

Papházi Tibor, Pári András

A Családi Otthonteremtési Kedvezmény (CSOK) főbb eredményei, 2016 – 2022

Betekintő

A magyar családpolitikánk egyik fontos pillére az otthonteremtés, ami a családalapítás egyik legfontosabb feltétele. A Családi Otthonteremtési Kedvezmény, a CSOK a hazai családpolitika zászlóshajója, amely 2016 óta nyújt segítséget azoknak a gyermekes családoknak, akik újabb, nagyobb, korszerűbb otthonba szeretnének költözni. A CSOK bevezetése óta számottevően megemelkedett a megkötött szerződések száma: a 2016-os bázisévhez képest 2022-ben 82,5%-kal több szerződést kötöttek a MÁK adatai alapján, bár a legtöbb szerződéskötésre ezidáig 2021-ben került sor. Az elmúlt hét évben összesen 203 ezer család vette igénybe a Családi Otthonteremtési Kedvezményt, közülük csaknem 69 ezer esetben CSOK hitelt is felvettek. 2022-ben 47 342 szerződést kötöttek, aminek 30%-a volt kamattámogatott hitelszerződés.

Az új lakásokra irányuló szerződések száma 2022-ben 27,2%-kal volt több, mint 2016-ban. A falusi CSOK-ra irányuló szerződések száma még nagyobb mértékben, 2,3-szeresére nőtt 2022-ben 2016-hoz képest. A kamattámogatott hitelekre irányuló szerződések száma a 2016-os bázisévhez képest közel ötszörösére nőtt 2022-ben. A használt lakásokra irányuló szerződések száma 2022-ben 2016-hoz képest alig változott, a 2021-es csúcshoz képest ötödével csökkent. 2022-ben nagy volatilitás figyelhető meg a szerződéskötésekben, hiszen 2022 első felében az előző év azonos időszakához képest még alig volt visszaesés, a második felében viszont közel 40%-kal csökkent a használt lakás vásárlásához kapcsolódó CSOK szerződések száma. A szerződések számának visszaesése 2022-ben minden településtípusban megmutatkozott. A CSOK-ot igénylők családok közül minden második személy a 30-39 éves korosztályba tartozott. Míg a vissza nem térítendő támogatások összege 2016-ban 66,9 milliárd forint volt, addig 2022-ben 107,4 milliárd forint, ami 60,5%-os növekedést jelentett.

A CSOK egyik legnagyobb eredménye, hogy a szerződésekben előre vállalt gyermekek száma 2022-ben meghaladta a 21 ezer főt. Összevetve a meglévő és a vállalt gyermekek számát, megállapítható, hogy 2022-ben az előző évekhez képest a családok átlagosan kevesebb meglévő gyermekkel és több gyermek vállalásával kötötték a Családi Otthonteremtési Kedvezménnyel érintett szerződéseket.

2016-ról 2022-re 75,8%-kal emelkedett az előre gyermeket vállaló családok száma, míg a vállalt gyermekeké 79%-kal és az egy családra jutó átlagos előre vállalt gyermekek száma 0,51-ről 0,63-ra emelkedett. Amennyiben a CSOK keretében tett gyermekvállalások teljesülnek, a vizsgált időszak adatai alapján a CSOK-ot igénylő családok termékenységi mutatói meghaladják a 2,1 értéket, mely a szakirodalom szerint biztosítaná a népesség reprodukcióját ezen családok körében.

Bevezetés

Az otthonteremtés támogatásának célja a családnak mint Magyarország legfontosabb nemzeti erőforrásának és a társadalom alapvető egységének a sokoldalú segítése, a családi élet biztonságának, a gyermekvállalás feltételeinek javítása. A családok

támogatásának, az otthonteremtés biztosításának érdekében 2015-ben a kormány egyedülálló, Magyarország minden idők eddigi legnagyobb otthonteremtési programjának megvalósításába kezdett.¹

¹A CSOK 2016-os dátumú kormányrendeletekkel kapott jogi formát: 16/2016. (II. 10.) Korm. rendelet az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról, 17/2016. (II. 10.) Korm. rendelet a használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető Családi Otthonteremtési Kedvezményről. Ez utóbbi 2019-es módosítása teremtette meg az ún. falusi CSOK jogintézményét is.

Ide sorolhatók a családvédelmi akcióterv² keretében a családok anyagi feltételeinek, életkörülményeinek javítására bevezetett intézkedések, adó- és illetékkedvezmények, otthonfelújítási támogatások³ és kölcsönök.

A tágan értelmezett otthonteremtési program (amelybe a CSOK mellett az otthonfelújítási támogatás, az ÁFA könnyítés és a kölcsönök is beletartoznak) legnagyobb volumenű tétele a Családi Otthonteremtési Kedvezmény (CSOK). A CSOK a gyermeket nevelő vagy gyermeket vállaló családok részére biztosít vissza nem térítendő állami támogatást új otthon vásárlására, építésére vagy használt lakás vásárlására, bővítésére, korszerűsítésére.

A kedvezmény 2016 óta jelentősen bővült, adminisztrációja pedig számottevően egyszerűsödött, miközben az igényelhető összegek emelkedtek. A legfontosabb változások a 2016-os kormányrendelet hatálybalépése óta a következők:

- 2016-ban a jogosultságot biztosító gyermek életkora 20-ról 25 évre nőtt, és a magzat is gyermeknek minősül már a várandósság 12. betöltött hetét követően.

- 2017-től az igénylő esetleges elhalálása esetén az egyenes ági rokona, házastársa, élettársa is tulajdonjogot szerezhet a CSOK-os ingatlanban anélkül, hogy vissza kellene fizetnie a támogatást.

- 2018-ban a feltételek egységesítésének érdekében a meglévő ingatlantulajdonra vonatkozó korlátozást eltörölték, a kétgyermekesek is jogosultaká váltak a 10 millió forint 3%-os kamatozású kedvezményes lakáshitelre új építésű ingatlanok

esetében, a háromgyermekesek pedig immár 15 millió forint kedvezményes lakáshitelre; könnyebbé vált a külföldről hazatérő magyarok hozzájutása a támogatáshoz, valamint az igénylési folyamat is egyszerűbb lett.

- 2019 júliusától eltörölték a 35 milliós értékhatárt az új ingatlanokra, és bevezették a falusi CSOK-ot, amely használt lakás és ház vásárlására, illetve a megvásárolt ingatlan felújítására, korszerűsítésére, kibővítésére vehető fel a preferált kistérségeken. Emellett a kamattámogatott CSOK kölcsön felvétele használt lakás vásárlására is elérhetővé vált, az új lakásra járóval megegyező összeggel (a falusi CSOK tekintetében kedvezményezett településeken korszerűsítésre és bővítésre is felvehető 50%-os mértékben).

- 2020-ban további adminisztrációs könnyítésekre került sor.

- 2021. január 1-től a CSOK-kal vásárolt lakások esetében nem kell illetéket fizetni, új lakásoknál az áfa 5%-ra csökkent, illetve visszaigényelhető, a tetőtér-beépítés támogatása kibővült. 2021-től a nyugdíjasok is igényelhetik a CSOK-ot, ha megfelelnek minden feltételnek és dolgoznak a nyugdíj mellett.

2022-től lehetőség van arra, hogy a CSOK több alkalommal is felvehető legyen, amennyiben a támogatott személyek által a korábban vállalt gyermek(ek) már megszülettek, és a benyújtott új igénylés megfelel az elbírálási szempontoknak, feltételeknek.

Rövid szakirodalmi kitekintés

A 2010-es évektől a családpolitika fókusza elsősorban a gyermekvállalást és a termékenység emelését célozta meg (pro-natalizmus), mivel 2011-ben Magyarországon a születések száma történelmi mélypontra süllyedt. Az évtized közepétől pedig hangsúlyos lett a gyermekvállalás ösztönzése mellett a családok életminőségének javítása is (Fűrész és Görög, 2018; Fűrész és Molnár, 2021). Az otthonteremtés is ebben az időszakban kapott

fontos szerepet, ahogy a CSOK-ot „a gyermekvállalás és gyermeknevelés támogatása, a családok új lakáshoz jutásának elősegítése és az új lakások építésének ösztönzése”⁴ céljából vezették be. A 2019-es családvédelmi akcióterv elemei tovább bővítették az otthonteremtési kedvezményt (Pári és mtsai., 2019; Papházi és mtsai., 2021).

A CSOK-kal kapcsolatos adatokat a Magyar Államkincstár (MÁK) rögzíti, a pénzügyintézetektől beér-

² 1110/2019. (III. 12.) Korm. határozat a családvédelmi akcióterv részét képező kormányzati intézkedésekről, MK 2019. évi 40. szám.

³ 518/2020. (XI. 25.) Korm. rendelet a gyermeket nevelő családok otthonfelújítási támogatásáról.

⁴ Forrás: 16/2016. (II. 10.) Korm. rendelet az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról 1. §-a.

kező adatokat is a MÁK tartja nyilván, kezeli a változásokat is. A CSOK szerződések részletes elemzéséről szóló kutatások a Kopp Mária Intézet a Népesedésért és a Családokért (KINCS) kutatóműhelyében készülnek, melyek a MÁK-tól átvett adminisztratív adatok illetve intézeti kutatások eredményeit mutatják be (Papházi és mtsai 2020; Papházi és mtsai 2021; Papházi, 2022; Nyírády és mtsai., 2022). Emellett a gazdaságot, lakáspiacot figyelő szereplőktől találhatók feldolgozások

a CSOK vonatkozásában (Tatay et al. 2017; Banai et al 2019a; Banai et al. 2019b; Szabó et al. 2020; Plöchl és Obádovics 2021). A KINCS a családkutatások részeként egyes speciális területekhez kötődő elemzéseket is készít (Pári és mtsai., 2019; Antal, Török 2020; Pári – Papházi – Uhljár, 2023; Papházi 2023). A CSOK-ot 2015 második félévétől lehet igényelni, de az adatok csak 2016 januártól állnak rendelkezésre, ezért az idősoros összehasonlításban a 2015. évi adatok nem szerepelnek.

A CSOK szerződéskötések száma

A szerződések száma 2021-ig folyamatosan növekedett, melyet 2022-ben, a negatív gazdasági kilátások már csökkentettek. Míg 2016-ban összesen 25944 szerződést kötöttek, addig 2022-ben 47342-öt, ez az előző évhez képest 17,6%-os csökkenést jelentett. Az elmúlt hét évben 272 346 szerződés kötöttek, ami tartalmazza a közel 69 ezer hitelszerződést is.

A féléves összesített adatok alapján elmondható, hogy jellemzően több szerződést kötöttek a vizsgált évek második felében, mint az elsőben. A 2016-2022-es időszakban az első félévek-

ben kötött összes szerződés száma 130 341 db volt, a második féléves összes szerződéskötéseké 142 005 db.

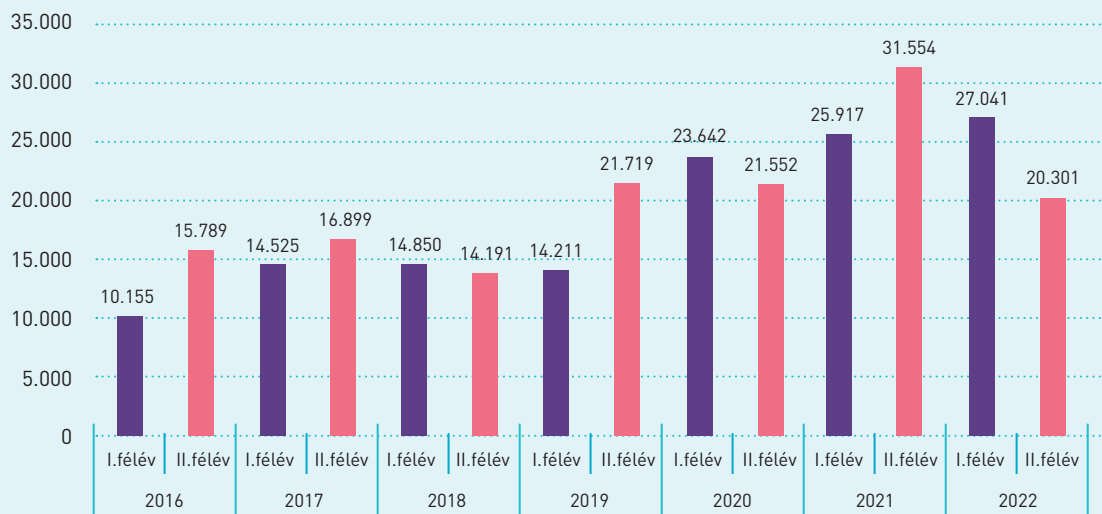
Ebben az időszakban mindössze két olyan évet látunk, amikor az első félévben kötött szerződések száma meghaladta a második félévben kötötteket, ezek a 2018 és a 2020-as évek voltak. Az igénylések során az inkább második félévre helyeződő lakásvásárlási vagy építési tendenciákat az magyarázza, hogy a családok a nyári időszakot fordítják lakáshelyzetük rendezésére, amelyet a CSOK szerződések megkötése is követ.

1. táblázat: Szerződések száma (db) és aránya (%) naptári féléves időszakok szerint*, Forrás: MÁK; KINCS szerkesztés

Időszak	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Összesen
Szerződések száma								
Első félév	10 155	14 525	14 850	14 211	23 642	25 917	27 041	130 341
Második félév	15 789	16 899	14 191	21 719	21 552	31 554	20 301	142 005
Összesen	25 944	31 424	29 041	35 930	45 194	57 471	47 342	272 346
Szerződések aránya (%)								
Első félév	39,1	46,2	51,1	39,6	52,3	45,1	57,1	47,9
Második félév	60,9	53,8	48,9	60,4	47,7	54,9	42,9	52,1
Összesen	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

*Megjegyzés: Kamattámogatott hitelszerződésekkel együtt.

1. ábra: CSOK szerződéskötések száma féléves időszokban (db)*, Forrás: MÁK; KINCS szerkesztés

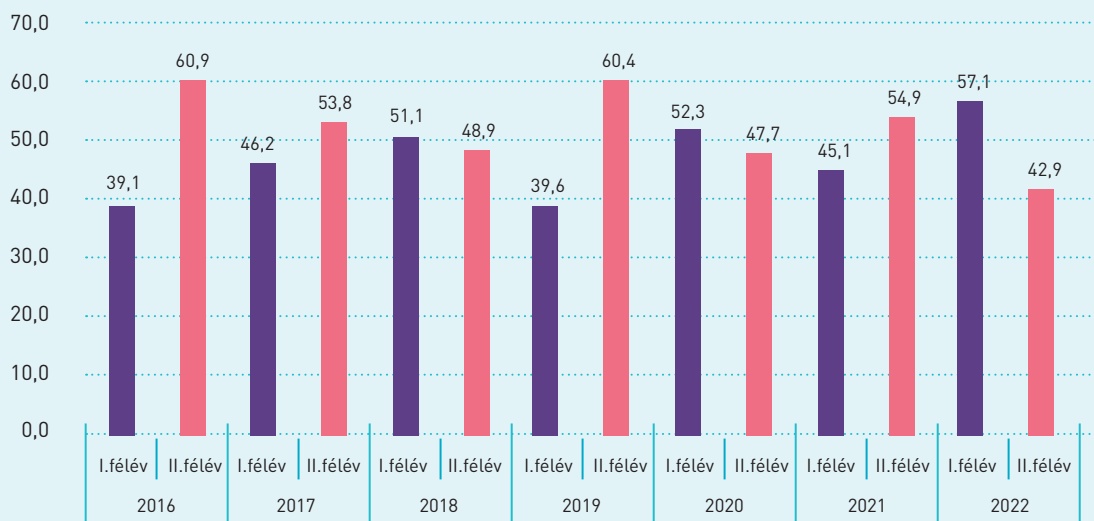


*Megjegyzés: Kamattámogatott hitelszerződésekkel együtt.

A szerződések számának féléves megoszlásából arra következtethetünk, hogy maga a bejelentés, az intézkedés bevezetése és újdonságértéke, lényegesen befolyásolja a megkötött szerződések alakulását. A 17/2016. (II. 10.) Korm. rendelet módosításával a 2019-es év második felétől igényelhető falusi CSOK először 2486 településen, majd 2678 településen igényelhető. Ennek köszönhetően ismét jelentősen megnőtt a megkötött szerződések száma, amit az is befolyásolt, hogy a CSOK kölcsönt

kiterjesztették a használt lakásokra és eltörölték a 35 millió forintos értékhatárt. Az újonnan bevezetett intézkedéseknek, illetve a jelentősebb módosításoknak, bővítéseknek tulajdonítható, hogy 2016-ban és 2019-ben éri el a legmagasabb értéket a második félévben megkötött CSOK szerződések aránya: a rendelkezésre álló hét teljes év adatai alapján az első félévben a szerződések 47,9%-át, a második féléves időszakokban 52,1%-át kötötték átlagosan.

2. ábra: CSOK szerződéskötéseinek aránya féléves időszokban (%)*, Forrás: MÁK; KINCS szerkesztés



*Megjegyzés: Kamattámogatott hitelszerződésekkel együtt.

A Családi Otthonteremtési Kedvezményt igénylők kor szerinti megoszlása

Az első számú igénylők (jellemzően a családokban a szerződést kötő felek) közül a 18-49 éves korosztályból a 18-29 éves korosztály átlagos aránya a legkisebb a 2016-2022-es időszakban (17,1%), a legnagyobb ez az arány a 30-39 évesek körében (48,9%).

Legalább egy igénylő minden szerződésben van, ezért az első számú igénylők száma megegyezik a családok számával (2. táblázat). Nem biztos, hogy egy CSOK-ot igénylő családban két igénylő volt, ezért a második számú igénylők száma kevesebb, korcsoportos megoszlásukat a 3. táblázat mutatja.

2. táblázat: Első igénylők korcsoportok szerint, Forrás: MÁK; KINCS szerkesztés.

*Az összesen oszlop értéke a 2016-2022-es évek átlagát jelenti.

Korcsoport	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	összesen
Első igénylők száma								
18 év alatti	1	0	0	0	0	1	0	2
18-29 éves	4228	4665	4554	3903	5057	6336	6061	34804
30-39 éves	12617	13503	12001	12386	14715	18629	15691	99542
40-49 éves	5691	7623	7575	8282	9853	11910	9861	60795
50-59 éves	454	783	937	1088	1321	1831	1620	8034
60 év fölötti	26	40	35	48	67	82	72	370
Összesen	23017	26614	25102	25707	31013	38789	33305	203547
Első igénylők aránya (%)*								
18 év alatti	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
18-29 éves	18,4	17,5	18,1	15,2	16,3	16,3	18,2	17,1
30-39 éves	54,8	50,7	47,8	48,2	47,4	48,0	47,1	48,9
40-49 éves	24,7	28,6	30,2	32,2	31,8	30,7	29,6	29,9
50-59 éves	2,0	2,9	3,7	4,2	4,3	4,7	4,9	3,9
60 év fölötti	0,1	0,2	0,1	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Összesen	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

A második helyen szerződött igénylők között már jóval nagyobb arányban vannak a 18-29 éves korosztályhoz tartozók, mintegy negyedük tartozik ehhez a korosztályhoz, míg a 30-39 évesek korcsoportja a vizsgált évek átlagában lényegében azonos az első igénylők arányával.

Az igénylők átlagos életkora 2016 és 2022 között csak keveset változott, a szerződésekben szereplő első igénylők átlagosan bő két évvel idősebbek. 2022-ben átlagosan 36,55 éves a szerződést kötő (első igénylő), míg a párja (második igénylő) 34,16 éves volt.

3. táblázat: Második igénylők korcsoportok szerint, Forrás: MÁK; KINCS szerkesztés

*Az összesen oszlop értéke a 2016-2022-es évek átlagát jelenti.

Korcsoport	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	összesen
Második igénylők száma								
18 év alatti	13	6	6	0	7	5	1	38
18-29 éves	5734	6109	5840	5508	7037	8939	8175	47342
30-39 éves	10787	12006	10655	11373	13595	17200	14761	90377
40-49 éves	3621	5014	5070	5640	6719	7935	6404	40403
50-59 éves	237	408	491	621	805	1089	1027	4678
60 év fölötti	33	39	46	43	47	79	74	361
Összesen	20425	23582	22108	23185	28210	35247	30442	183199
Második igénylők aránya (%)*								
18 év alatti	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
18-29 éves	28,1	25,9	26,4	23,8	24,9	25,4	26,9	25,8
30-39 éves	52,8	50,9	48,2	49,1	48,2	48,8	48,5	49,3
40-49 éves	17,7	21,3	22,9	24,3	23,8	22,5	21,0	22,1
50-59 éves	1,2	1,7	2,2	2,7	2,9	3,1	3,4	2,6
60 év fölötti	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Összesen	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

4. táblázat: CSOK igénylők átlagos életkora, év, Forrás: MÁK adatok alapján KINCS számítás.

*Az összesen oszlop értéke a 2016-2022-es évek átlagát jelenti.

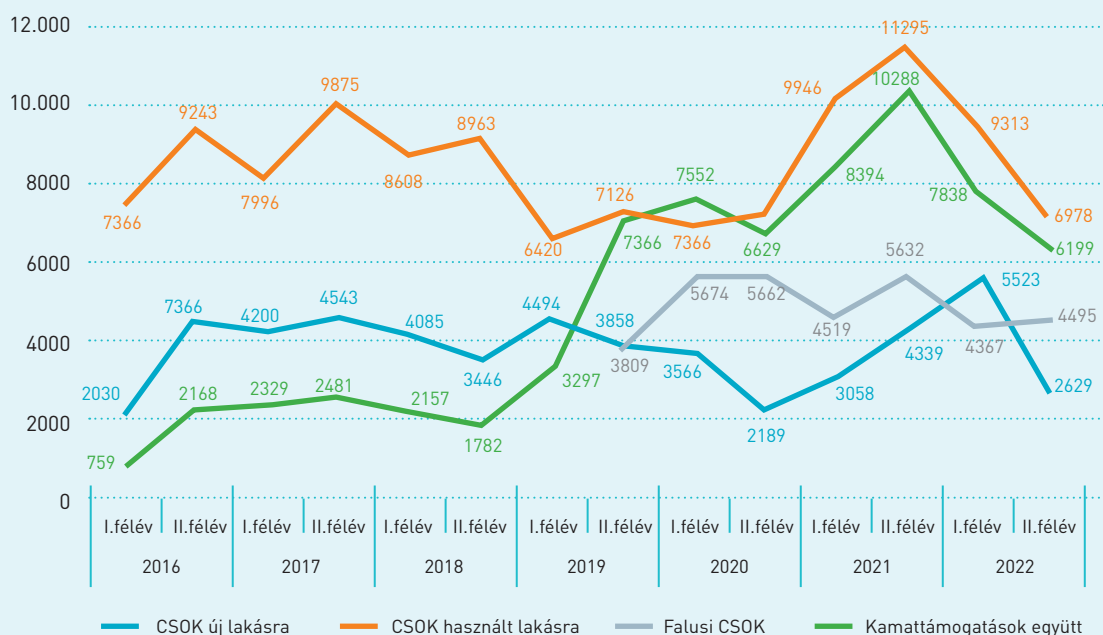
Megnevezés	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	összesen
1. igénylők átlagos kora	35,58	36,26	36,48	37,03	36,92	36,89	36,67	36,55
2. igénylők átlagos kora	33,72	34,35	34,61	35,10	31,80	34,88	34,68	34,16

Szerződéstípusok

A szerződések négy nagyobb csoportba sorolhatók a támogatások tartalma szerint: új lakásra, használt lakásra, falusi CSOK-ra irányuló támogatások, va-

lamint a kamattámogatott hitelek felvételére vonatkozó szerződések.

3. ábra: CSOK szerződések száma félévenként, szerződéstípusonként (db), Forrás: MÁK; KINCS szerkesztés



5. táblázat: CSOK szerződések számának féléves alakulása szerződéstípusonként (db)*, Forrás: MÁK; KINCS szerkesztés

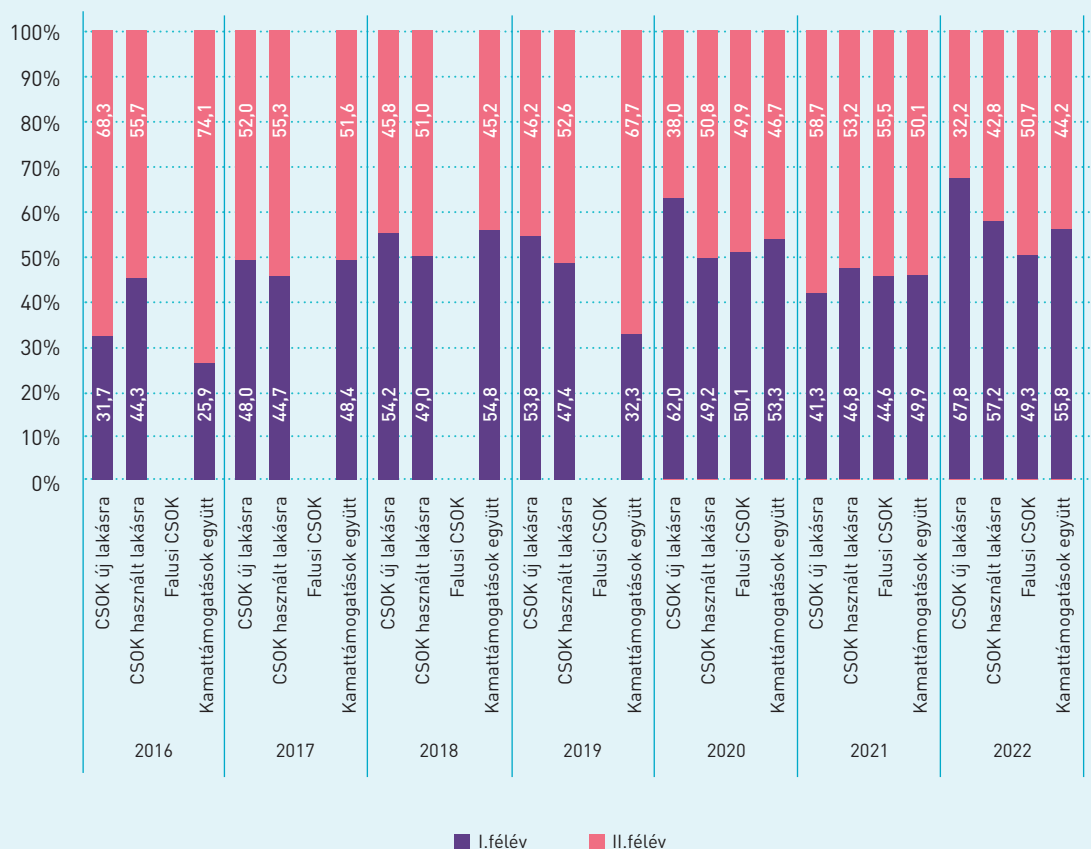
Időszak	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Összesen
CSOK új lakásra								
Első félév	2030	4200	4085	4494	3566	3058	5523	26956
Második félév	4378	4543	3446	3858	2189	4339	2629	25382
Összesen	6408	8743	7531	8352	5755	7397	8152	52338
CSOK használt lakásra								
Első félév	7366	7996	8608	6420	6850	9946	9313	56499
Második félév	9243	9875	8963	7126	7072	11295	6978	60552
Összesen	16609	17871	17571	13546	13922	21241	16291	117051
Falusi CSOK								
Első félév					5674	4519	4367	14560
Második félév				3809	5662	5632	4495	19598
Összesen				3809	11336	10151	8862	34158
Kamattámogatott hitelek együtt								
Első félév	759	2329	2157	3297	7552	8394	7838	32326
Második félév	2168	2481	1782	6926	6629	10288	6199	36473
Összesen	2927	4810	3939	10223	14181	18682	14037	68799

*Megjegyzés: a féléves bontások összesített megoszlását a legelső táblázat mutatja.

A féléves adatokból látható, hogy a 2016-2021 időszakban a kamattámogatott hitelszerződések száma szinte folytonos emelkedést mutatott, amely 2022-re megtorpant: az első félévben az előző évhez képest 6,6%-kal, a második félévben majdnem 40%-kal kevesebb ilyen szerződést kötöttek. Ugyancsak csökkent a használt lakásokra kötött szerződések száma: 2021-ről 2022-re 23,3%-kal.

A falusi CSOK körében az előző évhez képest a visszaesés kisebb, 12,7%-os. A szerződéskötések körében egyedül az új lakásokra vonatkozóan van növekedés: 2022 első félévében az új lakásokra vonatkozó szerződések száma előző évhez képest 80,6%-kal emelkedett, a második félévben közel 40%-kal csökkent, ami az egész évre számítva 10%-os emelkedést jelent 2021-hez képest.

4. ábra: CSOK félévenkénti szerződéskötéseinek aránya szerződéstípusok szerint (%), Forrás: MÁK; KINCS szerkesztés



Támogatási összegek

Az igénybe vehető otthonteremtési támogatást elsősorban a gyerekszám befolyásolja, amely a meglévők mellett vállalt gyermekeket is jelenthet. A támogatási összegek féléves áttekintése alapján megállapítható, hogy az elmúlt években összességében a második félévekben került sor nagyobb összegek folyósítására. 2016 és 2022 között 1352,2 milliárd forint támogatás került kifizetésre a CSOK

szerződések keretében. 2022 első félévében az előző év azonos időszakához képest 5%-kal 143,7 milliárd forintra emelkedett az összes támogatási összeg, míg az év második felében 37%-kal, 108,2 milliárd forintra csökkent.

A támogatási összegekre vonatkozó első féléves adatok 2021-ről 2022-re az új lakások kivételével mindegyik támogatástípus esetében csökkenést

mutatnak. Az új lakásokra vonatkozó támogatási összeg 2021 első félévéhez képest 50%-kal növekedett, míg a 2. félévben már ebben a típusban is 44,2%-os csökkenés történt.

6. táblázat: CSOK szerződésekre kifizetett összegek támogatástípusok szerint félévenként, milliárd Ft, Forrás: MÁK; KINCS szerkesztés

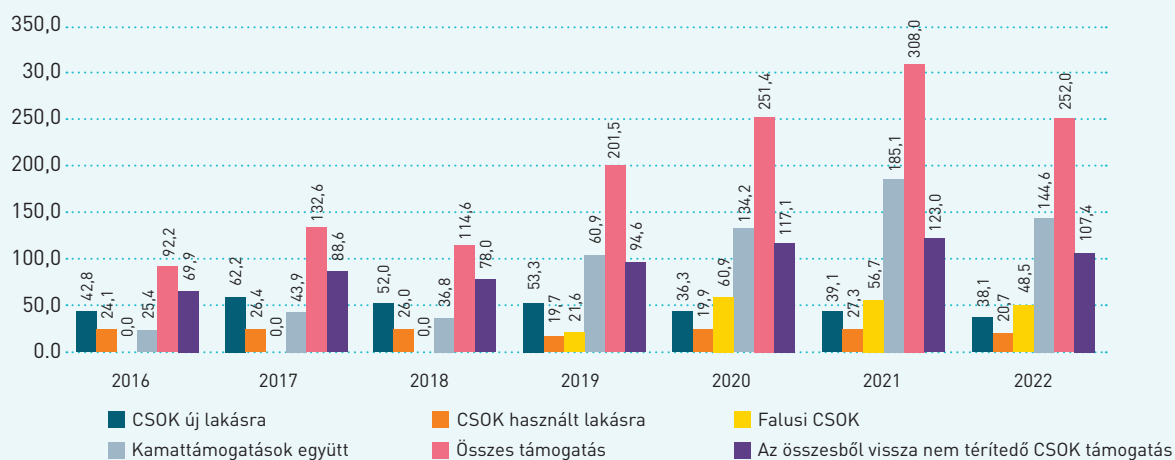
Támogatástípus	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Összesen
Első félév								
CSOK új lakásra	12,7	29,9	28,6	29	22,4	17,2	25,9	165,7
CSOK használt lakásra	10,1	11,7	12,7	9,3	9,9	12,9	11,7	78,3
Falusi CSOK					30,4	24,9	24,5	79,8
Kamattámogatott hitelek együtt	6,4	21	20,1	38,2	72,3	81,9	81,6	321,5
Összes támogatás	29,2	62,7	61,3	76,5	135,1	136,8	143,7	645,3
Ebből vissza nem térítendő CSOK támogatás *	22,8	41,6	41,3	38,3	62,7	55	62,2	323,9
Második félév								
CSOK új lakásra	30,1	32,3	23,4	24,3	13,9	21,9	12,2	158,1
CSOK használt lakásra	14	14,7	13,3	10,4	10	14,4	9	85,8
Falusi CSOK				21,6	30,5	31,8	24	107,9
Kamattámogatott hitelek együtt	19	22,9	16,7	68,7	61,9	103,2	63	355,4
Összes támogatás	63	69,9	53,3	125	116,3	171,2	108,2	706,9

*Megjegyzés: új lakás, használt lakás és falusi CSOK együtt.

A kamattámogatott hitelek összege 2016 óta folyamatosan növekedett 2021-ig, azonban 2022-re 22%-os visszaesést láthatunk. Míg 2016-ban a kamattámogatott hitelek aránya az teljes támogatáson

belül 27,6% volt, 2021-ben már 60,1%. A 2016-tól 2022-ig összesen kifizetett összegekben a kamattámogatott hitelek 50,1%-os arányt képviselnek.

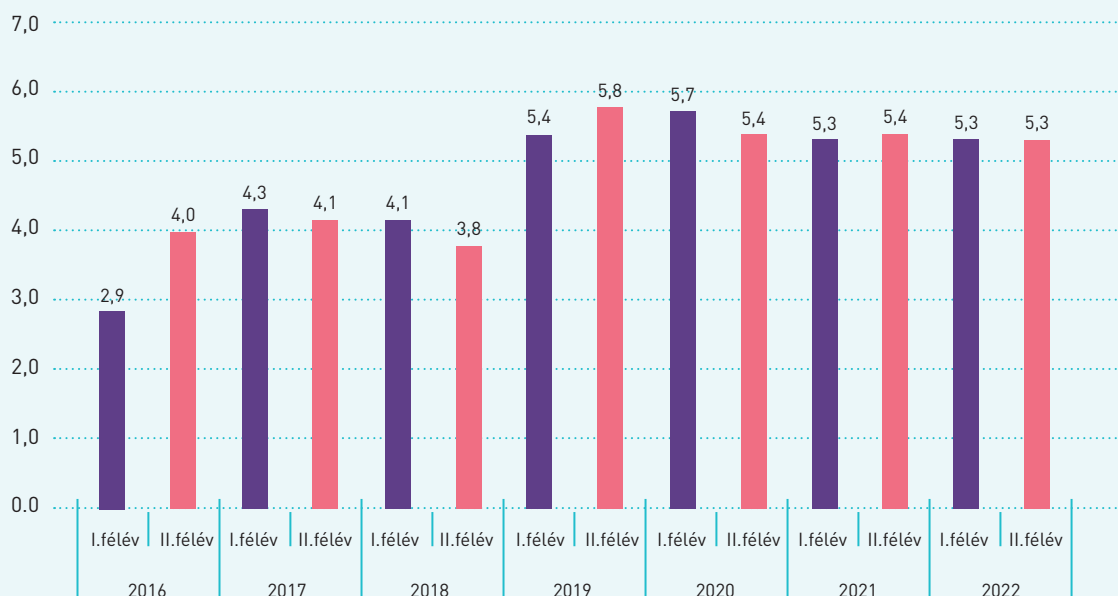
5. ábra: CSOK szerződésekre kifizetett összegek támogatástípusok szerint, milliárd Ft, Forrás: MÁK; KINCS szerkesztés



Az első félévben 2016–2022 között az egy szerződésre jutó átlagos összeg 4,7 millió forint volt a félévek átlagában a hitelszerződésekkel együtt, míg a kifizetett támogatás teljes összege 645,3 milliárd forint volt. A második félévben kötött szerződések támogatási összegekkel kapcsolatos mutatói az első

féléves értékekhez hasonlóak. A 2016–2022-es időszakban az egy szerződésre jutó átlagos összeg 4,8 millió forint volt a 2. félévek átlagában, míg a kifizetett támogatás teljes összege 706,9 milliárd forint.

6. ábra: Egy szerződésre jutó átlagos támogatási összeg, félévenként, millió forint, Forrás: MÁK; KINCS szerkesztés



*Megjegyzés: Kamattámogatott hitelszerződések összegeivel együtt

A legnagyobb átlagos összeghez a vizsgált időszak során 2019 második félévében, vagyis a falusi CSOK bevezetésének és a CSOK kölcsön bővíté-

sének időszakában jutottak hozzá az igénylők, átlagosan közel 5,8 millió forinthez.

Meglévő és vállalt gyermekek száma

A meglévő gyermekek⁵ átlagos száma 2020-ban volt a legmagasabb (1,84) és 2022-ben pedig a legalacsonyabb (1,52). 2021-től csökken a meglévő gyermekek átlagos száma, ami azt jelenti, hogy az utóbbi években már olyanok igényelték a CSOK-ot,

akik a szerződéskötés pillanatában kevesebb gyermeket neveltek. Ez a tendencia 2022-ben is folytatódott. Ugyanakkor látható a továbbiakban, hogy nő az előre vállalt gyermekek átlagos száma a CSOK szerződésekben.

⁵A szerződésekben a gyermekek számát nyolc gyermekig rögzíti az adatbázis: gyermeknek számít a magzat is a 12. héttől, valamint nemcsak a vérszerinti, hanem az örökbefogadott, eltartott gyermek is, ha a 25. évét még nem töltötte be, kivéve, ha megváltozott munkaképességű személy.

7. táblázat: A CSOK szerződésekben rögzített, meglévő gyermekek száma és átlaga (fő), Forrás: MÁK; KINCS szerkesztés

Időszak	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Összesen
Meglévő gyermekek száma								
Első félév	15 282	22 278	22 828	19 499	30 170	27765	28 556	166 378
Második félév	24 604	26 430	22 099	27 555	26 950	33213	21 944	182 795
Összesen	39 886	48 708	44 927	47 054	57 120	60 978	50 500	349 173
Meglévő gyermekek átlagos száma családonként*								
Első félév	1,63	1,83	1,80	1,79	1,88	1,58	1,49	1,71
Második félév	1,81	1,83	1,78	1,86	1,81	1,56	1,56	1,74
Összesen	1,73	1,83	1,79	1,83	1,84	1,57	1,52	1,73

*Az összesen oszlop értéke a 2016-2022-es évek átlagát jelenti.

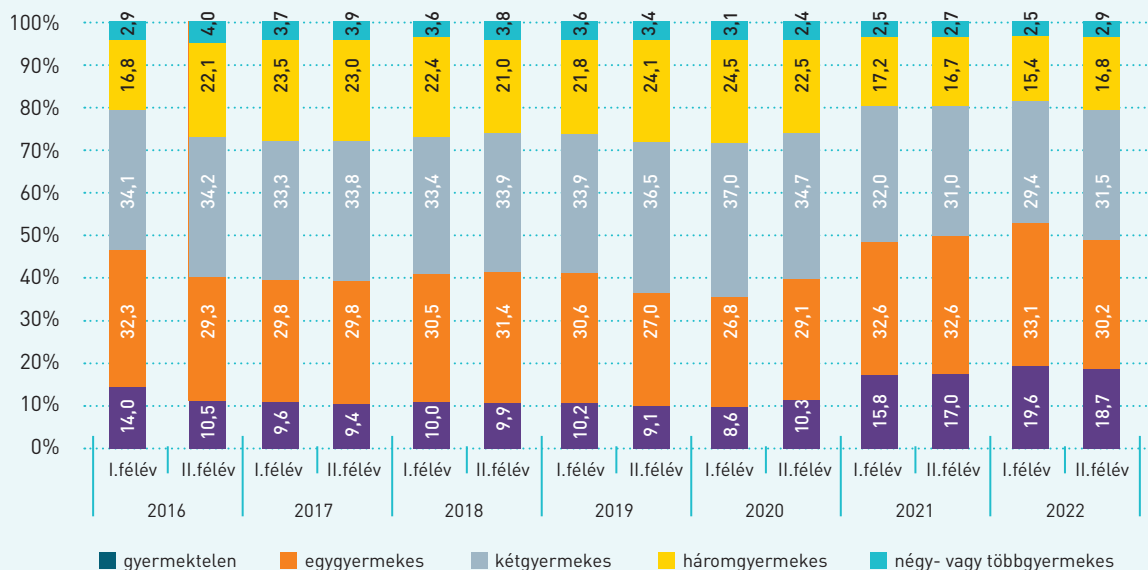
8. táblázat: A CSOK-ot igénylő családok száma a meglévő gyermekek száma szerint, Forrás: MÁK; KINCS szerkesztés

Időszak	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Összesen
gyermektelen								
Első félév	1315	1172	1275	1110	1381	2765	3760	12778
Második félév	1426	1354	1228	1343	1537	3613	2637	13138
Összesen	2741	2526	2503	2453	2918	6378	6397	25916
1 gyermekes								
Első félév	3036	3640	3867	3337	4316	5717	6350	30263
Második félév	3987	4296	3902	3997	4338	6939	4254	31713
Összesen	7023	7936	7769	7334	8654	12656	10604	61976
2 gyermekes								
Első félév	3200	4064	4244	3701	5953	5609	5653	32424
Második félév	4654	4879	4204	5395	5181	6595	4441	35349
Összesen	7854	8943	8448	9096	11134	12204	10094	67773
3 gyermekes								
Első félév	1577	2866	2847	2375	3943	3010	2966	19584
Második félév	3006	3321	2608	3559	3357	3541	2368	21760
Összesen	4583	6187	5455	5934	7300	6551	5334	41344
4 gyermekes								
Első félév	268	454	460	391	497	422	474	2966
Második félév	548	568	467	499	510	578	402	3572
Összesen	816	1022	927	890	1007	1000	876	6538
Családok összesen	23017	26614	25102	25707	31013	38789	33305	203547

A 2016-tól 2022-ig terjedő időszak átlagában a családok harmada kétgyermekes, az ő arányuk a legmagasabb az igénylő családokon belül. A háromgyermekesek teszik ki a családok negyedét a vizsgált időszak átlagában, az egygyermekesek aránya

30,4%, a négy vagy több gyermekeseké pedig 3,2%. A két- és háromgyermekes családok aránya a vizsgált időszak átlagában 53,6%, ők teszik ki az eddigi CSOK igénylők többségét.

7. ábra: A CSOK igénylők aránya a meglévő gyermekek szerint, félévenként (%), Forrás: MÁK; KINCS szerkesztés



Előre vállalt gyermekek számával kapcsolatos tendenciák

A vállalt gyermekek száma a 2019-es CSOK bővítésig (falusi CSOK, CSOK-kölcsön használt lakásra is) hullámzó volt, évente 12 000 körül ingadozott, majd 2020-ban átlépte a 16 000-et, 2021-ben pedig megközelítette a 23 000-et. 2022-ben

a vállalt gyermekek száma valamelyest csökkent, közel kétezer fővel. 2019 első félévétől fokozatosan nő az egy családra jutó előre vállalt gyermekek átlagos száma is.

9. táblázat: A CSOK szerződésekben vállalt gyermekek száma és átlaga (fő), Forrás: MÁK; KINCS szerkesztés

Időszak	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Összesen
Vállalt gyermekek száma								
Első félév	4 826	5 874	6 121	5 339	7 990	10 254	12 279	52 683
Második félév	6 925	6 883	5 918	7 205	8 036	12 653	8 754	56 374
Összesen	11 751	12 757	12 039	12 544	16 026	22 907	21 033	109 057
Vállalt gyermekek átlagos száma az összes CSOK-ban részesült családot tekintve*								
Első félév	0,51	0,48	0,48	0,49	0,50	0,59	0,64	0,53
Második félév	0,51	0,48	0,48	0,49	0,54	0,59	0,62	0,53
Összesen	0,51	0,48	0,48	0,49	0,52	0,59	0,63	0,53

*Az összesen oszlop értéke a 2016-2022-es évek átlagát jelenti.

Éves összehasonlításban a gyermeket előre vállaló családok aránya 2020-tól indult növekedésnek. 2016-ban még 35,9% volt a gyermeket vállalók aránya a CSOK-ban részesült családok között, 2022-ben pedig 43,6%. Ezzel párhuzamosan csök-

kent a gyermeket (már) nem vállaló családok aránya, ez a csoport ugyanis 2022-ben 56,4%-ot tett ki a szerződő családokból, miközben 2016-ban még 64,1%-ot. Jellemzően egy vagy két további gyermek vállalása jelenik meg a CSOK igénylésekben.

10. táblázat: A gyermeket előre vállaló és gyermeket (már) nem vállaló családok száma, Forrás: MÁK; KINCS szerkesztés

Időszak	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Összesen
1 gyermeket előre vállalók								
Első félév	1936	2515	2443	2092	3503	4327	4870	21686
Második félév	2980	2921	2363	3086	3464	5352	3429	23595
2 gyermeket előre vállalók								
Első félév	1373	1555	1713	1481	2065	2776	3421	14384
Második félév	1830	1870	1674	1866	2154	3427	2517	15338
3 gyermeket előre vállalók								
Első félév	48	83	84	95	119	125	189	743
Második félév	95	74	69	129	88	149	97	701
Gyermeket előre vállalók összesen								
Első félév	3357	4153	4240	3668	5687	7228	8480	36813
Második félév	4905	4865	4106	5081	5706	8928	6043	39634
Gyermeket vállaló családok száma összesen	8262	9018	8346	8749	11393	16156	14523	76447
Gyermeket (már) nem vállalók								
Első félév	6039	8043	8453	7246	10403	10295	10723	61202
Második félév	8716	9553	8303	9712	9217	12338	8059	65898
Gyermeket nem vállaló családok száma összesen	14755	17596	16756	16958	19620	22633	18782	127100

Összevetve a meglévő és a vállalt gyermekek számát, megállapítható, hogy a több meglévő gyermekkel és kevesebb vállalással megkötött szerződések tendenciája megfordult. 2021 első félévétől

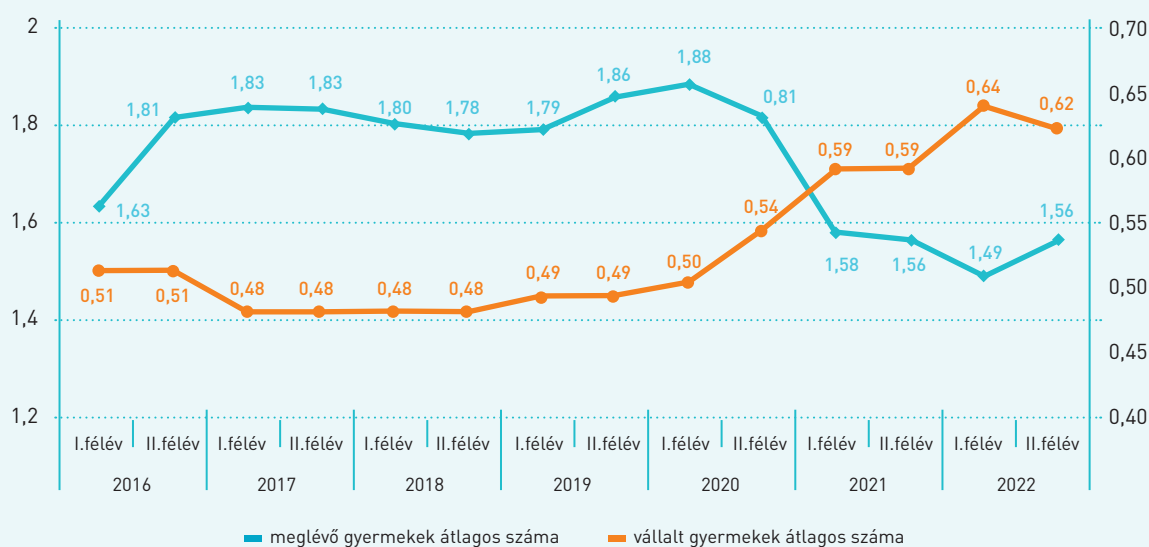
a CSOK szerződést kötő családokban csökken a már meglévő gyermekek átlagos száma és nő a vállalt gyermekeké. Ez azt jelzi, hogy a CSOK ösztönzi a gyermekvállalást.

8. ábra: A gyermeket előre vállaló és gyermeket már nem vállaló családok aránya félévenként (%)

Forrás: MÁK; KINCS szerkesztés



9. ábra: Meglévő és vállalt gyermekek átlagos száma a szerződő családokban (fő), Forrás: MÁK; KINCS szerkesztés



Megjegyzés: a vállalt gyermekek átlagos száma az ábra jobb oldali tengelyén olvasható le.

Területi megoszlás

A szerződéstípusok szerinti bontásból látható, hogy a vizsgált évek átlagában Budapesten az új lakásokra vonatkozó szerződések aránya emelkedik ki, míg a használt lakások tekintetében a vi-

déki városok relatív előnye mutatkozik meg. A falusi CSOK a községekben élők számára jelentheti a lakásmegoldás lehetőségét.

11. táblázat: Szerződések aránya a támogatott ingatlan településtípusa szerint szerződéstípusonként %

Forrás: MÁK; KINCS szerkesztés

Megnevezés	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Összesen
CSOK új lakásra								
Budapest	10,5	11,8	13,1	15,0	16,6	19,0	18,8	15,0
megyei jogú város	27,3	27,6	27,9	26,3	23,5	21,4	22,2	25,2
város	36,3	36,3	35,5	33,0	32,1	30,8	30,4	33,5
község	25,9	24,3	23,5	25,7	27,8	28,7	28,6	26,3
összesen	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
CSOK használt lakásra								
Budapest	7,4	6,9	5,9	7,5	11,3	19,1	19,1	11,3
megyei jogú város	20,5	20,4	20,4	22,7	26,1	27,0	25,2	23,2
város	37,0	37,7	37,5	40,6	41,8	37,6	38,0	38,4
község	35,1	35,1	36,2	29,1	20,8	16,3	17,8	27,0
összesen	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
falusi CSOK								
Budapest				0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
megyei jogú város				0,0	0,1	0,1	0,2	0,1
város				12,9	12,8	12,2	11,8	12,4
község				87,1	87,1	87,6	88,0	87,5
összesen				100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

A vissza nem térítendő szerződések számának alakulásából az látható, hogy 2016-tól Budapesten nőtt a legnagyobb mértékben a szerződéskötések száma, közel két és félszeresére. Ezután viszont a községek következnek, 74,1%-os növekedéssel. 2022-ben az előző évhez képest minden településtípusban kevesebb a szerződéskötések száma, a csökkenés aránya a községekben a legkisebb, 10%-os.

Bár a szerződések számának növekedése Budapesten a legdinamikusabb, látható, hogy a támoga-

tott ingatlan településtípusa szerint a fővárosban a legkisebb a megkötött szerződések aránya, (10% a 2016 – 2022-es évek átlagában) sőt, a települési hierarchia emelkedésével csökken a megkötött szerződések aránya, azaz átlagosan a községekben a legmagasabb (36,6%). Ez a trend 2019 év második félévétől rajzolódik ki markánsan, a falusi CSOK bevezetésével, aminek következtében a községekben lévő ingatlanokra kötötték a legtöbb szerződést a településtípusok szerint.

12. táblázat: CSOK szerződések száma és aránya az ingatlan településtípusa szerint (kamattámogatott hitelszerződések nélkül)
 Forrás: MÁK; KINCS szerkesztés

Településtípus	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Összesen
Szerződések száma								
Budapest	1897	2266	2025	2271	2533	5458	4640	21090
megyei jogú város, megyeszékhely	5158	6057	5678	5273	5002	7333	5924	40425
város	8472	9903	9260	8749	9113	11510	9701	66708
község	7489	8386	8138	9412	14364	14488	13040	75317
összesen	23016	26612	25101	25705	31012	38789	33305	203540
Szerződések aránya, %*								
Budapest	8,2	8,5	8,1	8,8	8,2	14,1	13,9	10,0
megyei jogú város, megyeszékhely	22,4	22,8	22,6	20,5	16,1	18,9	17,8	20,2
város	36,8	37,2	36,9	34,0	29,4	29,7	29,1	33,3
község	32,5	31,5	32,4	36,6	46,3	37,4	39,2	36,6
összesen	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

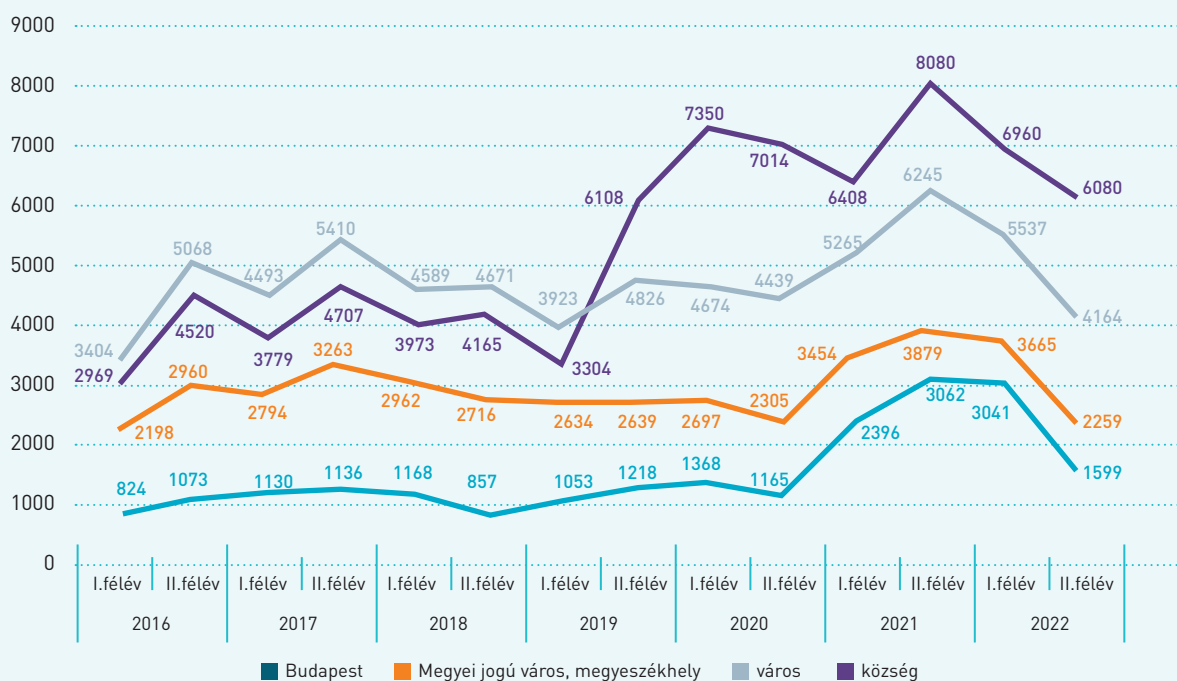
*Az összesen oszlop százalékként a 2016-2022-es évek átlagát jelenti.

13. táblázat: CSOK szerződések száma az ingatlan településtípusa szerint féléves bontásban, kamattámogatott hitelszerződések nélkül (db), Forrás: MÁK; KINCS szerkesztés

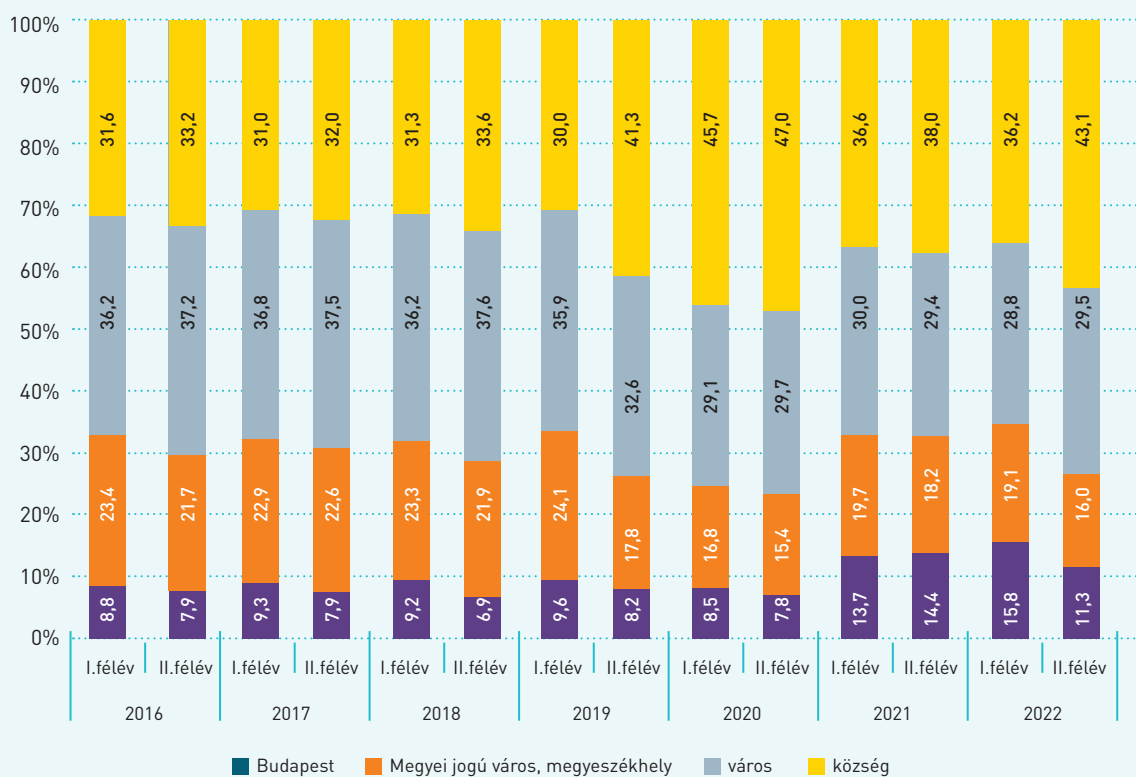
Településtípus	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Összesen
Első félév								
Budapest	824	1130	1168	1053	1368	2396	3041	10980
megyei jogú város	2198	2794	2962	2634	2697	3454	3665	20404
város	3404	4493	4589	3923	4674	5265	5537	31885
község	2969	3779	3973	3304	7350	6408	6960	34743
összesen	9395	12196	12692	10914	16089	17523	19203	98012
Második félév								
Budapest	1073	1136	857	1218	1165	3062	1599	10110
megyei jogú város	2960	3263	2716	2639	2305	3879	2259	20021
város	5068	5410	4671	4826	4439	6245	4164	34823
község	4520	4607	4165	6108	7014	8080	6080	40574
összesen	13621	14416	12409	14791	14923	21266	14102	105528

Megjegyzés: mivel egy család egy CSOK szerződést köthetett 2022-ig, a családok száma megegyezik a szerződések számával, kamattámogatott hitelszerződések nélkül. A településtípusok szerint összesített adatokban adathiányok is voltak.

10. ábra: CSOK szerződések száma féléves bontásban, 2016 és 2022 között (db), Forrás: MÁK, KINCS szerkesztés



11. ábra: A szerződött ingatlanok aránya településtípusok szerint, féléves bontásban (%), Forrás: MÁK, KINCS szerkesztés



A szerződések megyei megoszlása azt mutatja, hogy a 2016-2022-es évek átlagában legtöbb szerződést Pest vármegyében kötötték, ezután a főváros

következik. Magas arányban kötnek szerződést még Borsod-Abaúj-Zemplén és Szabolcs-Szatmár-Bereg vármegyékben.

14. táblázat: Ezer lakosra jutó, vissza nem térítendő CSOK támogatásokra vonatkozó szerződések száma a támogatott ingatlan vármegyéje szerint*, Forrás: MÁK; KINCS szerkesztés

Vármegye	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Átlag
Bács-Kiskun	2,52	2,92	2,83	2,90	3,86	4,01	3,40	3,21
Baranya	2,58	2,75	2,68	2,74	3,93	4,14	3,41	3,18
Békés	2,54	2,85	2,35	2,58	3,59	3,62	2,76	2,90
Borsod-Abaúj-Zemplén	2,72	2,85	3,00	2,83	3,75	3,99	3,49	3,23
Csongrád-Csanád	2,49	3,05	2,68	2,59	2,97	3,82	3,30	2,98
Fejér	2,23	2,72	2,47	2,48	3,17	4,06	3,61	2,96
Főváros	1,08	1,29	1,16	1,30	1,45	3,17	2,72	1,74
Győr-Moson-Sopron	3,22	3,60	3,21	3,39	3,53	4,62	3,89	3,64
Hajdú-Bihar	2,96	3,21	3,32	3,13	3,24	4,06	3,23	3,31
Heves	2,45	2,88	2,86	2,77	3,67	3,86	3,45	3,13
Jász-Nagykun-Szolnok	2,64	3,05	2,80	2,45	2,95	3,06	2,69	2,81
Komárom-Esztergom	2,35	2,86	2,31	2,23	3,02	3,78	3,54	2,87
Nógrád	2,21	2,67	2,79	2,99	3,90	4,10	3,57	3,18
Pest	2,88	3,67	3,20	3,33	3,38	4,86	4,36	3,67
Somogy	2,11	2,43	2,56	2,62	3,15	3,16	2,65	2,67
Szabolcs-Szatmár-Bereg	2,67	2,93	3,43	3,57	5,01	5,35	4,66	3,95
Tolna	2,34	2,55	2,47	2,62	3,78	3,85	3,08	2,95
Vas	2,64	2,82	2,87	3,05	3,57	4,08	3,95	3,28
Veszprém	2,32	2,98	2,61	2,82	3,49	4,06	3,39	3,10
Zala	2,42	2,49	2,18	2,64	3,24	3,62	2,82	2,77
Összesen	2,34	2,72	2,57	2,63	3,17	3,99	3,44	2,98

*Támogatott hitelszerződések nélkül.

Ha a megkötött szerződések számát ezer lakosra vetítve vizsgáljuk, akkor a 2016-2022-es évek átlaga szerint Pest vármegye csak a második helyen van, első helyre Szabolcs- Szatmár-Bereg vármegye kerül. Lakosságarányosan az idősor átlagában a leg-

kevesebb szerződést összességében budapesti ingatlanokra kötik, bár az egyes években eltérések mutatkoznak az ezer főre jutó CSOK szerződések alakulásában.

Összegzés

Az elmúlt években elindított, és Magyarország történetének eddigi legnagyobb otthonteremtési programjának célja, hogy az országban esélyt adjon minden családnak, hogy saját tulajdonú otthonban élhessen, jobb körülmények között és a lehető legnagyobb biztonságban tudják várni és nevelni a gyermekeiket.

A program mind volumenében, mind eszközeiben számottevően kibővült 2016 óta. Éves tekintetben 2016-ról 2022-re összességében 82,4%-kal nőtt a megkötött szerződések száma, ami típusonként eltéréseket mutat. A kamattámogatott hitelekre irányuló szerződések száma 4,8-szorosára nőtt, az új lakásokra vonatkozó 1,3-szorosára. A falusi CSOK-ra irányuló szerződések száma 2,3 szorosára emelkedett 2019 évi bevezetése óta. A használt lakásokra irányuló szerződések száma viszont csaknem ugyanannyi 2022-ben is, mint 2016-ban volt, a csökkenés mértéke 1,9%.

2022-ben 2021-hez képest visszaesett szerződéskötések számát alapvetően a háború és a szankciók okozta gazdasági nehézségekkel terhelt 2. félévben bekövetkezett csökkenés okozta, azonban még így is 2022-ben kötötték a második legtöbb szerződést a CSOK bevezetése óta. 2022-ben ugyan kevesebb szerződést kötöttek, ugyanakkor a csökkenés ellenére nőtt a gyermeket vállaló családok aránya a szerződést kötő családokon belül, és a vállalt gyermekek átlaga is emelkedett.

A támogatott ingatlan településtípusok szerinti megoszlásából látható, hogy 2022-re az előző évhez képest nem volt változás a településtípusok szerinti arányokban, továbbra is a községekben a legnagyobb arányú a CSOK szerződéskötések száma és Budapesten a legkisebb, ahol 2016-2022-es évek átlagában a lakosságarányos szerződéskötések száma a legkevesebb volt.

Felhasznált irodalom

Antal István, Török Péter (2020): A CSOK igénybevétele a „Felzárkózó települések” program által érintett helységeekben. *Kapocs* 1. 120-132.

Banai Ádám, Fábián Gergely, Nagy Tamás (2019a): Mennyiség vs. minőség – Mit támogat a CSOK? *Portfolio* 2019. március 06. <https://www.portfolio.hu/bank/20190306/mennyiseg-vs-minoseg-mit-tamogat-a-csok-316361>

Banai Ádám, Danila Pankov, Fábián Gergely, Nagy Tamás (2019b): Hogyan alakította át a CSOK a hazai lakás- és hitelpiacot? *Portfolio* 2019. március 13. <https://www.portfolio.hu/bank/20190313/hogyan-alakitotta-at-a-csok-a-hazai-lakas-es-hitelpiacot-317107>

Fűrész Tünde - Görög Norbert (2018): A 2010- es évek családtámogatása. *Kapocs*, 1. évf. 3. sz. 39–46.

Fűrész Tünde - Molnár Balázs (2021): *The first decade of building a family-friendly Hungary. Quaderns de Politiques Familiars*, 7. sz. 6–17.

Nyírády Adrienn - Pári András - Székely András - Trieb Mariann (2022): A különböző családtámogatási formák fontosságának megítélése. In: Engler, Á; Purebl, Gy.; Susánszky, É.; Székely, A. (szerk.) *Magyar Lelkiállapot 2021. Család- egészség - közösség: Hungarostudy 2021 tanulmányok*. Budapest, Magyarország: Kopp Mária Intézet a Népesedésért és a Családokért (KINCS) (2022) pp. 169-189. , 21 p.

Papházi Tibor (2022): Családi Otthonteremtési Kedvezmény (CSOK) – hat év eredményei a számok tükrében. *Kapocs*, 3-4., 49-66.

Papházi Tibor (2023): A Családi Otthonteremtési Kedvezmény (CSOK) igénybevétele a Felzárkózó Települések programban résztvevő településeken 2019 és 2021 között. *Kapocs* 1. 27-35.

Papházi Tibor, Fail Ágnes, Horváth-Varga Anikó (2021): A Családi Otthonteremtési Kedvezmény 2020. évi eredményei. KINCS Gyorsjelentés, https://www.koppmariaintezet.hu/docs/CSOK_2020_gyorsjelentés_2021_03_05.pdf

Papházi Tibor, Nyírády Adrienn, Pári András (2021): Magyarország történetének legnagyobb otthonteremtési programja a koronavírus-járvány alatt is bővült. *Kapocs*, 1., 77-88.

Pári András, Varga Anikó és Balogh Enikő (2019): Magyar családpolitikai folyamatok a Családvédelmi Akcióterv 2019. szeptember végén rendelkezésre álló eredményeinek tükrében. *Kapocs*, 2. évf. 3-4. sz. 12-25.

Uhljár Péter, Pári András, Papházi Tibor (2023): A falusi CSOK hatása a települések népességére. *Modern Geográfia*, 18(3), online first. <https://doi.org/10.15170/MG.2023.18.03.03>

Plöchl Kata, Obádovics Csilla (2021): A CSOK-támogatást igénylők vizsgálata az előzetes gyermekvállalás és az ingatlanszerzés mértéke szempontjából egy hitelintézet adatai alapján. *Hitelintézeti Szemle*, 3. szám, 80-109. <https://hitelintezetiszemle.mnb.hu/letoltes/hsz-20-3-t4-plochl-obadovics.pdf>

Szabó Beáta, Szabó Eszter, Bereczki Ákos, Hajnal Gábor, Winkler Sándor (2020): Lakáspiaci jelentés, MNB 2020. november

Tatay Tibor, Neumanné Virág Ildikó, Lentner Csaba, Sági Judit (2017): Az otthonteremtési támogatási rendszer értékelése egy kérdőíves vizsgálat tükrében. *Polgári Szemle*, 1-3. szám, 27-40. <https://polgariszemle.hu/aktualis-szam/139-allam-penzugyek/881-az-otthonteremtési-tamogatási-rendszer-ertekelese-egy-kerdoives-vizsgalat-tukreben>