

Mire elég az állami segítség a lakásvásárlásnál?

Idén is számos családtámogatási elem érhető el a lakásvásárlás megkönnyítése érdekében Magyarországon. A további gyermeket vállalók számára lehetőség van igénybe venni a Babaváró hitelt, illetve a CSOK+ kedvezményes kamatozású hitelt, amely esetében a fennálló hiteltartozásból a második és a harmadik gyermekek születésekor 10-10 millió forintot elengednek. A kedvezményezett településeken elérhető a falusi CSOK vissza nem térítendő támogatás része, illetve az ehhez kapcsolódó kedvezményes kamatozású hitel, amely már megszületett gyermekkel is igényelhető, további gyermek vállalása esetén pedig a falusi CSOK hitel helyett CSOK+ hitel felvételére is lehetőség van. Az idei év újdonsága a fiatalokat célzó, szabad felhasználású, kamatmentes munkáshitel, ami akár lakásvásárlásra is fordítható. A munkáshitelt 17 és 26 év közötti fiatalok igényelhetik, összege 4 millió forint, vagyis két összeköltöző fiatal 8 millió forinthoz is hozzájuthat.

Az MBH Index elemzői idén is megvizsgálták, hogy a fent bemutatott állami források milyen segítséget jelenthetnek a lakásvásárlást tervezők számára az ország különböző pontjain. Tehát a CSOK+ egy gyermek esetén felvehető 15, két gyermek esetén 30, három gyermek esetén 50 millió forintos kedvezményes kamatozású hitele, a Babaváró hitel 11 millió forintos összege, a falusi CSOK lakásvásárlásra fordítható része, az egy gyermek esetén igényelhető 600 ezer, két gyermek esetén 2 millió, három gyermek esetén 5 millió forintos támogatási összege, illetve a két gyermek esetén felvehető 10, három gyermek esetén felvehető 15 millió forintos falusi CSOK-hitel, valamint a két fiatal esetén elérhető 4+4, összesen 8 millió forintos munkáshitel.

Falusi CSOK-os települések

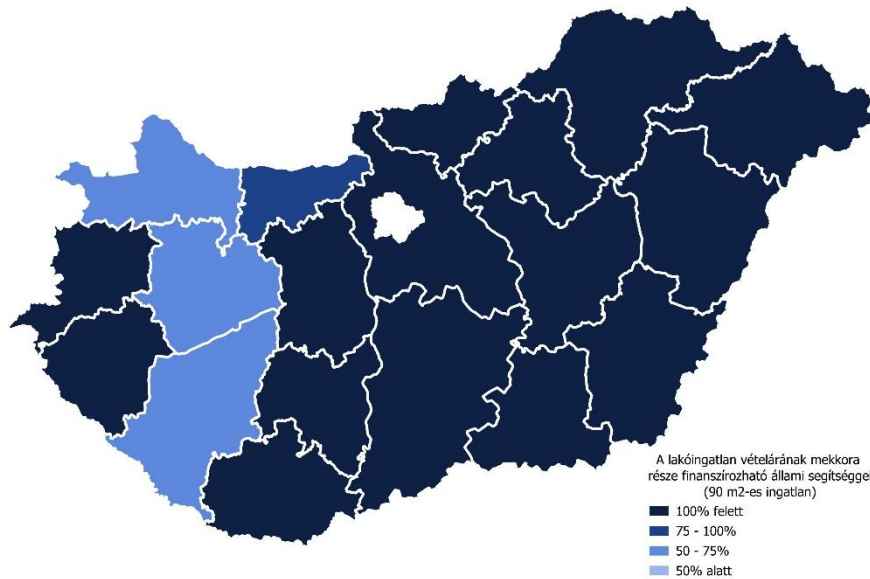
Fiatalok, akik még nem terveznek gyermeket

Azon fiatalok számára, akik még csak most tervezik az összeköltözést egy saját lakásban, de gyermeket egyelőre még nem vállalnának előre, a munkáshitel jelenthet segítséget a lakásvásárlásban, amelynek összege a két fiatal esetében 4+4, vagyis összesen 8 millió forint lehet. Az eredmények szerint falusi CSOK-os településeken egy 60 négyzetméteres ingatlan megvásárlása esetén Bács-Kiskun vármegye kedvezményezett településein akár lehetőségük is nyílt ebből a 8 millió forintból a lakásvásárlásra, illetve szintén magas, 94-98 százalékos arányt jelentett a lakásárakhoz képest a hitel nagysága Tolna és Nógrád vármegyékben, de 83-86 százalékos volt az arány Békés és Heves vármegyében is.

Az országban összesen 9 vármegye kiemelt településein a két ember által felvett munkáshitelhez kevesebb mint 5 millió forintot kellett hozzátenni saját erőből vagy piaci hitelből egy 60 négyzetméteres, átlagos árú ingatlan megvásárlásához. (Békés, Borsod-Abaúj-Zemplén, Csongrád-Csanád, Hajdú-Bihar, Heves, Jász-Nagykun-Szolnok, Nógrád, Szabolcs-Szatmár-Bereg, Tolna vármegyék). 5-10 millió forint között maradt a kiegészítendő összeg további 5 vármegyében, Baranya, Fejér, Pest, Vas és Zala vármegyék falusi CSOK-os helyszínein. Somogy, Győr-Moson-Sopron és Veszprém vármegyében viszont még a kiemelt településeken is 18,5-22,6 millió forint közötti összegre lehet szükség egy átlagos árú, 60 négyzetméteres ingatlan megvásárlásához a két személyre felvett munkáshitel mellett.

Gyermeket tervezők

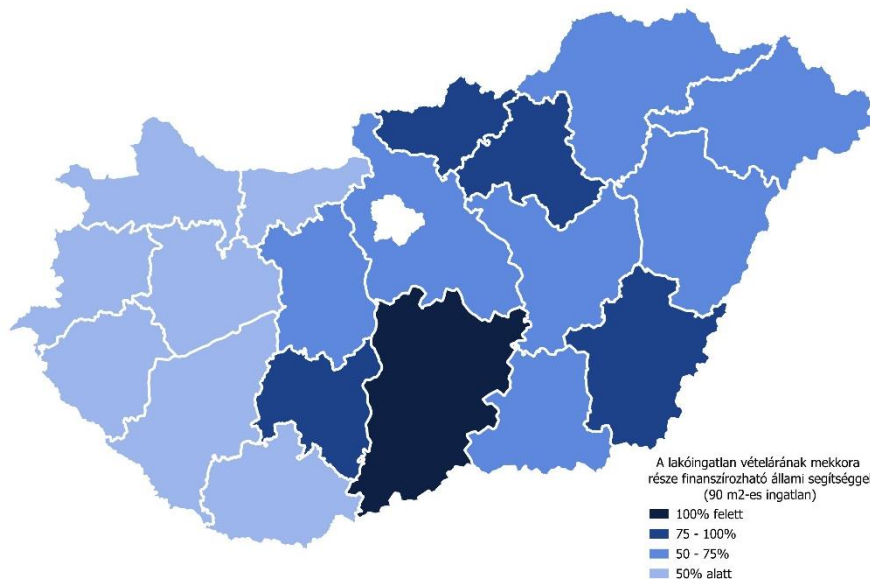
Azon, megfelelő hitelképességgel rendelkező házaspároknak, amelyek további gyermeket terveznek, már 1 gyermek mellett is a vármegyék jelentős részében lehetősége nyílt csak állami forrásból (Babaváró hitel, falusi CSOK, CSOK+) megvásárolni egy 90 négyzetméteres, átlagos árú ingatlant falusi CSOK-os településeken, kivételt csak Győr-Moson-Sopron, Komárom-Esztergom, Somogy és Veszprém vármegyék jelentettek. Komárom-Esztergomban 88 százalékos lehet az állami források aránya, míg a többi helyszínen 58 és 67 százalék között mozgott. A 2 és 3 gyermeket vállalók számára pedig tovább javulnak az arányok, 2 gyermek esetén a legalacsonyabb államiforrás-aránnyal rendelkező Somogy vármegye falusi CSOK-os településein is 94 százalékos lehet a segítség mértéke, a többinél pedig eléri vagy meghaladja a 100 százalékot. Három gyermekkel pedig mindenütt eléri vagy meghaladja a 100 százalékot az arány.



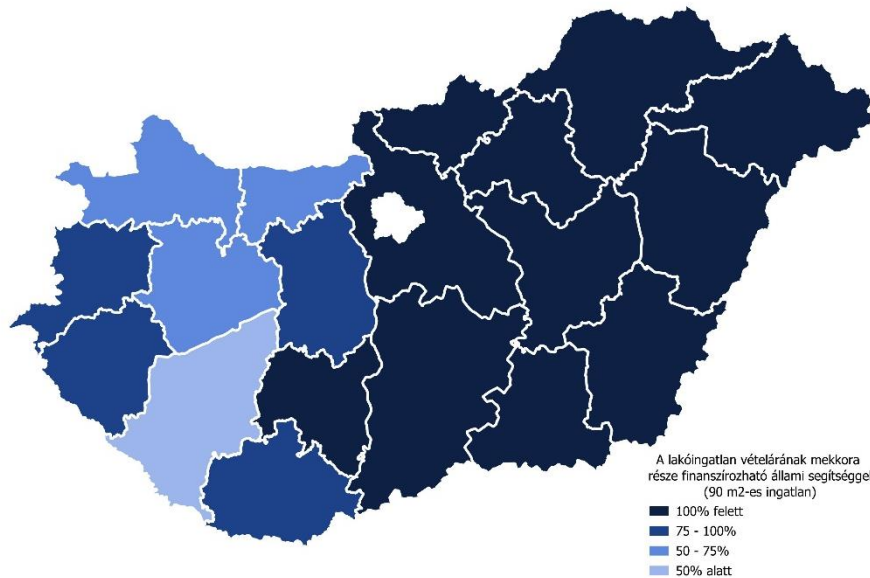
1. ábra: A lakóingatlan vételárának mekkora része finanszírozható állami forrásból falusi CSOK-os településen 1 gyermek előre vállalása esetén (összesen 1 gyermek) Forrás: MBH Index-számítás

Lehetőségek a gyermekszám függvényében

A további gyermek vállalását nem tervező 1 gyermekesek számára jelentősen szűkülnek az állami források jelentette előnyök, a falusi CSOK támogatás része a vételár pár százalékát jelentheti a vásárlás során. Két gyermekkel Bács-Kiskun vármegyében már akár finanszírozható lehet egy 90 négyzetméteres, átlagos árú ingatlan megvásárlása kiemelt településen, valamint az állami források vételárhoz képesti aránya Tolna és Nógrád vármegyék esetében is 94-98 százalékosra emelkedhet. A legkisebb segítséget Somogy, Győr-Moson-Sopron és Veszprém vármegyében jelenthetik ezek a források, 26-30 százalékos aránnyal. Három gyermekkel azonban már 11 megyében is lehetőség lehet a vásárlásra pusztán állami segítséggel, további háromban (Fejér, Vas, Zala) pedig 93-99 százalékos lehet a falusi CSOK és CSOK-hitel aránya a vételárhoz képest a kiemelt településeken, egy átlagos árú 90 négyzetméteres ingatlan esetében.



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



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

Városok (nem vármegyeszékhelyek)

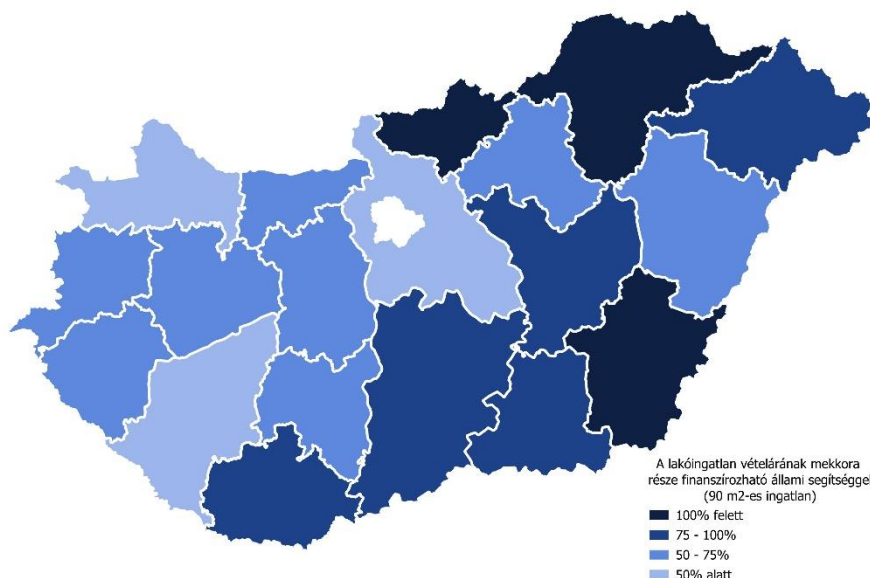
Jelenleg a városokban lakást vásárolni szándékozók számára a Babaváró hitel és a CSOK+ felvételére van lehetőség, amennyiben további gyermeket tervez a házaspár, illetve a fiatalok szintén fordíthatják lakásvásárlásra a munkáshitelt.

Mire lehet elég a munkáshitel?

Az egyes vármegyek nem falusi CSOK-os városai már a drágább ártartományba tartoznak, így ezekben pusztán a munkáshitelből nem lehet egy átlagos árú 50 négyzetméteres ingatlant megvásárolni. Ezen állami segítség aránya 18 és 61 százalék között mozog az ország különböző részein a lakásárhoz képest. A legnagyobb mértékű segítséget Nógrád vármegyében jelenti, míg a vételárhoz képesti aránya Somogyban a legalacsonyabb. Összesen az ország 8 vármegyében (Bács-Kiskun, Baranya, Békés, Borsod-Abaúj-Zemplén, Csongrád-Csanád, Jász-Nagykun-Szolnok, Nógrád és Szabolcs-Szatmár-Bereg) a munkáshitelt 10 millió forint alatti saját forrással vagy piaci hitellel kiegészítve hozzá lehet akár jutni egy átlagos árú 50 négyzetméteres ingatlanhoz, további négyben pedig 15 millió forint alatt maradhat a kiegészítő forrás összege (Fejérben, Hevesben, Tolnában és Vasban).

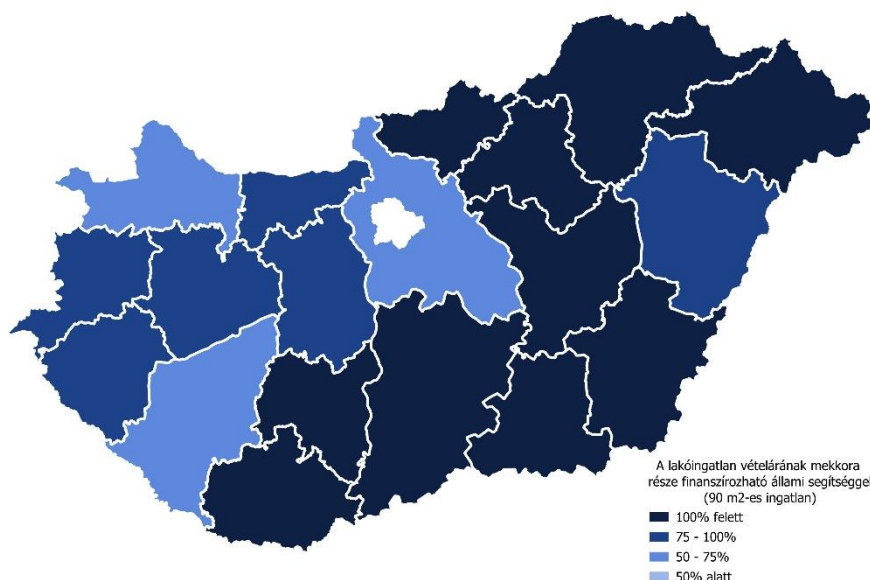
Előre vállalt gyermek

Nem falusi CSOK-os településeken a CSOK+-t, illetve a Babaváró hitelt a további gyermeket vállalók vehetik igénybe a lakásvásárláshoz. Ezek együttes összege 3 megyében még 1 gyermek vállalása mellett is akár elérheti a vételár 100 százalékát, Békés, Borsod-Abaúj-Zemplén, Nógrád vármegyében, de 93-97 százalékos lehet az arány Szabolcs-Szatmár-Bereg, Jász-Nagykun-Szolnok és Baranya vármegyékben is. Somogy és Pest vármegyékben az állami források ugyanakkor a vételár 32-39 százalékát adják egy átlagos árú, 90 négyzetméteres ingatlan megvásárlásánál.



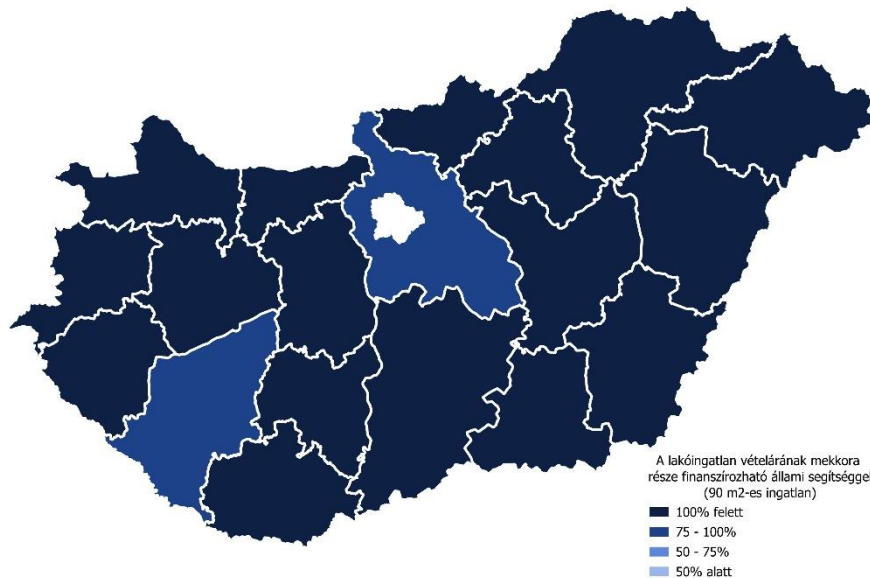
4. ábra: A lakóingatlan vételárának mekkora része finanszírozható állami forrásból nem falusi CSOK-os településen (nem vármegyeszékhely) 1 gyermek esetén (van előre vállalt gyermek) Forrás: MBH Index-számítás

A további legalább 1, összesen 2 gyermeket tervező, megfelelő hitelképességgel rendelkező családok esetében már 10 olyan vármegye van, ahol egy átlagos árú, 90 négyzetméteres lakóingatlan vételárának 100 százalékát elérheti az állami segítség mértéke, de további háromban az arány szintén magas, 94-99 százalékos volt (Hajdú-Bihar, Fejér, Vas). Somogy vármegyében ugyanakkor a vételár 51 százaléka finanszírozható az előbb említett állami forrásokból, Pest vármegyében pedig 61 százalékos az arány.



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

A további legalább 1, összesen 3 gyermeket tervező, megfelelő hitelképességgel rendelkező családok számára mindössze két vármegye (Pest, Somogy) kivételével elérheti a vételár 100 százalékát az állami források mértéke egy átlagos árú, 90 négyzetméteres ingatlan vásárlása során. Ugyanakkor az arány Pest vármegye esetében is meghaladta a 90 százalékot, Somogyban pedig 76 százalékosnak bizonyult. Hozzá kell azonban tenni, hogy a CSOK+ maximális, 50 millió forintos összegének felvételéhez magasabb jövedelemre van szükség.



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

Vármegyeszékhelyek

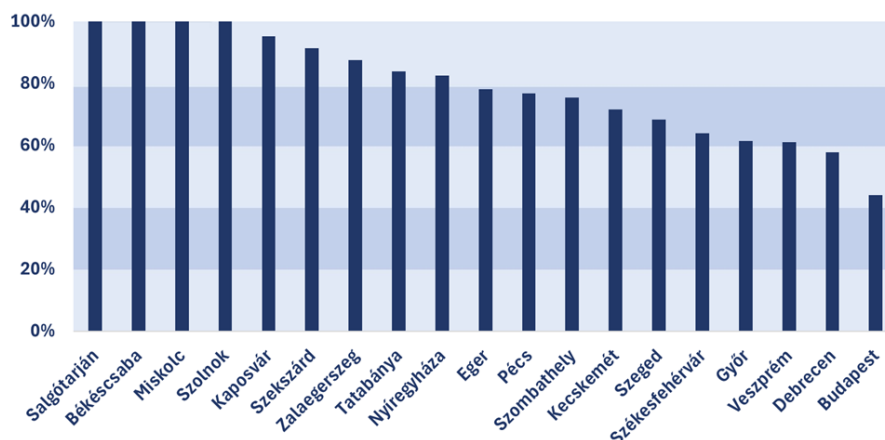
Mire lehet elég a munkáshitel?

A vármegyeszékhelyek esetében az MBH Index elemzői egy átlagos árú, 40 négyzetméteres ingatlan munkáshitelből történő megvásárlásának lehetőségeit vizsgálták meg. Az előbb említett jellemzőkkel rendelkező ingatlan megvételéhez a két fiatal által felvett 4+4, összesen 8 millió forint összegű munkáshitelt 4 vármegyeszékhelyen kevesebb mint 10 millió forintos egyéb forrással szükséges kiegészíteni. Ezen városok közé tartozik Békéscsaba, Miskolc, Szolnok és Salgótarján. További 8 vármegyeszékhelyen (Eger, Kaposvár, Nyíregyháza, Pécs, Szekszárd, Szombathely, Tatabánya és Zalaegerszeg) a munkáshitelt 10 és 15 millió forint közötti összeggel kiegészítve meg lehet vásárolni egy kis lakást. Húszmillió forint feletti összegű egyéb forrás bevonására csak Veszprémben, Győrben, Debrecenben és Budapesten lehet szükség.

Előre vállalt gyermekkel

A vármegyeszékhelyek közül egy átlagos árú, 60 négyzetméteres ingatlant megvásárolni pusztán a Babaváró hitel és a CSOK+ összegéből 1 gyermek vállalása mellett négy városban lehet, Békéscsabán, Miskolcon, Szolnokon és Salgótarjánban. De az arány meghaladta a vételár 90 százalékát még Kaposváron és Szekszárdon is. A legkedvezőtlenebb eredménnyel Budapest rendelkezett (44%), míg Debrecenben 58, Veszprémben pedig 61 százalékos volt az állami forrás/lakásár ráta.

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



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

A legalább 1 gyermeket előre vállaló, összesen 2 gyermeket tervezőknek már jelentősen javulnak a lehetőségei, egy átlagos árú, 60 négyzetméteres lakás megvásárlása során a vármegyeszékhelyek nagy részében akár a vételár 100 százalékát elérheti az állami segítség mértéke. Kivételt Budapest (69%), Debrecen (91%), Veszprém (96%) és Győr (97%) jelentett. A legalább 1 gyermeket előre vállaló, összesen 3 gyermeket tervező családoknak pedig minden vármegyeszékhelyen lehetőségük lehet pusztán állami segítséggel megvásárolni egy 60 négyzetméteres, átlagos árú ingatlant, amennyiben megfelelő hitelképességgel rendelkeznek.

Maximálisan felvehető hitelösszeg az MNB-rendelet alapján

A hitelfedezeti arányok szabályozásáról szóló MNB-rendelet értelmében forintalapú jelzáloghitel igénylésekor a hitelfedezeti mutató (HFM), vagyis a maximálisan felvehető hitelösszeg nem haladhatja meg az ingatlan forgalmi értékének 80 százalékát, kivéve néhány speciális esetben.

Ez tehát azt jelenti, hogy egy lakásvásárlási hitel felvételéhez alapesetben legalább 20 százalék önerővel kell rendelkezni. Kivételes esetben a 41 év alatti fiatalok első lakásvásárlásához 10 százalék önerő is elég lehet, csakúgy, mint a jogszabályban meghatározott energiahatékony ingatlanok vásárlása esetén, illetve energiamegtakarítási célú felújításkor. Utóbbinál akkor elegendő a 10 százalék önerő, ha az ingatlan "A"-nál kedvezőtlenebb energetikai minőségű, de a felújítást követően legalább "A" energetikai besorolású lesz, és primer energiaigénye nem fogja meghaladni a 76 kWh/m²/év értéket; illetve amennyiben a felújítás legalább 30 százalékos primerenergia-igény csökkenést eredményez.

Önerőként vehető figyelembe a készpénz, megtakarítás, befektetés, lakástakarékpénztári megtakarítás, építési hitelek esetében a már elkészült építési munka értéke, vissza nem térítendő lakáscélú állami támogatás (falusi CSOK), önkormányzati, munkáltatói és egyéb forrásból származó támogatás, plusz az ingatlanfedezet is.

A számítások alapadatai:

A 17 és 26 év közötti, egyetemi végzettséggel nem rendelkező, illetve már dolgozó fiataloknak gyermekvállalás előírása nélkül lehetőségük van fejenként 4 millió forintos kamatmentes hitel felvételére, ami természetesen kiegészíthető házasságkötés esetén a gyermekvállalás mellett járó Babaváró hitellel, falusi CSOK-kal és CSOK+-szal.

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

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

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

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

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

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