

Kopp Mária Intézet a Népesedésért és a Családokért (KINCS) szakmai folyóirata **2025/1-2. szám**

kapocs



KINCS

KOPP MÁRIA INTÉZET
A NÉPESEDÉSÉRT
ÉS A CSALÁDOKÉRT

AHOL A CSALÁD, OTT AZ OTTHON

TARTALOM

Előszó	2
Rövid Irén – Szilágyi Dániel <i>A lakások számának, jellemzőinek alakulása Magyarországon a népszámlálási adatok tükrében</i>	3
Kapdebo Ágnes <i>A lakhatás filozófiai és szakpolitikai aspektusai</i>	17
Fűrész Tünde – Görög Norbert <i>A családok lakhatási körülményeit javító intézkedések 2010 után</i>	29
Wágner Tamás <i>Devizahitelezés Magyarországon: a válság okai és a válság megoldásával kapcsolatos kormányzati intézkedések</i>	45
Bereczki Ákos – Lados Csaba – Szabó Beáta – Winkler Sándor <i>A 2014-et követő évtized lakáspiaci átváltozásának mozgatórugói</i>	60
Uhljár Péter – Bocz János György – Dusa Ágnes Réka – Pári András <i>A népességszám települési és térségi szintű változása 2018 és 2022 között egyes családtámogatásokkal összefüggésben</i>	78
Székely András – Szilágyi Dániel – Rövid Irén – Major Enikő <i>A babaváró támogatás és a csak igénybevétele a felzárkózó településeken</i>	91
Nyírády Adrienn – Horváth Miklós – Ludescher Melinda Pári András – Uhljár Péter – Dusa Ágnes <i>A családi adókedvezmény országos kihasználtsága KSH- és NAV- adatok alapján</i>	105
Ludescher Melinda – Horváth Miklós – Nyírády Adrienn – Kapdebo Ágnes <i>A gyermekvállalással összefüggő diákhitel-támogatások alakulása 2018 és 2024 között</i>	128
Eplényi Kata – Joó Kinga – Kállay-Kisbán Kriszta – Szász Réka <i>Fenntartható lakhatás az Európai Unióban: összehasonlító elemzés</i>	142
Dusa Ágnes – Ludescher Melinda – Kozák Kókény – Uhljár Péter – Wágner Tamás <i>A mamahotel-jelenség Európában – a szülői ház elhagyásának átlagéletkora szempontjából</i>	157
Eplényi Kata – Szász Réka <i>Kisgyermekes szülők munkaerőpiaci visszatérésének európai körképe Recenzió a Promoting labour market participation of parents with young children across the EU című kötetről (2024)</i>	179
Engler Ágnes – Berecz Réka <i>A szülői ház elhagyása – Kulcsok az elengedéshez Recenzió Süvegesné Rudan Margit és Süveges Gergő Anyakulcs című kötetéről</i>	183

Előszó

A 15 évvel ezelőtt indult családpolitika egyik központi eleme a családok lakhatási körülményeinek javítása. Az önálló otthon meghatározó jelentőségű a családalapítás, a gyermekvállalás és a gyermekek felnevelése szempontjából is, a család működésének egyik kulcstényezője. Nem véletlen, hogy a 2010 óta működő kormányzat a kezdetektől nagy figyelmet fordított a családi otthonokra, akkor is, amikor kezelte a devizahitel-válságot, vagy amikor bevezette a rezsicsökkentés politikáját és akkor is, amikor útjára indította az Otthonteremtési és Otthonfelújítási Programokat. 2025-ben lett tízéves a csok, azaz a Családi Otthonteremtési Kedvezmény, amely mára fogalommá vált Magyarországon.

Ezen évfordulók alkalmából állítottuk össze a Kapocs 2025 első félévi dupla számát a családok lakhatási és megélhetési körülményeire fókuszálva. Lapszámunkban részletesen bemutatjuk, hogy hogyan alakult a hazai lakásállomány, milyen intézkedések valósultak meg a 2010 óta tartó másfél évtizedben, illetve a lakhatás filozófiai megközelítésével ugyanúgy foglalkozunk, ahogy a települések népességére, fejlődésére, valamint a lakáspiaci folyamataira gyakorolt hatások vizsgálatával is. Tanulmányaink között olyan családtámogatások igénybevételi adatait is elemezzük, amelyek nem közvetlenül, de közvetve hatottak a családok lakhatására és ezáltal a családok mindennapi életére. Így bemutatjuk az adókedvezmények, a babaváró vagy a diákhitel

kihasználtságát is, külön ráirányítva a figyelmet ezen támogatások országos lefedettségére és széles körű igénybevételére. A Magyar Államkincstár, a Nemzeti Adó- és Vámhivatal, a Diákhitel Központ Zrt., a Központi Statisztikai Hivatal és a Magyar Nemzeti Bank adatbázisainak köszönhetően pontos és naprakész áttekintést tudunk nyújtani a családtámogatások felhasználásáról, tényekkel alátámasztva állításokat és cáfolva egyes feltételezéseket. Óriási köszönet együttműködő partnereinknek a hiteles adatbázisok biztosításáért, az MNB munkatársainak pedig jelen számunkban megjelent tanulmányukért. Írásaink között – nem utolsósorban – európai kitekintést is adunk a családok lakhatási, megélhetési helyzetéről és külön is foglalkozunk a mamahotel-jelenséggel.

Idei első lapszámunk megújult szerkesztőséggel és szerkesztőbizottsággal, tudományos szakmai laphoz méltóan még a korábbiakhoz képest is alaposabb előkészítés mellett jött létre. További fontos fejlesztésünk, hogy a jelenlegi lapszámunkban megjelenő tanulmányok már egyedi dokumentum azonosítóval (DOI) kerülnek publikálásra. Reményeink szerint ez hozzájárul majd ahhoz, hogy a folyóiratban megjelent elemzések könnyebben elérhetőek legyenek. Bízunk benne, hogy írásaink mind a szakpolitika, mind a tudományos közösség számára minőségi és hasznos hozzáadott értéket képviselnek, tisztelettel ajánljuk szíves figyelmükbe.

Budapest, 2025. június

Fűrész Tünde
elnök

Pári András
főszerkesztő, tudományos elnökhelyettes

A lakások számának, jellemzőinek alakulása Magyarországon a népszámlálási adatok tükrében

¹Kopp Mária Intézet a Népesedésért és a Családokért (KINCS), elnöki főtanácsadó;
Levelező szerző: Rövid Irén rovid.iren@koppmariaintezet.hu

²Kopp Mária Intézet a Népesedésért és a Családokért (KINCS), elnöki tanácsadó

DOI-hivatkozás: <https://doi.org/10.63582/KAPOCS.2025.1-2.1>

Betekintő

A lakások száma, valamint azok jellemzői, vagyis a népesség által birtokolt lakásvagyon fontos mutatója az életszínvonalnak. A „Miből élünk?” című adatfelvétel szerint a magyar háztartások 86%-ának volt legalább egy saját ingatlana, ami meghatározó szerepet tölt be a vagyoni helyzet szempontjából (MNB 2022). A lakáskörülmények azonban nemcsak az életkörülmények alakulását tükrözik, hanem a kutatások szerint (KINCS 2025; Papházi et al. 2021; Mulder 2006; Feijten–Mulder 2002; Kulu–Steele 2013; Mulder–Wagner 1998, 2001; Kulu–Milewski 2007; Vignoli et al. 2013) a saját otthon léte, nem léte befolyásolhatja a gyermekvállalási terveket is. A magyarok továbbra is saját tulajdonú ingatlanban képzelik el a családalapítást (KINCS 2025), de a saját otthon jelentőségét erősítik meg ebben a tekintetben a nemzetközi kutatások is. Éppen ezért különösen fontosak azok az intézkedések (babaváró támogatás, csok), amelyek az otthonteremtési célok megvalósításában segítik a családokat Magyarországon (Balogh–Uhljár 2021; Papházi–Pári 2023). A tízévente sorra kerülő népszámlálási adatokból többek közt azt láthatjuk, hogy hazánk lakásállománya, azaz a lakott és a nem lakott lakások együttes száma folyamatosan növekszik, ebben a lakhatási célokat szolgáló babaváró támogatás és csok is szerepet játszhat.

Bevezetés

Azt, hogy milyen életszínvonalon, azaz jövedelmi, vagyoni helyzetben élnek az emberek egy országban, jól mutatja az is, hogy hány és milyen típusú ingatlannal rendelkeznek. A családok vagyoni helyzete szempontjából ugyanis különösen fontos szerepet tölt be az ingatlan, amelyben élnek. Ezt támasztják alá a „Miből élünk?” című adatfelvétel jelenleg rendelkezésre álló legfrissebb, 2020-as évre vonatkozó adatai is, melyek jól mutatják, milyen jelentős részét teszik ki ezek az ingatlanok a háztartások által tulajdonolt javaknak. E felmérés szerint a magyar háztartások reáleszközei (a háztartás tulajdonában lévő ingatlanok, járművek, vállalkozások és a különböző értéktárgyak) közül a saját tulajdonú ingatlan különösen jelentősnek tekinthető, hiszen a magyar háztartások 86%-ának volt saját ingatlana (MNB 2022).

Számos kutatás rámutatott már arra, hogy mennyire fontos a saját otthon a gyermekvállalás szempontjából (KINCS 2025; Papházi et al. 2021;

Mulder 2006; Feijten–Mulder 2002; Kulu–Steele 2013; Mulder–Wagner 1998, 2001; Kulu–Milewski 2007; Vignoli et al. 2013). Ha megkérdezzük az embereket arról, mire lenne szükségük ahhoz, hogy gyermeket vállaljanak, az egyik legfontosabb tényező ebből a szempontból az, hogy legyen saját otthonuk. A lakáskörülmények vizsgálata tehát nemcsak azért tekinthető kulcskérdésnek, mert ezen keresztül következtethetünk az életszínvonal alakulására, hanem azért is, mert a kutatások szerint a saját otthon léte, nem léte jelentősen befolyásolja a gyermekvállalási szándékot.

Az életkörülmények alakulását objektív és szubjektív mutatók segítségével egyaránt vizsgálhatjuk. Míg az előbbiek adatokon, tényeken alapulnak, addig utóbbiak az egyének által megélt, szubjektív élethelyzetet tükrözik. Mindkét említett tényező nélkülözhetetlen az életszínvonal vizsgálata szempontjából, ugyanakkor jelen tanulmány az objektív tényadatokra épít, azokat dolgozza fel, így mutatja

be a lakáskörülmények alakulását hazánkban. A lakhatási körülmények vizsgálatához a népszámlálási adatok nyújtják az elsődleges támpontot. A népszámlálási adatoknak köszönhetően ugyanis nemcsak a népesség számáról és összetételéről alkothatunk képet, hanem megtudhatjuk azt is, hogyan alakult a lakások száma és azok jellemzői, azaz a népesség lakásvagyona az elmúlt évtizedekben. Jelen tanulmány a népszámlálási adatok másodelemzésére épül. Célja, hogy a népszámlálási adatok segítségével bemutassa, hogyan alakult hazánk lakásállománya az utóbbi évtizedekben, illetve, hogy látható-e számottevő változás a lakott és a nem lakott lakások számában. Továbbá rámutat arra is, hogyan alakult a lakások megoszlása a tulajdonjelleg alapján. A lakások szobaszám, alapterület vagy éppen komfortosság szerinti jellemzői a lakáskörülmények fontos mutatói, éppen ezért ezek is bemutatásra kerülnek a tanulmányban. Törekszünk a területi mintázatok, különbségek vizsgálatára is. Vállalkoztunk végül arra is, hogy megnézzük, vajon a lakások számának változása kapcsolatba hozható-e az egész országban népszerű babaváró támogatás és családi otthonteremtési kedvezmény (csok) igénylések számával az egyes településeken. A korábban említett kutatási eredmények alapján, melyek a saját otthon fontosságát

hangsúlyozzák a gyermekvállalás szempontjából (KINCS 2025; Papházi et al. 2021; Alderotti et al. 2021; Mulder 2006; Feijten–Mulder 2002; Kulu–Steele 2013; Mulder–Wagner 1998, 2001; Kulu–Milewski 2007; Vignoli et al. 2013), azt feltételezzük, hogy a babaváró támogatásnak, csokszereződéseknek is lehet élénkítő hatása a lakásépítések alakulására. A fent említett adatok bemutatása, valamint a közöttük lévő esetleges kapcsolat vizsgálata során érdemes azonban azt is szem előtt tartani, hogy a csokigénylések és a lakásépítések alakulása a támogatási feltételekből adódóan is összefügg egymással. A KSH elemzése szerint a 2016 és 2024 közötti időszakban a csokigénylések 30%-át fordították új lakások vásárlására vagy építésére (KSH 2025). Bár a babaváró támogatás egy szabadfelhasználású támogatási forma, vagyis nem csak lakásépítésre vagy éppen lakásvásárlásra fordítható az így kapott összeg, mégis azt láthatjuk, hogy a lakáscélú felhasználás ebben az esetben is jelentősnek mondható (Fellner–Marosi 2020). Vagyis a támogatási feltételekből vagy éppen a felhasználási célokból jól ismert a csok és a babaváró támogatás lakáscélokra vagy éppen lakásépítésre gyakorolt hatása, mégis a területi adatok részletes elemzése további érdekességekre mutathat rá.

Szakirodalmi áttekintés

A lakáskörülmények vizsgálata során érdemes szem előtt tartani, hogy számos olyan intézkedés van Magyarországon, amelyek segítik a családokat otthonteremtési céljaik megvalósításában. Ezek közül a tanulmány adatelemzésre épülő, empirikus részében a babaváró támogatásra és a családi otthonteremtési kedvezményre (csok), illetve azok lakásállomány-alakulásra gyakorolt lehetséges hatásaira is utalást teszünk. Az előbb említett támogatási formákkal, azok jellemzőivel ugyanakkor részletesen nem foglalkozunk, hiszen a *Kapocs* című folyóirat jelen számában megjelenő egyik tanulmány éppen ezt a témát járja körbe a Felzárkózó települések (FeTe) esetében (Székely et al. 2025). Azt, hogy milyen szerepet töltenek be a családtámogatások a saját otthon megteremtésében, jól jelzi, ha megvizsgáljuk, hogy mire fordítják az igénylők elsősorban a legfeljebb 11 millió forint összegű, szabad felhasználású babaváró támogatást. Mind a 30 év alatti, mind a 30 év feletti korosztályban

azt láthatjuk, hogy leginkább a saját otthonuk megvásárlására vagy annak felújítására használják fel a rendelkezésre álló összeget. Különösen a 30 év alattiakról mondható el ez, közülük ugyanis csaknem minden második fordította ingatlanvásárlásra a támogatás összegét (KINCS 2024).

A gyermekvállalás, a szülővé válás és a saját otthon közötti összefüggésről számos kutatás beszámolt már (Papházi et al. 2021; Alderotti et al. 2021; KINCS 2025; Mulder 2006; Feijten–Mulder 2002; Kulu–Steele 2013; Mulder–Wagner 1998, 2001; Kulu–Milewski 2007; Vignoli et al. 2013). A Kopp Mária Intézet a Népesedésért és a Családokért felmérései (2025) is arra az eredményre jutottak, hogy Magyarországon az emberek alapvetően továbbra is fontosnak tartják, hogy legyen saját ingatlanuk, amelyben élnek, és saját otthonban képzelik el a családalapítást. Szintén ez a kutatás mutatott rá arra is, hogy a magyarok 87%-a gondolja azt, hogy a családalapításhoz fontos a saját otthon, és

négyből hárman pedig egyetértettek azzal, hogy az első lakásukat vásárló fiataloknak nagyobb támogatásra van szükségük.

A saját otthon fontosságára utalhat az is, hogy európai összehasonlításban is különösen magas a saját tulajdonú ingatlanban élők aránya hazánkban. Az Eurostat rendelkezésre álló legfrissebb, 2023-as adatai¹ szerint ugyanis nálunk tízből kilenc ember saját tulajdonú ingatlanban él, ami jóval magasabb, mint a 69%-os uniós átlag. Az uniós tagállamok közül ez az arány csak Romániában (96%) és Szlovákiában (94%) volt magasabb, a horvátországi (91%) pedig a magyarországihoz hasonlóan alakult.

A népesedési és a lakhatási viszonyok összefüggének egymással. Többek között erre a következtetésre jutott Clara H. Mulder (2006) is, aki az európai, elsősorban a holland lakáspiaci helyzetet, a demográfiai folyamatokat és a közöttük lévő lehetséges kapcsolatokat vizsgálta. Kutatási eredményei közül érdemes azt kiemelni, hogy meglátása szerint a népességcsökkenés idővel a lakáspiaci kínálat csökkenését, a népesség és a háztartások számának gyarapodása pedig annak élénkülését eredményezheti. Különösen aktuális kérdéseket vethet fel ez hazánk esetében, hiszen Magyarország népessége 1981 óta folyamatosan csökken, a gyermekvállalási kedvet jelző teljes termékenységi arányszám (TTA) viszont az Eurostat adatai² szerint 2010 és 2023 között 24%-kal emelkedett, 2023-ban pedig a harmadik legmagasabb volt az uniós tagállamok közül.

Módszerek

A tanulmány a lakásállomány, azaz a lakott és a nem lakott lakások számának alakulását, valamint azok jellemzőit mutatja be a tízévente sorra kerülő népszámlálási adatok segítségével. A népszámlálásra, amely népesség- és lakásösszeírást is jelent, legutóbb 2022-ben került sor hazánkban. Ez az egyetlen teljes körű felmérés, amelyre a népszámlálási törvény értelmében kötelező

Mulder (2006) a népesedés és a lakáshelyzet kapcsán rámutatott arra is, hogy ahogyan a népesség és a háztartások száma befolyásolja a lakáspiaci alakulását, úgy a lakáspiaci kínálat, a rendelkezésre álló ingatlanok száma, valamint azok minősége is meghatározhatja a fiatalok lehetőségét az önállósodás és a családalapítás szempontjából. A lakáspiaci helyzet, ahogyan Mulder is ezt látta a vizsgált adatokból, hatással lehet a különböző családtípusok formálódására is. Ugyanis, ha nincsen elérhető, elegendő ingatlan, akkor a fiatalok tovább maradhatnak a szülői házban, és így később alakíthatnak ki tartós párkapcsolatot, köthetnek házasságot, ez pedig a gyermekvállalás kitolódását is eredményezheti (Mulder–Wagner 2001). Mulder (2006) a német és a finn statisztikai adatok elemzése során érdekes összefüggésre jutott: úgy találta, hogy azok a házaspárok, akik saját tulajdonú ingatlanban éltek, kisebb valószínűséggel váltak el később egymástól, mint azok, akik albérletben laktak. A lakáspiaci viszonyok azonban azt is befolyásolhatják, hány gyermek születik (Mulder 2006; Feijten–Mulder 2002), mert a kutatási eredmények szerint a párok biztonságra törekednek, és szeretnének először saját otthonba költözni, utána pedig gyermeket vállalni. A saját otthon és a gyermekvállalás közötti kapcsolat szempontjából tehát a nemzetközi kutatások is a magyarországihoz hasonló eredményre jutottak, mégpedig arra, hogy a fiatalok jelentős része a gyermekvállalást saját otthonban képzei el.

a válaszadás. Így tehát egy olyan adatkörrel dolgozhattunk, amely nem mintavételen alapul, hanem a Magyarországon lévő valamennyi lakás adatát tartalmazza. A leíró jellegű elemzés tehát meglévő adatokat elemez tovább, azokat mutatja be, majd von le következtetéseket a magyarországi lakásvagyonnak mint az életszínvonal egyik mutatójának az alakulására.

¹ <https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2024> (Letöltve: 2025. 04. 23.)

² https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/demo_find__custom_16611125/default/table?lang=en (Letöltve: 2025. 04. 23.)

Tanulmányunk zárásaként azt vizsgáltuk meg, hogy a településeket alapul véve van-e kapcsolat a lakásállomány változása és a babaváró támogatás, valamint a csok-igénybevétel között. Mindkét támogatási forma esetében a MÁK-tól származnak

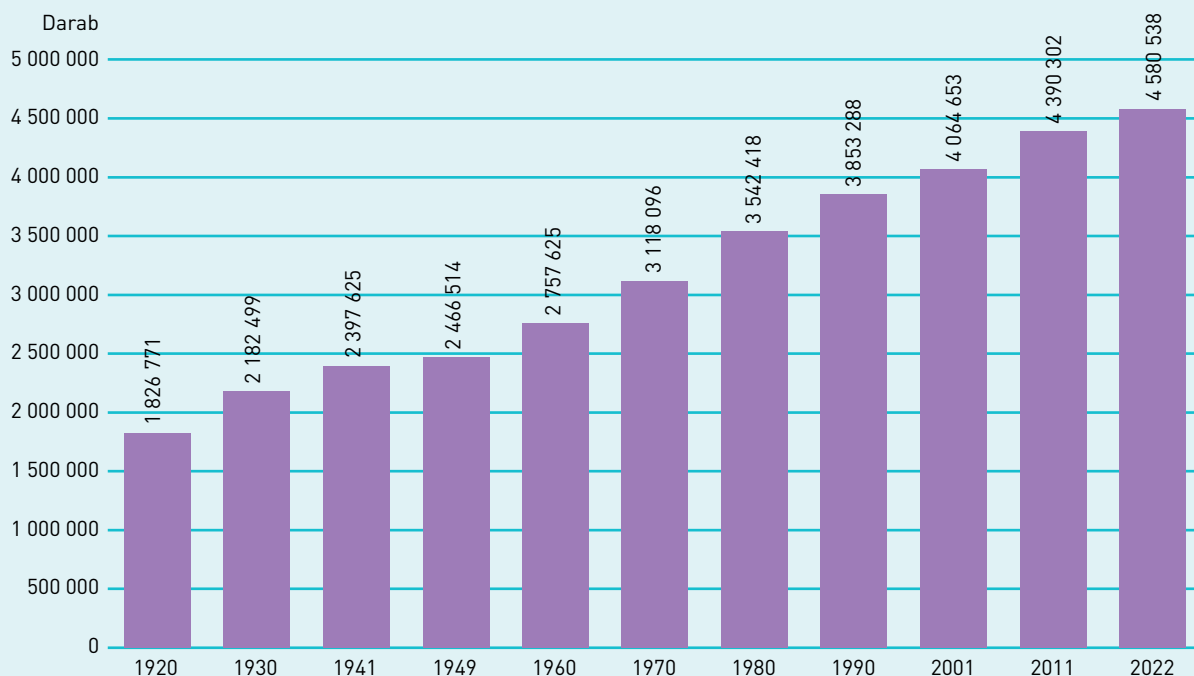
az adatok. A babaváró támogatást igénybe vevők települési adatainál a párok tagjai külön szerepelnek. A csok-szerződési adatok kapcsán pedig annyit érdemes megemlíteni, hogy ezek a falusi csokkal együtt értendők, a hitelszerződésekkel együtt.

A lakásállomány változása a népszámlálási adatok szerint

Magyarország lakásállománya folyamatosan növekszik (1. ábra). A II. világháborút követő első népszámláláskor, 1949-ben közel 2,5 millió lakás volt hazánkban. Az ezt követő évtizedekben az állami lakásépítések következtében a lakásállomány gyors ütemben nőtt, a népszámlálások időpontjai között 1980-ig 10%-ot meghaladó gyarapodás következett be. A rendszerváltást követően a lakásépítés üteme

jelentősen csökkent, a 2000-es évek elején viszont ismét növekedésnek indult, de a 2008-ban kezdődő gazdasági válság hatására rendkívüli mértékben visszaesett a lakásépítés. A mélypont 2013-ban volt, majd 2020-ig élénkülés volt megfigyelhető. 2022-ben 4 millió 581 ezer lakás volt hazánkban, 190 ezerrel (4,3%-kal) több, mint a 2011. évi népszámlálás időpontjában.

1. ábra: A lakások számának alakulása

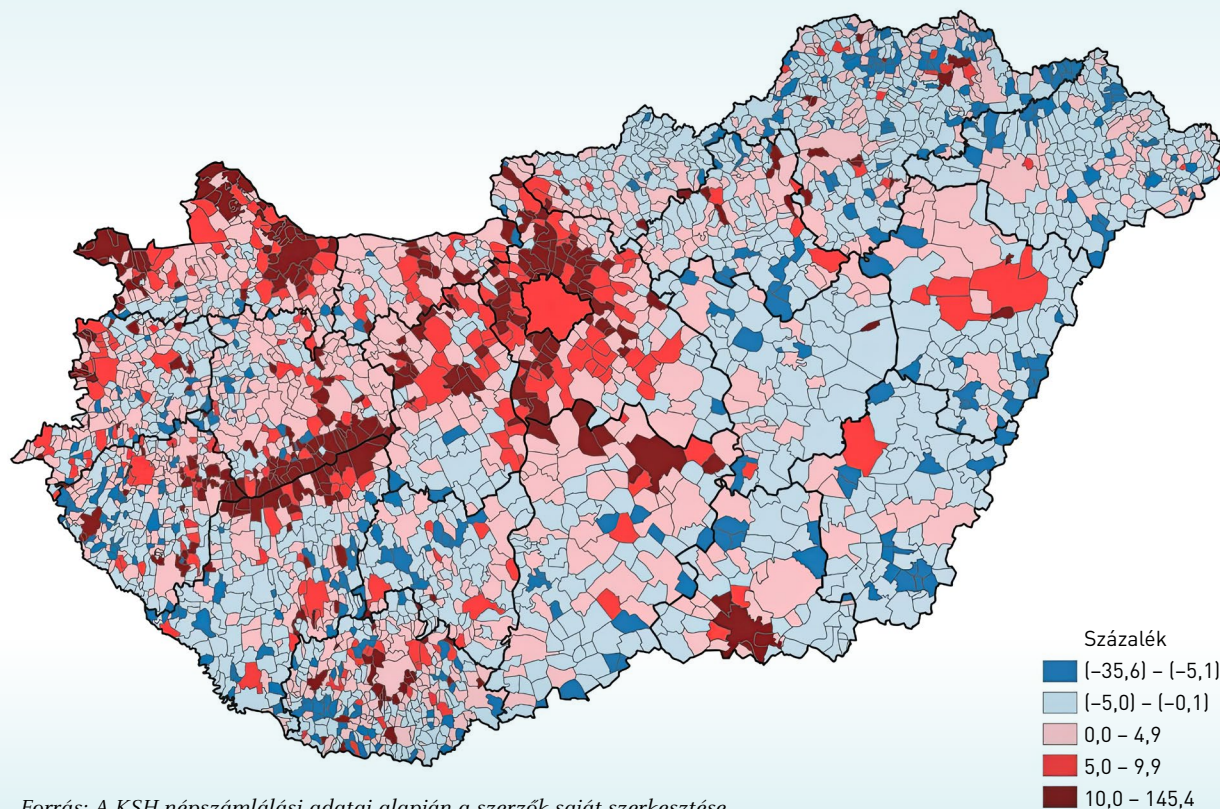


Forrás: A KSH népszámlálási adatai alapján a szerzők saját szerkesztése

A 2011 és 2022 közötti lakásállomány-változás tekintetében markáns területi különbségek figyelhetők meg (2. ábra). A két legutóbbi népszámlálás között jelentősen bővült a lakások száma Budapesten és az agglomerációjában, a Balaton környékén, a nagyvárosokban és környezetükben. A lakásépítési trendek szoros összefüggést mutatnak a belső földi vándorlás alakulásával. A szuburbanizációs folyamatok következtében a városközpontokban

a kivándorlás, a vonzáskörzetekben pedig jellemzően a bevándorlás dominál, amely főleg a főváros és agglomerációja esetében látványos. Ezeket a folyamatokat a Covid-19-járvány megjelenése tovább erősítette, de a pandémia idején a home office és a távmunka bevezetésével, kiterjesztésével népszerű célponttá váltak a tóparti települések is, ami megmutatkozik a lakásállomány változásában is.

2. ábra: A lakások számának változása 2011 és 2022 között településenként

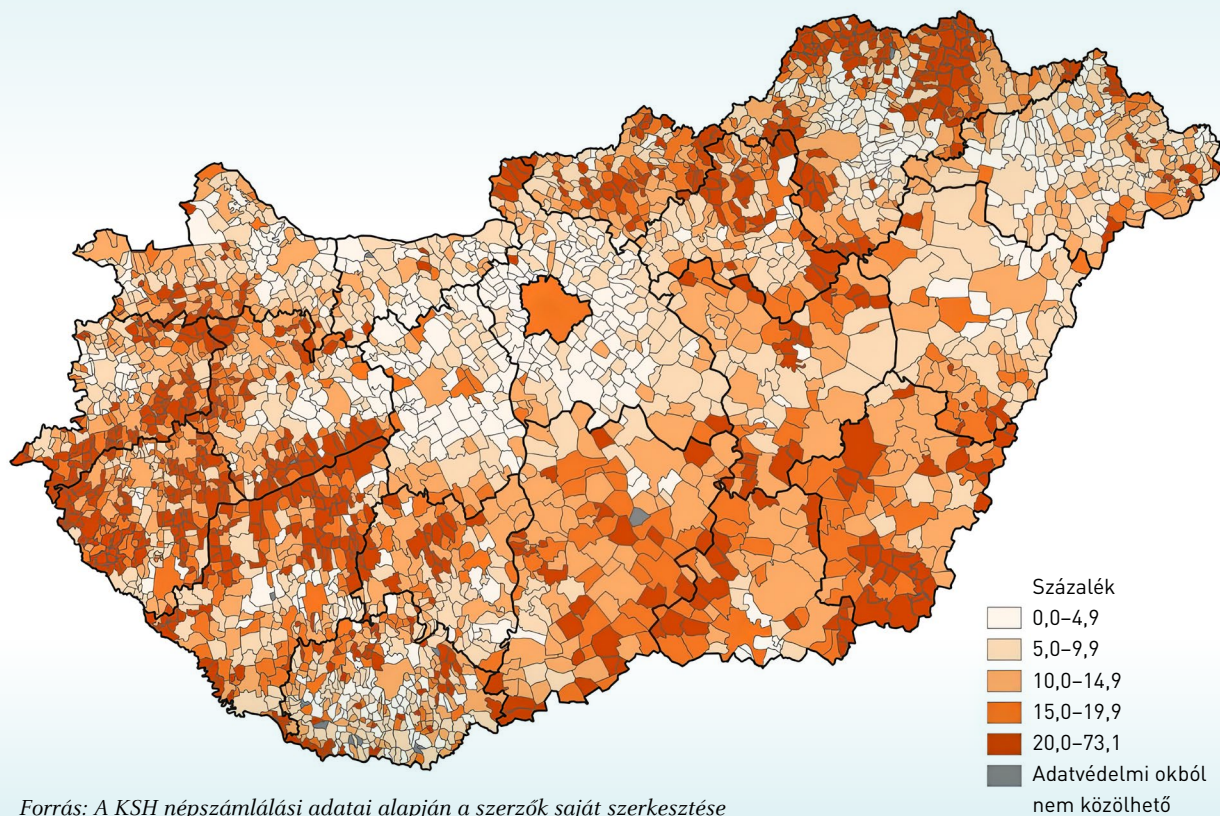


Forrás: A KSH népszámlálási adatai alapján a szerzők saját szerkesztése

A lakásállomány legnagyobb részét továbbra is a lakott lakások teszik ki (2022-ben 88% volt ez az arány), de minden tizedik (12%) lakásban nem éltek életvitelszerűen a 2022-es népszámlálás adatai alapján. Éppen ezért érdemes azt is megvizsgálni, hogy a lakásállományon belül hogyan alakult a nem lakott lakások száma, aránya. Az 1900-as évek közepén 2% körüli volt a nem lakott lakások aránya, a dinamikus lakásépítéssel párhuzamosan nőtt a nem lakott lakások részesedése is, 1990-re már meghaladta a 6%-ot. Az utóbbi évtizedekben átalakultak a lakáshasználati szokások, egyre több az idényszerűen használt lakás, a nagyvárosi lakásokban működő iroda, üzleti vállalkozás, idegenforgalmi hasznosítás is egyre népszerűbbé vált. Ezek is hozzájárulhattak ahhoz, hogy nőtt a nem lakott lakások előfordulása az elmúlt évtizedekben. A népszámlálás módszertana szerint ugyanis, ha nem volt legalább egy valaki, aki azt válaszolta volna, hogy az adott lakásban

életvitelszerűen él, azaz a hét legnagyobb részét ott tölti, onnan jár iskolába, dolgozni, akkor a nem lakott lakások közé sorolták ezt az ingatlant. 2022-ben 572 ezer lakásban nem laktak életvitelszerűen, számuk 2011-hez képest 94 ezerrel (20%-kal) lett több. Lakásállományon belüli arányuk 10,9%-ról 12,5%-ra emelkedett 2011 és 2022 között. Településtípus szerinti különbségeket vizsgálva a két időpont között a nem lakott lakások aránya a megyei jogú városokban és a fővárosban nőtt a legnagyobb mértékben, a többi várost kisebb emelkedés, míg a községeket csökkenés jellemezte. A 2022-es népszámlálás területi mintázata alapján pedig elmondható, hogy az aprófalvas térségekben magas a nem lakott lakások aránya, hiszen ezeken a településeken a munkalehetőségek hiánya miatt rengetegen költöznek el, de jól kirajzolódnak az üdülőtérületek is, mivel e településeken a lakások jelentős részében csak idényszerűen laknak (3. ábra).

3. ábra: Az összes lakásból a nem lakott lakások aránya településenként, 2022



Forrás: A KSH népszámlálási adatai alapján a szerzők saját szerkesztése

A lakott lakások számának, jellemzőinek alakulása a népszámlálások alapján

Az elemzés hátralévő részében a lakott lakásokra fókuszálunk, vagyis azokra, amelyeknek volt legalább egy lakója, aki életvitelszerűen élt ott. Miközben a lakott lakások száma népszámlálásról népszámlálásra emelkedett, addig a száz lakatra jutó lakóké folyamatosan csökkent, utóbbi esetében a népességfogyásnak és a lakásszám-emelkedésnek is fontos szerepe volt. 2022-ben a száz lakatra jutó lakók száma 235 fő volt, 13-mal kevesebb, mint 2011-ben (4. ábra).

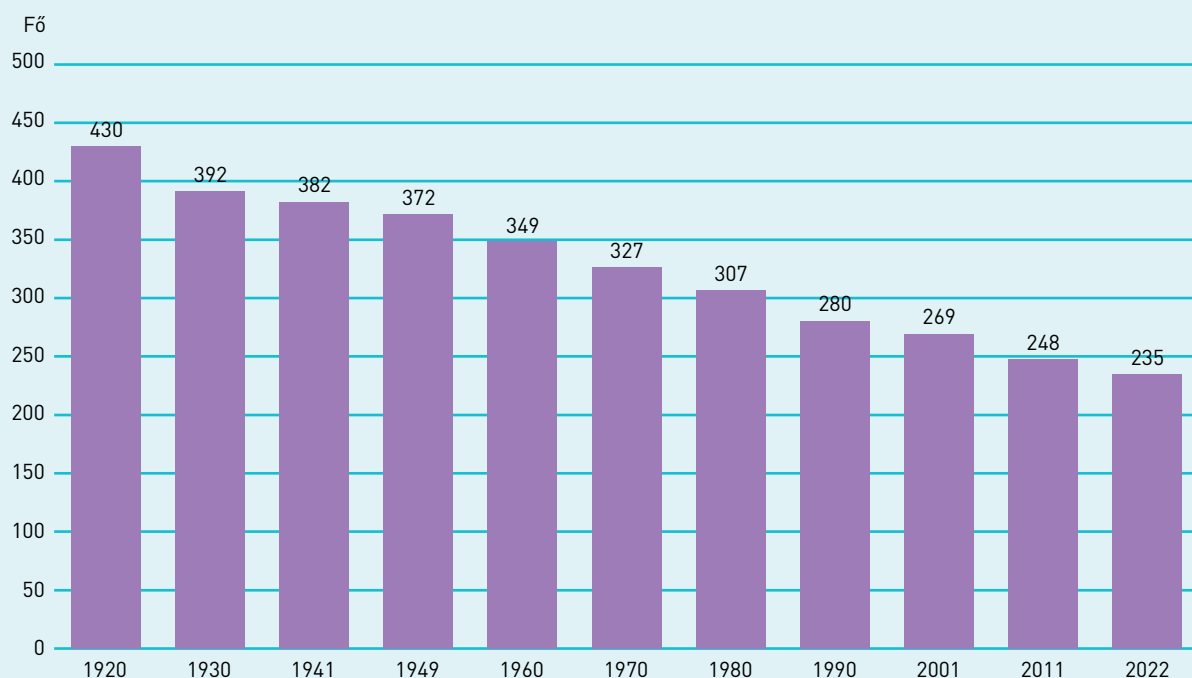
A két legutóbbi népszámlálás között nem változott érdemben a lakott lakások tulajdonjellegr szerinti megoszlása. Ahogy 2011-ben, úgy 2022-ben is azok szinte kivétel nélkül (97%) magánszemélyek tulajdonában voltak. Míg 1990-ben még minden ötödik lakott lakásnak (19%) valamelyik önkormányzat volt a tulajdonosa, addig 2001-ben ez az arány már csak 3,7%, 2011-ben 2,7%, 2022-ben pedig 2,4% volt. Valamennyi település esetében elmondható,

hogy a lakott lakások többségében a tulajdonos vagy annak rokona élt a 2022-es adatok szerint.

A komfortosság szempontjából fontos, hogy mekkora a lakás alapterülete, ahogy az is, hogy hány szoba található egy-egy lakásban. Az alapterület esetében, ha a két legutóbbi népszámlálás közötti időszakot nézzük, azt láthatjuk, hogy 2011-hez képest tovább nőtt a lakott lakásokon belül a legalább 100 m² alapterületű lakások aránya (24%-ról 28%-ra), a 30 m² alattiaké nem változott (1,8% körül alakult), a 30 és a 99 m² közöttieké viszont valamelyest csökkent.

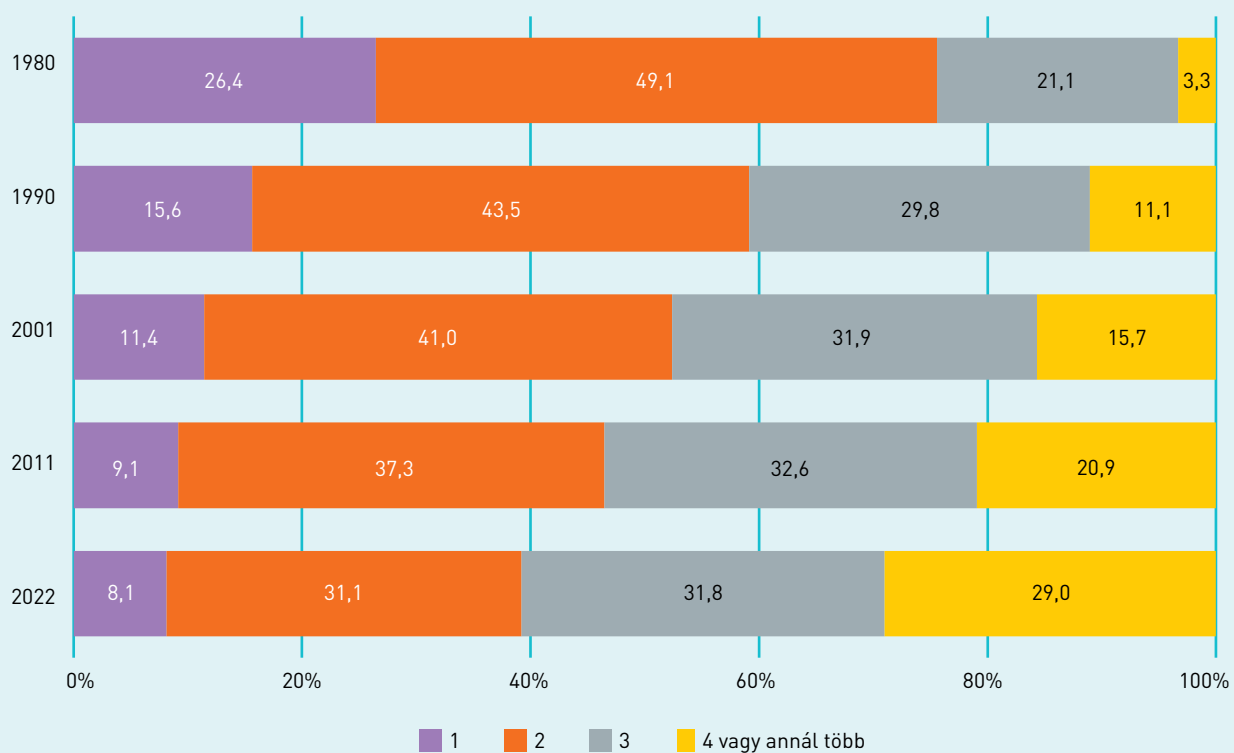
2011 és 2022 között 21%-ról 29%-ra nőtt a négy vagy több szobás lakások aránya, miközben azoké, amelyek ennél kevesebb szobával rendelkeznek, csökkent. 2022-ben minden harmadik lakott lakásban kettő szoba volt, ugyanez mondható el a háromszobás lakásokkal kapcsolatban is (5. ábra).

4. ábra: A száz lakott lakásra jutó lakók számának alakulása



Forrás: A KSH népszámlálási adatai alapján a szerzők saját szerkesztése

5. ábra: A lakott lakások szobaszám szerinti megoszlásának alakulása



Forrás: A KSH népszámlálási adatai alapján a szerzők saját szerkesztése

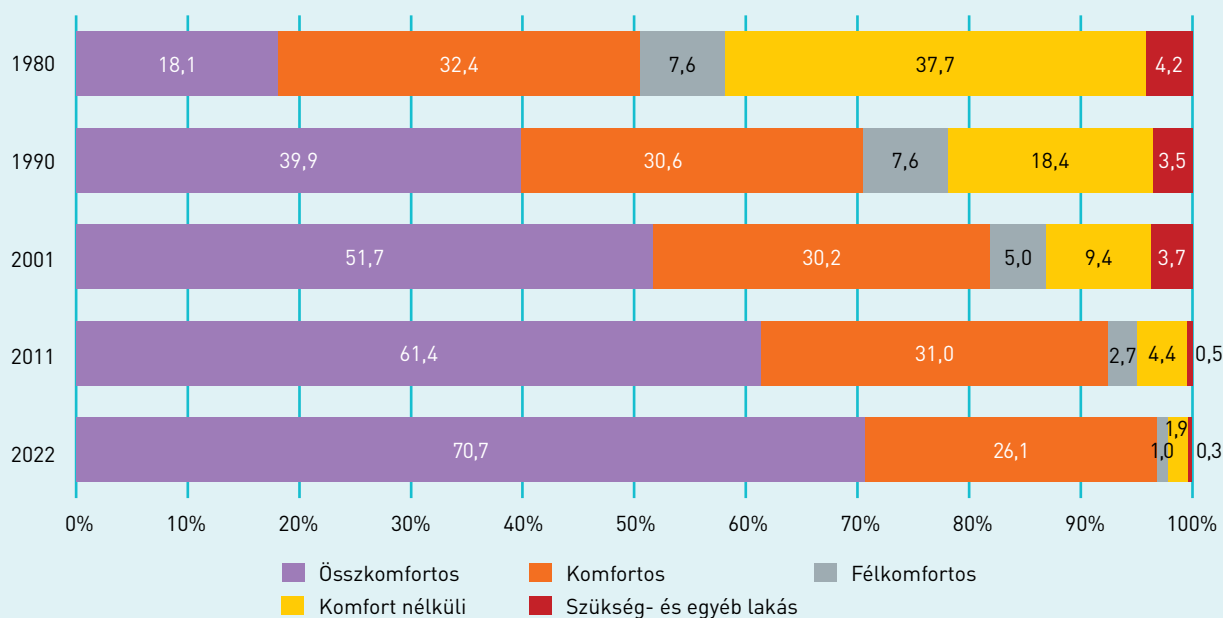
Magyarországon a lakott lakások 36%-a 1961–1980 között épült. 2000 után vették használatba a lakásállomány 14%-át, míg 1946 előtt a 16%-át. A fővárosban a lakott lakások egynegyede 1946 előtti, de az újjépítésű (2010 után épült) lakások aránya is itt a legmagasabb a településtípusok közül, 5,6%. Az 1960–80-as évek a nagy lakótelepek építésének időszaka volt, amely az ipari központokat és megyei jogú városokat jellemezte, így nem meglepő, hogy a megyei jogú városokban lévő lakott lakások 43%-a 1961–1980 között épült. A községekben a lakott lakások közel egyötöde 1946 előtt épült, az új építésű lakások aránya pedig csak 3,8%.

Hazánkban átlagosan három lakott lakásból kettő téglából épült. Minden településtípus esetében ez a legmeghatározóbb falazat. A fővárosban és a megyei jogú városokban a szocializmus éveire jellemző nagy lakótelepépítések következtében a panel falazat a második legjelentősebb, a lakott lakások közel negyede készült ebből mindkét településtípus

esetében. Míg a községekben, kisebb városokban, ahol magasabb a régi építésű lakások aránya, a természeti adottságok, építészeti hagyományok, szerényebb jövedelmi helyzet miatt a vályogfalazat a második legmeghatározóbb, a községekben a lakott lakások 26%-a ebből készült. A lakosság életminőségének javulását a lakásállomány és az alapterület növekedése mellett lényegesen befolyásolja a lakások komfortossága, felszereltsége is.

A korszerű építési megoldások és technológiák alkalmazásával, valamint a meglévő lakások korszerűsítésével, felújításával az elmúlt évtizedekben növekedett a lakásállomány komfortossága³ (6. ábra). A 2022-es adatok alapján a lakott lakások 71%-a összkomfortos volt, míg 1980-ban csak 18%-uk volt az. 2011 és 2022 között a komfortos, a félkomfortos, a komfort nélküli és a szükség- és egyéb lakások aránya egyaránt csökkent, így az utóbbi évekre is jellemző volt az összkomfortos lakások növekvő jelentősége.

6. ábra: A lakott lakások komfortosság szerinti megoszlásának alakulása



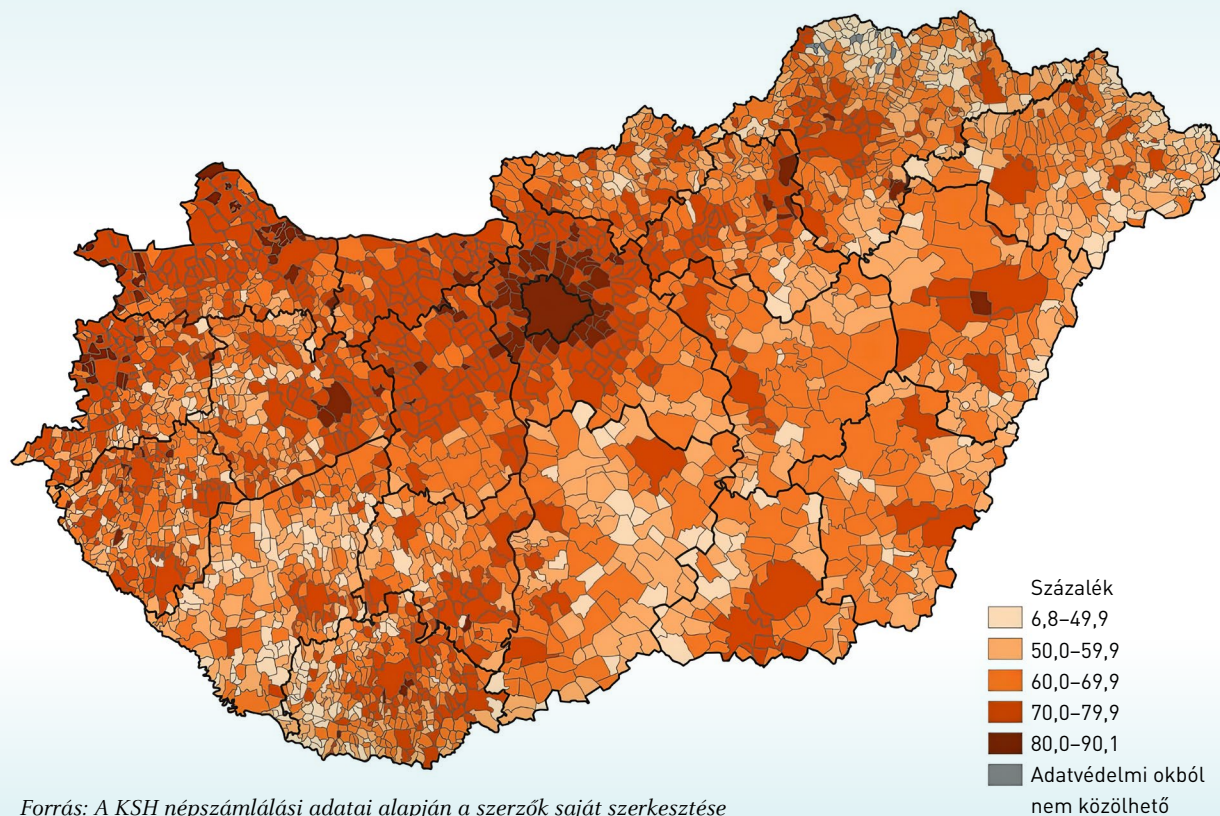
Forrás: A KSH népszámlálási adatai alapján a szerzők saját szerkesztése

³ Összkomfortos a lakás, ha legalább egy, 12 m²-t meghaladó alapterületű lakószobával, főző- és fürdőhelyiséggel, (a fürdő- vagy külön helyiségben) vízöblítéssel WC-vel, villannyal, vízellátással, szennyvízelvezetéssel, melegvíz-ellátással, központi (táv-, központi, cirkó-) fűtéssel rendelkezik. A komfortos lakások a fűtés módjában különböznek az összkomfortosaktól: nem központos, hanem helyiségenkénti fűtésűek. A félkomfortos lakásokban vagy a fürdőhelyiség, vagy a WC hiányzik, a közművek közül csak a villany- és a vízellátás biztosított. A komfort nélküli lakások legalább egy lakószobával és főzőhelyiséggel rendelkeznek, helyiségenkénti fűtéssel. Az előbbi komfortfokozatok egyikébe sem sorolható lakások a szükség- és egyéb lakások (<https://nepeszamlalas2022.ksh.hu/fogalmak>).

A 2022. évi népszámláláskor új, korábban nem szereplő kérdések is megjelentek a lakások felszereltségével kapcsolatban. Ezek segítségével megtudhattuk például, hogy 2022-ben a lakott lakások 4,1%-a (165 ezer lakás) napelemmel, 1,7%-a (68 ezer lakás) hőszivattyús fűtőberendezéssel, 0,7%-a (28 ezer lakás) pedig napkollektorral rendelkezik. A globális felmelegedésnek is köszönhetően

a légkondicionáló berendezések alkalmazása is egyre elterjedtebbé válik, 2022-ben a lakott lakások 28%-a (1,1 millió lakás) volt ellátva ezzel. Az internet használata is egyre népszerűbb, 2022-ben a lakott lakások 73%-ában volt vezetékes internet. A fővárosban, illetve a nagyvárosainkban és ezek vonzáskörzetében volt a legmagasabb az ellátottság (7. ábra).

7. ábra: A lakott lakásokból a vezetékes internettel ellátottak aránya településenként, 2022



A lakásállomány változása a babaváró támogatás- és a csok-igénylések alakulásának függvényében

Elemzésünk zárásaként arra tettünk kísérletet, hogy bemutassuk, vajon a lakások számának változása és az egész országban népszerű babaváró támogatás és családi otthonteremtési kedvezmény (csok) igénybevétele között van-e valamilyen kapcsolat települési szinten. Azonban mielőtt bemutatnánk

ezt, röviden, a teljesség igénye nélkül megemlítenénk ezen intézkedések főbb jellemzőit.⁴

A 2019 júliusában bevezetett babaváró támogatás célja, hogy segítse a fiatal párokat a családalapításban, és enyhítse a gyermekvállalással járó anyagi terheket. Ennek keretében minden házaspár, ahol

⁴ A babaváró támogatásról és a csok-ról részletesen a csalad.hu honlapon keresztül lehet tájékozódni.

a feleség 18 és 35 év közötti, és legalább egyikük 3 év biztosítási jogviszonnal rendelkezik, maximum 11 millió forint kamatmentes, szabad felhasználású kölcsönt igényelhet. A támogatás felhasználása sokféle lehet, ilyen a lakásvásárlás vagy felújítás, a gyermeknevelés költségeinek fedezése vagy egyéb családi kiadások.

A csok a másik olyan állami támogatási forma, amelynek célja a családok lakhatási körülményeinek javítása és a gyermekvállalás ösztönzése, hiszen ahogy azt a kutatásokban láthattuk, a családalapításban fontos szerepet játszik a saját otthon megléte. A csok-ot 2015-ben vezették be, és azóta számos változáson ment keresztül, hogy minél szélesebb körben legyen elérhető, és hatékonyan támogassa a családokat. 2019-ben indult el a falusi csok, amely 2024 januárjától több mint 2600 hátrányos helyzetű, 5000 fő vagy az alatti lakosságszámú településen igényelhető a Magyar Falu Program keretében. Ez a támogatás felhasználható használt lakás vásárlására, bővítésére vagy éppen lakásépítésre is. A gyermeket vállaló házaspárok 2024. január 1-től igényelhetik a kedvezményes, államilag támogatott csok plusz kölcsönt⁵ is, amely legfeljebb 15, 30 vagy 50 millió forintos összeget jelent a gyermekek számától függően, legfeljebb 3%-os kamat mellett. A csok plusz felhasználható az első közös otthon megvásárlásához, másik, a jelenleginél értékesebb, komfortosabb ingatlanba költözéshez, vagy akár akkor, ha meglévő otthonunkat, a megvásárolt újabb lakásunkat korszerűsíteni, bővíteni szeretnénk.

A babaváró támogatást igénybe vevők ezer lakosra jutó száma országosan 10,2 volt 2019 és 2022 között évente átlagosan. A településeket vizsgálva elmondható, hogy a 3155 településből 1226-ban az átlagnál magasabb volt az igénybevétel (a legmagasabb értékek a Zala, Vas, Baranya és Pest vármegyében lévő falvakban voltak), míg 1929 településen ennél alacsonyabb (102 településen nem vették igénybe a támogatást a vizsgált időszakban, ezek között főleg Borsod-Abaúj-Zemplén, Zala és Baranya vármegye aprófalvai szerepelnek). Érdekes megvizsgálni, hogy a lakásállomány változásával kiegészítve

hogyan alakul a települések megoszlása (8. ábra). Az látszik, hogy van egyfajta együttmozgás, hiszen a 3155 településből 748 településen nőtt a lakások száma, és átlag feletti a támogatás igénybevétele, ugyanakkor 1203 településen csökkent a lakásállomány, és a támogatás igénybevétele is országos átlag alatti volt. Fontos azonban azt is megjegyezni, hogy ahogyan korábban utaltunk már rá, a babaváró támogatás egy szabad felhasználású kölcsön, amelyet bár leginkább lakáscéljaik megvalósítására fordítanak a házaspárok hazánkban (KINCS 2024), az igénybevételek száma nem feltétlenül a lakásépítési tendenciáknak megfelelően alakul. Az így kapott összeg ugyanis használt lakás vásárlására is felhasználható, vagy éppen a meglévő ingatlan korszerűsítésére, bővítésére is fordítható, melyek értelemszerűen nem járulnak hozzá a lakásállomány gyarapodásához. Mégis a közölt adatokból jól látható, hogy az, hogy egy településen hogyan alakul az ezer lakosra jutó babaváró támogatások igénybevétele, sok esetben élenkítően hat a lakáspiacra, a lakásépítésre is.

A csok-szerződések⁶ ezer lakosra jutó száma országosan 4,3 volt 2018 és 2022 között évente átlagosan. A településeket vizsgálva elmondható, hogy a 3155 településből 1452-ben az átlagnál magasabb volt az arány (a legmagasabb értékek a Borsod-Abaúj-Zemplén, Pest és Vas vármegyében lévő falvakban voltak), míg 1703 településen ennél alacsonyabb (150 településen nem kötöttek szerződést a vizsgált időszakban, ezek között főleg Borsod-Abaúj-Zemplén, Zala és Baranya vármegye aprófalvai szerepelnek). Érdekes megvizsgálni, hogy a lakásállomány változásával kiegészítve milyen a települések megoszlása (9. ábra). Az látszik, hogy a babaváró támogatáshoz hasonlóan van egyfajta együttmozgás, hiszen a 3155 településből 743 településen nőtt a lakások száma, és átlag feletti az ezer lakosra jutó szerződésszám is, 986 településen pedig csökkent a lakásállomány, és országos átlag alatti volt a csok-szerződések száma is. Bár a falusi csok is a lakáscélok megvalósítására szolgál, az így kapott összeg nemcsak lakásépítésre fordítható, hanem használt lakás is vehető belőle,

⁵ Mivel a tanulmány a 2018–2022 közötti időszakot elemzi a csok-szerződések szempontjából, a 2024. január 1-jén bevezetett csok plusz-adatok nem képezik részét az elemzésnek.

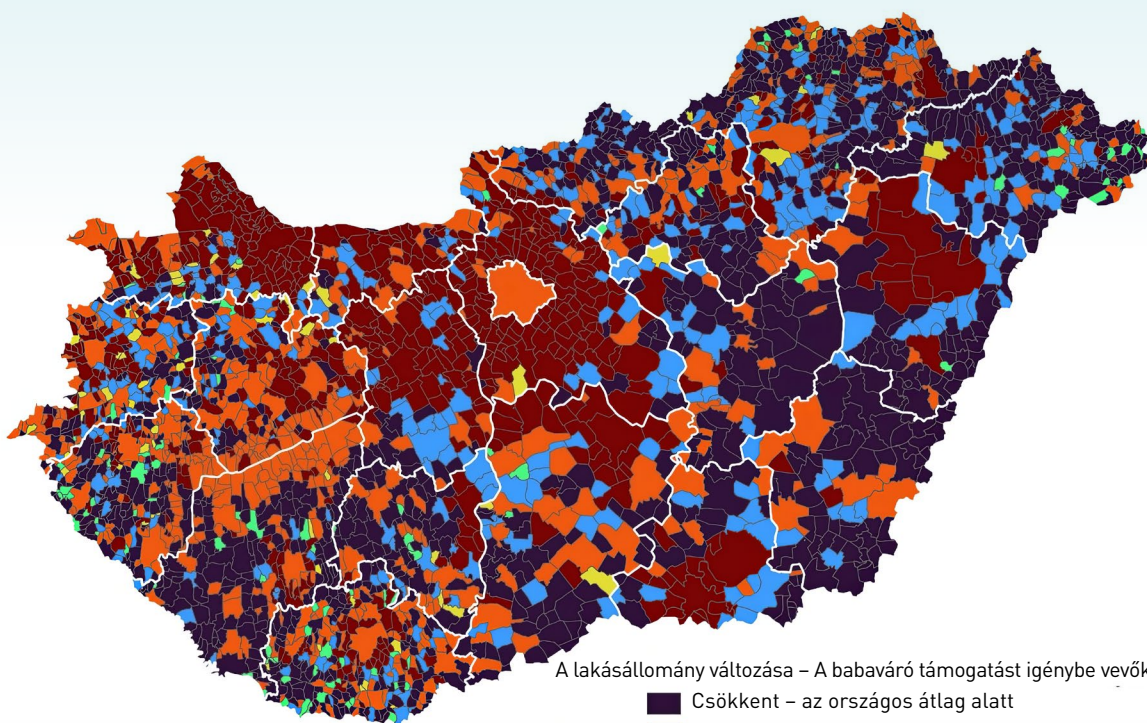
⁶ Falusi csok-kal együtt értendő, hitelszerződésekkel együtt.

vagy a meglévő ingatlan felújítására, bővítésére is felhasználható. A települések egy jelentős része esetében mégis azt láthatjuk, hogy nemcsak a lakások száma emelkedett, hanem a csok-szerződések

száma is az országosnál kedvezőbbnek tekinthető, ebből következtethetünk arra, hogy sok esetben az előbb említett támogatási forma pozitívan befolyásolhatja a lakásépítés alakulását.

8. ábra: A települések csoportosítása a lakásállomány változása és a babaváró támogatás igénybevétele alapján

A települések megoszlása (összesen: 3155)		A babaváró támogatást igénybe vevők ezer lakosra jutó száma, 2019–2022 (évi átlag)	
		az országos átlag alatt	az országos átlag felett
A lakások számának változása 2011 és 2022 között	csökkent	1203	418
	nem változott	103	60
	nőtt	623	748



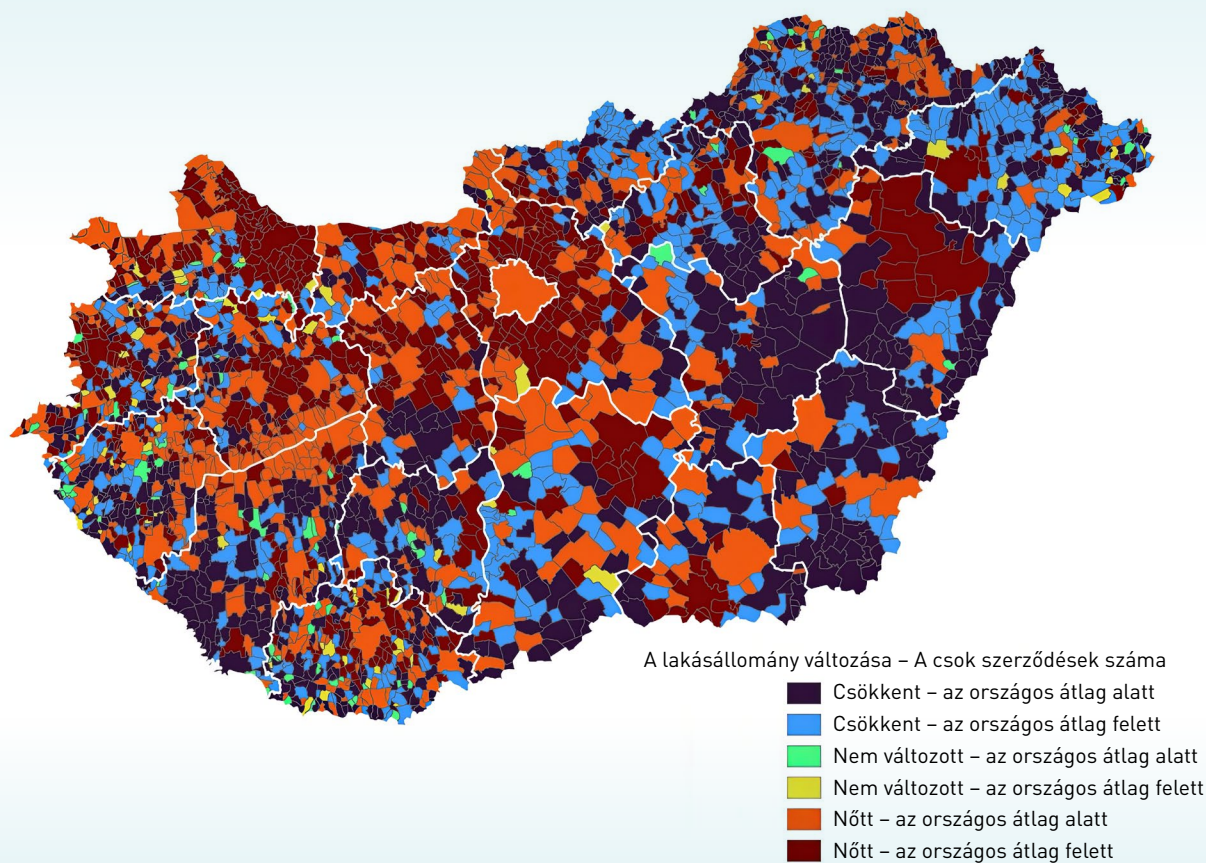
A lakásállomány változása – A babaváró támogatást igénybe vevők száma

- Csökkent – az országos átlag alatt
- Csökkent – az országos átlag felett
- Nem változott – az országos átlag alatt
- Nem változott – az országos átlag felett
- Nőtt – az országos átlag alatt
- Nőtt – az országos átlag felett

Forrás: A MÁK és a KSH népszámlálási adatai alapján a szerzők saját szerkesztése

9. ábra: A települések csoportosítása a lakásállomány változása és a csok-szerződések alapján

A települések megoszlása (összesen: 3155)		A csok-szerződések ezer lakosra jutó száma (hitelszerződésekkel együtt), 2018–2022 (évi átlag)	
		az országos átlag alatt	az országos átlag felett
A lakások számának változása 2011 és 2022 között	csökkent	986	635
	nem változott	89	74
	nőtt	628	743



Forrás: A MÁK és a KSH népszámlálási adatai alapján a szerzők saját szerkesztése

Összegzés

Tanulmányunkban a lakások számának és jellemzőinek alakulását vizsgáltuk meg és mutattuk be a népszámlálási adatok alapján. Arra voltunk kíváncsiak, hogyan változott a lakásállomány, azaz a lakott és a nem lakott lakások száma az elmúlt évtizedekben. Megnéztük továbbá a lakások jellemzőinek, többek között a tulajdonjelleg, az alapterület, a szobaszám vagy éppen a komfortosság szerinti összetételét, valamint utaltunk arra is, hogy ezek a jellemzők időben és térben hogyan alakultak. Kísérletet tettünk arra is, hogy megvizsgáljuk, vajon van-e összefüggés a lakások számának változása és a babaváró támogatást igénylők, valamint a csok-szerződések ezer lakosra jutó száma között. Előzetesen ugyanis azt feltételeztük, hogy az előbb említett támogatási formák pozitívan befolyásolhatják a lakásépítést, amely így a népességszám növekedéséhez is hozzájárulhatnak.

A lakásvagyon, vagyis az, hogy hány és milyen típusú vagyonnal rendelkezik valaki, az életszínvonal egyik fontos mutatója. A lakhatási körülmények alapján következtethetünk arra, hogyan alakul az emberek életszínvonala, jövedelmi, vagyoni helyzete. Továbbá azért is fontos ezek vizsgálata, mert a kutatási eredmények szerint (Papházi et al. 2021; Alderotti et al. 2021; KINCS 2025; Mulder 2006; Feijten–Mulder 2002; Kulu–Steele 2013; Mulder–Wagner 1998, 2001; Kulu–Milewski 2007; Vignoli et al. 2013) a saját otthon fontos szerepet játszik a gyermekvállalási tervek megvalósításában. A magyarok többsége ugyanis továbbra is saját otthonban képzelel el a családalapítást (KINCS 2025), és a nemzetközi kutatások is a saját otthon és a gyermekvállalás közötti szoros összefüggésről számolnak be.

A népszámlálási adatokból egyebek között az látható, hogy a lakásállomány folyamatosan növekszik, 2022-ben 4 millió 581 ezer lakás volt hazánkban, 190 ezerrel (4,3%-kal) több, mint a 2011. évi népszámlálás időpontjában. Az is kiderült az adatokból, hogy a lakásállomány legnagyobb része

(88%-a) 2022-ben is a lakott lakások közé tartozott, de a lakások 12%-ában nem élt senki sem életvitelszerűen. Fontos megemlíteni azt is, hogy a lakott lakások 2022-ben is szinte kivétel nélkül (97%-ban) magánszemélyek tulajdonában voltak. Valamennyi település esetében elmondható, hogy azokban többségében a tulajdonos vagy annak rokona élt a 2022-es adatok szerint. Nőtt a legalább 100 m² alapterületű lakások aránya, a 30 m² alattiaké nem változott, a 30 és a 99 m² közöttieké viszont csökkent 2011 és 2022 között. A lakott lakásokon belül emelkedett a négy- vagy többszobás lakások aránya, az ennél kevesebb szobával bíróké viszont csökkent ugyanebben az időszakban. A lakosság életminőségének javulását jelzi, hogy a lakott lakások 71%-a összkomfortos volt, vagyis volt a lakásnak legalább egy, 12 m²-t meghaladó alapterületű lakószobája, van továbbá a lakásban főző- és fürdőhelyiség, és rendelkezik vízellátásos WC-vel, villannyal, vízellátással, szennyvízelvezetéssel, melegvíz-ellátással, illetve központi fűtéssel. Ugyanez az arány 1980-ban csak 18% volt. 2022-ben a lakott lakások 73%-ában volt vezetékes internet.

Tanulmányunkban végül törekedtünk arra is, hogy megvizsgáljuk, kimutatható-e kapcsolat az egész országban népszerű babaváró támogatás és csok igénybevétele, valamint a lakások számának változása között. Arra kerestük a választ, hogy vajon együtt mozognak-e ezek a támogatási adatok a lakásállomány számának alakulásával. Azt találtuk, hogy bár nem minden településnél figyelhető meg az, hogy ha nőtt a lakások száma, akkor ott ezeket a támogatásokat is az országos átlagnál többen vették volna igénybe, mégis az adatok arra utalnak, hogy számos esetben volt ilyen összefüggés. A babaváró támogatás és a csok is pozitívan befolyásolhatta tehát a lakások építésének alakulását, ami pedig az ott élők számának emelkedését is eredményezhette.

Felhasznált irodalom

- Alderotti, G. – Vignoli, D. – Baccini, M. – Matysiak, A. (2021) Employment instability and fertility in Europe: A meta-analysis. *Demography*, 58, 871–900. <https://doi.org/10.1215/00703370-9164737> (Letöltve: 2025. 04. 23.)
- Balogh E. – Uhljár P. (2021) A gyermekvállalási hajlandóság alakulása Magyarországon a járvány idején. *Kapocs*, 1–2, 9–20. https://epa.oszk.hu/02900/02943/00086/pdf/EPA02943_kapocs_2021_1-2_009-020.pdf (Letöltve: 2025. 04. 23.)
- Feijten, P. – Mulder, C. H. (2002) The timing of household events and housing events in the Netherlands: A longitudinal perspective. *Housing Studies*, 17, 773–792.
- Fellner Z. – Marosi A. (2020) A babaváró hitelek első éve: kik veszik fel, és mire költik? <https://www.mnb.hu/letoltes/fellner-zi-ta-marosi-anna-a-babavaro-hitelek-elso-eve-kik-veszik-fel-es-mire-koltik.pdf> (Letöltve: 2025. 05. 12.)
- KINCS (2024) *Ötéves a babaváró támogatás. Kopp Mária Intézet a Népesedésért és a Családokért*. https://www.koppmariaintezet.hu/docs/Ot_eves_a_babavaro_tamogatas.pdf (Letöltve: 2025. 04. 23.)
- KINCS (2025) *A magyarok többsége szükségesnek tartja az új családpolitikai intézkedéseket. Kopp Mária Intézet a Népesedésért és a Családokért*. https://www.koppmariaintezet.hu/docs/2025-os_uj_csaladpolitikai_intezkedesek.pdf (Letöltve: 2025. 04. 23.)
- KSH (2025) *Lakossági lakáshitelezés, 2024*. Központi Statisztikai Hivatal. <https://www.ksh.hu/s/kiadvanyok/lakossagi-lakashitelezes-2024/index.html> (Letöltve: 2025. 05. 12.)
- Kulu, H. – Steele, F. (2013) Interrelationships between childbearing and housing transitions in the family life course. *Demography*, 50, 1687–1714.
- Kulu, H. – Milewski, N. (2007) Family change and migration in the life course: An introduction. *Demographic Research*, 17, 567–590. <https://doi.org/10.4054/DemRes.2007.17.19> (Letöltve: 2025. 04. 23.)
- MNB (2022) *Miből élünk? A 2020-as vagyonszámítás első eredményeinek bemutatása*. Magyar Nemzeti Bank. Elérhető: <https://statisztika.mnb.hu/sw/static/file/vagyonfelmeres-2020-web.pdf> (Letöltve: 2025. 05. 12.)
- Mulder, C. H. (2006) Population and housing: A two-sided relationship. *Demographic Research*, 15, 401–412. <https://doi.org/10.4054/DemRes.2006.15.13> (Letöltve: 2025. 04. 23.)
- Mulder, C. H. – Wagner, M. (1998) First-time home-ownership in the family life course: A West German-Dutch comparison. *Urban Studies*, 35, 687–713.
- Mulder, C. H. – Wagner, M. (2001) The connections between family formation and first-time home ownership in the context of West Germany and the Netherlands. *European Journal of Population*, 17, 137–164.
- Papházi T. – Nyírádi A. – Pári A. (2021) Magyarország történetének legnagyobb otthonteremtési programja a koronavírus- járvány alatt is bővült. *Kapocs*, 1–2, 77–87. https://epa.oszk.hu/02900/02943/00086/pdf/EPA02943_kapocs_2021_1-2_077-087.pdf (Letöltve: 2025. 04. 23.)
- Papházi T. – Pári A. (2023) A családi otthonteremtési kedvezmény (csok) főbb eredményei, 2016–2022. *Kapocs*, 2–3, 46–65. https://epa.oszk.hu/02900/02943/00092/pdf/EPA02943_kapocs_2023_2-3_046-065.pdf (Letöltve: 2025. 04. 23.)
- Székely A. – Szilágyi D. – Rövid I. – Major E. (2025). A babaváró támogatás a csok igénybevétele a felzárkózó településeken. *Kapocs*, 1-2, 91-104.
- Vignoli, D. – Rinesi, F. – Mussino, E. (2013) A home to plan the first child? Fertility intentions and housing conditions in Italy. *Population, Space and Place*, 19, 60–71.

A lakhatás filozófiai és szakpolitikai aspektusai

¹Kopp Mária Intézet a Népesedésért és a Családokért (KINCS), szakpolitikai elemzési főmunkatárs; Semmelweis Egyetem Doktori Iskola, Egészségtudományi Tagozat, PhD-hallgató. Levelező szerző: Kapdebo Ágneskapdebo.agnes@koppmariaintezet.hu

DOI-hivatkozás: <https://doi.org/10.63582/KAPOCS.2025.1-2.2>

Betekintő

A tanulmány elméleti szempontból tárgyalja a lakhatást, elsősorban filozófiai és szakpolitikai kontextusban. Filozófiai elméletek alapján az otthon és az önazonosság, életminőség és biztonságérzet kapcsolatát járja körül. Szakpolitikai vonalon a 2000-ben kezdődő polgári otthonteremtés főbb csomópontjaival, körülményeivel, azok jellegzetességeivel, ideológiai értéktartalmaival, illetve a családokra és gyermekvállalásra gyakorolt hatásával foglalkozik.

A tanulmány rámutat arra, hogy a lakáspolitikai ideológiai gyökerei és megvalósítási formái országonként eltérnek, azonban az állami beavatkozás mértéke és célrendszere alapvetően meghatározza a lakhatás elérhetőségét és fenntarthatóságát. Magyarországon a lakás a családok döntő többségének a legfontosabb (és gyakran a legnagyobb értékű) vagyontárgya, amely egyben a családok létbiztonságának alapja is.

Bevezetés

A lakhatás, lakáskérdés tágabb és szűkebb értelmezésében komplex, egyszerre egyéni és társadalmi, politikai és gazdasági jelenség (Koinzer 2002). A lakhatás a teljes értékű élet alapkőve, biztos pontot jelent szüntelenül kavargó világunkban (Winkler 2023), az ember világban való létezésének módja, amely szorosan összefügg az identitásával és a helykeresésével (Heidegger 2002). Az otthon univerzális, mégis kulturálisan specifikus jelenség: minden társadalomban alapvető szerepet tölt be,

de eltérő szimbolikus és gyakorlati jelentésekkel bír. Az otthon nemcsak fizikai tér, hanem érzelmi menedék és a társadalmi identitás kifejeződése is, amely a történeti és a kulturális környezethez igazodik. E filozófiai megközelítések nem csupán elméleti szempontból relevánsak, hanem a lakáspolitikai döntéshozatalra is közvetlen hatást gyakorolnak. A tanulmány második része azt vizsgálja, hogy a lakhatásról alkotott különböző elméletek miként tükröződnek a magyar otthonteremtési politikában.

A lakhatás filozófiai kontextusa

Lakhatás és identitás

A lakhatás az identitás egyik kulcseleme: az otthon a személyes önazonosság, az életminőség és a biztonságérzet egyik alappillére. A személyes tér kialakítása tükrözi az egyén ízlését, értékeit és társadalmi hovatartozását.

Gaston Bachelard (1957) szerint az otthon az emlékek és a pszichológiai komfort központja, amely védelmet és melegséget nyújt. Nagy szerepet kapnak benne a gyermekkori emlékek, a személyes tárgyak, ahogyan a különböző terek is, amelyek pszichológiai jelentéseket hordoznak, és nélkülözhetetlenek

a biztonságérzethez. A hely biztonság, a tér szabadság: az egyikhez kötődünk, a másikra vágyunk (Tuan 1977:3). Míg a tér lehetőségeket hordoz, a hely az érzelmi és tapasztalati kötődések révén alakul ki. Az otthon így nem csak földrajzi értelemben létezik: az ott megélt élmények és érzelmek adják meg valódi jelentését (Tuan 1977). Edward Relph (1976) az otthonhoz való kötődést a „helyhez kötődés” legerőteljesebb formájaként értelmezi, amely az érzelmi stabilitás és biztonság alapja. Simone Weil (1949) megközelítésében a gyökerekhez való kötődés elengedhetetlen az egyéni és közösségi identitás számára,

és a modern világban a gyökértelenség az elidegenedés, a kulturális veszteségek és a társadalmi feszültségek forrása. Henri Lefebvre (1968) azt állítja, hogy a lakhatás az emberi méltóság, szabadság és közösségi élet alapvető feltétele.

Otthon és életminőség

Az otthon minősége meghatározza az egyén életminőségét. Nem kizárólag fizikai lakóhelyet biztosít, hanem társadalmi helyzetet, lehetőségeket, és a közösségi részvételt is befolyásolja. David Harvey (1973) meglátása, hogy a lakhatás az urbanizáció során kialakult gazdasági egyenlőtlenségek tükörképe: a jobb minőségű otthonok gyakran csak a tehetősebbek számára érhetőek el, míg a hátrányos helyzetűek rossz körülmények között kénytelenek élni. A lakhatási környezet befolyásolja az oktatáshoz, egészségügyi ellátáshoz és munkalehetőségekhez való hozzáférést, így alapvetően meghatározza az egyének esélyeit.

A lakás berendezése és az őrzött tárgyak tükrözik a család múltját és társadalmi helyzetét, ezáltal hozzájárulnak az identitás és az értékek továbbörökítéséhez. Martha Nussbaum (2007) a megfelelő lakhatást az emberi méltóság egyik feltételeként határozza meg, amely nélkülözhetetlen a teljes élethez és a társadalmi részvételhez.

Peter Saunders (1990) szerint a lakástulajdon az egyéni siker és társadalmi elismerés szimbóluma, amely hozzájárul az önértékeléshez és a stabilitáshoz. A saját otthon biztonságérzetet nyújt, lehetőséget ad a személyes tér alakítására és az egyéni identitás kifejezésére, és ezzel javítja az életminőséget. Ugyanakkor a lakástulajdon elérhetetlensége egyenlőtlenségeket szülhet, és különösen gazdasági válságok idején komoly kockázatot jelenthet.

Az otthon mint társadalmi státusz

A modern fogyasztói kultúrákban az otthon a társadalmi siker és az egyéni identitás szimbóluma. A lakóhely, lakberendezés és építészeti stílus a társadalmi státuszt tükrözi: a minőségi lakhatás magasabb presztízszt biztosít, míg a rossz körülmények depri-vációt jeleznek (Csomós 2006). A társadalmi kirekesztés elkerülésének egyik legfontosabb eszköze a megfelelő lakhatás (Glatz 2016). Az ingatlan birtoklása az anyagi siker és társadalmi felemelkedés jelképe, például az Egyesült Államokban a saját otthon az „amerikai álom” megtestesítője. A lakástulajdon ugyanakkor társadalmi és nemi különbségeket

is jelezhet. Vignoli és mtsai (2016) szerint a nők gyakran házasság vagy öröklés révén jutnak otthonhoz, mivel számukra nehezebb a lakásszerzés.

Az otthon kulturális jelentőségét Bourdieu (1979) is hangsúlyozza, aki szerint az otthon nem csupán lakóhely, hanem az egyén társadalmi státuszának és ízlésének kifejeződése. Shove (2003) szerint a lakás kialakítása és felszereltsége nemcsak egyéni preferenciák, hanem társadalmi elvárások lenyomata is. Peter Saunders (1990) pedig azt állítja, hogy az Egyesült Királyságban a saját tulajdon az „önállóság” és „felelősségvállalás” szimbólumává vált, a társadalmi siker egyik legfontosabb szimbóluma.

Otthon és biztonságérzet

A tradicionális társadalmakban az otthon a család központi tere, ahol generációk élnek együtt, és a közösségi élet zajlik. Ez az elképzelés szorosan összefügg Heidegger és Weil gondolatmenetével, akik szerint az otthon az emberi létezés egyik alapfeltétele. Ugyanakkor a modern urbanizáció és a globalizáció ezt a hagyományos struktúrát fokozatosan felbontotta, ami a lakáspolitikai döntéshozók számára is kihívást jelent. A magyar családpolitika kiemelten támogatja a családok otthonteremtését, amely hosszú távon a társadalmi stabilitást és a demográfiai célok megvalósulását is segíti. Ugyanakkor a változó társadalmi szerkezet – például a fiatalok lakhatási szokásainak átalakulása és a mobilitás növekedése – új kihívások elé állítja a lakáspolitikát, amelynek folyamatosan alkalmazkodnia kell a különböző élethelyzetekhez. Heideggernél (1985) az otthon a fizikai, érzelmi és filozófiai biztonság tere, amely lehetővé teszi az ember számára, hogy önazonosan létezzen. A hely, ahol az ember megpihenhet, ahol gyökereket eresztethet, és ahol létezése értelmre talál. Annette Kuhn (1995) az otthont „emlékezeti térként” írja le, amely generációkon keresztül átörökíti a családi hagyományokat és értékeket, ilyen lehet például egy régi családi bútor vagy egy emlékezetes helyisége annak a háznak, amely több generáción át szolgál lakóhelyként. A tárgyak, bútorok és fényképek nemcsak esztétikai, hanem szimbolikus funkcióval is bírnak, a családi identitás lenyomatai. Az otthonban található örökölt tárgyak – például egy régi zongora vagy festmény – a család társadalmi helyzetének történeti lenyomataiként is funkcionálnak. Ezek az örökségek eszmei értékkel is bírnak és a család társadalmi elismertségének

a jelképei is lehetnek. Az otthon a társadalmi nemi szerepek formálódásának egyik kulcsfontosságú helyszíne, különösen a hagyományos társadalmakban, ahol az otthon meghittségének a létrehozása a női szerepekhez kötődik (Massey 1994).

Az otthon elvesztése fizikai és pszichológiai trauma is egyben, amely a sérülékenység érzetét erősíti – vallja Butler (2004). Rámutat, hogy míg az otthon a legnagyobb biztonságérzet forrása lehet, sebezhetőséget is előidézhet például családon belüli erőszak vagy rossz lakhatási körülmények esetén.

A lakáspolitikák ideológiai gyökerei

A lakáspolitikai modellek sehol nem vegytiszták, de a különböző országok történelmi és kulturális tradíciói ma is jól felismerhetők az egyes nemzetek lakáspolitikai döntéseiben és az adott állam szerepvállalásában (Mádi 2008).

A baloldali, szocialista-szociáldemokrata megközelítés szerint a lakhatás alapvető állampolgári jog, amely mindenkit megillet. Ez a felfogás a lakást a munka mellett kiemelten kezeli, így szükségesnek tartja az állami beavatkozást és a szociálpolitikai eszközök alkalmazását. A támogatások rendszerét azonban gyakran gyengíti az, hogy a bevallott jövedelmekhez kötődő támogatások nem kellően célzottak, így azok elosztása sem mindig hatékony (Mádi 2008).

A liberális lakáspolitikával ezzel szemben elutasítja az állam beavatkozását a lakáspiacon, és azt a piac önszabályozó mechanizmusaira bízta. E felfogás szerint a kereslet-kínálat természetes egyensúlya biztosítja az optimális lakásépítési szintet és lakhatási színvonalat. A liberális álláspont szerint az állami beavatkozás piactorzító hatású, ezért nem tartják kívánatosnak a lakásépítés állami támogatását, kivéve az emberi jogi alapon indokolt szociális beavatkozásokat. A liberális modellben az otthonteremtés az egyén magánügye, és nem igényel állami szerepvállalást (Mádi 2008).

A konzervatív lakáspolitikát köztes megközelítést képvisel, amely elfogadja az állami beavatkozás szükségességét, de azt elsősorban gazdaságpolitikai, másodsorban társadalmi kohéziót erősítő célokhoz köti. A konzervatív felfogás középontjában a munka és a gazdasági növekedés áll, amelyhez a lakáspolitikai intézkedések szorosan kapcsolódnak. Az állami beavatkozás célja nem pusztán a lakhatás biztosítása, hanem a családi

élet helye és minősége – amit nagyon sok tényező befolyásol – számottevő hatással van az ember életére (Harnos 2019:37). A lakhatási körülmények kihatnak a fizikai és mentális egészségre, valamint a társadalmi és gazdasági helyzetre is. A lakás társadalmi beágyazottsága azt jelenti, hogy a lakókörnyezet egyrészt leképezi a társadalmi struktúrákat, másrészt maga is hozzájárul a társadalmi különbségek, hierarchiák létrejöttéhez (Bódy 2014). A lakás tehát nem pusztán egyéni életter, hanem társadalmi viszonyok és folyamatok alakítója is (Szabó 2024).

élet stabilitásának és biztonságának elősegítése is. A konzervatív megközelítésben az otthonteremtés fogalma hangsúlyosabb, mint maga a lakáspolitikai, mivel az otthon a családi tradíciók átadásának és a népesség reprodukciójának egyik legfontosabb terepe. E nézőpont szerint az államnak támogatnia kell a családokat abban, hogy megfelelő otthonban éljenek, különös tekintettel a gyermekvállalás ösztönzésére. A filozófiai megközelítések tükrében vizsgálva, a magyar lakáspolitikát a konzervatív modell jegyeit viseli magán. Magyarországon a jobboldali kormányzat az otthonteremtési politikát nemcsak gazdasági, hanem demográfiai kérdésként is kezeli, és azt a népességfogyás elleni stratégia egyik kulcselemeként fogja fel (Mádi 2008). A konzervatív lakáspolitikát a tulajdonosi társadalom megerősítésére törekszik, amelyben az otthon a családi stabilitás alapköve. E szemlélet kiemeli a tulajdonszerzés szerepét, ugyanakkor figyelembe veszi, hogy a lakhatás szélesebb társadalmi hozzáféréseinek biztosítása is fontos cél. A lakáspolitikát ennek megfelelően a tulajdonszerzés ösztönzésével és a különböző támogatási formákkal minden család számára elérhetővé tenni a megfelelő lakhatást. A lakhatás filozófiai kontextusát vizsgálva megállapítható, hogy az otthon nem csupán fizikai tér, hanem az identitás, az életminőség és a társadalmi státusz egyik meghatározó tényezője. Az egyén otthonához való viszonya mély érzelmi és pszichológiai gyökerekkel rendelkezik, hiszen az otthon a biztonságérzet, az emlékek és a személyes kötődések központja. Az otthon jelentősége a társadalmi térben is megmutatkozik: az ingatlan-tulajdon gyakran az egyéni siker és társadalmi elismertség szimbóluma, míg a lakhatási egyenlőtlenségek komoly társadalmi feszültségeket generálnak.

Az otthon az életminőséget is befolyásolja, ugyan is nem csak a fizikai komfortot biztosítja, hanem meghatározza az egyén társadalmi lehetőségeit. A lakhatás politikai és ideológiai szempontból is eltérő megközelítések mentén értelmezhető. A baloldali modellek szerint a lakhatás alapvető jog, amely állami beavatkozást igényel, míg a liberális nézetek szerint a piac szabályozza az ingatlanhelyzetet, és az állam szerepét minimalizálni kell.

Ezen politikai irányzatok mögött egyértelmű filozófiai gyökerek állnak: míg a baloldali narratívákban gyakran megjelenik Weil és Lefebvre

térhasználatról és méltóságról szóló koncepciója, addig a liberális álláspont közelebb áll a neoliberális piacelméletekhez, amelyek a tulajdonlás szabadságát és a gazdasági racionalitást hangsúlyozzák. A konzervatív lakáspolitikai köztes megközelítést képvisel, amely az állami szerepvállalást a családi élet stabilitásának és a demográfiai célok támogatásának a szolgálatába állítja. A későbbiekben megvizsgálom, hogy a magyar lakáspolitikai milyen mértékben és milyen módon kapcsolódik ezekhez az elméleti keretekhez.

A lakhatási körülmények hatásai

A lakhatás valamint a fizikai és mentális egészség kapcsolata

Nussbaum (2007) szerint a megfelelő lakhatás elengedhetetlen a testi egészség és a személyes biztonság szempontjából. A jó minőségű lakókörnyezet csökkenti az egészségügyi kockázatokat, és javítja a mentális jólétet. Egy biztonságos és közösségi kapcsolatokkal rendelkező lakókörnyezet elősegítheti az egyén társadalmi beilleszkedését és aktív részvételét a közösség életében (Evans et al. 2003). Egy németországi kutatás szerint (Will–Renz 2023) a saját lakással rendelkezők életelégedettsége általában magasabb, mivel az stabilabb életkörülményeket biztosít számukra. Puskás és mtsai (2020) hangsúlyozzák, hogy a megfelelő lakhatás nemcsak alapvető fizikai szükséglet, hanem emberi jog is, amely meghatározza az egyén produktivitását és általános jólétét.

Ugyanakkor a lakhatás árnyoldalait sem lehet figyelmen kívül hagyni. A rossz lakhatási körülmények – például penészes falak, zajterhelés, rossz levegőminőség vagy elégtelen fűtés – hozzájárulhatnak különböző betegségek kialakulásához, valamint növelhetik a stresszt és a szorongást (Evans et al. 2003; Fazekas–Hamarics 2024). A lakhatási bizonytalanság folyamatos stresszt és létbizonytalanságot okozhat. Kmecs (2021) szerint utóbbi nemcsak az alacsony jövedelműeket érinti, hanem azokat is, akik ugyan jó lakókörnyezetben élnek, de a megfizethetőséggel küzdenek. A lakhatási bizonytalanság folyamatos pszichológiai nyomást gyakorol az elszenvedőre, aminek következtében az egyén frusztrált és pihenésre képtelen lesz. Így a nem kielégítő lakáskörülmények gátló tényezők lehetnek

a gyermekvállalásban is (Papházi et al. 2023). Varga (2024) rámutat arra, hogy a rossz lakhatási körülmények csökkenthetik a munkatermelékenységet, tovább mélyítve ezáltal a gazdasági nehézségeket. A hajléktalanság különösen súlyos mentális problémákhoz, például depresszióhoz, szorongáshoz és poszttraumás stresszszavarhoz vezethet. A lakhatás hiánya tovább fokozhatja a társadalmi kirekesztettséget, ugyanis a gazdaságilag kedvezőtlen fekvésű saját tulajdonú ingatlanok tulajdonosai nehézségekbe ütközhetnek, ha el kívánják adni otthonukat, vagy új munkahely miatt költöznének. Ez a helyzet korlátozhatja a munkaerő mobilitását és a gazdasági lehetőségek kihasználását.

Társadalmi hatások

A lakhatás fontos társadalmi kérdés, mivel hozzájárulhat az előnyök és hátrányok konzerválásához (Szelényi 1990). A lakáspolitikai gazdasági és társadalmi hatásai között szerepel a gazdasági növekedés ösztönzése, a foglalkoztatás javítása – különösen az alacsony képzettségűek körében –, valamint a lakástámogatási rendszerek által generált bevétel-növekedés. Ugyanakkor növeli a hitelfelvételt és az importot, ami a külkereskedelmi mérleg romlásához vezethet (Mádi 2008).

A demográfiai változások – például a válások számának növekedése, a csökkenő gyerekszám és a szingli életmód terjedése – növelik a lakások iránti keresletet, miközben a fiatalok egyre később költöznek el szüleiktől. Ezek a tendenciák hosszú távon a lakásméret csökkenéséhez vezetnek (Mádi 2008). A lakások kettős funkciója – reprodukciós és piaci befektetés – eltérő hangsúllyal jelenik meg a lakáspolitikában.

Ideális esetben az otthon elsősorban élettérként szolgál, de a piac logikája sok esetben felülírja ezt a szerepet (Vági 2021). A lakások megfizethetősége egyre inkább a lakáspolitikai kulcskérdésévé válik, amely nemcsak a jövedelmet és lakáskiadásokat veszi figyelembe, hanem a lakásmínőséget és az életszínvonal fenntarthatóságát is (Hegedüs–Somogyi 2018). A családi háttér meghatározó szerepet játszik

a lakásszerzésben, az ingatlanvagyon felhalmozása vagy annak hiánya pedig a generációs egyenlőtlenségeket mélyítheti (Dóra 2018).

A lakhatási körülmények hatásait megvizsgálva elmondható, hogy nemcsak az egyéni életminőséget határozzák meg, hanem a társadalmi mobilitás és a gazdasági egyenlőtlenségek szempontjából is kulcsfontosságúak.

Lakáspolitikai – otthonteremtés

A lakáspolitikai része a gazdaságpolitikának, de sok vonatkozásban túlmutat azon. „Mivel a lakáspolitikai az emberek, illetve a családok szempontjából mind hatásának mélységében, mind pedig időbeni következményeit tekintve is kiemelkedő jelentőségű, így az ezen a területen meghozott döntések is döntő fontosságúak” (Mádi 2008:133).

A lakástulajdon terén különbségek vannak Európában. Míg Nyugat-Európában a lakosság jelentős része bérleményben él, addig Kelet-Közép-Európában a saját tulajdon dominál (Agócs et al. 2024). Az Eurostat *Lakhatás Európában – 2024* című kiadványának adatai szerint az EU lakosságának 69 százaléka él saját ingatlanban. Magyarországon ez az arány 90 százalék felett van, nálunk ugyanis a saját ingatlan birtoklása kiemelt jelentőségű. A KSH 2024-es adatai is azt támasztják alá, hogy a háztartások túlnyomó többsége saját tulajdonú lakásban él. Magyarországon a lakhatási viszonyok korosztályonként eltérőek: a harmincas korosztály 64 százalékának, az ötvenesek közel

80 százalékának van saját ingatlana (K&H 2024). A Kopp Mária Intézet a Népesedésért és a Családokért (a továbbiakban: KINCS) egyik 2020-as kutatása hasonló tendenciákat mutat: a 18–49 éves válaszadók közel 65 százaléka saját ingatlanban él, és 50 éves korukra 87 százalékuk tervezi, hogy saját tulajdonú lakásban lakik.

A lakóhely földrajzi elhelyezkedése szintén társadalmi különbségeket mutat. Szirmai (2019) szerint a magasabb státuszú csoportok jellemzően városközpontokban vagy ökológiailag kedvezőbb elővárosi területeken élnek, míg az alacsonyabb jövedelműek a fejletlenebb városkörnyéki régiókban koncentrálódnak.

A lakásviszonyok a családi élethelyzetekkel is változnak. Makay és mtsai (2024) szerint az első gyermeküket váró nők 37 százalékának van saját ingatlana, viszont ez az arány három évvel a szülés után már 60 százalékra emelkedik. A többedik gyermek esetében is hasonló a tendencia.

Lakástámogatási rendszerek Európában

A lakáspiac kiemelten fontos mind a háztartások, mind a pénzügyi intézmények, illetve az egész nemzetgazdaság szempontjából. Hatással van a pénzügyi stabilitásra, és alapvetően befolyásolja a gazdaság rövid és hosszú távú kilátásait is (MNB 2024). Kiss és Vadas (2006) azokat a mechanizmusokat azonosította, amelyeken keresztül a lakáspiac befolyásolja a háztartások döntéseit. A jelzáloghitel kamata kihat a rendelkezésre álló jövedelemre, míg a lakásárak változása a beruházásokat és a fogyasztást befolyásolja. Az ingatlanárak emelkedése növeli a háztartások gazdagságérzetét és fogyasztási hajlandóságát, valamint lehetőséget teremt a lakásvagyon hitelfedezetként való felhasználására.

A tudományos szakirodalom három kategóriába sorolja a lakástámogatási rendszereket. Megkülönböztet úgynevezett kínálati és keresleti támogatásokat, illetve bérlakásépítési programokat. A kínálati támogatások elsősorban a lakásépítőket célozzák meg különféle ösztönzőkkel, például kamattámogatásokkal, adókedvezményekkel vagy állami telkek biztosításával. A keresleti támogatások ezzel szemben a vásárlók és bérlők helyzetét könnyítik, gyakran adókedvezményekkel, illetékedvezményekkel vagy állami garanciavállalással. A bérlakásépítés finanszírozása történhet közvetlen állami tulajdonon keresztül – például önkormányzati lakások formájában –, de egyre elterjedtebb a köz- és magánszféra együttműködésén

alapuló modell is, amelyben az építés és az üzemeltetés költségei megoszlanak az állam és a magánbefektetők között (Mádi 2008).

Az elmúlt évtizedekben az európai lakáspolitikai gyakorlatok egyre inkább a keresleti támogatások irányába mozdultak el. Ez azt jelenti, hogy az államok már nem elsősorban a lakásépítést támogatják, hanem inkább a vásárlók és bérlok lakhatási költségeinek csökkentésére törekednek. A modern társadalmakban a lakásszektor állami szubvenciója több csatornán keresztül valósul meg, ideértve a lakásvásárlás, a lakásépítés és a fenntartás támogatását is (Harnos 2019). Az aktív népesedéspolitikai kulcseleme a lakástámogatás, amely hozzájárulhat a családalapítás ösztönzéséhez (Sobotka 2002). Emellett az állami szerepvállalás elengedhetetlen a lakhatási problémák kezelésében, különösen a lakáspiaci egyenlőtlenségek enyhítésében (Kmecsek 2021). A lakáspolitikának figyelembe kell vennie a területi különbségeket is, hiszen egy országon belül is eltérhetnek az ingatlanárak és a lakhatási körülmények (Nagy 2017).

A lakáspolitikai intézkedések hatása jelentősen összefügg a gazdaság egészének működésével. Nemcsak a népességszám alakulása, hanem az életmód, a családmodell, a költözési hajlandóság és a kulturális hagyományok is befolyásolják az állami beavatkozás formáját. A lakhatási feltételek javítása az életszínvonal általános növeléséhez is hozzájárul. Mivel a lakáspiac sajátos, számos tényező befolyásolja, így a szabályozások, támogatási mechanizmusok és lakáspolitikai stratégiák eltérnek az egyes országok között.

Történelmi perspektívából nézve az európai lakáspolitikai három szakaszra osztható. Az első szakasz a második világháborút követően kezdődött,

amikor a háborús pusztítások miatt kialakult lakáshiány felszámolása volt a fő cél. Az urbanizáció felerősödése tovább súlyosbította a helyzetet, különösen a városi területeken. Magyarországon ezt a problémát tovább mélyítette a szocialista nagyipari termelés ideológiája, amely a lakótelepek tömeges építését eredményezte. A második szakaszban, különösen Nyugat-Európában, a baloldali kormányok állami támogatásokkal ösztönözték a lakásépítést, kiemelten a szociális bérlakások szektorában. A harmadik szakaszban a jobboldali kormányok térnyerésével az állami szerepvállalás csökkent, a hangsúly az építés helyett a felújításra és az állagmegővésre helyeződött, miközben a szociális lakások egy részét privatizálták (Szabó 2024). Az európai uniós lakáspolitikák eltérései nagyrészt kulturális és történelmi tényezőkre vezethetők vissza. Az uniós tagállamok többsége inkább a lakhatási költségek csökkentésére koncentrál, mintsem a lakásvásárlás támogatására. Egyes országok direkt lakbérsegélyt nyújtanak a rászorulóknak, míg mások az adókedvezményeken keresztül támogatás a jellemző. A nyugat-európai országokban a 18–35 év közötti fiatalok és a nagycsaládosok kiemelt célcsoportot jelentenek, míg Kelet-Közép-Európában az állami támogatások inkább a tulajdonszerzés elősegítésére fókuszálnak (Agócs et al. 2024).

Összességében a lakáspolitikai döntések nemcsak az egyének életkörülményeit, hanem az egész gazdaság szerkezetét is befolyásolják. A lakáspiac ciklikus viselkedése összefügg a gazdasági konjunktúrával, de általában másfél-kétéves késéssel reagál a változásokra. A lakásárak és a háztartások jövedelmi szintje közötti egyensúly hosszú távon stabilizálódik, így a lakáspolitikai intézkedések hatékonysága is ezen tényezőktől függ (Harnos 2019).

Az Orbán-kormány otthonteremtési programja

A lakáskérdés Magyarországon a 19. század óta politikai és gazdasági kérdés (Keller 2012), viszont a 2000-es évekig nem játszott aktív szerepet a közpolitikáról szóló diskurzusokban. Ezzel együtt a lakáspolitikai történeti előzményeinek áttekintése túlmutat a tanulmány keretein, így ez az írás kizárólag a 2000-ben kezdődő polgári otthonteremtésre koncentrál.

A hazai lakáspolitikában a 2000-es év jelentős fordulópontot hozott, mivel ekkor indultak meg az államilag támogatott lakáshitelezési és bérlakásépítési programok. Az intézkedések hatására

a lakásépítés rövid idő alatt másfélszeresére bővült, és ez a növekedés az elkövetkező években is folytatódott (Harnos 2019). Az ekkor elindított lakáspolitikai programok főként az építkezéseket és a tulajdonszerzést támogatták, miközben kiemelt cél volt a banki források bevonása a lakáspiac finanszírozásába (Czirfusz–Pósfai 2015). Az Orbán-kormány nem csupán a közvetlen lakhatási célok elérésére törekedett, hanem a program gazdasági hatásait is figyelembe vette, és az építőipar, valamint a lakossági hitelezés fellendítését is célul tűzte ki (Mádi 2008).

A Széchenyi-terv 2000-es meghirdetése új időszámítást hozott a magyar otthonteremtési politikában. A program fő célja az volt, hogy minden társadalmi réteg számára elérhetővé tegye az élethelyzetüknek és jövedelmi viszonyaiknak megfelelő lakáskörülményeket (Széchenyi Terv 2000). A lakáspolitikai intézkedések fő elemei közé tartozott a kamattámogatásos lakáshitelek rendszere, amelynek hatására a háztartások jelentős része előre hozta lakásvásárlási döntését. Ennek következtében az államilag támogatott lakáshitelek állománya dinamikusan növekedett, azonban hosszú távon a program költségvetési fenntarthatósága kérdésessé vált (Harnos 2019).

A program egyik erőssége az volt, hogy komplex módon kezelte a lakáspolitikai problémákat. A célok és az eszközök időben egymásra épültek, így a program egyaránt hatással volt az új lakások építésére, a lakásfelújításokra és a lakásmobilitás élénkítésére. Az állami beavatkozás a támogatások révén és a lakáshitelpiac strukturális átalakításával is zajlott, amelyben a kamattámogatásnak kulcsszerepe volt. Az otthonteremtési program részeként elindított egyéb támogatások közé tartozott a bérlakások, nyugdíjasházak és fecskeházak építésének állami finanszírozása, az önkormányzati telekkialakítási

támogatások, valamint az energiahatékonyságot javító intézkedések. A program egyik fontos eleme volt az építőipari kkv-k támogatása is, ami tovább erősítette a gazdasági multiplikatív hatását. Összességében az Orbán-kormány 2000-ben meghirdetett otthonteremtési programja jelentős és mérhető hatást gyakorolt a magyar lakáspiacra. Az új lakások építése, a használt lakások forgalma, valamint a korszerűsítések és bővítések terén egyaránt látványos növekedést eredményezett. A lakáspolitikai intézkedések támogatása nemcsak a családok lakhatási körülményeit javította, hanem az építőipart is dinamizálta, ezáltal hozzájárult a gazdasági növekedéshez és a foglalkoztatás bővüléséhez (Mádi 2008).

A GKI 2004-es tanulmánya kimutatta, hogy a 2000 és 2003 között működő lakáshitelezési rendszer érzékelhető módon javította a társadalom különböző rétegeinek lakáshelyzetét (Mádi 2008). Hegedüs és Somogyi (2007) elemzése szerint a 2000-es évek elején bevezetett lakástámogatási intézkedések jelentős szerepet játszottak a magyar lakáspolitikában, különösen a fiatal családok otthonteremtésének elősegítésében. Ezek az intézkedések hozzájárultak a lakhatási körülmények javításához, és ösztönözték a gyermekvállalást.

A 2002 és 2010 közötti évek

Míg az Orbán-kormány idején az otthonteremtés kiemelt prioritást élvezett, addig a Medgyessy-kormány idején a lakáspolitikai háttérbe szorult, az ágazat szerepe csökkent, és a támogatási rendszer kiszámíthatatlanná vált. A lakáspolitikai intézkedések átgondolatlansága jelentősen rontotta a támogatások hatékonyságát. Bár ebben az időszakban elindult a Fészekrakó-program, valamint növekedett a szociálpolitikai támogatás – közismert nevén „szocpol” vagy lakásépítési kedvezmény – összege, ezek az intézkedések nem tudták megismételni az előző kormányzat lakáspolitikai lépéseinek sikerét. A lakáspolitikát érintő pozitív kormányzati intézkedések közé tartozott: 1.) a „szocpol” összegének növelése és megelőlegezése; 2.) a jogosultsági életkorhatár megemlése 35 évről 40 évre; 3.) a lakás-takarékpénztárak támogatási feltételeinek érezhető javítása; valamint 4.) a Panel Plusz hitel bevezetése. Ezen túlmenően a kormány intézkedéseket hozott a számlázási fegyelem javítására és a feketegazdaság visszaszorítására is. Az új lakások

építése 2001 és 2004 között folyamatos növekedést mutatott, és ebben az időszakban az építések száma összességében megduplázódott. Ez a lendület azonban 2005 és 2007 között megtört, és egyértelmű visszaesés következett be. A rendelkezésre álló adatok alapján megállapítható, hogy a megszorító intézkedések, amelyek fokozatosan ellehetetlenítették az Orbán-kormány által bevezetett lakástámogatási rendszert, nem biztosítottak hosszú távú és kiszámítható perspektívát az érintett szereplők számára (Mádi 2008).

A lakáshitelezés terén is kedvezőtlen fordulat következett be, ugyanis a korábban támogatott forint-hitelek helyett egyre inkább a devizaalapú hitelezés terjedt el. Az alacsony kezdeti törlesztőrészek vonzóak tűntek, azonban a forint árfolyamának ingadozása miatt a lakosság egy jelentős része hosszú távon súlyos eladósodásba sodródott.

A 2008-as pénzügyi válság tovább súlyosbította a helyzetet: a hitelezési feltételek szigorodtak, az ingatlanpiac megtorpant, és az állami lakáspolitikai

nem tudott hatékony válaszokat adni a krízisre. A Bajnai-kormány idején a válságkezelés került előtérbe, így a lakáspolitikai háttérbe szorult, miközben

a devizahitelek problémái egyre súlyosabbá váltak, és az állam csak korlátozott mértékben tudott segítséget nyújtani.

A 2010 utáni évek

A második Orbán-kormány által a 2010-es éveket követően bevezetett családtámogatások jelentős része közvetlenül a gyermeket nevelő családok lakhatási körülményeinek javítását célozta (Makay et al. 2024).

A 2010-es évek első felét a rendszerváltás óta eltelt időszak legsúlyosabb lakáspolitikai válsága jellemezte. Az új lakásépítések száma drasztikusan visszaesett, és csak az évtized második felében indult meg egy lassú növekedési folyamat, amelynek hatása elsősorban az agglomerációs övezetekben és néhány vidéki nagyvárosban volt érzékelhető (KSH 2024b). A lakáspolitikai visszaesés mellett a lakosság devizahitel-eladósodása is komoly problémát jelentett.

A devizahitel-válság kezelése az egyik legsürgetőbb feladatként jelent meg a kormány számára. Az eladósodott családok megmentése érdekében olyan intézkedéseket hoztak, mint az árfolyamgát bevezetése, a végtörlesztési lehetőség biztosítása, a bankok elszámoltatása, valamint a devizahitelek forintosítása. A kilakoltatási moratóriumot éveken keresztül meghosszabbították, hogy védelmet nyújtsanak a bajba jutott hitelek számára. A 2010-től 2015-ig tartó intézkedéssorozatnak köszönhetően a devizahitelezés csapdájába került mintegy másfél millió család több mint 90 százaléka tudott a kormány valamilyen megoldást, segítséget nyújtani. A kormány az otthonteremtés lehetőségének biztosítását, az otthonhoz jutás elősegítését is fontos feladatának tekintette (Giró-Szász 2019:154–155).

A lakáshitelezés a mélypontját 2013-ban érte el, amikor a hitelfelvételek száma rendkívül alacsony szinten stagnált. Az állami lakástámogatások összege csak 2016-tól kezdett ismét növekedni, ekkor vezették be a családi otthonteremtési kedvezményt (Harnos 2019). Az ezt követő időszakban a lakáspolitikát befolyásoló állami intézkedések – például a babaváró hitel, a csok, a falusi csok, az áfakedvezmény és az illetékmentesség – jelentős mértékben élénkítették a piacot, és a 2014-től induló időszak dinamikája egyértelműen összefüggött

a kormányzat által biztosított támogatási forrásokkal (Nagy 2024).

Az állami lakástámogatások elsősorban az új lakásépítésére, vásárlására, bővítésére és korszerűsítésére fókuszáltak, így ezek a programok leginkább a családalapítás és a gyermeket nevelő családok életciklusához kapcsolódtak (Dóra 2018). Az elmúlt évek kormányzati politikájának egyik prioritásként kezelt eleme az otthonteremtés. A 2021-ben elindított otthonteremtési program Magyarország történetének egyik legnagyobb lakhatási támogatási kezdeményezése volt. A cél az volt, hogy minden családnak lehetősége legyen saját tulajdonú otthonban élni, és a gyermekvállalást tervező háztartások megfelelő lakhatási körülmények között nevelhessék gyermekeiket. Az új intézkedések egyik legjelentősebb eleme az otthonfelújítási támogatás volt, amely a családok lakhatási körülményeinek javítását célozta. Ez a támogatás nemcsak az ingatlanok korszerűsítését és felújítását segítette, hanem a gazdaság fehérítésére is ösztönzőleg hatott (KINCS 2021). Az otthonteremtési program zászlóshajójának számító otthonfelújítási támogatás célja, „hogy az országban mindenki saját tulajdonú otthonban élhessen, biztos fedél legyen a feje fölött, és a családok a lehető legjobb körülmények között, a lehető legnagyobb biztonságban tudják várni és nevelni a gyermekeiket” (Papházi et al. 2021:87).

A magyar lakáspolitikai az elmúlt években kiemelt figyelmet fordított a családok otthonteremtésének támogatására, különös tekintettel a gyermekvállalást ösztönző programokra. Az olyan intézkedések, mint a csok és a babaváró hitel nemcsak az ingatlanpiaci keresletet élénkítették, hanem egyfajta társadalompolitikai eszközként is működtek, elősegítve a fiatal generációk önálló lakhatásának megteremtését. Ezzel párhuzamosan a lakáspolitikai kihívása, hogy az otthonteremtést támogató intézkedések mellett megfelelő válaszokat adjon a megfizethető lakhatás kérdésére is.

A lakhatási körülmények és a gyermekvállalás összefüggései

A megfelelő lakhatás bizonyítottan ösztönzőleg hat a gyermekvállalásra, és a lakhatásra irányuló család-támogatási eszközök a leghatásosabb szakpolitikai válaszok közé tartoznak. A magyar családpolitikában az otthonteremtés kiemelt célként jelent meg, amelynek egyik alappillére a saját lakás vagy ház vásárlásának támogatása (Lentner–Fűrész 2024).

Korábbi kutatások rámutatnak arra, hogy a stabil párkapcsolat és a munkajövedelem mellett a saját lakás megléte a gyermekvállalás egyik legfontosabb feltétele (Gere 2024). Bördös és Szabó (2021) kutatása szerint azok az országok, ahol az állam célzott támogatási programokat működtet a fiatal családok lakhatásának biztosítására, magasabb születésszámot mutatnak. A KINCS 2024-es kutatása szintén alátámasztja, hogy a lakhatással kapcsolatos intézkedések a legfontosabb családtámogatási formák közé tartoznak. A válaszadók döntő többsége szerint a saját otthon felújítása idővel elengedhetlenné válik, és egyértelmű társadalmi támogatottságot élvez az a célkitűzés, hogy az állam minden lehetséges eszközzel segítse a megfelelő lakhatási feltételek biztosítását. A gyermekvállalási szándékok sikeres megvalósításának előfeltételei között kiemelkedő jelentőséggel bír a lakás (Papházi et al. 2021; Kapdebo et al. 2022; KINCS 2020). Papházi

(2024) tanulmányában arról ír, hogy a saját tulajdonú otthon megléte elősegíti a gyermekvállalást, és a fiatalok jelentős része vágyik is saját ingatlanra. A három- vagy többgyermekes családok körében jellemzőbb, hogy saját tulajdonú ingatlanban élnek, és ha lehetőségük van rá, pénzt is félretesznek lakásvásárlás céljából. Az önálló lakással rendelkezők esetében nagyobb valószínűséggel születnek gyermekek, sőt ők több gyermek vállalására is hajlamosabbak (Papházi–Pillók 2016).

A lakáshelyzet és a gyermekvállalási szándék között szoros kapcsolat figyelhető meg. A jobb lakhatási körülményekkel rendelkezők nagyobb arányban terveznek gyermeket (Papházi–Papházi 2022). A gyermekvállalást hátráltató (materiális) tényezők közül a hazai kutatások a saját lakás hiányát az egyik legmarkánsabb tényezőként említik (Bocz et al. 2023). Ameddig a megfelelő lakáskörülmények ösztönző hatással bírnak, a nem megfelelő lakáskörnyezet visszatarthatja a gyermekvállalást. Viszont fiatal felnőttként, családi segítség nélkül nagyon nehéz jó minőségű, jó elhelyezkedésű lakást vásárolni (Jelinek–Pósfai 2020). Ezt megkönynyítendő 2025-ben a magyar kormány tovább szélesítette a fiatalok életkezdését és családalapítását célzó támogatásokat.

Összefoglalás

A lakhatás nem csupán egyéni és családi szükséglet, hanem társadalmi és gazdasági kérdés is, amely jelentős hatást gyakorol az életminőségre, az identitásra, a társadalmi mobilitásra és a demográfiai folyamatokra. A lakhatási körülmények minősége meghatározó szerepet játszik a fizikai és mentális egészségben, valamint a társadalmi egyenlőtlenségek kialakulásában. A megfelelő lakáskörnyezet biztonságot nyújt, erősíti az egyén és a közösség kohézióját, míg a bizonytalan lakhatás sérülékenységet és létbizonytalanságot eredményez.

Magyarországon a lakástulajdon hagyományosan kiemelt szerepet tölt be a társadalmi értékrendben, és az otthonteremtési programok az elmúlt évtizedekben folyamatosan alakították a lakáspiaci viszonyokat. A vizsgált szakirodalom is megerősíti, hogy a lakhatás közvetlen módon meghatározza a családalapítási terveket (Kocsis 2025): a stabil lakáskörnyezet elősegíti a családalapítást. A lakhatás

és gyermekvállalás összefüggéseiről elmondható, hogy a saját lakással rendelkezők nagyobb valószínűséggel vállalnak gyermeket, mint a szülőkkel együtt élők, ugyanakkor a fiatalok lakáshoz jutásában kiemelkedő szerepet játszik a szülői támogatás. A 2010 utáni otthonteremtési politika alapvetően a családközpontú támogatásokra és a lakáshitelezési rendszer átalakítására épült. A devizahitel-válság kezelése után a hangsúly egyre inkább a családok lakásvásárlásának elősegítésére és a lakáspiaci élénkítésére helyeződött. A csok és a babaváró hitel a lakáspiaci dinamika növekedését eredményezte, míg a 2021-től életbe lépő otthonfelújítási támogatások a meglévő lakásállomány korszerűsítését és fenntarthatóságát mozdították elő. Az Orbán-kormány otthonteremtési intézkedései így nemcsak a családpolitikával, hanem a gazdasági növekedéssel is szorosan összefonódnak. Magyarország egyszerre épít

a családi otthonteremtés hagyományára és a fenn-
tartható gazdasági növekedés ösztönzésére. Az Új Gazdaságpolitikai Akcióterv egyik fő pillére,
a lakhatási válság enyhítésére irányuló intézkedés-
sorozat várhatóan javíthatja a fiatalok lakhatási
lehetőségeit, és a célzott támogatás nemcsak az
egyéni életpályák alakulását, hanem a hosszú távú
demográfiai és gazdasági folyamatokat is kedvező-
en befolyásolhatja.

Felhasznált irodalom

- Agócs G. – Eplényi K. – Joó K. – Kállay-Kisbán K. (2024) Az Európai Unió családpolitikai rendszereinek összehasonlítása. In G. Agócs – T. Fűrész – Kállay-Kisbán K. – Pári A. (szerk.) *Európai Unió Családpolitikai Kitekintő*. Budapest: Kopp Mária Intézet a Népesedésért és a Családokért, 64–88.
- Bachelard, G. (1957) *La poétique de l'espace*. Paris: Presses Universitaires de France.
- Bocz J. G. – Pári A. – Kollár D. (2023) A jövedelmi (materiális), illetve posztmateriális helyzet és a gyermekvállalási tervek kapcsolata. In Pári A. – Gyorgyovich M. (szerk.) *Család – Érték – Tér: Tanulmányok a családi értékekről*. Budapest: Kopp Mária Intézet a Népesedésért és a Családokért, 281–305.
- Bódy Z. (2014) A lakás mint kutatási téma a modern városok történetében. *Korall*, 58, 5–16.
- Bördös K. – Szabó-Morvai Á. (2017) A 2000–2015 közötti családpolitikai intézkedések hatása a születésszáma Magyarországon. *Demográfia*, 64(2–3), 137–170. <https://doi.org/10.21543/Dem.64.2-3.2>
- Bourdieu, P. (1979) *La Distinction: Critique sociale du jugement*. Paris: Les Éditions de Minuit.
- Butler, J. (2004) *Precarious Life: The Powers of Mourning and Violence*. London – New-York: Verso.
- Czirfusz M. – Pósfai Zs. (2015) Kritikus ponton? Önkormányzati lakásgazdálkodás a gazdasági világválság után. *Területi Statisztika*, 55(5), 484–504.
- Csomós J. (2006) *Lakáspolitikai, lakásgazdálkodás*. Budapest: Gondolat.
- Dóra I. (2018) Gyermekes családok lakásviszonyai. In *Miben élünk? A 2015. évi lakásfelmérés részletes eredményei*. KSH: 44–66.
- Eurostat (2024) *Housing in Europe – 2024*. <https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2024#about-this-publication>
- Evans, G. W. – Wells, N. M. – Moch, A. (2003) Housing and mental health: A review of the evidence and a methodological and conceptual critique. *Journal of Social Issues*, 59(3), 475–500. <https://doi.org/10.1111/1540-4560.00074>
- Fazekas A. – Hamarics E. (2024) Az ifjúsági gazdasági státusz, lakhatási jellemzők kockázatai és az otthonteremtési támogatások a felzárkózó települések metszetében. *Máltai Tanulmányok*, 1, 64–79. <https://doi.org/10.56699/MT.2024.1.4>
- Fűrész T. – Novák K. (szerk.) (2021) *Családbarát Évtized 2010–2020*. Budapest: Kopp Mária Intézet a Népesedésért és a Családokért
- Gere D. (2024) Családszemlélet Európában és Magyarországon egy nagymintás nemzetközi felmérés alapján. In Stefkovics Á. – Pillók P. (szerk.), *Századvég Riport 2024: Tanulmányok gazdaságról, politikáról, társadalomról*. Budapest: Századvég Közeleti Tudásközpont Alapítvány, 493–514.
- Giró-Szász A. (2019). *Gondolat és erő. A cselekvő állam orbáni modellje*. Budapest: Mathias Corvinus Collegium – Tihanyi Alapítvány.
- GKI Gazdaságkutató Rt. (2004) *Lakáshitelek állami támogatásának hatása a piacra*. Budapest.
- Glatz Zs. (2016) *Közösségi lakóhelyek Magyarországon. DLA-értekezés*. Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem.
- Harnos L. (2019) *A lakásárat befolyásoló tényezők, különös tekintettel a településfejlesztési döntésekre Sopron példáján*. Doktori értekezés. Soproni Egyetem.
- Harvey, D. (1973) *Social Justice and the City*. Baltimore: Johns Hopkins University Press.
- Hegedüs J. – Somogyi E. (2007) *A hazai lakástámogatási rendszer leírása és elemzése. Városkutatás Kft.*
- Hegedüs J. – Somogyi E. (2018) A lakások megfizethetősége és a társadalmi egyenlőtlenségek – a KSH 2015-ös lakásfelvétele alapján. In *Miben élünk? A 2015. évi lakásfelmérés részletes eredményei*. KSH.
- Heidegger, M. (1985) *Költészet, nyelv, gondolkodás*. Budapest: Gondolat.

- Heidegger, M. (2002) Építés, lak(oz)ás, gondolkodás. In I. Schneller (szerk.), *Az építészeti tér minőségi dimenziói*. Librarius, 257–270.
- Jelinek Cs. – Pósfai Zs. (2020) Közösségi lakhatás: Bérloői lakásszövetkezetek Magyarországon? *Fordulat* 27, 102–118.
- Kapdebo Á. – Papházi T. – Tárkányi Á. (2022) Gyermekvállalási tervek a pandémia idején Magyarországon. *Kapocs*, 1, 32–45. <https://doi.org/10.56077/AP.2022.1.5>
- Keller M. (2012) *Indokolt lakásszükséglet. Lakáspolitikai az 1950-es években*. Budapest: ELTE Eötvös Kiadó.
- KINCS (2020) *Lakhatással kapcsolatos vélemények a gyermekvállalási korban lévő magyarok körében*. https://www.koppmaria-intezet.hu/docs/Lakhatással_kapcsolatos_velemenyek_a_gyermekvallalasi_korban_levo_magyarok_koreben.pdf
- KINCS (2024) *A magyarok többsége szükségesnek tartja az új családpolitikai intézkedéseket*. https://www.koppmariaintezet.hu/docs/2025-os_uj_csaladpolitikai_intezkedesek.pdf
- K&H (2024) *Miben élünk?* <https://www.kh.hu/csoport/sajto/-/sajtohir/miben-elunk>
- Kiss G. – Vadas G. (2006) A lakáspiac szerepe a monetáris transzmisszióban. *Közgazdasági Szemle*, 53, 408–427.
- Kmecsek H. E. (2021) Lakhatás: zárt ajtók, nyitott kérdések, avagy a fejlődésben lévő társadalmunk szélmalomharca. *Bibó Jogi és Politikatudományi Szemle*, 2, 73–83.
- Kocsis J. B. (2025) Gazdaság és lakhatás. In Kiss-Kozma G. – Székely L. (szerk.), *Ifjúság'24: Jelentés az ifjúságügyről*. Budapest: Mathias Corvinus Collegium Ifjúságkutató Intézet, 33–40.
- Koinzer, T. (2002) *Wohnen nach dem Krieg*. Berlin: Duncker und Humblot. <https://doi.org/10.3790/978-3-428-50617-0>
- Kuhn, A. (1995) *Family Secrets: Acts of Memory and Imagination*. London – New-York: Verso.
- KS. (2024a) *Népszámlálási Atlasz 2022*.
- KSH (2024b) *A lakások összefoglaló adatai*. https://www.ksh.hu/stadat_files/lak/hu/lakooo1.html
- Lefebvre, H. (1968) *Le Droit à la Ville*. Paris: Anthropos.
- Lentner Cs. – Fűrész T. (2024) Strategic Elements of the Hungarian Family Support System after 2010: Achievements and Challenges. *European Mirror*, 1, 195–219. <https://doi.org/10.32559/et.2024.1.10>
- Nussbaum, M. (2007) Human Rights and Human Capabilities. *Harvard Human Rights Journal*, 20, 21–24.
- Mádi L. (2008) *Lakáspolitikai – otthonteremtés: történelem és tapasztalatok a közelmúlt magyarországi időszakából*. PhD-értekezés, Soproni Egyetem.
- Makay Zs. – Kapitány B. – Ökrös F. (2024) Családtámogatás, női munkavállalás. In Monostori J. – Őri P. (szerk.), *Demográfiai portré 2024*. Budapest: KSH–NKI, 77–95.
- Magyar Nemzeti Bank (2024) *Lakáspiaci jelentés*. <https://www.mnb.hu/letoltes/laka-spiaci-jelente-s-2024-november-hun.pdf>
- Masse, D. (1994) *Space, Place, and Gender*. Cambridge: Polity Press.
- Nagy G. (2017) Az állami beavatkozások lakáspiaci és területi hatásai a lakásszektorban. *Földrajzi Közlemények*, 141(3), 235–245.
- Nagy G. (2024) Hosszú távú folyamatok, trendfordulók, területi típusok a vármegyei lakáspiacokon, 2008–2022. *Területi Statisztika*, 64(6), 731–756. <https://doi.org/10.15196/TS640602>
- Papházi T. (2024) Lakhatási helyzetkép – generációs metszetben. *Máltai Tanulmányok*, 1, 37–63. <https://doi.org/10.56699/MT.2024.1.3>
- 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 családkról*. Budapest: L'Harmattan, 223–272.
- Papházi T. – Uhljár P. – Ferkis A. – Kapdebo, Á. (2023) Fiatal felnőttek gyermekvállalása: tervek és motivációk. In Pári A. – Gyorgyovich M. (szerk.), *Család – Érték – Tér: Tanulmányok a családi értékekről*. Budapest: Kopp Mária Intézet a Népesedésért és a Családokért, 71–90.
- Puskás É. – Kormos-Krakkó Á. – Csieklinszki Zs. – Nagy B. M. (2020) A lakhatási körülmények hatása a mentális egészségre. *Egészségfejlesztés*, 61(2), 43–53. <https://doi.org/10.24365/ef.v6i1i2.585>
- Relph, E. (1976) *Place and Placelessness*. London: Pion.

- Saunders, P. (1990) *A Nation of Home Owners*. London: Unwin Hyman.
- Shove, E. (2003) *Comfort, Cleanliness and Convenience: The Social Organization of Normality*. Oxford: Berg.
- Sobotka, T. (2002) Ten years of rapid fertility changes in the European post-communist countries: Evidence and interpretation. *Working Paper Series*, 2(1), 53.
- Szabó Á. (2024) *A magyarországi államszocialista lakáspolitikai társadalomalakító hatásai*. Doktori értekezés, Pécsi Tudományegyetem.
- Szelényi I. (1990) *Városi társadalmi egyenlőtlenségek*. Budapest: Akadémiai.
- Széchenyi Terv (2000) *Lakásprogram*. Budapest: Gazdasági Minisztérium.
- Szirmai V. (2019) *Városok és városlakók. A befogadó és a kirekesztő városok*. Budapest: Corvina.
- Tuan, Y.F. (1977). *Space and Place: The Perspective of Experience*. Minneapolis: University of Minnesota Press.
- Varga K. (2024) Társadalmi innováció alapuló jó gyakorlatok szerepe Nyírbátor városfejlesztési programjában. *Várostudományi Szemle*, 4 (1), 97–124.
- Vági R. (2021) Lakhatási válság, mint a kapitalizmus kései szakaszának következménye. *Bibó Jogi és Politikatudományi Szemle*, (2), 84-96.
- Weil, S. (1949) *L'Enracinement: Prélude à une déclaration des devoirs envers l'être humain*. Paris: Gallimard.
- Vignoli, D. – Tanturri, M. L. – Acciai, F. (2016). Home bitter home? Gender, living arrangements, and the exclusion from homeownership among older Europeans. *Genus*, 72, 9. <https://doi.org/10.1186/s41118-016-0014-y>
- Will, S. – Renz, T. (2023). My home is my burden? Homeownership, financial burden and subjective well-being in a unitary rental market. *Applied Research in Quality of Life*, 18, 2227–2257. <https://doi.org/10.1007/s11482-023-10184-x>
- Winkler M. (2023) *Lakozás, lakhatás, építészet – Elméleti vázlatok a lakhatás építészetéhez*. <https://epiteszforum.hu/lakozas-lak-hatas-epiteszet-elmeleti-vazlatok-a-lakhatas-epiteszetehez>

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 otthont. 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 százezrei 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 százezreinek 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 energiatakarékosági 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
	Árverezési 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
	Babavárási 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 nemzeti 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 igénybevétele 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 csődtől (Lentner 2015). Hazánkban 2004-ben kezdődött a lakossági devizahitelezés időszaka, aminek az volt a fő oka, hogy a szocialista kormányok kiveztették 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 lakáshitelek több mint kétharmada (68%) nevelt gyermeket, közülük is a kétgyermekesek voltak a legtöbben (172 ezer család), fele arányban devizahitelek, akiknek 23%-a fizetési nehézséggel küzdött. Három vagy több gyermeket 67 ezer család nevelt, ők is fele arányban szintén devizahitelek (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 lakáshitelek 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 lakáshitelek 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-középárfolyamnak. 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 törlesztőrészelei és kamatterhei akár 70%-kal is emelkedhettek 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 nagycsaládok 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 szemetéshozzájuttatás, 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 járó, 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 energiavesztéseket, 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 fűtőkorszerűsítés, 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 (zsebre megy.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 lakóingatlanl rendelkező magánszemélyeknek, hogy vissza nem térítendő támogatással lakóépületeiket megújuló energiaforrással lássák el. A háztartási méretű kiserőművek száma a támogatások eredményeképpen 2023-ra elérte a negyedmilliót. A Napenergia Plusz Program napelem és energiatároló egyidejű beszerzéséhez kínál támogatást lakossági fogyasztók számára. A fejlesztések

megerősítik 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.hu 2025).

Otthonteremtés

A családok otthonteremtési programja 2015-ös indulása óta olyan családtámogatási területté vált, amely az egész országot megmozgatta, sok százezer család számára nyújtott lehetőséget a számukra kedvezőbb ingatlanba való elköltözéshez, miközben sok támadást is kapott. Kritikussai 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 visszterhes 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					
		Országos (vásárlás / bővítés)	Kistelepülési („falusi csok”)		Csok / falusi csok építés / vásárlás+ korsz. / bőv.	Falusi csok meglévő lakás korsz. / bőv.	
			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 kamatozású. 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 előbbi 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% kamatozású 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 kistelepi-telepeken marad meg a falusi csok formájában).

Az új országos, általános lakástámogatási forma így a 2024. január 1-től elérhető csak plusz lett, egy legfeljebb 3%-os kamatozása, államilag támogatott hitel, amelynek kamatszintjét az állam a futamidő végéig garantálja. A csak 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 csak plusz hitel összege (gyermekszámtól függően)

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

Amennyiben a fiatal házaspár az első közös lakástulajdonát szerezne meg csak 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 csak, falusi csak vagy csak plusz igénybevételével otthont vásárol, teljes egészében mentesülhet a 4%-os visszerhes vagyónátruházási 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 családosokon 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 kimerítőként 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 Babaváró 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 átmene-tileg 1 éves időtartammal (2025. január 1-től 2025. december 31-ig) adómentesen is feltörhetők 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 Babaváró kölcsönt 265 ezren, az otthonfelújítási támogatást 370 ezren vették fel, akik között szintén jelentős átfedés mutatkozik. Összességében – ha a babaváró 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 családok 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/Lakhatassal_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_elso_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_csok%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_uj_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. *Világgazdaság*. <https://www.vg.hu/penz-es-tokepiac/2018/02/forintositasnak-koszonhetoen-kiemelkedo-stabilitasi-kockazattal-szamolt-le-magyarorszagon> (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. – Őri P. (szerk.) *Demográfiai portré 2024*. Budapest: KSH–NKI, 77–95.
- MNB (2024a) *Lakáspiaci jelentés, 2024. máj*. <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/lakaspiaci-jelentes/lakaspiaci-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.)

Jogszábak

- 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-gazartamogatasaz-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-oenal-lo-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-robert-januar-1-jen-indul-a-videki-otthonfelujitasi-program> (Letöltve: 2025.03.28.)

Devizahitelezés Magyarországon: a válság okai és a válság megoldásával kapcsolatos kormányzati intézkedések

¹Kopp Mária Intézet a Népesedésért és a Családokért (KINCS), kutató-elemző.
Levelezőszerző: Wágner Tamás wagner.tamas@koppmariaintezet.hu

DOI-hivatkozás: <https://doi.org/10.63582/KAPOCS.2025.1-2.4>

Betekintő

Magyarországon a 2010-es évek elején az egyik legfontosabb jogi, társadalompolitikai és gazdasági kérdés a devizahitelezésből fakadó problémák kezelése volt. Az 1980-as éveket követően a lakásépítések száma tartósan beesett a lakásállomány regenerálódásához szükséges évi 40 000 új otthon alá, amelyen az első Orbán-kormány idején bevezetett államilag kamattámogatott forintbitelek átmenetileg javítottak, de a szocialista kormányok idején a konstrukciót lényegében véve kiveztették. Ezt követően a lakosság a kedvezőbb kamatozású devizahitelek felé fordult. A potenciális kockázatokkal sem a devizaadósok, sem a bankok, de még a jegybank, a felügyeleti szervek és a kormányzat sem számoltak. Általános várakozás volt, hogy 2010-re Magyarország be fogja vezetni az eurót, és ezzel megszűnik a devizahitelezésből fakadó kockázat. A 2008-as gazdasági válság kirobbanását követően azonban az euró és a svájci frank árfolyama néhány év alatt jelentősen megugrott, amely lényegesen megemelkedett törlesztőrészeket eredményezett. Sokan adósságsapdába kerültek, többen még az ingatlanjukat is elvesztették. A súlyos társadalmi-gazdasági problémák dacára 2010 előtt nem született érdemi és hathatós intézkedés, arra csak fokozatosan 2010-től került sor. Ennek következtében 2015-re – a forintosítási törvény elfogadásával – megszűnt a korábban óriásira duzzadt devizahitelállomány, és rendeződött a devizaadósok helyzete. A lépés még épp időben történt, mivel nem sokkal utána a svájci jegybank feladta a frank euróhoz rögzített árfolyamát, amelynek következtében az árfolyam 20%-ot emelkedett.

Bevezetés

Nem túlzás azt állítani, hogy Magyarországon a 2010-es évek elején az egyik legfontosabb jogi, társadalompolitikai és gazdasági kérdés a devizahitelezésből fakadó problémák kezelése volt. A devizahitelezés a 2000-es évek elején, a forintbitelek állami kamattámogatásának eltörlése után pörgött fel, és 2010-es *de facto* leállításáig meghatározó szerepet töltött be a lakossági hitel szerkezetén belül (Bodzási 2018:63).

A devizahitelezés felfutása szempontjából komoly jelentősége volt annak, hogy Magyarországon évszázados hagyománya van a saját ingatlan tulajdonlásának, és az 1980-as éveket követően a lakásépítések száma tartósan beesett a lakásállomány regenerálódásához szükséges évi 40 000 új otthon alá (Kovács 2013:183), amelyen hosszú ideig nem sikerült változtatni. Az első Orbán-kormány idején

bevezetett államilag kamattámogatott forintbitelek átmenetileg erre a problémára megoldást nyújtottak (2004-ben az új lakások építésének száma meghaladta a 40 000-et), de a szocialista kormányok idején ezt a konstrukciót lényegében véve kiveztették. A lakásvásárlás iránti igény azonban továbbra is megvolt. Az emberek azért fordultak a devizahitelekhez, mivel a vágyott otthonhoz a forintbitelek állami kamattámogatásának eltörlése után csak irreálisan drágán juthattak volna. E döntést ráadásul az a tény is elősegítette, hogy mind az euró, mind a svájci frank árfolyama a 2008-as gazdasági világválságot megelőzően stabil volt (Oeconomus 2021:12), ami az ügyfelek számára kiszámíthatóvá tette a jövőbeli tervezést. A kockázatokkal ekkor sem ők, sem a bankok, de még a jegybank, a felügyeleti szervek és a kormányzat

sem számoltak (Bányai 2019:217). Ráadásul a 2000-es évek elején szinte mindenki azzal kalkulált, hogy Magyarország az évtized végére bevezeti az eurót, amelynek köszönhetően gyakorlatilag okafogyottá válik a devizahitelezésből fakadó kockázat (Bölönyi-Horváth 2017:7–8).

Azonban a hirtelen árfolyamváltozásból fakadó kockázatok végül a 2008-as gazdasági válság kirobbanását követően hamar realizálódtak. Az euró és a svájci frank árfolyama néhány év alatt jelentősen megugrott, ami a törlesztőrészekben is gyorsan jelentkezett. Ennek következtében sokan kerültek adósságcsapdába, és maradtak el a közüzemi díjak fizetésével (Papházi 2016a:62–65).

A fenti tények jól jelzik, hogy az ügy súlya akkora volt, hogy hatása még napjainkban is érződik: a megugró törlesztőrészek miatt rengeteg család számára okozott nehézséget a devizahitelek visszafizetése, többen elvesztették ingatlanjukat is. Utóbbi az érintettek számára nemcsak vagyонvesztést jelentett, hanem a genetikusan megöröklött sebek feltépését is egyúttal. Magyarországon ugyanis az ingatlantulajdonlásnak évszázados hagyománya van, amelyet az 1945 utáni jogtalan vagyónelkobzások, valamint a magántulajdon azt követő nagyon szűk körre történő visszaszorulása súlyosan érintett (Kovács 2013:183; Bodzási 2019:59). Nem véletlen tehát, hogy olyan gondolatok is megjelentek, amelyek a devizahitelt hibás terméknek tekintették

(Erdődy 2016:357–358, Farkas 2017:35–39). Ennek ellenére 2010 előtt nem született érdemi és hathatós intézkedés a probléma kezelésére,¹ arra csak fokozatosan, 2010-től került sor (pl.: végtörlesztés, árfolyamgát, forintosítás), aminek köszönhetően 2015-re megszűnt a korábban óriásira duzzadt devizahitelállomány (Oeconomus 2021:71).

Jelen tanulmányban részletesen megvizsgáljuk a devizahitel-válság kérdéskörét, melynek kapcsán elsőként a devizahitel fogalmát járjuk körbe. A terminológiai kitérőt a fogalmi keretek tisztázásán túl az is indokolja, hogy a közbeszédben és a szakirodalom egy részében is elterjedt a „hibás termék” kifejezés, amellyel a szerződések semmisségét kívánták megalapozni. Ezt követően a devizahitel-válság okait, majd végül a tanulmány utolsó részében a probléma megoldására tett kormányzati lépéseket tekintjük át. Az elemzés során elsősorban a témában irányadó magyar szakirodalomra és jelentésekre (pl. MNB, Állami Számvevőszék) támaszkodunk, amelyet bírósági ítéletek egészítenek ki. Összességében véve látni fogjuk, hogy a devizahitel-válság kialakulásához minden releváns szereplő – eltérő mértékű – hibái hozzájárultak. Ugyanakkor a 2010 után tett kormányzati intézkedések segítségével sikerült a helyzetet konszolidálni, kimentve ezzel az embereket az adósságcsapdából, és helyreállítani a bankrendszer és a gazdaság stabilitását.

A devizahitel fogalma és a konstrukció értékelése

Mielőtt a devizahitel-válság részleteibe merülnénk, szükséges tisztáznunk a terminológiai kérdéseket. Ezt egyrészt az indokolja, hogy a közbeszédben és a szakirodalomban használt kifejezések sokszor nem teljesen fedik egymást: pontosabban az utóbbiban több kifejezést (pl. devizahitel, deviza alapú hitel) használnak, amelyet a közbeszédben összemosnak. A helyzetet pedig nehezíti, hogy az évek során a jogszabályokban sem volt adekvát a fogalomhasználat. Másrészt a devizahitel-válság nyomán megjelent mind a közbeszédben, mind a szakirodalom egy részében az a nézet, hogy a devizahitel egy hibás termék, amelyet semmissnek

kellene tekinteni. Ezt a nézetet számos kritika érte, mivel szakmaiatlannak és terminológiaiag pontatlannak tartották. Továbbá, ha ténylegesen teret nyert volna ez a nézet, akkor az a devizahitel-válság kormányzati kezelésére is kihatott volna: ebben az esetben ugyanis alapvetően a bankoknak kellett volna viselniük a felelősséget a kialakult helyzetért, míg a többi szereplő (ügyletek, kormányzat, jegybank, felügyeleti szervek) felelőssége a háttérbe került volna. Mindezek fényében tehát érdemes megnéznünk, hogy pontosan mit értünk devizahitelen, és milyen jellegzetességei vannak ennek a konstrukciónak.

¹ Itt azonban meg kell jegyeznünk, hogy ebben az időszakban még nem álltak fenn a megfelelő jogi és közgazdasági feltételek a devizahitelek kivezetésére (erre a tanulmány második felében térünk ki).

A devizahitel fogalmának meghatározásához a kiindulópontot a kölcsönszerződés, valamint a pénztartozás fogalmai nyújtják. Előbbi lényege, hogy mind a hitelező, mind az adós kötelezettséget vállal egymás felé kölcsönösen: a hitelező folyósítja a kölcsön összegét, míg az adós a kapott pénzüsszeget köteles a szerződés szerinti időpontig visszafizetni a kamatokkal (és esetleges más kapcsolódó díjakkal és költségekkel) együtt. A pénztartozás teljesítése a fizetés, amely a pénz tulajdonjogának az átruházását jelenti. A kölcsönszerződés tehát a pénz átruházásának a jogcíme. A pénztartozás kapcsán fontos kiemelni, hogy sajátossága a szolgáltatás tárgyában rejlik, amelyet nem a fizikai jellemzők, hanem annak funkcionalitása (a fizetőeszköz) határoz meg. Tekintettel arra, hogy soha nem lehet teljes bizonyossággal azt előre kizárni, hogy végül a teljesítésre a szerződésben szereplő pénznemtől eltérő pénznemben fog sor kerülni (pl. megváltozik a törvényes fizetőeszköz vagy a teljesítés helye), ezért meg kell különböztetnünk a kirovó (pl. a szerződésben meghatározott) és a lerovó (a teljesítés helyén és idején ténylegesen forgalomban lévő) pénznemeket. Utóbbiból mindig annyit kell adni, amennyi megfelel a kirótt pénzüsszegnek, mivel az adós mindig a kirótt tartozást teljesíti. A felek szabadon választhatják meg azt, hogy mi legyen a kirovó és lerovó pénznem. Ennek során pedig lehetőségük van arra is, hogy ezek eltérő pénznemek legyenek: ebben az esetben a teljesítés vonatkozásában figyelembe kell venni, hogy annak időpontjában mi a hivatalos árfolyam, például EUR/HUF (Gárdos–Nagy 2013:371–374). Ez azonban önmagában véve nem befolyásolja az adós fizetési kötelezettségét, illetve a hitelező hitelnyújtási kötelezettségét (Korba 2019:164).

A fentiek átvezetnek minket a devizahitel fogalmához. E tekintetben előljáróban érdemes kiemelni, hogy a konstrukció alapjában véve nem számít újnak: dogmatikai megalapozására már a XIX. század végén sor került (Korba 2019:163). Ennek ellenére a magyarországi lakossági devizahitelezés elterjedésekor jogszabály nem határozta meg a fogalmat (Bodzási 2018:63). Ugyanakkor a betéti kamat, az értékpapírok hozama és a teljes hiteldíjmutató számításáról és közzétételéről szóló 41/1997. (III. 5.) Korm. rendelet 11/B. §-ában és 13. §-ában – a fogalom meghatározása nélkül – a THM kiszámításával összefüggésben megtalálhatóak voltak a jogintézményre vonatkozó szabályok

(Pongrácz 2020:9). Ezen a helyzeten változtatott a teljes hiteldíj mutató meghatározásáról, számításáról és közzétételéről szóló 83/2010. (III. 25.) Korm. rendelet, amelynek 2. § (1) bekezdésében a jogalkotó a devizahitelezés kapcsán két fogalmat különített el:

- *devizahitel*: forinttól eltérő pénznemben folyósított és törlesztett hitel
- *deviza alapú hitel*: devizában nyilvántartott, de forintban folyósított vagy törlesztett hitel.

A jogalkotó fenti lépésére a devizahitel-válság kialakulása után – a kormányzati intézkedések alátámasztása érdekében – szükség volt, amelylyel – igaz megkésve – egy régi adósságát pótolta (Garamvölgyi 2020:42). Azonban ez sem oszlatta el teljesen az anomáliákat, mivel a későbbi jogszabályok eltérő fogalommeghatározásokkal éltek. A hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény (régi Hpt.) 200/A. § (1) bekezdése például csak a deviza alapú hitel fogalmát ismerte, és abba minden olyan hitel beletartozott, amelyet devizában tartottak nyilván, vagy devizában nyújtottak és forintban törlesztettek. A devizakölcsönök törlesztési árfolyamának rögzítéséről és a lakóingatlanok kényszerértékesítésének rendjéről szóló 2011. évi LXXV. törvény viszont az 1. § (1) bekezdés 1. pontjában nem használta a deviza alapú hitel fogalmát, csak azt mondta ki, hogy devizakölcsön esetében a kölcsön nyilvántartási pénzneme euró, svájci frank vagy japán jen, és az adós törlesztési kötelezettségét forintban teljesíti (Pongrácz 2020:9, Pomeisl 2017:73). Érdekesség, hogy az Európai Parlament és a Tanács 2014/17/EU irányelve a lakóingatlanokhoz kapcsolódó fogyasztói hitelmegállapodásokról, valamint a 2008/48/EK és a 2013/36/EU irányelv és az 1093/2010/EU rendelet módosításáról a 4. cikkely 28. pontjában deviza alapú hitel helyett devizahitelről beszél a fogyasztók vonatkozásában, melynek kapcsán két esetkört különít el:

- pénzneme eltér attól a pénznemtől, amelyben a fogyasztó a hitel visszafizetéséhez felhasználandó jövedelmét szerzi, illetve a törlesztéshez felhasználandó vagyontartja; vagy
- pénzneme eltér a fogyasztó állandó lakóhelye szerinti tagállam pénznemétől.

Végezetül fontos még itt megemlíteni, hogy a Kúria a 6/2013. Polgári Jogegységi Határozatában a hitel helyett a kölcsön szót használja, és ennek alapján két csoportot különít el: devizakölcsön és deviza alapú kölcsön. A különbség abban rejlik, hogy előbbi esetében a folyósításra és a törlesztésre devizában kerül sor, míg utóbbi esetében mindez forintban történik meg, viszont az adós tartozása devizában keletkezik (Bodzási 2018:63–64, Pomeisl 2017:78).

Ezek alapján jól látszik, hogy a fogalomhasználat nem minden esetben egyértelmű, ami nehezíti a megértést és a megfelelő kormányzati intézkedések meghozatalát. Éppen ezért a továbbiakban a problémakör kapcsán a „devizahitel” kifejezést fogjuk használni, amely alatt minden devizában nyilvántartott hitelt értünk. E tekintetben egyetértünk Bethlendi Andrással, aki szerint deviza és devizaalapú hitel között nem célszerű különbséget tenni, mivel a gyakorlatban ezek nyújtása fogyasztói szempontból gyakran összemósódott (Bethlendi 2015:6). Amennyiben a konstrukció jellemzőit részletesebben is megvizsgáljuk, akkor érdemes hangsúlyoznunk, hogy Magyarországon a devizakorlátozások eltörlése óta jogszerűen lehet devizahitelt nyújtani és felvenni. Az ügylet jogi minősítése szempontjából nincs annak jelentősége, hogy ténylegesen van-e mögötte deviza. Ami számít, az a felek erre irányuló akarata (Gárdos–Nagy 2013:375–376). A konstrukció kapcsán megfigyelhető az adós azon kifejezett szándéka, hogy kamatfizetési kötelezettsége a szerződéskötés idején jellemző forintkölcsönre irányadó kamatnál lényegesen alacsonyabb legyen és – tehetjük hozzá – ebből fakadóan alacsonyabb törlesztőrészlet-fizetési kötelezettsége legyen (Bodzási 2018:64). A forinthitelhez képest a devizahitel további specialitása az árfolyammozgásnak való kitettség: az aktuális törlesztőrészletet ennek alapján állapítják meg, és ezt fizeti az adós forintban. Vagyis az adós szükségszerűen kiteszi magát az árfolyamkockázatnak, és a szerződés teljesítése szempontjából nincs annak jelentősége, hogy a későbbiek során hogyan alakulnak az árfolyamok (Garamvölgyi 2020:42). A későbbiek során éppen ebből adódtak a problémák, mivel megjelent az a vád az adósok részéről, hogy a bankok egyszerűen áthárították az árfolyamkockázatot

rájuk. Ez a felfogás azonban téves: ez náluk soha nem jelenhet meg, mivel ez mindig az adóst terheli, akinek fizetési kötelezettségét a kedvezőtlen gazdasági-társadalmi következmények nem érintik. Az árfolyamváltozás tehát a feleken kívül álló, objektív körülmény. Ráadásul kockázat nemcsak az adós, hanem a hitelező számára is jelentkezik: amennyiben ugyanis az adós nem teljesít, akkor a hitelező is veszteséget szenved. Ezt a tényt is figyelembe kell venni a konstrukció értékelésekor. Fontos viszont kiemelni, hogy a bankokat (a hitelezőket) a felek közötti információs egyensúlyhiány miatt tájékoztatási kötelezettség terheli az árfolyamkockázat vonatkozásában, amelyet kockázatfeltáró nyilatkozat révén teljesíthetnek. Ennek során nem a kockázat mértékéről kell tájékoztatni az adósokat, hanem arról, hogy az fennáll, és annak mértéke előre nem látható. Az árfolyamok kapcsán felmerül az árfolyamrés problematikája is. Ennek hátterében az áll, hogy – a pénzváltásnál alkalmazott piaci gyakorlathoz hasonlóan – a bankok a devizahitel-szerződéseknél a deviza átszámítása (a fizetendő forintösszeg meghatározása érdekében) során eltérő vételi, illetve eladási devizaárfolyamokat alkalmaztak (attól függően, hogy forintot számoltak át devizára, vagy fordítva²) annak érdekében, hogy működési költségüket fedezzék, és nyereségüket biztosítsák. Ez a gyakorlat azonban a lakossági devizahiteleknél vitatható, mivel itt a folyósításra és a törlesztésre egyaránt forintban kerül sor (Gárdos–Nagy 2013:376–378).

Végezetül a devizahitelek kapcsán ki kell térnünk a „hibás termék” koncepcióra, amelyet Róna Péter fogalmazott meg. Tekintettel arra, hogy a devizahitel-válság Magyarországon – a régió más országaihoz hasonlóan – óriási nehézségeket okozott az adósoknak, nem véletlen, hogy az olyan nézetek, amelyek ezen szerződések semmisségét sugallták, hamar komoly népszerűségegre tettek szert. Ennek ellenére, ahogy azt Farkas István is megjegyzi (Farkas 2017:35–39), látnunk kell, hogy a gyakorlatban a devizahitel tartalmát tekintve semmiben nem tér el bármilyen más kölcsönügylettől. A „hibás termék” koncepció alapvetően három érvrendszerre épül:

² E tekintetben a több mint tíz éven át tartó gyakorlat azt mutatta, hogy folyósításkor vételi, míg törlesztéskor eladási árfolyamot alkalmaztak több mint 100 ezer devizahitel szerződés vonatkozásában, amit a PSZÁF is elfogadott, és a bírósági gyakorlat sem kérdőjelezett meg ebben az időszakban (Bölönyi–Horváth 2017:14).

- az árfolyamkockázat (ez a kamatfizetést és a törlesztést érinti) miatt nem hitelről, hanem befektetésről van szó;
- a törlesztőrészlet (szemben a forinthelel) nem fix összeg (ráadásul az adós az egyes törlesztőrészletek összegét előre nem is tudhatja), ebből kifolyólag a hitelező által az adós rendelkezésére bocsátott összeg és az adós által visszafizetendő összeg nominálisan nem azonos;
- pusztán technikai, az adósok terheit növelő manipulációról van szó, mivel a kihelyezések mögött nincs külföldi forrás.

A felsorolt érvek azonban több szempontból is cáfolhatók. Egyrészt a hitelek esetében a hangsúly nem a nominális azonosságon, hanem a szerződés szerinti összegen van. Amennyiben tehát a felek kötelezettségeit és jogait (benne a kirovó és lerovó pénznemeket) a szerződés tartalmazza, akkor ez a tény okafogyottá válik. Másrészt nemcsak a devizahitelek, hanem a fix kamatozású és összegű hitelek is befektetésnek számítanak, mivel mind a makrogazdasági környezetre, mind a saját gazdasági környezetére vonatkozóan is várakozásai vannak az adósoknak. Ha pedig ezek nem teljesülnek, akkor a szerződés teljesítése az adós számára más terhet jelent, mint amivel előzetesen számolt.

A devizahitel esetében ez a várakozás még kiegészül a külföldi gazdasági eseményekkel, amely miatt egy, a forintheleknél sokkal kockázatosabb téméről van szó. Harmadrészt a bankok technikai manipulációjáról sem beszélhetünk, a forinthelelek és a devizahitelek kamatai között ugyanis olyan jelentős volt a különbség, hogy belföldi források után devizakamatot kérni veszteséges lett volna. Mindezekon túlmenően a „hibás” termék megnevezés szakmaiatlan is, hiszen az szavatossági igényt generálna (Erdődy 2016:358).

Összességében véve tehát arra a következtetésre juthatunk, hogy a devizahitel, bár messze nem új termékről van szó, meglehetősen komplex, árfolyamkockázattal terhelt. Ténylegesen mind az adós, mind a hitelező vonatkozásában komoly kockázatokkal kell számolni, amelyet csak súlyosbított, hogy a jogalkotónak a fogalmi kereteket a devizahitelek felfutásának az időszakában nem sikerült tisztázni. Ennek ellenére nem állíthatjuk, hogy hibás termékről lenne szó, viszont ez nem zárta ki azt, hogy a bankok a hitelnyújtás során tisztességtelen gyakorlatot folytassanak, a felügyelő szervek erre ne reagáljanak időben és megfelelően, valamint hogy az érdemi és hatékony kormányzati lépések elmaradjanak.

A devizahitel-válság okai és a devizahitel kérdésének relevanciája lakhatási szempontból

A fogalmi keretek tisztázása és a devizahitel-konstrukció értékelését követően érdemes megnéznünk, mi vezetett oda, hogy a 2008-as gazdasági világválság idejére óriásira duzzadó devizahitelállomány súlyos gazdasági nehézséget okozott nemcsak a háztartások, hanem a nemzetgazdaság számára is. Az elkövetkezőkben ezért elsőként a devizahitelezés és a lakhatás kapcsolatát fogjuk megvizsgálni, majd csak ezt követően térünk rá a válság közvetlen okaira. Ennek során látni fogjuk, hogy a válság kialakulása számos tényező egyidejű érvényesülésére vezethető vissza, ahol minden felet – igaz, eltérő mértékben – felelősség terhel a kialakult helyzetért.

A devizahitel-válság kiindulása kapcsán fontos beszélnünk a devizahitelezés és a lakhatás összefüggéséről. E tekintetben fontos kiemelni, hogy az árfolyamingadozás miatt a devizahitelek esetében

számolni kell a törlesztőrészletek esetleges megrugásával, amely tovább növeli a háztartások lakhatási költségeit. A magas lakhatási költségek pedig ahhoz vezetnek, hogy a családok más szükségleteiket (pl. étkezés, szabadidő, egészség) visszafogják, amely gyengíti a szociális kapcsolatot a családtagok között. Különösen ez a helyzet, ha a lakhatásra fordított kiadások meghaladják a háztartások jövedelmeinek a 40%-át, amely már megfizethetőségi problémákat jelez (Lutár 2024:104). Nem véletlen tehát, hogy a lakhatási szegénység fogalmán belül az ENSZ Gazdasági, Szociális és Kulturális Jogok Bizottsága kiemelten kezeli a megfizethetőség (a lakhatással kapcsolatos költségekre vonatkozóan) kérdését is (*Adequate Housing*). Az elmúlt évtizedekben Magyarországon – különböző mértékben – szinte mindig napirenden volt a lakhatási szegénységgel járó problémakör,

amely a felmérések szerint tartósan 2-3 millió embert érint, és folyamatos kihívást jelent az aktuális kormányzat számára (Czirfusz–Jelinek 2021:81). Másrészt – az előbbiekhöz szintén szorosan kapcsolódva – Magyarországon évszázados hagyománya van a saját ingatlan tulajdonlásának, amelynek következtében a lakástulajdonnal rendelkezők aránya európai szintén is kiemelkedő. Ez utóbbi abban is kifejeződik, hogy a magyar lakosság mindig is előnyben részesítette a saját tulajdonú ingatlant a bérlettel szemben. A saját lakás iránti igény olyan erős volt az elmúlt évtizedekben, hogy hagyományos eszköze az államilag támogatott lakáshitel volt. Erre szükség is volt, mivel az 1980-as éveket követően a lakásépítések száma tartósan beesett a lakásállomány regenerálódásához szükséges évi 40 000 új otthon alá (Bodzási 2019:59). Tekintettel arra, hogy a lakásállomány minőségének megóvása érdekében a helyzeten változtatni kellett, a politika döntéskényszerben volt. Alapvetően két lehetséges mód kínálkozott: vagy államilag kamattámogatott forinthitelekkel lendítik fel a lakáspiacot, vagy fokozatosan teret engednek a devizahiteleknek. Utóbbi azonban azzal a kockázattal jár, hogy az árfolyamok esetleges megugrása miatt a törlesztőrészek is rendkívül megnövekednek, amely az állandó lakhatási szegénységgel fenyegetett emberek esetében megfizethetetlen törlesztőrészekhez és így az ingatlan elvesztéséhez vezethet.

Az első Orbán-kormány az előbbi megoldást választotta, melynek köszönhetően a lakásépítések száma hosszú idő után ismét emelkedésnek indult, és 2004-ben több mint 43 000 új lakással tetőzött. Azonban ezt a konstrukciót a szocialista kormány költségvetési indokokra hivatkozva ekkora már megszüntette, ugyanakkor a lakásépítési tendenciát és így a lakásállomány megújulásának az ütemét fent kívánta tartani. Ezt viszont már a magas kamatok miatt a forinthitelek a továbbiakban már nem tudták elősegíteni, éppen ezért új irányvonalra volt szükség, amelyet a kormányzat a devizahitelezésnek teret engedve talált meg (Bodzási 2019:59–61). E tekintetben fontos kiemelni, hogy ennek már

2001 óta nem volt érdemi akadály, hiszen ekkor születtek meg azok a jogszabályok, amelyek előbb a devizahitelek felvételét engedélyezték (88/2001 Korm. rendelet), majd azt követően a forint teljes konvertibilitásáról (2001. évi XCIII. törvény) rendelkeztek. Ennek értelmében a forint korlátlanul átválthatóvá vált más országok fizetőeszközeire, a tranzakció okától és a tranzakciót lebonyolító személytől függetlenül. A lépés ekkortájt racionálisnak tűnhetett, mivel ebben az időszakban Kelet-Közép Európa más országaiban is elterjedt volt a lakossági devizahitelezés (Kolozsi 2018:19), amelynek során a forinthiteleknél jóval alacsonyabb kamatokkal és kedvezőbb törlesztőrészzel³ számolhattak az ügyfelek, továbbá Magyarország az uniós csatlakozással együtt kötelezettséget vállalt arra, hogy bevezeti az eurót (Farkas 2017:39). Utóbbi lépés pedig a devizahitelekkel kapcsolatos kockázatokat lényegesen csökkentette volna, ráadásul a 2000-es évek közepén jó esély kínálkozott arra, hogy Magyarországon pár éven belül, de legkésőbb 2010-ig a forintot felváltja az euró mint hivatalos fizetőeszköz (Kolozs–Banai–Vonnák 2015:65). Nem véletlen tehát, hogy sokan a devizahitelekhez fordultak, különösen a svájci frank alapú hitelek voltak népszerűek (Garamvölgyi 2020:43).

A fentiek alapján jól látszik, hogy a devizahitelezés megindulásakor adott volt egy lakhatási szegénységgel járó kockázat, amely kiegészült egy potenciális árfolyamkockázattal és az – akkor reálisnak tűnő – gyors euróbevezetés reményével. Ahhoz viszont, hogy ebből komoly probléma legyen a 2008-as gazdasági válság idejére, több tényezőnek egyidejűleg kellett bekövetkeznie. Ezek közül a legfontosabbakat az alábbiakban tekintjük át röviden (Bethlendi 2015:7–26, Csizmady–Hegedüs–Vonnák 2019:16, Országgyűlési jelentés 2012:7–8, Oeconomus 2021:11–14, Zsolnai 2019:419, Teleki 2018:92–94, Papházi 2016b:41–42):

- *Kizárólag volumenalapú, gyors növekedési tervek:* a bankok egészen a '90-es évek végéig a nagyvállalati hitelezést részesítették előnyben

³ A családok számára a devizahitel törlesztése többek között azért is volt kedvezőbb, mert míg a forinthitelek esetében – a magas kamatszint miatt – a törlesztési időszak kezdetén magasabb volt a fizetendő havi összeg, addig a devizahitelek esetében – az alacsonyabb kamatszint miatt – az első időszakban alacsonyabb törlesztőrészekkel lehetett számolni. Ez pedig egy családalapítás előtt álló fiatal párnak döntő szempont lehetett. Ugyanakkor azt is érdemes megjegyezni, hogy a törlesztési időszak második felében ez a különbség fokozatosan megszűnik (Kovács 2013:184).

a háztartási hitelezéssel szemben, melynek következtében a hitelállomány nagyon alacsony szintről indult gyors növekedésnek. Ugyanis a bankok előzetesen komoly profittal számoltak, amelyhez viszont jelentős mértékű infrastrukturális és személyi jellegű fejlesztésekre volt szükség. Ennek során pedig a termékek kockázati szempontjait nem vették figyelembe, kizárólag a rövid távú volumennövelésre koncentráltak. Ez a lakáshitelpiacon úgy jelentkezett, hogy a kamattámogatott forint-hitelek kivezetése után a devizahitelezés területén erős kínálatot igyekeztek nyújtani annak érdekében, hogy a gyors volumennövekedést fenntarthassák. Ezt többek között úgy érték el, hogy az ügyfelek számára rugalmas törlesztési feltételeket kínáltak, és a jövedelemvizsgálatra vonatkozó szabályozásukat enyhítették, vagy le sem folytattak ilyen vizsgálatot. Olyan banki ügyfélkörök alakultak ki, amelyek egyébként forint-hitelek esetén sokkal kisebb összegű hitelekhez juthattak volna. Fokozatosan megjelentek a szabad felhasználású jelzáloghitelek is, amelyeknél a hitelezési korlátok még inkább feleslegesek voltak. Egyre jobban növekedtek a hitelezés kockázatai, amelyeket viszont a bankok nem vállaltak fel, hanem az ügyfelekre hárították őket.

- *A termékkockázatok áthárítása az ügyfelekre:* a legnépszerűbb hitelek svájci frank alapúak voltak. Az ügyfeleket az alábbi kockázatok terhelték: árfolyamingadozás, forrásbevonás kockázata, tisztességtelen árazási feltételek, hitelkockázat és költségkockázat. Ezek közül az egyik legnagyobb veszélyt az árfolyamkockázat jelentette, hiszen ezt teljes egészében az adós viseli. A bankok azért kínálták a svájci frank alapú hiteleket, mivel a rövid távú kamatelőny miatt a kezdő törlesztőrészek sokkal alacsonyabbak voltak, mint a forint-hitelek esetében. Azonban nem számoltak azzal, hogy ez még az euróalapú hitelekhez képest is sokkal jelentősebb kockázatokat rejtett, mivel a hazai árfolyampolitikának az euró-svájci frank keresztárfolyamra nincs ráhatása, és a svájci frank egy klasszikus menekülő devizának számít. Vagyis válságok idején a deviza erősödésére kell számítani, valamint – különösen hosszú lejáratú hitelek esetén – a felértékelődés sem kizárt. Tovább nehezítette az adósok

helyzetét, hogy ezek a hitelek a bankok által egyoldalúan változtatható kamatozásúak voltak, amelyek magukban hordozták az egyoldalú kamatemelés lehetőségét is. Hiába adta meg tehát a bank a szerződéskötéskor a THM-et, az a gyakorlatban csak az első évre volt érvényes, míg a hitelek zömmel 15–20 éves futamidejűek voltak. Az sem volt nyomon követhető továbbá, hogy az árnövekedés valós költségnövekedés volt-e, vagy csak profitnövelési szándék miatt hajtották végre. Ráadásul – a válság tetőpontja után – a csökkenő országhozzájárulási és bankkockázati prémiumok sem eredményezték az ügyfélköltségek automatikus csökkenését. A svájci frank alapú hitelek hitelkockázata magasabb volt, mint a forint-hiteleké, ami azzal járt, hogy a rövid árnövekedési periódus és az árfolyamingadozás szinte rögtön jelentkezett a törlesztőrészekben, és a hazai háztartásoknak ez ellen jellemzően nem volt fedezete. Végezetül szintén az adósokat terhelte a hitelezéshez kapcsolódó díjak és költségek megemelése, valamint a bankok által önkényesen alkalmazott árfolyamrész. Utóbbi esetben arról van szó, hogy a bankok vételi és eladási árfolyamokat használtak a hitelek folyósításakor és törlesztésekor. A középárfolyamtól való eltérés mértékét (árfolyamrész) a bankok szabadon határozhatták meg. Azonban míg a válság előtt ez az érték jellemzően 1,25% körül alakult, addig 2008 után felkúszott 1,7%-ra.

- *Az aktuális kormányzat elhibázott gazdaságpolitikai döntései:* e tekintetben érdemes visszautalnunk arra, hogy a kamattámogatott forint-hitelek kivezetésével és a lakosság devizahitelek felé való terelésével egy olyan potenciális kockázat jelent meg, amely egy gazdasági válság idején óriási károkkal fenyegetett. Ezt a folyamatot elősegítette továbbá az is, hogy a 2000-es évek elején a magyar gazdaságpolitikát laza fiskális politika, magas államadósság és magas infláció jellemezte, amely tartósan komoly kamatelőnyt biztosított a devizahitelek számára. Ráadásul ebben az időszakban a forintárfolyam is stabilnak látszott, ami elfedte az árfolyamkockázat veszélyét. A gyors euróbevezetés meghirdetésével pedig azt a látszatot keltették, hogy az árfolyamkockázattal hosszú távon nem kell számolni, ez pedig jelentősen hozzájárult a devizahitelezés felfutásához.

A devizahitel-válság kirobbanásakor elmaradtak a hathatós és érdemi kormányintézkedések (pl. a devizahitelezés de facto leállítása, jövedelemterhelési mutató és hitelfedezeti mutató bevezetése), amelyek csökkenthették volna a bekövetkezett károkat. Lépésekre (pl. a magatartási kódex⁴ előírásainak törvényerőre emelése, a hitelfedezeti arány maximalizálása) leginkább csak 2009 végén és 2010 elején került sor, de ezek sem voltak átfogóak. Továbbá pont ekkor fogta vissza az állam a szociális kiadásokat (pl. lakástámogatások), amelyek a legszegényebb rétegek számára súlyos nehézséget okoztak.

- *A jegybank és a felügyeleti szervek hibái:* Az MNB – korlátozott jogköreire hivatkozva – nem tett lépéseket annak érdekében, hogy az erőteljesen felépülő hitelállománynak gátat szabjon, sőt gyakorlatilag még ösztönözte is a hitelezést. Emellett az alapkamat felemelésével (amely fokozatosan 12,5%-ra nőtt) maga is teret engedett a devizaalapú hitelek terjedésének. Habár más környező országokban (pl. Lengyelországban, Romániában) is változó kamatozású hitel volt a devizahitel, az ottani hatóságok viszont jobban figyeltek arra, hogy az érintett szerződésekben a transzparencia és a tisztességes árazás megvalósuljon. Ennek következtében ezekben az országokban a bankok nem tehettek olyan egyoldalú kamatemeléseket, mint Magyarországon. A bankok által alkalmazott és éppen a válság tetőpontján jelentősen megemelt árfolyamrész kérdésével sem foglalkoztak. Azt mondhatjuk tehát, hogy a devizahitelezéssel szemben, különösen a potenciális kockázatok vonatkozásában, érdemi lépéseket nem tettek. Alapvetően csak a kockázatokat dokumentálták. Azt sem ismerték fel, hogy a lakosság nem rendelkezik elegendő pénzügyi ismerettel ahhoz, hogy a teljes konstrukciót és annak kockázatait megfelelően értékelni tudja. Elmaradtak az átfogó, a devizahitelezés kockázataira felhívó tájékoztatók.

- *A lakosság pénzügyi ismereteinek hiánya:* Általánosságban elmondható volt, hogy a lakosság nem rendelkezett azokkal az információkkal, amelyek segítségével például megfelelően tudta volna az árfolyamkockázat jelenségét értelmezni. Ennek hátterében az állt, hogy a magyar lakosság a rendszerváltás előtt nem volt arra rákényszerítve, hogy ezeket az ismereteket elsajátítsa. Sokszor az alapvető pénzügyi kultúrával sem rendelkeztek az emberek. Ilyen körülmények között pedig nem lehetett elvárni, hogy megértsék a bonyolult pénzügyi összefüggéseket. Ugyanakkor a lakossági hitelezés tekintetében mindig kulcskérdés az ügyfél megfelelő pénzügyi ismerete, amelyet (a felügyeleti szervektől, bankoktól kapott) tájékoztatás révén lehet elérni.

Összességében véve azt mondhatjuk, hogy számos tényező együttállásának köszönhető, hogy a devizahitel-válság Magyarországon kialakulhatott. Amennyiben a felelősség kérdését nézzük, akkor úgy látjuk, hogy alapvetően osztott felelősségről beszélhetünk (kormányzat, felügyeleti szervek, bankok, ügyfelek), azonban a kialakult válságról legkevésbé a kiszolgáltatott, pénzügyi ismeretekkel alig rendelkező adósok okolhatók (Csizmady–Hegedűs–Vonnák 2019:17–18),⁵ ugyanakkor a többi szereplőt fokozott felelősség terheli. Ahogy arra Farkas István is rávilágít (Farkas 2017:46–50), a kormányzat sokkal korábban megtehetette volna, hogy a devizahitelekre vonatkozóan korlátozza a hitelfelvételeket. A kései fellépés okát annak „köszönhetjük”, hogy a jogalkotó nem számolt a devizahitel-válság bekövetkezésével, vagy ha igen, akkor sem ilyen mértékben. A PSZÁF fokozott felelőssége pedig abban áll, hogy nemcsak a jogszabályok megsértése esetén, hanem már a veszélyes tendenciák észlelésekor fel kellett volna lépnie, megakadályozva ezzel a káros banki gyakorlatok térnyerését.

A felelősség kérdésén túl fontos kérdés volt ugyanakkor az is, hogy hogyan lehet kezelni a kialakult válságot. Hiszen a lakhatási szegénységgel

⁴ 2009 októberében a piac önszabályozásaként jelentkezett. Hosszú lista tartalmazta azokat az okokat, amikor a bankok kamatot emelhetek. A Hpt. 2010. január 1-vel törvényerőre emelte, amelynek következtében innentől kezdve fel kellett sorolni az általános szerződési feltételekben a fogyasztó számára kedvezőtlen, egyoldalú kamatemelés okait. Azonban ez sem szüntette meg teljesen a bankok diszkrecionális jogkörét a kamatok emelésére.

⁵ Az ő oldalukról viszont felvethető, hogy a hitelfelvételkor túlvállalták magukat, valamint a felmerülő kockázatokat negligálták.

(tartósan 2-3 millió ember) sújtott magyar lakosságot ki kellett menteni a kétségbeejtő helyzetből, mivel a megnövekedett törlesztőrészeket az adósok egyre kevésbé tudták fizetni. Ezt többek között jól mutatja, hogy 2010-re a közüzemi tartozással

rendelkezők aránya 24%-ra nőtt, míg a pénzhiány miatt elmaradással küzdők aránya 2009-re elérte a 22%-ot (Farkas 2017:45). A sikerhez viszont átfogó kormányzati intézkedésekre volt szükség.

A devizahitel-válság megoldása, a devizahitelek kivezetése

A 2008-as gazdasági válság kitörését követően hamar realizálódtak a devizahitelezéssel kapcsolatos kockázatok. Mind az euró, mind a svájci frank árfolyama hirtelen megugrott 2008 és 2012 között. Előbbi 250 forintról 300 forintra, míg utóbbi 150 forintról 250 forintra nőtt. Ezzel párhuzamosan a háztartások devizahitelállománya 2009 elejére elérte a 6000 milliárd forintot, és az új hitelfelvételek döntő többsége (90%) devizában történt (Bodzási 2018:61–62). 1,2 millió ember került adósságcsapdába (Oeconomus 2021:25), amelyben jelentős szerepet játszott az a tény, hogy míg a svájci frank alapú hitelek esetében az átlagos havi induló hiteltörlesztő részlet 2004 és 2007 között mérsékelten nőtt [47 683 forintról 53 302 forintra (Oeconomus 2021:27)], addig 2007 és 2011 között 69%-os volt az emelkedés, jócskán felülmúlva a régió valamennyi országában tapasztalható számokat. A megugrás annak volt köszönhető, hogy a svájci frank alapú hitelek több mint fele 150 és 160 forint közötti árfolyamszinten vette fel a hitelt (Oeconomus 2021:42–43). 2011-ben 2 millió 500 ezer ember élt olyan háztartásban, amely elmaradt valamilyen rezszi-, lakbér- vagy hiteltörlesztőrészlet-fizetéssel (Hegedüs–Horváth 2012:3), 300 ezer családot fenyegetett közvetlen csőd (Oeconomus 2021:44), és az adósok mintegy negyedének a hiteltartozása nagyobb volt a lakásuk értékénél (MNB 2011). 2014 végéig a nemteljesítő hitelek (90 napos késedelem) aránya a lakossági hiteleken belül elérte a 20%-ot (Oeconomus 2021:44). Ilyen körülmények között a legfontosabb feladat és egyben kihívás az volt, hogy olyan átfogó kormányzati intézkedés(ek) születessen(ek), amely(ek) megszünteti(k) ezt a problémát. A hivatalba lépő Orbán-kormány lépésről lépésre a teljes devizahitel-állomány megszüntetése mellett döntött. A kormányzati intézkedésekkel párhuzamosan – azokat

elősegítve, illetve megerősítve – több bírósági ítélet is született a devizahitelezés kérdésében mind a magyar bíróságok (Alkotmánybíróság, Kúria), mind az Európai Bíróság előtt. A következőkben ezt az összetett folyamatot tekintjük át, melynek során látni fogjuk, hogy a szándék mellett a sikerhez az is kellett, hogy a devizahitel kivezetésének jogi és közgazdasági feltételei is fennálljanak.

Mielőtt azonban a részletekre térnénk, meg kell jegyeznünk azt, hogy a válságot megelőző 2004–2008-as időszakban a szereplők mindegyike nyertesnek tekintette magát, hiszen az adósok olcsón forrásokhoz juthattak, a bankok növelhették aktivitásukat, és a lakásállomány is bővíthetett, ami végső soron költségvetési bevételeket és erőteljesebb GDP-növekedést generált. A devizahitel mint termék bűnbakká tétele csak a válság negatív következményeinek begyűrzésével következett be, amikor kiderült, hogy az előzetes várakozások nem igazolódtak be. Ennek ellenére a szereplők joggal érezhették magukat vesztesnek, mivel hirtelen vált nyereségesből veszteségesé az üzlet, amire előzetesen szinte senki sem számított/számíthatott (Kovács 2013:185). A devizahitel-szerződések semmisségének kimondásával a helyzet ténylegesen nem oldódott volna meg, csak újabb társadalmi-gazdasági konfliktus generálódott volna. Az adósok ugyanis az alapvetően jogszerű szerződésekből fakadó kötelezettségeiket a saját helyzetük romlása miatt már nem tudták teljesíteni. A korábbi bírói gyakorlatban pedig nem volt arra példa, hogy a devizahitel-szerződésekhez hasonló komplex szerződések esetében az eredeti állapot helyreállítását mondták volna ki, vagy érvényessé nyilvánítás esetén részletes elszámolási szabályokat határoztak volna meg (Kovács 2013:190–192). A bírósági ítéleteknek tehát az volt a feladatuk, hogy

kijelöljék azokat a kereteket, amelyeken belül a politika a szükséges intézkedéseket meghozhatja.⁶ A fentiekből következik, hogy a kormányzati intézkedések tulajdonképpen két nagy csoportra oszthatók: előzetes bírósági jogértelmezést nem igénylő intézkedésekre, valamint előzetes bírósági jogértelmezést igénylő intézkedésekre (pl. forintosítás). A továbbiakban elemzésünket ennek alapján folytatjuk le, és az elkövetkezőkben röviden ismertetjük a 2010-es kormányváltás utáni első években meghozott intézkedéseket.

Előzetes bírósági jogértelmezést nem igénylő intézkedések

A részletekre térve fontos kiemelni, hogy a kormányváltást követően a devizahitelezés kapcsán a legfontosabb feladat az volt, hogy olyan, előzetes bírósági jogértelmezést nem igénylő, gyors intézkedések szülessenek, amelyek a devizahitel-állomány növekedését megállítják. Ennek kapcsán kapóra jött, hogy 2010 márciusában olyan szabályozás lépett hatályba, amely 2010 júniusától kezdve a bankok számára az új devizahitel-kihelyezéseknél maximalizálta a hitel-fedezeti mutatót, figyelembe véve az egyes devizák kockázatosságát. A legszigorúbb szabályozás éppen a már többször is emlegetett svájci frank alapú hitelekre vonatkozott. Ez az intézkedés azonban csak a kezdet volt, amelyet jól jelez, hogy az új Orbán-kormány 2010 nyarán de facto leállította a devizahitelezést (2010. évi XC. törvény, 81-83. §). Ez – az uniós jogi előírások miatt – nem jelentett teljes tiltást, de a gyakorlatban ezek után már csak nagyon kevés magánszemély élhetett a devizahitel lehetőségével. Ugyanis az új szabályozás ezt ahhoz a feltételhez kötötte, hogy az érintettek rendszeres devizajövedelemmel rendelkezzenek, és havi jövedelmük legalább tizenötszöröse legyen a havi törlesztőrészletnek (Balogh 2019:21–22). A lépés elsődleges célja az volt, hogy negatív folyamatok újratermelődését leállítva a kormányzat időt nyerjen az átfogó intézkedéscsomag kidolgozásához (Oeconomus 2021:48–50). 2010-ben

még egy jogalkotási lépésre került sor: törvényi szinten (2010. évi XCVI. törvény) szabályozták, hogy a továbbiakban kizárólag a középárfolyam alkalmazható a törlesztőrészletek kiszámításához, az előtörlesztési díj lecsökken és ezen a szinten maximalizálódik, valamint a hitelintézetek egyoldalúan nem módosíthatják az adósokra nézve hátrányosan a szerződéseket (Balogh 2019:22). Szintén a gyorsintézkedések közé sorolható a 2011–2012-ben elfogadott végtörlesztés, árfolyamgát, valamint a Nemzeti Eszközkezelő Társaság felállítása (Balogh 2019:22–23, Oeconomus 2021:51–57). Végtörlesztés az adósok számára kedvező árfolyamokon (svájci frank: 180 forint, euró: 250 forint, japán jen: 2 forint) valósult meg. Az adósoknak ezirányú igényüket 2011. december 30-ig kellett jelezniük, az erre a célra felhasználható fedezetet 2012. január 30-ig kellett igazolniuk, míg a végtörlesztést 2012. február 28-ig kellett elvégezniük a bankoknak. A végtörlesztéssel összesen 169 ezren éltek 1354 milliárd forint értékben (ebből 370 milliárd forintot a bankoknak kellett állniuk,⁷ míg a többit az adósok fizették), amely a devizahitel szerződések 17%-át és a teljes devizahitel-állomány 23,3%-át jelentette. A lépéssel az intézkedés előtti 750 ezerről 560 ezerre csökkent a devizahitel adósok száma 2012. március 31-re. Ugyancsak ebben az időszakban vezették be az árfolyamgát intézményét, amely előírta, hogy a törlesztőrészletek fizetésére 5 éven keresztül rögzített árfolyamon (svájci frank esetében 180 forinton, eurónál 250 forinton, míg japán jennél 2,5 forinton) kerüljön sor és a rögzített időszak lejártá után sem emelkedhetett a törlesztőrészlet 15%-nál nagyobb mértékben. Az adósok védelmét szolgálta továbbá a rendkívüli kilakoltatási moratórium is (2015. szeptember 16-ig volt érvényben). Az intézkedés hatálya fokozatosan bővült, kiterjedve a nemteljesítő adósokra is. Az árfolyamgát 20-30%-kal alacsonyabb havi törlesztőrészletet eredményezett, amellyel több mint 180 ezren éltek közel 1500 milliárd forint értékben, ráadásul az adósok tartozáselengedésben

⁶ E tekintetben érdemes kiemelni, hogy Magyarországhoz hasonlóan járt Szlovákia is, ahol szintén szükség volt a fogyasztói hitelszerződések vonatkozásában a bírósági jogértelmezésre, melynek keretében számos ügy került előzetes döntéshozatali eljárás formájában az Európai Bíróság elé. Az ügyekből általánosan az a következtetés vonható le, hogy hiába értelmezi megfelelően egy adott tagállam Legfelsőbb Bírósága a fogyasztói hitelmegállapodásokkal kapcsolatos 2008/48/EK irányelvet, attól még nagyon nehéz a magánszemélyeknek az uniós jogból fakadó jogosultságukat érvényesíteniük (Patakyová 2022:205–221).

⁷ Ugyanakkor a bankok az ebből származó veszteségük maximum 30%-át a bankadóból levonhatták.

is részesültek (60 milliárd forint kamat megfizetése alól mentesültek). Végezetül a gyorsintézkedések körében említendő a Nemzeti Eszközkezelő Társaság 2011. augusztus 29-ei felállítása is, amely 2012. január 1-től lépett működésbe, és elsődlegesen a fizetéseképtelen devizahitel-adósok ingatlanjainak kedvezményes szerződési feltételek melletti megvételéért felelt. Ezzel párhuzamosan a bankok elengedték az adósok jelzáloghitelből fennmaradt tartozását. Az adósok számára lehetőség nyílt arra, hogy visszabéreljék eladott ingatlanjukat (a bérleti díjat az ingatlan hitelfelvételkori forgalmi értékének 1,5 százalékos mértékében maximalizálták), sőt a későbbiek során akár vissza is vásárolhatták. Utóbbi esetben az adósok otthonteremtési kamattámogatást vehettek igénybe. Az intézkedés népszerű voltát bizonyítja, hogy az eredetileg háromévesre tervezett programot többször is meghosszabbították, melynek során 2018. május 31-ig 42 ezer ingatlant vontak be a programba, és a bérlők 90%-a jelezte, hogy visszavásárolná ingatlanát.

Az intézkedések hatása

Az előbb részletezett gyorsintézkedések összességében véve elérték a céljukat: nemcsak megállították a devizahitel-állomány növekedését, hanem csökkentették is azt, jelentős segítséget jelentettek a legrosszabb helyzetbe került adósoknak, és az intézkedések terheinek vállalásába a hitelező bankokat is sikerült bevonni. Mindazonáltal ezek az intézkedések nem tudták megszüntetni a problémát, ahhoz ugyanis egy átfogó program kidolgozása volt szükség. Ehhez viszont a jogbiztonság veszélyeztetésének elkerülése érdekében meg kellett várni a devizahitel-szerződések legvitatottabb pontjait értelmező bírósági ítéleteket, továbbá a program megvalósításának kedvező közgazdasági feltételeknek is be kellett következniük. Utóbbiak kapcsán az alábbi feltételeket érdemes kiemelni (Kolozsi-Banai-Vonnák 2015:70–74):

- a forintkamatok kedvezőbbé válása (2014 nyárára 7%-ról 2,1%-ra csökkent);
- a kockázati megítélés javulása (Magyarország szuverén kockázati felára 2014 őszére kifejezetten alacsony szintre csökkent);
- a jegybanki mozgástér növekedése (az MNB a forintosítás biztosításához szükséges devizamennyiséggel rendelkezett);

- a devizahitel-állomány csökkenése (2014-re a korábbi 19 milliárd eurós csúcsról 9 milliárd euróra csökkent a devizahitel-állomány).

A bírósági ítéletek bevárása annál is inkább indokolt volt, mivel a bíróságokat valósággal elárasztották a devizahitelekkel kapcsolatos polgári peres eljárások: 2010 és 2014 között mintegy 11 860 kereset érkezett a bíróságokra. Szükség volt tehát az ítélkezési gyakorlat egységesítésére (Kúria), valamint az Alkotmánybíróság és az Európai Bíróság ítéleteire is (Tóth 2024:1). Utóbbi kapcsán érdemes kiemelni, hogy Magyarország mellett Romániából és Lengyelországból érkezett a legtöbb ügy előzetes döntéshozatal formájában a fogyasztói szerződésekben alkalmazott tisztességtelen szerződési feltételekről szóló 93/13/EGK irányelv egyes rendelkezéseinek értelmezését kérve (Somssich 2023:537). A bíróságoknak többek között olyan kérdésekben kellett állást foglalniuk, mint a semmisség, a tisztességtelenség kérdésköre vagy az átláthatóság követelménye (3048/2013. (II. 28.) AB Határozat:32–37; 8/2014. (III. 20.) AB Határozat:87–91; Kúria 6/2013. PJE határozata:1–7; Kúria 2/2014. PJE Határozata:1–3; C-26/13: 86). Tekintettel a bírósági joganyag óriási voltára és jelen tanulmány terjedelmi korlátaira, egy viszonylag friss lengyel ügyet emelnénk ki itt most, ahol az Európai Bíróság a tisztességtelen kikötés miatt érvénytelen szerződések joghatásai vonatkozásában tett fontos megállapításokat. A konkrét ügyben (C-520/21) az Európai Bíróság kimondta, hogy a tisztességtelen szerződési kikötés miatt érvénytelenné váló devizahitel-szerződés alapján történő elszámolásnál a fogyasztóvédelem prevenciók céljait is figyelembe kell venni. Ebből következik, hogy míg a szolgáltatók (a bankok) nem kérhetnek ellentételezést a fogyasztók által megszerzett előnyök vonatkozásában, addig az utóbbiak – az arányosság erejéig – jogosultak a devizahitelszerződéssel – a törlesztőrészek visszafizetésén túl – kapcsolatos költségeik megtérítésére is. Ez ugyanis nem eredményezi a szolgáltatók (bankok) aránytalan szankcionálását, és nem veszélyezteti a jogbiztonságot sem. A devizahitelszerződés érvénytelensége jogkövetkezményeinek rendezése során tehát nem az egyensúlyi helyzet biztosítására kell törekedni, mivel a fogyasztó a szolgáltatóhoz képest mind tárgyalási lehetőségei, mind pedig tájékozottsági

szintje tekintetében hátrányos helyzetben van (Somssich 2023:537–538).

A fenti ítéletek nyomán, illetve ezekkel párhuzamosan a jogalkotó fokozatosan meghozta azokat az átfogó intézkedéseket, amelyek a devizahitel-állomány felszámolásához és így a devizahitel-válság végső megoldásához vezettek (Bölönyi–Horváth 2017:22–31, Oeconomus 2021:57–63, Balogh 2019:23–25). A Kúria 2/2014. számú Polgári Jogegységi határozatára reagált a 2014. évi XXXVIII. törvény, amely az abban foglaltakat emelte törvényi erőre. Ennek értelmében megdönthető vélelmet állított fel az egyoldalú szerződésmódosítás lehetőségét tartalmazó szerződéses kikötések tisztességtelensége vonatkozásában azzal, hogy a pénzintézetek gyorsított peres eljárásban bizonyíthatták ennek ellenkezőjét. A törvény továbbá kimondta, hogy azokat a folyamatban lévő devizahiteles pereket fel kell függeszteni, amelyek tárgya részben vagy egészben az árfolyamrészre vonatkozó, illetve az egyoldalú szerződésmódosítás lehetőségét tartalmazó szerződéses kikötés. A fogyasztói kölcsönszerződésekből eredő követelések elévülése tekintetében pedig úgy rendelkezett, hogy az elévülési idő a szerződés megszűnésével kezdődik. Szintén törvény (2014. évi XL. törvény) született a tisztességtelen szerződéses kikötéshez kapcsolódó (múltbeli) fogyasztói túlfizetések elszámolásáról, amely a fogyasztókra nézve a legkedvezőbb elszámolást vette alapul. Ugyanis a fogyasztó követelését a fogyasztói kölcsönszerződés fennállásának időszakában úgy kell kiszámítani, mintha a túlfizetéseket a túlfizetés időpontjában előtörlesztésként teljesítették volna. Ezt követően a jogalkotó fókuszra a fogyasztónak nyújtott hitelekre tevődött át, melynek keretében megszületett az ún. fair bankokról szóló törvény (2014. évi LXXVII. törvény), amelynek célja az volt, hogy a bankok a fogyasztóknak átlátható feltételek mellett nyújtsanak hitelt. Ennek érdekében többek között külön rendelkezések vonatkoznak az egyoldalú szerződésmódosítás olyan elemeire, mint a kamatok, díjak és költségek; szigorítja a bankokra vonatkozó tájékoztatási kötelezettséget; ingyenes felmondási jogot biztosít

a fogyasztó számára a kamatperiódus leteltét követően. Végezetül a jogalkotó meghozta azt a törvényt, amely lényegében véve felszámolta a magyarországi lakossági devizahitel-állományt. Az ún. forintosítási törvény (2014. évi LXXVII. törvény) értelmében a korábban devizában fennálló adósság pénzneme a törvény erejénél fogva megváltozik, a jövőre nézve kiküszöbölve az árfolyamkockázatot. Ennek kapcsán a törvény előírta, hogy milyen árfolyamon⁸ kell átváltani a kérdéses devizát, illetve az így keletkezett forint hitel esetében milyen kamat⁹ lesz az irányadó. Az árfolyam-meghatározás terén a törvény érvényesíti a Kúria 2/2014. számú Polgári Jogegységi határozatában lefektetett szempontokat. Kivételes esetekben nemcsak a fennálló, hanem a már felmondott szerződések vonatkozásában is előírta a forintosítást. Habár a törvény célja a devizahitel-állomány megszüntetése, szűk körben lehetőséget biztosított arra, hogy a forintosítás ne történjen meg például devizában szerzett jövedelem esetén, akkor, ha a hátralévő futamidő rövid, vagy ha a devizában fennálló tartozás a jövedelemhez képest nagyon alacsony. A forintosítás körülbelül 500 ezer devizahitel-szerződést érintett, kb. 3500 milliárd forint értékben.

Összességében véve elmondhatjuk, hogy a jogalkotó szűk négy év alatt számos jogszabályt hozott meg annak érdekében, hogy előbb a legnehezebb helyzetben lévő adósokon segítsen, majd egy átfogó intézkedéscsomaggal gyakorlatilag a devizahitelállományt is felszámolja. Ennek során a jogalkotó tekintettel volt a jogbiztonság követelményére és a devizahitel-adósok igényeire. Ezzel párhuzamosan sikerült csökkenteni a nemzetgazdaság külső adósságát, valamint kiküszöbölni az árfolyamváltozásból fakadó kockázatokat az adósok vonatkozásában, továbbá a bankok kockázati kitettségét is. Ráadásul az intézkedés éppen időben történt, mivel 2015 januárjában a svájci jegybank feladta a frank euróhoz viszonyított 1,2-es árfolyamát, melynek következtében az árfolyam 20%-ot emelkedett. Ha nem lett volna a forintosítás, akkor ez egy átlagos svájci frank alapú devizahitel-szerződés törlesztőrészletét 13 ezer forinttal emelte volna meg.

⁸ 256,47 HUF/CHF, 309,97 HUF/EUR és 2,163 HUF/JPY.

⁹ A referenciakamat 3 havi BUBOR és az eredeti szerződésben szereplő kamatfelárból tevődik össze.

Következtetések

Jelen tanulmányban részletesen megvizsgáltuk a devizahitel-válság kérdéskörét, melynek kapcsán elsőként a devizahitel fogalmát jártuk körbe, majd ezt követően a devizahitel-válság okait tekintettük át, végül pedig a probléma megoldására tett kormányzati lépéseket vettük górcső alá. Előzetesen azt a hipotézist fogalmaztuk meg, hogy a kormányzati intézkedések sikeresen hátrították el a bajt, ami összességében véve minden szereplőnek kedvező volt. Magyarországon a 2010-es évek elején az egyik legfontosabb társadalmi, jogi és gazdasági kérdés a devizahitel-válság kezelése volt. Az óriásira duzzadt devizahitel-állomány ugyanis nemcsak az adósokat, hanem a bankrendszert és ezen keresztül az egész nemzetgazdaságot fenyegette. A devizahitelezés megindulásában döntő jelentősége volt annak, hogy Magyarországon évszázados hagyománya van a saját ingatlan tulajdonlásának, valamint, hogy a lakásállomány regenerálódásában oroszánrészt vállaló kamattámogatott forintHITELEKET költségvetési indokokra hivatkozva kivezették. Ezt követően az emberek a devizahitelek felé fordultak, mivel azok kamata jóval kedvezőbb volt, mint a forintHITELEKÉ. Ekkor ez a lépés jó ötletnek tűnt, mivel így továbbra is biztosított maradt a lakásépítések motorja, a gyors euróbevezetés reális terve miatt pedig szinte senki nem számolt a potenciális árfolyamkockázat veszélyével. A devizahitel-válság kialakulásához azonban több tényező egyidejű bekövetkezésére volt szükség: a bankok kizárólag volumenalapú, gyors növekedési tervei, a termékkockázatok ügyfelekre való áthárítása vagy a kormányzat elhibázott gazdaságpolitikai lépései mind e tényezők közé tartoznak. Habár a válság kialakulásáért legkevésbé az adósok okolhatók,

a lakosság pénzügyi ismereteinek hiánya is hozzájárult ahhoz, hogy a 2000-es évek végére kritikussá vált a helyzet. Az elkeseredettséget jól jelezte, hogy elterjedt a közbeszédben, valamint a szakirodalom egy részében is, hogy a devizahitel-konstrukció egy „hibás” termék, amelyet semmisnek kell tekinteni. Mindez azonban csak újabb társadalmi-gazdasági konfliktus kirobbanását okozta volna.

A devizahitel-válság megoldása tehát átfogó kormányzati intézkedést igényelt. Erre azonban az új kormányzat első éveiben még nem volt lehetőség, mivel nem álltak fenn a devizahitelek kivezetésének jogi és közgazdasági feltételei. Éppen ezért ebben az időszakban a kormányzat gyors intézkedésekkel igyekezett stabilizálni a helyzetet, amelynek következtében nemcsak megállt a devizahitel-állomány növekedése, hanem csökkenésnek is indult. Csak 2014-re vált lehetővé, hogy az átfogó intézkedéscsomag megszülessen. Ekkorra ugyanis már többek között kedvezőbbé váltak a forintkamatok, javult az ország kockázati megítélése, és a jegybanki mozgástér is bővült. Továbbá sor került az ítélkezési gyakorlat egységesítésére (Kúria), és az Alkotmánybíróság, valamint az Európai Bíróság is meghozta releváns ítéleteit. Ennek köszönhetően fogadták el végül az ún. forintosítási törvényt, amelynek segítségével sikerült lényegében véve megszüntetni a devizahitel-állományt. A lépés éppen időben történt, mivel nem sokkal utána, 2015-ben a svájci jegybank feladta a frank euróhoz rögzített árfolyamát, melynek következtében az árfolyam 20%-ot emelkedett. Összességében véve tehát eredményesnek tekinthetjük a kormányzati intézkedéseket, amelynek nyomán megoldódott a devizahitel-válság.

Felhasznált irodalom

- Balogh L. (2019) A devizahitelek tizenöt éve Magyarországon (megjelenésük, kezelésük, nemzetközi háttérük). In Bodzási B. (szerk.) *Devizahitelezés Magyarországon – A devizahitelezés jogi és közgazdasági elemzése*. Budapest: Budapesti Corvinus Egyetem, 9–27.
- Bányai D. (2019) Devizahitelezés gyakorlati kérdései Magyarországon. *Jura*, 2, 217–226.
- Bethlendi A. (2015) Egy rossz termékfejlesztésből rendszerszintű piaci kudarc – A hazai lakossági devizajelzáloghitelezés. *Hitelintézeti Szemle*, 1, 5–29.
- Bodzási B. (2018) A devizaalapú fogyasztói kölcsönszerződésekhez kapcsolódó egyes polgári jogi kérdésekről. *Miskolci Jogi Szemle*, (13) 2, 61–75.

- Bodzási B. (2019) A devizaalapú fogyasztói kölcsönökhöz kapcsolódó problémák kezelésére irányuló jogi lépések Magyarországon. In Bodzási B. (szerk.) *Devizahitelezés Magyarországon – A devizahitelezés jogi és közgazdasági elemzése*. Budapest: Budapesti Corvinus Egyetem, 57–93.
- Bölönyi-Horváth L. (2017) A „devizakölcsönökkel” kapcsolatos kérdések. *Acta Humana*, 4, 7–34.
- Csizmady A. – Hegedüs J. – Vonnák D. (2019) Lakásrezsims és a devizahitel-válság: intézményi és egyéni stratégiák. *Szociológiai Szemle*, 1, 4–32.
- Erdődy J. (2016) Siklósi Iván: A nemlétező, érvénytelen és hatálytalan jogügyletek elméleti és dogmatikai kérdései a római jogban és a modern jogokban. Budapest: ELTE Eötvös Kiadó, ELTE Jogi Kari Tudomány 23., 2014, [könyvismertetés]. *Iustum, Aequum, Salutare*, 2, 357–380.
- Farka, I. (2017) A devizahitelezés problémája, és ami mögötte van. *Acta Humana*, 4, 35–50.
- Garamvölgyi D. (2020) A devizahitelek problematikája. In Nyakas, Gy. – Sivák, V. – Csibor, F. – Garamvölgyi, D. – Dúl, J. (szerk.) *A Magánjogi Kutatóműhely fogyasztóvédelmi vonatkozású tanulmányai*. Opuscula Civilia, 41–51.
- Gárdos I. – Nagy A. (2013) A devizahitel jogi alapkérdései. *Hitelintézeti Szemle*, 5, 371–387.
- Kolozsi P. P. – Banai Á. – Vonnák B. (2015) A lakossági deviza-jelzáloghitelek kivételése: időzítés és keretrendszer. *Hitelintézeti Szemle*, 3, 60–87.
- Kolozsi P. P. (2018) A lakossági devizahitelezés egyes kérdései nemzetközi bírósági döntések tükrében. *Új Magyar Közigazgatás*, Különszám, 19–26.
- Korba Sz. (2019) Lakossági devizahitelek és a gazdasági válság – Jogi tapasztalatok. In Bodzási B. (szerk.): *Devizahitelezés Magyarországon – A devizahitelezés jogi és közgazdasági elemzése*. Budapest: Budapesti Corvinus Egyetem, 161–211.
- Kovács L. (2013) A devizahitelek háttere. *Hitelintézeti Szemle*, 3, 183–193.
- Lutár B. Á. (2024) A lakás alap! – Kríziskezeléstől a megfizethető lakhatásig. *Máltai Tanulmányok*, 1, 96–118. <https://doi.org/10.56699/MT.2024.1.6>
- Papházi T. (2016) Családi csőd, magáncsőd – Adalékok az adósságrendezéssel kapcsolatos törvény(tervezet) egyes kérdéseire. *Kapocs*, 1, 35–43.
- Papházi T. (2016) Magáncsödről számokban – Adatfelvételi tapasztalatok a családi csődvédelem kutatásban. *Kapocs*, 2, 57–69.
- Patakyova, M. T. (2022) Euro-Conform Interpretation of Slovak Consumer Credit Act – Endless Saga Bound to End? *European studies. The Review of European Law, Economics and Politics*. Vol. 9. (1), 205–221. <https://doi.org/10.2478/eustu-2022-0009>
- Pomeisl A. J. (2017) A devizaalapú kölcsön fogalmi elemei és konstrukció jogi megítélése a Kúria gyakorlatában. *Acta Humana*, 4, 71–88.
- Pongrácz Z. T. (2020) Devizaalapú fogyasztói kölcsönszerződések árfolyamkockázatának tisztességtelensége. *Jogi Fórum*, 2020. 02. 04., 1–38.
- Somssich R. (2023) Mi jár a fogyasztóknak és mi a bankoknak a devizahitel szerződésekben alkalmazott tisztességtelen kikötés miatti érvénytelenség esetén? *Magyar Jog*, 9, 537–538.
- Teleki B. (2018) Reflexiók a devizahitelezés kialakulásának és válságának jogi vonatkozásairól, a Lentner Csaba által szerkesztett „A devizahitelezés nagy kézikönyve” apropóján. *Új Magyar Közigazgatás*, Különszám, 92–96.
- Tóth A. (2024) Devizahiteles ügyek és a bíróságok uniós jogon alapuló kártérítési felelőssége. *Jogtudományi Közlöny*, 1, 1–11. <https://doi.org/10.59851/jk.79.01.1>
- Zsolnai A. (2019) A devizaalapú hitelezés szabályozói szemmel. In Bodzási B. (szerk.) *Devizahitelezés Magyarországon – A devizahitelezés jogi és közgazdasági elemzése*. Budapest: Budapesti Corvinus Egyetem, 417–431.

Jogszabályok, ítéletek, határozatok

88/2001 (VI. 15.) Korm. rendelet a devizáról szóló 1995. évi XCV. törvény végrehajtásáról

A devizakorlátozások megszüntetéséről, valamint egyes kapcsolódó törvények módosításáról szóló 2001. évi XCIII. törvény

A fogyasztónak nyújtott hitelről szóló 2009. évi CLXII. törvény és egyes kapcsolódó törvények módosításáról szóló 2014. évi LXXVII. törvény

A Kúriának a pénzügyi intézmények fogyasztói kölcsönszerződéseire vonatkozó jogegységi határozatával kapcsolatos egyes kérdések rendezéséről szóló 2014. évi XXXVIII. törvény

A Kúriának a pénzügyi intézmények fogyasztói kölcsönszerződéseire vonatkozó jogegységi határozatával kapcsolatos egyes kérdések rendezéséről szóló 2014. évi XXXVIII. törvényben rögzített elszámolás szabályairól és egyes egyéb rendelkezésekről szóló 2014. évi XL. törvény

Az Alkotmánybíróság 3048/2013. (II. 28.) AB Határozata

Az Alkotmánybíróság 8/2014. (III. 20.) AB Határozata

Az egyes fogyasztói kölcsönszerződések devizanemének módosulásával és a kamatszabályokkal kapcsolatos kérdések rendezéséről szóló 2014. évi LXXVII. törvény

Az egyes pénzügyi tárgyú törvényeknek a nehéz helyzetbe került lakáscélú hitelt felvevő fogyasztók megsegítése érdekében szükséges módosításáról szóló 2010. évi XCVI. törvény

C-26/13. sz. ügy, Kásler Árpád és Káslerné Rábai Hajnalka kontra OTP Jelzálogbank Zrt. [ECLI:EU:C:2014:282]

C-520/21. sz. ügy, Arkadiusz Szcześniak kontra Bank M. SA [ECLI:EU:C:2023:478]

Egyes gazdasági és pénzügyi tárgyú törvények megalkotásáról, illetve módosításáról szóló 2010. évi XC. törvény

Kúria 2/2014. számú Polgári Jogegységi Határozata

Kúria 6/2013. számú Polgári Jogegységi Határozata

Egyéb források

A magyar devizahitel-válság története (2021). *Oeconomus elemzések*, Oeconomus Gazdaságkutató Alapítvány, febr., 1–80. https://www.oeconomus.hu/wp-content/uploads/2021/02/A-magyar-devizahitel-valsag-tortenete_Oeconomus-Gazdasagkutato-Alapitvany.pdf

Az Országgyűlés Alkotmányügyi, Igazságügyi és Ügyrendi Bizottságának jelentése a 2002–2010 közötti lakossági deviza-eladósodás okainak feltárásáról, valamint az esetleges kormányzati felelősség vizsgálatáról. Országgyűlés Alkotmányügyi, Igazságügyi és Ügyrendi Bizottsága, Budapest, 2012. febr., 1–71. <https://www.parlament.hu/irom39/05881/05881.pdf>

CESCR General Comment No. 4: The Right to Adequate Housing (Art. 11 (1) of the Covenant). UN Committee on Economic, Social and Cultural Rights (CESCR), 13 December 1991

Czirfusz M. – Jelinek Cs. (2021) Lakhatási közpolitikák és a lakhatás megfizethetősége az elmúlt három évtizedben. In Bajomi A. Zs. – Czirfusz M. – Jelinek Cs. – Sebály B.: *Éves jelentés a lakhatási jelentésről*. Habitat for Humanity Magyarország, 81–135.

Élet a moratórium után – a nem teljesítő jelzáloghitelek mögötti ingatlanfedezetek lehetséges hatásai a lakáspiacra (2011). Budapest: MNB, máj. 5. <https://www.mnb.hu/letoltes/elet-a-moratorium-utan.pdf>

Hegedüs J. – Horváth V. (2012) Éves jelentés a lakhatási szegénységről – 2012. *Habitat for Humanity*, 2013, 1–98.

A 2014-et követő évtized lakáspiaci árváltozásának mozgatórugói

¹Magyar Nemzeti Bank (MNB), vezető közgazdasági elemző

²Magyar Nemzeti Bank (MNB), közgazdasági elemző

³Magyar Nemzeti Bank (MNB), közgazdasági elemző; Levelező szerző: Szabó Beáta, szabobea@mnbb.hu

⁴Magyar Nemzeti Bank (MNB), osztályvezető

DOI-hivatkozás: <https://doi.org/10.63582/KAPOCS.2025.1-2.5>

Betekintő

A 2014-ben induló lakáspiaci ciklus jelentős áremelkedést hozott a hazai ingatlanpiacon, melyben a koronavírus járvány vagy a magas infláció és szűkös hitellehetőségek időszaka is csupán átmeneti megtorpanást hozott. A lakásárak 2013 év vége óta országos átlagban nominálisan csaknem négyszeresére emelkedtek, Budapesten pedig ennél is nagyobb mértékű volt a drágulás, reálértéken pedig országos átlagban több mint duplájára nőttek a lakásárak ugyanezen idő alatt. A devizahitelezés elhúzóóó hatásai miatt 2008 és 2013 között elhalasztott lakásvásárlások megjelenése mellett a lakáspiaci drágulás egyik legfőbb oka az elmúlt évtizedben tapasztalt általános gazdasági konjunktúra volt. Ezen belül is a lakáspiacra ható legfontosabb tényezők közé a jelentős béremelkedést, a foglalkoztatottak számának növekedését és a háztartások nettó pénzügyi vagyonának fokozatos javulását sorolhatjuk. A lakáspiaci keresletet mindezek mellett a ciklus döntő részében kedvező hitelkondíciók is támogatták. A lakásvásárlás elérhetősége ugyanakkor csak a családtámogatási- és otthonteremtési programokra jogosult használt lakást vásárló háztartások számára javult tartósan, a támogatásokra nem jogosult társadalmi csoportok viszont az elérhetőség tendencióóus romlását tapasztalhatták 2018 óta, aminek a fő oka a lakáspiaci kereslettől jelentősen elmaradó kínálat. A kínálati oldalt kapacitáskorlát, vagyis a szakképzett munkaerő hiánya jelentősen hátráltatta, amihez hozzájárult az új lakásokra vonatkozó áfaszabályozás többszöri, jellemzően rövid távra szóló változtatása is, bizonytalanná téve a lakásfejlesztések folyamatosságát. A keresletet ösztönző családtámogatási programok így egy olyan lakáspiaci környezetben jelentek meg, amelyre egy eleve erős makrogazdasági fundamentumokkal megtámogatott kereslet és szűkös kínálat volt jellemző. Áttekintő tanulmányunkban megkíséreljük összegezni a 2014 és 2024 között megfigyelt lakáspiaci áremelkedéshez vezető fő okokat.

Bevezetés

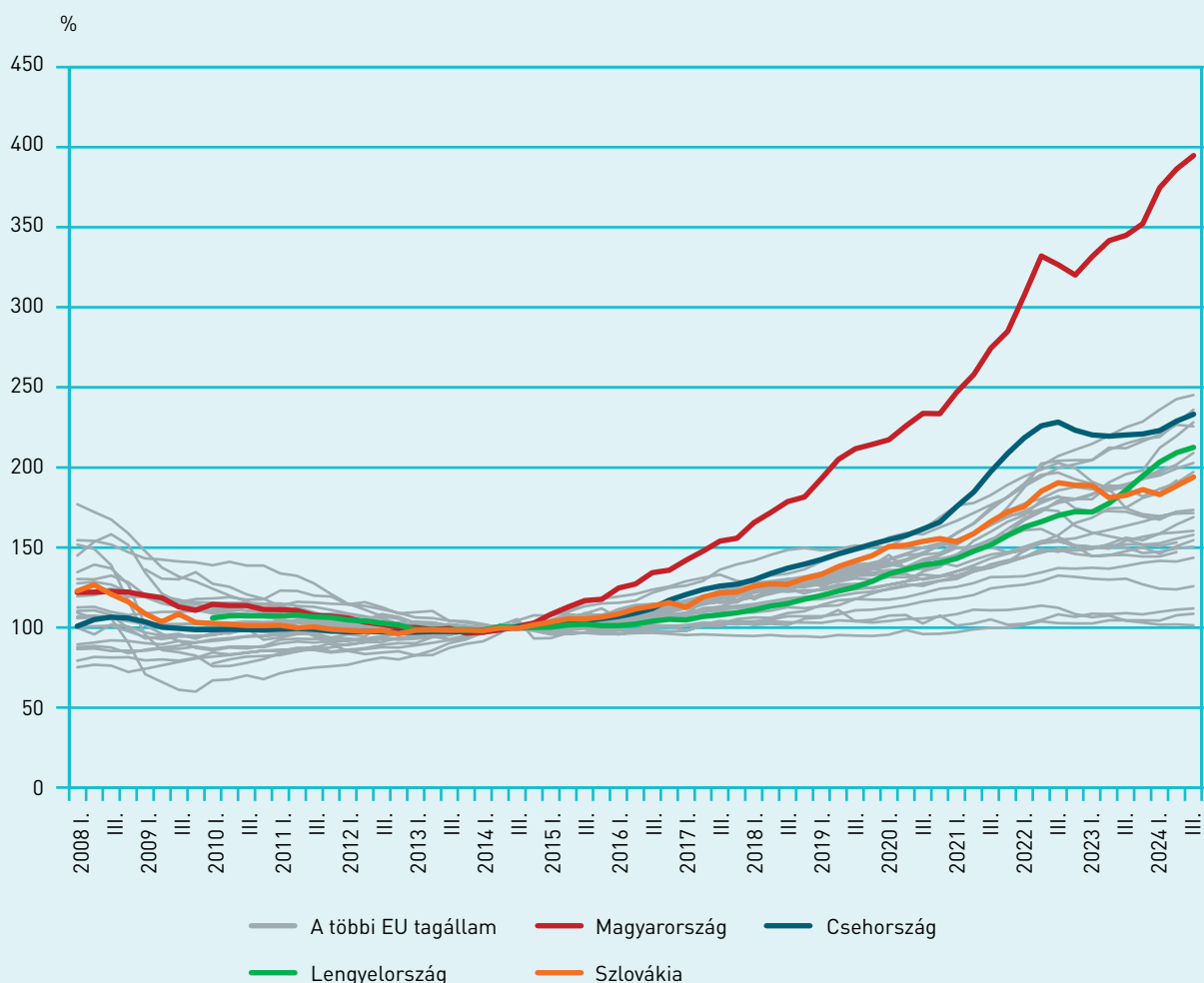
A háztartások legfontosabb vagyonelemét a lakóingatlanok jelentik (MNB 2022a), így a hazai lakáspiacot, és különösen a lakásárakat mind közgazdasági, mind társadalmi szempontból kiemelt figyelem övezi. A magyar lakásárak 2014 és 2024 harmadik negyedéve között, mintegy 10 év alatt nominálisan csaknem négyszeresére emelkedtek országos átlagban az MNB-lakásárindex alapján¹. Budapesten viszont még ennél is nagyobb volt a lakásáremelkedés mértéke, a fővárosban ugyanis 4,2-szeresükre nőttek átlagosan a lakásárak. Reálértelemben, vagyis inflációval korrigálva szintén kiemelkedő

volt a lakóingatlanok drágulása, ezen tíz év alatt mintegy 140 százalékkal nőttek a reál lakásárak országosan, és mintegy 160 százalékkal Budapesten. Ez a lakás-áremelkedés önmagában is figyelemre méltó, ugyanakkor az Európai Unió országai közül messze Magyarországon emelkedtek legnagyobb mértékben a lakásárak a vizsgált időszak alatt. Magyarország 10 év alatti 295 százalékos nominális lakásár-emelkedését a második helyen már jelentős különbséggel Litvánia követi 145 százalékkal, míg az EU átlagában „mindössze” 58 százalékkal nőttek a lakásárak a vizsgált 10 év alatt (1. ábra).

¹ Az MNB-lakásárindex módszertanát Banai és szerzőtársai (2018) részletesen tárgyalják.

Jelen tanulmány a szerzők nézeteit tartalmazza, és nem feltétlenül tükrözi a Magyar Nemzeti Bank hivatalos álláspontját. Köszönettel tartozunk a két anonim lektornak a kéziratához fűzött értékes megjegyzéseikért.

1. ábra: A lakásárak alakulása az EU-tagállamokban (2014 I–IV. negyedévek átlaga = 100%)



Megjegyzés: A magyar adat az MNB-lakásárindex alapján.

Forrás: Eurostat, MNB

A hazai lakáspiac ugyanakkor nem csupán az áremelkedés mértéke miatt kapott nagy figyelmet, hanem az állami otthonteremtési támogatások széles köre miatt is, amely az évek előrehaladtával fokozatosan gyarapodott. A családtámogatások egyre bővülő eszköztára ugyanis a demográfiai célok mellett a lakhatás támogatását is célozta, részben dedikált otthonteremtési elemekkel vagy olyan hiteltermék formájában, mint a babaváró támogatás, amelyet a családok egy jelentős hányada szintén ingatlanvásárlásra fordított. Az otthonteremtési támogatások és intézkedések ugyanakkor döntő többségükben közvetlenül a lakáspiac keresleti oldalára hatottak, bővítve azt, míg a lakáskínálat tartós ösztönzése elmaradt. A lakáspiaci keresletre

ezen időszak alatt ugyanakkor nem csak az állami támogatások hatottak: a befolyásoló makrogazdasági fundamentumokban – mint a háztartások jövedelme vagy munkaerőpiaci helyzete és a hitelfelvételi lehetőségek – ugyanis szintén jelentős javulás ment végbe a 2010-es évek második felében, ami részben megmagyarázza a lakóingatlanok drágulását.

Áttekintő tanulmányunk fő célja, hogy bemutassuk azokat a tényezőket, amelyek hozzájárultak a hazai lakásárak jelentős emelkedéséhez. A második fejezetben a hazai és nemzetközi szakirodalom alapján bemutatjuk a lakásárak változását meghatározó mozgatórugókat, a harmadik fejezetben a hazai lakáspiac keresleti és kínálati oldalát

vizsgálva áttekintjük az áremelkedésre potenciálisan ható tényezőket, ideértve az otthonteremtési programok lehetséges hatását. A negyedik fejezetben egy, a Magyar Nemzeti Bank által is használt elérhetőségi mutató segítségével megvizsgáljuk,

hogy az egyes tényezők együttes hatásának eredőjeként hogyan változott a lakásvásárlás elérhetősége Magyarországon, majd a tanulmány végén összegezzük megállapításainkat.

A lakásárakat meghatározó tényezők szakirodalma

A lakáspiac valamennyi ország gazdaságában kiemelt szerepet tölt be. A közép-kelet-európai régióban (KKE régió) történelmileg a háztartások legnagyobb értékű vagyoneleme a lakóingatlan, ami különösen igaz Magyarországra (MNB 2022a), ahol a lakosság 92 százaléka saját tulajdonú ingatlanban lakik. A lakásépítések a beruházások érdemi részét képviselik, a hitelintézetek hitelfortfólióinak jelentős része lakóingatlannal fedezett, a lakhatás költsége pedig hatással van a háztartások fogyasztására, ezáltal több gazdasági szektor teljesítményére. Jelen tanulmány a lakáspiacot pénzügyi stabilitási szempontok mentén vizsgálja, de fontos megjegyezni, hogy a lakáspiacnak fontos versenyképességi és szociális vetületei is vannak, amelyek vizsgálódásra érdemesek (Banai 2021). A lakásár-alakulás fenntarthatóságának értékelése a makropénzügyi felügyelés szerves részévé vált. Miután az elmúlt két évtizedben számos fejlett gazdaság lakáspiacán jelentős áremelkedés ment végbe, a lakásárak alakulásának megértése, valamint annak nyomon követése, hogy a lakásárak milyen mértékben térnek el a hosszú távon meghatározó fundamentális tényezők által támogatott szintektől, kulcsfontosságú a pénzügyi és makrogazdasági stabilitást veszélyeztető kockázatok felméréséhez, értékeléséhez. Az MNB 2017 óta nyomon követi a hazai lakásárak fundamentumok által indokolt, becsült szinttől való eltérését, aminek követése a közelmúltban új megközelítéssel, egy kompozit indikátor kidolgozásával is kiegészült (Lados 2025). A lakásárak alakulását meghatározó tényezőkkel foglalkozó szakirodalom széleskörű, az abban azonosított legfontosabb faktorok közé az alapvető gazdasági fundamentumok – így a háztartások pénzügyi (jövedelmi, vagyoni) és munkaerőpiaci helyzete, a hitelkínálat és hitelezési feltételek, a lakáskínálat, a befektetési célú kereslet, valamint a kereslet- és kínálatoldali szabályozási hatások – tartoznak. Banai és Vágó (2018) a lakásárak és a banki kockázat alakulásának összefüggéseit vizsgálta 1998 és 2016 közötti magyar adatokon, eredményeik pozitív

kapcsolatot mutattak ki a lakásárak és a bankrendszer kockázatosága között. Továbbá azt is megállapították, hogy minél magasabb a jelzáloghitelek aránya a bankrendszerben, annál erősebb a két tényező pozitív kapcsolata.

Égert és Mihaljek (2007) 19 OECD-tagállam, illetve 8 közép-kelet-európai ország lakáspiacát vizsgálva arra jut, hogy utóbbi országcsoporthoz lakásárainak alakulását nagymértékben az alapvető gazdasági fundamentumok (reáljövedelmek, reálkamatlábak, demográfia) és néhány átmenetre jellemző tényező határozza meg, különös tekintettel a lakáspiacok intézményi fejlődésére, a lakásfinanszírozásra és a minőségi hatásokra. Eredményeik szerint a reál kamatlábak ugyanolyan mértékű csökkenése a KKE régióban kétszer akkora lakásár-emelkedést eredményez, mint a legfejlettebb országokban. A demográfiai és munkaerőpiaci hatásokat is a KKE régióban találták erősebbnek. Ezzel szemben a hitelezés bővülésére csak mintegy fele akkora mértékben reagálnak a KKE-lakásárak a vizsgált OECD-tagállamokhoz képest. A reálbérek emelkedésére azon piacokon reagáltak erősebben a lakásárak, ahol a lakások minősége eredetileg alacsonyabb volt.

A háztartások jövedelmi és vagyoni helyzete, továbbá munkaerőpiaci kilátásaik, várakozásaik hatással vannak a lakáskeresletre, ezáltal az árakra is. Özmen és szerzőtársai (2019) a háztartások jövedelemeloszlása és a lakásárak közötti összefüggést vizsgálták. Törökországi adatokon végzett empirikus elemzésük során arra a következtetésre jutottak, hogy az alsó jövedelmi ötödök aránya pozitívan, a felsőké pedig negatívan korrelál a lakásárak változásaival. Bőséges lakásállomány mellett, a piac csúcsán a felső jövedelmi ötöd jövedelmi részarányának növekedése okozta keresleti ugrás nem gyakorol érdemi nyomást a lakásárakra, ugyanakkor az alsó három jövedelmi ötöd csökkenő jövedelmi aránya a lakáskereslet csökkenéséhez vezethet. Eredményeikre alapozva megállapították, hogy a jövedelmi egyenlőség javítását

célzó politikák segíthetnek enyhíteni a lakáspiaci egyensúlytalanságokat.

A lakóingatlan-vásárlások jelentős része esetében a háztartások hitelt vesznek fel, ezért a hitelek elérhetősége és megfizethetősége is hatással van a keresletre, ezáltal a lakásárakra. Berki és Szendrei (2017) a magyarországi lakásárak egyensúlyi szintjének becslése során stabil együttmozgást (kointegrációs kapcsolatot) állapítottak meg a lakásárak és azok hosszú távú mozgató tényezői: az új lakáshitel-kihelyezések volumene, a háztartások rendelkezésére álló jövedelem és a lakáskínálat között. Kiemelik, hogy a hitelcsatorna meghatározó szerepet játszik a lakásárak egyensúlyi szintjének alakulásában. További megállapításuk, hogy a lakásárak a különféle (többek között keresleti, hitelkínálati) sokkhatásokra túlzott változással reagálnak, feltehetően a kínálat elhúzóódó alkalmazkodása miatt. Chen és szerzőtársai (Chen et al. 2024) a hitelezési feltételek lazulásának hatását vizsgálták a jövedelmi egyenlőtlenségek szem előtt tartásával. Eredményeik azt mutatják, hogy minél nagyobb a háztartások közötti jövedelemkülönbség, annál erősebb a hitelkondíciók enyhülésének hatása a lakásárak emelkedésére. Ennek oka, hogy az alacsony jövedelműek lakhatási határhaszna magasabb: minél alacsonyabb a jövedelem, annál erősebb a motiváció a lakásvásárlásra. A hitelfeltételek enyhülése pedig megkönnyíti az alacsony jövedelműek hitelhez jutását, megemeli a keresletet, ami a lakásárak növekedését eredményezi.

A befektetési célú kereslet lakásárakra gyakorolt hatását illetően Gao és szerzőtársai (Gao et al. 2020) a lakásspekuláció gazdasági következményeit elemezték a 2000-es évek amerikai lakáspiaci feldúlásának idejére vonatkozóan. Tanulmányukban megállapították, hogy a részben múltbeli lakás-árváltozások extrapolációján alapuló rövid távú befektetési kereslet (spekuláció) nemcsak a 2004–2006-os konjunktúra idején eredményezett nagyobb árnövekedést, gazdasági bővülést és lakásépítési volumeneket, hanem a 2007–2009 közötti időszakban súlyosabb gazdasági visszaeséshez is vezetett.

De Vries és Boelhouwer (2005) tanulmányukban az újlakás-építések lakásárakra gyakorolt hatását vizsgálták Hollandiában. Összehasonlították a koncentrált újépítési területeket (a főbb holland városok) azokkal a területekkel, ahol nem fejlesztenek nagy lakásprojekteket. A klasszikus közgazdasági

elmélet alapján, ha a lakáspiac hatékonyan működik, akkor a keresleti változásokra a kínálat gyorsan reagál, és helyreállítja a lakásárak stabilitását. A főbb holland városok esetében azt találták, hogy az új kínálat növekedése az árak csökkenését váltja ki, viszont az egyéb területeken a korrelációs együtthatók nulla körül alakulnak, vagyis nincs szignifikáns hatása az újlakás-építéseknek az árakra. Ebből azt a következtetést vonták le, hogy a lakásállomány bővülésének hatása az adott piac jellemzőitől függ. Általában az új épületek növelhetik a környező lakások értékét, mert azok szomszédságában javul a lakásállomány minősége. Ugyanakkor azokon a területeken, ahol koncentráltan jelennek meg az újépítések, az új kínálat és az árak alakulása közötti kapcsolat fordított. A lakáspiac egyik kínálatoldali tényezőjének árakra gyakorolt hatásával foglalkozott Jiang és Qiu (2022) is, akik tanulmányukban a telekárak és a lakosság rendelkezésre álló jövedelmének új építésű lakások eladási árára gyakorolt hatását vizsgálták 31 meghatározó kínai város adatait alapul véve. Kutatásuk eredményei azt mutatják, hogy a telek vételárának nagyobb mértékű pozitív (növelő) hatása van az új építési lakások átlagos eladási árára, mint a lakosság rendelkezésre álló jövedelmének. Ez utóbbinak is pozitív, de kisebb a hatása az újlakás-árakra.

A lakásárakra az iparpolitika is érdemi hatással lehet, e szempontból Magyarországon a nagy autóipari beruházások ingatlanárakat befolyásoló szerepe emelhető ki. Vágó–Winkler–Hajnal (2024) tanulmányukban Kecskemét példáján vizsgálták a városba települt autógyár lakásárakra gyakorolt hatását más, korábban hasonló lakásár-tendenciákkal rendelkező magyar vármegyeszékhelyekhez képest. Eredményeik azt mutatják, hogy az autógyár elkészültét követően, 2010 és 2017 között Kecskeméten jelentősen (39 százalékponttal) magasabb volt a lakásárak emelkedésének mértéke, mint a többi vizsgált vármegyeszékhelyen.

A lakásárak alakulására különféle szabályozási intézkedések is hatnak többek között a háztartások rendelkezésre álló jövedelmét befolyásoló tényezők (adókedvezmények, támogatások), a lakáskínálat (építésügyi szabályozás) vagy a lakhatási költségek (bérleti díj szabályozás) alakításán keresztül. Kholodilin (2024) tanulmányában a lakbér-szabályozás 1967–2023 között megjelent, kiterjedt empirikus irodalmát tekinti át, az általa felhasznált több mint 150 szakirodalmi munka európai, észak-amerikai,

ázsiai, ausztráliai és afrikai városokat vizsgál. A bérleti díjak szabályozása egy nagyon vitatott társadalompolitikai intézkedés, amely az I. világháború után terjedt el, és a 2010-es évek óta reneszánszát éli, mivel számos, krónikus lakáshiánnyal küzdő város és ország keres megoldást a lakbérek szabályozásán keresztül. A lakbérszabályozás meglehetősen

hatékonynak tűnik az intézkedés hatálya alá vont lakások lakbér-növekedésének lassítása szempontjából. Ugyanakkor számos, az egész társadalmat érintő káros hatáshoz is vezethet, mint amilyen az intézkedés hatályán kívüli lakások emelkedő bérleti díja, a munkaerő lecsökkenő mobilitása, a növekvő ingázási idő vagy a csökkenő lakásépítések.

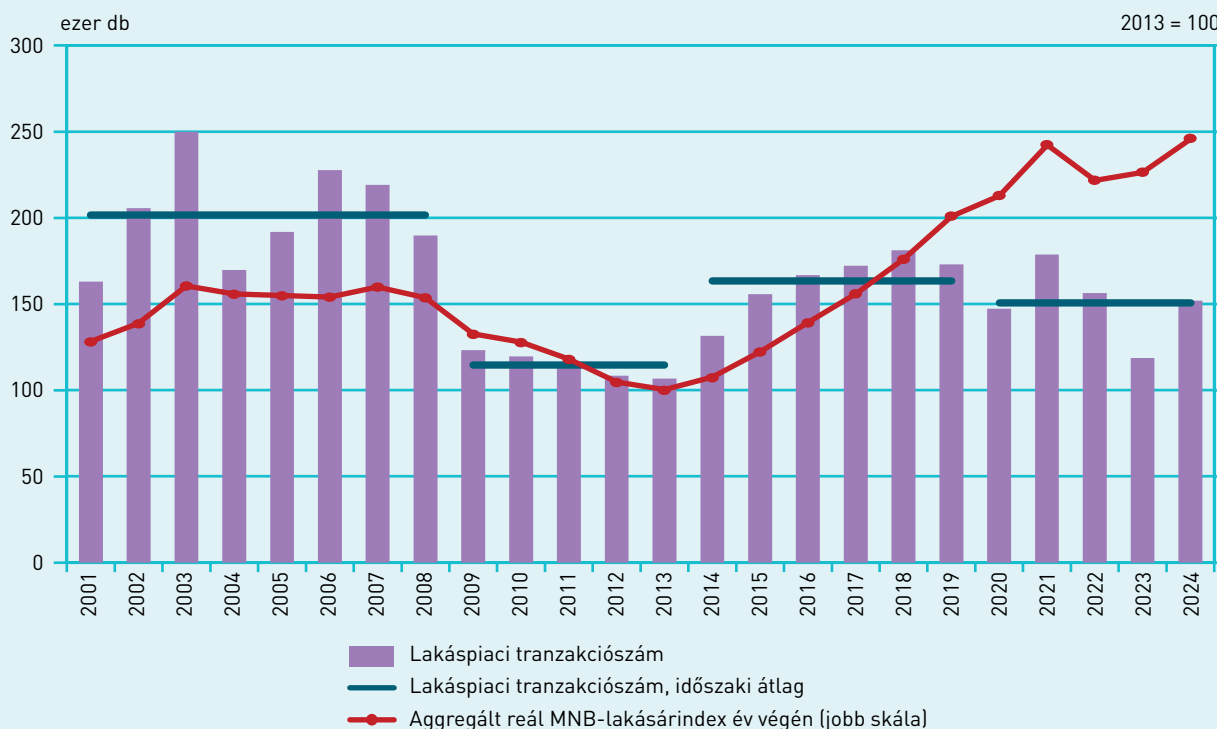
Leíró elemzés a hazai lakásárak emelkedését meghatározó tényezőkről

Elhalasztott kereslet

A lakáspiac 2014-es trendfordulóját egy új ciklus kezdeteként értékelhetjük, melyben a háztartások korábban elhalasztott kereslete érdemi jelentőséggel bírt. A gazdasági világválságot megelőző, 2001–2008 közötti időszakban évente átlagosan 202 ezer lakáspiaci adásvétel történt hazánkban (2. ábra), és ez az időszak elejét leszámítva stabil reál lakásárakkal is párosult. A válság hatására ugyanakkor a 2009–2013 közötti években a korábbi időszak

majdnem felére, éves átlagban 114 ezerre csökkent a lakáspiaci tranzakciószám. A megszokottnál sokkal kevesebb háztartás költözött tehát új otthonba, ugyanakkor a lakhatási szükségletek ilyen mértékű tartós csökkenését demográfiai folyamatok nem indokolták, a háztartások csupán – gazdasági kényszerűségből (nőtt a munkanélküliek száma, valamint a korábban felvett devizahitelek megemelkedett törlesztőrészelei is nehézséget jelentettek), illetve óvatosságból – elhalasztották vásárlásaikat.

2. ábra: A lakáspiaci tranzakciószám és a reál lakásárak alakulása



Megjegyzés: Az átlagok a következő időszakokra vonatkoznak: 2001–2008, 2009–2013, 2014–2019, 2020–2024. A lakásárindex 2024-es értéke a harmadik negyedévre vonatkozik.

Forrás: NAV, MNB

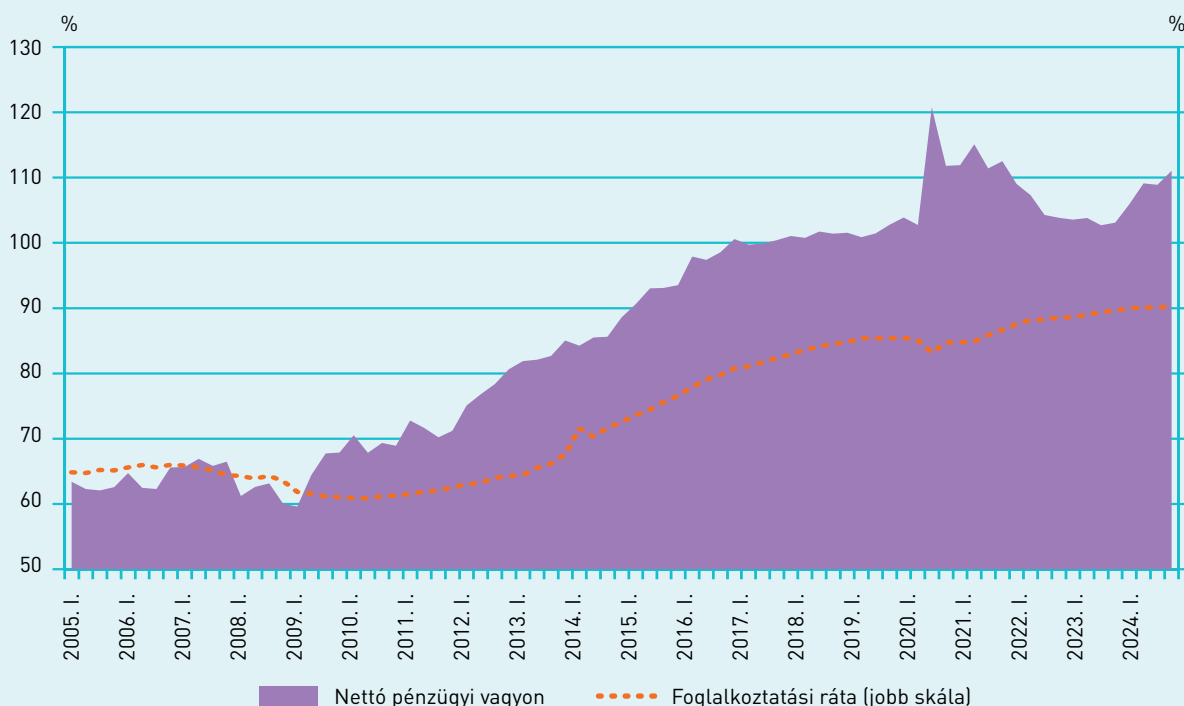
A visszafogott kereslet a reál lakásárak mérséklődését eredményezte, 2013-ra több mint harmadával – egyben másfél évtizede nem látott szintre – csökkent a lakások reálértéke a válság előtti, azaz a 2008-as szinthez képest. A kedvező árazás és a korábban elhalasztott vásárlások révén a lakáspiaci kereslet gyors ütemben tudott emelkedni, így az adásvételszám 2013-ról 2015-re mindössze két év alatt másfélszeresére bővült. A kínálat ugyanakkor nem volt képes ilyen sebességű alkalmazkodásra, így dinamikus áremelkedés kezdődött a lakáspiacon. Az elhalasztott vásárlások hatására később is láttunk példát: 2020-ban a világjárvány miatti bizonytalanság visszavetette az adásvételek számát, így az 2021-ben jelentősen megugrott, magával vonva a reál lakásárak érdemi emelkedését.

Javuló makrogazdasági környezet

A lakáspiacot leginkább meghatározó makrogazdasági fundamentumok a válságot követően javulni kezdtek, így a lakáspiac emelkedő pályára állt (MNB 2016). Magyarországon a foglalkoztatási ráta a válságot követően tartós növekedésnek indult, a 2010-ben látott 50 százalékos mélypontról

2016-ra elérte a 60 százalékat, és azt követően is tovább javult, emellett a háztartások nettó pénzügyi vagyona folyamatosan növekedett. Míg 2010-ben a GDP 60 százalékának megfelelő nettó vagyonnal rendelkeztek a háztartások, 2016-ban már a 100 százalékot is elérte ez az arány (3. ábra). A bérezési folyamatokban is javuló tendencia kezdődött el 2013 után, mind a nominális bérek, mind az inflációtól szűrt reálbérek hosszú ideig 4–5 százalék közötti mértékben emelkedtek éves összevetésben, ami a lakosság jövőbe vetett bizalmát is érdemben javította. Utóbbit jól szemlélteti az ESI lakossági bizalmi indikátor érdemi javulása 2013-tól, amely a lakosság pénzügyi helyzetének elmúlt egy évben bekövetkezett, valamint következő egy évben várható alakulását, továbbá az általános gazdasági helyzetre és a lakosság jelentősebb beruházásaira vonatkozó, egy évre előre tekintő várakozásokat összegző indikátor (4. ábra). A lakáspiaci keresletet elsősorban a stabil foglalkoztatás és az inflációt meghaladó bérdinamika határozza meg, melyek kedvező alakulása egyértelműen támogatta a lakáspiaci tranzakciószámok bővülését.

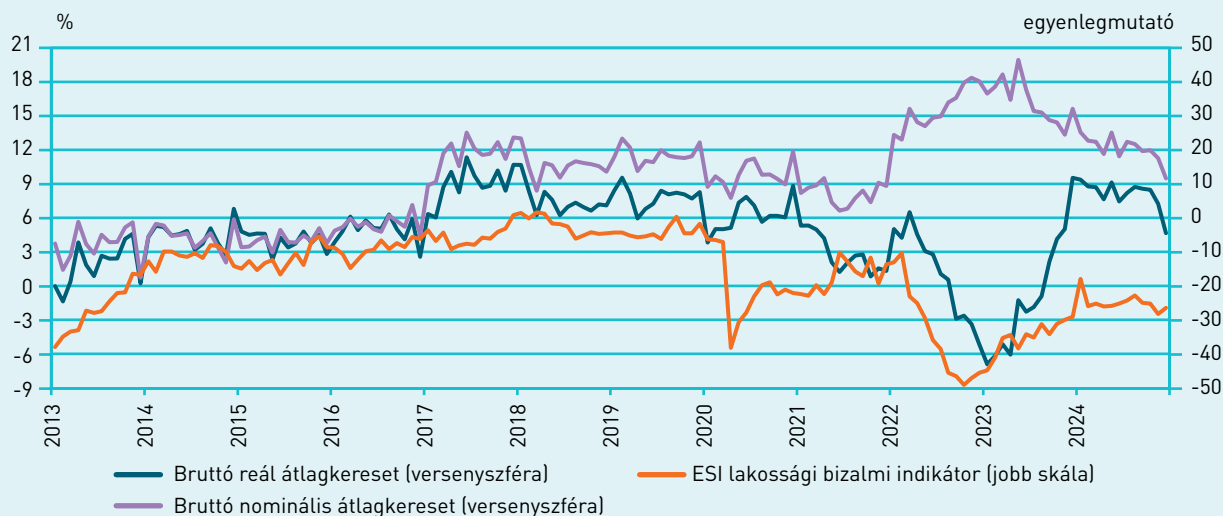
3. ábra: A foglalkoztatás és a lakosság nettó pénzügyi vagyonának alakulása



Megjegyzés: Nettó pénzügyi vagyon a GDP százalékában.

Forrás: KSH, MNB

4. ábra: Az átlagkeresetek éves változása a versenyszférában és az ESI lakossági bizalmi index alakulása



Megjegyzés: Szezonálisan igazított adatok alapján. Az adatsor 2024. decemberig tart.

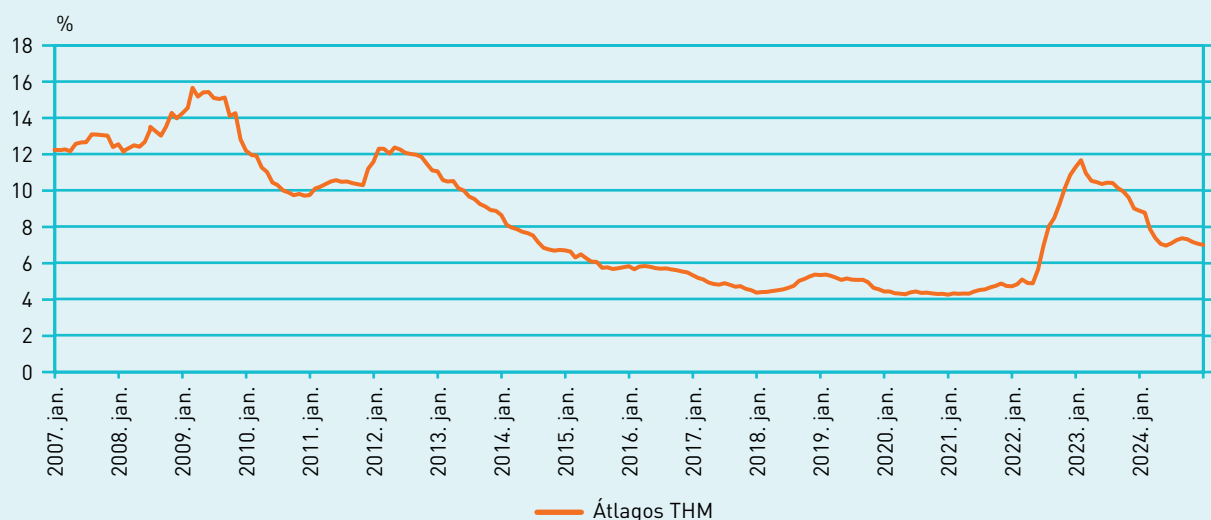
Forrás: KSH, Európai Bizottság

A kedvező hitelkondíciók időszaka

Az eurózónán belüli adósságválságokat követően a kamatkörnyezet fokozatosan csökkent Magyarországon is, ami a lakáshitel-kamatokra is hatással volt. A kedvezőbbé váló hitelkondíciók a lakáshitelezésben élénkülést hoztak, amely immáron árfolyamkockázattól mentesen, forint alapon zajlott, adósságfék-szabályok bevezetése mellett. A teljes hitelköltséget megragadó Teljes Hiteldíj Mutató (THM) értéke az újonnan szerződött forintalapú

lakáshitelek esetében a 2012. évi 12 százalékos szintről három év alatt a felére csökkent, 2017-től pedig 5 százalék alatti THM mellett is lehetett lakáshitelhez jutni, ami történelmi minimumértéknek számított (5. ábra). Az olcsó hitelek révén jelentősen megnőtt a lakáspiaci kereslet, ami az árak további emelkedéséhez is hozzájárulhatott. 2018-tól a lakáshitelek 200 milliárd forintot meghaladó negyedéves kihelyezései mellett 40 százalék fölé emelkedett a hitelfelvétel segítségével történő lakástranzakciók aránya (6. ábra).

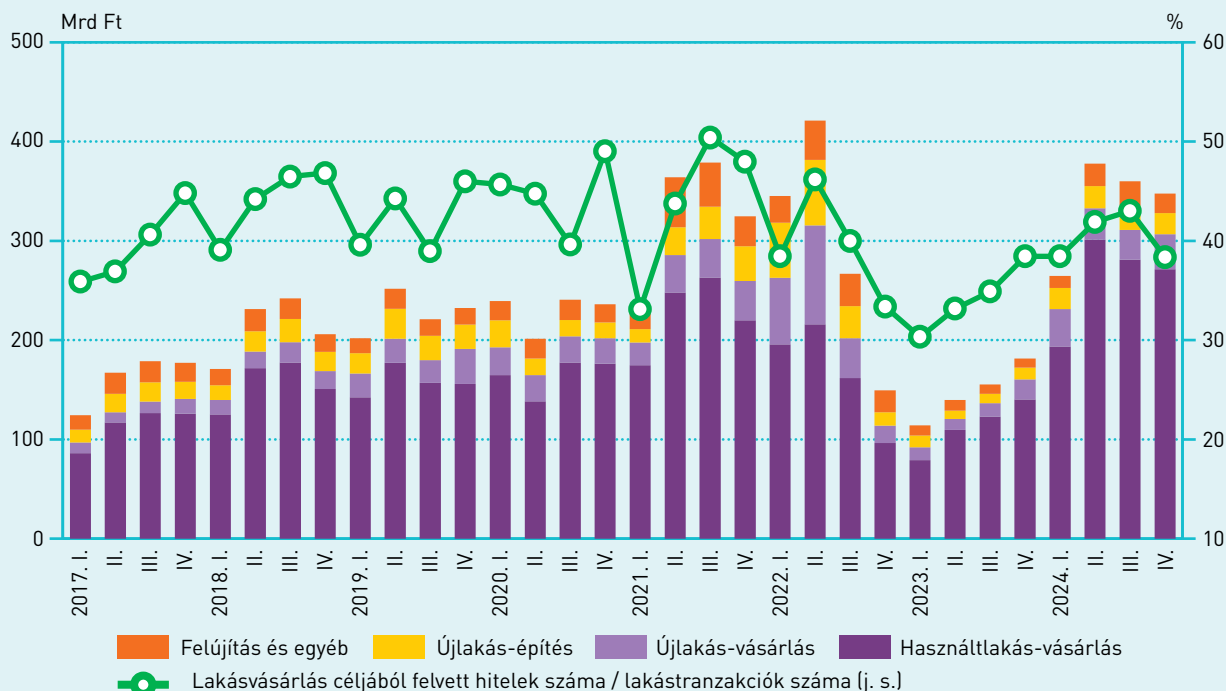
5. ábra: Az újonnan szerződött forintalapú lakáshitelek átlagos THM-szintje



Megjegyzés: Volumennel súlyozott átlagos THM. A kamattámogatott hitelek esetében a támogatás mértékét is tartalmazza.

Forrás: MNB

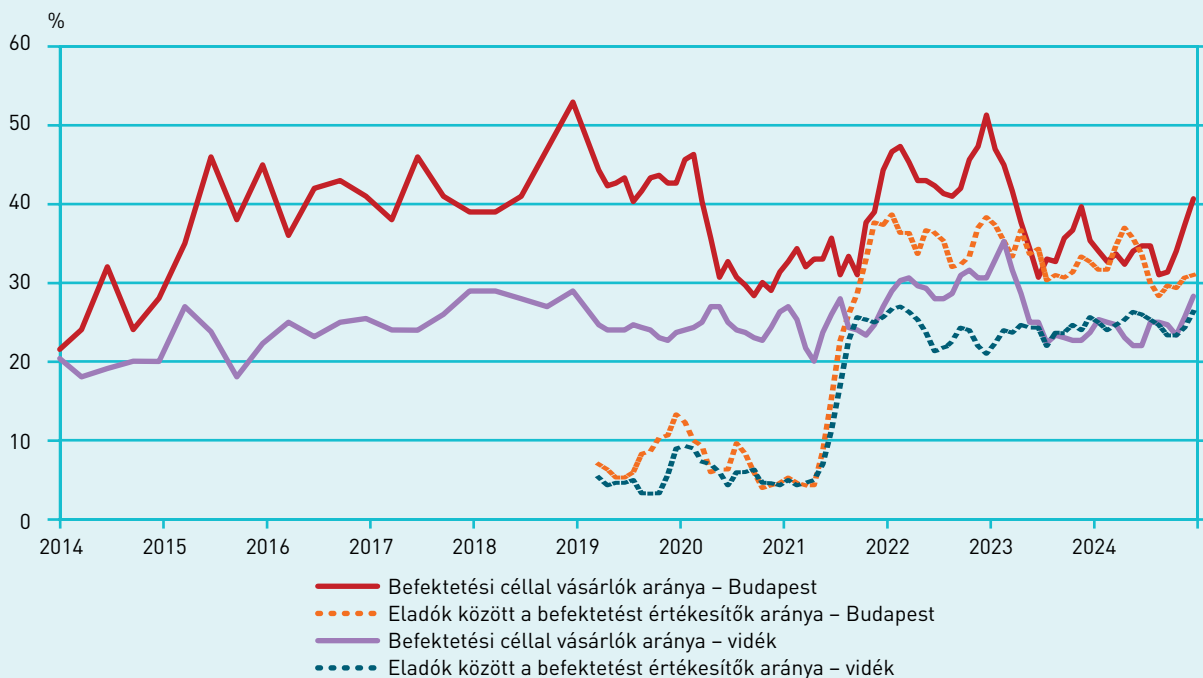
6. ábra: A lakáshitelek kibocsátása hitelcél szerint és a hitelből történő lakásvásárlás aránya



Megjegyzés: Az átlagok a következő időszakokra vonatkoznak: 2001–2008, 2009–2013, 2014–2019, 2020–2024. A lakásárindex 2024-es értéke a harmadik negyedévre vonatkozik.

Forrás: NAV, MNB

7. ábra: A befektetési célú lakásvásárlások és a befektetéstől megváló eladók aránya



Megjegyzés: 2018 végéig negyedéves adatok, 2019-től havi adatok 3 havi mozgóátlaga. Az eladók között a befektetést értékesítők aránya csak 2019-től áll rendelkezésünkre.

Forrás: Duna House

A befektetési célú kereslet hatása

Hazánkban a szűkös bérleti kínálat² következtében a lakáskiadás kedvező hozamot biztosított az elmúlt évtized alacsony hozamkörnyezetében, ami hozzájárult a befektetési célú lakásvásárlások számának és tranzakciókon belüli arányának emelkedéséhez. A Duna House adatai alapján 2014 elején Budapesten és vidéken is a befektetési célú vásárlások 20 százalékos aránya jellemezte a lakáspiacot, ami 2015 második felétől a fővárosban tartósan 40 százalékos körüli vagy azt meghaladó szintre emelkedett, és vidéken is a befektetési aktivitás enyhébb élénkülése volt megfigyelhető (7. ábra). A befektetési célú kereslet egyik oldalról pozitív hatással lehet a lakásépítések számára és a befektetők által megvalósított értéknövelő felújítások révén a lakásállomány minőségére, ugyanakkor lassan bővülő, szűkös kínálat mellett hozzájárulhat a lakásárak gyorsabb növekedéséhez is.

Az MNB (2024a) 2024-es *Lakáspiaci jelentése* három helyettesítő (proxy) változó segítségével vizsgálta, hogy a befektetési célú lakásvásárlások arányának területi intenzitása és a lakásárak növekedési üteme között mérhető-e összefüggés a 2008. I. és 2022. II. negyedéve közötti időszakban. Az elemzés eredményei alapján a spekulatív célú vásárlások³, a céges vásárlások, illetve a külföldi állampolgárok vásárlásainak 5 százalékponttal magasabb aránya rendre a lakásárak 5,1 százalékponttal, 2,2 százalékponttal és 3,6 százalékponttal magasabb éves növekedési ütemével járt együtt egy adott területen a vizsgált időszakban. A befektetési célúként azonosított tranzakciók aránya⁴ alapján a befektetők vásárlásai legnagyobb mértékben a főváros pesti oldalának belső kerületeiben (V–IX.), budai oldalának hegyvidéki kerületeiben (I., II., XII.) és a Balaton üdülőkörzet parttól távolabbi településeinek fűthették a lakásáremelkedést. A befektetők lakáspiaci részvételének lakásárakra kifejtett nettó hatása 2021 második felétől kezdhetett el mérséklődni, mivel azóta ezen szereplők már nemcsak

a piac vevői, hanem eladói oldalán is érdemi jelenléttel bírnak (7. ábra).

Kapacitáskorlátokkal küzdő építőipar és elmaradó lakáskínálat

Az elmúlt tíz év során a magyar újlakás-építések egyik jelentős korlátozó tényezője az építőipari kapacitások rendelkezésre állása volt. A gazdasági világválság 2008-as kitörését követően a kétezres évek eleji ingatlanpiaci fellendülés alatt felépült kivitelezői kapacitás – ezen belül is főként az emberi erőforrás – néhány év leforgása alatt folyamatosan erodálódott (MNB 2018a), és az építőipart jelentősen sújtotta a szakképzett munkaerő hiánya (Banai 2021). A válság alatt a hazai építőiparból kiszorult építőipari szakemberek nagy része külföldre távozott, vagy iparágat váltott. Az országot elhagyók között a szakképzett munkaerő aránya jelentős volt, 2017–2018-ra már nagy volt a hiány a szektorban. Az MNB 2018-as, lakáspiaci és építőipari szereplőkkel készített interjúinak tanulságai alapján akkor mintegy 30–40 ezer szakképzett munkás hiányzott az építőiparból. Voltak olyan piaci szereplők is, akik nem feltétlenül a munkavállalók alacsonyabb számában látták a problémát, hanem a meglévő munkaerő alacsony termelékenységében (MNB 2018b). Az alacsony termelékenység okát az építési szakemberek abban látták, hogy bérezésük szempontjából az építőipari munkavállalók nincsenek érdekeltté téve abban, hogy többet termeljenek (ÉVOSZ 2018).

A fentiek mellett az is jelentős korlátozó tényező, hogy a lakásépítőknek az építési kapacitásokért más megrendelőkkel is versenyezniük kellett. Szintén az MNB 2018-as, piaci szereplőkkel folytatott interjúin elhangzott megállapítás volt, hogy az építőipari kapacitások 15–20 százaléka jutott lakásfejlesztésekre, míg a kapacitások legnagyobb részét az állami beruházások kötötték le. Az interjúalanyok egyöntetű véleménye volt, hogy a kivitelezési piac számára kínált megbízások közül minden szereplő egyértelműen az állami beruházásokat,

² Magyarországon a háztartások mindössze 8 százaléka él bérelt lakásban, ezen belül 5 százalék a piaci áron bérlők aránya (KSH 2025).

³ Spekulatív az a tranzakció, amit egy éven belül az ingatlan tőkenyereség realizálásának céljával való újraeladása követ.

⁴ A vizsgálat korlátja volt, hogy a bérbeadás céljával lakást vásárló hazai állampolgárok adásvételei nem azonosíthatóak, ami a befektetési célú vásárlások számának érdemi alulbecslését eredményezi.

ezt követően pedig a kereskedelmiingatlan-kivitelezéseket preferálja. Az állami beruházások kapacitás-elszívó hatása a magasabb elérhető vállalási díjakban és a fejlesztések nagyobb méretéből, értékéből adódó hosszabb távú munkalehetőségben rejlik. Ehhez kapcsolódóan elhangzott olyan vélemény, hogy bár az államnak építeni nagyobb felöltséget és a magasabb kötbérek és a feszebb tempó miatt nagyobb kockázatvállalást jelent, ugyanakkor az alacsonyabb emberierőforrás-igény miatt jellemzően jövedelmezőbb munkadíj ellenében végzik ezt a munkát. Kivitelezési szempontból a lakások építése egy sokkal irányítás- és emberierőforrás-igényesebb folyamat az állami beruházások és kereskedelmi ingatlanok (irodaház, kiskereskedelmi épület, ipari-logisztikai ingatlan, szálloda) építéséhez képest, ami rontja a lakásépítési munkák jövedelmezőségét. Ezen tényezők közül kifolyólag a 2013-tól elindult gazdasági és ingatlanpiaci fellendülés idején elsősorban az állami beruházások, másodsorban a kereskedelmi ingatlanok építésére áramlott a munkaerő-kapacitás, s ezen két területre koncentrálódott a legnagyobb építőipari generálkivitelező cégek tevékenysége. A kivitelezési szektor 2018-as leterheltségét jól szemlélteti, hogy komolyabb szakmai háttérrel rendelkező generálkivitelezőtől egy éven belüli kezdésre nem lehetett ajánlatot sem kapni, mert minden kapacitásuk le volt kötve. Az állami beruházások kapacitáslekötése kapcsán sokszor említett nehézség volt, hogy nincs biztosítva az állami beruházások anticiklikus piacra kerülése, erősítve az építőipar rendszerváltás óta tartó egyenetlen igénybevételét. Ennek következtében a maximális leterheltség és a jelentős kapacitásfelesleg időszakai folyamatosan váltják egymást, miközben a munkaerő-kapacitás lassan felépülő és gyorsan leépülő jellegéből adódóan egy egyenetlen igénybevétel lenne üdvözlendő.

A gazdasági világválság évei alatt az építőipari munkaerő-kapacitás alakulásához hasonló folyamatok zajlottak le az építőanyag-gyártásban is: gyárakat zártak be, amelyeket a fellendülés időszakában már egyáltalán nem vagy csak érdemi fáziskéséssel nyitottak újra, így növelve a szektor importra történő ráutaltságát is. Az építési szektor szűkös munkaerő- és (néhány anyag esetében) szűkös

építőanyag-ellátottsága következtében a kivitelezési költségekre mind a munkaerőköltségek, mind az építőanyagárak emelkedése nyomást helyezett. Az MNB piaci szereplőkkel 2018-ban készített interjúin elhangzott vélemények alapján a 2016 és 2018 közötti két évben a kivitelezési költségek 50–80 százalékos mértékben emelkedtek, ezen belül a munkaerőköltség duplázódott, az építőanyagok között pedig voltak olyan anyagcsoportok, amelyek ára 60 százalékot elérő mértékben nőtt, és olyanok is, amelyek enyhébb, 20–30 százalékos árnövekedést mutattak.

Összességében az építőipar és az újlakás-kínálat nem tudtak lépést tartani a megnövekedett kereslettel. Az elmúlt tíz évben az építőipari folyamatoknak, amelyek az építési költségek jelentős emelkedésével jártak, így érdemi hatásuk lehetett a hazai lakásárak emelkedésére.

A keresleti ösztönzők túlsúlya

Hazánkban a lakáspiaci kereslet élénkülésében a makrogazdasági környezet általános javulása mellett a családtámogatási és otthonteremtési programok megjelenése és fokozatos bővítése is kitüntetett szerepet játszott, amelyek a gyermekkel rendelkező, valamint további gyermeket vállaló családok számára jelentős forrásokat biztosítottak a lakhatási célok megvalósításához. A kormány Otthonteremtési programjának első és egyben legmeghatározóbb eleme a 2015 júliusában elindult családi otthonteremtési kedvezmény⁵ (a továbbiakban: csok) volt. Habár otthonteremtéssel kapcsolatos állami támogatások már korábban is léteztek szociálpolitikai kedvezmény (szocpol) néven, de a csok kedvezőbb feltételeket biztosított, elsősorban az adható támogatás összegének emelésével, illetve azzal, hogy immár vállalt gyermekekre is lehetett igényelni a támogatást. A konstrukció keretében akár 10 millió forint vissza nem térítendő támogatást és további 10 millió forintos kedvezményes kamatozású (évi 3 százalék) kamattámogatott kölcsönt vehettek igénybe a legalább 3 gyermeket nevelő vagy vállaló családok új lakás vásárlására vagy építésére. A támogatási összegekben számottevő emelkedést hozott a 2018. december 1-jén hatályba lépő módosítás, amelynek értelmében már

⁵ Az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló 16/2016. (II. 10.) Korm. rendelet és a használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről szóló 17/2016. (II. 10.) Korm. rendelet.

a kétgyermekes családok is élhettek a 10 millió forintos kedvezményes, évi 3 százalékos fix kamatozású kölcsön lehetőségével új lakás vásárlása vagy építése esetén, míg a három vagy többgyermekes családok már 15 millió forint összegű hitelt is kaphattak a piacinál kedvezőbb, 3 százalékos fix kamattal, így egyszerre akár 25 millió forinthez is hozzájuthattak. Szerződéstípus szerint a 2016-tól 2022-ig terjedő időszak átlagában Budapesten az új lakásokra vonatkozó szerződések aránya emelkedett ki, míg a használt lakások tekintetében a vidéki városok relatív előnye mutatkozott meg. Ugyanezen időszakban a legtöbb szerződést Pest vármegyében kötötték, melyet a főváros követett (Papházi–Pári 2023).

2019. július 1-jétől számos új elemmel bővült az Otthonteremtési program. A csok esetében a 10, illetve 15 millió forintos kedvezményes kölcsön nemcsak új építésű, hanem használt ingatlanra is igényelhetővé vált. Szintén ekkor indult el a babaváró támogatás⁶, mely akár 10 millió forintos összegben nyújtott szabad felhasználású, fedezet nélküli kölcsön formájában anyagi segítséget a gyermekvállalás előtt álló fiatal házaspárok számára, ami mára a háztartási hitelállomány 20 százalékát teszi ki. Az első gyermek születésekor a kölcsön kamatmentessé válik, a második gyermek születésekor a fennálló tőketartozás 30 százalékát, ha pedig a harmadik baba is világra jön (vagy magzatként eléri a 12 hetes kort), akkor a teljes tartozást elengedik. Emellett a hitel törlesztését az első és a második gyermek érkezésekor egyaránt három-három évre felfüggesztik. Az MNB egy kérdőíves felmérés alapján megvizsgálta, hogy a babaváró hitelek az adósok milyen célokra fordították. Az eredmények alapján egyértelműen a lakáscélok domináltak: a megkérdezett ügyfelek 44 százaléka lakásvásárlásra is fordította a hitelösszeget a konstrukció első évében (Fellner et al. 2021). Így tehát a szabad felhasználású babaváró hitel is hozzájárult a lakáspiaci kereslet élénküléséhez.

2019. július elsején az ötezer lélekszám alatti településeken elindult a falusi csok⁷, mely konstrukció indulásakor a nagycsaládosok akár 10 millió forint vissza nem térítendő támogatást is igényelhettek

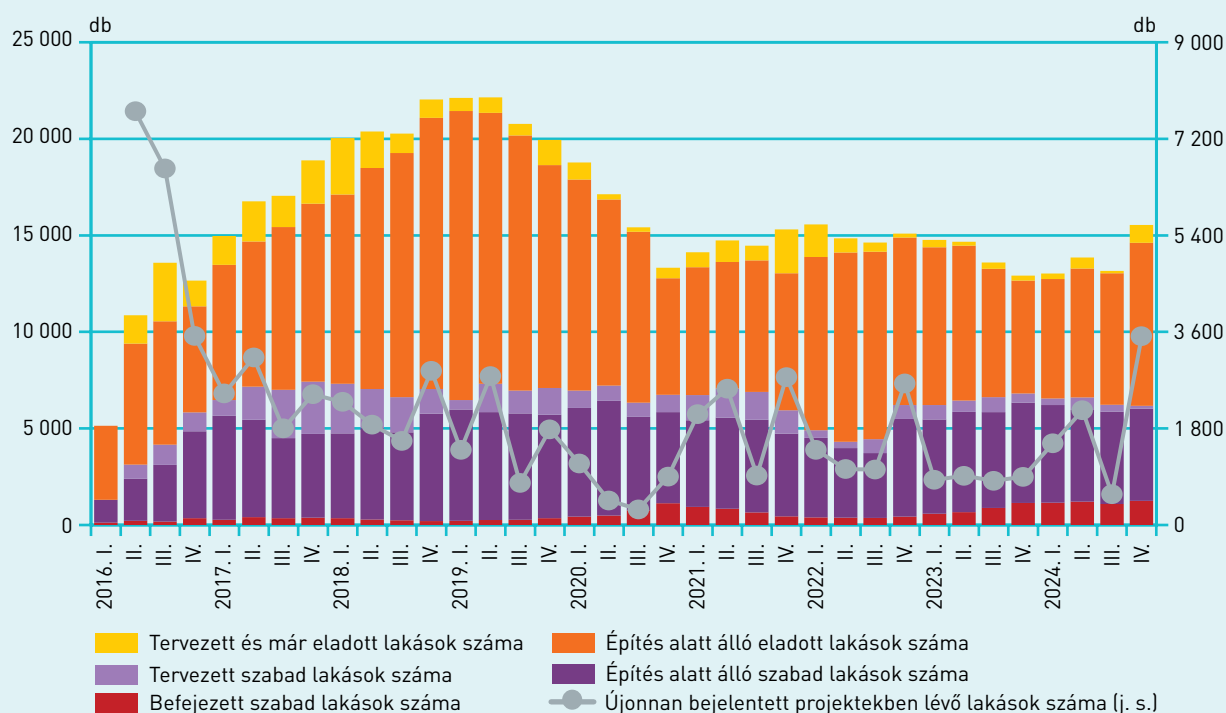
(míg egy gyermek esetén 600 000 forint, két gyermek esetén 2 600 000 forint támogatás volt elérhető), melynek legfeljebb 50 százalékát fordíthatták használt ingatlan vásárlására, a fennmaradó részt pedig felújításra, korszerűsítésre. Emellé igényelhető volt a már használt lakások vásárlására is felhasználható, akár 10 millió forintos, maximum 3 százalékos fix kamatozású csok-hitel is. A falusi csok keretében elérhető támogatási összegek sok esetben elegendőek voltak egy vidéki ingatlan megvásárlásához: ezen kistélepüléseken a 2022-ben eladott használt lakások 47 százaléka esetében volt az ingatlan vételára a három gyermek után járó vissza nem térítendő csok támogatás összege alatt (MNB 2023a). A falusi csok által preferált települések az ország területének kétharmadát fedik le (Uhljár et al. 2023).

Az Otthonteremtési program keretében a családok számára elérhető magas támogatási összegek elsősorban a lakáspiac keresleti oldalán jelentettek ösztönzést. A kínálati oldal, azaz a lakásépítési piac élénkítése érdekében a kormány 2016-ban vezette be az új lakások értékesítésénél alkalmazható 5 százalékos áfát, ami jelentős kedvezmény volt a korábbi 27 százalékos áfához képest, érdemben javítva a lakásfejlesztések jövedelmezőségét. A kedvezmény azonban csak átmeneti időre, 2019-ig volt meghirdetve. A kedvezményes áfa, valamint az új lakások iránt megnövekedett kereslet hatására 2016-tól jelentős volumenű lakásfejlesztések indultak, habár ezen projektek többsége a fővárosban épült. Korábbi becslés alapján a lakásáfa csökkentésének hatására az új lakások ára 9 százalékkal mérséklődött a használtakéhoz képest, vagyis az adócsökkentés nagyobb része a lakásfejlesztők nyereségét növelte (MNB 2019). A kedvezményes lakásáfa a keresletet is ösztönözhetette azzal, hogy az árakra valamelyest mérséklően hatott. A budapesti újlakás-piacon a fejlesztés és értékesítés alatt álló projektek lakásszáma 2017-re meghaladta a 15 ezret, 2019 egyes negyedéveiben pedig 21 ezer lakásnál is több állt fejlesztés alatt (MNB 2020a) (8. ábra). Ebben az időszakban jelentős volt azon vásárlások aránya, ahol a vevők a még tervfázisban lévő új lakásokat is megvásárolták.

⁶ A babaváró támogatásról szóló 44/2019. (III. 12.) Korm. rendelet.

⁷ A kistélepüléseken nyújtható otthonteremtési támogatásokról szóló 302/2023. (VII. 11.) Korm. rendelet.

8. ábra: A Budapesten fejlesztés és értékesítés alatt álló új projektek lakásainak elérhetősége és az új bejelentések lakásszáma



Megjegyzés: A budapesti, legalább 4 lakásos újlakás-projektek alapján.

Forrás: ELTINGA – Budapesti Lakáspiari Riport

A koronavírus-járvány átmeneti hatása

2020 márciusában a koronavírus-járvány magyarországi megjelenésekor más országokhoz hasonlóan a magyar kormány is kijárási korlátozást vezetett be, ami alapjaiban alakította át a mindennapi életet, és a lakáspiacra is számottevő hatást gyakorolt. A márciusi egészségügyi korlátozások elsőként a tranzakciószámokban éreztették hatásukat. A folyamatban lévő adásvételeket még lezárták ugyan, de áprilisra jelentősen csökkent a vevők száma, és a havi tranzakciószám 6 ezer alá csökkent, amire utoljára a 2008-as válság kitörését követő hónapokban volt példa. A kijárási korlátozás és a megváltozott munkavégzési keretek miatt a kereslet a családi házak irányába tolódott, így a koronavírus-járvány alatt eltérő folyamatok alakultak ki a lakásárak változásában területileg és az ingatlanok típusa szerint is (Horváth 2021). A falusi csok támogatással érintett településeken az adásvételek száma kisebb mértékben esett vissza, mint országos átlagban. 2019 és 2020 szeptembere között Budapesten és agglomerációjában jelentős

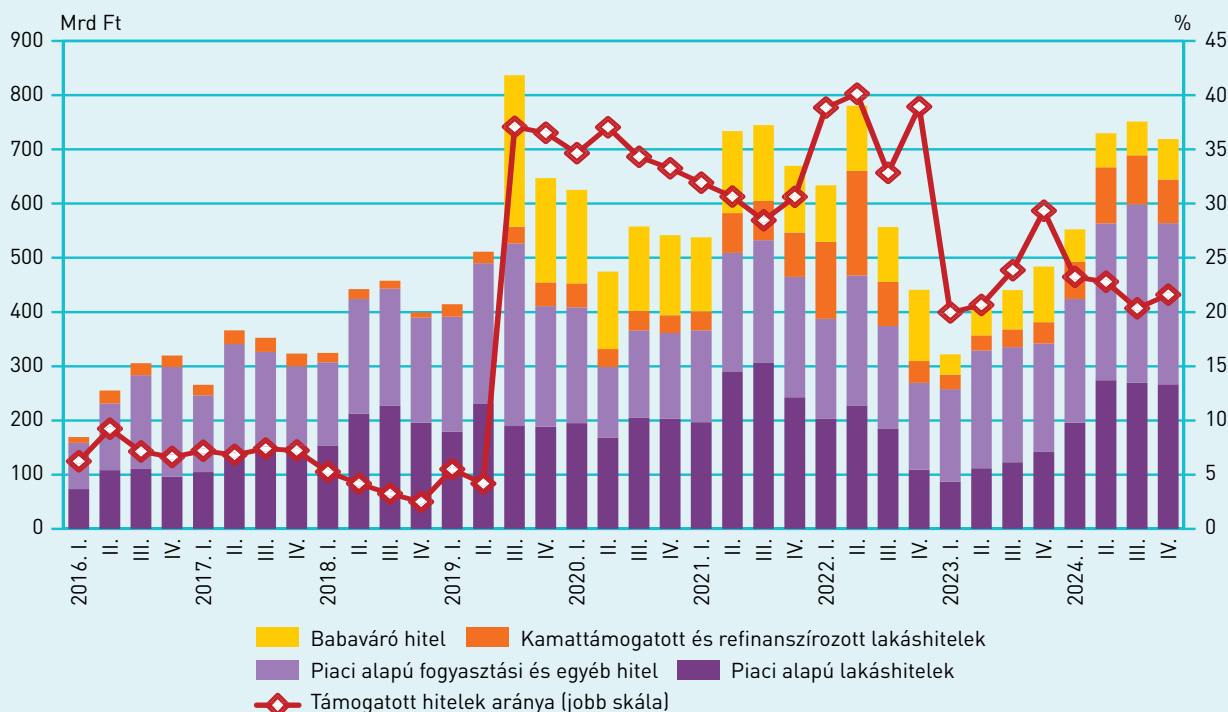
mértékben, 18,7 százalékkal nőtt átlagosan a családi házak ára, a társasházi lakásoké ugyanakkor stagnált. Ugyanezen időszak alatt a Balaton üdülőkörzetben a vidéki települések 8,7 százalékos átlagos áremelkedéséhez képest 16 százalékos drágulást figyelhettünk meg (MNB 2021a). 2021-re visszatért a korlátozásokkal érintett időszak alatt elhalasztott lakáspiari kereslet, egyes hónapokban 15 ezernél is több lakás cserélt gazdát. Mindezt az árak alakulása is hamar követte: az MNB-lakásárindex alapján míg 2020 végén mindössze 8 százalék volt a lakásárak éves növekedési üteme, addig 2022 második negyedévére ugyanez 28 százalékra gyorsult, amire utoljára 2000-ben volt példa.

2021. január 1-jétől újabb elemekkel bővült az Otthonteremtési program. A csok-kal vásárolt vagy épített ingatlanok esetében illetékmentessé vált az ingatlan tulajdonjogának, tulajdoni hányadának megszerzése. Emellett a csok-os vevők az új lakások áfáját visszaigényelhetik, az új lakást építők pedig visszakaphatják a munkálatok költségének 27 százalékos adótartalmát legfeljebb 5 millió

forint összeghatárig (MNB 2020b). Szintén 2021-től vált elérhetővé az otthonfelújítási támogatás⁸ a saját tulajdonú ingatlanban 25 év alatti gyermeket nevelők számára, legfeljebb 3 millió forint összegben. Mivel az otthonfelújítási támogatást a falusi csok mellé is igénybe lehetett venni, ezáltal a falusi csok népszerűsége is növekedhetett. 2021-től az új lakásokra vonatkozó 5 százalékos áfaszabályt

újabb 2 évre meghosszabbították, így a 2024 végéig építési engedélyt szerzett projektek esetében 2028 végéig 5 százalékos áfa mellett lehet értékesíteni a lakásokat. A kibővített otthonteremtési programok révén 2022-re az államilag kamattámogatott és jegybank által refinanszírozott⁹ hitelek aránya a lakossági hitelkihelyezéseken belül a 40 százalékot is megközelítette (9. ábra).

9. ábra: Új háztartási hitelek a hitelintézeti szektorban



Megjegyzés: A kamattámogatott és refinanszírozott lakáshitelek a következő konstrukciókat foglalják magukba: csok, falusi csok, csok plusz, NHP Zöld Otthon Program.

Forrás: MNB

A 2022 februárjában kitört orosz–ukrán háború ismét fordulatot hozott a gazdaságban, mely hatás alól a lakáspiac sem tudta függetleníteni magát. A lakáspiac lassulása a lakásadásvételek számát és az áremelkedés mértékét tekintve is látványos volt. A fordulatban a gyorsuló infláció, a megemelkedett hitelkamatok és az energiakrízis hatására lecsökkent fogyasztói bizalom játszottak szerepet (MNB 2023a). A saját célra vásárlók kivártak, a befektetők pedig olyan, magasabb hozamú termékek

felé fordultak, mint például a lakossági állampapírok. A 2014-ben elindult lakáspiaci ciklus tranzakciószám tekintetében 2023-ban érte el mélypontját. A magas hitelkamatok visszafogták a lakáshitelek iránti keresletet, ami a lakáspiaci tranzakciószámokban is megjelent. A kormány arra kérte a bankokat, hogy 2023 októberétől a lakáshitelek THM-értékét önként 8,5 százalékban maximálják, 2024 januárjától pedig 7,3 százalékra csökkentsék. 2024-től az otthonteremtési támogatásokban is jelentős

⁸ A gyermeket nevelő családok otthonfelújítási támogatásáról szóló 518/2020. (XI. 25.) Korm. rendelet.

⁹ Az NHP Zöld Otthon Program részletei: <https://www.mnb.hu/zold-otthon-program>.

változások történtek, minden eddiginél nagyobb összegek váltak elérhetővé otthonteremtési célra, a támogatásra jogosultak köre ugyanakkor szűkült. A korábbi csok-konstrukciót felváltotta a csok plusz hitelprogram¹⁰, amely egy államilag kamattámogatott, legfeljebb évi 3 százalékos fix kamatozású, maximum 50 millió forint összegű lakáscélú hitel, és a legalább egy gyermeket előre vállaló házaspárok vehetik igénybe. A második újonnan születő vagy örökbefogadott gyermektől kezdődően gyermekenként 10-10 millió forint összegű tartozáselengedés is igényelhető. 2024-től a falusi csok maradt az egyetlen vissza nem térítendő lakáscélú támogatás, azonban jelentősen emelkedtek a támogatási összegek. A háromgyermekes családok 15 millió forint vissza nem térítendő támogatást kaphatnak használt lakás vásárlására vagy annak korszerűsítésére, akár csak újlakás-célokra. A falusi csok mellé csok plusz hitel is felvehető, és a babaváró hitellel együtt is igénybe vehető. A babaváró hitelek esetében 2024 januárjától a korábbi 10 millió forintról 11 millió forintra emelkedett a felvehető hitelösszeg, de szintén szűkült a jogosultak köre. 2024-re a lakáspiaci forgalom és ezzel együtt a lakáshitelezés is növekvő pályára állt, amiben érdemi szerepet játszott a javuló fogyasztói bizalom,

és az ismét növekvő reálbérek mellett a megújult otthonteremtési támogatások is. 2024 végéhez közeledve a kedvezményes lakásáfa kapcsán újabb kétéves hosszabbítást jelentettek be, így jelenleg 2030-ig lehet 5 százalékos áfával értékesíteni az olyan újjépítésű lakásokat, amelyek 2026 végéig építési engedéllyel rendelkeznek. A lakásáfat évek óta övező bizonytalanság ugyanakkor kiszámíthatatlanná teszi az újlakás-fejlesztéseket, amelyek kivitelezése jellemzően 3-4 évig is eltarthat. Mindez hatással lehet arra, hogy Magyarországon európai összehasonlításban továbbra is kevés új lakás épül a lakásállomány arányában (MNB 2024a). Az elmúlt 10 évben az otthonteremtéshez kapcsolódó támogatások többsége a lakáspiac keresleti oldalán jelent meg, azonban az építőipari kapacitások alkalmazkodása a többletkereslet kielégítéséhez nem tudott kellő gyorsasággal megvalósulni, ami magasabb áremelkedést eredményezett a környező országokhoz képest, így a megfizethetőség a támogatásokból kiszorulóknak számára romlott. A csok keretében nyújtott támogatások a kínálati oldalon részben a vidéki családi házas építkezések formájában jelentek meg, melyek azonban nem tudják elenyészlyozni a nagyvárosokban jelentkező erőteljes keresletet (1. táblázat).

1. táblázat: Az otthonteremtéshez kapcsolódó támogatások közvetlen hatása a lakáspiaci keresletre és kínálatra Magyarországon

A bevezetés dátuma	Támogatás	Keresletet ösztönző	Kínálatot ösztönző
2015. július	Csok	X	
2015. július	Csok-hitel	X	
2016. január	5 százalékos áfa új lakásokra		X
2019. július	Babaváró hitel	X	
2019. július	Falusi csok	X	X
2021. január	Illetékmentesség csok-kal	X	
2021. január	Új lakások áfa-visszaigénylése	X	
2023. október	THM-korlát lakáshitelekre	X	
2024. január	Csok plusz	X	

Megjegyzés: A kedvezményes lakásáfa a keresletet is ösztönözhetné némileg azzal, hogy az új lakások árára csökkentőleg hatott.
Forrás: MNB

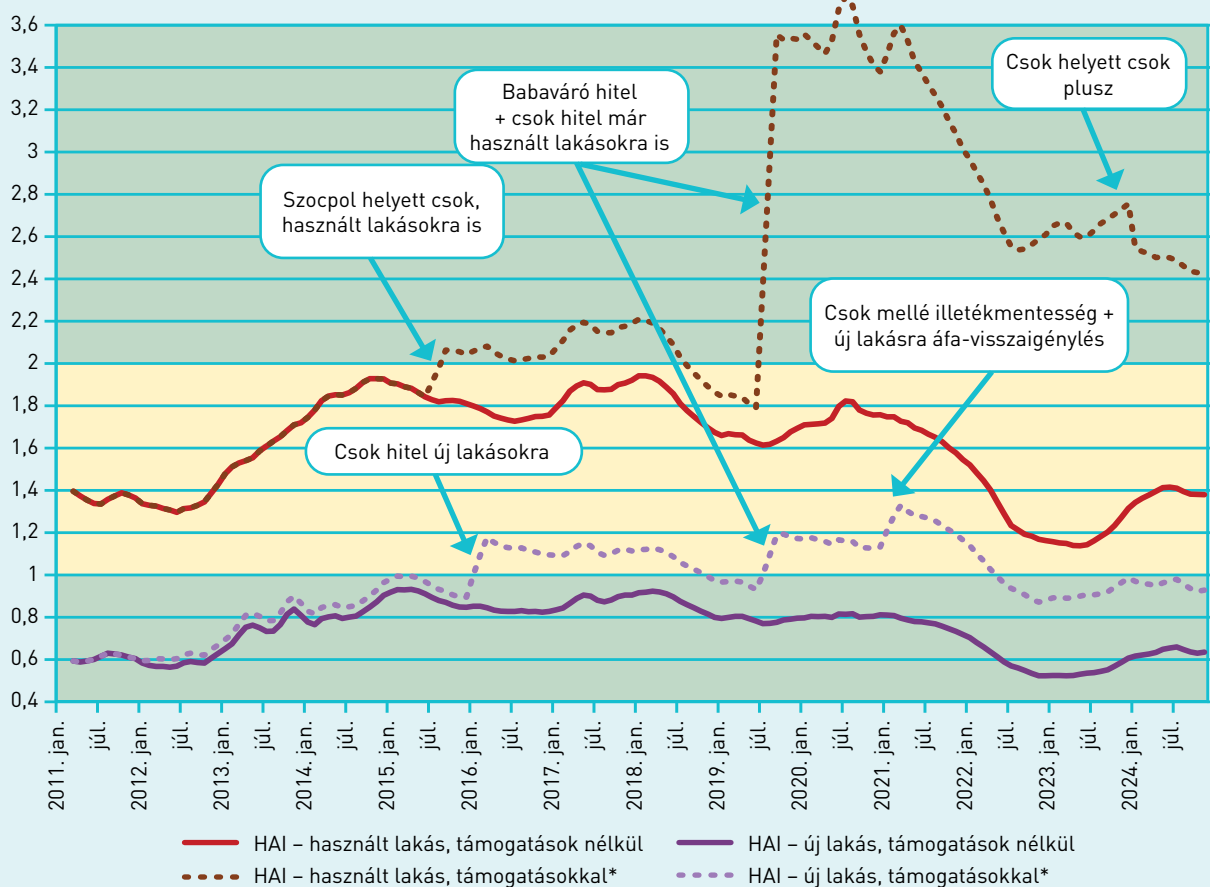
¹⁰ A családok otthonteremtését támogató kedvezményes csok plusz hitelprogramról szóló 518/2023. (XI. 30.) Korm. rendelet.

A lakásvásárlás elérhetőségének elemzése

Az alábbiakban összefüggéseiben mutatjuk be, hogy a lakásárak, a jövedelmek, a lakáshitelkamatok, valamint az állami támogatások függvényében hogyan változott a lakásvásárlás megfizethetősége az elmúlt lakáspiaci ciklusban. Ennek vizsgálatára az MNB a lakásvásárlás elérhetőségére vonatkozó indexet (*Housing Affordability Index*, HAI) alkalmazza, amely azt mutatja, hogy egy két átlagkeresettel rendelkező háztartás egy átlagos lakás hitelből történő megvásárlásához szükséges jövedelem hányszorosával rendelkezik. Ez alapján 2013–2014-ben javult az elérhetőség, amit a csökkenő kamatlábak mellett a lakásárak jövedelmekhez viszonyított arányának csökkenése is támogatott. Ezt követően a lakásárak már a jövedelmeknél magasabb

dinamikával kezdtek emelkedni, de ezt a lakáshitelkamatok további mérséklődése 2018 elejéig még ellensúlyozni tudta, így addig – a támogatásokat nem figyelembe véve – országos átlagban stagnált az elérhetőség. Budapesten ugyanakkor már ezen időszakban is a lakáspiaci megfizethetőség érdemi romlása volt megfigyelhető a gyorsabb fővárosi áremelkedés következtében (MNB 2022). 2018-tól 2022 közepéig a tovább gyorsuló lakásár-dinamika már országos átlagban is jelentősen meghaladta a bérnövekedés ütemét, így piaci lakáshitelkamatok mellett (a lakásárak 2020-as ideiglenes megtorpanását leszámítva) az elérhetőség folyamatos romlása volt tapasztalható, és ezt a tendenciát 2021 végétől a kamatok jelentős emelkedése tovább erősítette (10. ábra) (MNB 2024b).

10. ábra: A lakásvásárlás elérhetőségére vonatkozó index (HAI)



Megjegyzés: A HAI-ban vizsgált hiteltermék paraméterei a következők: HFM = 70%, JTM = 30%, futamidő = 15 év. Országos átlagos négyzetméterárakkal, 65 négyzetméteres lakással és a lakáshitelek átlagos THM-ével számítva.

*A támogatott HAI második gyermekét újonnan vállaló és babaváró hitelre is jogosult házaspárra vonatkozik. A HAI 2,0 feletti értéke (zöld háttér) esetén a hitel segítségével történő lakásvásárlás egy átlagkeresettel is túlzott pénzügyi kifizettség nélkül megvalósítható, míg 1,0 alatti érték (piros háttér) esetében két átlagkereset sem elegendő ehhez.

Forrás: MNB

Az MNB 2021-es *Lakáspiaci jelentése* (MNB 2021a) a HAI továbbfejlesztett verzióját vezette be, amely a családtámogatási és otthonteremtési kedvezmények hatását is figyelembe veszi. Az elemzés megállapította, hogy újlakás-vásárlás esetén a legalább három gyermeket vállaló házaspárok esetében a vissza nem térítendő csok-támogatások és csok-hitelek nagy összege – többszörösen – ellensúlyozni tudta a nagyobb lakásigényből fakadó magasabb ingatlanárakat, így a nagycsaládosok számára jelentősen javult az elérhetőség. Az egy és két gyermek vállalása mellett használt lakást vásárlók számára a csok még nem, csak a babaváró hitel javította az elérhetőséget arra a szintre, amely a gyermek nélküli, kisebb és így olcsóbb lakást vásárlók esetében volt megfigyelhető. Ugyanakkor, ahogy Sági és Lentner (2020) megállapítják, a kedvezőbb munkaerőpiaci feltételeket kínáló, így drágább nagyvárosokban relatíve kevésbé javították a támogatások a gyermeket vállaló családok számára a lakások megfizethetőségét, mint az olcsóbb kistelepüléseken.

A gyermekesek relatív pozíciójának javulása ugyanakkor nem feltétlen jelenti, hogy a támogatások hatására abszolút értékben is tartósan könnyebbé vált volna számukra a lakásvásárlás. Ahogy a 10. ábrán látható, 2019 közepére a támogatásokat figyelembe véve egy kétgyermekes család esetében mind a használt, mind az új lakások elérhetősége a csok-támogatás, illetve a csok-hitel bevezetése előtti szintre esett vissza. Ezt követően a csok-hitelek használt lakásokra való kiterjesztése és a babaváró hitel bevezetése a használt lakások elérhetőségét jelentősen javította, így az még 2024 végén

is rendkívül kedvező volt. Ugyanakkor időközben a csok plusz bevezetésével jelentősen, mintegy harmadára szűkülhetett a potenciális támogatottak köre, mivel az új konstrukciót (és a babaváró hitelt is) a csok-kal ellentétben csak az új gyermeket vállaló családok vehetik igénybe (MNB 2024c). Az új lakást vásárló, két gyermeket vállaló családok esetében az – időközben illetékmentességgel is megtámogatott – elérhetőség 2024 végén már újra a babaváró hitel bevezetése előtti szintre süllyedt, és nem tudott tartósan javulni. Mindez egyben azt is jelenti, hogy a támogatásokra nem jogosultak ugyanezen időszak alatt az elérhetőség romlását tapasztalták. A keresletet ösztönző támogatások tehát *tartósan* csak a támogatásokra jogosult és használt lakást vásárló családoknak tették könnyebbé a lakásvásárlást, míg a dráguláshoz való hozzájárulásuk révén negatív hatásuk lehetett a társadalom szélesebb csoportjainak elérhetőségére.

A HAI által nem vizsgált tényező, de az alacsony megtakarításokkal rendelkező elsőlakás-vásárlók esetében a hitel segítségével történő lakásvásárlás korlátja lehet az is, hogy a lakások drágulásával párhuzamosan a szükséges önerő mértéke is jelentősen emelkedett. Az elérhetőség ezen korlátját enyhítette, hogy (1) az új gyermeket vállalók számára a babaváró hitel és a vissza nem térítendő támogatások alkalmasak lehetnek az önerő pótlására, valamint (2) az MNB 2024-ben a 41 év alatti elsőlakás-vásárlók számára megengedett maximális hitelfedezeti mutatót 90 százalékra emelte az általánosan érvényes 80 százalékról (MNB 2021b, MNB 2023b).

Összegzés

Az elmúlt tíz év európai szinten legmagasabbnak számító magyarországi lakáspiaci áremelkedéséhez számos tényező hozzájárult, amelyek közül az általános makrogazdasági környezet javulása kiemelkedően fontos volt. A 2008-as válság és a hazánkban elterjedt devizahitelezés negatív következményeinek hatására tartósan alacsony szintre csökkent a lakáspiaci tranzakciószám, 2014-től azonban, a jövedelmi-, vagyoni- és munkaerőpiaci helyzet folyamatos és jelentős javulásával párhuzamosan megjelent a háztartások elhalasztott kereslete a lakáspiacon. A kereslet bővüléséhez hozzájárultak a 2010-es évek második felére jellemző

alacsony kamatkörnyezet és állami támogatások által teremtett kedvező hitelkondíciók is. A lakáspiaci kereslettel az újlakások kínálata ugyanakkor nem tudott lépést tartani, ami a lakásárak érdemi emelkedéséhez vezetett.

Az újlakások kínálatának egészséges bővülését több tényező is hátráltatta. Egyrészt az építőipar a szakképzett munkaerő hiányával küzdött a 2010-es évek második felében, és a szektort alacsony termelékenység jellemezte, másrészt bár jelentős kereslet mutatkozott építőipari munkák iránt, a kivitelező vállalkozások az állami beruházásokat és a kereskedelmi ingatlanépítéseket részesítették

előnyben, mivel azok kevésbé emberierőforrás-igényesek. Az építőipari alapanyagokat a magas kapacitáskihasználtság miatt érdemi drágulás jellemezte, így ez is a lakásárak emelkedésének irányába hatott. Magyarországon 2015-től megkezdődött az otthonteremtésre elérhető állami családtámogatások rendszerének átalakítása, majd a lakásvásárlást elősegíteni hivatott programok több lépcsőben történő jelentős kibővítése. Az otthonteremtést érintő intézkedések döntő többsége a keresletet ösztönözte, miközben a kínálati oldal tartós serkentése elmaradt: a kedvezményes lakásáfa támogatta ugyan a kínálatot, de a többszöri, rövid időre szóló bejelentése keresleti csúcsokat idézett elő az építési piacon, és összességében bizonytalanságot okozott a lakásfejlesztések terén. A keresletet ösztönző

családtámogatási programok így egy olyan lakáspiaci környezetben jelentek meg, amelyre egy eleve erős makrogazdasági fundamentumokkal megtámogatott kereslet és szűkös kínálat volt jellemző. Az egyes makrogazdasági tényezők, a különböző családtámogatási programok és a lakásárak együttes eredőjét megvizsgálva összességében az látható, hogy a támogatásokra jogosult háztartások számára – használt lakások esetén – a lakásvásárlás elérhetősége tartósan javulni tudott, ugyanakkor a lakásárak emelkedése számukra is fokozatosan csökkentette, az új lakások esetében pedig ki is oltotta a támogatások kedvező hatását. A támogatásokra nem jogosult társadalmi csoportok viszont 2018 óta az elérhetőség tendenciózus romlását tapasztalhatták.

Felhasznált irodalom

- Banai Á. (2021) Rising House Prices in Hungary: Causes and consequences. In: *Preventing Financial Risks: Chinese and European Perspective*. Budapest, Magyarország: China-CEE Institute Nonprofit Ltd. (2021), 79.
- Banai Á. – Vágó N. (2018) The effect of house prices on bank risk: empirical evidence from Hungary. *NBP Working Paper* No. 289.
- Banai Á. – Vágó N. – Winkler S. (2018) Measuring Heterogeneity of house price developments in Hungary, 1990–2016, *Acta Oeconomica*, 68 (3), 377–414. DOI: 10.1556/032.2018.68.3.4
- Berki T. – Szendrei T. (2017) The cyclical position of housing prices: A VECM approach for Hungary (No. 126). *MNB Occasional Papers*.
- Chen, J. – Song, L. – Wen, X. – Wu, H. (2024) Credit easing, income gap, and housing price fluctuation. *International Review of Economics and Finance*, 93. DOI: 10.1016/j.iref.2024.04.031
- De Vries, P. – Boelhouwer, P. (2005) Local house price developments and housing supply. *Property Management* Vol. 23, No. 2. DOI: 10.1108/02637470510589968
- Duna House (2025) Duna House Barométer: Ingatlanpiaci elemzések elsőkézből. Elérhető: <https://dh.hu/barometer>. (Letöltve: 2025. 01. 13.)
- Égert B. – Mihaljek, D. (2007) Determinants of house prices in central and eastern Europe. *Comparative Economic Studies*, 49, 367–388. DOI: 10.1057/palgrave.ces.8100221
- Építési Vállalkozók Országos Szövetsége (2018) *Az építési ágazat 2018. évi súlyponti problémái, javaslatok ezek megoldásához*. Elérhető: <https://www.evosz.hu/data/dokument/Az-epitesi-agazat-2018-evi-sulyponti-problemai-javaslatok-ezek-megoldasahoz+stat.pdf> (Letöltve: 2025. 02. 03.)
- Fellner Z. – Marosi A. – Szabó B. (2021) A babaváró kölcsön hitelpiaci és reálgazdasági hatásai. *Közgazdasági Szemle*, LXVIII. évf., február, 150–177. DOI: 10.18414/KSZ.2021.2.150
- Gao, Z. – Sockin, M. – Xiong, W. (2020) Economic Consequences of Housing Speculation. *The Review of Financial Studies*, Vol. 33, Issue 11, Nov. DOI: 10.1093/rfs/hhaa030
- Horváth Á. (2021) Távmunka és munkahelyek: Ingatlanpiaci hatások. Munkaerőpiaci tükör, 2020. Elérhető: https://kti.krtk.hu/wp-content/uploads/2022/01/mt_2020_hun_mpt.pdf. (Letöltve: 2025. 02. 03.)
- Jiang, Y. – Qiu, L. (2022) Empirical study on the influencing factors of housing price – Based on cross-section data of 31 provinces and cities in China. *Procedia Computer Science*, Vol. 199. DOI: 10.1016/j.procs.2022.01.191
- Kholodilin, K. A. (2024) Rent control effects through the lens of empirical research: An almost complete review of the literature. *Journal of Housing Economics*, 63. DOI: 10.1016/j.jhe.2024.101983
- KSH (2025) 14.1.2.6. Lakással kapcsolatos adatok régió és településtípus szerint. Elérhető: https://www.ksh.hu/stadat_files/jov/hu/jovoo58.html. (Letöltve: 2025. 02. 03.)

- Lados Cs. (2025) Kompozit indikátor a lakáspiaci túltérteltség becslésére Magyarországon és Budapesten. *MNB-tanulmányok*, 154.
- MNB (2016) Lakáspiaci jelentés, 2016. május. Elérhető: <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/lakaspiaci-jelentes/lakaspiaci-jelentes-2016-majus>. (Letöltve: 2025. 02. 03.)
- MNB (2018a) *Lakáspiaci jelentés*, 2018. máj., 3. keretes írás. Elérhető: <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/lakaspiaci-jelentes/lakaspiaci-jelentes-2018-majus> (Letöltve: 2025. 02. 03.)
- MNB (2018b) *Lakáspiaci jelentés*, 2018. nov., 3. keretes írás. Elérhető: <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/lakaspiaci-jelentes/lakaspiaci-jelentes-2018-november>. (Letöltve: 2025. 02. 03.)
- MNB (2019) *Lakáspiaci jelentés*, 2019. máj., 3. keretes írás. Elérhető: <https://www.mnb.hu/letoltes/lakaspiaci-jelentes-2019-majus-hun-0508digi.pdf>. (Letöltve: 2025. 02. 07.)
- MNB (2020a) *Lakáspiaci jelentés*, 2020. jún. Elérhető: <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/lakaspiaci-jelentes/lakaspiaci-jelentes-2020-junius>. (Letöltve: 2025. 02. 03.)
- MNB (2020b) *Lakáspiaci jelentés*, 2020. nov. Elérhető: <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/lakaspiaci-jelentes/lakaspiaci-jelentes-2020-november>. (Letöltve: 2025. 02. 03.)
- MNB (2021a) *Lakáspiaci jelentés*, 2021. máj. Elérhető: <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/lakaspiaci-jelentes/lakaspiaci-jelentes-2021-majus>. (Letöltve: 2025. 02. 03.)
- MNB (2021b) *Vezetői körlevél a lakossági jelzáloghitelekhez szükséges önerő pénzügyi intézmények általi értékelésével kapcsolatos elvárásokról*. Elérhető: <https://www.mnb.hu/letoltes/vezetoi-korlevel-a-lakossagi-jelzaloghitelhez-szukseges-onero-ertekese-ro-lalairt-20210115.pdf>. (Letöltve: 2025. 02. 03.)
- MNB (2022a) *Miből élünk? A 2020-as háztartási vagyonszámítás első eredményeinek bemutatása*. Elérhető: <https://statisztika.mnb.hu/sw/static/file/vagyonfelmérés-2020-web.pdf> (Letöltve: 2025. 02. 03.)
- MNB (2022b) *Lakáspiaci jelentés*, 2022. nov., 47. ábra. Elérhető: <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/lakaspiaci-jelentes/lakaspiaci-jelentes-2022-november>. (Letöltve: 2025. 02. 03.)
- MNB (2023a) *Lakáspiaci jelentés*, 2023. nov. Elérhető: <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/lakaspiaci-jelentes/lakaspiaci-jelentes-2023-november> (Letöltve: 2025. 02. 03.)
- MNB (2023b) *Alacsonyabb önerőelvárással támogatja az MNB a fiatal elsőlakás-vásárlók lakáshitel-felvételi lehetőségeit*. Elérhető: <https://www.mnb.hu/sajtoszoba/sajtokozlomenyek/2023-evi-sajtokozlomenyek/alacsonyabb-oneroelvarassal-tamogatja-az-mnb-a-fiatal-elsolakas-vasarlok-lakashitel-felveteli-lehetosegeit> (Letöltve: 2025. 02. 03.)
- MNB (2024a) *Lakáspiaci jelentés*, 2024. máj. Elérhető: <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/lakaspiaci-jelentes/lakaspiaci-jelentes-2024-majus>. (Letöltve: 2025. 02. 03.)
- MNB (2024b) *Pénzügyi stabilitási jelentés*, 2024. nov., 13. ábra. Elérhető: <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/penzugyi-stabilitasi-jelentes/penzugyi-stabilitasi-jelentes-2024-november> (Letöltve: 2025. 02. 03.)
- MNB (2024c) *Pénzügyi stabilitási jelentés*, 2024. máj. Elérhető: <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/penzugyi-stabilitasi-jelentes/penzugyi-stabilitasi-jelentes-2024-majus>. (Letöltve: 2025. 02. 03.)
- Özmen, M. U. – Kalafatcilar, M. K. – Yilmaz, E. (2019) The impact of income distribution on house prices. *Central Bank Review*, Vol. 19, Issue 2. DOI: 10.1016/j.cbrev.2019.05.001
- Papházi T. – Pári A. (2023) A családi otthonteremtési kedvezmény (csok) főbb eredményei, 2016–2022. *Kapocs*, 2–3, 46–65. Elérhető: https://epa.oszk.hu/02900/02943/00092/pdf/EPa02943_kapocs_2023_2-3_046-065.pdf. (Letöltve: 2025. 03. 10.)
- Sági J. – Lentner Cs. (2020) A magyar népességgazdasági intézkedések tényezői és várható hatásai. *Közgazdasági Szemle*, 67(3), 289–308. DOI: <http://dx.doi.org/10.18414/KSZ.2020.3.289>
- Uhljár P. – Pári A. – Papházi T. (2023) A falusi csok hatása a települések népességére. *MODERN GEOGRÁFIA*, 18(3), 41–52. DOI: <http://doi.org/10.15170/MG.2023.18.03.03>
- Vágó N. – Winkler S. – Hajnal G. (2024) The impact of automotive industry investments on local property prices – The case of Mercedes-Benz in Kecskemét (Hungary), 2010–2017. *Regional Statistics*, Vol. 14, No. 2. 2024. DOI: 10.15196/RS140205

Uhljár Péter¹, Bocz János György², Dusa Ágnes Réka³, Pári András⁴

A népességszám települési és térségi szintű változása 2018 és 2022 között egyes családtámogatásokkal összefüggésben

¹Kopp Mária Intézet a Népesedésért és a Családokért (KINCS), kutató-elemző; PhD hallgató, Budapesti Corvinus Egyetem (BCE) Nemzetközi Kapcsolatok és Politikatudomány Doktori Iskola

²Kopp Mária Intézet a Népesedésért és a Családokért (KINCS), kutató-elemző

³Kopp Mária Intézet a Népesedésért és a Családokért (KINCS), kutató-elemző; Debreceni Egyetem Humán Tudományok Doktori Iskola, oktató

⁴Kopp Mária Intézet a Népesedésért és a Családokért (KINCS), tudományos elnökhelyettes; PPKE, egyetemi tanársegéd; Levelező szerző: Pári András pari.andras@koppmariaintezet.hu

DOI-hivatkozás: <https://doi.org/10.63582/KAPOCS.2025.1-2.6>

Betekintő

A népesedési folyamatok és ezen belül a népességszám alakulása, aktuális időbeli állapota szorosan összefügg a természetes szaporulattal, azaz az élve születések – tágan értelmezve a gyermekvállalás – és az elhalálozások mérlegével, valamint a belső és külső vándorlással. Az egy főre jutó személyi jövedelemadót ugyanakkor – közvetlen és/vagy közvetett módon – az adott személyek életkora, gazdasági aktivitása, családi jogállása és jövedelmük, továbbá a mindenkori minimálbér összege is befolyásolja. Az alábbi cikkben azt vizsgáljuk, hogy ezen tényezők hogyan függenek össze egymással: hogy a hazai településszerkezetben melyek a legkedvezőbb és a legkedvezőtlenebb helyzetű térségek, valamint, hogy a Babaváró és a csok-támogatások hogyan kapcsolódnak össze a népesség¹ növekedésével, illetve csökkenésével.

Bevezetés, elméleti háttér

Az EU népességének csökkenésével párhuzamos jelenség az elöregedés, ami jelentős terheket ró a szociális ellátórendszerekre. A különböző EU-tagországok eltérő gyakorlatokat alkalmaznak, amelyek célja a termékenységi ráta növelése és a népességfogyás megállítása. Barzó (2024) hangsúlyozza a családpolitika és a jogi szabályozás szerepét a demográfiai válság kezelésében, valamint a nemzetközi tapasztalatok adaptálásának fontosságát. Egy tanulmány (Fox et al. 2019) régiós szinten elemzi a termékenység és a gazdasági fejlettség közötti összefüggéseket Kelet-Európában, különös tekintettel Bulgáriára, Csehországra, Lengyelországra, Romániára és Szlovákiára. Az empirikus eredmények azt mutatják, hogy a magasabb egy főre jutó jövedelem nem szükségszerűen korrelál a termékenységi ráták emelkedésével. A vizsgálat rámutat arra, hogy a gazdasági fejlettség és a termékenység

kapcsolata nem tekinthető lineárisnak, mivel azt számos egyéb tényező – így például a családpolitikai intézkedések és a társadalmi normák – is jelentősen befolyásolják.

A magyar kormány különböző családokat támogató intézkedéseket vezetett be 2010-től kezdve, hogy ösztönözze a gyermekvállalást. Ilyen intézkedések voltak többek között a csok és a babaváró támogatás, melyek jelentős költségvetési kiadásokkal járnak. Lentner és munkatársai szerint (2017) a sikeres családpolitika nemcsak pénzügyi ösztönzőket igényel, hanem komplex megközelítést, amely figyelembe veszi a társadalmi és gazdasági tényezőket is. Ezen kívül az intézkedések eredményeiből levont tanulságokat is szükséges tovább elemezni. Sági és Lentner (2018) tanulmányukban a magyar családpolitikai intézkedéseket vizsgálva a fiatal felnőttek családalapításhoz kapcsolódó hozzáállását

¹ A lakosságszámra vonatkozó KSH-adatok a 2018–2024 közötti időszakra vonatkoznak.

elemezték. Kutatásuk szerint a pénzügyi ösztönzők, mint például a csok, jelentős hatással vannak a gyermekvállalási döntésekre. Szerintük Magyarország családpolitikájában a közvetlen pénzbeli támogatások és adókedvezmények kombinációja nemzetközi összehasonlításban a leghatékonyabb. Ugyanakkor rámutatnak arra is, hogy a gyermekvállalás nem csupán gazdasági, hanem kulturális és életmódbeli kérdés is. A szerzők szerint az állami ösztönzők akkor működnek a leghatékonyabban, ha más intézkedésekkel – például a munka és a családi élet összeegyeztethetőségének javításával – együtt vezetik be őket.

A különböző típusú családpolitikai ösztönzők – konkrétan a készpénzes támogatások és az adókedvezmények – a harmadik gyermek vállalásának valószínűségére hatással vannak Magyarországon (Spéder et al. 2019). A Gender and Generation Survey (GGS) adatok alapján azt találták, hogy a gyermeknevelési támogatás növelte a harmadik gyermek vállalásának esélyét a legalacsonyabb iskolai végzettségűek körében, míg a széleskörű adókedvezmény hasonló hatással volt a felsőfokú végzettségű szülőkre. Végül arra a következtetésre jutottak, hogy a különböző típusú családpolitikai ösztönzők eltérő hatással vannak a különböző társadalmi-gazdasági csoportokra. Ezért a hatékony családpolitika kialakításához szükség van a célzott intézkedések kombinációjára, figyelembe véve a családok jövedelmi és iskolázottsági szintjét.

Cook és munkatársai (2023) nemzetközi összehasonlításban vizsgálták Oroszország, Lengyelország és Magyarország családpolitikai intézkedéseit, különös tekintettel a termékenységi ráták alakulásának függvényére. Azért választották ezt a három országot, mert mindhárom országban nemzeti érzelmű, konzervatív értékeken alapuló, illetve hagyományos családi értékeket előtérbe helyező politika van jelen. Azt találták, hogy míg Oroszországban a leginkább meghatározó család támogatási forma a Maternity Capital, ami egy egyszeri pénzügyi támogatás a második vagy harmadik gyermek után, Lengyelországban pedig a Family 500+, ami havi pénzbeli juttatás minden gyermek után, függetlenül a család jövedelmétől, addig Magyarországon a családi adókedvezmény a legmeghatározóbb. Elemzésükben kitértek arra, hogy a programok befolyásolták a termékenységi rátákat, és bár az intézkedések bevezetését követő években születésszám-növekedést tapasztaltak,

hosszú távon nem sikerült a növekedést fenntartani. Fontos kiemelni, hogy Oroszországot kivéve a másik két országban ezek az intézkedések jelentős gyermekszegénység-csökkentő hatást értek el.

A magyarországi területi egyenlőtlenségi vizsgálatok kapcsán Pénzes és Kiss (2025) azt állapították meg, hogy olyan indikátorokat használva, mint az adóköteles jövedelem, az iskolázottság és a foglalkoztatottság, a rendszerváltás óta folyamatosan konvergencia figyelhető meg az Európai Unió államaihoz hasonlítva, azonban az országon belüli, belső egyenlőtlenségek nem szűntek meg. A területi fejlettség és elmaradottság konzisztensnek mutatkozik – ez azonban nem magyar sajátosság, hanem közép-európai jelenség.

A jövedelmek területi különbségeit Hegedűs és Székely (2022) a lakásárak szempontjából vizsgálva arra jutottak, hogy a felső középosztály az eleve magas pozíciójú településekre vándorolt, tovább növelve ezzel egyrészt e települések lakásárát, másrészt a helyi jövedelemszintet is. A kutatók arra hívják fel a figyelmet, hogy a nem dinamikus területen élők előnyösebb területre való költözésének esélye romlik, és a növekvő lakásárak miatt még a gyermekvállaláshoz köthető támogatások révén sem feltétlenül tudnak a prosperáló területekre költözni, míg saját, lakáspiaci szempontból kevésbé keresett településen lévő ingatlanuk értéke csökken. A szerzők a budapesti agglomerációt és a balatoni térséget nevezik meg dinamikusan növekvő területként, ezt lehet még kiegészíteni Közép- és a Nyugat-Dunántúl, valamint Pest megye községeivel. Ezek mellett az újjépítésű lakások szempontjából néhány vármegyeszékhely (Debrecen, Kecskemét, Szeged) preferenciája emelhető ki (Fehér és Mikle 2023). A népesség-előszámítások alapján is 2050-re Közép-Magyarország népessége növekedni fog (kb. 8%-kal, azzal együtt, hogy Budapest lakossága feltehetően csökken majd), míg a többi régióban csökkenni fog (Obádovics – Tóth 2023).

Uhljár és munkatársai elemzésükben a falusi csok népességszám-változásra tett hatását vizsgálták meg. Eredményeik szerint azokon a településeken, ahol elérhető volt a falusi csok, 2019 után a születésszám és a vándorlási egyenleg tekintetében is javulás volt detektálható a preferált és nem preferált települések összehasonlításakor. A szerzők kiemelték néhány meglepő anomáliát: így olyan településeket, ahol az alacsonyabb csok-folyósítás mellett

is nőtt a szülésszám (ilyen például Tamási vagy Nagykanizsa agglomerációja), vagy ezzel ellentétesen olyanokat, ahol a magas támogatási igénybevétel mellett is csökkent a termékenység (Solt, Nagykőrös, Kecel).

Plöchl és Obádovics (2021) egy hitelintézet adatait felhasználva vizsgálták meg a csok és az előzetes gyermekvállalás közötti összefüggést. Klaszteranalízissel elkülönítettek hét hiteligénylőtípust. A csoportok jellemzése során kimutatták, hogy a legszerényebb jövedelemmel és kis értékű ingatlanal rendelkező három csoport körében a legjellemzőbb a gyermek előre vállalása. Hasonlóság még e csoportok között az agglomerációba, falura való költözés. A támogatás számukra nyújtja a legnagyobb segítséget, a támogatási összegből mégis kisebb mértékben részesülnek. A gyermeket előre vállalók 68%-a két gyermeket tervez, három

gyermeket pedig csak 2%-uk. Ugyanakkor a szerzők szerint a gyermek-előrevállalás jelentősége az, hogy magában rejtje a lehetőséget annak, hogy a korábban tervezett gyermekszámnál végül mégis többet vállalnak az igénylők.

A babaváró támogatás bevezetése szintén jelentős, a gyermekvállalást ösztönző családpolitikai intézkedés volt. 2019-es adatok alapján a támogatást elsősorban szabad felhasználású hitelként igényelték a jogosultak, lakáskölcsön kiváltását kisebb arányban kérvényezték. A támogatás bevezetését követő első három hónapban Budapesten és Pest vármegyében kötötték a legtöbb szerződést. Ennek oka demográfiai (a főváros agglomerációjában több a fiatal, gyermekvállalási korban lévő pár) és gazdasági (magasabb ingatlanárak) egyaránt lehet (Párit et al. 2019).

Térségi szerkezet és népességszám

1. táblázat: A népességszám és az egy főre eső személyi jövedelemadó változásának mutatói 2018 és 2022 között

Megnevezés	Változás	A települések száma	A települések aránya
Népesség	Csökkent	1712	54,3
	Változatlan	194	6,1
	Nőtt	1249	39,6
	Összesen	3155	100,0
Egy főre jutó személyi jövedelemadó (szja)	Csökkent	13	0,4
	Változatlan	0	0,0
	Nőtt	3142	99,6
	Összesen	3155	100,0
Lakosság és szja	Nő vagy változatlan a lakosság, és nő vagy változatlan az szja	1365	43,3
	Nő vagy változatlan a lakosság, de csökken az szja	9	0,3
	Csökken a lakosság, de nő az szja	4	0,1
	Csökken vagy változatlan a lakosság, és csökken vagy változatlan az szja	1777	56,3
	Összesen	3155	100,0

A KSH legfrissebb adatai² alapján általánosságban elmondható, hogy 2018–2024 között négy, gazdasági adottságait illetően fejlettebb közép-magyarországi (Pest) és dunántúli vármegyében (Győr-Moson-Sopron, Komárom-Esztergom, Fejér) nőtt, a többiben csökkent a népességszám. A leginkább csökkenő lakosságszám a gazdasági és társadalmi hátrányokkal egyaránt terhelt alföldi és észak-magyarországi területeken, valamint a dél-dunántúli

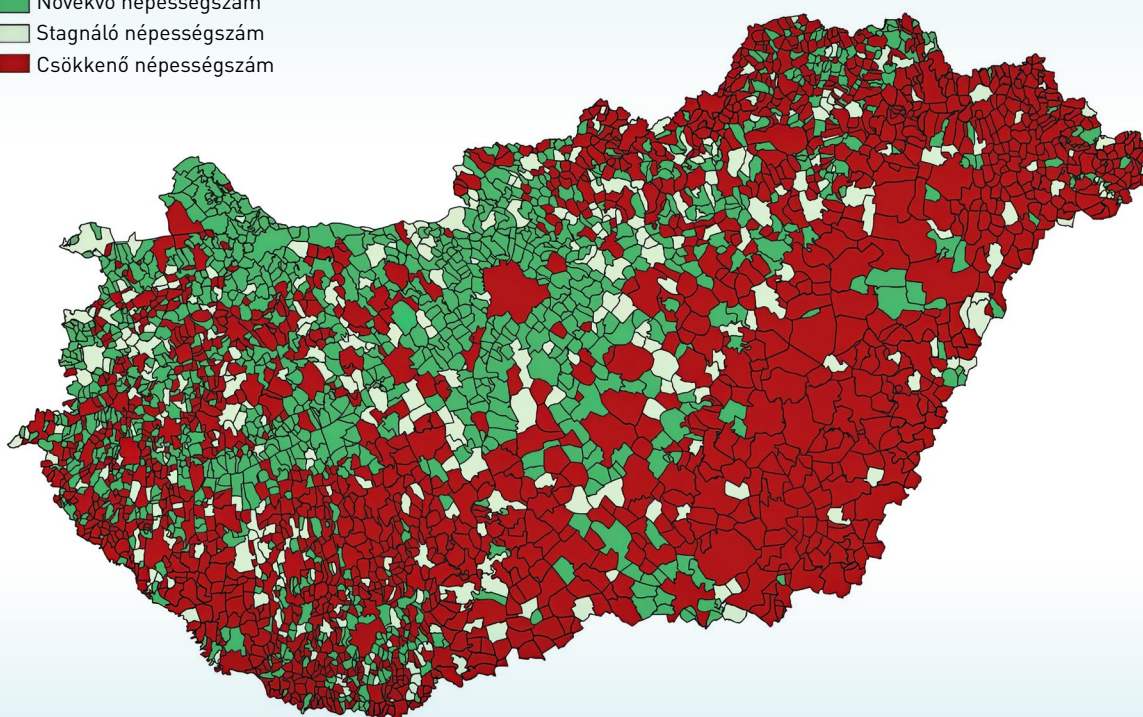
térségekben (Békés, Szabolcs-Szatmár-Bereg, Tolna és Nógrád vármegyékben) volt megfigyelhető. A fentiekkel összefüggenek a belföldi vándorlásra vonatkozó adatok³ is. Szabolcs-Szatmár-Bereg, Borsod-Abaúj-Zemplén és Békés vármegyékből már évek óta kimagaslóan nagy mértékű az elvándorlás a fejlettebb régiók és a környékbeli agglomerációs központok irányába.

Népességszám és szja

1. térkép: A népességszám változása Magyarország településein 2018 és 2022 között

JELMAGYARÁZAT

- Növekvő népességszám
- Stagnáló népességszám
- Csökkenő népességszám



A továbbiakban a hazai települések (3155)⁴ népességszáma és az egy főre jutó személyi jövedelemadó⁵

változását mutatjuk be a 2018-ra és a 2022-re vonatkozó adatok alapján. A társadalomdemográfiai

² https://www.ksh.hu/stadat_files/nep/hu/nepoo34.html (Letöltve: 2025. 05. 15.)

³ https://www.ksh.hu/stadat_files/nep/hu/nepoo46.html (Letöltve: 2025. 05. 15.)

⁴ Budapest kerületeivel (23) ez a szám 3178 települést jelentene, de a halmozódások elkerülése miatt a fővárost egy településként vizsgáltuk.

⁵ Az szja esetében a TEIR-ből a 2018., 2020. és 2022. évi adatok voltak hozzáférhetők. Azóta (2023–2024) jelentős reálbér- és minimálbér-növekedés történt, amelyek befolyásolhatták a területi/térszerkezeti egyenlőtlenségek változását.

és gazdaság szerkezeti változásokkal összefüggően a lakosságszám a települések 54%-nál kisebb-nagyobb mértékben csökkent, 6%-nál stagnált, és 40%-nál nőtt. Az egy főre jutó személyi jövedelemadó gyakorlatilag szinte minden településen nőtt (99,6%) (1. táblázat). Értelmezésekor ugyanakkor figyelembe kell venni, hogy Magyarországon 2018–2022 között⁶ a családok adózását kedvezőbbé tévő kormányzati intézkedések mellett jelentős bérkiáramlás történt a magánszférában és a közszférában egyaránt (pl. reál- és minimálbér-növekedés), ami értelemszerűen a személyi jövedelemadó egy főre jutó összegének növekedését eredményezte.

A növekvő lakosságszám a fővárossal szomszédos vármegyékben, azok agglomerációjában, a fejlett észak-nyugati országrészben és a határ közeli járásokban, valamint a kiemelt idegenforgalmi központok közelében, a belföldi turizmust vonzó térségekben (pl. Balaton) volt jellemző (1. térkép). A csökkenő lakosságszám ugyanakkor az elmúlt évtizedekből is átöröklött hátrányok térszerkezetben is megmutatkozó helyzetét tükrözi vissza. Összességében eredményeink a fejlődő, prosperáló települések és járások megléte mellett a korábban is hátrányos helyzetű járások felzárkózásának korlátozottságát és a területi egyenlőtlenségek fennmaradását egyaránt jelzik.

2. táblázat: A legnagyobb népességszámnövekedést mutató 10 település járás és vármegye szerint 2018 és 2022

Település	Járás	Vármegye	Népességszám- változás 2018–2022 (fő)	Népességszám- változás 2018–2022 (%)
Érd	Érdi	Pest	4749	7,1
Rajka	Mosonmagyaróvári	Győr-Moson-Sopron	2528	84,1
Gyömrő	Monori	Pest	2247	12,3
Szigetszentmiklós	Szigetszentmiklósi	Pest	2159	5,6
Göd	Dunakeszi	Pest	2047	10,6
Győr	Győri	Győr-Moson-Sopron	2017	1,6
Veresegyház	Gödöllői	Pest	1980	10,6
Gárdony	Gárdonyi	Fejér	1960	17,5
Délegyháza	Szigetszentmiklósi	Pest	1787	41,5
Dunaharaszti	Szigetszentmiklósi	Pest	1787	8,2

A legkedvezőbb és legkedvezőtlenebb helyzetben lévő 10-10 hazai település abszolút értékű népességszám-változásáról az eredményeink összetett képet mutatnak (2. és 3. táblázat). A népességszám változásának tekintetében a legkedvezőbb helyzetű

települések jellemzően nagyvárosi agglomerációs, kiemelt idegenforgalmi és/vagy ipari, nagyberuházási környezetben helyezkednek el (például Érd, Győr vagy Gárdony). A kedvezőtlenebb státuszúak ezzel ellentétben részben a magas ingatlanárak

⁶ Érdemes megjegyezni, hogy a 2020-ban kitört Covid-19-járványt követően 2022 végétől kezdett stabilizálódni a magyar gazdaság és társadalom.

miatt kevésbé megfizethető nagyvárosokban,⁷ továbbá az szja-t illetően a gazdaságilag (pl. infrastruktúráisan) kevésbé fejlett – például a kiemelt beruházásokat nélkülöző és a korlátozott munkavállalási lehetőségekkel jellemezhető – régiókban és járásokban találhatók, amelyek egy részében jelentős a hátrányosabb társadalmi helyzetű, alacsonyabb iskolai végzettséggel és képzettséggel

rendelkező lakosság aránya. Előbbire példa Budapest vagy Szeged, utóbbira Salgótarján. A 4. és az 5. táblázat járásokra és vármegyére vonatkozó szja-rangsora alátámasztja a korábbi bekezdés gondolatmenetét, azaz hogy a legtöbb növekvő létszámú település a fejlett vármegyékben, illetve járásokban helyezkedik el, és ez fordítva is igaz. Jóllehet ez a 2022-es adat keresztmetszeti, a 2018 és 2022 közötti szja-változás nem differenciált.

3. táblázat: A legnagyobb népességszám-csökkenést mutató 10 település járás és vármegye szerint 2018 és 2022 között

Település	Járás	Vármegye	Népességszám- változás 2018–2022 (fő)	Népességszám- változás 2018–2022 (%)
Budapest	Budapest	Budapest	-42 883	-2,5
Miskolc	Miskolci	Borsod-Abaúj-Zemplén	-8 170	-5,3
Pécs	Pécsi	Baranya	-5 768	-4,0
Szeged	Szegedi	Csongrád-Csanád	-3 750	-2,3
Eger	Egri	Heves	-3 404	-6,4
Kaposvár	Kaposvári	Somogy	-3 287	-5,3
Dunaújváros	Dunaújvárosi	Fejér	-3 255	-7,3
Szolnok	Szolnoki	Jász-Nagykun-Szolnok	-2 747	-3,8
Zalaegerszeg	Zalaegerszegi	Zala	-2 743	-4,7
Salgótarján	Salgótarjáni	Nógrád	-2 640	-7,7

⁷ A 3. táblázatban szereplő nagyvárosok esetében az eredmények részben azzal magyarázhatók, hogy az ingatlanárak növekedése miatt a helyi népesség és az oda irányuló lakosság egy része az agglomerációs környezet irányába mozdult el.

4. táblázat: A legkedvezőbb helyzetben lévő 10 település járás és vármegye, valamint az egy főre eső személyi jövedelemadó szerint, 2022 (szja = a millió forintban kifejezett egy főre jutó szja)

Település	Szja	Járás	Szja	Vármegye	Szja
Tornakápolna	5,9	Budakeszi	3,1	Budapest	3,0
Telki	4,0	Dunakeszi	3,0	Komárom-Esztergom	2,5
Kékkút	4,0	Érdi	3,0	Pest	2,4
Üröm	3,8	Pilisvörösvári	2,9	Fejér	2,4
Budajenő	3,7	Győri	2,8	Győr-Moson-Sopron	2,1
Herceghalom	3,7	Gárdonyi	2,7	Veszprém	2,0
Paks	3,7	Vecsési	2,7	Vas	2,0
Iborfia	3,7	Komáromi	2,7	Heves	1,8
Nagykovácsi	3,6	Tatabányai	2,7	Nógrád	1,8
Diósd	3,5	Gödöllői	2,6	Jász-Nagykun-Szolnok	1,7

5. táblázat: A legkedvezőtlenebb helyzetben lévő 10 település járás és vármegye az egy főre eső személyi jövedelemadó szerint, 2022 (szja = a millió forintban kifejezett egy főre jutó szja)

Település	Szja	Járás	Szja	Vármegye	Szja
Börzönce	0,5	Hegyháti	1,2	Csongrád-Csanád	1,7
Rajka	0,5	Cigándi	1,2	Zala	1,6
Istvándi	0,4	Szigetvári	1,2	Bács-Kiskun	1,6
Szakácsi	0,4	Sziksói	1,1	Békés	1,6
Rinyaújnép	0,4	Csengeri	1,1	Borsod-Abaúj-Zemplén	1,5
Bódvalenke	0,4	Fehérgyarmati	1,1	Tolna	1,5
Szentkatalin	0,3	Sellyei	1,1	Hajdú-Bihar	1,5
Gadna	0,3	Kunhegyesi	1,1	Baranya	1,4
Tornanádaska	0,3	Marcali	1,1	Somogy	1,4
Csenyéte	0,3	Barcsi	1,1	Szabolcs-Szatmár-Bereg	1,4

Tulajdonképpen néhány kiugró mutatóval rendelkező települést leszámítva az egy főre jutó szja növekedése – a korábban leírtakkal összefüggően – a csökkenő és növekvő lakosságszámú településeken egyaránt megfigyelhető volt (1. ábra), és hozzávetőlegesen 54–40%-ban oszlik meg a két utóbbi kategóriában. Összességében nincs összefüggés a lakosságszám és az egy főre jutó szja változása között. Ennek hátterében áll egyrészt az, hogy az inflációt követő jövedelem emelkedése miatt az

egy főre jutó szja szinte mindenhol nőtt, másrészt az, hogy a családok prosperáló térségekbe való beköltözése az eltartottak, illetve gazdaságilag inaktív családtagok növekvő száma miatt nem hozott látványos különbséget a legfejlettebb és a legszegényebb települések között. Például Salgótarjánban 59%-kal emelkedett az egy főre jutó szja, miközben Győrben az előbbi értéket alig meghaladó mértékű változást, 65%-os emelkedést tapasztalhatunk.

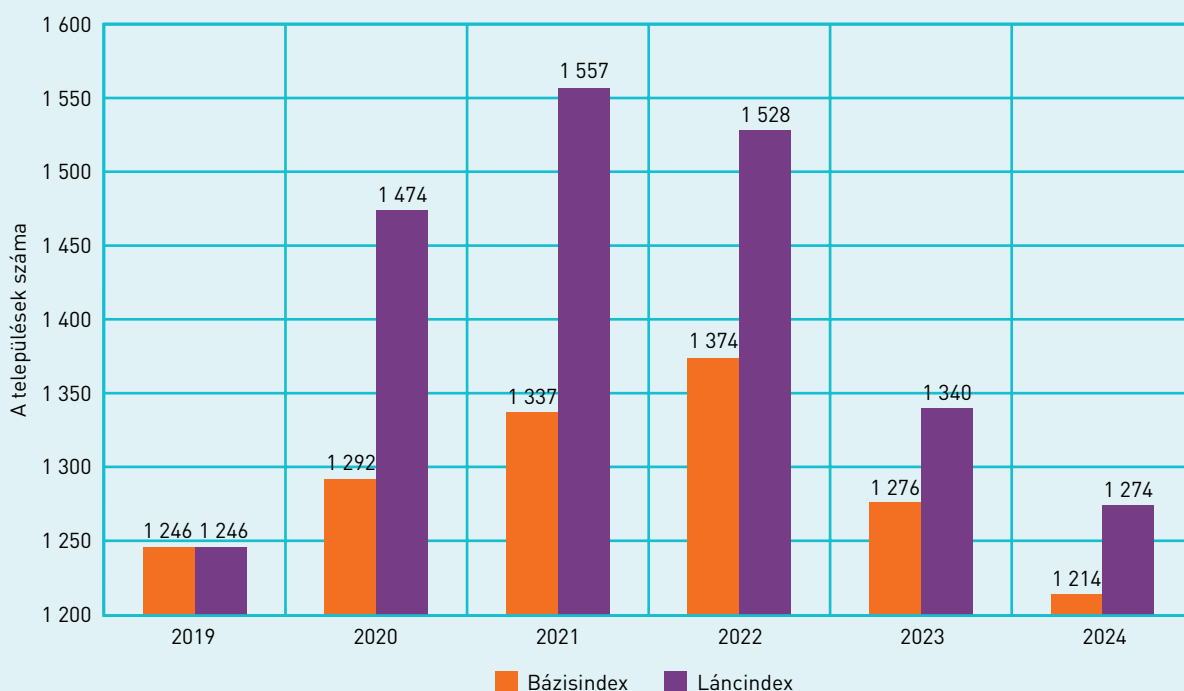
1. ábra: A lakosságszám és az egy főre jutó szja változásának összefüggései 2018 és 2022 között



2019-től kezdődően a 2021–2022-es fordulópontig évről évre nőtt a népességszám-növekedést mutató települések száma (2. ábra). Ennek az alapvető oka a Covid-19 járvány lehetett, illetve annak negatív hatása: a prosperáló nagyvárosokból a munkaerőpiaci átalakulás miatt sokan vidékre, kisebb településekre költöztek például a munkahely elvesztése (lásd a vendéglátószektort) vagy a távmunkára való

átállás miatt. 2022 és 2024 között – valószínűsíthetően a munkaerőpiaci viszonyok normalizálódása miatt – újra megindult a népesség koncentrációja. Fontos faktort jelent továbbá a népmozgalom, mivel az ország lakossága fogy, aminek következtében az alacsony lakosságszámú települések jelentős része elnéptelenedik.

2. ábra: A növekvő lakosságszámú települések száma 2018-hoz (bázisindex) és az előző évhez (láncindex) viszonyítva 2019 és 2024 között*



*Megjegyzés: a bázisindex a 2018-as évhez, a láncindex az idősorban szereplő előző évekhez képest nyújtanak viszonyítási alapot.

Forrás: KSH, a szerzők számítása alapján

Eredményeink összességében alátámasztják, hogy a települések lakosságszámának változását a demográfiai tényezők mellett nagymértékben befolyásolja az adott térség társadalmi-gazdasági fejlettsége, az ingatlanok ára, valamint a centrumtelepülések és a kiemelt gazdasági beruházások térbeli közelsége. Jelentős népességszám-csökkenés jellemezte részben demográfiai tényezők, részben az ingatlanárak gyorsütemű növekedése miatt a nagyvárosokat (pl. Budapest, Miskolc, Pécs, Szeged, Eger), amelyekből sokan a környékbeli agglomerációba költöztek ki, miközben markáns népességnövekedés volt megfigyelhető elsősorban a főváros tágabb környezetében (pl. Érd, Szigetszentmiklós, Göd, Dunaharaszti, Veresegyház), a kiemelt beruházások vonzáskörzetében (pl. Rajka, Győr) vagy az idegenforgalmi centrumok közelében (pl. Gárdonyi, Délegyháza). Ugyanakkor továbbra is megfigyelhetők a – részben átöröklött – térszerkezetben is megjelenő területi egyenlőtlenségek/különbségek

(elsősorban Borsod-Abaúj-Zemplén, Zala, Baranya és Somogy vármegyékben), amelyeket a települések „megtartó erejének” erősítésével, a lakosság életkörülményeinek javításával lehet csökkenteni és kiegyenlíteni.

Az egy főre jutó szja szinte kivétel nélkül emelkedett az összes (3155) településen, amelynek a legfőbb oka az inflációt követő béremelkedés. A 2018 és 2022 közötti szja- és népességváltozás aránya között nincs egyértelmű összefüggés (korreláció). Következésképpen az elmaradott térségekben fekvő településeken is kedvező irányba változott ez a jövedelmi mutató. Jellemzően a prosperáló térségek lakosságszáma nőtt a vizsgált ötéves időszakban: a budapesti agglomerációs gyűrű, a Budapest–Bécs fejlettségi tengely, a Balaton környéke, valamint olyan, „szigetszerűen” elhelyezkedő regionális központok, mint a szegedi a pécsi vagy a debreceni agglomeráció.

A babaváró támogatás és a csok igénybevételének alakulása települési szinten a népességszám-változás függvényében

Ha megvizsgáljuk a települések népességszám-változását 2018 és 2022 között, valamint a csok és a babaváró támogatás igénybevételi dinamikájának összefüggését, elmondható, hogy a csok a népességszám változással jobban összefügg, mint a babaváró támogatás konstrukciója (2. és 3. térkép). Másképp fogalmazva: míg a csok-ot 2018 és 2022 között egyre többen vették igénybe a demográfiai

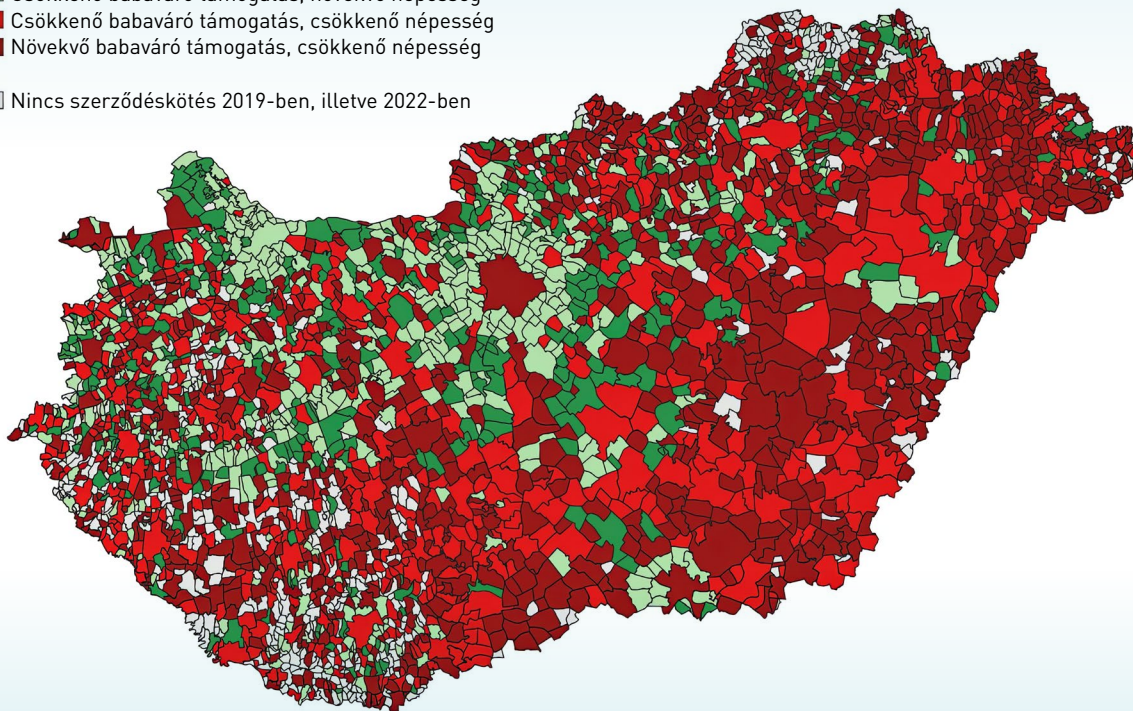
szempontból prosperáló térségekben fekvő településeken – azaz a fővárosi agglomerációs gyűrűben, a Budapest–Bécs fejlettségi tengelyen, valamint a Balaton vonzáskörzetében –, addig a babaváró támogatás esetében jelentős számban vannak olyan települések is, ahol 2019 és 2022 között csökkent az érdeklődés a támogatás iránt, és mégis növekszik a népesség, illetve fordítva.

6. táblázat: A népességszám és a babaváró támogatás változásának mutatói 2019 és 2022 között

Megnevezés	Változás	A települések száma	A települések aránya
Népesség	Csökkent	1781	56%
	Változatlan	35	1%
	Nőtt	1339	42%
	Összesen	3155	100
Babaváró támogatás	Csökkent	1225	39%
	Változatlan	187	6%
	Nőtt	1136	36%
	Nem történt igénylés 2019-ben, illetve 2022-ben	607	19%
	Összesen	3155	100
Lakosság	Nő vagy változatlan a lakosság, nő vagy változatlan a babaváró	496	16%
	Nő vagy változatlan a lakosság, csökken a babaváró	643	20%
	Csökken a lakosság, nő vagy változatlan a babaváró	827	26%
	Csökken a lakosság, csökken a babaváró	582	18%
	Összesen	3155	100

2. térkép: A babavárási támogatás igénybevételének és a népességszám változásának összefüggései, 2019–2022

- Növekvő babavárási támogatás, növekvő népesség
- Csökkenő babavárási támogatás, növekvő népesség
- Csökkenő babavárási támogatás, csökkenő népesség
- Növekvő babavárási támogatás, csökkenő népesség
- Nincs szerződéskötés 2019-ben, illetve 2022-ben

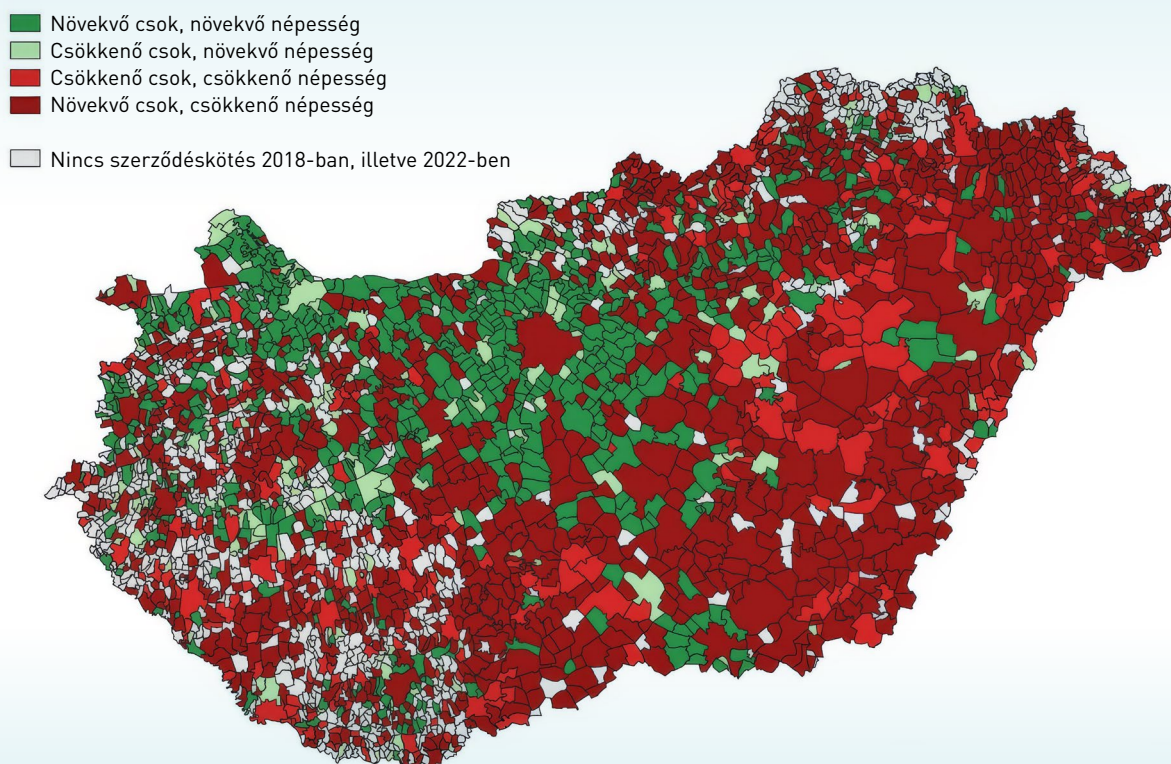


Forrás: MÁK (a KINCS saját szerkesztése)

7. táblázat: A népességszám és a csok-támogatás változásának mutatói 2018 és 2022 között

Megnevezés	Változás	A települések száma	A települések aránya
Népesség	Csökkent	1781	56%
	Változatlan	35	1%
	Nőtt	1339	42%
	Összesen	3155	100
Csok	Csökkent	531	17%
	Változatlan	226	7%
	Nőtt	1495	47%
	Nem történt igénylés 2018-ban, illetve 2022-ben	903	29%
	Összesen	3155	100
Lakosság	Nő vagy változatlan a lakosság, nő vagy változatlan a csok	774	25%
	Nő vagy változatlan a lakosság, csökken a csok	236	7%
	Csökken a lakosság, nő vagy változatlan a csok	947	30%
	Csökken a lakosság, csökken a csok	295	9%
	Összesen	3155	100

3. térkép: A csok igénybevételének és a népességszám változásának összefüggései, 2018–2022



Forrás: MÁK (a KINCS saját szerkesztése)

Összegzés

Összességében elmondható, hogy a makrotársadalmi és gazdasági folyamatok nagymértékben befolyásolják a népesedési folyamatokat. A csok és a babaváró támogatás javította a gyermekes családok jólétét, miközben ezen támogatások igénybevétele hozzájárult egyes térségek népességének növekedéséhez.

A területi adatok alapján látható, hogy vannak olyan térségek, ahol összefüggés tapasztalható a támogatások igénybevétele és a népesség növekedése között, míg más területeken (például Alföld, Északi-középhegység) az igénybevétel növekedése ellenére az elnéptelenedés nem állt meg:

a családalapítást elősegítő állami beavatkozások legfeljebb lassították a negatív folyamatokat. Míg Borsod-Abaúj-Zemplén vármegyében, illetve a Dél-Dunántúli térségben 2018–19 és 2022 között nőtt a csok és a babaváró támogatás igénybevétele, népességszám-gyarapodás nem volt tapasztalható. Ezzel szemben a növekvő népességű Pest, Győr-Moson-Sopron vármegyében és a Balaton környékén a csok és a babaváró támogatás igénybevétele is emelkedő tendenciát mutatott, a támogatásoknak tehát feltételezhetően volt szerepe ezen térségekben a népesség növekedésében.

Felhasznált irodalom és adatforrások

Barzó T. (2024) Difficulties and Possible Escapes from Central Europe's Demographic Winter: A Summary of Best Practices. In *Demographic Challenges in Central Europe*, 757–815. http://doi.org/10.54237/profnet.2024.tbdecce_20

Cook, L. J. – Iarskaia-Smirnova, E. R. – Kozlov, V. A. (2023) Trying to Reverse Demographic Decline: Pro-Natalist and Family Policies in Russia, Poland and Hungary. *Social Policy and Society*, 22(2), 355–375. <http://doi.org/10.1017/S1474746422000628>

- Fehér K. – Mikle Gy. (2023) Fokozódó területi egyenlőtlenségek a (második) lakáspiaci bővülés idején. In Koós B. (szerk.) *Területi folyamatok Magyarországon 2021–2023. Területi riport (2)*. Budapest: HUN-REN Közgazdaság- és Regionális Tudományi Kutatóközpont, Regionális Kutatások Intézete, 188–211. <https://real.mtak.hu/182860/> (Letöltve: 2025. 03. 15.)
- Fox, J. – Klüsener, S. – Myrskylä, M. (2019) Is a Positive Relationship Between Fertility and Economic Development Emerging at the Sub-National Regional Level? Theoretical Considerations and Evidence from Europe. *Eur J Population*, 35, 487–518. <https://doi.org/10.1007/s10680-018-9485-1>
- Hegedüs J. – Székely J. (2022) Lakásárak, jövedelmek és területi egyenlőtlenségek. In Kolosi T. – Szelényi I. – Tóth I. Gy. (szerk.) *Társadalmi Riport 2022*. Budapest: TÁRKI, 71–91. https://tarki.hu/sites/default/files/2022-12/071_092TRIP2022_HegedusSzékely.pdf (Letöltve: 2025. 03. 15.)
- Lentner Cs. – Novoszáth P. – Sági J. (2017) A magyar családpolitika és a születésszám alakulásának egyes kiemelt területei demográfiai, szociológiai és állampénzügyi vetületben, nemzetközi kitekintéssel. *Pro Publico Bono–Public Administration*, 5. évf., 4. sz., 106–133. Forrás: <https://folyoirat.ludovika.hu/index.php/ppbmk/article/view/2885/2140> (Letöltve: 2025. 04. 30.)
- Obádovics Cs. – Tóth G. Cs. (2023) A magyarországi régiók népességének előreszámítása 2050-ig. *Statisztikai Szemle*, 101. évf., 9. sz., 763–792. <http://doi.org/10.20311/stat2023.09.hu0763>
- Pári A. – Varga A. – Balogh E. (2019) Magyar családpolitikai folyamatok a Családvédelmi Akcióterv 2019. szeptember végén rendelkezésre álló eredményeinek tükrében. *Kapocs*, 2. évf., 3–4. sz., 12–25. https://epa.oszk.hu/02900/02943/00082/pdf/EPAO2943_kapocs_2019_3-4_012-025.pdf (Letöltve: 2025. 05. 15.)
- Pénzes J. – Kiss J. P. (2025) A területi egyenlőtlenségek trendjei Kelet-Közép-Európában és Magyarországon az uniós tagság első két évtizedében. In Tóth I. Gy. – Gábos A. – Medgyesi M. (szerk.) *Társadalmi Riport 2024*. Budapest: TÁRKI, 69–93. <http://doi.org/10.61501/TRIP.2024.3>
- Plöchl K. – Obádovics Cs. (2021) A csok-támogatást igénylők vizsgálata az előzetes gyermekvállalás és az ingatlanszerzés mértéke szempontjából egy hitelintézet adatai alapján. *Hitelintézeti Szemle*, 20. évf., 3. sz., 80–109. <http://doi.org/10.25201/HSZ.20.3.80109>
- Sági J. – Lentner Cs. (2018) Certain Aspects of Family Policy Incentives for Childbearing – A Hungarian Study with an International Outlook. *Sustainability*, 11(10), 3976. <https://doi.org/10.3390/su10113976>
- Spéder Zs. – Murinkó L. – Oláh L. (2019) Cash support vs. tax incentives: The differential impact of policy interventions on third births in contemporary Hungary. *Population Studies*, 1(74), 39–54. <https://doi.org/10.1080/00324728.2019.1694165>
- TEIR <https://www.oeny.hu/oeny/teir/#/> (Letöltve: 2025. 03. 15.)
- Uhljár P. – Pári A. – Papházi T. (2023) A falusi csok hatása a települések népességére. *Modern Geográfia*, 18. évf., 3. sz., 41–52. <https://doi.org/10.15170/MG.2023.18.03.03>

A babaváró támogatás és a csok igénybevétele a felzárkózó településeken

¹Kopp Mária Intézet a Népesedésért és a Családokért (KINCS), elnöki tanácsadó;
Levelező szerző: Székely András szekely.andras@koppmariaintezet.hu

²Kopp Mária Intézet a Népesedésért és a Családokért (KINCS), elnöki tanácsadó

³Kopp Mária Intézet a Népesedésért és a Családokért (KINCS), elnöki főtanácsadó

⁴Debreceni Református Hittudományi Egyetem (DRHE), Nemzeti Köszolgálati Egyetem;
Nemeskürty István Tanárképző Kar (NKE NITK), egyetemi tanársegéd

DOI-hivatkozás: <https://doi.org/10.63582/KAPOCS.2025.1-2.7>

Betekintő

A magyar kormány 2019-ben, az 1404/2019. (VII. 5.) számú határozatában foglaltak szerint indította el a Felzárkózó Települések programot (a továbbiakban: FeTe), amelynek célja, hogy szakértői segítséggel és célzott fejlesztésekkel támogassa a legszegényebb települések felzárkózását. A program keretében 2024-ben már 238 helyszínen zajlott a munka, és 2025-re kitűzött cél a 300 település elérése. 2024. január 1-jei adatok alapján a FeTe programban részt vevő települések lakónépessége összességében megközelítette a 300 ezer főt, így az ország lakosságának 3,1%-a él ezen a 300 településen. Magyarország demográfiai kihívásokkal küzd, és a születési arány növelése érdekében a kormány különböző ösztönző intézkedéseket vezetett be. Ilyen például a babaváró támogatás, amelynek célja, hogy segítse a fiatal párokat a családalapításban, és enyhítse a gyermekvállalással járó anyagi terheket –, valamint a családi otthonteremtési kedvezmény (a továbbiakban: csok) is, amelynek célja a családok lakhatási körülményeinek javítása és a gyermekvállalás ösztönzése. A FeTe programban részt vevő települések a babaváró támogatás és a csok tekintetében vagy megközelítették, vagy meg is haladták az országos igénybevételi arányokat. A falusi csok esetében az országos arányokhoz képest 3-4,5-szeres volt az igénybevétel a FeTe programban részt vevő településeken. Ezek a támogatások mérhető változást hoztak a FeTe programban részt vevő települések népesedési folyamataiban. Az utóbbi években a lakónépesség összességében csökkent ezeken a településeken, azonban a 15 éven aluliak (gyermekkorúak) létszáma növekedett 2019 és 2024 január 1. között. A vizsgált időszakban átlagosan ezer lakosra 213 gyermekkorú jutott a FeTe programban részt vevő településeken, míg országosan csak 145 gyermekkorú jutott ezer főre. A 2019–2023-as időszakban a FeTe településeken évente átlagosan 15,6 élveszületés jutott ezer lakosra, míg országosan ennél jóval kevesebb, 9,3 élveszületés.

Bevezetés

A „felzárkózó települések” fogalma olyan településeket jelöl, amelyek gazdasági, szociális, valamint infrastrukturális szempontból hátrányos helyzetben vannak, és amelyek számára célzott fejlesztési programokat indítanak a társadalmi és gazdasági felzárkóztatás érdekében. A szóban forgó települések nagy területen helyezkednek el, de a Dél-Dunántúl, illetve Észak- és Északkelet-Magyarország régiókban különösen sok található belőlük (Németh 2023). A 2024 eleji adatok alapján a FeTe programban részt vevő és a bevonásra váró

települések lakossága együttesen meghaladta a 300 ezer főt, ami az ország lakosságának 3,1%-át jelenti. E programok elsődleges célja, hogy csökkentsék a területi egyenlőtlenségeket, javítsák az életminőséget, és elősegítsék a fenntartható fejlődést. A felzárkózó települések programjainak szükségességét több tényező is indokolja, hiszen magas a munkanélküliség, alacsony az iskolázottsági szint, és rossz az infrastruktúra állapota. A településeken sok a romos épület, jelentős tartozások terhelik a fogalomképtelen ingatlanokat, a házak negyede pedig

komfort nélküli, nincs fürdőszoba, és a vízvezeték is hiányzik. Ezeken a településeken az országos átlaghoz képest kétszer annyi gyermek születik, néhány helyen pedig ez az arány akár négyszeres is lehet. Az édesanyák tíz évvel fiatalabban szülik meg első gyermeküket, mint az országos átlag (Vecsei 2023), ami további terheket ró a helyi közszolgáltatásokra. Boros és Bucher tanulmányukban (Boros–Bucher 2023) a komplex társadalmi-gazdasági problémákat igyekeztek feltárni. Rámutattak, hogy a szórványtelepüléseken jelentős, akár 50–80% közötti lehet a roma lakosság aránya, amely a hivatalos adatok szerint valószínűleg alulbecsült, mivel a társadalmi stigma miatt sokan nem vállalják fel kisebbségi hovatartozásukat. A roma családok mindennapi küzdelmet folytatnak az alapvető szolgáltatások és az infrastruktúra hiányával. Alacsony iskolai végzettségük korlátozott munkalehetőségeket eredményez, a legtöbben közfoglalkoztatásban vagy nehéz fizikai munkában dolgoznak. A környező városok munkaerőpiacára való

bejutást akadályozza a szakmai képzettség hiánya és a korlátozott közösségi közlekedés. A kutatások összességében rávilágítottak arra, hogy a társadalmi-gazdasági problémák komplex és egymással összefüggő rendszert alkotnak, amelyek átfogó és integrált beavatkozást igényelnek. Jelen tanulmány célja, hogy bemutassa, hogyan alakult a különböző családtámogatási intézkedések (csok, babaváró támogatás) igénybevétele a FeTe programban részt vevő településeken élő családok körében. Továbbá vizsgáljuk azt is, hogy az országos tendenciához képest miként változott e támogatási formák népszerűsége. Feltételezésünk szerint ezeknek az intézkedéseknek – ahogy országos szinten, úgy a FeTe programban részt vevő településeken is – kimutatható pozitív hatásai lehetnek a társadalmi-demográfiai folyamatokra. Éppen ezért a tanulmányban külön fejezetet szenteltünk a FeTe programban részt vevő települések demográfiai helyzetének bemutatására.

Szakirodalmi áttekintés

A helyzetet felismerve a magyar kormány 2019-ben, az 1404/2019. (VII. 5.) számú határozatában foglaltak szerint indította el a Felzárkózó Települések programot, amely példa nélküli a maga nemében, és célzott beavatkozásokkal igyekszik csökkenteni az elmaradottságot. A program célja, hogy szakértői segítséggel és célzott fejlesztésekkel támogassa a legszegényebb települések felzárkózását (Lantos 2023). A program keretében 2024-ben már 238 helyszínen zajlott a munka, és 2025-re kitűzött cél a 300 település elérése. A program alapját a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Jelenlét programja adja (MMSZ 2022), amely a helyi szociális diagnózisok alapján határozza meg a szükséges beavatkozásokat. A Jelenlét-módszer lehetővé teszi, hogy a mélyszegénységben élő, kirekesztett csoportok folyamatos, bizalomra épülő szociális munka révén hozzáférjenek közösségi és szociális szolgáltatásokhoz. Ahelyett, hogy csupán anyagi támogatással próbálnák enyhíteni a perifériára szorultak helyzetét, alaposan feltárják a problémák gyökereit, majd részletes cselekvési tervet dolgoznak ki, amely lépésről lépésre vezeti a változás

útján a helyi közösségeket. Példamutató gyakorlatokat mutatnak be, amelyek követhető mintául szolgálhatnak, és igyekeznek megnyitni az utat, hogy az ott élők saját erőfeszítéseikkel javíthassanak életkörülményeiken. Ezen alapulva további oktatási és egészségügyi szolgáltatások is elérhetővé válnak számukra, amit korábban sem a hazai közigazgatás, sem az EU-s fejlesztéspolitika nem tudott megvalósítani (Kiss et al. 2013). A településeken létrehozott Jelenlét Pontok olyan integrált közösségi és szolgáltatási központok, amelyek mindenki számára hozzáférhetőek. Ezek a pontok a helyi közösségek számára nyújtanak különféle szociális, oktatási, egészségügyi és egyéb szolgáltatásokat, amelyek célja a társadalmi kohézió erősítése és a hátrányos helyzetű csoportok támogatása (Boros–Bucher 2023). A Jelenlét Pontok működése a folyamatos, bizalomra épülő jelenlétre és a közösségi igényekre való gyors reagálásra alapozva valósul meg, így e pontok hatékonyan járulnak hozzá a települések fejlődéséhez és a lakosság életminőségének javításához¹.

¹ <https://fete.hu/a-programrol/jelenlet/>

A felzárkózó települések fejlesztési stratégiái integrált megközelítést igényelnek, amelyben egyaránt hangsúlyt kell kapnia a gazdasági, társadalmi és környezeti dimenzióknak. Az oktatás kulcsszerepet játszik a társadalmi integrációban és a foglalkoztathatóság javításában. A program célja a lemorzsolódás és a szegregáció csökkentése új intézményes ellátási formák létrehozásával, és a meglévő modellek megújításával. Cél az óvodai férőhelyek bővítése és a szakképzések elérhetőségének javítása. Ezen túlmenően a településekre és intézményekre szabott projektek indításával hozzájárulnak az óvodai és iskolai szakaszok közötti átmenet és az iskolai beválás támogatásához (Lantos 2013).

Magyarország demográfiai kihívásokkal küzd, és a születési arány növelése érdekében a kormány különböző ösztönző intézkedéseket vezetett be. Ilyen volt a 2019 júliusában bevezetett babaváró támogatás is (Pári et al. 2019; KINCS 2024), melynek célja, hogy segítse a fiatal párokat a családalapításban, és enyhítse a gyermekvállalással járó anyagi terheket. A babaváró támogatás feltételei 2025-től változtak: nők esetében a korhatár 35 évre emelkedett, és továbbra is a várandósság 12. hetétől lehet benyújtani a kérelmet. A támogatás igényléséhez a pároknak meg kell felelniük néhány feltételnek, például legalább három év folyamatos társadalombiztosítási jogviszonnyal, büntetlen előélettel és magyarországi lakcímmel kell rendelkezniük. A babaváró támogatás egy olyan szabad felhasználású hitel, amelynek összege legfeljebb 11 millió forint lehet. A hitel kamatmentessége akkor marad meg, ha a futamidő alatt a gyermekek megszületnek. A támogatás felhasználása sokféle lehet, ilyen a lakásvásárlás vagy felújítás, a gyermeknevelés költségeinek fedezése vagy egyéb családi kiadások. Összességében a babaváró támogatás egy fontos eszköz a magyar kormány demográfiai céljainak elérésében, de folyamatosan figyelemmel kell kísérni és szükség esetén módosítani kell a feltételeket, hogy a program minél hatékonyabban szolgálja a fiatal párok érdekeit. 2019 után a babaváró támogatás bevezetését követően a házasságkötések száma mellett a születések száma is emelkedett 2022-ig (KINCS 2024).

A csok a másik olyan állami támogatási forma Magyarországon, amelynek célja a családok lakhatási körülményeinek javítása és a gyermekvállalás ösztönzése (Papházi–Pári 2023; Papházi–Trieb 2024). A csok-ot 2015-ben vezették be, és

azóta számos változáson ment keresztül, hogy minél szélesebb körben legyen elérhető, és hatékonyan támogassa a családokat. A csok bevezetésének egyik fő célja szintén a demográfiai helyzet javítása volt. A KSH adatai szerint az ország népessége az elmúlt évtizedekben folyamatosan csökken, és a születési arány alacsony szinten stagnál. Uhljár és munkatársainak vizsgálata (Uhljár et al. 2023) alapján 2019 után a születésszámban és a vándorlási egyenleg mutatószámaiban javuló tendencia látható, mely a célzott otthonteremtés eredményeivel függ össze. A csok célja az, hogy anyagi támogatást nyújtson a családoknak, ezáltal ösztönözze a gyermekvállalást, és így hozzájáruljon a népesség növekedéséhez, hiszen a családalapításban fontos szerepet játszik a saját otthon megléte (KINCS 2025). A babaváró támogatás mellett így a csok is biztos pénzügyi háttérrel nyújt. Mindezekén túl a csok hozzájárul a lakhatási körülmények javításához is, mivel segítségével a családok kedvezőbb feltételekkel juthatnak lakáshoz, ami hosszú távon javítja életminőségüket. A csok igénybevételének feltételei az évek során változtak, de alapvetően a gyermekek számától és a lakás típusától függenek. Ahhoz, hogy a támogatást igénybe vehessék, a pároknak házasságban kell élniük, és legalább egyiküknek rendelkeznie kell három év folyamatos társadalombiztosítási jogviszonnyal. Kiemelendő, hogy a csok a pandémia alatt sem változott (Papházi et al. 2021).

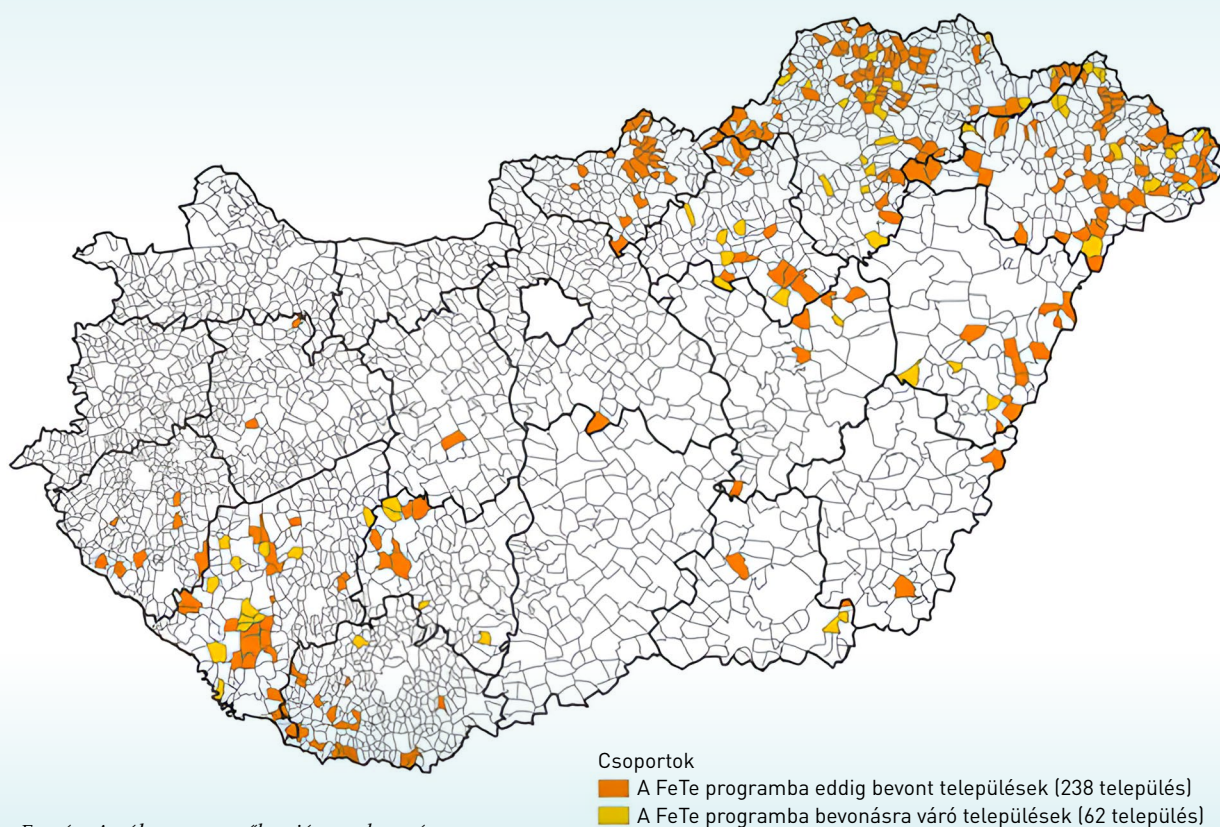
Ígyénybevételéhez emellett a büntetlen előélet és a magyarországi lakcím is szükséges. A felzárkózó településeket vizsgálva Antal és Török megállapították (Antal–Török 2020), hogy a romák által lakott településeken több csok-szerződést kötöttek, mint más településeken. Ezekre a településekre, ahol a romák élnek többségben, jellemzően elmondható, hogy az igénylők fiatalabbak, átlagosan 22,5 évesek, míg a nem roma többségű településeken ez az átlag 30,5 év. A roma többségű településeken a lakosok átlagosan 0,6 gyermeket terveznek, szemben a nem roma települések 0,36-os átlagával, ami még az országos átlagnál is alacsonyabb.

A Jelenlét-módszer, a babaváró támogatás és a csok szorosan kapcsolódik a Felzárkózó Települések programhoz, amely egy komplex és átfogó kezdeményezés. A program célja, hogy hosszú távon hozzájáruljon a területi egyenlőtlenségek csökkentéséhez és a fenntartható fejlődés elősegítéséhez Magyarországon. A program eddigi eredményei

biztatóak, az abban részt vevő településeken javult az életminőség, csökkent a munkanélküliség, és nőtt az iskolázottsági szint. Ugyanakkor a program megvalósítása számos kihívással jár, ezek közé tartozik a források hatékony felhasználása, a helyi közösségek bevonása és a fenntartható fejlődés biztosítása. E kihívások leküzdése érdekében

folyamatos együttműködésre és innovatív megoldásokra van szükség, hogy a program hosszú távon is sikeres legyen. Összességében a csak egy olyan komplex családpolitikai ösztönzőrendszer megvalósuló formája, amely segíti a családokat a további gyermekvállalásban és a jobb lakáskörülmények megteremtésében (Antal–Török 2020).

1. ábra: A FeTe programban részt vevő települések földrajzi elhelyezkedése



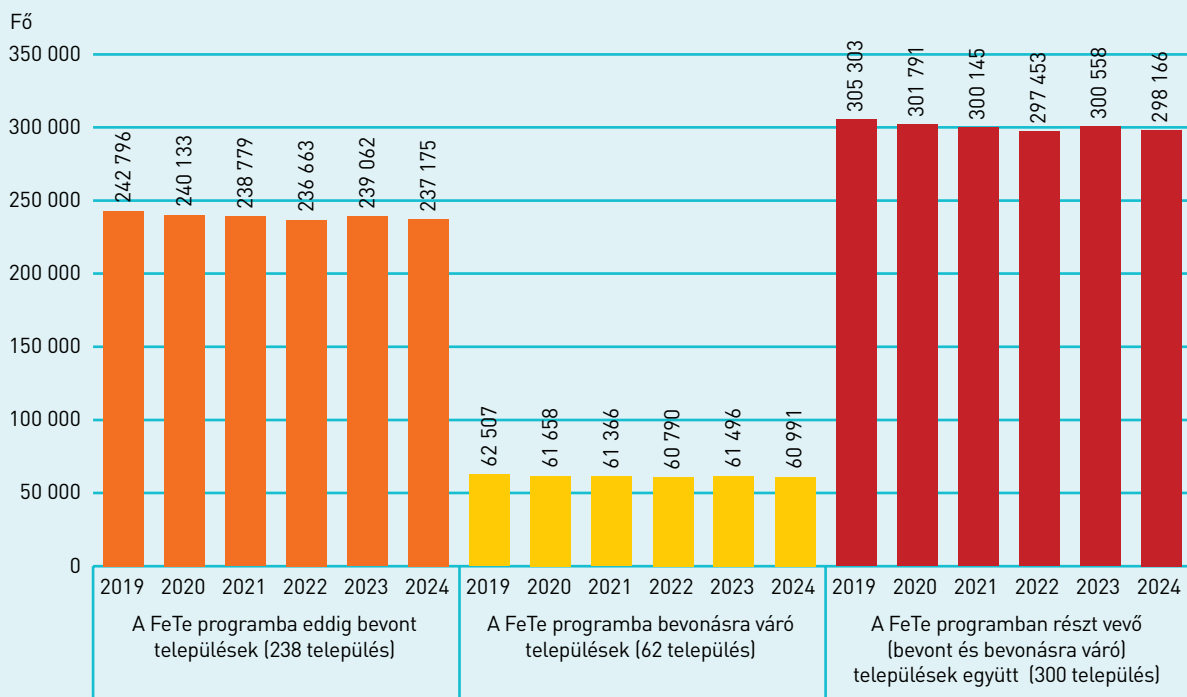
Forrás: Az ábra a szerzők saját szerkesztése.

A népességszám alakulása a FeTe programban részt vevő településeken

2024. január 1-jei adatok alapján a FeTe programba eddig bevont települések lakónépessége valamivel több mint 237 ezer fő volt, a FeTe programba bevonásra váró településeké pedig megközelítette a 61 ezret. E két csoport össznépessége tehát megközelítette a 300 ezer főt, így az ország lakosságának 3,1%-a élt ezen a 300 településen (2. ábra).

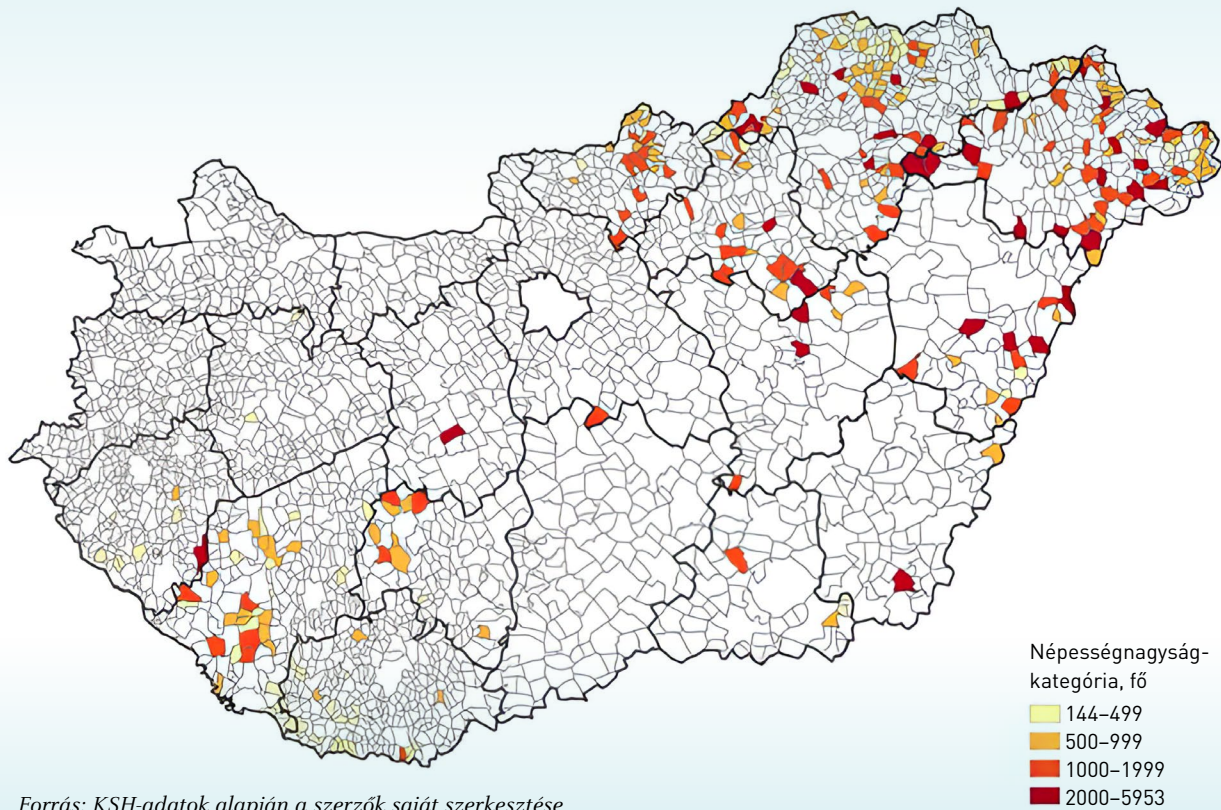
2024. január 1-jén a 300 FeTe programban részt vevő település közel kétharmadában a lakónépesség nem érte el az 1000 főt, a települések 30%-a 500 fő alatti aprófalú. A legkevesebben a Somogy vármegyében lévő Drávacécsen éltek (144 fő), míg a legnépesebb a Szabolcs-Szatmár-Bereg vármegyében elhelyezkedő Nagyecsed volt (5953 fő) (3. ábra).

2. ábra: A lakónépesség számának alakulása a FeTe programban részt vevő településeken, január 1.



Forrás: KSH-adatok alapján a szerzők saját szerkesztése

3. ábra: A FeTe programban részt vevő települések népességnagyság-kategóriák szerint, 2024. január 1.

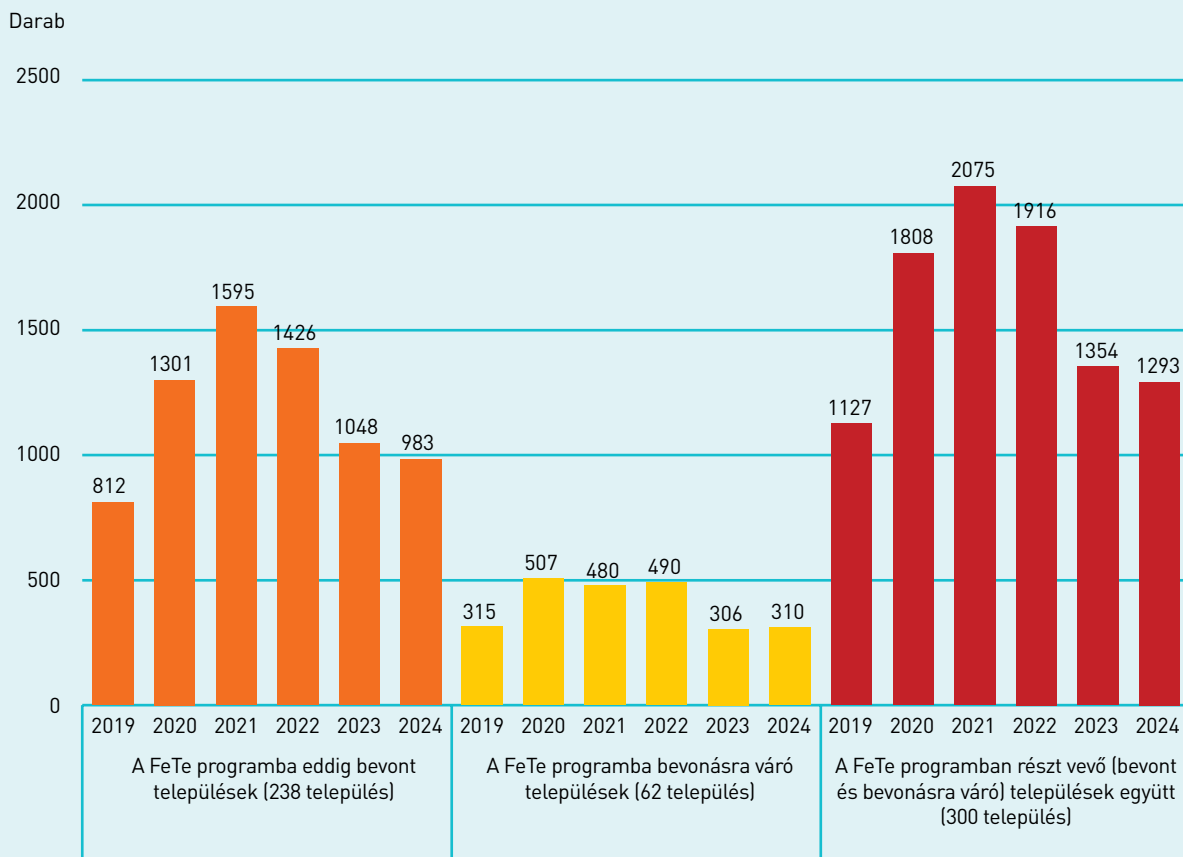


Forrás: KSH-adatok alapján a szerzők saját szerkesztése

Babaváró támogatás iránt benyújtott igénylések² számának alakulása 2019–2024 között a FeTe programban részt vevő településeken

A babaváró támogatás bevezetése (2019) és 2024 között a már bevont településeken 7165, a bevonásra váró településeken pedig 2408, összesen tehát 9573 igénylést bíráltak el pozitívan a FeTe programban részt vevő településeken (4. ábra).

4. ábra: A babaváró támogatás-igénylések számának alakulása a FeTe programban részt vevő településeken



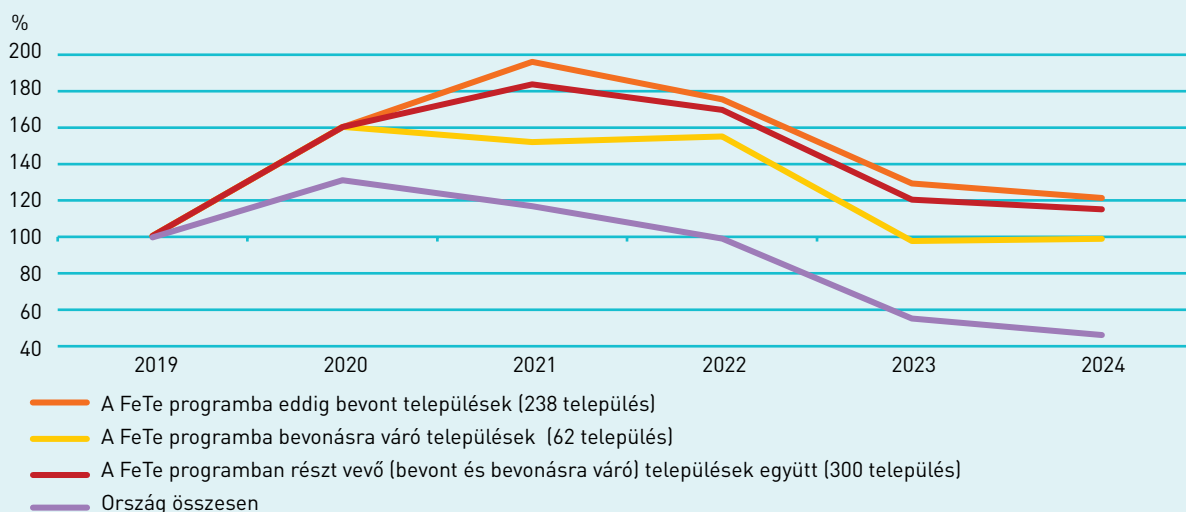
Forrás: MÁK-adatok alapján a szerzők saját szerkesztése

2021-ig a FeTe programban részt vevő településeken növekedett a A babaváró támogatás-igénylések száma (5. ábra). 2021-től az országos igénylés jelentősen visszaesett (főleg 2023-ban), míg a FeTe programban részt vevő településeken kisebb volt a csökkenés. 2022-től azonban a számok alakulása már ott is követte az országos trendet. Míg 2024-ben országosan a 2019-es igényléseknek csak

a 45%-át érte el az igénylések száma, a FeTe programban részt vevő településeken a 2019-es szint felett maradt, bár a bevonásra váró településeken minimálisan, 2%-kal csökkent. Az ezer főre jutó A babaváró támogatás-igénylések száma a FeTe programban részt vevő településeken jelentősen nőtt 2019 és 2024 közt (3,7-ről 4,3-ra), így 2024-ben szinte ugyanannyi volt, mint az országos arány.

² Elemzésünkben az igénylés a pozitívan elbírált igényléseket jelenti.

5. ábra: A babaváró támogatás-igénylések számának alakulása (2019 = 100%)

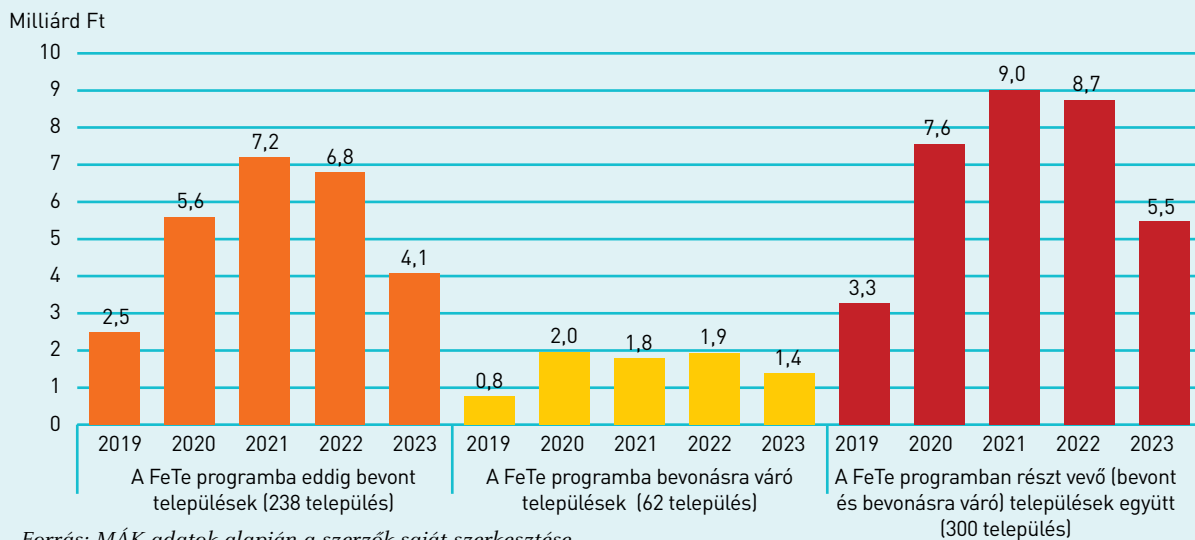


Forrás: MÁK-adatok alapján a szerzők saját szerkesztése

A csok számának, arányának és összegének alakulása 2019–2023 között a FeTe programban részt vevő településeken

A csok-támogatások teljes összege 2019-től 2021-ig nőtt a FeTe programban részt vevő településeken, a már bevontak esetén 7,2 milliárd forintig. A bevonásra váróknál 2 milliárd forint volt a legnagyobb összeg. 2023-ban jelentősen csökkent az igénybe vett támogatások összege, összhangban az országos csökkenéssel (6. ábra).

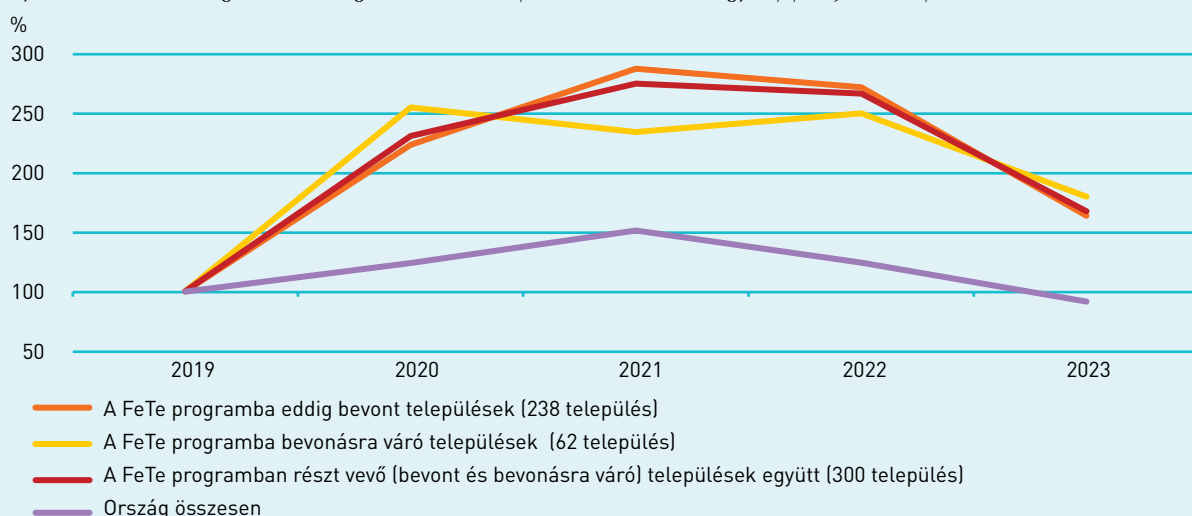
6. ábra: A csok-támogatások összegének alakulása (hitelszerződésekkel együtt) a FeTe programban részt vevő településeken



Forrás: MÁK-adatok alapján a szerzők saját szerkesztése

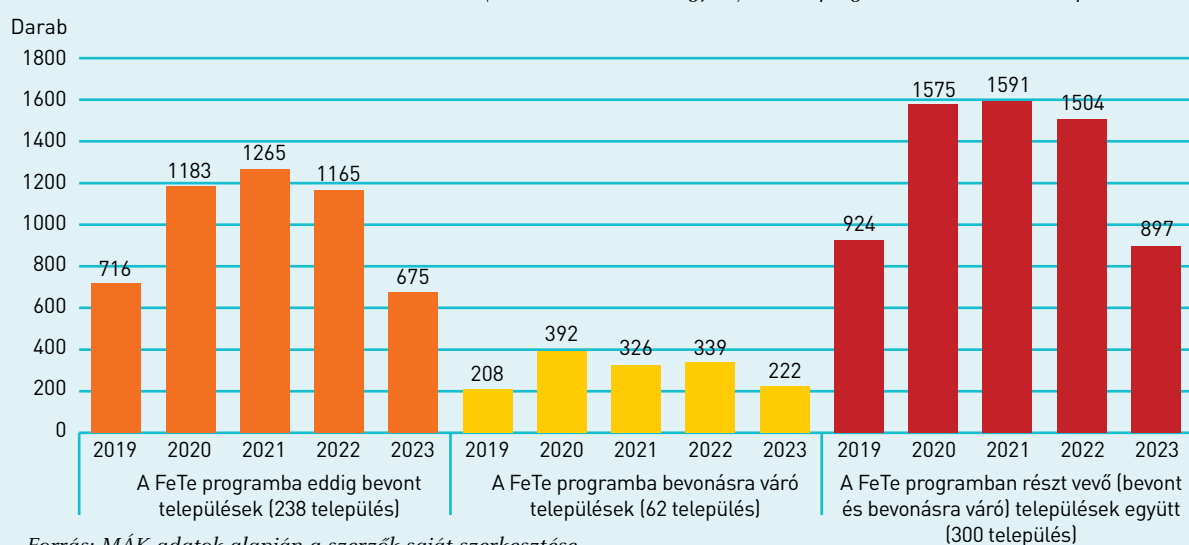
A 2019-es igénybe vett összeghez viszonyítva a FeTe programban részt vevő településeken csaknem megháromszorozódott 2021–2022-ben ez az összeg, és 2023-ban is még több mint másfélszerese volt. Országosan 2021-ben érte el a legmagasabb értéket, ekkor 50%-kal haladta meg a 2019-es összeget, majd 2023-ra 90%-ra csökkent (7. ábra). Ezer főre vetítve a támogatások összegét a FeTe programban részt vevő települések megközelítik, sőt 2022-ben meg is haladják az országos átlagot.

7. ábra: A csok-támogatások összegének alakulása (hitelszerződésekkel együtt) (2019 = 100%)



Forrás: MÁK-adatok alapján a szerzők saját szerkesztése

8. ábra: A csok-szerződések számának alakulása (hitelszerződésekkel együtt) a FeTe programban részt vevő településeken

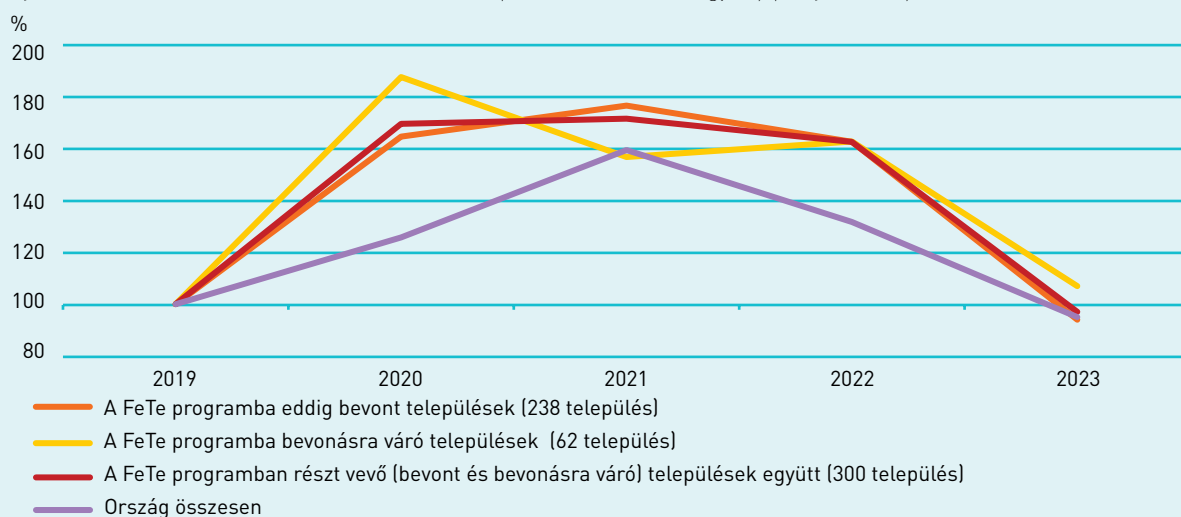


Forrás: MÁK-adatok alapján a szerzők saját szerkesztése

A csok-szerződések számánál nagyon hasonló folyamatot láthatunk (8. ábra). A szerződések számát tekintve elmondható, hogy 2020–2021 folyamán 60-80%-kal több szerződést kötöttek, mint 2019-ben, míg országosan 60% volt a növekedés 2021-re (9. ábra). A támogatási összegek magasabb növekedésével (6. ábra) együtt ez azt jelenti, hogy a FeTe programban részt vevő településeken jelentősebben nőtt az egy szerződésre jutó támogatás. 2023-ra visszaesett a támogatások száma, országosan

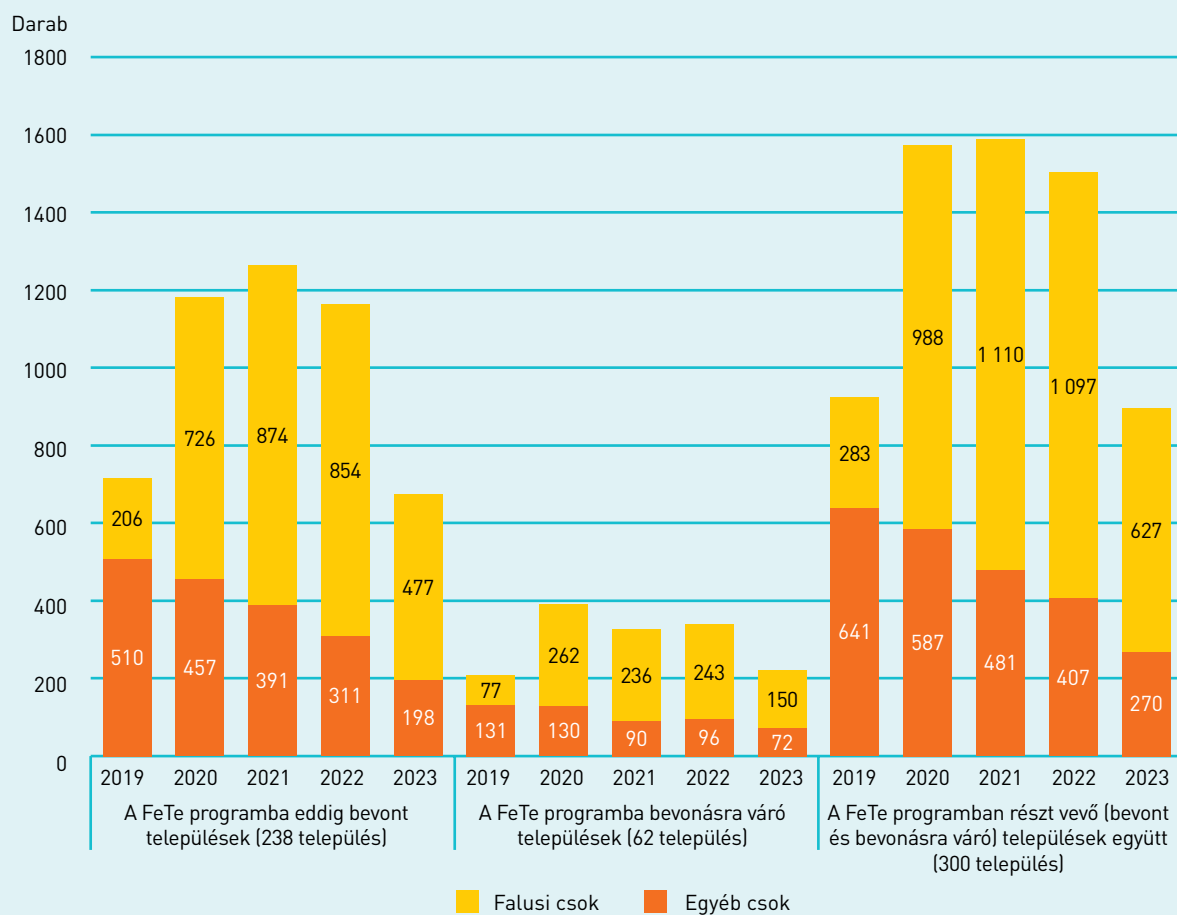
4,6%-kal kevesebb szerződést kötöttek, mint 2019-ben. A FeTe programban részt vevő településeken kisebb mértékű volt a csökkenés 2023-ra, bár esetükben is a 2019. évi szint alá csökkent a szerződésszám, ám csak 3%-kal maradt el attól. A FeTe programban részt vevő településeken az ezer lakosra jutó szerződésszám hasonló mértékű, mint az országos átlag, sőt 2020-ban és 2022-ben meg is haladja azt.

9. ábra: A csok-szerződések számának alakulása (hitelszerződésekkel együtt) (2019 = 100%)



Forrás: MÁK-adatok alapján a szerzők saját szerkesztése

10. ábra: A falusi csok- és az egyéb csok-szerződések számának alakulása (hitelszerződésekkel együtt) a FeTe programban részt vevő településeken

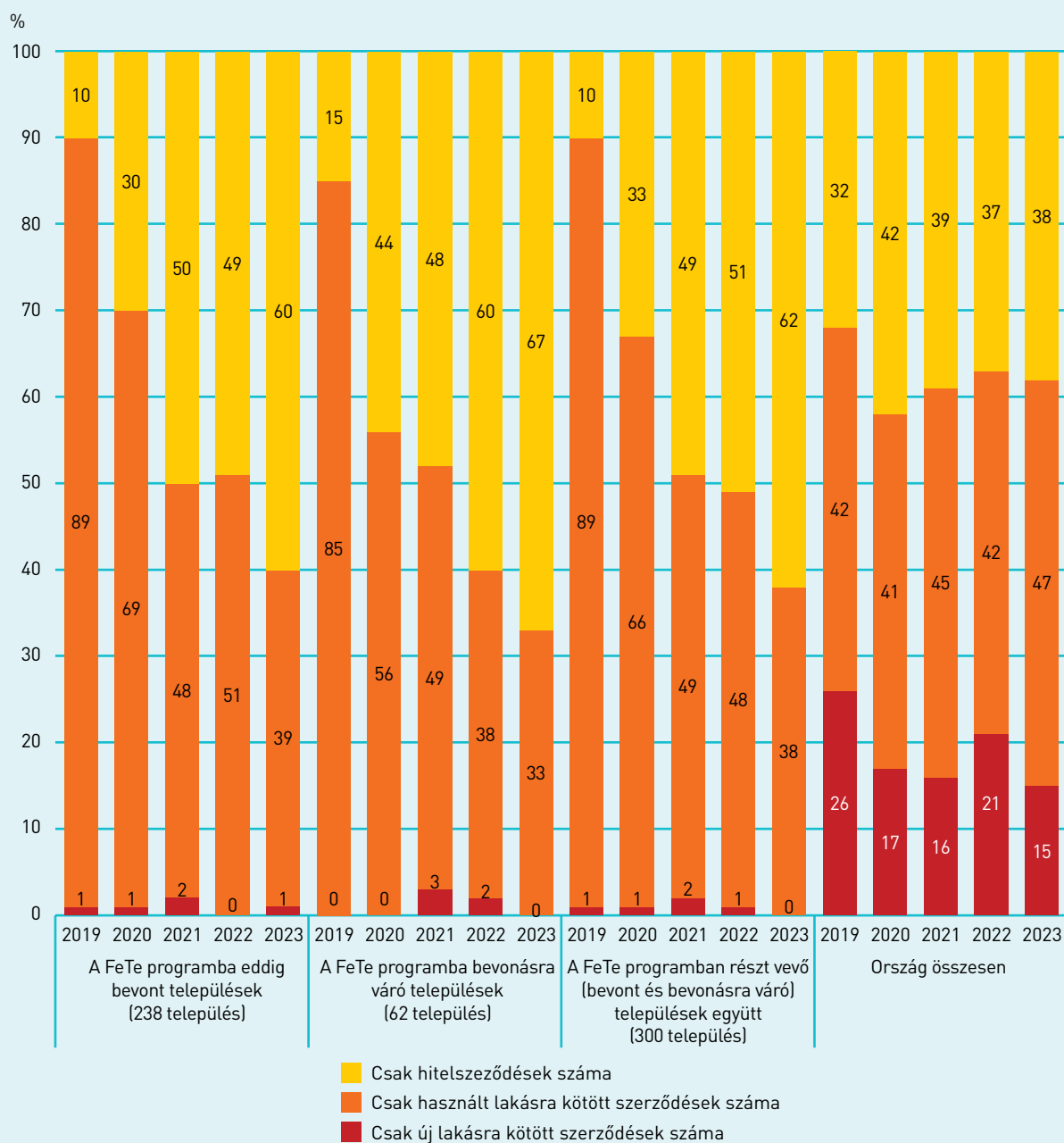


Forrás: MÁK-adatok alapján a szerzők saját szerkesztése

Külön nézve a falusi csok- és egyéb csok-szerződéseket (csok használt lakásra, új lakásra, kamattámogatás) jól látszik, hogy a FeTe programban részt vevő településeken a csok szerződések számának növekedése elsősorban a falusi csok-nak köszönhető. 2019 után ezeknek a száma jelentősen megnőtt, és még 2023-ban is – a jelentős csökkenés ellenére

– több mint a duplája volt a 2019-es darabszámnak. A falusi csok-szerződések száma ezer főre vetítve többszörösen meghaladja az országos átlagot, 2023-ban 4,6-szoros volt a különbség. Az egyéb csok-szerződések száma jelentősen csökkent, folyamatosan minden évben (10. ábra).

11. ábra: A falusi csok-on kívüli egyéb csok-szerződések típusok szerinti megoszlásának alakulása



Forrás: MÁK-adatok alapján a szerzők saját szerkesztése

A falusi csok-on kívüli egyéb csok-szerződéseket nézve azt látjuk, hogy a hitelszerződések aránya folyamatosan növekedett a FeTe programban részt vevő településeken, 2023-ra a hatszorosa lett a kezdeti 10%-os részesedésnek (11. ábra). Ez jelentősen eltér az országos arányoktól, ahol ezeknek a részesedése mindvégig 30-40% körül mozgott. A használt lakásra kötött szerződések aránya ezzel párhuzamosan

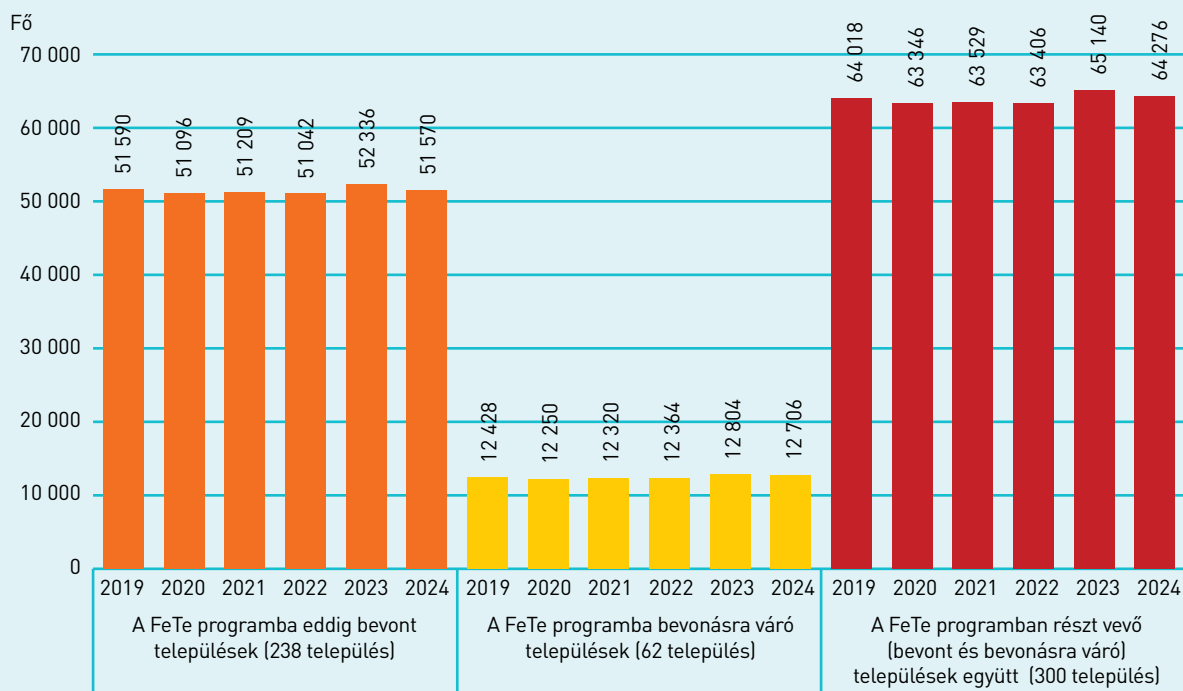
folyamatosan csökkent, a kezdeti csaknem 90%-ról 38%-ra, míg országosan ez az arány 40-50% közt változott. Az országostól jelentősen eltér az új lakásra kötött szerződések aránya, míg országosan ez az arány 26% volt 2019-ben és 2023-ra csökkent le 15%-ra, addig ezeknek a szerződéseknek az aránya a FeTe programban részt vevő településeken minimális, csupán 0-3% közt mozgott.

FeTe programban részt vevő települések általános demográfiai jellemzői – a babaváró támogatás és a csok demográfiai hatásai

Bár az utóbbi években a lakónépesség összességében csökkent a FeTe programban részt vevő településeken, a 15 éven aluliak (gyermekkorúak) létszáma azonban növekedett 2019 és 2024. január 1.

között (12. ábra): a már bevont településeken érdeemben nem változott, míg a bevonásra váró településeken 2,2%-kal emelkedett, miközben országosan 1,5%-kal mérséklődés tapasztalható (13. ábra).

12. ábra: A 15 éven aluliak számának alakulása a FeTe programban részt vevő településeken, január 1.

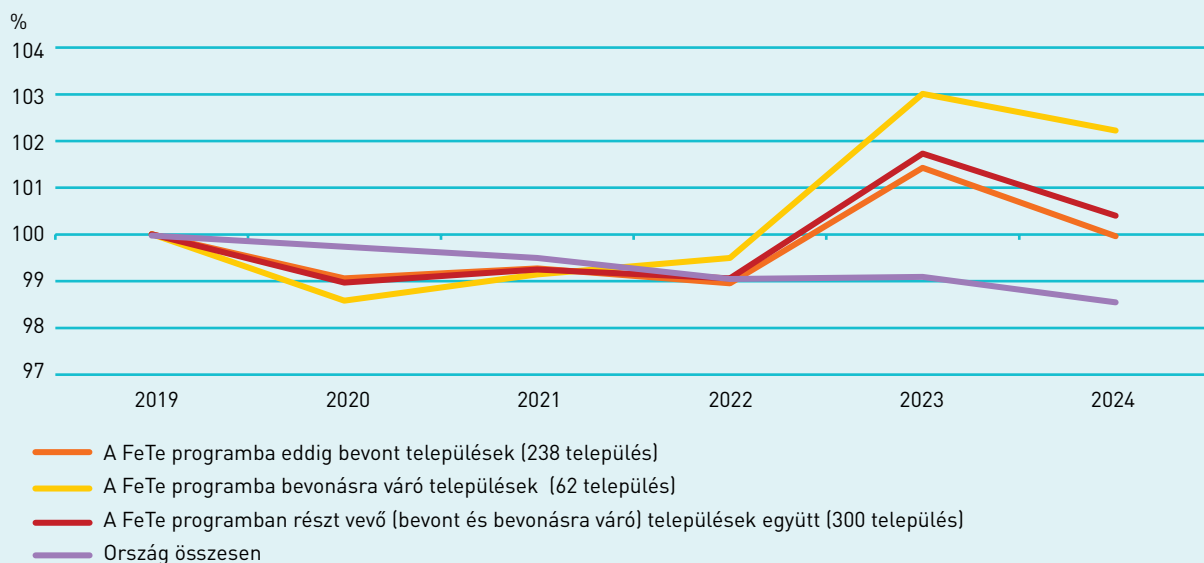


Forrás: KSH-adatok alapján a szerzők saját szerkesztése

Az ezer lakosra jutó 15 éven aluliak száma is emelkedett ugyanebben az időszakban: az eddig már bevont településeken esetében 212 főről 217 főre, a bevonásra váróknál pedig 199 főről 208 főre. A FeTe programban részt vevő településeken pedig összességében 210 főről 216 főre nőtt az arány. Ezzel szemben országosan 145 fő körül stagnált a mutató értéke ebben az időszakban.

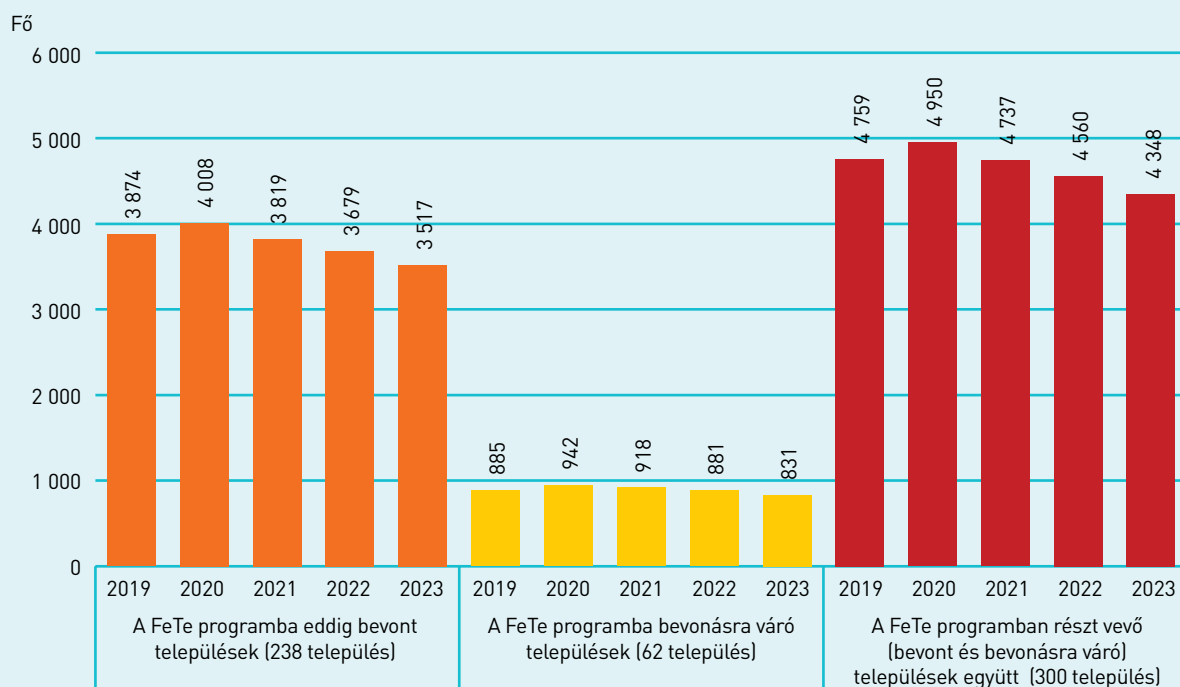
Az élveszületések száma hullámzóan alakult a 2019 és 2023 közötti időszakban a FeTe programban részt vevő településeken: 2019-ről 2020-ra nőtt, ezt követően évről évre csökkent. Összességében 2019 és 2023 között az eddig bevont településeken 9,2%-kal, a bevonásra váró településeken pedig 6,1%-kal csökkent az élveszületések száma, míg országosan 4,4%-os volt a születésszám mérséklődése (14. ábra).

13. ábra: A 15 éven aluliak számának alakulása (2019. január 1. = 100%)



Forrás: KSH-adatok alapján a szerzők saját szerkesztése

14. ábra: Az éves születések számának alakulása a FeTe programban részt vevő településeken



Forrás: KSH-adatok alapján a szerzők saját szerkesztése

Az ezer lakosra jutó éves születések száma hasonlóan alakult a vizsgált időszakban. Minden évre igaz, hogy összességében a már bevonásra került településeken a mutató értéke magasabb volt, mint a bevonásra váró településeken. A 2019–2023-as időszak

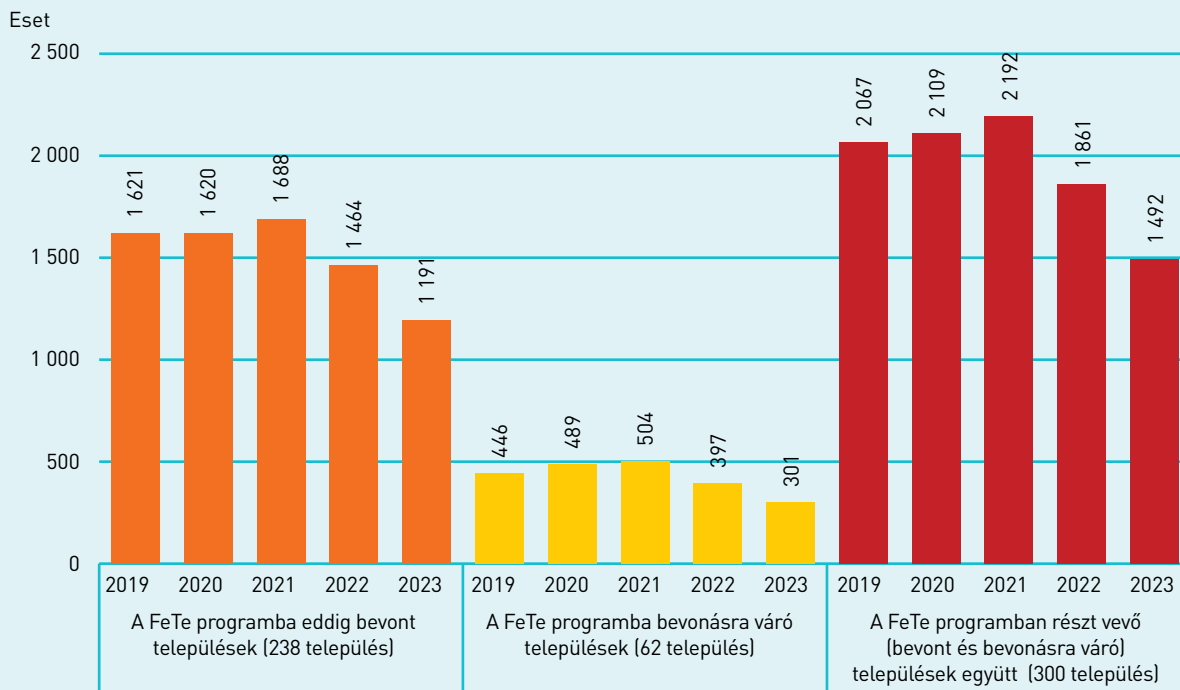
évi átlagát vizsgálva megállapítható, hogy az eddig bevont településeken 15,8, a bevonásra váróknál 14,5 (a FeTe programban részt vevő településeken összesen 15,6) éves születés jutott ezer lakosra, míg országosan ennél jóval kevesebb, 9,3 éves születés. 16

település kivételével valamennyi FeTe programban részt vevő településen meghaladta a mutató értéke az országos átlagot. Ugyanakkor jelentős különbségek figyelhetők meg a FeTe programban részt vevő települések körében: Vejte településen 2,7 élveszületés jutott ezer lakosra, míg Csenyétén 44,5.

A házasságkötések száma hullámzóan alakult a 2019 és 2023 közötti időszakban a FeTe programban

részt vevő településeken. Összességében 2019 és 2023 között az eddig bevont településeken 27%-kal, a bevonásra váró településeken pedig 33%-kal csökkent a házasságkötések száma. Az összes FeTe programban részt vevő települést figyelembe véve 2019-ben 2067 pár kötött házasságot, míg 2023-ban 1492 pár (15. ábra). Országosan mindeközben 23%-os visszaesés következett be.

15. ábra: A házasságkötések számának alakulása a FeTe programban részt vevő településeken



Forrás: KSH-adatok alapján a szerzők saját szerkesztése

Az ezer lakosra jutó házasságkötések száma 2019 és 2021 között növekedett, 2022-ben és 2023-ban viszont jelentős visszaesés történt a FeTe programban részt vevő településeken és országos viszonylatban is. A 2019–2023-as időszak évi átlagát vizsgálva

megállapítható, hogy a már bevont településeken 6,3, a bevonásra váróknál 7,0 (a FeTe programban részt vevő településeken összesen 6,5) házasságkötés jutott ezer lakosra, míg országosan 6,6.

Összegzés

Elemzésünkben arra kerestük a választ, hogy 2019 és 2024 között hányan vették igénybe a FeTe programban részt vevő településeken a babaváró támogatást, a családi otthonteremtési kedvezményt (csok-ot), a falusi csok-ot, és hogy ezeknek vajon milyen demográfiai hatásai voltak. Az adatokból látszik, hogy 2019 és 2021 között a babaváró támogatáshoz és a csok-hoz kapcsolódó szerződésszám is emelkedett

a FeTe programban részt vevő településeken, ezt követően azonban az országoshoz hasonlóan csökkent. Az eredmények alapján az is jól látható, hogy a FeTe programban részt vevő települések a Babaváró és a csok tekintetében vagy megközelítették, vagy meg is haladták az országos igénybevételi arányokat. Ez különösen a falusi csok esetében volt igaz, ahol 3-5-szörös volt az igénybevétel. Kivételt jelent az új

lakásra kötött csak szerződések száma: ilyen szerződések a FeTe programban részt vevő településeken csak elvétve fordultak elő.

Mindezek az eredmények mutatják, hogy a babaváró támogatás és a csok-támogatások a FeTe programban részt vevő területeken jelentős mértékű igénybevételt generáltak a 2019 és 2023 közötti időszakban, amelyek az új lakásra kötött csok-szerződések kivételével elérték vagy meghaladták az országos átlagot, összhangban Antal és Török kutatási eredményeivel (Antal–Török 2020). Az egész országra jellemző csökkenés – amelynek hátterében a lakáspiac visszaesése, a kamatok növekedése és a háborús helyzet okozta bizonytalanság egyaránt állhat – a FeTe programban részt vevő településeket is érintette, de csak késéssel, amiben szerepe lehet annak, hogy az érintettek az országosnál később, a program beindítása után kezdték aktívabban kihasználni ezeket a lehetőségeket.

Összességében elmondható, hogy a babaváró támogatás és csok-támogatások a hátrányos helyzetű régiókban is releváns és keresett támogatási formák, amelyek hozzájárulhatnak az ott élő családok anyagi stabilitásának növeléséhez és lakhatási körülményeik javításához.

E támogatások mérhető változást hoztak a FeTe programban részt vevő települések népesedési folyamataiban is, hiszen a 2019 és 2021 közötti növekvő igénybevételnek is köszönhetően 2020-ban és 2021-ben az ezer lakosra jutó élveszületések és házasságkötések száma meghaladta a 2019. évit. A 15 év alattiak létszáma nőtt 2019 és 2024 között, és ebben az időszakban évente átlagosan 15,6 élveszületés jutott ezer lakosra, szemben az országos 9,3 élveszületéssel. 2022-től a háború okozta válság megtörte a javuló tendenciát a FeTe programban részt vevő településeken ugyanúgy, mint országos viszonylatban.

Felhasznált irodalom

- Antal, I. – Török, P. (2020) A csok igénybevétele a „Felzárkózó települések” program által érintett helységeiben. *Kapocs*, 3(1), 120–132. Elérhető: https://epa.oszk.hu/02900/02943/00083/pdf/EPA02943_kapocs_2020_1_120-132.pdf (Letöltve: 2025. 01. 15.)
- Boros, J. – Bucher, E. (2023) „Jelen vagyunk, segítünk!” A felzárkózó települések helyzete és segítőtevékenységek Baranya megyében. *Máltai Tanulmányok*, 2, 98–113. DOI:10.56699/MT.2023.2.7.
- Kapitány, B. – Spéder, Z. (2004) *Szegénység és depriváció. Társadalmi Összefüggések nyomában*. Budapest: NKI.
- KINCS (2024) *Öt éves a babaváró támogatás. Kopp Mária Intézet a Népesedésért és a Családokért*. Elérhető: https://www.koppmariaintezet.hu/docs/Ot_eves_a_babavaro_tamogatas.pdf (Letöltve: 2025. 01. 15.)
- KINCS (2025) *A magyarok többsége szükségesnek tartja az új családpolitikai intézkedéseket. Kopp Mária Intézet a Népesedésért és a Családokért*. Elérhető: https://www.koppmariaintezet.hu/docs/2025-os_uj_csaladpolitikai_intezkedesek.pdf (Letöltve: 2025. 01. 17.)
- Kiss, D. – Lantos, Sz. – Marozsán, Cs. – Németh, N. (2013) „Jelenlét” – a roma integrációt szolgáló fejlesztések megalapozása, szociális munka kirekesztett közösségekben, szegregátumokban. Elérhető: <http://jelenlet.maltai.hu/wp-content/uploads/2015/05/Jelenl%C3%A9t-tanulm%C3%A1ny.pdf> (Letöltve: 2025. 01. 18.)
- Lantos, Sz. (2023) *A Felzárkózó települések program a Jelenlét programokban*. Elérhető: <https://maltaitanulmanyok.hu/magazin/a-felzarkozo-telepulesek-program-a-jelenlet-programokban/> (Letöltve: 2024. 12. 14.)
- MMSZ (2022) *Kapcsoskönyv. A Jelenlét program építőkockái*. Magyar Máltai Szeretetszolgálat.
- Németh, N. (2023) A Felzárkózó Települések program cél- és keretrendszere. *Kapocs*, 23/1, 17–26.
- Papházi, T. – Nyírády, A. – Pári, A. (2021) Magyarország történetének legnagyobb otthonteremtési programja a koronavírus-járvány alatt is bővült. *Kapocs*, 1, 77–88.
- 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)*. Kopp Mária Intézet a Népesedésért és a Családokért. Elérhető: https://www.koppmariaintezet.hu/docs/KINCS_csok%20elemzes_2016_2023.pdf (Letöltve: 2025. 01. 10.)
- Pári, A. – Varga, A. – Balogh, E. (2019). Magyar családpolitikai folyamatok a Családvédelmi Akcióterv 2019. szeptember végén rendelkezésre álló eredményeinek tükrében. *Kapocs*, 3–4, 12–25.
- Uhljár, P. – Pári, A. – Papházi, T. (2023). A falusi csok hatása a települések népességére. *Modern Geográfia*, 18(3), 41–52. <http://doi.org/10.15170/MG.2023.18.03.03>
- Vecsei, M. (2023). A felzárkózás matematikája. *Máltai Tanulmányok*, 2. DOI:10.56699/MT.2023.2.1.

Nyírády Adrienn¹, Horváth Miklós², Ludescher Melinda³,
Pári András⁴, Uhljár Péter⁵, Dusa Ágnes⁶

A családi adókedvezmény országos kihasználtsága KSH- és NAV- adatok alapján

¹Kopp Mária Intézet a Népesedésért és a Családokért (KINCS), szakpolitikai elemző

²Kopp Mária Intézet a Népesedésért és a Családokért (KINCS), kutató-elemző; Levelező szerző: Horváth Miklós horvath.miklos@koppmariaintezet.hu

³Kopp Mária Intézet a Népesedésért és a Családokért (KINCS), kutató-elemző

⁴Kopp Mária Intézet a Népesedésért és a Családokért (KINCS), tudományos elnökhelyettes; Pázmány Péter Katolikus Egyetem (PPKE), egyetemi tanársegéd

⁵Kopp Mária Intézet a Népesedésért és a Családokért (KINCS), kutató-elemző; Budapesti Corvinus Egyetem (BCE)

Nemzetközi Kapcsolatok és Politikatudomány Doktori Iskola, PhD hallgató

⁶Kopp Mária Intézet a Népesedésért és a Családokért (KINCS), kutató-elemző; Debreceni Egyetem Humán Tudományok Doktori Iskola

DOI-hivatkozás: <https://doi.org/10.63582/KAPOCS.2025.1-2.8>

Betekintő

A tanulmány a KSH és a NAV adatai alapján elemzi a családi adókedvezmény igénybevételét és arányát a jövedelemhez képest különböző társadalmi csoportokban, illetve vármegyei bontásban 2013 és 2023 között. A vizsgált időszak alatt a havi bruttó átlagkereset az ország egész területén több mint kétszeresére nőtt, míg az érvényesített családi adókedvezmény összege csak másfélszeresére. A családi adókedvezmény átlagos aránya az egy adózóra jutó személyi jövedelemadó-alapot képező jövedelem összegéhez képest 14%-ról 9,2%-ra csökkent. A jövedelmi decilisek alapján a családi adókedvezményt érvényesítők közel fele (48,2%-a) az 1–3. decilisbe – vagyis az alacsonyabb jövedelmi helyzetbe – tartozott. A kétgyermekes családok használták fel a családi adókedvezmény összegének legnagyobb részét, viszont az igénylők között az egy gyermeket nevelők voltak a legtöbben. 2023-ban az összevont adóalapba tartozó jövedelmek összegéhez viszonyítva a családi adókedvezmény aránya Szabolcs-Szatmár-Bereg (9,8%), Bács-Kiskun (9,3%) és Hajdú-Bihar (9,1%) vármegyékben volt a legmagasabb, míg Budapesten (5,4%), Vas vármegyében (7,9%) és Komárom-Esztergom vármegyében (7,8%) a legalacsonyabb mértékű.

Bevezetés

A családi adókedvezmény adatainak értelmezése kapcsán fontos kiemelni a kiinduló helyzetet, azaz azt, hogy 2011-ben jelentős átalakuláson ment keresztül a hazai adókedvezmények rendszere, mikor a kormány jelentős mértékű általános családi adókedvezményt vezetett be, amely aztán 2014-ben még további járulékkedvezményekkel bővült. A jelenlegi állapot szerint a családi adókedvezmény havonta egy gyermek esetén 10 000, két gyermek esetén 20 000, három vagy több gyermeknél 33 000 forinttal csökkenti a fizetendő adó összegét gyermekenként. A 2011. január 1-től bevezetett új családi adórendszernek lényegi hozzáállása az, hogy a munkán alapul, másfelől pedig a gyermeket nevelő családot egységként veszi figyelembe. Ekkortól a családi adókedvezmény jövedelemtől, gyermekszámtól függetlenül mindenkit megillet, tehát kiterjesztették azt az egy- és kétgyermekes családokra is, és az összegét megemelték

a gyermekek számától függően (Varga et al. 2020). 2014-től pedig a gyermekes családok már nemcsak a személyi jövedelemadóból, hanem a járulékokból, a nyugdíjjárulékból és az egészségbiztosítási járulékból is érvényesíthetik a gyermekek után járó adókedvezményt. Ez az intézkedés kifejezetten az alacsonyabb jövedelmű, két-, három- vagy többgyermekes családoknak jelentett segítséget. Azóta a munkához kötött adókedvezmények folyamatosan új célcsoportokat céloztak meg, és sok esetben a teljes személyijövedelemadó-mentesség lehetősége is rendelkezésre áll: 2020. január 1-től a négy vagy többgyermekes anyák, 2022. január 1-től a 25 év alatti fiatalok, 2023. január 1-től pedig a 30 év alatti anyák kapták meg az szja-mentességet. Ezen intézkedések alapvetően megváltoztatták a hazai adózási, munkavállalási és családpolitikai környezetet, és a családok gazdasági terveibe és számításába is beépültek: más-más stratégiát követnek

a családok a családi adókedvezmény érvényesítése során, elsősorban a gyermekek száma szerint (Szabóné Bonifert 2023).

Bár a családi adókedvezmény rendszerét kritizálták amiatt, hogy a magasabb jövedelműeknek kedvez, és a felső jövedelmi decilisek aránytalanul nagymértékben részesednek a családi adókedvezmény teljes összegéből (Krekó et al. 2022), Székely és Agócs viszont adózási adatok elemzése során azt mutatta ki, hogy a szegényebb decilisekben is nagyarányú jövedelmi többletet jelentettek a családokat segítő adópolitikai intézkedések (Székely–Agócs 2023). György László és munkatársai pedig azt állapították meg, hogy a családpolitikai kedvezmények és az adópolitikai intézkedések (köztük a családi adókedvezmény) elsősorban a gyermeket vállaló háztartásokat segítik, de összességében a középosztály bővülését is támogatták (György et al. 2024). Egy fontos családpolitikai intézkedés bevezetését is tervezik a következő időszakban: a háromgyermekes anyák már 2025 októberétől, a 40 év alatti kétgyermekes anyák pedig jövő év januárjától adómentességet élvezhetnek.¹

A munkaalapú családpolitika, különösen a családi típusú adózás bevezetése mögött komoly demográfiai és gazdasági érvek állnak. A szakpolitika alapvető hozzáállása az, hogy az állam nem vonja el a családoktól a gyermekneveléshez és gondozáshoz szükséges jövedelmet, hanem otthagyja, ahol azt megkeresték. Így akik vállalják a gyermeknevelés többletterhét, azok anyagilag nem kerülnek hátrányos helyzetbe. Ez a megközelítés hozzájárult a családpolitika és a gazdaságpolitika összhangjához, amely nemcsak demográfiai, hanem gazdasági fejlődést is hozott az ország számára. A családi típusú adózás és az egykulcsos adó együtt arra ösztönzi az állampolgárokat, hogy aktív munkavállalás mellett bátran vállaljanak gyermeket, hiszen ez nem a kereset csökkenését, hanem növekedését jelenti (Székely–Agócs 2023). A 2011-ben az Európai Gazdasági és Szociális Bizottság által megállapított, sikeresnek tekinthető családtámogatási politika kritériumait – ilyen például a munka és a családi élet összeegyeztetését lehetővé tevő intézkedések bevezetése vagy a nagycsaládok különleges helyzetének

figyelembevétele – a magyar családpolitikai intézkedések teljesítik (Nagy et al. 2021).

A tanulmány célja, hogy bemutassa a magyar családpolitika egyik legfontosabb intézkedését, a családi adókedvezményt, annak változásait és jelenlegi helyzetét. Az adókedvezmények bevezetése alapvetően jelentős támogatást nyújt a gyermekes családoknak, mindamellett feltételezhető, hogy az emelkedő jövedelmekhez képest ezen támogatások reálértéke az idő előrehaladtával csökken. A kutatás egyik legfőbb fókusza erre a feltevésre, illetve a feltevés igazolására vagy megcáfolására irányul. Leíró statisztikát alkalmaztunk, a 2010-es évtized első felétől datálható idősoros, valamint a legfrissebb, 2023-ra már elérhető adatokra támaszkodó keresztmetszeti megközelítéssel. Utóbbit kiegészítettük vármegyei léptékű regionális összevetéssel is. Az elemzést a Nemzeti Adó- és Vámhivatal és a Központi Statisztikai Hivatal adatai alapján készítettük.

Szakirodalmi áttekintés

A családi adókedvezmények ismertsége

A Századvég Kutatóközpont 2016 óta méri a családi adókedvezmény társadalmi ismertségét. Jellemzően már az egy-egy intézkedés bejelentése utáni legelső mérések magas ismertséget jeleztek. Kutatásaik során a központ munkatársai rendszeresen figyelték azt is, hogy a magyarok mit gondolnak a családi adókedvezmény demográfiai hatásáról. Ezzel a kérdéssel kapcsolatban az látszik, hogy 2016 és 2018 között 66%-ra nőtt azok aránya, akik szerint az adókedvezménynek lehetnek pozitív demográfiai hatásai. A 2020-as években ez az érték szintén magas volt, 47–62% között mozgott (Gyorgyovich 2022).

A családtámogatások ismertségének kérdése különösen érdekes azokban a korosztályokban, akik a gyermekvállalás előtt állnak, vagy épp elkezdték a gyermekvállalást. A nagymintás ifjúságkutatás-sorozat (Székely 2024) 2020-as felvételi hullámából az derült ki, hogy a családalapítást és gyermekvállalást segítő, ösztönző támogatások többé-kevésbé ismertek a 15–29 évesek között is. Körükben

¹ A 2025. évi XIV. törvény a két gyermeket nevelő anyák kedvezményéről, illetve a 2025. évi XV. törvény a három gyermeket nevelő anyák kedvezményéről.

a legismertebb támogatás a családi otthonteremtési kedvezmény (csok) volt ekkor, amelyet a válaszadók 83%-a ismert, a babaváró támogatást 72%-uk említette, de a családi adó- és járulékkedvezményt is sokan ismerték (68%). A felmérés érdekes eredménye még, hogy azoknak a válaszadó fiataloknak az esetében, akiknek már van legalább egy gyermeke, a szociális ellátások és az adókedvezmények jobban befolyásolják a további gyermek vállalását (Székely 2021).

Nyírády és munkatársai szintén nagymintás (15 005 fős, magyarországi népességre vonatkoztatva nem, kor, iskolai végzettség, településtípus és régió szerint reprezentatív) felméréssel, valamint kvalitatív módon, fókuszcsoporthozos interjúk segítségével is megvizsgálták a családok támogatásának módjaival kapcsolatos ismereteket, attitűdöket. Ezek az adatok is megerősítették, hogy a családi adókedvezmény a legismertebb támogatási forma: a válaszadók 86,1%-a ismerte, 80,1%-a hasznosnak tartja, és 25,5%-a igénybe is vette a lekérdezéskor vagy valamikor élete során. A fókuszcsoporthozos interjúkat kifejezetten kisgyermekes (6 évnél fiatalabb gyermeket nevelő) szülőkkel készítették, közöttük a legtöbben azokat a támogatási formákat ismerték, amelyeket a saját gyermekük után kapnak, köztük a családi adókedvezményt (Nyírády et al. 2023).

A családi adókedvezmény preferenciája a család-támogatási intézkedések tükrében

Bocz és munkatársai (2021) a 18 év feletti magyar népesség településtípusra, nemre, életkorra, iskolai végzettségre reprezentatív felmérésen alapuló elemzése alapján első látásra úgy tűnik, hogy a családi pótlék támogatottsága magasabb a családi adókedvezményhez képest. Azonban az elemzők felhívják a figyelmet arra, hogy a kép sokkal árnyaltabb, sőt, több összehasonlításban a családi adókedvezmény támogatottsága nagyobb. Például a megkérdezettek csaknem háromnegyede (72,6%) ugyanolyan fontosnak ítélte a kétféle támogatást

egy gyermekes család havi költségvetésében, ám míg a válaszadók 12,4%-a családi adókedvezményt ítélte fontosabbnak, addig a családi pótlékot 10,5%-uk jelölte meg első helyen. Bár a családi pótlék összegének emelését tartották a válaszadók fontosabbnak, az is látszik, hogy a két támogatási formát egyaránt fontosnak tartják, és nem igazán választják szét őket, ám amennyiben csak ezt a két támogatási formát kell rangsorolni, akkor a családi adókedvezményt sorolják előrébb. A kutatások azt is kimutatták, hogy a családi adókedvezményt preferáló válaszadók inkább a férfiak, a 30–59 évesek, valamint a magasabb iskolai végzettségűek. Lakóhely szerint erősen preferálják a családi adókedvezményt az Észak-Magyarországon, a Közép-Dunántúlon és a Közép-Magyarországon élők, a gazdaságilag aktívak, azok, akiknek a családjaikban a háztartás jövedelme átlagos vagy annál nagyobb, családi háttérüket tekintve pedig azok, akik házasság és jellemzően legfeljebb egy gyermekük van (Bocz et al. 2021).

A családi adókedvezmény megduplázásának megítélése

A családi adókedvezmény tehát a magyar családpolitikai intézkedések egy ismert és kedvelt eleme, így nem meglepő, hogy az azt érintő változásokra is figyelnek az emberek. A Kopp Mária Intézet a Népességért és a Családokért (KINCS) éppen ezért többször is vizsgálta a családi adókedvezmény megítélését, a hozzá kapcsolódó attitűdöket. Az adócsökkentési módosításokkal kapcsolatos legfrissebb, 2025 márciusi országos felmérés szerint a családi adókedvezmény megduplázásáról² a válaszadók 85%-a hallott már, 80%-uk egyet is ért a bevezetett intézkedéssel, 65%-uk jelezte, hogy személyesen érinti a családját ez a családpolitikai intézkedés, és ennél többen, 77%-uk válaszolta, hogy a családjukban segítséget jelent a családi adókedvezmény megduplázása. A válaszadók közül tízből nyolcan (77%) egyetértettek azzal is, hogy a családi adókedvezmény emelésével az egyedülálló anyák

² Ma egy gyermek után 10 000, kettő után 20 000, három után 99 000 forint családi adókedvezmény jár. 2025. július 1-től egy gyermek esetében 15 000, két gyermek esetén 30 000, három vagy több gyermek esetén pedig gyermekenként 49 500 forint emelkedik az adókedvezmény összege. 2026. január 1-től pedig egy gyermek esetében 20 000, két gyermeknél 40 000, három vagy több gyermek esetén pedig gyermekenként 66 000 forint növekszik az adókedvezmény mértéke. A szülők továbbra is megoszthatják egymás között a családi adókedvezményt, így a lehető legnagyobb mértékű adóengedményben részesülhetnek. (<https://kormany.hu/hirek/megduplazzuk-a-csaladi-adokedvezmenyt>). A letöltés ideje: 2025. 05. 17.)

is jól járnak (KINCS 2025). Egy szintén a KINCS által végzett korábbi országos felmérésből is az derült ki, hogy már 2024 novemberében is a megkérdezettek 73%-a hallott a családi adókedvezmény megduplázásának tervezett, 2025-ös bevezetéséről, ugyanilyen arányban szükségesnek is tartották azt, 76%-uk pedig hasznos intézkedésnek gondolta. Az utóbbi kérdést elemezve az is megállapítható, hogy az intézkedés hasznosságának megítélése összefüggést mutat a válaszadók gyermekeinek számával: az egygyermekesek döntő többsége (76%-a) szerint is hasznos a családi adókedvezmény megduplázása, de a nagycsaládosoknál ez az arány már 90%. Az is igaz, hogy az adókedvezmény megduplázása

csak a kérdezettek fele szerint lesz pozitív hatással a jövőbeli gyermekvállalásra, de mint láttuk, a meglévő gyermekek esetében hasznosnak, szükségesnek látták a kedvezmény megemelését a magyarok (KINCS 2024a). A férfiak és a nők egyenlő arányban (86%) támogatják a családi adókedvezmény megduplázását. A fiatalok, a falun élők és az alapfokú végzettségűek körében az átlagosnál nagyobb a támogatása az emelésnek, valamint a gyermekek esetében is kifejezetten nagyarányú az egyetértés, azon belül is a legnagyobb mértékben a 18 év alatti gyermeket nevelők és nagycsaládosok közt. Mindez széleskörű társadalmi támogatottságra utal (KINCS 2024b).

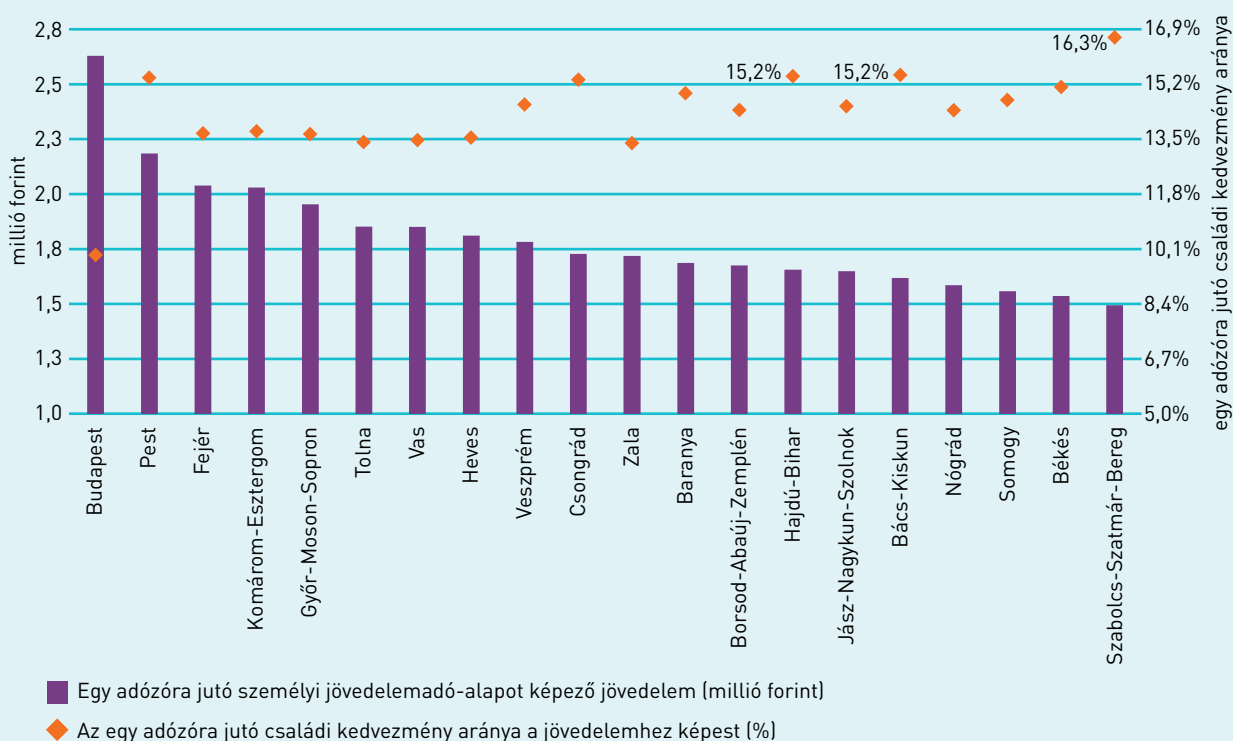
Részletes elemzés vármegyei bontásban KSH-adatok alapján

A 2013-as és 2022-es adatok összehasonlító elemzése vármegyei bontásban

Az adatokat vármegyei bontásban ismertető elemzéshez a KSH által évenként publikált *Területi*

Statistikai Évkönyvek rendelkezésre álló adatait használtuk fel 2013-ra és 2022-re vonatkozóan (1. táblázat).

1. ábra: Az egy adózóra jutó családi kedvezmény aránya a személyijövedelemadó-alapot képező jövedelemhez képest vármegyei bontásban 2013-ban



Forrás: KSH, a szerzők saját számítása és szerkesztése

2013-ban az egy adózóra jutó személyijövedelemadó-alapot képező jövedelem országos átlaga 1,802 millió forint volt, Budapest (2,628 millió Ft), Pest vármegye (2,184 millió Ft), illetve Fejér vármegye (2,039 millió Ft) kiemelkedett, míg Szabolcs-Szatmár-Bereg vármegyében (1,495 millió Ft), Békés vármegyében (1,537 millió Ft) és Somogy vármegyében (1,558 millió Ft) volt a legkevesebb. Ennek megfelelően az egy adózóra jutó családi kedvezmény összege egyértelműen Pest vármegyében (330 ezer Ft) volt a legmagasabb, és Nógrád (224 ezer Ft), Somogy (225 ezer Ft), illetve Zala vármegyékben (226 ezer Ft) volt a legalacsonyabb. Az egy adózóra jutó személyijövedelemadó-alapot képező jövedelemhez képest a családi kedvezményt

2013-ban Szabolcs-Szatmár-Bereg (16,3%), Hajdú-Bihar és Csongrád vármegyékben (15,2%) érvényesítették a legnagyobb arányban. Ezzel szemben a legkisebb mértékben a Budapesten (9,8%), Zala (13,1%), Tolna (13,2%), illetve Vas vármegyékben (13,2%) élő családok érvényesítették (1. ábra).

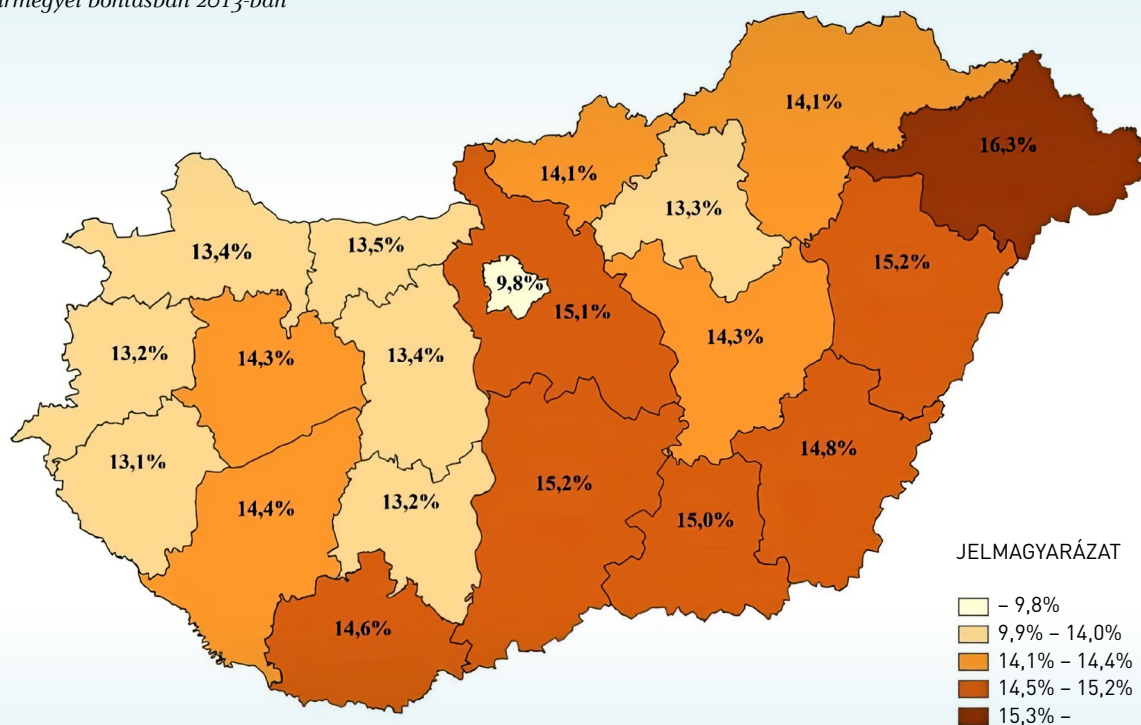
A gyermekvállalási kedvet legjobban kifejező, úgynevezett teljes termékenységi arányszám (TTA) értéke 2013-ban Borsod-Abaúj-Zemplén (1,54), Szabolcs-Szatmár-Bereg (1,49) és Jász-Nagykun-Szolnok vármegyékben (1,45) volt a legmagasabb. Ezzel szemben Budapesten (1,15), Vas (1,19), illetve Zala vármegyékben (1,21) volt a legalacsonyabb (1. táblázat).

1. táblázat: A 2013-as és 2022-es helyzetkép legfontosabb adatai vármegyei bontásban

Vármegye	Egy adózóra jutó személyijövedelemadó-alapot képező jövedelem (millió forint)		Egy adózóra jutó családi kedvezmény (ezer forint)		Nyers élveszületési arányszám (ezer főre jutó élveszületések)		Teljes termékenységi arányszám (TTA)	
	2013	2022	2013	2022	2013	2022	2013	2022
Bács-Kiskun	1,619	3,825	246	391	8,7	9,1	1,38	1,63
Baranya	1,687	3,897	247	370	8,2	8,0	1,28	1,37
Békés	1,537	3,548	228	336	7,6	7,7	1,26	1,45
Borsod-Abaúj-Zemplén	1,676	3,816	237	367	9,8	10,9	1,54	1,88
Budapest	2,628	5,731	257	350	9,2	8,3	1,15	1,16
Csongrád-Csanád	1,728	4,047	260	384	8,1	8,6	1,22	1,39
Fejér	2,039	4,663	274	418	8,9	9,4	1,33	1,59
Győr-Moson-Sopron	1,953	4,567	262	416	8,5	9,4	1,21	1,46
Hajdú-Bihar	1,656	3,894	251	393	9,2	10,2	1,35	1,66
Heves	1,811	4,082	241	361	8,5	9,1	1,39	1,65
Jász-Nagykun-Szolnok	1,649	3,774	235	355	9,0	9,4	1,45	1,69
Komárom-Esztergom	2,030	4,706	274	406	8,8	8,9	1,32	1,49
Nógrád	1,585	3,782	224	339	8,5	9,1	1,44	1,68
Pest	2,184	4,929	330	485	9,5	9,4	1,38	1,55
Somogy	1,558	3,634	225	340	8,0	8,2	1,31	1,54
Szabolcs-Szatmár-Bereg	1,495	3,456	244	364	9,9	11,0	1,49	1,85
Tolna	1,852	4,085	244	376	8,4	8,3	1,37	1,55
Vas	1,851	4,259	245	372	7,7	8,2	1,19	1,42
Veszprém	1,783	4,238	255	391	8,2	8,1	1,28	1,51
Zala	1,719	3,854	226	342	7,4	7,0	1,21	1,40
ORSZÁGOS ÁTLAG	1,802	4,139	267	378	9,0	9,2	1,34	1,55

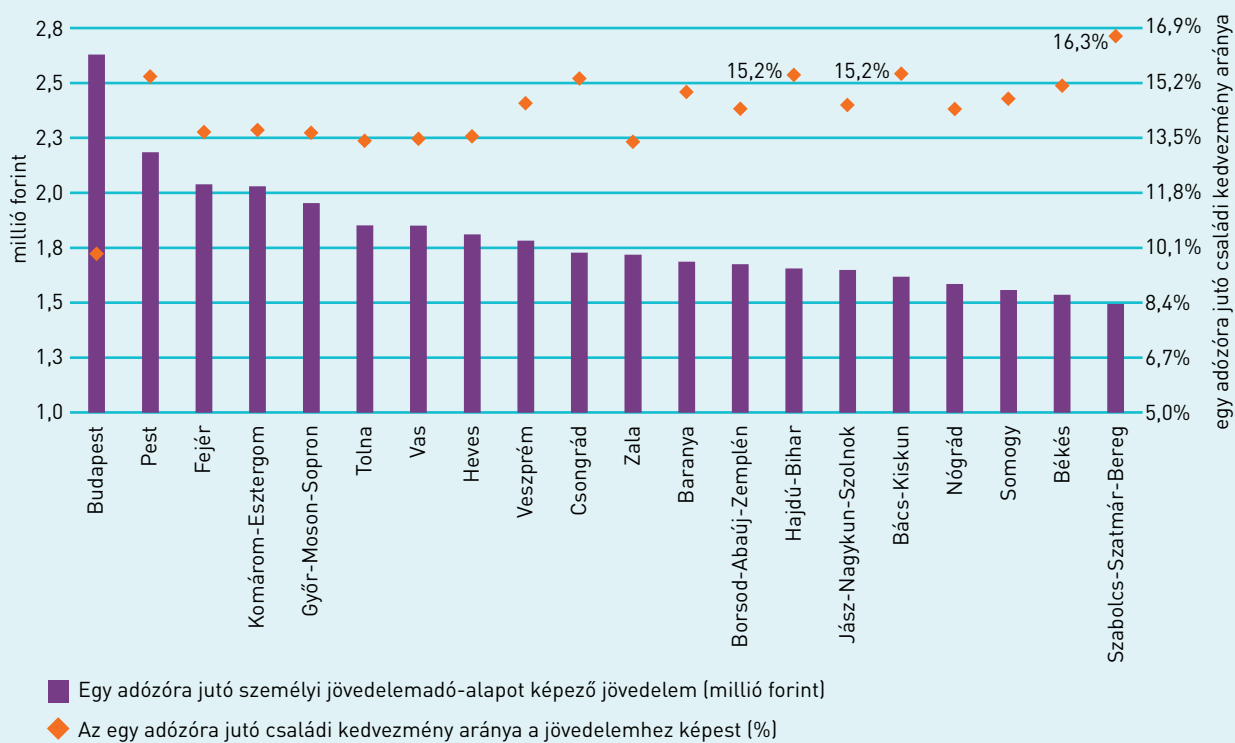
Forrás: KSH. A színskála oszloponként a legkisebb összeztől/értéktől (legvilágosabb szín) a legmagasabb összegig/értékig (legsötétebb szín) terjed.

1. térkép: Az egy adózóra jutó családi kedvezmény aránya a személyijövedelemadó-alapot képező jövedelemhez képest vármegyei bontásban 2013-ban



Forrás: KSH, a szerzők saját számítása és szerkesztése

2. ábra: Az egy adózóra jutó családi kedvezmény aránya a személyijövedelemadó-alapot képező jövedelemhez képest vármegyei bontásban 2013-ban



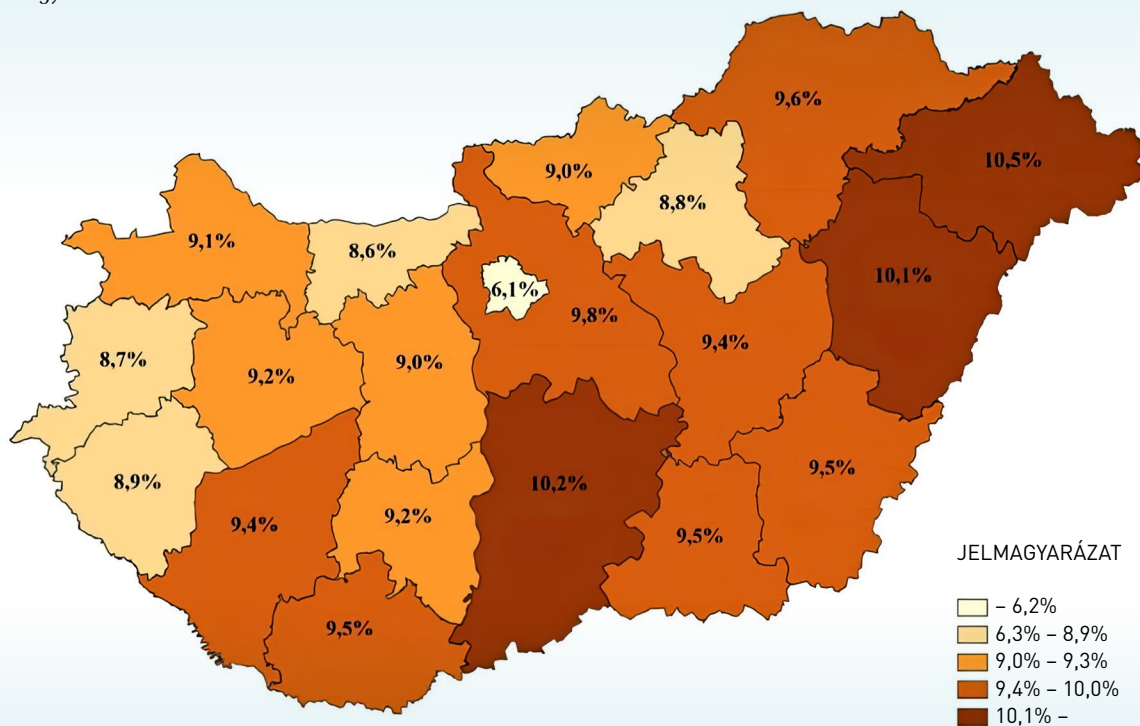
Forrás: KSH, a szerzők saját számítása és szerkesztése

2022-ben az egy adózóra jutó személyijövedelemadó-alapot képező jövedelem országos átlaga 4,139 millió forint volt. Ez az összeg Budapesten (5,731 millió Ft), Pest (4,929 millió Ft) és Komárom-Esztergom vármegyékben (4,706 millió Ft) volt a legmagasabb, míg Szabolcs-Szatmár-Bereg (3,456 millió Ft), Békés (3,548 millió Ft) és Somogy (3,634 millió Ft) vármegyékben a legalacsonyabb (1. táblázat)

A korábbi évekhez hasonlóan a családi adókedvezmény összegszerű igénybevétele a jövedelmi helyzettől némileg eltérő területi mintázatot mutatott 2022-ben is. Ekkor a legnagyobb összegeket Pest, Fejér és Győr-Moson-Sopron vármegyékben vették igénybe, évi több mint 400 ezer forintot. Míg

Békés, Nógrád és Somogy vármegyékben ez az összeg alig érte el a 340 ezer forintot (1. táblázat) Pontosabb képet kapunk, ha azt vizsgáljuk, hogy a személyijövedelemadó-alapot képező jövedelemnek mekkora hányadát tarthatták meg a családok adókedvezményként. 2022-ben a családi adókedvezmény a legnagyobb segítséget Szabolcs-Szatmár-Bereg, Bács-Kiskun és Hajdú-Bihar vármegyékben jelentette, ahol az egy adózóra jutó éves személyijövedelemadó-alapot képező jövedelem több mint 10%-át tette ki, míg a legkevesebbet a főváros (6,1%), illetve a Komárom-Esztergom (8,6%) és a Vas (8,7%) vármegyékben élő családok számára jelentette (2. ábra).

2. térkép: Az egy adózóra jutó családi kedvezmény aránya a személyijövedelemadó-alapot képező jövedelemhez képest vármegyei bontásban 2022-ben



Forrás: KSH, a szerzők saját számítása és szerkesztése

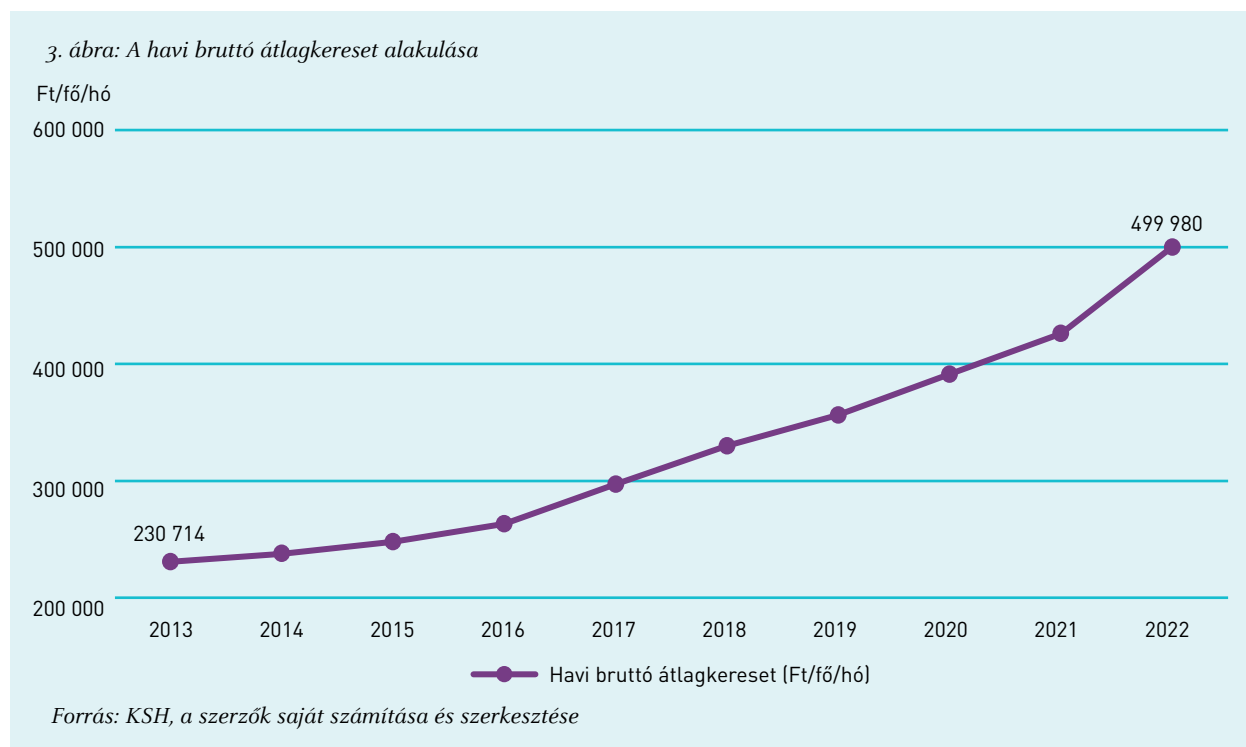
A teljes termékenységi arányszám (TTA) értéke – a 2013-as sorrenddel megegyezően – Borsod-Abaúj-Zemplén (1,88), Szabolcs-Szatmár-Bereg (1,85) és Jász-Nagykun-Szolnok vármegyékben (1,45) volt a legmagasabb. A legalacsonyabb értékek – a 2013-as sorrendtől eltérően – Budapesten

(1,16), Baranya (1,37), illetve Csongrád-Csanád vármegyékben (1,39) voltak (1. táblázat)

Amennyiben összevetjük a 2013-as és a 2022-es adatokat, jól látható, hogy az egy adózóra jutó személyijövedelemadó-alapot képező jövedelem összege kilenc év alatt több mint a duplájára emelkedett minden vármegyében. Mivel a családi

adókedvezmény összege ez idő alatt alig változott (kétgyermekesek kedvezménye 20 000 forintról 40 000 forintra emelkedett négy év alatt), ezért 2022-ben a családok jövedelmének már kisebb hányadát tette ki, mint korábban, hiszen míg

2013-ban a teljes munkaidőben alkalmazásban állók havi bruttó átlagkeresete 230 714 Ft volt, addig 2022-re ez az összeg csaknem elérte a félmillió forintot (3. ábra)



A termékenység és a jövedelem alakulása vármegyénként

A várható gyermekvállalásra gyakorolt hatás tekintetében területi bontásban nagy kontraszt mutatkozik (4. és 5. ábra).³ A vizsgált időszakban a családi kedvezmény a fővárosban járult hozzá legkisebb mértékben (2013-ban 9,8%-kal; 2022-ben 6,1%-kal) a családok anyagi helyzetének javításához (2013-ban és 2022-ben is itt volt a legalacsonyabb a gyermekvállalási kedvet legjobban kifejező teljes termékenységi arányszám: 2013-ban 1,15; 2022-ben 1,16). Ezzel szemben Szabolcs-Szatmár-Bereg vármegyében a családi adókedvezmény aránya a családi jövedelmekhez képest sokkal magasabb volt mind a két vizsgált

évben, és ugyanígy a termékenységi ráta is magas értéket mutatott (ebben a vármegyében volt a második legmagasabb az országban).

Általánosságban elmondható, hogy 2013-ról 2022-re a családi adókedvezmény átlagos aránya az egy adózóra jutó személyijövedelemadó-alapot képező jövedelem összegéhez képest 14,0%-ról 9,2%-ra csökkent. Míg a havi bruttó átlagkereset összege az ország egész területén több mint kétszeresére emelkedett 2013 és 2022 között, az érvényesített családi adókedvezmény összege kisebb mértékben, nagyjából másfélszeresére nőtt. A vizsgált időszakban az adókedvezmény aránya a havi bruttó átlagkeresethez viszonyítva minden vármegyében csökkent.

³ Vármegye-rövidítések a jobb oldali ábrákhoz: BP = Budapest, VA = Vas, ZA = Zala, CSO = Csongrád-Csanád, SZSZB = Szabolcs-Szatmár-Bereg, BAZ = Borsod-Abaúj-Zemplén, JNK = Jász-Nagykun-Szolnok, PE = Pest, NÓ = Nógrád, HE = Heves, SO = Somogy, KE = Komárom-Esztergom, TO = Tolna, BA = Baranya, HB = Hajdú-Bihar, BÉ = Békés, BK = Bács-Kiskun, FE = Fejér, VE = Veszprém, GYMS = Győr-Moson-Sopron

4. ábra: Az egy adózóra jutó családi kedvezmény aránya a személyijövedelemadó-alapot képező jövedelemhez képest és a TTA összefüggése 2013-ban



Forrás: KSH, a szerzők saját számítása és szerkesztése

5. ábra: Az egy adózóra jutó családi kedvezmény aránya a személyijövedelemadó-alapot képező jövedelemhez képest és a TTA összefüggése 2022-ben



Forrás: KSH, a szerzők saját számítása és szerkesztése

Részletes elemzés jövedelemkategóriák szerint, NAV-adatok alapján

A családi adókedvezmény alakulása 2019 és 2023 között

A jövedelemkategóriák szerinti elemzéshez egyedi adatkérést követően 2019–2023 közötti NAV-adatokat használtunk.

2019-ben összesen 1 830 milliárd forintnyi családi adókedvezményt érvényesítettek. 2023-ban az összeg 12,5%-kal magasabb volt (2 059 milliárd Ft), miközben az igénylők száma 7,5%-kal csökkent (1,06 millió főről 982 ezer főre).

A mellékletben található 1. és 2. táblázatban az érvényesített családi adókedvezmény összege és az igénylők száma látható jövedelmi decilisek szerint, ahol az 1-es a legsó, a 10-es a legfelső jövedelmi decilist jelenti. A táblázatban feltüntettük az adott decilisben érvényesített kedvezmény arányát a teljes összegéhez képest, az igénylők számára is vonatkoztatva az arányokat.

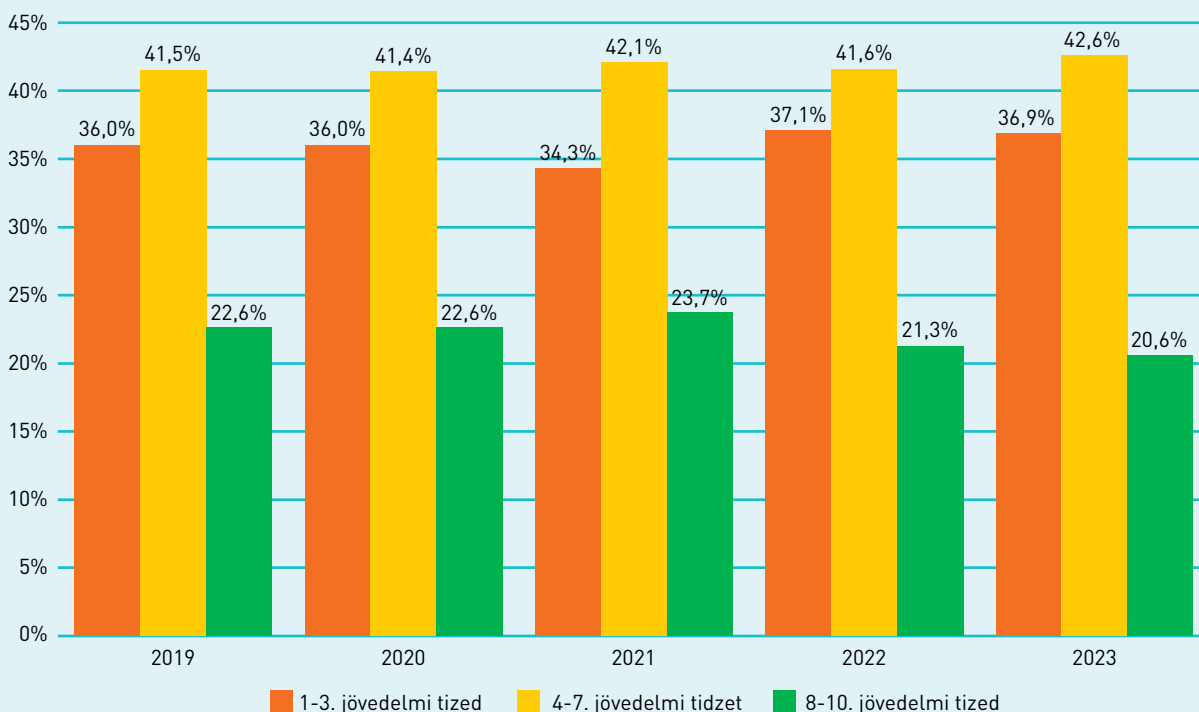
2019-ben az első három, azaz a legalacsonyabb jövedelmi tizedbe az igénylők 51,5%-a tartozott, ők 658 milliárd forintnyi adókedvezményt érvényesítettek, ami a teljes összeg 36%-át jelenti. A 4–7.

jövedelmi tizedekbe tartozott az igénylők 34,9%-a, ők 758 milliárd forintot érvényesítettek, ami a teljes összeg 41,4%-a. Ez alapján elmondható, hogy 2019-ben a családi adókedvezményt érvényesítők 86,4%-a az alsó és középrétegből került ki, és ők igényelték a rendelkezésre álló összeg közel négyötödét (77,4%). (6. és 7. ábra)

2023-ban hasonló tendencia figyelhető meg az egyes jövedelmi tizedek esetében. Az első három jövedelmi tizedben 2019-ről 2023-ra 15,4%-kal nőtt az érvényesített adókedvezmény összege, miközben 13,4%-kal csökkent az igénylők száma. A 4–7. jövedelmi tizedben az adókedvezmények összege 15,6%-kal nőtt, miközben az igénylők száma alig változott (0,5%-kal csökkent). A legfelső jövedelmi kategóriába esők (8–10. tized) által érvényesített adókedvezmény összege 2023-ra 2,1%-kal nőtt, miközben az igénylők száma 3,1%-kal csökkent.

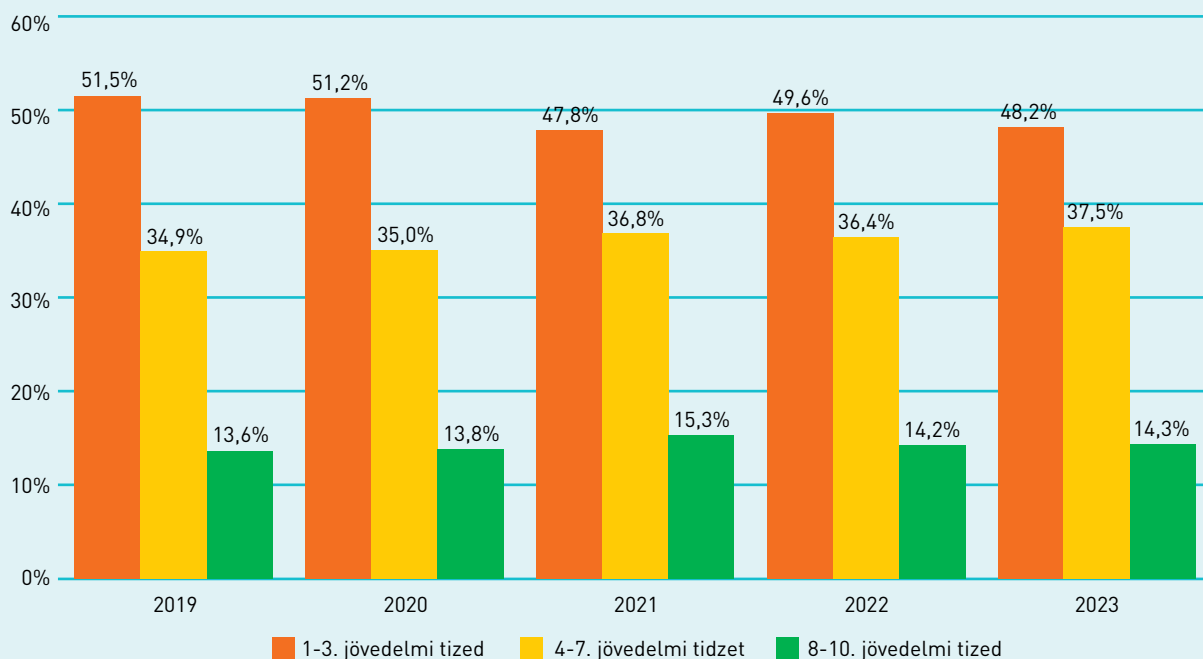
Az érvényesített összeg a 10. decilisen kívül 2023-ban mindenhol magasabb a 2019-es összegekhez képest.

6. ábra: A családi adókedvezmények összegének megoszlása jövedelmi decilisek szerint 2019–2023



Forrás: NAV-adatok, a szerzők saját szerkesztése

7. ábra: A családi adókedvezményt igénylők megoszlása jövedelmi decilisek szerint 2019–2023



Forrás: NAV-adatok, a szerzők saját szerkesztése

Családi adókedvezményt érvényesítők jövedelmi decilisek szerint 2023-ban

2023-ban 982 738 fő összesen 2 059 milliárd forintnyi családi adókedvezményt érvényesített. A melléklet 1. és 2. táblázatában az érvényesített családi adókedvezmény összege és az érvényesítők száma látható jövedelmi decilisek szerint, ahol az előző fejezethez hasonlóan 1-es a legalsó, a 10-es a legfelső jövedelmi decilist jelenti. A táblázatban feltüntettük az adott decilisben érvényesített kedvezmény arányát a családi adókedvezmény teljes összegéhez képest, továbbá az adókedvezményt érvényesítők arányát az összes igénybe vevőhöz képest.

A jövedelmi deciliseket tekintve jól látható az adatokból, hogy a családi adókedvezményt érvényesítők közel fele (48,2%-a) az alsóbb réteghez, vagyis az 1–3. decilisekbe tartozik, ez összesen 474 059 főt jelent. A 4–7. decilisekbe összesen 368 422 fő tartozik, az adókedvezményt érvényesítők 37,5%-a tartozik ebbe a jövedelmi kategóriába. A legfelső, vagyis a 8–10. decilisekbe tartozók száma 140 257 fő, az adókedvezményt érvényesítők 14,3%-a tartozik ebbe a kategóriába (8. ábra).

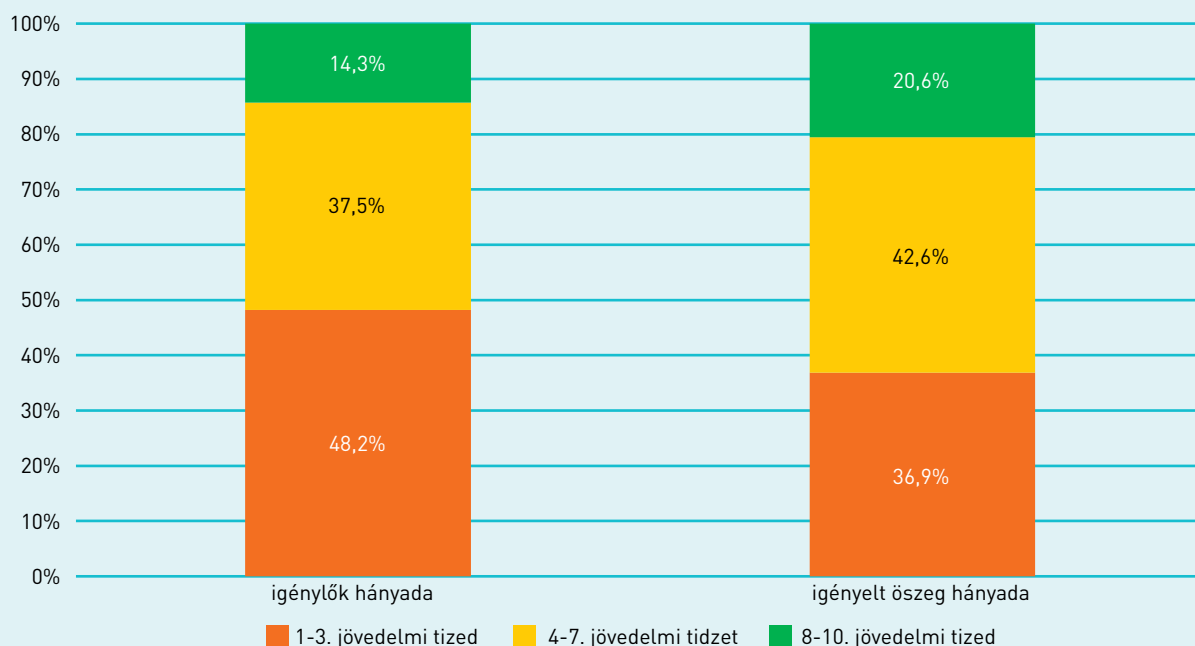
Az adókedvezményt érvényesítők száma a jövedelem emelkedésével fokozatosan csökken, vagyis

minél magasabb az adott jövedelmi tized, annál kevesebb az érvényesítők száma. A családi adókedvezményt érvényesítők közül az első tizedbe összesen 205 632 fő (20,9%) tartozik, ők képezve a relatív többséget, az utolsóba, pedig 23 249 fő (2,4%). Az első három jövedelmi tizedbe tartozók összesen 760 milliárd forintnyi adókedvezményt érvényesítettek, ami a teljes összeg 36,9%-át jelenti. A 4–7. jövedelmi tizedekbe tartozók 876 milliárd forintot érvényesítettek, ami a teljes összeg 42,6%-a. A legfelső jövedelmi kategóriába esők (8–10. tized) 423 milliárd forint családi adókedvezményt érvényesítettek, ez a teljes összeg 20,6%-a. (8. ábra)

Abban az esetben, ha a családi adókedvezmény összegét jövedelmi tizedenként vizsgáljuk, az látható, hogy azt legnagyobb százalékban a 2. tizedbe tartozók (13,1%) érvényesítették. Ezt követően csökkenő tendencia figyelhető meg, vagyis minél magasabb jövedelmi tizedet nézünk, annál kisebb az arra a tizedre jutó összeg.

Összességében jól látható, hogy a családi típusú adózásra fordított kiadásoknak csak a kisebb része jut el a felső decilisbe tartozó családokhoz, az alsóbb decilisbe tartozók jobban tudják érvényesíteni a családi adókedvezményt.

8. ábra: A családi kedvezmény összege és az igénylők megoszlása jövedelmi decilisek szerint 2023-ban



Forrás: NAV-adatok, a szerzők saját szerkesztése

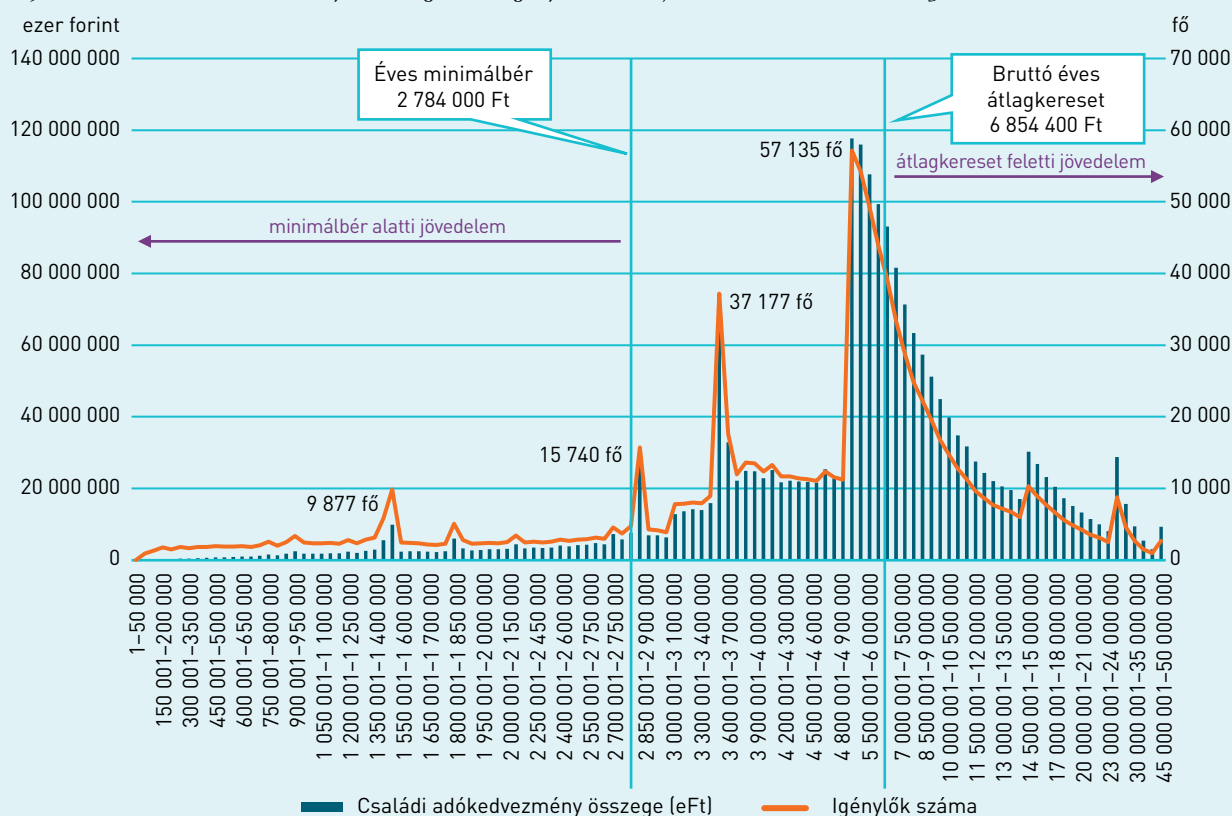
A családi adókedvezményt érvényesítők adatai jövedelemsávok szerint 2023-ban

A Nemzeti Adó és Vámhivatal (NAV) 2023-as éves szja-adatai alapján a családi adókedvezményt igénybe vevőket jövedelmük szerint három kategóriába soroltuk. A kategóriákat a 2023-as évi minimálbérhez (232 000 Ft), illetve a bruttó átlagkeresethez (571 182 Ft) igazítottuk. Ennek megfelelően az első csoportba kerültek azok, akiknek az éves jövedelme nem érte el a 2 784 000 forintot, így őket tekintjük a minimálbér alatti jövedelemmel rendelkezőknek. (A rendelkezésre álló adatok alapján a kategóriaképzéshez a 2 750 000 forintos szintet határoztuk meg). A második csoportba soroltuk azokat, akiknek az éves bruttó keresete a minimálbér és az átlagkereset közötti (amit bruttó 2 750 001 forint és 6 500 000 forint között határoztunk meg). A harmadik csoportba pedig azok kerültek, akiknek az éves bruttó átlagkeresete 6 854 400 forint feletti, amihez a 6 500 000 forint feletti szintet határoztuk meg, és így őket tekintjük átlagkereset feletti jövedelemmel rendelkezőknek. Ennek megfelelően megállapítható, hogy 2023-ban a családi adókedvezményt érvényesítők 60%-ának az éves jövedelme az átlagkereset alatt volt, 15%-uknak pedig még a minimálbért sem érte el az éves keresete (9. ábra).

A családi adókedvezményt érvényesítők adatai gyermekszám szerint 2023-ban

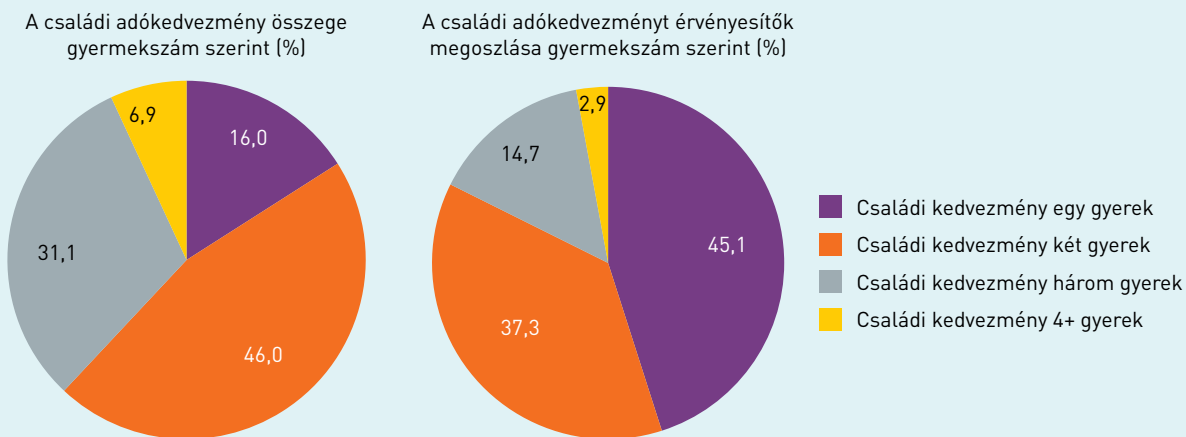
2023-ban a rendelkezésre álló családi adókedvezmény teljes összegének közel felét, azaz 46%-ot (947,447 milliárd Ft-ot) a kétgyermekes családok érvényesítettek, a háromgyermekesek az említett összeg 31%-át (640,554 milliárd Ft-ot), az egygyermekesek 16%-át (328,870 milliárd Ft-ot), a négy vagy több gyermeket nevelők pedig mindösszesen 7%-át (142,309 milliárd Ft-ot) vették igénybe a teljes összegnek. Ha viszont az adókedvezményt érvényesítők számát vizsgáljuk szintén a nevelt gyermekek száma szerint, megállapítható, hogy az igénylők körében az egy gyermeket nevelők vannak a legtöbben (45%), és ahogy növekszik a nevelt gyermekek száma, úgy csökken az igénylők részaránya. Kijelenthető tehát, hogy a kétgyermekes családok használták fel a rendelkezésre álló összeg legnagyobb részét, viszont az igénylők körében az egy gyermeket nevelők vannak a legtöbben (10. ábra). Jövedelemsávok szerint a családi adókedvezményt igénylők összetételét vizsgálva azt találjuk, hogy az átlagkereset alatti jövedelemmel rendelkezők körében az egy gyermeket nevelők vannak a legtöbben, és ahogy nő a gyermekek száma, úgy csökken az igénylők részaránya (9. ábra).

9. ábra: Családi adókedvezmények összege és az igénylők száma jövedelemsávok szerint 2023-ban



Forrás: NAV-adatok, a szerzők saját szerkesztése

10. ábra: A családi adókedvezmény összege és az igénybe vevők gyermekszám szerint 2023-ban

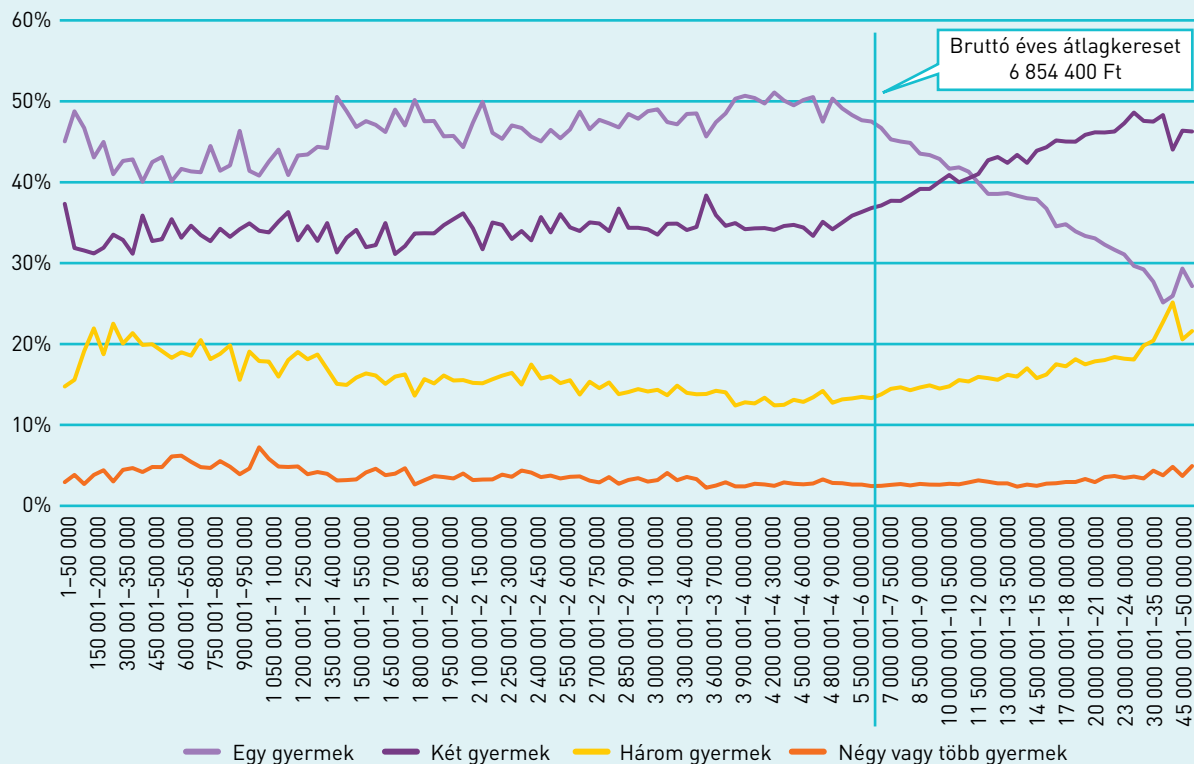


Forrás: NAV-adatok, a szerzők saját szerkesztése

Viszont az átlagkereset feletti jövedelemmel rendelkezők körében fokozatosan helyet cserélnek az egy-, illetve kétgyermekesek, azaz csökken az egy-, és emelkedik a kétgyermekes igénylők aránya,

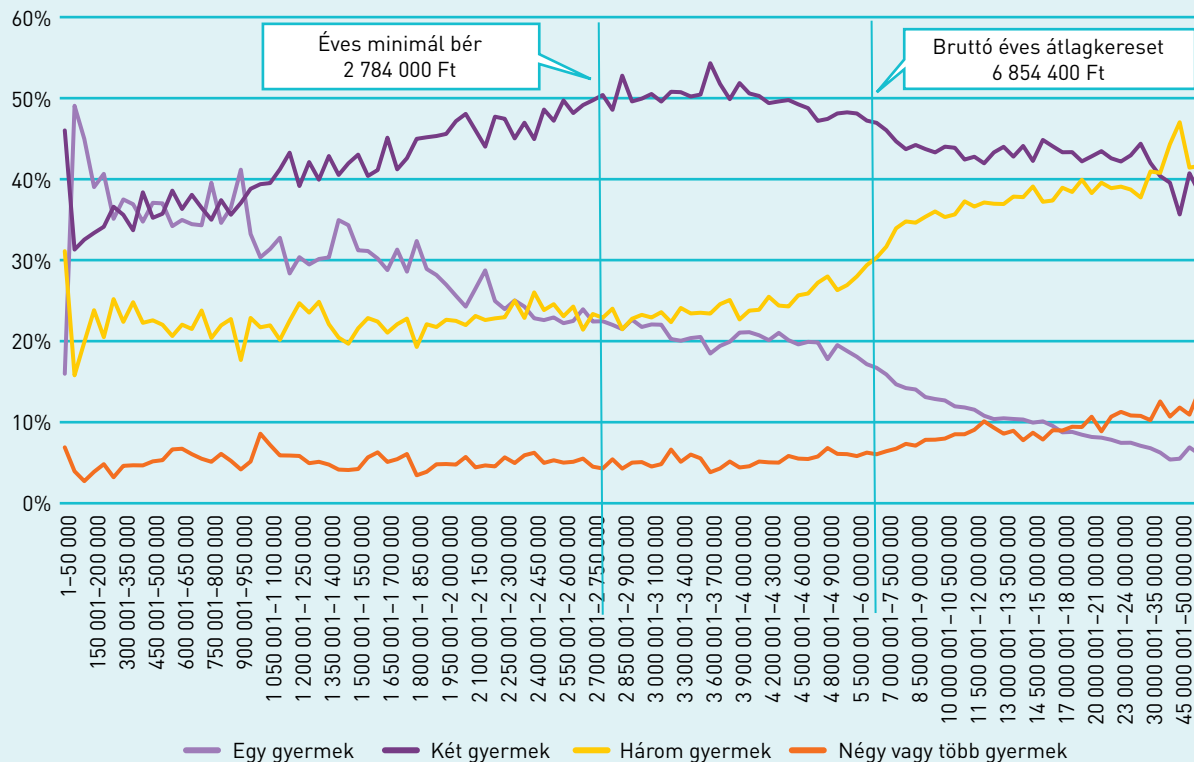
miközben a három gyermeket nevelők esetében is gyarapodás figyelhető meg, vagyis a jobb anyagi helyzetben levőknél gyakoribb az egynél több gyermek után igényelt adókedvezmény (11. ábra).

11. ábra: A családi kedvezményt igénybe vevők megoszlása jövedelem és gyermekszám szerint 2023-ban



Forrás: NAV-adatok, a szerzők saját szerkesztése

12. ábra: A családi kedvezmény összege jövedelem és gyermekszám szerint 2023-ban

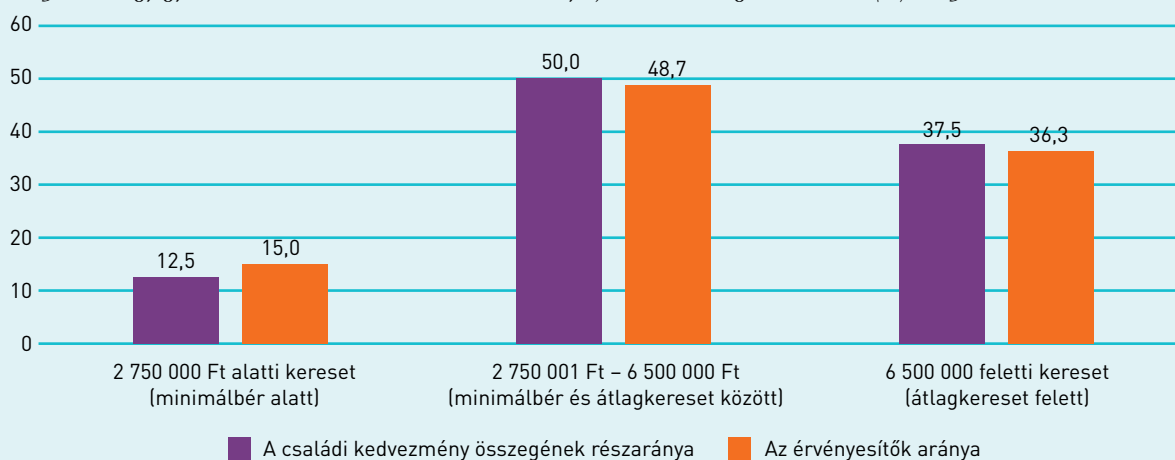


Forrás: NAV-adatok, a szerzők saját szerkesztése

A 2023-ban rendelkezésre álló adókedvezmény teljes összege 2059 milliárd forint volt. Az egygyermekesek által igénybe vett adókedvezmény összege folyamatosan csökken a jövedelemsávok emelkedésével (7. ábra). A két gyermeket nevelők által igényelt adókedvezmény összege növekvő tendenciát mutat a minimálbér alatti jövedelemsávokban, majd enyhe stagnálást követően az átlagos keresettel rendelkezők és az ennél jobb módúak körében már csökken a részesedésük a teljes keretösszegeből. A három gyermeket nevelőknél az igényelt összeg tekintetében egyértelmű növekedés mutatható ki az átlagkereset feletti jövedelem esetében. A négy vagy több gyermeket nevelőkre is ez jellemző, de enyhébb mértékben (12. ábra).

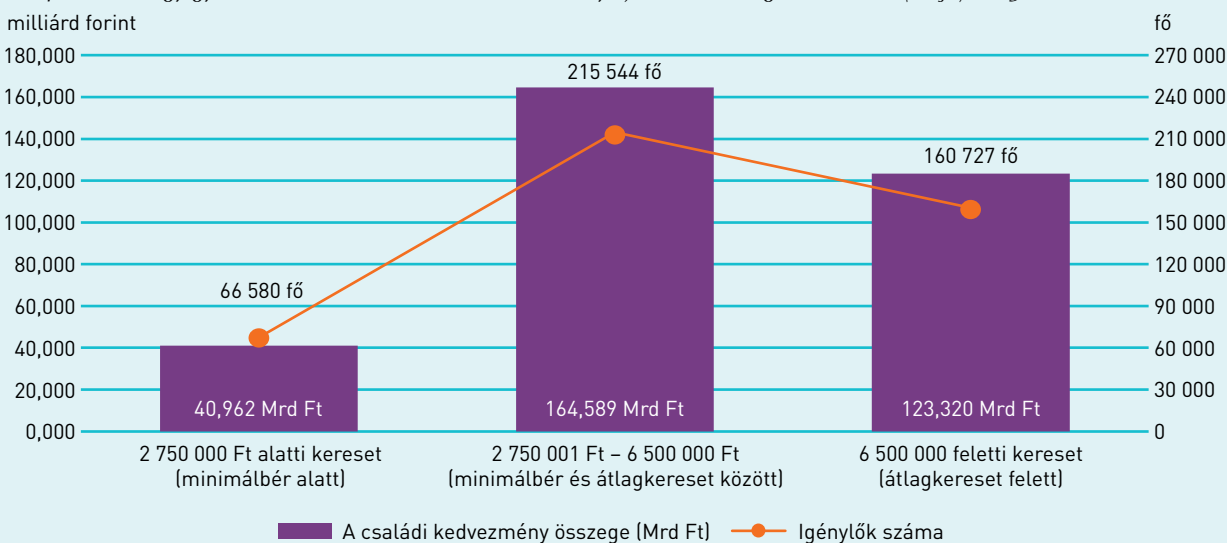
A családi adókedvezményt igénylő, egy gyermeket nevelők száma 2023-ban 442 851 fő volt, akik 328,870 milliárd forint összegben részesültek adókedvezményben. Az egygyermekesek közel fele a középső jövedelemkategóriába tartozik, és ők vették igénybe a teljes összeg felét. Az egygyermekesek harmadának az éves jövedelme átlagkereset feletti, és ők a rájuk vonatkozó adókedvezmény harmadát használták fel. Legkevesebben vannak azok, akik minimálbér alatti jövedelem mellett nevelnek egy gyermeket, ők az egygyermekeseknek járó családi kedvezmény 12,5%-át vették igénybe (13. és 14. ábra).

13. ábra: Egy gyermeket nevelők családi adókedvezménye jövedelemkategóriák szerint (%) 2023-ban



Forrás: NAV-adatok, a szerzők saját szerkesztése

14. ábra: Az egy gyermeket nevelők családi adókedvezménye jövedelemkategóriák szerint (Ft, fő) 2023-ban

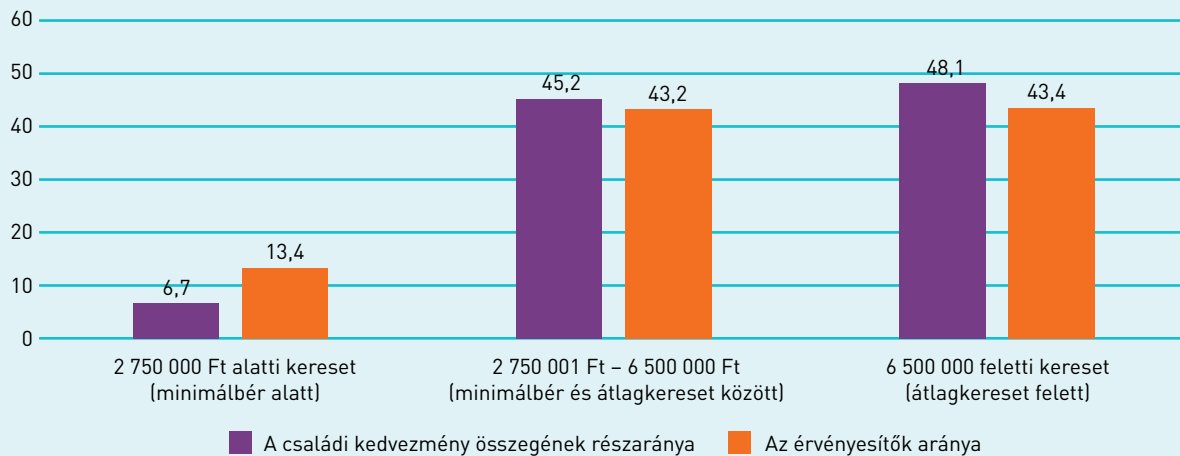


Forrás: NAV-adatok, a szerzők saját szerkesztése

2023-ban a két gyermeket nevelők közül 366 474 fő vett igénybe családi adókedvezményt 947,447 milliárd forint összegben. Körükben a középső és a magasabb jövedelmi kategóriába tartozók szinte fele-fele arányban osztoztak az összegben (45,2%, illetve 48,1%), és szinte megegyezik a kedvezményt

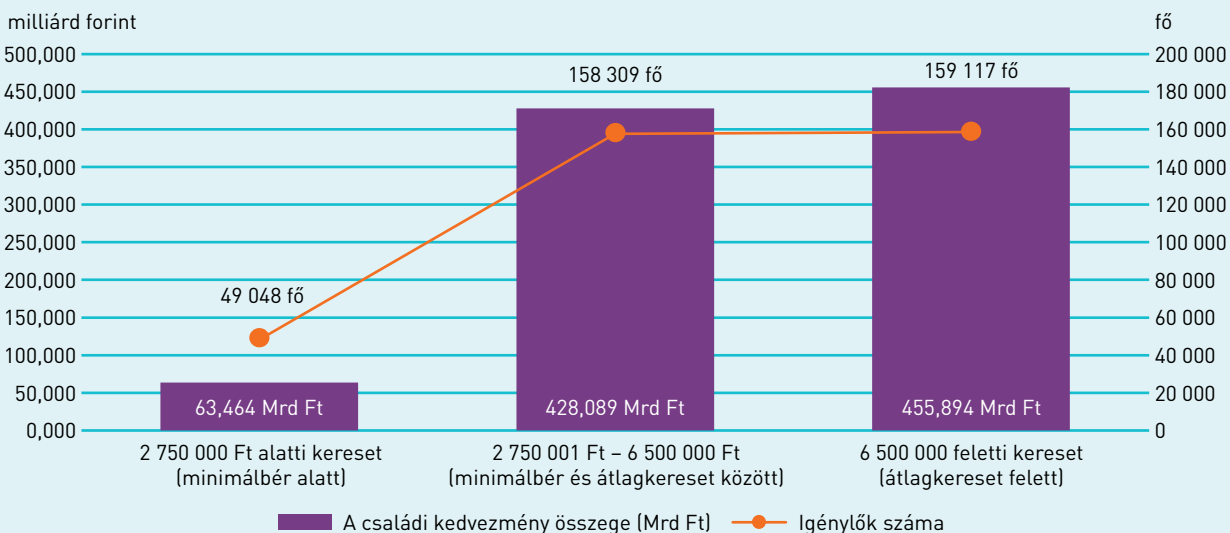
igénylők száma is ebben a két jövedelemkategóriában. A két gyermeket nevelők 13,4%-a él minimálbér alatti jövedelemből, ők a rendelkezésükre álló adókedvezmény keretösszegének a 6,7%-át használták fel (15. és 16. ábra).

15. ábra: A két gyermeket nevelők családi adókedvezménye jövedelemkategóriák szerint (%) 2023-ban



Forrás: NAV-adatok, a szerzők saját szerkesztése

16. ábra: A két gyermeket nevelők családi adókedvezménye jövedelemkategóriák szerint (Ft, fő) 2023-ban

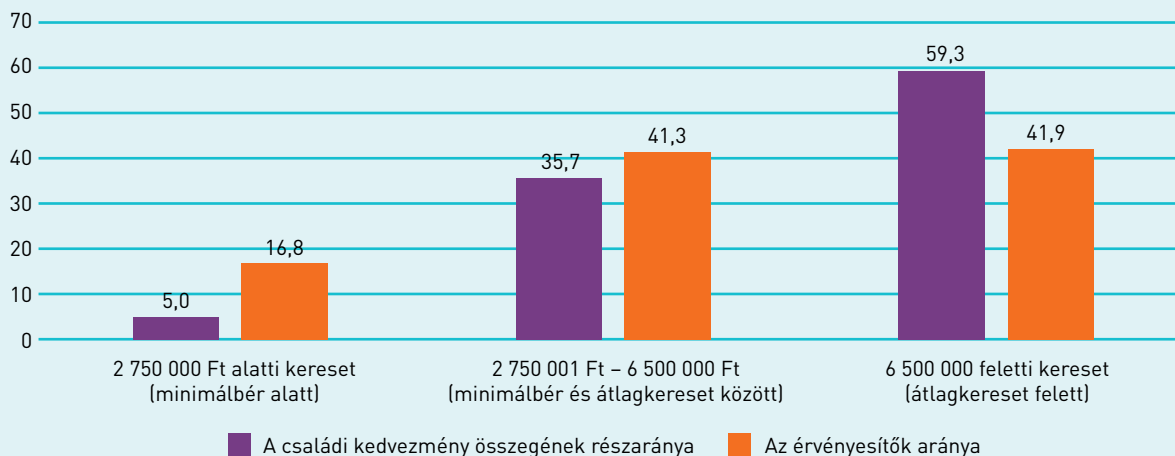


Forrás: NAV-adatok, a szerzők saját szerkesztése

A háromgyermekesek (144 776 fő) körében az igénybe vett összeg (640,555 milliárd Ft) közel 60%-át az átlagkereset feletti jövedelemmel rendelkezők vették igénybe. Ők a három gyermeket nevelők 41,9%-át teszik ki. Közel ugyanennyien

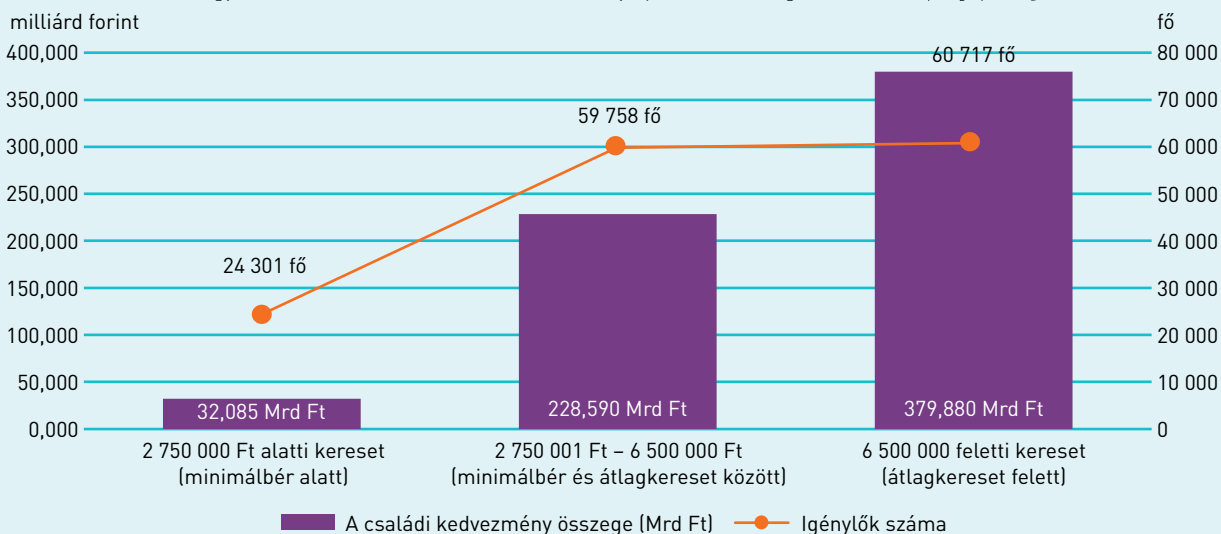
vannak azok, akik a középső jövedelemkategóriába tartoznak, de ők a keretösszeg 35,7%-át tudták hasznosítani. A három gyermeket nevelők 16,8%-a minimálbér alatti jövedelem mellett vette igénybe a keretösszeg 5%-át (17. és 18. ábra).

17. ábra: A három gyermeket nevelők családi adókedvezménye jövedelemkategóriák szerint (%) 2023-ban



Forrás: NAV-adatok, a szerzők saját szerkesztése

18. ábra: A három gyermeket nevelők családi adókedvezménye jövedelemkategóriák szerint (Ft, fő) 2023-ban

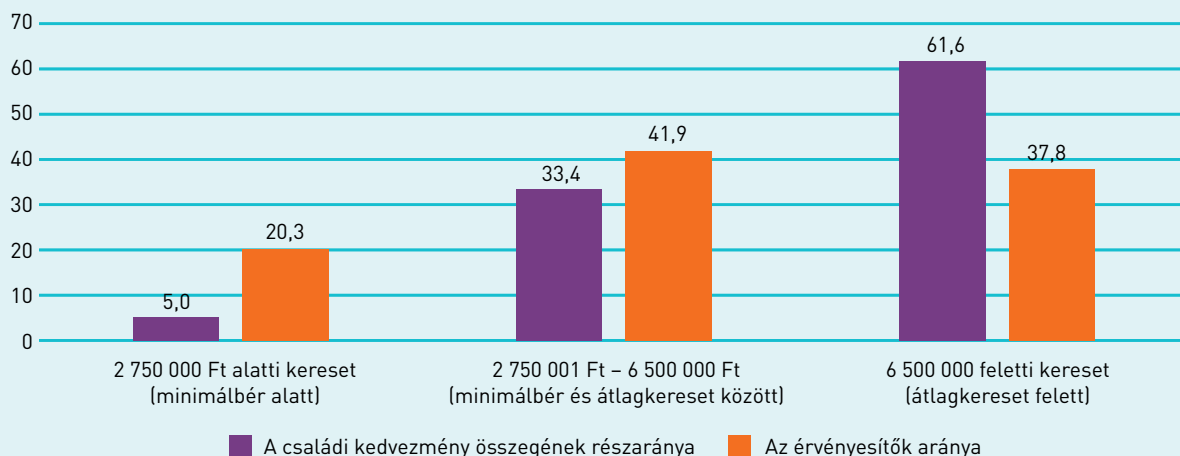


Forrás: NAV-adatok, a szerzők saját szerkesztése

A négy vagy több gyermeket nevelők (28 637 fő) 142,309 milliárd forint adókedvezményt vettek igénybe. Ennek az összegnek a 61,6%-át azok használták fel, akiknek a jövedelme átlagkereset feletti, de nem ők vannak a legtöbbben ebben a csoportban, hiszen részarányuk 37,8%. A négy- vagy többgyermekesek körében a relatív többségnek (41,9%)

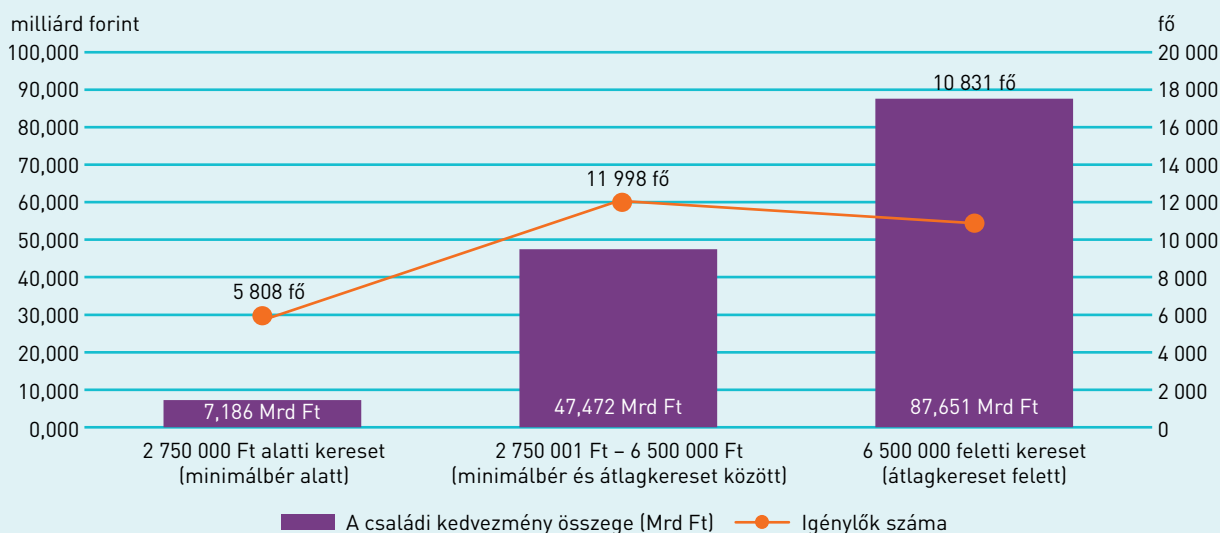
a jövedelme a minimálbér és az átlagkereset közötti, ők vették igénybe a rendelkezésre álló keretösszeg harmadát. A négy- vagy többgyermekesek 20,3%-ának minimálbér alatti a jövedelme, ők a négy vagy több gyermeket nevelők által igénybe vett adókedvezmény mindösszesen 5%-át érvényesítették (19. és 20. ábra).

19. ábra: A négy vagy több gyermeket nevelők családi adókedvezménye jövedelemkategóriák szerint (%) 2023-ban



Forrás: NAV-adatok, a szerzők saját szerkesztése

20. ábra: A négy vagy több gyermeket nevelők családi adókedvezménye jövedelemkategóriák szerint (Ft, fő) 2023-ban



Forrás: NAV-adatok, a szerzők saját szerkesztése

A családi adókedvezményt érvényesítők adatai vármegyei bontásban 2023-ban

2023-ban az összevont adóalapba⁴ tartozó jövedelmek összege 26 271 milliárd forint volt, melyből 2 059 milliárd forint családi kedvezményt érvényesítettek. Abban az esetben, ha vármegyei

bontásban vizsgáljuk az adatokat, megállapítható, hogy arányaiban Budapesten (22,2%) és Pest vármegyében (15,7%) volt a legmagasabb az összevont jövedelmek összege, míg a legalacsonyabb arányok Nógrád (1,6%) és Tolna vármegyében (1,9%) láthatók.

⁴ **Adóalap:** Az az összeg, ami után az adót meg kell fizetni. Adóalap lehet a megszerzett bevétel egésze, vagy a bevétel törvény által megengedett költségekkel csökkentett része.

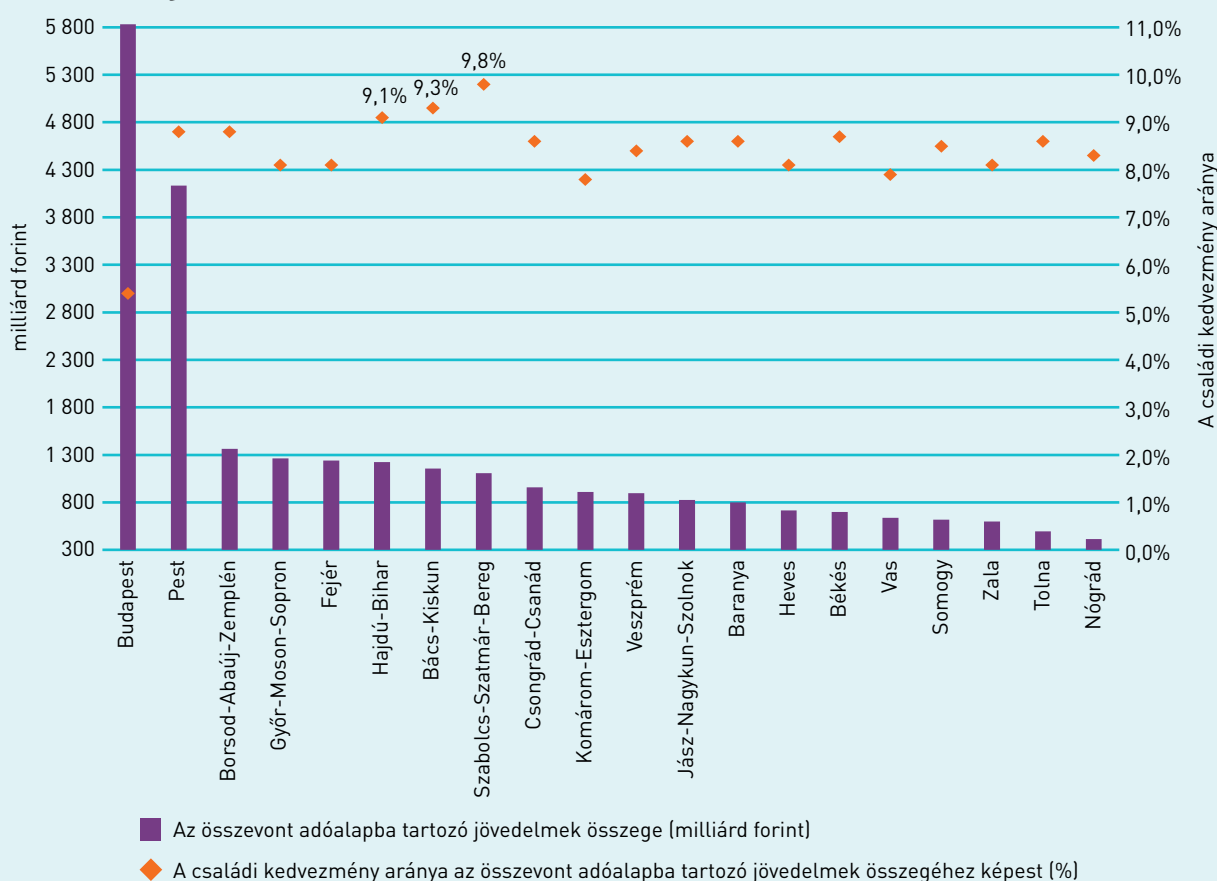
Összevont adóalap: Gyűjtőfogalom, amely a törvény által meghatározott különböző jövedelemfajtákat fogja össze. Az ide tartozó jövedelmek után lehet érvényesíteni a különböző adóalap-kedvezményeket. Ilyen jövedelem például a munkabér és a megbízási díj.

A legtöbb családi adókedvezményt arányaiban Pest vármegyében (17,7%), illetve Budapesten (15,3%) vették igénybe, míg a legkisebb összegben Nógrád vármegyében (1,7%) és Tolna vármegyében (2,1%) érvényesítették.

Területi bontásban az összevont adóalapba tartozó jövedelmek összegéhez képest a családi

kedvezmény 2023-ban részarányosan Szabolcs-Szatmár-Bereg (9,8%), Bács-Kiskun (9,3%) és Hajdú-Bihar (9,1%) vármegyékben volt a legmagasabb. Ezzel ellentétben Budapesten (5,4%), Vas vármegyében (7,9%) és Komárom-Esztergom vármegyében (7,8%) a legalacsonyabb (21. ábra).

21. ábra: A családi kedvezmény aránya az összevont adóalapba tartozó jövedelmek összegéhez képest vármegyei bontásban 2023-ban



Forrás: NAV-adatok, a szerzők saját szerkesztése

Összegzés

A családi adókedvezmény 2011-es bevezetése, majd 2014-ben járulékkedvezménnyel való bővülése egyben paradigmaváltást is jelentett a magyar családpolitikában, hiszen a segélyalapú társadalom helyett a munkaalapú társadalom támogatása került a kormányzati cselekvés fókuszába. Tulajdonképpen ez az intézkedés számított a családi típusú adórendszer alapjának, ezt követően pedig a munkához kötött adókedvezmények rendszere az évek során újabb elemekkel bővült, és számos

esetben a teljes személyijövedelemadó-mentesség lehetőségével is kiegészült. Az elmúlt időszakban a családi adókedvezmény beépült a családok költségvetésébe, illetve gazdasági terveibe is.

A friss adózási adatok alapján azonban megállapítható, hogy bár egy rendkívül sikeres intézkedésről van szó, az elmúlt tizennégy év alatt jelentősen csökkent az értékéből. 2022-ben már a családok jövedelmének kisebb hányadát tette ki a családi adókedvezmény, hiszen a havi bruttó átlagkereset

összege az ország egész területén több mint kétszeresére emelkedett 2013 és 2022 között, míg az érvényesített családi adókedvezmény összege csak kisebb mértékben, nagyjából másfélszeresére nőtt. A KSH adatai szerint 2013-ban az egy adózóra jutó személyijövedelemadó-alapot képező jövedelem országos átlaga 1,802 millió forint volt, ez 2022-re elérte a 4,139 millió forintot. Területi bontásban az egy adózóra jutó személyijövedelemadó-alapot képező jövedelemhez képest a családi kedvezmény arányaiban Szabolcs-Szatmár-Bereg (16,3%) vármegyében jelentette a legnagyobb, Budapesten (9,8%) pedig a legkisebb segítséget. 2022-ben szintén Szabolcs-Szatmár-Bereg vármegyében (10,5%) segített a legtöbbet, míg a fővárosban (6,1%) a legkevesebbet.

A NAV adatai alapján 2023-ban összesen 982 738 fő összesen 2059 milliárd forintnyi családi adókedvezményt érvényesített. A családi adókedvezményként érvényesített összegek négyötöde 2023-ban az alsó és középrétegnél (1–7. jövedelmi decilisek) jelent meg. A jövedelmi decilisek alapján a családi adókedvezményt érvényesítők közel fele (48,2%-a) az 1–3. decilisbe – vagyis a rosszabb jövedelmi helyzetbe – tartozott. 2023-ban a családi adókedvezményt érvényesítők 60%-ának az éves jövedelme az átlagkereset alatt volt, 15%-ának pedig még a minimálbért sem érte el. A gyermekes családokon belül a kétgyermekesek használták fel a családi adókedvezmény összegének legnagyobb részét, viszont az igénylők között az egy gyermeket nevelők voltak a legtöbben. Az átlagkereset feletti

jövedelemmel rendelkezőknél gyakoribb, hogy több gyermek után veszik igénybe az adókedvezményt, míg az ennél alacsonyabb keresetűeknél a relatív többséget az egygyermekesek teszik ki.

Területi bontásban 2023-ban az összevont adóalapba tartozó jövedelemből a legtöbb jövedelmet Budapesten (22,2%) és Pest vármegyében (15,7%) vallották be, a legalacsonyabb összegeket Nógrád (1,6%) és Tolna vármegyében (1,9%), emiatt és a lakossági arányokból eredően a legtöbb családi adókedvezményt arányaiban Pest vármegyében (17,7%), illetve Budapesten (15,3%), míg legalacsonyabb összegben Nógrád vármegyében (1,7%) és Tolna vármegyében (2,1%) érvényesítették. A 2023-ban az összevont adóalapba tartozó jövedelmek összegéhez viszonyítva a családi kedvezmény aránya Szabolcs-Szatmár-Bereg (9,8%), Bács-Kiskun (9,3%) és Hajdú-Bihar (9,1%) vármegyékben volt a legmagasabb, míg Budapesten (5,4%), Vas vármegyében (7,9%) és Komárom-Esztergom vármegyében (7,8%) a legalacsonyabb mértékű.

Az elérhető adatok alapján tehát belátható, hogy az elmúlt években a jövedelmek és a kiadások dinamikusabb emelkedésével párhuzamosan a családi kedvezmény összege változatlan maradt, ebből kifolyólag már kevésbé jelentett érdemi segítséget a gyermekek nevelő családoknak. Ezt a tendenciát felismerve a kormány úgy döntött, hogy két ütemben (1. ütem: 2025. július 1-től, 2. ütem: 2026. január 1-től) megduplázza a gyermekek után járó adókedvezményt, ezzel is biztosítva a gyermeket nevelő családok anyagi biztonságát.

Felhasznált irodalom

- Bocz J. – Dusa Á. – Nyírády A. – Székely A. (2021) *Családtámogatási preferenciavizsgálat elemzés*. https://www.koppmariainterzet.hu/docs/csaladtamogatasi_preferenciak_kutatas.pdf
- Gyorgyovich M. (2022) A családpolitikák társadalmi megítélése. *Kapocs*, 3–4, 41–48. <https://www.kapocsfolyoirat.hu/ujkapocs/pdf/KAPOCS-2022-3-4.pdf>
- György L. – Horváth G. – Molnár D. (2024) Meritokratikus gazdaságpolitikák a középosztályosodás szolgálatában. *Pénzügyi Szemle*, 70(1), 9–28. https://doi.org/10.35551/PFQ_2024_1_1
- KINCS (2024a) *A magyarok többsége szükségesnek tartja az új családpolitikai intézkedéseket*. https://www.koppmariainterzet.hu/docs/2025-os_uj_csaladpolitikai_intezkedesek.pdf
- KINCS (2024b) *Az új családtámogató intézkedések megítélése*. https://www.koppmariainterzet.hu/docs/Omnibusz_uj_csaladtamogataskok_megitelese_20241022.pdf
- KINCS (2025) *Népszerűek a családi adócsökkentési intézkedések*. https://www.koppmariainterzet.hu/docs/KINCS_Adocsokkentesi_program_20250407.pdf
- Krekó J. – Erős H. – Greskovics B. – Hajnal Á. – Lawson A. – Scharle Á. (2022) *A magyar adórendszer újraelosztási hatásai*. Budapest: Szakpolitikai Elemző Intézet. https://www.budapestinstitute.eu/uploads/BI_adorendszer_ujraelo_hatas_2022.pdf

Nagy A. – Nagy Zs. – Timár B. – Vass-Völgyi E. A. – Szabó B. (2021) *Elemzés. Családpolitika*. Állami Számvevőszék, EL-2924-011/2020. https://www.asz.hu/dokumentumok/csaladpolitika_20210126.pdf

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: Tanulmányok a családi értékekről*. Budapest: Századvég – KINCS, 91–109.

Szabóné Bonifert É. (2023) A családi kedvezmény megosztásának jellemzői és a megosztást választók stratégiái. *Pénzügyi Szemle*, 69(2), 11–31. https://doi.org/10.35551/PFQ_2023_2_1

Székely A. – Agócs G. (2023) Adókedvezmények rendszere a magyar családpolitikában. *Kapocs*, 2–3, 23–35. <https://www.kapocsfolyoirat.hu/ujkapocs/pdf/KAPOCS-2023-2.pdf>

Székely L. (2021) Tudatos gyermekvállalás és anyagi biztonság. *Kapocs*, 3–4, 60–63. <https://www.kapocsfolyoirat.hu/ujkapocs/pdf/KAPOCS-2021-3-4.pdf>

Székely L. (2024) A nagymintás ifjúságkutatás története. *Szociológiai Szemle*, 34(2), 6–23. <https://doi.org/10.51624/SzocSzemle.12095>

Varga G. – Nobilis B.– Svraka A. (2020) Adóköteles jövedelmek rugalmassága – egy identifikációs kísérlet a családi adókedvezmény 2011-es bevezetése alapján. *Statistikai Szemle*, 98(1), 5–33. <https://doi.org/10.20311/stat2020.1.hu0005>

Melléklet

1. táblázat

Decilis	Családi kedvezményt érvényesítők				Családi kedvezményt érvényesítők				
	2019				2023				
	ezer Ft	%	Megoszlás %	Kumulált megoszlás %	ezer Ft	2019-hez képest	előző évhez képest	Megoszlás %	Kumulált megoszlás %
1	213 596 562	100,0%	11,7%	11,7%	244 267 047	114,4%	107,5%	11,9%	11,9%
2	226 646 628	100,0%	12,4%	24,0%	270 720 049	119,4%	103,6%	13,1%	25,0%
3	217 979 761	100,0%	11,9%	36,0%	244 908 579	112,4%	103,4%	11,9%	36,9%
4	211 583 356	100,0%	11,6%	47,5%	229 959 306	108,7%	105,9%	11,2%	48,1%
5	193 188 418	100,0%	10,6%	58,1%	224 440 766	116,2%	109,9%	10,9%	59,0%
6	180 296 638	100,0%	9,8%	67,9%	214 675 506	119,1%	109,0%	10,4%	69,4%
7	173 217 732	100,0%	9,5%	77,4%	207 266 551	119,7%	106,0%	10,1%	79,5%
8	168 690 487	100,0%	9,2%	86,6%	186 852 523	110,8%	101,8%	9,1%	88,5%
9	153 760 316	100,0%	8,4%	95,0%	157 899 904	102,7%	101,2%	7,7%	96,2%
10	91 615 807	100,0%	5,0%	100,0%	78 191 864	85,3%	103,9%	3,8%	100,0%
Összesen	1 830 575 706	100,0%	100,0%	-	2 059 182 094	112,5%	105,4%	100,0%	-

Forrás: NAV adatok alapján szerzők szerkesztése

2. táblázat

Decilis	Családi kedvezményt érvényesítők				Családi kedvezményt érvényesítők				
	2019				2023				
	fő	%	Megoszlás %	Kumulált megoszlás %	fő	2019-hez képest	előző év-hez képest	Megoszlás %	Kumulált megoszlás %
1	255 203	100,0%	24,0%	24,0%	205 632	80,6%	95,0%	20,9%	20,9%
2	158 651	100,0%	14,9%	39,0%	145 560	91,7%	97,3%	14,8%	35,7%
3	133 423	100,0%	12,6%	51,5%	122 867	92,1%	97,6%	12,5%	48,2%
4	113 644	100,0%	10,7%	62,2%	107 153	94,3%	100,1%	10,9%	59,1%
5	97 189	100,0%	9,2%	71,4%	97 098	99,9%	103,5%	9,9%	69,0%
6	84 755	100,0%	8,0%	79,4%	85 962	101,4%	102,7%	8,7%	77,8%
7	74 599	100,0%	7,0%	86,4%	78 209	104,8%	102,4%	8,0%	85,7%
8	65 096	100,0%	6,1%	92,5%	65 672	100,9%	99,1%	6,7%	92,4%
9	52 300	100,0%	4,9%	97,4%	51 336	98,2%	99,8%	5,2%	97,6%
10	27 294	100,0%	2,6%	100,0%	23 249	85,2%	103,1%	2,4%	100,0%
Összesen	1 062 154	100,0%	100,0%	-	982 738	92,5%	99,0%	100,0%	-

Forrás: NAV adatok alapján, szerzők szerkesztése

3. táblázat

Decilis	Családi kedvezményt + járulékkedvezményt érvényesítők				Családi kedvezményt + járulékkedvezményt érvényesítők				
	2019				2023				
	ezer Ft	%	Megoszlás %	Kumulált megoszlás %	ezer Ft	2019-hez képest	előző év-hez képest	Megoszlás %	Kumulált megoszlás %
1	230 200 201	100,0%	12,2%	12,2%	263 572 223	114,5%	107,0%	12,5%	12,5%
2	238 099 302	100,0%	12,6%	24,8%	281 530 874	118,2%	103,4%	13,3%	25,8%
3	226 370 524	100,0%	12,0%	36,8%	253 334 810	111,9%	103,1%	12,0%	37,8%
4	218 503 658	100,0%	11,6%	48,4%	235 639 314	107,8%	105,4%	11,2%	49,0%
5	198 484 381	100,0%	10,5%	58,9%	228 176 295	115,0%	109,4%	10,8%	59,8%
6	184 422 962	100,0%	9,8%	68,6%	216 889 343	117,6%	108,6%	10,3%	70,1%
7	175 979 481	100,0%	9,3%	78,0%	208 441 274	118,4%	105,7%	9,9%	79,9%
8	170 017 000	100,0%	9,0%	87,0%	187 454 102	110,3%	101,7%	8,9%	88,8%
9	154 187 496	100,0%	8,2%	95,1%	158 166 481	102,6%	101,2%	7,5%	96,3%
10	91 706 385	100,0%	4,9%	100,0%	78 316 215	85,4%	103,9%	3,7%	100,0%
Összesen	1 887 971 393	100,0%	100,0%	-	2 111 520 928	111,8%	105,1%	100,0%	-

Forrás: NAV adatok alapján, szerzők szerkesztése

4. táblázat

Decilis	Családi kedvezményt + járulékkedvezményt érvényesítők				Családi kedvezményt + járulékkedvezményt érvényesítők				
	2019				2023				
	fő	%	Megoszlás %	Kumulált megoszlás %	fő	2019-hez képest	előző évhez képest	Megosz- lás %	Kumulált megosz- lás %
1	445 275	100,0%	29,7%	29,7%	364 593	81,9%	93,5%	27,2%	27,2%
2	237 274	100,0%	15,8%	45,6%	191 035	80,5%	89,6%	14,2%	41,4%
3	193 608	100,0%	12,9%	58,5%	156 358	80,8%	95,0%	11,7%	53,1%
4	152 095	100,0%	10,2%	68,7%	129 763	85,3%	98,4%	9,7%	62,7%
5	121 443	100,0%	8,1%	76,8%	114 001	93,9%	102,2%	8,5%	71,2%
6	102 185	100,0%	6,8%	83,6%	98 422	96,3%	101,5%	7,3%	78,6%
7	87 265	100,0%	5,8%	89,4%	85 811	98,3%	99,6%	6,4%	85,0%
8	74 068	100,0%	4,9%	94,4%	69 179	93,4%	97,1%	5,2%	90,1%
9	56 002	100,0%	3,7%	98,1%	52 665	94,0%	99,0%	3,9%	94,1%
10	28 162	100,0%	1,9%	100,0%	23 705	84,2%	102,9%	1,8%	95,8%
Összesen	1 497 377	100,0%	100,0%	-	1 285 532	85,9%	95,8%	95,8%	-

Forrás: NAV adatok alapján, szerzők szerkesztése

A gyermekvállalással összefüggő diákhitel-támogatások alakulása 2018 és 2024 között

¹Kopp Mária Intézet a Népesedésért és a Családokért (KINCS), kutató-elemző;
Levelező szerző: Ludescher Melinda ludescher.melinda@koppmariaintezet.hu

²Kopp Mária Intézet a Népesedésért és a Családokért (KINCS), kutató-elemző

³Kopp Mária Intézet a Népesedésért és a Családokért (KINCS), szakpolitikai elemző

⁴Kopp Mária Intézet a Népesedésért és a Családokért (KINCS), szakpolitikai elemzési főmunkatárs;
Simmelweis Egyetem Doktori Iskola, Egészségtudományi Tagozat, PhD-hallgató

DOI-hivatkozás: <https://doi.org/10.63582/KAPOCS.2025.1-2.9>

Betekintő

A tanulmány a diákhitel-támogatások dinamikáját mutatja be 2018 és 2024 között. Tárgyalja ezek met-széspontjait a lakhatással, illetve hatását a családalapítási döntésekre. A vizsgált időszakban 69 059 fiatal igényelte Diákhitel₁ szabadfelhasználású, kedvezményes kamattal rendelkező tartozása felfüggesztését, csökkentését vagy elengedését. Míg Diákhitel₂ tartozása kapcsán, amely az önköltséges képzések díját fedezi, összesen 2875 fő igényelt törlesztésszüneteltetést vagy tartozáselengedést. A támogatások egy főre jutó évi átlagos összege mindkét hitelkonstrukció esetében nőtt a vizsgált időszak folyamán. A család-politikai kedvezmény a Diákhitel₁ esetében összesen 14 555 millió forintos, a Diákhitel₂ esetében pedig 974 millió forintos hiteltartozás-átvállalást jelentett az állam részéről. A szakirodalom, illetve az elemzés alapján a diákhitel nem csupán a tanulmányok finanszírozásának eredményes eszköze, hanem fontos szerepet tölthet be az életkezdés és a családalapítás pénzügyi tervezésében is.

Bevezetés

A kormány családpolitikai intézkedései évről évre egyre szélesebb körben segítik az édesanyákat, és rajtuk keresztül a családokat. Legyen szó munkahelyi feladataikról, a gyermeknevelésről vagy a család összetartásáról, áldozatos munkájuk nélkülözhetetlen a társadalom számára. A folyamatosan bővülő magyar családtámogatási rendszer ma már több mint 30 különböző támogatási formát kínál, és köztük 20 olyan intézkedés van, amelyet kifejezetten nők vehetnek igénybe.¹ A nők kettős szerepben (karrier és család) való helytállásának anyagi elismerése, illetve a gyermekvállalást támogató szemlélet erősítése érdekében vezették be a diákhitelt érintő családtámogatási kedvezményeket.

Ezeket a kedvezményeket abban az esetben lehet igényelni, ha valaki felsőfokú tanulmányai mellett gyermekvállalásban is gondolkodik.²

A 2001-ben bevezetett diákhitel nagy segítséget jelent a felsőoktatásban résztvevő diákoknak: lehetőségük van tanulmányi éveik alatt egy hosszú távú, kiszámítható pénzügyi segítséget igénybe venni. 2001 és 2021 között több mint 500 ezer hallgató élt ezzel a lehetőséggel.³ (Diákhitel Központ 2023). 2018 januárjától a pénzügyi konstrukció család-politikai fókusszal is bővült, ettől az évtől kezdve a két vagy több gyermeket vállaló és diákhitellel rendelkező édesanyák fennálló diákhitel-tartozását

¹ https://www.koppmariaintezet.hu/docs/20_intezkedes_noknek_nokert.pdf (Letöltve: 2025. 03. 14.)

² 1/2012. (I. 20.) Korm. rendelet a hallgatói hitelrendszerről 18/A. §
<https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a1200001.kor> (Letöltve: 2025. 03. 17.)

³ https://real.mtak.hu/183665/1/Penzugyi_szemle_6_Duraczky.pdf (Letöltve: 2025. 03. 17.)

részben vagy egészben elengedik (Diákhitel Központ 2023). 2023 januárjától pedig azok a 30 év alatti édesanyák, akik felsőfokú tanulmányaik alatt vagy annak befejezését követően két éven belül gyermeket vállalnak, mentesülnek diákhitelük visszafizetése alól (1/2012. (I. 20.) Korm. Rendelet 18/A. § (1a))⁴.

Szakirodalmi áttekintés

A diákhitelezés nemzetközi trendjei

A diákhitelrendszerek bevezetése világszerte a felsőfokú tanulmányokhoz való hozzáférés bővítését célozza, különös tekintettel az esélyegyenlőség előmozdítására (Majer 2002). A felsőfokú végzettség megszerzése jelentős mértékben növeli az egyén jövedelmi lehetőségeit. A rendelkezésre álló empirikus adatok alapján Nyugat-Európában (és az összes OECD országban) átlagosan másfélszer annyit keresnek a diplomások, mint a középfokú végzettségűek (Németh 2011). A magasabb jövedelem mellett a felsőfokú végzettség további előnyökkel is jár: növeli a foglalkoztathatóság esélyét, kedvezőbb munkakörülményeket, stabilabb munkaerőpiaci pozíciót, valamint magasabb társadalmi megbecsülést és önmegvalósítási lehetőségeket is biztosít. Ezáltal nem csupán közvetlen gazdasági hozamok, hanem jelentős nem pénzbeli előnyök is társulnak hozzá, amelyek tovább növelik a képzés társadalmi és egyéni értékét (Németh 2011). Összességében a felsőfokú végzettség kulcsszerepet játszhat az anyagi biztonság megteremtésében és a társadalmi felemelkedésben (Oketch et al. 2014). Egyes országok – például Dél-afrikai Köztársaság – elsősorban a hátrányos helyzetű fiatalokra fókuszálnak, míg mások, például Hollandia, Dél-Korea vagy az Egyesült Királyság külön kedvezményeket biztosítanak az anyagi nehézségekkel küzdők számára. Számos országban jellemző a jövedelemarányos törlesztés, amely az alacsonyabb jövedelmű hallgatók számára kínál biztonságos megoldást (Tóth 2021). Az OECD-országok többségében a diákhitelezés a felsőoktatás finanszírozásának elfogadott és bevált eszköze. Az Egyesült Királyságban, Svédországban, Finnországban, Hollandiában és Magyarországon általánosan hozzáférhető, univerzális rendszerek

Az elemzésben azt mutatjuk be, hogyan alakult a diákhitel-kedvezményt igénylők száma és a támogatások összege 2018 és 2024 között, valamint hányan mentesültek gyermekvállalás miatt diákhitelük teljes vagy részleges visszafizetése alól ugyanebben az időszakban.

működnek (Berlinger 2012), minden jogosult hallgató hitelbírálat nélkül, automatikusan hozzáférhet a kölcsönhöz (Majer 2002). Az amerikai felsőoktatás finanszírozásában a diákhitel népszerű megoldásnak számítanak, és alkalmazásuk az utóbbi években egyre elterjedtebbé vált (Mezza 2017).

A diákhitelezés az amerikai háztartások pénzügyi szerkezetének meghatározó eleme lett, a diákhitel-állomány magas igénybevétele a felsőoktatásba történő befektetés jelentőségét és elterjedtségét jelzi (Lew 2015). A hitelintézmények többnyire állami háttérrel működnek, alacsony kamatozású és hosszú futamidejű konstrukciókat kínálnak. A nemzetközi gyakorlatban, különösen azokban az országokban, ahol jelentős összegű tandíjat alkalmaznak – például az Egyesült Államokban, Hollandiában vagy Kanadában –, a diákhitel általában mind a megélhetési költségek, mind a tandíj finanszírozására igénybe vehető. Ez független attól, hogy az adott országban egységes, központilag meghatározott tandíjat alkalmaznak (mint Hollandiában), vagy az intézmények maguk határozzák meg a hallgatói hozzájárulás mértékét (mint az Egyesült Államokban). A magyar hallgatói hitelrendszer két különböző konstrukciót kínál a Diákhitel₁ és Diákhitel₂ formájában. Minden hallgatói hitelrendszer közös jellemzője a hosszú futamidő: a nemzetközi rendszerekben ez általában 5 és 20 év között mozog, a tízéves időtartam a legelterjedtebb. Jelentős különbségek vannak abban, hogy az egyes rendszerek hogyan kezelik a hallgatók adósságát a tanulmányi idő alatt, és mikor kezdődik meg a törlesztés. Magyarországon a visszafizetés jövedelemarányos, ugyanakkor hiányzik az a türelmi időszak, amely a fejlett országokban természetes részét képezi a rendszernek.

⁴ 1/2012. (I. 20.) Korm. rendelet a hallgatói hitelrendszerről 18/A. § (1a)
<https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a1200001.kor> (Letöltve: 2025. 04. 14.)

Bizonyos esetekben – így például az adós halála esetén, vagy ha a tartozást egy meghatározott időn belül nem tudják behajtani – lehetőség van az adósság elengedésére. Ez nemzetközileg is bevett gyakorlat.

További különbség mutatkozik a hozzáférés szabályozásában: míg a legtöbb országban – köztük az Egyesült Államokban – a diákhitel szelektív, azaz nem jár automatikusan minden felsőoktatásban tanuló számára, addig a magyar rendszer univerzális jellegű, azaz minden hallgató számára elérhető, függetlenül szociális vagy tanulmányi helyzetétől (Majer 2002). A hallgatói kölcsönök előnyeit hangsúlyozó vélemények szerint, amelyek általánosan, a diákhitel-konstrukciók egészére vonatkoznak, a diákhitel hatékonyabb és méltányosabb megoldás lehet, mint a kizárólag támogatásokon alapuló rendszerek. Pozitív hatásai közül kiemelkedik a szülők anyagi hozzájárulás alóli tehermentesítése és a tanulmányok mellett folytatott munka idejének csökkenése is, amelyek a diákhitel nélkülözhetetlen szerepére utalnak (Duráczy 2023). Az ellenzők ezzel szemben arra hívják fel a figyelmet, hogy a hitelfelvétel kockázata visszatarthatja az alacsonyabb jövedelműeket, különösen a nőket, akik esetében a gyermekvállalás további jövedelemkiesést okozhat. Az empirikus eredmények szerint ezek a negatív hatások elsősorban ott jelentkeznek, ahol kizárólag hitel formájában biztosított a támogatás. A jól szabályozott rendszerekben a hozzáférés nem sérül, és a túlzott eladósodás is elkerülhető (Berlinger 2005). A nemzetközi összehasonlítások alapján a diákhiteltelezés akkor igazán hatékony és népszerű eszköz a hallgatók körében, ha stabil és működő ösztöndíj-rendszer kapcsolódik hozzá (Vona 2015).

A diákhitel és a lakhatás kapcsolata

Egyes nemzetközi kutatások szerint a diákhitel negatívan befolyásolhatja a fiatalok lakhatási lehetőségeit, ugyanis késlelteti a stabil életkezdést, különösen a lakásvásárlást (Mezza et al. 2015). A törlesztési kötelezettségek miatt csökken a rendelkezésre álló nettó jövedelem, így kevesebb pénz marad a szabad felhasználásra. A törlesztés következtében korlátozottabb a lehetősége a megtakarításnak is, különösen a lakásvásárláshoz szükséges önerő előteremtése (De Gayardon 2022; Lee 2015). Azok a fiatalok, akiknek diákhitelt kell törleszteniük, később válnak lakástulajdonossá, a hosszabb ideig tartó anyagi vagy

természetbeni szülői támogatottságból kifolyólag (McKee et al. 2017). Amerikai és angliai eredmények szerint a diákhitel csökkenti a lakáshoz jutás esélyét (Elliott–Lewis 2015; Luong 2010; Miller–Nikaj 2018; Cantrell 2018), mivel nehezíti a jelzáloghitel-felvételt, és kitolja az önerő előteremtésének időszakát (Andrew 2010; Brown et al. 2014; Lee 2013). A hitelfelvevők egy része tudatosan elkerüli a további eladósodást, ugyanis a bankok szigorúbb feltételeket támaszthatnak a diákhitellel rendelkező ügyfelek felé (Brown et al. 2014; Elliott–Lewis 2015; Lee 2013). A hitelterhek pszichológiai hatásai szintén befolyásolhatják a fiatalok döntéseit, egyes értelmezések szerint a fiatal adósok önként tartózkodnak a lakásvásárlástól, mivel az adósságtól való félelem felerősödik, ennek következtében sokan kénytelenek hosszabb ideig a szülői házban élni és halasztani a családalapítást (Stone et al., 2011; Mishory & O’Sullivan 2012; Kuperberg & Mazelis 2021). Ugyanakkor más kutatások – különösen azokban az országokban, ahol jövedelemarányos törlesztés működik – nem találtak szignifikáns összefüggést a hitelösszeg és a lakástulajdon között (Mezza et al. 2015; Gicheva & Thompson 2015; Velez et al. 2019; Marks 2009). Tehát nem bizonyított, hogy a diákhitel közvetlenül befolyásolja az önálló lakhatás megszerzésének időzítését.

De Gayardon (2022) vizsgálatai azt erősítik meg, hogy az Egyesült Királyságban azok a diplomások, akik nem vettek igénybe hitelt, nagyobb valószínűséggel rendelkeznek saját ingatlannal. Ezzel ellentétben Mezza et al. (2017) szerint, amennyiben a diákhitel hozzájárul a felsőfokú végzettség megszerzéséhez, a magasabb jövedelem hosszabb távon pozitívan hat a lakhatási lehetőségekre, feltéve, hogy a végzettség megfelelő hozamot biztosít.

Összességében a feltárt nemzetközi kutatások alapján nem egyértelmű, hogy a diákhitel közvetlenül befolyásolja a fiatalok önálló lakhatáshoz jutását. Ez abból is adódhat, hogy a diákhitel és a lakhatási forma közötti kapcsolatot vizsgáló szakirodalom jelenleg még korlátozott. Mivel a legtöbb idézett tanulmány észak-amerikai kontextusban készült, ahol a diákhitelteleket időalapú, fix futamidejű konstrukciókban kell visszafizetni, az amerikai eredmények általánosíthatósága más országok diákhitelrendszereire erősen korlátozott lehet. Emellett a szakirodalom bár elemzi a diákhitel pénzügyi terheit, nem vizsgálja a hitelhez való viszonyulást – azaz a hallgatók attitűdjeinek – szerepét a lakhatási döntésekben (De Gayardon 2022).

A magyar diákhitelrendszer ösztönzői

A magyar diákhitelrendszer 2001-ben, az első polgári kormány idején jött létre (119/2001. (VI. 30.) Korm. Rendelet). A rendszer célja, hogy azok a fiatalok is részt vehessenek a felsőoktatásban, akik tanulmányaikat önerőből nem, vagy csak nehézségek árán tudnák finanszírozni. Az általános célkitűzések mellett további szempontként jelenik meg az univerzalizálás, vagyis, hogy a hitel mindenki számára azonos feltételekkel legyen elérhető, valamint, hogy a maximálisan felvehető összeg valódi támogatást jelentsen a hallgatók megélhetési és tanulmányi költségeiben. Fontos elvárás továbbá, hogy a törlesztés vállalható legyen, és hogy a diákhitelrendszer önfenntartó és hosszú távon önfinanszírozó módon működjön anélkül, hogy közvetlen terhet jelentene az állami költségvetésre (KINCS 2021).

A konstrukció kialakításánál kiemelt szempont volt az esélyegyenlőség biztosítása, azaz, hogy a felsőfokú tanulmányok finanszírozása ne függjön a családi háttértől. A hitel igényléséhez nem szükséges jövedelemigazolás, sem kezes, sem fedezet, és a rászorultságot sem kell igazolni. A rendszer univerzális jellegű: minden jogosult hallgató számára azonos feltételekkel elérhető. A hitel maximális összege valódi hozzájárulást jelenthet a hallgatók tanulmányi és megélhetési kiadásaihoz (Kovács 2016).

A rendszer három konstrukciót kínál: a szabad felhasználású Diákhitel₁, a képzési díjra fordítható Diákhitel₂, valamint a különleges helyzetekre – például járványidőszakra – bevezetett Diákhitel Plusz lehetőséget. Az elmúlt két évtizedben a rendszer többször megújult és bővült, a változó társadalmi és gazdasági környezethez igazodva. A meglévő termékek átalakításával a rendszer képes volt megőrizni népszerűségét, amit jól mutat a folyamatosan növekvő szerződésszám (Duráczky 2023).

A koronavírus-járvány idején bevezetett Diákhitel Plusz különösen sikeres volt: segítette a hallgatókat abban, hogy a munkaerőpiaci bizonytalanság ellenére ne kényszerüljenek tanulmányaik megszakítására. A 2020-as évben a hitelfelvételi aktivitás a 2000-es évek eleje óta nem tapasztalt szintre emelkedett, ami tovább erősítette a diákhitelrendszer értékét a fiatalok életkezdésének támogatásában (Pásztor 2022; KINCS 2021). A hazai felmérésekből egyértelműen megmutatkozik a diákhitel jelentősége: lehetőséget teremt olyan, különböző társadalmi háttérű, de megfelelő képességű és motivációjú fiatalok számára a felsőoktatásban való

részvételre, akik egyébként anyagi okokból kizárnának a rendszerből. A diákhitel így javítja a tanulmányok elérhetőségét, és hosszú távon a társadalmi mobilitást is előmozdítja (Troia Media 2021). A fentiek alapján az is látható, hogy a diákhitel nemcsak a tanulmányok finanszírozásában, hanem az életkezdés és a családalapítás pénzügyi tervezésében is szerepet játszhat – különösen a lakhatási célok elérésében – mint az egyik lehetséges háttértámogatási forma.

A diákhitel hatása a párkapcsolati és családalapítási döntésekre

A gyermekvállalási szándék sikeres megvalósításának egyik legfontosabb előfeltétele a megfelelő lakhatás (Hashemzadeh et al. 2021; Papházi et al. 2021; Kapdebo et al. 2022; KINCS 2020; Gere 2024). A magyar családpolitikában az otthonteremtés kiemelt célként jelent meg, amelynek egyik alappillére a saját lakás vagy ház vásárlásának támogatása (Lentner–Fűrész 2024). Annál is inkább, mert a fiatalok jelentős része vágyik is saját ingatlanra (Papházi–Pillók 2016). A tapasztalatok szerint a párok gyakran azért halasztják az első gyermek megszületését, mert még nem rendelkeznek megfelelő anyagi függetlenséggel (KINCS 2021). Különösen igaz ez azokra a felsőoktatásban tanuló nőkre, akik jellemzően diákhitel segítségével finanszírozzák tanulmányaikat: ők gyakrabban halasztják a gyermekvállalást annak érdekében, hogy előbb stabil egzisztenciát és diplomát igénylő, jól jövedelmező karriert alakíthassanak ki. Emellett törekednek a pénzügyileg stabil párkapcsolatok kialakítására, a gyermekneveléssel járó kiadásokat pedig sok esetben inkább a diákhitel mihamarabbi visszafizetésére fordítják (Wilde et al. 2010).

A magyar diákhitelrendszer sajátossága, hogy gyermekvállalás esetén jelentős kedvezményeket biztosít a hitelfelvevő nők számára (Argyelán 2025). A hitel mérséklése és elengedése egyedülálló kezdeményezés Európában, célja pedig az, hogy a fiatalok ne adóssággal kezdjék meg a családi életüket. A hiteltörlesztési kötelezettség enyhítése vagy eltörlése olyan sajátosan magyar támogatási forma, amely hozzájárulhat a gyermekvállalás idejének előrehozatalához is (KINCS 2021).

2023. január 1-től a 30 év alatti édesanyák számára, amennyiben felsőoktatási tanulmányaik alatt vagy azok sikeres befejezését követően két éven belül gyermeket szülnek, vagy örökbe fogadnak, a hallgatói

hiteltartozás teljes összegét elengedik (1/2012. (I. 20.) Korm. Rendelet 18/A. § (1a))⁵. A diákhitellel rendelkező édesanyák esetében a második gyermek megszületése vagy örökbefogadása után a fennálló tartozás felét, míg a harmadik vagy további gyermek esetén a teljes hátralévő tartozást törlik. A várandósság 91. napjától kezdődően három évig kérhető a törlesztési kötelezettség felfüggesztése, amely időszak alatt a tartozás nem növekszik, mivel a kamatterheket az állam átvállalja. Csecsemőgondozási díj (csed), gyermekgondozási díj (gyed) vagy gyermekgondozást segítő ellátás (gyes) ideje alatt szintén lehetőség van a törlesztés szüneteltetésére és kamattámogatás igénybevételére, ezzel is csökkentve a gyermekvállalás anyagi akadályait (Barzó 2023; KINCS 2024).

A tapasztalatok azt mutatják, hogy mind a szabad felhasználású Diákhitel₁, mind a kamatmentes Diákhitel₂ esetében a konstrukció bevált, és

hatékonyan hozzájárul a fiatalok anyagi tehermentesítéséhez (Duráczky 2023; Pásztor 2022). A diákhitel egyre szélesebb körű elérhetősége javítja a felsőoktatási esélyegyenlőséget. Ugyanakkor fontos kihívás, hogy a fiatalok kellőképpen tudják érvényesíteni a diákhitel-elengedést és a hozzá kapcsolódó kedvezményeket, amely önálló életkezdésre és családalapításra ösztönözhet. Mivel egyes tanulmányok szerint a diákhitel mérséklése és elengedése viszonylag kevésbé ismert támogatási forma a fiatalok körében (Papházi 2024; Székely 2021), így ezek népszerűsítése és célzott ajánlása kiemelt feladat. Ugyanis a gyermekvállaláshoz kapcsolódó kedvezmények jelentős anyagi könnyítést nyújthatnak. Emellett hozzájárulnak ahhoz is, hogy gyermekvállalás esetén ne növekedjen az anyagi okokra visszavezethető hallgatói lemorzsolódás (KINCS 2021).

Eredmények

A diákhitel-kedvezmények igénybevétele

A diákhitelt igénylő fiatalok gyermekvállalás esetén jogosultak a törlesztés szüneteltetésére (nők és férfiak egyaránt), célzott kamattámogatás igénylésére (csak a Diákhitel₁-nél a nők és a férfiak egyaránt), második gyermek vállalása esetén részleges (50%-os) hiteltartozás elengedésére (kizárólag a nők), három vagy több gyermek esetén, illetve 30 éves kor alatti gyermekvállalás esetén pedig a teljes hiteltartozás elengedésére (kizárólag a nők)⁶.

A törlesztési kötelezettség szüneteltetése és a célzott kamattámogatás több hónapon, akár éveken keresztül fennálló támogatási forma. Míg az előbbi a hitel fizetésének felfüggesztése, addig a kamattámogatásnál az állam gyakorlatilag átvállalja az adós kamatfizetési kötelezettségét. A törlesztés szüneteltetése minden hiteltípus esetében kérelmezhető, a célzott kamattámogatás viszont értelemszerűen csak a kamattal rendelkező szerződések esetén. A kamatos hitelekre a legtöbbször mindkét támogatást igénybe veszik. A kétfajta támogatás egyidejűleg több szerződésre is igényelhető.

Diákhitel₁

A Diákhitel₁ egy szabad felhasználású hitel, mely a tanulmányok ideje alatt bármikor, havi részletekben vagy félévente egy összegben igényelhető. Szabad felhasználású jellegének köszönhetően lehetőséget nyújt a hallgatóknak a legkülönbözőbb felsőoktatással összefüggő kiadások fedezésére, így nemcsak tanulmányi, hanem megélhetési költségeikre is. Elsődlegesen a tandíjon túli – így különösen a lakhatás, az utazás és a mindennapi megélhetés – költségeinek finanszírozásában játszik szerepet (Tóth 2021; Duráczky 2023), egyszóval hozzájárul a hallgatók pénzügyi szabadságához.

Legfontosabb követelményei az aktív hallgatói jogviszony, a 45 évesnél fiatalabb életkor és a magyar állampolgárság. Tanulmányi félévenként akár 750 000 Ft is igényelhető (15 000 Ft-150 000 Ft-ig terjedő havi összegben). A visszafizetést elég csak a hallgatói jogviszony megszűnése után megkezdeni.

Családtámogatási kedvezmények is társulnak a Diákhitel₁-hez: a gyermekvállalást kamatmentességgel, törlesztési kötelezettség szünetelésével,

⁵ Forrás: 1/2012. (I. 20.) Korm. rendelet a hallgatói hitelrendszeréről 18/A. § (1a)
<https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a1200001.kor> (Letöltés ideje: 2025.04.14.)

⁶ <https://diakhitel.hu/csaladtamogatas/> (Letöltve: 2025. 03. 17.)

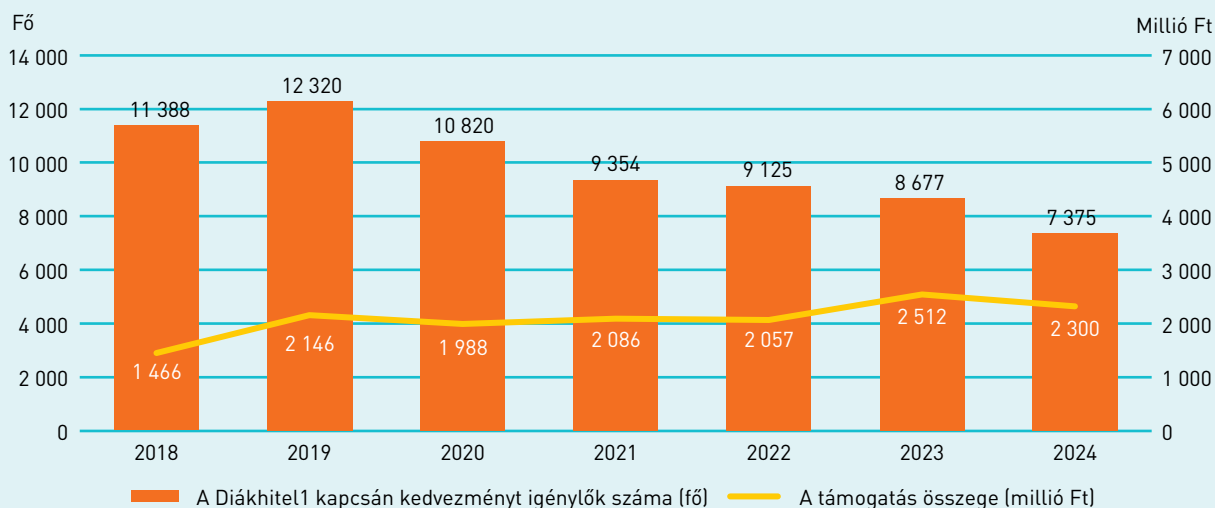
részleges és teljes tartozáselengedéssel támogatja a magyar állam. A kormány döntése értelmében a 2024. december 31-ig megkötött diákhitel-szerződéseket továbbra is kamatstoppal védi a kormány, amelyek esetében a hallgatók szabad felhasználású diákhitelre 2025 első félévében is legfeljebb 7,99%-os kamatteher vonatkozik, a 2025. január 1-jét követően felvett Diákhitel1 kamata viszont már 9,65% (azonban továbbra is rejtett költségek nélkül).^{7,8}

2018–2024 között 69 059 fiatal igényelte a szabadfelhasználású, kedvezményes kamattal rendelkező Diákhitel1 tartozás felfüggesztését, csökkentését vagy elengedését, ami összesen 14 555 millió Ft-ot jelent. A legtöbbet 2019-ben (12 320 fő) vették igénybe a támogatást amikor (2019. 07. 01 – 2020. 07. 01. között) a legalacsonyabb volt a kamatláb (1,99%).⁹ Ettől kezdve minden évben csökkent a Diákhitel1-re kedvezményt igénylők száma olyannyira, hogy 2024-re a 2019-es csúcsponthoz képest 40%-os visszaesés történt. Ennek vélhető oka egyrészt a születésszám csökkenése, másrészt

a szabadfelhasználású Diákhitel1 kamatláb-emelkedése volt. 2018 és 2023 között a 20–29 éves korosztályban 4,2%-al csökkent az elveszületések száma, ami a felsőoktatásban leginkább érintett 20–24 évesek körében 15,2% volt.¹⁰ A kamatláb a 2018-as 2,3%-ról 2024-re 7,99%-ra emelkedett, 2025. január 1-től pedig tovább nőtt 9,65%-ra.¹¹

A Diákhitel1-hez kötődő támogatások összege 2018–2019 között jelentősen megnőtt (az igénylők számának növekedésével párhuzamosan), azt követően újabb csúcspontját 2023-ban érte el 2 512 millió forinttal. 2019–2024 között jelentősen csökkent a Diákhitel1-hez társuló támogatást igénylők száma, miközben az igényelt támogatások összege nem folyamatosan, de növekedett. Ennek eredményeként az egy főre jutó támogatás összege évről évre emelkedett, míg 2018-ban éves szinten átlagosan 128 719 Ft Diákhitel1-hez kapcsolódó támogatást kapott egy fiatal, 2024-re ez az összeg 311 909 Ft-ra emelkedett, ami 142%-os növekedést jelent.

1. ábra: A Diákhitel1 kedvezményt igénylők száma és a támogatás összege 2018–2024 között



Forrás: Diákhitel Központ (a szerzők szerkesztése)

⁷ <https://diakhitel.hu/diakhitel1/> (Letöltve: 2025. 03. 17.)

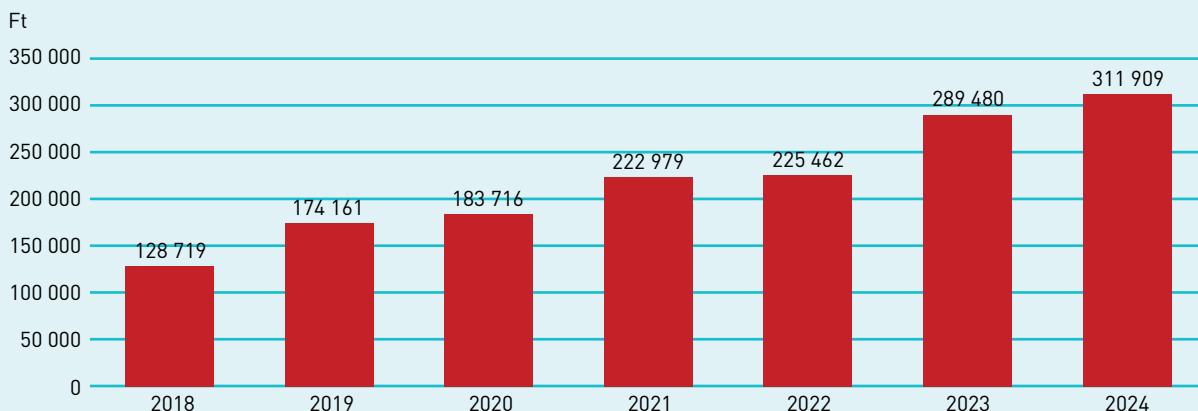
⁸ <https://diakhitel.hu/aktualitasok/az-ev-vegeig-felvett-diakhiteleket-tovabbra-is-kamatstoppal-vedi-a-kormany/> (Letöltve: 2025. 03. 18.)

⁹ <https://diakhitel.hu/kategoria/aktualitasok/> (Letöltve: 2025. 04. 25.)

¹⁰ KSH, Demográfiai Évkönyv, 2023

¹¹ <https://diakhitel.hu/kategoria/aktualitasok/> (Letöltve: 2025. 04. 25.)

2. ábra: A Diákhitel1 kedvezmény egy főre jutó évi átlagos összege 2018–2024 között



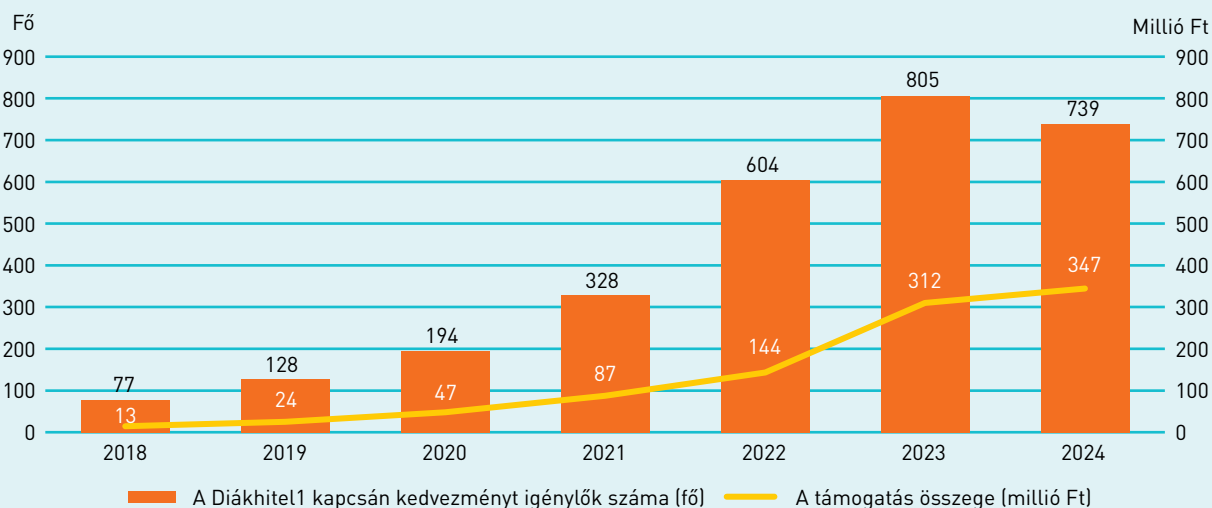
Forrás: Diákhitel Központ (a szerzők szerkesztése)

Diákhitel2

A Diákhitel2 az önköltséges képzések díját fedezi, melynek keretében legfeljebb a képzés önköltségi díjának megfelelő összeg vehető fel. A hitelt pedig később kamatmentesen kell visszafizetni. A Diákhitel2-t közvetlenül az oktatási intézménynek utalják. Azok számára, akik nem kerülnek be állami ösztöndíjas helyre, a kormányzat a Diákhitel2 rendszer bevezetésével kíván legalább részben a családi anyagi háttértől független továbbtanulási lehetőséget biztosítani (Balogh et al. 2013). A 2012-ben bevezetett Diákhitel2 a termékcsalád alkalmazkodóképességét és felsőoktatás-támogató szerepét mutatja (Duráczy 2023:97), amely nagymértékben elősegíti a tanulmányi célok elérését.

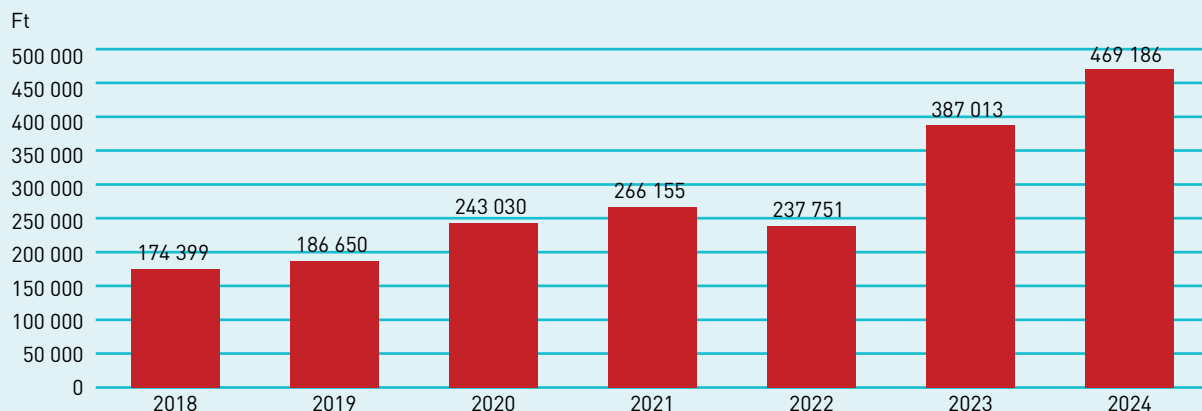
2018–2024 között összesen 2 875 fő igényelt gyermekvállalás miatt valamilyen kedvezményt Diákhitel2 tartozása esetén, ami a magyar állam részéről 974 millió Ft-os hiteltartozás-átvállalást jelentett. Az említett időszakban kedvezményt igénylők száma folyamatosan növekedett: míg 2018-ban még csak 77 fő kérelmezett Diákhitel2 típusú tartozása kapcsán törlesztésszüneteltetést vagy tartozáselengedést, 2024-re a kérelmezők száma közel tízszeresére, 739 főre nőtt. Az igénylők számát tekintve az eddigi csúcspont 2023-ban volt (805 fő), a legmagasabb ráfordított összeget nézve viszont 2024-ben (347 millió Ft). Míg 2018-ban éves szinten az egy főre jutó átlagos támogatás 174 399 Ft volt, 2024-re ez az összeg 469 186 Ft-ra emelkedett, ami 169%-os növekedést jelent.

3. ábra: A Diákhitel2 kedvezményt igénylők száma és a támogatás összege 2018–2024 között



Forrás: Diákhitel Központ (a szerzők szerkesztése)

4. ábra: A Diákhitel2 kedvezmény egy főre jutó évi átlagos összege 2018–2024 között



Forrás: Diákhitel Központ (a szerzők szerkesztése)

A diákhitel-törlesztés szüneteltetése és a célzott kamattámogatás

A továbbiakban áttekintjük, hogy az egyes hitelfajtákhoz milyen támogatási formákat igényeltek a fiatalok. A tartozás teljes vagy részleges elengedését külön vizsgáljuk, ugyanis ezt csak a fiatal édesanyák igényelhetik, és a vizsgált időszakra a rendelkezésre álló adatok nem különülnek el az egyes diákhitelfajták szerint. Fontos megemlíteni, hogy a törlesztés szüneteltetése minden megkötött hitelszerződés esetében igényelhető, a célzott kamattámogatás értelemszerűen csak a kamattal rendelkező hitel esetében kérhető, a részleges vagy teljes elengedés pedig több szerződés esetében csak egy, az igénylő által kiválasztott szerződésnél érvényesíthető.

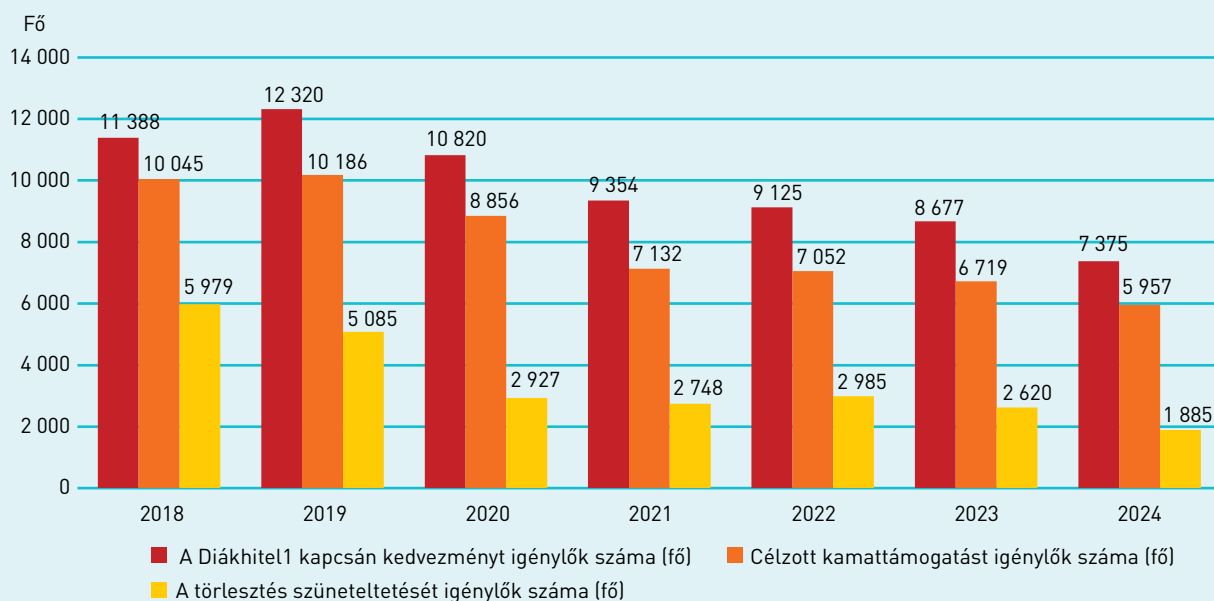
Diákhitel1-gyel rendelkező fiatalok gyermekvállalás esetén igényelhetik a törlesztés szüneteltetését,¹² kérvényezhetnek célzott kamattámogatást¹³, illetve a hiteltartozás részleges vagy teljes elengedését.¹⁴ A célzott kamattámogatás igénylése népszerűbbnek bizonyult, mint a törlesztés szüneteltetése, ugyanis míg 2018-ban gyermekvállalásnál a Diákhitel1-gyel rendelkező fiatalok 88%-a igényelt célzott kamattámogatást, addig a törlesztés szüneteltetését csak 53% kérvényezte. 2024-re ezek az arányszámok 81%-ra, illetve 26%-ra módosultak. Megállapítható tehát, hogy a vizsgált időszakban a célzott kamattámogatást igénylők száma 41%-kal, míg a törlesztést szüneteltetőké 68%-kal csökkent.

¹² **A törlesztési kötelezettség szüneteltetése:** A törvény lehetőséget biztosít különböző élethelyzetekben a diákhitel törlesztésének szüneteltetésére, de jelen elemzésünkben csak a gyermekvállalás kapcsán benyújtott igényléseket vizsgáljuk. A hitelfelvevő kérelmet nyújthat be a Diákhitel szervezethez törlesztési kötelezettség szüneteltetése iránt a várandósság 91. napjától. A támogatás örökbefogadás esetében is igényelhető. Ha a hitelfelvevő szabad felhasználású és kötött felhasználású hallgatói hitellel egyidejűleg rendelkezik, akkor a törlesztési kötelezettség szüneteltetésére mindkét hiteltartozás esetében jogosult.

¹³ **A célzott kamattámogatás:** A szabad felhasználású hitelt igénybe vevő hitelfelvevő a fizetendő kamattartozás teljes összegének megfelelő célzott kamattámogatásban részesül a törvényben meghatározott időszakra, ha kérelmét benyújtja a Diákhitel szervezethez. A célzott kamattámogatásra való jogosultság igazolására szolgáló dokumentum a törlesztési kötelezettség szüneteltetésére való jogosultság igazolására is szolgál.

¹⁴ **Részleges vagy teljes elengedés:** A hitelfelvevő nő második gyermeke megszületése vagy örökbefogadása esetén a fennálló hallgatói hiteltartozása 50%-ának megfelelő összegű, harmadik vagy további gyermeke megszületése vagy örökbefogadása esetén a fennálló tartozása 100%-ának megfelelő összegű vissza nem térítendő állami támogatásban részesülhet. Továbbá ha a 30. életévét be nem töltött hitelfelvevő nőnek a felsőoktatási tanulmányai alatt vagy azok sikeres befejezését (az oklevél megszerzését) követő két éven belül gyermeke születik, vagy gyermeket fogad örökbe, a fennálló hallgatói hiteltartozása 100%-ának megfelelő összegű vissza nem térítendő gyermektámogatásban részesülhet.

5. ábra: A Diákhitel1 kedvezményeket igénylők száma

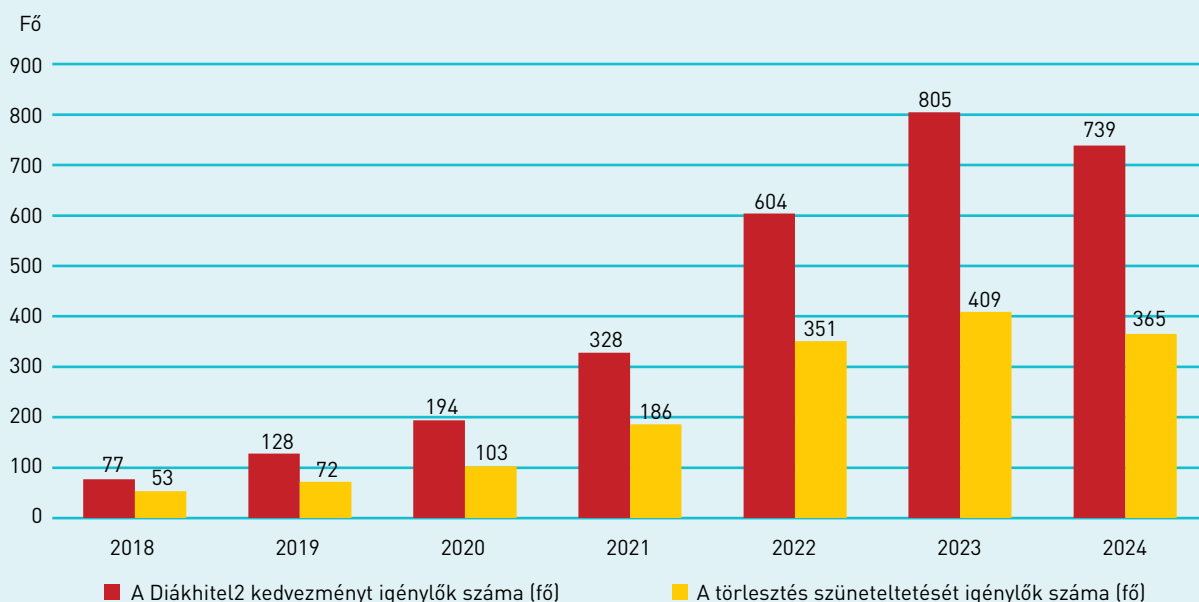


Forrás: Diákhitel Központ (a szerzők szerkesztése)

A Diákhitel2-vel – kamatmentes hitelkonstrukció lévén – rendelkező fiatalok gyermekvállalás esetén a törlesztés szüneteltetését, illetve a tartozás elengedését igényelhetik. A vizsgált időszakon belül a gyermekvállalás miatti kedvezményt igénylők közül a törlesztés szüneteltetését egyre kevesebben igényelték. 2018-ban 10-ből 7 diák élt ezzel

a lehetőséggel (69%), 2024-ben már csak minden második fiatal (49%), vagyis a kedvezményt igénylőkön belül egyre többen vannak azok, akik a tartozás teljes vagy részleges elengedését igényelték, ami azt is jelenti, hogy egyre többen vannak azok, akik két vagy több gyermek vállalása miatt kéri a támogatást.

6. ábra: A Diákhitel2 kedvezményt igénylők száma



Forrás: Diákhitel Központ (a szerzők szerkesztése)

A diákhitel-tartozás teljes vagy részleges elengedése

A gyermektámogatási kedvezmények közé tartozik a 2018 januárjától elérhető, fiatal édesanyák számára biztosított diákhitel-tartozás teljes vagy részleges elengedése is.¹⁵ A rendelkezésre álló adatok alapján 2018–2024 között 14 448 édesanya részesült ilyen kedvezményben. Ez összesen 13 609 millió Ft támogatást jelent, amit a magyar állam vállalt át a fiatal, felsőoktatásban részt vevő vagy frissen diplomázott édesanyáktól.

Legtöbben (9023 fő) a második (született vagy örökbefogadott) gyermek vállalását követően részesültek hiteltartozásuk felének az elengedésében, mely 6 403 millió Ft-os támogatást jelent. Ezt a kedvezményt 2021–2022-ben igényelték legtöbben (1561, illetve 1571 fő).

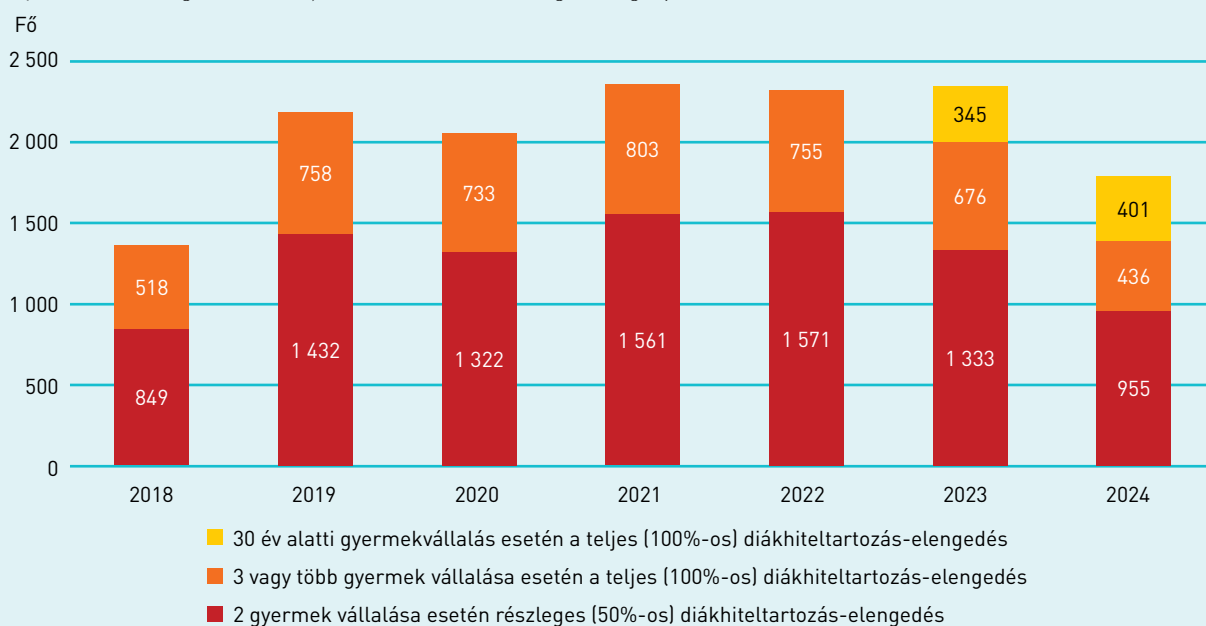
Harmadik vagy további gyermek vállalása esetén a hitelfelvevő nők teljes tartozásukat elengedik, hiszen nem térítendő gyermektámogatás formájában. Ezzel a lehetőséggel 2018–2024 között összesen

4679 édesanya élt. Legtöbben (803 fő) 2021-ben kérvényezték ilyen okkal tartozásuk elengedését.

2023. január 1-ét követően tovább bővültek a diákhitelek esetében a gyermektámogatási kedvezmények (1/2012. (I. 20.) Korm. Rendelet 18/A. § (1a))¹⁶: ha a 30. életévét be nem töltött hitelfelvevő nők magyarországi felsőoktatási tanulmányaik alatt vagy azok sikeres befejezését követő két éven belül, 2023. január 1-e után gyermeket vállalnak, és a gyermek velük egy háztartásban él, a fennálló hallgatói hiteltartozás megfizetése alól 100%-ban mentesülnek. Az elmúlt két évben 746 édesanya kapott ilyen jellegű támogatást 1 546 millió Ft összegben.

2024-ben a részleges vagy teljes tartozás elengedését igénylők közül a 30 év alatti, gyermekvállalás miatti kedvezményt igénylők voltak a legkevesebben, mégis az erre fordított összeg volt a legnagyobb (401 fő összesen 898 millió forint támogatásban részesült, ami egy főre vetítve gyakorlatilag 2,2 millió Ft-os tartozáselengedést jelent).

7. ábra: A részleges, illetve teljes diákhiteltartozás-elengedést igénylők száma

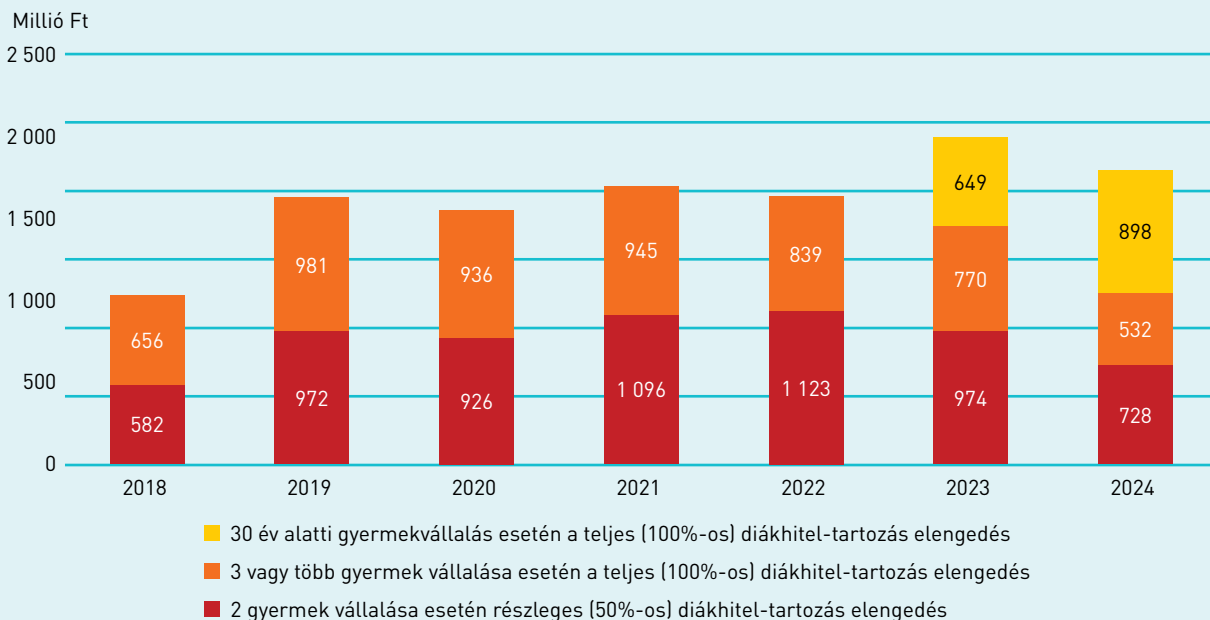


Forrás: Diákhitel Központ (a szerzők szerkesztése)

¹⁵ <https://diakhitel.hu/cegtortenet/> (Letöltve: 2025. 03. 17.)

¹⁶ 1/2012. (I. 20.) Korm. rendelet a hallgatói hitelrendszerről 18/A. § (1a)
<https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a1200001.kor> (Letöltve: 2025. 04. 14.)

8. ábra: A részleges, illetve teljes diákhiteltartozás-elengedés összege

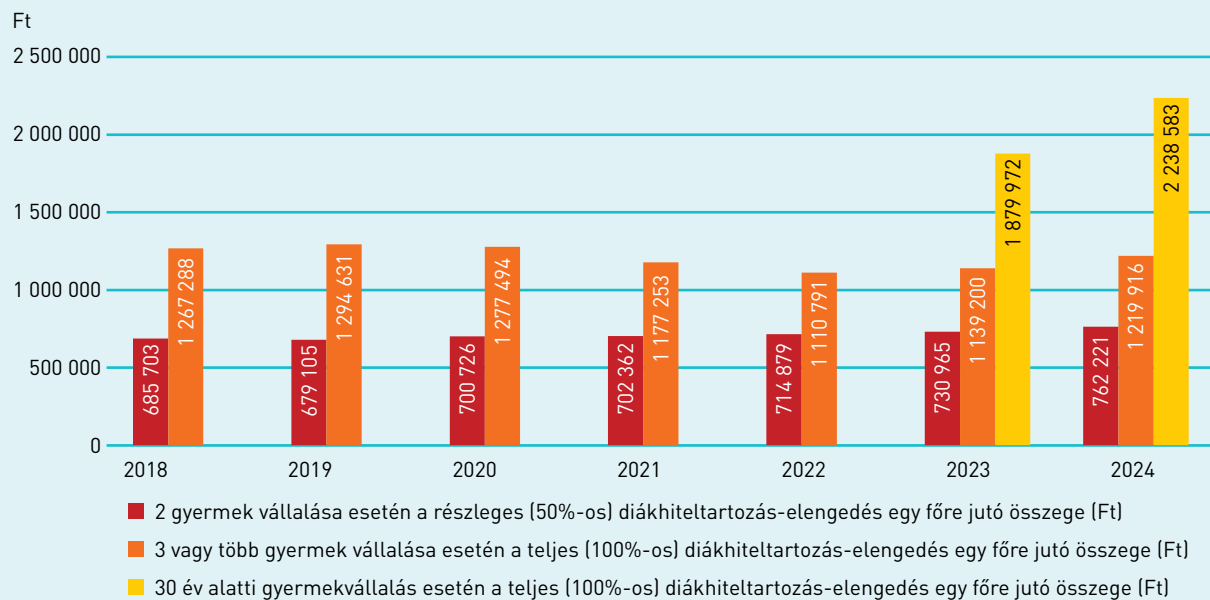


Forrás: Diákhitel Központ (a szerzők szerkesztése)

A részleges, illetve teljes támogatások egy főre vetített összegét vizsgálva megállapítható, hogy a vizsgált időszakban a második gyermek után járó 50%-os tartozáselengedés összege mérsékelten évről évre emelkedett, 2018–2024 között 10%-os növekedést jelzett. A három vagy több gyermek vállalása esetén a tartozás elengedésének egy főre vetített összege hullámzó tendenciát mutat 2019-es, közel

1,3 millió Ft-os egy főre jutó csúcsponttal, illetve 2022-es, 1,1 millió Ft-os mélyponttal. A 2023-ban bevezetett, 30 év alattiak gyermekvállalása esetén teljes hitelelengedés egy főre vetített összege a bevezetés évében közel 1,9 millió Ft volt, amely 2024-re 2,2 millió Ft-ra emelkedett, ami 16%-os növekedést jelent.

9. ábra: A részleges, illetve teljes diákhiteltartozás-elengedés egy főre jutó összege



Forrás: Diákhitel Központ (a szerzők szerkesztése)

Összegzés

2018–2024 között 69 059 fiatal igényelte a Diákhitel¹ tartozás felfüggesztését, csökkentését vagy elengedését. A legtöbben 2019-ben vettek igénybe támogatást, majd folyamatosan csökkent az igénylők száma, miközben az igényelt támogatások összege lassan nőtt. A célzott kamattámogatás igénylése bizonyult a legnépszerűbb támogatási formának.

A Diákhitel² tartozás esetében 2018–2024 között 2 875 fő igényelt gyermekvállaláshoz kapcsolódó kedvezményt. Míg 2018-ban 77 fő kérelmezte tartozása törlesztésének szüneteltetését, illetve teljes vagy részleges elengedését, 2024-re a kérelmezők száma közel tízszeresére nőtt. A törlesztés szüneteltetését egyre kevesebben, míg a tartozás teljes vagy részleges elengedését egyre többen kérték két vagy több gyermek vállalása miatt.

2018 januárjától elérhető a fiatal édesanyák számára a diákhitel-tartozás teljes vagy részleges elengedése. Ezt 2018–2024 között 14 448 édesanya vette igénybe. Legtöbben (9 023 fő) a második gyermek vállalását követően részesültek hiteltartozásuk felének az elengedésében. Harmadik (vagy további)

gyermek vállalása esetén a nők teljes tartozását elengedik, amellyel ebben az időszakban 4679 édesanya élt. 2023. január és 2025. január között 746 30 év alatti édesanya kapott teljes hiteltartozás-előrlést, mert a felsőoktatási éveik alatt vagy a végzést követő két évben vállaltak gyermeket.

A diákhitelzés nemzetközi és hazai tendenciáinak áttekintése alapján nem egyértelmű, hogy a diákhitel milyen közvetlen hatást gyakorol a fiatalok életkezdésére. Egyes nemzetközi vizsgálatok arra utalnak, hogy a diákhitel-törlesztési kötelezettség anyagilag és mentálisan is negatívan befolyásolja a családalapítási szándékot, míg mások az elért magasabb jövedelem hosszabb távú pozitív hatásait emelik ki. Ugyanakkor a tapasztalatok azt mutatják, hogy a diákhitel rugalmas konstrukciói hazánkban beváltak, és a tanulmányi évek alatt hatékonyan hozzájárulnak a fiatalok anyagi tehermentesítéséhez. A tartozás részleges vagy teljes elengedése gyermekvállalás esetén, amely a magyar rendszer sajátossága, kiemelkedő segítséget nyújt a családot alapító és gyermeket tervező fiatalok életkezdéséhez.

Felhasznált irodalom

Agócs G. – Fűrész T. – Kállay-Kisbán K. – Pári A. (szerk.) (2024) *Európai Unió Családpolitikai Kitekintő*. Budapest: Kopp Mária Intézet a Népesedésért és a Családokért.

Andrew, M. (2010) The changing route to owner occupation: The impact of student debt. *Housing Studies*, 25(1), 39–62. <https://doi.org/10.1080/02673030903361656>

Argyelán, J. (2025) Ilyen kamat mellett igényelhetsz idén diákhitelt. Bankmonitor. Retrieved 2025. 04. 04. <https://bankmonitor.hu/mediatar/cikk/ilyen-kamat-mellett-igenyelhetsz-iden-diakhitelt/>

Balogh L. – Balogh M. – Ágoston A. (2013) Alternatív finanszírozási lehetőségek a közszférában: Elméleti áttekintés és a diákhitel II. példája. *Acta Scientiarum Socialium*, 38, 187–197.

Barzó T. (2023) A demográfiai kihívásokra adott családpolitikai válasz hazánkban. *Miskolci Jogi Szemle*, 18(2), 23–41. <https://doi.org/10.32980/MJSz.2023.2.23>

Berlinger, E. (2005) A nyugdíjrendszer és a diákhitelrendszer összekapcsolása. *Közgazdasági Szemle*, 52(9), 631–647.

Berlinger E. (2012) Miért van szükség európai szintű diákhitelrendszerre is? In J. Temesi (szerk.) *Felsőoktatás-finanszírozás: Nemzetközi tendenciák és a hazai helyzet*. Budapest: Aula, 165–196. <https://mek.oszk.hu/11300/11399/11399.pdf> (Letöltve: 2025. 04. 12.)

Brown, M. – Haughwout, A. – Lee, D. – Scally, J. – van der Klaauw, W. (2014) *Measuring student debt and its performance (Staff Reports No. 668)*. Federal Reserve Bank of New York. https://www.newyorkfed.org/research/staff_reports/sr668 (Letöltve: 2025. 04. 08.)

Cantrell, C. A. (2018) *The effect of student loan debt on homeownership (Chancellor's Honors Program Project)*. University of Tennessee. https://trace.tennessee.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=3255&context=utk_chanhonoproj (Letöltve: 2025. 04. 04.)

De Gayardon, A. – Callender, C. – DesJardins, S. L. (2022) Does student loan debt structure young people's housing tenure?

- Evidence from England. *Journal of Social Policy*, 51(2), 221–241. <https://doi.org/10.1017/S004727942000077X>
- Diákhitel Központ (2023) *A magyar hallgatói hitelrendszer története*. <https://diakhitel.hu/cegtortenet/> (Letöltve: 2025. 04. 02.)
- Duráczky, B. (2023) A diákhitelezés elmúlt 22 éve – A diákhitel termékcsalád társadalmi-gazdasági hatásának elemzése. *Pénzügyi Szemle*, 68(4), 649–675. https://doi.org/10.35551/PFQ_2023_4_6
- Elliott, W. – Lewis, M. (2015) Student debt effects on financial well-being: Research and policy implications. *Journal of Economic Surveys*, 29(4), 614–636. <https://doi.org/10.1111/joes.12124>
- Fűrész T. – Novák K. (szerk) (2021) *Családbarát Évtized 2010–2020*. Budapest: Kopp Mária Intézet a Népesedésért és a Családokért.
- Gere D. (2024) Családszemlélet Európában és Magyarországon egy nagymintás nemzetközi felmérés alapján. In Stefkovics Á. – Pillók P. (szerk.) *Századvég Riport 2024: Tanulmányok gazdaságról, politikáról, társadalomról*. Budapest: Századvég Közéleti Tudásközpont Alapítvány, 493–514.
- Gicheva, D. – Thompson, J. (2015) The effects of student loans on long-term household financial stability. In B. J. Hershbein – K. M. Hollenbeck (Eds.), *Student loans and the dynamics of debt*. Kalamazoo, MI: W.E. Upjohn Institute for Employment Research, 287–316. <https://doi.org/10.17848/9780880995009.ch10>
- Hashemzadeh, M. – Shariati, M. – Nazari, A. M. – Keramat, A. (2021) Childbearing intention and its associated factors: A systematic review. *Nursing Open*, 8(5), 2354–2368. <https://doi.org/10.1002/nop2.849>
- Kapdebo Á. – Papházi T. – Tárkányi Á. (2022) Gyermekvállalási tervek a pandémia idején Magyarországon. *Kapocs*, 2022(1), 32–45.
- KINCS (2020) Lakhatással kapcsolatos vélemények a gyermekvállalási korban lévő magyarok körében. https://www.koppmariaintezet.hu/docs/Lakhatassal_kapcsolatos_velemenyek_a_gyermekvallalasi_korban_levo_magyarok_koreben.pdf (Letöltve: 2025. 04. 12.)
- Kovács E. (2016) A diákhitel kockázata. *Köz-Gazdaság. – Review of Economic Theory and Policy*, 11(3), 219–224.
- Kuperberg, A. – Mazelis, J. M. (2021) Social norms and expectations about student loans and family formation. *Sociological Inquiry*, 92(1), 90–126. <https://doi.org/10.1111/soin.12416>
- Lee, D. (2013) *Household debt and credit: Student debt*. Federal Reserve Bank of New York. <https://www.slideshare.net/NewYorkFed/household-debt-and-credit-student-debt> (Letöltve: 2025. 04. 06.)
- Lentner, Cs. – Fűrész, T. (2024) Strategic Elements of the Hungarian Family Support System after 2010: Achievements and Challenges. *European Mirror*, 2024(1), 195–219.
- Lew, I. (2015) *Student loan debt and the housing decisions of young households (Research Brief)*. Joint Center for Housing Studies of Harvard University. https://www.jchs.harvard.edu/sites/default/files/lew_research_brief_student_loan_11_2015.pdf (Letöltve: 2025. 04. 04.)
- Luong, M. (2010) The financial impact of student loans. *Perspectives on Labour and Income*, 11(1), 5–18.
- Majer, B. (2002) A magyar hallgatói hitelrendszer: Elméleti szempontok és nemzetközi összehasonlítás. *Közgazdasági Szemle*, 49(7–8), 641–663.
- Marks, G. N. (2009) The social effects of the Australian higher education contribution scheme (HECS). *Higher Education*, 57(1), 71–84. <https://doi.org/10.1007/s10734-008-9133-5>
- McKee, K. – Moore, T. – Soaita, A. – Crawford, J. (2017) Generation rent’ and the fallacy of choice. *International Journal of Urban and Regional Research*, 41(2), 318–333. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12445>
- Mezza, A. A. – Ringo, D. R. – Sherlund, S. M. – Sommer, K. (2015) *Student Loans and Homeownership* (Finance and Economics Discussion Series No. 2016–10). Board of Governors of the Federal Reserve System. <https://doi.org/10.17016/feds.2016.010>
- Mezza, A. – Ringo, D. – Sherlund, S. – Sommer, K. (2017) Student loans and homeownership (Working Paper). https://www.cerge.ei.cz/pdf/events/papers/170615_t.pdf (Letöltve: 2025. 04. 06.)
- Miller, J. J. – Nikaj, S. (2018) Student loan debt, educational attainment, and tenure choice, *Education Economics*, 26, 4, 393–410. <https://doi.org/10.1080/09645292.2018.1430749>
- Mishory, J. – O’Sullivan, R. (2012) *Denied? The impact of student debt on the ability to buy a house. Young Invincibles*. https://gradsense.org/ckfinder/userfiles/files/Denied-The-Impact-of-Student-Debt-on-the-Ability-to-Buy-a-House-8_14_12.pdf (Letöltve: 2025. 04. 10.)
- Németh A. O. (2011) Felsőoktatás-finanszírozás Kelet-Közép-Európában. In J. Temesi (szerk.) *Felsőoktatás-finanszírozás: Nemzetközi tendenciák és a hazai helyzet*. Budapest: Aula. 131–158. <https://mek.oszk.hu/11300/11399/11399.pdf> (Letöltve: 2025. 04. 08.)

- Oketch, M. – McCowan, T. – Schendel, R. (2014) *The impact of tertiary education on development: A rigorous literature review*. Department for International Development (DFID).
- Papházi, T. – Pillók P. (2016) Család és gyermekvállalás kérdései az Ifjúság 2000–2012 adatfelvételekben. In Földvári M. – Tomposné T. H. (szerk), *Riport a családkról*. Budapest: L'Harmattan, 223–272.
- Papházi T. – Nyírády A. – Pári, A. (2021) Magyarország történetének legnagyobb otthonteremtési programja a koronavírus-járvány alatt is bővült. *Kapocs*, 2021(1–2).
- Papházi T. (2024) Lakhatási helyzetkép – generációs metszetben. *Máltai Tanulmányok*, 2024(1). <https://doi.org/10.56699/MT.2024.1.3>
- Pásztor Sz. (2022). A diákhitelezés tendenciái Magyarországon. Oeconomus Gazdaságkutató Alapítvány. <https://www.oekonomus.hu/oecofocus/a-diakhitelezes-tendenciai-magyarorszagon/> (Letöltve: 2025. 04. 04.)
- Stone, J. – Berrington, A. – Falkingham, J. (2011) The changing determinants of UK young adults' living arrangements. *Demographic Research*, 25, 629–666. <https://doi.org/10.4054/DemRes.2011.25.20>
- Székely L. (2021) Tudatos gyermekvállalás és anyagi biztonság. *Kapocs*, 20(3–4), 60–63.
- Tóth F. (2021) Kié a kockázatmentes hozam? Arbitrázslehetőség a magyar diákhitelrendszerben. *Gazdaság és Pénzügy*, 8(4), 366–385. <https://doi.org/10.33926/GP.2021.4.1>
- Troia Media Kft. (2021) A diákhitel 20 éves működésének valószínűsíthető nemzetgazdasági hatásainak elemzése. Budapest. <https://docs.google.com/document/d/1gnPLcd3QoaoMHDc7kcRphgvbbKDnVo2X/edit?tab=t.o> (Letöltve: 2025. 04. 02.)
- Velez, E. – Cominole, M. – Bentz, A. (2019) Debt burden after college: The effect of student loan debt on graduates' employment, additional schooling, family formation, and home ownership. *Education Economics*, 27(2), 186–206. <https://doi.org/10.1080/09645292.2018.1541167>
- Vona Máté (2015) Nemzetközi trendek a diákhitelezésben. *Hitelintézeti Szemle*, 14(1), 57–79.
- Wilde, E. T. – Batchelder, L. – Ellwood, D. T. (2010) *The mommy track divides: The impact of childbearing on wages of women of differing skill levels* (No. w16582). National Bureau of Economic Research. <https://doi.org/10.3386/w16582>
- 119/2001. (VI. 30.) Korm. rendelet a hallgatói hitelrendszerről és a Diákhitel Központról
- 1/2012. (I. 20.) Korm. rendelet a hallgatói hitelrendszerről

Fenntartható lakhatás az Európai Unióban: összehasonlító elemzés

¹Kopp Mária Intézet a Népesedésért és a Családokért (KINCS), nemzetközi főmunkatárs;
Levelező szerző: Eplényi Kata, eplenyi.kata@koppmariaintezet.hu

²Kopp Mária Intézet a Népesedésért és a Családokért, nemzetközi főmunkatárs

³Kopp Mária Intézet a Népesedésért és a Családokért (KINCS), nemzetközi irodavezető

⁴Kopp Mária Intézet a Népesedésért és a Családokért (KINCS), nemzetközi főmunkatárs

DOI-hivatkozás: <https://doi.org/10.63582/KAPOCS.2025.1-2.10>

Betekintő

Az Európai Unióban a háztartások teljes száma 2013 és 2022 között 7%-kal nőtt: ezen belül az egyedülálló, gyermek nélküli felnőtt háztartások ötödével növekedtek, és emelkedett a gyermek nélküli párok száma is, közel 6%-kal. Jelentősen, közel 4%-kal csökkent ugyanakkor a gyermeket nevelő háztartások aránya. Az egyedülálló felnőttek nagyobb része az idősök közül kerül ki: míg a 18–24 éves fiatal felnőttek valamivel több mint egytizede él egyedül, a 65 éves vagy idősebb korosztálynak már közel egyharmada egyedülálló. Az EU teljes energiafogyasztásának 40%-áért és az energiával kapcsolatos üvegházhatású gáz kibocsátás 36%-áért az épületek, az otthonok a felelősek. Ezen a területen még továbbra is kimagasló potenciál van a kibocsátások csökkentésére, hiszen EU-szerte az épületek majdnem 75%-a nem hatékony az energiafelhasználás szempontjából. 2023-ban az EU lakosainak 25,5%-a olyan lakásban élt, amelyben az elmúlt 5 évben fejlesztették az energiahatékonyság szintjét. Magyarország az ötödik helyen van ebben a sorban 35,3%-kal, azaz hazánkban az elmúlt 5 évben minden harmadik ingatlan energiahatékonyságát növelték.

Az Európai Unió vidéki térségeiben 0,8 millió fővel csökkent a népesség 2014–2019 között, míg a városi térségeiben 3,8 millióval nőtt. Bár néhány tagállamban kevéssel növekedett a népesség a vidéki térségekben, nyolc tagállamban (Lettországban, Észtországban, Litvániában, Bulgáriában, Horvátországban, Portugáliában, Magyarországon és Romániában) 1991 óta folyamatosan csökken. Az EU területén a 65 éves vagy annál idősebb lakosok száma évente 1,5–1,7%-kal nőtt régiótípustól függően: a leggyorsabb növekedést a túlnyomórészt vidéki régiókban élő idősök számában regisztrálták, valamivel lassabb növekedést pedig a túlnyomórészt városi régiókban élő idősök számában. Ezzel szemben a túlnyomórészt vidéki régiókban élő munkaképes korú lakosok száma évente átlagosan 0,7%-kal csökkent, a fiatalabbaké pedig valamivel kisebb mértékben (évente 0,6%-kal). Továbbá a város-vidék tipológián alapuló információk elemzésekor a túlnyomórészt vidéki régiókban mérték gyakran a legalacsonyabb születésszámokat, ezzel szemben a legmagasabb számokat pedig általában a túlnyomórészt városias régiókban.

Bevezetés

Amennyiben át kívánjuk tekinteni az Európai Unióban a lakhatás aktuális kérdéseit, számos szempont mentén lehetséges vizsgálódni. Jelen tanulmánnyal a célunk az volt, hogy intézetünk, a Kopp Mária Intézet a Népesedésért és a Családokért szakterületéhez kötődve néhány népesedés- és családpolitika tekintetében releváns témát bemutassunk. Demográfiai megközelítésből fontos, önmagán túlmutató indikátor a háztartások mérete, ezen belül is az egyszemélyes háztartások aránya. Kétségtelenül a napjainkban egyik

leggyakrabban alkalmazott megközelítés a lakhatás kapcsán a megfizethetőség kérdése, amely hazánkban és az Európai Bizottság napirendjén egyaránt rendszeresen megjelenik. Ezen kérdéskörön belül az ingatlan bérlete vagy tulajdonlása mellett annak energiahatékonysága kiemelt fontosságú, különösen az energiaválság kezdete óta. Szintén népesedéspolitikai jelentősége van, amikor egyes területeken csökken a lakosságszám, amely adott esetben elnéptelenedéshez vezethet. Meglátásunk szerint a fenti kérdéseket legjobban átfogó hívószó

a fenntarthatóság, mivel a lakhatás fenntarthatósága magában foglalja a kiegyensúlyozott méretű háztartásokat, az energiahatékony otthonokat és a területi egyenlőtlenségek kiküszöbölésére való törekvést egyaránt. A tanulmány címe által is meghatározott kereteken belül így erre a három területre (egyszemélyes háztartások, a háztartások energiahatékonyasága és a vidéki területek elnéptelenedése) térünk ki részletesebben is.

A lakhatás fenntarthatóságának meghatározásakor a legtöbb esetben környezetvédelmi szempontokat vesznek figyelembe, tekintettel azonban a lakhatás

mint fizikai és társadalmi-kulturális rendszer számos funkciójára, az ENSZ Emberi Települések Bizottsága (UN Habitat) egy komplexebb meghatározás mellett döntött, amely szerint „a lakhatás fenntarthatóságának környezeti, társadalmi, kulturális és gazdasági dimenzióit kívánják erősíteni és harmonizálni a virágzó lakónegyedek és igazságos városok biztosítása érdekében” (UN-Habitat 2012). A fenntartható lakhatást ez alapján egy átfogó folyamatnak kell tekinteni, amely figyelembe veszi a társadalmi, környezeti és területgazdagsági tényezőket egyaránt.

Módszertan

A tanulmány célja, hogy áttekintést nyújtson az Európai Unió országaiban a lakhatás egyes, a szerzők meglátása alapján aktuálisnak megítélt és adatokkal is megjeleníthető szempontjairól a fenntarthatóság témaköréhez kapcsolódóan. A tanulmány leíró jellegű, abban a vizsgált kérdésekhez kapcsolódó európai uniós szabályozási keret és a szakirodalom összehasonlító értékelésére kerül sor,

emellett az Európai Unió statisztikai hivatala, az Eurostat által közölt adatok másodelemzését végezzük. A tanulmány keretében az Európai Unió valamennyi tagállamára vonatkozóan bemutatásra kerülnek adatok a következő három témakör mentén: egyszemélyes háztartások, a lakhatás környezeti hatásai és a vidéki területek elnéptelenedése.

Európai Uniós környezet

Az Európai Unió nem rendelkezik közvetlen hatással a lakáspolitikára, joghatósága ugyanakkor kiterjed olyan területekre – például az adó- és versenyjogra –, amelyek jelentősen befolyásolják a tagállamok lakáskörülményeit. Így a lakhatáspolitikára bár tisztán nemzeti hatáskörbe tartozik, az EU azonban – többek között adminisztratív intézkedéseket, ajánlásokat, általános elveket, a nemzeti és helyi politikai döntéshozóknak szóló iránymutatásokat, közleményeket és más nem kötelező erejű eszközöket megfogalmazva – az elmúlt években számos uniós szintű szakpolitikai kezdeményezést indított el, amelyek a lakhatáshoz való hozzáférés, a lakhatás megfizethetőségének és fenntarthatóságának javítására összpontosítanak (Európai Gazdasági és Szociális Bizottság 2024). A továbbiakban ezeket ismertetjük röviden.

Számos átfogó európai uniós dokumentumban és pénzügyi alapon megjelenik a lakhatás kérdése: a megfizethető és fenntartható lakhatás például a *Szociális jogok európai pillérének* egyik alapelve (Európai Bizottság 2023), a 2021–2027-es időszakban pedig a lakásberuházásokat támogató uniós alapok közé tartozik a Helyreállítási és Ellenállóképességi Eszköz (RRF), az Európai

Regionális Fejlesztési Alap, az Európai Szociális Alap Plusz és az InvestEU program egyaránt (Európai Parlament 2024). Az *Európai zöld megállapodás* (European Green Deal) fő célkitűzését, a 2050-ig történő klímasemlegesség elérését támogató egyik jogszabályi keret az épületek energiateljesítményéről szóló felülvizsgált irányelv, amely 2024 májusában lépett hatályba (Európai Unió Tanácsa 2024). Az irányelv aktualizálja a korábbi szabályozási keretet a magasabb szintű éghajlati célokhoz és szociális megfontolásokhoz való igazodás érdekében, ugyanakkor rugalmasságot biztosít a tagállamok számára a regionális építési különbségek figyelembevételére. Az irányelv nem ír elő egyéni lakástulajdonosok számára felújításokat.

Fontos megemlíteni, hogy már az *Európai zöld megállapodás* elindítása előtt is tettek néhány fontos lépést uniós szinten a fenntartható, megfizethető lakhatást célzó intézkedések összehangolása érdekében. A tagállamok közös várospolitikai stratégiáit például a *Lipcsei Charta* (2007) és az *Új Lipcsei Charta* (2020) tartalmazza. A charták hangsúlyozzák a megfizethető és jó minőségű lakhatáshoz való hozzáférést minden polgár számára, a fenntartható építési gyakorlatok és az energiahatékony lakások

előmozdítását, valamint a szociális lakhatás megerősítését a kiszolgáltatott csoportok támogatására, a szociális lakásállomány bővítésére, a meglévő lakáskörülmények javítására és a lakhatási forrásokhoz való méltányos hozzáférés biztosítására összpontosítva (Európai Parlament 2020).

2024 folyamán Ursula von der Leyen, az Európai Bizottság elnöke ígéretet tett egy lakásépítési terv kidolgozására, válaszul a lakhatási költségek emelkedése miatt növekvő nyomásra. A tervet *European Affordable Housing Plan* néven 2025 folyamán mutatják be. Hazánkban a kormány által 2024 októberében bejelentett gazdaságpolitikai akcióterv egyik pillére a megfizethető lakhatás lett, így egy esetleges hazai, megfizethető lakhatásra vonatkozó terv időszerűen reagálna az európai tervre is (Habitat for Humanity 2024).

A kérdés prioritását jelzi az is, hogy Dan Jørgensen személyében először van lakhatásügyi biztosa az Európai Bizottságnak. A biztos feladatai közé sorolták a fent említett terv mellett egy új lakásépítési stratégia kidolgozását, amelynek célja a lakáskínálat támogatása, az építési költségek csökkentése, elegendő szakképzett munkaerő biztosítása, valamint az ágazat termelékenységének és környezetvédelmi teljesítményének javítása. Az Európai

Bizottság azt javasolja, hogy az EU 392 milliárd eurós kohéziós alapjának egy részét fordítsák a megfizethető lakhatásra, a tagállamok pedig megduplázhathatnák az e célra szánt beruházásaikat. Azonban nem adnak konkrét meghatározást a „megfizethető lakhatásra”, és arra kéri a tagállamokat, hogy dolgozzák ki saját definíciójukat. Az Európai Bizottság számos finanszírozási lehetőséget is javasol – például az InvestEU program keretében nyújtott garanciák révén és a zöld jelzáloghitelek ösztönzésével – az energiahatékonyság növelésére. Az állami támogatási szabályok felülvizsgálatát is tervezik, különösen a szociális és energiahatékony lakások elősegítése céljából.

Ezenkívül az Európai Bizottság 2025-re tervezi az Európai Lakásügyi Szövetség létrehozását, amely a beruházási igényeket térképezné fel, és szakértői tudást gyűjtene össze. Egy éves csúcstalálkozó is szerepel a tervben, ahol építési és várostervezési szakemberek találkozoznának a megoldások kidolgozása érdekében. Ez az átfogó terv célzott intézkedésekkel igyekszik megoldást találni a lakhatási válságra, egyensúlyozva a megfizethető lakhatás előmozdítását és az uniós források hatékony felhasználását (Connect Europe 2024).

Egyszemélyes háztartások

Az Európai Unióban az egyszemélyes háztartások száma folyamatos növekedést mutat. Napjainkban az uniós otthonok egyharmadában csak egy személy él, ami a szociális és egészségügyi kockázatok mellett fenntarthatósági kérdéseket is felvet. Az egyszemélyes háztartás¹ gyakran használt mutatószám a családösszetétel-vizsgálatoknál, és ennek változása jól mutatja a családszerkezetben bekövetkezett átalakulásokat is (KSH 2024).

2023-ban az EU összes háztartásának 36,5%-a (Eurostat 2024) volt egyszemélyes háztartás, ezen belül Magyarországon ez az adat 31,9% (Eurostat 2025) volt. Az Unión belül Szlovákiában volt a legalacsonyabb az arány (11,8%), míg Finnországban és Litvániában a legmagasabb. Ezekben az északi országokban már a háztartások közel fele (47,7% és 48,5%) volt egyszemélyes (Eurostat 2025).

Az egyedül élők számának növekedése a korán iparosodott országokban több mint egy évszázaddal ezelőtt kezdődött, és 1950 körül gyorsult fel. Napjainkban az egyedül élők számának növekedése a világ minden régiójára kiterjed. Az országok között ugyanakkor jelentős eltéréseket tapasztalunk: míg az észak-európai országok több mint 40%-ára jellemző ez a típusú háztartás, addig például az alacsony jövedelmű ázsiai országoknak csak az 1%-ára (Snell 2017). Az egy főre jutó nemzeti jövedelem és az egyszemélyes háztartások aránya szoros korrelációt mutat: a gazdag országokban nagyobb valószínűséggel élnek egyedül az emberek. Ennek részben az az oka, hogy ezekben az országokban gyakran szélesebbek a társadalmi támogató hálózatok. A szegényebb országokban több kockázatot rejt az egyedül élés, mert gyakran kevesebb a magányosabb életformát támogató szolgáltatás és infrastruktúra (Snell 2017).

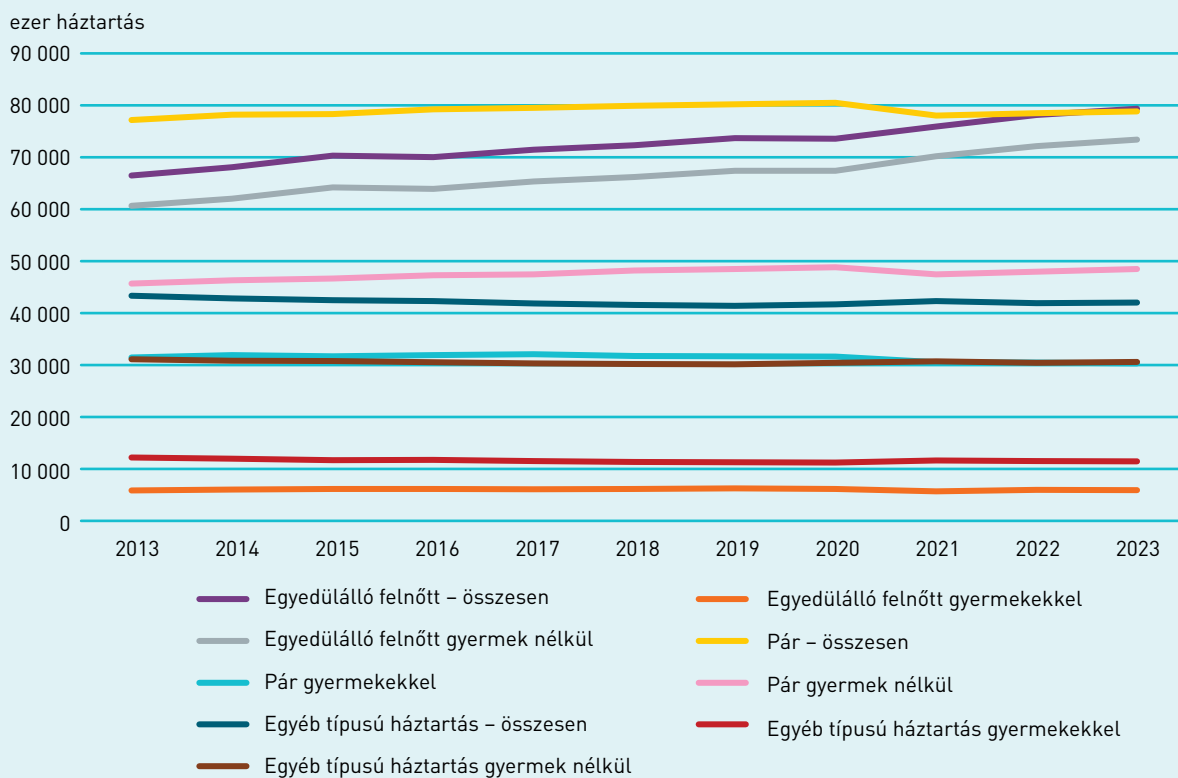
¹ A KSH definíciója szerint olyan nem családi háztartás, amely egyetlen személyből áll.

Egyszemélyes háztartások az Európai Unióban

A 21. század első évtizedeiben az Európai Unió országai hasonló demográfiai folyamatokat élnek át, amelyeket az alacsony születésszám és a születéskor várható élettartam növekedése jellemez, és amelyek együttesen a népesség előregedéséhez vezetnek. A tagállamokban a népesség előregedése azért különösen jelentős, mivel az „alulról felfelé” történő előregedést (amelyet az alacsony születésszám/termékenység okoz) és a „felülről lefelé” történő előregedést (amely a növekvő várható élettartamhoz és az idősebb korba érkező nagyobb generációkhoz kapcsolódik) egyaránt ötvözi (Bellis et al. 2024). Ennek azért van kiemelt jelentősége, mert az egyszemélyes háztartások aránya különösen az idősebb korosztályokban magas.

Az EU27 országainak háztartási jellemzői sokféle tényezőn alapulnak, amelyek közül a legfontosabbak a demográfiai (korszerkezet; párkapcsolati magatartás; termékenységi magatartás; várható élettartam, beleértve a férfiak és nők várható élettartamának különbségét stb.), a gazdasági (életszínvonal; munkaerő-kínálat; a pénzügyi válságok hatásának intenzitása stb.), a szociális (független lakhatáshoz való hozzáférés; a fogyasztékkal élő idősök számára a lakhatás kiigazításának képessége stb.) és a politikai (a gazdasági kormányzás minősége; családpolitikák; egészségügyi politikák; lakáspolitikák stb.) tényezők. Ezek a különböző tényezők többek között hatással vannak a fiatalok családi házból való elköltözésének időpontjára, az önálló lakhatáshoz való hozzáférésük lehetőségére, de akár az önállóságukat veszített idős szülő befogadására is (Bellis et al. 2024).

1. ábra: Háztartás típusok és gyermekek jelenléte alapján



Forrás: Eurostat (2024)

2023-ban 200 millió háztartás volt az Európai Unióban, amelynek legnagyobb része gyermek nélküli, egyedülálló felnőtt háztartás (73,4 millió) volt, és amelyeket a gyermek nélküli párok (48,4 millió) háztartásai követtek. A gyermek nélküli háztartások és a gyermekes házaspárok száma 30,6 millió, illetve

30,3 millió volt. Az EU-ban a háztartások teljes száma 2013 és 2022 között 7%-kal nőtt. Ezen belül az egyedülálló, gyermek nélküli felnőtt háztartások mutatták a leggyorsabb növekedést (21%). A gyermek nélküli párok száma 5,9%-kal nőtt, míg a gyermeket nevelőké 3,7%-kal csökkent (Eurostat 2024).

A fenti adatok egyértelműen rámutatnak arra, hogy az Európai Unióban az elmúlt évtizedben jelentős átalakulás ment végbe a háztartásszerkezetben. Kiemelkedő tendencia az egyedül élő felnőttek számának folyamatos növekedése, amely különösen az idősebb korosztályokban figyelhető meg. Emellett a gyermekes háztartások csökkenése és a gyermek nélküli párok arányának mérsékelt növekedése is hozzájárul a háztartások összetételének változásához.

Az EU-ban 2023-ban átlagosan 2,3 fő jutott egy háztartásra. Az uniós országok között ez a szám a szlovákiai 3,1, a lengyelországi 2,9, a horvátországi 2,7 és az írországi 2,7 főtől a németországi, dániai és svédországi 2,0, valamint a finnországi és litvániai 1,9 főig terjedt (Európai Bizottság 2024a). Az Európai Unióban a felnőtt lakosság több mint egyötöde egyedül él vagy egyedülálló szülő. Az egyedülálló felnőttek aránya az életkor előrehaladtával nő. A 18–24 éves fiatal felnőttek valamivel több mint egytizede él egyedül, de a 65 éves vagy idősebbek közel egyharmada egyedülálló. Ami az egyedülálló felnőtteket illeti, 2023-ban mind a férfiak, mind a nők körében magasabb volt az egyedül élő (gyermekkel vagy gyermek nélkül élő) felnőttek száma, mint 2013-ban (Eurostat 2024).

Az átlagos háztartásméretet erősen befolyásolja az egy személyből álló háztartások aránya. Azokban az országokban, ahol az egyszemélyes háztartások száma az összes háztartás százalékában a legmagasabb, ott a háztartások átlagos mérete a legalacsonyabb. Az egyszemélyes háztartások aránya a skandináv országokban a legmagasabb: ezekben az országokban majdnem minden második háztartás egy egyedül élő személyből áll. 2022-ben ez az arány Finnországban 45%, Svédországban 47%, Dániában pedig 46%. Az egyszemélyes háztartások aránya megközelíti az 50%-ot Litvániában (45%) és Észtországban (44%). Németországban – ahol az átlagos háztartásméret megegyezik a svéd, dán és litván háztartásokéval – az arány valamivel alacsonyabb, 41%. Másrészt azokban az országokban, ahol a háztartások átlagos mérete a legmagasabb (Szlovákia (3,1 fő/háztartás) és Lengyelország (2,9 fő/háztartás)), kevesebb mint minden negyedik háztartás egyszemélyes (10%, illetve 23%). Ciprus (2,6 fő/háztartás) e két ország között helyezkedik el (a háztartások 21%-a egyszemélyes),

míg Portugália (25%), valamint Görögország és Horvátország (26%) egészíti ki az egyszemélyes háztartások alacsony arányával rendelkező országok csoportját. Végül Spanyolország (26%), valamint Írország és Málta (28%) sorolhatóak abba a csoportba, ahol az egyszemélyes háztartások az összes háztartás kevesebb mint 30%-át teszik ki (Bellis et al. 2024).

Az egyedül élők életkora országonként jelentősen eltér. Míg Luxemburgban a 65 éves vagy annál idősebb emberek az egyszemélyes háztartásoknak csak a negyedét teszik ki, addig Horvátországban ez az arány eléri a kétharmadot. Az a tíz ország, ahol a 65 éves vagy annál idősebb emberek az egyszemélyes háztartások magas arányát, azaz több mint 48%-át teszik ki, egy gyakorlatilag összefüggő földrajzi területen fekszik, amely az EU27 keleti részén, Lengyelországtól Görögorszáig húzódik. Egy kivétel van: Portugália, az EU27 legdélebbi, délnyugati részén, ahol az egyszemélyes háztartások 58%-a idősebbekből áll, ami alig marad el a Bulgáriában (60%) és Horvátországban tapasztalt aránytól. Ezzel szemben a legalacsonyabb a 65 éves vagy annál idősebb háztartástulajdonosokból álló egyszemélyes háztartások aránya egy másik, földrajzilag összefüggő, öt országból álló alcsoportban, amely az EU27 közepétől Ausztriában, Németországon, Luxemburgon és Hollandián át egészen Svédorszáig terjed. Itt is találunk azonban egy földrajzi kivételt: Ciprus szigetét, ahol az egyszemélyes háztartások 32%-át egy 65 éves vagy annál idősebb személy alkotja. Franciaország, ahol az egyszemélyes háztartások 44%-a 65 éves vagy idősebb, éppen a 27 tagú EU átlaga (43%) felett van (Bellis et al. 2024).

Az adatok azt mutatják, hogy az Európai Unióban az átlagos háztartásméret nagymértékben összefügg az egyszemélyes háztartások elterjedtségével, amely különösen a skandináv és balti országokban kiemelkedően magas. Ezzel szemben Közép- és Kelet-Európában a nagyobb, többszemélyes háztartások jellemzőek, és az egyedül élők aránya alacsonyabb. Az egyszemélyes háztartásokban élő idős emberek aránya jelentős földrajzi eltéréseket mutat: míg Nyugat-Európában és a skandináv államokban inkább a fiatalabb korosztályok képviseltetik magukat, addig Kelet- és Délkelet-Európában az idősebb generációk dominálnak.

Bellis, Léger és Parant (2023) átfogó vizsgálata rávilágít arra, hogy az európai háztartások szerkezetét számos tényező befolyásolja, és ezek között nem mindig egyértelműek az összefüggések. Noha az egyszemélyes háztartásban élő idősök aránya és az időskorú népesség demográfiai súlya között gyenge kapcsolat figyelhető meg, az egy főre jutó GDP és az idősök egyszemélyes háztartásban való részvétele között erős statisztikai összefüggés tapasztalható. A fiatal felnőttek lakhatási lehetőségei szintén meghatározó szerepet játszanak a háztartásméret alakulásában: a magasabb életszínvonalú országokban az önálló életkezdés lehetősége nagyobb, így a 65 év alatti egyedül élők aránya is magasabb. A kiköltözés életkora szintén szoros kapcsolatban áll a háztartások méretével, míg a termékenységi ráta és a gyermekes családok aránya között nem mutatható ki egyértelmű korreláció. Az eredmények arra utalnak, hogy a háztartásszerkezet alakulása nem csupán demográfiai, hanem gazdasági és kulturális tényezők összetett hatásának eredménye (Bellis et al. 2024).

Egyszemélyes háztartások Magyarországon

A magyar népszámlálási adatok egyértelműen igazolják, hogy az elmúlt években Magyarországon is növekedett az egyedül élők száma. Míg 2001-ben száz háztartásra 257 személy jutott, addig 2011-re ez az érték 236-ra, 2022-re pedig 235-re csökkent, ami a háztartások fokozatos aprózódását jelzi. Bár ennek üteme lassult, az egyszemélyes háztartások aránya tovább növekedett: 2022-ben az összes háztartás 35%-ában csak egy fő élt. Ezzel párhuzamosan Magyarország lakásállománya folyamatosan bővül, 2022-ben elérte a 4,6 milliót, ami az előző népszámláláshoz képest 190 ezer lakásnyi (4,3%-os) növekedést jelentett (KSH 2022). Az egy háztartásra jutó átlagos létszám 2023-ban 2,3 fő volt, ami megegyezik az uniós átlaggal (Európai Bizottság 2024a).

A népességszerkezet változásai szintén meghatározó szerepet játszanak a háztartások szerkezetének alakulásában. A legutóbbi két népszámlálás közötti időszakban tovább folytatódott a társadalom előregedése: 2011 és 2022 között a 65 éves vagy annál idősebb népesség száma 318 ezer fővel, aránya

pedig 19%-kal növekedett (KSH 2022). Ez különös jelentőséggel bír, mivel az egyszemélyes háztartások aránya az idősebb korosztályok körében a legmagasabb. Emellett a nemek közötti különbségek is markánsabbá válnak a 60 év felettiek esetében: a nők jelentősen nagyobb arányban élnek egyszemélyes háztartásban, mint a férfiak (Monostori–Szabó 2021).

A családi otthonteremtési kedvezmény (csok) bevezetése óta a lakáspiaci és demográfiai hatások széles körben vizsgált területei közé tartozik, és habár a program alapvetően a családok lakhatási helyzetének javítását célozza, és így az egyszemélyes háztartások számára nem nyújt közvetlen támogatási lehetőséget, mégis lehet relevanciája ebben a témában. Mivel a támogatás feltételei – például a gyermekvállalás vagy a házasság – kifejezetten a családok életformát ösztönzik, a csok a háztartási struktúra átalakulását inkább a családok háztartások irányába tereli (KINCS 2018).

Összességében tehát azt látjuk, hogy az Európai Unióban a háztartások teljes száma 2013 és 2022 között 7%-kal nőtt: ezen belül az egyedülálló, gyermek nélküli felnőtt háztartások ötödével növekedtek, és emelkedett a gyermek nélküli párok száma is, közel 6%-kal. Jelentősen, közel 4%-kal csökkent ugyanakkor a gyermeket nevelő háztartások aránya. Az egyedülálló felnőttek nagyobb része az idősök közül kerül ki: míg a 18–24 éves fiatal felnőttek valamivel több mint egytizede él egyedül, a 65 évesek vagy idősebbek már közel egyharmada egyedülálló. A társadalmi elszigeteltség és a magány nemcsak az egyéneknek árt, hanem a társadalom egészére is negatív hatással van. A népesség előregedésével az OECD-országokban 2050-re több mint egyharmadával nőni fog az idősök mindennapi tevékenységeinek segítése – az úgynevezett tartós ápolás – iránti igény (OECD 2024). A helyzet annyira súlyos, hogy 2023-ban az Egészségügyi Világszervezet (WHO) a társadalmi elszigeteltséget és a magányt globális közegészségügyi problémaként ismerte el, és létrehozta a Társas Kapcsolatok Bizottságát e probléma megoldása érdekében (WHO 2024).

A lakhatás környezeti hatásai és az energiahatékonyság

Az energiahatékonyság fejlesztése

A lakhatás jelentős környezeti hatásokkal is jár, ezért az épületek energiafogyasztása és környezetre gyakorolt hatása kulcsfontosságú kérdése vált a fenntartható fejlődés szempontjából.

Az EU teljes energiafogyasztásának 40%-áért és az energiával kapcsolatos üvegházhatású gázkibocsátás 36%-áért az épületek, az otthonok a felelősek (Európai Unió Tanácsa 2024), hiszen fosszilis tüzelőanyagokat égetnek el fűtéshez, hűtéshez, melegvíz készítéséhez, főzéshez, és áramot használnak a világításhoz, illetve a lakásokban elhelyezett berendezések működtetéséhez. Az uniós háztartások fűtéssel és hűtéssel kapcsolatos üvegházhatásúgáz-kibocsátása 2022-ben a svédországi 27 kg/fő és a luxemburgi 1 296 kg/fő között mozgott (Európai Bizottság 2024a). Átlagosan ez fejenként 647 kg-ot jelentett, szemben a 2010-es 920 kg-mal. Ezen a területen még továbbra is kimagasló potenciál van a kibocsátások csökkentésére, hiszen EU-szerte az épületek majdnem 75%-a nem hatékony az energiafelhasználás szempontjából. A lakásállomány felújítása, az új építkezések tervezése és az energiafelhasználás csökkentésére irányuló stratégiák kulcsfontosságúak a fenntarthatóság és a globális felmelegedés szempontjából. Az EU számos intézkedést² hozott a lakhatás energiahatékonyságának javítása érdekében, és célul tűzte ki többek között azt, hogy 2030-ig 35 millió épület felújítására kerüljön sor³, az épületek energiafogyasztása az 1990-es szinthez képest 40%-kal csökkenjen, illetve, hogy 2050-ig a világ első klímasemleges kontinensévé váljon Európa (Európai Bizottság 2024c). Ugyanakkor egy energiaválság – mint ahogy ezt az elmúlt évek eseményei igazolják – lakhatási nehézségekhez, lakhatási válsághoz is vezethet. Európa-szerte rengeteg embernek egyre nehezebb megfizethető és megfelelő minőségű lakhatáshoz jutnia. A következőkben a lakhatás környezeti hatásaira és az energiahatékonyságra vonatkozó uniós adatokat mutatjuk be.

2023-ban az EU lakosainak 25,5%-a olyan lakásban élt, amelyben az elmúlt 5 évben fejlesztették az energiahatékonyság szintjét. A legmagasabb arány Hollandiában volt, ahol a lakosság 58,7%-a élt az elmúlt 5 évben korszerűsített ingatlanban, míg az arány a Máltán volt, ahol csupán csak 8,4%. Magyarország – Észtország, Lettország és Szlovákia után – az előkelő ötödik helyen van ebben a sorban 35,3%-kal (Európai Bizottság 2024b), azaz hazánkban az elmúlt 5 évben minden harmadik ingatlan energiahatékonyságát növelték.

Uniós szinten a szegénység vagy a társadalmi kirekesztés által veszélyeztetett személyek kisebb valószínűséggel számoltak be arról, hogy olyan lakásban élnek, amelynek energiahatékonyságát javították (17,8%), mint a nem veszélyeztetettek (27,5%).

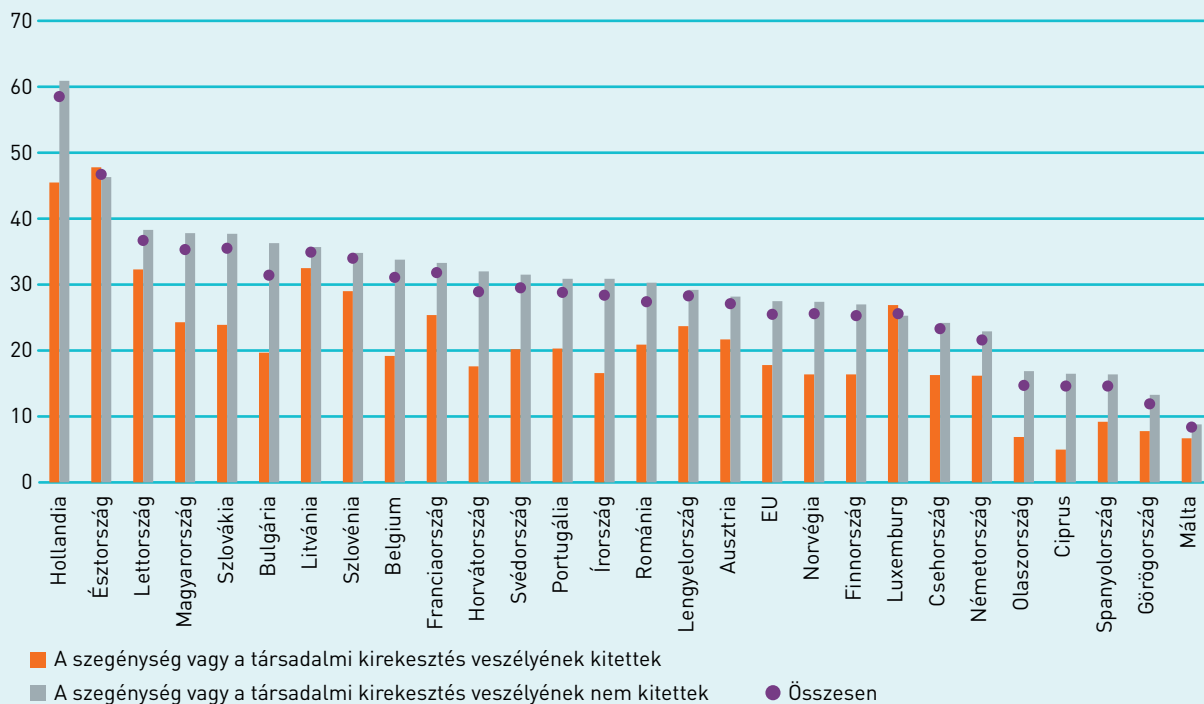
2023-ban a vidéki területeken számoltak be a legnagyobb mértékű (átlagosan 29,4%-os) energiahatékonysági javulásról az EU-ban, míg a kisvárosokban és külvárosokban 25,4%, a nagyvárosokban pedig 22,9% volt ez az arány. A vidéki területeken élők 14 országban számoltak be a legnagyobb arányú javulásról. Ezen országok közül Lettország végzett az élen, ahol a vidéki lakosok 40,2%-a számolt be javulásról, majd Magyarország (38,2%) és Franciaország (36,1%) következik. Ezzel szemben Hollandiában (64,2%) és Észtországban (49,1%) a kisvárosokban és külvárosokban volt a legmagasabb az energiahatékonysági fejlesztések aránya. Szlovéniában, Belgiumban, Írországban és Máltán szintén több javulás történt a kis- és külvárosokban, mint a városokban vagy vidéki területeken. A nagyvárosokban volt a legnagyobb mértékű az energiahatékonysági javulás Szlovákiában (41,5%), Bulgáriában (32,4%) és Portugáliában (30,7%). Olaszország és Spanyolország szintén nagyobb mértékű javulási arányt (mindkettő 15,5%-ot) jelentett a nagyvárosokban, mint más régiókban (Európai Bizottság 2024b).

² *Energiahatékonysági irányelv (EED – 2018/2002-es irányelv)* Az épületek energiahatékonyságáról szóló irányelv (EPBD – 2024/1275-es irányelv); *Európai zöld megállapodás (European Green Deal)*; *Fit for 55 Policy Package*; *Renovation Wave Strategy*; *New European Bauhaus (NEB)*; *New Leipzig Charta*.

³ *Jelenleg az EU épületállományának mindössze 11%-át újítják fel évente, és még ennél is kevesebbet újítanak fel komplex módon, az épületteljesítményre vonatkozó legjobb gyakorlatokat követve, beleértve a fűtési és hűtési technikákat is (Európai Bizottság [é. n.]). Ez a stratégia 2030-ig legalább meg kívánja duplázni ezeket az arányokat az EU-ban, megszüntetve az épületek komplex felújítása előtt korábban felmerült akadályokat (többek között a pénzügyi, adminisztratív vagy információhiányból eredő nehézségeket), valamint javítva a felhasznált anyagok újrafelhasználását és újrahasznosítását, biztosítva a környezeti fenntarthatóságot (Európai Bizottság 2020).*

2. ábra: Lakások aránya, amelyekben az elmúlt 5 évben fejlesztették az energiahatékonyság szintjét a szegénység vagy a társadalmi kirekesztés általi veszélyeztetettség szintje szerint, 2023

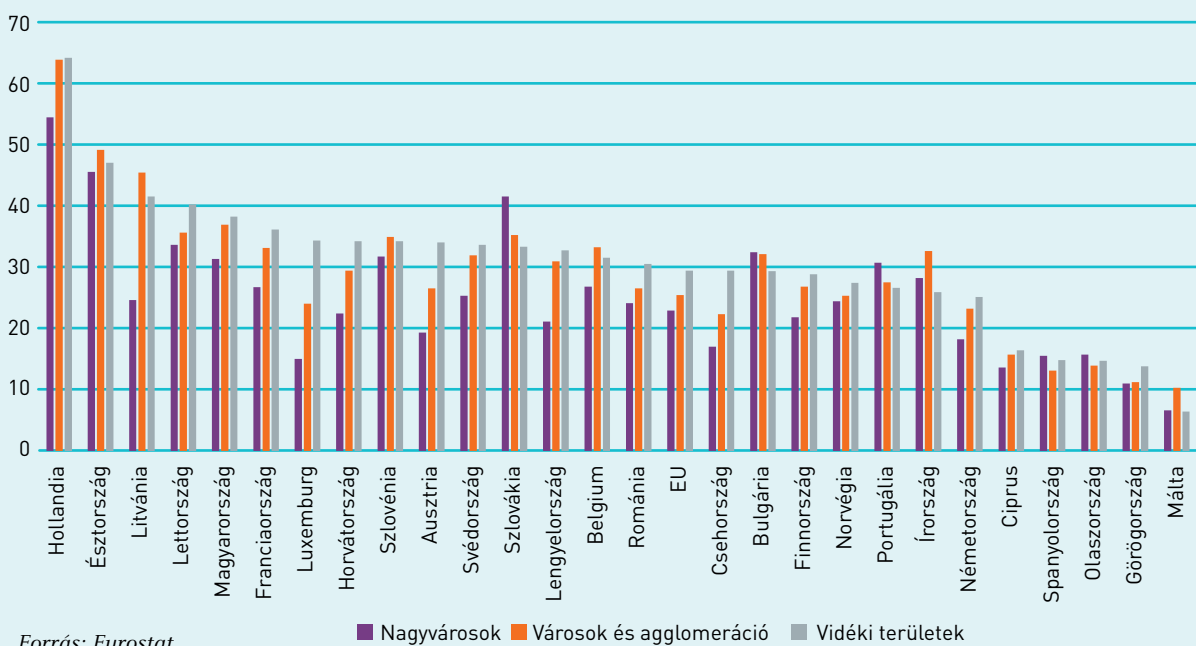
Olyan lakásokban élő személyek, amelyek energiahatékonyságát az elmúlt 5 évben javították, a szegénység vagy társadalmi kirekesztettség kockázata szerint (% , 16 év feletti lakosság)



Forrás: Eurostat: ilc_lvheo8 (KINCS, saját szerkesztés)

3. ábra: Lakások aránya, amelyekben az elmúlt 5 évben fejlesztették az energiahatékonyság szintjét az urbanizáció szintje alapján, 2023

Olyan lakásokban élő személyek, amelyek energiahatékonyságát az elmúlt 5 évben javították, 2023 (% , az urbanizáció foka szerint)



Forrás: Eurostat

Az energiahatékonyság vizsgálata kapcsán az Európai Bizottság a felmérésében külön kitért arra is, hogy mely országokban okoz problémát az alulfűtöttség, illetve a különböző okokból eredő energiahatékonyságra való törekvés elmáradásának kérdése. 2023-ban az EU lakosságának 17,9%-a számolt be arról, hogy alulfűtött lakásban él. A legmagasabb arányt Portugáliában regisztrálták, ahol a lakosság 38%-a szembesült ezzel a problémával, a skála másik végén pedig Ausztria van, ahol a lakosság csupán 3,7%-a panaszkodott erre. Az Eurostat adatai szerint a szegénység vagy társadalmi kirekesztés kockázatának kitett emberek nagyobb valószínűséggel élnek olyan lakásban, amely télen alulfűtött (Európai Bizottság 2024b). Magyarországon az uniós átlag mindössze fele, 9,1% az alulfűtött lakásban élők száma (a szegénység vagy társadalmi kirekesztődés kockázatának kitett lakosság körében 23,6%, míg a nem veszélyeztetettek körében 5,8%).

Nagycsaládos háztartások energiafelhasználása

A korábban részletezett egyszemélyes háztartások mintájára ebben a fejezetben az energiafelhasználás és energiahatékonyság tekintetében érdemes kitérni a nagycsaládosok helyzetére, akiknek a háztartása minden bizonnyal energiahatékonyabb, mint az egyszemélyes háztartásoké. Minél többen élnek ugyanis egy háztartásban, annál nagyobb az esély arra, hogy kevesebbet fogyasztnak átlagosan egy főre vetítve, akár fűtésről, akár áramfogyasztásról lehet szó. A családtagok osztoznak a szobákon, a szobákban használt áramfogyasztáson, és ugyanannyi energiát használnak fel a sütőben sült ételek elkészítéséhez, mint az egyszemélyes háztartások. Kutatások szerint a nagycsaládosok sokkal nagyobb arányban lomtanítanak, illetve komposztálnak, a szemetet is nagyobb arányban gyűjtik szelektíven, és nagyobb arányban törekednek a környezettudatos életvitelre. Minél több gyermeket nevel egy család, annál inkább gondolják úgy, hogy a saját dolguk megvédeni környezetüket (Pári et al. 2022). Ezek a szempontok hatnak és visszahatnak az adott háztartások energiaszükségletére is. Uniós szinten olyan felmérés,

amely a háztartásokban élő személyek számát is figyelembe veszi a fogyasztások tekintetében, egyelőre nem áll rendelkezésre.

Fenntartható építkezés

A fenntartható építkezés támogatása, a meglévő épületek energiahatékonyságának javítása és az energiatakarékos megoldások alkalmazása kulcsfontosságú eszközei annak, hogy az EU elérje kitűzött környezeti céljait. Az új épületek esetében a passzívházak és az alacsony energiaigényű épületek egyre nagyobb szerepet kapnak, mivel ezek az épületek minimális energiát fogyasztanak a megfelelő tervezés és technológiai megoldások révén. A meglévő lakásállomány felújítása szintén fontos lépés a környezeti hatások csökkentése érdekében. Az EU-ban számos országban ösztönzik a régi épületek energetikai korszerűsítését, például hőszigeteléssel, energiatakarékos ablakok beépítésével és megújuló energiaforrások használatával. Az ilyen típusú felújítások nemcsak az energiafogyasztást csökkentik, hanem a lakók életminőségét is javítják.

Számos tagállam tesz sokat ezen a területen, és nyújt támogatást a lakosság számára a fejlesztések kivitelezéséhez. Németországban a *Bundesförderung für effiziente Gebäude*⁴ elnevezésű program a lakó- és nem lakóépületek energiahatékonyságának növelését – beleértve a fűtési rendszerek korszerűsítését, szigetelési fejlesztéseket –, valamint megújuló energiaforrások telepítését célozza (pl. hőszivattyúk, napelemek). A támogatás vissza nem térítendő formában és kedvezményes hitelként is elérhető a KfW Bankkal együttműködésben. Franciaországban ehhez hasonló a *MaPrimeRénov*⁵ program, amely szintén állami támogatás és az otthonok energiahatékonyságának javítását célozza. A program keretében lakástulajdonosok és bérlők igényelhetnek pénzügyi támogatást olyan korszerűsítésekre, mint a hőszigetelés, a fűtési rendszerek cseréje és megújuló energiaforrások (l. hőszivattyúk, napelemek) telepítése. A támogatás összege a jövedelmi helyzettől és a tervezett fejlesztés típusától függ. Lengyelországban ugyancsak a pályázó család jövedelmi helyzetétől függően változik a *Czyste Powietrze* (Tiszta levegő)⁶ programon

⁴ https://www.bafa.de/DE/Energie/Effiziente_Gebaeude/effiziente_gebaeude_node.html

⁵ https://www.maprimerenov.gouv.fr/prweb/PRAuth/app/AIDES/BPNVwCpLW8TKW49zoQZpAw*/!STANDARD

⁶ <https://czystepowietrze.gov.pl/>

elnyerhető támogatás összege, amiből energiahatékonyság javítását (pl. szigetelés) és a szennyező fűtési rendszerek cseréjét lehet finanszírozni. Hazánkban az előbbiekhöz hasonló lehetőségek a lakossági nap-
elemes rendszerek kiépítésének állami támogatása⁷, az *Otthonfelújítási Program* lakossági energiahatékonysági beruházások megvalósításához (ablakcsere, tetőcsere, fűtőkorszerűsítés)⁸, a vendéglátó üzletek energetikai beruházásainak támogatása⁹ vagy a 2022-ben lezárult *Zöld Otthon Program*¹⁰, amely egy kedvezményes hitelkonstrukció volt új, fenntartható és energiahatékony lakások építésére vagy vásárlására.

Vidéki területek elnéptelenedése

Az Európai Unió szinte valamennyi tagállamában problémát jelent a vidéki területek, különösen a kistelepülések és a nehezen elérhető, elszigetelt területek kiüresedése. A folyamat megállítására és visszafordítására az egyes tagállamokban különböző programok szolgálnak, és EU-s szinten is bevezettek közös célkitűzéseket, valamint ezek elérését szolgáló stratégiákat és hozzájuk rendelt forrásokat. Helyi, önkormányzati vagy civil kezdeményezésekről is sokat lehet hallani, amelyek azonban közép- és hosszabb távon nem mind bizonyulnak fenntarthatónak.

Az EU vidékfejlesztési szakpolitikája egyértelműen kimondja, hogy az Európai Unió vidéki területei fontos részét képezik az európai életformának, és az európai közösség identitása és jóléte szempontjából egyaránt kulcsfontosságúak. Azonban kormányzati, továbbá regionális szintű szereplőktől és minden további érdekelt féltől összehangolt erőfeszítést igényel az, hogy a vidéki térségek fejlődjenek és vonzók legyenek (Európai Bizottság 2021). Az Európai Unión belüli területi kohézió érdekében el kell kerülni, hogy egyes vidékek végleg fejlődési csapdába essenek, amely a munkaképes korú népesség csökkenésével, a fiatalok magas munkanélküliségi arányával és elvándorlási hajlandóságával, valamint a felsőfokú végzettséggel rendelkezők számának stagnálásával jár (Letta 2024).

Mindezek ellenére ugyanakkor még mindig számos kihívással kell szembenézni ezen a területen: az energiahatékony technológiák kezdeti magas költségei, a megfelelő szakértelem hiánya és az energiahatékonysági előírások betartásának ellenőrzése mind olyan tényezők, amelyek hátráltathatják az előrehaladást. Az Európai Unióban a fenntartható lakhatás megvalósítása, azaz a lakhatás környezeti hatásainak csökkentése és az energiahatékonyság javítása kulcsfontosságú a fenntartható fejlődés és a klímacélok elérésében.

Fogalmak és aktuális trendek

A vidéki területek meghatározása különböző szempontok szerint történhet. A szakirodalomban és szakpolitikai szinten számos vidékdefiníció létezik, melyekre egyaránt igaz, hogy különböző kritériumokra (népességszám, népsűrűség stb.) és a hozzájuk rendelt határértékekre helyezik a hangsúlyt (Kovács et al. 2015). Az Európai Unióban sincs egységesen alkalmazott módszer és mérce a rurális térségek lehatárolására. Általában a településszerkezetet, a területhasznosítást, a gazdasági funkciókat, illetve néhány jellemzően vidékies társadalmi mutatót vesznek figyelembe. Az uniós lakosság megoszlása településszerkezet szerint 2023-ban az alábbi volt: 40,7%-a nagyvárosban, 36,2%-a kisebb városokban és elővárosokban, 23,1%-a pedig vidéki és elszigetelt területeken él (Eurostat 2023).

Az uniós vidékfejlesztési szakpolitika elemei ráirányítják a figyelmet a vidéki térségek összetettségére és sokféleségére, hangsúlyozva azokat a sajátos kihívásokat – így például az alacsony népsűrűség, az elvándorlás, a gyenge gazdasági potenciál, a szét-szórt települési struktúra, a fejletlen infrastruktúra és a kedvezőtlen foglalkoztatási helyzet –, amelyekkel e térségek közül sok szembesül, különösen a nehezen megközelíthető és kevésbé fejlett vidéki régiók (Európai Gazdasági és Szociális Bizottság 2021).

⁷ <https://napelem.palyazat.gov.hu/lakossag/felhivas>

⁸ <https://palyazatmenedzser.hu/otthonfelujitasi-program-2025-1/> https://kormany.hu/hirek/egyszerusitett-feltetelekkel-indul-uj-ra-az-energetikai-otthonfelujitasi-program?utm_source=chatgpt.com

⁹ <https://palyazatmenedzser.hu/kocsma-tamogatas/>

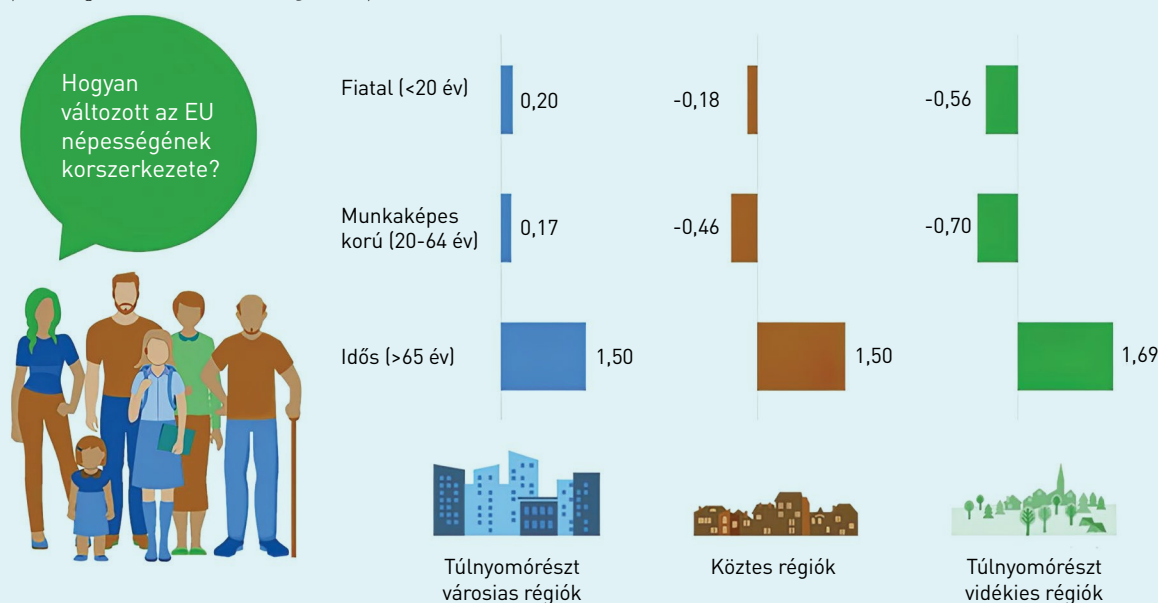
¹⁰ <https://www.mnb.hu/zold-otthon-program>

Az Európai Gazdasági és Szociális Bizottság véleménye továbbá azt is megállapítja, hogy annak ellenére, hogy az Európai Unió területének 80%-át kitevő vidéki térségek kulcsfontosságú szerepet játszanak a gazdasági és társadalmi kohézióban, többek között a fenntartható élelmiszer-termelésben, komoly problémát jelent számukra az elnéptelenedés, különösen a fiatalok elvándorlása. Ráadásul a fiatal nők nagyobb valószínűséggel hagyják el a vidéki régiókat, mint a fiatal férfiak (Európai Bizottság 2021). Az Európai Parlament Kutatási Szolgálat *EU vidék-fejlesztési politika* című tanulmánya kifejti, hogy az Európai Unió vidéki térségeiben 0,8 millió fővel csökkent a népesség 2014 és 2019 között, míg a városi térségeiben 3,8 millióval nőtt. Bár néhány tagállamban kevéssel növekedett a népesség a vidéki térségekben, nyolc tagállamban (Lettországban, Észtországban, Litvániában, Bulgáriában, Horvátországban, Portugáliában, Magyarországon és Romániában) 1991 óta csökken. A tanulmányban

hivatkozott előrejelzések szerint 2050-re 7,9 millió fővel fog csökkenni az Európai Unió vidéki térségeiben élők száma, míg a városi térségekben élőké 24,1 millióval nő majd (EPRS 2021).

A *Demográfiai fejlemények a vidéki régiókban és területeken* című elemzés rámutat arra, hogy számos előnye van a vidéki életnek Európában, például a nagyobb tér, az alacsonyabb megélhetési költségek és az egészségesebb környezet. Azonban amikor a vidéken élők inkább a kihívásokkal szembesülnek, mintsem az előnyökkel, sokan elhagyják ezeket a régiókat, és a jobb lehetőségeket kínáló, városias vagy köztes térségekbe költöznek. Ez az elvándorlási folyamat csökkentheti a születésszámokat, lassíthatja vagy akár negatívvá is teheti a természetes népességváltozás ütemét a túlnyomórészt vidéki régiókban, amely a népesség előregedéséhez és a munkaképes korú lakosság számának csökkenéséhez vezethet a térségben.

4. ábra: Hogyan változott az EU népességének kormegoszlása településszerkezet szerint, 2015–2022 (% , átlagos éves változás, 2015–2022)



Forrás: Eurostat urt_pjangrp3

A Eurostat által vizsgált és ábrázolt időszak (2015–22) népességváltozásának leginkább szembetűnő aspektusa az idősek számának gyors növekedése volt (5. ábra). A 65 éves vagy annál idősebb lakosok száma évente 1,5–1,7%-kal nőtt, régiótípustól függetlenül: a leggyorsabb növekedést a túlnyomórészt

vidéki régiókban élő idősek számában regisztrálták, valamivel lassabb növekedést pedig a túlnyomórészt városi régiókban élő idősek számában. Ezzel szemben a túlnyomórészt vidéki régiókban élő munkaképes korú lakosok száma évente átlagosan

0,7%-kal csökkent, a fiatalabbaké pedig valamivel kisebb mértékben (évente 0,6%-kal).

Továbbá a város-vidék tipológián alapuló információk elemzésekor a túlnyomórészt vidéki régiókban mérték gyakran a legalacsonyabb születésszámokat, ezzel szemben a legmagasabb számokat pedig általában a túlnyomórészt városias régiókban. Különösen alacsony születésszámokat – kevesebb mint 7,0 élveszületést 1000 lakosra vetítve – a déli uniós országok – Spanyolország, Olaszország, Görögország és Portugália –, valamint Litvánia vidéki régióiban mértek (Európai Bizottság 2024d).

A távmunka terjedése sokak számára tette lehetővé és kívánatossá a vidékre költözést. (EPRS 2021). A Covid-19 járvány ideje alatt pedig felértékelődött a saját kerttel, kertkapcsolattal rendelkező ingatlanok szerepe, és sokan menekültek a városi lakások bezártságából. Ez a kiköltözési hullám azonban nem bizonyult tartósnak. Az OECD egy összehasonlító tanulmánya (OECD 2023) szerint napjainkban inkább a városi perifériákra és a városi kényelmet kínáló kisebb méretű településekre való áttelepülés figyelhető meg a háztartások és vállalkozások körében.

EU-s intézkedések, stratégiák

Felismerve a vidéki területek előtt álló számos kihívást, a kiegyensúlyozott területi fejlődés elérésére és a vidéki térségek gazdasági növekedésének ösztönzésére több évtizede fordítanak uniós eszközöket.

A legjelentősebbek közé tartozik a közös agrárpolitika (kap), amely elősegíti, hogy a vidéki térségek gazdaságilag életképes, társadalmilag élettel teli területek legyenek.

Az Európai Bizottság 2021 júniusában közleményt adott ki *Hosszú távú jövőkép az EU vidéki területei számára* címmel, amely 2040-ig hosszú távú jövőképet fogalmaz meg az EU vidéki területei számára (Európai Bizottság 2021). Ez a közlemény egyrészt javaslatokat tartalmaz egy vidékfejlesztési paktumra, amely az uniós, nemzeti, regionális és helyi szereplőket is bevonná, másrészt egy cselekvési tervet az erősebb, összekapcsolt, reziliens és virágzó vidéki területek támogatására.

Szintén 2021-ben jelent meg az *Új Európai Bauhaus* bizottsági kezdeményezés, amelynek fókuszában egy élhető környezet megteremtése áll. Kistelepülések számára 2025-ben indítottak el

célzott díjat a kezdeményezésen belül *Lendület kis önkormányzatoknak* címmel, amely a 20 000 főnél kevesebb lakosú vagy vidéki településeken jutalmaz az épített környezet funkcionális átalakítására összpontosító projekteket a helyi közösségek megerősítése és újraélesztése érdekében.

Kifejezetten lakhatási vagy otthonteremtési célkitűzések ugyanakkor nincsenek beépítve ezekbe az intézkedésekbe és kezdeményezésekbe, a lakhatás kérdésköre legfeljebb közvetett módon, például az energiahatékonyság vagy a közszolgáltatások szempontjából jelenik meg.

Ezért is érdemes figyelmet egy friss Európai Polgári Kezdeményezés, mely a *HouseEurope! Elsőbbséget a felújításnak!* címet viseli, és uniós szinten olyan ösztönzőket kíván teremteni, amelyek a meglévő épületek felújítását és átalakítását teszik az új normává (Európai Polgári Kezdeményezés 2025). Az aláírásgyűjtés célja a lakóotthonok és lakóközösségek megőrzése, a helyi építőipar támogatása, az energia- és erőforrás-megtakarítás, valamint a történelmi és kulturális emlékek ápolása.

Jó gyakorlatok, tagállami példák

Vidék- és településfejlesztési törekvések szép számmal tetten érhetők kormányzati, regionális, önkormányzati és civil kezdeményezések formájában is. Azok közül osztunk meg néhány érdekes és tanulságos példát, amelyek tartalmaznak lakhatási megfontolást is.

Családbarát Önkormányzatok Európai Hálózata

A 2017-ben alapított hálózat célja, hogy támogatást, eszközöket és forrásokat biztosítson az európai önkormányzatok számára családbarát környezet kialakításához és fejlesztéséhez. A helyi szereplőkkel – például önkormányzatokkal, vállalkozásokkal, egyházi és civil szereplőkkel – közösen megvalósított tervezési folyamat az egyik kulcsa a hosszú távú sikernek. Az alapító, az olaszországi Trentino régió példája jól mutatja a családbarát szemlélet lényegét, amelynek köszönhetően a hegyvidéken lévő üres ingatlanokat lakásként és egyéb közösen kitűzött célokra hasznosítják. A hálózat kiemelkedik a számos más tematikus hálózat – például gyerekbarát vagy idősbarát városok – közül, mivel minden generáció érdekeit figyelembe véve és a különböző élethelyzetekre reagálva törekszik előnyös megoldásokat találni (ELFAC 2025).

Magyarország: falusi csok

Magyarországon a kistelepüléseken élő népesség megtartásához hozzájárult a családok számára elérhető, vissza nem térítendő otthonteremtési támogatások – a csok 2015-ös, illetve a falusi csok 2019-es – bevezetése. A friss lakossági statisztikák szerint sok olyan kistelepülésen nőtt a lakosságszám, ahol igényelhető volt a falusi csok, és képes volt megátolni egyes településeken az elnéptelenedést, azonban nem mindenhol hozott ilyen eredményt. Vidékfejlesztő hatása is egyértelműen kimutatható az otthonteremtési támogatásoknak, ami a vándorlási egyenleg pozitív változásában volt mérhető (Uhljár et al. 2023).

Franciaország: France Ruralités program

A francia kormány 2023-ban az első nemzeti vidékfejlesztési menetrendjének megvalósítására alapozva átfogó programot indított a vidéki térségek felvirágoztatására. Ez négy pillérre épül: technikai támogatás az önkormányzatok beruházási projektjeihez; emelt pénzügyi keretösszeg a biológiai sokféleséggel megőrzése érdekében; gyakorlati megoldások a mindennapi élethez (közlekedés,

oktatás, egészségügy, kultúra, lakhatás stb.); valamint a vidéki revitalizációs területek megtervezésének új rendszere, amely adókedvezményt is magában foglal. Az eredményeket olyan indikátorok mentén monitorozzák majd, mint az üresen álló vidéki otthonok százalékos aránya, az új vidéki vállalkozások száma és azoknak a lakosoknak a százalékos aránya, akik szerint jó ezeken a vidéki területeken élni (World Economic Forum, 2022).

Írország: Our Rural Future program

Írországban a kormány 2021-ben mutatott be egy programot, amelynek célja, hogy a vidéki városokba és falvakba vonzza a munkavállalókat. A terv a vidéki területekre költöző munkavállalóknak nyújt költözési támogatást és adókedvezményt. Az ír kormány a Vidékfejlesztési Alapon keresztül 400 távmunkahely-központ létrehozását is finanszírozza vidéki területeken, nagy sebességű internet-hozzáféréssel. Ezeket olyan épületek átalakításával hozzák létre, mint amilyenek az üresen álló középületek, színházak és mozik (World Economic Forum 2022).

Következtetés

A fenntartható lakhatás kérdésköre összetett megközelítést igényel: egy országban a kiegyensúlyozott háztartásméret-szerkezet, az otthonok energiahatékonysága és a területi egyenlőtlenségek csökkentésére való törekvés egyaránt hozzájárul egy élhetőbb és fenntarthatóbb társadalomhoz. Az Európai Unió felismerte ennek fontosságát, és az utóbbi években egyre több kezdeményezéssel próbálta elősegíteni a lakhatás megfizethetőségének és fenntarthatóságának javítását, bár a lakhatáspolitikát továbbra is tagállami hatáskörbe tartozik. Hazánkban hasonlóképpen fő célként tűzték ki a megfizethető lakhatás biztosítását, amelyhez több új szakpolitikai eszközt is rendeltek.

Mindezek miatt egy átgondolt lakhatási stratégiának figyelembe kell vennie a közösségépítés és a szociális kapcsolatok elősegítésének szempontjait is. Az egyedül élők arányának emelkedése mindazonáltal nemcsak szociális és egészségügyi problémákat vet fel, hanem környezeti fenntarthatósági kérdéseket is, a nagycsaládok körében ugyanis arányosan alacsonyabb az energiafogyasztás: minél

többen élnek ugyanis egy háztartásban, annál kevesebbet fogyasztanak átlagosan egy főre vetítve, akár fűtésről, akár áramfogyasztásról van szó (Pári et al. 2022).

Az energiahatékonyság terén az EU-ban az épületek jelentős része – mintegy háromnegyede – korszerűsítésre szorul. Az elmúlt években ugyan az otthonok mintegy negyedében (házánkban pedig minden harmadik otthon esetében) valósult meg energiahatékonysági beruházás, ám a lakosság egy jelentős része továbbra is elavult, magas energiafogyasztású otthonokban él. Az energiahatékonysági fejlesztések ösztönzése kulcsfontosságú a fenntartható lakhatás elérésében, különösen a vidéki térségekben, ahol a magasabb energiaigényű családi házak dominálnak 80% feletti arányban. Ez már csak azért is indokolt, mert 2015 és 2022 között a városi, köztes és vidéki régiókban ugyan egyaránt évi 1,5-1,7%-kal nőtt a 65 év felettiek aránya, a 20 év alattiak és a 20–64 év közötti munkaképes korúak aránya csak a városi régiókban növekedett,

a legnagyobb csökkenés pedig mindkét korcsoport esetében a vidéki területeken volt megfigyelhető. A fenti kihívások kezeléséhez elengedhetetlen egy átfogó hozzáállás, ami tekintettel van a különböző korosztályok szükségleteire csakúgy, mint a változó élethelyzetekre, például a gyermekvállalásra és a családalapításra. Összességében a fenntartható lakhatás biztosítása érdekében olyan megközelítésre van szükség,

amely figyelembe veszi a társadalmi és gazdasági trendeket, valamint a környezeti kihívásokat. Az Európai Unió és a nemzeti kormányok együttműködése, valamint a helyi közösségek és vállalkozások bevonása kulcsfontosságú a sikerhez. A lakhatás kérdése nem csupán gazdasági vagy környezeti probléma, hanem az életminőség és a társadalmi kohézió egyik alapvető eleme, amely hosszú távú, fenntartható megoldásokat igényel.

Felhasznált irodalom

- Bellis, G. – Léger, J-F. – Parant, A. (2024) European Union: more single households, fewer families. What geography? What are the explanatory factors? *Les analyses de Population & Avenir*, 51(4), 3–38. <https://doi.org/10.3917/lap.051.0003> (Letöltve: 2024. 12. 05.)
- Clausen, N. (2018) *A large family, small footprint*. <https://fullgreenlife.com/large-family-small-footprint/> (Letöltve: 2025. 01. 08.)
- Connect Europe (2024) *Megfizethető lakhatás az EU-ban?* <https://connecteurope.eu/2024/10/15/megfizetheto-lakhatas-az-eu-ban-itt-van-a-bizottsag-terve/> (Letöltve: 2024. 12. 04.)
- ELFAC (2025) *The European Network of Family-Friendly Municipalities*. <https://www.elfac.org/the-network/> (Letöltve: 2025. 02. 05.)
- Európai Unió Tanácsa (2024) *Fit for 55: making buildings in the EU greener*. <https://www.consilium.europa.eu/en/infographics/fit-for-55-making-buildings-in-the-eu-greener/> (Letöltve: 2024. 12. 04.)
- Európai Bizottság (2020) Az Európai Bizottság Közleménye (COM (2020) 662 final). *Európai épületkorszerűsítési program – épületeink környezetbarátabbá tétele, munkahelyteremtés, javuló életminőség*. <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/HU/TXT/HTML/?uri=CELEX:52020DC0662> (Letöltve: 2024. 12. 04.)
- Európai Bizottság (2021) Az Európai Bizottság Közleménye (COM(2021) 345 final). *Hosszú távú jövőkép az EU vidéki területei számára*. <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/hu/TXT/?uri=COM:2021:345:FIN> (Letöltve: 2025. 02. 05.)
- Európai Bizottság (2022) Joint Research Centre Technical Report: *Energy Poverty, Transport Poverty and living conditions – an analysis of EU Data and socioeconomic indicator*. (Letöltve: 2024. 12. 02.)
- Európai Bizottság (2023) *European Pillar of Social Rights – Building a fairer and more inclusive European Union*. https://employment-social-affairs.ec.europa.eu/european-pillar-social-rights-20-principles_en (Letöltve: 2024. 12. 04.)
- Európai Bizottság (2024a) *Housing in Europe – 2024 edition*. <https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2024> (Letöltve: 2024. 12. 04.)
- Európai Bizottság (2024b) *Living conditions in Europe – energy efficiency in households*. https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Living_conditions_in_Europe_-_energy_efficiency_in_households (Letöltve: 2024. 12. 04.)
- Európai Bizottság (2024c) *2050 long-term strategy*. https://climate.ec.europa.eu/eu-action/climate-strategies-targets/2050-long-term-strategy_en (Letöltve: 2025. 01. 15.)
- Európai Bizottság (2024d) *Urban-rural Europe – demographic developments in rural regions and areas* https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Urban-rural_Europe_-_demographic_developments_in_rural_regions_and_areas (Letöltve: 2025. 02. 05.)
- Európai Bizottság (2024e) *New European Bauhaus kezdeményezés*. https://new-european-bauhaus.europa.eu/index_en (Letöltve: 2025. 02. 05.)
- Európai Bizottság (2025) *Boost for Small Municipalities*. <https://prizes.new-european-bauhaus.europa.eu/municipalities> (Letöltve: 2025. 03. 17.)
- Európai Gazdasági és Szociális Bizottság (2021) *Hosszú távú jövőkép az EU vidéki területei számára* NAT/839-EESC-2021. <https://op.europa.eu/hu/publication-detail/-/publication/d8cb23ec-d780-11ec-a95f-01aa75ed71a1/language-hu> (Letöltve: 2025. 01. 15.)
- Európai Gazdasági és Szociális Bizottság (2024) *Affordable sustainable housing in the EU* <https://www.eesc.europa.eu/sites/default/files/2024-11/qe-01-24-005-en-n.pdf> (Letöltve: 2024. 12. 02.)
- Európai Parlament (2024) *Ensuring sustainable, decent and affordable housing in Europe* [https://www.europarl.europa.eu/think-tank/hu/document/EPRS_ATA\(2024\)762414](https://www.europarl.europa.eu/think-tank/hu/document/EPRS_ATA(2024)762414) (Letöltve: 2024. 12. 04.)

- Európai Parlament (2020) *At A Glance – The New Leipzig Charter*. [https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/ATAG/2020/659384/EPRS_ATA\(2020\)659384_EN.pdf](https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/ATAG/2020/659384/EPRS_ATA(2020)659384_EN.pdf) (Letöltve: 2024. 12. 04.)
- Európai Parlament Kutatási Szolgálat (2021) *EU rural development policy* [https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/BRIE/2021/690711/EPRS_BRI\(2021\)690711_EN.pdf](https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/BRIE/2021/690711/EPRS_BRI(2021)690711_EN.pdf) (Letöltve: 2025. 03. 17.)
- Európai Polgári Kezdeményezés (2025) *HouseEurope! Elsőbbséget a felújításnak!* https://citizens-initiative.europa.eu/initiatives/details/2025/000001_hu (Letöltve: 2025. 02. 05.)
- Európai Unió Tanácsa (2024) Az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2024/1275 irányelve (2024. április 24.) az épületek energiahatékonyságáról. <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/HU/TXT/?uri=CELEX%3A32024L1275> (Letöltve: 2024. 12. 04.)
- Eurostat (2023) *Living conditions, Energy efficiency* https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=File:Living-Conditions-Energy-Efficiency_Visual_01_1920x1080_V2-100.jpg (Letöltve: 2024. 12. 05.)
- Eurostat (2024) *Household composition statistics*. https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Household_composition_statistics&oldid=529326 (Letöltve: 2024. 12. 05.)
- Eurostat (2025) *Distribution of households by household size*. https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ilc_lvpho3/default/table?lang=en&category=livcon.ilc.ilc_lv.ilc_lvph (Letöltve: 2025. 01. 27.)
- 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: 2024. 12. 04.)
- KINCS (2018) *családi otthonteremtési kedvezményben (csok) részesülő családok szocio-demográfiai jellemzői*. <https://www.koppmariaintezet.hu/docs/csök-ban%20or%C3%A9szes%C3%BCl%C5%91%20csal%C3%A1dok%20demogr%C3%A1fiai%20jellemz%C5%91i%20KINCS180930.pdf> (Letöltve: 2025. 03. 17.)
- Kovács A. D. – Farkas J. Zs. – Perger É. (2015) A vidék fogalma, lehatárolása és új tipológiai kísérlete. In *Tér és Társadalom*. DOI: 10.17649/TET.29.1.2674 (Letöltve: 2025. 03. 17.)
- KSH (2024) *Fogalomtár*. <https://demografia.hu/hu/tudastar/fogalomtar/80-nem-csaladhaztartas> (Letöltve: 2024. 12. 05.)
- KSH (2022) *Népszámlálás 2022*. <https://nepszamlalas2022.ksh.hu/eredmenyek/elozetes-adatok-2/kiadvany/> (Letöltve: 2024. 12. 05.)
- Letta, E. (2024) *Jelentés az egységes piac jövőjéről*. <https://www.consilium.europa.eu/media/ny3j24sm/much-more-than-a-market-report-by-enrico-letta.pdf> (Letöltve: 2025. 02. 05.)
- Monostori J. – Szabó L. (2021) Háztartás- és családszerkezet. In *Demográfiai portré 2021*. <https://demografia.hu/kiadvanyokon-line/index.php/demografiaiportre/article/view/2829> (Letöltve: 2024. 12. 05.)
- OECD (2023) *Shaping Post-Covid Mobility in Cities*. https://www.oecd.org/en/publications/shaping-post-covid-mobility-in-cities_a8bf0db-en.html (Letöltve: 2025. 02. 05.)
- OECD (2024) *Is Care Affordable for Older People? OECD Health Policy Studies*. https://www.oecd.org/en/publications/is-care-affordable-for-older-people_450ea778-en.html?utm_campaign=ELS%20Newsletter%20October%202024&utm_content=is-care-affordable-pub&utm_term=els&utm_medium=email&utm_source=Adestra (Letöltve: 2024. 12. 05.)
- Pári A. – Szarvas A. – Nagy T. – Horváth-Varga A. (2022) Több gyermek, zöldőbb jövő – környezettudatos magatartás az európai és magyar nagycsaládosok körében. In *A Kárpát-medencei magyarság helye és szerepe a klímaváltozás és a lokális társadalmi átalakulások folyamatában. Tanulmányok*, 27–41.
- Smith, B. J. – Lim, M. H (2020) How the Covid-9 pandemic is focusing attention on loneliness and social isolation. *Public Health Research & Practice* 30(2), 3022008. <https://doi.org/10.17061/phrp3022008> (Letöltve: 2024. 12. 05.)
- Snell, K. D. M. (2017) The rise of living alone and loneliness in history. *Social History*, 42(1), 2–28. <https://doi.org/10.1080/03071022.2017.1256093> (Letöltve: 2024. 12. 05.)
- 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> (Letöltve: 2024. 12. 05.)
- UN-Habitat (2012) *Sustainable Housing for Sustainable Cities. A policy framework for developing cities*. <https://habitat.hu/sites/lakhatasi-jelentes-2021/a-lakhatasi-szegenyseg-csokkentese-nek-europai-unios-keretei/> (Letöltve: 2024. 12. 04.)
- World Economic Forum (2022) *These countries are paying people to move to the countryside* <https://www.weforum.org/stories/2022/04/countries-paying-you-to-move-to-countryside> (Letöltve: 2025. 02. 05.)
- WHO (2024) *Commission on Social Connection*. <https://www.who.int/groups/commission-on-social-connection> (Letöltve: 2024. 12. 05.)

A mamahotel–jelenség Európában – a szülői ház elhagyásának átlagéletkora szempontjából

¹Kopp Mária Intézet a Népesedésért és a Családokért (KINCS), kutató-elemző; Debreceni Egyetem Humán Tudományok Doktori Iskola, oktató; Levelező szerző: Deákné Dusa Ágnes dusa.agnes@koppmariaintezet.hu

²Kopp Mária Intézet a Népesedésért és a Családokért (KINCS), kutató-elemző

³Kopp Mária Intézet a Népesedésért és a Családokért (KINCS), kutató-elemző

⁴Kopp Mária Intézet a Népesedésért és a Családokért (KINCS), kutató-elemző; Budapesti Corvinus Egyetem (BCE) Nemzetközi Kapcsolatok és Politikatudomány Doktori Iskola, PhD-hallgató

⁵Kopp Mária Intézet a Népesedésért és a Családokért (KINCS), kutató-elemző

DOI-hivatkozás: <https://doi.org/10.63582/KAPOCS.2025.1-2.11>

Bevezetés

A tradicionális társadalmi modellben a felnőtté válásnak általánosan elfogadott szakaszai voltak. A modernizálódás magával hozta az egyes életszakaszok felcserélhetőségét, kitolódását vagy akár végleges kimaradását. Korábban a házasságkötés megelőzte a gyermekvállalást, illetve ezek előfeltétele volt az önálló jövedelem, és sokszor csak ezután következett a szülői házból való elköltözés, önállósodás (Somlai 2007). Az 1990-es évekre hazánkban is elfogadott lett a házasságon kívüli gyermekvállalás. A tanulmányok kitolódásával későbbre halasztódik a munkavállalás, önállósodás, családalapítás. Ezekkel párhuzamosan Európa számos országában megjelent a mamahotel–jelenség,¹ a fiatalok egyre tovább élnek a szülői ház kényelmével, anyagi

biztonságával (Angelini et al. 2022, Spéder et al. 2014, Murinkó 2019).

A szülői ház elhagyásának időpontját számos kutatásban vizsgálták már (Billari et al. 2019, van den Berg et al. 2021, Messing–Ságvári 2020, Murinkó 2019). A hosszabb folyamatok megismeréséhez adatokat csak másodfelhasználással nyerhetünk, egyéb célú adatgyűjtések elemzésekor. Az Eurostat adatbázisában szereplő erre vonatkozó adatok módszertana (lásd a módszertani részben) eltérő a szakirodalomban alkalmazott direkt kérdéses vizsgálatok módszerétől. Eredményeink értelmezésekor ezen módszertani sajátosságokat figyelembe kell venni.

A felnőtté válás komplexitása

A felnőtté válás sokkal inkább egy folyamat, mint egy konkrét időponthoz, eseményhez köthető egy-szeri történés (Somlai 2007). A 19. század modern ipari társadalmában a gyermekkort az általános tankötelezettség és az iskoláztatás, a felnőttkort pedig a kereső munka időtartama határozta meg. A felnőtté válásnak már ekkor is több szakasza volt, ám ezek a szakaszok meghatározott sorrendben és

viszonylag gyorsan követték egymást (tanulmányok befejezése, első kereső munka, házasság és azzal nagyjából egy időben a szülői házból való elköltözés, majd nem sokkal később családalapítás), egy úgynevezett standard életutat létrehozva. A 20. század végén, s különösen a 21. századtól ez a társadalmi norma megváltozott. Számos tényező járult hozzá az életutak destandardizációjához:

¹ A mai modern társadalmakban ismeretes és lassan komoly, már-már kezelésre szoruló problémát jelent a szülei nyakán maradt, a „mamahotel” és a „papabank” előnyeit élvező, úgynevezett „Pán Péter gyermekek” szindrómája. A „Pán Péter gyerekekről” a szülei gondoskodnak, önálló életre képtelen, életútján kitolódik az önállósodás és egyben a gyermekvállalás időpontja is (Pápai–Tarr 2019:67).

a második demográfiai átmenet jellegzetességei, a fogamzásgátlási módszerek elterjedése, a nők iskolai és munkaerőpiaci lehetőségeinek bővülése, a tanulási idő kitolódása és emellett az élethosszig tartó tanulás, az individualizmus, a változó szerepelvárások, a kortárs kapcsolatok megnövekedett hatása vagy a fogyasztás és szabadidő hangsúlyossá váló szerepe mind ezek közé tartozik (Jancsák 2013, Nagy 2018). A felnőttkorba való átmenet elhúzódását számos fogalommal próbálták leírni: posztadoleszcencia, készülődő felnőttiség (*emerging adulthood*), kapunyitási pánik, Pán Péter szindróma (Spéder et al. 2014, Murinkó 2019).

Azt is érdemes kiemelni, hogy az önállósodásnak, felnőtté válásnak több dimenziója is van, így léteznek biológiai (nemi érés), pszichés (tudatosság, felelősségvállalás, döntéshozási képesség, jövőtervezés) és szociológiai-társadalmi értelemben vett érettség (szülői háztól való elköltözés, gyermekvállalás, tanulmányok befejezése, munkavállalás és anyagi függetlenség) (Vaskovics 2000, Nagy 2018). Ezek mellett beszélhetünk jogi leválásról is, ami a nagykorúságot, s egyben a szülői gyámság végét jelenti. Ez azért különleges dimenzió, mert ez az egyetlen, aminek konkrét időpontja van, szemben a többivel, melyek inkább hosszabb-rövidebb folyamatok. A szociológiai-társadalmi leválás tényezői pedig azért sajátosak, mert egy részük visszafordítható (szülői házbba való visszaköltözés, új szakma vagy diploma megszerzése, válás stb.), vagy az is előfordulhat, hogy soha meg sem történnek (pl. tudatos gyermektelenség) (Somlai 2007, Jancsák 2013, Murinkó 2019, Nagy-Pári 2021, Engler-Pári 2022). Bár a felnőtté válás ideje általánosságban kitolódott, s az önállósulás egyes dimenzióinak „teljesülése” is heterogénné vált, a szakirodalom szerint a felnőtt szerepek átvételének mégis vannak „ideális” életkori szakaszai. E tekintetben azoknak a legkedvezőbb a felnőttként elért helyzete, akik a felnőtté válás „normatív” útját járták be fiatalon. Az elhúzódó felnőttiség inkább tekinthető bizonyos esetekben az adott fiatalok rosszabb szociokulturális helyzetéből eredő hátránynak. Ezt erősítette meg magyar adatokon Murinkó (2019) is. Eredményei szerint a vizsgált 1981–1983 között született kohorsz esetében a standard életút a legritkább, s egyfajta társadalmi kiváltság jellemző: az ide sorolható fiatalok viszonylag hosszú tanulmányokat végeznek, de ennek az előnyeit ki tudják használni. Hamar találnak jó munkát, elköltöznek otthonról, párkapcsolati

szempontból is hamar elköteleződnek és nem húzzák a családalapítást (Murinkó 2019). Nemzetközi összehasonlító kutatások pedig azt hangsúlyozzák, hogy a felnőtté válás átmenetét erősen befolyásolják az egyes országokra jellemző jóléti, gazdasági, lakáspiaci berendezkedések és kulturális, vallási normák is (Spéder et al. 2014, van den Berg et al. 2021). A saját tulajdonú otthon megteremtése hazánkban például továbbra is prioritás a fiatalok körében. Ezt támasztja alá az a 2020-as országos felmérés is, amit 18–49 évesek körében készítettek, s melynek egyik fontos megállapítása volt, hogy a válaszadók 87%-a 50 éves korára saját tulajdonú ingatlanban szeretne lakni, s e célból a harminc év alattiak 40%-a rendszeresen félre is tesz pénzt (KINCS 2020). Sőt, hazánkban a saját ingatlan a gyermekvállalás egyik fontos előfeltétele: egy 2022-es kutatás szerint a 30 éves kor előtti gyermekvállalást leginkább a saját lakás hiánya akadályozza (Fűrész et al. 2023). Egyetemisták közötti vizsgálat szintén a saját ingatlan igényét mutatta ki, mivel a fiatalok a gyermekvállalás legfontosabb tényezőjeként említették a saját lakást a megfelelő pár és a biztos munkahely mellett (Engler 2018). Domokos (2021) pedig a Magyar Ifjúság adatait elemezve azt emelte ki, hogy 2016 és 2020 között nőtt azon 15–29 év közötti fiatalok aránya, akik a válaszadás idején már önállósodni tudtak: 2020-ban már a válaszadók 31%-a élt külön a 2016-os 24%-hoz képest.

Tanulmányunkban ezúttal a felnőtté válás egyik markáns mutatóját, a szülői háztól való elköltözést emeltük ki, s tettük a vizsgálódásunk középpontjába. Az otthon elhagyásának útja és folyamata diverzifikálódott, ezért fontos megvizsgálni azt is, vajon a szakirodalomban hány éves korú fiatalokat tekintünk „korai” elköltözőnek, és hány éveseket tekintünk „késői” otthon-elhagyónak. Vannak kutatók, akik ezt konkrét életkorban határozzák meg. Billari és munkatársai (2019) a 18–35 év közötti korcsoportok szülői háztól való elköltözését vizsgálta, Mazzotta–Parisi (2019), valamint Medgyesi–Nagy (2019) a 18–34 év közöttieket. Egy másik megközelítés szerint azonban nem lehet pontos életkorban meghatározni, hogy kik a „korai” vagy „késői” szülői fészek elhagyók, hanem azt kell megvizsgálni, hogy az otthon elhagyására vonatkozó döntés megfelelt-e az egyéni körülményeknek. Ilyen szempontból pedig mindenkit, akik akkor hagyják el a szülői házat, mikor a távozás előnyei

meghaladják a távozás költségeit, úgy tekintjük, hogy „jó időben” költöztek el, míg, ha az egyéni körülmények nem megfelelőek (például az ún. NEET fiatalok² esetében, akiknek nincs párkapcsolatuk vagy nincsenek megfelelő anyagi erőforrásaik), akkor nem megfelelő időben (*off-time*) hagyták el a szülői házat. Egy harmadik megközelítés pedig a társadalmi normákat helyezi középpontba annak meghatározásában, hogy egyes életeseményeknek mikor van ideje. Ságvári és Messing az életciklussal kapcsolatos felfogásokat és azok változásait vizsgálták meg Európában. Egyik fontos megállapításuk, hogy a főbb életeseményekhez (így a szülői házból való elköltözéshez) kapcsolódó életkorok kitolódtak időben. A partnerrel való összeköltözés ideális életkorát tekintve például Magyarországon 2006 és 2018 között kitágult ez a társadalmilag ideálisnak tekinthető életkor, azaz korábbi összeköltözést is elfogadhatónak tartanak az emberek. Ezzel párhuzamosan a partnerrel való összeköltözés felső korhatára is kitolódott 2006-hoz képest. Külön kérdés vonatkozott arra is, hogy a válaszadók mit gondoltak, mi a szülőkkel való együttélés elfogadható „felső korhatára”. A magyar válaszadók körében ebben az esetben is kisebb kitolódás detektálható 2006 és 2018 között, igaz, csak 0,4 és 0,5 évnyi. A nőkre vonatkoztatva a szülőkkel való élés felső korhatárát 2018-ban 30,7 évben, férfiaknál pedig 31,5 évben határozták meg (Messing–Ságvári 2020). A Magyar Ifjúság 2020-as felméréseinek 2000 fős almintáján a válaszadók majdnem harmada élt már külön a szüleitől, s ők átlagosan 22 évesen önállósodtak. A kérdezés idején még szüleikkel lakók a saját becslésük alapján 26 éves korukra tudnak majd elköltözni (Engler–Pári 2021). A felnőttkor elérésének meghatározásában szintén érdekes megközelítés, hogy az emberek melyik főbb életeseményt (elköltözés, munkavállalás, komoly párkapcsolat vagy gyermekvállalás) tartják legfontosabbnak. Spéder és munkatársai (2014) európai összehasonlító elemzése szerint az északi országokban (Dánia, Finnország, Svédország, Norvégia), valamint Hollandiában az elköltözés önmagában a legerősebb szempont férfiak és nők vonatkozásában is abban, hogy valakit felnőttnek tekintsenek. A legtöbb országban – így Magyarországon is

– viszont az első munkahely megszerzését tekintik a felnőttkorba való átlépés „küszöbének” mindkét nem esetében. A nőkre vonatkozóan viszont több országban a munkavállalásnál fontosabb szempont a szülővé válás (Lengyelország, Portugália, Lettország, Bulgária, Oroszország, Ukrajna). Az apává válás férfiak esetében három országban jelent meg a felnőtté válás legfontosabb markereként: Portugáliában, Oroszországban és Ukrajnában.

Az elköltözést vagy otthonmaradást befolyásoló tényezők

Amellett, hogy a kiköltözés ideális vagy nem ideális életkorban történik, az is fontos szempont még, hogy ez az önállósodás milyen keretek között zajlik. A szülői házból való kirepülés együtt járhat ugyanis jelentős gazdasági transzferekkel a szülők (vagy nagyszülők) és a gyermekek között. Hogyan hatnak a lakáspiaci jellemzők a szülői ház elhagyására? És mennyire befolyásolják makro- és mikrogazdasági folyamatok a fiatalok önálló háztartásának kialakítását? A továbbiakban az erre vonatkozó kutatási eredményeket tekintjük át.

Az egyik legfontosabb szempont a már említett szülői transzferek szerepe, melyek lehetnek direkt (anyagi segítségnyújtás) vagy indirekt (a család társadalmi helyzetéből fakadó tőkeátörökítések közvetett hatása). A szülők társadalmi-gazdasági státusza és az otthonról való kilépés időzítése közötti kapcsolatra vonatkozó empirikus eredmények vegyesek. Például Ausztriában, Bulgáriában és Franciaországban azt találták, hogy a 18–35 év közötti, magas szülői szocio-ökonómiai státuszú fiatalok korábban repülnek ki, mint az alacsonyabb státuszú szülők gyermekei (Billari et al. 2019). Az elemzések többsége viszont pont ennek ellenkezőjét hangsúlyozza. Mencarini és kutatócsoportja (2012) európai mintát vizsgálva azt mutatta ki, hogy a magasabb iskolai végzettségű anyák gyermekei később költöznek el. Feltételezésük szerint a magasabb anyai iskolai végzettség a gyermek magasabb iskolai végzettségével és a származási család jobb anyagi helyzetével jár együtt, s ez okozhatja az elhúzódó otthonmaradást. Ferraretto és Vitali (2023) 29 európai országot összehasonlítva szintén megerősítették, hogy a magas szülői

² NEET fiataloknak hívja a szakirodalom azokat a 15–29 év közöttieket, akik nem vesznek részt sem oktatásban, sem a munkaerőpiacon. Angolul a betűszó feloldása: Not in Education, Employment, or Training.

szocioökonómiai státusz kitolja a nők otthonról való első elköltözésének életkorát a legtöbb dél- és kelet-európai országban, azaz azokban az országokban, ahol a fiatalok állami támogatása alacsony, és a családi kötelek erősek. Ugyanakkor a nyugati és skandináv országokban ez a kapcsolat kevésbé volt egyértelmű. Ayllón (2015) ugyan kimutatta, hogy a skandináv államokban is összefügg a család rosszabb anyagi helyzete és a gyermek korai elköltözése, ám azt is feltárta, hogy ezekben az országokban a fiatalok gyorsan helyreállnak anyagilag. A dél-európai országokban viszont pont a tartós szegénység elkerülése miatt maradnak tovább otthon a fiatalok (Mazzotta–Parisi 2019). Angelini és munkatársai (2022) szintén arra a következtetésre jutottak, hogy azok, akik magasabb társadalmi-gazdasági státuszú családban nőttek fel, később hagyják el a szülői házat. Ebben a kutatásban erősen kiállnak amellett, hogy a szülői háttér a legerősebb befolyásoló tényező: szerintük, ha a kultúra (az elköltözés ideális életkorának társadalmi normái) lenne a hajtóerő, akkor a szülői státusz hatása nem lenne hasonló a kulturális háttérükben jelentősen eltérő országok között. Ha pedig a hitelhez vagy az olcsó lakáshoz való korlátozott hozzáférés lenne a kulcskérdés, akkor a rosszabb anyagi helyzetű családok gyermekeinek „kellene” késleltetnie a családi fészek elhagyását, nem pedig a gazdagabbaknak (Angelini et al. 2022). Pedig úgy tűnik, hogy a származási család gyengébb anyagi helyzete és rosszabb lakáskörülményei tolófaktorként hatnak, különösen a nők körében, akik emiatt hamarabb költöznek el a szülői házból (van den Berg et al. 2018). Medgyesi és Nagy (2019) pedig azt mutatták ki, hogy a magasabb jövedelmű családokban otthonmaradó európai fiatalok kisebb arányban veszik ki a részüket a háztartás fenntartásában, s több pénzük marad. Ugyanakkor a transzferek meg is fordulhatnak. Így az otthon élő fiatalok egy része nem (feltétlenül) a „mamahotel” kényelmét élvezzi, hanem hozzájárul a szülői háztartás fenntartásához. A kelet-európai országok otthon élő fiataljai között jellemzőbb, hogy támogatják a szüleiket, sőt, akár az ő hozzájárulásuk a családi költségvetéshez magasabb is, mint a szüleiké (Medgyesi–Nagy 2019). Schwanitz és munkatársai (2017) még egy érdekes különbségre hívták fel a figyelmet a szülők iskolai végzettsége és a gyermek elköltözése között: a diplomás szülők nagyobb eséllyel támogatják, hogy a gyermekeik külön költözve, egyedül

éljenek. Ugyanakkor kisebb az esélye annak, hogy a gyermekek azért hagyják el otthonukat, hogy a partnerükkel éljenek együtt. Ebben a diplomásokra jellemző kései elköteleződés és családalapítás mintáinak átadása érhető tetten (lásd még Pusztai 2019, Monostori–Szabó 2024).

A párkapcsolati státuszt tekintve Mazzotta és Parisi (2019) európai összehasonló tanulmányukban kijelentik, hogy a párkapcsolat megléte (akár élettársi kapcsolatról, akár házasságról beszélünk) a legfontosabb magyarázó erő a szülői ház elhagyásában: vizsgálataik alapján még a munkaerőpiaci helyzetnél is erősebb. A párkapcsolati státusz a nők önállósodására erősebben hat (Fiori 2019), míg a (diplomás) férfiak magasabb eséllyel költöznek el otthonról akkor is, ha nincs partnerük (Schwanitz et al. 2017, Monostori–Szabó 2024).

A fiatalok munkaerőpiaci státusza és gazdasági helyzete mellett figyelembe kell venni országos és globális tényezőket is, mint a válságok (gazdasági válságok, világjárványok, háborúk), a GDP változása vagy az ingatlanpiaci helyzet. Meggiolaro és Ongaro (2024) azt állapították meg, hogy a 20 és 44 év közötti olasz férfiak önállósodására egyértelműen negatívan hat a munkanélküliség és a munka elvesztése. Azonban érdekes módon az instabil munkahely okozta gazdasági bizonytalanság nem befolyásolja negatívan a szülői ház elhagyásának kockázatát. Di Stefano (2017) szintén olaszországi mintán azt igazolta, hogy a fiatalok a rossz munkaerőpiaci feltételek és a magas lakhatási költségek kombinációja miatt maradnak szüleikkel. Európai összehasonlításban is kimutatható ez az összefüggés, valamint az is, hogy a nőknél alacsonyabb a függetlenséghez szükséges jövedelemküszöb (Mazzotta–Parisi, 2019). Balogh és Isépy (2023) szintén európai összehasonlításban vizsgálta meg, hogy a pénzügyi válság és a Covid-19 milyen hatással volt a fiatalok lakhatási költségeire, s ezen keresztül az önállósodásukra. Kimutatásuk szerint a magas lakhatási költségek által terhelt fiatalok aránya két évvel a 2008-as pénzügyi válság után megemelkedett, s majd csak 2015-től kezdett javulni, ezt a tendenciát azonban a Covid-19-válság megtörte. A Covid-19-válságot követően csak Magyarországon és Szlovéniában volt gyors javulás a lakhatási költségeket tekintve. A válságok negatív hatása az elköltözésre ugyanakkor nem mutatható ki határozottan, többek között a hosszútávú lakáspiaci trendek ellenhatása miatt (Balogh–Isépy 2023).

Általánosságban – a válságoktól eltekintve – pedig az jellemző a szüleikkel együtt vagy tőlük külön élő fiatalok lakhatási költségeire, hogy azokban az országokban, ahol a fiatalok nagy aránya korán elhagyja a szülői házat (Svédország, Finnország, Hollandia, Dánia), ott a fiatalok lakhatási költségei magasabbak. Az önállósodás ára azonban ezekben az országokban is különböző mértékű: Svédországban és Finnországban például nem jár együtt a jövedelemhiánnyal, Dániában és Hollandiában pedig a felvett jelzáloghitelek miatt magas a lakhatási költség. A lakhatási költség túlterhelése legkevésbé a máltai, a szlovák és a magyar fiatalokat érintette. Magyarországon a teljes népességet tekintve is az egyik legalacsonyabb a lakhatási költségek túlterheltsége (Balogh–Isépy 2023). E tekintetben fontos kiemelni, hogy az elmúlt években jelentősen emelkedtek az ingatlanárak Magyarországon. Ezt jól mutatja, hogy 2008 és 2014 közötti stagnálást, illetve csökkenést 2014 után meredek emelkedés váltotta fel: Budapesten a lakásárak 3,5-szeresére, városokban háromszorosára, míg községekben kétszeresére nőttek 2024-re (Kovács et al., 2024:10). Ezzel párhuzamosan az

albérléttáruk is jelentősen növekedtek, melynek következtében 2024 végén és 2025 elején Budapesten már csak három olyan kerület volt, ahol az átlagos bérleti díjak 200 ezer forint alatt maradt. A legnagyobb kínálatot nyújtó fővárosi kerületekben, így például a XI. vagy a XIII. kerületben viszont már 235 és 322 ezer forint között volt az átlagos bérleti díj (Sipos 2025). A megnövekedett költségek egyre inkább kihívások elé állítják az elköltözni vágyó fiatalokat.

Empirikus elemzésünkben a módszertan ismertetése után azt vizsgáltuk meg, hogy 2023-ban hogyan jellemezhető a fiatalok elköltözésének átlagéletkora tagállamonként, nemi bontásban. Ezután megvizsgáltuk, hogy milyen előzmények után érkezünk el ezekhez a pillanatképekhez, azaz sorra vettük az otthonról való elköltözés életkori változásait 2010 és 2023 között kulturális-társadalmi, demográfiai, gazdasági és szubjektív vizsgálati szempontok mentén. Végül klaszterelemzés használatával néztük meg, kirajzolódnak-e országcsoportok, ha egyszerre több tényező mentén vetjük össze az elköltözés átlagéletkorának alakulását.

Módszertan

Elemzésünkben arra kerestük a választ, hogy a szülői fészek elhagyásának időpontjában (földrajzi, gazdasági, történelmi hatások mentén) felfedezhetők-e mintázatok. Az elköltözés átlagos életkora kapcsán beszélhetünk-e regionalizálódásról? A kapitalista/szocialista múltra visszatekintő államok hasonlóan viselkednek-e a vizsgált kérdés mentén? Befolyásolja-e a megfigyelt neme az önállósodást, illetve mely országokban tapasztaljuk ennek erősebb megnyilvánulását, és hol kevésbé?

Elemzésünk lefolytatásához az Eurostat munkaerő-felmérést célzó adatbázisának³ a szülői házat elhagyó fiatalok becsült átlagéletkorát bemutató adatsorát⁴ használtuk a 2010 és 2023 közötti idő-sorra. Ez a mutató azt az életkort tekinti a szülői

háztartást elhagyók átlagos életkorának, amelyik korévbe tartozók 50%-a már nem él egy háztartásban a szüleivel. A módszertan ugyan eltér a korábban bemutatott, direkt kérdéseken alapuló kutatásoktól, ám lehetőséget nyújt a kutatásunk egyik fontos céljának, az Európai Unió tagállamainak idősoros elemzésére.

Alapvetően leíró statisztikával dolgoztunk, mindamelllett a Pearson-féle korrelációt és klaszterelemzést is alkalmaztunk. A számítások elvégzéséhez az SPSS és az MS Excel programokat, az ábrázoláshoz az MS Excel és a QGIS programokat használtuk.

Az elköltözés átlagos korévének térbeni és időbeli változását a következő változókkal magyaráztuk: 15–29 évesek foglalkoztatottsági rátája⁵, 25–34

³ Az Európai Unió munkaerőpiaci felmérése (EU-LFS) egy nagymintás, háztartásokra vonatkozó, negyedévente ismétlődő felmérés, amely a 15 év feletti munkaezőpiaci részvételéről gyűjt adatokat.

⁴ https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/yth_demo_030/default/table?lang=en

⁵ Eurostat online adatkód: *lfsi_emp_a*

éves felsőfokú iskolai végzettséggel rendelkezők aránya⁶, az első házasság megkötésének átlagos koréve⁷, a nők első gyermekvállalásának átlagos koréve⁸, egy főre jutó GDP⁹, lakásárindex¹⁰. Ott, ahol rendelkezésre állt adat, külön vizsgáltuk az összefüggéseket a nőkre és a férfiakra.

A Pearson-féle korrelációs vizsgálat esetében a kapcsolat erősségét 0,2 abszolút értéknél magasabbak esetében értelmeztük, azaz 0,3–0,7 abszolút érték-nél közepesen erős összefüggést feltételeztünk, 0,7–1 abszolút értéket pedig már erős kapcsolat-ként értelmeztük.

A klaszterelemzés egy olyan sokdimenziós statisztikai eljárás, ahol a bevont változók tesztelése (pl. normál eloszlás, túldimenzionálás elkerülése stb.) után azokat azonos tengelyskálára alakítjuk, azaz standardizáljuk. Végül pedig a dimenziótlanított mutatószámokat egy dimenzióba „tömöríti” a számítógépes program. Így kiderül, hogy a megfigyelési egységek – esetünkben a 27 tagállam (2022-es keresztmetszetben) – milyen közel helyezkednek el egymástól a társadalmi-gazdasági-kulturális térben.

Ezt követően a klasztereket úgy kaphatjuk meg, hogy megadjuk a klaszterszámot az IBM SPSS-be beépített, úgynevezett K-Means eljárás során. A darabszám megadása szubjektíven történik, próbák sorával, ahol azt a megoldást választjuk véglegesnek, ahol a legnagyobb a kohézió a csoportokon belül. A kohézió megállapítása az úgynevezett klasztersúlyok értékelésével történik: minél nagyobbak a súlyok, annál biztosabb a csoportosulás. Előbbiek pedig az adott dimenziótlanított változók hatására utalnak a csoportképzésben.

A klaszterek elemzésénél kétszintű kritériumot határoztunk meg. Egyrészt „az elköltözés átlagos koréve” változónak legalább abszolút érték 0,5-nél magasabb vagy azzal egyenlő értéket kell mutatnia. Másrészt a kiválasztott klasztereknél azokat a további változókat hoztuk összefüggésbe az elköltözés átlagos korévével, ahol az előbbi értékhatár szintén fennállt. Megállapításainkhoz kapcsolódva több esetben is visszautaltunk a vonatkozó szakirodalomra, ezzel is erősítve az elemzésünket.

A fiatalok elköltözésének átlagéletkora az uniós tagállamokban (2023)

2023-ban az uniós tagállamokban átlagosan 26,3 éves korukban hagyták el a szülői házat a fiatalok, Magyarországon 27,1 évesen. Az Európai Unió országain belül markáns különbségek figyelhetők meg. Dél-Európában sokkal népszerűbb a „mamahotel”, gyakori, hogy 30 év felett kezdenek önálló életet a fiatalok (Ferrato–Vitali 2022:7–11; Bieńko 2019:49; Harcsa–Monostori 2014:92). Az Eurostat adatai szerint 2023-ban 30 év feletti korban költöznek el a szülői házból Horvátországban (31,8 év), Görögországban (30,6 év), Spanyolországban (30,4 év), Bulgáriában (30 év) és Olaszországban (30 év). Ezzel szemben Európa északi országaiban sokkal korábban, már 23 éves korukra kirepülnek a fiatalok (Ferrato–Vitali 2022:7–11), például Finnországban 21,4 évesen,

Svédországban 21,8 évesen, Dániában 21,8 évesen és Észtországban 22,8 évesen. Láthatjuk tehát, hogy közel 10 év a különbség az uniós tagállamok esetében az önállósodás alsó és felső korhatára között (Horvátország: 31,8 év, Finnország: 21,4 év).

A 2023-as pillanatkép alapján megállapítható, hogy a dél-európai országokban élő fiatalok kezdik meg legkésőbb önálló életüket, legkorábban pedig az észak-európaiak. Az északi országcsoportba sorolhatjuk a finneket, svédeket, dánokat, rájuk a 21–22 éves korban történő elköltözés a jellemző. A másik végletet képező népesebb déli csoportba a 29 év feletti önállósodási átlagéletkorral rendelkező országokat soroltuk, azaz a horvátokat, görögöket, spanyolokat, bolgárokat, olaszokat, portugálokat és

⁶ Eurostat online adatkód: *edat_lfse*

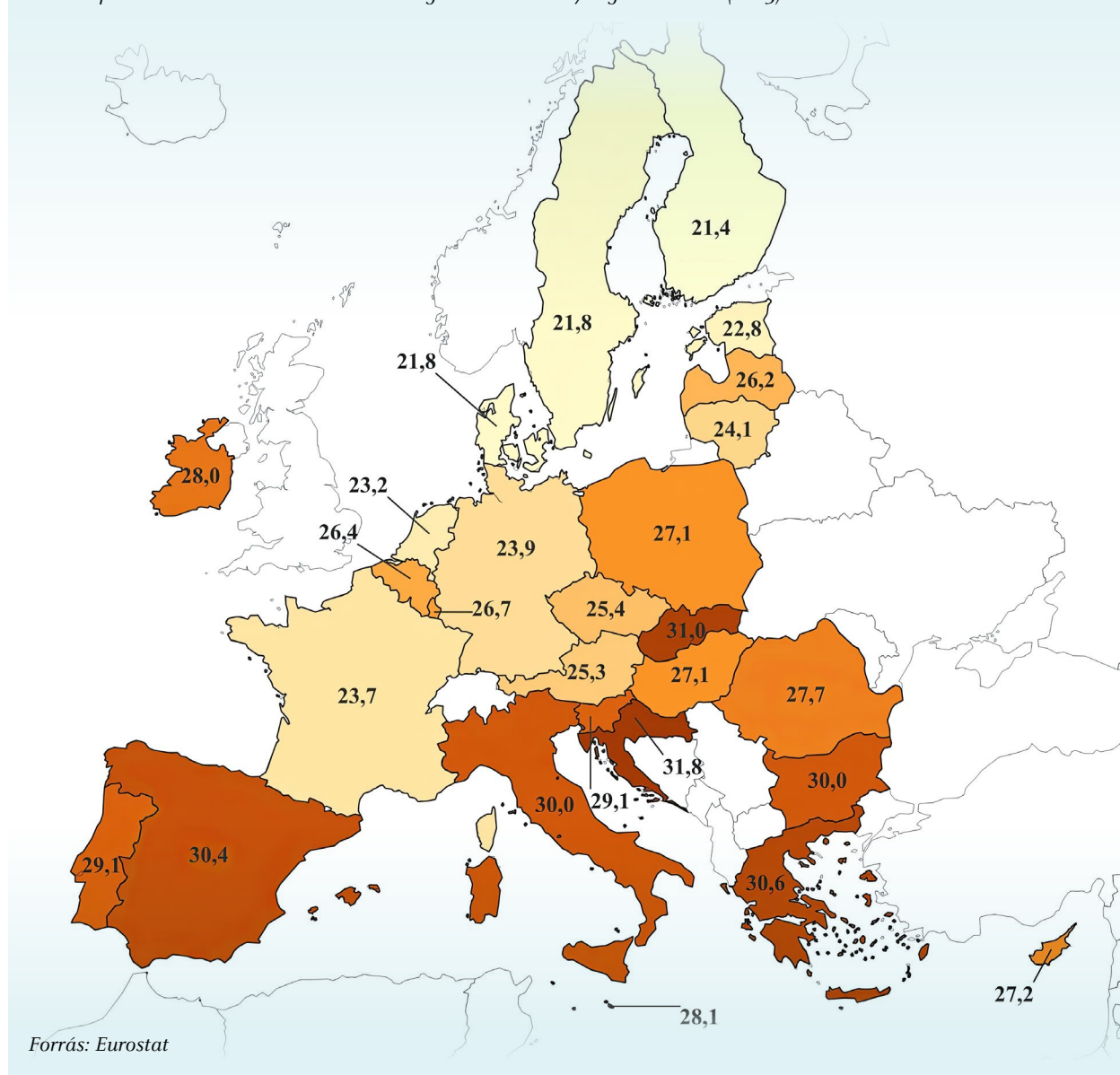
⁷ Eurostat online adatkód: *demo_nind*

⁸ Eurostat online adatkód: *tps00017*

⁹ Eurostat online adatkód: *nama_10_pc*

¹⁰ Eurostat online adatkód: *tipsho10*

1. térkép: A szülői házból való elköltözés átlagéletkora az EU27 tagállamokban (2023)



még a szlovéneket is. Utóbbiak a geopolitikai karakterisztikák miatt inkább a közép-európaiakhoz illeszkednek, de a rájuk jellemző idősebb (29,1 éves) függetlenedési átlagéletkorral egyértelműen a déli országcsoporthoz illeszkednek jobban. Az északi és déli országcsoportok közötti tartományra jellemző heterogenitás további felosztásra ad lehetőséget. A közép-európai blokkba sorolható román, magyar és lengyel fiatalok 27 év körül költöznek el a szüleiktől, azonban a földrajzi elhelyezkedése alapján ide illő Szlovákiára kirívóan késői, 31 éves elköltözés jellemző. A nyugat-európai országcsoporthoz sorolhatjuk az osztrák–cseh együttest, ahol 25 év az átlagos elköltözési kor, a luxemburgi–belga kettőst,

ahol 26 év körül repülnek ki a fiatalok, illetve a német–francia–holland hármast a rájuk jellemző 23–24 év körüli önállósodási korról. A balti országokat eltérő önállósodási mintázat jellemzi, ami a gazdasági-társadalmi fejlődési különbségek eredménye lehet. Az uniós szigetországok (Málta, Írország, Ciprus) esetében 27–28 évesen kezdenek bele a fiatalok a szüleiktől független életükbe. A hasonlóság több mint érdekes, ugyanis geopolitikailag, kulturálisan, de még gazdaságilag sem indokolt. A valóságossággal lehet kapcsolat (I. van den Berg et al. 2021, Schwanitz et al 2017, Iacovou 2002), ugyanis mindhárom országra az átlagos mértéket meghaladó vallásosság jellemző (Coutinho 2016).

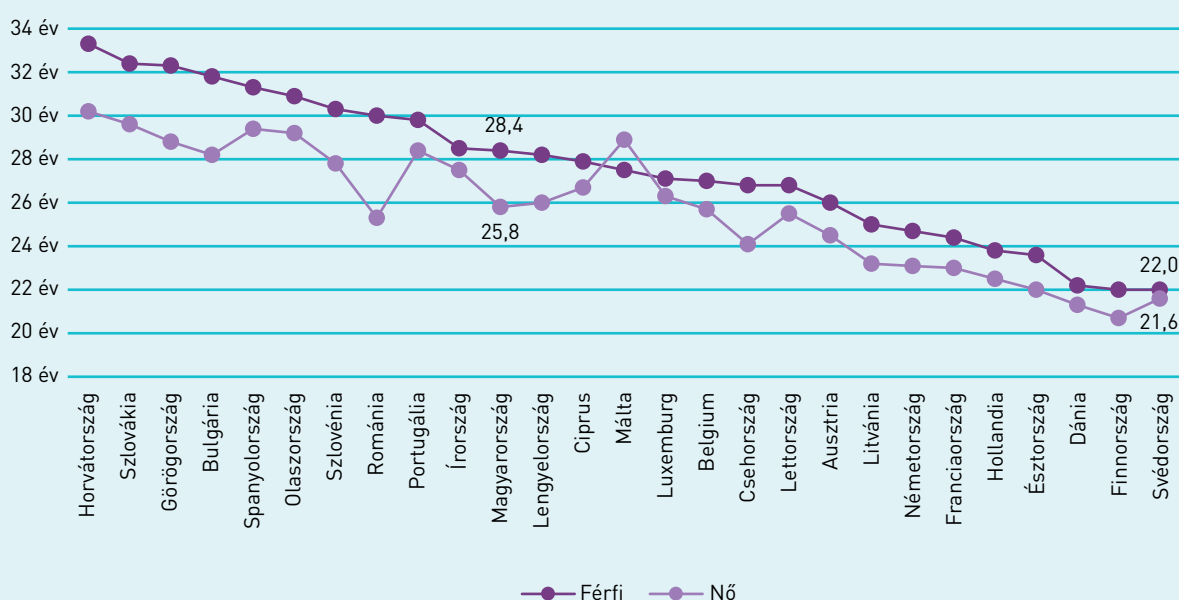
A szülői házból való elköltözés átlagéletkora a nők és a férfiak esetében (2023)

Málta kivételével minden uniós tagállamra igaz, hogy a férfiak később költöznek el a szüleiktől, mint a nők, ez összecseng korábbi kutatási eredményekkel (Angelini et al. 2022, Schwanitz et al. 2017, Iacovou 2002) is. A 2023-as Eurostat adatok szerint a magyar férfiak átlagosan 28,4, míg a nők 25,8 évesen kezdtek önálló életet, ezzel az uniós átlagtól a férfiak 1,2 évvel, a nők 0,4 évvel élvezik tovább a „mamahotel” kényelmét. Az uniós tagállamok közel harmadában (Horvátországban, Szlovákiában, Görögországban, Bulgáriában, Spanyolországban, Olaszországban, Szlovéniában és Romániában)

a férfiak átlagosan 30 éves koruk után hagyták el a szülői házat, míg a nők Horvátország (30,2 év) kivételével minden uniós tagállamban 30 éves koruk előtt elkezdik önálló életüket.

2023-ban a legnagyobb, 4,7 évnyi korkülönbséget a román fiataloknál mértük (férfiaknál 30, a nőknél 25,3 év), de a bolgároknál, a görögöknél és a horvátoknál is átlagosan 3 évvel később önállósodnak a férfiak, mint a nők. A legkisebb, azaz kevesebb mint fél év korkülönbség jellemző a svédekre (0,4 év), a luxemburgiak és a dánok esetében pedig közel egy év (0,8 és 0,9 év) a differencia a férfiak és a nők elköltözésének átlagéletkorát illetően.

1. ábra: A szülői házból való elköltözés átlagéletkora a nők és a férfiak esetében az EU27 tagállamokban (2023)



Forrás: Eurostat

Az elköltözés, a házasságkötés és a gyermekvállalás átlagéletkorának összefüggései 2022-ben

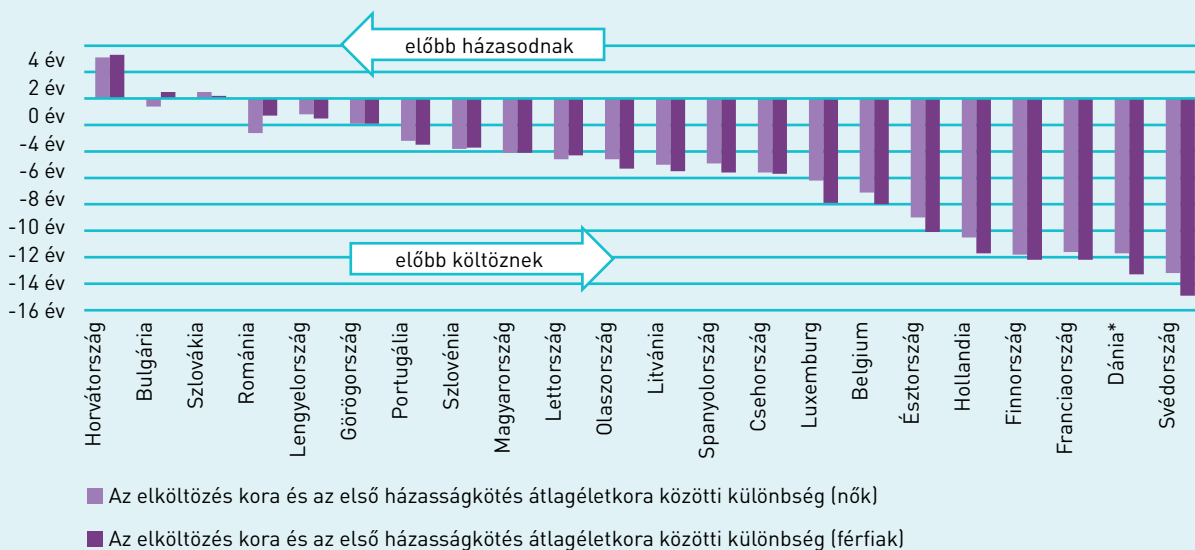
Míg korábban a felnőtté válás szakaszai meghatározott sorrendben követték egymás, az elmúlt évtizedekben jelentkező destandardizáció a vizsgált adatokban is megmutatkozik. Megnéztük a legfrissebb (2022-es, Dánia esetében 2021-es) rendelkezésre álló adatok segítségével, hogy az első házasságkötés és az első gyermekvállalás átlagéletkora milyen időrendben következik az elköltözéshez képest az egyes tagállamok esetében.

Az első házasságkötés átlagéletkoráról 22 tagállam közölt adatot 2022-ben. Nemenként vizsgálva az életesemények sorrendiségét számottevő különbséget nem tapasztaltunk az egyes országokon belül. A tagállamok többségére igaz, hogy előbb repülnek ki a fiatalok, mint házasodnak. Kivételt képeznek a horvátok, ugyanis a 2022-es adatok szerint esetükben fordított a sorrendiség. A bolgárok és a szlovákok esetében ez a két életesemény szinte egybeesik mindkét nem esetében. A másik végletbe tartozó országok fiataljai több mint 10 évvel az elköltözés után léptek frigyre, ilyenek a hollandok, a finnek, a franciák, a dánok, és a svédek, ahol mértük a legnagyobb különbséget a két esemény között (a nőknél

13,2 évet, a férfiaknál 14,9 évet). A tagállamok többségénél megfigyelhető, hogy a férfiak az elköltözés után később kötöttek házasságot, mint a nők. Ez

összhangban van azzal a közismert ténnyel, hogy a férfiak később házasodnak, mint a nők (Murinkó-Spéder 2021, Allendorf et al 2017).

2. ábra: Az elköltözés kora és az első házasságkötés átlagéletkora közötti különbség a nők és a férfiak esetében (2022)



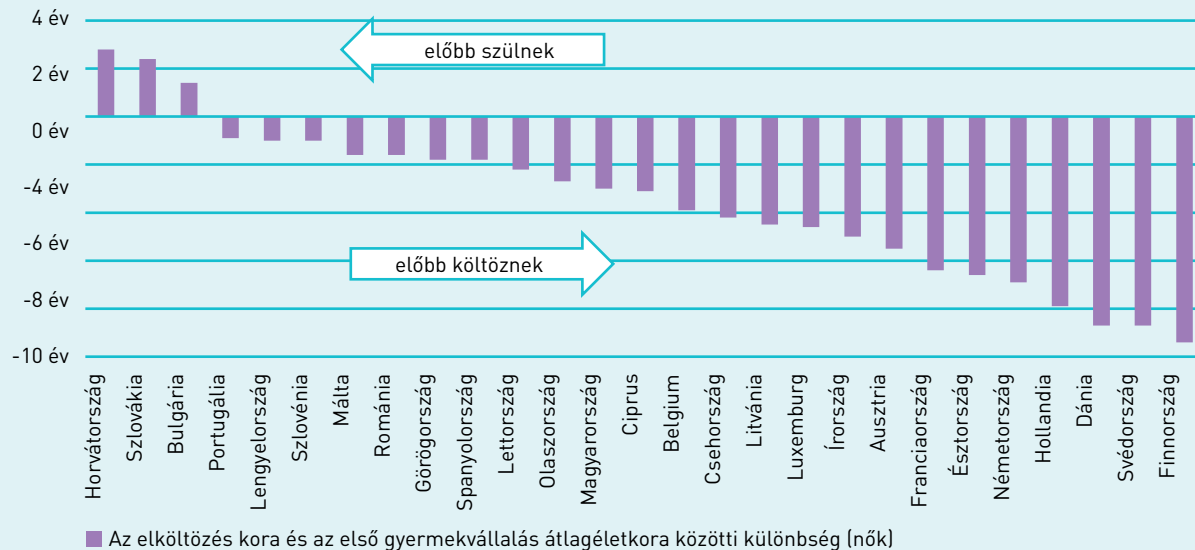
Forrás: Eurostat (a szerzők saját számítása és szerkesztése)

* Dánia esetében a 2021-es adatok a legfrissebbek

Az első gyermekvállalás átlagos életkorát is összevetettük az elköltözés korával, de csak a nők esetében állt rendelkezésünkre ilyen adat. Szintén 2022-ben közzétett az Eurostat legutoljára ilyen jellegű adatot. Hasonló országokat találhatunk a végeleken, mint

az első házasságkötés és az önállósodás kapcsolatának vizsgálatakor. A gyermekvállalás a horvát, a szlovák és a bolgár nőknél megelőzi az elköltözést, míg a finn, svéd, dán hölgyek 8 évvel az elköltözés után válnak szülővé.

3. ábra: Az elköltözés kora és az első gyermekvállalás átlagéletkora közötti különbség (nők, 2022)

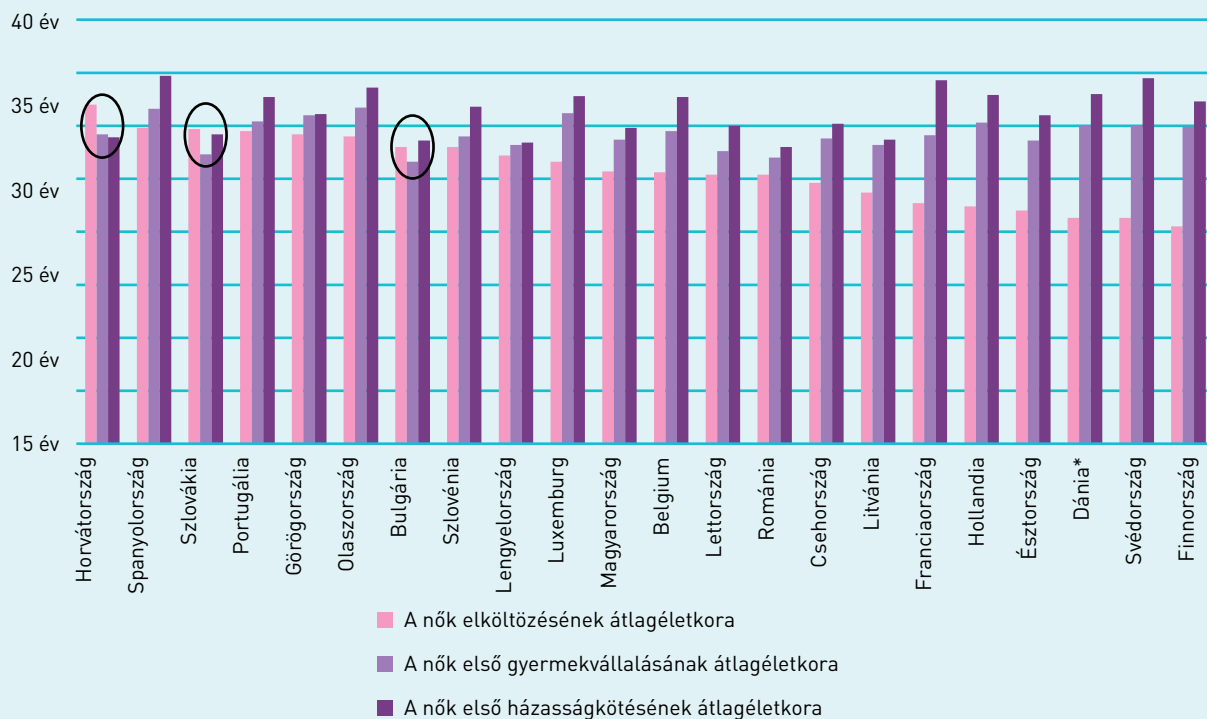


Forrás: Eurostat (a szerzők saját számítása és szerkesztése)

A vizsgált három életesemény sorrendiségét is megvizsgáltuk a nők esetében a 2022-es pillanatkép alapján. A tagállamok többségénél tapasztaltuk a házasságkötési hajlandóság csökkenését, illetve kitolódását, olyannyira, hogy a vizsgálatba bevont országok többségénél az elköltözés, gyermekvállalás,

házasságkötés sorrendiség figyelhető meg az átlag-életkorokat vizsgálva (Messing–Ságvári 2020). Kivételt a már ismert hármas képezi: Horvátország, Szlovákia és Bulgária. Horvátország az egyetlen a tagállamok közül, ahol a nőknél fordított sorrendben követik egymást a vizsgált történések.

4. ábra: Életesemények sorrendisége a nők esetében (2022)



Forrás: Eurostat*Dánia esetében az első házasságkötés legfrissebb adata 2021-es

A fiatalok elköltözésének alakulása 2010–2023 között az uniós tagállamokban

2010–2023 között 14 uniós tagállamban kitolódott az elköltözés átlagéletkora, leginkább Írországban (+2,9 év; 25,1-ről 28-ra), Görögországban (+2,3; 28,3-ról 30,6-ra) és Spanyolországban (+2,0; 28,4-ről 30,4-re). Vannak olyan tagállamok, amelyek esetében az elköltözés ideje 2010–2023 között nem sokat változott: Ausztriában (25,5 év körül), Szlovákiában (31 év körül), Németországban (24 év körül), Olaszországban (30 év körül), Franciaországban (23-24 év körül mozog). Stagnálás jellemzi még a dánokat és a finneket is (21 év körül). Ciprus esetében pedig 2016 óta a 27 éves átlagéletkor állandósult. Bulgáriában a vizsgált időszakban 29-30 évesen költöztek külön a fiatalok. Egyértelmű fiatalodás mutatkozik az elköltözés terén a balti államok esetében (észteknél -1,6, letteknél -1,9,

litvánoknál -2,7 év), a cseheknel (-1,6 év) és hazánkban is. A vizsgált 13 év alatt közel egy évvel korábban tolódt a magyar fiatalok önállósodása, azaz a 2010-es 28-as átlagévről 2023-ra ez az érték 27,1-re módosult. A trendszerű folyamatot a Covid-19 marasztaló hatása picit befolyásolta, de az elköltözés terén az irány egyértelműen a fiatalodás a magyarok körében, ami egybecseng Balogh és Isépy (2023), valamint Domokos (2021) eredményeivel. Romániára hasonló mozgások jellemzők, mint hazánkra, fél évvel idősebb korszáiban. Málta esetében a 2017-ben mért 31 éves átlagéletkor 2023-ra közel két évvel csökkent (28,1 évre).

Az uniós tagállamok többségére viszont az átlag-életkor hullámozása jellemző 2010–2023 között. A legnagyobb különbségeket tapasztalhatjuk például Luxemburgban, ahol 2014–2018 között 26,7 és 21,4-es értékek között mozgott az átlagéletkor, vagy a svédeknel, ahol a 2017-ben mért 21 év 2020-ra

17,5 évre módosult, majd valószínűsíthető, hogy a Covid-19 hatására 2021-re 22 évre ugrott vissza. A Covid-19-hatás a portugál, a szlovén, a horvát, a görög, a lengyel, az ír és a holland adatokon is látszik. A belga fiatalok esetében 2017-ben a korábbi 25 év körüli átlagéletkor 23,4 évre csökkent, de 2018-ban ismét 25 évre ugrott ez az érték, és azóta folyamatosan emelkedik, 2023-ra elérve a 26,4 évet. 2010 és 2023 között – az ingadozásokat figyelembe véve – a férfiaknál tapasztalható maximumok és a női maximum értékek között komoly eltéréseket tapasztalhatunk. A legkisebb eltérés Svédország, Dánia, Luxemburg, Hollandia, Belgium, Írország, Spanyolország, Finnország, Franciaország és Málta esetében mutatkozik (0,8–1,7 év). Ennél nagyobb mértékű a különbség (1,8–2,7 év) Portugália, Ausztria, Németország, Olaszország, Ciprus, Lettország, Észtország, Lengyelország, Csehország, Szlovénia, Szlovákia és Görögország lakossága körében. A legnagyobb (2,8–4,5 év) differenciát Magyarország, Litvánia, Horvátország, Bulgária és Románia népességén belül láthatunk. Ez annyit jelent, hogy a férfiak – az eltelt idő alatt előforduló legmagasabb koréveket tekintve – 0,8–4,5 évvel később kezdik meg önálló életüket, mint a nők (Mazzotta–Parisi 2019, Angelini et al. 2022).

Ha a minimumok, tehát a 13 év során tapasztalt legalacsonyabb elköltözési életkor alapján kívánunk nemek szerint vizsgálni, akkor nagyon hasonló eredményre jutunk. Svédországot leszámítva itt is azt tapasztaljuk, hogy a férfiak maradnak tovább

a szülői házban. Svédországban is csak egyetlen tizednyi eltérés mérhető. A legkorábbi önállósodásra a nőknél 17,6 (Svédország 2019 és 2020), míg a férfiaknál 17,5 (Svédország 2020) éves korban került sor.

Népszámlálási adatok szerint Magyarországon 2011 és 2022 között a 20–24 éves korosztályban csökkent a nappali tagozatos tanulók, és növekedett a foglalkoztatottak aránya (Monostori–Szabó 2024). Míg az előbbiek részaránya 32%-ról 24%-ra csökkent, addig a foglalkoztatottaké 40%-ról 53%-ra emelkedett. Jelentősebb volt a foglalkoztatottak arányának bővülése a 25–29 év közötti korosztályban is (68%-ról 79%-ra). Az elemzésükben a fenti megállapítást mintegy lehetséges magyarázatnak tekintik arra, hogy 2011 és 2022 között hazánkban megtorpant a fiatalok önállósodásának életpályán belüli kitolódása.

A fenti hazai példán elindulva kerestünk idősoros adatokat a (társadalmi) foglalkoztatás, illetve (kulturális) iskolázottság területéről, melyek magyarázhatják az egyes tagállamok esetében a szülői házat elhagyók átlagéletkorában bekövetkező időbeni változásokat. Mindkét mutató esetében nemekénti bontást alkalmaztunk. A kapcsolat erősségét tagállamonként a szülői házat elhagyók életkora és az adott ország fiataljai foglalkoztatotti rátájának, illetve továbbtanulási rátájának a korrelációjával mértük.

A kiköltözésre ható egyes társadalmi-kulturális dimenziók

Az elköltözés időzítése és a munkaerőpiaci aktivitás aránya a 15–29 évesek körében

Megvizsgáltuk, hogy az egyes tagországokban a foglalkoztatottság mértékének változása mellett változott-e (azonos vagy ellentétes irányban) az elköltözés átlagosan jellemző életkora a fiatalok körében. Bár a kiválasztott foglalkoztatotti korcsoport (15–29 évesek) nincs teljes átfedésben a kiköltözési minimum-maximum korévekkel, ez adta a legjobb közelítést (az Eurostat adatbázisából választható tartományok közül).

A nemek szerinti bontás ennél a változónál jellemzően nem befolyásolta a kapott eredményt, hasonló tendenciákat tapasztalunk mind a férfiak, mind a nők esetében. A kialakult adatsort 3 csoportra

tudtuk bontani. A legnagyobb létszámban azok a tagállamok voltak – országon belül mindkét nem esetében (10 tagállam) –, ahol a foglalkoztatottság arányának változása negatív korrelációt (–0,91 és –0,2 közé eső értékkel) mutat a szülői ház elhagyásának átlagos korével. Ez első olvasatban azt a magyarázatot adja, hogy minél aktívabbak a fiatalok a munkaerőpiacon, annál korábban költöznek el. Hazánk is ebbe a csoportba tartozik.

A nőknél Magyarország (–0,9), Lengyelország (–0,73), illetve Litvánia (–0,76) és Észtország (–0,71) mutatja a legerősebb fordított együttjárást. A férfiaknál szintén hazánk (–0,86) áll első helyen, ugyanakkor Hollandia (–0,82) és Málta (–0,81) szintén –0,8 feletti kapcsolati erősséget mutat ebben a dimenzióban.

Nyolc ország sorolható abba a csoportba, ahol a két adatsor között nincs kimutatható kapcsolat, azaz a korrelációs együttható $-0,2$ és $0,2$ között van. Ausztriában például semmilyen együttjárást nem mértünk az elköltözés koréve és a foglalkoztatás mértéke (férfiaknál $-0,01$, nőknél $-0,07$) között.

A további 6 tagállam (tehát közel az országok ötöde) esetében találtunk pozitív összefüggést ($1-0,2$ közé eső értékkel) a foglalkoztatási ráta és a kiköltözési kor között. Dánia a legmarkánsabb példa erre, mind a nők ($0,8$), mind a férfiak ($0,64$) esetében.

Németország a 2010–2023 közötti időszakban kivételes helyzetben volt, hiszen itt a férfiaknál negatív ($-0,34$), a nőknél pozitív ($0,32$) irányú a kapcsolat az önállósodás kora és a foglalkoztatottság aránya között, tehát a férfiak egyre korábban önállósodnak, miközben növekszik a munkaerőpiaci aktivitás, viszont a fiatal lányok konstansan 23 éves koruk körül költöznek el, de a foglalkoztatottság esetükben is nőtt a vizsgált időszakban.

5. ábra: A foglalkoztatottság és az elköltözés átlagéletkorának korrelációs kapcsolata a nők és a férfiak esetében az EU27 országokban 2010–2023 között



Forrás: Eurostat (a szerzők saját számítása és szerkesztése)

Felsőfokú végzettségűek aránya a 25–34 évesek körében és az elköltözés éve

A munkaerőpiaci aktivitási ráta mozgása a vizsgált időszakban a két nemet tekintve ugyan hasonlóan alakult, a felsőfokú végzettséget szerzők esetében

a nemenkénti összehasonlításban több ország esetében eltérő eredményeket kaptunk. 2010 óta a felsőfokú tanulmányokat végző diákok aránya a tagállamok többségében növekvő mértékű.¹¹ A női adatsornál – a tagállamok nagy többségénél

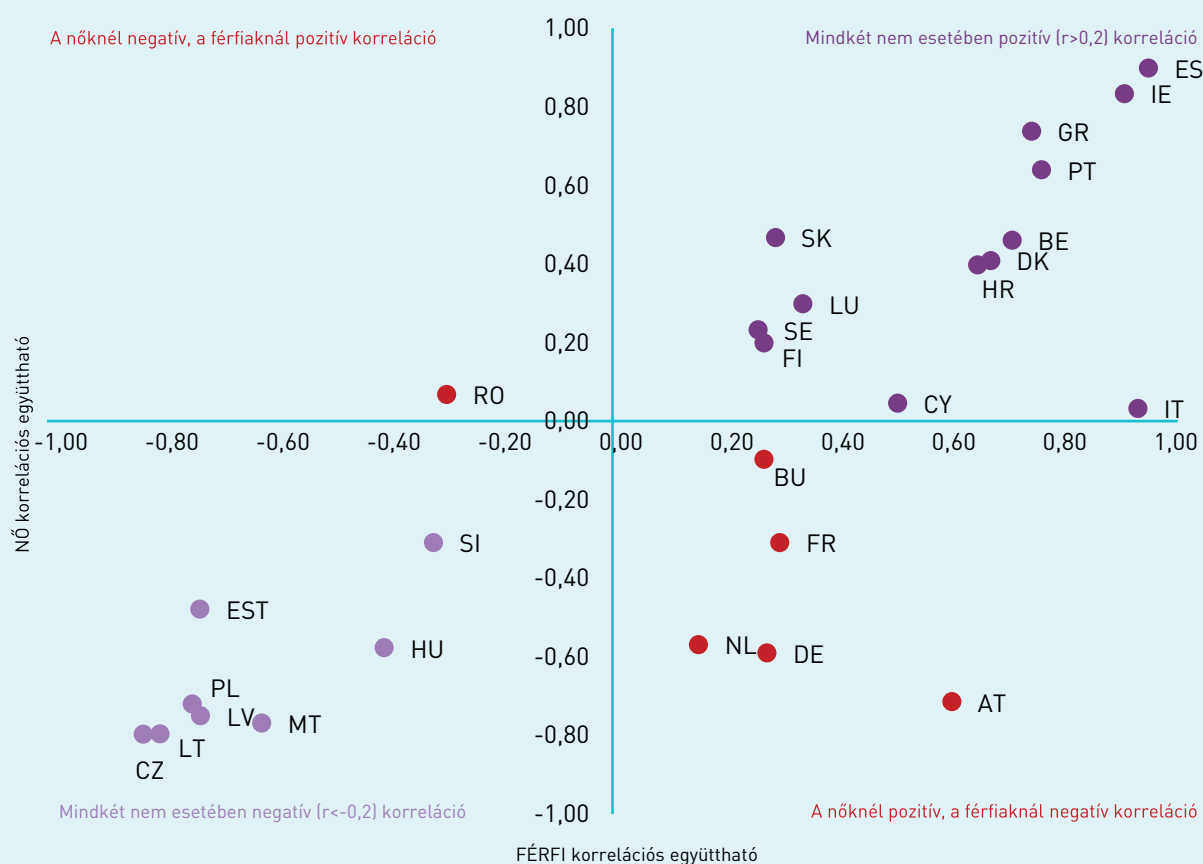
¹¹ <https://ksh.hu/s/kiadvanyok/fenntarthato-fejlodes-indikatorai-2022/1-24-sdg-4#1-abra>

(17 tagállam) – pozitív a korreláció az elköltözés évével (Spanyolország 0,95). A férfiaknál ez csak 11 tagállam (Spanyolország 0,9) esetében áll fenn. Negatív korrelációt nőknél 9 tagállamban, Csehország, Litvánia (-0,88) mellett például hazánkban (-0,4) tapasztaltunk. A férfiaknál ebben a csoportban 12 tagállam szerepel, azaz a többség

ide tartozik, köztük hazánk is, -0,6-os együttjárási értékkel.

Tehát a továbbtanulási évek az elköltözésre inkább vannak késleltető hatással a nők esetében, mint a férfiaknál. Hazánkban a továbbtanulás növekvő mértékével párhuzamosan a fiatalok kiköltözése korábban következik be.

6. ábra: A 25–34 éves felsőfokú végzettségűek aránya és az elköltözés átlagéletkorának korrelációs kapcsolata a nők és a férfiak esetében az EU27 országokban 2010–2023 között



Forrás: Eurostat (a szerzők saját számítása és szerkesztése)

A hazai foglalkoztatottsági és iskolázottsági mutató mentén szemlélt korrelációs eredményünk ezek szerint megerősítette Monostori–Szabó (2024) megállapításait, miszerint hazánkban megállt a felnőtté válás halasztása az elköltözés tekintetében.

További lehetséges összefüggések után kutatva a fentieket kiegészítettük társadalmi-demográfiai, valamint gazdasági változók kapcsolatának kiértékelésével.

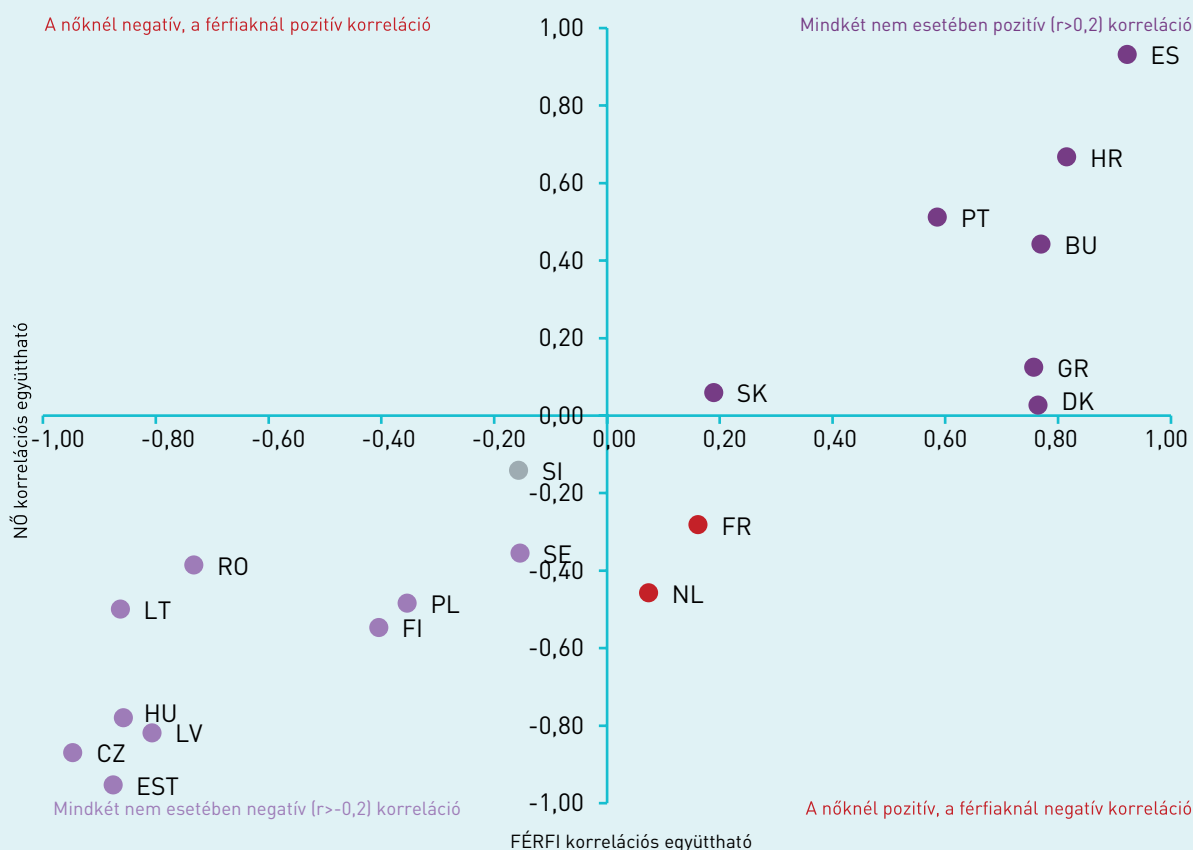
Társadalmi-demográfiai elemként tekintettünk az első házasságkötési korra, illetve az első gyermekvállalás korévére. Mindkét mutatóra 2022-ig van a legfrissebb elérhető adat. Gazdasági mutatóként behoztuk a GDP változásindexét (2010 = 100), a lakhatási költségek változásindexét. A GDP-t, a lakhatási költségeket nem differenciáltuk nemek szerint, míg az első gyermek világrajöttét csak a nők esetében tekintettük relevánsnak. Egyedül a házasság megkötésének idejét vizsgáltuk külön férfiakra és nőkre.

Az első házasságkötés kora és az elköltözés éve

Az első házasságkötés adatsorban az Eurostat adatbázisában több tagállamban is részleges vagy teljes adathiányt tapasztaltunk, így ahol egynél több év adata hiányzott, azok eredményeit kivettük az elemzésből. Ezek után 19 tagállamra tudtuk elvégezni a korrelációs számításokat mindkét nemnél a 2010–2022 közötti időszakra. Az eredmények a férfiak esetében markánsabbak. 11 tagállam (Észtország -0,95, Csehország -0,87) mutat negatív korrelációt, 4 pozitívat (Spanyolország 0,93), míg 4 nem jelez összefüggést. A nőknél is a negatív kapcsolat van túlsúlyban (8 tagállam esetében, közöttük Csehország például -0,95), de az 5 semleges

mellett 6 országban pozitív (Spanyolország 0,92, Horvátország 0,82) összefüggést is találtunk. Magyarországnál viszonylag erős negatív korrelációt (-0,78) találunk a férfiaknál, illetve ennél erősebbet (-0,86) a nők esetében. Minél korábban állnak a saját lábukra fiataljaink, annál később szánják rá magukat a házasságkötésre. Az eredményt látva visszaülünk egyrészt arra, hogy a felnőtté válás időszaka megnyúlt (Messing–Ságvári 2020), másrészt arra, hogy a túl korai önállósodás sok esetben társadalmi hátrányokkal jár együtt, a „megfelelő időben” való leválás viszont a normatív életutat erősíti (Murinkó 2019).

7. ábra: A első házasságkötés és az elköltözés átlagéletkorának korrelációs kapcsolata a nők és a férfiak esetében az EU27 országokban 2010–2023 között



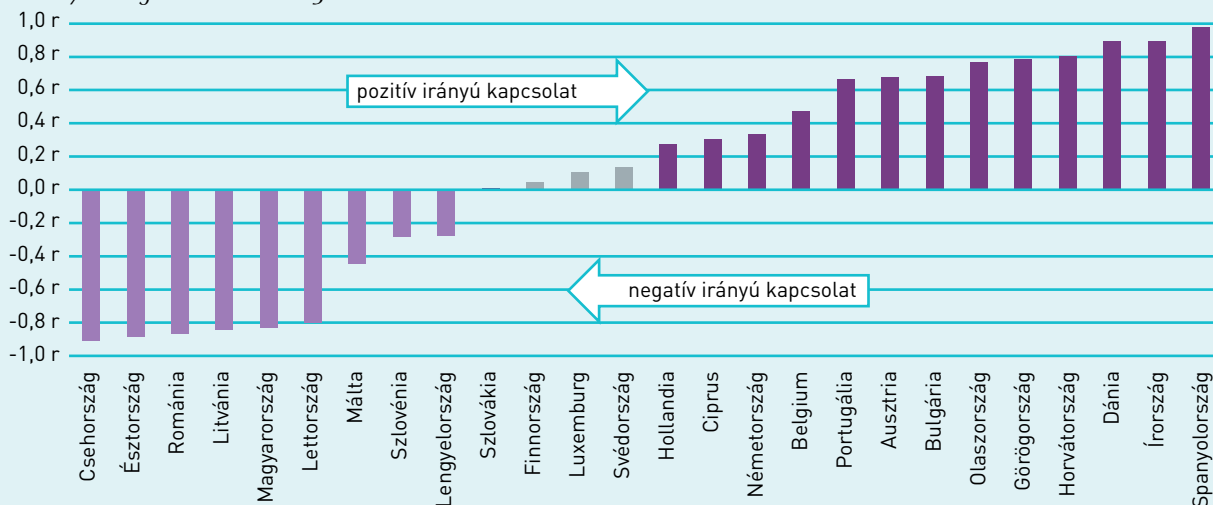
Forrás: Eurostat (a szerzők saját számítása és szerkesztése)

A nők első gyermekvállalásának kora és az elköltözés átlagéletkora

Ennél a vizsgálatnál kevesebb (9) tagállamban tapasztaltunk negatív korrelációt, mint pozitívat (13), míg azon tagállamok száma, ahol nem tapasztaltunk összefüggést az elköltözés átlagos koréve és

az első gyermek vállalásának kora között, itt is jellemzően alacsony (4) volt. A legerősebb ellentétes összefüggés Csehországnál (-0,91) mutatkozott, hazánk ötödikként -0,83-as erősséget mutatott. A pozitív együttjárást Spanyolország (0,98) esetében tapasztaltuk a legmarkánsabbnak.

8. ábra: Az első gyermek vállalásának kora és az elköltözés átlagéletkora közötti korrelációs kapcsolat a nők esetében az EU27 országokban 2010–2023 között¹²



Forrás: Eurostat (a szerzők saját számítása és szerkesztése)

Az első házasságkötés kora – ugyanúgy, mint az első gyermekvállalás kora – egységesen kitolódik Európában (Spéder et al. 2014), csak a halasztás mértéke különbözik országonként. Épp ezért nem mondhatjuk azt, hogy azért költöznek el előbb, vagy maradnak a szülőkkel tovább a fiatalok, mert előbb vagy később házasodnak, vállalnak gyereket. Jelen esetben a negatív korreláció annyit tesz, hogy bár az időszak folyamán a fiatalok egyre korábban költöznek el hazulról, mégis egyre később teszik meg a családalapítás egyes lépéseit. Azokban a tagállamokban (ebből van több), ahol pozitív a kapcsolat a két változó között, mind a kiköltözés, mind pedig a párral/családdal való elköteleződés ideje későbbre halasztódik.

E fenti két demográfiai változó (házasság, gyermekvállalás) elemzésekor a 27 tagállamon belül egy markánsan elkülönülő csoportosulás körvonalát tudtuk megrajzolni. A vizsgált időszak kezdetén (2010) egyes, tradicionális értékeket megjelenítő országok (többnyire a volt szocialista tömbből) hasonló karakterjegyeket mutattak. Míg az első házasságkötést a tagállamok többségében megelőzte az otthonról való elköltözés, öt tagállam esetében – férfiakra és a nőkre egyaránt – azt tapasztaltuk, hogy az első házasságkötés átlagos korévétől elmaradva később kerültek csak sorra a szülői ház

elhagyására. Ezek a tagállamok: Bulgária, Románia, Lengyelország, Horvátország és Szlovákia. Az első gyermek születésének korát és a nők elköltözésének évét összevetve hasonlóan kialakult egy országcsoport, melyben fellelhető az előző 5 tagállam, illetve itt Lettország és Málta is bekerült a csoportba. Tehát a tagállamok közel ötödéről elmondható, hogy a vizsgált időszak kezdetén (2010-ben) még a házasságkötést és az első gyermeket is a szülői háznál lakva vállalták. 2022-ben viszont már csak Bulgáriára, Horvátországra és Szlovákiára volt igaz, hogy az első gyermek megszületése után még átlagosan 1–3 évig is otthon maradtak az édesanyjak.

Az önállósodás fő jellemzőinek szubjektív megítélése

Mint a szakirodalomban ismertettük, a felnőtté válás szubjektív értelmezése (az *elköltözés*, a *munkavállalás*, a *párkapcsolat* és a *szülővé válás*) eltérő sorrendiséget mutatott a tagállamok lakosainak véleménye alapján. Spéder és munkatársainak (2014) erre vonatkozó kutatási eredményei több pontban egybecsengenek a mi jelenlegi elemzésünk kapott értékével. A felnőtté válásban leginkább az elköltözést (jellemzően a férfiakra vonatkoztatva) tartják fontos tényezőnek a skandináv országokban,

¹² Ebbe a mutatóba egyrészt az EU27 tagállamok közül Franciaország adathiány miatt nem került be, másrészt csak a nőkre vonatkozóan van ilyen jellegű információ az Eurostat adatbázisaiban.

amelyet jelen elemzésünk is megerősített, mivel mi is ezen országok esetében találtuk a legalacsonyabb kiköltözési korévet. Abból az országcsoportból, ahol az adataink szerint 2010-ben mind a házasságkötés, mind az első gyermekvállalás megelőzte a kiköltözést (Lengyelország, Bulgária, valamint

Románia), a szubjektív jellemzők közül a szülővé válást a párkapcsolati elköteleződés mellett a felnőtté válás kiemelkedően fontos kritériumaként definiálták. Az elköltözést ellenben közülük egyik országban sem érezték meghatározónak ebben a vonatkozásban.

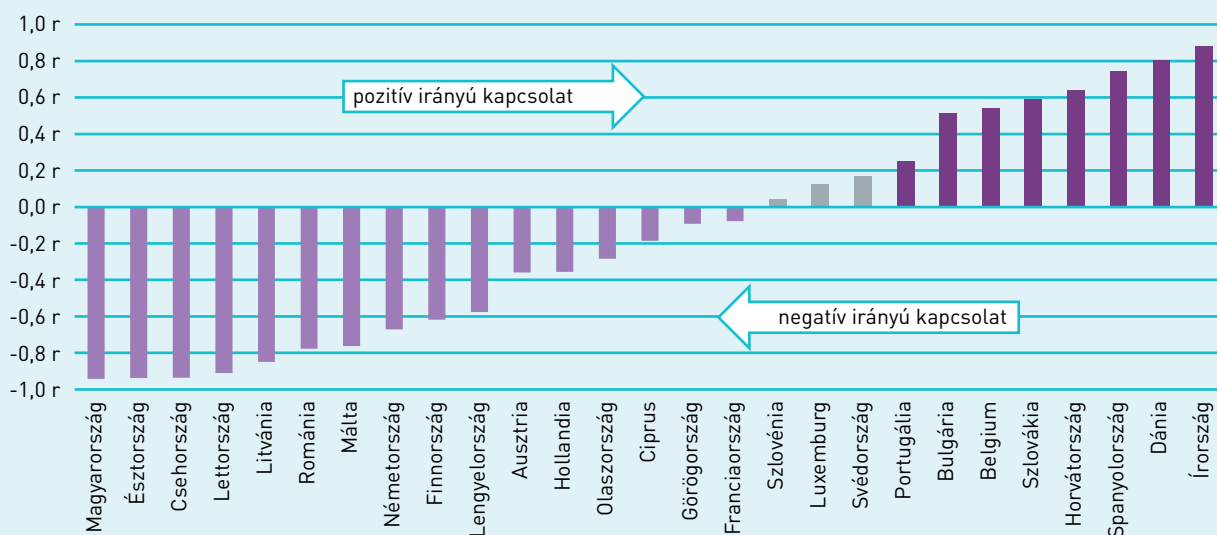
Gazdasági dimenziók

A GDP változása (2010 = 100%) és az elköltözés éve

Az eddig tárgyalt társadalmi-demográfiai dimenziók hatása mellett a gazdasági változás magyarázó erejét is vizsgáltuk. Azt az összefüggést kerestük, hogy egy ország gazdasági teljesítményének alakulása befolyással lehet-e az elköltözés átlagos korára. Mivel a tagállamok közötti eltérés összehasonlíthatatlanná teszi a nyers GDP-adatokat, így a vizsgált idősor alatt bekövetkezett változás mértékével számoltunk, a 2010-es évet tekintve bázisnak. A tagállamok közül a többség (13) negatív, míg 8 pozitív

korrelációt mutat ezzel a mutatóval (6 esetben nem tapasztaltunk összefüggést). Magyarország (Észtország és Csehország mellett) esetében a legerősebb (-0,94) negatív összefüggést látjuk. Ezzel azt állítjuk, hogy ezen tagállamoknál a gazdasági teljesítmény növekedése esetén feltételezhetjük, hogy az elköltözés átlagéletkora csökken, illetve az esetleges visszaesésnek késleltető hatása van a nagybetűs életbe való kilépésre. Legmarkánsabb pozitív korrelációt (0,88) Írorszagnál észleltünk.

9. ábra: A GDP változása és az elköltözés átlagéletkora közötti korrelációs kapcsolat az EU27 országokban 2010–2023 között



Forrás: Eurostat (a szerzők saját számítása és szerkesztése)

A lakásárindex változása (2015 = 100%) és az elköltözés éve

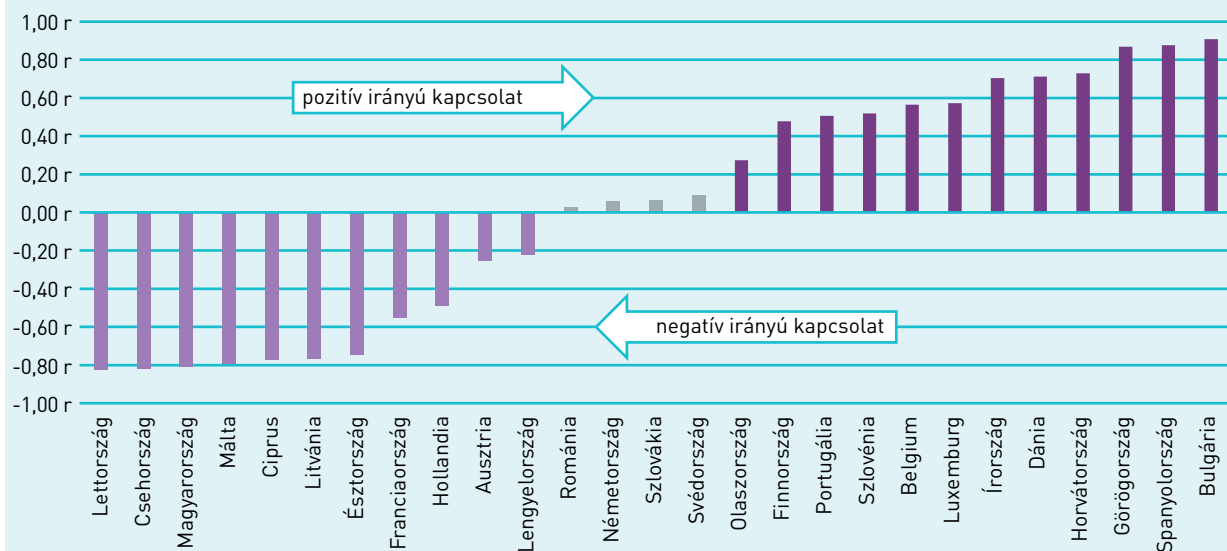
A GDP-hez (mint makrogazdasági mutatóhoz) hasonlóan a megvásárolható lakások értéke (mikro-gazdasági mutató) is számottevő lehet az önálló lakásba költözés időpontjának megválasztásában.

A lakások árának változása nem ad egyértelmű elemzési háttérrel, hiszen a növekedés a vásárlási oldalról negatívan érinti a fiatalokat, ám ezzel párhuzamosan pozitív vetülete is van, amikor a szülői vagy örökölt ingatlan eladásából nagyobb mértékű bevétel származik.

A korrelációhoz ez esetben is a változás mértékével (2015 = 100)¹³ számoltunk nemektől független módon tekintve az elköltözés korévét. Minimálisan több (12) ország tartozik a pozitív korrelációt mutatók (pl. Bulgária: 0,91), mint a negatívak közé (11). A változóval összefüggésbe nem hozható

tagállamok itt is kevesen (4) voltak. Érdekességként tapasztaltuk, hogy hazánk Csehországgal és szintén egy balti (Lettország) állammal azonos mértékben, (-0,82) ez esetben is a legerősebb negatív összefüggést mutatta.

10. ábra: A lakásárindex változása és az elköltözés átlagéletkora közötti korrelációs kapcsolat az EU27 országokban 2015–2023 között



Forrás: Eurostat (a szerzők saját számítása és szerkesztése)

Azt állíthatjuk, hogy a két gazdasági mutatón belül a GDP karakteresebben befolyásolja a családi

fészek elhagyásának időpontját, mint a lakáspiaci ármozgások.

Csoporthatások a fiatalok életkezdésében

Miután a fenti elemzések eredményei külön-külön egy-egy szempont mentén tagolták csoportokra a vizsgált országokat, az árnyaltabb kép eléréseért klaszterelemzést is végeztünk, hogy a változók együttes hatását is teszteljük. A bevont változók a férfiaknál: foglalkoztatási ráta (15–29 éves korosztály), a felsőfokú végzettségük aránya (24–35 éves korosztály), lakásárindex (2015 = 100%), az elköltözés átlagos koréve. A bevont változók a nőknél: foglalkoztatási ráta (15–29 éves korosztály), a felsőfokú végzettségük aránya (24–35 éves korosztály), lakásárindex (2015 = 100%), az elköltözés átlagos koréve, az első gyermek vállalásának átlagos anyai koréve.

A férfiak esetében négy csoport, a nők esetében öt csoport kialakítását tartottuk indokoltnak. Ennek ellenére az elköltözés átlagos életkora nem minden klaszterben alkotott meghatározó súlyt (a kritérium az volt, hogy a klasztersúly ebben az esetben legalább érje el abszolútértékben a 0,50-et), következésképpen 2 és 3 csoportot emeltünk ki.

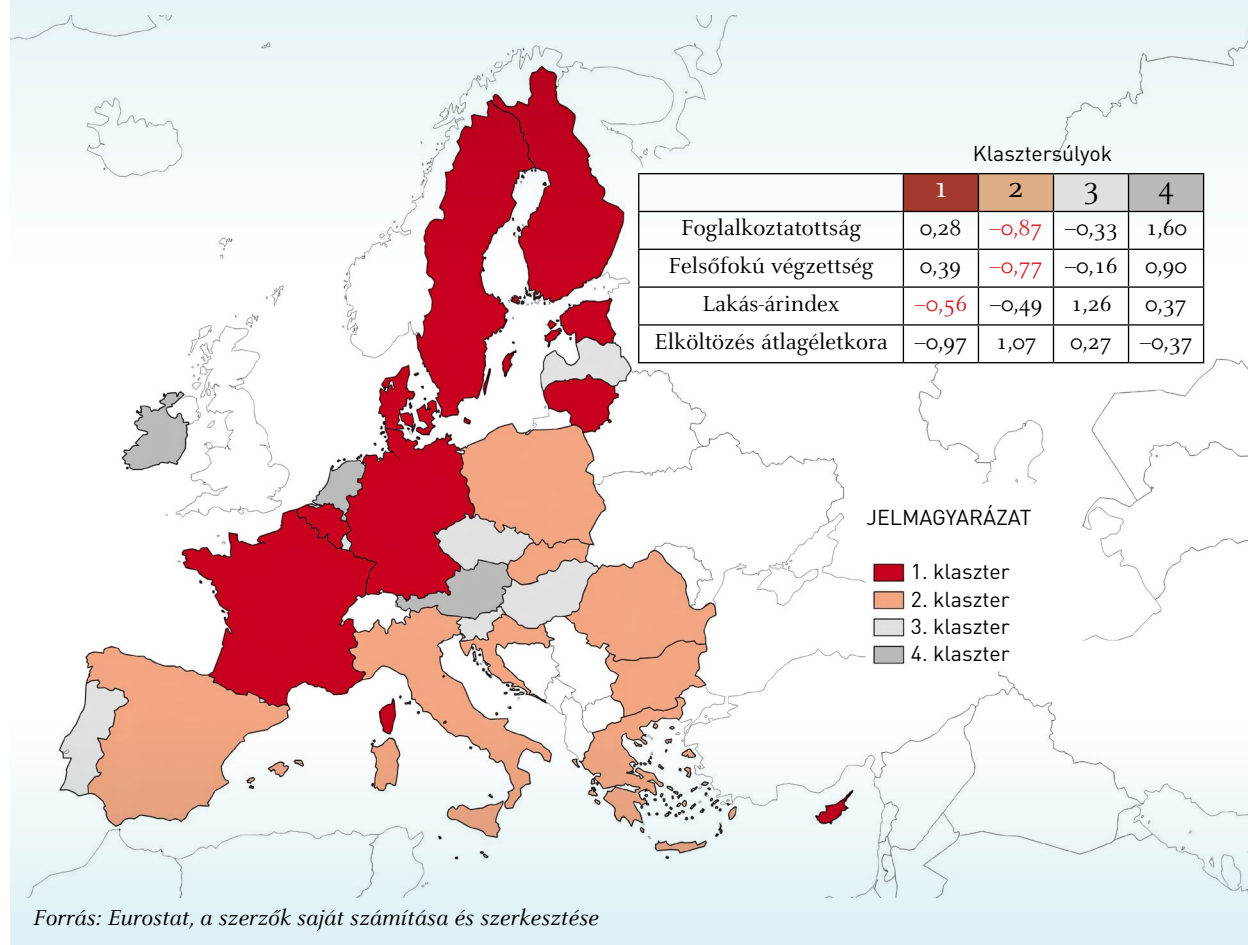
A férfiaknál az 1. klaszterben (modellország: Franciaország) egy Franciaországtól az észak-európai tagállamokig terjedő sávban az elköltözés átlagos életkora viszonylag alacsony, 24,3 év. Itt jelentős hatást fejthet ki, hogy a lakásárindex 2015 és 2022 közötti emelkedése viszonylag mérsékelt volt, ami feltételezhetően elősegíti a szülői

¹³ A rendelkezésre álló legfrissebb Eurostat-adatbázist alkalmaztuk.

otthonból való elköltözést, legalábbis tagállami szinten aggregáltan, azaz figyelmen kívül hagyva az urbánus, a rurális és az egyéb lakóhelyre vonatkozó karaktert. A dél-európai és a kelet-közép-európai országokat magába foglaló 2. klaszterben (modellország: Bulgária) az elköltözés átlagos

koréve szignifikánsan magasabb, 31,5 év. Ennek generálisan jelentős oka lehet, hogy a 15–29 éves kohorsz foglalkoztatottsági rátája viszonylag alacsony, csakúgy, mint a 25–34 éves korosztály felsőfokú végzettséggel rendelkező tagjainak aránya.

2. térkép: Az elköltözés átlagéletkorának és a vizsgálatba bevont változóknak a férfi klaszterei 2022-ben az EU27 országaira



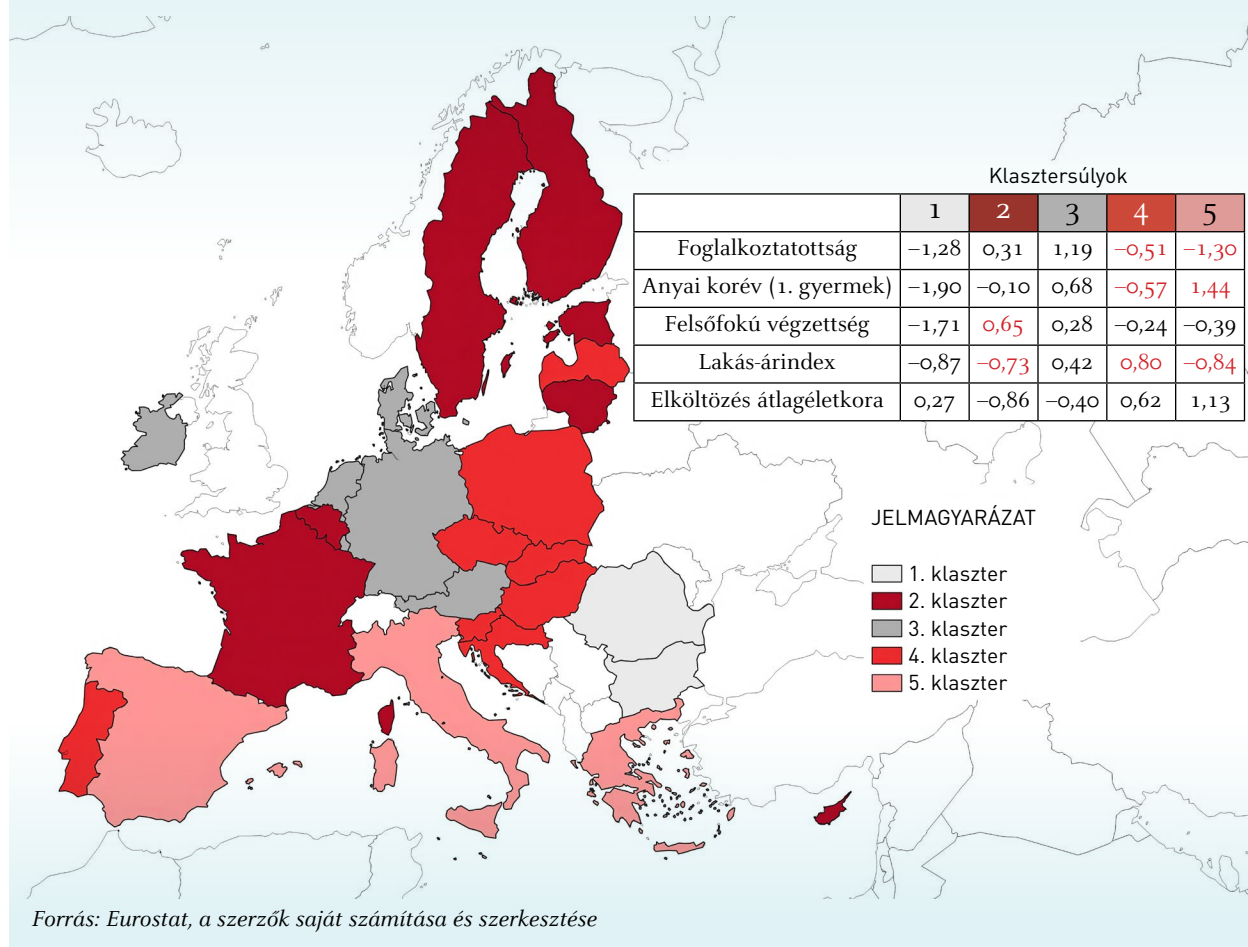
A nőknél a 2. klaszterben (modellország: Franciaország) az átlagéletkor alacsony, 23,2 év, aminek oka a 25–34 éves nők körében a diplomások kiugró aránya, valamint a viszonylag alacsony lakásárindex lehet. Itt a csoportosulás Észak-Európa négy országára, továbbá Franciaországra, Belgiumra és Ciprusra terjed ki. A 4. klaszter (modellország: Szlovénia) a poszt-socialista tagállamok többségét foglalja magába, többek között Magyarországot is, és az elköltözés átlagéletkora 27,8 év. Ebben az esetben a foglalkoztatottság viszonylag kedvezőtlen, a lakásárindex változása nagyon kedvezőtlen, jóllehet az első gyermek vállalásának időpontja viszonylag korai

életszakaszra esik, ami egy látszólagos ellentmondás. Ugyanakkor valószínűleg a magyarázat az, hogy ilyen szempontból „kettészakadnak” a társadalmak, azaz a korán gyermeket vállalók nagyon korán költöznek el a szülőtől, illetve a későn elköltözők körében jelentős a halasztás. Az 5. klaszterben (modellország: Görögország) az elköltözés időpontja közelíti a 30-as éveket (29,3 év). Itt Olaszországot, Spanyolországot és Görögországot találjuk. Igaz, hogy a lakásárindex viszonylag kedvezően változott 2015 és 2022 között (hozzátesszük ismét, hogy tagállami szinten aggregáltan), ugyanakkor az első gyermeket rendkívül későn vállalják a nők – ami valószínűleg a késői elköltözésnek

inkább a következménye, mintsem a magyarázója –, valamint a 15–29 évesek foglalkoztatottsági rátája kritikusan alacsony. Ez az eredményünk

pedig összecseng korábbi kutatások eredményeivel (Di Stefano 2017, Schwanitz et al. 2017).

3. térkép: Az elköltözés átlagéletkorának és a vizsgálatba bevont változóknak a női klaszterei 2022-ben az EU27 országaira



Összességében a leginkább markáns késleltető tényezők a déli tagállamokban azonosíthatók, ahol a makrogazdasági folyamatok és ezek hatása az egyéni jólétre (l. a foglalkoztatottsági rátát) képezhetik a legnagyobb akadályt a korai elköltözés tekintetében.

Ami Magyarországot illeti, a legjelentősebb faktor, amit azonosítottunk, az a lakás-árindex, amely 2015 és 2022 között a legnagyobb mértékben emelkedett, 179,61%-kal, miközben az Európai Unió átlaga 128,56% volt (2015 = 100%).

Következtetések

Elemzésünkben egy napjainkban kifejezetten aktuális jelenséggel, a „mamahotel”-lel foglalkoztunk az Európai Unió tagállamaira kiterjedően. Az aktualitást az adta, hogy napjainkra a felnőtté válás általános szakaszai felcserélhetők lettek, kitolódhatnak vagy akár egy-egy szakasz ki is maradhat. Ezzel párhuzamosan pedig a szakirodalomban az a nézet lett domináns, hogy a fiatalok egyre később hagyják el a biztonságot jelentő szülői házat, és egyre tovább

használják ki annak előnyeit. Itt nemcsak arról van szó, hogy a szülői ház elhagyásának időpontja megváltozott, hanem arról is, hogy egyúttal ez a folyamat nagyon változatos is lett, és akkor még nem is vettük számba az otthonmaradás vagy az elköltözés mellett és ellen szóló érveket. Egy újabb elemzés lebonyolítása nem a sokadik tanulmányt jelenti, hanem a „mamahotel”-jelenség eddig nem kutatott aspektusait tárja fel.

A fiatalok elköltözésének átlagos életkora kapcsán arra az eredményre jutottunk, hogy később a dél-európai országokban élő fiatalok, legkorábban pedig az észak-európaiak kezdik meg önálló életüket. Ez a megállapítás szorosan illeszkedik a szakirodalomban uralkodó nézetekhez (Ferrato–Vitali 2022:7–11; Bieńko 2019:49). Magyarországon valamivel később költöznek el a fiatalok, mint az uniós átlag (27,1 év vs. 26,3 év), de ez illeszkedik a közép-európai országcsoportba. Amennyiben ezt a kérdést a férfiak és a nők vonatkozásában vizsgáljuk, akkor az látszik, hogy Málta kivételével minden uniós tagállamra igaz, hogy a férfiak később (0,8–4,5) költöznek el a szüleiktől, mint a nők. Ez az adat szintén egybecseng a korábbi kutatásokkal (Mazzotta–Parisi 2019, Angelini et al. 2022). Magyarország esetében az figyelhető meg, hogy a férfiak átlagosan 28,4, míg a nők 25,8 évesen kezdtek önálló életet, ezzel az uniós átlagtól a férfiak 1,2 évvel, a nők 0,4 évvel tovább élvezik a „mamahotel” kényelmét. A házasságkötés és a gyermekvállalás viszonyai esetében a nőknél a tagállamok többségében az elköltözés, gyermekvállalás, házasságkötés sorrendiség figyelhető meg (Messing–Ságvári 2020). A 2010–2023-as időszakot tekintve azt mondhatjuk, hogy a fiatalok elköltözése a tagállamok valamivel több mint felében (14 tagállam) kitolódott, ugyanakkor számos tagállam van, amely esetében stagnálásról, sőt fiatalodásról beszélhetünk. Ez utóbbi folyamatra jó példa hazánk is, mivel a vizsgált 13 év alatt közel egy évvel korábbra tolódott a magyar fiatalok önállósodása. A trendszerű folyamatot a Covid–19 marasztaló hatása picit befolyásolta, de a tendencia az elköltözés terén egyértelműen a fiatalodás a magyarok körében. Érdekesség még, hogy ebben az időszakban a tagállamok többségében az átlagéletkor hullámlása figyelhető meg. A 2010 és 2023 közötti évek során – az ingadozásokat figyelembe véve – a férfiaknál tapasztalható maximumok és a női maximum értékek között a legnagyobb (2,8–4,5 év) differenciát Magyarország, Litvánia, Horvátország, Bulgária és Románia népességén belül láthattuk. Összegezve az eddigieket: a társadalmi-kulturális-demográfiai dimenziókat vizsgálva a tagállamok többsége esetében az látszik, hogy a munkaerőpiaci aktivitással együtt csökken a szülői házat elhagyó fiatalok átlagéletkora, a továbbtanulás elsősorban a nőknél késlelteti az elköltözést, és az ország gazdasági helyzetének javulása ösztönözheti az önállósodásra. A munkaerőpiaci aktivitás

kapcsán a magyar adatokból is hasonló következtetésre lehet jutni, viszont a továbbtanulásnál elmentéses folyamat figyelhető meg: az éppen, hogy elősegíti a fészekből való kirepülést. Érdekesség, hogy Magyarország vonatkozásában mértük a legerősebb összefüggést a gazdasági helyzet javulása és az önállósodás között. Ezek az adatok megerősítik azokat a megállapításokat, amelyeket korábban olasz szakértők tettek Olaszország kapcsán (Meggiolaro–Ongaro 2024; Di Stefano 2017). Az első házasságkötés átlagos koréve a férfiak és a nők esetében egyaránt kitolódott minden tagállamban, míg az elköltözés vegyes képet mutat. Magyarország esetében viszont az látszik, hogy az elköltözés koréve korábbra tolódik, miközben egyre később házasodnak a fiatalok, ami negatív korrelációt eredményez. A nők első gyermekvállalásának kora és az elköltözés átlagéletkora között a vizsgált tagállamok felében (13 tagállamban) pozitív a korreláció, ez azt jelenti, hogy mindkét életesemény kitolódik. Hazánkban ellenben negatív összefüggést tapasztaltunk, hiszen míg a gyermekvállalás kora kitolódott, addig itt egyre korábban válnak le a szülőkről a fiatalok. Végezetül a lakásárindex tekintetében az figyelhető meg, hogy a tagállamok egy részében a növekvő ingatlanérték maradásra ösztönöz, míg közel ugyanennyi tagállamban a növekvő lakásárak mellett az elköltözés koréve nem változik, vagy korábbi költözés tapasztalható. Fontos ennek kapcsán kiemelni, hogy Magyarország a legerősebb negatív összefüggést mutatta. Elemzésünket egy klaszterelemzéssel zártuk, amelyből azt a következtetést vontuk le, hogy a leginkább markáns késleltető tényezők a déli tagállamokban azonosíthatók, ahol a makrogazdasági folyamatok és ezek hatása az egyéni jólétre képezhetik a legnagyobb akadályt a korai elköltözés tekintetében. Magyarország esetében a legjelentősebb faktor a lakásárindex, amely 2015 és 2022 között az Európai Unióban a legnagyobb mértékben emelkedett. Mindent egybevetve azt mondhatjuk, hogy elemzésünkben olyan megállapítások születtek, amelyek a szakirodalmat tovább bővítik, új megvilágítást adva a „mamahotel”-jelenséggel kapcsolatban. A jövőben érdemes lenne egy új elemzés keretében megvizsgálni, hogy mi az oka annak, hogy a magyar adatok több esetben is eltérést mutatnak a többi tagállamétól (pl. a továbbtanulás hatása az elköltözés idejére, a nők első gyermekvállalásának kora és az elköltözés átlagéletkora).

Felhasznált irodalom

- Allendorf, K. – Thornton, A. – Mitchell, C. – Young-DeMarco, L. – Ghimire, D. J. (2017) Early Women, Late Men: Timing Attitudes and Gender Differences in Marriage. *Journal of Marriage and Family*, 79(5), 1478–1496. <https://doi.org/10.1111/jomf.12426>
- Angelini, V. – Bertoni, M. – Weber, G. (2022) The Long-Term Consequences of a Golden Nest: Socioeconomic Status in Childhood and the Age at Leaving Home. *Demography*, 59(3), 857–875. <https://doi.org/10.1215/00703370-9940728>
- Ayllón, S. (2015) Youth Poverty, Employment, and Leaving the Parental Home in Europe. *Review of Income and Wealth*, 61(4), 651–676. <https://doi.org/10.1111/roiw.12122>
- Balogh, B. – Isépy, T. (2023) Economic Crisis and Youth Housing Economic Crises and Changes in Youth Housing Indicators in Hungary and Neighboring Countries. In Pillók-Székely (Ed.). *Hard times create strong youth*, National Youth Council of Hungary, 37–62.
- Bieńko, M. (2019) New, precarious adulthood: kids in the ‘crowded nest’. *Studia Demograficzne*, 176 (2), 43–69. <https://doi.org/10.33119/SD.2019.2.3>
- Billari, F. C. – Hiekel, N. – Liefbroer, A. C. (2019) The Social Stratification of Choice in the Transition to Adulthood. *European Sociological Review*, 35(5), 599–615. <https://doi.org/10.1093/esr/jcz025>
- Coutinho, J. P. (2016) Religiosity in Europe: an index, factors, and clusters of religiosity. *Sociologia, Problemas e Práticas*, (81), 163–188. <http://journals.openedition.org/spp/2397>
- Di Stefano, Enrica, Leaving Your Mamma: Why so Late in Italy? (October 25, 2017). *Bank of Italy Temi di Discussione (Working Paper)* No. 1144. <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.3066696>
- Domokos T. (2021) A fiatalok demográfiai helyzete és jövőképe. In Székely L. (szerk.) *Magyar fiatalok a koronavírus-járvány idején. Tanulmánykötet a Magyar Ifjúság kutatás 2020 eredményeiről*. Társadalomkutató Kft., 59–86.
- Engler Á. – Pári A. (2021) Párkapcsolat és családalapítás. In Székely L. (szerk.) *Magyar fiatalok a koronavírus-járvány idején. Tanulmánykötet a Magyar Ifjúság kutatás 2020 eredményeiről*. Társadalomkutató Kft., 87–112.
- Engler, Á. – Pári, A. (2022) A család jövője – az elsődleges szocializációs közeg társadalmi szerepváltozása. *Századvég*, 2(3), 11–34.
- Engler, Á. (2018) Párkapcsolati elköteleződések és családalapítási szándékok. In Engler, Á. (szerk.) *Család és karrier. Egyetemi hallgatók jövőtervei*. Debreceni Egyetem Felsőoktatási Kutató és Fejlesztő Központ, 12–41.
- Ferraretto, V. – Vitali, A. (2023) Parental socioeconomic status and age at leaving home in Europe: Exploring regional differences. *Population, Space and Place*, Article 2679. <https://doi.org/10.1002/psp.2679>
- Fiori, F. – Graham, E. – Feng, Z. (2019) Inequalities in the transition to homeownership among young people in Scotland. *Housing Studies*, 35(3), 506–536. <https://doi.org/10.1080/02673037.2019.1614537>
- Fűrész T. – Nagy T. – Horváth-Varga A. (2023) A 30 éves kor alatti gyermekvállalás ösztönzésének szükségessége. *Kapocs*, 6(2–3), 36–45.
- Harcza, I. – Monostori, J. (2014) *Demográfiai folyamatok és a családformák pluralizációja Magyarországon*. In Kolosi, Tamás – Tóth, István György (szerk.) *Társadalmi Riport 2014*. Budapest: Társi 83–109.
- Iacovou, M. (2002) Regional differences in the transition to adulthood. *The annals of the american academy of political and social science*, 580(1), 40–69. <https://doi.org/10.1177/000271620258000103>
- Jancsák Cs. (2013) *Ifjúsági Korosztályok Korszakváltásban*. Új Mandátum Könyvkiadó.
- KINCS (2020) *Lakhatással kapcsolatos vélemények a gyermekvállalási korban lévő magyarok körében. Kutatási jelentés*. https://www.koppmariaintezet.hu/docs/Lakhatassal_kapcsolatos_velemenyek_a_gyermekvallalasi_korban_levo_magyarok_koreben.pdf (Letöltve: 2025. 03. 10.)
- Kovács E., Szabó B., Bereczki Á., Lados Cs., Winkler S. (2024) *Lakáspiaci jelentés*. MNB. <https://www.mnb.hu/letoltes/laka-spiaci-jelente-s-2024-ma-jus-hun.pdf> (Letöltve: 2025. 03. 10.)
- Mazzotta, F. – Parisi, L. (2019) Stuck in the Parental Nest? The Effect of the Economic Crisis on Young Europeans’ Living Arrangements. In O’Reilly, J. – Leschke, J. – Ortlieb, R. – Seeleib-Kaiser, M. – Villa, P. (Ed.) *Youth Labor in Transition*. Oxford University Press, 334–357. ISBN:9780190864798
- Medgyesi, M. – Nagy, I. (2019) Income sharing and spending decisions of young people living with their parents. In O’Reilly, J. – Leschke, J. – Ortlieb, R. – Seeleib-Kaiser, M. – Villa, P. (Ed.), *Youth Labor in Transition* 358–386. Oxford University Press, 358–386. ISBN:9780190864798

- Meggiolaro, S., & Ongaro, F. (2024) Leaving home across the recent cohorts in Italy: does economic vulnerability due to labour market status matter? *Genus*, 80, Article 3. <https://doi.org/10.1186/s41118-024-00213-4>
- Mencarini, L. – Meroni, E. C. – Pronzato, C. (2012) Leaving mum alone? The effect of parental divorce on children's leaving home decisions. *European Journal of Population*, 28(3), 337–357. <https://doi.org/10.1007/s10680-012-9267-0>
- Messing, V. – Ságvári, B. (2020) Az élet kulcseseményei és az életszakaszok társadalmi percepcióinak változása Magyarországon és Európában. In Kolosi T. – Szelényi I. – Tóth I. Gy. (szerk.), *Társadalmi Riport 2020*. Társi Egyesülés, 197–217.
- Monostori J. – Szabó L. (2024) Együttélési formák, családtípusok. In *Demográfiai Portré 2024. Jelentés a magyar népesség helyzetéről*. KSH Népeségtudományi Kutatóintézet, 111–132.
- Murinkó L. – Spéder Zs. (2021) Élettársi kapcsolatok, házasság. In *Demográfiai portré 2021: Jelentés a magyar népesség helyzetéről*. KSH Népeségtudományi Kutatóintézet, 9–28.
- Murinkó L. (2019) A felnőtté válás életúttípusai, előzményei és kimenetei a 2000-es években Magyarországon. *Demográfia*, 62(2–3), 153–198. <https://doi.org/10.21543/Dem.62.2-3.1>
- Nagy Á. (2018) Egyéni érettség vagy statisztikai minta: Az ifjúsági korosztályok meghatározásának egyéni életúton alapuló elmélete. *Kultúra és Közösség*, 9(2), 47–62.
- Nagy E. – Pári A. (2021) A tudatos gyermektelenség lehetséges okai egy kvalitatív felmérés alapján. *Kapocs*, 4(3–4), 98–105.
- Pápai-Tarr Á. (2019) Az üzleti titok büntetőjogi védelme a nemzetközi jogfejlődés tükrében. *Miskolci Jogi Szemle*, 1, 65–78.
- Pusztai G. (2019) A vallásosság és iskolázottság hatása a házasságkötésre. *Kapocs*, 2(3–4), 105–115.
- Schwanitz, K. – Mulder, C. H. – Toulemon, L. (2017) Differences in leaving home by individual and parental education among young adults in Europe. *Demographic Research*, 37, Article 63, 1975–2010. <https://doi.org/10.4054/DemRes.2017.37.63>
- Sipos, L. (2025) *Tovább drágulnak az albérletek 2025-ben: Budapesten már 250 ezer forint az átlagár*. Infostart. <https://infostart.hu/gazdasag/2025/01/18/tovabb-dragulnak-az-alberletek-2025-ben-budapest-en-mar-250-ezer-forint-az-atlagar#> (Letöltve: 2025. 03. 10.)
- Somlai P. (2007) A posztadoleszcensek kora. Bevezetés. In Somlai P. – Bognár V. – Tóth O. – Kabai I. (szerk.), *Új Ifjúság*. Napvilág Kiadó, 9–43.
- Spéder, Zs. – Murinkó, L. – Settersten Jr., R. A. (2014) Are Conceptions of Adulthood Universal and Unisex? Ages and Social Markers in 25 European Countries. *Social Forces*, 92(3), 873–898. <https://doi.org/10.1093/sf/sot100>
- Van den Berg L. – Kalmijn M. – Leopold T. (2018) Family Structure and Early Home Leaving: A Mediation Analysis. *European Journal of Population*, 34(5), 873–900. <https://doi.org/10.1007/s10680-017-9461-1>
- Van den Berg, L. – Kalmijn, M. – Leopold, T. (2021) Explaining cross-national differences in leaving home. *Population, Space and Place*, 27, Article 2476. <https://doi.org/10.1002/psp.2476>
- Vaskovics L. (2000) A posztadoleszcencia szociológia elmélete. *Szociológiai Szemle*, 10(4), 3–20.

Kisgyermekes szülők munkaerőpiaci visszatérésének európai körképe

Recenzió a *Promoting labour market participation of parents with young children across the EU* című kötetről (2024)

¹Kopp Mária Intézet a Népesedésért és a Családokért (KINCS), nemzetközi főmunkatárs;
Levelező szerző: Eplényi Kata, eplenyi.kata@koppmariaintezet.hu

²Kopp Mária Intézet a Népesedésért és a Családokért (KINCS), nemzetközi főmunkatárs

DOI-hivatkozás: <https://doi.org/10.63582/KAPOCS.2025.1-2.12>

Minden európai család és kisgyermekes szülő testközelből tapasztalja meg gyermeke születését követően, hogy milyen kihívásokkal jár a munka világába való visszatérés, és azt, hogy milyen lehetőségeket kínál számára az adott ország munkaerőpiaca és jogi környezete. A történelmileg kialakult, „a férfi a kenyérkereső, a feleség a gondozó” modell, bár a 21. században még mindig meghatározó, az iparosodott országokban egyre inkább megkérdőjeleződik.¹ A téma, amit e kötet körüljár, kiemelt jelentőségű a modern társadalmakban, így az EU-tagállamokban, hiszen a demográfiai kihívások (csökkenő születésszám, előregedő társadalmak stb.) és a gazdasági versenyképesség fenntartása egyaránt szükségessé teszi a családban mindkét szülő aktív részvételét a munkaerőpiacon. A munka és a magánélet közötti egyensúly megteremtése az EU tagállamai számára fontos célkitűzés – a szülők és a gondozók munkája és magánélete közötti egyensúlyról szóló 2019/1158/EU irányelvnek is köszönhetően –, amelyet a foglalkoztatási és demográfiai szükségszerűségek egyaránt vezérelnek. Éppen ezért volt időszerű ennek a kötetnek a megjelenése, amelynek megszületéséhez demográfusok, szociológusok, jogászok és munkaerőpiaci szakértők járultak hozzá. A szerzők között van többek között Marc Grau-Grau, a barcelonai Universitat Internacional de Catalunya oktatója,

illetve Michał A. Michalski, a lengyel Család- és Társadalomkutató Intézet Alapítvány elnöke is.

A *Promoting Labour Market Participation of Parents with Young Children Across the EU*² című kiadvány a Kopp Mária Intézet a Népesedésért és a Családokért (KINCS) gondozásában 2024 novemberében jelent meg. A közel 300 oldal terjedelmű angol nyelvű kötet mellett, hogy nagy hangsúlyt helyezve a jogi kontextusra átfogó képet nyújt arról, hogy a vizsgált 17 EU-tagállamban hogyan ösztönzik a kisgyermekes szülők munkaerőpiaci részvételét, azt is bemutatja, hogyan segítik elő az anyák szülési szabadságot követő visszatérését a munkába. A munka és a magánélet összehangolása, a családbarát munkahelyek kialakítása és a gyermekgondozási rendszerek fejlesztése mind kulcsfontosságú tényezők ebben a folyamatban. A kötet országspecifikus elemzései révén értékes jó gyakorlatokat és szakpolitikai ajánlásokat kínál az érintett területek fejlesztéséhez. A téma fontosságát jól mutatja, hogy nemzetközi szinten is kutatott a kisgyermekes szülők munkaerőpiacra való visszatérése. 2020-ban például az Európai Parlament megbízásából készült egy hasonló kötet *After Parental Leave: Incentives for Parents with Young Children to Return to the Labour Market*³ címmel. A jelen recenzióban bemutatott mű újszerűsége azonban abban rejlik, hogy egyrészt egy 2020-asnál frissebb

¹ Gellérné Lukács, É. – Mészáros, Á. J. – Fűrész, T. (Eds.) (2024): *Promoting labour market participation of parents with young children across the EU*. Budapest: KINCS.

² A kötet elérhető az alábbi linken: www.koppmariaintezet.hu/docs/books/Promoting_Employment_of_Parents_Accross_the_EU_KINCS_13112024.pdf

³ https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/STUD/2020/658190/IPOL_STU%282020%29658190_EN.pdf

képet kapunk, másrészt a téma tárgyilagosa, pontos és részletes bemutatásán túl a szerzők nagy hangsúlyt fektetnek az intézkedések hatékonyságának és az esetleges további fejlesztésre szoruló területeknek a bemutatására is.

A kötet elsősorban szekunder kutatásra épül, vagyis meglévő nemzeti és nemzetközi adatok, szakpolitikai dokumentumok, jogszabályok, valamint statisztikai adatbázisok (pl. Eurostat, OECD) felhasználásával készült. Ez nagy erénye a kiadványnak, mivel így könnyen összehasonlítható és értelmezhető eredményeket láthatunk. A kiadvány nyelvezete közérthető, a szerzők törekednek arra, hogy a szakmai terminológiát világosan magyarázzák el, így a kötet nemcsak szakemberek, hanem a téma iránt érdeklődő laikus olvasók számára is könnyen érthető. A kötet egyik erőssége, hogy az egyes fejezetek szerkezete következetes, átlátható, jól strukturált. A tanulmányok felépítése egységes: jogi és szociálpolitikai háttér, gyakorlati intézkedések bemutatása, végezetül ajánlások és kihívások bemutatása szerepel valamennyi tagállam esetében. Értékelendő, hogy az országfejezetek nemcsak a jelenlegi helyzetet mutatják be, hanem számos esetben történeti kontextusba is helyezik a vizsgált intézkedéseket, így az olvasó megértheti az egyes országra jellemző fejlődési irányokat és trendeket. A gyakorlati példák és esettanulmányok révén a kötet nemcsak elméleti megközelítésű, hanem alkalmazható tudást is nyújt. Pozitívum, hogy a szerzők kritikai szemlélettel vizsgálják saját országuk családokat támogató intézkedéseit és jogi kereteit, így reális képet adnak arról, mely területek működnek jól, és melyek igényelnek további fejlesztést.

A kötet első, bevezető fejezete — amely Gellérné Lukács Éva és Mészáros Árpád József munkája — rámutat arra, hogy a munka és a magánélet összehangolása az EU-tagállamok egyik legfontosabb kihívása, amelyet gazdasági és demográfiai szempontok is indokolnak. Ez a rész ezen egyensúly általános szempontjait vizsgálja, bemutatva az alapvető témákat, statisztikai meglátásokat és jellemző tendenciákat, különös tekintettel a munkaerőpiaci dinamikára és a fiatal szülők foglalkoztatására. Ezt követően a fejezet áttekintést nyújt az európai uniós politikai keretekről és a kapcsolódó finanszírozási lehetőségekről, amelyek további forrásokat kínálhatnak a tagállamoknak a munka és

a magánélet összeegyeztetését célzó intézkedések támogatására. Végezetül a könyvben szereplő országtanulmányokból kiválasztott leginkább bevált vagy különleges gyakorlatokat mutatja be, tematikusan felépítve, kiemelve a különböző területeken alkalmazott hatékony megközelítéseket. A fejezet arra törekszik, hogy felkeltse az érdeklődést, és ösztönözze a következő fejezetek mélyreható áttekintését.

A kötet további 17 fejezete — az egyes országokból származó szakemberek írásainak köszönhetően — országonként elemzi a jogi, szociálpolitikai és munkaerőpiaci intézkedéseket, különös tekintettel a szülők munkába való visszatérését támogató programokra, a gyermekgondozási rendszerekre, valamint a családbarát munkahelyi gyakorlatokra. Az országtanulmányok nem minden esetben fedik hasonló arányban a három fő területet. Összességében elmondható, hogy bár a kötet egységes struktúrát követ, az országfejezetek szakmai súlypontjai eltérőek: ezek az eltérések tükrözik az adott országok eltérő társadalompolitikai prioritásait és gazdasági sajátosságait. Ez a változatosság nem csökkenti a kötet értékét, hanem épp ellenkezőleg: gazdagítja, árnyaltabbá teszi az európai kitekintést. Az egyes országfejezetek bemutatják a nemzeti sajátosságokat, a jóléti modellek típusait (pl. északi, déli, közép- és kelet-európai modellek), kiemelik a legjobb gyakorlatokat, és a legtöbb esetben ismertetik a fennálló kihívásokat. A tanulmányok többsége külön figyelmet fordít a nők foglalkoztatási arányára, a részmunkaidős munkavégzés elterjedtségére, valamint a munka és a magánélet összeegyeztetését célzó intézkedésekre. Nem hagyható figyelmen kívül, hogy a könyv a kis- és kora-gyermekkorai gondozás kérdését is bemutatja.

A kötet országfejezeteit a szerkesztők három országcsoportba rendezték, kiemelve az adott országcsoportok legfőbb jellemzőit, majd az egy kivételt is bemutatják. Ahogyan nevükből is látszik, az egyes csoportok esetében alapvetően földrajzi kategóriákról van szó, az országok között megfigyelhető hasonlóságok azonban túlmutatnak ezen.

Közép- és kelet-európai modell (Bulgária, Csehország, Lengyelország, Magyarország, Szlovákia, Szlovénia, Románia, Lettország, Litvánia): Ezekben az államokban általában hosszú ideig tartó szülői szabadság áll a szülők rendelkezésére — akár a gyermek hároméves koráig

–, amelyet gyakran társadalombiztosítási alapú támogatás egészít ki. Ezen nemzetekben kiemelt jelentőséget kap a kisgyermekes szülők munkaerőpiaci reintegrációja, gyakran pénzügyi ösztönzőkkel (pl. munkába állási bónusz Romániában, gyed Extra Magyarországon). A részmunkaidőhöz való hozzáférés egyre inkább jogilag garantált, gyakran kötelező érvényű a munkáltatók számára, különösen kisgyermekes szülők esetében. Ugyanakkor a munkavállalók jogi védelme és a rugalmas munkavégzés gyakorlati elérhetősége esetenként korlátozott. A kisgyermekkorú nevelés és gondozás (ECEC) rendszere folyamatosan bővül ezekben az országokban, sok helyen állami vagy önkormányzati finanszírozású, de még nem mindenhol általánosan hozzáférhető. Követendő példa, hogy a magyar kormány kiterjesztette az ingyenes vagy támogatott gyermekétkeztetés lehetőségét, és 2015 szeptemberétől az óvodákban és bölcsődékben az ingyenes étkeztetés a gyermekek csaknem 75%-ára kiterjed. Magyarországhoz hasonlóan Szlovénia is előremutató a gyermekgondozási lehetőségek bővítésében. A munka és a magánélet egyensúlyát érintő kihívások továbbra is fennállnak a közép- és kelet-európai országokban, különösen a tradicionális nemi szerepek fennmaradása miatt. Több tanulmányban is leírják a szerzők, hogy a jogszabályok ugyan léteznek, de a gyakorlati megvalósulás hagy kivetni valót maga után.

Déli modell (Ciprus, Görögország, Olaszország, Portugália, Spanyolország): Ezekben az államokban a szülői szabadság hossza és anyagi juttatásai korlátozottabbak, ezek gyakran rövidebbek és kevésbé bőkezűek, mint az északi vagy közép- és kelet-európai országokban. A részmunkaidős foglalkoztatás nem minden esetben választott lehetőség, gyakran inkább a munkaerőpiaci kiszolgáltatottságot tükrözi. A jogi védelem formálisan jelen van ugyan (pl. elbocsátás elleni védelem, a rugalmas munkaidő iránti kérelmezés joga), de az intézményi kapacitás és végrehajtás sokszor még kívánnivalót hagy maga után. Az ECEC-rendszerek fejlesztése prioritásként jelenik meg, de a férőhelyhiány és a regionális egyenlőtlenségek még mindig kihívást jelentenek ezeknek a nemzeteknek. A munka és a magánélet összehangolása részben kollektív szerződéseken keresztül valósul meg, melyek sok esetben a törvényi előírásokon túlmutató, kiegészítő jogosultságokat biztosítanak a szülők számára.

Északi modell (Finnország és Hollandia): E csoportban jellemző cél a nemek közötti egyenlőség előmozdítása a szülői szabadság egyenlő megosztásának ösztönzésén keresztül is (ilyen például Finnországban a 320 napos, a két szülő számára egyenlő arányban elérhető szabadság). A rugalmas munkavégzési formák – mint a részmunkaidő, a távmunkavégzés vagy a rugalmas munkaidő-beosztás – mindkét országban széles körben hozzáférhetők, és jogilag támogatottak. A részmunkaidős foglalkoztatás jellemzően átmeneti jellegű, és nem jelent hátrányt a munkavállalók számára, különösen, ha kisgyermekes szülőkről van szó. A munkajogi védelem erős, különös tekintettel a gyermekvállalás utáni visszatérés idejére, illetve az elbocsátás elleni védelemre. Az ECEC területe mindkét országban fejlett, jól finanszírozott, és állami, valamint magánszolgáltatók által egyaránt biztosított. A munka és a magánélet közötti egyensúly biztosítása nem csupán szakpolitikai cél, hanem társadalmi norma is, amelyhez adókedvezmények, támogatott háztartási szolgáltatások, valamint kollektív szerződések-ből fakadó kedvezmények is hozzájárulnak.

Írország nem illeszkedik szorosan egyik fenti országcsoportba sem, mivel sajátos hibrid modell jellemzi, amelyben a történetileg konzervatív családpolitikai hagyományok és a közelmúltbeli jogalkotási reformok együtt vannak jelen. A munkaerőpiacra való visszatérésre vonatkozó szabályozás fokozatosan modernizálódik: a közelmúltban elfogadott törvénymódosítás megerősítette a rugalmas munkavégzéshez való jogot, és bevezette a távmunkára vonatkozó szabályozási keretet is. A részmunkaidő lehetősége formálisan elérhető, de kevésbé strukturált, mint az északi országokban. Annak ellenére, hogy az ECEC területén jelentős előrelépés történt, a hozzáférés és a megfizethetőség még mindig kihívásokkal teli. A kisgyermekes szülők munkajogi védelme folyamatosan bővül, de az állami szerepvállalás és a kollektív megállapodások kevésbé kiterjedtek, mint az északi vagy déli országcsoportok esetében.

A fentebb ismertetett modellek kapcsán nem célszerű értékítéletet mondani. Mindegyik modell sajátos történelmi, politikai és jogi kontextusban gyökerezik, amely tükrözi az adott régió sajátosságait. Ennek megfelelően mindegyik modell rendelkezik saját erősségeivel és gyengeségeivel.

A Promoting Labour Market Participation of Parents with Young Children Across the EU című kiadvány

célja, hogy áttekintést adjon az EU-tagállamok legjobb gyakorlatairól, és hozzájáruljon a magyarországi családpolitikai intézkedések nemzetközi tekintésben való bemutatásához. A szerzők alapos elemzései és a gyakorlati példák révén a kötet értékes forrás mindazon szakemberek, döntéshozók és laikusok számára, akik a kisgyermekes szülők munkaerőpiaci részvételének elősegítését célzó politikák iránt érdeklődnek. Mivel a kötet angol nyelven íródott, tartalma a szélesebb közönség számára is hozzáférhetővé vált, elősegítve a nemzetközi párbeszédet és a jó gyakorlatok szélesebb körű megosztását.

A könyv több szempontból is újszerű: az összeurópai kitekintés mellett mélyebbre ható, országgonkénti részletezésre is vállalkozik, nem csupán összegző jelleggel, hanem egyedi elemzésekkel. Külön értéke, hogy nem csupán leírja a meglévő

helyzetet, hanem javaslatokat is megfogalmaz a jó gyakorlatok adaptálására. Míg sok kiadvány nem fogalmaz meg többet, mint általános megállapításokat, ez a kötet konkrét nemzeti példákat, programokat, jogi változásokat is bemutat. Erőssége, hogy a hazai és nemzetközi irodalmat egyaránt széles körben felhasználja, így a kötet hozzájárul a demográfiai fenntarthatóság és gazdasági növekedés szempontjából is fontos társadalmi problémák kezeléséhez. A kötet minőségét az növelhetné, ha sikerülne lefedni az összes uniós tagállamot, és ezáltal teljes európai uniós körképet mutathatna be. A kötetben bemutatott országok számának bővítése, illetve a róluk szóló információk kiegészítése például speciális családformákkal (pl: fogyatékos-sággal élők, egyszülős, mozaik- és ikres családok) hasznos lehet a jövőbeli szakpolitikai és tudományos szféra számára egyaránt.

A szülői ház elhagyása

Kulcsok az elengedéshez

Recenzió Süvegesné Rudan Margit és Süveges Gergő
Anyakulcs című kötetéről

¹Kopp Mária Intézet a Népesedésért és a Családokért (KINCS) Neveléstudományi Kutatóközpont, vezető; Debreceni Egyetem, egyetemi tanár; Levelező szerző: Engler Ágnes engler.agnes@koppmariaintezet.hu

²Debreceni Egyetem, mesterszakos hallgató

DOI-hivatkozás: <https://doi.org/10.63582/KAPOCS.2025.1-2.13>

A fiatalok önálló életkezdésének számos feltétele van. A különböző felmérések tanulsága szerint a feltételek közül elsőként leginkább az egzisztenciális megalapozottságra gondolhatunk: legyen saját lakás, jó munkahely, kiszámítható jövő. Emellett természetesen öröndetes, ha a fiatal nem egyedül áll az élet kezdetén, hanem van egy társa, vannak barátai. A szülői ház elhagyásakor azonban nemcsak „a gyermek alá” szeretnénk rakni valamit, és nemcsak „a gyermek mellé” kívánunk valakit, hanem őszintén reméljük, hogy „a gyermekbe” is sikerült mindent beletenni, aminek segítségével megállja a helyét a nagyvilágban. A „felbattyúzás” azonban csak egyik oldala a leválásnak. A másik fajta küzdelem és remény az elengedés sajátja. Az a bizonyos köldökökzsinór már sok helyen elszakadt, de csak részlegesen: gyermekünk első önálló lépéseikor; az első napon a bölcsődében, óvodában; kisiskolás gyermekünk első iskolai napján; a kamaszévekben; az egyetemi kollégiumba költözéskor. A sok apró eleresztéstől a végleges kiköltözésig hosszú az út, az elengedés pedig lépésről lépésre történik.

Felismerem. Bátorítom. Rábízom. E hívószavak olvashatóak Süvegesné Rudan Margit és Süveges Gergő *Anyakulcs* című könyvében, amelyek mentén a szerzőpáros most bemutatja a gyermekek elengedésének alapelveit – az „anyakulcsokat” – a korábban megjelent *Apakulcs* kötet után. Míg az *Apakulcs* leginkább az apa és gyermek közötti kapcsolódás nehézségeiben nyújt megoldást, addig az anyáknak szóló támogató kötet az olykor fájdalmas elengedés belső munkáját segíti annak érdekében, hogy a gyermekek önálló, szabad és felelősségteljes személyekké váljanak.

A kötet tizenegy szisztematikusan egymásra épített fejezeten keresztül viszi végig az olvasót. E logikus felépítés alapos és mély önismerethez vezet a fokozatos elengedés útján és az anyai szerep megerősítésében. A bevezető fejezetet követően a szerzők a második fejezetben (*Kapcsolódás és elengedés*) két látszólag ellentétes, de ugyanazt a célt szolgáló törekvést, mégpedig az elengedés és a kapcsolódás alapelveit ismertetik. E fejezetben rávilágítanak arra, hogy az anyák és az apák teljesen más kihívásokat élnek meg a gyermekneveléssel kapcsolatban: míg az apáknak a kapcsolódás, az anyáknak az elengedés jelenthet nagyobb nehézséget. A harmadik fejezet (*A távolodás mozgatórugói és az anyakulcsok*) három olyan mindennapi történetre alapoz, melyek szinte minden szülő tapasztalataiból visszaköszönnek. A történetek a gyermekek képességeinek, igényeinek és szükségletének folyamatos gazdagodását érzékeltetik, melyek alapvető mozgatórugói fejlődésüknek, és így egyben az anyai mivolt alakítói is. A három mozgatórugó az egészséges elengedés hármas alapelvevé formálódik az anyai létben, és az önállóság, a szabadság és a felelősség kulcsaként él tovább.

A negyedik, az ötödik és a hatodik fejezet az említett kulcsokat mutatja be, és hozzájuk rendelt két-két lépéssel segíti azok elsajátítását. Az önállóság kulcsának lépései azon alapszanak, hogy a szülő felismeri-e azt, hogy gyermeke egyre több dologra képes, és elfogadja-e gyermeke megoldásainak sajátjaitól való különbözőségét. A szabadság kulcsának lépései a gyermek bátorításában rejlenek. Az első lépéshez kapcsolódó kulcskérdés: bátorítja-e a szülő a gyermekét arra, hogy éljen a szabadságával, és hagyja-e, hogy meghozza azokat az a döntéseket, amelyeket már életkorának és vágyainak

megfelelően képes mérlegelni? A második lépés esszenciája a kortárs kapcsolatok építésében ragadható meg. Az ehhez a lépéshez kapcsolódó kulcskérdés: bátorítja-e a szülő a gyermekét abban, hogy kortárs kapcsolatokat építsen és ápoljon annak érdekében, hogy érettebb személyiséggé formálja őt? Ha az anya már felismerte a gyermek képességeit, és bátorította is őt arra, hogy használja azokat, akkor a felelősség kulcsának két lépése következik. A felelősséghez kapcsolódó kulcskérdés: rábízza-e a szülő a gyermekére a megfelelő mértékű felelősséget és a saját döntéseinek a következményeit? E három fejezet különlegessége, hogy nem csupán elméleti útmutatást nyújtanak, hanem mély, életszerű példákon keresztül mutatják meg, hogy a kulcsok alkalmazásával vagy éppen hiányával hogyan alakulhatnak a különböző élethelyzetek.

A hetedik fejezet (*Anyakulcsok harmóniája*) a három kulcs együttes használatát és egymásra hatását mutatja be. A fejezet végén egy teszt is segíti az elmélyítést, továbbá kommunikációs megoldási javaslatokat is nyújt a kulcsok helyes használatához. A szerzőpáros véleménye szerint kellő gyakorlással és a gyermek reakcióinak figyelembevételével elérhetjük gyermekünk önállóvá válását. Ám ez

a folyamat az édesanyáknak keserédes fájdalommal járhat, és különböző félelmeket hozhat bennük felszínre. Így a nyolcadik fejezet (*Legmélyebb félelmeink*) az alapvető anyai félelmeket (szerep-félelem, alkalmasságfélelem és a magányfélelem) mutatja be. A kilencedik fejezet (*Örülj neki!*) arra bátorítja az olvasót, hogy keresse meg az elengedés folyamatában azokat a mozzanatokat, amelyek örömmel töltik el, hiszen ezzel tudja gyermekét leginkább támogatni az önállóvá válás folyamatában. A következő részben az Anyakulcs-tesztek nyernek teret, melyek abban segítenek az olvasónak, hogy objektív képet kapjon saját anyai működéséről. A zárófejezet (*Anyakulcsok a Bibliában*) keresztény szemszögből vizsgálja az elengedés mintázatait. Az *Anyakulcs* a gyermekek elengedésének művészetét tanítja, életszerű, szerethető példákkal és szakmai megalapozottsággal. A könyv valódi útikalauz az otthon falai között megvalósuló gyermeknevelés utolsó mérföldkövének eléréséhez, annak átlépéséhez. A kötetet szívből ajánljuk a gyakorló szülőknek, nagyszülőknek, a leendő szülőknek, a családokat segítő szakembereknek és nem utolsósorban az életkezdés előtt álló fiataloknak.

Kiadja:
Kopp Mária Intézet a Népesedésért
és a Családokért (KINCS)
VIII. évfolyam

Felelős kiadó:
Fűrész Tünde (elnök, KINCS)

Székhely:
1016 Budapest, Sánc u. 3/b

Honlap:
www.koppmariaintezet.hu
www.kapocsfolyoirat.hu

Megjelenés:
2002 óta (2018 óta a KINCS gondozásában)

Periodicitás:
évi 4 lapszám

Nyelve:
magyar

Főszerkesztő:
Pári András (tudományos elnökhelyettes, KINCS)

Szerkesztőbizottság elnöke:
Engler Ágnes

Szerkesztőbizottság tagjai:
Aczél Petra, Andok Mónika, Bagdy Emőke, Bali János, Barzó Tímea, Bögre Zsuzsanna,
Pethesné Dávid Beáta, Forisek Péter, Gellérné Lukács Éva, Kántor Zoltán, Lentner Csaba,
Rebeka Mesarić Žabčić, Mészáros József, Michał Michalski, Montserrat Gas Aixendri,
Péti Márton, Pillók Péter, Pongrácz Attila, Pusztai Gabriella, Salamin Géza,
Székely Levente, Željko Holjevac

Szerkesztőség:
Agócs Gergely, Antal István, Rövid Irén, Székely András

A jelenlegi lapszám lektorai:
Agócs Gergely, Barzó Tímea, Bencze Ádám, Bocz János, Bogárdi Tünde, Bukovszki Péter
Duráczy Bálint, Engler Ágnes, Gellérné Lukács Éva, Gyorgyovich Miklós
Kállay-Kisbán Kriszta, Kiss-Kozma Georgina, Lentner Csaba, Makay Zsuzsanna
Novoszáth Péter, Nyírády Adrienn, Papházi Tibor, Péti Márton, Pillók Péter
Salamin Géza, Székely András, Székely Gáborné, Wágner Tamás

Tudományos titkár:
Wágner Tamás

Olvasószerkesztő:
Tompá Zsófia

Szerkesztőség: kapocs@koppmariaintezet.hu
ISSN (Nyomtatott): 1588 7227
ISSN (Online): 2732-0154
Grafikai tervezés és tördelés: Protzner György
Nyomda: Gelbert Eco Print Kft.

A Kiadó kötetei megrendelhetők a KINCS könyvesboltjában:
www.ekönyv.koppmariaintezet.hu



KINCS

KOPP MÁRIA INTÉZET
A NÉPESEDÉSÉRT
ÉS A CSALÁDOKÉRT



KINCS

KOPP MÁRIA INTÉZET
A NÉPESEDÉSÉRT
ÉS A CSALÁDOKÉRT

www.koppmariaintezet.hu