

A családok lakhatási körülményeit javító intézkedések 2010 után

¹Kopp Mária Intézet a Népesedésért és a Családokért (KINCS), elnök; Levelező szerző:

Fűrész Tünde furesz.tunde@koppmariaintezet.hu

²Kulturális és Innovációs Minisztérium, főosztályvezető

DOI-hivatkozás: <https://doi.org/10.63582/KAPOCS.2025.1-2.3>

Betekintő

Írásunk célja annak bemutatása, hogy 2010 óta a kormányzat milyen lakhatási programokat biztosít a családok számára, azok hogyan illeszkednek egymáshoz, és hogyan jelennek meg szakpolitikai szinten. A különféle programok – amelyek érintik az otthonok fenntartására, megtartására, létrehozására és felújítására vonatkozó intézkedéseket – változatos és komplex eszköztárral segítik a családok lakhatási körülményeinek javítását, azonban rendszerező, strukturált bemutatásukra eddig még nem került sor. Összegző írásunk célja, hogy átfogó képet nyújtson arról, hogy a lakhatási programokat 2010 óta milyen logika mentén, milyen időzítéssel és milyen eszközöket használva vezette be a kormányzat. Az írás időszerűségét az adja, hogy 2025 júliusában tíz éve, hogy a családi otthonteremtési kedvezmény, azaz a csok bevezetésével elstartolt a kormány legnagyobb otthonteremtési programja, amely azóta is a családtámogatási rendszer meghatározó része. Az otthonteremtési és lakhatási programok az évek során sok tekintetben átalakultak és új elemekkel egészültek ki, de fontosságuk és jelentőségük sem családpolitikai, sem gazdaságpolitikai szempontból nem változott. A 2010 után megvalósuló lakáspolitikai részeként az otthonteremtési program mellett számtalan lakhatást támogató konstrukció és lehetőség jelent meg a családok lakhatási viszonyainak stabilizálása érdekében.

Bevezetés

Magyarország Alaptörvénye életrendszerünk minden fontos területére nézve kijelöli a főbb kereteket, nem kivétel ez alól a lakhatás sem, mint egyik legalapvetőbb létfeltételünk. Hazánkban a 4,6 millió lakóingatlan összértéke megközelíti a 120 ezer milliárd forintot, ami az ország évente előállított bruttó hazai termékének közel másfélszerese (KSH 2025). Jogrendünk védi mindenki meglévő otthonát, erről az Alaptörvény így fogalmaz: „Az állam jogi védelemben részesíti az otthonot. Magyarország törekszik arra, hogy az emberhez méltó lakhatás feltételeit és a közszolgáltatásokhoz való hozzáférést mindenki számára biztosítsa.” Emellett Alaptörvényünk deklarálja az állam feladatát, ami abban áll, hogy az emberhez méltó lakhatás megteremtéséhez a feltételeket biztosítsa mindenki számára, ahogy azt is kimondja, hogy az állam védi a családot, mint a nemzet fennmaradásának alapját, és támogatja a gyermekvállalást. Mindezekhez az alaptörvényi célkitűzésekhez illeszkedően az állam elsődlegesen

a gyermekes családok otthonteremtéséhez nyújt segítséget, miközben a lakások megtartása, biztonságos fenntartása és felújítása érdekében is számtalan lehetőséget teremtett 2010 után. A családok biztonságos lakhatásának elősegítése áll 2010 óta a magyar lakáspolitikai középpontjában, amely nem választható el a családpolitikától. A 2010-ben kezdődött kormányzati ciklusok családtámogatási rendszerének kiemelt területe a magyar családok lakhatási körülményeinek javítása, hiszen a lakhatást támogató intézkedések többsége a gyermekes családokra irányul.

A családpolitika szempontjából alapvető fontosságúak az otthonhoz kapcsolódó intézkedések, hiszen a saját, önálló családi otthon a kiegyensúlyozott családi élet egyik meghatározó tényezője, amely – mint felmérések már régóta igazolják – a magyarok szerint a családalapításhoz, a gyermekvállaláshoz szükséges három legfontosabb feltétel egyike (KINCS 2020). A hosszú távú családi elköteleződéshez, a helyben maradáshoz,

azaz a családok létrejöttéhez és a kiszámítható családi életéhez a stabil lakhatási feltételek elengedhetetlenek. A saját tulajdonú otthon annak az életmódnak a lenyomata, amely nem az „akárhol” esetlegességén, hanem a „valahol” biztonságán és bizonyosságán alapul (Goodhart 2019:14). Ez a „valahol” érzés – amelyet David Goodhart könyvében hosszasan jellemezve megkülönböztet az „akárhol” attitűdtől – élethelyzetükből adódóan a gyermeket nevelő családok többségére jellemző, akiknek gyökereikhez való ragaszkodását és kötődését erősítik az otthonteremtési programok. Ez a filozófiai megközelítés, a családi élethez nélkülözhetetlen elköteleződés erősítése áll az otthonok létrehozása és fejlesztése érdekében történt állami beavatkozások mögött, amelyek nemcsak az otthonteremtés, hanem az otthonok megtartása, fenntartása és felújítása kapcsán is érvényesültek. Az otthon mint fogalom már az 1998–2002 közötti jobboldali kormány politikájában is központi szerepet játszott, és még a választási kampány szlogenjében is megjelent („Munka, Otthon, Család”). 2000-ben elindult az a kormányzati program, amelynek egyik jelmondata volt: a „három szoba, három gyerek, négy kerék”, és amelynek keretében a kormány a gazdasági lehetőségekkel összhangban bevezette a házások és a gyermekes fiatal családok lakásigénye érdekében a lakáscélú állami támogatásokat (Vida 2019), jelentősen bővítve a röviden csak „szocpolnak” nevezett lakásépítési és vásárlási programot. A 2002-es kormányváltást követően a program fokozatos szűkítésére, majd teljes eltörlésére került sor, miközben családok százai kerültek a devizahitel csapdájába, elsősorban a svájci frank alapú lakáshitelek révén.

2010-ben ebben a helyzetben kellett a második Orbán-kormánynak alternatívát mutatnia az embereknek lakhatási problémáik megoldása tekintetében. Lépésről lépésre és a lehetőségek körét mindig az aktuális igényekhez alakítva formálta a kormányzat a lakáspolitikáját, amely aztán a gazdasági növekedés egyik fontos mozgatórugójává is vált, miközben családok százai számára segített a megfelelő lakhatási körülmények kialakításában. Legjelentősebb programjai, mint a

devizahitelek kivezetése, a rezsicsökkentés, az otthonteremtés és az otthonfelújítás támogatása az egész országot lefedve eljutott a gyermeket nevelő családok nagy többségéhez, a szegényebb és a gazdagabb jövedelmi rétegekben előkhöz egyaránt (KINCS 2024).

Ehhez kapcsolódik, hogy minden otthonteremtési program csak akkor lehet eredményes, ha a családok valós igényeire, szükségleteire reagál, és azok kielégítésére törekszik. Márpedig Magyarországon az egész Európai Uniót tekintve kiemelkedő, 91 százalékos a saját tulajdonú ingatlanban élők aránya, ebben a tagállamok között a harmadik helyen állunk (Eurostat 2021). „Az én házam, az én váram” – tartja a mondás, nem véletlen hát, hogy a kormányzat lakáspolitikája, ha nem is kizárólagosan, de döntő részben és elsődlegesen a tulajdonszerzéshez nyújt támogatásokat. Emellett persze fontos kiegészítő szerepe van a meglévő otthonok komfortosságát növelő felújítási, energiahatékonysági és energiatakarékos célú támogatásoknak is, vagy közvetetten azoknak az állami juttatásoknak, kedvezményeknek, amelyek a lakásfenntartási, azaz köznapi nyelven a rezsikiadások megfizetéséhez nyújtanak segítséget. Ezek a felújítási, korszerűsítési vagy rezsitámogatások már nem vagy csak részben korlátozódnak a gyermekes családokra, de természetesen ezeknél is preferált helyzetet élveznek a gyermeket nevelő szülők.

Az alábbiakban röviden ismertetjük azokat az intézkedéseket, illetve intézkedéscsoportokat, amelyek 2010 óta az otthonok megtartása, fenntartása, felújítása és az otthonteremtés érdekében születtek, bemutatva a korábban és a jelenleg elérhető kedvezmények, juttatások körét, fő jellemzőit, tematikus, cél szerinti bontásban. Az otthonteremtési támogatásokon és kedvezményes kölcsönökön túl az otthonok megtartását szolgálta a devizaalapú jelzáloghitelek kivezetése, az otthonok fenntartása érdekében vezették be a rezsicsökkentés programját, és az otthonok minőségi megújítása érdekében a felújítási és korszerűsítési programokat. Időrendi sorrendben, adott célrendszerek mentén a következő lakhatást segítő intézkedéseket vezették be 2010 után.

1. táblázat: Családok lakhatását támogató intézkedések 2010 és 2025 között

Cél	Intézkedés	A bevezetés éve
Otthonok megtartása	Kilakoltatási moratórium	2010
	Árvezetési moratórium	2011
	Árfolyamgát	2011
	Nemzeti Eszközkezelő	2011
	Otthonvédelmi kamattámogatás	2011
	Végtörlesztés	2011
	Forintosítás	2015
Otthonok fenntartása	Rezsicsökkentés I. ütem	2013
	Rezsicsökkentés II. ütem	2014
	A rezsihatár bevezetése	2022
	A nagycsaládos gázárkedvezmény bővítése	2022
	Otthon Melege Program	2014
	Lakossági Napelem pályázat	2021
	Napenergia Plusz Program	2024
Otthonteremtés	Csok	2015
	Csok-hitel	2016
	ÁFA-kedvezmények	2016
	Jelzáloghitel elengedés	2018
	Falusi csok	2019
	Babaváro támogatás	2019
	Illetékmentesség	2021
	A közjegyzői díjak csökkentése	2021
	Zöld Otthon Hitel	2021
	Csok plusz	2024
	Munkáltatói lakhatási támogatás	2025
	Fiatalkorú kedvezményes lakáshitelek	2025
	Nyugdíj megtakarítások felhasználása lakáscélra	2025
Otthonfelújítás	Otthonfelújítási Program	2021
	Vidéki Otthonfelújítási Program	2025
	A SZÉP-kártya felhasználhatósága otthonfelújításra	2025

Ahogy a táblázat is mutatja, az intézkedések bevezetése időben és célzottságában is egymásra épült, problémamegoldó fókusszal, alkalmazkodva az adott külső és belső körülményekhez, a nemzetközi és a világpiaci folyamatokhoz és a családok aktuális szükségleteihez. Az intézkedések részletes bemutatásával célunk rávilágítani arra, hogy a lakhatási programokat jól kimunkált célrendszerben és logika alapján, egymásra épülve, egymást erősítve és mindig a családok aktuális igényeihez szabva vezették be vagy éppen ki.

Jelen írásnak ugyanakkor nem célja az intézkedések eredményességének és hatékonyságának értékelése sem gazdasági, sem demográfiai szempontból (bár egyes támogatásoknál utalunk igénybevételei számokra a Magyar Államkincstár adatszolgáltatása alapján, és röviden utalunk a gyermekvállaláshoz kapcsolódó eredményekre is). Célkitűzésünk kizárólag az, hogy a lakhatási programok rendszerezésével és történeti perspektívába helyezésével átfogó képet adjunk a 2010 óta eltelt másfél évtized családpolitikájának lakáspolitikai elemeiről.

Otthonok megtartása

A kormány 2010-es megalakulását követően azonnal egy jelentős gazdasági, pénzügyi és társadalmi problémával találta szemben magát: a devizahitel-válsággal, amelynek megoldása érdekében 2011-től megindult egy jelentős konszolidációs folyamat, amellyel Magyarország Kormánya több százezer családot mentett meg a pénzügyi csódtól (Lentner 2015). Hazánkban 2004-ben kezdődött a lakossági devizahitelezés időszaka, aminek az volt a fő oka, hogy a szocialista kormányok kivezték a 2002-ig működtetett kedvezményes állami támogatású otthonteremtési hiteleket. Emellett megengedőbbé tették a szabályozást a devizahitelek tekintetében, miközben a lakossági forint-hitelek kedvezőtlen kamatfeltételei szintén a devizahitelek felé terelték a magyar családokat. Míg 2004 előtt a lakosság teljes lakáshitel-állománya 1220 milliárd forint volt, és ebből mindösszesen 1,3% (20 milliárd forint) volt a devizahitelek aránya, addig 2010-re a magyar lakosság már több mint 6300 milliárd forint értékű lakáshitel-állománnyal rendelkezett, a devizahitelek összege pedig 2002 és 2010 között a 140-szeresére emelkedett (Magyarország Kormánya 2014).

A lakossági devizahitelezés azért is jelentett égető problémát, mert jelentősen befolyásolta a lakhatási helyzetet, fennállt a veszélye, hogy a magyar családok nagy számban veszíthetik el otthonaikat. A kormányzati döntések megalapozásához részben a Központi Statisztikai Hivatal adatai nyújtottak támpontot. A kormány számára készült jelentés szerint 2011 nyarán 576 ezer háztartásnak volt lakáscélú jelzáloghitel, 1 millió 900 ezer főt – tehát minden ötödik magyar embert – érintett a lakáshitelezés. A háztartások közel felének, 287 ezer családnak (945 ezer fő) devizaalapú, 289 ezer családnak (960 ezer fő) pedig forintalapú, jelzáloghoz kötött lakáshitelle volt. A hitelt felvevő családok jellemzően gyermeket nevelő családok voltak. A lakáshitelesek több mint kétharmada (68%) nevelt gyermeket, közülük is a kétgyermekesek voltak a legtöbben (172 ezer család), fele arányban devizahitelesek, akiknek 23%-a fizetési nehézséggel küzdött. Három vagy több gyermeket 67 ezer család nevelt, ők is fele arányban szintén devizahitelesek (34 ezer család, 181 ezer érintett) voltak, és 28%-uk küzdött fizetési nehézséggel. A fizetési nehézség jellemzően a gyermeket nevelőket

érintette, és a gyermekek száma egyenes arányban befolyásolta a fizetési képességet (Magyarország Kormánya 2012).

A kormány, felismerve a súlyos problémát, nem tétlenkedett: első intézkedésként bevezette 2010 májusában a kilakoltatási moratóriumot, amit 2012 márciusáig meghosszabbított. 2011 májusában egy ötpontos otthonvédelmi akciótervben átlapodott meg a Magyar Bankszövetséggel, amelynek elemei az árfolyamgát, a fokozatos, limitált árverezés, a Nemzeti Eszközkezelő létrehozása, a feltételes devizaalapú lakáshitelezés és az otthonvédelmi kamattámogatás voltak. 2011. július 1-jéig a kormány árverezési moratóriumot is fenntartott a bajba jutott lakáshitelesek szociális biztonságának érdekében. A Bankszövetséggel történt tárgyalások és az ötpontos akcióterv kidolgozásának részeként ezután az árverési moratóriumot feloldotta. Meghatározott ideig (2015-ig) azonban csak szűk feltételekkel engedélyezték a lakások, családi házak árverését, egyrészt a bajba jutott lakáshitelesek szociális biztonsága érdekében, másrészt, hogy ne kerüljön egy időben a piacra a lakásállomány indokolatlanul magas hányada. Mérséklődött a hitelezőket és az adósokat egyaránt sújtó piaci áresés, valamint a lakások elvesztése miatt a szociális ellátórendszerre nehezedő teher is.

Az akcióterv egyik fő pontja az árfolyamgát, amely az árfolyamok rögzítését célozta, hogy ezzel az egyes devizák jelentős árfolyam-ingadozási hatásait mérsékelje. A svájcifrank-hitelek vagy svájci frank alapú hitelek törlesztő árfolyamát 180 forinton, az euróét 250 forinton, a jenét 2,5 forinton rögzítették legfeljebb 5 éves időszakokra, így a törlesztőrészek jelentősen csökkentek. Az eredeti és a kedvezményes törlesztőrészlet közötti különbség kamatrészének megfizetését az állam és a bankrendszer fele-fele arányban vállalta át (Balog–Nagy 2013). Az otthonvédelmi akciótervben megállapított fenti devizaárfolyamokon a törvény átmeneti időre (5 hónapig, 2011. szeptember és 2012. február között) lehetővé tette, hogy az adósok devizaalapú hitelüket rögzített árfolyamon végtörleszthessék. A kedvezményes árfolyamon történő végtörlesztésnek köszönhetően az adósok 1355 milliárd forintos hitelösszeget tudtak törleszteni mindösszesen 984 milliárd forintból. A 371 milliárd forintos különbözetet a bankoknak

kellett állnia. A kormányzati intézkedésnek köszönhetően a devizaalapú hitelállomány 23,3%-kal csökkent, így jelentősen erősödött a háztartások pénzügyi pozíciója (PSZÁF 2012).

Az akcióterv másik fő pillére a 2011 decemberében létrejött Nemzeti Eszközkezelő, amelynek célja, hogy a magyar állam meghatározott feltételek fennállása esetén a szociálisan leginkább rászoruló hiteladósok lakhatását biztosító lakóingatlanokat megvásárolja, majd biztosítja, hogy az adósok és a velük egy háztartásban élő személyek bérleti díj fizetése ellenében továbbra is ott lakhassanak, és később akár vissza is vásárolhassák az ingatlant. 2010 nyarán az Országgyűlés egyik első döntése volt, hogy megtiltotta az ingatlanalapú jelzáloghoz kötött devizahitelezést, ez a tiltás azonban hosszú távon nem volt fenntartható, már csak azért sem, mert az EU szabályai szerint nem állapítható meg generális tilalom a devizában, különösen euróban felvehető lakáshitelekre. Az általános tiltást ennek megfelelően az akcióterv keretében feloldotta az Országgyűlés, de szigorú keretek közé szorította a devizaalapú lakáshitelezést. Tulajdonképpen csak az vehetett fel devizában jelzáloghitelt, akinek elegendő jövedelme volt devizában ahhoz, hogy az árfolyam-ingadozás ne sodorja őt lehetetlen helyzetbe. Az ötpontos akcióterv részeként, ha valaki nagyobb lakásból kisebbre költözött, és ezzel együtt nagyobb hitelét kisebbre cserélte, a kisebb hitellel

járó lakás megvásárlásához kamattámogatást kapott legfeljebb öt éven keresztül.

A problémakör teljes lezárására 2014–2015-ben kerülhetett sor a devizahitelek forintosításával. Ennek a jogi megalapozottságát a Kúria döntése adta, amely szerint a bankok egyoldalú kamatemelései nem voltak jogszerűek, így az árfolyamrögzítés és a forintosítás végrehajtása elkerülhetetlenné vált (MNB 2025). A Jegybank Monetáris Tanácsa 2014. szeptember 23-i ülésén döntött arról, hogy a lakossági devizahitelek kivezetése érdekében biztosítja a bankok számára a szükséges devizát, mivel a körülbelül 3000 milliárd forintos devizakereslet piacra áramlása a forint jelentős gyengülését válthatta volna ki. Az MNB és a kormány 2014 november elején megállapodott a bankokkal a forintosítás során használt árfolyamokról, amelyek megfeleltek az akkori MNB-középfolyamnak. A forintosításról szóló döntés az utolsó pillanatban született meg, még mielőtt a svájci jegybank eltörölte a frank euróval szembeni árfolyamküszöbét. A forintosítás nélkül az adósok törlesztőrészei és kamatterhei akár 70%-kal is emelkedhetek volna, ami súlyos gazdasági és politikai válság kialakulásával fenyegetett, illetve magyar családok százezreinek pénzügyi helyzetét rendítette volna meg. A devizahitelek problémájának rendezése a lakosság megsegítése által hozzájárult a gazdasági növekedés fenntartható támogatásához (Kolozsi et al. 2015:84).

Otthonok fenntartása

Az otthonoknak nem csupán a megszerzése, megtartása, de fenntartása is jelentős anyagi terhet jelent a magyar családok életében, így a kormány az elmúlt másfél évtizedben folyamatosan dolgozott és jelenleg is dolgozik azon, hogy ezeket a fenntartással járó terheket csökkentse. Az otthonok könnyebb fenntartását szolgáló programok közül a legfontosabb a rezsicsökkentés programja, de ugyanezt a célt szolgálják az energetikai korszerűsítési programok is, ahogy a több gyermeket nevelő nagycsaládosok által elérhető gázárkedvezmény is.

Rezsicsökkentés

A rezsicsökkentés első üteme 2013. január 1-jén kezdődött, ami a földgáz, az áram és a távfűtés árának 10%-os csökkentését jelentette. 2013. július 1-től pedig követte a víz- és csatornadíj, a szemétszállítás, a kéményseprés, valamint a vezetékes

PB-szolgáltatás díjának és a tartályos PB-értékesítési árának 10%-os csökkentése. Ez azonban csak a kezdet volt, a 2013-as fűtési szezonban a rezsicsökkentés következő hulláma során újabb 11,1%-kal csökkent a villamos energia, a gáz és a távfűtés ára, 2014-ben az áram ára további 5,7 %-kal lett olcsóbb, majd a távhő ára csökkent további 3,3%-kal. A rezsicsökkentés a lakosság körében ugyan népszerű volt, de mivel a szolgáltatók extraprofitjának kárára történt, ezért bizonyos körökben ellenérzéseket is kiváltott. Az Európai Unió egyes bürokratái a közműszolgáltatók lobbistáinak nyomására olyan egységes uniós szabályozást kívántak bevezetni, amely révén mindenféle árszabályozás, árkorlátozás lehetőségét megszüntették volna a tagországok számára, így a közműszolgáltatók a profitjuk akár korlátlan emelése érdekében évente többször is emelhetnék a gáz, az áram és más közművek árát

a fogyasztóik kárára, ami oda vezetne, ahová a 2010 előtti kormányok idején: drasztikusan megemelkednének a rezsiköltségek (Novoszáth 2017:25).

A 2022-es év új helyzetet teremtett, a háború kitörésével az energiaválság kialakulása és elmélyülése miatt jelentős változások történtek a rezsicsökkentés szabályozásában. Augusztus 1-jétől módosulnak a rezsicsökkentés feltételei, bevezetve az „átlagfogyasztási” határokat (rezsicsökkentett villamosenergia-ár: 2523 kWh/év fogyasztásig, földgázár: 1729 m³/év fogyasztásig). Az átlagfogyasztás felett már piaci áron kellett fizetni az energiáért, de a háztartások háromnegyede továbbra is az átlagfogyasztás alatti kedvezményes árat fizeti. Ez összefügg azzal is, hogy a magyarországi háztartások már 2022 őszén elkezdték mérsékelni az energiahasználatukat (Tóth et al 2023:140). A 2022-es új intézkedések célja a rezsicsökkentési program fenntarthatóságának biztosítása volt az energiaválsággal terhelt időszakban is. A rezsicsökkentés politikájának eredményeképpen 2023-ban egy magyar háztartásnak havi 181 101 forint és évi 2 174 829 forint megtakarítást jelentett a rezsicsökkentés (Magyarország Kormánya 2022).

Nagycsaládos földgázárkedvezmény

A nagycsaládosok esetében az általános rezsicsökkentésen túl további kedvezményt biztosít a kormány a gázfogyasztás esetében. Már 2011. január 1-től létezik a nagycsaládos háztartásban élők részére adható nagycsaládos földgázár-kedvezmény. A kedvezményre jogosult az a háztartás, amelyben legalább három gyermek után részesülnek családi pótlékban, és egyetemes szolgáltatónál szolgáltatási szerződéssel rendelkeznek. A gázfogyasztás esetében az átlagfogyasztásig jár minden családnak automatikusan a rezsicsökkentés, a nagycsaládosok esetében azonban az átlagfogyasztási határ magasabb. 1729 köbméter felett három gyermek esetén további 600 köbméter, majd minden további gyermek után további 300 köbméter földgáz vásárolhatnak a nagycsaládosok rezsicsökkentett áron. Magyarországon 143 ezer nagycsalád van, közülük 62 316-an igényelték a nagycsaládos gázártámogatást. Az a nagycsalád, ahol teljes évre érvényesítik a gázárkedvezményt, három gyermek esetén akár 500–700 ezer forintot takaríthat meg ahhoz képest, mintha nem részesülnének a nagycsaládos

kedvezményes mennyiségben (Magyarország Kormánya 2024).

2022 nyarától a háború miatt beköszöntött energiaválság kényszerének engedve a kormány a földgáz és a villanyáram tekintetében módosította a rezsicsökkentés feltételeit: az addigi korlátlan, tehát a teljes elfogyasztott energiamennyiségre kiterjedő kedvezményes tarifa helyett az átlagos lakossági fogyasztásnak megfelelő ún. „rezsihatár” lett rögzítve, az e fölötti fogyasztás után már piaci díjat kell fizetni (ami a villany esetében mintegy kétszerese, a gáznál 7,5-szöröse a kedvezményes árnak). Nagyon fontos, hogy a földgáz esetében a nagycsaládosoknak a második gyermektől jár, gyermekenként 300-300 m³-rel magasabb rezsihatár jelentős megtakarítást jelent, hiszen ők jellemzően nagyobb, drágábban kifűthető ingatlanokban élnek, és a családtagok többet is tartózkodnak otthon. Szintén fontos megemlíteni, hogy a többi rezsicsökkentéssel érintett közszolgáltatás, tehát a távhő, a vezetékes víz és a személyszállítás esetében nem változtak, továbbra is a 2013-as, csökkentett szinten maradtak a tarifák.

Lakossági energetikai pályázatok

Az elmúlt másfél évtizedben több lakáskorszerűsítést célzó program is indult, amelyek hozzájárultak az energiafogyasztás és az abból eredő költségek csökkentéséhez, egyúttal az ország klímavédelmi céljaihoz. A lakások elavult fűtés- és melegvíz-ellátó rendszerei ugyanis óriási energiavesztést, ezáltal többlet szén-dioxid-kibocsátást okoznak. Az energiatakarékosság fokozását és az üvegházhatásúgáz-kibocsátás csökkentését szolgáló épületenergetikai korszerűsítéseket célzó beruházások megvalósítása azonban költséges, és emiatt gyakran kivitelezhetetlen magánszemélyek számára megfelelő támogatás nélkül, ezért szükséges az állam szerepvállalása.

Az Otthon Melege Program keretében több ütemben zajlott fűtéskorszerűsítés, konvektorcsere, amelyek több százezer forint vissza nem térítendő támogatást jelentettek a résztvevő háztartásoknak. A program részét képezte a családi házak korszerűsítését célzó pályázat, amely többek között felhasználható volt a fűtött helyiségek külső nyílászáróinak cseréjére, az épület homlokzatának hőszigetelésére vagy akár az épületgépészeti rendszerek energiamegtakarítást eredményező felújítására is (zsebremegy.hu 2016).

A hagyományos energiahordozók mellett egyre inkább teret nyernek a megújuló energiaforrások. Éppen ezért indult 2021-ben a lakossági napelemes rendszerek támogatása, majd 2024-ben a Napenergia Plusz Program, amelyek lehetőséget nyújtottak a saját tulajdonú lakóingatlanokkal rendelkező magánszemélyeknek, hogy vissza nem térítendő támogatással lakóépületeiket megújuló energiaforrással lássák el. A háztartási méretű kiserőművek száma a támogatások eredményeképpen 2023-ra elérte a negyedmiliót. A Napenergia Plusz Program napelem és energiatároló egyidejű beszerzéséhez kínál támogatást lakossági fogyasztók számára. A fejlesztések

mege erősítik a háztartások önellátási képességét, csökkentik áramszámlájukat. A megtermelt zöldenergia eltárolása és helyi felhasználása mérsékli a villamosenergia-hálózat terhelését, emellett a pályázat hozzájárul Magyarország energiaszuverenitásának és a hazai ellátás biztonságának megerősítéséhez. A program ingatlanonként akár 5 millió forinttal támogatta a családokat a modern napelemes rendszerek telepítésében. Mivel egy ilyen beruházással csökkenthető a hálózatról vételezett villamosenergia mennyisége, ezáltal a támogatás a rezsicsökkentés újabb elemének tekinthető (napenergiaplus.nffku.hu 2025).

Otthonteremtés

A családok otthonteremtési programja 2015-ös indulása óta olyan családátogatási területté vált, amely az egész országot megmozgatta, sok százezer család számára nyújtott lehetőséget a számukra kedvezőbb ingatlanba való elköltözéshez, miközben sok támadást is kapott. Kritikusai költségességét és célzottságát vitatták (Habitat 2024; Makay 2024:84), miközben mások a családok vagyoni helyzetére, életszínvonalára (György 2024:108; MNB 2024), valamint a gazdasági és demográfiai folyamatokra (Tatay et al. 2019; Papházi–Pári 2023; Uhljár et al 2023) történő hatásait emelték ki. A pozitív és a negatív megítélések ellenére a családi otthonteremtési programok a lakosság körében nagy népszerűségnek örvendtek (Nyírády et al. 2023, KINCS 2020, 2024, Tóth–Horváthné 2018), és kétségtelenül hozzájárultak a hazai lakásállomány fejlődéséhez (MNB 2024). 2015-ös bevezetése óta számtalan változtatáson ment keresztül az otthonteremtési program, megjelentek benne új elemek (kamattámogatott hitel, adó-visszatérítés, illetékmentesség stb.), és voltak olyan elemei is, amelyeket eltöröltek. Ilyen éppen a program névadója, az eredeti csok (családi otthonteremtési kedvezmény), amely vissza nem térítendő támogatásként az otthonteremtési program első és legfontosabb támogatása volt.

Családi otthonteremtési kedvezmény (csok)

Mint a bevezetőben is említettük, a családi otthonteremtési kedvezmény, vagyis a csok bevezetésével vette kezdetét a kormány országos szintű Otthonteremtési Programja. A csok a bevezetés óta eltelt egy évtized alatt a családbarát lakástámogatási rendszer „zászlóshajó termékévé”, olyan

„termékcsaláddá” vált, amely folyamatosan bővülve felölelte a támogatási formák nagy részét: a kezdeti országos szinten elérhető vissza nem térítendő támogatáshoz 2016-ban kamattámogatott hitelkonstrukció (csok-kölcsön), a lakásépítési számlák ÁFA-tartalmára nyújtott adó-visszatérítési támogatás, 2019-ben a kistelepüléseken elinduló kiemelt támogatási forma (falusi csok) társult, valamint olyan járulékos kedvezmények is kapcsolódtak a csok-termékcsalád igénybeviteléhez, mint a visszerthes vagyonszerzési illetékkedvezmény (majd -mentesség), a közjegyzői díjkedvezmény vagy a Magyar Nemzeti Bank Zöld Otthon Programja keretében nyújtott kamatmentes kölcsön.

A csok lényegét tekintve a gyermeket nevelő vagy vállalkozó családok részére biztosított vissza nem térítendő állami támogatás, amely igénybe vehető volt új és használt lakás vásárlásához, valamint építéshez és bővítéshez is. 2015. július 1. óta volt elérhető, több módosítást követően azonban ebben a formában 2023 végén kivezetésre került. Jellemzője volt, hogy az újépítésű ingatlanokra átlagosan mintegy négyszer magasabb összegű támogatást biztosított, mint a használt lakásokra, továbbá a többgyermekes családok, kiemelten a nagycsaládosok arányában jóval magasabb összegben részesülhettek. Mind meglévő, mind a jövőre nézve vállalt gyermekekre igénybe lehetett venni (utóbbi esetben házassághoz kötötten). Személyi feltételei közé tartozott az előzetes keresőtevékenység (tb-jogviszony), köztartozás-mentesség, büntetlen előélet és a támogatott ingatlanban való 10 éves bentlakási kötelezettség.

2. táblázat: Korábbi csok / falusi csok támogatási összegek gyermekszám szerint (Ft)

Gyermekek száma	Csok (vissza nem térítendő támogatás)				Támogatott csok-kölcsön (3%-os kamat, 25 év futamidő)		Adó-visszatérítési támogatás (építés / új lakás vásárlása / falun korszerűsítés / bővítés)
	Új lakás (építés / vásárlás)	Használt lakás			Csok / falusi csok építés / vásárlás+ korsz. / bőv.	Falusi csok meglévő lakás korsz. / bőv.	
		Országos (vásárlás / bővítés)	Kistelepülési („falusi csok”)				
			vásárlás + korsz. / bőv.	meglévő lakás korsz. / bőv.			
1 gyermek	600 000		300 000		-		5%-os ÁFA: nincs felső korlát 27%-os ÁFA: 5 000 000
2 gyermek	2 600 000	1 430 000	2 600 000	1 300 000	10 000 000	5 000 000	
3 gyermek	10 000 000	2 200 000	10 000 000	5 000 000	15 000 000	7 500 000	
4+ gyermek		2 750 000					

A csok-ot a csok plusz váltotta 2024. január 1-től mint kamattámogatott hitelkonstrukció, emellett pedig a falusi csok szabályozás keretében a preferált kistelepüléseken továbbra is igénybe vehető a csok vissza nem térítendő támogatás formájában is.

A csok hatásairól hosszasan lehetne értekezni mind gazdasági, mind demográfiai értelemben, ami egy következő írás alapja lehet. A KINCS adataira támaszkodva ugyanakkor érdemes megemlíteni, hogy 2016 és 2023 között a csok programban résztvevő családok 40 százaléka vállalt előre gyermeket, 2016-ban 38 százaléka, 2023-ban már az igénylők 46 százaléka – összesen a nyolc év alatt több mint 120 ezer gyermek megszületését vállalva –, ami azt jelenti, hogy közel minden második csok-szerződésben vállaltak legalább egy gyermeket (KINCS 2024:20–23).

Falusi csok

A Magyar Falu Program keretében több mint 2600 hátrányosabb helyzetű, legfeljebb 5000 fős lélekszámú településen (ún. preferált kistelepülésen), valamint külterületen fekvő tanyán, birtokközponton igényelhető a falusi csok 2019. július 1-jétől. Korábban a 17/2016. (II. 10.) Korm. rendelet szabályozta, majd a csok plusz 2024-es átalakítása óta a 302/2023. (VII. 11.) Korm. rendelet alapján igényelhető. A támogatás fő jellemzője a korábbi általános csok-hoz képest, hogy a 2631 db preferált kistelepülésen kedvezőbb feltételeket kínált: a használt lakásokra is az új lakásokéval megegyező támogatási összeg járt, továbbá a támogatás legalább felét az ingatlan korszerűsítésére, bővítésére lehetett (sőt kellett) fordítani. További előnye a konstrukciónak, hogy a meglévő lakóingatlan korszerűsítésére, bővítésére is lehet (50%-kal csökkentett

összegben) támogatást igényelni, valamint – az országos csok-kal ellentétben – ilyen esetben is felvehető kamattámogatott kölcsön. Nem véletlen, hogy a használt ingatlanok körében rendkívül népszerű lett, az összes csok igénylés bő egyharmadát tette ki a falusi csok.

A támogatás összege 2024-től – az általános csok helyett a csok plusz hitelprogram bevezetésével párhuzamosan – jelentősen, mintegy 50%-kal megemelkedett, ugyanis a kormány megítélése szerint a kistelepüléseken továbbra is indokolt volt megtartani egy preferenciális jellegű, azaz az általánosnál kedvezőbb paraméterekkel elérhető támogatási formát a falusi otthonteremtés vonzerejének megőrzése, a vidék népességmegtartó erejének és képességének erősítése, valamint az ingatlanállomány korszerűsítése érdekében (Rákóczi 2022:73.). 2025-ben egy gyermek esetén 1 millió forint, két gyermek esetén 4 millió forint, három vagy több gyermek esetén pedig 15 millió forint vissza nem térítendő támogatást kaphatnak a jogosultak. Meglévő otthon korszerűsítésére/bővítésére pedig a fenti összegek fele használható. Két gyermek esetén 2 millió forint, három vagy több gyermek esetén 7,5 millió forint, egy gyermek esetén pedig az 1 milliós összeg felénél valamivel magasabb összeg, 600 000 forint.

Ezzel egyidejűleg a falusi csok új ingatlanok – de kizárólag családi házak – építésére, vásárlására is igényelhetővé vált (korábban e célra a kistelepüléseken is az általános csok-ot lehetett felvenni), mégpedig az 50%-kal megemelt használatlan-vásárlásra járó összeggel azonos mérték mellett. A kedvező változásoknak köszönhetően 2024-ben mintegy negyedével emelkedett 2023-hoz képest a falusi csok-igénybevételek száma, a folyósított összeg pedig 80%-kal növekedett.

Csok / falusi csok hitelek

A csok / falusi csok-konstrukció másik eleme 2016, illetve 2019 óta a kedvezményes, államilag támogatott jelzáloghitel, amely legfeljebb 3 százalékos kamatozása. Kezdetben csak három, később már két gyermek esetén is igényelhetővé vált, és a támogatási cél is bővült, hiszen a bevezetéskor még csak új lakásra lehetett felvenni, és csak 2019-től vált elérhetővé használt ingatlanokra is. Az általános és a falusi csok-kölcsön viszont eltért annyiban, hogy előbbit lakásbővítésre nem lehetett igénybe venni, utóbbit viszont igen, sőt korszerűsítésre is.

A kölcsön kizárólag a vissza nem térítendő csok-támogatás mellé igényelhető, önállóan nem. Két gyermek esetén maximum 10 000 000, három gyermek esetén maximum 15 000 000 Ft kedvezményes hitel vehető fel mind a korábbi csok-, mind a jelenlegi falusi csok-kölcsön esetében. (Utóbbinál pozitív változás volt, hogy 2024-től a meglévő lakás korszerűsítésére, bővítésére is a vásárlással egybekötött bővítésnél/korszerűsítésnél irányadó kölcsönösszeget lehet igényelni, míg korábban ennek az összegnek csak a fele járt, a vissza nem térítendő támogatással egyezően.)

3. táblázat: Új falusi csok támogatási összegek gyermekszám szerint (Ft) 2024-től

Gyermekek száma	Falusi csok (vissza nem térítendő támogatás)		Támogatott csok-kölcsön (3%-os kamat, 25 év futamidő)	Adó-visszatérítési támogatás (építés / új lakás vásárlása / korszerűsítés / bővítés)
	Új családi ház építése / vásárlása Használt lakás vásárlása + korsz. / bőv.	Meglévő lakás korsz. / bőv.	építés / vásárlás+ korsz. / bőv. meglévő lakás korsz. / bőv.	
1 gyermek	1 000 000	600 000	-	5%-os ÁFA/ 27%-os ÁFA: 5 000 000 Ft-ig
2 gyermek	4 000 000	2 000 000	10 000 000	
3+ gyermek	15 000 000	7 500 000	15 000 000	

Zöld hitel

A Magyar Nemzeti Bank (MNB) az NHP Zöld Otthon Program (NHP ZOP) elindításával szerette volna elérni, hogy a hazai ingatlanállomány minél korszerűbb és környezetkímélőbb legyen. Ennek részeként elindult 2021. október 4-én a Jegybank új lakáshitel-konstrukciója, amelynek kihasználásával az alacsony energiafelhasználású új lakást vásárlók, építetők kedvező feltételek mellett kaphattak kölcsönt. A hitelösszeg maximum 70 millió forint lehetett, a kamat fixen 2,5% volt a futamidő végéig, a futamidő legfeljebb 25 év lehetett, 0% kamatozása Zöld csok-hitel is igényelhető volt mellé, és alacsony energiaigényű ingatlan vásárlására vagy építésére lehetett felvenni (MNB 2021).

Csok plusz

2024-től az otthonteremtési támogatások rendszerét átgondolták, tekintettel arra, hogy a még új ingatlanok esetén is legfeljebb 10 millió forintos vissza nem térítendő támogatás és a mellé átlagosan 10 millió forint összegben felvett támogatott kölcsön már egyre kevésbé tudta érdemben támogatni a családok lakásszerzését. Emellett az otthonteremtési rendszer pronatalista, gyermekvállalást ösztönző jellegét is erősíteni kellett, hiszen a csok-ot felvevő családok csak harmada-kétötöde vállalt további gyermeket a támogatás fejében (Papházi-Pári 2023:58). Így indokolt volt, hogy az otthonteremtési program az eddigi vissza nem térítendő támogatás helyett egy lényegesen nagyobb összegű, de visszatérítendő támogatási formára (kamattámogatott kölcsönkonstrukcióra) épüljön, mely kizárólag az újabb gyermeket tervező családoknak elérhető, és a teljesült gyermekvállalást további kedvezményekkel honorálja (a vissza nem térítendő támogatási forma pedig csak a kistélepléseken marad meg a falusi csok formájában).

Az új országos, általános lakástámogatási forma így a 2024. január 1-től elérhető csok plusz lett, egy legfeljebb 3%-os kamatozású, államilag támogatott hitel, amelynek kamatszintjét az állam a futamidő végéig garantálja. A csok plusz kölcsön az összesített (meglévő és vállalt gyermekeket együttesen tartalmazó) gyermekszám alapján legfeljebb 15, 30 vagy 50 millió forintos összegben igényelhető. Azok a házaspárok vehetik igénybe, akik újabb gyermek/gyermekek vállalását tervezik, és a házaspár hölgy tagja a 41. életévét még nem töltötte be. 2024. január 1-től azonban egy kétéves átmeneti időszakban, azaz 2025 végéig bármilyen életkorban igényelhető a támogatás a házaspároknak, ha az édesanya igazolta a 12 hetes várandósságát.

A gyermek érkezését a konstrukció – sok szempontból a Babaváró kölcsönhöz hasonló módon – további kedvezményekkel jutalmazza: az első gyermek érkezésekor legfeljebb egy évig szünetel a kölcsön törlesztése, melyet a szülést/örökbefogadást (esetleges halvaszületést vagy vetélést) követő 1 éven belül lehet igényelni. A második és minden további gyermek érkezésekor – szintén 1 éven belül – 10-10 millió Ft összegű tartozáselengedés kérhető. Az igénybevevőknek a kölcsön felvétele utáni első évben – ha még nem érkezik gyermek – csak a törlesztőrészlet kamatrészét kell megfizetniük, a tőkerészt nem. Fontos, hogy a tartozáselengedés a vállalt gyermekek megszületése után esetlegesen érkező további gyermekek után is jár.

4. táblázat: A csok plusz hitel összege (gyermekszámtól függően)

	Vállalt gyermekek száma				
		0	1	2	3
Meglévő gyermekek száma	0	0 Ft	15 millió Ft	30 millió Ft	50 millió Ft
	1		30 millió Ft	50 millió Ft	
	2		50 millió Ft		
	3+				

Amennyiben a fiatal házaspár az első közös lakástulajdonát szerezne meg csok Pluszsal – az igénylések alapján négy esetből háromszor ez a helyzet –, akkor 80 millió forint, ha pedig meglévő ingatlanból másik, drágább otthonba költöznek, akkor 150 millió forint forgalmi értékig jogosultak igénybe venni a kölcsönt.

Jelzáloghitel-elengedés

A 2018-tól bevezetett támogatás célja, hogy a jelzálogalapú hiteltartozással rendelkező családok hiteltartozása a gyermek érkezésére tekintettel csökkenhessen, s ezáltal törlesztőrészleteik is mérséklődhessenek. 2019. július 1-től a második és további gyermekeiket vállaló és nevelő családok lehetnek jogosultak a támogatásra. (Azt megelőzően – 2018. január 1-től – csak a harmadik vagy további gyermeküket várók igényelheték a támogatást 1 millió forint összegben.) A második gyermeküket vállaló családok 1 millió forinttal, míg a harmadik vagy többedik gyermeküket vállalók 4 millió forinttal csökkenthetik jelzáloghitel-tartozásukat.

Minden további gyermeknél pedig további 1-1 millió forinttal csökkenhet a tartozás. Fontos, hogy csak a gyermek születését (a támogatás magzatra tekintettel való igénylését) megelőzően igényelt hitelre jár a jelzáloghitel-elengedés, a támogatási kérelem benyújtása pedig a gyermek születését követő 1 éven belül lehetséges.

Illetékmentesség

2021. január 1-től, ha egy család csok, falusi csok vagy csok plusz igénybevételével otthont vásárol, teljes egészében mentesülhet a 4%-os visszerthes vagyonaátruházási illeték megfizetése alól. Ez komoly megtakarítás a családoknak, akik sokszor csak a vételár kifizetése után szembesülnek az újabb pénzügyi teherrel.

A közjegyzői díjak csökkentése

Az otthonteremtési program egyik elemeként a jelzálogalapú kamattámogatott hitelekhez kapcsolódó közjegyzői eljárás díja 55–65% közötti mértékben csökkent 2021. január 1-jétől. A gyermeket nevelő vagy gyermeket váró családok által felvett kamattámogatott lakáscélú hitelek – ideértve a falusi csok-kölcsönt és az ország teljes területén igényelhető csok pluszt is – igénylése kapcsán lefolytatott közjegyzői eljárás díját – a csok-hoz hasonlóan – kedvezményes összegben (19 500 Ft) állapították meg.

ÁFA-kedvezmények

2016 óta a csok (falusi csok) igénybevétele mellett folytatott építkezésekről vagy korszerűsítési, felújítási, bővítési munkálatokról kiállított számlák ÁFA-tartalma utólag támogatás formájában visszaigényelhető maximum 5 millió forint összegig, illetve 2021 óta a megvásárolt újjépítésű lakás árának 5%-os ÁFA-tartalmát – az alacsonyabb ÁFA-kulcs 2016–2019, majd várhatóan 2021–2026 között érvényesül az új ingatlanok esetében – a költségvetés közvetlenül megtéríti az eladó részére. 2024 óta az adó-visszatérítési támogatás kizárólag a falusi csok-konstrukció keretein belül igényelhető (csalad.hu 2025).

Babaváró támogatás/kölcsön

A 2019. július 1-től elindult Családvédelmi Akcióterv legnépszerűbb eleme a Babaváró kölcsön, ami egy

kamatmentes (államilag támogatott), szabad felhasználású, jelzálogfedezet nélküli kölcsön maximum 11 millió forintos összeggel. Ugyan bármire szabadon elköltethető, de indokolt itt, a lakhatást segítő támogatások között is megemlíteni, mert elköltésében túlnyomórészt a lakáscélú felhasználás dominál.

A hitelkonstrukció a megszülető gyermekek számának növekedésével egyre kedvezőbb helyzetet teremt a Babaváró igénybevevőinek: három gyermek vállalása esetén már támogatássá alakul át. Ha a Babaváró kölcsön folyósítását követő 5 éven belül a családban gyermek születik, akkor 3 évig nem kell a törlesztőrészeket fizetniük a házaspároknak, és a teljes futamidőre jogosulttá válnak a kamatmentes törlesztésre. Ha a második gyermek is megérkezik, újabb 3 évre szünetelhet a törlesztés, és a fennálló tartozás 30%-át elengedik, ha pedig a harmadik gyermek is megérkezik, akkor a teljes fennmaradó tartozást elengedi, jóváírja az állam.

Az eredeti konstrukció keretében minden házaspár, ahol a feleség 18 és 41 év közötti volt, és legalább egyikük 3 év biztosítási jogviszonnyal rendelkezett, 2023. december 31-ig maximum 10 millió, szabad felhasználású kölcsönt igényelhetett. 2024. január 1-től az igényelhető hitel összege 11 millió Ft-ra emelkedett. A feleségnél az életkori maximum 2024. január 1-től változott 41 évről 30 évre. 2025. január 1-től a Babaváró kölcsönt a házaspárok a feleség 35 éves korának betöltéséig igényelhetik.

Otthonok felújítása

Otthonfelújítási Program

A kormány a gyermeket nevelő családok otthonfelújítási támogatásáról szóló 518/2020. (XI. 25.) Korm. rendeletben döntött arról, hogy a családok lakhatási körülményeinek javítása, a lakásállomány megújulásának ösztönzése és az építőipari ágazat fehéritése érdekében a központi költségvetésből vissza nem térítendő lakáscélú állami támogatásként otthonfelújítási támogatást nyújt. A legfeljebb 3 millió Ft összegű támogatás igénybevételére 2021. január 1-től 2022. december 31-ig volt lehetőség. Az időzítés szempontjából meghatározó jelentőségű, hogy a program a koronavírus-járvánnyal sújtott 2021-es évben indult, amikor a pandémia okozta gazdasági visszaesés enyhítése érdekében nagy szükség volt a gazdaságélénkítő célú lakossági beruházásokra is, amelyhez komoly támogatást biztosított az állam az Otthonfelújítási Programon keresztül.

A támogatást a legalább egy gyermeket váró vagy nevelő személy, mint igénylő kérhette, vagy az azonos lakóhellyel rendelkező házastársak vagy élettársak közösen, együttes igénylőként is kérelmezheték. A támogatás összege a lakás felújítására fordított költségeknek legfeljebb az 50%-a volt, amely azonban nem haladhatta meg a 3 millió Ft-ot. A vissza nem térítendő támogatást a munkálatok befejezése és kifizetése után, tehát utófinanszírozással kaphatta meg az igénylő, vagyis a költségeket meg kellett előlegeznie. Akinek a költségek megelőlegezése gondot jelentett, annak lehetősége nyílt legfeljebb 6 millió forint összegben kamattámogatott kölcsön igénylésére; ilyenkor a támogatás összegét nem kézhez kapta az ügyfél, hanem a kölcsöntartozásban kellett azt jóváírni.

A támogatást a leggyakrabban előforduló ház körüli felújítási munkálatokra (pl. nyílászárócseré, a fűtési rendszer modernizálása, tetőfelújítás, szigetelés stb.) lehetett igénybe venni. A program sikerét, népszerűségét jelzi, hogy segítségével a teljes magyar lakásállomány 10%-a, és a gyermekes családok otthonainak egyharmada meg tudott újulni (a Magyar Államkincstár adataira támaszkodva a kormány 370 ezer család programban való részvételéről számolt be 2024-ben).

Vidéki Otthonfelújítási Program

A korábbi Otthonfelújítási Program folytatásának tekinthető a 2025-ben induló Vidéki Otthonfelújítási Program, amely szinte azonos feltételekkel működik, mint a korábbi, a fő különbség csak az, hogy a Vidéki Otthonfelújítási Program csak az 5000 fő alatti településeken vehető igénybe. A kormány a Vidéki Otthonfelújítási Programról szóló 389/2024. (XII. 11.) Korm. rendeletben döntött arról, hogy a kistelepüléseken (vagyis az 5000 fő alatti településeken) élő családok lakhatási körülményeinek javítása, a vidéki lakásállomány megújulásának ösztönzése és az építőipari ágazat fehérítése érdekében a központi költségvetésből vissza nem térítendő lakáscélú állami támogatásként otthonfelújítási támogatást nyújt. A támogatás igénybevételére 2025. január 1-től 2026. június 30-ig, tehát másfél évig van lehetőség.

A támogatást a legalább gyermeket váró vagy nevelő szülők egyedül vagy közösen igényelhetik. Emellett a támogatás a családokon kívül már a nyugdíjasokra is kiterjed, ezzel a vidéken élő nyugdíjas háztartások lakhatási körülményeinek javítása is lehetővé vált.

2025-ös új lakhatási támogatások

Munkáltatói lakhatási támogatás

2025. január 1-jétől a munkáltató lakhatási támogatást adhat a 35 év alatti munkavállalóinak, havonta maximum 150 ezer Ft (évi 1,8 millió Ft) összegben. A lakhatási támogatás béren kívüli juttatás, mely után a személyi jövedelemadó és a szociális hozzájárulási adó a munkáltatót terheli. A munkáltató a lakhatási támogatást lakás bérleti díjának

A támogatás összege a lakás felújítására fordított költségeknek legfeljebb az 50%-a lehet, amely azonban nem lehet több 3 millió Ft-nál (vagyis a konstrukció ebben is megegyezik a korábbi országos programéval). Aki ugyanakkor az előző konstrukcióban részt vett, annak a támogatásából le kell vonni az előzőleg kapott összeget (így értelemszerűen a támogatást korábban teljesen kimerítőnek már nem jár további összeg). Ehhez a konstrukcióhoz 2025. február 1-től kezdődően szintén társul egy legfeljebb 6 millió forintos összegű kamattámogatott hitelprogram.

A SZÉP-kártya felhasználása otthonfelújításra

A 2025-ös év 21 intézkedésből álló Új Gazdaságpolitikai Akciótervének 9. pontja értelmében a kormány 2025-ben lehetővé tette a Széchenyi Pihenőkártyára (SZÉP) érkező juttatások 50%-ának lakáscélú felhasználását. A kormány ezzel az intézkedéssel újabb eszközzel támogatja a megfizethető lakhatást, amely az Akcióterv egyik alappillére.

A lakhatáshoz kapcsolódó termékek megvásárlására lehet felhasználni a SZÉP-kártyát 2025. január 1-től: például vasáru-, építőanyag-, festék-, üvegáru (kivéve a szaunák, úszó- és masszázsmecsek kiskereskedelmét), bútor, világítási eszköz, edény, evőeszköz és egyéb háztartási cikk, iparcikkek (kivéve ruházati cikkek, kozmetikumok, ékszerek, játékok, sportcikkek), szőnyeg, fal- és padlóburkolatok.

Annak érdekében, hogy különösen a lehetséges, kisebb vidéki elfogadóhelyek is bekapcsolódjanak a Széchenyi Pihenő Kártya elfogadásába, a szolgáltatást nyújtó kérésére a pénzforgalmi szolgáltató három munkanapon belül biztosítja a Széchenyi Pihenő Kártya elfogadására irányuló szerződés megkötését.

megfizetéséhez vagy lakáscélú hitel törlesztéséhez nyújthatja. A támogatás igénylésekor a munkavállalónak be kell mutatnia a bérleti vagy hitelszerződést a munkáltatónak (NAV 2025). Ez olyan segítséget jelent a fiatalok lakáshelyzetének javításához, amely akár albérlet, akár hitelből vásárolt ingatlan jelentette megoldásban érvényesülhet.

Fiatalok kedvezményes lakáshitele

A Magyar Bankszövetség bejelentette, hogy tagjai 2025. április 1. és október 31. között önkéntes alapon kedvezményes lakáshitelt biztosíthatnak a fiatalok számára. A Bankszövetség által bejelentett hitelprogram feltételei szerint az igénylőknek 35 év alattiaknak kell lenniük. Az ingatlannal kapcsolatos követelmény, hogy legalább A+ energetikai besorolással kell rendelkeznie, és éves energiaigénye nem haladhatja meg a 68 kWh/m²-t, az ingatlan mérete maximum 60 mfj lehet, ára pedig nem haladja meg a 1,2 millió forint / négyzetméter árat. Ha ezen feltételek teljesülnek, akkor a hitelkonstrukció szerint az első öt évben az éves kamat maximum 5%, hitelbírálati és folyósítási díj nélkül.

Összegzés

2010 óta a kormány az otthonteremtésen kívül számtalan módon támogatta és támogatja a családok lakhatási körülményeinek javítását. Az otthonok megtartása érdekében kivezette a devizahiteleket, az otthonok fenntartása érdekében bevezette és fenntartja a rezsi-csökkentés politikáját, az otthonok felújítását pedig célzott programokkal segíti, mindig a családok aktuális igényeihez és az ország gazdasági lehetőségeihez igazodva. A családok lakhatásához kapcsolódó programok közül kétségtelenül kiemelkedik a csok program, amelynek hatására a gyermeket nevelő családok lakhatási feltételei jelentős mértékben javultak, amit a Magyar Államkincstár által biztosított igénybevételei adatok, de az MNB lakáspiacei jelentései is alátámasztanak. Összességében a 2015 óta eltelt 10 évben mintegy 1 100 milliárd forint vissza nem térítendő támogatást és 1 300 milliárd forint kedvezményes kölcsönt nyújtott az állam a családok otthonteremtésének támogatására; ha ehhez hozzávesszük a nagyobb részt szintén lakáscélra fordított kamatmentes Babavárási kölcsönt (amelyből 2 600 milliárd forintnyit folyósítottak, és gyermekvállalásra tekintettel közel 200 milliárd Ft tartozást engedtek el), akkor összesen 6000 milliárd forintnyi juttatásról beszélünk, amelynek kb. kétharmada (3900 milliárd forint) alacsony kamatozású vagy kamatmentes kölcsön, egyharmada, 2100 milliárd forint pedig vissza nem térítendő támogatás volt (Magyarország Központi Költségvetései).

2025 első negyedévének végéig a kormányzati beszámolók alapján – amelyek az Államkincstár

Nyugdíj-megtakarítások felhasználása lakáscélra

2025-ben a kormány 21 intézkedésből álló Új Gazdaságpolitikai Akcióterve értelmében átmenetileg 1 éves időtartammal (2025. január 1-től 2025. december 31-ig) adómentesen is feltörhető az önkéntes nyugdíjpénztári megtakarítások, amennyiben a megtakarító lakáscélra (pl. vásárlás, felújítás vagy hiteltörlesztés) fordítja az összeget (kormány. hu 2025). Ezzel az intézkedéssel újabb lakossági megtakarítási források bevonására nyílt lehetőség egy átmeneti időszakban a lakáspiacra.

adataira támaszkodnak – több mint 1,1 millió család részesült a fent említett támogatásokból, kedvezményekből, vagyis átlagosan mindenkire 5,3 millió forint jutott. Valójában azonban, mivel jellemzően többféle támogatást is felvettek a családok, így a következő főbb támogatáscsoportok különíthetők el: a csok termékcsaládot 260 ezren, a Babavárási kölcsönt 265 ezren, az otthonfelújítási támogatást 370 ezren vették fel, akik között szintén jelentős átfedés mutatkozik. Összességében – ha a babavárási támogatástól eltekintünk – a gyermekes családok bő egynegyede kapott támogatást lakásépítésre és vásárlásra, míg a meglévő otthonok felújítására – ha az otthonfelújítási támogatás mellett a falusi csok korszerűsítési célú ráfordításait is ide soroljuk – közel 400 ezer család kapott támogatást, azaz a teljes hazai lakásállomány tizede, és a családosok kétötöde részesült az otthonfelújítási támogatásokból.

A lakhatást támogató állami programok 2010 után széles társadalmi rétegekhez jutottak el, sok száz ezer család lakhatási körülményeit javítva. A kormányzat szisztematikusan, a költségvetés helyzetéhez, az aktuális gazdaságpolitikai és családpolitikai kihívásokhoz és célokhoz igazodva változtatta a családi otthonokra vonatkozó programokat és azok feltételeit. A 2010 utáni másfél évtizedben olyan exogén tényezők befolyásolták a családok lakhatását támogató szakpolitikák alakulását, mint a devizahitel-válság, a pandémia vagy az energiaválság. Az otthonteremtési, az otthonfelújítási, valamint az otthonok megtartására és fenntartására vonatkozó

intézkedések úgy jöttek létre, úgy újultak meg vagy éppen kerültek eltörlésre, hogy az azokról szóló döntések során egyszerre vették figyelembe a változó külső környezeti hatásokat, valamint az ezekből adódó kihívásokat és célkitűzéseket, miközben mindig igazodtak a családok változó igényeihez is. A családi otthonokhoz kapcsolódó intézkedések köre az egyik legnagyobb hatású, ugyanakkor az egyik legváltozékonyabb és legsokrétűbb területe a családtámogatási rendszernek, aminek az az oka, hogy mindig az adott körülményekhez és igényekhez mérten alakult át. Amellett, hogy nagyfokú rugalmasság és komplexitás jellemzi, egyúttal jelentős kiszámíthatóságot és védelmet nyújt a családok lakhatásához. Mind családpolitikai, mind gazdaságpolitikai szempontból az egyik legnagyobb ösztönző erővel bíró szakpolitikai terület, amely paradox módon változékonysága ellenére nagyban hozzájárult a magyar családok helyzetének stabilizálásához.

Felhasznált irodalom

- Antal I. – Török P. (2020) A csok igénybevétele a „Felzárkózó települések” program által érintett helységeiben. *Kapocs*, 3(1), 120–132.
- Balog Á. – Nagy M. (2013) *Az árfolyamgát szerepe a devizahitel probléma kezelésében*. <https://www.mnb.hu/letoltes/az-arfolyamgat-szerepe-a-devizahitel-problema-kezeleseben.pdf> (Letöltve: 2025.01.28.)
- Fűrész T. – Novák K. (szerk.) (2021) *Családbarát Évtized 2010–2020*. Budapest: Kopp Mária Intézet a Népesedésért és a Családokért.
- David Goodhart (2019) *Úton hazafelé*. Budapest: Századvég.
- György L. (2024) *A középosztály forradalma. Meritokratikus stratégia a 21. századra*. Budapest: György László.
- Habitat for Humanity (2024) *Kiszámoltuk: 1 millió háztartás (közel 3 millió ember) él ma Magyarországon lakhatási szegénységben*. <https://habitat.hu/hirek/2024/11/kiszamoltuk-1-millio-haztartas-kozel-3-millio-ember-el-ma-magyarorszagon-lakhatasi-szegenysegben> (Letöltve: 2025.01.28.)
- KINCS (2020) *Lakhatással kapcsolatos vélemények a gyermekvállalási korban lévő magyarok körében*. https://www.koppmariaintezet.hu/docs/Lakhatással_kapcsolatos_velemenyek_a_gyermekvallalasi_korban_levo_magyarok_koreben.pdf (Letöltve: 2025.01.28.)
- KINCS (2023) *A csok igénybevételének eredményei 2016. január 1. és 2023. június 30. között*. https://www.koppmariaintezet.hu/docs/csök_elemzes_2016_2023_első_felev.pdf (Letöltve: 2025.01.28.)
- KINCS (2024) *A csok igénybevételének eredményei 2016. január 1. és 2023. december 31. között*. https://www.koppmariaintezet.hu/docs/KINCS_csök%20elemzes_2016_2023.pdf (Letöltve: 2025.01.28.)
- KINCS (2024) *A magyarok többsége szükségesnek tartja az új családpolitikai intézkedéseket*. https://www.koppmariaintezet.hu/docs/2025-os_új_csaladpolitikai_intezkedesek.pdf (Letöltve: 2025.01.28.)
- Kolozsi P. P. – Banai Á. – Vonnák B. (2015) A lakossági deviza-jelzáloghitelek kivezetése: időzítés és keretrendszer. *Hitelintézeti Szemle*, 3, 84.
- Kolozsi P. P. (2018) A forintosításnak köszönhetően kiemelkedő stabilitási kockázattal számolt le Magyarország. *Világ gazdaság*. <https://www.vg.hu/penz-es-tokepiac/2018/02/forintositasnak-koszonhetően-kiemelkedő-stabilitási-kockázattal-számolt-le-magyarország> (Letöltve: 2025.01.28.)
- Lentner Cs. – Fűrész T. (2024) Strategic Elements of the Hungarian Family Support System after 2010: Achievements and Challenges. *European Mirror*, <https://doi.org/10.32559/et.2024.1.10>
- Lentner Cs. (2015) *A Devizahitelezés Nagy Kézikönyve*. Budapest: Nemzeti Köszolgálati és Tankönyvkiadó
- Makay Zs. – Kapitány B. – Ökrös F. (2024) Családtámogatás, női munkavállalás. In Monostori J. – Óri P. (szerk.) *Demográfiai portré 2024*. Budapest: KSH–NKI, 77–95.
- MNB (2024a) *Lakáspiacei jelentés, 2024. máj*. <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/lakaspiacei-jelentes/lakaspiacei-jelentes-2024-majus> (Letöltve: 2025.01.28.)
- MNB (2025) *10 éve történt a devizahitelek forintosítása* <https://www.mnb.hu/sajtoszoba/sajtokozlomenyek/2025-evi-sajtokozlomenyek/10-eve-tortent-a-devizahitelek-forintositasa> (Letöltve: 2025.01.28.)
- Novoszáth P. (2017) Karcsúsított kormányzás és rezsicsökkentés, *Polgári Szemle*, 13, 1–3.

- Nyírády A. – Nagy K. A. – Vas É. – Kozák K. – Székely A. (2023) A családok támogatásának megítélése a magyarok körében. In Pári A. – Gyorgyovich M. (szerk.) *Család–Érték–Tér*. Budapest: Kopp Mária Intézet a Népesedésért és a Családokért, 91.
- Papházi T. – Nyírády A. – Pári A. (2021) Magyarország történetének legnagyobb otthonteremtési programja a koronavírus-járvány alatt is bővült. *Kapocs*, 1–2, 77–87.
- Papházi T. – Papházi V. (2022) Együttélési viszonyok, lakáshelyzet és a gyermekvállalás tervezése a magyar Ifjúság adatfelvételekben. *Gondoskodás*, 1(4), 88–108.
- Papházi T. – Pillók P. (2016) Család és gyermekvállalás kérdései az Ifjúság 2000–2012 adatfelvételekben. In Földvári M. – Tomposné T. H. (szerk.) *Riport a családokról*. Budapest: L'Harmattan, 223–272.
- Papházi T. (2024) Lakhatási helyzetkép – generációs metszetben. *Máltai Tanulmányok*, 1 <https://doi.org/10.56699/MT.2024.1.3>
- Papházi, T. – Pári, A. (2023) A családi otthonteremtési kedvezmény (csok) főbb eredményei, 2016–2022. *Kapocs*, 2–3, 46–65.
- Papházi, T. – Trieb, M. (2024) *A családi otthonteremtési kedvezmény (csok) igénybevételének eredményei 2016. január 1. és 2023. december 31. között (MÁK-adatok alapján)*. Budapest: Kopp Mária Intézet a Népesedésért és a Családokért.
- PSZÁF (2012): *Kockázati jelentés, 2012. május*. <https://www.mnb.hu/letoltes/prudencialis-jelentes-2012majus.pdf> (Letöltve: 2025.01.28.)
- Rákóczi A. (2022) A vidékfejlesztést szolgáló intézkedések komplex végrehajtása a területi közigazgatásban. *Polgári Szemle*, 18, 1–3, 73.
- Tatay T. – Sági J. – Lentner Cs. (2019) A családi otthonteremtési kedvezmény költségvetési terheinek előreszámítása, 2020–2040. *Statisztikai Szemle*, 97, 2.
- Tóth F. – Horváthné Dr. Kökény A. (2018) A családok otthonteremtési kedvezménye és annak várható hatásai. *Economica*, 9, 2, 55–63.
- Tóth G. – Jáger V. – Kovalszky Zs. – Bóday P. – Ádám D. – Kincses Á. (2023) A magyarországi háztartások energiafogyasztásának jellemzői az orosz–ukrán háború árnyékában. *Statisztikai Szemle*, 101, 2. <https://doi.org/10.20311/stat2023.02.hu0118>
- Uhljár P. – Pári A. – Papházi T. (2023) A falusi csok hatása a települések népességére. *Modern Geográfia*, 18(3), 41–52. <https://doi.org/10.15170/MG.2023.18.03.03>
- Vida Cecília (2029) *A családtámogatások rendszere Magyarországon*. Az Állami Számvevőszék elemzése. https://www.asz.hu/dokumentumok/20190618_csaladtamogatások_rendszere.pdf (Letöltve: 2025.01.28.)

Jogsabályok

- 389/2024. (XII. 11.) Korm. rendelet a Vidéki Otthonfelújítási Programról
- 518/2023. (XI. 30.) Korm. rendelet a családok otthonteremtését támogató kedvezményes csok plusz hitelprogramról
- 302/2023. (VII. 11.) Korm. rendelet a kistépüléseken nyújtható otthonteremtési támogatásokról
- 518/2020. (XI. 25.) Korm. rendelet a gyermeket nevelő családok otthonfelújítási támogatásáról
- 44/2019. (III. 12.) Korm. rendelet a babaváró támogatásról
- 22/2018. (VIII. 23.) IM rendelet a közjegyzői díjszabásról
- 337/2017. (XI. 14.) Korm. rendelet a három- vagy többgyermekes családok lakáscélú jelzáloghitel-tartozásainak csökkentéséről
- 17/2016. (II. 10.) Korm. rendelet a használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről
- 16/2016. (II. 10.) Korm. rendelet az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról
1990. évi XCIII. törvény az illetékekről
2024. évi CX. törvény Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről
- Magyarország Alaptörvénye XXII. cikk (1)

Egyéb források

<https://2010-2014.kormany.hu/hu/gyik/kormanyzati-intezkedesek-a-lakashitelesek-erdekeben> (Letöltve: 2025.03.28.)

<https://kormany.hu/hirek/a-rezsicsokkent-es-tovabbra-is-vedi-a-magyar-csaladokat-elkeszult-a-rezsicsokkent-es-uj-szabalyozasa> (Letöltve: 2025.03.28.)

<https://kormany.hu/hirek/kardosne-gyurko-katalin-a-nagycsaladosok-gazartamogatasa-az-elmult-evekben-bizonyitott> (Letöltve: 2025.03.28.)

<https://www.ksh.hu/lakas> (Letöltve: 2025.03.28.)

<https://www.koppmariaintezet.hu/hu/osszeshir/450-sajtokoezlemenya-gyermekvallalas-egyik-legfontosabb-feltetele-az-oenallo-otthon> (Letöltve: 2025.03.28.)

https://www.koppmariaintezet.hu/docs/Babavaro_es_csok_a_felzarkozo_telepuleseken_2019-2023.pdf (Letöltve: 2025.03.28.)

<https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/bloc-1a.html> (Letöltve: 2025.03.28.)

<https://zsebremegy.hu/cimke/otthon-melege-program/> (Letöltve: 2025.03.28.)

<https://napenergiaplus.nffku.hu/> (Letöltve: 2025.03.28.)

<https://kormany.hu/hirek/a-napelemes-merfoldkovek-nyara-az-idei-mar-biztos-a-csucs-dontes-az-eves-bovulesben> (Letöltve: 2025.03.28.)

<https://www.mnb.hu/zold-otthon-program> (Letöltve: 2025.03.28.)

<https://csalad.hu/tamogatasok/ado-visszateritesi-tamogatasok-preferalt-kistelepulesen> (Letöltve: 2025.03.28.)

https://nav.gov.hu/ado/szja/35_ev_alattiak_lakhatasi_tamogatasa (Letöltve: 2025.03.28.)

<https://kormany.hu/hirek/tajekoztato-az-onkentes-nyugdijpenztari-megtakaritas-egyeni-dontesen-alapulo-lakascelu-felhasznalasanak-szabalyairol> (Letöltve: 2025.03.28.)

<https://kormany.hu/hirek/zsigo-robort-januar-1-jen-indul-a-videki-otthonfelujitasi-program> (Letöltve: 2025.03.28.)