

ZÁRÓDOLGOZAT

Csima Viktória

2024



Magyar Agrár- És Élettudományi Egyetem
Kaposvári Campus

Családtámogató hitelprogramok Magyarországon

Belső konzulens: Dr. Sipiczki Zoltán
egyetemi docens

Belső konzulens
intézete/tanszéke: Vidékfejlesztési és
Fenntartható Gazdasági Intézet / Befektetési,
Pénzügyi és Számviteli Tanszék

Készítette: Csima Viktória

Kaposvár

2024

Tartalomjegyzék

1.	Bevezetés	3
2.	Irodalmi áttekintés	5
2.1.	Babaváró hitel szakirodalmi bemutatása	7
2.2.	Családi Otthonteremtési Kedvezmény (CSOK) szakirodalmi bemutatása	12
2.3.	CSOK+ szakirodalmi bemutatása.....	15
2.4.	Falusi CSOK szakirodalmi bemutatása	18
2.5.	Otthonfelújítási program 2024 szakirodalmi bemutatása.....	19
2.6.	Lakossági hiteleknel törlesztési segítségek az állam által	20
3.	Anyag és Módszertan.....	21
4.	Eredmények és értékelésük:.....	21
4.1.	Babaváró hitelek összehasonlítása.....	21
4.2.	Esettanulmány kiszámítása	24
5.	Következtetések	28
6.	Összefoglalás	30
7.	Hivatkozások és források:.....	31

1. Bevezetés

Felsőoktatási szakképzéses záródolgozatom célja, hogy szakmai irodalmat elemezve, valamint elérhető reprezentatív példákon és saját számításokon keresztül felmérjem kiknek és mennyire éri meg a jelenlegi legelterjedtebb állami lakás vásárlásra és felújításra használható támogatási rendszerben a babaváró kölcsön, a CSOK (Családi Otthonteremtési Kedvezmény) és az otthonfelújítási támogatás.

A mai világban az emberek és vállalkozások folyamatosan keresik a lehetőségeket, hogy növeljék a jövedelmüket, fejlesszék üzletüket vagy életminőségüket. Azonban gyakran szükség van egy kezdeti tőkére vagy forrásra ahhoz, hogy ezeket a terveket megvalósítsák. Itt jön képbe a hitel. A hitel lehetővé teszi számukra, hogy előre lépjenek, még mielőtt rendelkezniük elegendő saját tőkével.

Például egy vállalkozó, aki új üzleti vállalkozásba szeretne kezdeni, gyakran hitelt vesz fel az induló költségek fedezésére, mint például a helyiségbérlet, felszerelések vásárlása vagy munkavállalók bérezése. Ugyanez vonatkozik egyénekre is, akik például lakásvásárláshoz vagy tanulmányok finanszírozásához vesznek fel hitelt.

Ezáltal hozzájárul a gazdasági növekedéshez és az innovációhoz, és lehetőséget nyújt az embereknek arra, hogy kiaknázzák a piaci lehetőségeket és fejlődjenek a személyes vagy üzleti céljaik elérésében.

A **babaváró kölcsön** egy olyan személyi hitelprogram, amelyet Magyarországon vezettek be a gyermekvállalás támogatására. Ennek keretében a párok (akik már házasságban élnek) igényelhetnek kedvezményes kamatozású kölcsönt a családalapításhoz, amelynek van lehetőség a gyermekek által 3-3 évre felfüggeszteni a törlesztést. A babaváró kölcsön lehetőséget biztosít a családoknak arra, hogy könnyebben megvalósítsák gyermekvállalási terveiket, anélkül, hogy azonnal nagy összegű kiadásokat kellene teljesíteniük mivel ez a fajta hitel, relatív nagy összeg akár 10 millió forintos hitelösszeg is lehet amelynek, már az első gyermek esetében (a terhesség 91. nap betöltésével) kamatmentessé válik és 20 éves visszafizetési lehetőség társul hozzá. Majd minden további gyermek esetén további kedvezmények lépnek életbe. (Szandra 2023).

A **CSOK (Családi Otthonteremtési Kedvezmény)** szintén egy állami támogatási program, amely különböző formában segíti a családokat otthonteremtésben. A CSOK különböző típusai közé tartozik a vissza nem térítendő támogatás, amelyet új lakás építése vagy vásárlása esetén nyújtanak, valamint az államilag támogatott hitel, amelyet új lakás építésére vagy vásárlására lehet felvenni avagy meglévő lakás felújítására lehet felhasználni. Segít a családoknak alacsonyabb kamatlábakkal és kedvezőbb feltételekkel hozzájutni a lakáshitelhez avagy annak felújításához szükséges tőkéhez, ami elősegíti az otthonteremtést és a lakhatáshoz való hozzáférést. (Dancsik és mtsai. 2022)

Összesítetten a babaváró kölcsön, mind a CSOK célja, hogy támogassa a családokat a lakáshoz és gyermekvállaláshoz kapcsolódó költségek finanszírozásában, és segítsen abban, hogy könnyebben megvalósítsák életükben ezeket a fontos lépéseket. Ezzel ösztönzik a családalapítást és az otthonteremtést, ami hosszú távon elősegíti a társadalom jólétét és stabilitását.

A fentebb olvashatott résznél a taglaltam és ezeket szeretném a szakdolgozatomban kifejteni ami segít megérteni, hogy az állam milyen részt is tud vállalni egy család életében mint hitel(ek) (segítségnyújtás) és támogatási program(ok).

Egyrészt a hitelfelvétel egy fontos és aktuális pénzügyi témakör, amely széles körű hatással lehet az egyének és a társadalom pénzügyi helyzetére. Egy szakdolgozat segítségével részletesen vizsgálhatók a hitelfelvétel háttere, folyamatai, előnyei és kockázatai, valamint azok a tényezők, amelyek befolyásolják az emberek hitelfelvételi döntéseit.

Ezen túlmenően a hitelfelvétel egy multidiszciplináris téma, amely számos területet érint, például a pénzügyeket, a gazdaságot, a pszichológiát és a társadalomtudományokat. Ez lehetővé tette számomra, hogy különböző szempontokat és megközelítéseket alkalmazzak a témán belül, és átfogóbb megértést szerezzek a hitelfelvétel jelenségéről és annak hatásairól.

Emellett a hitelfelvétel témája lehetőséget kínál az empirikus kutatásra és az adatgyűjtésre, például kérdőíves felmérések vagy interjúk révén, amelyek segítségével konkrét tapasztalatokat és véleményeket lehet összegyűjteni a hitelfelvételről és annak hatásairól.

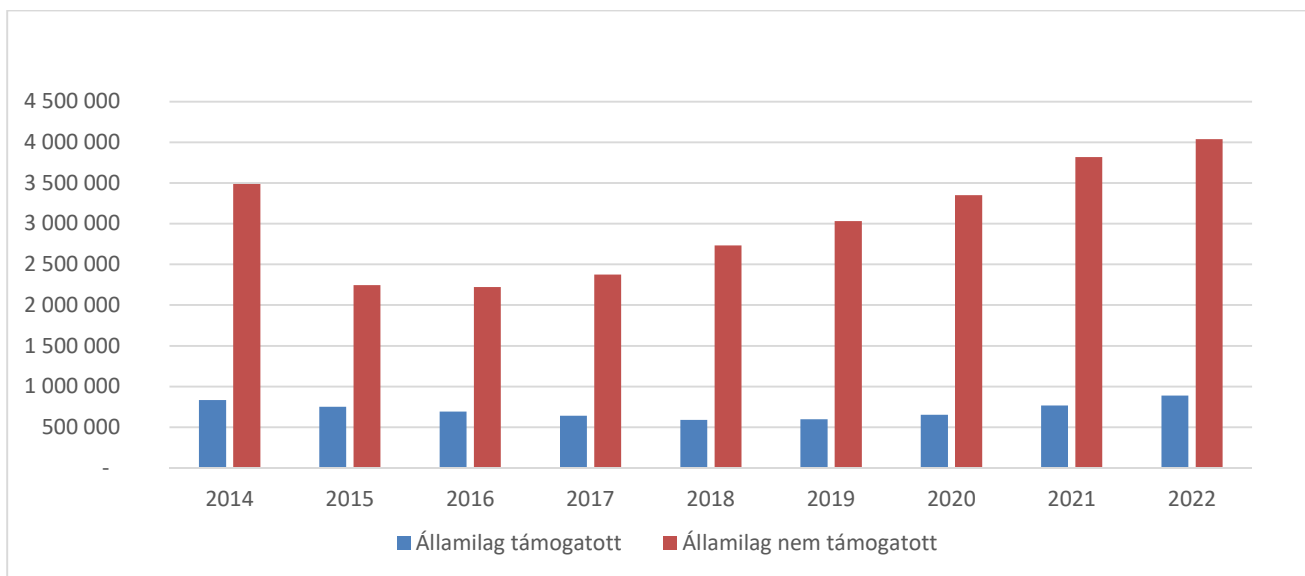
Összességében tehát a hitelfelvétel témája kiváló lehetőséget kínál a záródolgozatom számára, mivel fontos, aktuális és multidiszciplináris témakört képvisel, valamint lehetőséget nyújt az empirikus kutatásra és az adatgyűjtésre is.

Célom, hogy részletezve ismertessem a jelenlegi helyzetet a hitelek piacán és kifejtsem, milyen pozitív és negatív oldala is van ennek a „segítségnek”. A részletekbe menő kifejtéseimben jól taglalom a hitelek ellen, illetve mellette szóló érveimet, és az állam nyújtotta segítségek buktatóit és azok aktuális büntetéseit.

2. Irodalmi áttekintés

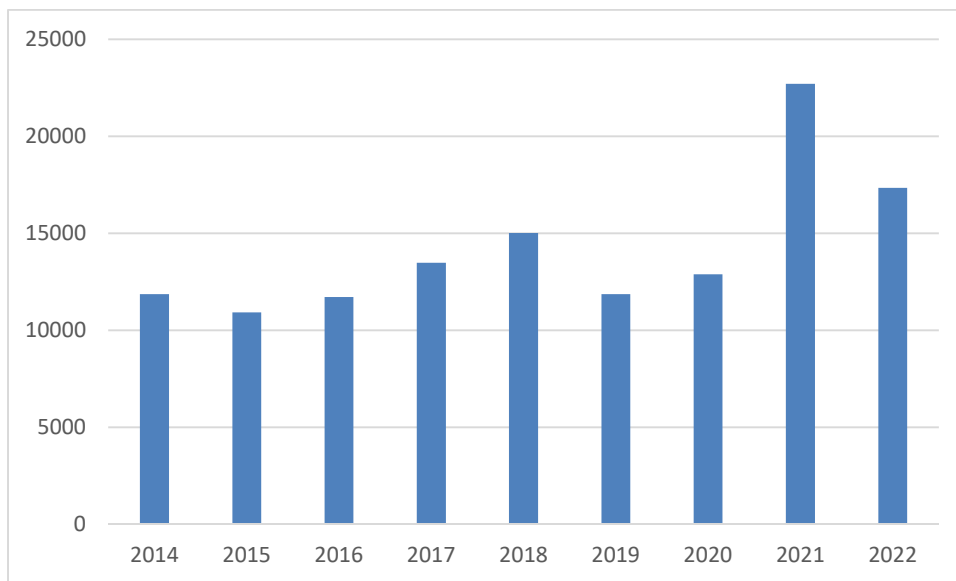
Amit már bevezetésként is megemlítettem a hitelek mutatnak be és azok jellemző fajtáit a jelenlegi társadalmunkban Magyarországon. Ahogy az olvasható volt írtam a babaváró hitelről és annak előnyeiről, hogy ez egy szabadfelhasználású hitel, amely annyit tesz, hogy a felvétele után arra lehet fordítani a felvett összeget, amire a hiteligénylő szeretné. Továbbá ennek a kölcsönnek a futamideje a legkedvezőbb, hiszen az szabadon választható és maximum 20 évre kitolható. Ebben a részben tudni kell, hogy a babaváró hitel a futamidő végéig az állam általi kamattámogatással van biztosítva, amely annyit tesz, hogy ebben az időben a teljes hitel kamatmentes. (Fellner, 2021)

2014 után a KSH adatok alapján a deviza alapú lakáscélú hitelek drasztikus csökkenése látható, amely napjainkig tart, köszönhetően a 2015-ben történt deviza hitelek elszámolásának, amely elszámolás hatásának köszönhetően a közel több mint 200 szoros különbség. Az államilag támogatott lakáscélú hitelek száma 2020-as évtől nézve megnőtt, ez visszavezethető egyre változatosabb és kedvezőbb CSOK programoknak is, viszont látható a következő ábrán, hogy a mai napig nagyobb szerepet foglal az állami támogatás nélküli hitelek felvétele a magyar családok életében legalábbis, ami az összegbeli értéket alapul véve. (mnb.hu, 2015)



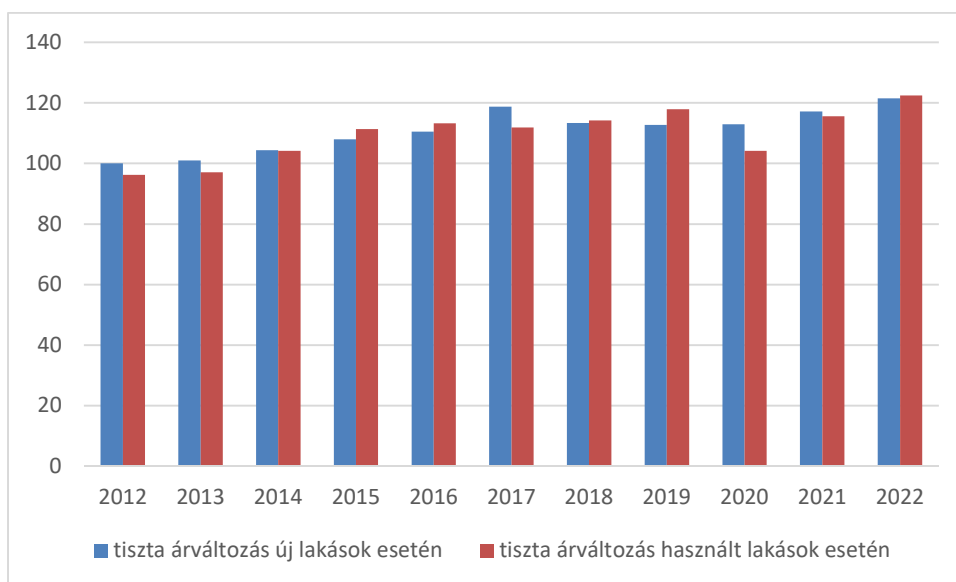
1. ábra: Lakáscélú hitelállomány összege az adott év végén (millió forintban)
(ksh.hu, 2010-2023)

Továbbá a KSH adatai alapján jól látható, hogy az előző otthonfelújítási programnak köszönhetően, amely hitelt is tartalmazott magában, a 2021 és 2022-es években az előtte lévő évekhez képest a korszerűsítés, bővítés címen folyósított hitelek darabszáma ugrásszerűen megnőtt, köszönhetően az akkor újonnan bevezetett állami támogatásnak. Az előbb említett részt jól leolvasható a következő ábrán, amelyet a KSH adatai alapján készítettem el. (ksh.hu, 2010-2023)



2. ábra: Korszerűsítés, bővítés címen folyósított hitelek darabszáma évekre levetítve (ksh.hu, 2010-2023)

Ahogy azaz évek során bebizonyosodott, ha valamihez az állam hozzányúl/belesegít ott valamilyen változás történik, ez a következő esetben se történt másképpen. Amint megérkezett az otthonfelújítási program, a lakások árában is bekövetkezett a változás, pozitív értelemben nézve (a tulajok szemszögéből tekintve), ahogy az jól látszik a tiszta árváltozás használt lakások esetén 2021-ben történő nagyobb mértékű megugrásánál. Az ábrában azért kapott helyet az „új lakások” is, hogy azzal is tudjam szemléltetni, hogy a 2021-es otthonfelújítási programnak köszönhetően 2022-re még az új lakások árának növekedését is meghaladt.



3. ábra: Használt/új lakások árváltozása százalékosan (lakáspiaci árindex), úgy, hogy mindig az előző év a 100% (ksh.hu, 2010-2023)

2.1. Babaváró hitel szakirodalmi bemutatása

„Az állam a közvetlen támogatásokon túl (pl. családi otthonteremtési kedvezmény, CSOK) különböző hitelekre kiterjedő támogatási formákkal, jellemzően kamattámogatással járul hozzá a megfelelő lakhatási feltételek kialakításához. Ezen kedvező kondíciójú hiteltermékeket azok vehetik igénybe, akik a vonatkozó jogszabály szerinti feltételeknek igazoltan megfelelnek. Az "otthonteremtési kamattámogatás" (általában "babaváró hitel" néven ismert) egy olyan intézkedés, amelyet a magyar kormány hozott létre a fiatal családok támogatása érdekében. Ennek a hitelnek a fő célja, hogy segítse a fiatal házaspárokat a lakásvásárlásban és a családalapításban. A babaváró hitel egyes szempontból különbözik a hagyományos hiteltermékektől.” (Kovács-Marsi 2018)

„2019. július 1-jével vezette be a kormány a babaváró hitelt, ami nem más, mint egy államilag garantált és kamattámogatott, szabad felhasználású, jelzálogfedezet nélküli kamatmentes kölcsön, amelyet az 5 éven belül gyermeket vállaló házaspároknak érdemes igénybe venniük, és a bankoknál elérhető. A gyermek hitelfelvételt követő 5 éven belüli megérkezése esetén biztosított ugyanis a futamidő végéig járó kamatmentesség, ellenkező esetben az 5. év után kvázi személyi kölcsönné alakul át a hitel, az addig igénybe vett kamattámogatást pedig (némi friss változással, lásd alább) a határidő lejártá után 120 napon belül vissza kell fizetni.

A babaváró kölcsön további specialitása, hogy két új gyermek érkezése esetén az aktuális tartozás 30%-ban, három új gyermek érkezése esetén 100%-ban állami támogatássá alakul át, vagyis a tartozást részben vagy egészben elengedik. Emellett a törlesztés az első két új gyermek érkezése esetén 3-3 évre szüneteltethető, a futamidő ennyivel meghosszabbodik. A babaváró hitel feltételeit a 44/2019. Korm. rendeletben határozta meg a kormány.” (portfolio.hu, 2024)

Pozitív aspektusok:

Kamatmentesség: Amikor a hitel felvétele megtörténik az állam garantálja, a kamatmentességet.

Családalapítás támogatása: A hitel célja a családalapítás és a lakásvásárlás támogatása, ami a fiatal párokat segítheti elő a saját otthonukhoz való mielőbbi hozzájutásához, vagy mivel ez egy szabadfelhasználású hitel így akár családi autó megvételében is tud segíteni, avagy bármi másra ami nagyobb kiadást jelentene a családnak.

Születési támogatás: A gyermekvállalás esetén a hitel törlesztését időszakosan felfüggeszthető, és adott esetben a gyermek születése esetén a fennmaradó tartozást részben vagy egészben elengedhetik. Egy gyermek esetén amennyiben 5 éven belül születik vagy legalább ezen időn belül betölti a 12. hetet akkor a hitel kamatmentessége megmarad a hitel törlesztésének végéig, továbbá ha ezután a hitel megléte alatt születik további gyermek az akkor fennmaradó tartozás harmadát elengedheti az állam. (portfolio.hu, 2024)

Megfontolandó tényezők:

Adósságvállalás: A hitelfelvétel mindig egy adósságot jelent a családok számára. Fontos megfontolni, hogy az adósság törlesztése hosszú távon is fenntartható-e.

Piaci változások: A kamatkörnyezet és a gazdasági feltételek változhatnak, ami befolyásolhatja a hitelek árfolyamát és a törlesztőrészeket, ami ennél a hitelnél akkor válik aktuálissá, mikor a feltétel (az első 5 évben legalább egy 12 hetes magzat felmutatása) nem teljesül.

Támogatás időszakos jellege: A kamattámogatás és az egyéb támogatások bizonyos időszakokra szólnak, és ezek lejárhathatnak, és ha lejártával nem teljesülnek a feltételek az addig kedvező hitel visszájára fordulhat.

Büntetőkamat: Ebben az esetben egy olyan kamatról van szó, ami utólagos kivetést jelent az addigi összes felszámolt hónapra, ami ebben az esetben 60 db (visszamenőleges) hónapra terjed ki.

Végül, mindig fontos egyénileg és alaposan mérlegelni, hogy egy ilyen hitel megfelel-e az egyes családok egyedi helyzetének és jövőbeli terveinek. Ajánlott szakértői tanácsadást kérni a hitel felvétele előtt, és részletesen megismerni a hitel feltételeit és következményeit.

A felvehető hitel maximuma a Babaváró hitel esetében 2024-re 11 millióra nőtt, de a ténylegesen felvehető összeg függ a szülők jövedelmétől és a bank elbírálási feltételeitől. Az a rész amiben kikötötték, hogy csakis csak akkor marad 0%-os kamatozású hitel, ha 5 éven belül születik a gyermek avagy megtörténik az örökbefogadás. Továbbá a születést követően 180 napon belül (ez régen 60 nap volt) születési anyakönyvi kivonatot benyújtják vagy a magzat 12-edik hét betöltése után szakorvosi igazolást nyújtják be és amellyel a hitel törlesztésének kezdetét ki lehet tolni 3 évvel (minden egyes magzat/gyermekek után). (portfolio.hu, 2024)

Babaváró hitel és támogatás, 2023 vs 2024		
HITEL	2023	2024
Maximális összeg	10 millió Ft	11 millió Ft
Maximális futamidő	20 év	20 év
Maximális törlesztőrészlet	50 000 Ft	51 000 Ft
Felhasználási cél	Szabad (bank korlátozhatja)	Szabad (bank korlátozhatja)
Jelzálogfedezet	Nincs	Nincs
Kamat az első 5 évben (ha jön baba, végig)	0,0%	0,0%
Állami garancia éves díja	0,5%	0,5%
Mikor érdemes igényelni?	Gyermek születése előtt	Gyermek születése előtt
Személyi feltétel	Házaspár, 41 év alatti nő	Házaspár, 30 év alatti nő*
TÁMOGATÁS	2023	2024
Állami kamattámogatás mértéke	ÁKK-hozam 130%-a + 1 százalékpont	ÁKK-hozam 110%-a + 1 százalékpont
Új gyermek érkezése 5 éven belül	A teljes futamidőre marad a 0%-os kamat	A teljes futamidőre marad a 0%-os kamat
Második új gyermek érkezése (a 2. bármikor)	Az aktuális tartozás 30%-át elengedik	Az aktuális tartozás 30%-át elengedik
Harmadik új gyermek érkezése (a 2-3. bármikor)	A teljes tartozást elengedik	A teljes tartozást elengedik
Az első két gyermek érkezése után	A törlesztés 3-3 évre felfüggeszthető	A törlesztés 3-3 évre felfüggeszthető
5 év után fizetendő kamat, ha nincs baba	ÁKK-hozam 130%-a + 4 százalékpont	ÁKK-hozam 130%-a + 4 százalékpont

* 2024-ben 30-41 éves nő is lehet legalább 12 hetes várandóssággal

Forrás: Portfolio-összesítés

4. ábra: Babaváró hitel és támogatás változásai (portfolio.hu, 2024)

Továbbá a változások sokasága kiterjedt még a hitelt vállaló házaspárok életkorára is ami 2023-ban a nőket tekintve még 41 éves kor volt, mára már 2024-re ezt levítették 30 évre, tehát mostani szabályok szerint 18-30 év közötti fiatalok vehetik igénybe a babaváró hitelt. Az előbb írtak ellenére ez alól van kivétel abban az esetben, ha a házaspár már betöltötték a 30. életévüket, de már úton a baba és megvan a betöltött 91. nap a magzatnál (amelyet csak szakorvos által kiadott dokumentummal lehet igazolni a bank felé, illetve a bank általi formanyomtatvány orvos általi kitöltésével), akkor a hitelre jogosultak lehetnek amennyiben a

többi feltételnek is eleget tudnak tenni. A hitel felvételéhez sikeres elbírálásához elengedhetetlen továbbá még az is, hogy a házaspár mindegyik tagja magyarországi lakcímmel rendelkezzen és az egyik félnek legalább 3 év egybefüggő jogviszonnyal kell rendelkezniük (ebben az időszakban legfeljebb 30 nap tb-jogviszony megszakítás lehetséges). Enyhítésül a jogviszonyba beleszámít az iskolai/egyetemi jogviszony is nappalis hallgatóként aktív jogviszonnyal és nem számít hányadik házasság az amelyikben igénybe szeretné venni a házaspár a babaváró hitelt. (portolio.hu, 2024)

Amennyiben a fentebb említett gyermekvállalás nem teljesül akkor a most hatályos jogszabályoknak megfelelően az 5. év vége után 120 napra rá köteles visszatörleszteni azt a kincstár felé.

„A Magyar Közlönyben megjelent (pdf) kormányrendelet és a vonatkozó kiegészítések alapján a babaváró támogatás részletei:

1. A babaváró hitelt 2024-ben is igénybe lehet venni.
2. Kizárólag házaspárok igényelhetik.
3. A házaspároknak együttes igénylőként kell benyújtaniuk a kérelmet.
4. A feleség legalább 18 éves, de még nem töltötte be a 30. életévét. 2024. januártól december végéig átmeneti időszakot hirdetett a kormány, ebben az időszakban a 30-40 év közötti igénylő nőknek igazolniuk kell a várandósságot. A részletekről ebben a cikkben írtunk.
5. Mindkét házastárs magyarországi lakcímmel rendelkezik.
6. Az igényléskor az igénylő házastársak közül legalább egyiknek hároméves, folyamatos TB jogviszonya van. A tb jogviszonyra vonatkozó feltételekről itt olvashatsz.
7. Nem büntetett előéletű egyik házastárs sem.
8. Nincs a NAV felé 5000 forintnál nagyobb összegű köztartozása egyik igénylőnek sem. Ezt igazolni mindössze néhány kattintás, a KOMA-val pedig még egyszerűbb.
9. Nem szerepel az aktív negatív KHR listán egyik fél sem. A passzív tartozás a rendelet szerint nem kizáró ok, de a bankok ennél lehetnek szigorúbbak.
10. Mindkét igénylő magyar állampolgár (vagy külföldi állampolgárként érvényes tartózkodási joggal rendelkezik).
11. Nem áll fent olyan "nyilvánvaló körülmény" az igénylés pillanatában, amely a gyermekvállalást lehetetlenné teszi.
12. Meg kell felelni a bank saját hitelbírálatának.
13. Új lakáshitelnél a babaváró kölcsön maximum 75%-át lehet önerő fedezésére használni.” (bank360.hu, 2024); (magyarkozlony.hu, 2019)

„Ahogyan azt fentebb is írtam nem csak pozitív oldala van ennek a fajta hitelnek, mivel ha a feltételeknek nem tesz eleget a házaspár, akkor az addig kamatmentes hitel piaci kamatozású személyi hitellé válik.

A következő esetekben veszíthetjük el a kedvezményeket:

- Nem születik baba az igénylést követő 5 éven belül, vagy nem történik örökbefogadás.
- Az igénylők elválnak a hitel futamideje alatt.
- A pár mindkét tagjának megszűnik a magyarországi lakcíme.
- A támogatással érintett kiskorú gyermek nem él tovább az igénylőkkel egy háztartásban.

Ha a fentiek közül bármelyik bekövetkezik, akkor a kamattámogatás megszűnik. Ekkor az addig igénybe vett kedvezményt az igénylőknek egy összegben, 120 napon belül vissza kell fizetniük. Ezzel együtt érvényét veszti az 50 ezer forintban maximalizált törlesztőrészlet, hiszen a kölcsön piaci kamatozású, szabadfelhasználású hitellé alakul.

A fentieket egy reprezentatív példával az alábbiakban szemléltetem:

Például a házaspár elválik az 5. évben és nem született közös gyermekük, akkor az addig igénybe vett kamatkedvezményt 120 napon belül, egy összegben vissza kell fizetniük. Ez egy 10 millió forintos, 20 évre igényelt Babaváró kölcsön esetén az érvényes referenciamutató alapján jelenleg 5 580 881 forint büntetést jelent. Ezen felül a kölcsön a továbbiakban piaci hitellé alakul át, vagyis a havi törlesztőrészlet a korábbi 45 ezer forintról 111 848 forintra kúszik fel, a kölcsön után pedig összességében 10 525 000 forint helyett 28 276 516 forintot kell kifizetni.” (bankmonitor.hu, 2023)

„A szankciók alól viszont van kivétel, itt vannak a következő esetek:

- A gyermekáldás megghiúsulása **egészségügyi ok, vagy megváltozott munkaképesség** (az egészségi állapot a rehabilitációs szakhatóság határozata alapján legalább 50 százalékos) miatt történik, ekkor az illetékes járási hivatal felmentést adhat a támogatás megszűnése és az igénybe vett kedvezmények visszafizetése alól.
- **A szülők elválnak** a gyermek születését követően, akkor az igénybe vett kamatkedvezményt nem kell visszafizetni, de a továbbiakban a hitel piaci kamatozású lesz.
- Ha a válást megelőzően nem született gyermek, majd valamelyik fél újra házasodik, akkor (a feltételeknek való megfelelés esetén) újra indul a gyermekvállalásra rendelkezésre álló 5 év. Ez esetben a kedvezmények továbbra is elérhetők a friss házások számára,
- **Ha tragédia történik** és a házaspár valamelyik tagja a Babaváró folyósítását követő 5 éven belül elhalálozik, akkor a kamatmentesség is megmarad és a korábban igénybe vett kedvezményt sem kell visszafizetni.” (bankmonitor.hu, 2023)

Reprezentatív példa:

„Reprezentatív példa elemzése az alábbi ábra alapján:

Amennyiben a futamidő első 5 évében nem teljesül a gyermekvállalás, az állami kamattámogatásra vonatkozó jogosultság elveszik, és a kamattámogatás formájában az első 5 évben az állam nevében a Kincstár által megfizetett kamattámogatás összegét visszamenőleg, amelyet a folyósításától számított 60. hónapot követő 120. napon egyösszegben vissza kell fizetni, azaz meg kell fizetni a Magyar Államkincstár részére, az ügyfél által. Az 5 éves időszak lejártát követő naptól, a THM (teljes hiteldíj mutató) mértéke 0,48%-ról 10,85%-ra módosul, tehát piaci kamatozású személyi hitellé válik. A kölcsön összege 11 000 000 Ft, amelynek a futamideje 20 év, az ügyfél által fizetendő változó 5 éves kamatperiódusokban rögzített ügyleti kamat mértéke az első 60 hónapban 0%, a 61. hónaptól – a 2024. március hónapban érvényes nem támogatott ügyleti kamat figyelembe vételével - 10,85%-ra módosul, az ügyfél által fizetendő kezességvállalási díj mértéke évi 0,5%. (njt.hu, 2023)

A havi induló törlesztőrészlet 45 833 Ft, a kezességvállalási díj induló havi összege 4 583 Ft. A havonta fizetendő törlesztőrészlet és kezességvállalási díj induló összege 50 416 Ft, a havi törlesztő részlet a 61. hónaptól 105 197 Ft. A 61. hónaptól fizetendő törlesztőrészlet és kezességvállalási díja, a kölcsön teljes díja (mely tartalmazza az ügyfél által megfizetett kamat, a visszafizetett kamattámogatás és a kezességvállalási díj teljes összegét) 15 758 893 Ft. A fizetendő teljes összeg (törlesztőrészletek, a kezességvállalási díj és a visszafizetendő Kamattámogatás összege) 26 758 893 Ft.

„A kamattámogatás időszaka alatt az ügyleti kamat az ÁKK átlaghozam 110%-ának 1 százalékponttal növelt mértéke, melyet a Kincstár fizet meg kamattámogatás formájában a jogosult ügyfelek helyett a hitelintézet részére. Amennyiben az Adós vagy Adóstárs elveszíti az állami kamattámogatásra vonatkozó jogosultságát, akkor a Babaváró kölcsön ügyfél által fizetendő kamata az ÁKK átlaghozam 130%-ának 4 százalékponttal növelt mértékére módosul.” (otpbank.hu, 2024)

	A gyermek megszületik	A gyermek nem születik meg
Hitel teljes összege	11.000.000 Ft	11.000.000 Ft
teljes futamideje	240 hónap + 3 év	240 hónap
hitelkamat mértéke	0,00%	ÁKK 130 % + 4 %
kamatperiódus	kamattámogatási időszakban: • az első kamatperiódus 1 év, • a második kamatperiódus 1 év, • harmadik kamatperiódus 5 év, • majd azt követően a kamatperiódusok 5 évesek	
kezeségvállalási díj	0,5 % / év	0,5 % / év, a kamattámogatást vissza kell fizetni az első 5 évre
a hitel teljes díja, a benne foglalt jutalék, költség és adó	653 568 Ft	15 758 893 Ft
teljes hiteldíj mutató (THM)*	0,48 %	(THM2-kamattámogatás nélkül) 10,85%
a fizetendő teljes összeg	11 653 568 Ft	26 758 893 Ft
a havi törlesztőrészlet összege az első kamatperiódusban	50 416 Ft	105 197 Ft
törlesztőrészletek száma	276	240

5. ábra: Erste Bank általi reprezentatív példa
(kampany.erstebank.hu, 2024)

2.2. Családi Otthontermelési Kedvezmény (CSOK) szakirodalmi bemutatása

A CSOK támogatott hitelének előnyei és kockázatai a család egyedi helyzetétől és terveitől függenek. A Családi Otthontermelési Kedvezmény (CSOK) 2015-ben került bevezetésre Magyarországon. A programot azért hozták létre, hogy támogassák a fiatal családokat otthonteremtési céljaik elérésében. A CSOK különböző típusokat és lehetőségeket kínál, például kedvezményes hitelkonstrukciókat, vissza nem térítendő támogatást, kamattámogatott kölcsönöket és hitelgaranciákat. Itt van néhány vélemény és megfontolás a CSOK támogatott hitelével kapcsolatban (mnb.hu, 2015):

Pozitív aspektusok közé sorolandók a kedvezményes hitelkamatok házvásárlásnál, amely a CSOK esetén, államilag támogatott hitel, és ami segíthet a családoknak kedvezőbb feltételek mellett hozzájutni a lakáshitelhez. Továbbá az ehhez kapcsolódó támogatások, amik a CSOK program/programmal együtt más támogatásokat is tartalmazhat, mint például családi kedvezményeket és további támogatásokat a gyermekvállalások esetén. Ezek a fajta kedvezmény az otthonteremtést segíti elő, amely hosszú távon, stabilabb lakhelyet biztosíthat a családoknak. (Dancsik, 2022)

Megfontolandó tényezők közé sorolandó az adósságvállalás, mert minden esetben a hitelfelvétel jelentős mértékű adósságot jelent, és a családoknak gondosan mérlegelniük kell, hogy az adósság visszafizetése hosszú távon fenntartható-e. Továbbá a piaci változások, azaz a kamatkörnyezet és a gazdasági feltételek változhatnak, amelyek befolyásolhatják a hitelek árfolyamát és azok törlesztőrészleteit amennyiben a futamidő végéig nem fix kamatozású hitelről beszélünk. Ne feledkezzünk meg arról sem, hogy a támogatás időszakos jellegű, tehát a program által nyújtott támogatások bizonyos időszakokra szólnak, és ezek lejárhatalnak, illetve ha valamilyen feltételt vállalt az ember és azt nem teljesíti, akkor annak a következményével is számolni kell. Fontos megérteni a hitelvállaláskor vállalt feltételeket és hatásait hosszú távon.

Az alábbiakban egy általános áttekintés található a CSOK egyes alapfeltételeiről:

Gyermekevállalás: A CSOK gyermekevállaláshoz kapcsolódik. Az egyes CSOK típusokhoz gyakran kapcsolódik minimális gyermekszám vagy vállalt gyermekevállalás. Például, a "CSOK 10+" típusú támogatás esetén legalább 3 gyermeket kell vállalni.

Házastársi vagy élettársi kapcsolat: A CSOK igénylésének egyik alapfeltétele lehet, hogy a kérelmező házastársi vagy élettársi kapcsolatban álljon, és legalább egy félnek legalább egy évig Magyarországon kell laknia.

Életkor: A hitel felvételéhez a családfenntartóknak általában nem lehet nagyobb az életkora, mint a 40 év.

Ingatlan típusa: A CSOK segíthet az új vagy használt lakóingatlan vásárlásában vagy építésében, illetve a lakóingatlan korszerűsítésében.

Jövedelmi feltételek: A hitelfelvételhez szükséges, hogy a család jövedelme megfeleljen az adott program feltételeinek.

Támogatási típusok: A CSOK különböző típusú támogatásokat kínál, például vissza nem térítendő támogatást, kamattámogatott hitelt vagy kamattámogatott kölcsönöket, illetve hitelbetörlesztést az állam által.

(magyarkozlony.hu, 2019)(hiteltanacs.hu, 2024)

Fontos megjegyezni, hogy a CSOK feltételei és lehetőségei változhatnak a kormányzati politikák és intézkedések függvényében, ezért mindig érdemes a legfrissebb információkat ellenőrizni. A legpontosabb információkat a Magyar Államkincstár, a Magyar Nemzeti Bank vagy a CSOK hivatalos weboldaláról szerezheti be.

„Használt lakás vásárlásnál a CSOK összege:

- 1 gyermek 600 000 Ft, minimum 40 nm lakásnál
- 2 gyermek 1.430 000 Ft, minimum 50 nm lakásnál
- 3 gyermek 2.200.000 Ft, minimum 60 nm lakásnál

Új lakás vásárlásnál a CSOK összege:

- 1 gyermek 600 000 Ft, minimum 40 nm lakóterület
- 2 gyermek 2 600 000 Ft, minimum 50nm lakóterület
- 3 gyermek 10 000 000 Ft, minimum 60 nm lakóterület

Új ház építésnél (egylakásos épületnél) a CSOK összege:

- 1 gyermek 600 000 Ft, minimum 70nm lakóterülettel
 - 2 gyermek 2 600 000 Ft, minimum 80nm lakóterülettel
 - 3 gyermek 10 000 000 Ft, minimum 90nm lakóterülettel ”
- (hiteltanacs.hu, 2024); (magyarkozlony.hu, 2019)

„További fontos információk és buktatók a CSOK-kal kapcsolatban:

Lakóház építésénél a készültségi fokkal arányosan, de utólag finanszíroz a bank. Ami azt jelenti, hogy CSOK-ból elkezdni az építkezést nem lehet, mert nem önerő. Az építkezés bank által elfogadott költségvetéséről 70%-ról számlát kell adni a banknak. A gyermek, ha megszületett, akkor nincsen életkori korhatár, sem házastársi megkötés. Viszont vállalni gyermeket csak házasságban lehet és 40 év alatt.

A Magyar Állam javára 10 évre elidegenítési -és terhelési tilalmat jegyeznek be az ingatlanunk tulajdoni lapjára. Ami azt jelenti, hogy fedezetet kell biztosítunk ennek az összegnek 10 évre. Ha szeretnénk el lehet adni, addig letétbe tesszük a kapott CSOK összegét, és ha vettünk egy másikat, a Kincstár át tudja terhelni a kapott támogatást, így vissza is kapjuk a Kincstár letétjéből az összeget. A támogatott személyeknek a folyósítást követő 90 napon be kell mutatni lakcímkártyájukat, mely az új címre szól. Tehát életvitelszerűen ott kell élni a családnak/igénylőknek. A CSOK támogatást nem magyar állampolgár is igényelheti, ha már legalább 3 hónapot meghaladó tartózkodási jogosultsága van, és ha minden más feltételnek megfelel, azonban, ha tartózkodási engedélye megszűnik és 30 napon belül nem kap új engedélyt a támogatást a PTK szerint számított késedelmi kamattal növelten vissza kell fizetni a támogatást, mielőtt elhagyja az országot.” (hiteltanacs.hu, 2024)



CSOK TÁMOGATÁSI ÖSSZEGEK

Gyermekek száma	ÚJ INGATLAN építése vagy vásárlása településkategóriától függetlenül		HASZNÁLT INGATLAN			
			"Normál" település vásárlás vagy bővítés		"Falusi" CSOK** vásárlás + bővítés és/vagy korszerűsítés	
1 gyermek esetén	600 000 Ft	40 m ² -től* 70 m ² -től*	600 000 Ft	40 m ² -től*	300 000 + 300 000 Ft	40 m ² -től*
2 gyermek esetén	2 600 000 Ft + 10 000 000 Ft kedvező kamato- zású lakáshitel	50 m ² -től* 80 m ² -től*	1 430 000 Ft + 10 000 000 Ft kedvező kamato- zású lakáshitel	50 m ² -től*	1 300 000 Ft + 1 300 000 Ft + 10 000 000 Ft kedvező kamato- zású lakáshitel	50 m ² -től*
3 gyermek esetén	10 000 000 Ft + 15 000 000 Ft kedvező kamato- zású lakáshitel	60 m ² -től* 90 m ² -től*	2 200 000 Ft + 15 000 000 Ft kedvező kamato- zású lakáshitel	60 m ² -től*	5 000 000 Ft + 5 000 000 Ft + 15 000 000 Ft kedvező kamato- zású lakáshitel	60 m ² -től*
4 vagy több gyermek esetén	10 000 000 Ft + 15 000 000 Ft kedvező kamato- zású lakáshitel	60 m ² -től* 90 m ² -től*	2 750 000 Ft + 15 000 000 Ft kedvező kamato- zású lakáshitel	70 m ² -től*	5 000 000 Ft + 5 000 000 Ft + 15 000 000 Ft kedvező kamato- zású lakáshitel	70 m ² -től*



Társasházi lakás



Egylakásos lakóépület

* A lakóingatlan hasznos, fűthető (állandó fűtéssel rendelkező helyiségei vehető figyelembe) alapterülete, garázs, pincésintű helyiségek illetve erkély (terasz, loggia, stb) nélkül. Részletes szabályok a 16/2016, illetve 17/2016. kormányrendeletekben. Falusi CSOK esetén speciális szabályok érvényesek.

** Kizárólag a vonatkozó jogszabályokban szereplő településeken érhető el!

6. ábra: CSOK támogatási összegeinek alakulásai egyes feltételek mellett.

(hiteltanacs.hu, 2024)

2.3. CSOK+ szakirodalmi bemutatása

A Családi Otthonteremtési Kedvezmény (CSOK) vissza nem térítendő támogatása 2024-től a (CSOK+), egy olyan lehetőség Magyarországon, amely bizonyos feltételek mellett vissza nem térítendő támogatást biztosít a családoknak otthonteremtési célokra.

CSOK Plusz kondíciók eltérőek lehetnek az egyes bankok esetében:

- „A hitelképesség elbírálása nagyon sok részlet miatt érdemben eltérhet két bank között (az egyik pl. elfogadja az osztalékbevételt, a másik nem, vagy csak részlegesen). Amennyiben a hitelminősítés eltér, akkor az elérhető összeg is jelentősen különbözhet.
- A támogatott hitel kamata maximum 3%, ami azt jelenti, hogy minden bizonnyal a magasabb jövedelmű ügyfelekért a bankok versenyezni fognak és megjelenhetnek a 3% alatti kamatajánlatok.
- A folyósítási díj 0,75%, maximum 300.000 forintból kisebb, vagy nagyobb mértékben, de erre több bank is vélhetően engedményt fog adni.
- Az előtörlesztési díj 1%-os mértékében is feltételezhető, hogy lesz különbség az egyes bankok között.
- A legtöbb család számára vélhetően racionális döntés lesz további támogatott hitelek, vagy piaci lakáshitel igénybevétele. Ez utóbbi esetben a kamatszint egészen biztosan érdemi különbségeket fog mutatni.
- Egyéb költségek: a CSOK Pluszsal egy 20-25 éves szerződést írunk alá a bankkal, így a hitelen túlmenő egyéb költségterületek is erősen vizsgálandók (lásd pl. bankszámla költségei).” (bankmonitor.hu, 2024)

„A bankok által kért aktuális feltételek igénylésnél és kalkuláció esetén:

- 2,5- 50 millió Ft támogatott hitel lakáscélra, gyereket vállaló házaspároknak
- Fix és maximum 3%-os kamatozás, 10-25 év futamidővel
- Az igényléshez legalább kétéves TB jogviszony szükséges (a pár egyik tagjának)
- 10 millió Ft/gyerek tartozáselengedés a második újonnan született gyerektől
- Illetékmentes az ingatlan vásárlása 80 millió forintig
- Az első közös lakás/ház vásárlása 10% önerővel is lehetséges
- A sikeres igényléshez hitelképesség szükséges (pl.: nem szerepelhet egyik háztartás sem a negatív KHR listán)” (bankmonitor.hu, 2024)

A Családi Otthonteremtési Kedvezmény (CSOK) kiegészítő elemei, ideértve a CSOK+ típusokat is, később, 2016-ban kerültek bevezetésre. A CSOK+ a CSOK program bővítése volt, különböző típusokat kínálva, amelyeknek más-más feltételei és előnyei vannak. A CSOK+ néhány típusa például:

CSOK+ 10: Ezt a típust választó családok, amelyek vállalják, hogy legalább 10 évig gyermeket nevelnek, vissza nem térítendő támogatást kaphatnak. Az összeg függ a gyermekek számától és egyéb feltételektől.

CSOK+ 15: A CSOK+ 15 típus esetében a családok 15 éven keresztül vállalják, hogy legalább egy gyermeket nevelnek fel. Ez a típus a gyermekvállalástól függően vissza nem térítendő támogatást nyújt.

A CSOK+ vissza nem térítendő támogatás esetében a támogatás összegét a gyermekszám és

más feltételek határozzák meg. Az előnyök a konkrét típustól függenek. Jellemző a CSOK+ programra, hogy vissza nem térítendő támogatást nyújt (amely azt jelenti, hogy az adott támogatási összeget nem kell visszafizetni), amely akár kiegészítő hitelként is alkalmazható, és lehetőséget ad a hitel csökkentésére gyermekvállalás esetén. Fontos tudni, hogy a CSOK Plusz csak egyszer igényelhető, a 2024 elején indult támogatott hitel, ami nem alkalmas hitelkiváltásra. ingatlanvásárlásnál legalább 20% önerő szükséges a hitelhez. A CSOK Plusz kombinálható a Babaváró hitellel, mivel az amúgy is egy szabadfelhasználású hitel így itt egy példa egy esetre (bankmonitor.hu, 2024):

A Babaváró hitel összegének (egy speciális szabály következtében) 75%-a tekinthető csak önerőnek vásárlás és hitelfelvétel esetén. Tehát, 11 millió forintos Babaváró hitel mellett ami 8,25 millió forint önerőnek felel meg, és nincs más megtakarítása a családnak (CSOK Plusz hitel maximuma 50 millió forint lehet) akkor 33 millió forint hitelt tudnak legfeljebb igénybe venni amennyiben a feltételeknek megfelelnek. (bankmonitor.hu, 2024)

Továbbá ha a házaspár az első lakásukat/házukat vásárolják meg még kedvezőbb helyzetben vannak, mert számukra elegendő a 10% önerő felmutatása. Itt egy példa ebben az esetben a Babaváró hitellel való kombinációval: 11 millió forint Babaváró esetén 75% tekinthető önerőnek az ingatlan megvétele esetén 8,25 millió önerőt tud a bank figyelembe venni ha nincs más önerő azon szabadfelhasználású hitelen kívül. Tehát így a házaspár ha minden feltételnek maximálisan megfelelnek (mivel a jogszabályba foglaltaknak megfelelően maximum 80 milliós lehet a megvásárolt ingatlan) így effektív 80 millió forintig önerő nélkül is vásárolhatnak ingatlant a hitelek kombinálásával. (bankmonitor.hu, 2024), illetve (Magyar Közlöny 2023. évi 171. szám, 2023)

A lenti ábrán látható reprezentatív példán jól látható, hogy a CSOK Plusz Kamattámogatott hitel az átlaghoz képest ami ebben az évben (2024-ben) 8-9 % között mozog, és ami jóval alacsonyabb értéken van meghatározva (az állam által maximalizálva). Leolvasható továbbá, hogy a most felvett hitel ami jelen esetben 20 millió forint a futamidő végére ez az összeg nem haladja meg a 27 milliós összeget 20 (+1 év türelmi idő) év letelte után sem.



Állami kamattámogatásnak köszönhető kedvezményes kamatozású, fix 2,89%-os hitel

CSOK Plusz Kamattámogatott Hitel

TÖRLESZTŐRÉSZLET

49 090 Ft 1-12 hó

114 298 Ft 13-240 hó

kamatperiódus: 5 év

THM

3,01%

VISSZAFIZETENDŐ

26 649 024 Ft

Részletek

Információ

Futamidő: 120-300 hó | Éves kamat: 2,89-2,89% | Hitel teljes díja: 6 649 024 Ft

Hitelkamatok és költségek	A hitel teljes díja:	6 059 944 Ft	Kamatfelár-változtatási-mutató:	Fix
Ígénylés minimum feltételei	Kezdeti költség:	Nincs	Hitelkamat	Kamatperiódusban
Akcio feltételei	Éves kamat:	2,89%	típusa:	rögzített
Előtörlesztési útmutató	Kamatperiódus:	5 év	Egyéb költségek:	Nincs
	Kamatváltoztatási mutató:	H3K5	Türelmi idő hossza:	12 hónap

7. ábra: 1. kondíció: CSOK kondíció 1 meglévő 2 vállalt gyermek után 20 000 000 Ft hitel esetén 20 évre. (bank360.hu, 2024)

„A maximális felvehető összeg attól függ, hogy hány gyermekes lesz a család az igényléskor vállalt gyermeke(ke)t is beszámítva:

- 1 vállalt gyermek esetén (ha nincs meglévő gyermek) maximum 15 millió Ft
 - 2 gyermek esetén (ebből legalább 1 vállalt) maximum 30 millió Ft
 - 3 gyermek esetén (ebből legalább 1 vállalt) maximum 50 millió Ft”
- (otpbank.hu, 2024)

A következő ábrán, amelyen a CSOK Plusz igénylése esetén, az OTP oldalán fellelhető kritériumoknál jól leolvasható, hogy a felvehető maximális összegek több mindentől függ, fő csoportosítási szempontok a gyermekek száma a megvásárlandó lakás hasznos alapterülete illetve fő kritérium a hitel létrejötténél, a lakás maximális vételára.

	1 vállalt gyermek (ha nincs meglévő gyermek)	2 (vállalt + meglévő) gyermek	3 (vállalt + meglévő) gyermek
Maximális hitelösszeg	15 000 000 Ft	30 000 000 Ft	50 000 000 Ft
Lakás hasznos alapterület minimuma	40 m ² Egylakásos lakóingatlan esetén: 70 m ²	50 m ² Egylakásos lakóingatlan esetén: 80 m ²	60 m ² Egylakásos lakóingatlan esetén: 90 m ²
Lakás maximális vételára	Első közös lakásszerzők esetén: 80 000 000 Ft ⓘ Nem első közös lakásszerzés esetén: 150 000 000 Ft		

8. ábra: CSOK+ igénylése esetén, az OTP oldalán fellelhető kritériumok
(otpbank.hu, 2024)

2.4. Falusi CSOK szakirodalmi bemutatása

A Falusi CSOK egy vissza nem térítendő támogatás, ami annyit tesz, hogy a kapott összeg teljes egészében a felvevőé marad visszafizetés nélkül. Ezt a CSOK-t házvásárlásra és/vagy korszerűsítésre fordítható bizonyos kereteken belül és feltételek teljesítésével. A feltételek közé tartoznak a gyermekek is, legyen(ek) akár a háztartásban élő vagy akár előre vállalt gyermekek.

A kistelepüléseken elérhető CSOK összege (Ft)

Új családi ház vásárlása, építése	2023-ig	2024-től
1 gyermek	600 000	1 000 000
2 gyermek	2 600 000	4 000 000
3+ gyermek	10 000 000	15 000 000
Használt lakás vásárlása + bővítése / korszerűsítése*	2023-ig	2024-től
1 gyermek	600 000	1 000 000
2 gyermek	2 600 000	4 000 000
3+ gyermek	10 000 000	15 000 000
Meglévő lakás bővítése / korszerűsítése	2023-ig	2024-től
1 gyermek	300 000	600 000
2 gyermek	1 300 000	2 000 000
3+ gyermek	5 000 000	7 500 000
3%-os kamatozású CSOK-hitel**	2023-ig	2024-től
2 gyermek	10 000 000	10 000 000
3+ gyermek	15 000 000	15 000 000

* vásárlásra legfeljebb az összeg 50%-a vehető igénybe

** 2023-ban még meglévő lakás bővítése/korszerűsítése esetén ezen összegek fele

Forrás: 302/2023. (VII. 11.) Korm. Rendelet, Portfolio

9. ábra: Falusi CSOK
(portfolio.hu, 2023)

Ezt a támogatást, ahogy a fenti képen is jól láthatjuk a gyermekek számához kötik, tehát amennyiben a családban legalább egy gyermek van abban az esetben máris a család részesül támogatásban amennyiben azt megigényli, továbbá ami még itt fontos, hogy nem csak a meglévő gyermekekre lehet támogatást felvenni, hanem a tervezettre is megigényelhető előre. Továbbá tudni kell, hogy aki a régebbi „más” CSOK-ot vette fel az is igénybe tudja venni ezt a támogatást. Amit még érdemes tudni erről a támogatási formáról az, hogy ahogy olvashattuk a nevében benne van, hogy falusi nem hiába. Meg vannak határozva azon települések ahol ezt a támogatást igénybe lehet venni.

Jó tudni, hogyha valaki biztosra akar menni és csak a meglévő gyermek után veszi fel a támogatást, de időközben születik még gyermek az ekkor létrejövő különbözetre, amely a támogatások között kialakult jogosultá válik. (portfolio.hu, 2023)

2.5. Otthonfelújítási program 2024 szakirodalmi bemutatása

Otthonteremtési programok összehasonlítása

A 2021 januárjától 2022 december 31-ig aktív otthonfelújítási támogatás sokviszonylatban más jellegű volt mint a most 2024 júniusi kezdettel beharangozott új otthonfelújítási támogatás. Többek között a most hatályba lépő Magyar Közlönyben már szereplő támogatás nem csak a családok érdekeit szolgálja, hanem mindazokét akik családi házzal és régi építésű házzal rendelkeznek. Ám nem csak ennyi változás történt a régihez képest, hiszen most fel kell mutatni 1 millió forint önerőt és a többi 6 millió forintot az állam hitelre adja, ami kamatmentes hitel és amelynél, ha a feltételek teljesülnek az állam betörleszt, függően az adott járás átlagbérét tekintve és az országos átlagbért, a támogatás 2,5-3,5 millió közötti összeg. Amennyiben ez mind még nem elég a régi támogatásnál elég volt bebizonyítani a felújítás megtörténtét nem volt szükség energetikai tanúsítványokra, amelyek azért is kellenek, mert a támogatás egyik feltétele a 30%-os energiamegtakarítás, amelyeket a tanúsítvánnyal tudjuk alátámasztani.

Tehát összehasonlítás végére, arra a következtetésre jutottam, hogy ezt az új támogatást olyan személyeknek/családoknak ajánlom akik olyan családi házzal rendelkeznek, amely 1990 előtt épült és továbbá megfelelő anyagi és munkáltatói háttérrel rendelkeznek a hitel miatt, továbbá nem szerepelnek a negatív KHR listán. Ez az új támogatás szerintem ez főleg a gyermektelen családoknak nagyobb segítséget nyújt hisz a gyermek miatt nincsen plusz kiadásuk így ezt az összeget a felvett hitel visszatörlesztésére tudják fordítani, ami járástól függően 26-36 ezer forintra tehető haviszinten.

2024.04.24.-én kijött új közlések alapján, változott a program azon része miszerint kötelező a gázhálózatra való csatlakozás megléte. (index.hu, 2024)

Otthonfelújítási támogatás és hitel

Támogatás	
Maximális összeg	3 millió Ft
A számlákkal igazolt felújítási költség arányában	50%
A támogatáson belüli arányok	50% anyagköltség, 50% munkadíj
Igénylési határidő	2022. december 31.
Legfontosabb feltétele	Legalább egy gyermek
Hitel	
Típusa	Kamattámogatott lakáscélú jelzáloghitel
Maximális összeg*	6 millió Ft
Maximális futamidő	10 év
Hitelfelvevő által fizetendő kamat	3,0%
Kezdeti törlesztőrészlet**	~ 58 ezer Ft
Kamattámogatás mértéke	5 éves ÁKK-hozam x 130% + 3%pont
A kamattámogatás legfontosabb feltétele	Az otthonfelújítási támogatás igénybevétele

*Az aktuális tartozás a felújítási támogatásból előtörlesztésre kerül.

** A maximális összeg és futamidő esetén. A támogatás előtörlesztése után csökken.

Forrás: Portfolio-gyűjtés

10. ábra: Otthonfelújítási támogatás és hitel régebbi konstrukciója (2021-es)
(24.hu, 2021)

Az otthonfelújítási program ismert paraméterei, 2024

Összegek	
Elszámolható maximális beruházási összeg	7 millió forint
Szükséges minimális önerő	1 millió forint
Felvehető maximális hitelösszeg	6 millió forint
Felvehető vissza nem térítendő állami támogatás	2,5 - 3,5 millió forint (járástól függően)*
Gyermek elvárás	Nincs
A hitel kamata	0%
A hitel maximális futamideje	8 év
A hitel törlesztőrészelete a támogatás felhasználása után	26-36 ezer forint
A hitelfelvétel helye	Bankok lakossági MFB Pontjai
Felhasználás	
Lakóingatlan típusa	1990 előtt épült családi ház
Szükséges feltétel	Gázhálózatra csatlakozva
Felhasználási cél	Szigetelés, nyílászárócseré, víz- és gázfűtési rendszer korszerűsítése
Minimálisan elérendő energiamegtakarítás	30%
Energiamegtakarítás igazolása	Energiatanúsítvány a beruházás előtt és után
A program egésze	
A program keretösszege	108 milliárd forint
A program forrása	RRF, REPowerEU
Résztvevő családi házak várható száma	Kb. 20 ezer
A program várható indulása	2024 júniusa
Forrás: Portfolio-gyűjtés	* a hitel tőketartozását csökkenti

11. ábra: 2024-es otthonfelújítás 2024.
(portfolio.hu, 2024)

2.6. Lakossági hiteleknel törlesztési segítségek az állam által

Az állam a következő enyhítést adta azon családok részére akik családot alapítanak: Amennyiben a családnak 2019 július 1.-től (2018. január 1-jén lépett hatályba a kormányrendelet, amelyet 2019. július 1-től kiterjesztettek) születik legalább kettő gyermeke akkor a jelzálogalapú-hitelükből az állam elenged (azaz betörleszt) bizonyos összeget. bizonyos gyermekszámok után, konkrétan ha 2 gyermek született azóta a családban akkor 1 millió forint és 3 gyermek esetén pedig 4 millió forint, illetve minden további gyermek vállalása esetén 1-1 millió forint jelzáloghitel-elengedésében segít az állam amennyiben a szülők ennek igényét bejelentik időben, a megfelelő nyomtatvánnyal az adott Banknál ahol a hitelt igényelte a család. (bank360.hu, 2019)

Erről szóló első kormányrendelet:

„337/2017. (XI. 14.) számú kormányrendelet értelmében, a családvédelmi akcióterv részeként az arra jogosult családok számára a gyermekek után a meglévő lakáshitelük és bizonyos szabadfelhasználású jelzáloghitelük tőketartozásának egy részét állami támogatásként elengedhetik vagy csökkenthetik.” (Magyar Közlöny 2017. évi 185. szám, 2017)

3. Anyag és Módszertan

Az adatokat amelyeket feldolgoztam és kivizsgáltam továbbá részletesen elemeztem a KSH hivatalos oldaláról nyertem, illetve nagy szerepe volt továbbá a portfolió, bankmonitor és a mnb hivatalos oldalán szerzett adatoknak, továbbá a bankok oldalain fellelhető részletes információk is nagy segítségemre voltak. A kutatómunkám során az egyes hitelkonstrukciókkal kapcsolatban a bankok oldalait és az egyes online hitelkalkulátorokat használtam fel és azokat vettem össze.

A KSH adatainak felhasználásával készített ábrákkal szemléltettem amelyeket az excel táblázattal készítettem el, és amik segítségével támasztottam alá az egyes témáknál a érvelésemet. Minden fejezetnél több forrást dolgoztam fel, ezzel is biztosítva azt, hogy minél pontosabb képet tudjak alkotni az adott témáról.

A forrásaimat és a hivatkozásaimat próbáltam aktualizálni, mint ahogy azt a 2024 júniusában kijövő otthonfelújítási programmal kapcsolatban is tettem. Az adatok folyamatos frissítése pontosabb képet ad az adott gazdasági helyzetről, illetve a állam által családoknak nyújtotta támogatásról.

4. Eredmények és értékelésük:

4.1. Babaváró hitelek összehasonlítása

Mivel a babaváró hitel központilag van szabályozva, de a bankok annak érdekében, hogy a házaspár őket válassza különböző ajánlatokkal rukkolnak elő. Például a bankok túlnyomó többsége hitellel egybekötött bankszámlanyitási kedvezménnyel próbál kedveskedni, ezeket összehasonlítottam a jelenlegi aktualitásokkal:

	Banki kedvezmény hitelvállalás + új bankszámlany.	Ha mind két fél új számlát nyit	Maximum kedvezmény
OTP Bank	-	-	-
K&H Bank	160 000 Ft	-	160 000 Ft
Raiffeisen Bank	140 000 Ft	100 000 Ft	240 000 Ft
Gránit Bank	180 000 Ft	80 000 Ft	260 000 Ft
CIB Bank	180 000 Ft	-	180000 Ft

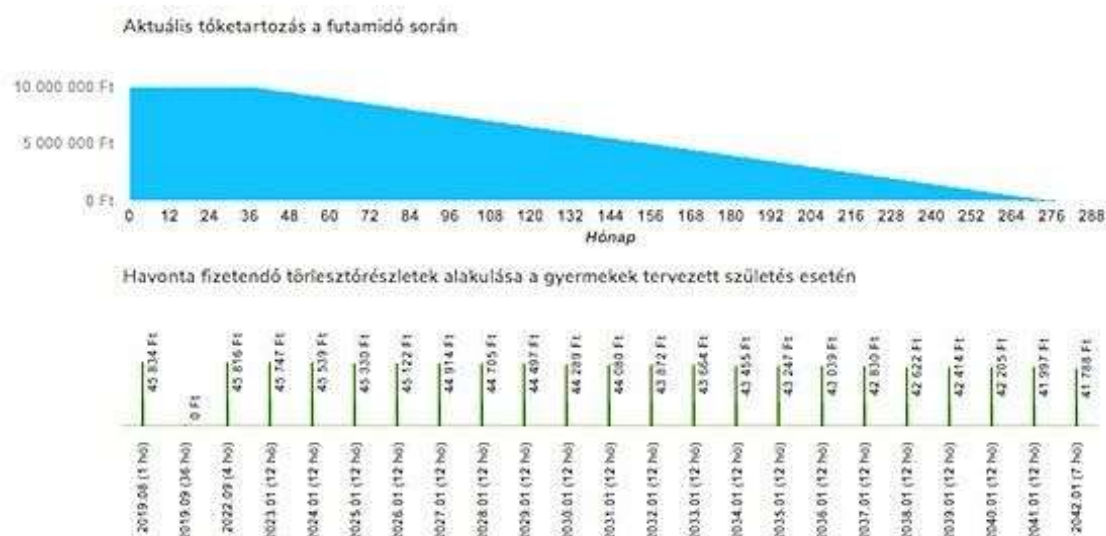
1. táblázat: Banki kedvezmények a babaváró hitel mellé (saját kutatómunka banki kondíciós listák alapján)

A legtöbb bank az adott piaci helyzetben próbál minél vonzóbbnak tűnni ennek érdekében egyre nagyobb és nagyobb kedvezményekkel rukkolnak elő. ahogy a fenti ábrán is jól látható, a bankok közt nagy eltérés van. Az eltéréseket a bankok generálják/hozzák létre, amely imponálónak teheti az adott bankot az ügyfél részére, mivel más módja nincsen a kedvezőségnek jelenleg. A babaváró hitel feltételei és annak kamatai „köbe vannak vésve”, tehát azon változtatni egy bank se tud, hogy vonzóbb legyen csak szigorítani tud rajta enyhíteni nem!

Az esettanulmányom alapját a saját részre kiállított kalkulációt használtam fel a babaváró hitel esetében, ami ily módon került felhasználásra, ezért a következőkben ezen a reprezentatív példán és saját számításom keresztül taglalom a babaváró hitel törlesztési rendszerét.:

Reprezentatív példa:

„Kamattámogatással érintett Raiffeisen Babaváró Kölcsön konstrukció: Igénylet dátuma: 2020-04-22, első gyermek születési dátuma: 2021-01-22, hitelösszeg 10 000 000 Ft, futamidő: 240 hónap, éves kamat mértéke: 0,00%, kamat típusa: fix, hitel teljes díja, ideértve annak részét képező díjat, jutalékot, költséget és adót: 528 210 Ft, fogyasztó által fizetendő teljes összeg: 10 528 210 Ft, induló törlesztőrészlet: 45 833 Ft (a törlesztőrészlet tartalmazza a kezességvállalási díjat is), THM: 0,40%. hónap. Hitelező: Raiffeisen Bank Zrt.” (hirlevel@edm.biztositas.hu, 2020)



12. ábra: Reprezentatív példa (hitel törlesztése)

(hirlevel@edm.biztositas.hu, 2020)

Ezt követően megvizsgáltam több banki ajánlatot a babaváró hitel esetében, hogy objektív összehasonlítást tudjak végezni. Az alábbiakban az OTP bank kondícióit ismertetem és vizsgálom meg egy esettanulmány kiszámításával.



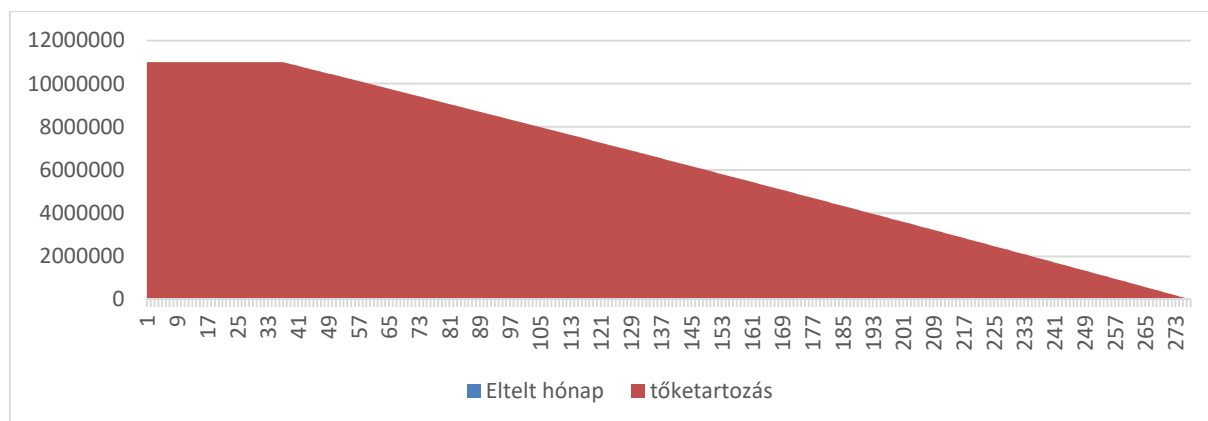
13. ábra: 2024-ben babaváró hitel: 7 500 000 Ft 15 éves futamidő esetén
(otpbank.hu, 2024)

THM (teljes hiteldíj mutató) kamattámogatással, 0,4% míg támogatás nélkül 12,1%, tehát aki éppen nem tud eleget tenni a feltételeknek elég kemény „büntetésnek” néz elébe.

Saját számítások:

2024-ben a felvehető Babaváró hitel legmagasabb összege 11 millió forint, amelyet ha a család felvesz a lenti ábra alapján tudja azt törleszteni. Az ábrán látható módon az első szakaszban a hitel összege stagnál (konstans) hiszen ebben az időszakban megérkezett az első vállalt gyermek, aki után fel lehet használni a 3 éves fizetési/törlesztési halasztást, amelynek köszönhetően a vállalt futamidő 240 hónapról felemelkedett 276 hónapra (240 hónap+36hónap).

Az ábrán látható visszafizetésen jól leolvasható, hogy első szakasz konstans része, amely a 0. hónaptól a 36. hónapig tart (futamidő kitolása, törlesztett összeg: 0 ft és ekkor felhalmozott kamat: 0 ft) majd jól látható a 36. hónap után elinduló szakasz folyamatos lineáris csökkenése egészen 276. hónapig (a hitel egyenlő arányban történő folyamatos törlesztése).



14. ábra: Babaváró hitel törlesztési esettanulmány (saját számítás; függőleges tengely: Ft; vízszintes tengely: hónapok száma)

4.2. Esettanulmány kiszámítása

Ebben a fejezetben egy esettanulmányon keresztül kiszámítom és bemutatom a babaváró hitel és a CSOK támogatások igénybevételével mennyire éri meg a családoknak, egy piaci alapú lakáshitel és szabad felhasználású hitel igénybevételéhez viszonyítva.

Amennyiben a család egy kis lélekszámú faluban szeretne vásárolni egy 1990-nél korábban épült családi házat, amiben be lett már vezetve a gáz és a felújításra kellene tőke, továbbá a jelenlegi otthonfelújítási támogatáshoz is hiányzik a kezdőtőke az 1 millió forint, de a család mind két tagja bérminimumra van bejelentve és most tudták meg, hogy első gyermeküket várják (2 gyermeket terveznek összesen), valamint 6 millió önerővel rendelkeznek a házvásárlást illetően.

Első körben a családnak érdemes felmérnie milyen lehetőségeik vannak:

Egy 1990 előtt épült tipikus ház (kádár kocka) paraméter: 9 m x 9 m azaz 81 nm
irányár: 26 000 000 Ft (ez egy kadarkúti ingatlan esetén)

CSOK+: 20 millió Ft hitelre van szükségük (amelynél gyermekenként 10 millió forintot törleszt be az állam), tehát ahogy az a lenti ábrán is jól látható, a hitel díjával mindennel együtt összesen 13 915 017 Ft-ot kell visszafizetni. Amennyiben az első gyermek 2024.08. hónapban születik és a második gyermek 2026.12. hónapban érkezne, a visszafizetendő összeg változhat abban az esetben, hogy a második gyermek előbb (kevesebbet kell visszafizetni) avagy később születik (ebben az esetben többet kell visszafizetni a fentebb említett közel 14 millió forinthez képest) meg.

Falusi CSOK (szerepel a települések listáján): 4 millió Ft (utólagos vissza nem térítendő támogatás) használt lakás vásárlás, és korszerűsítés/bővítés esetén (régén ez volt a szocpol)
Falusi CSOK esetén visszaigényelhető az ÁFA maximum 5 millió forintig, ami a felújítási munkálatoknál nagy segítség tud lenni a költségek realizálásánál.

Babaváró hitel 11 millió forint maximálisan igényelhető, szabadfelhasználású hitel



A screenshot of the MBH BANK CSOK Plusz calculator interface. The interface is divided into several sections. On the left, the MBH BANK logo is displayed above the text 'CSOK Plusz Kamattámogatott...'. Below this, a 'PROMÓCIÓ' label is visible. The main content area consists of four light blue boxes. The first box, labeled 'Törlesztő', shows a monthly payment of '114 099 Ft' and a first-year total of '48 167 Ft'. The second box, labeled 'THM', shows a value of '-' and an interest rate of 'Kamat: 2,89%'. The third box, labeled 'Visszafizetendő', shows a total repayment of '13 915 017 Ft'. To the right of these boxes is a green button labeled 'Részletek' with a link icon. Below the button, there is a link to 'a bank oldalán' and another link labeled 'Feltételek, díjak'. At the bottom of the interface, a detailed summary is provided: 'Futamidő: 120-300 hó · THM: 2,95% - 3,43% · Hitel teljes díja: 3 915 017 Ft · Ebből kamat: 3 867 792 Ft · Kezdeti díj: 98 025 Ft'.

Művelet	Érték
Törlesztő	114 099 Ft
Az első 12 hónapban	48 167 Ft
THM	-
Kamat	2,89%
Visszafizetendő	13 915 017 Ft

Futamidő: 120-300 hó · THM: 2,95% - 3,43% · Hitel teljes díja: 3 915 017 Ft · Ebből kamat: 3 867 792 Ft · Kezdeti díj: 98 025 Ft

15. ábra: MBH bank általi CSOK Plusz kalkuláció 2024 áprilisában
(biztosdöntes.hu, 2024)

1. CIB 10 Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel Új ügyfeleknek - CIB Bank			
147 674 Ft havi törlesztőrészlet  Csökkentsd a törlesztőt	6.57% THM	35 441 790 Ft teljes visszafizetés ?	2 203 801 Ft Bankmonitor kedvezmény ?
			 RÉSZLETEK 

16. ábra: CIB Lakáshitel kalkuláció (legkedvezőbb) 2024 áprilisában
(bankmonitor.hu, 2024)

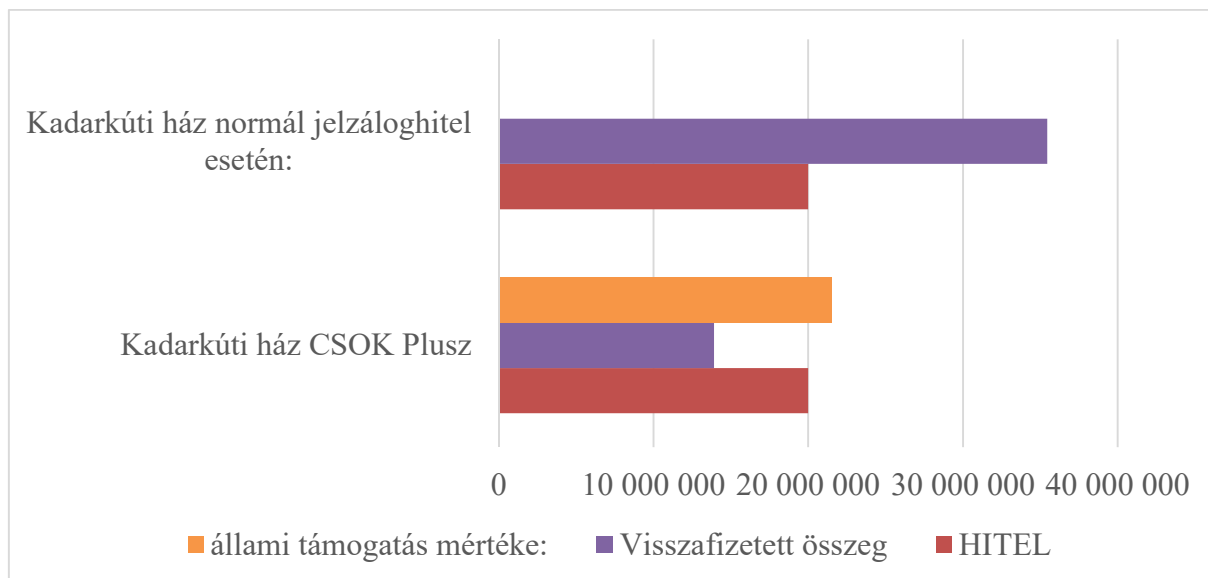
A ház ára ez esetben: 20 millió Ft (hitel) és aminek a visszafizetése 13 915 017 Ft-ra redukálna a feltételek teljesítése végett.

Egy másik bank esetén ennél a visszafizetés: 20 millió Ft hitel esetén a visszafizetendő összeg 10 évig fix futamidővel (nem végig fix, mert 10 éves kamatperiódus a most legkedvezőbb) 20 év esetén 35 441 790 Ft-ra rúgna, amely esetén 15 441 790 Ft ráfizetés lenne. Összegezve egy sima házvásárlás esetén kapott legkedvezőbb ajánlat esetén és amennyiben a pár egy CSOK+ hitelt venné fel házvásárláshoz abban az esetben és a fentebb említett események függvényében a differencia, a következőképpen alakulna: $(20\,000\,000 - 13\,915\,017) + (35\,441\,790 - 20\,000\,000) = 21\,526\,773$

Ennek részletes kalkulációját, az alábbiakban ismertetem:

	HITEL	Visszafizetett összeg	állami támogatás mértéke:
Kadarkúti ház CSOK Plusz	20 000 000	13 915 017	21 526 773
Kadarkúti ház normál jelzáloghitel esetén:	20 000 000	35 441 790	0
Felújításra szánt összegek:	HITEL	Visszafizetett összeg	
Babaváró kölcsön	11 000 000	11 653 568	
Szabadf. Hitel (piaci kamatozású)	11 000 000	26 758 893	
állami támogatás mértéke:		15 105 325	
			Állami támogatás mértéke
Falusi CSOK (előfinanszírozásos)			4 000 000
Otthonfelújítási program	6 000 000	3 000 000	3 000 000
Otthonfelújítási program önerő		1 000 000	
Babaváró kölcsön	11 000 000	7 653 568	3 000 000

2. táblázat: törlesztési esettanulmány (saját számítás)

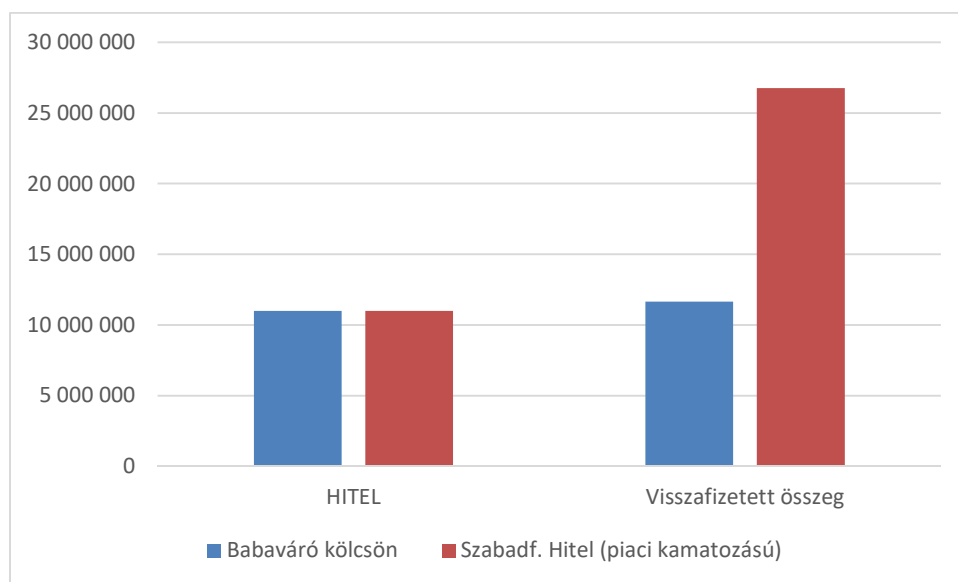


17. ábra: Kadarkúti ház vásárlási lehetőségeinek vizsgálata

Továbbá idesorolandó a Babaváró kölcsön esetén a kamattámogatás is, amit egy szabadfelhasználású hitelhez tudunk hasonlítani, így ebben az esetben :

Mivel nem volt ilyen lehetőség egy kalkulátorban sem, mert ekkora összegnél nincsen lehetőség szabadfelhasználású hitelnél 11 milliós összeg felvételére se a 20 éves időintervallummal, így itt a kiszámolásnál azt vettem alapul, hogy mennyi lenne a 11 milliós hitel abban az esetben, ha nem teljesíti a feltételeket a család.

Tehát, 11 millió forintos babaváró kölcsönnél a megtakarítás:
 $26\,758\,893 - 11\,653\,568 = 15\,105\,325$

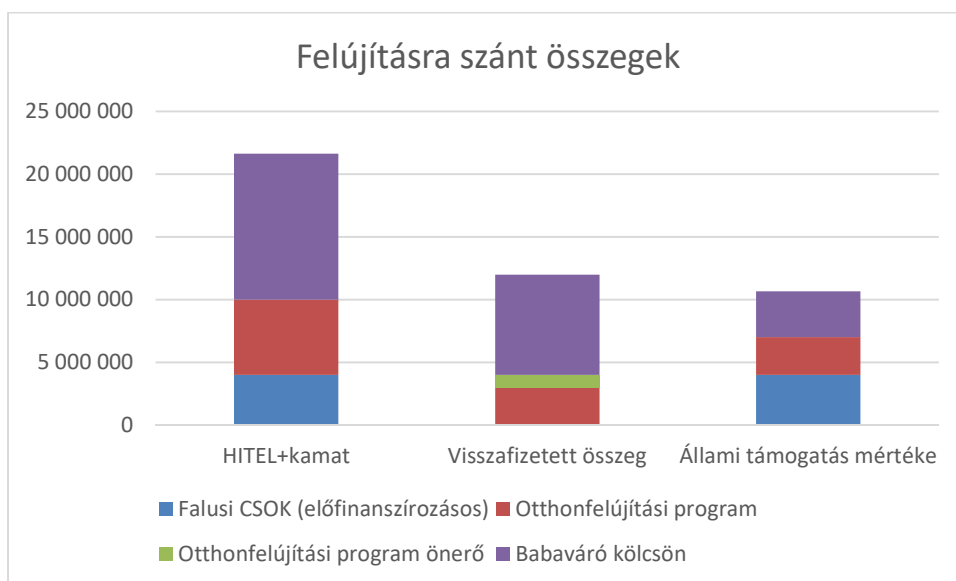


18. ábra: Babaváró kölcsön összehasonlítása egy piaci kamatozású szabadfelhasználású hitelhez képest

Felújításra: 4 millió (Falusi CSOK) + 11 millió forint babaváró + 6 (+1)¹ millió otthonfelújítási támogatás, és amit az állam ebből visszatérít: 4 millió (Falusi CSOK) + 3,67

¹ (+1): ez az otthonfelújítási támogatásban meghatározott önrész ami 1 millió forintban van meghatározva.

millió (babaváró) + 3 millió (Otthonfelújítási támogatás) = 10,67 millió



19. ábra: Felújításra szánt összegek és azok alakulása

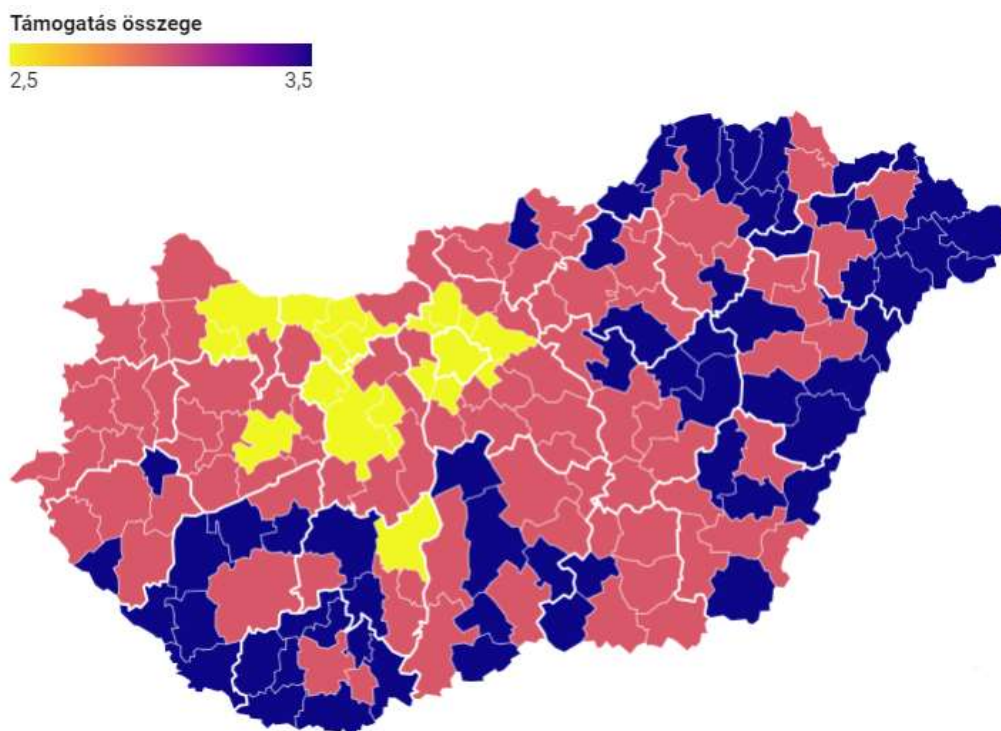
Az otthonfelújítási támogatás legújabb információi alapján (2024.04.13.), mivel Kadarkút a kaposvári járáshoz tartozik így, maximum 3 millió forint támogatásra jogosult.

A pályázat a jelenlegi záródolgozatomhoz képest csak jövőben jelenik meg, így amint érkezett új információ egyből beleraktam azt feldolgozva köztük azt is, hogy kiadták (2024.04.12) járásokra levetítve ki mekkora támogatásra jogosult. A jogosultsági szinteket a következő táblázat szemlélteti.

Járás átlagjövedelme az országos átlaghoz képest	Hitel (visszatérítendő)	Támogatás (vissza nem térítendő)
75 százaléknál alacsonyabb (63 járás*)	2,5 millió forint	3,5 millió forint
75 százaléknál magasabb, de 110 százaléknál alacsonyabb (96 járás)	3 millió forint	3 millió forint
110 százalékat meghaladó (38 járás*)	3,5 millió forint	2,5 millió forint

20. ábra: 2024-es otthonfelújítási támogatás mértékének megállapításának módszere (vg.hu, 2024)

Jól látható, hogy főleg azon járások részesülnek nagyobb mértékű állami támogatásban, amelyek visszamaradottabbak az ottani járás átlagbérét tekintve. Továbbá leszűrhető volt, hogy amely városok fejlettsége pozitív visszhangot kapott a sajtóban, illetve fejlettebb infrastruktúrával rendelkezik legalább a járásban adott nagyon város teszem azt megyeszékhely, azon esetekben a támogatás mértéke a legkisebbhez közelít. És ez alapján a következő térképi ábra körvonalaázódott ki, az átlagbérek és azok elosztását tekintve.



*Budapest 8. 15. 20. 21. kerülete a 3 milliós, az összes többi a 2,5 milliós támogatási kategóriába esik.
Térkép: hvg.hu • Forrás: NGM • Térképadatok: © OSM • Beágyazás • A készítéshez használt program: Datawrapper

21. ábra: 2024-es otthonfelújítási támogatás maximális mértéke járásonként.
(hvg.hu, 2024)

5. Következtetések

A Babaváró kölcsön és a CSOK fajtáinak utána olvasása után, illetve az időbeli alakulásaiknak köszönhetően leszűrhető többek között az, hogy az állam figyelembe veszi az adott évi inflációt (amely az adott hitelek maximumának kitolásán látható), továbbá ösztönözni szeretné a magyar családokat arra, hogy merjenek családot vállalni, illetve alapítani. A feltételek alakulását figyelembe véve arra a következtetésre jutottam, hogy az állam a már régebb óta aktív kölcsönök terén pl.: Babaváró hitel, próbál az adatokból táplálkozva (statisztikai adatok azt mutathatják) azokat módosítani a Babaváró kölcsön esetén jól látható például a nők életénél való csökkentésénél.

Nem csak statisztikákat olvastam és azokból alkottam következtetéseket, hanem azon adatokat feldolgozva például a Magyarországi lakáscélú hitelekkel kapcsolatban, melyeknek alapjául a KSH adatai szolgáltak. Ezeket az információkat összegyűjtöttem, és diagrammokat készítve elemeztem. Az előbb említett elemzésem végére arra a következtetésre jutottam, hogy a magyarországi lakosság azon része akik lakáscélú hitelt vesznek fel még mindig előnyben részesítik a bankok által kínált lehetőségeket az államilag támogatott finanszírozásokkal szemben.

Az előbbi megállapításomat alapul véve és tovább gondolva, véleményem szerint még több kutatásra van szükség. Magyarországon az államilag támogatott hitelek többsége szűkebb körben elérendő és ez egy olyan tényező, amely indokoltá teszi, hogy a későbbiekben megvizsgáljam külön azon lakáscélú hiteleket, amelyek állami támogatásban részesültek. Abban már valószínűsíthető, hogy nagyobb lehet a szórás és lehetnek számbeli eltérések a

vizsgált időszakokban annak függvényében, hogy mikor milyen támogatás volt elérhető.

A most újként belépő 2024. júniusában aktívvá váló Otthonfelújítási program, amelynek az elődje 2021-es otthonfelújítási támogatás, jó lehetőséget biztosított, hogy KSH statisztikai adatait tanulmányozzam. Az adatokból nyert információim segítségével készített ábráimmal, arra a következtetésre jutottam, hogy azon támogatás kedvezősége nem csak a korszerűsítés, bővítés folyósított hitelek darabszámának hirtelen megugrásában látszik, hanem az ingatlanpiacon elért ingatlanok árának hirtelen bekövetkezett nagyobb mértékű (százalékos) változásán is.

Az esettanulmányom során, amelyet egy kadarkúti ingatlan vásárlásával kapcsolatban végeztem megadva a hitelfelvevők paramétereit. Arra a következtetésre jutottam, hogy egy átlagos családnak - normál körülmények között - egy 26 millió forint értékű ház vásárlásához felvett 20 millió forintos hitel a kamatokkal és az egyéb felmerülő költségekkel együtt, 35 millió forintba kerülne a jelenlegi (2024 április) kamatok és költségek mellett. Míg az állam által nyújtott lehetőségekkel élve, ebben az esetben a CSOK Plusz-szal, sokkal kedvezőbb a pénzügyi konstrukció. A fenti 20 millió forintos felvett hitel, kevesebb mint 14 millió forint lesz a futamidő végére.

6. Összefoglalás

A dolgozatom témája „Családtámogatási hitelprogramok Magyarországon” volt. A záródolgozatom témájából kiindulva, Magyarországon ekkor olyan aktív támogatásoknak próbáltam utánajárni, amikről mindenki hallott, már és amelyek nagyobb körben elérhetőek a családok számára. Ezt azért is írtam úgy, hogy nagyobb körben, hiszen a hiteleket és támogatásokat valamilyen feltételekhez kötik, amelyek lehetnek szigorúbbak (nehezebben teljesíthető feltételek) vagy lazábbak (könnyebben teljesíthető feltételek). Az előbbinek köszönhetően arra a következtetésre jutottam, hogy a babaváró hitelt, továbbá a CSOK nyújtotta támogatásokat alapulvéve és azok alakulásait részletezve készítettem el az aktuális feltételeknek megfelelően, az esettanulmányomat. 2024 áprilisi közléseknek köszönhetően tudomást szereztem a 2024 júniusban aktuálissá váló otthonfelújítási programról, ami azonnal felkeltette az érdeklődésemet. Az új híreknek köszönhetően rögtön elkezdtem kutatni a már meglévő adatok között, hogy a régebbi Otthonfelújítási támogatás milyen részletei voltak, illetve milyen változásokat hozott magával az ingatlanpiacon és a hitelek terén. A KSH adatait és az online felületeken megtalálható információkat feldolgozva készítettem el a diagrammjaimat amelyeket összevettem egymással, illetve nem csak egymással hanem az aktuális gazdasági helyzettel és az egyéb környezeti tényezőkkel. A 2021-es otthonfelújítási támogatást KSH statisztikai adatait számításba véve arra a következtetésre jutottam, hogy azon támogatás kedvezősége nem csak a korszerűsítés, bővítés folyósított hitelek darabszámának hirtelen megugrásában látszik, hanem az ingatlanpiacon elért ingatlanok árának hirtelen bekövetkezett pozitív változásán is.

Visszatérve a CSOK-hoz és fajtáihoz és a babaváró hitelhez, tudni kell, hogy vizsgáltam az évek alatt történt változásokat mikor milyen változás történt és, hogy mi okozhatta annak változását, illetve kiknek miért és mikor éri meg felvenni az adott hitelt avagy mikor milyen támogatást tud igénybe venni milyen feltételek mellett. A babaváró hitelnél külön néztem, hogy a bankok milyen lehetőségekkel, kiskapukkal élnek annak érdekében, hogy az ügyfél őket válassza a hitel felvételekor. Észrevettem, hogyha az állam meg is kötötte a feltételeket amiken nem változtathatnak a bankok ők többek között egyszeri nagyobb összeggel ajándékozzák meg a hitelfelvevőiket, ami olykor akár több havi törlesztői díjat is jelenthet ami a bankoknak a hitel valós díját tekintve (amelyet az esettanulmányomban részleteztem) amit az állam magára vállal ahhoz képest ez elhanyagolható tétel.

Ezeket a családoorientált támogatásokat olyan családoknak ajánlanám, akiknél már legalább egy gyermek van vagy úton van és elérte a magzat 12. hetes kórt, avagy örökbe fogadnának.

7. Hivatkozások és források:

- 24.hu. (2021. 2 2021.02.11.). Forrás: 24: <https://24.hu/kozelet/2021/02/11/otthonfelujtasi-lakasfelujtasi-vannak-buktatok-a-3-millio-forintos-felujitasi-tamogatasnal/>
- bank360.hu. (2019). Forrás: bank360: <https://bank360.hu/blog/jelzaloghitel-elengedes>
- bank360.hu. (2024). Forrás: bank360: https://bank360.hu/babavaro-hitel?hitelcel=baba-kalkulator&futamido=15&osszeg=7500000&igenyles=2024-03-11&gyerek_1=2024-12-11&pontos_jovedelem=180000&utm_source=bing&utm_medium=cpc&utm_campaign=Bing%20SEARCH%20Babav%C3%A1r%C3%B3&utm_content=Babav%C3%A1r%C3%B3
- bank360.hu. (2024). Forrás: bank360: https://bank360.hu/csok?hitelcel=lakashitel&uj_hasznalt=uj&osszeg=20000000&futamido=240&pontos_jovedelem=250000&bankvaltatas=true&bankszamlanyitas=true&rendezes=teljes-visszafizetendo&best_offer=true&aktiv_sorrend=true&zold_hitel=false&turelmi_idos=true&c
- bankmonitor.hu. (2023). Forrás: bankmonitor: <https://bankmonitor.hu/mediatar/cikk/a-babavaro-hitel-buktatoi-visszafizetese-keruld-el-a-buntetest/>
- bankmonitor.hu. (2024). Forrás: bankmonitor: [https://bankmonitor.hu/lakashitel-kalkulator/?interestPeriods\[\]=FIVE_YEARS&interestPeriods\[\]=TEN_YEARS&interestPeriods\[\]=FIFTEEN_YEARS%20TWENTY_YEARS%20TWENTY_FIVE_YEARS%20THIRTY_YEARS&interestPeriods\[\]=FULL&bankCodes\[\]=cib&bankCodes\[\]=erste&bankCodes\[\]=g](https://bankmonitor.hu/lakashitel-kalkulator/?interestPeriods[]=FIVE_YEARS&interestPeriods[]=TEN_YEARS&interestPeriods[]=FIFTEEN_YEARS%20TWENTY_YEARS%20TWENTY_FIVE_YEARS%20THIRTY_YEARS&interestPeriods[]=FULL&bankCodes[]=cib&bankCodes[]=erste&bankCodes[]=g)
- bankmonitor.hu. (2024). Forrás: bankmonitor: <https://bankmonitor.hu/csok-plusz/>
- bankmonitor.hu. (2024). Forrás: Bankmonitor: <https://bankmonitor.hu/babavaro-hitel/>
- biztosdones.hu. (2024. 04 13). Forrás: biztosdöntés: https://biztosdones.hu/csok-plusz?ppc_campaign_id=20064603000&adset_id=152378520207&extensionid=&matchtype=b&network=g&device=c&devicemodel=&creative=657038762874&keyword=csok%20plusz%20kalkul%C3%A1tor&gclid=Cj0KCQjw2uiwBhCXARIsACMvIU0MgJm9JAlhCWa7Fc2oSr
- Dancsik, B. é. (2022). Túl drága az olcsó hitel – a családi otthonteremtési kedvezmény támogatott hitelkamatainak vizsgálata. . *KÖZGAZDASÁGI SZEMLE*, 69 (12). pp. 1493-1506. .
- Fellner, Z. &. (2021). A babaváró kölcsön hitelpiaci és reálgazdasági hatásai [The effects of pre-natal baby-support loans on the credit market and the real economy]. In Z. &. Fellner, *Fellner, Zita & Marosi, Anna & Szabó, Beáta, 2021. "A babaváró kölcsön hitelpiaci és reálgazdasági hatásai [The effects of pre-natal baby-support loans on the credit market and the real economy], " Közgazdasági Szemle (Economic Review - monthly of the Hung (old.: vol. 0(2), pages 150-177.). Közgazdasági Szemle (Economic Review - monthly of the Hungarian Academy of Sciences): Közgazdasági Szemle Alapítvány (Economic Review Foundation).*
- hirlevel@edm.biztositas.hu. (2020. 04). *Babaváró kölcsön*. Raiffeisen Bank Zrt.
- hiteltanacs.hu. (2024). Forrás: <https://hiteltanacs.hu/csok-kalkulator/>
- hvg.hu. (2024. 04 2024.04.12.). Forrás: hvg: https://hvg.hu/gazdasag/20240412_otthonfelujtasi-program-terkep-jarasonkent-a-vissza-nem-teritendo-tamogatasrol-ingatlan-rrf-allami-tamogatas

index.hu. (2024. 4 24). Forrás: Index: <https://index.hu/gazdasag/2024/04/24/otthonfelujitasi-program-tamogatas-szigeteles-energia-korszerusites-engedmeny/>

kampany.erstebank.hu. (2024). Forrás: erstebank: https://kampany.erstebank.hu/extras/babavaro-hitel-kalkulator/?utm_campaign=23!1!loan!babyloan!babavaro!hu!ebh!16478!nonbrand!mixed!v11&utm_medium=paidsearch&utm_source=google&utm_content=text!692082841570!babav%C3%A1r%C3%B3%20hitel!&utm_id=19602009054&utm_term=otthonfelujitasi-program-uj-reszleteket-kozolt-a-miniszterium-ok-kaphatjak-a-legtobb-tamogatast#google_vignette

ksh.hu. (2010-2023). Forrás: www.ksh.hu: https://www.ksh.hu/stadat_files/lak/hu/lak0016.html

Magyar Közlöny 2017. évi 185. szám. (2017). Magyarország.

Magyar Közlöny 2023. évi 171. szám. (2023). Magyarország. Forrás: Magyar Közlöny 2023. évi 171. szám

magyarkozlony.hu. (2019). Forrás: MAGYAR KÖZLÖNY: <https://magyarkozlony.hu/dokumentumok/8df1cd00eb92a1a572206a7d837511ec6bc27ed4/megtekintes>; Letöltés dátuma: 2024. 04. 27.

mnb.hu. (2015). Forrás: Magyar Nemzeti Bank: <https://www.mnb.hu/sajtoszoba/sajtokozlomenyek/2015-evi-sajtokozlomenyek/az-adossagfek-szabalyok-alkalmazasanal-a-csok-osszege-nem-noveli-a-hitel-nagysagat>

mnb.hu. (2015). Forrás: Magyar Nemzeti Bank: <https://www.mnb.hu/sajtoszoba/sajtokozlomenyek/2015-evi-sajtokozlomenyek/a-deviza-alapu-hitelek-elszamolasaval-jelentosen-javult-a-haztartasok-penzugyi-helyzete>

njt.hu. (2023). Forrás: nemzeti jogszabálytár: <https://njt.hu/jogszabaly/2023-518-20-22>

otpbank.hu. (2024). Forrás: otpbank: https://www.otpbank.hu/portal/hu/SzabadFelhasznalasuHitelek/Babavaro?utm_source=bank360&utm_medium=aggregator&utm_campaign=otp_babavaro&utm_content=listings&utm_term=37588042_1709047356_446

otpbank.hu. (2024). Forrás: otpbank: <https://www.otpbank.hu/portal/hu/Lakashitel/Lakastamogatasok/CSOKPlusz>

otpbank.hu. (2024). Forrás: otpbank: https://www.otpbank.hu/portal/hu/SzabadFelhasznalasuHitelek/Babavaro?utm_source=bank360&utm_medium=aggregator&utm_campaign=otp_babavaro&utm_content=listings&utm_term=37850635_1710164033_437

portfolio.hu. (2023. 7). Forrás: portfolio: <https://www.portfolio.hu/bank/20240107/falusi-csok-2024-nagy-valtozasok-telepuleslista-feltetelek-es-tudnivalok-egy-helyen-661277>

portfolio.hu. (2024. 04 2024.04.05.). Forrás: portfolio: <https://www.portfolio.hu/bank/20240405/bejelentette-a-kormany-az-uj-otthonfelujitasi-programot-6-milliora-lehet-palyazni-678749>

portolio.hu. (2024). Forrás: www.portfolio.hu: <https://www.portfolio.hu/bank/20240105/babavaro-hitel-2024-feltetelek-visszafizetes-tudnivalok-es-valtozasok-egy-helyen-661071>

Szandra, K. (2023). „Sokak szerint csak ingyen pénz”–A babaváró hitel igénylőinek családképe. „Sokak szerint csak ingyen pénz”–A babaváró hitel igénylőinek családképe., 34(1).

vg.hu. (2024. 04). Forrás: vg: https://www.vg.hu/vilaggazdasag-magyar-gazdasag/2024/04/otthonfelujitasi-program-uj-reszleteket-kozolt-a-miniszterium-ok-kaphatjak-a-legtobb-tamogatast#google_vignette

Ábrajegyzék:

1. ábra: Lakáscélú hitelállomány összege az adott év végén (millió forintban) (ksh.hu, 2010-2023)	5
2. ábra: Korszerűsítés, bővítés címen folyósított hitelek darabszáma évekre levetítve (ksh.hu, 2010-2023)	6
3. ábra: Használt/új lakások átváltozása százalékosan (lakáspiaci árindex), úgy, hogy mindig az előző év a 100% (ksh.hu, 2010-2023)	6
4. ábra: Babaváró hitel és támogatás változásai (portolio.hu, 2024)	8
5. ábra: Erste Bank általi reprezentatív példa (kampany.erstebank.hu, 2024)	11
6. ábra: CSOK támogatási összegeinek alakulásai egyes feltételek mellett. (hiteltanacs.hu, 2024)	14
7. ábra: 1. kondíció: CSOK kondíció 1 meglévő 2 vállalt gyermek után 20 000 000 Ft hitel esetén 20 évre. (bank360.hu, 2024)	16
8. ábra: CSOK+ igénylése esetén, az OTP oldalán fellelhető kritériumok (otpbank.hu, 2024)	17
9. ábra: Falusi CSOK (portfolio.hu, 2023)	18
10. ábra: Otthonfelújítási támogatás és hitel régebbi konstrukciója (2021-es) (24.hu, 2021)	19
11. Ábra: 2024-es otthonfelújítás 2024. (portfolio.hu, 2024)	20
12. ábra: Reprezentatív példa (hitel törlesztése) (hirlevel@edm.biztositas.hu, 2020)	22
13. ábra: 2024-ben babaváró hitel: 7 500 000 Ft 15 éves futamidő esetén (otpbank.hu, 2024)	23
14. ábra: Babaváró hitel törlesztési esettanulmány (saját számítás; függőleges tengely: Ft; vízszintes tengely: hónapok száma)	24
15. ábra: MBH bank általi CSOK Plusz kalkuláció 2024 áprilisában (biztosdones.hu, 2024)	25
16. ábra: CIB Lakáshitel kalkuláció (legkedvezőbb) 2024 áprilisában (bankmonitor.hu, 2024)	25
17. ábra: Kadarkúti ház vásárlási lehetőségeinek vizsgálata	26
18. ábra: Babaváró kölcsön összehasonlítása egy piaci kamatozású szabadfelhasználású hitelhez képest	26
19. ábra: Felújításra szánt összegek és azok alakulása	27
20. ábra: 2024-es otthonfelújítási támogatás mértékének megállapításának módszere (vg.hu, 2024)	27
21. ábra: 2024-es otthonfelújítási támogatás maximális mértéke járasonként. (hvg.hu, 2024)	28

Táblázatjegyzék:

1. táblázat Banki kedvezmények a babaváró hitel mellé (saját kutatómunka banki kondíciós listák alapján)	21
2. táblázat: törlesztési esettanulmány (saját számítás)	25

NYILATKOZAT

a záródolgozat nyilvános hozzáféréséről és eredetiségéről

A hallgató neve: CSIMA VIKTÓRIA
A Hallgató Neptun kódja: NAPXX1
A dolgozat címe: Családtámogató hitelprogramok Magyarországon
A megjelenés éve: 2024
A konzulens intézetének neve: VIDÉKFEJLESZTÉSI ÉS FENNTARTHATÓ
GAZDASÁGI INTÉZET
A konzulens tanszékének a neve: BETEKTEZÉSI ÉS SZÁMVITELI TANSZÉK

Kijelentem, hogy az általam benyújtott záródolgozat egyéni, eredeti jellegű, saját szellemi alkotásom. Azon részeket, melyeket más szerzők munkájából vettem át, egyértelműen megjelöltem, és az irodalomjegyzékben szerepeltettem.

Ha a fenti nyilatkozattal valótlan állítottam, tudomásul veszem, hogy a záróvizsga-bizottság a záróvizsgából kizár és a záróvizsgát csak új dolgozat készítése után tehetek.

A leadott dolgozat, mely PDF dokumentum, szerkesztését nem, megtekintését és nyomtatását engedélyezem.

Tudomásul veszem, hogy az általam készített dolgozatra, mint szellemi alkotás felhasználására, hasznosítására a Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem mindenkori szellemi tulajdon-kezelési szabályzatában megfogalmazottak érvényesek.

Tudomásul veszem, hogy dolgozatom elektronikus változata feltöltésre kerül a Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem MATER Hallgatói Dolgozatok repozitóriumába. Tudomásul veszem, hogy a megvédett és

- nem titkosított dolgozat a védést követően
- titkosításra engedélyezett dolgozat a benyújtásától számított 5 év eltelte után

nyilvánosan elérhető és kereshető lesz az Egyetem MATER Hallgatói Dolgozatok repozitóriumában.

Kelt: 2024 év 04 hó 28 nap

Csima Viktória

Hallgató aláírása

MATE Szervezeti és Működési Szabályzat
III. Hallgatói Követelményrendszer
III.1. Tanulmányi és Vizsgaszabályzat
6.13. sz. függelék: A MATE egységes szakdolgozat /
diplomadolgozat / záródolgozat / portfólió készítési útmutatója
4.1. sz. melléklete: Konzulensi nyilatkozat

NYILATKOZAT

A hallgató konzulenseként nyilatkozom arról, hogy a záródolgozatot/szakdolgozatot/diplomadolgozatot/portfóliót¹ áttekintettem, a hallgatót az irodalmi források korrekt kezelésének követelményeiről, jogi és etikai szabályairól tájékoztattam.

A záródolgozatot/szakdolgozatot/diplomadolgozatot/portfóliót a záróvizsgán történő védésre javaslom / nem javaslom².

A dolgozat állam- vagy szolgálati titkot tartalmaz: igen nem³

Kelt: 2024.04.14.


belső konzulens

¹ A megfelelő dolgozattípus meghagyása mellett a többi típus törlendő.

² A megfelelő aláhúzendő.

³ A megfelelő aláhúzendő.