

Országszerte sok helyen elegendők az állami források a lakásvásárláshoz

MBH Index: A falusi CSOK hitel által kedvezményezett településeken igényelhető a legtöbb támogatás

Az idei évben jelentősen változott a lakásvásárláshoz elérhető családtámogatási rendszer Magyarországon. A korábbi CSOK megszűnt a városokban, helyét a CSOK Plusz vette át, ami már csak további gyermeket tervező párok számára biztosít állami forrásokat. Az új rendszerben kedvezményes kamatozású hitel felvételére nyílik lehetőségük az igénylőknek, vagyis az igényléskor az új struktúra nem tartalmaz vissza nem térítendő támogatást. A felvételt követően a 2. és 3. gyermekek megszületésekor lehet utóbbi elemmel élni, amikor a fennálló hiteltartozásból maximum 10-10 millió forintot elenged az állam. Az idei évben is elérhető maradt a kedvezményezett településeken a falusi CSOK, amelynek összegei növekedtek 2024-től. A vissza nem térítendő támogatás mértéke otthon vásárlás és azt követő bővítés vagy felújítás esetén 1 gyermeknél 1 millió, 2 gyermeknél 4 millió, míg 3 gyermeknél 15 millió forint lehet, melyből maximum a támogatási összeg fele fordítható a vételár kifizetésére. A falusi CSOK lakásvásárlás nélkül is igényelhető, hiszen csak korszerűsítésre is felhasználható, ekkor a legtöbb esetben a támogatási összeg fele vehető fel. (1 gyermeknél 600 ezer forint). A falusi CSOK mellett továbbra is lehetőség van CSOK-hitel felvételére, ami két gyermekkel 10, 3 gyermeket vállalók számára pedig 15 millió forint. Ugyanakkor a falusi CSOK-ot igénylők a CSOK-hitel helyett további gyermek tervezése esetén választhatják a sokkal magasabb összegeket biztosító CSOK Plusz hitelt is.

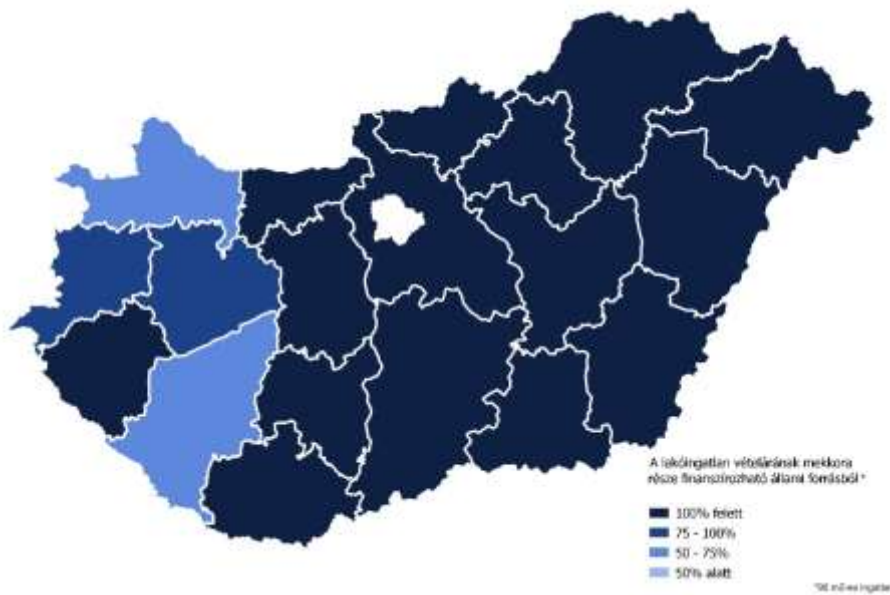
Az idei évben is elérhető maradt a babaváráshitel, bár feltételei szigorodtak, valamint összege a korábbi 10 millió forintról 11 millió forintra emelkedett. Szintén jelentős változás, hogy a CSOK Plusz mellett megszűnt az új lakásokra vonatkozó áfa visszaigénylésének lehetősége, ugyanakkor az illetékkedvezmény elérhető maradt.

A fentiek alapján az MBH Index elemzői megvizsgálták, hogy milyen lehetőségeik vannak a családoknak az otthon vásárlásra az ország különböző részein.

Falusi CSOK-os települések

Gyermecket tervezők

A további gyermeket tervező, falusi CSOK-os településen vásárlók számára érhetőek el a legmagasabb összegű állami források, amik nagyon nagy részben képesek finanszírozni egy ingatlan vételárát a különböző megyék kedvezményezett településein. Az eredmények alapján az 1 gyermeket előre vállaló pároknak, megfelelő hitelképesség esetén a megyék jelentős részében lehetőségük lehet teljesen állami forrásból megvásárolni egy 90 négyzetméteres átlagos árú otthont falusi CSOK-os településen, kivételt csak Győr-Moson-Sopron, Somogy, Veszprém és Vas vármegye jelentett, de utóbbi esetében csak egy hajszálnyival maradt el a 100%-tól az állami források aránya. Az állami források a legkisebb segítséget Győr-Moson-Sopronban és Somogyban jelentik, ahol az ingatlan vételárának körülbelül 62-65 százaléka finanszírozható belőle. A legkedvezőbb helyzetben pedig a Nógrád, Tolna és Bács-Kiskun vármegye falusi CSOK-os településein vásárlók vannak, ahol az átlagos árak alapján, akár a babaváráshitel és a falusi CSOK támogatás része elegendő lehet egy 90 négyzetméteres ingatlan megvásárlásához.

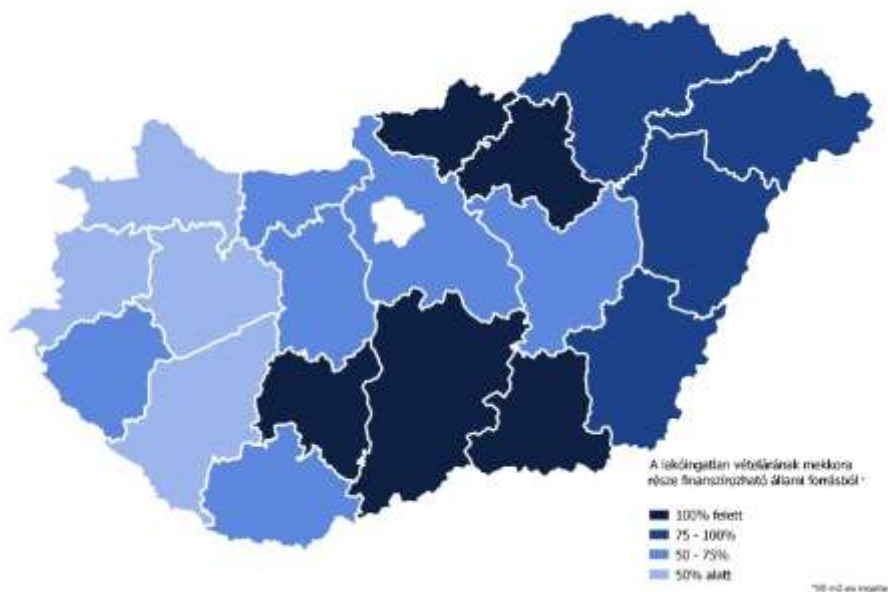


1. ábra: A lakóingatlan vételárának mekkora része finanszírozható állami forrásból falusi CSOK-os településen 1 gyermek előre vállalása esetén (összesen 1 gyermek) Forrás: MBH Index számítás

A legalább 2 gyermekes, közülük legalább egyet előre vállaló családok esetében a fentieknél is sokkal kedvezőbb a helyzet. Az elérhető állami források, a babaváráshitel, a falusi CSOK támogatás, és a CSOK Plusz hitel minden megyében lehetővé teszik egy átlagos árú, 90 négyzetméteres ingatlan megvásárlását a kedvezményezett településeken. Sőt 2 gyermeknél 8 vármegyében a babaváráshitel és a falusi CSOK támogatás is elegendő a vásárlás finanszírozására, így Bács-Kiskun, Békés, Csongrád, Hajdú-Bihar, Heves, Nógrád, Szabolcs-Szatmár-Bereg és Tolna vármegyében, 3 gyermek esetén pedig további kettőben, Borsod-Abaúj-Zemplénben és Jász-Nagykun-Szolnokban.

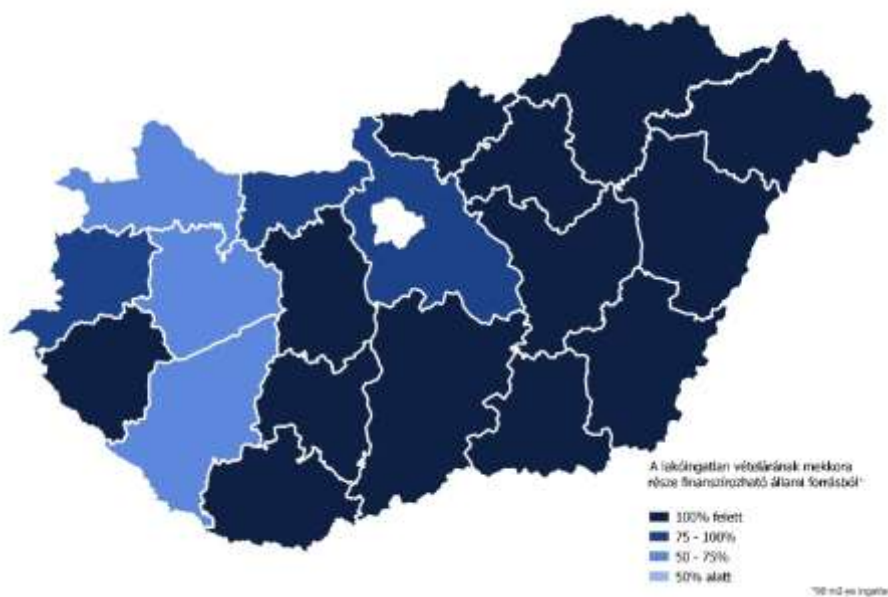
További gyermeket már nem tervezők

Falusi CSOK-os településeken továbbra is lehetősége van az újabb gyermeket nem vállaló családoknak állami források igénybevételére a lakásvásárláshoz. Egy gyermekesek esetében azonban ez minimális segítséget jelent, a vételár mindössze pár százaléka finanszírozható belőle. 2 gyermekkel már a támogatás mellett 10 millió forintos kedvezményes hitel is elérhető, amelynek segítségével 5 megye falusi CSOK-os településein vásárolható meg egy átlagos árú, 90 négyzetméteres ingatlan, így Nógrádban, Tolnában, Bács-Kiskunban, Hevesben és Csongrádban, de közel állt a 100%-hoz Békés, Szabolcs-Szatmár-Bereg és Hajdú-Bihar is (97-97%). A segítség aránya ugyanakkor csak 28-29 százalékos Győr-Moson-Sopronban és Somogyban, de Veszprémben is csak 38 százalékon mozog.



2. ábra: A lakóingatlan vételárának mekkora része finanszírozható állami forrásból falusi CSOK-os településen 2 gyermek esetén (a gyermekek már megszülettek) Forrás: MBH Index számítás

A 3 gyermekes további gyermeket nem vállalók esetében már jobb az arány a falusi CSOK-os településeken, 6 vármegye kivételével, megfelelő hitelképesség esetén, mindenhol finanszírozható egy átlagos árú, 90 négyzetméteres ingatlan megvásárlása pusztán állami forrásból. A kivételek közül Pest megyében szinte alig marad el az arány 100%-tól, de Komárom-Esztergomban is magas az arány, a lakás vételárának 96 százalékára rúghatnak az állami források, Vasban 85 százalékot tehetnek ki, míg Veszprémben 71 százalékot. Ugyanakkor Győr-Moson-Sopronban és Somogyban csak valamivel több mint az ár felét (53-55%) lehet állami forrásból finanszírozni.



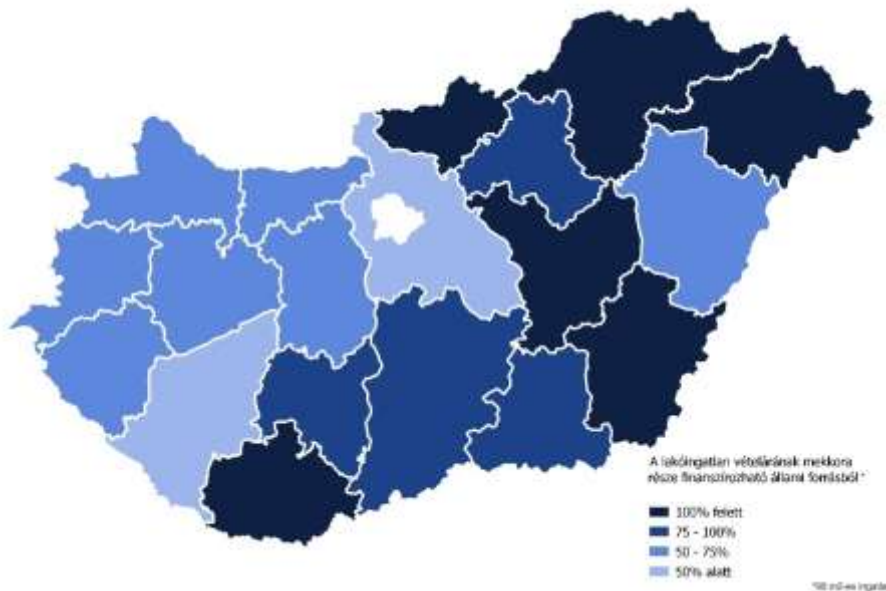
3. ábra: A lakóingatlan vételárának mekkora része finanszírozható állami forrásból falusi CSOK-os településen 3 gyermek esetén (a gyermekek már megszülettek) Forrás: MBH Index számítás

Városok

2024. január 1-től a nem kedvezményezett településeken megszűnt a korábbi lakásvásárláshoz elérhető CSOK-rendszer, és a helyét a CSOK Plusz váltotta fel, vagyis a városokban az idei évtől már csak a további gyermeket tervezők juthatnak hozzá állami forrásokhoz.

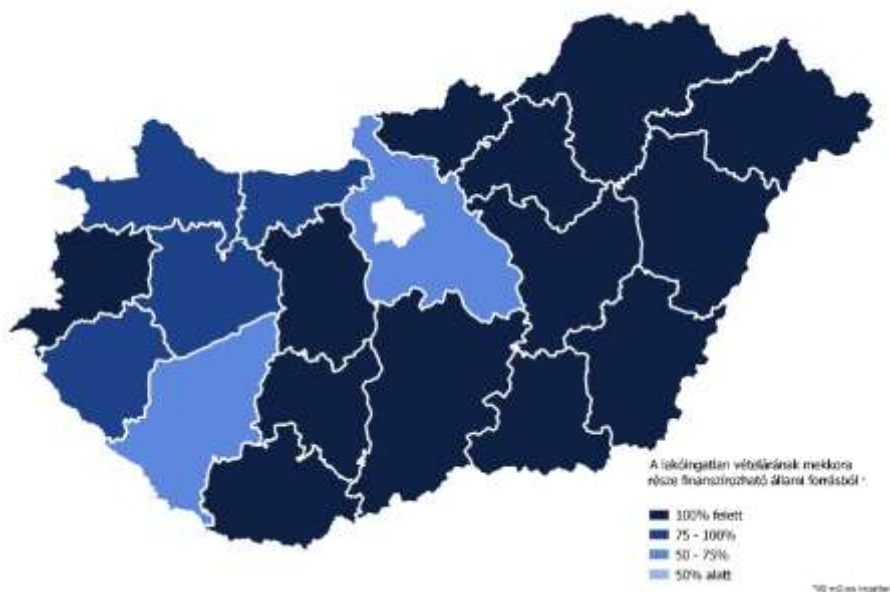
Kisebb városok

A még gyermek vállalás előtt álló, egy gyermeket tervező párok számára az elérhető állami források, mint a babavárási hitel és CSOK Plusz 6 vármegyében teheti lehetővé a teljesen állami forrásból történő lakásvásárlást 90 négyzetméteres, átlagos árú otthon esetében nem falusi CSOK-os településen, Nógrádban, Borsod-Abaúj-Zemplénben, Baranyában, Szabolcs-Szatmár-Beregben, Békésben és Jász-Nagykun-Szolnokban. Nem sokkal maradt el a 100 százalékos finanszírozási aránytól Bács-Kiskun és Csongrád sem, 97-96 százalékos arányukkal. A legrosszabb aránnyal Somogy rendelkezik (33%), amit Pest követ 42 százalékkal, majd Győr-Moson-Sopron 54, Veszprém pedig 57 százalékkal.



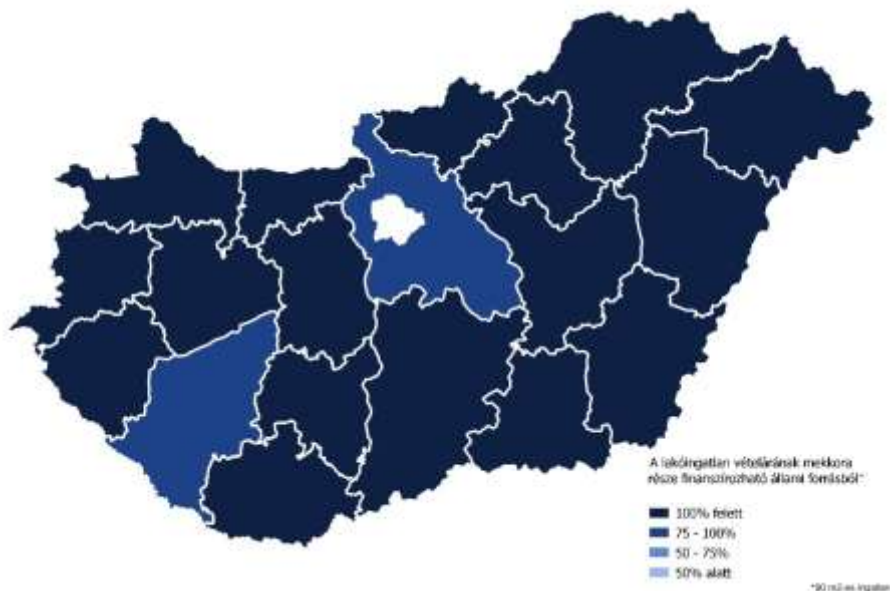
4. ábra: A lakóingatlan vételárának mekkora része finanszírozható állami forrásból nem falusi CSOK-os településen (nem megyeszékhely) 1 gyermek esetén (van előre vállalt gyermek) Forrás: MBH Index számítás

A további legalább 1, összesen 2 gyermeket tervező, megfelelően hitelképességgel rendelkező családok esetében már fordított a korábbi arány, mindössze 6 olyan vármegye van, ahol egy átlagos árú, 90 négyzetméteres otthon nem finanszírozható 100 százalékosan állami forrásból, de ebből Komárom-Esztergom és Zala is szinte eléri ezt a szintet 99, illetve 97 százalékos eredményével. Veszprémben az arány 90, Győr-Moson-Sopronban pedig 85 százalékos volt. A legkedvezőtlenebb helyzetben a Somogy megyében élők voltak, 52 százalékos arányukkal, míg utolsó előtti Pest megye lett 67 százalékkal.



5. ábra: A lakóingatlan vételárának mekkora része finanszírozható állami forrásból nem falusi CSOK-os településen (nem megyeszékhely) 2 gyermek esetén (van előre vállalt gyermek) Forrás: MBH Index számítás

A további legalább 1, összesen 3 gyermeket tervező, megfelelő hitelképességgel rendelkező családok számára két megye kivételével mindenhol elegendőnek bizonyulnak az igénybe vehető állami források egy 90 négyzetméteres otthonvásárláshoz, a kettő közül Pest megye is szinte eléri a 100%-ot (99,2%), Somogyban pedig 78 százalékos az arány.

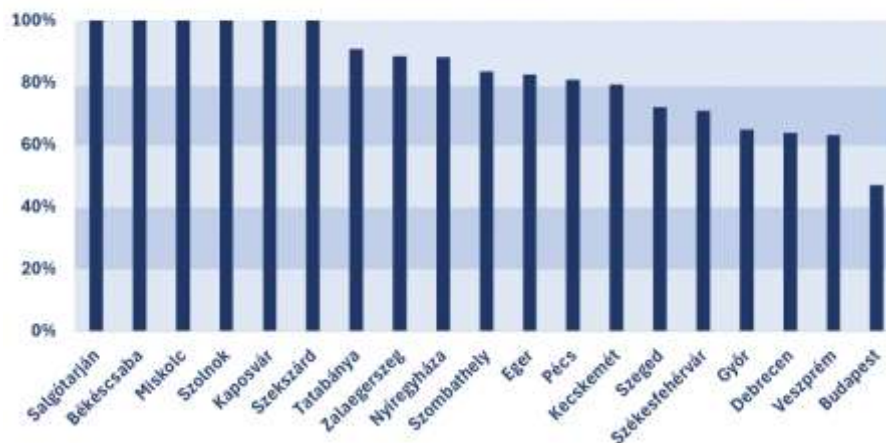


6. ábra: A lakóingatlan vételárának mekkora része finanszírozható állami forrásból nem falusi CSOK-os településen (nem megyeszékhely) 3 gyermek esetén (van előre vállalt gyermek) Forrás: MBH Index számítás

Megyeszékhelyek

Az MBH Index elemzői megvizsgálták a megyeszékhelyeken 60 négyzetméteres, átlagos árú otthon vásárolni tervezők helyzetét is. Az eredmények szerint azon párok, akik egy gyermeket terveznek, az állami források segítségével 6 megyeszékhelyen tudnak úgy lakást vásárolni, hogy megfelelő hitelképesség esetén, ahhoz egyéb forrás bevonására nincs szükség, így Békéscsabán, Kaposváron, Miskolcon, Salgótarjánban, Szekszárdon és Szolnokon. 90 százalékhoz közel vagy kicsivel felette mozgott még az arány Zalaegerszegen, Nyíregyházán, és Tatabányán. A legnehezebb helyzetben a fővárosban otthon vásárolni tervező, 1 gyermeket vállalók vannak, számukra az állami források a vételár kevesebb, mint felét (47%) biztosíthatják egy 60 négyzetméteres lakás esetében. Veszprémben az arány 63, Debrecenben 64, míg Győrben 65 százalékos volt.

Az állami források aránya a vételárhoz képest egy 60 m²-es otthon vásárlása esetén (max: 100%, 1 előre vállalt gyermek)



7. ábra: 1 előre vállalt gyermek esetén (nincsenek már megszületett gyermekek) lakásvásárláshoz elérhető állami források aránya egy 60 m²-es ingatlan vételárához képest a megyeszékhelyeken (Forrás: MBH Index)

A legalább 1 gyermeket előre vállaló, összesen 2 gyermeket tervezőknek már sokkal jobb lehetőségei vannak a megyeszékhelyeken is lakáshoz jutni pusztán állami forrásból. Szinte az összes megyeszékhelyen elérhető lehet egy 60 négyzetméteres lakás megvásárlása állami segítséggel megfelelő hitelképesség esetén egyéb források bevonása nélkül. Kivételt Veszprém és a főváros jelent, de előbbi esetében is 99,6 százalékos az állami források aránya, míg a fővárosban az állami források a vételár 74 százalékát tudják biztosítani.

A legalább 1 gyermeket előre vállaló, összesen 3 gyermeket tervező családok számára pedig minden megyeszékhely esetében, így a fővárosban is lehetőség van egy átlagos árú, 60 négyzetméteres otthon megvásárolni pusztán állami forrásból, amennyiben a család hitelképessége azt lehetővé teszi.

További gyermeket nem tervezők

Az előbbieken bemutattuk, hogy sok, gyermeket tervező család számára komoly segítséget jelentenek az állami források. A további gyermeket nem tervező párok esetében megoldás lehet, ha a városok helyett inkább a falusi CSOK-os településeket választják, ahol a már megszületett gyermekkel rendelkezők számára továbbra is elérhető maradt a falusi CSOK.

A számítások alapadatai:

A falusi CSOK-os településen előre vállalt gyermekkel a babaváráshitel és a falusi CSOK vásárlásra fordítható vissza nem térítendő támogatása mellett a sima falusi CSOK-hitel helyett a magasabb összegű CSOK Plusz hitellel számoltunk, mint a vásárlók számára igényelhető állami összegek az otthonvételhez. (Ez főként azokon a helyeken előnyös, ahol a falusi CSOK-hitel korlátot jelentene.) Feltételezve, hogy a hitelfelvétel követelményeit a vásárlók teljesítik. A falusi CSOK vissza nem térítendő támogatás részének másik fele korszerűsítésre költendő el.

Előre vállalt gyermek (legalább 1) falusi CSOK-os településen (ezer Ft)			
	Babaváráshitel	Falusi CSOK (lakásvásárlásra felvehető)	CSOK+ (hitel)
1 gyerek	11 000	500	15 000
2 gyerek	11 000	2 000	30 000
3 gyerek	11 000	7 500	50 000

A falusi CSOK-os településen már megszületett gyermekkel a falusi CSOK vásárlásra fordítható vissza nem térítendő támogatása mellett a falusi CSOK-hitel áll rendelkezésre, mint a vásárlók számára igényelhető állami összegek az otthonvételhez. Feltételezve, hogy a hitelfelvétel követelményeit a vásárlók teljesítik. A falusi CSOK vissza nem térítendő támogatás részének másik fele korszerűsítésre költendő el.

Meglévő gyermekek (nincs előre vállalt) falusi CSOK-os településen (ezer Ft)		
	Falusi CSOK (lakásvásárlásra felvehető)	Falusi CSOK-hitel
1 gyerek	500	-
2 gyerek	2 000	10 000
3 gyerek	7 500	15 000

A nem falusi CSOK-os településen előre vállalt gyermekkel a babaváráshitel és a CSOK Plusz hitel áll rendelkezésre, mint a vásárlók számára igényelhető állami összegek az otthonvételhez. Feltételezve, hogy a hitelfelvétel követelményeit a vásárlók teljesítik. Nem falusi CSOK-os településen gyermek előre vállalása nélkül (megszületett gyermekkel) nincs lehetőség állami források igénylésére az otthonvásárláshoz.

Legalább 1 előre vállalt gyermek nem falusi CSOK-os településen (ezer Ft)		
	Babaváráshitel	CSOK+ (hitel)
1 gyerek	11 000	15 000
2 gyerek	11 000	30 000
3 gyerek	11 000	50 000