

**Soproni Egyetem**  
**Lámfalussy Sándor Közgazdaságtudományi Kar**

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

Doktori (PhD) értekezés tézisei

**Plöchl Kata**

**Sopron**  
**2022**

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

**Vezetője:** Prof. Dr. Obádovics Csilla egyetemi tanár

**Program:** Vállalkozásgazdaságtan és menedzsment

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

.....  
Témavezető aláírása

## **Tartalom**

<b>1</b>	<b>A TÉMAVÁLASZTÁS INDOKLÁSA, KITŰZÖTT CÉLOK, HIPOTÉZISEK .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>A KUTATÁS TARTALMA, MÓDSZERE .....</b>	<b>4</b>
2.1	A CSOK támogatást igénylők vizsgálati módszerei .....	4
2.2	A piaci hitellel ingatlant vásárlók vizsgálati módszerei.....	6
2.3	A kérdőíves válaszok feldolgozásának módszerei.....	7
<b>3</b>	<b>A KUTATÁS EREDMÉNYEI, KÖVETKEZTETÉSEI.....</b>	<b>8</b>
3.1	A kutatás új és újszerű eredményei .....	15
<b>4</b>	<b>JAVASLATOK ÚJ kutatási irányokra .....</b>	<b>17</b>
<b>5</b>	<b>FORRÁSJEGYZÉK.....</b>	<b>18</b>
<b>6</b>	<b>A SZERZŐ ÉRTEKEZÉS TÉMAKÖRÉHEZ KAPCSOLÓDÓ PUBLIKÁCIÓI.....</b>	<b>19</b>

# **1 A TÉMAVÁLASZTÁS INDOKLÁSA, KITŰZÖTT CÉLOK, HIPOTÉZISEK**

A kutatás témaválasztása egy aktuális, társadalmilag fontos területre fókuszál, mely szakpolitikai szempontból is kiemelt.

A téma aktualitását a lakástámogatási rendszer 2016-os „újraéledése” adja. Ettől kezdve a magyar kormány igen intenzív lakástámogatásba kezdett, mely szabályozói környezete dinamikusan változik, az igénybevehető elemek köre pedig folyamatosan bővül. A támogatás fontosságát növeli, hogy hazánkban magas az öröklakások aránya.

A dolgozat a 2016-ban hatályba lépett Családok Otthonteremtési Kedvezmény rendelet kiinduló elemére, az új lakáspolitikai irányzat alappilléret adó CSOK-támogatás vizsgálatára koncentrál a 2016 – 2020 közti időszakban. Kizárólag ez a támogatásfajta ösztönöz kötelező módon lakásszerzési, lakás kialakítási célokat, ami használt és újépítésű ingatlanszerzést egyaránt támogat. A korábbi idők szűkre szabott lakáspolitikai eszköztára miatt a támogatás iránt az igény óriási.

A vizsgálat az ország középső és nyugati régióira és a CSOK-támogatással ténylegesen érintettek körében került elvégzésre, melynek oka a régiók fejlettségi szint szerinti magasabb homogenitása, de ezt erősítette a szerző soproni építetők és ingatlanforgalmazó irodák körében végzett kutatása is (Plöchl, 2018).

A lakástámogatási rendszerek elméleti hátterének feltárásával azonosításra kerültek a rendszerváltás utáni és a jelenlegi lakáspolitikai eszközök, illetve a támogatások igénybevehetőségei feltételeinek változásai.

A szerző vizsgálta, hogy a támogatás mennyire nyújt érezhető és nélkülözhetetlen segítséget az abban részesülők számára, valamint, hogy a jelentősebb törvényi változások miként

befolyásolják az igénylők körét. Felméri az igénylők családméretét, kiemelt figyelmet fordítva a CSOK-támogatás gyermekvállalást ösztönző hatásának vizsgálatára, annak addicionális voltára.

Meghatározásra kerülnek a támogatást már igénylők, valamint az azt még csak a jövőben igényelni szándékozók ingatlanvásárlási szokásai, a vásárolt ingatlanok minősége, típusa, az újjépítésű ingatlan gyermekvállalásban betöltött szerepe, a támogatás igénybevételeének legnehezebben teljesíthető feltételei, és az otthon választást befolyásoló tényezők.

A szerző azonosítja a családi jövedelem és ingatlanár tekintetében leginkább rászoruló igénylői csoportokat, mind a CSOK-támogatottak, mind a támogatás nélkül ingatlant vásárlók körében. Teszi ezt annak felderítésére, hogy a támogatásban részesültek vajon kedvezőbb jövedelmi helyzetből indulva vágtak e bele az ingatlanvásárlásba. Továbbá meghatározza azon csoportokat, akik a támogatással már nem az első ingatlanjukat vásárolják meg.

Az empirikus kutatási eredmények alapján meghatározására kerülnek a CSOK-támogatás erősségei, gyengeségei, és a programban rejlő lehetőségek a támogatást felvevők szempontjából.

Fenti célok alapján a következő hipotéziseket fogalmazta meg a szerző:

**H1a:** A vizsgált megyékben a gyermek-előrevállalás mértéke alacsonyabb az országos átlaghoz képest. A nagycsaládosok gyermek- előrevállalási hajlandósága nem haladja meg a kétgyermekes családokét.

**H1b:** A CSOK-támogatás gyermekvállalásra gyakorolt addicionális hatása kisebb, mint a gyermek-előrevállalási hajlandóság.

**H2:** A gyermek-előrevállalási hajlandóság a jövedelmi színvonal emelkedésével csökken.

**H3:** A CSOK-ot igénybe vevők jövedelmi színvonala, és a támogatással megvásárolt ingatlan értéke is magasabb, a támogatás nélkül, de jelzáloghitel felvételével otthon teremtőkhöz viszonyítva.

**H4:** A gyermekvállalásban az újépítésű otthon nem bír meghatározó jelentőséggel.

## 2 A KUTATÁS TARTALMA, MÓDSZERE

A szekunder információk feldolgozása a lakás támogatásról szóló jogszabályok, hazai és külföldi szakcikkek megismerésének keretében történt. Az adatfeldolgozáshoz a Központi Statisztikai Hivatal idősorai, lakásstatisztikai mikrocenzusok, a Magyar Nemzeti Bank által kiadott lakáspolitikai jelentések, idősorok, a Kopp Mária Intézet a Népesedésért és a Családokért szervezet által végzett kutatások, valamint sajtóközlemények szolgáltatott számszaki adatokat.

Az ország 7 megyéjére kiterjedő (Vas, Zala, Győr-Moson-Sopron, Veszprém, Fejér, Pest, Komárom-Esztergom) 2016 – 2020 közti időszakot felölelő primer kutatás három pillérből épül fel. Egy anonim hitelintézeti adatbázis alapján készült elemzés a CSOK-támogatást igénylőkre (1. pillér) és az állami támogatás nélkül otthont teremtőkre (2. pillér) vonatkozóan. Az így tett megállapítások ellentételezésére, és a mélyebb emocionális tényezők megismerésére, leíróbb jellegű információk gyűjtésére kérdőíves – hitelintézeti ügyfélbázistól független – megkeresés útján (3. pillér) szerzett információk szolgáltak alapul.

### 2.1 A CSOK támogatást igénylők vizsgálati módszerei

A vizsgálat célja, hogy a bemutatott módszertan alapján azonosítható legyen a CSOK-támogatásban részesültek gyermek-előre vállalási hajlandósága, az ingatlan jellege, illetve az, hogy a jövedelem és ingatlanérték kapcsolat alapján milyen igénylői csoportok különíthetők el egymástól ( $H_{1a}$ ,  $H_2$ ).

A minta 625 magyar, támogatásban részesülő háztartást tartalmaz. 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

megléteire vonatkozó információk csak a hitelt felvevők (391 háztartás) esetében állnak rendelkezésre. A disszertációban 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 kereszttábla lekérdezés és megoszlási viszonyszámok segítségével általános jellemzés készült, a gyermekek száma, a gyermekvállalási hajlandóság, a támogatással vásárolt ingatlan típusa és elhelyezkedése, valamint annak elsődlegessége tekintetében. Az így tett megállapítások összevetésre kerültek a szakirodalomból származó országos eredményekkel, így lehetővé vált a regionális eredmények egy tágabb összefüggésben való értelmezése, illetve a szerző saját megállapításainak megerősítése.

A kereszttábla lekérdezés lefolytatásához megtörtént a metrikus változók nominális változókká alakítása. Két változó függősége a Pearson-féle  $\chi^2$  próbával, a köztük lévő sztochasztikus kapcsolat erőssége a Cramer's V asszociációs együtthatóval került számszerűsítésre (Sajtos – Mitev, 2007).

A CSOK vissza nem térítendő támogatás mellett hitelt igénylők sokaságát a családi jövedelem és az ingatlan értéke alapján klaszteranalízissel csoportosította a szerző. A csoportok száma előre nem volt ismert, ezért a hierarchikus klaszterezést, távolságmétrikaként pedig a négyzetes Euklideszi távolság került alkalmazásra. Az analízisbe bevont változók ugyan azonos mérési skálán helyezkednek el, de az egyes értéktartományok jelentősen eltérnek egymástól, amik torzítják a klaszteranalízis eredményét. Az összevethetőség érdekében azok standardizálásra, a modellalkotást torzító, extrém esetek pedig a mintából kizárásra kerültek, aminek eredményeként 371 igénylőre vált elvégezhetővé a klaszterelemzés.

Mivel a klaszterező eljárás esetében nem beszélhetünk egy „legjobb” megoldásról (Obádovics 2009), ezért a csoportosítás a



centroid, a csoportátlag, és a Ward eljárással is elvégzésre került. A kapott eredmények alapján a centroid (súlyponti) eljárással kialakult 7 klaszteres változat bizonyult a legmegfelelőbbnek. Az alacsonyabb, 5 klaszteres megoldások elvetésre kerültek, mivel a csoportok közül néhány túl sok elemet foglalt magába. Ez esetben 3 csoport alkotta a teljes sokaság 91%-át, és a nagy elemszám miatt a csoportjellemzők nem voltak jól meghatározhatók, az egyediségek feltárása pedig kiemelten fontos a vizsgálat során. Hétnél több klaszter esetén már voltak egy elemű csoportok is, ezért ezek a megoldások is elvetésre kerültek. A szerző a nem hierarchikus K-középpontú klaszterező eljárást is lefolytatta, ahova a hierarchikus klaszterrel megállapított klaszterszám, mint input adatot került bevitelre. E vizsgálat eredményeként is 7, viszonylag homogén csoport alakult ki, ugyanakkor itt már volt olyan halmaz, ami nem alkotott külön csoportot, szemben a centroid módszerrel.

## **2.2 A piaci hitellel ingatlant vásárlók vizsgálati módszerei**

A cél annak vizsgálata, hogy az állami támogatás nélkül, forint lakáshitel felvételével ingatlant vásárlók jövedelem és ingatlan érték szerinti csoportjai mennyiben mutatnak eltérést a CSOK-támogatott hitellel ingatlant vásárlók csoportjaihoz (391 háztartás) viszonyítva ( $H_3$ ). A vizsgálatához az előbbiekkal azonos hitelintézet anonim adatbázisából származó (1510 háztartás) adatok kerültek felhasználásra, azonos területi és időbeli lefedettség mellett.

E minta esetében is kétváltozós kereszttábla lekérdezés és megoszlási viszonyszámok segítették az elemzést. A standardizált változók esetében a centroid módszer itt nem hozott megfelelő eredményt, mivel az eljárás a teljes sokaság több mint 80%-át egy klaszterbe sorolta, amin a minta további homogenizálása és a klaszterszám növelése sem tudott számottevően változtatni. Azonban a kiugró értékekre kevésbé érzékeny Ward módszerrel

kialakult csoportok nagyon hasonlóak lettek a CSOK-támogatottak centroid csoportjaihoz. A CSOK mintánál alkalmazott klaszterszám okán, a szerző törekedett a 7 csoport kialakítására, azonban a csoportjellemzők a 8 klaszteres megoldást indokolták. A három legnagyobb csoport a vizsgált minta elemeinek 77%-át tömöríti.

### **2.3 A kérdőíves válaszok feldolgozásának módszerei**

A kérdőíves kutatást ( $H_{1a-b}$ ,  $H_2$ ,  $H_4$ ) a CSOK támogatás után érdeklődők, vagy azt igénybe vevők körében került elvégzésre, szintén az ország 7 megyéjére vonatkozóan. A megkeresési időszak 2021.06.01 – 2021.08.19 között zajlott internetes felületen és nyomtatot, kézi kitöltés formájában.

Az alkalmazott módszer a nem valószínűségi mintavétel, mivel ez esetben az elemek kiválasztása nem véletlenszerű. A mintavétel során alkalmazható eljárások az elbírálásos és a hólabda mintavételi eljárás, a lehető leghomogénebb minta elérése érdekében. A nyitott és zárt kérdések 4 részre fókuszálnak: a támogatás igénybevételére; annak felhasználására; a gyermekvállalásra és az ingatlanhalmozásra. A skálakérdések esetén az érzelmek, attitűdök mérése a cél, ezért az ordinális Likert skálák esetében a megadott válaszlehetőségek nem szimmetrikusak, a válaszadó negatív vagy pozitív hozzáállásának tükröződése érdekében.

A kérdésekkel az addicionális gyermekvállalás mértékére, a befektetési ingatlanszerzés nagyságára és céljára, a lakhatást befolyásoló tényezőkre, és nem utolsósorban a közvetlen és a közvetett támogatás fontosságára, annak elérhetőségére keresi a választ a szerző.

A kapott válaszok elemzése az SPSS v.19. statisztikai program kétváltozós keresztábra lekérdezés és az Excel program PIVOT – göngyöltett összegkalkulátor segítségével történt meg.

### 3 A KUTATÁS EREDMÉNYEI, KÖVETKEZTETÉSEI

A kutatás a hazai és nemzetközi szakirodalom átfogó tanulmányozásán alapul, melyet szekunder adatfeldolgozással, valamint saját – 3 pilléres – primer adatgyűjtéssel és elemzéssel egészített ki a szerző. A hipotézisek mentén összegzésre kerültek a disszertáció eredményei, következtetései, melyek a kutatómunka téziseit adják:

1. A vizsgált megyékben a CSOK-támogatásban részesültek gyermek-előre vállalási hajlandósága (hitelintézeti adatbázis (N=625) 23%, kérdőíves válaszok (N=259) 28%) némileg alacsonyabb az országos 33%-hoz viszonyítva. Az igénylők 77%-a már megszületett gyermeke után igényli a támogatást. Az előrevállalók 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 ( $H_{1a}$ ).

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

Az alacsonyabb jövedelmi viszonyok közt élők körében magasabb előre vállalási hajlandóság figyelhető meg. A gyermeket előre vállalók háromnegyed része az első 3 jövedelmi sávba esik ( $H_2$ ).

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 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 nagycsaládossá 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 tekintetében, és növelhető lenne az egy gyermekesek támogatottsága.

3. A szerző összevetette a CSOK-támogatásban már részesültek jövedelem és ingatlan érték adatait (N=391) azon hiteligénylők ugyan ezen 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 piaci értékű ingatlant vásárolnak.

A támogatással vásárlók több mint fele újépítésű ingatlant keres, az a nélkül otthont teremtők 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 árért – ingatlanok megszerzése valósul meg a támogatás nélkül vásárlók körében. A szűkösebb anyagi keretekkel rendelkező támogatottak számára elérhető a jobb minőségű, de olcsóbb, újépítésű, kevesebb lakást tömörítő „falusi tömbházak” is, amit a támogatás nélküliek nem preferálnak, mert egy újépítésű lakás árából falun használt házat is kaphatnak. Tehát a támogatás pozitív irányú torzító hatása megmutatkozik a megvásárolt ingatlanok minőségében, típusában. A támogatást még 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 (H<sub>3</sub>).

4. Az egyes támogatott családmockok (N=625) esetében a használt (15% - 48% - 37%) és újépítésű (13% - 35% - 52%) ingatlanok közti 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 újjépítésű ingatlant vásárló családok a kifizetések kevesebb, mint 20%-ában részesülnek, annak ellenére, hogy ők nagyobb számban hajtottak végre újjépítésű ingatlan szerzésére irányuló tranzakcióit.

5. A támogatásban részesülteket jövedelmi helyzetük és a támogatással vásárolt ingatlan értéke alapján 7 klaszterbe (N=371) sorolta a szerző. Ennek eredményeként két csoport került azonosításra (*Használt lakás vásárló, rászoruló kiscsaládok* és a *Városi használt házvásárló, nagycsaládok*), akik a jövedelmük és a vásárolt szerény ingatlan okán szociálisan a leginkább rászorulnak a támogatásra. Ők a támogatás nélkül nem lettek volna képesek a saját otthon megteremtésére, de a támogatás a *Falusi újjépítésű 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.

6. Az igénylők (N=371) 78%-a saját bevallása szerint a támogatás igénybevételekor nem rendelkezett lakóingatlanl, míg 14%-uk igen, de azt értékesítették annak érdekében, hogy a támogatás igénybevételeivel jobb lakhatási körülményeket teremthessenek a családnak. 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 bevonásra kerülnek a klaszterezés során befektetési csoportként azonosított támogatottakat is, akkor 15%-os részesedési arányt kapunk, ami már illeszkedik a kérdőíves kutatásom 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 mérsékeltan részesülnek.

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 a szerző nem tartja 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. Ennek a jövedelmi korlátnak a meghatározásához támpontot nyújthat, hogy a CSOK-támogatottak körében a legfelső jövedelmi sáv 761 ezer forint feletti családi jövedelmet takar. A fent említett 3 igénylői csoportnak pedig 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.

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. A jelenleg elérhető támogatási összegek egy két gyermekes család esetében a használt és az újépítésű ingatlanok átlagos értékének 13%-át fedezik. A nagycsaládosoknál ez 19%-a használt és 49%-a az újépítésű ingatlanoknál.

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 zárkóznak 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 kormánynak sikerülne csökkenteni ezen települések infrastrukturális elmaradottságát, akkor a lakhatási kedv is megélné irányukba. A szerző meglátása szerint egyéb esetben a magasabb támogatási összeg nem fogja tudni biztosítani a kormányzati célok – a települések elnéptelenedésének megállítását – elérését.

10.A kormány a CSOK-program keretein belül kiemelt támogatási összeggel jutalmazza a nagycsaládos, újjáépítésű 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 újjáépítésű otthonra lenne szükség. A nagycsaládosok körében – a többi családmodellhez képest – kis mértékben ugyan, de nagyobb jelentősége van az új otthon meglétének (de összességében náluk sem minősül meghatározó tényezőnek). Mindössze a megkérdezettek 2%-véli nélkülözhetetlenek az újjáépítésű 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 újjáépítésű ingatlan megléte a családalapítási feltételek közül sereghajtónak minősül (H<sub>4</sub>).

### 3.1 A kutatás új és újszerű eredményei

Doktori értekezésemben az ország nyugati és középső régióira vonatkozóan vizsgáltam a CSOK-támogatást igénylők és a támogatás nélkül otthont teremtek 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:

#### Hipotézisekhez kapcsolódó új és újszerű eredmények:

➤ Az ország nyugati és középső régióira vonatkozóan, meghatározásra került a CSOK-támogatást igénylők gyermekvállalási szándéka.

1. A gyermek-előrevállalási hajlandóság 23%<sub>(N=625)</sub> – 28%<sub>(N=259)</sub>, ami alacsonyabb az országos 33%-nál. A megelőlegezett gyermekkel nagycsaládosokká válók körében alacsonyabb (17%) a gyermek-előrevállalás, mint a 2 gyermekessé válók (36%) esetében. 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*).

➤ Kérdőíves kutatás eredményeként a szerző meghatározta a támogatás gyermekvállalásra gyakorolt addicionális hatását, és az újjépítésű ingatlan családalapításban betöltött szerepét.

3. A CSOK-támogatottak<sub>(N=259)</sub> 3%-a vállal több gyermeket az előzetesen tervezetthez képest a támogatás hatására (*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*).

➤ A vizsgálatok nem csak a CSOK-támogatást igénylőkre, de a támogatás nélkül otthont teremtőkre is kiterjednek.

5. CSOK-ot igénybe vevők<sub>(N=391)</sub> jövedelmi színvonala 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*).

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

6. A szerző elsőként azonosította a leginkább rászoruló igénylői csoportot („Használt lakás vásárló, rászoruló kiscsaládok”), valamint az ingatlan halmozók csoportjait („Befektetési lakásvásárlók”, „Befektetési házvásárlók, a korábbi lakás mellé”, „Felső középrétegbe tartozó nagycsaládok”). Az ingatlan határozás mértékét 16%<sub>(N=625)</sub>-ban határozta meg.

7. A CSOK-támogatást csak a jövőben igényelni szándékozók vizsgálata során egyedi annak megállapítása, 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.

8. A szerző empirikus kutatási eredményei alapján meghatározta a CSOK közvetlen és közvetett támogatás erős és gyenge pontjait. 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 zárkóznak el az ingatlanhalmozás megszüntetésétől, valamint egy maximális jövedelmi korlát meghatározástól sem, ami felett a támogatás már nem lenne igényelhető.

## 4 JAVASLATOK ÚJ KUTATÁSI IRÁNYOKRA

Az egyes lakástámogatások, így a CSOK-támogatás elemzését hazánkban nagyon megnehezíti, hogy nem állnak rendelkezésre a disszertációban részletezett mélységű adatok. Ezért célszerű a vizsgálatokat elvégezni az ország keleti régióira is, a kelet-nyugat közti azonosságok, különbségek felderítése.

A szerző kutatása során a CSOK-támogatási elem gyermekvállalásra gyakorolt hatását vizsgálta. A magyar lakástámogatási program kiterjedt elemrendszerrel rendelkezik és egyik központi célja a gyermekvállalás ösztönzése, ezért az addicionális hatás felmérése a többi támogatás fajta esetében is elvégezhető, kiterjesztve a vizsgálatot az előzetesen vállalt gyermekek megszületésének tervteljesülésére, azzal a céllal, hogy kimutathatóvá váljon a támogatás népességre gyakorolt pozitív hatása.

A kutatási eredmények alapján kicsi a hajlandóság a preferált kistérségre való költözéshez, továbbá a lakhely választásban kiemelt szerepet tölt be a munkalehetőség és az infrastruktúrális ellátottság. Ezért vizsgálható, hogy a támogatás hatására a támogatással érintett területeken elindul-e ilyen irányú fejlődés, és ez miként növeli a népességet.

A jelenlegi bizonytalan gazdasági és politikai környezet miatt célszerű ezeknek a támogatott hiteleknek az NPL rátájának hosszútávú visszamérése, annak ellenére is, hogy körükben átlagot meghaladó a törlesztési fegyelem.

A disszertáció részletesen foglalkozik hazánk egyedi lakáspolitikai jellemzőivel. Az EU országok tekintetében azonban nem érhető el ilyen mélységű kutatás, ezért célszerű lenne ezen országok lakáspolitikai rendszerének időbeli alakulásának feltérképezése az összehasonlíthatóság érdekében.

## 5 FORRÁSJEGYZÉK

1. OBÁDOVICS Csilla (2009): Klaszteranalízis. Eszterházy Károly Főiskola, Eger.
2. PLÖCHL Kata (2018): The Family Housing Support Program (CSOK) in Sopron. E-CONOM 7 (1) pp.51-65.
3. SAJTOS László – MITEV Ariel (2007): SPSS Kutatási és adatelemzési kézikönyv. Budapest: Alinea Kiadó, 404 p. ISBN: 978-963-965908-7

## 6 A SZERZŐ ÉRTEKEZÉS TÉMAKÖRÉHEZ KAPCSOLÓDÓ PUBLIKÁCIÓI

### Lektorált folyóiratcikkek

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: <http://doi.org/10.33893/FER.20.3.80109>

PLÖCHL Kata (2018): The Family Housing Support Program (CSOK) in Sopron. *E-CONOM* 7 (1) pp.51-65.

DOI: 10.17836/EC.2018.1.051

MUST Katalin (PLÖCHL Kata) (2014): Kényszerértékesítés, avagy kilakoltatási moratórium. *E-CONOM*, 3(2) pp.125-140., DOI:10.17836/EC.2014.2.125

### Konferenciakiadvány

Must Katalin (PLÖCHL Kata) (2016): Forintosítási technikák. In: Lőrincz Ildikó (Szerk.): *XIX. Apáczai-napok. Nemzetközi Tudományos Konferencia. Gondolkodási struktúrák és kreativitás*. Széchenyi István Egyetem, Apáczai Csere János Kar, Győr 2015 október 21-22., pp.603-610., ISBN: 978-615-5391-80-4

Must Katalin (PLÖCHL Kata) (2015): Állami szerepvállalás a lakáshoz jutásban. In: Székely Csaba - Kulcsár László (Szerk.): *Strukturális kihívások – reálgazdasági ciklusok: Innovatív lehetőségek a valós és virtuális világokban*. Nemzetközi tudományos konferencia a Magyar Tudomány Ünnepe alkalmából. Nyugat-magyarországi Egyetem, Sopron 2015 november 01-02., pp. 283-300., (CD:\ISBN:9789633342657)