

AZ ORSZÁG TÖBB PONTJÁN AKÁR SAJÁT TŐKE SEM KELL A LAKÁSVÁSÁRLÁSHOZ

Takarék Index: akár a teljes vételár fedezhető az állami támogatásokból, és még felújításra is maradhat pénz

2023-ban is több támogatási forma áll a lakásvásárlók rendelkezésére, amelyek megkönnyíthetik a költözést, akár az első lakását vásárolja meg valaki, akár jelenlegi otthonát cserélné másikra. A lakásvásárláshoz kapcsolódó támogatások és kedvezményes hitelek – CSOK, Falusi CSOK, Babaváró hitel – eltérő mértékben jelentenek segítséget az ország különböző pontjain. Azokon a helyeken, ahol alacsonyabbak a lakásárak, az ingatlanvétel nagyobb részben fedezhető belőlük, sőt, akár a teljes vételárra elég lehet az elérhető összeg, és még felújításra, bővítésre is maradhat keret. Ahol viszont magasabbak az ingatlanárak, szükség lehet plusz forrásokra, például piaci hitelekre – derült ki a Magyar Bankholdinghoz tartozó TakarékJelzálogbank legfrissebb elemzéséből.

Az állami segítségnyújtás eszközeként vissza nem térítendő támogatásként elérhető a gyermekes vagy gyermeket vállaló családok számára a CSOK, amelyhez a legalább kétgyerekesek számára igényelhető kamattámogatott kölcsön. Ennek háromszázalékos fix kamata komoly előnyt jelenthet a piaci hitelekhez képest. Szintén elérhető a további gyermeket vállalók számára a babaváró hitel, amely nullaszázalékos kamatozásával szintén óriási segítség lehet, ha a folyósítást követő öt évben gyermek születik. A hitel felvételét követően vállalt további két gyermek megszületése esetén a fennálló tartozás 30, míg három gyermek esetén 100 százalékát nem kell visszafizetni. További segítség, hogy a lakásvásárlásnál a gyermekes családoknak nem kell vagyonszerzési illetéket fizetniük, míg a CSOK-ot igénylők az új otthonok után fizetendő ötszázalékos áfát is megspórolhatják.

Falusi CSOK esetén egyes településeken még a kedvezményes hitel sem kell a lakásvásárláshoz

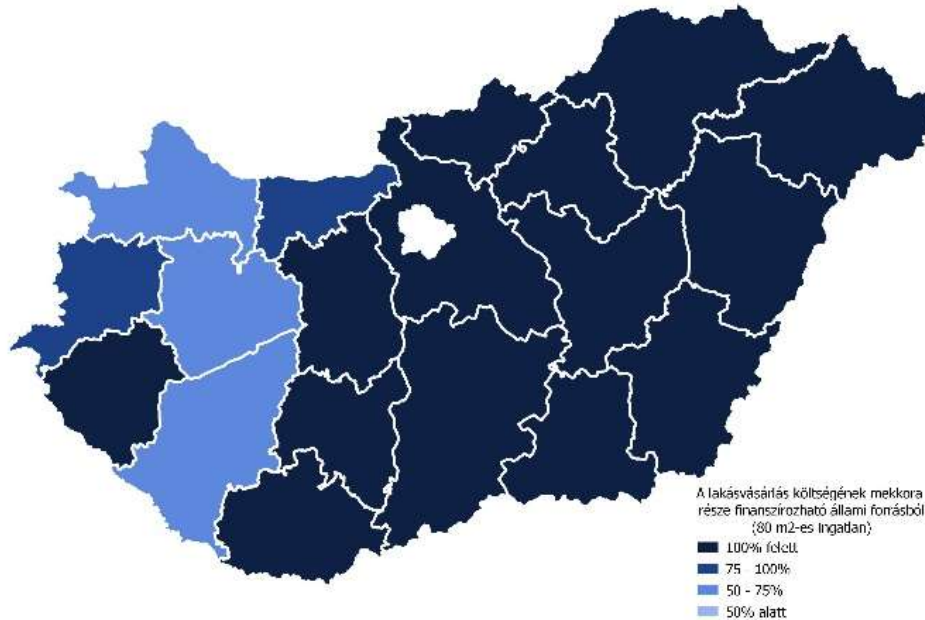
Magyarország több mint 3170 települése közül 2629 tartozik azok körébe, amelyeken a CSOK mellett a Falusi CSOK is igénybe vehető. A Falusi CSOK-nál a használt ingatlanok esetében is a máshol csak az új lakásokra igényelhető támogatási összegek állnak rendelkezésre, vagyis két gyermeknél 2,6 millió, háromnál pedig 10 millió forint a vissza nem térítendő támogatás összege, azzal a kitételrel, hogy a támogatási összeg legfeljebb fele fordítható vásárlásra, a másik felét pedig az ingatlan korszerűsítésére és/vagy bővítésére kell elkölteni.

A TakarékJelzálogbank elemzői megvizsgálták¹, hogy az egyes megyék Falusi CSOK-os településein milyen lehetőségei vannak a lakásvásárlás előtt állóknak. Az eredmények szerint a legtöbb helyen a lakás vételárának nagyon nagy százaléka finanszírozható állami forrásból, sőt, egyes településeken még a kedvezményes hitel igénybevételére sincs szükség, a lakás ára rendezhető a vissza nem térítendő támogatásból.

Azok számára, akik előre vállalnak két gyermeket, a fajlagos átlagárak alapján 14 vármegyében, Fejérben, Tolnában, Baranyában és Zalában, valamint az ország keleti felében nem kell plusz forrást bevonni az állami mellé egy 80 négyzetméteres ingatlan megvételéhez a Falusi CSOK-os településeken.

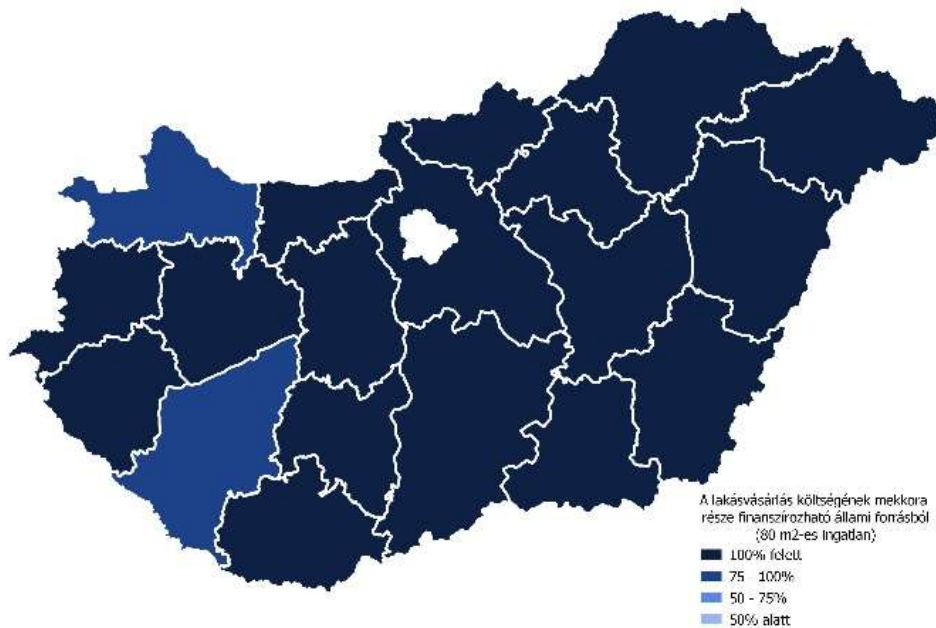
¹ A vizsgálat a lakásvásárláshoz elérhető forrásokat veti össze a lakásvásárlás költségeivel. A felújításra felhasználható összegeket külön kezeli, és nem számol velük. Lakásárak: 2022 első fél évét jellemző megyei Falusi CSOK-os településeket jellemző átlagos fajlagos árak.

Mindössze három olyan vármegye van, ahol nem éri el az ingatlan bekerülési értékének 75 százalékát az állami források összege: Győr-Moson-Sopron, Veszprém és Somogy (1. ábra).



1. ábra. Falusi CSOK-os településen, használt, 80 m²-es ingatlan, előre vállalt két gyermekkel

Azok számára, akik három gyermeket vállalnak előre, még jobb a helyzet a Falusi CSOK-os településeken. Tizenhét megyében elegendők az állami források egy 80 négyzetméteres ingatlan megvásárlására, és a fennmaradó kettőben is közelít a 100 százalékhoz az állami források lakásárhoz viszonyított aránya: Győr-Moson-Sopronban 94, míg Somogyban 91 százalékos szintet biztosítanak (2. ábra). Somogy megyében azonban jelentős eltérés lehet a Balaton melletti és a tótól távolabbi helyek között. Az előbbieket esetében magasak a négyzetméterárak, így az állami források is kisebb arányt képviselnek a vételárban. A Balatontól távolabb viszont jóval alacsonyabb árakkal lehet találkozni, így ott is teljes finanszírozást jelenthet az állami segítség.



2.ábra. Falusi CSOK-os településen, használt, 80 m²-es ingatlan, előre vállalt három gyermekkel

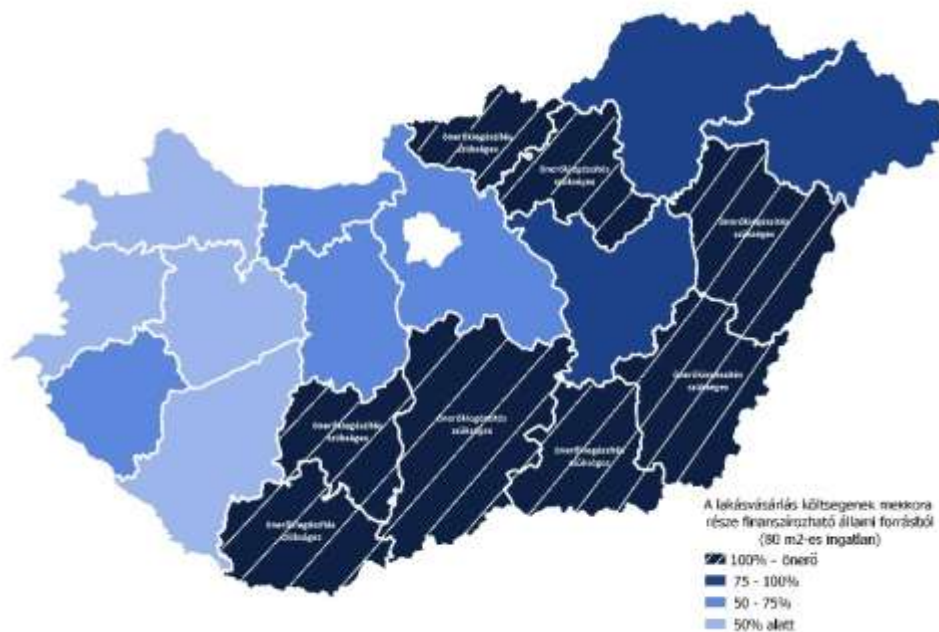
A Falusi CSOK-os települések esetében a vissza nem térítendő támogatás másik fele a megvásárolt ingatlan korszerűsítésére és/vagy bővítésére fordítható, illetve ezt egészíthetik ki a vásárlásra fel nem használt állami források. A korszerűsítésre pedig a legtöbb esetben szükség is lehet. Ahogy a TakaréK Index korábbi elemzéseiből kiderült, a hazai lakásállomány jelentős részét rossz állapotban lévő, energetikai korszerűsítésre szoruló ingatlanok teszik ki, ami különösen igaz a Falusi CSOK-os települések kínálatát alkotó családi házakra. Felújítani nem olcsó, egy 100 négyzetméteres „Kádárkocka” esetében például 12 millió forintba volt becsülhető tavaly összesen a korszerű szint eléréséhez szükséges felújítás. Mindig érdemes azonban egyedileg, a megtérülési idők figyelembevételével vizsgálni az indokolt felújítások mértékét.

A már gyermekes családoknál szükség lehet plusz forrásra a Falusi CSOK-os településeken

Azon családok számára is elérhető több támogatás és kedvezményes hitel a Falusi CSOK-os településeken, amelyeknél a gyermekek már megszülettek, és nem terveznek többet. Esetükben azonban több helyen is egyéb források bevonásával kell számolni az államin felül, ami lehet piaci hitel vagy épp ingatlanadásból származó önerő.

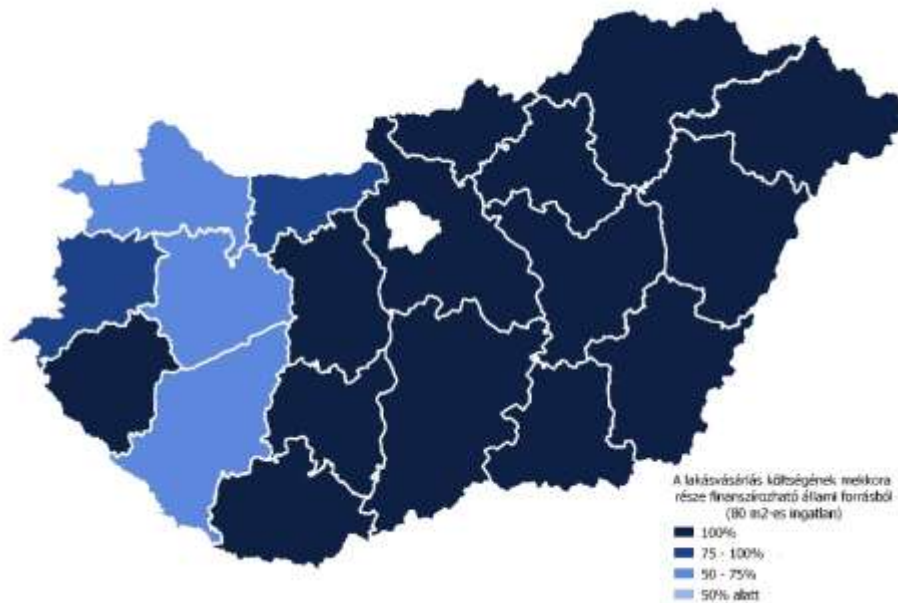
A TakaréK Index elemzőinek vizsgálata szerint a kétgyermekes családok esetében már nincsen olyan vármegye, ahol pusztán állami forrásból megvásárolható lenne egy 80 négyzetméteres ingatlan. Az állami összegek ugyan nyolc megyében – elsősorban az ország keleti felében, valamint két dunántúli megyében – fedeznék a vételárat, a hitelfelvétel során viszont még szükség lenne a becslések szerint 340 és 840 ezer forint közötti kiegészítésre a CSOK-támogatás mellé ahhoz, hogy meglegyen a minimális 20 százalékos önerőt.

Három megyében a kiszemelt ingatlan több mint 75 százalékára, míg négyben a vásárlási összeg 50-75 százalékára elengedő az állami segítség. Több dunántúli megyében ugyanakkor jelentősebb plusz forrás bevonására is szükség lehet, Vasban, Győr-Moson-Sopronban, Veszprémben és Somogyban ugyanis a vásárlás költségének kevesebb mint 50 százaléka finanszírozható az állami támogatásokból és kedvezményes hitelből. Itt is meg kell jegyezni azonban, hogy Somogy és Veszprém megyében jelentős különbség lehet a Balatonhoz közeli és a távolabbi települések között. A Balatontól távolabb eső Falusi CSOK-os községekben vélhetően ennél jóval nagyobb segítséget jelentenek az állami források (3. ábra).



3. ábra. Falusi CSOK-os településen, használt, 80 m²-es ingatlan, már megszületett két gyermekkel

A háromgyermekes családok esetében 14 megyére igaz, hogy Falusi CSOK-os településen általában megszerezhető egy 80 négyzetméteres ingatlan csak állami segítségből. További kettő, Vas és Komárom-Esztergom esetében pedig a vételár több mint 75 százalékát fedezné az állami segítség, és mindössze Veszprémben, Győr-Moson-Sopronban és Somogyban marad ez alatt az arány. (4. ábra)



4. ábra. Falusi CSOK-os településen használt 80 m²-es ingatlan, már megszületett három gyermekkel

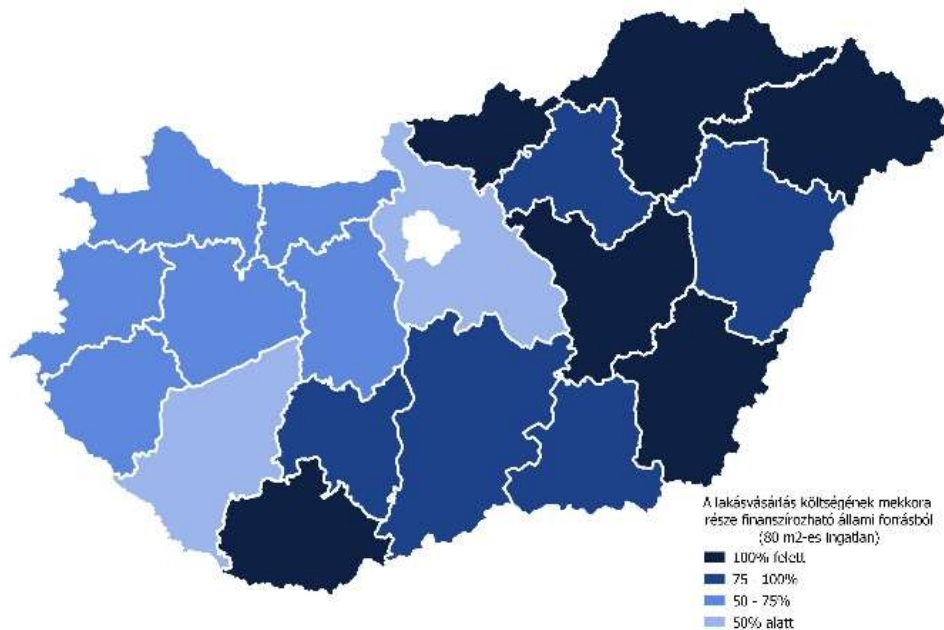
A nem Falusi CSOK-os településeken is sokat érhetnek a támogatások

A TakaréK Index elemzői a Falusi CSOK-os települések mellett megvizsgálták azt is, hogy milyen lehetőségeik vannak azoknak, akik nem Falusi CSOK-os településre vásárolnának lakást állami segítséggel².

Elsőként a megyeszékhelyeken kívüli településeket vették górcső alá. Ezekből valamivel több mint 500 van az országban, többségükben kisebb városok, de van köztük frekvenciátlanabb helyen fekvő község is, például a Balatonnál vagy épp Budapest és egyes megyeszékhelyek agglomerációjában.

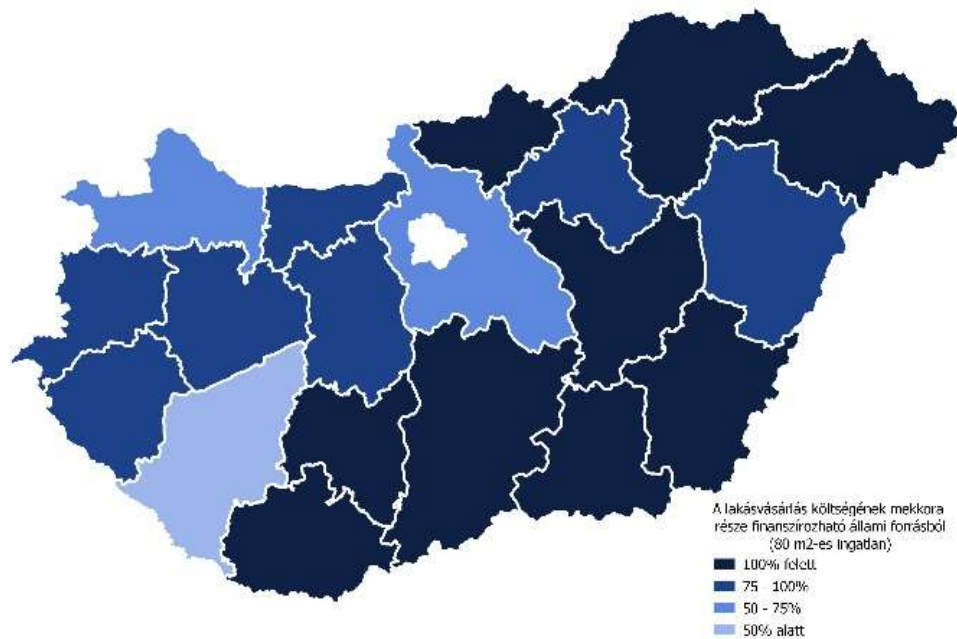
Előre vállalt két gyermek esetén hat megyében van lehetőség arra, hogy teljes egészében állami segítségből történjen a lakásvásárlás, míg további ötben a vételár legalább 75 százaléka rendezhető állami forrásból. Jellemzően a nyugati megyékben az arány 75 százalék alatt marad, Somogyban és Pest megyében pedig nem éri el az 50 százalékot. (5. ábra)

² Lakásárak: 2022 első fél éves, megyei, nem Falusi CSOK-os településekre (kivéve megyeszékhelyek) jellemző átlagos fajlagos árak



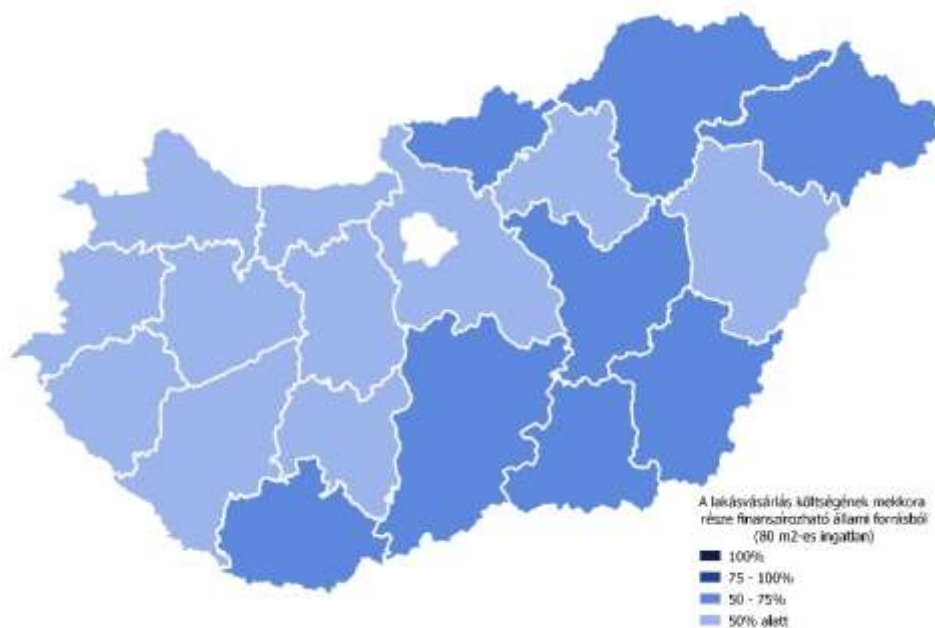
5. ábra. Nem falusi CSOK-os településen, használt 80 m²-es ingatla, előre vállalt két gyermek (nem megyeszékhelyen)

Az ebben a körben vizsgált települések esetében is könnyebb helyzetben lehetnek azok, akik három gyermeket vállalnak előre. Kilenc megyében akár a lakásvásárlásra fordított teljes összeg fedezhető állami forrásból, több esetben pedig felújításra is marad. Ezen megyék elsősorban az ország keleti, illetve déli részén helyezkednek el. Ezekhez sorolható még Hajdú-Bihar és Heves is, ahol ugyan 100 százalék alatt maradt az arány, de a 98 és a 99 százalék szinte teljes finanszírozhatóságnak tekinthető. (6. ábra)



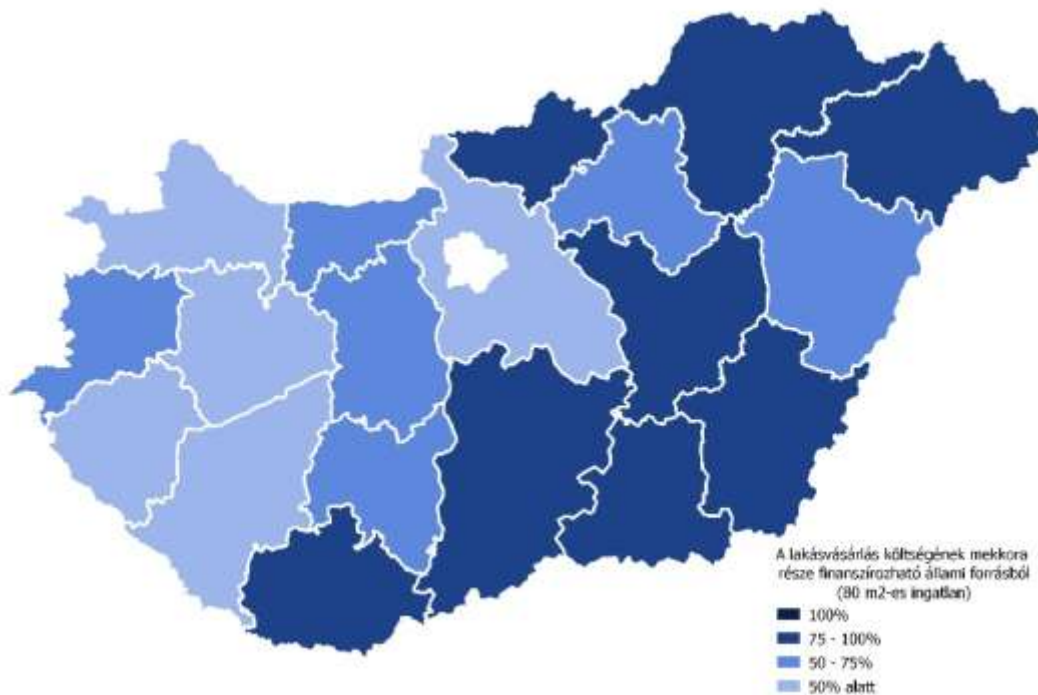
6.ábra. Nem falusi CSOK-os településen, használt, 80 m²-es ingatlan, előre vállalt három gyermek (nem megyeszékhelyen)

Ezekon a településeken is elérhető állami segítségnyújtás a már megszületett gyerekek mellé a lakásvásárláshoz. A kétgyermekeseknek azonban már jelentősebb plusz források bevonására van szükségük egy 80 négyzetméteres ingatlan megszerzéséhez. Az állami segítség nyolc megyében a lakásvásárlás költségeinek 50-75 százalékára elegendő, míg a többi esetében 50 százalék alatt marad az arány, Pest és Somogy esetében pedig nem éri el a 30 százalékot. Az állami összeget azonban a családok kiegészíthetik például a jelenlegi ingatlanjuk eladásából származó összeggel. (7. ábra)



7.ábra. Nem falusi CSOK-os településen, használt, 80 m²-es ingatlan, már megszületett két gyermekkel (nem megyeszékhelyen)

A háromgyermekes családok lehetőségeit vizsgálva kiderült: nyolc olyan vármegye van, ahol a lakásvásárláshoz szükséges összeg 75-100 százalékát biztosítani lehet állami forrásokból. További hat esetében 50-75 százalékot tett ki ez az arány. Pest megyében és több nyugati megyében ugyanakkor nem éri el a vételár 50 százalékát az állami források aránya. Ugyanakkor itt is igaz, hogy mivel sok esetben egy már meglévő ingatlan eladása után történik a lakásvásárlás, a korábbi ingatlanért kapott összeggel kiegészítve már megszerezhető lehet egy 80 négyzetméteres ingatlan. (8. ábra)



8. ábra. Nem falusi CSOK-os településen, használt, 80 m²-es ingatlan, már megszületett három gyermekkel (nem megyeszékhelyen)

Több megyeszékhelyen is elegendők lehetnek az állami források a lakásvásárláshoz

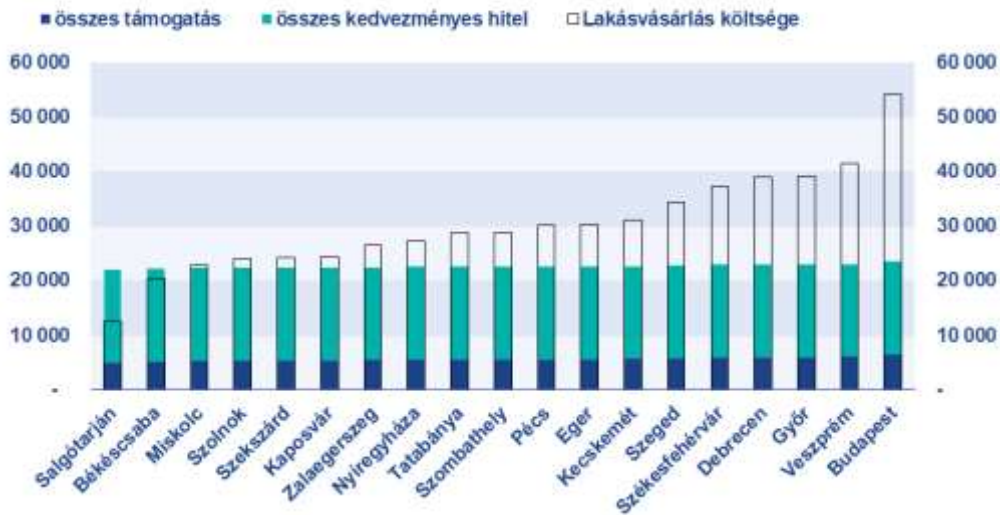
A TakaréK Index elemzői a megyeszékhelyek esetében is megvizsgálták³, hogy milyen segítséget jelentenek az állami források egy 60 négyzetméteres használt ingatlan megvásárlásában.

Az eredmények szerint két gyermek előre vállalása esetén Salgótarjánban és Békéscsabán elegendő lehet az állami forrás az ingatlanvásárláshoz, de Miskolcon is szinte teljesen fedezhető a vételár az állami pénzekből, és nem áll ettől távol Szolnok, Szekszárd és Kaposvár sem. Ugyanakkor Debrecenben,

³ Lakásárak: 2022 első fél éves, megyeszékhelyeket jellemző átlagos fajlagos árak, új lakások esetén 2022.q3-as kínálati fajlagos átlagárak (forrás: Eltinga Vidéki Újlakáspi Ádatbázis)

Győrben, Veszprémben és Budapesten a vételár kevesebb mint 60 százaléka biztosítható állami segítségből. A főváros esetében 43 százalékos az állami források vételárhoz viszonyított aránya. (9. ábra)

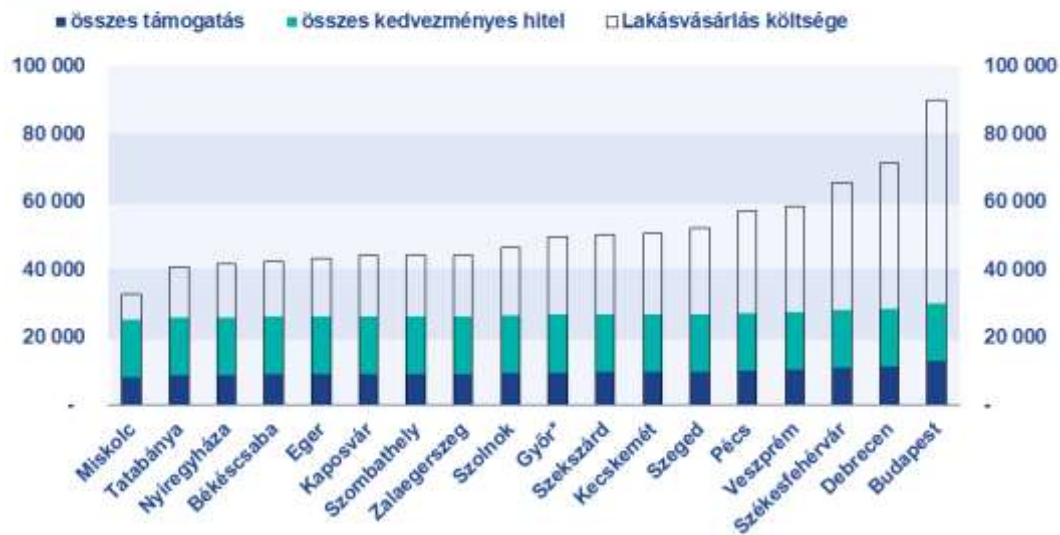
A lakásárak és a lakásvásárláshoz elérhető támogatások és kedvezményes hitelek kapcsolata



9.ábra. Használt, 60 m²-es ingatlan, előre vállalt két gyermek

Új lakás vásárlása esetén már nehezebb dolguk van a két gyermeket vállalóknak, minden megyeszékhelyen szükség van egyéb források bevonására is (10. ábra). Miskolcon a legkedvezőbb a helyzet, ahol egy 60 négyzetméteres új ingatlan árának 77 százalékát tudja rendezni a család állami segítséggel. Az ellenpólust Budapest képviseli, ahol ez az arány kicsit több mint 30 százalékos. Pécsen, Veszprémben, Székesfehérváron és Debrecenben az ár kevesebb mint 50 százaléka rendezhető állami segítségből.

A lakások és a lakásvásárláshoz elérhető támogatások és kedvezményes hitelek kapcsolata



10.ábra. Új, 60 m²-es ingatlan, előre vállalt két gyermek (*Győr esetében az újlakás árak sok esetben csak a kulcsrakész állapotra vonatkoznak, ezért az arány a fenténél jóval alacsonyabb lehet)

Kedvezőbb helyzetben vannak azok, akik három gyermeket vállalnak előre. Nyolc megyeszékhelyen is elegendő az állami segítség egy használt 60 négyzetméteres otthon megvásárlásához, de további ötnél is 90 százalék felett mozog a támogatások, kedvezményes hitelek vételéhez viszonyított aránya, amely a többi megyeszékhelyen is legalább 70 százalékos. Az egyedüli kivételt Budapest jelenti, ahol nagyobb összegek kellenek az állami források kiegészítésére. A fővárosban az állami források aránya 54 százalék körüli (11. ábra).

A lakásárak és a lakásvásárláshoz elérhető támogatások és kedvezményes hitelek kapcsolata



11.ábra. Használt, 60 m²-es ingatlan, előre vállalt három gyermek

Új lakás vásárlásakor – bár csak Miskolcon lehet teljes egészében állami segítséggel lakáshoz jutni –, egy 60 négyzetméteres ingatlan esetében több nagyvárosban is igen kedvezők a lehetőségek a három gyermeket vállalók számára. Az állami források vételárhoz képesti aránya 90 százalék felett mozgott Tatabányán, Nyíregyházán és Békéscsabán, öt megyeszékhely esetében 80-90 százalékos volt, de további négyenél is meghaladta a 75 százalékot. A legkisebb segítséget Budapesten jelentik az állami források, itt egy 60 négyzetméteres új lakásnál 47 százalékot tesznek ki, Debrecenben pedig 57 százalékot. (12. ábra)

A lakásárak és a lakásvásárláshoz elérhető támogatások és kedvezményes hitelek kapcsolata

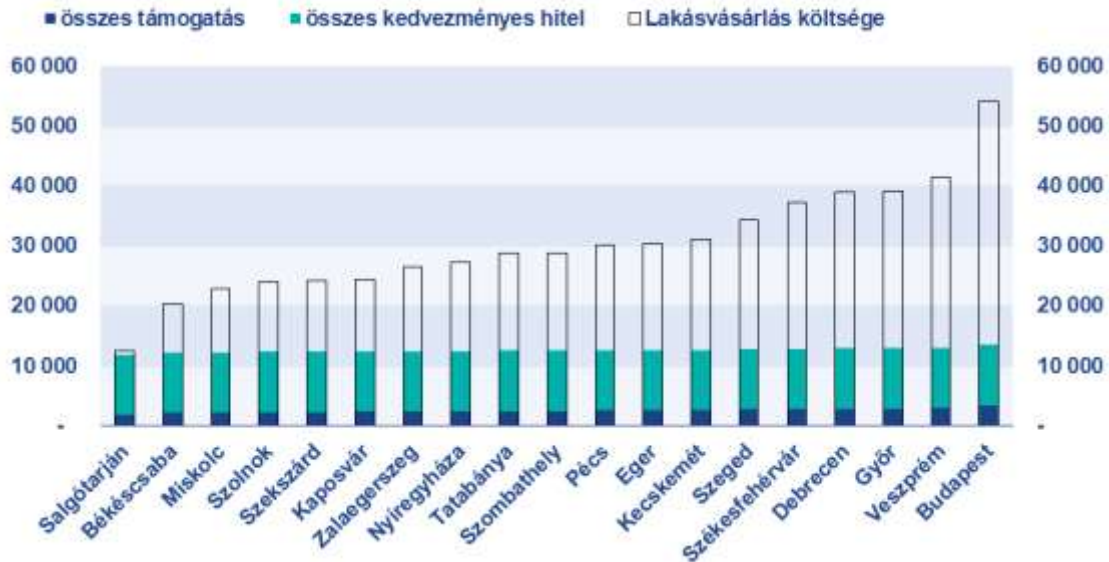


12.ábra. Új, 60 m²-es ingatlan, előre vállalt három gyermek (*Győr esetében az újlakás árak sok esetben csak a kulcsrakész állapotra vonatkoznak, ezért az arány a fenténél jóval alacsonyabb lehet)

Már megszületett gyerekek esetén jelentős különbségek mutatkoznak a megyeszékhelyek között

Amennyiben további gyermeket már nem tervez a család, a kétgyermekesek számára a legtöbb megyeszékhelyen plusz források bevonására van szükség egy használt, 60 négyzetméteres lakás megvásárlásához (13. ábra). Kivételt talán Salgótarján jelent, ahol csak minimális összeget kell hozzátenni, az állami segítség aránya ugyanis 95 százalékos a vételárhoz képest. A többi város esetében ugyanakkor 25-60 százalék közötti ez az arány, a legalacsonyabb Budapesten. Az új lakások esetében az állami források a megvásárolni kívánt ingatlan vételárának 22-47 százalékára elengedők (14. ábra).

A lakásárak és a lakásvásárláshoz elérhető támogatások és kedvezményes hitelek kapcsolata



13.ábra. Használt, 60 m²-es ingatlan, már megszületett két gyermek

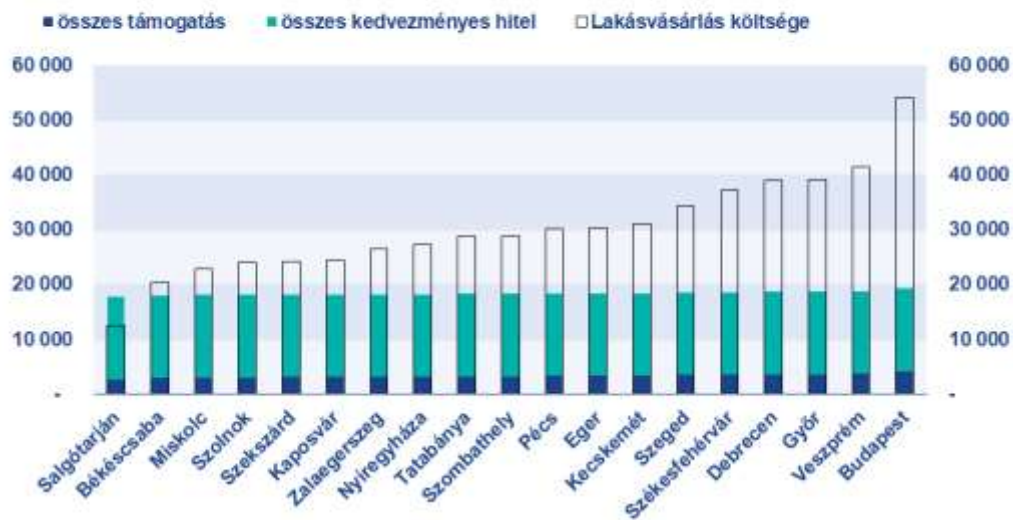
A lakásárak és a lakásvásárláshoz elérhető támogatások és kedvezményes hitelek kapcsolata



14.ábra. Új, 60 m²-es ingatlan, már megszületett két gyermek (*Győr esetében az újlakás árak sok esetben csak a kulcsrakész állapotra vonatkoznak, ezért az arány a fenténél jóval alacsonyabb lehet)

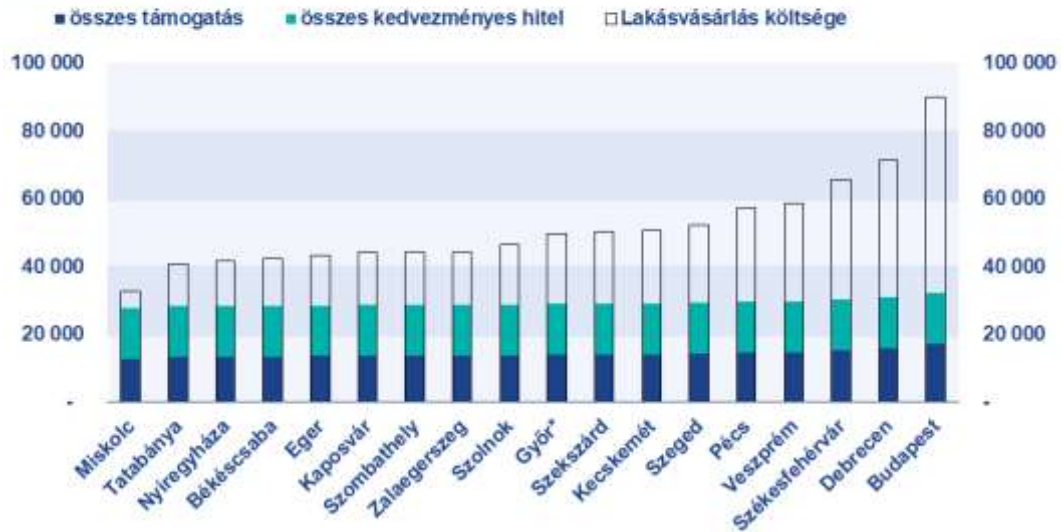
A háromgyermekes, további gyermeket már nem tervező családok esetében Salgótarjánban elérhető használt ingatlan pusztán állami forrásokból, a többi megyeszékhelyen viszont ki kell egészíteni az összeget saját forrásból vagy piaci hitelből. Állami segítséggel a többi nagyvárosban a lakás bekerülési költségeinek 36-88 százaléka rendezhető. Budapesten a legalacsonyabb az arány, de Székesfehérváron, Debrecenben, Győrben és Veszprémben is 50 százalék alatt marad (15. ábra) Új ingatlan esetében az arányok 36 és 85 százalék között mozognak, ami szintén mutatja, hogy milyen jelentős különbségek mutatkoznak abban, hogy az egyes településeken milyen mértékű segítséget jelentenek az állami források a lakásvásárlásban (16. ábra).

A lakások és a lakásvásárláshoz elérhető támogatások és kedvezményes hitelek kapcsolata



15. ábra. Használt, 60 m²-es ingatlan, már megszületett három gyermek

A lakásárak és a lakásvásárláshoz elérhető támogatások és kedvezményes hitelek kapcsolata



16.ábra. Új, 60 m²-es ingatlan, már megszületett három gyermek (*Győr esetében az újlakás árak sok esetben csak a kulcsrakész állapotra vonatkoznak, ezért az arány a fenténél jóval alacsonyabb lehet)