

Kormányzati válaszok a lakhatással kapcsolatos kihívásokra – Devizahitel vs. CSOK, Otthon Start

Dr. Wágner Tamás Zoltán, PhD¹

ABSZTRAKT: Az elmúlt évtizedekben a lakhatási válság különböző mértékben folyamatosan jelen volt Magyarországon. A tanulmány célja annak bizonyítása, hogy a passzív kormányzati intézkedések (a devizaalapú hitelezés elterjedésének lehetővé tétele) messze nem képesek ugyanazokat az eredményeket elérni a lakhatás területén, mint az aktív és átfogó kormányzati intézkedéscsomagok (CSOK, Otthon Start Program), amelyek a lakáspolitikai célok mellett demográfiai célokat is szolgálnak. A tanulmány a klasszikus szakirodalom mellett jogszabályokra, a KINCS vonatkozó kutatásaira, valamint különböző banki és ingatlanpiaci jelentésekre és elemzésekre is támaszkodik. A devizaalapú hitelezés tapasztalatai, valamint a 2010 utáni család- és lakáspolitikai fordulat azt mutatják, hogy a lakhatási válság kizárólag aktív intézkedésekkel kezelhető. A passzív intézkedések csupán rövid távon képesek eredményeket felmutatni, miközben jelentős rendszerszintű kockázatokat hordoznak, amelyek egy gazdasági válság vagy más vis maior esemény hatására könnyen visszafordíthatják az elért eredményeket, ezáltal tovább mélyítve a lakhatási válságot.

KULCSSZAVAK: lakhatási válság, devizaalapú hitelezés, rendszerszintű kockázatok, CSOK, Otthon Start Program.

JEL-KÓDOK: R4

DOI: https://doi.org/10.35551/PFQ_2026_2_3

Bevezetés

Az elmúlt évtizedekben Magyarországon változó mértékben van jelen a lakhatási válság, amely komoly kihívást okoz az éppen aktuális kormányzat számára és napirenden tartja a megfizethető lakások kérdését. A helyzet különösen akkor

1 A Makovecz Campus Alapítvány (MCA) – Collegium Professorum Hungarorum (CPH), kutatója; és Kopp Mária Intézet a Népesedésért és a Családokért (KINCS) kutató-elemzője; MTMT ID: 10067284; ORCID: 0009-0003-8261-7505

válí igazán kritikussá, amikor a lakhatási költségek meghaladják a háztartások jövedelmeinek a 40%-át, megfizethetőségi problémákat okozva (Lutár 2024:104, Czirfusz-Jelinek 2021:81). Magyarországon viszont évszázados hagyománya van a saját lakás tulajdonlásának, azonban az 1980-as éveket követően az új lakások építésének száma tartósan évi 40 ezer alá csökkent, ami elégtelen volt a lakásállomány regenerálódásához (Kovács 2013: 183). Ennek következtében a '90-es évek végére-2000-es évek elejére kulcskérdéssé vált, hogy a lakásépítések felpörgetésével egyúttal a lakásállomány regenerálódását és – saját lakás megszerzésének lehetőségével – a megfelelő lakhatást is biztosítsa a kormányzat. Az első Orbán-kormány a megoldást az államilag kamattámogatott forinthitelekben látta, amely a működése néhány évében eredményeket tudott felmutatni: 2004-ben az új lakások építésének száma ismét meghaladta a bűvös 40 000-et (Wágner 2025: 45). Azonban a szocialista kormányok alatt ezt a konstrukciót költségvetési indokokra hivatkozva megszüntették és az embereket gyakorlatilag a devizahitelek felé terelték. Habár ez az lépés akkoriban elsőre racionális lépésnek tűnhetett (például más kelet-közép európai országban is elterjedt volt a lakossági devizahitelezés, az ügyfelek a forinthiteleknél alacsonyabb kamatokkal és törlesztőrészekkel számolhattak, várható gyors euróbevezetés), végül odavezetett, hogy a háztartások súlyosan eladósodtak devizában (főként svájci frankban), ami rendszerszintű kockázatokkal fenyegetett: a devizahitelek – a kezdeti célokkal szemben – csak katalizálták a lakhatási válságot és közvetetten megterhelték az államháztartást is, amihez nagymértékben hozzájárult a 2007-2008-as gazdasági világválság is (Farkas 2017: 39, Kolozsi et al 2015: 65, Kolozsi 2018: 19, Lentner 2017: 51-57). Ezt jól mutatja többek között az a tény, hogy 2009 elejére 6000 milliárd forintba nőtt a háztartások devizahitel-állománya, a törlesztőrészek pedig a felvételkori összegekhez képest átlagosan akár 80%-kal is növekedhettek, ami többeket arra kényszerített, hogy lakásukat eladva visszaköltözzenek a szülői házba vagy egyenesen külföldre vándoroljanak (Oeconomus Gazdaságkutató Alapítvány 2021: 25, Berlinger 2019: 43, Csizmady et al 2019: 24-25). A hivatalba lépő második Orbán-kormány a rendkívül súlyos lakhatási válság megoldása érdekében elsőként a makroszintű stabilitást állította helyre azzal, hogy 2010 és 2014 között több lépésben a devizahitelezés de facto kivezetése mellett döntött (Wágner 2025: 53-56). Ezzel párhuzamosan viszont lakhatást támogató intézkedések megvalósításába kezdett, számos konkrét cél mentén (otthonok megtartása, otthonok fenntartása, otthonteremtés, otthonfelújítás), amelyek túlmutatnak a szűkebb értelemben vett lakáspolitikán, hiszen a lakhatást támogató intézkedések többsége a gyermekes családokra irányul, miközben a lakások megtartása, fenntartása és felújítása érdekében is számtalan intézkedést fogadtak el 2010 után. A kormányzati intézkedések százazreknek segítettek javítani a lakhatási körülményeit, amelyek közül kiemelkedik a családi otthonteremtési kedvezmény (továbbiakban: csok) és a nemrég elindult Otthon Start Program. Mindkét intézkedésben közös, hogy szakítva a devizahitelezés rossz tapasztalataival, a konstrukciók középpontjában nem a devizahitelek, hanem vissza nem térítendő támogatás (csok), illetve államilag kamattámogatott forinthitelek (Otthon Start Program) áll-

nak azzal a kiegészítéssel, hogy az előbbi támogatási forma fokozatosan számos új elemmel is kiegészült például csak-kölcsön, falusi csak, csak+ stb. (Fűrészt-Görög 2025: 35, 227/2025. (VII. 31.) Korm. rendelet).

Jelen tanulmányban elsőként az állam szerepét vizsgáljuk meg a lakásfinanszírozásban és a magyar lakáspiac sajátosságait a devizahitelek elterjedéséig. Ennek alapján látni fogjuk, hogy a 90-es évek végére milyen nehéz helyzet alakult ki Magyarországon a lakhatást tekintve, amely súlyossága miatt egyre inkább kormányzati beavatkozást igényelt. Ezt követően a devizahitelezés és a lakhatási válság kapcsolatát elemezzük, melynek során röviden a devizahitel konstrukció kérdését is érintjük. Végül a a második és az azt követő Orbán-kormányok „zászlóshajó” intézkedéseit, a csak-ot és az Otthon Start Programot vesszük górcső alá és megnézzük, hogy miben tér el az Orbán-kormányok filozófiája a szocialista kormányokétól, továbbá az említett kormányzati intézkedések milyen hatást generáltak a lakhatási válságra, illetve ehhez kapcsolódóan a gyermekvállalásra. A tanulmányban a klasszikus szakirodalmi forrásokon túl jogszabályokra, a Kopp Mária Intézet releváns kutatásaira, valamint különböző banki/ingatlanpiaci jelentésekre, elemzésekre is támaszkodunk, mivel – első sorban az Otthon Start Program esetében – szeretnénk a legfrissebb adatokkal, információkkal dolgozni. Összességében véve látni fogjuk, hogy passzív intézkedésekkel (devizahitelezés elterjedésének engedése) messze nem lehet olyan eredményeket elérni a lakhatás területén, mint aktív és átfogó intézkedéscsomagokkal (csak, Otthon Start Program), amelyeknek a lakáspolitikai mellett demográfiai (gyermekes családok támogatása) céljai is vannak. Ráadásul utóbbi esetben a rendszerszintű kockázatok is jóval kisebbek.

Az állam szerepe a lakásfinanszírozásban, a magyar lakáspiac sajátosságai a devizahitelek elterjedéséig

A jelen fejezetben az állam szerepére térünk ki a lakásfinanszírozásban, majd a magyar lakáspiac sajátosságait tekintjük át, ami meghatározó jelentőséggel bír a devizahitelezés elterjedésével kialakult helyzet megértése szempontjából.

A lakásfinanszírozásban az állam jelenléte általánosnak tekinthető, mely több célt is szolgálhat egyszerre. Egyrészt a különböző intézkedésekkel biztosíthatja az érintett kör számára a (megfizethető) lakáshoz jutást, másrészt az új lakásépítések, lakásfelújítások segítségével a gazdasági növekedést is serkenteni tudja (az építőiparon keresztül). Ugyanakkor az állam be is tud avatkozni a lakáspiaci folyamatokba például kamatfelárak csökkentésével. Nagyon fontos, hogy az állami beavatkozásnak körültekintőnek és fenntarthatónak kell lennie, mivel ellenkező esetben a kormányzat olyan hatásokat indukálhat, amelyek az eredeti célkitűzést aláássák és pénzügyi instabilitást okoznak. Utóbbira jó példa az államilag kamattámogatott forintbitelek de facto kivezetése a szocialista kormányok idején, amelynek köszönhetően úgy terjedt el a devizahitelezés Magyarországon, hogy a kormányzat egyáltalán nem számolt a potenciá-

lis árfolyamkockázat lehetőségével. Ez azon túlmenően, hogy rendszerszinten veszélyeztette a nemzetgazdaságot, a bizalmat is megrendítette a pénzügyi szektorban. A lakásfinanszírozásban megjelenő állami részvétel nemcsak a fejlődő, hanem a fejlett országokban is megfigyelhető például az USA-ban kifejezetten nagy a kormányzati részvétel a lakásépítések finanszírozásában. Az állam lakáspiaci részvétele változatos formákban ölthet testet, úgy, mint közvetlen állami támogatások nyújtása (első lakásvásárlók vagy alacsony jövedelműek számára például kedvezményes kamatozású hitellel), lakásépítéseket közvetve finanszírozó intézmények létrehozása, adókedvezmények biztosítása (elsősorban saját tulajdonosú lakások építésére). A kormányzati részvétel egyaránt irányulhat saját lakás tulajdonának megszerzésére vagy bérlakások építésére például Németországban (Novoszáth 2014: 223-228). Utóbbi kérdés kardinálisnak számít, hiszen míg az Európai Unió számos tagállamában a bérlakást tekintik lakhatási megoldásnak, addig – ahogy azt később majd látni fogjuk – Magyarországon a saját ingatlantulajdon a domináns. Azt, hogy egy államban melyik modell válik dominánssá, azt – az adott országra jellemző átlagos jövedelmi vagy vagyoni helyzeten túl – több tényező befolyásolja, úgy, mint a lakásárak jövőbeli alakulására vonatkozó várakozások, a lakáspiac intézményi környezete vagy a társadalmi-kulturális kontextus. A tartós áremelkedés, a kiszámítható támogatási rendszer a lakástulajdonszerzés irányába hat. Ugyanakkor minél előrébb tart az adott ország iparosodottsága és a városiasodás mértéke, annál inkább jellemző a bérlakások túlsúlyba kerülése a saját ingatlantulajdonnal szemben. Azonban ezen a helyzeten a szabályozási környezet és a támogatási rendszerek átalakításával változtatni lehet. Például Németországban a saját ingatlantulajdon alacsony mértéke többek között arra vezethető vissza, hogy az állam magas vagyonszerzési illetéket alkalmaz és ezzel párhuzamosan kiterjedt szociális bérlakás szektort üzemeltet, amely sokaknak kedvező lakhatási feltételeket biztosít (Jávor 2025). A bérlakásprogramok támogatása, illetve a bérlakásépítés mellett felhozható érv, hogy a munkavállalók számára nagyobb mobilitást biztosít, ezáltal hozzájárul a munkaerőpiac rugalmasságához és a lakásszegénységet is enyhítheti. Ellenérvként hozható fel viszont, hogy az érintettek kiszolgáltatottak maradnak a piaci ármozgásokkal szemben (például bérleti díjak) és mivel nem halmoznak fel vagyont, így örökíteni sem fognak tudni. Ezzel szemben a saját lakásban élőknek a lakásuk a tulajdonukat képezik, lakásfenntartási motivációjuk nagyobb és az ingatlanuk fedezetként szolgálhat további hitelek felvételéhez. Ebből kifolyólag hosszú távon inkább a saját ingatlantulajdon felé billen a mérleg nyelve (Kéri 2025a). A lakásfinanszírozással kapcsolatos kormányzati részvétel kérdésére visszatérve fontos kiemelnünk, hogy annak mértékére kihat az is, hogy az adott országban milyen lakáspolitikai modell terjedt el. Napjainkban – habár tisztán egyik sem jelenik meg – az államok kulturális-történeti tradíciója nyomán három modelltől beszélhetünk: baloldali, liberális és konzervatív. A baloldali modell a lakhatást alapvető emberi jogként kezelve az állami beavatkozást és a szociálpolitikai eszközök alkalmazását kiemelten fontosnak tartja. Ezzel szemben a liberális modell

inkább a piac önszabályozó mechanizmusában bízunk, mivel az állami beavatkozás csak piactorzító hatással jár. Ebből kifolyólag a lakhatást az egyén magánügyeként kezeli és – az emberi jogi alapon indokolt szociális beavatkozásokat kivéve – elutasítja az állami szerepvállalást. E két szélső felfogás között helyezkedik el a konzervatív modell, amely elfogadja az állami szerepvállalást, de elsősorban gazdaságpolitikai és csak másodsorban szociális szempontból. A cél a lakhatás biztosításán túl a családi élet stabilitásának a megteremtése is. Nem véletlen, hogy a konzervatív modell hívei lakáspolitikai helyett otthonteremtésről beszélnek, amely a családok lakhatási szükségletein túlmenően a gyermekvállalást is ösztönzi. A stabilitás megteremtéséhez elengedhetetlennek tartják a saját ingatlantulajdont, ezért olyan intézkedéseket szorgalmaznak, amelyek elősegítik a tulajdonszerzést. A magyar lakáspolitikai leginkább a konzervatív modell jegyeit viseli magán, mivel a lakáspolitikát nemcsak gazdasági, hanem demográfiai kérdésnek is tekinti (Kapdebo 2025: 19-20).

Magyarországon éppen ezért manapság – Nyugat-Európával szemben és a többi kelet-közép európai országhoz hasonlóan – a saját ingatlantulajdon dominál és nem a bérlemény: a legfrissebb Eurostat és KSH adatok 90% feletti értéket mutatnak szemben az uniós átlag 69%-kal (Kapdebo 2025: 21). Ennek oka az eltérő pénzügyi és fogyasztói magatartás mellett az eltérő történelmi háttérben keresendő. Magyarországon a 20. század elejétől kezdve a két világháború közötti időszakban már korán megjelentek olyan politikai törekvések, amelyek a tulajdonszerzés irányába hatottak. A magyar lakáspolitikai tehát kezdetben konzervatív jellegű volt, azaz erős állami jelenléttel, de a magántulajdont ösztönözve (Kováts 2023: 617-641). A második világháború idején Európa-szerte ingatlanok milliói semmisültek meg, csak Budapesten 32 ezer lakás veszett oda, ami az akkori ingatlanállomány 27%-át jelentette. Ez kifejezetten érzékenyen érintette a magyar társadalmat, mivel az 1945 utáni államosítások miatt lényegében véve a magántulajdon a lakóingatlanokra korlátozódott. Nem véletlen tehát, hogy az egyének/családok és a saját lakóingatlan közötti kapcsolat még erősebbé vált, különös jelentőségre tett szert, amely a saját lakás iránti fokozott igényben öltött testet. A második világháború utáni súlyos lakáshiányt a pártállam kiemelt problémaként kezelte és az 1950-es évektől átfogó lakásprogramot indított: az 1949-es közel 2,5 millió lakásállomány 1987-re elérte a közel 4 milliót. Ebben az időszakban Magyarország eltért a nyugat-európai modelltől, hiszen a lakáspiacot állami dominancia jellemezte, a lakáspiaci folyamatokat (árak, bérleti díjak) kizárólag az állam határozta meg. Ennek köszönhetően a bérleti díjakat – azok fenntarthatatlansága ellenére – mesterségesen alacsonyan tartották, az 1960-es évektől beinduló panelprogram pedig politikai és szociális szempontokat egyaránt szolgálva olcsó lakásokat kínált az embereknek. Elsődleges cél a városokba áramló embertömegek lakhatásának a biztosítása volt. Az állami dominancia ellenére a korszakban jelen volt az önerőből történő lakásépítés, amelyet az állam is támogatott különféle kedvezmények révén. A szocialista lakáspolitikai következtében a rendszerváltás idején a lakások 20%-a állami tulajdonban volt. Hiába kerültek a korábbi tanácsai kezelésű lakások önkormány-

zati tulajdonba, megfelelő pénzügyi források híján az önkormányzati bérlakásrendszer zsugorodni kezdett. Éppen ezért előtérbe került az a megoldás, hogy a korábbi bérlők rendkívül kedvezményes feltételek közepette megvásárolja az érintett lakást. Ennek következtében a saját tulajdonú ingatlanok aránya radikálisan megnőtt és ezzel párhuzamosan az állam is radikálisan visszafogta a lakás-célú kiadásait és a nagy állami lakásépítések is leálltak: az 1989-es, éves szinten valamivel 50 ezernél több lakáshoz képest a 2000 körül (a mélypont idején) alig érte el/haladta meg az évi 20 ezer darabot (Jóna 2025a, Czirfusz-Jelinek 2021: 83). Alapvetően tehát a rendszerváltást követő gazdasági, társadalmi és politikai folyamatok egy olyan lakásrezsimit eredményeztek, amelyet a magántulajdon dominált. E tekintetben elegendő arra visszautalnunk, hogy az előbb említett lakásprivatizáció nyomán az állami tulajdon fokozatosan 3%-ra csökkent és csak a rosszabb állapotú lakások maradtak állami tulajdonban. Komoly kihívást jelentett ugyanakkor, hogy továbbra is 2-3 millió embert érintett a lakhatási szegénység valamilyen formája. Ez egyre inkább állami beavatkozást kívánt, ami viszont nem a bérlakásépítési programra fókuszált, hanem – figyelembe véve a magyar lakosság saját ingatlantulajdon iránti vágyát is – a kedvezményes hitelekben látta a helyzet megoldását: az első Orbán-kormány 2000 után nagyvonalú lakástámogatási rendszert (államilag kamattámogatott forinthitel) vezetett be. Ennek következtében előtérbe került a hitelezés, amely mind a lakosság, mind a politikum bizalmát élvezte (ezt a folyamatot az állami pénzintézetek helyett fokozatosan a helyükbe lépő piaci pénzintézetek bonyolították le), így beindult a lakásépítési kedv az országban: 2004-re már 40 ezer fölé emelkedett újra a lakásépítések száma. A program sikerét szolgálta a legfeljebb 30 millió forint összegig nyújtott állami kamattámogatás, a személyi jövedelemadó-kedvezmény, valamint az áfa-visszatérítés bevezetése is. Habár a hitelezés felfutása miatt a jelzáloghitel GDP-n belüli aránya gyorsan emelkedett 2000 és 2004 között, azonban ezzel párhuzamosan a kamatszintek is radikálisan csökkentek a jelzáloghitelek esetében, továbbá a devizahitelek aránya is marginális szinten maradt. Összességében véve tehát a bevezetett lakástámogatási rendszernek sikerült kimozdítania a holtpontonról a lakásépítések számát és ezzel párhuzamosan lakhatási-családtámogatási szempontból is pozitívnak értékelhető az intézkedéssorozat (Csizmady et al 2019: 4-9, Oeconomus Gazdaságkutató Alapítvány 2021: 10-11). A szocialista kormányok idején azonban – költségvetési indokokra hivatkozva – lényegében véve megszűntek az államilag kamattámogatott forinthitelek, így 2004-től kezdve elterjedtek a devizahitelek. A következő fejezetben éppen ezért azt nézzük meg, hogy ennek milyen hatása volt a lakhatásra.

2000-es évek válasza, avagy hogyan súlyosbította a lakhatási válságot a devizahitelezés?

Jelen fejezetben azt vizsgáljuk meg, hogy az eredetileg a lakásvásárlást megkönnyítését szolgáló devizahitel hogyan hatott a lakhatási válságra. Ennek

során pedig látni fogjuk, hogy az eredetileg kedvező lehetőségnek tűnő konstrukció hogyan eredményezett végül rendszerszintű kockázatot és súlyosbította a lakhatási válságot.

Mielőtt azonban erre a kérdésre rátérnénk, érdemes röviden foglalkoznunk magával a devizahitel konstrukcióval is. E tekintetben fontos megjegyezni, hogy a devizahitelt már a XIX. század végén is ismerték (Korba 2019: 163). Magyarországon komoly gondot jelentett, hogy a devizahitelezés elterjedésekor jogszabály nem definiálta a fogalmát és később hiába volt több olyan jogszabály, amely tartalmazta a fogalom definícióját, ez a gyakorlatban – az eltérő terminológia-használat miatt – nem szüntette meg a problémát (Bodzási 2018: 63-64, Pongrácz 2020: 9, Garamvölgyi 2020: 42, Pomeisl 2017: 73-78). A devizahitel konstrukció lényege, hogy az adós a hitelező által számára a szerződésnek megfelelően biztosított összeget köteles az abban meghatározott időpontra kamatokkal együtt visszafizetni. A konstrukció különlegessége abban rejlik, hogy habár az adós a hitelezőtől jellemzően hazai valutában (esetünkben forintban) kapja az összeget és ebben a pénznemben is fizeti vissza a tartozását, a háttérben ténylegesen deviza áll: mind a hitel összegét, mind a törlesztőrészletet devizában határozzák meg, vagyis az árfolyamváltozás kihat az adós által visszafizetendő összegre (Gárdos-Nagy 2013: 371-374). Ebből következően az adós szükségszerűen kiteszi magát az árfolyamkockázatnak. Ugyanakkor ez nem érinti egyik fél kötelezettségét sem, mivel az árfolyamváltozás a felektől független, objektív körülmény (Gárdos-Nagy 2013: 376-378). A devizahitel-válság miatt elterjedt és hamar népszerű lett az a nézet, hogy itt tulajdonképpen hibás termékről van szó, azonban ennek érvrendszere hibás. Ugyanis hiába nem fix a törlesztőrészlet, a lényeg nem ezen, hanem a szerződés szerinti összegben van, amit a szerződés tartalmaz. Emellett az árfolyamkockázat és a külföldi forrás hiánya sem állja meg a helyét, mivel itt egy speciális, a forintheleknél kockázatosabb konstrukcióról van szó, amely után devizakamatot kérni – a forint- és devizahitelek kamatai közötti különbség miatt – értelmetlen lett volna (Farkas 2017: 35-39, Erdődy 2016: 358). Bánfi Tamás szavaival élve az adósoknak – ténylegesen – nem az volt a rossz döntésük, hogy a forint hitel helyett a devizahitelt választották, hanem az, hogy az adósságvállalást választották az adósság nem vállalása helyett (Bánfi 2012: 383).

Adódik a kérdés, hogy ha egy ilyen kockázatos termékről van szó, akkor miért választották ezt az emberek. E tekintetben fontos kiemelnünk, hogy az államilag kamattámogatott forinthelekek kivezetése után csak a devizahitel maradt az egyetlen lehetőség az emberek számára, hogy – akkor még – kedvező feltételek mentén lakásvásárlásra felhasználható szabad forráshoz jussanak (a devizahitelek kamatai jóval alacsonyabbak voltak, mint a forintheleké, amihez alacsonyabb törlesztőrészlet is párosult). A devizahitelekhez ugyanis olyan alacsonyabb jövedelmű háztartások is hozzájuthattak, akiknek erre korábban nem volt lehetőségük. A cél a saját lakás vásárlása volt (különösen a fiatal házaspárok, akik korszerű, saját otthonra vágytak), amelyhez a kedvező kamatozású devizahitelek komoly segítséget nyújtottak. Sokan megtakarítási céllal is vásároltak lakást ebben az idő-

szakban. Már 2000 és 2003 között hétszeresére nőtt a hitelállomány és a lakáshitelek GDP-n belüli aránya elérte a 10%-ot. A hitelezési boom hatására megugrott a lakásépítések és a lakástranzakciók száma. Habár a devizahitelezés elterjedése (2008-ra a lakáshiteleken belüli arányuk elérte a 63%-ot) megakadályozta a lakáshitelpiac összeomlását, ennek később – ahogy azt korábban már részleteztük – az árfolyamkockázat realizálódása következtében súlyos következményei voltak, időközben pedig a szociális bérlakásprogram is leállt és a helyette ígért lakbértámogatás is kudarcba fulladt. Tovább súlyosbította a helyzetet, hogy a szegényebb családok körében megjelent az a gyakorlat, hogy a korábban felvett (sokszor forint) hiteleiket az adósságrendezés céljából devizahittel próbálták meg kiváltani, amely valójában nem oldotta meg a problémát, csak elodázta és végső soron a lakástulajdon elvesztésével fenyegettek. Olyan családok is lakáshitelfelvétellel éltek, akik egyébként anyagilag nem engedhették volna ezt maguknak. Ezt a folyamatot elősegítette a hitelbírálati feltételek fellazulása is. Noha ebben az időszakban ugyan sikerült a lakásépítések számát a lakásállomány regenerálódásához szükséges 40 ezer új lakóingatlan közelében tartani, azonban a társadalom nagyobb része számára ez nem eredményezett jobb lakhatási körülményeket, továbbá a 2007-2008-as gazdasági világválság nyomán a lakásépítések felfutásának vége szakadt és drasztikusan visszaesett az új lakások építésének a száma: 2009 és 2013 között 31.994-ről 7.293-ra csökkent (Csizmady et al 2019: 4-9, 11-15; Bodzási 2019: 59-61, Czirfusz-Jelinek 2021: 81, 84). Utóbbi nem számít meglepetésnek, mivel az ingatlanpiacot súlyosan érintette a válság: a hitelstop miatt 2008 első felében alig volt tranzakció és a befektetői kedv is jelentősen csökkent. 2009-ben a teljes lakásforgalom a 2007-es adatok mindössze felét tette ki és a lakásárak is csökkenő tendenciát mutattak. Ráadásul 2010 végén a lakáshitelek állománya 4284 milliárd forint volt, ami a GDP 16%-át tette ki és ebből a devizahitelek aránya 66% volt (Lakatos 2010: 16).

Az árfolyamkockázat valósággá vált, melynek következtében megugrottak a törlesztőrészek. Ugyanis míg 2008 elején a svájci frank (a magyar családok leginkább ebben adósodtak el (Gagyí 2022: 79)) csak 150 Ft-ot ért, addig 2010-ben már 200 Ft-ot és 2012-ben 250 Ft. Az euró esetében a gyengülés – tekintettel arra, hogy a válság alatt a svájci frank 25%-ot erősödött az euróval szemben – kisebb mértékű volt: a 2008 elejei 250 Ft-ról az árfolyam fokozatosan 300 Ft-ra gyengült 2012-re. Az árfolyamon túl a törlesztőrészletre negatív hatást gyakoroltak az egyoldalú banki kamatemelések is, mivel – szemben Lengyelországgal – a devizahitelek árazása nem volt referenciakamathoz kötve, ami megakadályozta a svájci jegybank válság kitörését követő alapkamat csökkentései kedvező hatásainak a megjelenését a törlesztőrészekben. A kumulatív hatás miatt a törlesztőrészek akár 80%-kal is emelkedhettek. Ez a nem teljesítő hitelek (90 napon túli késedelem) terjedéséhez vezetett (2008: 3,8%, 2013: 19,3%), amelyek nagysága 2014-re meghaladta az 1200 milliárd forintot. Mindez jelentősen rontotta a magyar háztartások helyzetét: 1,2 millió ember került adósságcsapdába 5000 milliárd forint deviza alapú hitelállománnyal és 300 ezer családot fenyegette a közvetlen csőd a törlesztőrészek nem fizetése miatt (az adósok

80%-nál a tartozás meghaladta a hitelfelvételkor igényelt összeget). Különösen a nem teljesítő hitellel rendelkező háztartásoknak volt nehéz, akiknek helyzetét az adósság akár évtizedekig is meghatározhatta: habár az ingatlan eladásával elméletileg kiléphettek ebből a helyzetből, a gyakorlatban ez mégsem volt megvalósítható, mivel ebben az időszakban a lakáspiac pangott. A probléma súlyát jól jelezte, hogy még 2013-ban is több mint 164 ezer késedelmes jelzáloghitel-szerződést tartottak nyilván (Jóna 2025a, Bodzási 2019: 62, Dancsik et al 2019: 132-133, Dancsik et al 2019: 139, Oeconomus Gazdaságkutató Alapítvány 2021: 43-47). Emellett szintén gondot jelentett, hogy 2011-re a jelzálog terhére felvett nem jelzálog célú hitelek esetében is nagyon sok olyan háztartás volt (23,7%), amely nem tudta fizetni ezeket a hiteleket, és a közüzemi díjak vonatkozásában is jelentőssé vált a lakossági hátralék. Például 2010-re csak a vízműszektorban meghaladta a 12 milliárd Ft-ot (Branyiczki et al 2016: 14). Ezt pedig csak nehezítette, hogy 2007 és 2009 között jelentős megszorítások is voltak, melynek keretében többek között két évre befagyasztották az állami szektor béreit, eltörölték a tizenharmadik havi nyugdíjat és a családi adókedvezményt is lényegében véve megszüntették (Branyiczki et al 2016: 16). A kialakult helyzetre az adósok számos módon reagáltak. Egyesek visszaköltöztek a szülői házba és kiadták a lakásukat, míg többen lemondtak a lakásukról. Mások viszont minden eszközt megmozgattak annak érdekében, hogy megtarthassák a lakásukat például saját fogyasztás drasztikus visszafogásával. Ugyanakkor voltak olyanok is, akik a külföldi munkavállalásban látták a kiutat és kivándoroltak (Csizmady et al 2019: 24-25).

Most látszott csak igazán, hogy a háztartások nagyfokú eladósodottsága – 2001 és 2009 között 20%-ról 35%-ra nőtt a valamilyen banki hiteltermékkel rendelkezők aránya és az eladósodás 70%-ban devizában, főként svájci frankban történt – és a hatékony kormányzati intézkedések hiánya milyen következményekkel jár egy válság idején (Dancsik et al 2019: 115, Oeconomus Gazdaságkutató Alapítvány 2021: 16). A devizahitelek nehéz helyzete miatt a konstrukcióval kapcsolatban korábban megfogalmazott kritikák kiújultak és eredetileg a lakhatási válság enyhítését szolgáló devizahitelek nagyon hamar minden baj forrásává váltak.

Lakáspolitikai fordulat 2010 után, a csok és az Otthon Start Program hatása a lakhatásra, kitérve a csok demográfiai hatásaira is

Jelen fejezetben elsőként – a családpolitikai fordulattal összefüggésben – megnézzük, hogy miként alakult át a magyar lakáspolitiká 2010 után és milyen társadalompolitikai célkitűzések vezérlik. Ezt követően a lakáspolitiká két zászlóshajóját, a csok-ot és az Otthon Start Programot vesszük górcső alá. Ennek során pedig megvizsgáljuk, hogy az egyes intézkedések milyen elemekből állnak és – a többi családpolitikai célok mellett – hogyan járultak hozzá a lakhatási válság mérsékléséhez.

2010-ben – többek között a devizahitel-válság miatt is – Magyarország nehéz gazdasági helyzetben volt: a magas munkanélküliség alacsony foglalkoztatási szinttel párosult és a gyermekvállalási kedv is mélypontra került. Éppen ezért a hivatalba lépő második Orbán-kormány szakított az addigi gyakorlattal és családbarát fordulatot hirdetve gyökeresen átalakította a családpolitikát, amely elszakadt a szociálpolitikától és önálló szakpolitikává: nem pusztán a családok anyagi támogatását jelenti többé, hanem egy egész rendszert, amely védi és szolgálja a családok biztonságát (Barzó 2023: 27). Ennek eredményeként a korábbinál jóval kiterjedtebb családtámogatási rendszer alakult ki, amely az univerzális támogatások helyett a biztosítási jogviszonyhoz kötött támogatásokat (például családi adó- és járulékkedvezmény) helyezte a középpontba. Ezt jól mutatja, hogy míg 2010-ben az alanyi jogú ellátásokra fordított költségvetési kiadások részaránya a családtámogatásokon belül elérte a 76%-ot, addig 2019-re már 40% alá esett, ugyanakkor ezzel párhuzamosan a családtámogatások GDP-arányos kiadása 2010-es 3,5%-ról már 2020-ra 4,7%-ra nőtt, majd ezt követően elérte az 5%-ot és azóta is tartósan ezen a szinten van (Kormany.hu 2025, Hirado.hu 2025). A családi típusú adózás vált tehát a meghatározó elemmé, amit a gyermekes családok 95%-a igénybe is tud venni és a családoknál maradó jövedelem – a belső fogyasztás révén – a magyar gazdaságot erősíti (Fűrész-Görög 2018: 39-42, Fűrész-Molnár 2022: 229). Az új magyar családpolitika legfőbb jellemzője, hogy a gyermeket és a családot olyan magánügynek tekinti, ami egyben a legfontosabb közügy is. A cél egy olyan környezet megteremtése volt, ahol egyre jobb házasságot kötni, gyermeket vállalni és nevelni (Fűrész-Molnár 2022: 2019). Ezt a célkitűzést a magyar kormány egy versenyképes, munkaalapú társadalom és családközpontú kormányzás kialakításával kívánta elérni, amelynek központi eleme a magyar családok munkahelyteremtéssel és munkahelyvédelemmel is elősegített életszínvonal emelése, hozzájárulva ezáltal a gyermekvállalás serkentéséhez is (Fűrész-Molnár 2022: 226-227). Az új magyar családpolitika alapelvei közé sorolható többek között a gyermeknevelés terheinek részbeni átvállalása, a munka és a család összeegyeztetése, a gyermekvállalás kitolódásának, halasztásának megakadályozása, a család szegénység kockázati jellegének megszüntetése, valamint a családok lakhatásának támogatása (Barzó 2023: 28-39). Utóbbi értelmében került sor 2010-től fokozatosan a lakáspolitikai fordulatra, amely – szakítva a szűk értelemben vett lakáspolitikával – nemcsak gazdasági, hanem demográfiai kérdésként is kezeli a lakáspolitikát (Kapdebo 2025: 19-20). A fordulat szükségszerű volt, mivel a 2010-es évek első felében Magyarországot a rendszerváltás óta eltelt időszak legsúlyosabb lakáspolitikai válsága sújtotta: az új lakásépítések száma drasztikusan visszaesett és – ahogy fentebb részleteztük – a lakosság a devizahitel-válság utóhatásaival küszködött (Kapdebo 2025: 24). Éppen ezért a lakáspolitikai fókuszába 2010 után a családok biztonságos lakhatásának elősegítése került (elsősorban az új lakások építésének, vásárlásának, bővítésének és korszerűsítésének támogatása formájában). A lakáspolitikai többé már nem választható el a családpolitikától. Tekintettel arra, hogy a fiatalok számára a gyermekvállalás szempontjából – a biztos munkahely és a stabil párkapcsolat mellett

– leginkább a saját tulajdonú ingatlan megléte a fontos, ebből kifolyólag a lakhatást támogató intézkedések többsége a gyermekes családokra irányul (például csok, babaváró támogatás, fiatalok kedvezményes lakáshitele), miközben a lakások megtartása (például Kilakoltatási moratórium, árfolyamgát, forintosítás), fenntartása (például rezsicsökkentés, nagycsaládos gázárkedvezmény bővítése) és felújítása (például Lakossági Napelem pályázat, Napenergia Plusz Program) érdekében is számtalan intézkedést fogadtak el (Fűrészt-Görög 2025: 29-30). A kormányzat – szakítva a devizahitelezésből fakadó rossz tapasztalatokkal – a passzív helyett aktív intézkedések megtétele mellett kötelezte el magát és a 2010-es évek derekától elindította azokat a nagyszabású otthonteremtési programokat, amelyeknek a zászlóshajói a 2015-ben elindult csok és az idén ősszel elindult Otthon Start Program (Barzó 2023: 32). Ezek a programok – az érintettek igényeihez és szükségleteihez igazodva – többszázezer családnak segítettek biztosítani a megfelelő lakáskörülményeket (elsődlegesen a tulajdonszerzéshez támogatásokat nyújtva), eljutva a szegényebb és gazdagabb rétegekhez egyaránt (Fűrészt-Görög 2025: 30). Összességében véve a magyar lakáspolitikai közép-európai országok közül az egyik legösszetettebb és jelentős állami elköteleződést mutat, mivel három meghatározó társadalompolitikai cél (családpolitikai megközelítés, generációs támogatás és területi fókusz) vezérli, a 2025-2026-os időszakban 900 milliárd forint áll rendelkezésre a lakhatás támogatására és elsősorban hazai forrásokra támaszkodik. Ezzel szemben más közép-európai ország esetében a fókusz messze nem ilyen széleskörű, több esetben csak szektorális megközelítésű, minimális állami szerepvállalással és kevésbé figyelhető meg a családpolitikai motiváció (Kéri 2025b). Ugyanakkor utóbbi cél indokolható, hiszen a lakáspolitikai – mind a mennyiségi, mind a minőségi lakásteremtés révén – serkentheti a gyermekvállalást, különösen, ha kedvező hitelfelvételi lehetőséggel is párosul (Plöchl-Obádovics 2021: 81). Az elkövetkezőkben rátérünk a csok, illetve az Otthon Start Program lakhatási válságra gyakorolt hatásának az értékelésére.

A csok a lakásépítési támogatásról szóló 256/2011. (XII. 6.) Korm. rendelet módosításával került bevezetésre a magyar jogrendbe, melynek célja kettős volt: a gyermekvállalási kedv növelése, illetve az építőipar és az ingatlanpiac fellendítésével hozzájáruljon a gazdaság erősödéséhez (Barzó 2023: 32-33, Csizmadiané 2024: 5). A csok az évek során egy folyamatosan bővülő lakástámogatási konstrukcióvá vált, amelynek jelentőségét az adja, hogy ezzel indult el a kormány országos szintű Otthonteremtési Programja. A csok eredeti formájában 2015. július 1-től 2023 végéig volt elérhető, amely gyermeket nevelő vagy vállaló családok részére (utóbbi esetben csak házasság számára, viszont akár három gyermeket is lehetett előzetesen vállalni) biztosított vissza nem térítendő állami támogatást. A konstrukció végső formájában felhasználható volt új és használt lakás vásárlásához (előbbihez átlagosan négyszer magasabb támogatást biztosított), valamint építéshez és bővítéshez is. A szabályozás előírta, hogy az igénylőnek tb-jogviszonnyal kell rendelkeznie, nem lehet köztervezés, büntetlen előéletűnek kell lennie és 10 évig a támogatott ingatlanban kell lagnia. Kezdetben ugyanakkor a támogatás összege a gyermekszám és a

gatási összeg járt, mint az új lakások esetében, illetve a támogatás felét az ingatlan korszerűsítésére, bővítésére kellett fordítani (meglévő ingatlan esetében az utóbbi célra igényelhető támogatás 50%-kal csökkent). Szintén kedvező szabályozási elem volt, hogy az államilag kamattámogatott hitelt (3%-os kamat, 25 év futamidő) minden falusi csok formára (használt/új/korszerűsítés-bővítés) fel lehetett venni, ha a gyermekek száma elérte a legalább kettőt. Fontos kiemelni, hogy a 2024-es átalakítással – amelynek indoka többek között a vidék népességmegtartó erejének, illetve az ingatlanállomány korszerűsítése volt – még kedvezőbb lett a szabályozás a gyermekes családok számára. Ugyanis a 302/2023. (VII. 11.) Korm. rendelet kiterjesztette a falusi csok igényelhetőségét – bizonyos megkötésekkel – az új lakások építésére és vásárlására is, a korábbi – gyermekszámtól függő – vissza nem térítendő támogatási összegeket jelentősen, 50%-kal megemelték (ennek nyomán a meglévő lakások korszerűsítése/bővítése esetében a korábbi 5 millió forint helyett 7,5 millió forint lett a felső határ, míg a többi forma esetében 10-ről 15 millióra nőtt az összeg), az államilag kamattámogatott hitel felső határát minden falusi csok forma esetében egységesen 15 millió forintra emelték, továbbá az áfa-visszatérítést már az új családi ház építése vagy új lakás vásárlása esetén is igényelni lehet, szintén 5 millió forintig (Csizmadiáné 2024: 7, Fűrész-Görög 2025: 36-37). Végezetül érdemes megemlíteni, hogy 2021. január 1-től valamennyi csok forma vonatkozásában otthonvásárlás esetén teljes egészében mentesülni lehet a 4%-os visszerthes vagyónát-ruházási illeték megfizetése alól, illetve 2021 október és 2022 szeptember vége között létezett a zöld CSOK-hitel, amely állami kamattámogatást nyújtott az MNB által elindított Zöld Otthon Program fix 2,5%-os kamatozású, max. 70 millió forintig terjedő, 25 éves futamidejű hiteléhez. Utóbbi keretében a kétgyermekesek 10 és a legalább három gyermekesek 15 millió forintig 0%-os kamatozású hitelt vehettek fel alacsony energiaigényű új ingatlanok vásárlására vagy építésére (Fűrész-Görög 2025: 38, MNB 2025).

Az eredeti csok konstrukcióval és annak későbbi változataival az elmúlt években számos kutatás foglalkozott, melynek során több kritikát is megfogalmaztak a szakértők. E tekintetben kiemelték, hogy a csok a gazdagabb rétegek érdekeit (különösen a jó körülmények közt élő háromgyermekes családokat) szolgálja, míg a lakhatási válságban élők ebből nem részesülnek. Emellett a területi egyenlőtlenségeket fokozza, a támogatás igénylése miatt előrehozott gyerekek azonban hosszú távon nem javítják a termékenységi adatokat, éppen ezért demográfiai fordulat az intézkedéstől nem várható. Olyan kritikák is megjelentek, hogy válás esetén pénzügyi csőd veszélye fenyegeti az igénylőt, a beruházások növekedésével drágítja a beépíthető lakások és a munkaerő árát vagy a lakásépítőcégek kifejezetten a csok megjelenése miatt fognak árat emelni (Lentner et al 2017: 119-120, Plöchl-Obádovics 2021: 103-105). Egyes kutatások szerint a csok bevezetése miatt megemelkedett ingatlanárak a támogatás összegének akár a 75%-át is felemésztetik, ami nehezíti a fiatal párok lakásszerzési lehetőségeit (Plöchl-Obádovics 2021: 86). Szintén kritikaként fogalmazódott meg, hogy a csokhoz kapcsolódó államilag kamattámogatott hitelek átlagos tel-

jes ügyleti kamatlába érdemben meghaladja a piaci alapú lakáshitelek átlagos kamatlábát: a kamatkülönbség már 2021 első felében is meghaladta az 1%-ot és 2022 második negyedévében már elérte a 3,6%-ot is. Ez elsősorban a banki verseny hiányából adódik a támogatott hitelek piacán, amely a jogszabályi keretek sajátosságának köszönhető. A helyzet mind az állam, mind az igénylők számára kedvezőtlen: előbbi számára indokolatlan költségekkel jár, míg utóbbiak számára a negatív hatások a gyermekvállalás elmaradása esetén jelentkeznek: ekkor ugyanis nekik visszamenőlegesen is az emelt kamatlábat kell megfizetniük (Dancsik et al 2022: 1499-1506). A felhozott kritikákkal szemben, illetve a konstrukció (beleértve a későbbi változatait is) védelmében azonban több ellenérv is felhozható, amelyek árnyalják ezeket a kritikákat és rávilágítanak arra, hogy a csak egy rendkívül komplex intézkedéscsomag, amely kifejezetten népszerű a gyermekes családok körében és – az egyes kiragadott részelemek értékelése helyett – csak a maga összességében érdemes vizsgálni. Ennek kapcsán nem értünk egyet azzal, hogy a vidék népességmegtartását szolgáló kormányzati intézkedésekkel kapcsolatban általánosan megfogalmazott kritika (rugalmatlanság) a csak-ra is irányadó lenne, mivel utóbbi esetében – ahogy láthattuk – a jogalkotó az elmúlt években folyamatosan módosított az eredeti szabályozáson, figyelembevéve a gyermekes családok potenciális igényeit, az ingatlanárak változását, illetve – a falusi csak bevezetésével – a településméretből fakadó különbségeket is (Czibere et al 2021: 76-78). Ezt jól mutatja többek között az is, hogy a csak 2015-ös bevezetését követő négy hónapban egyes kormányhivataloknál akár 30%-kal is megnövekedhetett a bejövő iratok mennyisége, ezzel együtt az ügyek száma is, a falusi csak elindulásával pedig felpörgött a falusi ingatlanok eladása (Csizmadiáné 2024: 5, 7). Ehhez kapcsolódik az a tény, hogy a csak-ot már a bevezetését követő hat és fél év után 645 milliárd forint értékben igényelték a gyermekes családok, amely kiegészült még az áfa-visszatérítéssel (116 milliárd forint), többgyermekesek kamattámogatott hitelével (679 milliárd forint), valamint a többgyermekesek jelzáloghitelének csökkentésével is (57 milliárd forint) (Fűrész-Molnár 2022: 233). 2025 elejére pedig a vissza nem térítendő támogatás elérte az 1100 milliárd forintot, míg a kamattámogatott hitel az 1300 milliárd forintot (Fűrész-Görög 2025: 41). A jelentős összegek ellenére a csak várhatóan nem borítja fel a költségvetést: egy, az intézkedésből fakadó költségvetési terheket – a demográfiai adatok és a vonatkozó szabályozás alapján – a 2020-2040-es időszakra előreszámító, még 2019-ben készült tanulmány szerint ugyanis – változatlan makrogazdasági pálya esetén – a csak fenntartható kiadást jelent a költségvetés számára (Tatay et al 2019: 197-210). Emellett – mindent figyelembevéve – mind a lakhatásra, mind a gyermekvállalásra kedvező hatást gyakorol. Előbbi tekintetben érdemes kiemelni, hogy csak a 2016-2020-as időszakot nézve a 741 ezer lakástranzakcióból minden ötödiknél vették igénybe a csak-ot (ezen belül az építkezések kétharmadánál, az újlakás-vásárlások több mint felénél és a használtlakás-vásárlások 15%-nál) és 2025 elejére valamennyi csak támogatási formát már összesen 260 ezren igényelték (Fűrész-Molnár 2022: 233, Fűrész-Görög 2025: 41). Amennyiben az igénybevé-

telt a kérelmezők jövedelmével összefüggésben vizsgáljuk, akkor az látszik, hogy a kérelmezők zöme (71,6%) a 2. és 3. jövedelmi ötödhöz tartozik (KINCS 2025a: 8). Ehhez kapcsolódóan további érdekesség, hogy az ország lakosságának 3,1%-át kitevő 300 felzárkózó településen (1404/2019. (VII. 5.) Korm. határozat) az igénylések száma (hitelszerződésekkel együtt) – a 2019-2023-as időszakot vizsgálva – jelentősen meghaladta az országos átlagot, különösen a falusi csok volt nagyon népszerű (2023-ban ezer főre vetítve 4,6-szeres volt a különbség az országos átlaghoz képest). A támogatások összegét tekintve pedig az látszik, hogy a vizsgált időszakban a felzárkózó településeken ezer főre vetítve folyamatosan sokkal nagyobb volt a növekedés dinamikája, mint az országos átlag. Például 2023-ban az igénybe vett összeg – az általános csökkenő tendencia ellenére is – több mint másfélszer nagyobb volt, mint 2019-ben, ezzel szemben országosan az igénybe vett összeg – a 2019-es értékhez képest – 90%-ra csökkent (Székely et al 2025: 97-101). Az ingatlanárak felhajtására vonatkozó kritikák tekintetében pedig meg kell említeni, hogy amennyiben a nagycsaládok (legalább három gyermeket vállalók) új lakás vásárlása mellett döntenek, akkor esetükben a vissza nem térítendő támogatás és az államilag kamattámogatott hitel együttesen akkora összeget jelent, hogy az többszörösen ellensúlyozni tudja a nagyobb lakásigényből fakadó magasabb ingatlanárát (Bereczki et al 2025: 75). A gyermekvállalás serkentésének, illetve általánosságban véve a demográfiai folyamatokra gyakorolt hatás kérdésére térve elsőként fontos megemlíteni, hogy a kormányzatok által bevezetett gazdasági ösztönzők (például otthonteremtési támogatások) kedvezően befolyásolhatják a demográfiai folyamatokat, ha az adott támogatás a kérelmezők számára kiszámítható és (gazdaságilag) fenntartható (Tatay et al 2019: 195-196). A csok (és egyes változatai) esetében pedig ezek a feltételek – mint láthattuk – alapvetően fennállnak, hiszen például az eddigi jogszabályváltozások a kérelmezők számára egyre inkább kedvezőbbek lettek. A konkrétumok kapcsán elmondható, hogy a csok-ban részesülő családok esetében az figyelhető meg, hogy a 2016-2020-as időszakot tekintve egyharmaduk, míg a 2016-2023-as időszakot nézve már 40%-uk (2023: 46%) újabb gyermek vállalása fejében igényelte a támogatást, ami 8 év alatt 120 ezer gyermek vállalását jelenti. Ez pedig azt jelezheti, hogy – a kritikákkal szemben – a csok (és annak változatai) pozitív hatást gyakorolhat a gyermekvállalási kedv növelésére (Fűrész-Molnár 2022: 233, Fűrész-Görög 2025: 36). Ez még akkor is sikernek tekinthető, ha a szülőképes korú nők számának csökkenése miatt a csok önmagában véve csak mérsékelt hatással lehet a születések számának növekedésére (Tatay et al 2019: 197-210). A várható kedvező hatást támasztja alá többek között az a tanulmány is, amely a falusi csok-nak a települések népességére gyakorolt hatását elemezve – elsősorban a 2019-2020-as évekre fókuszálva – arra a következtetésre jutott, hogy azokon a településeken, ahol elérhető a falusi CSOK, ott a születésszám és a vándorlási egyenleg, mint magyarázó változó mutatószámaiban javuló tendencia látható (Uhljár et al 2023: 41-52). Alapvetően hasonló következtetésekre jutott egy másik – a 2018 és 2022 közötti adatokat vizsgáló – tanulmány is, amely megállapította, hogy a csok igénybevétel-

telének növekedése pozitívan befolyásolhatja egy adott település vagy vármegye népességdinamikáját. E tekintetben figyelemreméltó Pest, Győr-Ménfőcsanak vármegye és a Balaton környéke, ahol népességnövekedés volt látható, de kiemelandő Borsod-Abaúj-Zemplén vármegye és a Dél-Dunántúli térsége is, ahol a csak a negatív népesedési folyamatok mérsékléséhez járult hozzá (Uhljár et al 2025: 78-90). Mindezek tükrében nem véletlen, hogy a csak (és annak változatai) hamar nagy népszerűsége tette a magyar családok körében, amely az évek során folyamatosan fent maradt (Kapitány 2016, KINCS 2024, Györgyovich-Regős 2022: 294-299), ezzel is árnyalva azokat a kritikákat, amelyek az intézkedést diszkriminatív, a gazdagabb rétegeknek kedvező konstrukciónak tekintik vagy az ingatlanárak felhajtása miatt a támogatás jelentős részének felemésztésével számolnak. Összességében véve tehát a csak széles társadalmi rétegeket érint, amely kedvező hatást gyakorolhat mind a lakhatási válságra, mind a gyermekvállalásra.

A magyar kormány 2025 júliusában jelentette be az Otthon Start Programot (227/2025. (VII. 31.) Korm. rendelet), amely a korábbiaknál jóval szélesebb bázison kínál választ a lakhatási nehézségekre. Az intézkedés hátterében az állt, hogy az elmúlt években mind Európában, mind Magyarországon jelentős ingatlanár-emelkedés következett be, amely komoly kihívást jelent a lakásvásárlók számára, különösen azoknak, akik éppen az első lakásukat kívánják megvenni. A kialakult helyzetet jól szemlélteti, hogy 2010 és 2024 között 234%-kal emelkedtek a lakásárak, ami átlagosan évi 9,1%-os emelkedést jelent. Habár az ingatlanár-emelkedéssel a jövedelmek alapvetően lépést tudtak tartani és 2010 óta a kormányzat számos lakhatással kapcsolatos intézkedést vezetett be, egyes társadalmi rétegek számára (fiatal első lakásvásárlók, nem házaspárok, további gyermeket nem vállalók, városokban élők) ezek az ösztönzők nem vagy nem olyan mértékben voltak elérhetők, mint az elsődleges célcsoportok számára, így továbbra is voltak olyan nagyobb társadalmi rétegek, amelyek lakhatási nehézségekkel küszködtek. Ezt többek között jól mutatja az a tény, hogy a 18-40 éves korosztály esetén a saját lakástulajdonnal rendelkezők aránya csak 40% (Jávör 2025). Ennek hatására döntött úgy a kormány, hogy 2025 szeptember elsejétől bevezeti az Otthon Start Programot, amely a korábbi intézkedésekkel szemben – a lakhatás mellett – elsődlegesen nem demográfiai, hanem gazdaságpolitikai célokat szolgál (ingatlanpiac élénkítése) és fő célja a fiatalok otthonteremtésének elősegítése, kivándorlásuk megakadályozása (Pásztor 2025). A Program értelmében főszabály szerint 10%-os önerő mellett legfeljebb 50 millió forintot lehet hitelként felvenni 3%-os kamattal, 25 éves futamidővel és a piaci hitelhez képest 30-40%-kal alacsonyabb törlesztőrészlettel azoknak akik első lakásukat vásárolják (pontosabban: akik eddig nem rendelkeztek lakóingatlanban 50 százalékot meghaladó tulajdonrészsel). A szabályozás mind a vételár, mind a négyzetméterár tekintetében korlátokat állít fel. Előbbi esetben ugyanis a lakás nem haladhatja meg a 100 milliót, míg családi háznál az összehatár 150 millió forint. Továbbá valamennyi lakóingatlan esetében a négyzetméterár nem lehet több, mint 1,5 millió forint. A támogatás igénybevétele nincs életkorhoz kötve

és nincs gyermekvállaláshoz kötve, illetve más kedvezményekkel (például csok plusz) is összevonható, ugyanakkor a kérelmezőnek büntetlen előéletűnek kell lennie és 2 éves tb-jogviszonnyal kell rendelkeznie (Jóna 2025a, Jávör 2025).

Habár a kormány legfrissebb intézkedése igen kedvező feltételekkel kínál hitelt a fiataloknak első otthonuk megvásárlásához, már a bejelentése után számos kritikát fogalmaztak meg a szakértők és egyes közvéleménykutatók az intézkedéssel kapcsolatban. Ennek kapcsán az egyik legerősebb ellenérv az Otthon Start Program lehetséges árfelhajtó hatása volt, amely a kormányzati tervekkel ellentétben nem javítaná, hanem rontaná a megfizethető lakhatás lehetőségét (Kopint-Tárki 2025: 10, Publicus 2025). Tekintettel arra, hogy ez komoly kockázat volt, ezért a kormány beépítette a rendszerbe az ún. kettős féket, amellyel elejét venné az árrobbanásnak azáltal, hogy a kínálat ösztönzésével fogná vissza a keresletet. Ennek értelmében a keresletet többek a korábban már említett abszolút értékkorlát és a négyzetméterár-limit, továbbá az elidegenítési és terhelési tilalom (a hitelfelvétellel az állam 5 évre elidegenítési és terhelési tilalmat jegyez be az ingatlanra) és a szigorú szankciók (jogosulatlan igénybevétel esetén a teljes kamattámogatást a jegybanki alapkamat 5%-kal megemelt mértékével növelten kell visszafizetni) segítségével tartanák kordában, de szintén visszatartó erővel bír az is, hogy a programnak nincs záró határideje (így az ingatlanvásárlások időben eloszlanak). Ezzel egyidejűleg a kínálat élénkítését olyan eszközök segítik, mint a gyorsabb és kiszámíthatóbb engedélyezés vagy az új építésű lakások 5 százalékos áfájának meghosszabbítása 2026 végéig. Ez pedig összességében véve azt eredményezheti, hogy ugyan rövid távon a vásárlók áremelkedéseket tapasztalhatnak (azonban a korábbi lakhatási támogatások elindítása után tapasztalt évi 6-9% helyett ez csak 1,5-2,5% lesz), de hosszú távon – a lakásépítések számának növekedése miatt – a drágulás mérséklődni fog és a társadalmi haszon (fiatalok első lakásvásárlása) meghaladja az áremelkedésből fakadó negatívumokat (Makronóm 2025). Szintén kritikaként jelent meg, hogy az Otthon Start Programot nem övezi nagy társadalmi támogatottság és érdemben nem fogja segíteni a fiatalok lakásvásárlást (Publicus 2025). E tekintetben érdemes kiemelni, hogy a Program lényegesen alacsonyabb hitelkamatot kínál, mint a jelenlegi hazai lakáshitel-kamatláb (kb. 7%) vagy a környező országok kamatszintjei (például Csehország: 4,69%, Románia: 5,83%, Lengyelország: 7,09%). Ugyanis az intézkedéssel az EU-ban a 8. legalacsonyabb kamatszinten vásárolhatnak ingatlant a fiatalok. Emellett ugyancsak kedvező elem, hogy a környező országokban alkalmazott 15%-os vagy 20%-os önrész helyett az Otthon Start Program keretében a fiataloknak főszabály szerint csak 10%-os önrészt kell vállalniuk (Jávör 2025). Az elérhető lakhatást sokat segíti az abszolút értékkorlát és különösen a négyzetméterár-limit: a program elindulása után ugyanis épp a legkeresettebb fővárosi garzonlakások drágulása lassult le, ami azt jelzi, hogy az „ársapka” működik. Új lakások esetén a budapesti külső kerületek és a Budapesten kívüli új lakáspiac lehet igazán népszerű a vásárlók körében (MBH 2025a: 6). Ráadásul – mivel a hitel törlesztője alacsonyabb, mint a bérleti díj – sok albérletben élő fordulhat az ingatlanvásárlás felé,

ami viszont lejjebb is viheti akár az albérletárakat (Jóna 2025b). Ezt más kutatás is alátámasztja, amely kiemeli, hogy a kedvezményes hitel miatt Budapesten fél évvel, míg vidéken 0,3 évvel csökken a fedezeti időtáv (az az időtáv, amit az adott lakásban töltve a bérlet és a vásárlás költségei megegyeznek) a piaci hitelekhez képest (MBH 2025b: 3-4). A Dunahouse októberi barométere pedig azt állapította meg, hogy az alacsonyabb jövedelmű és fiatalabb vevők számára is elérhetőbbé vált a vásárlás, miközben a piac egészére a stabilitás jellemző (Dunahouse Barométer 2025). Ezt igazolja a GKI elemzése is, amely összességében arra a következtetésre jut, hogy az Otthon Start Program mind a közepes és magasabb jövedelmű, mind az alacsonyabb jövedelmű vásárlók helyzetén javíthat. Utóbbiak számára elsősorban a községi és kisvárosi, alacsonyabb árú ingatlanok megvásárlásának lehetősége nyílhat meg (GKI 2025). A K&H adatai alapján az látszik, hogy az igénylők – akik főként társasházi lakások iránt érdeklődnek – fele a fővárosból és a megyeszékhelyekből érkezik, azonban a vidéki térségek is gyorsan zárkóznak fel. Az általuk felvett átlagos hitelösszeg 35 millió forint, amelyhez átlagosan 25 százalékos önerő társul (K&H 2025). A kérelmezők körülbelül 40%-a házas, átlagéletkoruk 34 év. Mind Budapesten, mind vidéken nőtt a program elindítása előtthöz képest az első lakást vásárlók aránya: előbbi esetben 12-15%-ról 40%-ra, míg utóbbi esetben 20-25%-ról 40-45%-ra (László 2025). Mindezek alapján arra lehet következtetni, hogy a program érdemi segítséget nyújt a fiataloknak és a családoknak.

Nem meglepő tehát, hogy az Otthon Start Program – egyes felmérésekkel szemben – kifejezetten népszerű a magyarok körében: egy friss KINCS kutatás alapján a megkérdezettek kétharmada (68%) szerint jobban megéri felvenni ezt a hitelt, mint albérleti díjat fizetni; közel kétharmaduk (64%) szerint biztonságot nyújt az első lakás vásárlása esetén; több mint felük (56%) szerint ennek révén azok is saját lakáshoz juthatnak, akiknek nem, vagy csak még hosszú évek múlva lett volna lehetősége erre (KINCS 2025b). Végezetül érdemes megemlíteni, hogy az Otthon Start Program nemcsak a fiataloknak, hanem másoknak is segítséget nyújthat: egyedülállóknak (a házasság nem feltétel), külföldön dolgozók (Szegegyi 2025). Utóbbi azt is előrevetítheti, hogy csökken a fiatalok kivándorlási hajlandósága, illetve többen haza is térhetnek. Ez azonban inkább annak lehet majd köszönhető, hogy az Otthon Start Program olyan korábbi támogatásokat egészít ki, mint a 25 év alattiak SZJA-mentessége, a munkáshitel vagy a csok (Jóna 2025b).

A fentiek fényében azt mondhatjuk, hogy mind a csok, mind az Otthon Start Program arra világít rá, hogy aktív intézkedésekkel jelentős lépéseket lehet tenni a lakhatási válság mérséklése érdekében.

Következtetések

Az elmúlt évtizedekben folyamatos kihívást jelentett Magyarországon a lakhatási válság, amelyre az egyes kormányok esetenként más és más választ adtak. A megoldást nagyban befolyásolta az a tény, hogy Magyarországon évszázados

hagyománya van a saját lakástulajdonnak, illetve a '80-as évek után drasztikusan lecsökkent az új lakások építésének a száma, amely a lakásállomány regenerálódását veszélyeztette. Az első Orbán-kormány a kihívást államilag támogatott forinthitelekkel kezelte, amely néhány év alatt eredményt mutatott: a lakásépítések száma ismét meghaladta a 40 ezret. Azonban a szocialista a kormányok alatt ezt az intézkedést – költségvetési indokokra hivatkozva – kivezették és a devizahitelek felé terelték az embereket. Habár ez kezdetben és rövid távon jó megoldásnak tűnt (a devizahitel kamatok alacsonyabbak voltak a forinthitelekénél, várható gyors euróbevezetés stb.), azonban középtávon már jelentkeztek azok a rendszerszintű kockázatok, amelyet a 2007-2008-as gazdasági válság kirobbanása csak súlyosbított. Így a devizahitelezés nem megoldotta a lakhatási válságot, hanem annak katalizátora lett: rengetegen kerültek adósságcsapdába, jelentősen megnőtt a nem törlesztő hitelek aránya, sokan otthonukat is elvesztették. A 2010-ben hivatalba lépő második Orbán-kormány szakított a devizahitelezéssel: a 2010 és 2014 között hozott intézkedésekkel lényegében véve kivezte a devizahiteleket. Ezzel párhuzamosan egy családpolitikai és ahhoz kapcsolódóan lakáspolitikai fordulatot is végrehajtott, amelynek következtében Magyarországon megerősödött a konzervatív lakáspolitikai modell, amely a családok lakhatási szükségletein túlmenően a gyermekvállalást is ösztönzi és a saját ingatlan-tulajdont preferálja. Összekapcsolódott tehát a családpolitika és a lakáspolitikai. A lakhatást támogató intézkedések elsősorban a gyermekes családok megsegítésére irányulnak. A 2010 utáni korszak két zászlóshajója a csok és az Otthon Start Program. Előbbi az évek során egy folyamatosan bővülő lakástámogatási konstrukcióvá vált, amely fokozatosan igazodva a potenciális kérelmezők igényeihez, egyre kedvezőbb feltételeket kínált számukra (vissza nem térítendő támogatás, államilag kamattámogatott hitel, áfa-visszatérítés). Az Otthon Start Program ugyanakkor a korábbi intézkedésekkel szemben – a lakhatás mellett – elsődlegesen nem demográfiai, hanem gazdaságpolitikai célokat szolgál (ingatlanpiac élénkítése) és fő célja a fiatalok otthonteremtésének elősegítése kedvezményes hitelkonstrukció nyújtásával (3% kamat, 10%-os önrész, hogy csak a legfontosabbakat említsük). Ez abban is megnyilvánul, hogy nincs gyermekvállaláshoz kötve és más kedvezményekkel (például csok plusz) is összevonható. Az árrobbanás megakadályozása érdekében a jogalkotó beépítette a rendszerbe az ún. kettős féket, amely a kínálat ösztönzésével kívánja a keresletet kordában tartani. Habár mindkét kormányzati intézkedéssel szemben számos kritikát fogalmaztak meg a szakértők (például gazdagabb rétegeknek kedvez, árfelhajtó hatású, nem javítja a demográfiát, nem segíti a fiatalok lakhatását), ténylegesen inkább az látszik, hogy az egyes intézkedések egy-egy részelemét vizsgálták csupán és nem értékelték az adott konstrukciót a maga teljességében. Utóbbit jól mutatja, hogy a magyar lakosság körében mindkét kormányzati intézkedés széles körben ismert, kifejezetten népszerű és konkrét eredményeik is vannak. Például a csok esetében kiderült, hogy a költségvetés számára fenntartható terhet jelent, amely egyúttal a társadalom széles részét érinti, a nagycsaládosok számára jelentős segítséget ad a megfelelő lakhatás biztosításához, továbbá pozitív hatást gyako-

rol a gyermekvállalásra és egy-egy térség népesedési dinamikájára. Az Otthon Start Program esetében – mivel idén szeptemberben indult – még az eredmények kevésbé látszanak, de ennek ellenére komoly potenciál van az intézkedésben: az alacsonyabb jövedelmű és fiatalabb vevők számára is elérhetőbbé válik a vásárlás és csökkentheti a fiatalok kivándorlási hajlandóságát. Hasonlóan a csokhoz, az Otthon Start Program esetében is várható, hogy a jövőben a kérelmezők igényeihez igazodva változni fognak a szabályok és akár – úgy, mint a csok esetében – alváltozatok alakulnak ki (Bankmonitor 2025). Ez utóbbi kapcsán érdemes megemlíteni, hogy a kormányzat már tervezi, hogy a tanyák és birtokközpon-
tok mellett az egyéb külterületi lakóingatlanokat is bevonja az Otthon Start Programba, amelynek köszönhetően több tízezer olcsó ingatlannal bővülne a kínálat (Ingatlan.com 2025). Összességében véve a devizahitelezésből fakadó tapasztalatok és a 2010 utáni fordulat azt mutatják, hogy érdemben csak aktív intézkedésekkel lehet a lakhatási válságot kezelni, míg passzív intézkedésekkel csak rövid időre, jelentős rendszerkockázatok mellett lehet eredményeket elérni, amelyeket viszont egy gazdasági válság vagy más vis maior esemény nagyon könnyen a visszájára fordíthat, katalizálva ezzel a lakhatási válságot.

Köszönetnyilvánítás

A kutatás a Makovecz Campus Alapítvány (MCA) – Collegium Professorum Hungarorum (CPH) keretében készült.

Felhasznált irodalom

1. Bánfi, T. (2012). A devizahitelezés oka, a beavatkozás lehetősége, módjai. Pénzügyi Szemle, 57 (3), 380-391.
2. 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>
3. Bereczki, Á., Lados, Cs., Szabó, B., Winkler, S. (2025). A 2014-et követő évtized lakáspiaci árváltozásának mozgatórugói. Kapocs, 8(1-2), 60-77. <https://doi.org/10.63582/KAPOCS.2025.1-2.5>
4. Berlinger, E. (2019). A változtatható és a változó kamatok veszélyei. In: Bodzási, B. (szerk.) Devizahitelezés Magyarországon – A devizahitelezés jogi és közgazdasági elemzése. Budapesti Corvinus Egyetem: Budapest. 35-56.
5. Bodzási, B. (2018). A devizaalapú fogyasztói kölcsönszerződésekhez kapcsolódó egyes polgári jogi kérdésekről. Miskolci Jogi Szemle, 13(2), 61-75.
6. 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. Budapesti Corvinus Egyetem: Budapest. 57-94.

7. Branyiczki, R., B. Kis, A., Gábos, A., Medgyesi, M., Simonovits, B., Szívós, P., Tóth, I. Gy. (2016). A háztartások viselkedése a válság idején és azt követően. Tárki. Online: https://www.tarki.hu/hu/research/hm/2016/monitor2016_kotet.pdf
8. Czibere, I., Kovách, I., Szukalski, P. & Starosta, P. (2021). Depopulation and Public Policies in Rural Central Europe. The Hungarian and Polish Cases. *AGER: Revista de Estudios sobre Despoblación y Desarrollo Rural (Journal of Depopulation and Rural Development Studies)*, (33), 57-82. <https://doi.org/10.4422/ager.2021.20>
9. 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. Online: https://real.mtak.hu/150672/1/Czirfusz_Jelinek_Habitat_EvesJelentes_2021_final.pdf
10. Csizmadiáné, D. Zs. (2024). A családi otthonteremtési kedvezménnyel, mint közös adóssággal kapcsolatos elszámolási problémák a vagyonmegosztás során. *Jogi Fórum*. Online: https://www.jogiforum.hu/wp-content/uploads/2024/05/doczi-zsuzsanna_csok-a-vagyonmegosztasban_cimlappal.pdf
11. Csizmady, A., Hegedüs J., Vonnák, D. (2019). Lakásrezsim és a devizahitel-válság: intézményi és egyéni stratégiák. *Szociológiai Szemle*, 29(1), 4-32. <https://doi.org/10.51624/SzocSzemle.2019.1.1>
12. Dancsik, B., Fábián, G., Fellner, Z. (2019). A devizahitelezés kialakulásának körülményei – okok és okozatok. In: Bodzási, B. (szerk.) *Devizahitelezés Magyarországon – A devizahitelezés jogi és közgazdasági elemzése*. Budapesti Corvinus Egyetem: Budapest. 111-136.
13. Dancsik, B., Fábián, G., Fellner, Z. (2019). Túl a pénzügyeken: miért nem fizetnek a késedelmes háztartások? In: Bodzási, B. (szerk.) *Devizahitelezés Magyarországon – A devizahitelezés jogi és közgazdasági elemzése*. Budapesti Corvinus Egyetem: Budapest. 137-160.
14. Dancsik, B., Marosi, A., Szabó, B. (2022). Túl drága az olcsó hitel – a családi otthonteremtési kedvezmény támogatott hitelkamatainak vizsgálata. *Közgazdasági Szemle*, 69(12), 1493–1506. <https://doi.org/10.18414/KSZ.2022.12.1493>
15. Erdődy J. (2016). Siklósi Iván: A nemlétező, érvénytelen és hatálytalan jogügyletek elméleti és dogmatikai kérdései a római jogban és a modern jogokban. [ELTE Jogi Kari Tudomány 23.] Budapest: ELTE Eötvös Kiadó, 2014 [könyvismertetés]. *Iustum, Aequum, Salutare*, 12 (2), 357-366.
16. Farkas, I. (2017). A devizahitelezés problémája, és ami mögötte van. *Acta Humana*, (4), 35-50.
17. Fűrész, T., Görög, N. (2018). A 2010-es évek családtámogatása. *Kapocs*, 1(3), 39-45. <https://doi.org/10.63582/KAPOCS.2018.3.7>
18. Fűrész, T., Görög, N. (2025). A családok lakhatási körülményeit javító intézkedések 2010 után. *Kapocs*, 8 (1-2), 29-44. <https://doi.org/10.63582/KAPOCS.2025.1-2.3>

19. Fűrész, T., Molnár, B. (2022). Ösztönző állam – ösztönző családpolitika. In: Parragh, B., Báger, G. (szerk.) Az ösztönző állam válságkezelése II. Budapest: Ludovika. 219–240.
20. Gagy, Á. (2022). Forex Mortgages and Housing Access in the Reconfiguration of Hungarian Politics after 2008. *Critical Housing Analysis*, 9(1), pp. 78–86. <https://doi.org/10.13060/23362839.2022.9.1.543>
21. 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.
22. Gárdos, I., Nagy, A. (2013). A devizahitel jogi alapkérdései. *Hitelintézeti Szemle*, 12(5), 371–387.
23. Gyorgyovich, M., Regös, G. (2022). A családpolitikák társadalmi megítélése. In: Pillók, P., Stefkovics, Á., Hortay, O. (szerk.) Századvég Riport 2021: Társadalom, gazdaság és politika napjainkban. Századvég Kiadó: Budapest. 285–306.
24. Jávör, B. (2025). Az Otthon Start Program nemzetközi összehasonlításban. *OecoGlobus*. Online: <https://www.oeconomus.hu/oecoglobus/otthon-start-nemzetkozi-osszehasonlitasban/>
25. Jávör, B. (2025). Venni vagy bérelni? – Ezekről függ a saját lakásban élők aránya. *OecoBright-OecoGlobus*. Online: <https://www.oeconomus.hu/oecobright/venni-vagy-bereelni-ezekrol-fugg-a-sajat-lakasban-elok-aranya/>
26. Jóna, B. (2025a). Az európai és magyar lakáspiac változása a 20. század elejétől napjainkig. *Oeconomus Gazdaságkutató Alapítvány*. Online: <https://www.oeconomus.hu/irasok/az-europai-es-magyar-lakaspiac-valtozasa-a-20-szazad-elejetol-napjainkig/>
27. Jóna, B. (2025b). Hova tovább ingatlanpiac? – Az Otthon Start Program bemutatása és lehetséges hatásai. *Oeconomus Gazdaságkutató Alapítvány*. Online: <https://www.oeconomus.hu/irasok/hova-tovabb-ingatlanpiac-az-otthon-start-program-bemutatasa-es-lehetseges-hatasai/>
28. Kapdebo, Á. (2025). A lakhatás filozófiai és szakpolitikai aspektusai. *Kapocs*, 8(1-2), 17–28. <https://doi.org/10.63582/KAPOCS.2025.1-2.2>
29. Kapitány, B. (2016). Lakáshelyzet és gyermekvállalás: fontos, de nem a legfontosabb. A CSOK termékenységi hatásairól. *Korfa Népesedési Hírlevél*, 16(1), 1–4.
30. Kéri, E. (2025a). Bérlet vagy saját tulajdon: melyik éri meg? *OecoFocus*. Online: <https://www.oeconomus.hu/oecofocus/berlakas-helyett-sajat-tulajdon-a-sajat-otthon-megszerzesenek-tamogatasa-mint-kormanyzati-strategia/>
31. Kéri, E. (2025b). Lakástámogatások és társadalmi célok a térségben – magyar nézőpontból. *OecoFocus*. Online: <https://www.oeconomus.hu/oecofocus/lakastamogatások-es-társadalmi-célok-a-térségben-magyar-nézőpontból/>
32. Kolozsi, P. P. (2014). A lakossági devizahitelek magyarországi elterjedésének és kivezetésének vizsgálata intézményi megközelítésben. In: Lentner, Cs. (szerk.) A devizahitelezés nagy kézikönyve. Nemzeti Közzolgálati és Tankönyv Kiadó: Budapest. 193–222.
33. Kolozsi, P. P., Banai, Á., Vonnák, B. (2015). A lakossági deviza-jelzáloghitelek kivezetése: időzítés és keretrendszer. *Hitelintézeti Szemle*, 14(3), 60–87.

34. Korba, Sz. (2019). Lakossági devizahitelek és a gazdasági válság – Jogi tapasztalatok. In: Bodzási, B. (szerk.) *Devizahitelezés Magyarországon – A devizahitelezés jogi és közgazdasági elemzése*. Budapesti Corvinus Egyetem: Budapest. 161-212.
35. Kovács, L. (2013). A devizahitelek háttere. *Hitelintézeti Szemle*, 12(3). 183-193.
36. Kovács, B. (2023). Conceptualising the conservative housing regime: the case of Hungary. *International Journal of Housing Policy*, 24(4), pp. 617–641. <https://doi.org/10.1080/19491247.2022.2156264>
37. Lakatos, J. (2010). Társadalmi helyzetkép, 2010 – Gazdasági aktivitás, munkaerőpiac. KSH. Online: https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/thk/thk10_munkaeropiac.pdf
38. László, D. (2025). Ingatlan és jólét – közép-európai trendek az Oeconomus Gazdasági Klubban. *Oeconomus Gazdaságkutató Alapítvány*. Online: <https://www.oeconomus.hu/rendezveny/ingatlan-es-jolet-kozep-europai-trendek-az-oeconomus-gazdasagi-klubban/>
39. Lentner, Cs. (2017). A lakossági devizahitelezés kialakulásának és konszolidációjának rendszertanivázlata – államháztartási és nemzetközi összefüggésekben. *Acta Humana*, (4), 51-70.
40. 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 – Magyar Közigazgatás*, (4), 106–133.
41. 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>
42. Novoszáth, P. (2014). A lakásépítés finanszírozása és a pénzügyi stabilitás – vissza a kezdetekhez? In: Lentner, Cs. (szerk.) *A devizahitelezés nagy kézikönyve*. Nemzeti Közszerológiai és Tankönyv Kiadó: Budapest. 223-228.
43. Pásztor, Sz. (2025). Otthon Start Program – megéri a hitel? *OecoFocus*. Online: <https://www.oeconomus.hu/uncategorized/otthon-start-program-megeri-a-hitel/>
44. 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(3), 80-109. <https://doi.org/10.25201/HSZ.20.3.80109>
45. Pomeisl, A. J. (2017). A devizaalapú kölcsön fogalmi elemei és konstrukció jogi megítélése a Kúria gyakorlatában. *Acta Humana*, (4), 71-88.
46. Pongrácz, Z. T. (2020). Devizaalapú fogyasztói kölcsönszerződések árfolyamkockázatának tisztességtelensége. *Jogi Fórum*. Online: [https://www.jogiforum.hu/files/publikaciok/pongraz_zoltan_devizahitel\[jogi_forum\].pdf](https://www.jogiforum.hu/files/publikaciok/pongraz_zoltan_devizahitel[jogi_forum].pdf)
47. Szegedi, A. (2025). Otthon Start Program: Kinek és hogyan segít az új állami hitel? *OecoFocus*. Online: <https://www.oeconomus.hu/oecofocus/otthon-start-program-kinek-es-hogyan-segit-az-uj-allami-hitel/>

48. Székely, A., Szilágyi, D., Rövid, I., Major, E. (2025). A babaváró támogatás és a csak igénybevétele a felzárkózó településeken. *Kapocs*, 8(1-2), 91-104. <https://doi.org/10.63582/KAPOCS.2025.1-2.7>
49. Tatay, T., Sági, J., Lentner, Cs. (2019). A családi otthonteremtési kedvezmény költségvetési terheinek előreszámítása, 2020–2040. *Statisztikai Szemle*, 97(2), 192–212. <https://doi.org/10.20311/stat2019.2.hu192>
50. Uhljár, P., Bocz, J. Gy., Dusa, Á. R., Pári, A. (2025). A népességszám települési és térségi szintű változása 2018 és 2022 között egyes családtámogatásokkal összefüggésben. *Kapocs*, 8(1-2), 78-90. <https://doi.org/10.63582/KAPOCS.2025.1-2.6>
51. 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>
52. Wágner, T. (2025). Devizahitelezés Magyarországon: a válság okai és a válság megoldásával kapcsolatos kormányzati intézkedések. *Kapocs*, 8(1-2), 45-59. <https://doi.org/10.63582/KAPOCS.2025.1-2.4>

Egyéb

1. Bankmonitor. (2025). Pontosítják az Otthon Start egyes feltételeit. Online: <https://bankmonitor.hu/mediatar/cikk/pontositjak-az-otthon-start-egykes-felte-teleit/>
2. Dunahouse Barométer. (2025). A legfrissebb ingatlanpiaci információka Duna House hálózatából. 172. szám, 2025 október hónap. Online: https://newdhapi02.dh.hu/api/getFile/773f79b1e200f099d9056219a1764834?_gl=1*1k37mpe*_gcl_au*ODMzMDI4OTQzLjE3NTc0MjUxMTI.&utm_source=Sajt%C3%B3lista&utm_campaign=fd827b876b-EMAIL_CAMPAIGN_2019_05_28_09_28_COPY_01&utm_medium=email&utm_term=0_0addc0a5a2-fd827b876b-570191319
3. GKI. (2025). Az új otthon elérhetősége – mit ér a 3%-os hitel különböző keresetek mellett? Online: <https://gki.hu/language/hu/2025/11/20/az-uj-otthon-elarhetosege-mit-er-a-3-os-hitel-kulonbozo-keresetek-mellett/>
4. Hirado.hu (2025). Jövőre a GDP öt százalékát fordítja a kormány a családokra – jelentette be az államtitkár. Online: <https://hirado.hu/belfold/cikk/2025/11/07/jovore-a-gdp-ot-szazalekat-forditja-a-kormany-a-csaladokra-jelentette-be-az-allamtitkar>
5. Ingatlan.com. (2025). Több tízezer zártkerti ingatlannal bővül az otthon startos kínálat. Online: <https://tudastar.ingatlan.com/hirek/tobb-tizezer-zartkerti-ingatlannal-bovulhet-az-otthon-startos-kinalat/>
6. K&H. (2025). K&H: hol pörög a legjobban az Otthon Start? Online: <https://www.kh.hu/csoport/sajto/-/sajtohir/hol-porog-a-legjobban-az-otthon-start>
7. KINCS. (2024). Pozitív a CSOK Plusz fogadtatása. Online: https://www.kopp-mariaintezet.hu/docs/KINCS_CSOKPlusz_2023.november.pdf

8. KINCS. (2025a). A csok és a babaváró országos lefedettsége. Online: https://www.koppmariaintezet.hu/docs/CSOK_babavaro_orszagos%20lefedettsege_2025_07_30_v1.pdf
9. KINCS. (2025b). Az Otthon Start Programot jó lehetőségnek tartják a magyarok. Online: https://www.koppmariaintezet.hu/images/docs/KINCS_Otthon_Start_20251008_.pdf
10. Kopint-Tárki. (2025). Konjunktúrajelentés: A világgazdaság és a magyar gazdaság helyzete és kilátásai 2025 őszén. 2025/3. Online: https://kopint-tarki.hu/wp-content/uploads/2025/10/Konjunkturajelentes_2025_3_final_1008.pdf
11. Kormany.hu. (2025). Magyarország a GDP öt százalékát fordítja családtámogatásra. Online: https://kormany.hu/hirek/magyarorszag-a-gdp-ot-szazalekat-forditja-csaladtamogatasra?utm_source=
12. Makronóm Intézet. (2025). Több mint hitel: a kormány „kettős fékkel” előzi meg az ingatlanpiaci árrobbanást. Online: <http://intezet.conqnet.co.uk/wp-content/uploads/2025/08/Tobbminthitel.pdf>
13. MBH. (2025a). A budapesti újlakás-piac beruházói szemmel. Online: https://www.mbhindex.hu/sw/static/file/05_Ujlakas-piac_elemzes_web.pdf
14. MBH. (2025b). Melyik éri meg jobban, lakást venni, vagy bérelni? Elsőlakás-vásárlók helyzete 2025-ben. Online: https://www.mbhindex.hu/sw/static/file/06_venni_vagy_berelni_elso_lakas_web.pdf
15. MNB. (2025). NHP Zöld Otthon Program. Online: <https://www.mnb.hu/zold-otthon-program>
16. Oeconomus Gazdaságkutató Alapítvány. (2021). A magyar devizahitel-válság története. Online: https://www.oeconomus.hu/wp-content/uploads/2021/02/A-magyar-devizahitel-valsag-tortenete_Oeconomus-Gazdasagkutato-Alapitvany.pdf
17. Publicus. (2025). Többség lakásárak emelkedésére számít a Otthon Start program miatt. Online: <https://publicus.hu/blog/alig-6-szazalek-venne-igenybe-az-otthon-start-programot/>

Jogszabályok

1. A „Felzárkózó települések” hosszú távú programjának megalapozásáról szóló 1404/2019. (VII. 5.) Korm. határozat
2. A használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről szóló 17/2016. (II. 10.) Korm. rendelet
3. A kistépüléseken nyújtható otthonteremtési támogatásokról szóló 302/2023. (VII. 11.) Korm. rendelet
4. A lakásépítési támogatásról szóló 256/2011. (XII. 6.) Korm. rendelet
5. Az Otthon Start program keretében biztosított FIX 3%-os lakáshitelről szóló 227/2025. (VII. 3227/2025. (VII. 31.) Korm. rendelet
6. Az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló 16/2016. (II. 10.) Korm. rendelet