

## CSALÁDOK OTTHONTEREMTÉSI KEDVEZMÉNYE (CSOK)

- A lakáscélú állami támogatások egyszerre szolgálnak lakáspolitikai, gazdasági és demográfiai célokat.
- A gazdasági válság a lakáspiac működésére és a lakások reálértékére rendkívül negatívan hatott.
- 2013-tól életbelépett hitelfelvétel könnyítési változások olcsóbbá és kedvezőbbé tették a hitelezést.
- A Családok Otthontermelési Kedvezménye 2015. július 1-étől igényelhető, új és használt lakás építésére és vásárlására.
- A kormány 2016-ban 104 milliárdot, 2017-ben – várhatóan – 211 milliárd forintot költ lakástámogatásra.
- A CSOK pozitív hatása érezhető a hitelezésben és az építőipari beruházások számának növekedésében.
- A kedvezmény hatására az ingatlanárak jelentősen megemelkedtek.
- A támogatás demográfiai hatásai még nem mérhetőek.

*A Képviselői Információs Szolgálat Infojegyzete a lakáscélú állami támogatások változásait, a Családok Otthontermelési Kedvezményét mutatja be.*

A lakáscélú állami támogatások központi költségvetésből biztosított állami támogatási forma házások, a többgyermekes fiatal családok és más rászorultak számára, méltányolható lakásigény kielégítése érdekében, Magyarország területén lévő lakás építésére, vásárlására, bővítésére, korszerűsítésére, felújítására, valamint közmű beruházásokra. A családok lakástámogatása egyszerre a része a családtámogatási rendszernek és a lakhatási politikának hazánkban, de egymástól eltérő cél- és eszközrendszerrel működik. A családpolitika népesedéspolitikai; szociálpolitikai; gyermekvédelmi; foglalkoztatáspolitikai célokat szolgál.

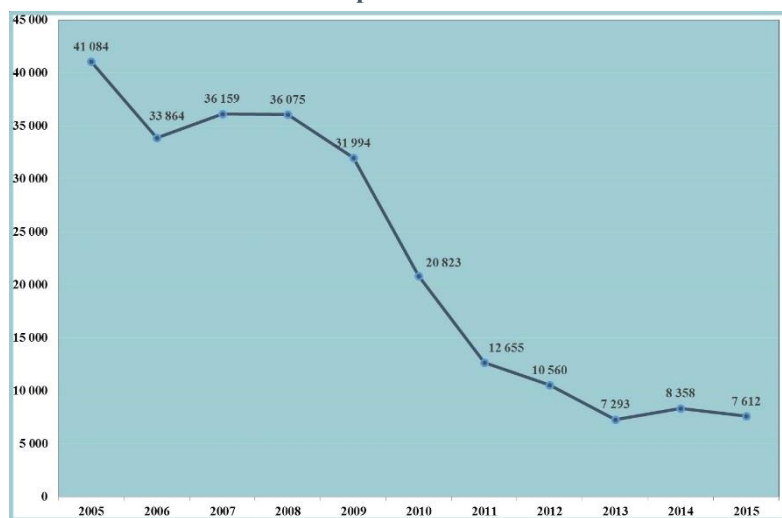
A lakástámogatásnak ez a formája nem szociális alapú, hanem társadalombiztosítási jogviszonyhoz, emellett speciális feltételekhez kötött támogatás. **Célja demográfiai** (gyermekek születésének elősegítése, további gyermekek megszületésének elősegítése, házasság, nagycsaládos létforma népszerűsítése), **lakáspolitikai** (mennyiségi és minőségi lakások kialakításának elősegítése), **gazdaság-élénkítési** (lakáspiac élénkítése, építőipar támogatása). A lakásügyi célok megvalósításának eszközei a tulajdon szerzés támogatása (hiteltámogatás, vétel/építés költségeinek támogatása), lakhatás támogatása (bérlő támogatása, bérlakás építő-kezelő szektor támogatása, lakásfenntartás támogatása), egyéb szabályzó, ösztönző intézkedések.

## LAKÁSCÉLÚ ÁLLAMI TÁMOGATÁSOK A RENDSZERVÁLTÁS UTÁN

**1990 utáni lakáspolitikának** több szakasza különböztethető meg ([Bozsik 2001](#), [Hegedűs 2006](#)). Az 1990-94 közti időszak a piaci átállást biztosította, 1995-2000 közt kiépültek a piaci lakásrendszer alapintézményei. A lakástámogatás **céljai** a 90-es években a **tulajdonjogok erősítése, jelzálog hitelezés fejlesztése, támogatások racionalizálása, infrastruktúra biztosítása** voltak.

A **2000 utáni lakáspolitikát** aktív, **tudatos politikai döntések** határozták meg (szabályozás, támogatások és közvetlen részvétel a lakás kínálat biztosításában). A lakástámogatás szociális aspektusa kevésbé érvényesült. 2000-2004 közt fellendült a lakáshitelezés; panel- és bérlakás program indult, több lakásépítési támogatási forma alakult ki. Az elsődleges cél a gazdasági növekedés támogatása volt a lakásberuházások által. Bevezetésre került a lakásépítési és vásárlási szociálpolitikai kedvezmény, lakásbővítési ún. "fél szocpol"; kiegészítő kamattámogatás; jelzálog kamattámogatás; lakáshitelek törlesztő részletének személyi jövedelemadó-kedvezménye. ([Hegedűs 2006](#).)

1. ábra: Lakásépítések száma 2005-2015.



Forrás: Infoszolg/KSH 2016.

A 2005-2009 közti időszakot a **támogatási rendszer kiigazítása** jellemezte (lakáshitelek támogatásának visszafogása, a panelprogram folytatása, Fészekrakó program). 2004 után a devizahitelek piaca fellendült (Hegedűs 2010.).

#### LAKÁSPOLITIKA A GAZDASÁGI VÁLSÁG UTÁN

2009-ben **fordulat** következett be a lakáspolitikában. A lakástámogatási formák egy jelentős részét felfüggesztették. A válság hatására a lakáspiac beszűkült, a lakásárak reálértéke csökkenni kezdett. A devizahitelek a forint árfolyamcsökkenése nem várt terheket rótt a háztartások költségvetésére, sokan kerültek adósságspirálba (Kökény-Mátó 2011.). A Budapesten kívüli lakáspiac gyakorlatilag befagyott, a regionális árkülönbségek tovább nőttek (TLE 2015). A lakáshitelezés szintje jelentősen visszaesett, a lakásépítések száma jelentősen csökkent. A KSH 2010-es adatai szerint az összes lakástranzakció alig 10 százaléka irányult új lakás vásárlására.

2013. január 1-től az állami kamattámogatások rendszerében a **hitelfelvétel könnyítését célzó változások** léptek életbe. Nőtt az öt év alatt igénybe vehető támogatás összege, a támogatott hitel felső értéke és a lakás értékének felső határa. A monetáris tanács a jegybanki alapkamatot folyamatos csökkentette,

ezzel olcsóbbá vált a hitelfelvétel. A jegybanki alapkamat a 2008. októberben aktuális 11,5 százalékról 2016 májusára 0,9 százalékra esett vissza. A bevezetett kamattámogatás hatására 2013 második felétől növekedett a hitelkereslet, ami 2014–2015-ben is folytatódott (KSH 2015.).

A 2014 novemberében elfogadott jogszabály kötelezte a pénzügyi intézményeket, hogy devizaalapú jelzálogkölcsönök fennálló teljes állományát forintkövetelésre váltsák. A kormányzati intézkedésekkel összefüggésben a Nemzeti Eszközkezelő megvásárolja a

törleszteni képtelen hiteladósok lakóingatlanát, amit azután az adósok bérlőként tovább használhatnak. Az MNB adatai szerint 2013. január 1. és 2015. december 31. között 19 628 fedezeti lakóingatlant vásároltak meg (KSH 2016.).

A nemzetgazdasági miniszter 2014 decemberében bejelentette, hogy a kormány célja, hogy 40 ezer lakás épüljön évente. Az EMMI család- és ifjúságügyért felelős államtitkára bejelentette, hogy a lakáscélú állami támogatás kibővítése, a Családok Otthonteremtési Kedvezménye (CSOK) 2015 júliusától igényelhető.

#### JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET

A lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) Kormányrendelet szabályozza a központi költségvetésből finanszírozott közvetlen támogatások, illetve kamattámogatások igénybevételének feltételrendszerét, valamint ennek pénzügyi lebonyolítását.

Az állami kamattámogatások és kezességvállalás szabályait a 4/2005. (I. 12.) Korm. rendelet a fiatalok lakáskölcsönéhez kapcsolódó állami kezesség vállalásáról; a 134/2009. (VI. 23.) Korm. rendelet a családok lakáscélú kölcsöneinek állami támogatásáról valamint a 341/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet az otthonteremtési kamattámogatásról rögzíti.

A Családok Otthonteremtési Kedvezményét az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló [16/2016. \(II.10.\) Korm. rendelet](#) és a használt lakás vásárlásához, bővítéshez igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről szóló [17/2016. \(II.10.\) Korm. rendelet](#) szabályozza.

**CSALÁDOK OTTHONTEREMTÉSI  
KEDVEZMÉNYE**

A Családok Otthonteremtési Kedvezménye **vissza nem térítendő állami támogatás** ingatlan beruházásra, amely jogszabályi feltételeknek való megfelelés esetén 2015. július 1-től igényelhető államkincstári partnerszerződéssel rendelkező hitelintézeteknél ([EMMI 2016.](#)). Az új támogatási forma az ún. „szocpolt” már igénylők számára is igénybe vehető. A feltételeket 2016. elejétől több ponton módosították.

A kedvezményt már használt ingatlan vásárlásához, vagy meglévő lakás bővítéséhez is igénybe lehet venni. Használt lakás és bővítés esetében feltétel a komfort fokozat, valamint, hogy az igénylő lakóhelyeül szolgáljon az ingatlan. Használt lakás vásárlás és bővítés esetében a vételárak maximalizáltak (35 millió forint). A használt lakás esetében minimum négyzetméter limitet is bevezettek. A tulajdonjog is a feltételek közt szabályozott.









A jogosultak a saját vagy örökbe fogadott gyermeket nevelő szülők. A CSOK mértéke a meglévő (vagy vállalt) gyermekek számától függően akár 10 millió forint is lehet. Gyermekeknek számít a magzat a terhesség 24. hetét követően, valamint az igénylő 20. életévét be nem töltött eltartottja. Nappali tagozatos hallgató esetén a korhatár 25 év. A vállalt gyermekeknek 10 év alatt kell megszületniük. A felvehető támogatás mértéke függ még az ingatlan hasznos alapterületétől, és az energetikai besorolásától. Jövőben vállalt gyermek esetén az egyik szülő életkora nem haladhatja meg a 40. életévet.

A támogatás összege maximalizált, azaz nem lehet több, mint az igazolt bekerülési költség 50%-a. Az igénylő köteles a támogatást visszafizetni a Ptk. szerint számított késedelmi

kamatokkal együtt, ha a törvényi feltételek nem teljesülnek. A vissza nem térítendő támogatás miatt az állam 10 évre jelzálogjogot jegyez be az ingatlanra, és ezen időtartam alatt kötelező lakásbiztosítással rendelkezni.

Az otthonteremtési kedvezmény lakáshitellel

2. ábra: A CSOK feltételei

Gyermekek száma	Új lakás építése vagy vásárlása	Használt lakás vásárlása vagy bővítése *
	600 000 Ft	600 000 Ft
	2 600 000 Ft	1 430 000 Ft
	10 000 000 Ft	2 200 000 Ft
	10 000 000 Ft	2 750 000 Ft
Minimális hasznos alapterület a CSOK igénybevételéhez		
Gyermekek száma	Főszabály szerint	Új egylakásos lakóépület építése vagy vásárlása esetén
	40 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>
	50 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>
	60 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>
	60 m <sup>2</sup> /70m <sup>2</sup> **	90 m <sup>2</sup>

\* használt lakás vásárlása esetén a vételár nem haladhatja meg a 35 millió Ft-ot és a hitelintézet által megállapított forgalmi érték 120%-át  
\*\* új lakásnál 60 m<sup>2</sup>, használtnál 70 m<sup>2</sup>

Forrás: [Portfólió 2016.](#)

is kombinálható, de annak nem feltétele. A háromgyermekes családok az általuk felvett lakáscélú kölcsönhöz kedvezményes állami kamattámogatást is igényelhetnek, melynek révén az általuk fizetendő kamat mértéke nem haladhatja meg a 3%-ot. A kamattámogatás maximális időtartama 25 év, és legfeljebb 10 millió Ft kölcsönösszegig igényelhető. Közfoglalkoztatottak nem igényelhetik a támogatást, de felsőoktatási intézményben tanulók igen.

A pénzügyekért felelős államtitkár 2016 júniusában [közölt](#) adatai szerint 2016. első negyedében **6500 család** – negyede új lakáshoz – **igényelte a támogatást**. Elmondása szerint a program költségvetési kerete felülről nyitott.

A Miniszterelnökséget vezető miniszter [elmondása szerint](#) 2016. júniusáig **36 700-an érdeklődtek** a családok otthonteremtési kedvezménye iránt, és a bankok 16 milliárd forint támogatást ítélték meg az igénylőknek. A Magyar Nemzeti Bank igazgatója [szerint](#) a CSOK-nak köszönhetően a lakáscélú hitelek 24 százalékkal bővültek a tavalyi év azonos időszakához képest.

Az Állami Számvevőszék [adatai szerint](#) 2015-ben a kormány 4 milliárd forintot fordított otthonteremtési támogatásra. 2016-ban lakástámogatásra 104 milliárd forint szerepel a [kölségvetésben](#). A nemzetgazdasági miniszter [elmondása szerint](#) **a kormány 2017-ben 211 milliárdot tervez otthonteremtésre fordítani**. A költségvetési [törvényjavaslat szerint](#) ennek közel fele, 95 milliárd forint közvetlenül a CSOK-ra fordítandó.

A [civiliek a költségvetésről](#) program lakhatásról írt [elemzése](#) szerint a támogatás a jobb anyagi helyzetben élőket szolgálja, a lakhatási válságban élők ebből nem részesülnek. Szerintük a CSOK társadalmilag igazságtalan, a meglévő nagymértékű területi egyenlőtlenségeket felerősítheti.

A [KSH Népeségtudományi Intézet demográfusa szerint](#) a támogatás elsősorban azokra párokra lesz hatással, akiknek kiemelten fontos a lakáshelyzetük javítása, de távolabbi jövőben terveztek gyermekek vállalni, illetve

olyan kétgyermekes párok, akik eredetileg egyáltalán nem terveztek harmadik gyermeket. A támogatás igénylése miatt előrehozott gyerekek azonban hosszú távon nem javítják a termékenységi adatokat. A kétgyermekes párok esetében lehet tényleges termékenységnövelő hatása, célcsoportjának korlátozott mérete miatt azonban demográfiai fordulat nem hozhat. Az [MTA Társadalomtudományi Kutatóközpont tudományos főmunkatársa szerint](#) a CSOK igénylése veszélyeket rejt, mert válás esetén pénzügyi csődöt eredményez. Értékelése szerint a támogatás a jó körülmények közt élő 3 gyerekes családokat részesíti előnyben, amely számos visszaélésre adhat lehetőséget, és tovább rontja az alsó középosztály helyzetét.

Az [Otthon Centrum Holding vezérigazgatója szerint](#) a CSOK **újfajta keresletet teremt**, ez nagyobb alapterületű új lakások építését eredményezheti. A beruházások számának növekedése azonban a beépíthető **lakások árát és a munkaerőt is drágítja**. [GKI Gazdaságkutató Zrt. friss elemzése szerint](#) lakásépítő cégek az áremelést eszköznek tekintik a támogatás egy részének megszerzésére.

Megalakult a [CSOK Károsultak Facebook-csoportja](#), ahol a félreérthető kormányzati kommunikáció miatt visszautasítottak vagy károsultak cserélnek információt.

#### Források:

- Hegedüs József: Lakáspolitikai és a lakás piac – a közpolitika korlátai [Esély 2006/5.](#)
- Farkas János – Hegedüs József – Székely Gáborné: Lakáshelyzet, lakástámogatások, 1999–2003 [Tárki 2006.](#)
- Hegedüs József: Lakáspolitikai és társadalmi kirekesztődés – az elmúlt 20 év lakáspolitikai tanulságai [Hajléktalanokért 2010.](#)
- Társadalmi helyzetkép – Lakáshelyzet [KSH 2010.](#)
- Horváthné Kökény Annamária - Mátó Netta: Állami részvétel az otthonteremtésben [ECONOMICA 2011/11](#)
- Lakossági lakáshitelezés KSH Statisztikai Tükör 2015/26. [KSH 2015.](#)
- Lakhatás - Város Mindenkié csoport és a Habitat for Humanity Magyarország elemzése a 2017-es központi költségvetés lakhatási típusú kiadásairól, [Civiliek a költségvetésről 2016.](#)
- Korfa. Népesedési Hírlevél KSH [2016. február](#)

Készítette: Máté Olga  
Képviselői Információs Szolgálat  
E-mail: [infoszolg@parlament.hu](mailto:infoszolg@parlament.hu)



ORSZÁGGYŰLÉS HIVATALA  
KÖZGYŰJTEMÉNYI ÉS KÖZMŰVELŐDÉSI IGAZGATÓSÁG

Internet: [www.parlament.hu/infoszolg](http://www.parlament.hu/infoszolg)  
Intranet: [intra.parlament.hu/infoszolg/](http://intra.parlament.hu/infoszolg/)  
Tel.: (1) 441-4529; (1) 441-6486