

TDK-dolgozat

2023

Szokoly Máté
Pannon Egyetem Zalaegerszegi Egyetemi Központ

Lakáscélú megtakarítások a lakosság körében

Housing savings among the population

Konzulens: Dr. Joó István

Kézirat lezárásának dátuma: 2023.11.10.

Tartalomjegyzék

1.	Bevezetés.....	1
2.	Lakáscélú megtakarítások fogalma és jelentősége	2
2.1.	Lakástakarék alapfogalmak	2
2.2.	Lakáscélú megtakarítások szerepe a lakásvásárlásban	3
2.3.	Gazdasági és társadalmi előnyök	4
3.	A lakosság megtakarítási szokásai	6
3.1.	Statisztikai adatok	7
4.	Lakáscélú megtakarítási lehetőségek.....	11
4.1.	Megtakarítási lehetőségek áttekintése	12
4.2.	Megtakarítások hozamai.....	13
4.3.	Lakástakarék-pénztárak.....	20
4.3.1.	A lakástakarék-pénztárakról általánosságban	20
4.3.2.	Lakástakarék-pénztári konstrukciók összehasonlítása	21
4.4.	Adózási előnyök és állami támogatások	23
4.5.	Pénzügyi tervezés.....	25
5.	Lakáshitelek	26
5.1.	Lakáshitel típusok	26
5.2.	Statisztikai adatok	27
6.	Kutatási kérdések	28
7.	Hipotézisek	36
8.	Összegzés	45

Táblázat és ábrajegyzék

1.	Ábra: A háztartások bruttó megtakarítási rátája a GDP arányában.....	7
2.	Ábra: A lakáspiaci árak negyedévenkénti alakulása (tisztá árváltozás)	8
3.	Ábra: Az összevont lakáspiaci árindex nominális és reálértékének alakulása.....	8
4.	Ábra: Nettó reálkeresetek alakulása (változás az előző év azonos időszakához képest). 9	
5.	Ábra: A nominális és reállakbérindexek.....	10
6.	Ábra: Lakásár/jövedelem-mutató Magyarország régióközpontjában.....	11
7.	Ábra: Dollárért vásárolt arany éves hozama forintban (2014-2023).....	13
8.	Ábra: S&P500 éves hozama forintban (2014-2023).....	14
9.	Ábra: Erste Ingatlanalap hozamai.....	17
10.	Ábra: Befektetések 10 éves hozama.....	19
11.	Ábra: Lakás-takarékpiazi szerződések a teljes lakosság arányában.....	21
12.	Ábra: A lakáshitelkereslet alakulása.....	27
13.	Ábra: Lakáscélú hitelek megoszlása cél szerint.....	28
14.	Ábra: Lakásvásárlás megfizethetősége.....	29
15.	Ábra: Egy főre jutó háztartási megtakarítás (euró/fő).....	30
16.	Ábra: Szociális lakások.....	31
17.	Ábra: Lakhatásra és közösségi szolgáltatásokra fordított összes államháztartási kiadás, 2021 (a GDP %-ában).....	32
18.	Ábra: A szegényebb háztartások a havi kiadások jelentősebb hányadát költik lakhatási költségekre.....	33
19.	Ábra: A hitelt törlesztők jövedelmük mekkora részét költik hiteltörlesztésre Magyarországon (%), jövedelmi kategóriák szerint.....	33
20.	Ábra: A budapesti reál lakásárindex alakulása a lakosság reálbér indexének függvényében.....	34
21.	Ábra: Kiadásra kínált lakások átlagos lakbére.....	35
22.	Ábra: Új lakáshitelek átlagos szerződéses összege és futamideje.....	35
23.	Ábra: A lakáspiaci forgalom változása az előző év azonos időszaki százalékában (azonos feldolgozottság mellett).....	36
24.	Ábra: Az engedélyezett lakáscélú hitelek összegének alakulása.....	36
25.	Ábra: A családi otthonteremtési támogatások alakulása.....	37
26.	Ábra: Lakás-takarékpénztárak betétállománya (milliárd forint).....	38

27.	Ábra: Főbb okok amiért az emberek minden hónapban pénzt takarítottak meg Magyarországon 2019-ben.....	39
28.	Ábra: A háztartások bruttó vagyonának alakulása.....	40
29.	Ábra: A lakosság bruttó megtakarítási rátája az Európai Unióban, 2021 végén.....	41
30.	Ábra: Az új lakáshitelek kamatperiódus szerinti megoszlásának alakulása.....	42
31.	Ábra: A kamatfixált lakáshitelek kamatfelárának alakulása a Minősített Fogyasztóbarát lakáshitel (MFL) bevezetése óta.....	43
32.	Ábra: Lakáshitelek volumenmegoszlása kamatperiódus szerint.....	43
1.	Táblázat: A 10 legjobb idei hozamú forintos, lakossági abszolút hozamú alap.....	15
2.	Táblázat: A 10 legjobb idei hozamú forintos, lakossági ingatlanalap.....	16
3.	Táblázat: A 10 legjobb idei hozamú forintos, lakossági kötvényalap.....	17
4.	Táblázat: A 10 legjobb idei hozamú forintos, lakossági részvényalap.....	18
5.	Táblázat: Lakástakarék-pénztárak összehasonlítása.....	23
6.	Táblázat: Lakáscélú állami támogatások.....	24-25
7.	Táblázat: A családi otthonteremtési támogatások alakulása.....	37

1. Bevezetés

A lakás, akár vásárlás, akár építés útján kerül a tulajdonunkba, mindig is a pénzügyi életünk egyik legnagyobb döntése, mely hosszú távú következményekkel jár. A "Lakáscélú Megtakarítások a Lakosság Körében" című dolgozatom célja annak feltárása, hogy az emberek miként készülnek fel, takarékoskodnak és tervezik meg jövőjüket az otthonteremtés szempontjából.

Ez a dolgozat egy mélyreható elemzést nyújt a lakáscélú megtakarítások témakörében. Ezek a megtakarítások pénzügyi eszközök és stratégiák, amelyeket az egyének és családok alkalmaznak annak érdekében, hogy elérjék lakáscéljaikat, legyen szó saját lakás vásárlásáról, vagy akár építéséről. Ezek a megtakarítások sokféle formában megjelenhetnek, ideértve a hagyományos banki betéteket, az ingatlanalapokat, a lakástakarékpénztárakat és más pénzügyi termékeket is.

Az otthonvásárlás vagy építés általában életünk legnagyobb pénzügyi kihívásai közé tartozik, amelyek jelentős tervezést és takarékoságot igényelnek. A lakáscélú megtakarítások azonban nem csak a jelenlegi pénzügyi helyzetünket befolyásolják, hanem hosszú távú pénzügyi stabilitásunkat és jövőbeli terveinket is alakítják. Ezek az eszközök lehetővé teszik, hogy az emberek megvalósítsák lakásukhoz fűződő álmaikat, és emellett hozzájárulnak az ingatlanpiac fejlődéséhez és a gazdaság növekedéséhez.

A dolgozat során elemezni fogom az első lakásvásárlás előtt állók megtakarítási szokásait; milyen lehetőségeik vannak, ha specifikusan lakáscélra szeretnének félretenni pénzt a havi jövedelmükből; illetve a lehetséges akadályokat is. A dolgozatom második felében felteszek pár kutatási kérdést/hipotézist, amelyeket különböző statisztikai adatokkal igyekszem alátámasztani vagy megcáfolni.

2. Lakáscélú megtakarítások fogalma és jelentősége

Lakáscélú megtakarítások olyan pénzügyi gyakorlatok és eszközök, amelyeket az egyének és családok alkalmaznak annak érdekében, hogy megtakarítsanak pénzt lakáscéljaik eléréséhez, legyen az saját lakás vásárlása, építése vagy felújítása. Ezek a megtakarítások általában hosszú távú pénzügyi tervezést és kitartást igényelnek, mivel az otthonok jelentős költségekkel járnak.

A lakhatás mindenki számára létszükséglet viszont a jelenlegi piaci helyzetben egy átlag személynek vagy akár családnak nagyon nehéz elérni, hogy saját lakáshoz, házhoz jussanak. Alapvető fontosságú, hogy mindenki tudatosan álljon hozzá a lakáscélú megtakarításokhoz. Ellenkező esetben nagyon nehéz helyzetbe sodorják magukat.

2.1. Lakástakarék alapfogalmak

A lakástakarék az egyik legfontosabb konstrukció, melynek legfontosabb alapfogalmai az alábbiak.

1. *Megtakarítás:* a lakáselőtakarékoskodó betétfizetéseinek, a jóváírt állami támogatásoknak és ezek kamatainak, valamint a jóváírt kamatprémiumnak az összege.
2. *Megtakarítási évek:* a szerződésben rögzített teljes betétösszeg első- díjlevonásokat követő – elhelyezése hónapjának első napjától a betét felvételéig számított évek (egy év 12 hónap).
3. *Megtakarítási idő:* az adott módozatnak megfelelő szerződésben rögzített teljes betétösszeg első elhelyezésétől az összegyűlt betét felvételéig eltelt idő.
4. *Módozat:* a Lakás-takarékpénztár modellszámítások alapján kidolgozott pénzügyi terméke.
5. *Értékszám:* a lakástakarékpénztár által meghatározott a szerződő megtakarítási teljesítményének mérésére szolgáló szám. Az értékszám növekedésének üteme a megtakarítások elhelyezésének időpontjáról és összegétől függ.
6. *Szerződéses összeg:* A lakás-előtakarékoskodó által vállalt összes betételhelyezés, a betétre jóváírt kamat, az állami támogatás, az állami támogatásra jóváírt kamat és a lakás-előtakarékoskodó, ill. kedvezményezett által igényelhető lakáskölcsön együttes összege. Általában minél nagyobb a szerződéses összeg, annál magasabbak az induló költségei is a lakástakaréknak.

7. *EBKM*: A különböző betét típusok és banki ajánlatok összehasonlításában az *EBKM* – azaz az **Egységesített Betéti-kamatláb Mutató** - segít, amely éves szinten, százalékban fejezi ki a betétek tényleges nettó hozamát, azonban nem tartalmazza a pénz elhelyezésének és felvételének költségét. Figyeljen arra, hogy az akciós betétek esetében a magasabb kamat általában csak az első időszakra, és gyakran csak a bankhoz újonnan érkező megtakarításokra vonatkozik, nem ritkán szigorú feltételek teljesítése esetén!

Forrás:

https://www.otpbank.hu/static/otplakastakarek/sw/file/megtakaritas_fogalomtar.pdf

[http://fogalomtar.pdf\(erstebank.hu\)](http://fogalomtar.pdf(erstebank.hu))

<https://tudastar.money.hu/fogalom/szerzodeses-osszeg-lakas-takarekpenztarnal/>

<https://www.mnb.hu/fogyasztovedelem/befektetes-megtakaritas/megtakaritastipusok/klasszikus-lekotott-betet>

2.2. Lakáscélú megtakarítások szerepe a lakásvásárlásban

A lakáscélú megtakarításoknak kiemelkedő szerepük van a lakásvásárlás folyamatában és sikerességében. A lakás tulajdonlása sokak számára életük legfontosabb pénzügyi döntése, és a megtakarítások segítenek abban, hogy elérjék ezt a céljukat.

A lakásvásárlás hosszú távú pénzügyi elköteleződést jelent, és az egyik legfontosabb életszakasz a legtöbb ember életében. A lakáscélú megtakarítások fontos szerepet töltenek be a lakásvásárlásban, mivel önerő nélkül a háztartások nem juthatnak lakáshitelhez.

A lakás megvásárlása jelentős összeggel jár, és a bankok általában csak bizonyos önerő (saját tőke) esetén nyújtanak lakáshitelt. A hatályos jogszabály szerint Magyarországon ma 20% ez a minimális önerő, amivel mindenkinek rendelkeznie kell, ha hitelt szeretne felvenni saját lakásra, házra. A megtakarított pénz az önerő részét képezi, és minél nagyobb ez az összeg, annál kedvezőbb feltételekkel, nagyobb végösszegű hitelt lehet felvenni. Tehát a lakáscélú

megtakarítások segítenek előkészíteni a lakásvásárlás finanszírozását. ([Adósságfék szabályok \(HFM, JTM\) \(mnb.hu\)](#))

Emellett a bankok figyelembe veszik az egyén hitelképességét, mielőtt kölcsönt nyújtanának. A rendszeres megtakarítások hosszú távon jó hitelminőséget mutatnak, ami segíthet a bankok meggyőzésében arról, hogy képes vagy a lakáshitel visszafizetésére.

A lakáscélú megtakarításokat különböző módon gyarapíthatjuk, például lakástakarék-pénztárakban, bankszámlákon, részvényekben vagy ingatlanban. Ezek a befektetések hozamot is generálhatnak, ami növeli a lakásvásárlásra rendelkezésre álló összeget.

2.3. Gazdasági és társadalmi előnyök

A lakáscélú megtakarításoknak számos gazdasági és társadalmi előnye van, amelyek hosszú távon pozitív hatással lehetnek mind az egyének, mind a társadalom szélesebb körére. Ezek az előnyök hozzájárulnak az otthonteremtéshez, a gazdasági stabilitáshoz és a társadalmi fejlődéshez.

A lakáscélú megtakarítások pénzügyi biztonságot nyújtanak az egyének és családjaik számára. Egy esetleges váratlan költség vagy pénzügyi nehézség esetén ezek a megtakarítások segíthetnek megőrizni az otthont, és elkerülni az eladósodást vagy a veszteségeket. A megtakarított pénz nemcsak lakásvásárlásra használható, hanem a meglévő ingatlanok felújítására is. Ez javítja az ingatlanok állapotát és értékét, ami hozzájárul az ingatlanpiac fejlődéséhez.

Társadalmi előny lehet például a családi stabilitás. A saját otthon megszerzése hozzájárul a családi stabilitáshoz és biztonsághoz. Az otthon biztosítja az egyének és gyermekeik számára a kiegyensúlyozott életkörülményeket, ami pozitív hatással van a családi kapcsolatokra és a gyermekek fejlődésére. Az ingatlanpiac élénkítése és az otthonok karbantartása pozitív hatással van a helyi gazdaságokra. Az építkezések, felújítások és ingatlaneladások munkahelyeket teremthetnek és a helyi vállalkozásokat is támogatják.

A lakáscélú megtakarítások hosszú távú tervezést igényelnek, és azok számára is lehetőséget adnak, akik a jövőre gondolnak. Ez ösztönzi az egyéneket és családokat a hosszú távú pénzügyi célok kitűzésére és elérésére.

Összességében a lakáscélú megtakarítások gazdasági és társadalmi előnyökkel járnak mind az egyének, mind a társadalom számára. Segítenek az otthonteremtésben, pénzügyi stabilitást és biztonságot nyújtanak, hozzájárulnak a városi fejlődéshez, és csökkenthetik a társadalmi egyenlőtlenségeket. Ezért fontos, hogy az egyének és a kormányok is támogassák és ösztönözzék a lakáscélú megtakarításokat a jövő építése és fejlődése érdekében.

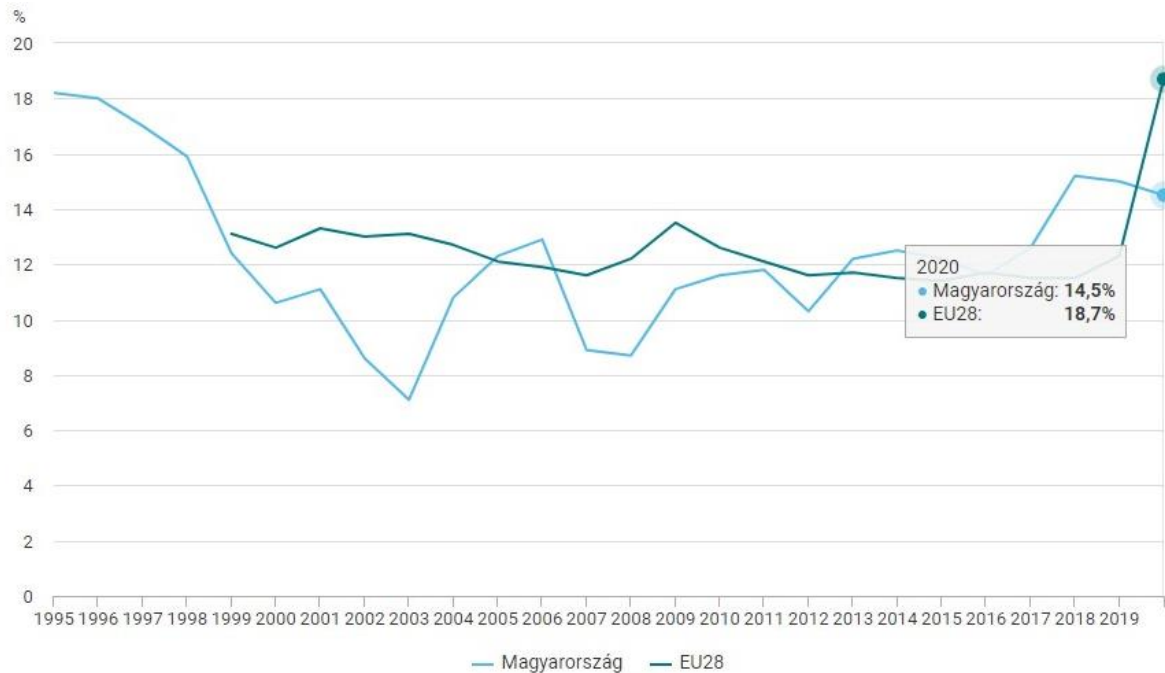
3. A lakosság megtakarítási szokásai

A megtakarítások szerepe az egyéni és társadalmi gazdasági stabilitásban sosem volt fontosabb, mint napjainkban. A megtakarítási szokások jelentősen hozzájárulnak az egyén pénzügyi biztonságához és az ország gazdaságának stabil működéséhez. Az egyik legfontosabb terület, ahol ezek a megtakarítások különösen kiemelkedő jelentőséggel bírnak, az ingatlanpiac és a lakásvásárlás. Az otthon megszerzése hosszú távú pénzügyi cél, melynek eléréséhez a lakosoknak szüksége van megtakarításokra és pénzügyi tervezésre.

Ebben a részben megvizsgálom a lakosság megtakarítási szokásait, különös tekintettel a lakáscélú megtakarításokra. A megtakarítási szokások és a lakáscélú megtakarítások kulcsfontosságú szerepet játszanak az egyének pénzügyi jövőjének alakításában és a gazdaság egészének fenntarthatóságában. A megtakarítások nem csupán a jelenlegi pénzügyi stabilitást szolgálják, hanem lehetővé teszik a hosszú távú tervezést és az álmotthon megvalósítását. Ahogyan a lakosság megtakarítási szokásai alakulnak és fejlődnek, úgy formálják azok az ingatlanpiacot és az egész gazdaságot is.

Összességében a lakosság megtakarítási szokásai és a lakáscélú megtakarítások képezik az ingatlanpiac és a gazdaság alapjait. Ezek a szokások és döntések nem csupán pénzügyi kérdések, hanem az otthonteremtés, a családi stabilitás és a társadalmi fejlődés kulcsfontosságú elemei is. A további fejezetekben mélyebben mutatom majd be ezeket a témákat, hogy teljes képet kapjunk a lakosság megtakarítási szokásainak és a lakáscélú megtakarításoknak a jelentőségéről és hatásairól.

3.1. Statisztikai adatok



1. Ábra: A háztartások bruttó megtakarítási rátája a GDP arányában

Forrás: <https://www.ksh.hu/ffi/4-4.html> (2021)

Ezen az ábrán magyarországi háztartások bruttó megtakarítási rátája látható GDP arányosan az EU-s tagországok átlagával összehasonlítva. Ebből az ábrából jól látható, hogy az elmúlt 10 évben nem teljesítettünk jól, azonban az időszak vége felé sikerült az EU28 átlag fölé kerülni. Ezt a trendet törte meg 2020, mely az egyedi gazdaságpolitikai intézkedések és a covid bezártság miatt egyszeri alkalommal megnövelte az EU átlagot.

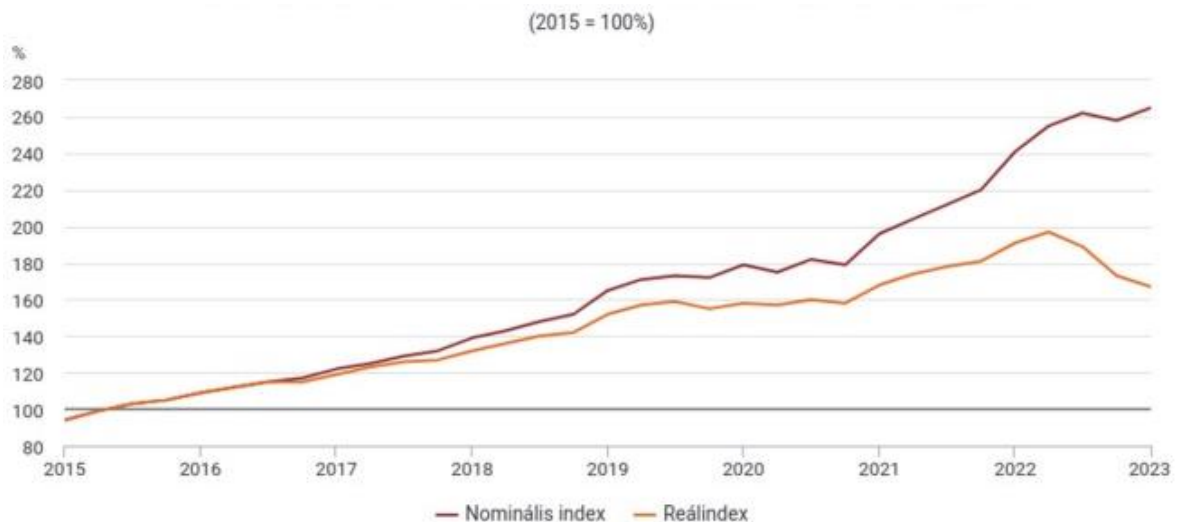


2. Ábra: A lakáspiaci árak negyedévenkénti alakulása (tisztá árváltozás)

Forrás: <https://www.ksh.hu/s/kiadvanyok/lakaspiaci-arak-lakasarindex-2023-i-negyedev/index.html> -on szereplő

2-es ábra (2023)

Ezen az ábrán láthatóak a használt, illetve új lakásárak árváltozásai 2015-höz viszonyítva a mai napig. Fontos, hogy ezek a tiszta árváltozások, ami azt jelenti, hogy nincsenek az inflációval korrigálva.



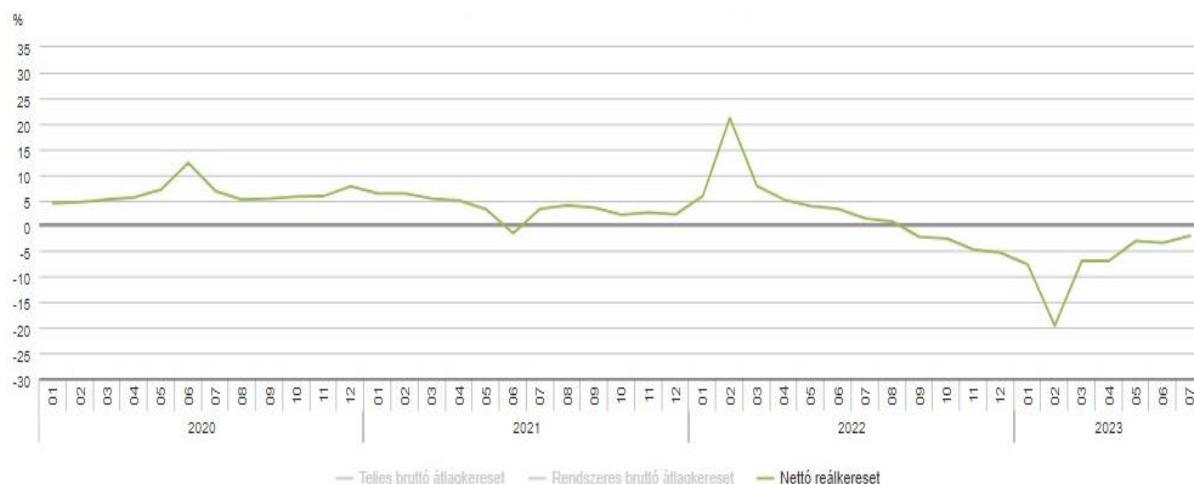
3. Ábra: Az összevont lakáspiaci árindex nominális és reálértékének alakulása

Forrás: <https://www.ksh.hu/s/kiadvanyok/lakaspiaci-arak-lakasarindex-2023-i-negyedev/index.html> -on szereplő

3-mas ábra (2023)

Ezen az ábrán 2015-től a legfrissebb adatokig láthatóak a nominális, illetve reál lakáspiaci árindexek alakulása. 2015 a bázis év, ami azt jelenti, hogy a 2015-ös adatokhoz viszonyítva mutatja be a változásokat az ábra. Jól látható, hogy nominálisan folyamatosan emelkednek az árak, a válság óta ugrásszerűen, azonban a reálindexet figyelve az is látható, hogy az elmúlt 1

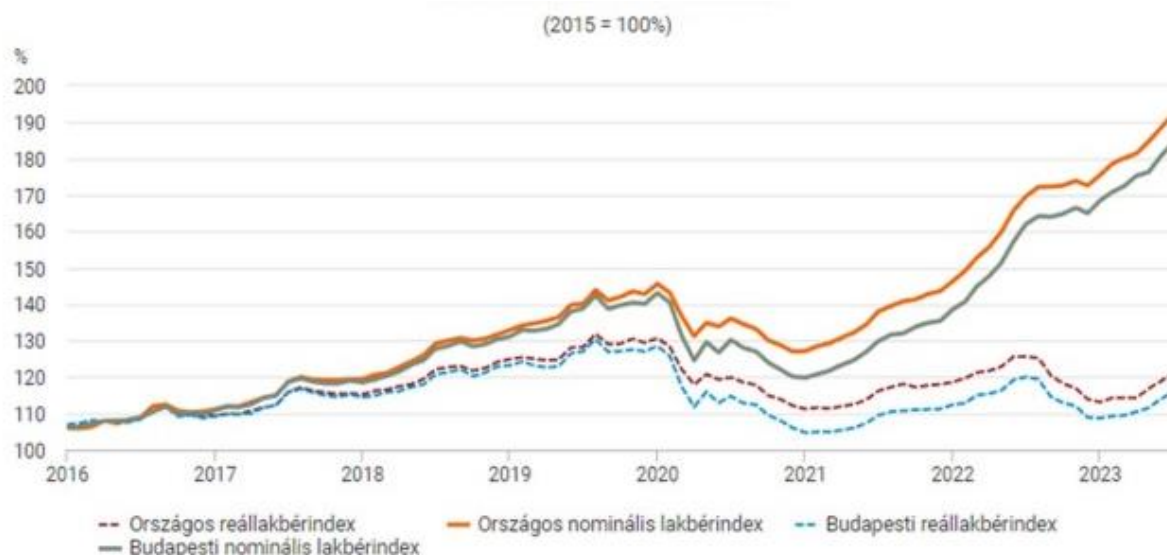
évben az inflációval korrigálva már elkezdtek csökkenni az árak. Ez gyakorlatban azt jelenti, hogy az infláció magasabb volt, mint amilyen mértékben növekedtek az árak, tehát ez is csak akkor jelent jót a vásárlók számára, ha nekik viszont az infláció mértékével növekedett a bérük.



4. Ábra: Nettó reálkeresetek alakulása (változás az előző év azonos időszakához képest)

Forrás: <https://www.ksh.hu/gyorstajekoztatok/ker/ker2307.html> (2023)

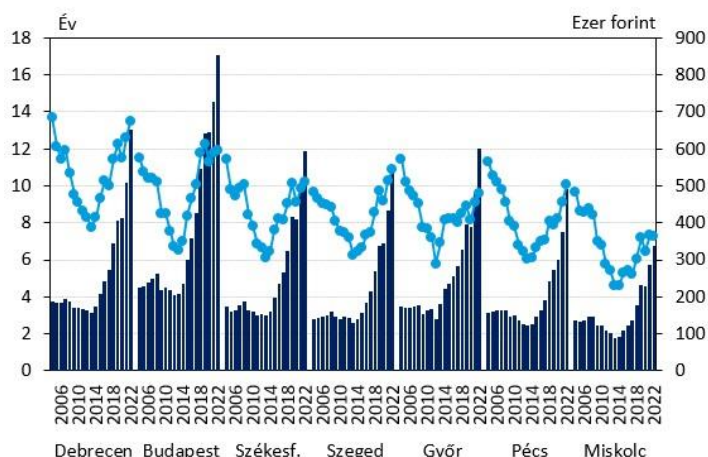
A következő grafikon a nettó reálkeresetek alakulását mutatja az elmúlt 4 évben. Ebből látható, hogy az orosz-ukrán háború utáni válság óta folyamatosan csökkennek a nettó reálkeresetek, ezért az előbb mutatott ábrán, ahol a lakáspiaci árindex reálértéken csökkent még mindig nem elég ahhoz, hogy az átlagos vásárló könnyebben saját lakást tudjon vásárolni, mert ezzel egyidőben a bérek értéke csökkent.



5. Ábra: A nominális és a reálakbérindexek

Forrás: <https://www.ksh.hu/s/kiadvanyok/kshingatlancom-lakberindex-2023-julius/index.html> -on szereplő 2-es ábra (2023)

Ezen az ábrán láthatóak a nominális, illetve reálakbérindexek alakulása 2016-tól a mai napig. Bár közvetlenül nem kapcsolódik a kutatás témájához, amiben leginkább a saját lakás megvásárlására irányuló megtakarítási szokásokat és lehetőségeket járom körül, azonban közvetve igenis nagyon fontos szerepe van ezen számok alakulásának, hiszen amíg nincs saját lakása valakinek vagy otthon lakik vagy lakást bérel. Nagyon sokan bérelt lakásban élnek, mielőtt saját lakást vennének és ezen bérletek árának nagy szerepe van abban, mennyit tudnak félretenni a saját lakás megvásárlására. Itt jól látható pedig, hogy bár nominálisan nagy mértékben növekedtek a lakbérek, de reál szinten csökkennek. Ennek megint csak, akkor lenne igazán pozitív hatása, ha ezzel egyidejűleg a bérek is minimum az infláció mértékével növekedtek volna.



6. Ábra: Lakásár/jövedelem-mutató Magyarország régióközpontjában

Forrás: <https://www.mnb.hu/letoltes/lakaspiaci-jelentes-2023-majus-hun.pdf>; 12. oldal, 11. ábra (2023)

Az ingatlanhoz jutási költségek is ciklikusan alakulnak, úgy, mint bármi más pénzügyi termék a világon. Az ábrán látható, hogy a magyar városokban most megint volt egy jelentős drágulás a jövedelemhez képest, de a lakásárakra amúgy is jellemző ciklikusság. A pontozott vonal a Lakásár/jövedelem mutatót mutatja a 6. ábrán, míg a kék oszlopok a medián négyzetméter árakat ezer forintban. A lakásár/jövedelem mutató jól mutatja ezen az ábrán a ciklikusságot az ingatlanpiacon. Minden városnál megfigyelhető a vizsgált időszakban ez.

4. Lakáscélú megtakarítási lehetőségek

A megtakarítások képezik a pénzügyi függetlenség és az anyagi stabilitás alapját az egyének és családok számára. A megtakarítási lehetőségek széles skálája áll rendelkezésre, és azok kiválasztása, valamint megfelelő kezelése kulcsfontosságú a jövőbeli pénzügyi célok eléréséhez. Ebben a részben a lakosság megtakarítási lehetőségeit megvizsgálom részletesen, kiemelve azokat az eszközöket és stratégiákat, amelyek segíthetik az egyéneket és családokat a pénzügyi terveik megvalósításában.

A megtakarítások fontos szerepet játszanak az egyén és a társadalom gazdasági stabilitásában. Az egyéneknek lehetőségük van megtakarítani a jövőbeli költségeikre, beruházásokra vagy váratlan kiadásokra, ami csökkenti a pénzügyi stresszt és növeli az anyagi biztonságot. Emellett a megtakarítások hozzájárulnak a gazdasági fejlődéshez, mivel a bankok és pénzügyi intézetek a megtakarításokat kölcsönökre és beruházásokra fordítják.

Ebben a részben a megtakarítások különböző formáit és lehetőségeit járom körbe. Megismerjük, hogyan működnek a hagyományos bankszámlák és betétek, valamint hogyan

lehet növelni a megtakarítások hozamát például befektetéseken keresztül. Kiemelten foglalkozom a lakástakarék-pénztárak és a lakáscélú megtakarítások lehetőségeivel, mivel az otthonvásárlás sokak számára életük egyik legfontosabb célja.

A részletekbe menő elemzés során feltárom a megtakarítási eszközök előnyeit és kockázatait, valamint azokat a tényezőket, amelyeket figyelembe kell venni a választásnál. Megvizsgáljuk, hogyan befolyásolják a kamatok és hozamok a megtakarításokat, és hogyan lehet a pénzügyi célokat hatékonyabban elérni.

Emellett az adózási előnyök és az állami támogatások szerepét is részletesen áttekintem. Sok országban állami ösztönzőket és kedvezményeket kínálnak a megtakarításokhoz, különösen a lakáscélú megtakarításokhoz, ezért fontos megérteni ezeknek a lehetőségeknek a kihasználását.

A lakosság megtakarítási lehetőségei széles spektrumot ölelnek fel, és mindenki számára elérhetőek. A megtakarítások ösztönzése és a pénzügyi tervezés támogatása fontos a jövőbeli pénzügyi célok eléréséhez és a gazdasági stabilitás fenntartásához. A következő fejezetekben részletesen kitérek ezekre a lehetőségekre, és igyekszem segítséget nyújtani abban, hogy az olvasók megtalálják a számukra legmegfelelőbb megtakarítási stratégiát és eszközöket a pénzügyi céljaik megvalósításához.

4.1. Megtakarítási lehetőségek áttekintése

Magyarországon számos megtakarítási lehetőség létezik, ami a lakáscélú megtakarításokat illeti. Az alábbiakban ismertetem a legfontosabb megtakarítási formákat:

- ***Bankszámlák és bankbetétek***

A legtöbb bank különböző típusú bankszámlákat és betéti számlákat kínál, amelyeken a lakosság pénzt tarthat és kamatot is keres. Ezek a megtakarítások egyszerűen hozzáférhetőek, és általában alacsony kockázatúak, de a hozamok általában alacsonyabbak is.

- ***Lakástakarék-pénztárak***

A lakástakarék-pénztárak Magyarországon népszerű megtakarítási eszközök, különösen az otthonvásárlás előkészítésére. A pénztárakhoz havi rendszerességgel kell befizetni, és állami támogatást is kaphatnak a megtakarítók. A megtakarításokat lakáscélra lehet felhasználni, és a megtakarítási időszak végén jelentős állami támogatást is kaphatnak a résztvevők.

- ***Befektetési alapok***

A befektetési alapok olyan kötvényekből, részvényekből és más értékpapírokból állnak, amelyekre befektetők csoportja gyűjti össze pénzüket. Ezek lehetnek hosszú távú megtakarítási eszközök, amelyek lehetővé teszik a portfólió sokféleségét és a hozamok növelését, bár ezzel magasabb kockázat is jár.

- ***Állampapír***

Az állampapírok, például a Magyar Államkötvények, olyan alacsony kockázatú befektetési lehetőséget kínálnak, amelyek kamatokat fizetnek a befektetőknek. Ezek a papírok hosszú távú megtakarítási célokra is alkalmasak.

- ***Befektetések***

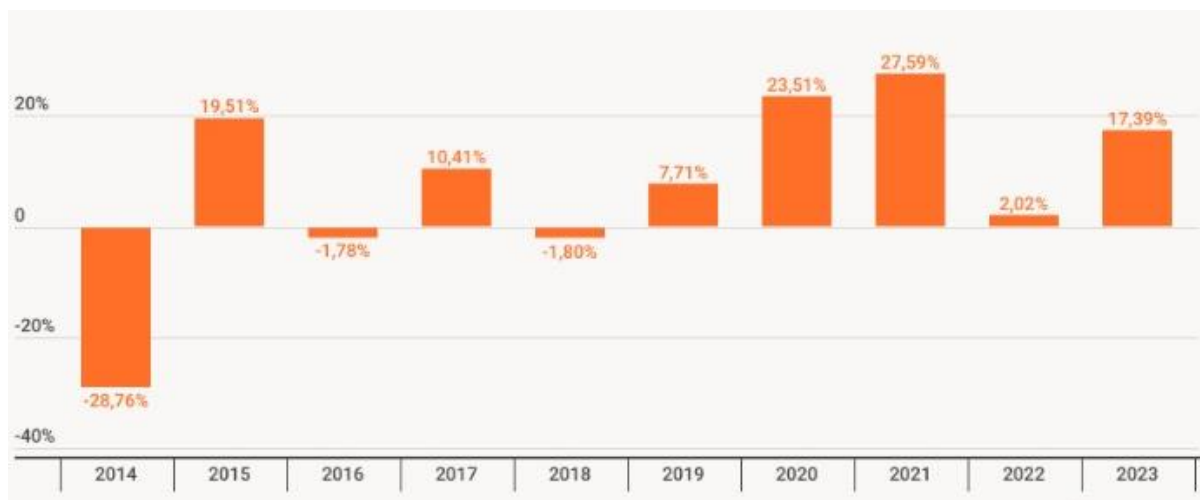
Amellett, hogy nagyon jó szokásnak számít, ha valaki úgy dönt rendszeresen tesz félre jövedelméből, mert gondol a jövőre és arra, hogy szeretne saját lakást, házat vásárolni a későbbiekben, viszont azt érdemes szem előtt tartani, hogy az infláció rendszeren alááshatja ezen terveinket. Emiatt érdemes lehet befektetni azt a pénzt, amit lakáscélú vásárlásra teszünk félre. Vannak biztonságosabb befektetési típusok is, illetve eléggé kockázatosak, minden ember a saját személyiségéhez, illetve céljaihoz válogathat befektetést, hogy ha reálértéken nem is nő, de legalább ne nagyon csökkenjen a kemény munkával megszerzett majd félretett pénzének értékét.

4.2. *Megtakarítások hozamai*

A megtakarítások hozamai olyan kulcsfontosságú tényezők, amelyek meghatározzák a pénzügyi sikert és a jövőbeli pénzügyi célok elérését az egyének és családok számára. A megtakarítások hozama az összegyűjtött pénz növekedését jelenti idővel, és befolyásolja azt, hogy mennyit ér majd az adott megtakarítás a jövőben.

A megtakarítások hozamai alapvetően függenek az egyéni megtakarítási eszköztől vagy befektetéstől, a befektetési időtávtól és a piaci körülményektől. A magas hozamok általában magasabb kockázattal járnak, míg az alacsony kockázatú megtakarítások alacsonyabb hozamokat kínálhatnak.

Ebben a részben megvizsgálom a különböző befektetési lehetőségek átlagos várható hozamait a múltbeli átlagos hozamok alapján. A hozamok megértése segít az egyéneknek és családoknak megtalálni a számukra legmegfelelőbb megtakarítási stratégiát és eszközöket a pénzügyi célok eléréséhez.



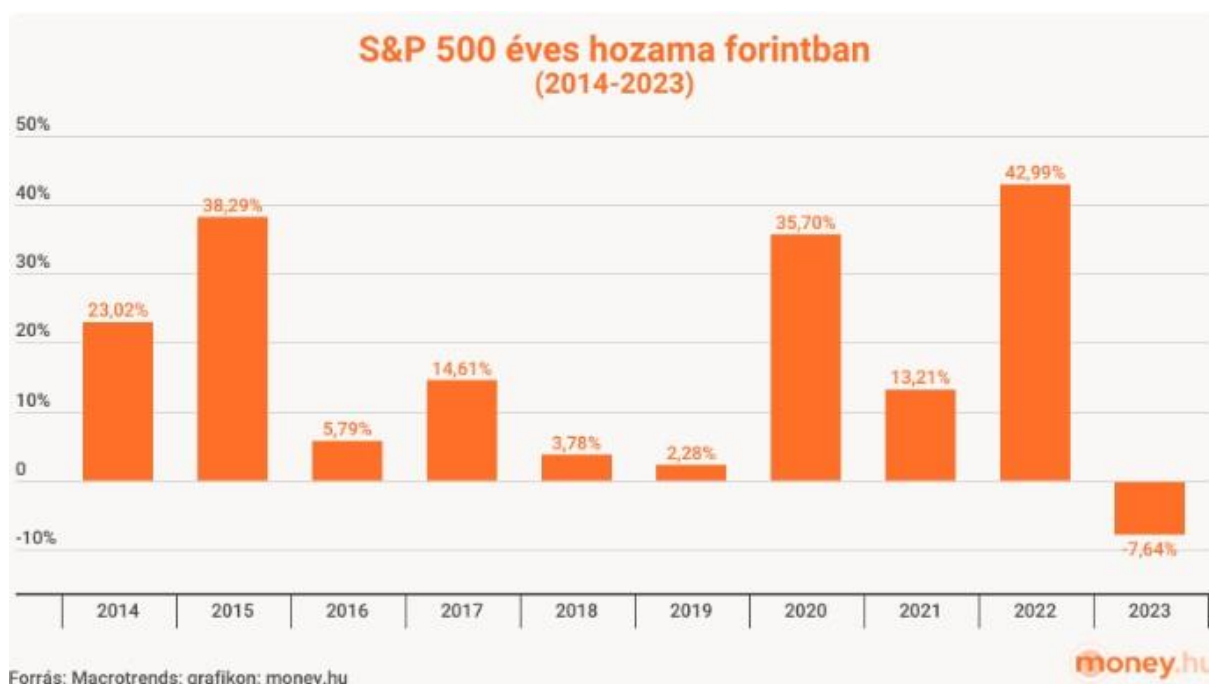
7. Ábra: Dollárért vásárolt arany éves hozama forintban (2014-2023)

Forrás: Macrotrends; grafikon: money.hu (2023)

Az első befektetési típus, amit megvizsgálók az az arany. Sokan stabilnak gondolják a befektetési arany árfolyamát, de jobban megnézve az ingadozások jellemzők rá: 2013 és 2019 között összességében alig-alig növekedett az értéke, utána viszont ismét aktívan keresni kezdték a befektető.

Az arany éves átlaghozama mindössze 0,82 százalék volt dollárban az elmúlt 10 évben, de az időzítés ennél a befektetési eszköznél is fontos, vagyis, hogy mikor vásároltál, és mikor adtad el. Ha pedig forintról váltottál dollárra, majd vissza, akkor a forint gyengülése miatt nagyon is értelmezhető hozamod keletkezett: Forintban számolva 6,3 százalék az arany 10 éves átlaghozama.

Az arany nem feltétlen a magas hozamok miatt lehet jó, hanem inkább egy biztonsági tartalék, ami segíthet megőrizni a vagyon értékét hosszú távon. Richter Ádám a money.hu pénzügyi elemzője például a befektetési portfóliónak csak 20 százalékát javasolja aranyban tartani. (<https://tudastar.money.hu/ismerteto/legjobb-befektetes-10-eves-hozam/>)



8. Ábra: S&P 500 éves hozama forintban (2014-2023)

Forrás: Macrotrends; grafikon: money.hu (2023)

Másik befektetési lehetőség a részvényekbe való befektetés. Ha valaki úgy dönt, hogy részvényeket szeretne vásárolni a világ különböző tőzsdéit választhatja, de a nekünk leginkább csak a magyar, illetve az amerikai tőzsde hozamai érdekesek, mivel a magyarok túlnyomóan ezen tőzsdéken fektetik be pénzüket. Elsőnek megnéztem az amerikai tőzsdékre vonatkozó átlagos hozamokat.

Az amerikai tőzsde teljesítményét jól reprezentálja az S&P 500 index, ami az 500 legnagyobb amerikai tőzsdei vállalat részvényét tartalmazza. Külön-külön drága lenne ennyi részvényt megvenni, de kisbefektetőként egy befektetési alapon vagy ETF-en keresztül kisebb összegből is részesedni tudunk az S&P 500-as részvényekből és azok hozamából.

Ennek a nagyjából 500 részvénynek az átlagos árfolyama – dollárban számolva – az elmúlt tíz évben nyolcszor pluszban, kétszer mínuszban zárt az előző évhez képest, ami jól mutatja a tőzsdei árfolyamok ingadozó természetét és az ebből fakadó magasabb kockázatokat. Vagyis itt fontos az időzítés, ugyanis a hozam a vételi és eladási árfolyam különbségéből adódik, és ezt tudjuk átlagolni az eltelt évek alapján.

A hozamoknál minden év nyitó árfolyamát vettem össze az előző év nyitó árfolyamával, és a dolláron vett részvények árfolyamát az MNB középárfolyamán váltottam át forintra. A 10 éves átlaghozam dollárban sem rossz: 10,09 százalék egy évre. De mivel forintban kapjuk a fizetésünket, a részvényeket dollárra váltva vettük meg, és eladás után forintra váltottuk vissza. A forint elmúlt 10 éves gyengülése jelentős hozamot termelt, ami azt mutatja, hogy az sem mindegy, milyen árfolyamon és milyen devizába történik az átváltás:

Az S&P 500 forintban számolt éves átlaghozam 16,08 százalék volt az elmúlt 10 évben.

Bizonyos részvények osztalékot is fizetnek, ezeknek az újrabefektetésével ez a hozam még magasabb is lehet. (<https://tudastar.money.hu/ismerteto/legjobb-befektetes-10-eves-hozam/>)

A soron következő befektetési típus, amit megvizsgálók azok a befektetési alapokba fektetett pénzek.

1. Táblázat: A 10 legjobb idei hozamú forintos, lakossági abszolút hozamú alap

Alap neve	Alapkezelő	Kezelt vagyon (Ft)	YTD	Tavalyi hozam
Himalája Befektetési Alap A	Marketprog	721 984 942	13,55%	16,71%
OTP Sigma Származtatott A	OTP	1 161 323 727	12,49%	27,23%
HOLD Expedíció Származtatott	Hold	5 017 123 353	10,70%	12,92%
Platina Delta A	Hold	1 679 461 530	9,60%	-15,62%
HOLD Beat Származtatott	Hold	1 324 246 297	8,11%	
Budapest Kontroll Alap A	MKB	2 745 797 048	7,74%	-0,46%
Citadella Származtatott A	Hold	42 228 491 621	7,72%	-1,94%
OTP Trend Alap A	OTP	27 441 724 120	7,61%	-8,03%
Superposition Származtatott A	Hold	1 695 371 277	7,14%	-1,78%
VIG MoneyMaxx A	Aegon	6 650 453 934	6,76%	-19,79%

Forrás: BAMOSZ, Portfolio (2023)

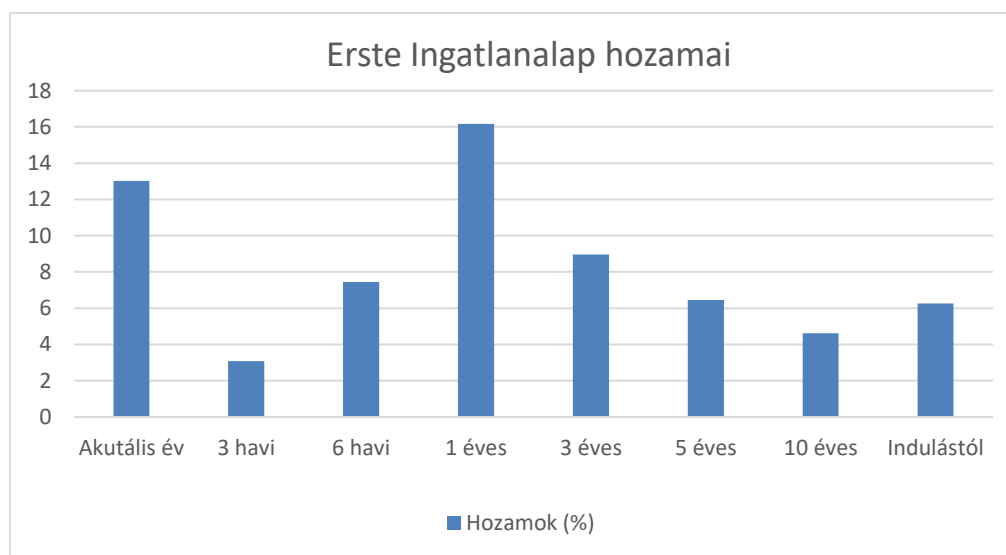
Ezen az ábrán a legjobb abszolút hozamú befektetési alapok láthatóak. Az idei évben a legjobban teljesítő befektetési alapok közül mind abszolút hozamú alapok, viszont a táblázatban az is kristály tisztán látható, hogy abból a 10 alaptól, amelyek a legjobban teljesítenek eddig idén, azokból 7 tavaly veszteséget hozott. Ez mutatja, hogy ez a befektetési típus nagyon magas hozamokat hozhat, viszont magas a kockázat és nem garantált semmi.

2. Táblázat: A 10 legjobb idei hozamú forintos, lakossági ingatlanalap

Alap neve	Alapkezelő	Kezelt vagyon (Ft)	YTD	Tavalyi hozam
OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja	OTP Ingatlan	10 003 180 287	4,11%	6,24%
MKB Ingatlan Alap	MKB	7 204 344 170	4,02%	9,89%
OTP Ingatlan	OTP Ingatlan	406 773 737 154	3,89%	7,33%
Erste Ingatlan Alap T180	Erste	16 747 323 891	3,86%	10,62%
Erste Ingatlan T	Erste	613 096 319 138	3,86%	10,62%
Raiffeisen Ingatlan A180	Raiffeisen	189 037 867	3,79%	12,78%
MPT Ingatlan Alap A	Diófa	226 958 295 910	3,77%	8,88%
Raiffeisen Ingatlan A	Raiffeisen	20 949 243 245	3,75%	12,55%
OTP PRIME Alap	OTP Ingatlan	56 789 242 384	3,61%	15,25%
Európa Ingatlan A	Európa	21 264 369 576	2,12%	4,71%

Forrás: BAMOSZ, Portfolio (2023)

A 2. táblázatban a legjobban teljesítő ingatlanalapok láthatóak. Mivel dolgozatomban a lakáscélú megtakarításokat elemzem ezért elég kézenfekvő, hogy ha már megvizsgálom az átlaghozamokat, akkor beleveszem az ingatlanalapokat is. A táblázatból látható, hogy az idei évben nem a legnagyobbak az ingatlanalapok hozamai, viszont mind a 10 legjobban teljesítő alap tavaly is pluszos volt, ráadásul átlagosan 8-9%-ot hoztak ezek az alapok. Sokkal megbízhatóbb választásnak tűnhet egy ilyen alap az abszolút hozamú alapokhoz képest.



9. Ábra: Erste Ingatlanalap hozamai

Forrás: Saját szerkesztésű ábra https://www.erstemarket.hu/befektetesi_alapok/alap/HU0000703160 alapján (2023)

Ebben a táblázatban az Erste Ingatlanalap hozamai láthatóak lebontva. Amiatt emeltem be ezt a táblát, hogy hosszabb távon is vizsgálhassuk az ingatlanalapok megbízhatóságát és jól látható, hogy nagyon jól teljesítenek, ami a megbízhatóságot illeti. Átlagosan hosszabb (5+

éves) távon 5-6%-os hozamot hozhatnak az ilyen alapok, ami nem a legnagyobb, mert nagyon sok más befektetési lehetőség van, amivel ennek a dupláját vagy tripláját is el lehetett volna érni. Amennyiben az ember olyan pénzt fektet be, amiből később lakást szeretne vásárolni, akkor egészen biztosan nem a hatalmas hozamok a legfontosabbak, hanem a megbízhatóság. Senki nem kockáztatná későbbi lakásvásárlását annak reményében, hogy egy 10m²-vel nagyobbat vehessen.

3. Táblázat: 10 legjobb idei hozamú forintos, lakossági kötvényalap

Alap neve	Alapkezelő	Kezelt vagyon (Ft)	YTD	Tavalyi hozam
OTP Maxima A	OTP	27 677 643 966	7,15%	-15,88%
Raiffeisen Kötvény Alap A	Raiffeisen	2 651 609 245	6,21%	-8,96%
Erste Abszolút Hozamú Kötvény	Erste	12 512 386 241	6,08%	-3,91%
HOLD Kötvény Alap	Hold	15 830 590 913	5,99%	-16,14%
Erste DPM Nemzetközi Kötvény Alapok Alapja	Erste	2 607 772 974	5,42%	-5,91%
Erste XL Kötvény	Erste	8 110 630 269	5,24%	-17,05%
Budapest Dollár Rövid Kötvény HUF	MKB	2 864 487 694	5,16%	-8,42%
VIG Magyar Kötvény Befektetési Alap	Aegon	11 010 137 764	4,95%	-17,44%
Amundi Rugalmas Kötvény Z	Amundi	5 738 849 411	4,92%	-0,79%
OTP Optima A	OTP	329 457 888 761	4,76%	3,54%

Forrás: BAMOSZ, Portfolio (2023)

Következő kategória a kötvényalapok. A legjobb kötvényalapok átlagos hozama eddig idén átlagosan nagyjából 5-5,5% ami nem lenne rossz magában, viszont megnézve a jobb szélső oszlopot komoly aggályok merülnek fel. Ezen alapok közül 9 veszteséges volt a tavalyi évben, mindössze 1 tudott közülük két egymást követő évben profitot hozni, és ez az alap is 4%-ot hozott a kettő évet figyelembe véve átlagosan. Amellett, hogy nem túl nagy hozamot hoznak eléggé kockázatosak is, ami a közelmúltat illeti ezek az alapok.

4. Táblázat: 10 legjobb idei hozamú forintos, lakossági részvényalap

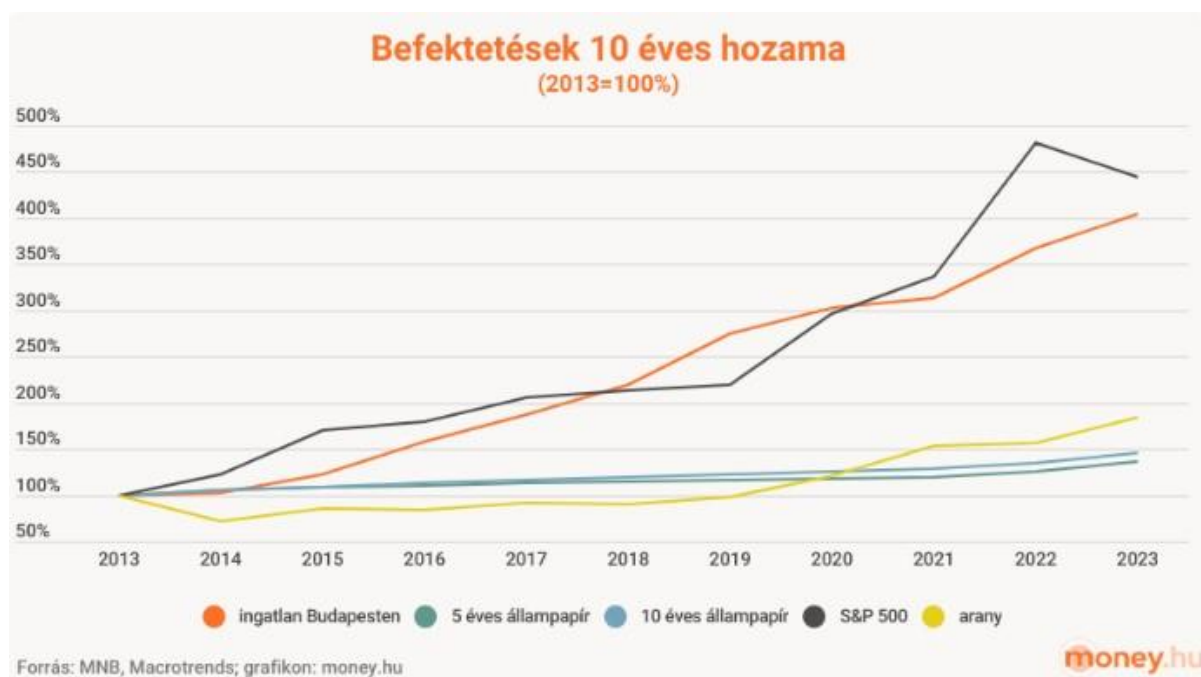
Alap neve	Alapkezelő	Kezelt vagyon (Ft)	YTD	Tavalyi hozam
K&H Európa alapok alapja HUF	KBC AM	6 675 755 944	9,8%	-6,36%
Budapest USA Részvény Alap HUF	MKB	6 563 751 335	9,6%	-17,25%
Generali Deluxe Részvény Alap	Generali	4 737 246 833	9,4%	-9,12%
Erste DPM Globális Részvény Alapok Alapja	Erste	1 560 338 844	8,2%	-15,09%
Budapest NEXT Technológia Alap HUF	MKB	5 259 128 640	7,6%	-25,41%
Accorde Selection Részvény Alap H	Accorde	1 868 249 899	7,5%	
Generali Arany Oroszlán A sorozat	Generali	7 720 216 405	7,4%	-2,23%
Erste Stock Global HUF Alapok Alapja	Erste	n.a.	7,4%	-14,59%
Accorde Spartan Görög Részvényalap A	Accorde	1 233 722 681	7,2%	14,29%
K&H Amerika HUF	KBC AM	16 142 867 387	5,6%	-17,27%

Forrás: BAMOSZ, Portfolio (2023)

Végül nézzük a részvényalapok átlagos hozamait. Ahogyan a nevében is szerepel ezek az alapok részvényekbe fektetik a pénzüket és emiatt a várható hozamaik függnek attól, hogy milyen heteket, hónapokat él meg a gazdaság. Egy gazdasági válság idején hatalmas mínuszokat, egy gazdasági fellendülés során pedig hatalmas pluszokat hozhatnak az ilyen alapok.

Az elmúlt 5 évben átlagosan az infláció 5,82%-os volt ami összehasonlítva az ingatlanalapok hozamaival nagyjából megegyező, ezért ki lehet jelenteni, hogy a lakáscélra félretévő emberek számára egy jó opció lehet ingatlanalapokba tenni a pénzüket, hiszen arra elég a hozam, hogy a pénzük reálértéke ne csökkenjen emellett nem túl kockázatos ahhoz, hogy mire eljutnának arra a szintre vagy élethelyzetbe amikor szeretnének saját lakást vásárolni akkor nem lenne elegendő a félretett pénzük amiatt, mert a befektetésük veszteséges volt és az inflációval súlyozva fele annyi az önerőnk, mint amennyit eredetileg terveztünk.

A következő ábra, amit megnéztem összehasonlította a különböző befektetések átlaghozamait az elmúlt tíz évben.



10. Ábra: Befektetések 10 éves hozama

Forrás: MNB, Macrotrends; grafikon: money.hu

Ez az ábra a budapesti ingatlanok, az 5 éves magyar állampapír, a 10 éves magyar állampapír, az S&P500 és az arany hozamait hasonlítja össze az elmúlt tíz évre visszamenőleg.

A vízszintes tengelyen az éveket a függőleges tengelyen pedig kumulált hozamváltozást láthatjuk. A 200% azt jelenti az ábrán, hogy ha 2013-ban befektettünk 10.000Ft-ot, akkor 2023-ra 20.000Ft-unk lenne.

Az aranyat leszámítva egyik befektetés sem volt mínuszban az évek során. A tizedik év végére már az arany is szép hozamot produkált, azonban az első 6 évben folyamatosan mínuszban volt, ami nem teszi egy igazán megbízható opcióra arra, hogy lakáscélú megtakarításaikat az emberek aranyba tegyék. Az ingatlan, illetve S&P500 hozták a legnagyobb hozamokat ám a kilengések is nagyon jellemzőek ezen befektetésekre. Az állampapír bár kisebb hozamot hoz, de államcsődöt leszámítva az előre megadott hozamot biztosan hozza és a lakáscélú megtakarításoknál valószínűleg mindenki szeretne biztosra menni abban, hogy a félretett pénze megmarad, ezért az állampapír is egy jó választás lehet azok számára, akik lakáscélra tesznek félre pénzt. Mert bár nem hoz magas hozamokat, de legalább a félretett pénzünk reálértékét nagyjából megtartja.

4.3. Lakástakarék-pénztárak

4.3.1. A lakástakarék-pénztárakról általánosságban

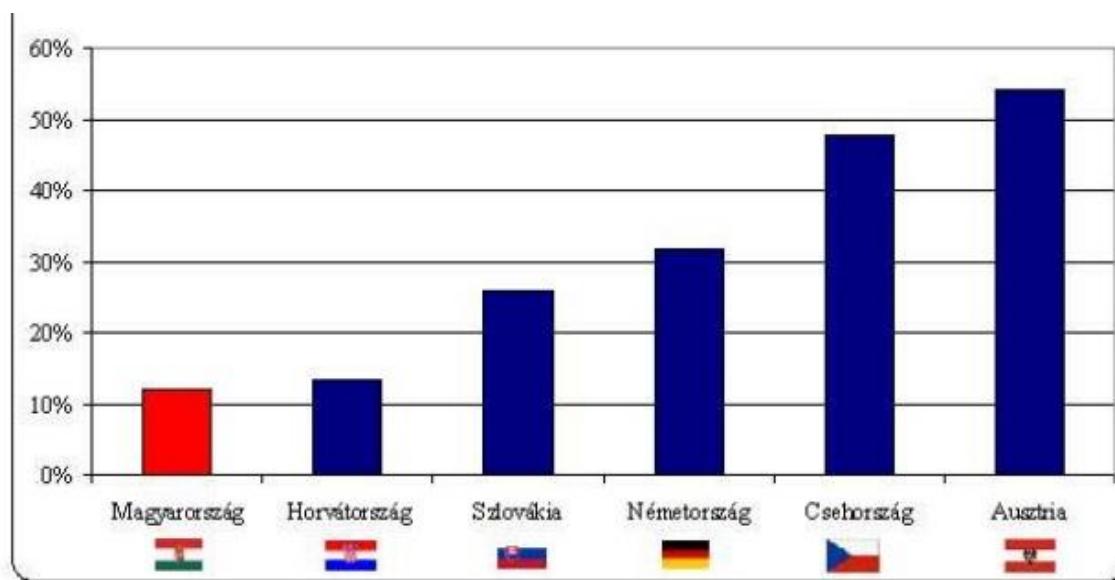
A lakástakarék, ahogy a neve is mutatja, egy előtakarékosági forma, ahol lakáscélra lehet gyűjteni. A lényege, hogy a lakástakarékpénztárnál vezetett számlára havi rendszerességgel egy előre meghatározott összeget befizet az adott személy, amelyre kamatot kap. Bankbetétekkel ellentétben az LTP-n kamatprémium is jár.

A betéti kamat minimális, ezt viszont kiegészíti a kamatprémium vagy kamatbónusz. Régen ezt az állam adta támogatásként a lakástakarékpénztárba befizetett összeg után minden évben. A mértéke a befizetés 30%-a volt, legfeljebb évente 72 000 forint, még hozzá a futamidőtől függetlenül, és ez a támogatásrész tette a lakástakarékot igazán népszerűvé. A kamatprémiumot most maga a lakástakarékpénztár (LTP) adja, a mértéke a konstrukciótól függ.

A kapott nyereség kamatadó-mentes és mentes a szocho alól is. Amikor lejárt a megtakarítási időszak amellet, hogy fel lehet venni a pénzt az LTP-ből kedvezményes kamatú lakáshitel igényelhető.

Ez tehát egy olyan lakáscélú megtakarítás, amely egy betétből (lakástakarékba tett megtakarítás), kamatból, kamatprémiumból (vagy bónuszból) és lakáshitelből áll. Ez a szerződéses összeg.

Lakáscélú megtakarítás + kamat + kamatprémium vagy bónusz + lakáshitel = szerződéses összeg. (<https://biztosdones.hu/lakastakarek>)



11. Ábra: Lakás-takarékpiazi szerződések a teljes lakosság arányában 2011-ben

Forrás: https://www.gvh.hu/data/cms998856/LTP_v%C3%A9gleges_jelent%C3%A9s.pdf 28. oldal, 2. ábra (2011)

Ez az ábra a lakás-takarékpénztárak népszerűségét mutatja be Magyarországon 5 másik ország összehasonlításában. Mivel ezen országok lakosság száma merőben eltérő, ezért a szerződések számát a lakosság arányában mutatja. Sajnos ezzel korrigálva sem teljesít jól Magyarország az összehasonlításban, mivel a 6 ország közül utolsó helyen végez, ami jelzi egyfelől a lakástakarékpénztárak népszerűségét, másfelől pedig a pénzügyi tudatosságot is más ország állampolgáraival összevetve.

4.3.2. Lakástakarék-pénztári konstrukciók összehasonlítása

Jelenleg a hazai piacon három működő lakástakarékpénztár van. Az első a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. (1996 óta), a második az OTP Lakástakarék Zrt. (1997 óta), a legújabb pedig az ERSTE Lakástakarék Zrt. (2011 óta).

(https://bankradar.hu/lakastakarekpenztar?gclid=CjwKCAjw7c2pBhAZEiwA88pOF4cGSAMWpg28LPSgc-pvpp-A8wHk1TDEaQXtTejITIV47Wa-0R9YHhoCgowQAvD_BwE)

Ebben a részben ennek a három lakástakarék-pénztári konstrukcióit fogom összehasonlítani.

1. *Összehasonlítási pont: Havonta félretehető összeg*

- ERSTE Lakástakarék: 10.000 Ft – 50.000 Ft/hó
- OTP Lakástakarék: 10.000 Ft – 50.000 Ft/hó
- Fundamenta Lakáskassza: 5.000 Ft – 100.000 Ft/hó

Fontos azzal tisztában lenni viszont, hogy egy fő több LTP számlával is rendelkezhet, így, ha valaki szeretne 100.000 Ft-ot félretenni havonta az OTP-nél például, akkor ezt megteheti 2x 50.000 Ft/havi befizetéssel is.

2. *Összehasonlítási pont: Futamidők*

- ERSTE Lakástakarék: 4 év; 8 év
- OTP Lakástakarék: 4 év; 8 év
- Fundamenta Lakáskassza: 58 – 159 hó; 80 – 199 hó; 199 hó

3. *Összehasonlítási pont: Számlavezetési díj*

- ERSTE Lakástakarék: 300 Ft/hó
- OTP Lakástakarék: 150 Ft/hó
- Fundamenta Lakáskassza: 192 Ft/hó

Ehhez hozzáadódik még fix költségként a számlanyitási díj, ami a szerződéses összeg 1%-a.

4. *Összehasonlítási pont: Hozamok*

- ERSTE Lakástakarék: 30%; 15%
- OTP Lakástakarék: 30%; 15%
- Fundamenta Lakáskassza: 30%; 5-22,5%; 5%

Ezután egy gyakorlatiasabb példán keresztül szeretném szemléltetni a különbségeket a három Lakástakarék-pénztár között. Az összehasonlítás hitelessége miatt, mivel a Fundamenta futamidejei különböznek az OTP és ERSTE által nyújtottakhoz képest, ezért az OTP és ERSTE

Lakástakarékpénztáraknál 96 hónapos, míg a Fundamentánál 100 hónapos megtakarítási időre vizsgálom.

5. Táblázat: Lakástakarék-pénztárak összehasonlítása

	Megtakarított összeg	EBKM	Számlanyitási díj	Megtakarítási idő
ERSTE	6.265.008 Ft	5,29%	147.500 Ft	96 hónap
OTP	6.260.095 Ft	5,64%	100.000 Ft	96 hónap
Fundamenta	6.271.783 Ft	4,42%	125.000 Ft	100 hónap

Forrás: https://bankmonitor.hu/megtakaritasok/lakastakarek/?sort=FULL_SAVINGS_NO_LOAN&start=0

(<https://www.otpbank.hu/lakastakarek/lakastakarek-premium>)

(https://lakastakarekszamla.hu/?utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_campaign=SW_Lak%C3%A1stakar%C3%A9k_-_WEEKEND_-_HU&utm_content=Lak%C3%A1stakar%C3%A9k&utm_term=lak%C3%A1stakar%C3%A9kp%C3%A9nzt%C3%A1r&gclid=CjwKCAjw7c2pBhAZEiwA88pOFwGZgMBmDQX7N1U_Smz0gqfztJaaVK4JzGDZSOhtnOkVzMpx5jalvBoCH20QAvD_BwE)

(<https://fundamenta.hu/megoldasaink/lakastakarek/otthontervezo-lakasszamla/>)

(https://bankradar.hu/lakastakarekpenztar?gclid=CjwKCAjw7c2pBhAZEiwA88pOF4cGSAMWpg28LPSgc-pvpp-A8wHk1TDEaQXtTejITIV47Wa-0R9YHhoCgowQAvD_BwE)

4.4. Adózási előnyök és állami támogatások

Léteznek különböző adózási előnyök a lakáscélú megtakarításokra, illetve állami támogatások a lakásvásárlásra.

Adózási előnyök

Elsőként a különböző adózási előnyöket néztem meg. Egy olyan termék, amit lehet megtakarítási célra használni és mentesül a szocho adó befizetése alól a Tartós Befektetési Számla (TBSZ). A TBSZ számláknál a pénzt minimum 3 maximum 5 évig lehet elhelyezni, ez az időintervallum tökéletessé teszi azok számára, akik lakáscélra szeretnének takarékoskodni. Az adófizetés mértéke attól függ, mikor vesszük ki a pénzünket a TBSZ számlából. Ha megvárjuk az 5.év végét, akkor teljesen adómentes a megtakarításunk, míg, ha korábban kivesszük a pénzt a szocho alól akkor is mentesülünk. Emellett nagy előnye még a TBSZ-nek, hogy a megtakarító határozza meg mibe fekteti a pénzét így személyiségéhez, céljaihoz szabhatja azokat.

Az életbiztosításoknál 2 különböző típus létezik. Az egyik a rendszeres a másik az egyszeri díjas életbiztosítások. A rendszeres díjas életbiztosításoknál a 10.év végén válik a megtakarítás teljesen adómentessé, míg az egyszer díjasnál az 5.év végén. Ha valaki korábban szeretne hozzáférni pénzéhez, akkor az eltelt évek számától, illetve a típustól függően teljes vagy fele mértékű kamatadót és szocho-t kell fizetni. (<https://www.kh.hu/cikkek/szocho>)

4. Táblázat: Lakáscélú állami támogatások

<i>Támogatás neve</i>	<i>Állami támogatás formája</i>	<i>Támogatással elérhető lakáscél</i>	<i>Összeg</i>
CSOK	vissza nem térítendő	-új/használt lakás/ház vásárlás, építés -bővítés -tetőtérbeépítés	min. 600.000 Ft, maximum 10.000.000 Ft
CSOK-hitel	kamattámogatás	-új/használt lakás/ház vásárlás, építés -bővítés -tetőtérbeépítés	maximum 15.000.000 Ft
Falusi CSOK	vissza nem térítendő	- használt ingatlan vásárlása és egyidejű korszerűsítése/bővítése - meglévő ingatlan korszerűsítése/bővítése	min. 600.000 Ft, maximum 10.000.000 Ft
27%-os ÁFA visszatérítés	szakaszos visszatérítés	-önerős építkezés, bővítés, korszerűsítés	számlák szerinti ÁFA összege, de maximum 5.000.000 Ft
ÁFA-visszatérítés CSOK-kal	ingatlanvásárlást követő visszatérítés	-új lakás/ház	az új lakások ÁFA-ja jelenleg kedvezményesen

**Illetékkedvezmény
CSOK-kal**

Jelzáloghitel elengedés

**Otthonfelújítási
támogatás
+1 Babaváró hitel**

		5%-os, ezt lehet visszaigényelni.
vissza nem térítendő	- új vagy használt lakás/ház vásárlása	általános mértéke az ingatlan értékének 4%-a
vissza nem térítendő	- lakáscélra felvett jelzáloghitel-tartozás csökkentése	jogosultsági feltételektől függően 1.000.000 vagy 4.000.000 Ft
vissza nem térítendő	- ingatlan felújítása, korszerűsítése	maximum 3.000.000 Ft
kamattámogatás v. vissza nem térítendő	szabad felhasználás, de akár bármilyen lakáscél is megvalósítható belőle	maximum 10.000.000 Ft

Forrás: [https://tudastar.money.hu/ismerteto/ezek-a-csaladtamogatasi-termekek-elherhetok-az-ingatlanpiacon/#lakascelu-allami-tamogatások-2023-ban-\(2023\)](https://tudastar.money.hu/ismerteto/ezek-a-csaladtamogatasi-termekek-elherhetok-az-ingatlanpiacon/#lakascelu-allami-tamogatások-2023-ban-(2023))

Ebben a táblázatban látható összeszedve kilenc lehetőség, amelyek mind állami támogatások és lehet őket igényelni, amikor valaki szeretne saját lakást/házat vásárolni magának vagy felújítani, korszerűsíteni, bővíteni azt. A babaváró hitelt plusz egyként jelöltem, mert alapvetően nem lakáscélú kiadásokra adják, viszont szabadon felhasználható támogatás. Az akár 10 millió forintos kedvezményes kamatozású hitelt sokan fordítják lakásvásárlásra, építésre vagy meglévő otthonuk bővítésére, felújítására, ezért van helye a fiatalok otthonteremtési támogatásainak összefoglaló táblázatában.

4.5. Pénzügyi tervezés

A pénzügyi tervezés a személyes pénzügyek hatékony és célzott kezelésének folyamata, amely lehetővé teszi az egyéneknek és családoknak, hogy elérjék rövid távú és hosszú távú pénzügyi céljaikat. A pénzügyi tervezés során olyan stratégiákat és taktikákat alkalmazunk, amelyek segítenek a pénzügyi stabilitás elérésében és a jövőbeli pénzügyi célok elérésében.

Az élet számtalan területén javítja a biztonságérzetünket, ha tisztában vagyunk a lehetőségeinkkel, és tudjuk, mire számíthatunk. Különösen igaz ez a pénzügyekre: ha ismerjük anyagi helyzetünket, tudjuk, milyen bevételekkel és kiadásokkal számolhatunk, hosszabb távra tudunk tervezni. Ezzel sokat tehetünk azért, hogy elérjük céljainkat és könnyebben átvészeljük a váratlan helyzeteket, mint például egészségügyi kiadások, autójavítása vagy új vásárlása, családi vészhelyzetek vagy ingatlanjavítás. (<https://www.mnb.hu/fogyasztovedelem/csaladi-zold-penzugyek/zold-gazdalkodas-otthon/penzugyi-tervezes>)

5. Lakáshitelek

A lakáshitel egy olyan pénzügyi eszköz, amely lehetővé teszi az emberek számára, hogy ingatlant vásároljanak, felújítsanak vagy refinanszírozzanak, miközben csak egy részét fizetik előre a vételárnak. A lakáshitelek jelentős szerepet játszanak az ingatlanpiacokon és az egyének pénzügyi életében. Ezeknek a hiteleknek számos változata létezik, amelyek különböző feltételekkel és kamatlábakkal rendelkeznek. A lakáshitel felvételéhez a hitelfelvevőnek általában előre meghatározott összegű önerőt kell fizetnie, majd a kölcsön összegét hosszú távú törlesztési időszakban vissza kell fizetnie. A lakáshitelek lehetnek rögzített vagy változó kamatlábúak, és a törlesztési időszak hossza is változhat. Azoknak, akik saját otthonát kívánják vásárolni, de nincs elegendő megtakarításuk az ingatlan teljes vételárának kifizetéséhez, a lakáshitel gyakran a legkézenfekvőbb megoldás, amely segíthet megvalósítani lakáscéljaikat. Azonban a lakáshitel felvétele komoly pénzügyi kötelezettség, és alapos tervezést és megfontolást igényel. Ebben a részben alaposabban megvizsgálom a lakáshiteleket.

5.1. Lakáshitel típusok

A lakáshiteleket lehet különböző típusokra osztani például futamidő, kamatláb, összeg vagy lakáscél alapján. Ebben a részben megvizsgálom mi a különbség egyik-másik lakáshitel között és megpróbálom elmagyarázni ezek mit jelentenek a gyakorlatban.

Futamidő alapján megkülönböztethetünk rövid, illetve hosszú távú hiteleket. A rövid időtáv alatt 5, maximum 10 évet értünk. A lakáshiteleknél a rövid távú konstrukciók nincsenek többségben, ugyanis egy átlagos lakásvásárlónak (különösen első lakás vásárlás előtt állónak), még a minimális 20%-os önerő összegyűjtése is nehéz lehet. A hosszú távú lakáshitel azért lehet előnyösebb a legtöbb ember számára, mert ha elnyújtjuk a futamidőt, akkor ezáltal a havi törlesztőnk kevesebb lesz. Nem érdemes túl magas törlesztőrészesletű hiteleket felvenni, mert egy válság, munkahely veszteség vagy bármilyen sürgős kiadás esetén fent állhat a veszélye annak, hogy nem képes törleszteni a havi részesletet az, aki szeretett volna minél kisebb futamidejű hitelt felvenni, az általa legmagasabb havi törlesztőrészesletet választva.

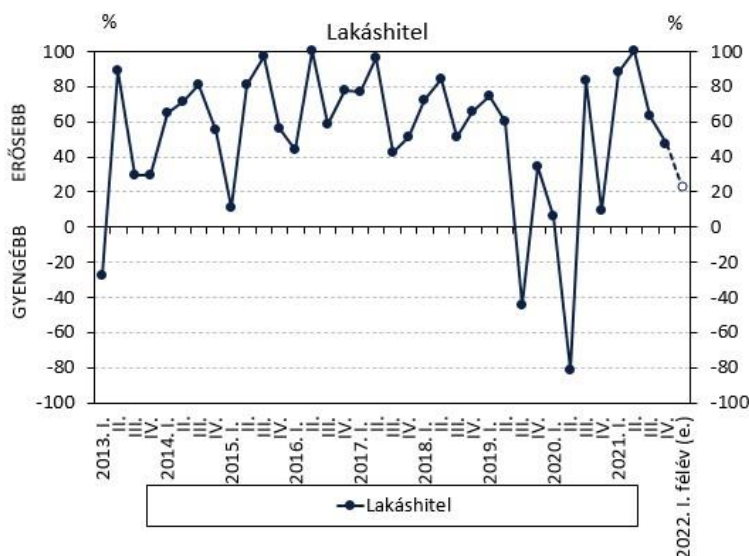
Ráadásul lehet előtörleszteni is vagy végtörleszteni is, ami azt jelenti, hogy az adós a fent álló tartozásának egészét, vagy csak egy részét visszafizeti a hitelintézetnek.

A hitel lehet fix- illetve változó kamatozású. Ahogyan a nevéből adódik, a fix kamatozású hiteleknel a kamat, amit fizetni kell fix, míg a változó kamatozású hiteleknel ez minden hónapban változik. Gazdasági jólét idején általában a változó kamatozású hiteleknek alacsonyabb a törlesztőrészletük, mint a fix kamatozásúaknak (válság idején ez jellemzően megfordul). Tekintve, hogy a lakáshiteleket hosszabb távra szokták az emberek felvenni a megfontoltabb döntés az lehet, ha a futamidő végéig fix kamatozású hitelt választanak, mert egy 15-20 vagy akár annál is hosszabb távú hitel esetén gyakorlatilag lehetetlen elkerülni a kisebb-nagyobb válságokat.

Lakáscél alapján meg lehet különböztetni azokat a lakáshiteleket, amelyeket lakás megvásárlására meg azokat amelyeket lakás vagy ház felújítására vesznek fel. A lakáshitelek csoportosítása segíthet az egyéneknek abban, hogy a céljuknak megfelelő legjobb hitelt tudják választani.

5.2. Statisztikai adatok

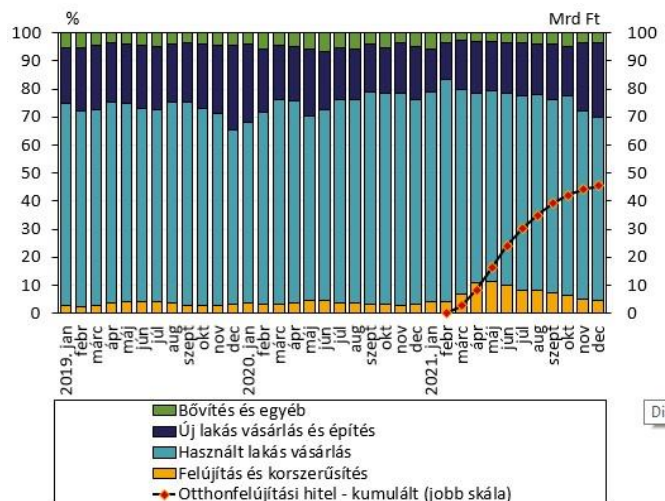
Ennek a résznek célja, hogy áttekintést nyújtson a lakáshitelekkel kapcsolatos fontos statisztikai információkról. Ezen adatok elemzése segít megérteni a lakáshitelek piacának dinamikáját, a hitelezési szokásokat, valamint a gazdasági és pénzügyi tendenciákat a lakosság körében.



12. Ábra: A lakáshitelkereslet alakulása

Forrás: <https://www.mnb.hu/letoltes/hitelezesi-folyamatok-2022-marcius-hu.pdf> ; 25. ábra (2022)

Az ábra 2013 első negyedétől a 2022-es év első negyedévéig bezáróan mutatja a lakáshitelkeresletek alakulását, mindig az előző negyedévet bázisul véve. Egy emelkedő keresletű tendencia figyelhető meg a lakáshitelek piacán. A koronavírus okozta válság idején volt egy hirtelen beszakadás, de azonnal ugrásszerű növekedésbe kezdett a következő negyedévben a piac 2020 III. negyedévében már.



13. Ábra: Lakáscélú hitelek megoszlása cél szerint

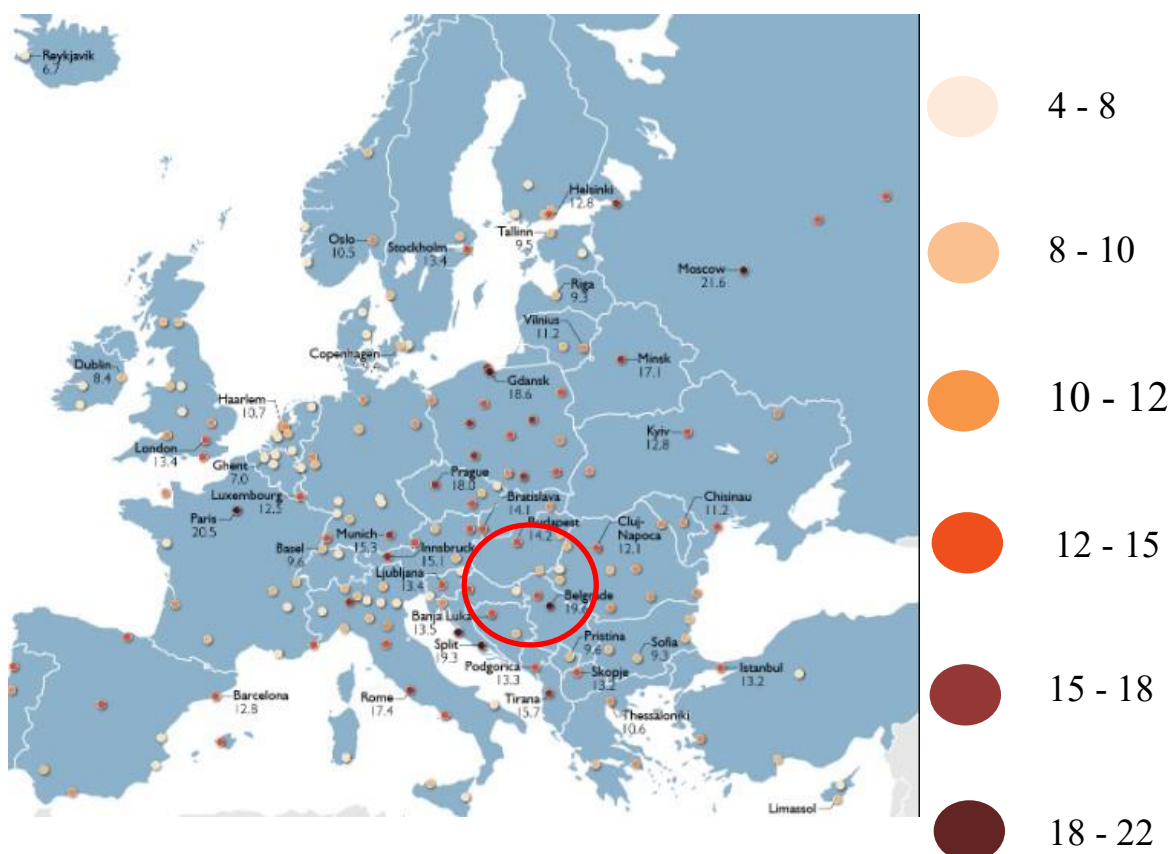
Forrás: <https://www.mnb.hu/letoltes/hitelezesi-folyamatok-2022-marcius-hu.pdf>; 18. ábra (2022)

Mint azt a korábbi részben is írtam a lakáshiteleket különböző célokra lehet felhasználni, és ez az ábra azok százalékos megoszlását mutatja 2019 januárjától a 2021-es év végéig. A vizsgált időszakban nagyrészt stagnált az összes célnak a százalékos mértéke, azonban az jól megfigyelhető, hogy a lakáshitelt igénylők nagyjából átlagosan 70%-a használt lakás vásárlásra költi a hitelt, továbbá nagyjából 20% pedig új lakás vásárlására vagy építésére. Így tehát kijelenthető, hogy a lakáshitelt igénylők zömmel lakásvásárlásra fordítják a felvett kölcsönt.

6. Kutatási kérdések

1. *Magyarországon milyenek a lakhatási feltételek? Más európai uniós országokhoz képest könnyebb vagy nehezebb saját lakást vásárolni? Az állam mennyire segít ebben?*

Ebben a részben 4 ábra segítségével szeretnék egy képet mutatni arról, hogy Magyarországon milyen a lakhatási helyzet más európai országokhoz képest, onnantól, hogy mennyire megfizethető a lakás/ház vásárlás odáig, hogy az állam mennyit költ különböző lakhatással kapcsolatos problémákra.



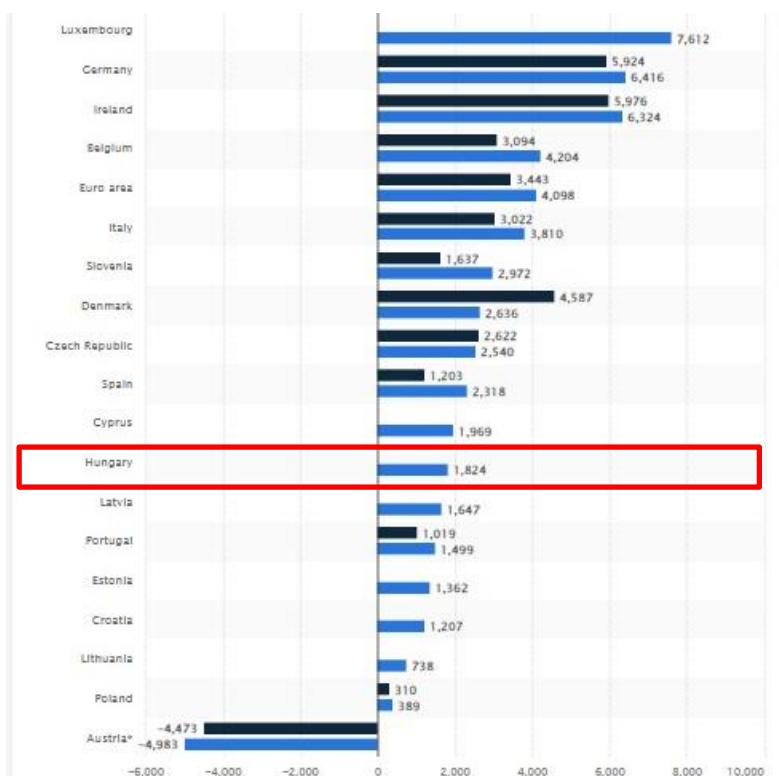
14. Ábra: Lakásvásárlás megfizethetősége

Forrás: <https://landgeist.com/2021/11/30/home-purchase-affordability-in-europe/> (2021)

Ezen az Európát ábrázoló térképen pontokkal vannak jelölve a nagyobb városok és minden városnak attól függően mennyire megfizethető vagy kevésbé megfizethető a lakhatás. A számok skálája 8-tól 22-ig terjednek, minél nagyobb a szám és sötétebb a kör, ami a várost jelzi annál nehezebb saját lakást vásárolni az adott városban. Piros karikával jelöltem Magyarországot az ábrán. Magyarországon két várost jelenít meg a térkép Debrecen és Budapestet. Budapesthez még a pontos szám is látható, ami 14,2. Ez a rangsor közepén helyezkedik el, ami azt jelenti, hogy a viszonyításhoz képest nem megfizethetetlen, de nem is olcsó a lakásvásárlás átlagban. Debrecen az eggyel világosabb színű körrel van jelölve, ami azt mutatja, hogy ott megfizethető a lakhatás más nagyobb városokhoz képest Európában.

Az index azt vizsgálja, hogy hány éves medián családi fizetés (1,5 teljes munkaidős fizetés) szükséges egy medián méretű lakás megvásárlására. Tehát, ha Oslóban élsz, és képes vagy megtakarítani a rendelkezésre álló jövedelmed 100%-át (ami persze ritkán történik, mivel még mindig fizetni kell a lakbért, az ételt stb.), akkor 10,5 évbe telik, amíg elegendő összeget spórolsz, hogy egy átlagos méretű lakást vásárolj jelzáloghitel nélkül. Természetesen ezt szinte

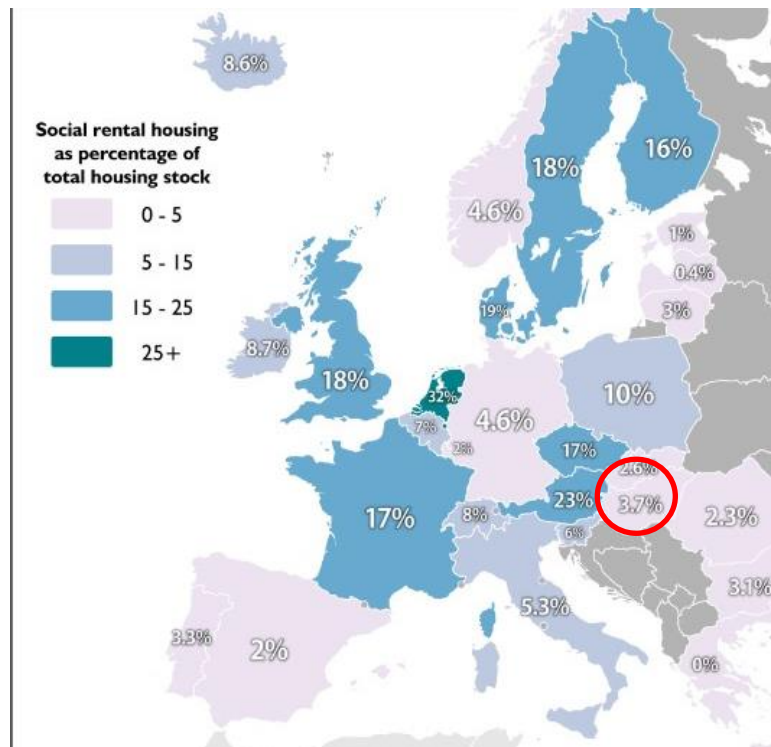
senki sem teszi, mivel sokkal jobb, ha csak jelzálogot veszel. Az ingatlanár-bevételi arány mutatja, hogy milyen drága az ingatlan egy városban, a helyi családi fizetés évei alapján.



15. Ábra: Egy főre jutó háztartási megtakarítás (euró/fő)

Forrás: <https://www.statista.com/statistics/1221225/savings-per-capita-in-the-european-union-by-country/>

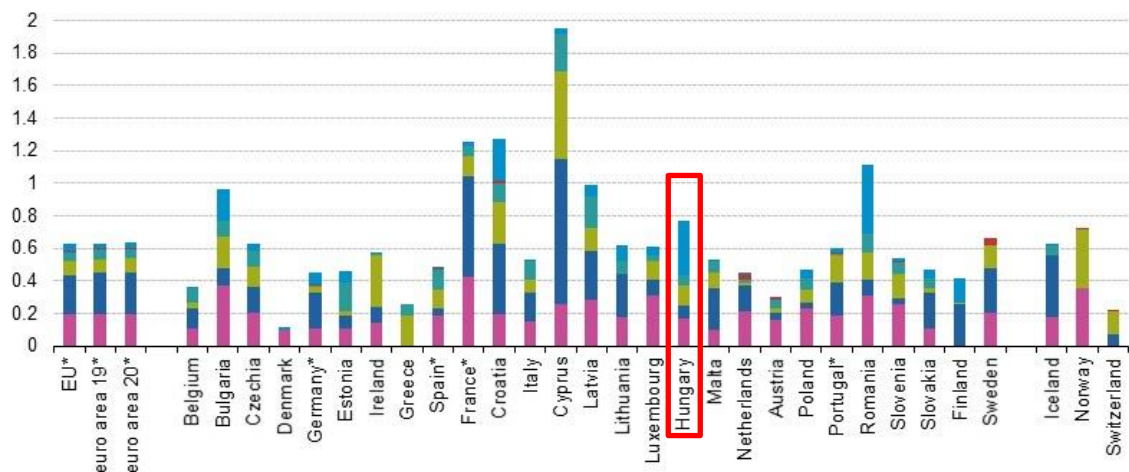
Ezen az ábrán több európai ország háztartási megtakarítási adatait vizsgálták. A legtöbb országnál két csík van a sötétebb a 2022-es, míg a világosabb 2021-es adatokat jelzi. Magyarországról egyedül a 2021-es adatokat láthatjuk, de a jobb áttekinthetőség miatt, illetve amiatt, mert pár országról csak a 2021-es adatokat tudták felhasználni azok alapján vannak rangsorolva az országok. Piros téglalappal kiemeltém a magyarországi adatot. Ebben a kutatásban 19 ország adatait vizsgálták, amelyek közül Magyarország a 12. helyen zárt. Ez nagyjából a középmezőny végén van. Több okot is fel lehet sorolni, ami miatt Magyarország itt végzett pl. alacsonyabbak a bérek, így nehezebb a kevésből félretenni, vagy a pénzügyi intelligenciában, tudatosságban Magyarország nem tartozik a legjobbak közé.



16. Ábra: Szociális lakások

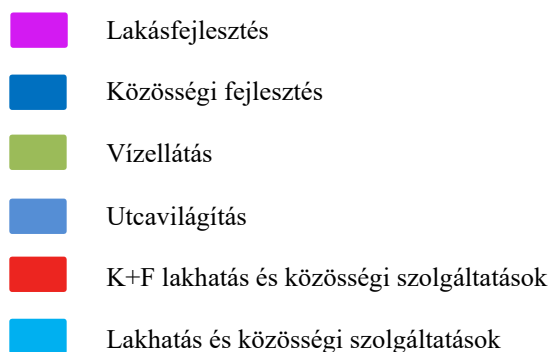
Forrás: <https://landgeist.com/2021/03/05/social-housing/> (2021)

Azt gondolom, ha egy országban a lakhatási kérdést vizsgáljuk akkor elengedhetetlen megnéznünk, hogy az arra rászorulókat milyen mértékben támogatja az állam, legyen szó különböző adókedvezményekről, lakástámogatásról vagy éppen önkormányzati lakásokról, amelyeket nem a profit által vezényelve adnak ki az arra rászorulóknak számára. Ezen a vaktérképen az európai uniós országokban látható, hogy az ilyen önkormányzati (másnéven szociális) lakások hány százalékát teszik ki az adott országban a teljes ingatlan állománynak. A nagyobb százalékos értékekhez sötétebb szín párosul, sajnos viszont Magyarországon azzal, hogy csak a 3,7%-át teszik ki más európai uniós országokkal összehasonlítva nagyon rosszul áll. Pedig amellet, hogy vannak különböző lakástámogatások szükség lenne minél több önkormányzati lakásra is, mert a legszegényebbek nem segítenek a CSOK-hoz hasonló támogatások, mert nincs saját önerejük, amit kipótolhatnának ezek a különböző támogatások.



17. Ábra: Lakhatásra és közösségi szolgáltatásokra fordított összes államháztartási kiadás, 2021 (a GDP %-ában)

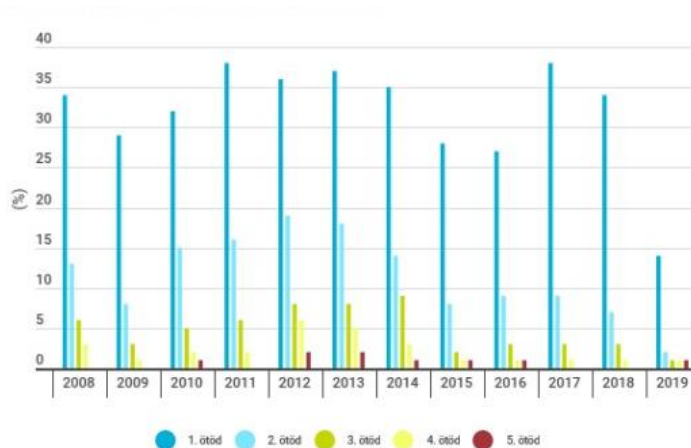
Forrás: https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/images/f/f5/Total_general_government_expenditure_on_housing_and_community_amenities%2C_2021_%28%25_of_GDP%29.png



Ez az ábra az EU-s országok államai által lakhatásra és közösségi szolgáltatásokra fordított GDP arányos összegét jelzi. Hat különböző ráfordítást jelenít meg, mindet különböző színekkel. Magyarországot piros téglalappal emeltem ki és jól láthatóan a maga nagyjából 0,75%-os ráfordításával a középmezőnyben található, ami azt jelzi, hogy alapvetően Magyarországon hangsúlyos a lakhatási kérdés a GDP-jének aránylag nagy százalékát fordítják rá Magyarországon.

2. Milyen szerepet játszanak a kormányzati programok és támogatások a lakhatás elősegítésében? Igaz-e, hogy az alacsonyabb jövedelemmel rendelkezőket célozzák az intézkedések?

Ebben a részben azt vizsgálom, hogy a legalacsonyabb jövedelműeknek milyen lehetőségeik vannak a lakáspiacon, mennyire megterhelő nekik a lakhatás finanszírozása.



18. Ábra: A szegényebb háztartások a havi kiadások jelentősebb hányadát költik lakhatási költségekre

Forrás: Eurostat, https://habitat.hu/sites/lakhatasi-jelentes-2020/wp-content/uploads/sites/9/2020/10/hfhh_lakhatasi_jelentes_2020.pdf ; 17. oldal; 3. ábra (2020)

Alapvetően úgy gondolom az lenne a legigazságosabb, ha a legalacsonyabb jövedelműeket támogatnák a leginkább, hisz mivel alacsony a jövedelmük, ha annak a kevésnek a jelentős hányadát lakhatásra kell költeniük, akkor sok esetben még az alapvető létszükségleteik kielégítésére sem marad elég pénzük. Sajnos ezen az ábrán az látható, hogy az alsó ötödbe tartozó jövedelműek messze a legnagyobb részét teszik ki a lakhatásra fordított költségeik a náluk magasabb jövedelműekkel szemben. 2019-ig vannak adatok, és az alapján már megfigyelhető egy kisebb csökkenő trend, de még így is nagyjából ötször akkora részét teszi ki ez a költség a legszegényebbek körében, mint a náluk eggyel magasabb jövedelem kategóriába soroltakénál.



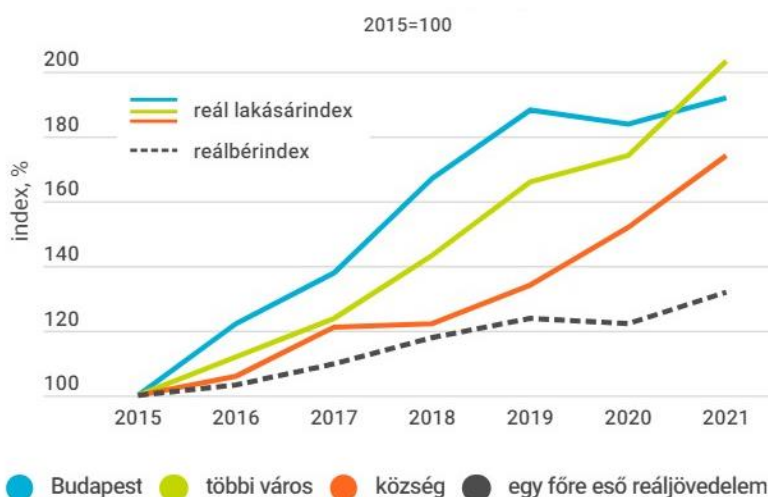
19. Ábra: A hitelt törlesztők jövedelmük mekkora részét költik hiteltörlesztésre Magyarországon (%), jövedelmi kategóriák szerint

Forrás: ECB, HFCS, 2017- ; https://habitat.hu/sites/lakhatasi-jelentes-2020/wp-content/uploads/sites/9/2020/10/hfhh_lakhatasi_jelentes_2020.pdf ; 24. oldal ; 8. ábra

A hiteltörlesztési adatoknál is sajnos hasonló a helyzet. Ideális esetben azt gondolom, hogy a támogatási rendszernek leginkább az arra leginkább rászorultakat kellene támogatnia, hisz akiknek van pénzük támogatás nélkül is kifizetni a hitelt mindenféle megélhetési probléma nélkül, azokkal szemben előnyt kellene, hogy élvezzenek ezek az emberek. Sajnos nemcsak, hogy a legalacsonyabb jövedelműeknek teszik ki a legnagyobb részét a jövedelmüknek a hiteltörlesztés, de ugrásszerű, exponenciális növekedés figyelhető meg a magasabb jövedelmű rétegtől a szegényebbek felé haladva. Ezen mindenképpen változtatni kellene azt gondolom.

3. *Milyen a hosszú távon a kapcsolat a dolgozói bérek és az ingatlanárak alakulása között? Igaz-e, hogy napjainkban arányaiban költségesebb a saját lakás vásárlása?*

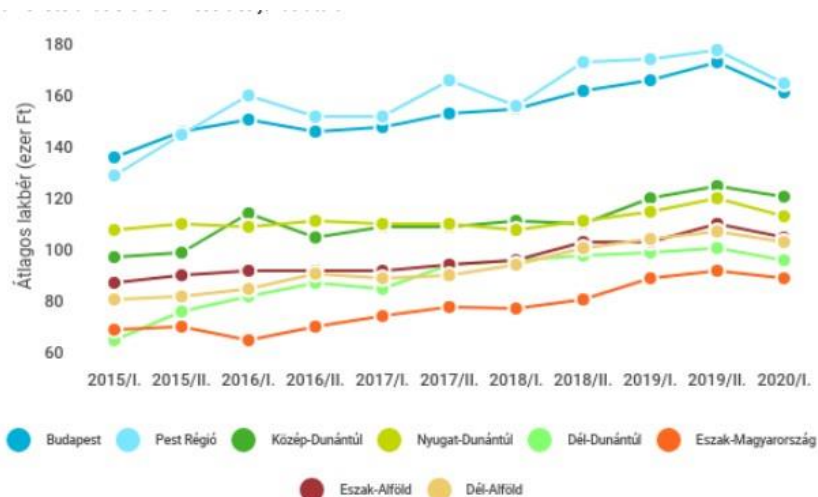
Ebben a részben a bérek és ingatlanárak közötti kapcsolatot, illetve a lakáspiac helyzetét szeretném megvizsgálni pár adat, ábra segítségével.



20. Ábra: A budapesti reál lakásárindex alakulása a lakosság reálbér indexének függvényében

Forrás: KSH, MNB; https://habitat.hu/sites/lakatasi-jelentes-2022/wp-content/uploads/sites/12/2023/01/Habitat_EvesJelentes_2022_03_221213.pdf; 8. oldal; 1. ábra (2022)

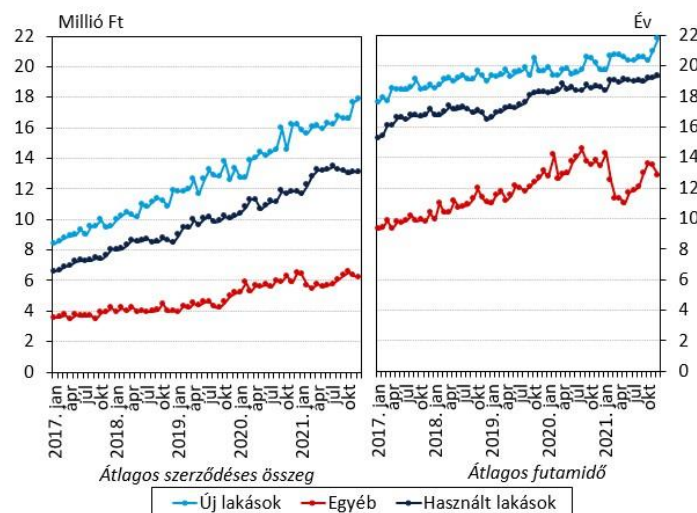
Ezen az ábrán, ahogy az felül látható 2015 volt a bázis év, amihez lettek viszonyítva a reál lakásárindexek és reálbérindexek. Jól látható, hogy bár a reálbérek is növekedtek a vizsgált 6 évben, viszont közel sem akkor mértékben, mint az ingatlanárak, ami sajnos azt jelenti, hogy amíg ez a trend folytatódik egyre nehezebb és nehezebb lesz saját lakáshoz jutni. Ilyen helyzetben pedig még inkább felértékelődnek a lakáscélú megtakarítások jelentőségei.



21. Ábra: Kiadásra kínált lakások átlagos lakbérére

Forrás: KSH, ingatlan.com, 2020; https://habitat.hu/sites/lakhatasi-jelentes-2020/wp-content/uploads/sites/9/2020/10/hfhh_lakhatasi_jelentes_2020.pdf; 27. oldal; 11. ábra

Ezen az ábrán már nem százalékokban, hanem ezer forintos értékben vannak kifejezve az átlagos lakberek, régiókra lebontva. 2015 első negyedévéhez képest 2020 első negyedévéig, mindenhol drágultak az árak. A legnagyobb emelkedés Dél-Dunántúlon figyelhető meg, de az eleve jóval magasabb átlagárakkal induló Budapest és Pest régióban is egyértelmű emelkedő trend uralkodik.



22. Ábra: Új lakáshitelek átlagos szerződéses összege és futamideje

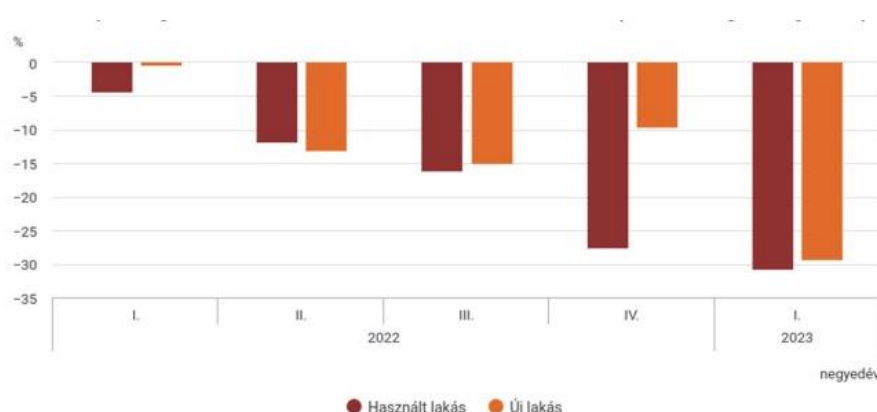
Forrás: <https://www.mnb.hu/letoltes/hitelezesi-folyamatok-2022-marcius-hu.pdf>; 22. oldal; 19. ábra

A lakáshitelek átlagos futamideje és szerződések összegének nincs közvetlenül köze ahhoz, hogy mennyire elérhető, megfizethető a lakhatás, azonban az, hogy 5 év alatt az átlagos szerződéses összegek megduplázódtak, a futamidőknél pedig nagyjából 20-25%-os emelkedés

figyelhető meg, nekem azt mutatja, hogy az embereknek egyre kisebb az önerejük, amit lakásvásárlásba tudnak fektetni és mivel több pénzre van szükségük hitel formájában a bankoktól, szerintem ez is egy jele annak, hogy az idő előrehaladtával egyre nehezebb, költségesebb a saját lakás vásárlása.

7. Hipotézisek

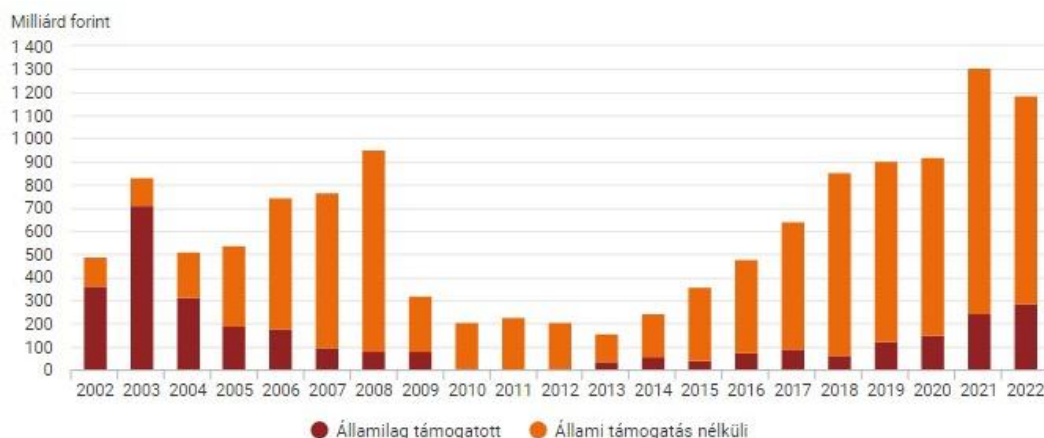
1. *A saját lakás iránti kereslet növekszik a gazdasági bizonytalanság időszakában, amikor az emberek nagyobb stabilitásra törekszenek.*



23. Ábra: A lakáspiaci forgalom változása az előző év azonos időszaki százalékban (azonos feldolgozottság mellett)

Forrás: <https://www.ksh.hu/s/kiadvanyok/lakaspiaci-arak-lakasarindex-2023-i-negyedev/index.html> ; 1. ábra

2022-ben az orosz-ukrán háború kitörése után egy gazdasági válság vette kezdetét, ezért az ez utáni időszakot vizsgálva egyértelműen el lehet dönteni, hogy a hipotézis megállja-e a helyét. A KSH adatai szerint az ez utáni időszakban nemhogy csökkent, de valóságosan bezuhant a kereslet a lakáspiacon. Tehát nemcsak, hogy nem növekedett, de ezzel szembe menve csökkent a kereslet a saját lakás iránt.



24. Ábra: Az engedélyezett lakáscélú hitelek összegének alakulása

Forrás: <https://www.ksh.hu/s/kiadvanyok/lakossagi-lakashitelezes-2022/index.html> ; 2.ábra (2022)

Ezen az ábrán leginkább a 2009-es válság idejét lehet megfigyelni, ugyanis nincsenek rajta a 2023-as adatok. Jól látható, hogy hatalmasat csökkentek az engedélyezett lakáspiaci szerződések összegei a válság utáni években, ami nem azt jelenti, hogy az embereknek hirtelen több pénzük lett és hitel nélkül tudtak könnyedén lakást vásárolni maguknak, hanem szintén nagy valószínűséggel a lakáspiaci kereslet csökkenését jelzik.

Így tehát a KSH adatait megfigyelve két különböző válság idején is látható, hogy a hipotézissel ellentétben, a válságok idején nem növekszik a kereslet a lakáspiacon.

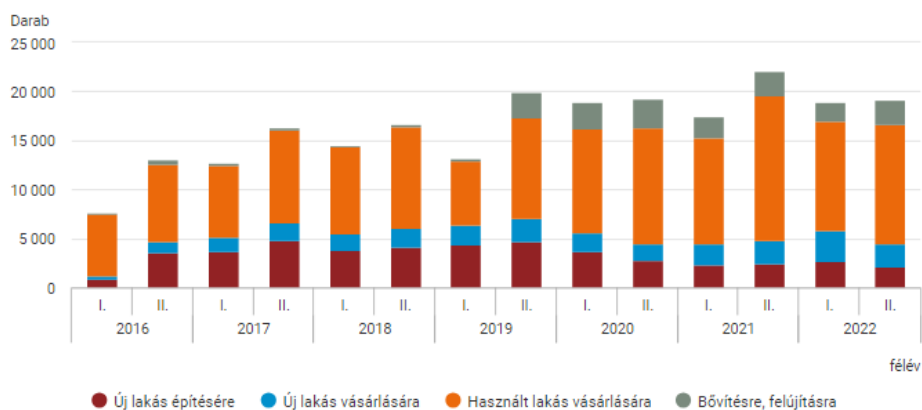
2. Az állami támogatásokat sok ember veszi igénybe, amit az emberek főként új ingatlan vásárlásra fordítanak.

7. Táblázat: A családi otthonteremtési támogatások alakulása

Év	A folyósítások	
	száma, darab	összege, milliárd forint
2016	20 755	47,4
2017	29 104	70,1
2018	31 202	71,3
2019	33 064	83,4
2020	38 172	103,8
2021	39 555	91,4
2022	38 143	92,4
Összesen	229 995	559,8

Forrás: <https://www.ksh.hu/s/kiadvanyok/lakossagi-lakashitelezes-2022/index.html> ; 6.tábla (2022)

A KSH adataiból összeállított táblázat mutatja, hogyan alakultak az igénybe vett otthonteremtési támogatások 2016-tól 2022-ig. Mióta bevezették ezeket az első 5 évben folyamatosan növekedett az igénybe vett támogatások száma és az összesített összegük is, a vizsgált időszak utolsó 3 évében viszont már elkezdtek ezek a számok stagnálni, minimálisan csökkenni.



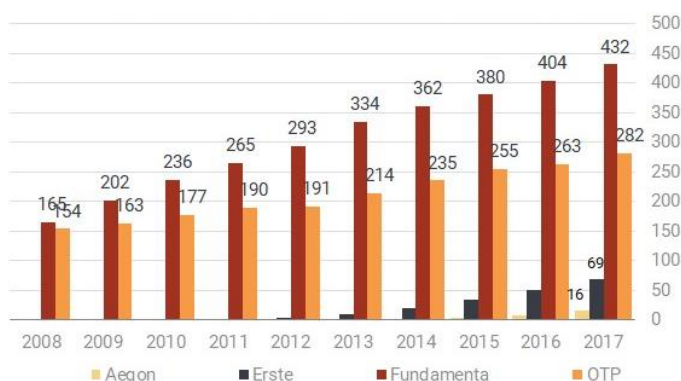
25. Ábra: A családi otthonteremtési támogatások alakulása

Forrás: <https://www.ksh.hu/s/kiadvanyok/lakossagi-lakashitelezes-2022/index.html> ; 4.ábra

A CSOK is egyfajta otthonteremtési támogatás, viszont nem az egyetlen, ezért különböznek a darabszámok az előző táblázathoz képest. Ennél az ábránál viszont jól láthatóak még az igénybe vett családi otthonteremtési kedvezmények felhasználásainak okai is, amiből jól látszik, hogy túlnyomóan használt lakás vásárlására fordították a kapott kedvezményt az emberek.

Így tehát azt lehet mondani, hogy bár igaz, hogy sok és egyre több ember veszi igénybe a különböző otthonteremtési támogatásokat, főként nem új ingatlan vásárlásra fordítják azokat.

3. *Az emberek hajlamosak félretenni a lakáscélú megtakarításokra inkább, mint más célokra, mint például a nyugdíjra.*

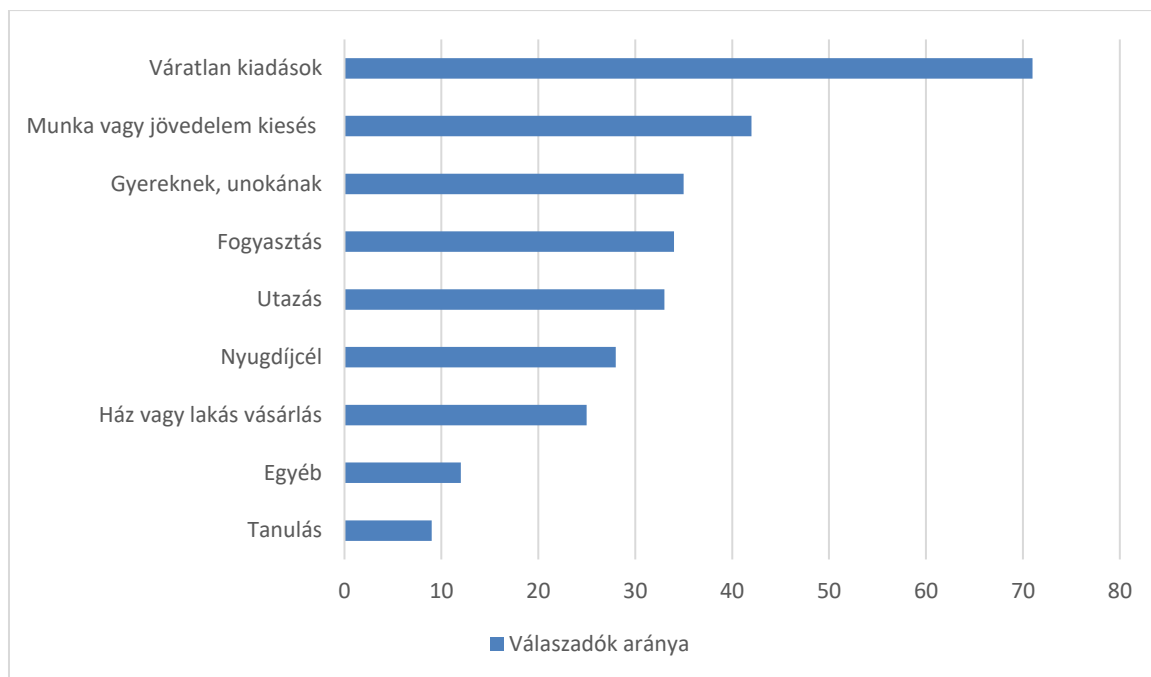


26. Ábra: Lakás-takarékpénztárak betétállománya (milliárd forint)

Forrás: MNB, Portfolio; <https://www.portfolio.hu/bank/20170703/foldindulasszeru-valtozasok-a-lakas-takarekpenztaraknal-255493> (2017)

Az MNB adatai szerint 2008 óta a Lakás-takarékpénztárakban lekötött betétállományok összege megközelítőleg két és félszeresére növekedtek, ami mutatja egyfelől a hajlandóságot az emberek részéről, hogy több megtakarításuk legyen, a pénzügyi tudatosság emelkedését,

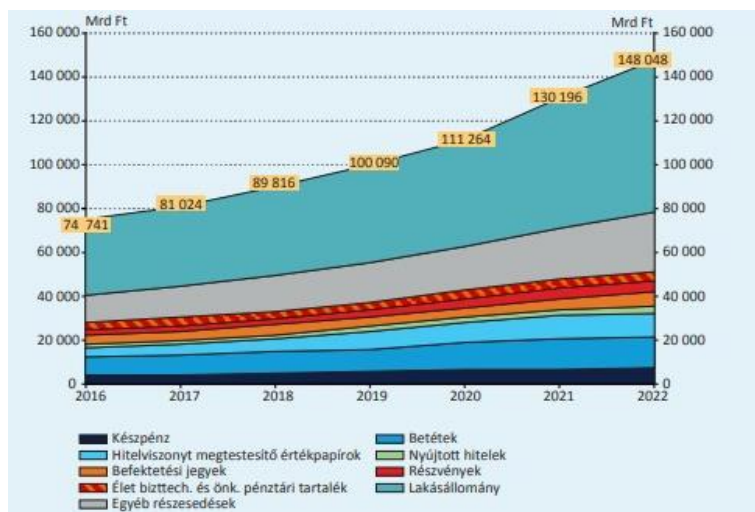
illetve közre játszhat ebben a statisztikában az is, hogy az ingatlanárak növekedésével, egyre nagyobb önerőre van szükség, amihez értelemszerűen több pénzt is érdemes vagy kell lekötöni LTP-ben.



27. Ábra: Főbb okok amiért az emberek minden hónapban pénzt takarítottak meg Magyarországon 2019-ben

Forrás: <https://www.statista.com/statistics/1189569/hungary-main-reasons-for-saving-money/> (2019)

Egy a statista által 2019-ben a magyar emberek a pénzmegtakarításra vallott főbb okai szerint a ház vagy lakás vásárlást mindössze a megkérdezettek 25%-a jelölte meg főbb okként a saját pénze megtakarítására. Ez előtt vannak az okok között például a nyugdíjcélú, munka vagy jövedelem kiesés okozta kiadások miatti vagy a váratlan kiadások miatti megtakarítások. Ebből az látszik, hogy nem túlzottan népszerű az ingatlancélú megtakarítás Magyarországon.



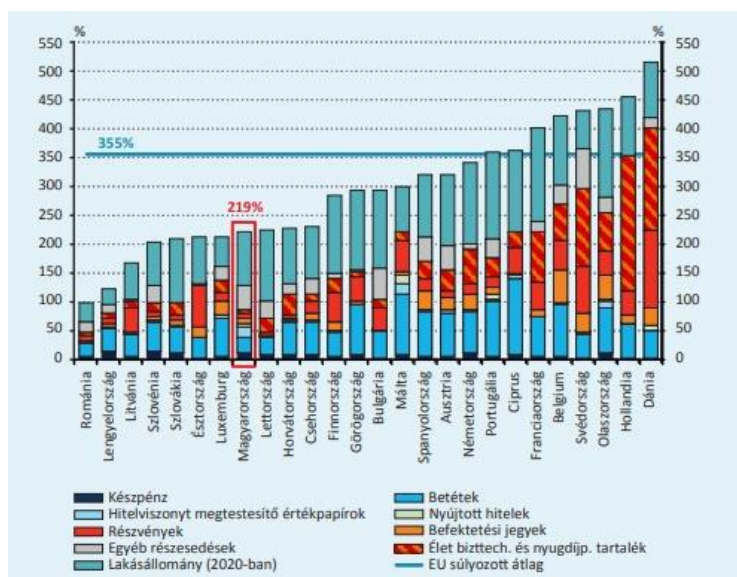
28. Ábra: A háztartások bruttó vagyonának alakulása

Forrás: MNB, [kockazati-jelentes-2023-hun.pdf \(mnb.hu\)](https://www.mnb.hu/kockazati-jelentes-2023-hun.pdf) ; 15.oldal; 1.5.ábra (2023)

Ezen az ábrán a lakossági megtakarítási termékek állománya látható. Nem szerepel konkrétan az ábrán a lakástakarék-pénztárak betétállománya, de a betétekben lekötött megtakarításokat fogom alapul venni. Ez alapján látható, hogy az elmúlt 7 évben a lakosság bruttó vagyona folyamatosan emelkedett és az is, hogy a megnövekedett vagyona jelentős részét betétekbe fektette. Ezeknek az aránya is növekedett 2016-hoz képest, ebből azt feltételezem, hogy a lakástakarék-pénztárakba lekötött pénzek is hasonlóan alakultak a lakosság bruttó vagyonában. A betéteken kívül a hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, lakásállomány és egyéb részesedések arányai növekedtek a vizsgált időszakban.

Összességében azt lehet mondani, hogy a lakástakarék-pénztárak iránti kereslet növekszik, de a lakáscélú megtakarítások mértékét összevetve más egyéb megtakarítási módszerekkel már nem szerepel olyan jól. Emiatt ez a hipotézis nem állja meg a helyét.

4. A megtakarítások terén Magyarország jól teljesít más szomszédos országok összehasonlításában.



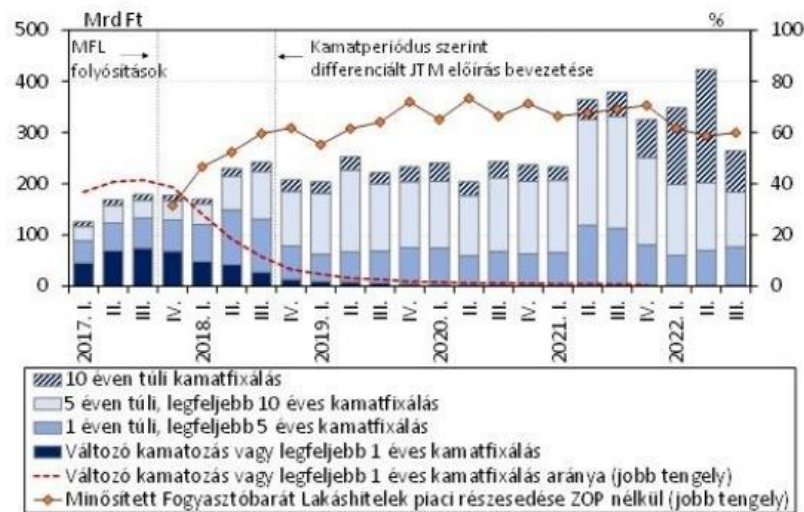
29. Ábra: A lakosság bruttó megtakarítási rátája az Európai Unióban, 2021 végén

Forrás: MNB; [kockazati-jelentes-2023-hun.pdf \(mnb.hu\)](#) ; 16. oldal; 1.6. ábra (2021)

Ezen az oszlop ábrán az EU-s országok lakossági bruttó megtakarítási rátája látható. A 2021-es év végi adatok szerint Magyarország a többi országhoz képest nagyon alul helyezkedik el, messze az EU-s átlagot jelző 355%-os kék vonaltól.

Magyarország közvetlen szomszédjai közül 4 ország szerepel az ábrán, abból 3 van mögötte (Románia; Szlovénia; Szlovákia), emiatt azt lehet mondani, hogy a hipotézis helytálló. Magyarország nem teljesít kifejezetten jól az EU-s átlaghoz képest, viszont a Magyarországgal szomszédos országok tekintetében összességében jól teljesít.

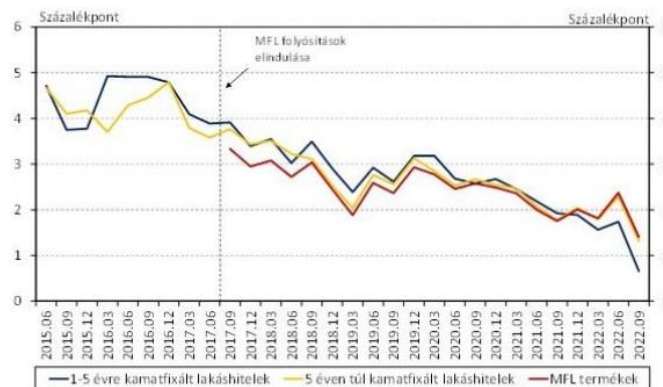
5. A Minősített fogyasztóbarát hitel (MFL) bevezetése segítette az embereknek a saját lakáshoz vagy házhoz jutásban.



30. Ábra: Az új lakáshitelek kamatperiódus szerinti megoszlásának alakulása

Forrás: MNB; <https://www.vg.hu/mnb-blog/2023/01/tovabbra-is-erdemes-az-mnb-fogyasztobarat-minositeset-keresni-lakashitel-felvetelekor> ; 2.ábra (2023)

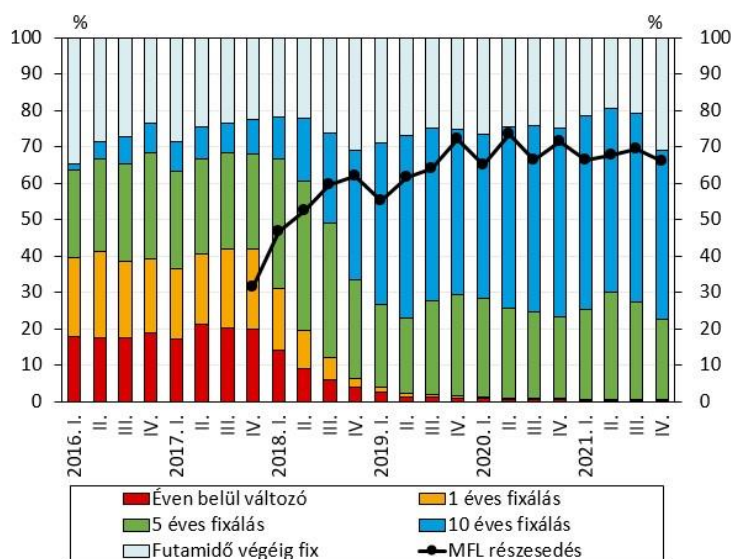
Az ábrán látható, hogy a 2017-es év 4. negyedévében hozták létre az MFL-t (Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel), ami komoly hatással volt a lakáshitelek piacára. Először is bezuhantak a változó kamatozású hitelek az MNB és a bankok ösztönzésének hála, majd nagyjából 2 év elteltével már szinte teljesen meg is szűntek. Az emberek inkább a hosszabb távú fixált kamatozású hiteleket kezdték el preferálni. A lakáshitelekről szóló pontomban már feszegettem a témát és itt is látható, hogy miután elkezdték „osztályozni” a lakáshiteleket az emberek áttértek a változó kamatozású lakáshitelekről a hosszabb távú fix kamatozásúakra, mivel hosszú távon jobban járhatnak velük.



31. Ábra: A kamatfixált lakáshitelek kamatfelárának alakulása a Minősített Fogyasztóbarát lakáshitel bevezetése óta

Forrás: MNB; <https://www.vg.hu/mnb-blog/2023/01/tovabbra-is-erdemes-az-mnb-fogyasztobarat-minositeset-keresni-lakashitel-felvetelekor> ; 3.ábra (2023)

Amellett, hogy az emberek áttértek a fix kamatozású hitelekre az MFL bevezetése után a kamatfelárak is bezuhantak. A kamatfelár a fizetendő kamatnak az a része, amit a hitelt biztosító bank szab ki. Ráadásul nemcsak azon termékekre volt hatással, amelyeket MFL termékeknek minősítettek, hanem ezzel együtt magával húzta a többi hitelt is, így egy sokkal kedvezőbb piacot teremtve a vásárlók számára.



32. Ábra: Lakáshitelek volumenmegoszlása kamatperiódus szerint

Forrás: MNB; <https://www.mnb.hu/letoltes/hitelezesi-folyamatok-2022-marcius-hu.pdf> ; 22. oldal; 20. ábra (2022)

Az első ábrához hasonlóan ez is itt is a lakáshitelek kamatperiódusait tudom vizsgálni az ábra segítségével. A különbség, hogy míg az első ábrán milliárd forintban voltak megadva a különböző kamatperiódusokkal kötött lakáshitelek, ezen az összes lakáshitel megoszlása

látható. Így egy pontosabb képet adva a lakáshitel kínálati helyzetről. Az ábrán pontozott vonallal van megjelölve az MFL részesedés, amiből jól látható, hogy a bevezetést követően egyből lecsökkentek majd később meg is szűntek szinte az éven belül változó kamatozású hitelek, míg a 10 éves fixált kamatok hatalmasat nőttek megoszlásukat tekintve.

Ezen adatok alapján kijelenthető, hogy a Minősített Fogasztóbarát Hitel minősítés bevezetése egyértelműen formálta a lakáshitel kínálati piacot és ezzel segítve az ingatlanvásárlók helyzetét.

8. Összegzés

Az elkészült dolgozatban a lakáscélú megtakarítások helyzetét, szerepét, fontosságát és lehetőségeit vizsgáltam meg. A dolgozat bevezetésében bemutattam a lakáscélú megtakarítások és lakáshitel témakörét. A lakáscélú megtakarítások fogalma és jelentősége került részletes elemzésre, kihangsúlyozva azok gazdasági és társadalmi előnyeit. A lakosság megtakarítási szokásait vizsgálva statisztikai adatok segítettek megérteni a pénzügyi magatartás tendenciáit.

A lakáscélú megtakarítási lehetőségek kiterjedt katalógusa és a megtakarítások hozamai alapos bemutatásra került, ideértve a lakástakarékpénztárak szerepét, a különböző befektetési lehetőségeket és az adózási előnyöket is. A pénzügyi tervezés kiemelt jelentősége került szóba, mely segíthet a megtakarítások hatékonyabb kezelésében.

A lakáshitelek részben különböző típusok kerültek bemutatásra, és statisztikai adatok segítségével elemeztük a lakáshitelek piacának tendenciáit. A kutatási kérdések segítettek megérteni a lakhatási feltételek alakulását és a kormányzati támogatások szerepét ezen a területen. A hipotézisek értékelése megvilágította, hogy milyen tényezők befolyásolják a lakás iránti keresletet és a megtakarítási döntéseket.

Összességében a dolgozat azt mutatja be, hogy a lakáscélú megtakarítások miért rendkívül fontosak a lakosság pénzügyi életében, és azoknak számos gazdasági és társadalmi vonatkozása van. A kutatás megvilágítja az állami támogatások és a pénzügyi tervezés szerepét ezen a területen, valamint azok hatásait a lakosság pénzügyi döntéseire és az ingatlanpiacra. Továbbá mivel a lakáscélú megtakarítások sok esetben párosulnak lakás/házvásárlási szándékkal a dolgozat második felében elemeztem a lakáspiaci helyzetet is. A lakáshiteleket azért vizsgáltam meg, mert manapság a legtöbb átlagember számára elképzelhetetlen nélküle a lakásvásárlás.

Források és hivatkozások

Internetes források

OTP: A lakás-előtakarékossági szerződéshez kapcsolódó alapvető fogalmak

https://www.otpbank.hu/static/otplakastakarek/sw/file/megtakaritas_fogalomtar.pdf

(letöltve: 2023.10.02)

Erste: Lakástakarék alapfogalmak

[eltp-fogalomtar.pdf \(erstebank.hu\)](https://www.erstebank.hu/eltp-fogalomtar.pdf)

(letöltve: 2023.10.02)

Szerződéses összeg jelentése

<https://tudastar.money.hu/fogalom/szerzodeses-osszeg-lakas-takarekpenztarnal/>

(letöltve: 2023.10.02)

Bankbetétek jellemzői

<https://www.mnb.hu/fogyasztovedelem/befektetes-megtakaritas/megtakaritastipusok/klasszikus-lekotott-betet>

(letöltve: 2023.10.02)

Lakásvásárlásnál a minimális szükséges önerő 20%

[Adósságfék szabályok \(HFM, JTM\) \(mnb.hu\)](https://www.mnb.hu/adossagfekk-szabalyok/hfm-jtm)

(letöltve: 2023.10.02)

KSH: Bruttó megtakarítási ráta

<https://www.ksh.hu/ffi/4-4.html>

(letöltve: 2023.10.04)

KSH: Lakáspiaci árak, lakásárindex (2023 I. negyedév)

<https://www.ksh.hu/s/kiadvanyok/lakaspiaci-arak-lakasarindex-2023-i-negyedev/index.html>

(letöltve: 2023.10.04)

KSH: Keresetek (2023. július)

<https://www.ksh.hu/gyorstajekoztatok/ker/ker2307.html>

(letöltve: 2023.10.04)

KSH: KSH-ingatlan.com-lakbérindex (2023. július)

<https://www.ksh.hu/s/kiadvanyok/kshingatlancom-lakberindex-2023-julius/index.html>

(letöltve: 2023.10.04)

Az elmúlt 10 év legjobb befektetései

<https://tudastar.money.hu/ismerteto/legjobb-befektetes-10-eves-hozam/>

(letöltve: 2023.10.04)

Erste Ingatlanalap

https://www.erstemarket.hu/befektetesi_alapok/alap/HU0000703160

(letöltve: 2023.10.04)

Lakástakarék 2023

<https://biztosdones.hu/lakastakarek>

(letöltve: 2023.10.03)

Lakás-takarékpiaci szerződések a teljes lakosság arányában 2011-ben

https://www.gvh.hu/data/cms998856/LTP_v%C3%A9gleges_jelent%C3%A9s.pdf

(letöltve: 2023.10.03)

Lakástakarék (LTP)

https://bankradar.hu/lakastakarekpenztar?gclid=CjwKCAjw7c2pBhAZEiWA88pOF4cGSAMWpg28LPSgc-pvpp-A8wHk1TDEaQXtTejITIV47Wa-0R9YHhoCgowQAvD_BwE

(letöltve: 2023.10.03)

Lakástakarék kalkulátor

https://bankmonitor.hu/megtakaritasok/lakastakarek/?sort=FULL_SAVINGS_NO_LOAN&start=0

(letöltve: 2023.10.04)

OTP: Lakástakarék Prémium

<https://www.otpbank.hu/lakastakarek/lakastakarek-premium>

(letöltve: 2023.10.04)

Erste: Lakástakarék

https://lakastakarekszamlala.hu/?utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_campaign=SW_Lak%C3%A1stakar%C3%A9k_-_WEEKEND_-_HU&utm_content=Lak%C3%A1stakar%C3%A9k&utm_term=lak%C3%A1stakar%C3%A9kp%C3%A9nzt%C3%A1r&gclid=CjwKCAjw7c2pBhAZEiWA88pOFwGZgMBmDQX7N1U_Smz0gqfztJaaVK4JzGDZSOhtnOkVzMpx5jalvBoCH20QAvD_BwE

(letöltve: 2023.10.04)

Fundamenta: Lakástakarék

<https://fundamenta.hu/megoldasaink/lakastakarek/otthontervezo-lakasszamlala/>

(letöltve: 2023.10.04)

Lakásár/jövedelem-mutató Magyarország régióközpontjában

<https://www.mnb.hu/letoltes/lakaspiaci-jelentes-2023-majus-hun.pdf>

(letöltve: 2023.11.10)

K&H: Ezekkel a megtakarításokkal mentesülsz a szocho alól

<https://www.kh.hu/cikkek/szocho>

(letöltve: 2023.10.04)

Otthonteremtési támogatások és feltételeik 2023

<https://tudastar.money.hu/ismerteto/ezek-a-csaladtamogatasi-termekek-elarhetoek-az-ingatlanpiacon/#lakascelu-allami-tamogatasok-2023-ban>

(letöltve: 2023.10.04)

MNB: Pénzügyi tervezés

<https://www.mnb.hu/fogyasztovedelem/csaladi-zold-penzugyek/zold-gazdalkodas-otthon/penzugyi-tervezes>

(letöltve: 2023.10.07)

MNB: Hitelezési folyamatok

<https://www.mnb.hu/letoltes/hitelezesi-folyamatok-2022-marcius-hu.pdf>

(letöltve: 2023.10.07)

Landgeist: Home purchase affordability in europe

<https://landgeist.com/2021/11/30/home-purchase-affordability-in-europe/>

(letöltve: 2023.10.30)

Statista: Savings per capita in the european union by country

<https://www.statista.com/statistics/1221225/savings-per-capita-in-the-european-union-by-country/>

(letöltve: 2023.10.30)

Landgeist: Social housing

<https://landgeist.com/2021/03/05/social-housing/>

(letöltve: 2023.10.30)

Eurostat: Total general government expenditure on housing and community amenities

https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/images/f/f5/Total_general_government_expenditure_on_housing_and_community_amenities%2C_2021_%28%25_of_GDP%29.png

(letöltve: 2023.10.30)

Habitat: Lakhatási jelentés 2020

https://habitat.hu/sites/lakhatasi-jelentes-2020/wp-content/uploads/sites/9/2020/10/hfhh_lakhatasi_jelentes_2020.pdf

(letöltve: 2023.10.30)

Habitat: Lakhatási jelentés 2022

https://habitat.hu/sites/lakhatasi-jelentes-2022/wp-content/uploads/sites/12/2023/01/Habitat_EvesJelentes_2022_03_221213.pdf

(letöltve: 2023.10.30)

KSH: Lakossági lakáshitelezés 2022

<https://www.ksh.hu/s/kiadvanyok/lakossagi-lakashitelezes-2022/index.html>

(letöltve: 2023.10.30)

Földindulásszerű változások a lakástakarékpénztáraknál

<https://www.portfolio.hu/bank/20170703/foldindulasszeru-valtozasok-a-lakas-takarekpenztaraknal-255493>

(letöltve: 2023.10.30)

Statista: Main reasons for saving money every month in Hungary 2019

<https://www.statista.com/statistics/1189569/hungary-main-reasons-for-saving-money/>

(letöltve: 2023.10.30)

MNB: konkázati jelentés 2023

[kockazati-jelentes-2023-hun.pdf \(mnb.hu\)](https://www.mnb.hu/kockazati-jelentes-2023-hun.pdf)

(letöltve: 2023.10.31)

Továbbra is érdemes az MNB fogyasztóbarát minősítését keresni lakáshitel felvételekor

<https://www.vg.hu/mnb-blog/2023/01/tovabbra-is-erdemes-az-mnb-fogyasztobarat-minositeset-keresni-lakashitel-felvetelekor>

(letöltve: 2023.10.29)