häufigkeit kleiner 5. Die minimale erwartete Häufigkeit ist 16,31.

b. Wird nur für eine 2x2-Tabelle berechnet

Symmetrische Maße

		Wert	Näherungsweise Signifikanz
Nominal- bzgl. Nominalmaß	Phi	,113	,069
	Cramer-V	,113	,069
Anzahl der gültigen Fälle		259	

Forrás: primer kutatás – kérdőíves adatbázis: CSOK-igénylők – alapján, SPSS szerkesztés

## 53. melléklet: A megkérdezettek tényleges és lakhatási vágyai közti különbség

<i>db</i>	<b>Igénybe vette</b>	<b>Jövőben tervezi</b>	<b>Összesen</b>
<i>Elköltözne jelenlegi lakhelyéről, ha tehetné?</i>			
<b>nem szeretne elköltözni</b>	122	66	<b>188</b>
<b>igen, szívesen elköltözne, ha módjában állna</b>	35	13	<b>48</b>
falura	18	7	<b>25</b>
<i>ebből preferált kistérségről elköltözni vágyó</i>	6	2	<b>8</b>
városra	17	6	<b>23</b>
<b>bizonytalan még a költözést illetően</b>	10	13	<b>23</b>
<i>Lecserélné meglévő ingatlanját?</i>			
<b>nem szeretne másik ingatlant</b>	125	65	<b>190</b>
<i>ebből: minőségi javulás iránti igény</i>	46	29	<b>75</b>
<b>igen, szívesen lakna másik ingatlanban</b>	42	27	<b>69</b>
<i>bővítés helyett inkább másik házba költöznék</i>	6	11	<b>17</b>
<i>lakásból házba</i>	34	15	<b>49</b>
<i>városi lakásba</i>	2	1	<b>3</b>
<b>Összesen</b>	<b>167</b>	<b>92</b>	<b>259</b>

Forrás: primer kutatás – kérdőíves adatbázis: CSOK-igénylők – alapján, saját szerkesztés

## 54. melléklet: Az (újépítésű)otthon meglétének fontossága az egyes családmODELLEK szerint

**Kreuztabelle**

			Tulajdon fontossága					Gesamt
			egyáltalán nem fontos	inkább nem fontos	nem nyilatkozik	inkább fontos	nagyon fontos	
CsaládmODELL	1 gyermekes családmODELL	Anzahl	0	2	1	4	29	36
		% innerhalb von CsaládmODELL	,0%	5,6%	2,8%	11,1%	80,6%	100,0%
		% innerhalb von Tulajdon fontossága	,0%	12,5%	20,0%	8,3%	15,9%	13,9%
		% der Gesamtzahl	,0%	,8%	,4%	1,5%	11,2%	13,9%
	2 gyermekes családmODELL	Anzahl	4	2	2	16	74	98
		% innerhalb von CsaládmODELL	4,1%	2,0%	2,0%	16,3%	75,5%	100,0%
		% innerhalb von Tulajdon fontossága	50,0%	12,5%	40,0%	33,3%	40,7%	37,8%
	3 gyermekes családmODELL	Anzahl	4	12	2	28	79	125
		% innerhalb von CsaládmODELL	3,2%	9,6%	1,6%	22,4%	63,2%	100,0%
% innerhalb von Tulajdon fontossága		50,0%	75,0%	40,0%	58,3%	43,4%	48,3%	
Gesamt	Anzahl	8	16	5	48	182	259	
	% innerhalb von CsaládmODELL	3,1%	6,2%	1,9%	18,5%	70,3%	100,0%	
	% innerhalb von Tulajdon fontossága	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	
	% der Gesamtzahl	3,1%	6,2%	1,9%	18,5%	70,3%	100,0%	

### Chi-Quadrat-Tests

	Wert	df	Asymptotische Signifikanz (2-seitig)
Chi-Quadrat nach Pearson	10,898 <sup>a</sup>	8	,208
Likelihood-Quotient	12,713	8	,122
Zusammenhang linear-mit-linear	4,485	1	,034
Anzahl der gültigen Fälle	259		

a. 7 Zellen (46,7%) haben eine erwartete Häufigkeit kleiner 5. Die minimale erwartete Häufigkeit ist ,69.

### Symmetrische Maße

		Wert	Näherungsweise Signifikanz
Nominal- bzgl. Nominalmaß	Phi	,205	,208
	Cramer-V	,145	,208
Anzahl der gültigen Fälle		259	

Forrás: primer kutatás – kérdőíves adatbázis: CSOK-igénylők – alapján, SPSS szerkesztés



Családmodell \* Új ingatlan elsődlegessége Kreuztabelle

			Új ingatlan elsődlegessége					Gesamt
			egyáltalán nem fontos	inkább nem fontos	nem nyilatkozik	inkább fontos	nagyon fontos	
Családmodell	1 gyermekes családmodell	Anzahl	11	13	5	6	1	36
		% innerhalb von Családmodell	30,6%	36,1%	13,9%	16,7%	2,8%	100,0%
		% innerhalb von Új ingatlan elsődlegessége	8,8%	21,7%	23,8%	12,8%	16,7%	13,9%
		% der Gesamtzahl	4,2%	5,0%	1,9%	2,3%	,4%	13,9%
	2 gyermekes családmodell	Anzahl	49	26	9	13	1	98
		% innerhalb von Családmodell	50,0%	26,5%	9,2%	13,3%	1,0%	100,0%
		% innerhalb von Új ingatlan elsődlegessége	39,2%	43,3%	42,9%	27,7%	16,7%	37,8%
	3 gyermekes családmodell	Anzahl	65	21	7	28	4	125
		% innerhalb von Családmodell	52,0%	16,8%	5,6%	22,4%	3,2%	100,0%
% innerhalb von Új ingatlan elsődlegessége		52,0%	35,0%	33,3%	59,6%	66,7%	48,3%	
Gesamt	Anzahl	125	60	21	47	6	259	
	% innerhalb von Családmodell	48,3%	23,2%	8,1%	18,1%	2,3%	100,0%	
	% innerhalb von Új ingatlan elsődlegessége	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	
	% der Gesamtzahl	48,3%	23,2%	8,1%	18,1%	2,3%	100,0%	

## Chi-Quadrat-Tests

	Wert	df	Asymptotische Signifikanz (2-seitig)
Chi-Quadrat nach Pearson	14,366 <sup>a</sup>	8	,073
Likelihood-Quotient	14,580	8	,068
Zusammenhang linear-mit-linear	,016	1	,901
Anzahl der gültigen Fälle	259		

a. 4 Zellen (26,7%) haben eine erwartete Häufigkeit kleiner 5. Die minimale erwartete Häufigkeit ist ,83.

## Symmetrische Maße

		Wert	Näherungsweise Signifikanz
Nominal- bzgl. Nominalmaß	Phi	,236	,073
	Cramer-V	,167	,073
Anzahl der gültigen Fälle		259	

Forrás: primer kutatás – kérdőíves adatbázis: CSOK-igénylők – alapján, SPSS szerkesztés

**55. melléklet: Az (újépítésű)otthon meglétének fontossága a támogatást már igénybe vevők és azt a jövőben szándékozók körében**

	db	Igényelte már a támogatást	Jövőben tervezi igényelni	Összesen	Igényelte már a támogatást	Jövőben tervezi igényelni	Összesen
Saját ingatlan	egyáltalán nem fontos	6	2	8	4%	2%	3%
	inkább fontos	37	11	48	22%	12%	19%
	inkább nem fontos	12	9	21	7%	10%	8%
	nagyon fontos	112	70	182	67%	76%	70%
	<b>FONTOS</b>	<b>149</b>	<b>81</b>	<b>230</b>	<b>89%</b>	<b>88%</b>	<b>89%</b>
Újépítésű ingatlan	egyáltalán nem fontos	88	37	125	53%	40%	48%
	inkább fontos	25	22	47	15%	24%	18%
	inkább nem fontos	49	32	81	29%	35%	31%
	nagyon fontos	5	1	6	3%	1%	2%
	<b>FONTOS</b>	<b>30</b>	<b>23</b>	<b>53</b>	<b>18%</b>	<b>25%</b>	<b>20%</b>
<b>Összesen (db)</b>	<b>167</b>	<b>92</b>	<b>259</b>				

Forrás: primer kutatás – kérdőíves adatbázis: CSOK-igénylők – alapján, saját szerkesztés

## 56. melléklet: A CSOK-lakástámogatás és az egyéb családtámogatási elemek fontossága családméretek szerint

Családmódel \* Lakástámogatás Kreuztabelle

			Lakástámogatás					Gesamt
			egyáltalán nem fontos	inkább nem fontos	nem nyilatkozott	inkább fontos	nagyon fontos	
Családmódel	1 gyermekes családmódel	Anzahl	6	3	5	13	9	36
		% innerhalb von Családmódel	16,7%	8,3%	13,9%	36,1%	25,0%	100,0%
		% innerhalb von Lakástámogatás	13,3%	6,1%	31,3%	16,5%	12,9%	13,9%
		% der Gesamtzahl	2,3%	1,2%	1,9%	5,0%	3,5%	13,9%
	2 gyermekes családmódel	Anzahl	26	16	8	27	21	98
		% innerhalb von Családmódel	26,5%	16,3%	8,2%	27,6%	21,4%	100,0%
		% innerhalb von Lakástámogatás	57,8%	32,7%	50,0%	34,2%	30,0%	37,8%
	3 gyermekes családmódel	Anzahl	13	30	3	39	40	125
		% innerhalb von Családmódel	10,4%	24,0%	2,4%	31,2%	32,0%	100,0%
% innerhalb von Lakástámogatás		28,9%	61,2%	18,8%	49,4%	57,1%	48,3%	
Gesamt	Anzahl	45	49	16	79	70	259	
	% innerhalb von Családmódel	17,4%	18,9%	6,2%	30,5%	27,0%	100,0%	
	% innerhalb von Lakástámogatás	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	
	% der Gesamtzahl	17,4%	18,9%	6,2%	30,5%	27,0%	100,0%	

### Chi-Quadrat-Tests

	Wert	df	Asymptotische Signifikanz (2-seitig)
Chi-Quadrat nach Pearson	22,409 <sup>a</sup>	8	,004
Likelihood-Quotient	22,715	8	,004
Zusammenhang linear mit-linear	1,337	1	,248
Anzahl der gültigen Fälle	259		

a. 1 Zellen (6,7%) haben eine erwartete Häufigkeit kleiner 5. Die minimale erwartete Häufigkeit ist 2,22.

### Symmetrische Maße

		Wert	Näherungsweise Signifikanz
Nominal- bzgl. Nominalmaß	Phi	,294	,004
	Cramer-V	,208	,004
Anzahl der gültigen Fälle		259	

Forrás: primer kutatás – kérdőíves adatbázis: CSOK-igénylők – alapján, SPSS szerkesztés

Családmodell \* Családtámogatás Kreuztabelle

			Családtámogatás					Gesamt
			egyáltalán nem fontos	inkább nem fontos	nem nyilatkozott	inkább fontos	nagyon fontos	
Családmodell	1 gyermekes családmodell	Anzahl	7	4	4	7	14	36
		% innerhalb von Családmodell	19,4%	11,1%	11,1%	19,4%	38,9%	100,0%
		% innerhalb von Családtámogatás	17,1%	15,4%	30,8%	10,0%	12,8%	13,9%
		% der Gesamtzahl	2,7%	1,5%	1,5%	2,7%	5,4%	13,9%
	2 gyermekes családmodell	Anzahl	24	8	7	27	32	98
		% innerhalb von Családmodell	24,5%	8,2%	7,1%	27,6%	32,7%	100,0%
		% innerhalb von Családtámogatás	58,5%	30,8%	53,8%	38,6%	29,4%	37,8%
		% der Gesamtzahl	9,3%	3,1%	2,7%	10,4%	12,4%	37,8%
	3 gyermekes családmodell	Anzahl	10	14	2	36	63	125
% innerhalb von Családmodell		8,0%	11,2%	1,6%	28,8%	50,4%	100,0%	
% innerhalb von Családtámogatás		24,4%	53,8%	15,4%	51,4%	57,8%	48,3%	
	% der Gesamtzahl	3,9%	5,4%	,8%	13,9%	24,3%	48,3%	
Gesamt	Anzahl	41	26	13	70	109	259	
	% innerhalb von Családmodell	15,8%	10,0%	5,0%	27,0%	42,1%	100,0%	
	% innerhalb von Családtámogatás	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	
	% der Gesamtzahl	15,8%	10,0%	5,0%	27,0%	42,1%	100,0%	

## Chi-Quadrat-Tests

	Wert	df	Asymptotische Signifikanz (2-seitig)
Chi-Quadrat nach Pearson	21,921 <sup>a</sup>	8	,005
Likelihood-Quotient	22,734	8	,004
Zusammenhang linear-mit-linear	8,370	1	,004
Anzahl der gültigen Fälle	259		

a. 3 Zellen (20,0%) haben eine erwartete Häufigkeit kleiner 5. Die minimale erwartete Häufigkeit ist 1,81.

## Symmetrische Maße

		Wert	Näherungsweise Signifikanz
Nominal- bzgl. Nominalmaß	Phi	,291	,005
	Cramer-V	,206	,005
Anzahl der gültigen Fälle		259	

Forrás: primer kutatás – kérdőíves adatbázis: CSOK-igénylők – alapján, SPSS szerkesztés

## 57. melléklet: A támogatás igénylők szándéka és a családon belüli segítség, karrier fontossága

Kreuztabelle

			A támogatást igényelte		Gesamt
			A támogatást a jövőben tervezi igényelni	A támogatást igényelte	
Karrier	egyáltalán nem fontos	Anzahl	10	50	60
		% innerhalb von Karrier	16,7%	83,3%	100,0%
		% innerhalb von A támogatást igényelte	10,9%	29,9%	23,2%
		% der Gesamtzahl	3,9%	19,3%	23,2%
	inkább nem fontos	Anzahl	29	46	75
		% innerhalb von Karrier	38,7%	61,3%	100,0%
		% innerhalb von A támogatást igényelte	31,5%	27,5%	29,0%
		% der Gesamtzahl	11,2%	17,8%	29,0%
	nem nyilatkozott	Anzahl	4	11	15
		% innerhalb von Karrier	26,7%	73,3%	100,0%
		% innerhalb von A támogatást igényelte	4,3%	6,6%	5,8%
		% der Gesamtzahl	1,5%	4,2%	5,8%
inkább fontos	Anzahl	35	45	80	
	% innerhalb von Karrier	43,8%	56,3%	100,0%	
	% innerhalb von A támogatást igényelte	38,0%	26,9%	30,9%	
	% der Gesamtzahl	13,5%	17,4%	30,9%	
nagyon fontos	Anzahl	14	15	29	
	% innerhalb von Karrier	48,3%	51,7%	100,0%	
	% innerhalb von A támogatást igényelte	15,2%	9,0%	11,2%	
	% der Gesamtzahl	5,4%	5,8%	11,2%	
Gesamt	Anzahl	92	167	259	
	% innerhalb von Karrier	35,5%	64,5%	100,0%	
	% innerhalb von A támogatást igényelte	100,0%	100,0%	100,0%	
	% der Gesamtzahl	35,5%	64,5%	100,0%	

Chi-Quadrat-Tests

	Wert	df	Asymptotische Signifikanz (2-seitig)
Chi-Quadrat nach Pearson	14,575 <sup>a</sup>	4	,006
Likelihood-Quotient	15,650	4	,004
Zusammenhang linear-mit-linear	10,234	1	,001
Anzahl der gültigen Fälle	259		

a. 0 Zellen (,0%) haben eine erwartete Häufigkeit kleiner 5. Die minimale erwartete Häufigkeit ist 5,33.

Symmetrische Maße

		Wert	Näherungsweise Signifikanz
Nominal- bzgl. Nominalmaß	Phi	,237	,006
	Cramer-V	,237	,006
Anzahl der gültigen Fälle		259	

Forrás: primer kutatás – kérdőíves adatbázis: CSOK-igénylők – alapján, SPSS szerkesztés

Kreuztabelle

			A támogatást igényelte		Gesamt
			A támogatást a jövőben tervezi igényelni	A támogatást igényelte	
Segítség a gyermek körül	egyáltalán nem fontos	Anzahl	5	19	24
		% innerhalb von Segítség a gyermek körül	20,8%	79,2%	100,0%
		% innerhalb von A támogatást igényelte	5,4%	11,4%	9,3%
		% der Gesamtzahl	1,9%	7,3%	9,3%
	inkább nem fontos	Anzahl	20	36	56
		% innerhalb von Segítség a gyermek körül	35,7%	64,3%	100,0%
		% innerhalb von A támogatást igényelte	21,7%	21,6%	21,6%
		% der Gesamtzahl	7,7%	13,9%	21,6%
	nem nyilatkozott	Anzahl	4	10	14
		% innerhalb von Segítség a gyermek körül	28,6%	71,4%	100,0%
		% innerhalb von A támogatást igényelte	4,3%	6,0%	5,4%
		% der Gesamtzahl	1,5%	3,9%	5,4%
inkább fontos	Anzahl	35	76	111	
	% innerhalb von Segítség a gyermek körül	31,5%	68,5%	100,0%	
	% innerhalb von A támogatást igényelte	38,0%	45,5%	42,9%	
	% der Gesamtzahl	13,5%	29,3%	42,9%	
nagyon fontos	Anzahl	28	26	54	
	% innerhalb von Segítség a gyermek körül	51,9%	48,1%	100,0%	
	% innerhalb von A támogatást igényelte	30,4%	15,6%	20,8%	
	% der Gesamtzahl	10,8%	10,0%	20,8%	
Gesamt	Anzahl	92	167	259	
	% innerhalb von Segítség a gyermek körül	35,5%	64,5%	100,0%	
	% innerhalb von A támogatást igényelte	100,0%	100,0%	100,0%	
	% der Gesamtzahl	35,5%	64,5%	100,0%	

## Chi-Quadrat-Tests

	Wert	df	Asymptotische Signifikanz (2-seitig)
Chi-Quadrat nach Pearson	9,816 <sup>a</sup>	4	,047
Likelihood-Quotient	9,550	4	,049
Zusammenhang linear-mit-linear	4,127	1	,042
Anzahl der gültigen Fälle	259		

a. 1 Zellen (10,0%) haben eine erwartete Häufigkeit kleiner 5. Die minimale erwartete Häufigkeit ist 4,97.

## Symmetrische Maße

		Wert	Näherungsweise Signifikanz
Nominal- bzgl. Nominalmaß	Phi	,193	,047
	Cramer-V	,193	,047
Anzahl der gültigen Fälle		259	

Forrás: primer kutatás – kérdőíves adatbázis: CSOK-igénylők – alapján, SPSS szerkesztés

## 58. melléklet: Az ingatlanvásárlás célja és a családméret viszonya

Kreuztabelle

			Befektetési ingatlan vásárlás		Gesamt
			Egy ingatlanja van, amit a támogatással vásárol	Támogatással újabb ingatlan vásárol	
Családmódel	1 gyermekes családmódel	Anzahl	29	7	36
		% innerhalb von Családmódel	80,6%	19,4%	100,0%
		% innerhalb von Befektetési ingatlan vásárlás	13,7%	14,6%	13,9%
		% der Gesamtzahl	11,2%	2,7%	13,9%
	2 gyermekes családmódel	Anzahl	80	18	98
		% innerhalb von Családmódel	81,6%	18,4%	100,0%
		% innerhalb von Befektetési ingatlan vásárlás	37,9%	37,5%	37,8%
		% der Gesamtzahl	30,9%	6,9%	37,8%
	3 gyermekes családmódel	Anzahl	102	23	125
% innerhalb von Családmódel		81,6%	18,4%	100,0%	
% innerhalb von Befektetési ingatlan vásárlás		48,3%	47,9%	48,3%	
	% der Gesamtzahl	39,4%	8,9%	48,3%	
Gesamt	Anzahl	211	48	259	
	% innerhalb von Családmódel	81,5%	18,5%	100,0%	
	% innerhalb von Befektetési ingatlan vásárlás	100,0%	100,0%	100,0%	
	% der Gesamtzahl	81,5%	18,5%	100,0%	

### Chi-Quadrat-Tests

	Wert	df	Asymptotische Signifikanz (2-seitig)
Chi-Quadrat nach Pearson	,023 <sup>a</sup>	2	,989
Likelihood-Quotient	,023	2	,989
Zusammenhang linear mit-linear	,012	1	,911
Anzahl der gültigen Fälle	259		

a. 0 Zellen (,0%) haben eine erwartete Häufigkeit kleiner 5. Die minimale erwartete Häufigkeit ist 6,67.

### Symmetrische Maße

		Wert	Näherungsweise Signifikanz
Nominal- bzgl. Nominalmaß	Phi	,009	,989
	Cramer-V	,009	,989
Anzahl der gültigen Fälle		259	

Forrás: primer kutatás – kérdőíves adatbázis: CSOK-igénylők – alapján, SPSS szerkesztés

### 59. melléklet: Az ingatlanvásárlás célja és az önerő előteremtésének nehézsége

Kreuztabelle

			Befektetési ingatlan vásárlás		Gesamt
			Egy ingatlanja van, amit a támogatással vásárol	Támogatással újabb ingatlant vásárol	
Önerő előteremtése	Nem okoz nehézséget az előteremtése	Anzahl	113	37	150
		% innerhalb von Önerő előteremtése	75,3%	24,7%	100,0%
		% innerhalb von Befektetési ingatlan vásárlás	53,6%	77,1%	57,9%
	Nehézséget okoz az előteremtése	% der Gesamtzahl	43,6%	14,3%	57,9%
		Anzahl	98	11	109
		% innerhalb von Önerő előteremtése	89,9%	10,1%	100,0%
Gesamt	% innerhalb von Befektetési ingatlan vásárlás	46,4%	22,9%	42,1%	
	% der Gesamtzahl	37,8%	4,2%	42,1%	
	Anzahl	211	48	259	
	% innerhalb von Önerő előteremtése	81,5%	18,5%	100,0%	
	% innerhalb von Befektetési ingatlan vásárlás	100,0%	100,0%	100,0%	
	% der Gesamtzahl	81,5%	18,5%	100,0%	

Chi-Quadrat-Tests

	Wert	df	Asymptotische Signifikanz (2-seitig)	Exakte Signifikanz (2-seitig)	Exakte Signifikanz (1-seitig)
Chi-Quadrat nach Pearson	8,882 <sup>a</sup>	1	,003		
Kontinuitätskorrektur <sup>b</sup>	7,943	1	,005		
Likelihood-Quotient	9,418	1	,002		
Exakter Test nach Fisher				,003	,002
Zusammenhang linear mit-linear	8,848	1	,003		
Anzahl der gültigen Fälle	259				

a. 0 Zellen (,0%) haben eine erwartete Häufigkeit kleiner 5. Die minimale erwartete Häufigkeit ist 20,20.

b. Wird nur für eine 2x2-Tabelle berechnet

Symmetrische Maße

		Wert	Näherungsweise Signifikanz
Nominal- bzgl. Nominalmaß	Phi	,185	,003
	Cramer-V	,185	,003
Anzahl der gültigen Fälle		259	

Forrás: primer kutatás – kérdőíves adatbázis: CSOK-igénylők – alapján, SPSS szerkesztés



**60. melléklet: Az ingatlanvásárlás célja és a család fenntartásához szükséges tisztességes jövedelem, a lakás-, és a családtámogatás fontosságának viszonyában**

Kreuztabelle

			Befektetési ingatlan vásárlás		Gesamt
			Egy ingatlanja van, amit a támogatással vásárol	Támogatással újabb ingatlan vásárol	
A család eltartásához szükséges tisztességes jövedelem	inkább nem fontos	Anzahl	2	2	4
		% innerhalb von A család eltartásához szükséges tisztességes jövedelem	50,0%	50,0%	100,0%
		% innerhalb von Befektetési ingatlan vásárlás	,9%	4,2%	1,5%
		% der Gesamtzahl	,8%	,8%	1,5%
	nem nyilatkozott	Anzahl	6	3	9
		% innerhalb von A család eltartásához szükséges tisztességes jövedelem	66,7%	33,3%	100,0%
		% innerhalb von Befektetési ingatlan vásárlás	2,8%	6,3%	3,5%
		% der Gesamtzahl	2,3%	1,2%	3,5%
	inkább fontos	Anzahl	36	8	44
		% innerhalb von A család eltartásához szükséges tisztességes jövedelem	81,8%	18,2%	100,0%
		% innerhalb von Befektetési ingatlan vásárlás	17,1%	16,7%	17,0%
		% der Gesamtzahl	13,9%	3,1%	17,0%
nagyon fontos	Anzahl	167	35	202	
	% innerhalb von A család eltartásához szükséges tisztességes jövedelem	82,7%	17,3%	100,0%	
	% innerhalb von Befektetési ingatlan vásárlás	79,1%	72,9%	78,0%	
	% der Gesamtzahl	64,5%	13,5%	78,0%	
Gesamt	Anzahl	211	48	259	
	% innerhalb von A család eltartásához szükséges tisztességes jövedelem	81,5%	18,5%	100,0%	
	% innerhalb von Befektetési ingatlan vásárlás	100,0%	100,0%	100,0%	
	% der Gesamtzahl	81,5%	18,5%	100,0%	

Chi-Quadrat-Tests

	Wert	df	Asymptotische Signifikanz (2-seitig)
Chi-Quadrat nach Pearson	4,127 <sup>a</sup>	3	,248
Likelihood-Quotient	3,335	3	,343
Zusammenhang linear mit-linear	2,748	1	,097
Anzahl der gültigen Fälle	259		

a. 3 Zellen (37,5%) haben eine erwartete Häufigkeit kleiner 5. Die minimale erwartete Häufigkeit ist ,74.

Symmetrische Maße

		Wert	Näherungsweise Signifikanz
Nominal- bzgl. Nominalmaß	Phi	,126	,248
	Cramer-V	,126	,248
Anzahl der gültigen Fälle		259	

Forrás: primer kutatás – kérdőíves adatbázis: CSOK-igénylők – alapján, SPSS szerkesztés

Kreuztabelle

			Befektetési ingatlan vásárlás		Gesamt
			Egy ingatlanja van, amit a támogatással vásárol	Támogatással újabb ingatlan vásárol	
Lakástámogatás	egyáltalán nem fontos	Anzahl	37	8	45
		% innerhalb von Lakástámogatás	82,2%	17,8%	100,0%
		% innerhalb von Befektetési ingatlan vásárlás	17,5%	16,7%	17,4%
		% der Gesamtzahl	14,3%	3,1%	17,4%
	inkább nem fontos	Anzahl	40	9	49
		% innerhalb von Lakástámogatás	81,6%	18,4%	100,0%
		% innerhalb von Befektetési ingatlan vásárlás	19,0%	18,8%	18,9%
		% der Gesamtzahl	15,4%	3,5%	18,9%
	nem nyilatkozott	Anzahl	11	5	16
		% innerhalb von Lakástámogatás	68,8%	31,3%	100,0%
		% innerhalb von Befektetési ingatlan vásárlás	5,2%	10,4%	6,2%
		% der Gesamtzahl	4,2%	1,9%	6,2%
	inkább fontos	Anzahl	61	18	79
		% innerhalb von Lakástámogatás	77,2%	22,8%	100,0%
		% innerhalb von Befektetési ingatlan vásárlás	28,9%	37,5%	30,5%
% der Gesamtzahl		23,6%	6,9%	30,5%	
nagyon fontos	Anzahl	62	8	70	
	% innerhalb von Lakástámogatás	88,6%	11,4%	100,0%	
	% innerhalb von Befektetési ingatlan vásárlás	29,4%	16,7%	27,0%	
	% der Gesamtzahl	23,9%	3,1%	27,0%	
Gesamt	Anzahl	211	48	259	
	% innerhalb von Lakástámogatás	81,5%	18,5%	100,0%	
	% innerhalb von Befektetési ingatlan vásárlás	100,0%	100,0%	100,0%	
	% der Gesamtzahl	81,5%	18,5%	100,0%	

Chi-Quadrat-Tests

	Wert	df	Asymptotische Signifikanz (2-seitig)
Chi-Quadrat nach Pearson	5,018 <sup>a</sup>	4	,285
Likelihood-Quotient	5,038	4	,283
Zusammenhang linear mit-linear	,398	1	,528
Anzahl der gültigen Fälle	259		

a. 1 Zellen (10,0%) haben eine erwartete Häufigkeit kleiner 5. Die minimale erwartete Häufigkeit ist 2,97.

Symmetrische Maße

		Wert	Näherungsweise Signifikanz
Nominal- bzgl. Nominalmaß	Phi	,139	,285
	Cramer-V	,139	,285
Anzahl der gültigen Fälle		259	

Forrás: primer kutatás – kérdőíves adatbázis: CSOK-igénylők – alapján, SPSS szerkesztés

Kreuztabelle

			Befektetési ingatlan vásárlás		Gesamt
			Egy ingatlanja van, amit a támogatással vásárol	Támogatással újabb ingatlant vásárol	
Családtámogatás	egyáltalán nem fontos	Anzahl	34	7	41
		% innerhalb von Családtámogatás	82,9%	17,1%	100,0%
		% innerhalb von Befektetési ingatlan vásárlás	16,1%	14,6%	15,8%
		% der Gesamtzahl	13,1%	2,7%	15,8%
	inkáb nem fontos	Anzahl	22	4	26
		% innerhalb von Családtámogatás	84,6%	15,4%	100,0%
		% innerhalb von Befektetési ingatlan vásárlás	10,4%	8,3%	10,0%
		% der Gesamtzahl	8,5%	1,5%	10,0%
	nem nyilatkozott	Anzahl	9	4	13
		% innerhalb von Családtámogatás	69,2%	30,8%	100,0%
		% innerhalb von Befektetési ingatlan vásárlás	4,3%	8,3%	5,0%
		% der Gesamtzahl	3,5%	1,5%	5,0%
	inkább fontos	Anzahl	53	17	70
		% innerhalb von Családtámogatás	75,7%	24,3%	100,0%
		% innerhalb von Befektetési ingatlan vásárlás	25,1%	35,4%	27,0%
		% der Gesamtzahl	20,5%	6,6%	27,0%
nagyon fontos	Anzahl	93	16	109	
	% innerhalb von Családtámogatás	85,3%	14,7%	100,0%	
	% innerhalb von Befektetési ingatlan vásárlás	44,1%	33,3%	42,1%	
	% der Gesamtzahl	35,9%	6,2%	42,1%	
Gesamt	Anzahl	211	48	259	
	% innerhalb von Családtámogatás	81,5%	18,5%	100,0%	
	% innerhalb von Befektetési ingatlan vásárlás	100,0%	100,0%	100,0%	
	% der Gesamtzahl	81,5%	18,5%	100,0%	

Chi-Quadrat-Tests

	Wert	df	Asymptotische Signifikanz (2-seitig)
Chi-Quadrat nach Pearson	4,124 <sup>a</sup>	4	,389
Likelihood-Quotient	3,930	4	,416
Zusammenhang linear-mit-linear	,064	1	,800
Anzahl der gültigen Fälle	259		

a. 2 Zellen (20,0%) haben eine erwartete Häufigkeit kleiner 5. Die minimale erwartete Häufigkeit ist 2,41.

Symmetrische Maße

		Wert	Näherungsweise Signifikanz
Nominal- bzgl. Nominalmaß	Phi	,126	,389
	Cramer-V	,126	,389
Anzahl der gültigen Fälle		259	

Forrás: primer kutatás – kérdőíves adatbázis: CSOK-igénylők – alapján, SPSS szerkesztés

## 61. melléklet: Az ingatlanvásárlás célja a megtakarítással rendelkezők viszonyában

Kreuztabelle

			Befektetési ingatlan vásárlás		Gesamt	
			Egy ingatlanja van, amit a támogatással vásárol	Támogatással újabb ingatlant vásárol		
Nincs megtakarítása	Van megtakarítása	Anzahl	128	43	171	
		% innerhalb von Nincs megtakarítása	74,9%	25,1%	100,0%	
		% innerhalb von Befektetési ingatlan vásárlás	60,7%	89,6%	66,0%	
			% der Gesamtzahl	49,4%	16,6%	66,0%
	Nincs megtakarítása	Anzahl	83	5	88	
		% innerhalb von Nincs megtakarítása	94,3%	5,7%	100,0%	
		% innerhalb von Befektetési ingatlan vásárlás	39,3%	10,4%	34,0%	
		% der Gesamtzahl	32,0%	1,9%	34,0%	
	Gesamt	Anzahl	211	48	259	
% innerhalb von Nincs megtakarítása		81,5%	18,5%	100,0%		
% innerhalb von Befektetési ingatlan vásárlás		100,0%	100,0%	100,0%		
% der Gesamtzahl		81,5%	18,5%	100,0%		

Chi-Quadrat-Tests

	Wert	df	Asymptotische Signifikanz (2-seitig)	Exakte Signifikanz (2-seitig)	Exakte Signifikanz (1-seitig)
Chi-Quadrat nach Pearson	14,579 <sup>a</sup>	1	,000		
Kontinuitätskorrektur <sup>b</sup>	13,319	1	,000		
Likelihood-Quotient	17,062	1	,000		
Exakter Test nach Fisher				,000	,000
Zusammenhang linear-mit-linear	14,523	1	,000		
Anzahl der gültigen Fälle	259				

a. 0 Zellen (0%) haben eine erwartete Häufigkeit kleiner 5. Die minimale erwartete Häufigkeit ist 16,31.

b. Wird nur für eine 2x2-Tabelle berechnet

Symmetrische Maße

		Wert	Näherungsweise Signifikanz
Nominal- bzgl. Nominalmaß	Phi	,237	,000
	Cramer-V	,237	,000
Anzahl der gültigen Fälle		259	

Forrás: primer kutatás – kérdőíves adatbázis: CSOK-igénylők – alapján, SPSS szerkesztés

## 62. melléklet: Az ingatlanvásárlás célja az ingatlan megtakarítással rendelkezők viszonyában

Kreuztabelle

			Befektetési ingatlan vásárlás		Gesamt
			Egy ingatlanja van, amit a támogatással vásárol	Támogatással újabb ingatlan vásárol	
Ingatlan	Más megtakarítási formát preferál	Anzahl	145	14	159
		% innerhalb von Ingatlan	91,2%	8,8%	100,0%
		% innerhalb von Befektetési ingatlan vásárlás	68,7%	29,2%	61,4%
	% der Gesamtzahl		56,0%	5,4%	61,4%
	Szívesen választja ezt a megtakarítási formát	Anzahl	66	34	100
		% innerhalb von Ingatlan	66,0%	34,0%	100,0%
% innerhalb von Befektetési ingatlan vásárlás		31,3%	70,8%	38,6%	
% der Gesamtzahl		25,5%	13,1%	38,6%	
Gesamt	Anzahl		211	48	259
	% innerhalb von Ingatlan		81,5%	18,5%	100,0%
	% innerhalb von Befektetési ingatlan vásárlás		100,0%	100,0%	100,0%
	% der Gesamtzahl		81,5%	18,5%	100,0%

Chi-Quadrat-Tests

	Wert	df	Asymptotische Signifikanz (2-seitig)	Exakte Signifikanz (2-seitig)	Exakte Signifikanz (1-seitig)
Chi-Quadrat nach Pearson	25,811 <sup>a</sup>	1	,000		
Kontinuitätskorrektur <sup>b</sup>	24,169	1	,000		
Likelihood-Quotient	25,345	1	,000		
Exakter Test nach Fisher				,000	,000
Zusammenhang linear mit-linear	25,711	1	,000		
Anzahl der gültigen Fälle	259				

a. 0 Zellen (,0%) haben eine erwartete Häufigkeit kleiner 5. Die minimale erwartete Häufigkeit ist 18,53.

b. Wird nur für eine 2x2-Tabelle berechnet

Symmetrische Maße

		Wert	Näherungsweise Signifikanz
Nominal- bzgl. Nominalmaß	Phi	,316	,000
	Cramer-V	,316	,000
Anzahl der gültigen Fälle		259	

Forrás: primer kutatás – kérdőíves adatbázis: CSOK-igénylők – alapján, SPSS szerkesztés

### 63. melléklet: Az ingatlanvásárlás célja a részvényvásárlók megoszlása

Kreuztabelle

			Befektetési ingatlan vásárlás		Gesamt
			Egy ingatlanja van, amit a támogatással vásárol	Támogatással újabb ingatlan vásárol	
Részvény	Más megtakarítási formát preferál	Anzahl	200	43	243
		% innerhalb von Részvény	82,3%	17,7%	100,0%
		% innerhalb von Befektetési ingatlan vásárlás	94,8%	89,6%	93,8%
		% der Gesamtzahl	77,2%	16,6%	93,8%
	Szívesen választja ezt a megtakarítási formát	Anzahl	11	5	16
		% innerhalb von Részvény	68,8%	31,3%	100,0%
		% innerhalb von Befektetési ingatlan vásárlás	5,2%	10,4%	6,2%
		% der Gesamtzahl	4,2%	1,9%	6,2%
	Gesamt	Anzahl	211	48	259
% innerhalb von Részvény		81,5%	18,5%	100,0%	
% innerhalb von Befektetési ingatlan vásárlás		100,0%	100,0%	100,0%	
% der Gesamtzahl		81,5%	18,5%	100,0%	

Chi-Quadrat-Tests

	Wert	df	Asymptotische Signifikanz (2-seitig)	Exakte Signifikanz (2-seitig)	Exakte Signifikanz (1-seitig)
Chi-Quadrat nach Pearson	1,827 <sup>a</sup>	1	,177		
Kontinuitätskorrektur <sup>b</sup>	1,039	1	,308		
Likelihood-Quotient	1,605	1	,205		
Exakter Test nach Fisher				,187	,153
Zusammenhang linear-mit-linear	1,820	1	,177		
Anzahl der gültigen Fälle	259				

a. 1 Zellen (25,0%) haben eine erwartete Häufigkeit kleiner 5. Die minimale erwartete Häufigkeit ist 2,97.

b. Wird nur für eine 2x2-Tabelle berechnet

Symmetrische Maße

		Wert	Näherungsweise Signifikanz
Nominal- bzgl. Nominalmaß	Phi	,084	,177
	Cramer-V	,084	,177
Anzahl der gültigen Fälle		259	

Forrás: primer kutatás – kérdőíves adatbázis: CSOK-igénylők – alapján, SPSS szerkesztés

## 64. melléklet: A támogatási igény egyes családmodellek szerinti megoszlása

Családmodell \* A támogatást igényelte Kreuztabelle

			A támogatást igényelte		Gesamt
			A támogatást a jövőben tervezi igényelni	A támogatást igényelte	
Családmodell	1 gyermekes családmodell	Anzahl	20	16	36
		% innerhalb von Családmodell	55,6%	44,4%	100,0%
		% innerhalb von A támogatást igényelte	21,7%	9,6%	13,9%
		% der Gesamtzahl	7,7%	6,2%	13,9%
	2 gyermekes családmodell	Anzahl	40	58	98
		% innerhalb von Családmodell	40,8%	59,2%	100,0%
		% innerhalb von A támogatást igényelte	43,5%	34,7%	37,8%
	3 gyermekes családmodell	Anzahl	32	93	125
		% innerhalb von Családmodell	25,6%	74,4%	100,0%
% innerhalb von A támogatást igényelte		34,8%	55,7%	48,3%	
% der Gesamtzahl		12,4%	35,9%	48,3%	
Gesamt	Anzahl	92	167	259	
	% innerhalb von Családmodell	35,5%	64,5%	100,0%	
	% innerhalb von A támogatást igényelte	100,0%	100,0%	100,0%	
	% der Gesamtzahl	35,5%	64,5%	100,0%	

### Chi-Quadrat-Tests

	Wert	df	Asymptotische Signifikanz (2-seitig)
Chi-Quadrat nach Pearson	12,880 <sup>a</sup>	2	,002
Likelihood-Quotient	12,817	2	,002
Zusammenhang linear mit-linear	12,829	1	,000
Anzahl der gültigen Fälle	259		

a. 0 Zellen (,0%) haben eine erwartete Häufigkeit kleiner 5. Die minimale erwartete Häufigkeit ist 12,79.

### Symmetrische Maße

		Wert	Näherungsweise Signifikanz
Nominal- bzgl. Nominalmaß	Phi	,223	,002
	Cramer-V	,223	,002
Anzahl der gültigen Fälle		259	

Forrás: primer kutatás – kérdőíves adatbázis: CSOK-igénylők – alapján, SPSS szerkesztés

## 65. melléklet: A támogatási igény alakulása a gyermekvállalás szempontjából

Gyermek előrevállalás \* A támogatást igényelte Kreuztabelle

			A támogatást igényelte		Gesamt
			A támogatást a jövőben tervezi igényelni	A támogatást igényelte	
Gyermek előrevállalás	Meglévő gyermek után veszi igénybe a támogatást	Anzahl	43	120	163
		% innerhalb von GyermeK előrevállalás	26,4%	73,6%	100,0%
		% innerhalb von A támogatást igényelte	46,7%	71,9%	62,9%
		% der Gesamtzahl	16,6%	46,3%	62,9%
	Vállal előre gyermeket	Anzahl	49	47	96
		% innerhalb von GyermeK előrevállalás	51,0%	49,0%	100,0%
		% innerhalb von A támogatást igényelte	53,3%	28,1%	37,1%
		% der Gesamtzahl	18,9%	18,1%	37,1%
	Gesamt	Anzahl	92	167	259
% innerhalb von GyermeK előrevállalás		35,5%	64,5%	100,0%	
% innerhalb von A támogatást igényelte		100,0%	100,0%	100,0%	
% der Gesamtzahl		35,5%	64,5%	100,0%	

### Chi-Quadrat-Tests

	Wert	df	Asymptotische Signifikanz (2-seitig)	Exakte Signifikanz (2-seitig)	Exakte Signifikanz (1-seitig)
Chi-Quadrat nach Pearson	16,043 <sup>a</sup>	1	,000		
Kontinuitätskorrektur <sup>b</sup>	14,984	1	,000		
Likelihood-Quotient	15,874	1	,000		
Exakter Test nach Fisher				,000	,000
Zusammenhang linear-mit-linear	15,981	1	,000		
Anzahl der gültigen Fälle	259				

a. 0 Zellen (,0%) haben eine erwartete Häufigkeit kleiner 5. Die minimale erwartete Häufigkeit ist 34,10.

b. Wird nur für eine 2x2-Tabelle berechnet

### Symmetrische Maße

		Wert	Näherungsweise Signifikanz
Nominal- bzgl. Nominalmaß	Phi	,249	,000
	Cramer-V	,249	,000
Anzahl der gültigen Fälle		259	

Forrás: primer kutatás – kérdőíves adatbázis: CSOK-igénylők – alapján, SPSS szerkesztés



## 66. melléklet: Az addicionális gyermekvállalás és a gyermek-előrevállalási hajlandóság megoszlása

Gyermek előrevállalás \* Gyermekvállalás Kreuztabelle

			Gyermekvállalás			Gesamt
			Meglévő gyermek után veszi igénybe a támogatást	Tervezett gyermeket vállal előre	A támogatás hatására vállal gyermeket	
Gyermek előrevállalás	Meglévő gyermek után veszi igénybe a támogatást	Anzahl	163	0	0	163
		% innerhalb von Gyermek előrevállalás	100,0%	,0%	,0%	100,0%
		% innerhalb von Gyermekvállalás	100,0%	,0%	,0%	62,9%
		% der Gesamtzahl	62,9%	,0%	,0%	62,9%
	Vállal előre gyermeket	Anzahl	0	88	8	96
		% innerhalb von Gyermek előrevállalás	,0%	91,7%	8,3%	100,0%
		% innerhalb von Gyermekvállalás	,0%	100,0%	100,0%	37,1%
		% der Gesamtzahl	,0%	34,0%	3,1%	37,1%
	Gesamt	Anzahl	163	88	8	259
% innerhalb von Gyermek előrevállalás		62,9%	34,0%	3,1%	100,0%	
% innerhalb von Gyermekvállalás		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	
% der Gesamtzahl		62,9%	34,0%	3,1%	100,0%	

### Chi-Quadrat-Tests

	Wert	df	Asymptotische Signifikanz (2-seitig)
Chi-Quadrat nach Pearson	259,000 <sup>a</sup>	2	,000
Likelihood-Quotient	341,520	2	,000
Zusammenhang linear-mit-linear	233,818	1	,000
Anzahl der gültigen Fälle	259		

a. 1 Zellen (16,7%) haben eine erwartete Häufigkeit kleiner 5. Die minimale erwartete Häufigkeit ist 2,97.

### Symmetrische Maße

		Wert	Näherungsweise Signifikanz
Nominal- bzgl. Nominalmaß	Phi	1,000	,000
	Cramer-V	1,000	,000
Anzahl der gültigen Fälle		259	

Forrás: primer kutatás – kérdőíves adatbázis: CSOK-igénylők – alapján, SPSS szerkesztés

## 67. melléklet: A gyermekvállalás addicionális hatása a gyermek-előrevállalás, a családméret és a támogatási igény szerint

Családmódel \* Támogatás gyermekvállalást ösztönző hatása Kreuztabelle

			Támogatás gyermekvállalást ösztönző hatása		Gesamt
			A támogatás miatt nem érdemes több gyermeket vállalni	Érdemes a támogatás hatására több gyermeket vállalni	
Családmódel	1 gyermekes családmódel	Anzahl	31	5	36
		% innerhalb von Családmódel	86,1%	13,9%	100,0%
		% innerhalb von Támogatás gyermekvállalást ösztönző hatása	13,3%	19,2%	13,9%
		% der Gesamtzahl	12,0%	1,9%	13,9%
	2 gyermekes családmódel	Anzahl	91	7	98
		% innerhalb von Családmódel	92,9%	7,1%	100,0%
		% innerhalb von Támogatás gyermekvállalást ösztönző hatása	39,1%	26,9%	37,8%
	3 gyermekes családmódel	Anzahl	111	14	125
		% innerhalb von Családmódel	88,8%	11,2%	100,0%
		% innerhalb von Támogatás gyermekvállalást ösztönző hatása	47,6%	53,8%	48,3%
	Gesamt	Anzahl	233	26	259
		% innerhalb von Családmódel	90,0%	10,0%	100,0%
% innerhalb von Támogatás gyermekvállalást ösztönző hatása		100,0%	100,0%	100,0%	
% der Gesamtzahl		90,0%	10,0%	100,0%	

### Chi-Quadrat-Tests

	Wert	df	Asymptotische Signifikanz (2-seitig)
Chi-Quadrat nach Pearson	1,688 <sup>a</sup>	2	,430
Likelihood-Quotient	1,717	2	,424
Zusammenhang linear mit-linear	,000	1	,985
Anzahl der gültigen Fälle	259		

a. 1 Zellen (16,7%) haben eine erwartete Häufigkeit kleiner 5. Die minimale erwartete Häufigkeit ist 3,61.

### Symmetrische Maße

	Wert	Näherungsweise Signifikanz
Nominal- bzgl. Nominalmaß	Phi	,081
	Cramer-V	,081
Anzahl der gültigen Fälle	259	

Forrás: primer kutatás – kérdőíves adatbázis: CSOK-igénylők – alapján, SPSS szerkesztés

A támogatást igényelte \* Támogatás gyermekvállalást ösztönző hatása Kreuztabelle

			Támogatás gyermekvállalást ösztönző hatása		Gesamt
			A támogatás miatt nem érdemes több gyermeket vállalni	Érdemes a támogatás hatására több gyermeket vállalni	
A támogatást igényelte	A támogatást a jövőben tervezi igényelni	Anzahl	80	12	92
		% innerhalb von A támogatást igényelte	87,0%	13,0%	100,0%
		% innerhalb von Támogatás gyermekvállalást ösztönző hatása	34,3%	46,2%	35,5%
	% der Gesamtzahl		30,9%	4,6%	35,5%
	A támogatást igényelte	Anzahl	153	14	167
		% innerhalb von A támogatást igényelte	91,6%	8,4%	100,0%
% innerhalb von Támogatás gyermekvállalást ösztönző hatása		65,7%	53,8%	64,5%	
% der Gesamtzahl		59,1%	5,4%	64,5%	
Gesamt	Anzahl	233	26	259	
	% innerhalb von A támogatást igényelte	90,0%	10,0%	100,0%	
	% innerhalb von Támogatás gyermekvállalást ösztönző hatása	100,0%	100,0%	100,0%	
	% der Gesamtzahl		90,0%	10,0%	100,0%

## Chi-Quadrat-Tests

	Wert	df	Asymptotische Signifikanz (2-seitig)	Exakte Signifikanz (2-seitig)	Exakte Signifikanz (1-seitig)
Chi-Quadrat nach Pearson	1,427 <sup>a</sup>	1	,232		
Kontinuitätskorrektur <sup>b</sup>	,957	1	,328		
Likelihood-Quotient	1,383	1	,240		
Exakter Test nach Fisher				,281	,164
Zusammenhang linear-mit-linear	1,421	1	,233		
Anzahl der gültigen Fälle	259				

a. 0 Zellen (,0%) haben eine erwartete Häufigkeit kleiner 5. Die minimale erwartete Häufigkeit ist 9,24.

b. Wird nur für eine 2x2-Tabelle berechnet

## Symmetrische Maße

		Wert	Näherungsweise Signifikanz
Nominal- bzgl. Nominalmaß	Phi	-,074	,232
	Cramer-V	,074	,232
Anzahl der gültigen Fälle		259	

Forrás: primer kutatás – kérdőíves adatbázis: CSOK-igénylők – alapján, SPSS szerkesztés

## Gyermek előrevállalás \* Támogatás gyermekvállalást ösztönző hatása Kreuztabelle

			Támogatás gyermekvállalást ösztönző hatása		Gesamt
			A támogatás miatt nem érdemes több gyermeket vállalni	Érdemes a támogatás hatására több gyermeket vállalni	
Gyermek előrevállalás	Meglévő gyermek után veszi igénybe a támogatást	Anzahl	148	15	163
		% innerhalb von Gyermek előrevállalás	90,8%	9,2%	100,0%
		% innerhalb von Támogatás gyermekvállalást ösztönző hatása	63,5%	57,7%	62,9%
	% der Gesamtzahl		57,1%	5,8%	62,9%
	Vállal előre gyermeket	Anzahl	85	11	96
		% innerhalb von Gyermek előrevállalás	88,5%	11,5%	100,0%
% innerhalb von Támogatás gyermekvállalást ösztönző hatása		36,5%	42,3%	37,1%	
% der Gesamtzahl		32,8%	4,2%	37,1%	
Gesamt	Anzahl	233	26	259	
	% innerhalb von Gyermek előrevállalás	90,0%	10,0%	100,0%	
	% innerhalb von Támogatás gyermekvállalást ösztönző hatása	100,0%	100,0%	100,0%	
	% der Gesamtzahl		90,0%	10,0%	100,0%

## Chi-Quadrat-Tests

	Wert	df	Asymptotische Signifikanz (2-seitig)	Exakte Signifikanz (2-seitig)	Exakte Signifikanz (1-seitig)
Chi-Quadrat nach Pearson	,340 <sup>a</sup>	1	,560		
Kontinuitätskorrektur <sup>b</sup>	,136	1	,712		
Likelihood-Quotient	,335	1	,563		
Exakter Test nach Fisher				,669	,351
Zusammenhang linear mit-linear	,339	1	,560		
Anzahl der gültigen Fälle	259				

a. 0 Zellen (,0%) haben eine erwartete Häufigkeit kleiner 5. Die minimale erwartete Häufigkeit ist 9,64.

b. Wird nur für eine 2x2-Tabelle berechnet

## Symmetrische Maße

		Wert	Näherungsweise Signifikanz
Nominal- bzgl. Nominalmaß	Phi	,036	,560
	Cramer-V	,036	,560
Anzahl der gültigen Fälle		259	

Forrás: primer kutatás – kérdőíves adatbázis: CSOK-igénylők – alapján, SPSS szerkesztés

**68. melléklet: A gyermek-előrevállalási hajlandóság alakulása jövedelmi sávok szerint - jövedelmi ötöd logikáját követve**

Jövedelem kategória N=259	Igényelte már a támogatást				Jövőben tervezi igényelni			
	meglévő	előre vállalt		Összes	meglévő	előre vállalt		Összes
		tervezett	addicionális			tervezett	addicionális	
1. quintilis	24	1		25	14	11	2	27
2. quintilis	21	14	1	36	7	8	1	16
3. quintilis	26	13	1	40	8	4	0	12
4. quintilis	27	9	1	37	4	10	1	15
5. quintilis	22	7		29	10	11	1	22
<b>Összesen (db):</b>	<b>120</b>	<b>44</b>	<b>3</b>	<b>167</b>	<b>43</b>	<b>44</b>	<b>5</b>	<b>92</b>

Forrás: primer kutatás – kérdőíves adatbázis: CSOK-igénylők – alapján, saját szerkesztés

**69. melléklet: A CSOK-támogatás jelentőségének mértéke az egyes családtípusok szerint**

db	1 gyermekes	2 gyermekes	3 gyermekes	Összesen
Az otthonteremtést CSOK támogatás nélkül is meg tudná valósítani	11	37	33	81
Az otthonteremtést CSOK támogatás nélkül NEM tudná megvalósítani	25	61	92	178
<b>Összesen</b>	<b>36</b>	<b>98</b>	<b>125</b>	<b>259</b>

Forrás: primer kutatás – kérdőíves adatbázis: CSOK-igénylők – alapján, saját szerkesztés

db	1 gyermekes	2 gyermekes	3 gyermekes	Összesen
jelentős	16	41	54	111
minimális	2	2	1	5
nélkülözhetetlen	15	43	67	125
nem jelentős	3	12	3	18
<b>Összesen</b>	<b>36</b>	<b>98</b>	<b>125</b>	<b>259</b>
<b>Megoszlás %</b>				
jelentős	44%	42%	43%	43%
minimális	6%	2%	1%	2%
nélkülözhetetlen	42%	44%	54%	48%
nem jelentős	8%	12%	2%	7%

Forrás: primer kutatás – kérdőíves adatbázis: CSOK-igénylők – alapján, saját szerkesztés

## 70. melléklet: Az átlagos lakásárak és a közvetlen támogatások egymáshoz viszonyított aránya újépítésű és használt ingatlanok esetén

Az ország nyugati és középső régiójában a használt és újépítésű ingatlan átlagárak 2016-tól kezdődően növekvő tendenciát mutatnak. A két gyermek után igénybevehető támogatási összeg az újépítésű és használt lakások tekintetében az ingatlan értékének közel azonos hányadát tudja a vásárló az állami támogatásból fedezni. Az ingatlanárak emelkedése és a támogatási összeg változatlansága miatt ez a hányad egyre alacsonyabb. A nagycsaládok esetében a 10 millió forintos támogatás azonban dupla akkora előnyt jelent a tulajdonos számára az újépítésű ingatlanszerzéshez kapcsolódó támogatás, mint használt ingatlan esetén. A két gyermekesekhez viszonyítva pedig a használt ingatlan után járó támogatás is 6-9%-al nagyobb részét fedezi le a vásárolni kívánt ingatlan árának.

### Az átlagos lakásárak és a közvetlen támogatások egymáshoz viszonyított aránya újépítésű és használt ingatlanok esetén

	Átlagos m <sup>2</sup> ár	Támogatás mértéke 2 gyermek esetén	A lakásár azon százaléka, melyet a támogatás fedez 2 gyermek esetén	Támogatás mértéke 3 gyermek esetén	A lakásár azon százaléka, melyet a támogatás fedez 3 gyermek esetén
2016 újépítésű lakásár m <sup>2</sup>	286 000	2 600 000	18,18%	10 000 000	69,93%
2016 használt lakásár m <sup>2</sup>	157 000	1 430 000	18,22%	2 200 000	28,03%
2017 újépítésű lakásár m <sup>2</sup>	332 000	2 600 000	15,66%	10 000 000	60,24%
2017 használt lakásár m <sup>2</sup>	176 000	1 430 000	16,25%	2 200 000	25,00%
2018 újépítésű lakásár m <sup>2</sup>	370 000	2 600 000	14,05%	10 000 000	54,05%
2018 használt lakásár m <sup>2</sup>	199 000	1 430 000	14,37%	2 200 000	22,11%
2019 újépítésű lakásár m <sup>2</sup>	394 000	2 600 000	13,20%	10 000 000	50,76%
2019 használt lakásár m <sup>2</sup>	222 000	1 430 000	12,88%	2 200 000	19,82%
2020 újépítésű lakásár m <sup>2</sup>	407 000	2 600 000	12,78%	10 000 000	49,14%
2020 használt lakásár m <sup>2</sup>	230 000	1 430 000	12,43%	2 200 000	19,13%

Forrás: KSH, (2021a): 6.2.3.14. Egy lakás átlagos négyzetméterára negyedévenként, saját szerkesztés

## 71. melléklet: A támogatások halmozása a gyermekek számától függően

Támogatás típusa	Gyermekek száma		
	1. gyermek (12 hetes magzat)	2. jövőben születendő gyermek	3. jövőben születendő gyermek
<b>Ingatlan nettó ára</b>	<b>30 millió Ft.</b>	<b>30 millió Ft.</b>	<b>30 millió Ft.</b>
<b>ÁFA 27%</b>	<b>8,1 millió Ft.</b>	<b>8,1 millió Ft.</b>	<b>8,1 millió Ft.</b>
<b>Ingatlan bruttó ára</b>	<b>38,1 millió Ft.</b>	<b>38,1 millió Ft.</b>	<b>38,1 millió Ft.</b>
<b>Felújítás nettó értéke</b>	<b>4,7 millió Ft.</b>	<b>4,7 millió Ft.</b>	<b>4,7 millió Ft.</b>
<b>ÁFA 27%</b>	<b>1,3 millió Ft.</b>	<b>1,3 millió Ft.</b>	<b>1,3 millió Ft.</b>
<b>Felújítás bruttó értéke</b>	<b>6 millió Ft.</b>	<b>6 millió Ft.</b>	<b>6 millió Ft.</b>
<b>CSOK kedvezmény új építésű ingatlan</b>	<b>0,6 millió Ft.</b>	<b>2,6 millió Ft.</b>	<b>10 millió Ft.</b>
CSOK kamattámogatott hitel	0 Ft.	10 millió Ft.	10 millió Ft.
CSOK kamattámogatott hitel teljes kamatterhe	0 Ft.	4,8 millió Ft.	4,8 millió Ft.
CSOK kamattámogatott kamatkedvezménye	0 Ft.	1,5 millió Ft.	1,5 millió Ft.
Babavárási hitel	10 millió Ft.	10 millió Ft.	10 millió Ft.
<b>Babavárási hitel elengedése</b>	<b>0 Ft.</b>	<b>3 millió Ft.</b>	<b>10 millió Ft.</b>
Babavárási hitel teljes kamatterhe	7,4 millió Ft.	7,4 millió Ft.	7,4 millió Ft.
Babavárási hitel kamattámogatás	7,4 millió Ft.	7,4 millió Ft.	7,4 millió Ft.
<b>Jelzáloghitel elengedés</b>	<b>0 Ft.</b>	<b>1 millió Ft.</b>	<b>5 millió Ft.</b>
Otthonfelújítási támogatás	3 millió Ft.	3 millió Ft.	3 millió Ft.
Otthonfelújítási hitel	6 millió Ft.	6 millió Ft.	6 millió Ft.
Otthonfelújítási támogatás teljes kamatterhe	1,6 millió Ft.	1,6 millió Ft.	1,6 millió Ft.
Otthonfelújítási hitel kamattámogatása	0,6 millió Ft.	0,6 millió Ft.	0,6 millió Ft.
Illetékmentesség	1,5 millió Ft.	1,5 millió Ft.	1,5 millió Ft.
<b>Áfa visszaigénylés</b>	<b>5 millió Ft.</b>	<b>5 millió Ft.</b>	<b>5 millió Ft.</b>
Áfa 5%	1,5 millió Ft.	1,5 millió Ft.	1,5 millió Ft.
ÁFA különbözet 27% – 5%	6,6 millió Ft.	6,6 millió Ft.	6,6 millió Ft.
<b>Felújítás nélkül</b>			
Kifizetett vételár hitelkamatokkal	46,9 millió Ft.	51,8 millió Ft.	51,8 millió Ft.
Kedvezmény – kamattámogatással	17,6 millió Ft.	25,0 millió Ft.	43,4 millió Ft.
<b>Ingatlan tényleges költsége – hitellel</b>	<b>29,4 millió Ft.</b>	<b>26,8 millió Ft.</b>	<b>8,3 millió Ft.</b>
<b>A vásárolt ingatlant ilyen mértékben finanszírozza a vásárló v hitellel</b>	<b>63%</b>	<b>52%</b>	<b>16%</b>
<b>Felújítással</b>			
Kifizetett vételár hitelkamatokkal	48,5 millió Ft.	53,4 millió Ft.	53,4 millió Ft.
Kedvezmény – kamattámogatással	19,7 millió Ft.	27,1 millió Ft.	45,6 millió Ft.
<b>Ingatlan tényleges költsége – hitellel</b>	<b>28,9 millió Ft.</b>	<b>26,2 millió Ft.</b>	<b>7,8 millió Ft.</b>
<b>A vásárolt ingatlant ilyen mértékben finanszírozza a vásárló – hitellel</b>	<b>59%</b>	<b>49%</b>	<b>15%</b>

Forrás: saját számítás a 16/2016, 17/2016, 337/2017, 44/2019, 518/2020 kr. alapján, saját szerkesztés

\*A számítások részleteit a (76. melléklet, 77. melléklet, 78. melléklet, 79. melléklet) tartalmazza.

## 72. melléklet: A piaci kamatozású lakáscélú hitelek THM értékének alakulása

Nyolc nagybank (Budapest bank, CIB, Raiffeisen, Takarékbank, OTP Jelzálogbank, Kereskedelmi és Hitelbank, MKB, Erste bank) lakáscélú termékkínálatát megvizsgálva megállapítható, hogy 10 millió forint (kamattámogatott hitel maximum 10 millió forintig érhető el a bankok termékkínálatában) lakáscélú hitelt 20 éves futamidő mellett a következő THM értékek mellett vehet fel az igénylő.

### Államilag támogatott és piaci kamatozású hitelek THM értékének alakulása a magyarországi nagybankok termékkínálata alapján

		THM értéke %		
		átlag	minimum	maximum
Államilag támogatott lakáshitel	BUDAPEST Hitel- és Fejlesztési Bank Zrt.	3,86	3,19	5,18
	MKB Bank Nyrt.	4,12	3,1	5,3
	CIB Bank Zrt.	3,9		
	Kereskedelmi és Hitelbank Zrt.	3,3		
	ERSTE BANK HUNGARY Zrt.	3,15		
	Raiffeisen Bank Zrt.	3,04		
	Takarékbank Zrt.	4,64	3,2	5,9
	OTP Jelzálogbank Zrt.	4,09	4,05	4,13
Piaci kamatozású lakáshitel	BUDAPEST Hitel- és Fejlesztési Bank Zrt.	4,47	2,57	6,29
	MKB Bank Nyrt.	5,1	4,1	5,7
	CIB Bank Zrt.	5	3,99	7,48
	Kereskedelmi és Hitelbank Zrt.	5	5,3	6,7
	ERSTE BANK HUNGARY Zrt.	4,1	3,01	5,56
	Raiffeisen Bank Zrt.	3	4,13	4,67
	Takarékbank Zrt.	4,3	4,01	4,63
	OTP Jelzálogbank Zrt.	8,5	6,95	10,52
		THM értéke		
Lakáshitel típusa		átlag	minimum	maximum
Államilag támogatott lakáshitel		3,98%	3,04%	5,87%
Piaci kamatozású lakáshitel		4,70%	2,57%	10,52%

Forrás: saját szerkesztés, MNB (2020h) adatbázis alapján.

Az adatok a 2021.02.28. állapotot tükrözik.



**73. melléklet: A kamattámogatott hitelt igénylők, illetve nem igénylők megoszlása**

db	Igényelte már a támogatást	Jövőben tervezi igényelni	Összesen
1 gyermek után nem vehető igénybe	3		3
Akkor még nem volt igényelhető 2 gyermek, illetve használt ingatlan után a hitel	20	1	21
Igen, igénybe vettem	71	1	72
Igénybe vettem és ezen túl másik támogatott hitelt is	18	1	19
Jövőben tervezem igényelni	2	57	59
Másik támogatott hitel felvétele	12	3	15
Nem akarom igényelni	39	29	68
Sikertelen igénylés miatt másik támogatott hitel felvétele	2		2
<b>Összesen</b>	<b>167</b>	<b>92</b>	<b>259</b>
Megoszlás %			
1 gyermek után nem vehető igénybe	2%	0%	1%
Akkor még nem volt igényelhető 2 gyermek, illetve használt ingatlan után a hitel	12%	1%	8%
Igen, igénybe vettem	43%	1%	28%
Igénybe vettem és ezen kívül másik támogatott hitelt is	11%	1%	7%
Jövőben tervezem igényelni	1%	62%	23%
Másik támogatott hitel felvétele	7%	3%	6%
Nem akarom igényelni	23%	32%	26%
Sikertelen igénylés miatt másik támogatott hitel felvétele	1%	0%	1%

Forrás: primer kutatás – kérdőíves adatbázis: CSOK-igénylők – alapján, saját szerkesztés

**74. melléklet: Az ingatlan árak és a támogatások viszonya a gyermekek számától függően, Győr–Moson–Sopron megyében**

	2 gyermek	3 gyermek
m <sup>2</sup>	80	160
<b>Ingatlan ára</b>	28 819 200	57 877 120
<b>Támogatás mértéke újjépítésű ingatlan</b>	2 600 000	10 000 000
<b>A támogatás által fedezett ingatlan</b>	9,02%	17,28%

Forrás: saját szerkesztés, ingatlan ár adat:

(<https://www.ingatlanet.hu/statisztika/Gy%C5%91r-Moson-Sopron%20megye>)

**75. melléklet: A kérdőíves válaszadók támogatással kapcsolatos észrevételei, családméret szerinti megoszlásban**

db	1 gyermekes	2 gyermekes	3 gyermekes	Összesen
Az egy gyermekeseknek járó támogatási összeg megemlése	28	58	73	<b>159</b>
A 2 és 3 gyermekeseknek járó támogatási összeg közti különbség csökkentése	9	59	36	<b>104</b>
A kamattámogatott hitelt elérhetősége egy gyermekes családok számára is	15	38	41	<b>94</b>
Az összes megkérdezettek családméret szerint	36	98	125	<b>259</b>
<b>Megoszlás az összes megkérdezett családméretéhez viszonyítva</b>				
Az egy gyermekeseknek járó támogatási összeg megemlése	78%	59%	58%	
A 2 és 3 gyermekeseknek járó támogatási összeg közti különbség csökkentése	25%	60%	29%	
A kamattámogatott hitelt elérhetősége egy gyermekes családok számára is	42%	39%	33%	

Forrás: primer kutatás – kérdőíves adatbázis: CSOK-igénylők – alapján, saját szerkesztés

## 76. melléklet: A vissza nem térítendő állami támogatás átlagos mértéke családméret szerint

Mivel az otthonteremtési program lehetőséget ad rá, hogy adott ingatlan tekintetében egyidejűleg több támogatási formával is éljen az otthonteremtő, ezért megvizsgáltam, hogy a lehető legtöbb támogatási elem kihasználásával mekkora támogatás hívható le az ingatlan megvásárlásához a gyermekek számától függően.

A számításnál egy 30 millió forintos, nem első ingatlanként<sup>77</sup> vásárolt újépítésű, nem elnéptelenedő kistérségben lévő ingatlan vásárlását vettem alapul. A példában a hitelek felvétele 2019.12.03-án történt meg<sup>78</sup>, kivéve az otthonfelújítási hitel esetében. Ez esetben 2021 február a hitelfelvétel ideje, mivel a támogatott hitel ekkortól igényelhető.

A felvett **CSOK-támogatott hitelösszeg** 10 millió forint. Ugyan 3 gyermekesek esetében ekkor már elérhető a 15 millió forintos kamattámogatott hitel, de a kettő és három gyermekes családmódel jobb összehasonlítása miatt 3 gyermek esetén is a 10 millió forintos kamattámogatott hitellel számoltam.

A hitel felvétel 20 évre, 5 éves fixált kamatperiódussal jön létre. Azért számoltam 20 éves futamidővel, mert a korábbiakban vizsgált banki adatbázis alapján is ez az legkedveltebb futamidő a lakáshitelek terén. Továbbá, mivel az igénylő több hitelt is igénybe kíván venni, a család jövedelme pedig nem haladja meg az 500 ezer forintot, így a JTM adósságfék szabály értelmében maximum a bevételek 50%-a fordítható hiteltörlesztésre. A jövedelemre vonatkozó döntésem az indokolta, hogy a rendelkezésemre álló banki adatbázis alapján a hitelfelvevők 63%-a az 500 ezer forint alatti kategóriába tartozott, valamint az alacsonyabb jövedelműek számára a támogatásnak nagyobb jelentősége van a saját otthon elérésében.

A hitelek kamata állampapírpiazi referenciahozamhoz (benchmark) kötött. Az 5 éves fixált benchmark szeptemberi, októberi és novemberi átlaga 1%<sup>79</sup>. A 17/20216 (II.10) kormányrendelet 51/D. § (1) bekezdése szerint az ügylet kamata nem haladhatja meg az AKK 130%-nak 3%-kal növelt mértékét. Ennek értelmében a CSOK-támogatott hitelre maximálisan felszámítható kamat mértéke 4,3%. A törvény előírásai szerint csak annuitásos törlesztési hitel nyújtható kamattámogatott hitel címen.

<sup>77</sup> Első ingatlan vásárlása esetén illetékkedvezmény illeti meg az igénylőt. Annak érdekében, hogy a teljes illetékmértékkel számolhassak, nem ezt az esetet választottam.

<sup>78</sup> Azért választottam a 2019-es évet a hitelfelvétel időpontjaként, mert ekkortól a két gyermekesek is igényelhetik már kamattámogatott hitelt.

<sup>79</sup> AKK benchmark 2019. szeptember: 1,01; október: 0,91; november: 1,09 (MNB, 2020g).

Számtásaim szerint a hitel havi törlesztőrésze 55 660 forint. A teljes futamidő alatt az összes kamatterher mértéke 4,8 millió forint 4,3% kamat mellett (77. melléklet). A hitel mögötti állami támogatás mértéke ez esetben 1,3%, mivel az állam garantálja, hogy az igénylő kamatterhei nem növekedhetnek 3% fölé. Az állam így 1,46 millió forintot, vagyis a kamat terhek 30%-át téríti meg a hitelintézetnek, aki emiatt ennyivel kevesebb kamat megfizetését várja el a hitelfelvevőtől.

Az otthon vásárolni akaró család a 10 millió forintos ***babaváró hitelt*** is igénybe veszi, szintén 20 éves futamidővel. A hitel kamata az 5 éves kamattámogatási időszak alatt nem haladhatja meg az 5 éves ÁKK 3 havi átlaghozam 130%-nak további 2% ponttal növelt összegét a 44/2019 (III.12) kormányrendelet 10. § (1) értelmében. A példa esetében ez 3,3% (78. melléklet). A termék kamatmentessé válik, ha legalább egy vállalt gyermek megszületik, az igényléstől számított 5 éven belül. Ha ez nem sikerülne, akkor a kamattámogatási időszak után a hitel kamata az 5 éves AKK 130%+5%-ban kerül meghatározásra, a 15. § (10) bekezdés értelmében. Jelen példánál ez 6,3% kamatot jelentene.

A törlesztés 3 évig szüneteltethető egy gyermek esetén. Két gyermek esetén a törlesztés 3+3 évig, tehát összesen 6 évig szüneteltethető. További kedvezmény, hogy az állam a 2. gyermek megszületését 3 millió forint hitel-betörlesztéssel támogatja. Feltételezem, hogy a 2. gyermek a 3. év végén, vagyis az első gyermek utáni moratórium lejártakor születik meg. Feltételezésemet az indokolja, hogy így az igénylő egybefüggő 6 év moratórium időszakkal rendelkezhet. A harmadik gyermek megszületését a 6. évre terveztem. Ez esetben az állam még a törlesztési moratórium lejárta előtt betörleszti a teljes hiteltartozást. Így az ügyfélnek a hitel kamatmentes volt (az első megszületett gyermek okán), és a hiteltartozása is megszűnt. A kamattámogatással tehát a teljes kamatterhet átvállalja az állam, melynek mértéke 7,3 millió forint lenne, ha a hitel nem lenne kamattámogatott.

A CSOK-ingatlan vásárlást a családalapító házaspár kiegészíti az ***otthonfelújítási támogatással*** is. Ehhez igénybe veszik a 6 millió forintos hitelt 10 évre. A hitel kamattámogatása a CSOK-hitel támogatási szabályaival azonosak, tehát a kamat mértéke 4,3% lenne, de ezt a hitel nem 2019 decemberében, hanem 2021 februárjában tudta igényelni a házaspár. Ennek megfelelően a referencia kamat mértéke: 1,43%. Ennek 130%+3% mértéke 4,8%. Az ügyfél ebből 3%-ot fizet meg. A teljes futamidő alatti kamatterhek 38%-át vállalja át így az állam, ami 606,6 ezer forint (teljes kamatterher 1,57 millió forint) (79. melléklet).

## 77. melléklet: CSOK-kamattámogatott hitel annuitásos törlesztőrészleteinek alakulása – saját számítás

THM: 4,3%	Tőke	ügyfél kamat 3%	Állam által átvállalt rész 1,3%	Törlesztőrészlet ügyfél által
Összesen:	10 000 000 Ft	3 358 054 Ft	1 455 155 Ft	13 358 054 Ft
2020.01.02	33 993 Ft	21 667 Ft	9 389 Ft	55 660 Ft
2020.02.03	29 084 Ft	26 576 Ft	11 516 Ft	55 660 Ft
2020.03.02	32 474 Ft	23 186 Ft	10 047 Ft	55 660 Ft
2020.04.02	30 073 Ft	25 587 Ft	11 087 Ft	55 660 Ft
2020.05.04	29 328 Ft	26 331 Ft	11 410 Ft	55 659 Ft
2020.06.02	31 868 Ft	23 792 Ft	10 310 Ft	55 660 Ft
2020.07.02	31 127 Ft	24 533 Ft	10 631 Ft	55 660 Ft
2020.08.03	29 575 Ft	26 085 Ft	11 304 Ft	55 660 Ft
2020.09.02	31 279 Ft	24 381 Ft	10 565 Ft	55 660 Ft
2020.10.02	31 357 Ft	24 303 Ft	10 531 Ft	55 660 Ft
2020.11.02	30 628 Ft	25 032 Ft	10 847 Ft	55 660 Ft
2020.12.02	31 512 Ft	24 148 Ft	10 464 Ft	55 660 Ft
2021.01.01	29 184 Ft	26 476 Ft	11 473 Ft	55 660 Ft
2021.02.01	32 463 Ft	23 197 Ft	10 052 Ft	55 660 Ft
2021.03.01	33 339 Ft	22 321 Ft	9 672 Ft	55 660 Ft
2021.04.01	31 034 Ft	24 626 Ft	10 671 Ft	55 660 Ft
2021.05.01	31 114 Ft	24 546 Ft	10 637 Ft	55 660 Ft
2021.06.01	31 984 Ft	23 676 Ft	10 260 Ft	55 660 Ft
2021.07.01	32 063 Ft	23 597 Ft	10 225 Ft	55 660 Ft
2021.08.01	31 360 Ft	24 300 Ft	10 530 Ft	55 660 Ft
2021.09.01	31 441 Ft	24 219 Ft	10 495 Ft	55 660 Ft
2021.10.01	30 743 Ft	24 917 Ft	10 797 Ft	55 660 Ft
2021.11.01	33 154 Ft	22 506 Ft	9 753 Ft	55 660 Ft
2021.12.01	32 461 Ft	23 199 Ft	10 053 Ft	55 660 Ft
2022.01.01	31 000 Ft	24 660 Ft	10 686 Ft	55 660 Ft
2022.02.01	32 619 Ft	23 041 Ft	9 984 Ft	55 660 Ft
2022.03.01	34 232 Ft	21 428 Ft	9 285 Ft	55 660 Ft
2022.04.01	30 499 Ft	25 161 Ft	10 903 Ft	55 660 Ft
2022.05.01	34 382 Ft	21 278 Ft	9 220 Ft	55 660 Ft
2022.06.01	32 191 Ft	23 469 Ft	10 170 Ft	55 660 Ft
2022.07.01	31 520 Ft	24 140 Ft	10 461 Ft	55 660 Ft
2022.08.01	33 859 Ft	21 801 Ft	9 447 Ft	55 660 Ft
2022.09.01	32 443 Ft	23 217 Ft	10 061 Ft	55 660 Ft
2022.10.01	32 528 Ft	23 132 Ft	10 024 Ft	55 660 Ft
2022.11.01	33 355 Ft	22 305 Ft	9 666 Ft	55 660 Ft
2022.12.01	33 438 Ft	22 222 Ft	9 630 Ft	55 660 Ft
2023.01.01	32 784 Ft	22 876 Ft	9 913 Ft	55 660 Ft
2023.02.01	32 869 Ft	22 791 Ft	9 876 Ft	55 660 Ft
2023.03.01	35 151 Ft	20 509 Ft	8 887 Ft	55 660 Ft
2023.04.01	32 315 Ft	23 345 Ft	10 116 Ft	55 660 Ft
2023.05.01	34 582 Ft	21 078 Ft	9 134 Ft	55 660 Ft
2023.06.01	33 217 Ft	22 443 Ft	9 725 Ft	55 660 Ft
2023.07.01	33 303 Ft	22 357 Ft	9 688 Ft	55 660 Ft
2023.08.01	34 107 Ft	21 553 Ft	9 340 Ft	55 660 Ft
2023.09.01	32 046 Ft	23 614 Ft	10 233 Ft	55 660 Ft
2023.10.01	35 698 Ft	19 962 Ft	8 650 Ft	55 660 Ft
2023.11.01	33 652 Ft	22 008 Ft	9 537 Ft	55 660 Ft
2023.12.01	33 032 Ft	22 628 Ft	9 805 Ft	55 660 Ft
2024.01.01	35 233 Ft	20 427 Ft	8 852 Ft	55 660 Ft
2024.02.01	33 915 Ft	21 745 Ft	9 423 Ft	55 660 Ft
2024.03.01	34 003 Ft	21 657 Ft	9 385 Ft	55 660 Ft
2024.04.01	35 482 Ft	20 178 Ft	8 744 Ft	55 660 Ft
2024.05.01	34 875 Ft	20 785 Ft	9 007 Ft	55 660 Ft
2024.06.01	33 583 Ft	22 077 Ft	9 567 Ft	55 660 Ft
2024.07.01	35 733 Ft	19 927 Ft	8 635 Ft	55 660 Ft
2024.08.01	34 451 Ft	21 209 Ft	9 191 Ft	55 660 Ft
2024.09.01	34 541 Ft	21 119 Ft	9 152 Ft	55 660 Ft
2024.10.01	35 308 Ft	20 352 Ft	8 819 Ft	55 660 Ft

2024.11.01	33 370 Ft	22 290 Ft	9 659 Ft	55 660 Ft
2024.12.01	36 825 Ft	18 835 Ft	8 162 Ft	55 660 Ft
2025.01.01	34 903 Ft	20 757 Ft	8 995 Ft	55 660 Ft
2025.02.01	34 326 Ft	21 334 Ft	9 245 Ft	55 660 Ft
2025.03.01	37 073 Ft	18 587 Ft	8 054 Ft	55 660 Ft
2025.04.01	35 838 Ft	19 822 Ft	8 590 Ft	55 660 Ft
2025.05.01	35 928 Ft	19 732 Ft	8 551 Ft	55 660 Ft
2025.06.01	35 362 Ft	20 298 Ft	8 796 Ft	55 660 Ft
2025.07.01	36 105 Ft	19 555 Ft	8 474 Ft	55 660 Ft
2025.08.01	34 250 Ft	21 410 Ft	9 278 Ft	55 660 Ft
2025.09.01	36 927 Ft	18 733 Ft	8 118 Ft	55 660 Ft
2025.10.01	36 374 Ft	19 286 Ft	8 357 Ft	55 660 Ft
2025.11.01	35 185 Ft	20 475 Ft	8 873 Ft	55 660 Ft
2025.12.01	37 190 Ft	18 470 Ft	8 004 Ft	55 660 Ft
2026.01.01	36 012 Ft	19 648 Ft	8 514 Ft	55 660 Ft
2026.02.01	36 105 Ft	19 555 Ft	8 474 Ft	55 660 Ft
2026.03.01	38 082 Ft	17 578 Ft	7 617 Ft	55 660 Ft
2026.04.01	36 297 Ft	19 363 Ft	8 391 Ft	55 660 Ft
2026.05.01	35 769 Ft	19 891 Ft	8 619 Ft	55 660 Ft
2026.06.01	37 720 Ft	17 940 Ft	7 774 Ft	55 660 Ft
2026.07.01	37 195 Ft	18 465 Ft	8 002 Ft	55 660 Ft
2026.08.01	36 064 Ft	19 596 Ft	8 492 Ft	55 660 Ft
2026.09.01	37 379 Ft	18 281 Ft	7 922 Ft	55 660 Ft
2026.10.01	37 472 Ft	18 188 Ft	7 881 Ft	55 660 Ft
2026.11.01	36 963 Ft	18 697 Ft	8 102 Ft	55 660 Ft
2026.12.01	37 658 Ft	18 002 Ft	7 801 Ft	55 660 Ft
2027.01.01	35 962 Ft	19 698 Ft	8 536 Ft	55 660 Ft
2027.02.01	38 436 Ft	17 224 Ft	7 464 Ft	55 660 Ft
2027.03.01	39 120 Ft	16 540 Ft	7 167 Ft	55 660 Ft
2027.04.01	37 449 Ft	18 211 Ft	7 891 Ft	55 660 Ft
2027.05.01	37 545 Ft	18 115 Ft	7 850 Ft	55 660 Ft
2027.06.01	38 224 Ft	17 436 Ft	7 556 Ft	55 660 Ft
2027.07.01	38 319 Ft	17 341 Ft	7 514 Ft	55 660 Ft
2027.08.01	37 840 Ft	17 820 Ft	7 722 Ft	55 660 Ft
2027.09.01	37 938 Ft	17 722 Ft	7 680 Ft	55 660 Ft
2027.10.01	37 468 Ft	18 192 Ft	7 883 Ft	55 660 Ft
2027.11.01	39 263 Ft	16 397 Ft	7 105 Ft	55 660 Ft
2027.12.01	38 796 Ft	16 864 Ft	7 308 Ft	55 660 Ft
2028.01.01	37 776 Ft	17 884 Ft	7 750 Ft	55 660 Ft
2028.02.01	38 988 Ft	16 672 Ft	7 225 Ft	55 660 Ft
2028.03.01	39 638 Ft	16 022 Ft	6 943 Ft	55 660 Ft
2028.04.01	38 086 Ft	17 574 Ft	7 615 Ft	55 660 Ft
2028.05.01	39 826 Ft	15 834 Ft	6 861 Ft	55 660 Ft
2028.06.01	38 836 Ft	16 824 Ft	7 290 Ft	55 660 Ft
2028.07.01	38 937 Ft	16 723 Ft	7 247 Ft	55 660 Ft
2028.08.01	39 573 Ft	16 087 Ft	6 971 Ft	55 660 Ft
2028.09.01	38 074 Ft	17 586 Ft	7 621 Ft	55 660 Ft
2028.10.01	40 827 Ft	14 833 Ft	6 428 Ft	55 660 Ft
2028.11.01	39 343 Ft	16 317 Ft	7 071 Ft	55 660 Ft
2028.12.01	38 922 Ft	16 738 Ft	7 253 Ft	55 660 Ft
2029.01.01	40 585 Ft	15 075 Ft	6 533 Ft	55 660 Ft
2029.02.01	39 650 Ft	16 010 Ft	6 938 Ft	55 660 Ft
2029.03.01	41 292 Ft	14 368 Ft	6 226 Ft	55 660 Ft
2029.04.01	39 349 Ft	16 311 Ft	7 068 Ft	55 660 Ft
2029.05.01	40 974 Ft	14 686 Ft	6 364 Ft	55 660 Ft
2029.06.01	39 061 Ft	16 599 Ft	7 193 Ft	55 660 Ft
2029.07.01	41 667 Ft	13 993 Ft	6 064 Ft	55 660 Ft
2029.08.01	40 276 Ft	15 384 Ft	6 666 Ft	55 660 Ft
2029.09.01	39 887 Ft	15 773 Ft	6 835 Ft	55 660 Ft
2029.10.01	41 462 Ft	14 198 Ft	6 152 Ft	55 660 Ft
2029.11.01	40 590 Ft	15 070 Ft	6 530 Ft	55 660 Ft

2029.12.01	40 694 Ft	14 966 Ft	6 485 Ft	55 660 Ft
2030.01.01	41 279 Ft	14 381 Ft	6 232 Ft	55 660 Ft
2030.02.01	39 955 Ft	15 705 Ft	6 806 Ft	55 660 Ft
2030.03.01	42 428 Ft	13 232 Ft	5 734 Ft	55 660 Ft
2030.04.01	42 057 Ft	13 603 Ft	5 895 Ft	55 660 Ft
2030.05.01	41 693 Ft	13 967 Ft	6 052 Ft	55 660 Ft
2030.06.01	40 873 Ft	14 787 Ft	6 408 Ft	55 660 Ft
2030.07.01	42 358 Ft	13 302 Ft	5 764 Ft	55 660 Ft
2030.08.01	41 551 Ft	14 109 Ft	6 114 Ft	55 660 Ft
2030.09.01	41 658 Ft	14 002 Ft	6 068 Ft	55 660 Ft
2030.10.01	42 213 Ft	13 447 Ft	5 827 Ft	55 660 Ft
2030.11.01	40 985 Ft	14 675 Ft	6 359 Ft	55 660 Ft
2030.12.01	43 304 Ft	12 356 Ft	5 354 Ft	55 660 Ft
2031.01.01	42 093 Ft	13 567 Ft	5 879 Ft	55 660 Ft
2031.02.01	41 767 Ft	13 893 Ft	6 020 Ft	55 660 Ft
2031.03.01	43 601 Ft	12 059 Ft	5 226 Ft	55 660 Ft
2031.04.01	42 848 Ft	12 812 Ft	5 552 Ft	55 660 Ft
2031.05.01	42 956 Ft	12 704 Ft	5 505 Ft	55 660 Ft
2031.06.01	42 223 Ft	13 437 Ft	5 823 Ft	55 660 Ft
2031.07.01	43 585 Ft	12 075 Ft	5 233 Ft	55 660 Ft
2031.08.01	42 040 Ft	13 620 Ft	5 902 Ft	55 660 Ft
2031.09.01	43 792 Ft	11 868 Ft	5 143 Ft	55 660 Ft
2031.10.01	43 492 Ft	12 168 Ft	5 273 Ft	55 660 Ft
2031.11.01	42 797 Ft	12 863 Ft	5 574 Ft	55 660 Ft
2031.12.01	44 107 Ft	11 553 Ft	5 006 Ft	55 660 Ft
2032.01.01	43 423 Ft	12 237 Ft	5 303 Ft	55 660 Ft
2032.02.01	43 536 Ft	12 124 Ft	5 254 Ft	55 660 Ft
2032.03.01	44 424 Ft	11 236 Ft	4 869 Ft	55 660 Ft
2032.04.01	43 763 Ft	11 897 Ft	5 155 Ft	55 660 Ft
2032.05.01	43 876 Ft	11 784 Ft	5 106 Ft	55 660 Ft
2032.06.01	44 366 Ft	11 294 Ft	4 894 Ft	55 660 Ft
2032.07.01	44 477 Ft	11 183 Ft	4 846 Ft	55 660 Ft
2032.08.01	44 219 Ft	11 441 Ft	4 958 Ft	55 660 Ft
2032.09.01	44 333 Ft	11 327 Ft	4 908 Ft	55 660 Ft
2032.10.01	44 085 Ft	11 575 Ft	5 016 Ft	55 660 Ft
2032.11.01	45 277 Ft	10 383 Ft	4 499 Ft	55 660 Ft
2032.12.01	45 033 Ft	10 627 Ft	4 605 Ft	55 660 Ft
2033.01.01	44 444 Ft	11 216 Ft	4 860 Ft	55 660 Ft
2033.02.01	45 257 Ft	10 403 Ft	4 508 Ft	55 660 Ft
2033.03.01	46 055 Ft	9 605 Ft	4 162 Ft	55 660 Ft
2033.04.01	44 467 Ft	11 193 Ft	4 850 Ft	55 660 Ft
2033.05.01	46 267 Ft	9 393 Ft	4 070 Ft	55 660 Ft
2033.06.01	45 380 Ft	10 280 Ft	4 455 Ft	55 660 Ft
2033.07.01	45 169 Ft	10 491 Ft	4 546 Ft	55 660 Ft
2033.08.01	46 262 Ft	9 398 Ft	4 072 Ft	55 660 Ft
2033.09.01	45 733 Ft	9 927 Ft	4 302 Ft	55 660 Ft
2033.10.01	45 851 Ft	9 809 Ft	4 251 Ft	55 660 Ft
2033.11.01	46 283 Ft	9 377 Ft	4 063 Ft	55 660 Ft
2033.12.01	46 399 Ft	9 261 Ft	4 013 Ft	55 660 Ft
2034.01.01	46 210 Ft	9 450 Ft	4 095 Ft	55 660 Ft
2034.02.01	46 329 Ft	9 331 Ft	4 043 Ft	55 660 Ft
2034.03.01	47 340 Ft	8 320 Ft	3 605 Ft	55 660 Ft
2034.04.01	46 277 Ft	9 383 Ft	4 066 Ft	55 660 Ft
2034.05.01	47 269 Ft	8 391 Ft	3 636 Ft	55 660 Ft
2034.06.01	46 812 Ft	8 848 Ft	3 834 Ft	55 660 Ft
2034.07.01	46 933 Ft	8 727 Ft	3 782 Ft	55 660 Ft
2034.08.01	47 332 Ft	8 328 Ft	3 609 Ft	55 660 Ft
2034.09.01	46 629 Ft	9 031 Ft	3 913 Ft	55 660 Ft
2034.10.01	48 107 Ft	7 553 Ft	3 273 Ft	55 660 Ft
2034.11.01	47 422 Ft	8 238 Ft	3 570 Ft	55 660 Ft
2034.12.01	47 282 Ft	8 378 Ft	3 630 Ft	55 660 Ft

2035.01.01	48 182 Ft	7 478 Ft	3 240 Ft	55 660 Ft
2035.02.01	47 791 Ft	7 869 Ft	3 410 Ft	55 660 Ft
2035.03.01	48 663 Ft	6 997 Ft	3 032 Ft	55 660 Ft
2035.04.01	48 040 Ft	7 620 Ft	3 302 Ft	55 660 Ft
2035.05.01	48 406 Ft	7 254 Ft	3 143 Ft	55 660 Ft
2035.06.01	47 814 Ft	7 846 Ft	3 400 Ft	55 660 Ft
2035.07.01	49 114 Ft	6 546 Ft	2 837 Ft	55 660 Ft
2035.08.01	48 539 Ft	7 121 Ft	3 086 Ft	55 660 Ft
2035.09.01	48 439 Ft	7 221 Ft	3 129 Ft	55 660 Ft
2035.10.01	49 233 Ft	6 427 Ft	2 785 Ft	55 660 Ft
2035.11.01	48 917 Ft	6 743 Ft	2 922 Ft	55 660 Ft
2035.12.01	49 043 Ft	6 617 Ft	2 867 Ft	55 660 Ft
2036.01.01	49 379 Ft	6 281 Ft	2 722 Ft	55 660 Ft
2036.02.01	48 887 Ft	6 773 Ft	2 935 Ft	55 660 Ft
2036.03.01	50 027 Ft	5 633 Ft	2 441 Ft	55 660 Ft
2036.04.01	49 750 Ft	5 910 Ft	2 561 Ft	55 660 Ft
2036.05.01	49 875 Ft	5 785 Ft	2 507 Ft	55 660 Ft
2036.06.01	49 621 Ft	6 039 Ft	2 617 Ft	55 660 Ft
2036.07.01	50 308 Ft	5 352 Ft	2 319 Ft	55 660 Ft
2036.08.01	49 708 Ft	5 952 Ft	2 579 Ft	55 660 Ft
2036.09.01	50 550 Ft	5 110 Ft	2 214 Ft	55 660 Ft
2036.10.01	50 499 Ft	5 161 Ft	2 236 Ft	55 660 Ft
2036.11.01	50 290 Ft	5 370 Ft	2 327 Ft	55 660 Ft
2036.12.01	50 915 Ft	4 745 Ft	2 056 Ft	55 660 Ft
2037.01.01	50 720 Ft	4 940 Ft	2 141 Ft	55 660 Ft
2037.02.01	50 851 Ft	4 809 Ft	2 084 Ft	55 660 Ft
2037.03.01	51 435 Ft	4 225 Ft	1 831 Ft	55 660 Ft
2037.04.01	51 114 Ft	4 546 Ft	1 970 Ft	55 660 Ft
2037.05.01	51 105 Ft	4 555 Ft	1 974 Ft	55 660 Ft
2037.06.01	51 655 Ft	4 005 Ft	1 736 Ft	55 660 Ft
2037.07.01	51 646 Ft	4 014 Ft	1 739 Ft	55 660 Ft
2037.08.01	51 516 Ft	4 144 Ft	1 796 Ft	55 660 Ft
2037.09.01	51 904 Ft	3 756 Ft	1 628 Ft	55 660 Ft
2037.10.01	52 034 Ft	3 626 Ft	1 571 Ft	55 660 Ft
2037.11.01	52 047 Ft	3 613 Ft	1 566 Ft	55 660 Ft
2037.12.01	52 294 Ft	3 366 Ft	1 459 Ft	55 660 Ft
2038.01.01	52 101 Ft	3 559 Ft	1 542 Ft	55 660 Ft
2038.02.01	52 658 Ft	3 002 Ft	1 301 Ft	55 660 Ft
2038.03.01	52 885 Ft	2 775 Ft	1 203 Ft	55 660 Ft
2038.04.01	52 724 Ft	2 936 Ft	1 272 Ft	55 660 Ft
2038.05.01	52 861 Ft	2 799 Ft	1 213 Ft	55 660 Ft
2038.06.01	53 083 Ft	2 577 Ft	1 117 Ft	55 660 Ft
2038.07.01	53 216 Ft	2 444 Ft	1 059 Ft	55 660 Ft
2038.08.01	53 272 Ft	2 388 Ft	1 035 Ft	55 660 Ft
2038.09.01	53 410 Ft	2 250 Ft	975 Ft	55 660 Ft
2038.10.01	53 479 Ft	2 181 Ft	945 Ft	55 660 Ft
2038.11.01	53 813 Ft	1 847 Ft	800 Ft	55 660 Ft
2038.12.01	53 883 Ft	1 777 Ft	770 Ft	55 660 Ft
2039.01.01	53 909 Ft	1 751 Ft	759 Ft	55 660 Ft
2039.02.01	54 153 Ft	1 507 Ft	653 Ft	55 660 Ft
2039.03.01	54 380 Ft	1 280 Ft	555 Ft	55 660 Ft
2039.04.01	54 301 Ft	1 359 Ft	589 Ft	55 660 Ft
2039.05.01	54 633 Ft	1 027 Ft	445 Ft	55 660 Ft
2039.06.01	54 665 Ft	995 Ft	431 Ft	55 660 Ft
2039.07.01	54 778 Ft	882 Ft	382 Ft	55 660 Ft
2039.08.01	54 993 Ft	667 Ft	289 Ft	55 660 Ft
2039.09.01	55 090 Ft	570 Ft	247 Ft	55 660 Ft
2039.10.01	55 231 Ft	429 Ft	186 Ft	55 660 Ft
2039.11.01	55 384 Ft	276 Ft	120 Ft	55 660 Ft
2039.12.01	55 182 Ft	133 Ft	58 Ft	55 315 Ft

Forrás: saját számítás a 17/2016 (II.10.) kormányrendelet alapján, saját szerkesztés



**78. melléklet: Babaváró hitel annuitásos törlesztőrészleteinek alakulása**

<b>THM 6,37%</b>	<b>Tőke</b>	<b>Teljes kamat = Államilag támogatott rész</b>
<b>Összesen:</b>	<b>10 000 000 Ft</b>	<b>7 352 915 Ft</b>
2020.01.02	21 199 Ft	51 111 Ft
2020.02.03	24 634 Ft	47 676 Ft
2020.03.02	19 180 Ft	53 130 Ft
2020.04.02	24 770 Ft	47 540 Ft
2020.05.04	21 544 Ft	50 766 Ft
2020.06.02	21 618 Ft	50 692 Ft
2020.07.02	22 789 Ft	49 521 Ft
2020.08.03	19 583 Ft	52 727 Ft
2020.09.02	25 113 Ft	47 197 Ft
2020.10.02	21 925 Ft	50 385 Ft
2020.11.02	20 914 Ft	51 396 Ft
2020.12.02	24 241 Ft	48 069 Ft
2021.01.01	22 156 Ft	50 154 Ft
2021.02.01	25 916 Ft	46 394 Ft
2021.03.01	22 769 Ft	49 541 Ft
2021.04.01	23 921 Ft	48 389 Ft
2021.05.01	19 717 Ft	52 593 Ft
2021.06.01	27 272 Ft	45 038 Ft
2021.07.01	23 091 Ft	49 219 Ft
2021.08.01	22 108 Ft	50 202 Ft
2021.09.01	25 368 Ft	46 942 Ft
2021.10.01	23 334 Ft	48 976 Ft
2021.11.01	23 415 Ft	48 895 Ft
2021.12.01	24 548 Ft	47 762 Ft
2022.01.01	21 480 Ft	50 830 Ft
2022.02.01	27 268 Ft	45 042 Ft
2022.03.01	26 309 Ft	46 001 Ft
2022.04.01	25 352 Ft	46 958 Ft
2022.05.01	23 359 Ft	48 951 Ft
2022.06.01	26 550 Ft	45 760 Ft
2022.07.01	24 570 Ft	47 740 Ft
2022.08.01	24 654 Ft	47 656 Ft
2022.09.01	25 767 Ft	46 543 Ft
2022.10.01	22 778 Ft	49 532 Ft
2022.11.01	27 973 Ft	44 337 Ft
2022.12.01	25 003 Ft	47 307 Ft
2023.01.01	24 072 Ft	48 238 Ft
2023.02.01	28 719 Ft	43 591 Ft
2023.03.01	25 777 Ft	46 533 Ft
2023.04.01	24 858 Ft	47 452 Ft
2023.05.01	27 961 Ft	44 349 Ft
2023.06.01	27 049 Ft	45 261 Ft
2023.07.01	25 142 Ft	47 168 Ft
2023.08.01	27 223 Ft	45 087 Ft
2023.09.01	27 314 Ft	44 996 Ft

2023.10.01	26 415 Ft	45 895 Ft
2023.11.01	27 493 Ft	44 817 Ft
2023.12.01	24 633 Ft	47 677 Ft
2024.01.01	28 648 Ft	43 662 Ft
2024.02.01	30 253 Ft	42 057 Ft
2024.03.01	27 423 Ft	44 887 Ft
2024.04.01	27 518 Ft	44 792 Ft
2024.05.01	28 581 Ft	43 729 Ft
2024.06.01	28 677 Ft	43 633 Ft
2024.07.01	27 810 Ft	44 500 Ft
2024.08.01	27 906 Ft	44 404 Ft
2024.09.01	27 046 Ft	45 264 Ft
2024.10.01	30 001 Ft	42 309 Ft
2024.11.01	29 148 Ft	43 162 Ft
2024.12.01	27 352 Ft	44 958 Ft
2025.01.01	29 336 Ft	42 974 Ft
2025.02.01	31 883 Ft	40 427 Ft
2025.03.01	26 363 Ft	45 947 Ft
2025.04.01	32 998 Ft	39 312 Ft
2025.05.01	29 377 Ft	42 933 Ft
2025.06.01	28 552 Ft	43 758 Ft
2025.07.01	31 424 Ft	40 886 Ft
2025.08.01	29 685 Ft	42 625 Ft
2025.09.01	29 787 Ft	42 523 Ft
2025.10.01	30 803 Ft	41 507 Ft
2025.11.01	30 906 Ft	41 404 Ft
2025.12.01	30 102 Ft	42 208 Ft
2026.01.01	30 206 Ft	42 104 Ft
2026.02.01	33 613 Ft	38 697 Ft
2026.03.01	30 133 Ft	42 177 Ft
2026.04.01	32 918 Ft	39 392 Ft
2026.05.01	31 246 Ft	41 064 Ft
2026.06.01	31 354 Ft	40 956 Ft
2026.07.01	32 344 Ft	39 966 Ft
2026.08.01	29 816 Ft	42 494 Ft
2026.09.01	34 302 Ft	38 008 Ft
2026.10.01	31 794 Ft	40 516 Ft
2026.11.01	31 036 Ft	41 274 Ft
2026.12.01	33 739 Ft	38 571 Ft
2027.01.01	32 127 Ft	40 183 Ft
2027.02.01	32 878 Ft	39 432 Ft
2027.03.01	34 699 Ft	37 611 Ft
2027.04.01	33 961 Ft	38 349 Ft
2027.05.01	31 536 Ft	40 774 Ft
2027.06.01	35 864 Ft	36 446 Ft
2027.07.01	33 460 Ft	38 850 Ft
2027.08.01	33 575 Ft	38 735 Ft
2027.09.01	34 522 Ft	37 788 Ft
2027.10.01	32 156 Ft	40 154 Ft

2027.11.01	36 392 Ft	35 918 Ft
2027.12.01	34 046 Ft	38 264 Ft
2028.01.01	33 348 Ft	38 962 Ft
2028.02.01	37 391 Ft	34 919 Ft
2028.03.01	35 892 Ft	36 418 Ft
2028.04.01	36 012 Ft	36 298 Ft
2028.05.01	35 332 Ft	36 978 Ft
2028.06.01	36 249 Ft	36 061 Ft
2028.07.01	33 994 Ft	38 316 Ft
2028.08.01	37 272 Ft	35 038 Ft
2028.09.01	36 608 Ft	35 702 Ft
2028.10.01	35 170 Ft	37 140 Ft
2028.11.01	37 623 Ft	34 687 Ft
2028.12.01	36 201 Ft	36 109 Ft
2029.01.01	36 325 Ft	35 985 Ft
2029.02.01	39 466 Ft	32 844 Ft
2029.03.01	37 310 Ft	35 000 Ft
2029.04.01	36 684 Ft	35 626 Ft
2029.05.01	39 068 Ft	33 242 Ft
2029.06.01	38 447 Ft	33 863 Ft
2029.07.01	37 090 Ft	35 220 Ft
2029.08.01	38 698 Ft	33 612 Ft
2029.09.01	38 827 Ft	33 483 Ft
2029.10.01	38 227 Ft	34 083 Ft
2029.11.01	39 084 Ft	33 226 Ft
2029.12.01	37 051 Ft	35 259 Ft
2030.01.01	40 055 Ft	32 255 Ft
2030.02.01	41 663 Ft	30 647 Ft
2030.03.01	39 668 Ft	32 642 Ft
2030.04.01	39 805 Ft	32 505 Ft
2030.05.01	40 641 Ft	31 669 Ft
2030.06.01	40 777 Ft	31 533 Ft
2030.07.01	40 223 Ft	32 087 Ft
2030.08.01	40 361 Ft	31 949 Ft
2030.09.01	39 819 Ft	32 491 Ft
2030.10.01	41 991 Ft	30 319 Ft
2030.11.01	41 454 Ft	30 856 Ft
2030.12.01	40 257 Ft	32 053 Ft
2031.01.01	41 726 Ft	30 584 Ft
2031.02.01	43 338 Ft	28 972 Ft
2031.03.01	41 517 Ft	30 793 Ft
2031.04.01	43 611 Ft	28 699 Ft
2031.05.01	42 464 Ft	29 846 Ft
2031.06.01	42 610 Ft	29 700 Ft
2031.07.01	43 391 Ft	28 919 Ft
2031.08.01	41 646 Ft	30 664 Ft
2031.09.01	44 925 Ft	27 385 Ft
2031.10.01	43 204 Ft	29 106 Ft
2031.11.01	42 738 Ft	29 572 Ft

2031.12.01	44 722 Ft	27 588 Ft
2032.01.01	43 654 Ft	28 656 Ft
2032.02.01	46 470 Ft	25 840 Ft
2032.03.01	44 828 Ft	27 482 Ft
2032.04.01	45 573 Ft	26 737 Ft
2032.05.01	43 382 Ft	28 928 Ft
2032.06.01	47 612 Ft	24 698 Ft
2032.07.01	45 453 Ft	26 857 Ft
2032.08.01	45 039 Ft	27 271 Ft
2032.09.01	46 895 Ft	25 415 Ft
2032.10.01	45 926 Ft	26 384 Ft
2032.11.01	46 084 Ft	26 226 Ft
2032.12.01	46 793 Ft	25 517 Ft
2033.01.01	45 314 Ft	26 996 Ft
2033.02.01	49 096 Ft	23 214 Ft
2033.03.01	48 714 Ft	23 596 Ft
2033.04.01	48 342 Ft	23 968 Ft
2033.05.01	47 456 Ft	24 854 Ft
2033.06.01	49 180 Ft	23 130 Ft
2033.07.01	48 312 Ft	23 998 Ft
2033.08.01	48 479 Ft	23 831 Ft
2033.09.01	49 148 Ft	23 162 Ft
2033.10.01	47 822 Ft	24 488 Ft
2033.11.01	50 454 Ft	21 856 Ft
2033.12.01	49 153 Ft	23 157 Ft
2034.01.01	48 842 Ft	23 468 Ft
2034.02.01	51 891 Ft	20 419 Ft
2034.03.01	51 114 Ft	21 196 Ft
2034.04.01	51 284 Ft	21 026 Ft
2034.05.01	50 997 Ft	21 313 Ft
2034.06.01	51 625 Ft	20 685 Ft
2034.07.01	50 458 Ft	21 852 Ft
2034.08.01	52 406 Ft	19 904 Ft
2034.09.01	52 140 Ft	20 170 Ft
2034.10.01	51 456 Ft	20 854 Ft
2034.11.01	52 909 Ft	19 401 Ft
2034.12.01	52 244 Ft	20 066 Ft
2035.01.01	52 424 Ft	19 886 Ft
2035.02.01	54 451 Ft	17 859 Ft
2035.03.01	53 827 Ft	18 483 Ft
2035.04.01	54 013 Ft	18 297 Ft
2035.05.01	54 587 Ft	17 723 Ft
2035.06.01	54 769 Ft	17 541 Ft
2035.07.01	54 575 Ft	17 735 Ft
2035.08.01	54 763 Ft	17 547 Ft
2035.09.01	54 588 Ft	17 722 Ft
2035.10.01	55 855 Ft	16 455 Ft
2035.11.01	55 684 Ft	16 626 Ft
2035.12.01	55 179 Ft	17 131 Ft

2036.01.01	56 053 Ft	16 257 Ft
2036.02.01	58 003 Ft	14 307 Ft
2036.03.01	56 225 Ft	16 085 Ft
2036.04.01	58 678 Ft	13 632 Ft
2036.05.01	57 600 Ft	14 710 Ft
2036.06.01	57 491 Ft	14 819 Ft
2036.07.01	58 598 Ft	13 712 Ft
2036.08.01	58 198 Ft	14 112 Ft
2036.09.01	58 399 Ft	13 911 Ft
2036.10.01	58 881 Ft	13 429 Ft
2036.11.01	59 077 Ft	13 233 Ft
2036.12.01	59 006 Ft	13 304 Ft
2037.01.01	59 209 Ft	13 101 Ft
2037.02.01	61 344 Ft	10 966 Ft
2037.03.01	60 542 Ft	11 768 Ft
2037.04.01	61 482 Ft	10 828 Ft
2037.05.01	61 211 Ft	11 099 Ft
2037.06.01	61 422 Ft	10 888 Ft
2037.07.01	61 854 Ft	10 456 Ft
2037.08.01	61 418 Ft	10 892 Ft
2037.09.01	62 680 Ft	9 630 Ft
2037.10.01	62 274 Ft	10 036 Ft
2037.11.01	62 295 Ft	10 015 Ft
2037.12.01	63 076 Ft	9 234 Ft
2038.01.01	62 920 Ft	9 390 Ft
2038.02.01	64 891 Ft	7 419 Ft
2038.03.01	64 597 Ft	7 713 Ft
2038.04.01	64 978 Ft	7 332 Ft
2038.05.01	64 742 Ft	7 568 Ft
2038.06.01	65 698 Ft	6 612 Ft
2038.07.01	65 493 Ft	6 817 Ft
2038.08.01	65 589 Ft	6 721 Ft
2038.09.01	66 188 Ft	6 122 Ft
2038.10.01	66 172 Ft	6 138 Ft
2038.11.01	66 400 Ft	5 910 Ft
2038.12.01	66 729 Ft	5 581 Ft
2039.01.01	66 674 Ft	5 636 Ft
2039.02.01	68 657 Ft	3 653 Ft
2039.03.01	68 716 Ft	3 594 Ft
2039.04.01	68 945 Ft	3 365 Ft
2039.05.01	69 113 Ft	3 197 Ft
2039.06.01	69 406 Ft	2 904 Ft
2039.07.01	69 497 Ft	2 813 Ft
2039.08.01	69 908 Ft	2 402 Ft
2039.09.01	70 102 Ft	2 208 Ft
2039.10.01	70 289 Ft	2 021 Ft
2039.11.01	70 585 Ft	1 725 Ft
2039.12.01	69 320 Ft	1 505 Ft

Forrás: saját számítás a 44/2019 (III.12.) kormányrendelet alapján, saját szerkesztés

**79. melléklet: Otthonfelújítási hitel annuitásos törlesztőrészeleteinek alakulása – saját számítás**

<b>THM 4,88%</b>	<b>Tőke</b>	<b>Teljes kamat 4,88%</b>	<b>Állam által átvállalt rész 1,88%</b>	<b>ügyfél kamat 3%</b>
<b>Összesen:</b>	<b>6 000 000 Ft</b>	<b>1 574 438 Ft</b>	<b>606 546 Ft</b>	<b>967 892 Ft</b>
2021.03.01	37 900 Ft	37 900 Ft	14 601 Ft	23 299 Ft
2021.04.01	38 839 Ft	24 181 Ft	9 316 Ft	14 865 Ft
2021.05.01	38 996 Ft	24 024 Ft	9 255 Ft	14 769 Ft
2021.06.01	39 924 Ft	23 096 Ft	8 898 Ft	14 198 Ft
2021.07.01	37 787 Ft	25 233 Ft	9 721 Ft	15 512 Ft
2021.08.01	41 749 Ft	21 271 Ft	8 195 Ft	13 076 Ft
2021.09.01	39 639 Ft	23 381 Ft	9 007 Ft	14 374 Ft
2021.10.01	39 051 Ft	23 969 Ft	9 234 Ft	14 735 Ft
2021.11.01	41 446 Ft	21 574 Ft	8 311 Ft	13 263 Ft
2021.12.01	40 126 Ft	22 894 Ft	8 820 Ft	14 074 Ft
2022.01.01	42 489 Ft	20 531 Ft	7 909 Ft	12 622 Ft
2022.02.01	40 461 Ft	22 559 Ft	8 691 Ft	13 868 Ft
2022.03.01	41 348 Ft	21 672 Ft	8 349 Ft	13 323 Ft
2022.04.01	39 359 Ft	23 661 Ft	9 115 Ft	14 546 Ft
2022.05.01	43 088 Ft	19 932 Ft	7 679 Ft	12 253 Ft
2022.06.01	41 127 Ft	21 893 Ft	8 434 Ft	13 459 Ft
2022.07.01	40 593 Ft	22 427 Ft	8 640 Ft	13 787 Ft
2022.08.01	42 850 Ft	20 170 Ft	7 770 Ft	12 400 Ft
2022.09.01	41 633 Ft	21 387 Ft	8 239 Ft	13 148 Ft
2022.10.01	41 117 Ft	21 903 Ft	8 438 Ft	13 465 Ft
2022.11.01	43 326 Ft	19 694 Ft	7 587 Ft	12 107 Ft
2022.12.01	40 797 Ft	22 223 Ft	8 561 Ft	13 662 Ft
2023.01.01	44 314 Ft	18 706 Ft	7 206 Ft	11 500 Ft
2023.02.01	43 814 Ft	19 206 Ft	7 399 Ft	11 807 Ft
2023.03.01	43 323 Ft	19 697 Ft	7 588 Ft	12 109 Ft
2023.04.01	42 192 Ft	20 828 Ft	8 024 Ft	12 804 Ft
2023.05.01	44 304 Ft	18 716 Ft	7 210 Ft	11 506 Ft
2023.06.01	43 193 Ft	19 827 Ft	7 638 Ft	12 189 Ft
2023.07.01	43 369 Ft	19 651 Ft	7 570 Ft	12 081 Ft
2023.08.01	44 173 Ft	18 847 Ft	7 261 Ft	11 586 Ft
2023.09.01	42 479 Ft	20 541 Ft	7 913 Ft	12 628 Ft
2023.10.01	44 513 Ft	18 507 Ft	7 130 Ft	11 377 Ft
2023.11.01	45 299 Ft	17 721 Ft	6 827 Ft	10 894 Ft
2023.12.01	43 655 Ft	19 365 Ft	7 460 Ft	11 905 Ft
2024.01.01	46 236 Ft	16 784 Ft	6 466 Ft	10 318 Ft
2024.02.01	44 625 Ft	18 395 Ft	7 087 Ft	11 308 Ft
2024.03.01	44 218 Ft	18 802 Ft	7 243 Ft	11 559 Ft
2024.04.01	46 149 Ft	16 871 Ft	6 499 Ft	10 372 Ft
2024.05.01	45 748 Ft	17 272 Ft	6 654 Ft	10 618 Ft
2024.06.01	44 788 Ft	18 232 Ft	7 024 Ft	11 208 Ft
2024.07.01	46 103 Ft	16 917 Ft	6 517 Ft	10 400 Ft
2024.08.01	46 284 Ft	16 736 Ft	6 447 Ft	10 289 Ft
2024.09.01	45 914 Ft	17 106 Ft	6 590 Ft	10 516 Ft
2024.10.01	45 555 Ft	17 465 Ft	6 728 Ft	10 737 Ft
2024.11.01	46 285 Ft	16 735 Ft	6 447 Ft	10 288 Ft

2024.12.01	47 540 Ft	15 480 Ft	5 964 Ft	9 516 Ft
2025.01.01	48 248 Ft	14 772 Ft	5 691 Ft	9 081 Ft
2025.02.01	46 861 Ft	16 159 Ft	6 225 Ft	9 934 Ft
2025.03.01	47 051 Ft	15 969 Ft	6 152 Ft	9 817 Ft
2025.04.01	47 751 Ft	15 269 Ft	5 882 Ft	9 387 Ft
2025.05.01	47 939 Ft	15 081 Ft	5 810 Ft	9 271 Ft
2025.06.01	47 630 Ft	15 390 Ft	5 929 Ft	9 461 Ft
2025.07.01	47 824 Ft	15 196 Ft	5 854 Ft	9 342 Ft
2025.08.01	47 534 Ft	15 486 Ft	5 966 Ft	9 520 Ft
2025.09.01	49 166 Ft	13 854 Ft	5 337 Ft	8 517 Ft
2025.10.01	46 996 Ft	16 024 Ft	6 173 Ft	9 851 Ft
2025.11.01	49 996 Ft	13 024 Ft	5 017 Ft	8 007 Ft
2025.12.01	49 262 Ft	13 758 Ft	5 300 Ft	8 458 Ft
2026.01.01	50 359 Ft	12 661 Ft	4 878 Ft	7 783 Ft
2026.02.01	48 316 Ft	14 704 Ft	5 665 Ft	9 039 Ft
2026.03.01	50 282 Ft	12 738 Ft	4 907 Ft	7 831 Ft
2026.04.01	50 040 Ft	12 980 Ft	5 000 Ft	7 980 Ft
2026.05.01	49 384 Ft	13 636 Ft	5 253 Ft	8 383 Ft
2026.06.01	50 850 Ft	12 170 Ft	4 688 Ft	7 482 Ft
2026.07.01	50 217 Ft	12 803 Ft	4 932 Ft	7 871 Ft
2026.08.01	50 420 Ft	12 600 Ft	4 854 Ft	7 746 Ft
2026.09.01	51 025 Ft	11 995 Ft	4 621 Ft	7 374 Ft
2026.10.01	50 045 Ft	12 975 Ft	4 999 Ft	7 976 Ft
2026.11.01	52 195 Ft	10 825 Ft	4 170 Ft	6 655 Ft
2026.12.01	51 246 Ft	11 774 Ft	4 536 Ft	7 238 Ft
2027.01.01	52 573 Ft	10 447 Ft	4 025 Ft	6 422 Ft
2027.02.01	51 301 Ft	11 719 Ft	4 515 Ft	7 204 Ft
2027.03.01	52 594 Ft	10 426 Ft	4 017 Ft	6 409 Ft
2027.04.01	52 089 Ft	10 931 Ft	4 211 Ft	6 720 Ft
2027.05.01	52 300 Ft	10 720 Ft	4 130 Ft	6 590 Ft
2027.06.01	52 851 Ft	10 169 Ft	3 918 Ft	6 251 Ft
2027.07.01	52 062 Ft	10 958 Ft	4 222 Ft	6 736 Ft
2027.08.01	53 913 Ft	9 107 Ft	3 508 Ft	5 599 Ft
2027.09.01	53 156 Ft	9 864 Ft	3 800 Ft	6 064 Ft
2027.10.01	53 061 Ft	9 959 Ft	3 837 Ft	6 122 Ft
2027.11.01	54 196 Ft	8 824 Ft	3 399 Ft	5 425 Ft
2027.12.01	53 807 Ft	9 213 Ft	3 549 Ft	5 664 Ft
2028.01.01	54 025 Ft	8 995 Ft	3 465 Ft	5 530 Ft
2028.02.01	54 810 Ft	8 210 Ft	3 163 Ft	5 047 Ft
2028.03.01	54 743 Ft	8 277 Ft	3 189 Ft	5 088 Ft
2028.04.01	54 420 Ft	8 600 Ft	3 313 Ft	5 287 Ft
2028.05.01	55 433 Ft	7 587 Ft	2 923 Ft	4 664 Ft
2028.06.01	55 134 Ft	7 886 Ft	3 038 Ft	4 848 Ft
2028.07.01	55 358 Ft	7 662 Ft	2 952 Ft	4 710 Ft
2028.08.01	55 822 Ft	7 198 Ft	2 773 Ft	4 425 Ft
2028.09.01	55 343 Ft	7 677 Ft	2 958 Ft	4 719 Ft
2028.10.01	56 259 Ft	6 761 Ft	2 605 Ft	4 156 Ft
2028.11.01	56 697 Ft	6 323 Ft	2 436 Ft	3 887 Ft
2028.12.01	56 281 Ft	6 739 Ft	2 596 Ft	4 143 Ft

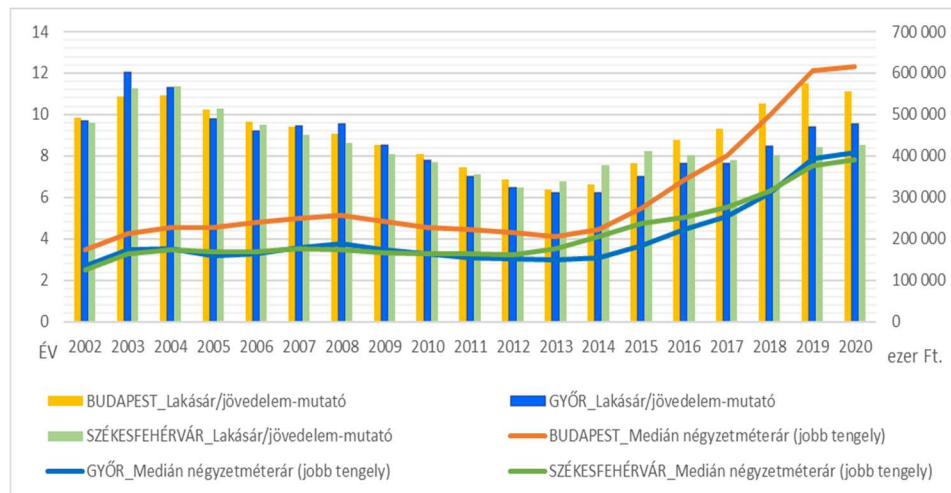
2029.01.01	57 329 Ft	5 691 Ft	2 192 Ft	3 499 Ft
2029.02.01	57 148 Ft	5 872 Ft	2 262 Ft	3 610 Ft
2029.03.01	57 372 Ft	5 648 Ft	2 176 Ft	3 472 Ft
2029.04.01	57 417 Ft	5 603 Ft	2 159 Ft	3 444 Ft
2029.05.01	57 823 Ft	5 197 Ft	2 002 Ft	3 195 Ft
2029.06.01	57 553 Ft	5 467 Ft	2 106 Ft	3 361 Ft
2029.07.01	58 434 Ft	4 586 Ft	1 767 Ft	2 819 Ft
2029.08.01	58 505 Ft	4 515 Ft	1 739 Ft	2 776 Ft
2029.09.01	58 449 Ft	4 571 Ft	1 761 Ft	2 810 Ft
2029.10.01	58 829 Ft	4 191 Ft	1 615 Ft	2 576 Ft
2029.11.01	59 322 Ft	3 698 Ft	1 425 Ft	2 273 Ft
2029.12.01	59 308 Ft	3 712 Ft	1 430 Ft	2 282 Ft
2030.01.01	59 884 Ft	3 136 Ft	1 208 Ft	1 928 Ft
2030.02.01	59 791 Ft	3 229 Ft	1 244 Ft	1 985 Ft
2030.03.01	59 938 Ft	3 082 Ft	1 187 Ft	1 895 Ft
2030.04.01	60 454 Ft	2 566 Ft	989 Ft	1 577 Ft
2030.05.01	60 603 Ft	2 417 Ft	931 Ft	1 486 Ft
2030.06.01	60 695 Ft	2 325 Ft	896 Ft	1 429 Ft
2030.07.01	61 079 Ft	1 941 Ft	748 Ft	1 193 Ft
2030.08.01	61 319 Ft	1 701 Ft	655 Ft	1 046 Ft
2030.09.01	61 511 Ft	1 509 Ft	581 Ft	928 Ft
2030.10.01	61 719 Ft	1 301 Ft	501 Ft	800 Ft
2030.11.01	62 010 Ft	1 010 Ft	389 Ft	621 Ft
2030.12.01	62 311 Ft	709 Ft	273 Ft	436 Ft
2031.01.01	62 563 Ft	457 Ft	176 Ft	281 Ft
2031.02.01	62 051 Ft	227 Ft	87 Ft	140 Ft

Forrás: saját számítás az 518/2020 (XI.25) kormányrendelet alapján, saját szerkesztés



## 80. melléklet: A lakásár/ jövedelem mutató és a medián négyzetméterárak alakulása

### Magyarország három nagyvárosában 2002 – 2020 között

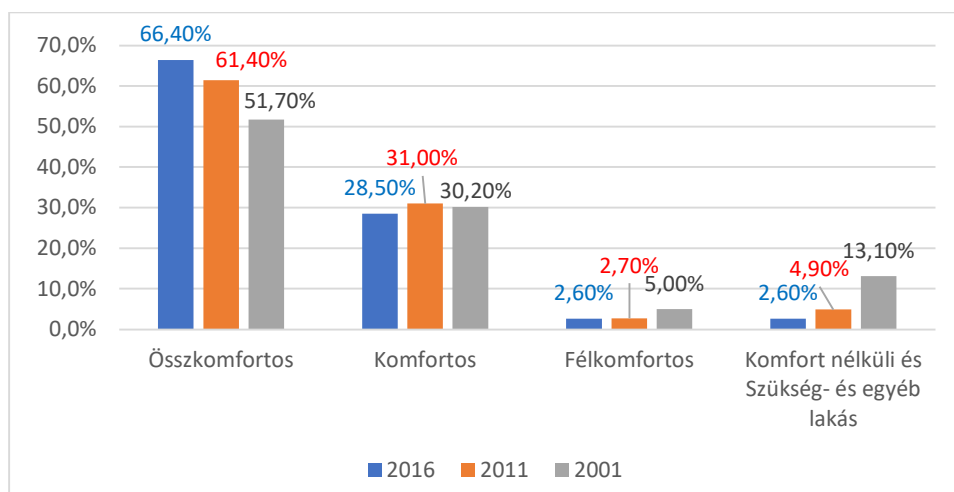


Forrás: saját szerkesztés, MNB (2020e:21) 28. ábra

A lakásár/ jövedelem mutató egy 75 m<sup>2</sup>-es medián árszinttel rendelkező lakás árának és az átlagos éves nettó jövedelemnek a hányadosaként képzett mutatószám.

## 81. melléklet: Hazánk lakásállományának megoszlása komfort fokozat és energetikai hatékonyság szerint

2016-ban az ingatlanoknak 66%-a összkomfortos, 29%-a komfortos és csak 2,6%-a félkomfortos. Az ingatlanok további 2,6%-a, vagyis 104 ezer lakás komfort nélküli vagy szükséglakás (34. ábra).



**34. ábra: A háztartások megoszlása a lakás komfortossága szerint**

Forrás: saját szerkesztés KSH (2011) alapján, saját szerkesztés

Sajnos az energetikai besorolások terén is kedvezőtlen a helyzet, hiszen 2020-ban hazánk lakásállományának 80%-a még mindig nem felel meg a mai kor energiahatékonysági elvárásainak (Bródy – Pósfai, 2020:34, Balogi et al., 2014:24, 54).

A Lechner tudásközpont (2019) adatai alapján a magyar ingatlanok 22%-a tartozik a „C” energetikai szektorba, 75%-a pedig az ennél rosszabb kategóriákba. Jelenleg elenyésző azon ingatlanok száma, melyek „B” vagy annál jobb kategóriába sorolhatók. Hegedüs - Várhegyi (1999) és Dániel (2004) szerint a szubsztandard<sup>80</sup> minőségű ingatlanok számának csökkentése elsődlegesen nem az újépítésű lakások építésével valósítható meg.

<sup>80</sup> Szubsztandard egy lakóingatlan, ha annak minősége nem elfogadható, vagyis alapozás nélküli vályogház, nincs vezetékes víz, csatorna, fürdő, nincs konyha és maximális alapterülete nem éri el az 50 m<sup>2</sup>-t, vagy lakás esetén csak egy szobával rendelkezik, ami nem haladja meg a 12 m<sup>2</sup>-t (Dóra et al., 2018).

### 9.3 Végjegyzék

<sup>I</sup> Az első panelprogram az 1960-as években indult és egészen a rendszerváltásig tartott. 2001-ben a program ismét kapott költségvetési forrásokat. Második fázisa 2008-ban indult, Új Magyarország Lakás felújítási Program név alatt (Mádi, 2017:1).

<sup>II</sup> Azon felújítások, melyek felújítással realizálódó értéknövekedése nem éri el, illetve nem haladja meg a felújítás költségeit, közgazdasági értelemben nem minősülnek hatékonyak (Mádi, 2017:1).

<sup>III</sup> A felvett kamattámogatott hitelek után fizetendő kamat mértéke kisebb, mint a lakásvásárláshoz kapott vissza nem térítendő támogatás és a törlesztések utáni igénybe vehető SZJA visszatérítések összege. Ezért a támogatásból vásárolt ingatlan még úgy is jó befektetési lehetőségnek számított, ha az ingatlan jövedelemtermelő képességét figyelmen kívül hagytuk. Az SZJA visszatérítés mértéke 1999 - 2001 közt 20%, de maximum 35 ezer forint. A kedvezmény mértéke egészen 40%-ig emelkedett, maximális értéként pedig 240 ezer forint került meghatározásra. 2004.01.01-től 120 ezer forintra csökkentették a maximálisan igénybe vehető összeget. A használt lakások után pedig ekkortól már nem 40%, hanem csak 30% kedvezmény vehető igénybe. Az adókedvezmény 2007.01.01-én véglegesen megszűnt (Farkas et al., 2004:189-192).

<sup>IV</sup> A Nemzeti Lakásügyi Pénzalap (NLPA) az előtakarékosság egyik lehetséges formája lehetett volna. Az alapba való befizetésekkel hosszabb távon megfinanszírozhatóvá válna az ingatlanvásárlás. Az alap a TB működési elveire épült, ahol a munkavállaló saját bérének egy bizonyos %-át, automatikusan befizette az alapba. Ehhez a munkáltató is hozzájárult, az éves bér egy meghatározott százalékanak befizetésével (Csermák, 2012b).

Támogatandó iránynak gondolom az NLPA gondolatát, mivel ez gyakorlatilag egy bújtatott megtakarítási kényszerként szolgálhatna az egyének számára. Továbbá az „azonnali fogyasztás” ellensúlyaként is funkcionálhatna. Az alap működését azonban biztos keretek közé kellene szorítani (OBA védelem), mert ennek hiányában a pénzügyi és állami rendszerek (magán nyugdíj megtakarítások bevonása) iránti bizalmatlanság ellehetlenítheti az alap sikerességét.

<sup>V</sup> A lakásigény mértéke az igénylő és a vele együtt költöző családtagok (házastárs, élettárs, kiskorú gyermekek) számától függően a következő:

- egy - két személy esetében: legalább egy és legfeljebb három lakószoba,
- három személy esetében: legalább másfél és legfeljebb három és fél lakószoba,
- négy személy esetében: legalább kettő és legfeljebb négy lakószoba.

Az egygyüttlakó fiatal gyermektelen házaspár (a házaspár egyik tagja sem érte el a 40 életévet) esetében a lakásigény meghatározásánál legfeljebb két születendő gyermeket, egy gyermekes fiatal házaspárok esetében további egy születendő gyermeket is számításba kell venni (12/2001. I. 31. kr. rendelet).

<sup>VI</sup> Ha az előbbi feltételeknek a támogatást igénylő nem tesz eleget, akkor csak úgy igényelheti azt, ha korábbi ingatlantulajdonát értékesíti és az értékesítéséből származó ellenértéket felhasználja a most vásárolni kívánt ingatlan megszerzéséhez. A korábbi ingatlan tulajdonhoz kapcsolódó költségek összegével csökkenthető a visszaforgatásra kerülő összeg (12/2001. I. 31. kr. rendelet).

<sup>VII</sup> A 12/2001 (I. 31.) kormányrendelet szabályozása alá tartozik a lakóház-felújításra és víziközmű létesítésének támogatására, valamint a települési önkormányzatok részére nyújtott kamattámogatások is. 1994-ben került bevezetésre – a rendszerváltozást követő – legjelentősebb lakástámogatási elem a Szociál Politikai támogatás (SZOCPOL), mely a fiatalok lakástörekvéseiben nyújtott segítséget. A támogatás a gyermekszám, a lakásméret és az energetikai besorolás függvényében újjépítésű lakás vásárlására és építésére is igénybevehető volt. A támogatás a beruházás maximum 65%-ig volt folyósítható. Mértéke az évek során nem változott. Ez azt jelenti, hogy a támogatással a vásárolt ingatlan 10-15%-a vált fedezhetővé 2001-ben. A támogatás egészen 2002-ig volt ilyen formában hozzáférhető (IFL, 2017).

<sup>VIII</sup> A vállalt gyermek határidőre történő igazolása esetén az állam megfizeti a hitelintézet részére a megelőlegezett kölcsönt. Tehát a hitelintézet szempontjából egy elég hosszú előfinanszírozási időszakról beszélünk. A gyermekvállalás nem teljesítése esetén az államnak elidegenítési tilalommal ellátott jelzálogjoga keletkezik a meghitelezett ingatlanon. A jogtalan igénybevétel miatt a kölcsönt felvevőnek meg kell téríteni az állam felé a megelőlegezett kölcsön kamatait és terheit (Glatz, 2011).

<sup>IX</sup> Alacsony energiafogyasztásúnak minősül az az építmény, mely energiafogyasztása nem haladja meg a 25 kWh/m<sup>2</sup>-t (256/2011. XII.6. kormányrendelet).

<sup>X</sup> A forrásoldali kamattámogatott hitelek, olyan jelzáloglevéllel finanszírozott kamattámogatásos hitelek, melyeknél az állam nem a lakáshitel kamataihoz, hanem a jelzálog-hitelintézet által kibocsátott azon jelzáloglevelekhez nyújt támogatást, melyek jelzáloghiteleket finanszíroznak. Ennek eredményeként a hitelintézet olcsóbban jut forráshoz, így az ügyfél részére kiejánlott hiteltermék is olcsóbbá válik (GVH, 2005:7).

<sup>XI</sup> A fiataloknak és családoknak járó kamatkedvezmény mértéke a nevelt gyermekek számától függően az államkötvény hozam meghatározott százaléka szerint alakul.

Ennek nagysága:

- maximum egy gyermek nevelése esetén - a jegybanki kötvény kamatának 50%-a,
- két gyermek esetén 52%-a, három gyermeknél 55%, négy gyermeknél 59%, öt esetében 64%.
- Hat vagy annál több gyermek nevelése esetén pedig 70% a támogatás mértéke (256/2011. XII.6. kr.).

<sup>XII</sup> Bővítésnek minősül a hasznos alapterület legalább egy lakószobával való növelése érdekében végzett építési tevékenység, ideértve az építmény térfogatnövelésével nem járó tetőtér – beépítést vagy emeletráépítést is, ha nem jön létre önálló albetétként nyilvántartott lakás (17/2016 II.10 kr.).

<sup>XIII</sup> A támogatás csak a lakhatási igények kielégítésére alkalmas, vagy azzá váló ingatlanokra vehető igénybe. A CSOK-támogatás igénylésénél a megszerzett ingatlan alapterületére vonatkozóan csak egy minimális alapterület nagyság került kikötésre. Maximális területi korlát nem köti az igénylőt. Az alapterület tekintetében azonban nem a földhivatali tulajdoni lapon feltüntetett hasznos alapterületnek kell megfelelnie a vásárolt ingatlanoknak, hanem a CSOK szerinti hasznos alapterületet kell vizsgálni. Ebbe pedig csak a laklason belül közvetlenül megközelíthető, lakhatási célra alkalmas, fűthető helyiségek tartoznak bele (16/2016 II.10 és 17/2016 II.10 kr.).

<sup>XIV</sup> Egy esetleges válás alkalmával, az a fél mentesül a visszafizetési kötelezettség alól, aki a támogatott ingatlanban marad a gyermekekkel. Amelyik támogatott fél (ingatlan elidegenítése esetén, mindkét támogatott fél) elhagyja az ingatlant, az a vagyonomegosztás arányában válik kötelezetté a támogatás és a büntetőkamatok visszafizetésére. A támogatott személyeknek és azon gyermeknek, akikre a támogatást megigényelték minimum 10 évig a támogatott ingatlanban kell lakniuk. Kivételt képez ez alól a nagykorú gyermek otthonelhagyása, az iskolai tanulmányok miatti távollét, végrehajtó intézetben, illetve speciális otthonokban való tartózkodás, közeli hozzátartozó otthoni ápolása, vagy munkavállalásból adódó maximum 5 évig tartó indokolt távollét. Sajátos egyházi jogviszony esetén nem áll fenn időkorlátozás a távollétre vonatkozóan. A vásárolt vagy épített ingatlanban házasársak esetén mindkét félnek tulajdonjoggal kell rendelkeznie, más abban tulajdonjogot nem szerezhethet (kivéve egyenes ági leszármazott hagyaték útján) (16/2016 II.10, 17/2016 II.10 kr.).

<sup>XV</sup> Az igénylőnek részletes terv benyújtásával kell alátámasztani a támogatás iránti igényét, mely kiterjed a komplex felújítás várható bekerülési költségeire és azok finanszírozási forrásaira. Ez a fajta felújítás a teljes ingatlanra kiterjedő fűtési/ hűtési rendszer kiépítésén, az ivóvíz ellátás és szennyvízelvezetés környezettudatos megvalósításán túlmenően kiterjed a szigetelésre, vizes blokk, kémény kiépítésére, de akár a burkolatok cseréjére, kerítés, garázs (a költségek maximum 30%-ig) építésére is (Gion, 2019).

<sup>XVI</sup> A támogatás az ingatlan vásárlás és szolgáltatás nyújtás (2007. évi CXXVII törvény értelmében) után kiállított 27%-os adó tartalmú számlák esetén vehető igénybe a 2016.01.01 - 2019.12.31 közti időszakban, utófinanszírozás keretében. Tehát egy felújítás, vagy egy szerkezetkész ingatlanvásárlás nem kerülhet kedvezményes adókulcs alá.

Bodnár György (2016) számításai szerint, a két ÁFA visszatérítési lehetőség közti választóvonal körülbelül 23 millió forintos ingatlanberuházásnál húzódik meg. E felett már érdemesebb az 5%-os áfakulcs mellett dönteni. Az ingatlanberuházó csak akkor élhetett a kedvezménnyel, ha az újépítésű ingatlan hasznos alapterülete 150 - 300 m<sup>2</sup> közé esik.

<sup>XVII</sup> A kedvezmény új generálkivitelezővel épített ingatlan, vagy újjépítésű ingatlan vásárlása esetén igényelhető. Ez utóbbi esetben pedig a telek ára is részét képezi a kiállított számlának, így a visszaigényelhető összegnek is. A 2022.12.31-ig kiállított építési engedéllyel rendelkező ingatlanok tulajdonosainak legkésőbb 2026 év végéig van lehetőségük 5%-os ÁFA tartalmú számlát kapni építési szolgáltatójuktól.

<sup>XVIII</sup> Az otthonfelújítási támogatást az a magyar állampolgár, vagy legalább 3 hónapja hazánkban tartózkodó külföldi személy igényelheti, aki legalább egy 12. hetes magzati kort elérő és 25 éves életkorát még be nem töltött gyermekkel rendelkezik. A támogatás csak egyszer igényelhető, az igénylővel azonos lakcímen élő minden gyermekre kiterjedően (518/2020 XI.25. kr).

<sup>XIX</sup> Legfeljebb 30 napos megszakítás mellett 1 éves biztosított jogviszonyt kell igazolni, melybe a közfoglalkoztatási jogviszony az igénylés előtti 180 napban nem, de az álláskereső támogatás és a hallgatói jogviszony teljes mértékben beszámítható (518/2020 XI.25. kr).

<sup>XX</sup> Zártkertre, gazdasági épületre, üdülőre, hétvégi házra a támogatás nem igényelhető. A támogatott ingatlanban való tartózkodásra vonatkozó minimum egy éves megkötést nem kell alkalmazni a magzatra és az egy éves kort még be nem töltött gyermekekre, illetve arra az ingatlanra mely adásvétele és a támogatás igénylése közt még nem telt el egy év (518/2020 XI.25. kr).

<sup>XXI</sup> A számlát nem állíthatja ki az igénylő közeli hozzátartozója, élettársa, illetve olyan gazdálkodó szervezet, melyben az igénylő vagy az igénylő közeli hozzátartozója vagy élettársa a számlát kiállító gazdasági szervezet tagja, munkavállalója vagy vezető tisztségviselője. A támogatás igényléséhez nem használhatóak fel olyan számlák, melyek egyéb (17/2016 kormányrendelet) állami támogatás igényléséhez már bemutatásra kerültek (518/2020 XI.25. kr).

<sup>XXII</sup> Az otthonfelújítási támogatás előfinanszírozásához felvehető támogatott hitel kamata a legfeljebb 10 éves kamattámogatási idő alatt 3%, ami már tartalmazza az állami kamattámogatás mértékét. Ahhoz, hogy a hitel kamattámogatott lehessen, szükséges, hogy legalább a kölcsönösszeg 25%-át elérő (6 millió forintos kölcsön esetén minimum 1,5 millió forint) állami támogatásban részesüljön a hitelt felvevő. Ennek hiányában a kamattámogatás igénybevétele jogtalanak minősül, a kapott kamatkedvezményt az állam javára vissza kell fizetni. Ettől kezdődően a termék ára az 5 éves ÁKK átlaghozam 130%+3%-ra emelkedik (641/2020 XII.22 kr.).

<sup>XXIII</sup> A deviza hitelállomány alacsony volumenét a szigorúbb jövedelemarányos törlesztőrészlet (JTM) feltételek és a jelzálogmegfelelési (JMM) kényszer is elősegíti. A hitel fedezeti egyensúlyának megteremtése érdekében a kormány a JMM rendeletet bevezetésével a nem jelzálogbankoktól is kikényszerít egy minimum 25%-os jelzálogfedezetet. Ezzel biztosítva az eszköz és forrás oldali hitelek lejáratú összhangját a jelzáloglevél forrás mögött álló lakossági jelzálogügyletek tekintetében (Horváthné Kókény 2010:50). Hitelintézeti oldalról a szabályoknak való megfelelés előnye a „dupla” monitoringon keresztül megvalósuló még alaposabb hitelezési kockázatkezelés. A deviza hitelállomány alacsony volumenét a szigorúbb JTM feltételek, a deviza nyitott pozíció minimális szintjét pedig a tőkekövetelmény szabályok révén kényszeríti ki a kormány.

<sup>XXIV</sup> Egy maximum 5 éves futamidejű hitel esetén, hamar visszafizetésre kerül a kölcsön, így a bizonytalan időszak is viszonylag kicsi. Ellentétben a hosszú futamidőnél, ahol sokkal lassabban csökken a tőke mértéke (annuitásos termék esetén), tehát hosszabb ideig fizetünk kamatot egy nagyobb forintösszegre. A kedvezőtlen gazdasági környezet visszahat a hitelfelvevőre is. Stabil gazdaságot feltételezve a nagy kamatprémium miatt a fogyasztó számára kedvezőtlen a fix kamatozású – ezáltal magasabb kamatfelárat tartalmazó - hitelkonstrukció. 2017-hez képest a BUBOR értékek növekedése látszik. Az elmúlt 10 év tekintetében a BIRS és a BUBOR közti különbség 0,5 és 1 százalékpont között alakult. Ha tehát most 5 évre fixáljuk a kamatunkat, akkor 2 év elteltével (0.7% BIRS mellett, 2019.09.30 érték) már kedvezőbben alakulnak kamatráfordításaink, mint változó kamatérzékenységgű hitel esetén. 10 éves fixing esetén 4 év után kerül a halmozott kamat eredményünk a változó kamatozás esetén fizetett kamatok alá. A döntésnél nem mindegy ugyanis, hogy várhatóan mekkora kamatszintet fog elérni az alapkamat, illetve, hogy a kamat emelkedés mikor következik be. Annuitásos hitelek esetében a kamat emelkedés hatása akkor érinti a legérzékenyebben az adóst, ha az a törlesztésének az elején van, hisz akkor még a törlesztőrészlet nagyobb százalékát a kamat teszi ki és nem a tőke rész.

Mód van a már meglévő változó kamatozású hitelek hosszabb időszakra vagy a teljes futamidőre fix kamatozású terméké váltására. A kamatváltoztatás egyetlen költsége a közjegyzői díj. Ez a lehetőség nem vonatkozik az

állami kamattámogatott, vagy egyéb fizetéskönnyítési konstrukcióra, (pl: gyűjtőszámlahitel) illetve a nemteljesítő ügyletekre sem terjed ki.

<sup>XXV</sup> A JTM szabályozás értelmében a hitelfelvevő jövedelmének akár 60%-át is törlesztésre fordíthatja, ha legalább 10 éves kamatperiódus mellett adósodik el. 5 éves kamatfixálás esetén ez 30%. Ezáltal lehetővé válik egy adott jövedelemszint melletti nagyobb összegű hitel felvétele is (32/2014. IX. 10. MNB rendelet).

<sup>XXVI</sup> A termék maximális kamatát az 5 éves névleges futamidejű államkötvény aukciós, három havi átlag hozamának 130 százalékának 3 százalékponttal növelt mértékében határozták meg. A hitelképes hitelfelvevőt az igénylés esetén az elbírált összeg 1,5%-nak, de maximum 30 ezer forint megfizetésére kötelezheti az ügyintéző hitelintézet. Nemcsak a kamat mértéke, hanem a kölcsön igénybevételi költségei is maximalizálásra kerültek. Az igénylési feltételek nem teljesítése esetén – a közvetlen támogatáshoz hasonlóan – vissza kell fizetni az állam részére a kamattámogatás mértékét, büntetőkamatokkal együtt. Ezt követően a hitel piaci kamatozású hitellé kerül átalakításra (16/2016 II.10. kr.).

<sup>XXVII</sup> A babaváró hitel nemcsak ingatlan vásárlásra, de autó, vagy a felújítási, de a gyermek várással kapcsolatos egyéb költségek fedezésére is felhasználható (44/2019 III.12. kr.).

<sup>XXVIII</sup> A TB támogatottság igazolásának minimális mértéke 3 év. Ebből pedig legalább 180 napnak (külföldi munkavégzés esetén 90 nap) aktív foglalkoztatásnak kell lennie. A biztosítási időbe a nappali tagozatos hallgatói státusz - iskolaváltás esetén legfeljebb 6 hónap megszakítás, a GYED (2 év), és a nemzetközi szerződés alapján végzett munka is bele tartozik. A közfoglalkoztatotti rendszerben eltöltött idő maximum 1 évig vehető figyelembe (44/2019 III.12. kr.).

<sup>XXIX</sup> Az elbírálás jogosságát a hitelintézet dönti el, belső hitelminősítési szabályai alapján. A hitelképesség vizsgálata során kizáró ok az aktív KHR listán való szereplés. Az előtörlesztés díjtalan. Az állami kezességvállalás mértékét (évi 0,5%) azonban meg kell fizetni.

A kölcsön egy igénylő házaspár esetén csak egyszer igényelhető. Igényelheti nagykorú magyar állampolgár, hontalan és külföldi család, ahol a feleség még nem töltötte be a 41. életévét (44/2019 III.12. kr.).

<sup>XXX</sup> A babaváró hiteltörlesztési moratóriuma ikergyermek esetén, további két évvel kitolható, ha az igény az első gyermek után járó 3 éves határidő előtt bejelentésre kerül (44/2019 III.12. kr.).

<sup>XXXI</sup> A támogatástól való elesést jelenti a magyarországi cím megszűnése, vagy az eltartott gyermek további tartásának ellehetetlenedése. A vállalt (legalább egy) gyermekeknek 5 éven belül meg kell születniük. Ellenkező esetben a kamattámogatás összegét 120 napon belül egy összegben meg kell téríteni az állam részére. A fennmaradó hitelállomány pedig 5 éves kamatperiódusú piaci kamatozású (ÁKK 130%+5%) hitellé alakul át (44/2019 III.12. kr.).

<sup>XXXII</sup> Van olyan intézmény, ahol a személyi és a szabadfelhasználású hitelek (Erste), vagy esetleg még a gépjármű hitelek (CIB), esetében csak és kizárólag saját hitel (OTP) kiváltását engedélyezik a bankok, függetlenül attól, hogy a kormányprogram által meghirdetett babaváró hitel szabadfelhasználású. A hitelintézetek a jogszabály értelmében nem kérhetnének be felhasználási igazolást (a hitelintézetek weboldal információi alapján).

<sup>XXXIII</sup> Jelzáloghitel betörlesztési támogatásra örökbefogadott gyermek esetén 2021-től már akkor is jár a támogatás, ha a gyermek 2018-előtt született, de az örökbefogadás azt követően történt meg (337/2017 XI.14. kr.).

<sup>XXXIV</sup> 2017.11.14 előtti folyósítású szabadfelhasználású jelzáloghitelre abban az esetben vehető igénybe a jelzáloghitel betörlesztés, ha a kölcsön felvétele megelőzte a gyermek születését és az igénylés a gyermek születését követően legkésőbb 60 napon belül megtörténik. A fennálló jelzálogkölcsön elengedése iránti igényt a hitelt kezelő intézethez kell benyújtani, aki dönt az igény érvényesíthetőségéről. A sikeres igénylés feltétele, hogy a hitelszerződésben csak az igénylők szerepelhetnek adósként vagy adóstársként, továbbá az igénylő házastársak, élettársak legalább egyik tagjának tulajdonnal kell rendelkezzen a jelzáloghitel tárgyát képező ingatlanban (337/2017. XI. 14.kr.).

<sup>XXXV</sup> Az 2019.06.30 előtt született 2. gyermekre 1 millió forint támogatás érvényesíthető. Ha a 3. gyermek 2020.06.30 után jön a világra, akkor az igénylőket már 3 millió forint vissza nem térítendő támogatás illeti meg (337/2017. XI. 14.kr.).

<sup>XXXVI</sup> A minősített fogyasztóbarát lakáshiteltermék igénybe vehető, új, használt ingatlan (telek, üdülő, garázs) vásárlására/ építésére, korszerűsítésére, bővítésére, felújítására, hitelkiváltásra, a NET tulajdonába került ingatlan visszavásárlására is. A termék minden lakáscélra igénybe vehető. A fogyasztók számára ez egy kedvező lehetőség, mivel ezen termékek kamata 1 - 2 százalékkal kedvezőbb a normál, ugyan ilyen időszakra fixált hitelkamatokhoz viszonyítva. A maximum 30 éves futamidőre felvehető, jelzálogfedezethez kötött termék esetén a 2017 év végi megjelenéskor a kamatfixálási időtávot 5-10-15 évben, vagy a futamidő végéig fix időtávban határozták meg. Az MNB azonban az igénylések alapján kivette a termékcsoombságból az 5 éves átárazódású hitelt, mert azok iránt sem kínálati, sem keresleti oldalról nem volt számottevő érdeklődés (MNB 2018a, 2019a, b, c).

<sup>XXXVII</sup> A hitel folyósítása előtt felmerülő költségek nem haladhatják meg a hitelösszeg 0,75%-át, de legfeljebb 150 ezer forintot. Az előtörlesztési díj pedig a törleszteni kívánt tőke összeg maximum 1%-a lehet. A lakástakarékpénztári megtakarítással kombinált termék előtörlesztése díjmentes (MNB 2018a, 2019a, b, c).

<sup>XXXVIII</sup> Jelenleg hazánkban 40 – 20%-os önerő (60 – 80% HFM%) szükséges a hitelfelvételhez. A hitelfelvétel során bekérésre kerülnek a megélhetési költségek (amibe az albérlet ára is bele tartozik), és egyéb kiadások (pl: egyéb hitel tartozás törlesztőrészlet összege). Az így fennmaradó összeg fordítható hiteltörlesztésre, a JTM szabályok figyelembevételével. Ha a hitel igénylő nem/ vagy csak kis mértékű önerővel rendelkezik, akkor annak lehetséges oka, hogy jövedelmének egy jelentős részét albérletre fordítja. A saját otthon hiteltől való finanszírozása esetén felszabadulna egy jövedelemrész, ami a hiteltörlesztésre fordítható (korábban albérletre fordította). Ha azonban a hitel igénylőnek nem a lakhatási költségek emésztik fel jövedelmének legjelentősebb részét és ennek ellenére sem rendelkezik a hitel felvételhez elegendő önerővel, akkor ez esetben a hiteltörlesztés plusz anyagi teherként jelentkezik. Ez felveti a kérdést, hogy miért nem rendelkezik önerővel. A 100%-os HFM melletti hitelezés megszüntetné a bankok oldaláról egy esetleges ingatlan leértékelődés ellensúlyozására beépített biztonsági sávot, ami pótfedezet bevonását vonhatja maga után.

<sup>XXXIX</sup> A lehetőségköltség megmutatja, hogy ha befektetésünket egy másik eszközbe (pl.: részvény, állampapír) invesztálnánk, akkor a nem választott befektetési lehetőség révén milyen hozamtól, likviditástól és diverzitástól (a részvényportfólió ugyanis sokszínű) estünk el. A MÁK hozama 6%, BUX 10 éves 3,78%, indulása óta 12,5%, S&P 500 index 7,5%, az ingatlanalapok átlag hozama 6 - 7%. De a befektetések nagy szórással is rendelkezhetnek. Ezért a kockázatoságot és a hozamot is kifejező Sharpe mutató értékeit megnezve a MÁK papíroknak volt a legkedvezőbb (4%) hozama, ingatlané 1% alatti (Lovas, 2020). A háztartások kevesebb mind 5%-ának haladja meg a pénzügyi vagyona az ingatlanvagyonát, azok csak 5 - 15%-a rendelkezik kockázatosabb befektetéssel (Boldizsár et al, 2016:131-133).

<sup>XL</sup> A nem magyar állampolgár igénylőnek minden év január 31-ig hitelt érdemlően igazolnia kell a hitelintézet felé Magyarországon való tartózkodásának jogviszonyát (16/2016 II.10, 17/2016 II.10 kr.).

<sup>XLI</sup> Gyermeknek minősül a 12 hetes magzat, a 25. életévét még be nem töltött eltartott gyermek, illetve a megváltozott munkaképességű személy, a korhatár megszabása nélkül (16/2016 II.10, 17/2016 II.10 kr.).

<sup>XLII</sup> A vállalt gyermekek megszületéséhez, illetve a magzati 12 hetes kor eléréséhez rendelkezésre álló idő 4 – 8 – 10 év. Gyermeket csak fiatal házaspár vállalhat, melynek feltétele, hogy legalább a házaspár egyik tagja a támogatás iránti kérelem benyújtásának időpontjáig még ne töltse be a 40. életévét. Maximum 3 gyermek vállalható előre.

A vállalt gyermek megszületésére vonatkozó határidőt újépítésű lakás építésénél a használatbavételi engedély, a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvány vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténte napjától kell számítani. Új, illetve használt lakás vásárlásakor pedig a támogatási szerződés megkötésének időpontját kell induló dátumnak tekinteni. Örökbefogadás esetén további két év kapható, ha az örökbefogadásról szóló alkalmassági határozat az előbbieken megjelölt időkereten belül kiállításra kerül.

A gyermekvállalás teljesítéseként kell elfogadni az örökbefogadást, a bírósági vagy hatósági határozat következtében utóbb a háztartásba került vér szerinti gyermeket, valamint a halva született magzatot is (16/2016 II.10, 17/2016 II.10 kr.).

<sup>XLIII</sup> A támogatási igény jogosságának elbírálását a hitelintézetek végzik. Ők végzik a támogatási összeg kifizetését is. Mivel ez a támogatás célzottan lakásszerzési célokra irányul, ezért a törvényalkotó megköveteli a kifizetett állami pénzek felhasználásának megfelelő időben történő igazolását. A támogatás iránti kérelmet újépítésű lakás vásárlása esetén az adásvételi szerződés megkötését követő 180 napon belül, építés esetén a használatbavételi engedély kiállítását megelőzően, illetve bővítés esetén annak megkezdése előtt lehet benyújtani a hitelintézethez. Támogatás a 2008. július 1-jén vagy azt követően kiállított építési engedéllyel vagy az építésügyi hatóság által kiállított igazoló dokumentummal - de használatbavételi engedéllyel nem - rendelkező, újépítésű lakás építéséhez is igényelhető. Az igénylés időkorlátját a 49/2019.(III.12) kormányrendelet 120 napról 180 napra hosszabbította.

Ennek értelmében a támogatás az adásvételi szerződés, a benyújtáskori készültségi foknak megfelelő, az építési költségvetésből még fennálló és az igénylést megelőzően kifizetett bekerülési költségekre is igényelhető. Építés / bővítés esetén minimum a készültségi fokkal arányos bekerülési költség 70%-át számlával kell igazolni a támogatás folyósítását megelőzően, melyek akkor vehetők figyelembe, ha azok 6 hónapnál nem régebbiek, mint a kiállított építési engedély.

Bontott anyag felhasználása maximum a költségek 20%-ig mentesít a számla benyújtási kötelezettség alól. Árverésen szerzett ingatlan esetén az árverési jegyzőkönyv szerinti vételár is elszámolható.

A támogatási cél meghiúsulása, a vállalási feltételek időközbeni fenn nem állása esetén a támogatás mértékét a Ptk. szerinti késedelmi kamatokkal növelten köteles visszafizetni a jogosulatlan igénylő. A 10 éven belül bekövetkezett ingatlan csere abban az esetben nem vonja maga után a támogatás megvonását, ha a támogatás teljes mértékben befektetésre kerül az újonnan vásárolt ingatlanba (16/2016 II.10, 17/2016 II.10 kr.).

<sup>XLIV</sup> A támogatott települések listájára azok a hátrányos helyzetű, 5000 fős lélekszám alatti települések kerültek fel, melyek népessége 2003 - 2018 között csökkent, vagy a lakosság száma jelenleg a 2003-as népességszámhoz képest kevesebb, mint az akkor mért érték 95%-a. A listára a leghátrányosabb helyzetű járásokban található kistélepülések is felkerülhetnek (Novák, 2019).

<sup>XLV</sup> A zöld hitel felhasználási területe kötött. Felújítási munkálatok csak abban az esetben finanszírozhatók a kedvezményes hitelből, ha azok környezetbarát energiafelhasználás kiépítésére irányulnak. Önálló felújítás esetén napelleny, geotermikus hőszivattyú, szélturbina, hő és elektromos tárolóegységek, hőszigetelés, nyílászáró csere, árnyékolástechnika, fűtési, hűtési vagy szellőző rendszerek, alacsony vízfelhasználású, 3. generációs okosmérő rendszerek telepítésére fordítható (337/2017 (XI.14)). A hitelterméket a hitelintézetek legkésőbb 2024 év végéig vehetik fel termékkínálatukba. A „B” energetikai besorolású ingatlanok után 5%, az ennél kedvezőbbekre 7%-os tőkekövetelmény csökkentést kapnak a hitelt nyújtó hitelintézetek.

<sup>XLVI</sup> Pest megyére vonatkozóan a benyújtott kölcsönök forrásigénye meghaladta a rendelkezésre álló 12,41 milliárd forintos keretet, ezért a kérelmek befogadása 2019. október 17. 16:00 órától szüneteltetésre került. Az ország más részein 2020. november 5-ig volt igénybe vehető a támogatás. De a 105,2 milliárd forintos keret felhasználása miatt azt követően már itt sem igényelhető (MNNSZ, 2020).

<sup>XLVII</sup> A MSZH esetében a futamidő alatt semmilyen kamatváltozás nem engedélyezett az ügyfél kárára és a kedvezőbb kamat elérése érdekében az ügyfél nem kötelezhető egyéb más banki szolgáltatás igénybevételére – a normál személyi hitelekénél ez sok esetben alap követelmény. A fizetendő kamat mértéke 15% (500 ezer forintos jövedelem alatt) és 10% (500 ezer forint felett) között mozoghat a felvett hitelösszeg függvényében. A folyósítási díj (a MFLH-hez hasonló módon) 0,75% (online ügyintézés esetén díjtalan), az előtörlesztési díj pedig 0,5%. Maximum 1 éves futamidő esetén pedig 0%. A termék kedveltségét tovább növeli, hogy az igénybevételi és törlesztési díjak is maximalizálásra kerültek, melyek alacsonyabbak, mint a piacon elérhető egyéb más személyi hiteltermékek esetében (MNB 2020c, d).

<sup>XLVIII</sup> Természetesen nem csak az választhatja ezt a terméket, aki egy alap biztosítást szeretne kötni. Lehetőség van egyéb, kiegészítő szolgáltatásokra való szerződésre is.

Fontos változás, hogy a biztosítási díjak kifizetése is szabályozott keretek közé kerül, 100 ezer forint alatti kártérítést maximum 5 munkanapon, e felett pedig 10 munkanapon belül rendezni (MNB 2020a, b).



---

## KÖSZÖNETNYILVÁNÍTÁS

Ezúton szeretnék köszönetet mondani mindazoknak, akik segítségemre voltak abban, hogy disszertációm elkészülhessen.

Köszönettel tartozom Árendás Györgynek, akihez mindig fordulhattam segítségért, és hasznos tanácsai nélkül nem léptem volna vissza a doktori fokozat megszerzéséhez vezető útra.

Hálával és köszönettel viseltetek témavezetőm és mentorom Prof. Dr. Obádovics Csilla iránt, aki mérhetetlen türelemmel és gondossággal egyengette utam. Biztatott és szakmailag mindvégig támogatott. Hálás vagyok neki tanácsaiért, melyek mindig előbbre vitték munkámat.

Hálás vagyok alma materem minden oktatójának, akik baráti tanácsaikkal, előremutató észrevételeikkel segítettek dolgozatom elkészültét.

A legnagyobb hálával mégis férjemnek, Plöchl Mátyásnak tartozom, aki mindvégig mellettem állt, türelemmel és megértéssel viseltetett irántam, támogatott és töretlenül hitt bennem.

Külön köszönet illeti mindazokat, akik bármilyen módon segítettek munkám, kérdőívem kitöltését, annak népszerűsítését.

---

## NYILATKOZAT

Alulírott Plöchl Kata jelen nyilatkozat aláírásával kijelentem, hogy a

A MAGYAR LAKÁSTÁMOGATÁSI RENDSZER VIZSGÁLATA A CSOK  
LAKÁSTÁMOGATÁSON KERESZTÜL AZ ORSZÁG NYUGATI ÉS KÖZÉPSŐ  
RÉGIÓIBAN

### PhD értekezésem

önálló munkám, az értekezés készítése során betartottam a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. tv. szabályait, valamint a Széchenyi István Gazdálkodás- és Szervezéstudományok Doktori Iskola által előírt, a doktori értekezés készítésére vonatkozó szabályokat, különösen a hivatkozások és idézések tekintetében<sup>XLVIII.</sup>

Kijelentem továbbá, hogy az értekezés készítése során az önálló kutatómunka kitétel tekintetében a témavezetőmet illetve a programvezetőt nem tévesztettem meg.

Jelen nyilatkozat aláírásával tudomásul veszem, hogy amennyiben bizonyítható, hogy az értekezést nem magam készítettem, vagy az értekezéssel kapcsolatban szerzői jogsértés ténye merül fel, a Soproni Egyetem megtagadja az értekezés befogadását.

Az értekezés befogadásának megtagadása nem érinti a szerzői jogsértés miatti egyéb (polgári jogi, szabálysértési jogi, büntetőjogi) jogkövetkezményeket.

Sopron, .....

.....

doktorjelölt