

LAKÁSPAC ÉS IDŐSÖDŐ TÁRSADALOM: KIHÍVÁSOK A VISEGRÁDI ORSZÁGOKBAN BESZÁMOLÓ AZ ELSŐ NEMZETKÖZI V4 LAKHATÁSI ÉS NYUGDÍJ- KIHÍVÁSOK KONFERENCIÁRÓL

Vaskövi Ágnes (egyetemi adjunktus, Budapesti Corvinus Egyetem, Pénzügy Intézet, agnes.vaskovi@uni-corvinus.hu), Huszár Zsuzsa Réka (egyetemi docens, Budapesti Corvinus Egyetem, Pénzügy Intézet, zsuzsareka.huszar@uni-corvinus.hu; vendégkutató, National University of Singapore), Varga Erzsébet Teréz (egyetemi adjunktus, Budapesti Corvinus Egyetem, Pénzügy Intézet, erzsebet.varga@uni-corvinus.hu), Tamásné Vöneki Zsuzsanna (egyetemi docens, Budapesti Corvinus Egyetem, Pénzügy Intézet, zsuzsanna.voneki@uni-corvinus.hu)

ÖSSZEFOGLALÓ

Az Első nemzetközi V4 lakhatási és nyugdíjkihívások workshopot („1st International V4 Housing and Retirement Challenges Workshop”) 2025. április 14-15-én rendeztük meg a Budapesti Corvinus Egyetemen. A konferencián a visegrádi országok (Csehország, Lengyelország, Magyarország és Szlovákia) kutatói gyűltek össze, hogy megvitassák a lakhatás minőségének és a nyugdíjas évek (anyagi) biztonságának a térségben jelentkező sajátos, egymással összefonódó kérdéseit.

A konferencia egyik fő kiindulópontja az volt, hogy a térség lakosságának több mint 90%-a saját ingatlanal rendelkezik, amely egyben az elsődleges vagyont is képezi. Ezek az eszközök ugyanakkor általában nem biztosítanak jövedelmet, likviditást a nyugdíjas években. Így sokan a megélhetési költségek emelkedése mellett bizonytalan pénzügyi jövővel szembesülnek idős korukban. További aggodalomra ad okot, hogy a demográfiai változások és a lakásminőséggel szembeni igények átalakulása mellett az új lakások kínálata korlátozott, miközben a meglévő állomány jelentős részének állapota folyamatosan romlik.

A konferencia két napja négy szekcióba szerveződött a lakhatási és nyugdíjkihívások négy vetületének elemzésére. Az első nap két szekciójában a lakhatási kérdések kerültek előtérbe, ezt követően a nyugdíjasok anyagi helyzetét elemeztük, illetve kitértünk a pénzügyi tudatosság mint lehetséges katalizátor aktualitásaira. A második napon a lakóingatlan-piac adózási kérdéseit tárgyaltuk, végül a bank- és biztosítási szektor lakáspiaci kapcsolódásait elemeztük.

SUMMARY

The 1st International V4 Housing and Retirement Challenges Workshop, held on April 14–15 at Corvinus University of Budapest, convened research partners to address the unique and interconnected issues of housing quality and retirement security in the Visegrád Four (V4) countries (Czech Republic, Slovakia, Hungary, and Poland).

A key motivation for this workshop was the fact that over 90% of the population in

the region owns their homes, which are their primary assets. However, these assets often deteriorate over time and fail to generate income for retirees. This leaves many facing a precarious financial future for retirement, with the rising cost of living. The limited new supply of housing is also a key concern with the changing demography, changing housing quality demand, while the majority of the existing housing stock degrades.

The two-day conference was organized into four sections, each dedicated to analyzing different dimensions of housing and pension challenges. On the first day, the first session's focus was placed on housing issues, followed by an examination of the financial situation of retirees and a discussion on the current trends of financial literacy as a potential catalyst. The second day addressed the taxation aspects of the residential real estate market and concluded with an analysis of the connections between the housing market and the banking and insurance sectors.

Kulcsszavak: visegrádi négyek, lakáspiac, nyugdíjrendszerek, pénzügyi tudatosság, ingatlanadózás, lakáshitelezés

Key words: Visegrad four, housing market, pension systems, financial literacy, real estate taxation, housing loans

JEL: G20, H55, H75, I22, J26, R31

DOI: 10.18530/BK.2025.3-4.72

<http://dx.doi.org/10.18530/BK.2025.3-4.72>

BEVEZETÉS

Az idősödő társadalmak lakhatási kérdései egyre súlyosabb társadalmi kihívást jelentenek a közép- és kelet-európai (KKE) régióban. A térség demográfiai szerkezete gyorsan átalakul: az alacsony születésszám és a növekvő várható élettartam következtében az időskorúak aránya folyamatosan emelkedik, különösen a nők körében (OECD, 2024b). Ez a nemi különbség tovább fokozza az idősödő népesség lakhatási és ellátási szükségleteinek összetettségét. Ezzel párhuzamosan a lakáspiaci struktúrák, az építési normák és a kapcsolódó szolgáltatások nem képesek alkalmazkodni az idősebb generációk sokrétű igényeihez. A kialakuló strukturális feszültségek komoly társadalmi és gazdasági következményekkel járnak: veszélybe sodorhatják az idősebb háztartások életminőségét, fokozzák a társadalmi egyenlőtlenségeket, és hosszú távon alááshatják a nyugdíjrendszerek pénzügyi stabilitását. A probléma sürgető kezelése elengedhetetlen a jóléti rendszerek fenntarthatósága és a társadalmi kohézió megőrzése érdekében.

A kihívás különösen nagy a visegrádi országokban (Csehország, Lengyelország, Magyarország és Szlovákia), ahol a demográfiai trendek a megfizethető lakhatás problémáival, a migrációs dinamikákkal és a lakáskínálat szerkezeti gyengeségeivel fonódnak össze. Korábban a rövidebb várható élettartam miatt a nyugdíjasként eltöltött évek száma is viszonylag alacsonyabb volt, ugyanakkor napjainkban a születéskor várható élettartam közel 80 évre emelkedett a térségben is, így a nyugdíjas életszakasz két évtizedet vagy még többet is kitesz. A hosszú várható élettartam számos (pénzügyi, költségvetési, egészségi stb.) kockázatot rejt magában, melyekre sem az egyén, sem az állami ellátórendszer nem feltétlen van felkészülve. Ez a demográfiai változás fokozza az igényt az akadálymentes, biztonságos, energiahatékony és időskorban is az otthonmaradást lehetővé tevő lakások iránt. Ugyanakkor a rövid távú sokkok – például az ukrainai menekültek 2022 óta tartó átmeneti beáramlása – további nyomást gyakoroltak a már amúgy is feszült városi lakás piacokra.

A térség egyik sajátos jellemzője a rendkívül magas lakástulajdonosi arány: a háztartások közel 90%-a rendelkezik saját lakással (Eurostat, 2024a). A lakást nem csupán otthonnak, hanem a vagyonfelhalmozás domináns formájának is tekinti a társadalom, amelyet a tulajdonosok gyakran generációkon keresztül megőriznek. Ez a lakóingatlanra való támaszkodás egyrészt történelmi örökséget tükröz, másrészt a pénzügyi piacokkal szembeni magasfokú bizalmatlanságot. Nyugat-Európával ellentétben, ahol a diverzifikált nyugdíjrendszerek és a pénzügyi eszközök nagyobb szerepet játszanak a nyugdíjbiztonságban, térségünk háztartásai továbbra is nagymértékben függenek az ingatlan tulajdonuktól.

A lakás mint befektetett pénzügyi eszköz azonban jelentős korlátokkal jár. Az ingatlanok gyakran nem likvidek, és a megszokások visszatartják az idős embereket az olyan megoldásoktól, mint például a kisebb lakásba költözés, a lakóterület (részbeni) bérbeadása vagy a lakásvagyonhoz kapcsolódó pénzügyi termékek (például lakásért életjáradék) igénybevétele. Ennek következtében az idősebb lakosok gyakran tűnnek vagyonban gazdagoknak, de valójában jövedelmi szegénységben élnek, sokszor elavult és igényeiknek már nem megfelelő otthonokban. A növekvő várható élettartam, a lakhatás rugalmasságának korlátai és az ingatlanvagyon alacsony szintű pénzügyi hasznosítása együtt arra figyelmeztetnek, mennyire sürgető a lakhatás és a nyugdíj kapcsolatának megértése a visegrádi országokban és rajtuk keresztül a KKE-térségben.

Az Első nemzetközi V4 lakhatási és nyugdíjkihívások workshopot („1st International V4 Housing and Retirement Challenges Workshop”) 2025. április 14-15-én rendezték meg a Budapesti Corvinus Egyetemen. A workshopon a visegrádi négyek idősödő társadalmának lakhatási kihívásait elemeztük (kitekintve Romániára is), több kapcsolódó terület bevonásával. Beszámolónkban részletesen bemutatjuk a négy szekcióban elhangzott legfontosabb megállapításokat. A négy ország lakáspiaci kihívásai után a nyugdíjrendszerek és a lakosság pénzügyi tudatosságának aktuális helyzetét ismertetjük, majd a második nap témáit, az ingatlanadózást és a pénzügyi szektor lakáspiaci kapcsolódásait elemezzük.

Lakáspiaci kihívások a visegrádi országokban

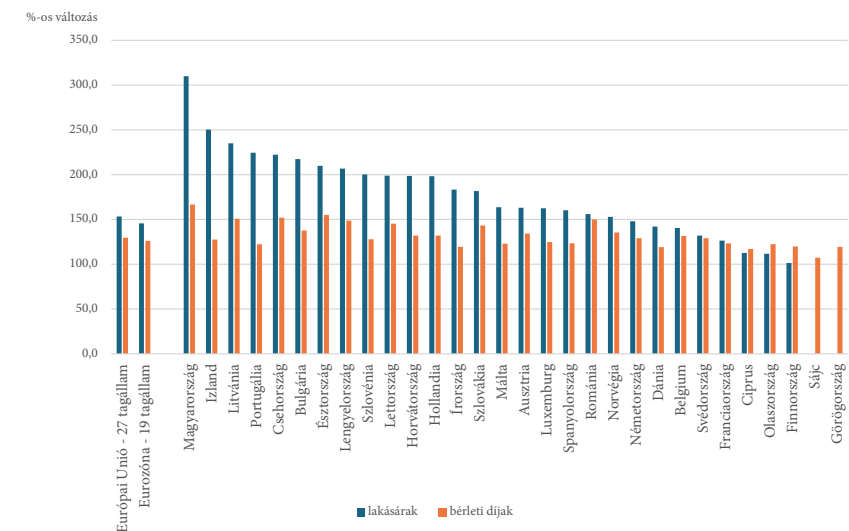
A V4 országok lakáspiacait a kereslet és a kínálat közötti alapvető strukturális egyensúlyhiány jellemzi. Az áru piacokkal ellentétben a lakáskínálat rövid távon erősen rugalmatlan. Az építkezés hosszadalmas engedélyeztetési folyamatokat, jelentős finanszírozást és képzett munkaerőt igényel. Emellett a kínálat földrajzilag korlátozott: a fővárosokban – mint Prága, Varsó, Pozsony és Budapest – a beépíthető területek szűkösek, miközben a foglalkoztatási lehetőségek továbbra is a nagyvárosokra koncentrálnak.

A cseh példa jól illusztrálja ezeket az akadályokat. A területrendezési tervek módosítása 5-10 évig is eltarthat, a széttagolt földtulajdon és az önkormányzatok gyenge fiskális ösztönzői pedig lassítják a fejlesztéseket. Emellett a térség építőipara munkaerőhiánnyal és előregedő munkavállalói állománnyal küzd.

A keresleti oldalon több tényező is fokozza a nyomást: a 2010-es évek jövedelemnövekedése és hitelbővülése különösen a befektetési célú lakások iránt növelte a keresletet; a demográfiai változások (egyszemélyes és idős háztartások számának emelkedése) további igényt generálnak a kisebb, akadálymentes lakások iránt; valamint az Ukrajnából érkező menekültek beáramlása átmenetileg megnövelte a megfizethető bérlakások iránti keresletet.

Magyarországon jegyezték fel a legnagyobb áremelkedést, a lakásárak 2015 és 2024 között több mint 300%-kal emelkedtek, ami a legmarkánsabb növekedés az EU-ban (Eurostat, 2025a). Az árak növekedése Csehországban és Lengyelországban is meghaladta a 200%-ot, míg Szlovákiában az országos átlagárak „csupán” 180% körüli emelkedést mutattak (1. ábra).

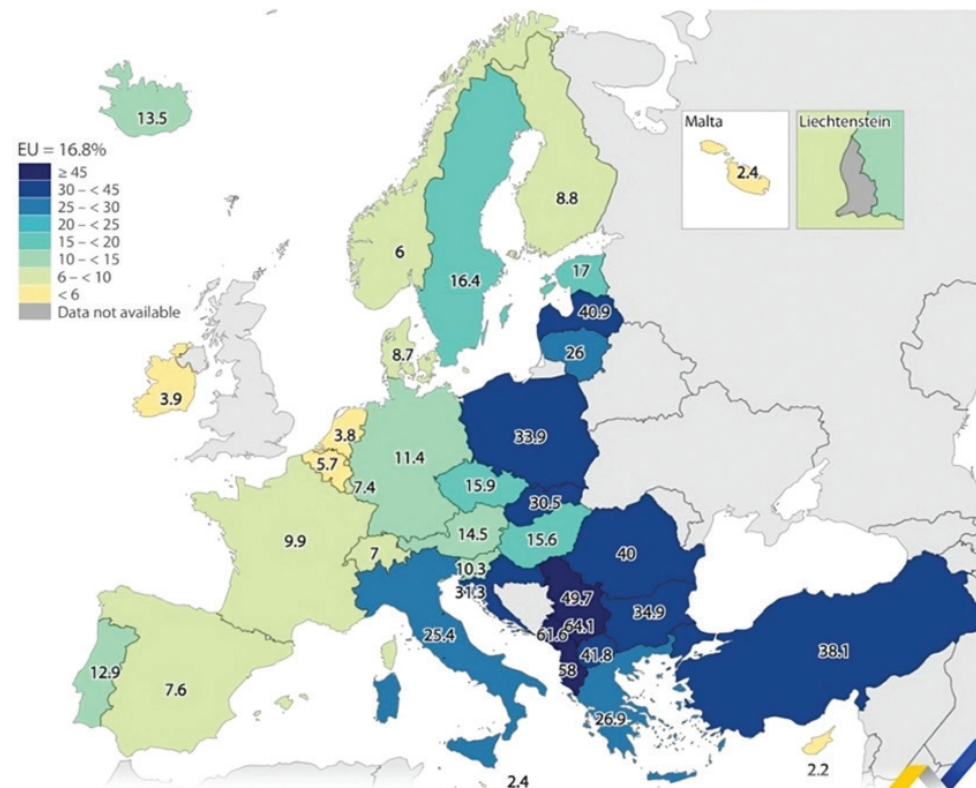
1. ábra: Nominális lakásár- és bérleti díj indexek változása az EU-ban (%-os változás 2015 és 2024 között)



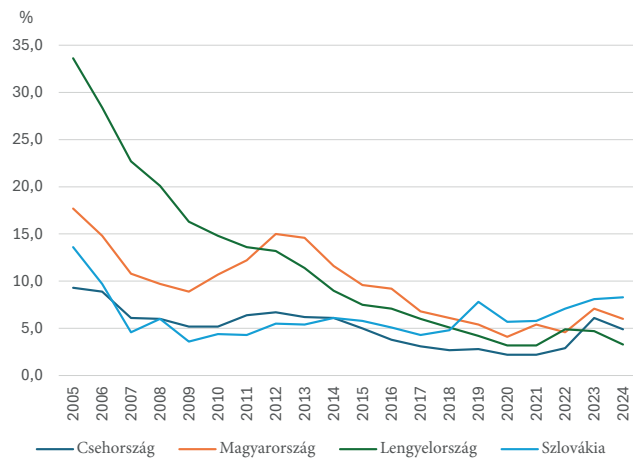
Forrás: Eurostat (2025a és 2025b) alapján saját szerkesztés

A lakástulajdon aránya továbbra is rendkívül magas a régióban. 2023-ban Magyarországon 91%, Szlovákiában pedig még ennél is magasabb, 94% volt a tulajdonosi arány, ami az európai mezőny élére helyezi ezeket az országokat. A lakásméretet, azaz az egy főre jutó szobák számát tekintve Lengyelország és Szlovákia alacsony értékeket mutatott: mindössze 1,1 szoba jutott egy lakóra, szemben az európai 1,6 szobás átlaggal. A háztartásonkénti létszám szintén kissé meghaladta az EU 2022-es átlagát (2,3 fő/háztartás), Szlovákiában 3,1, Lengyelországban pedig 2,9 fő élt egy háztartásban (Eurostat, 2024b). A 2. ábrán mutatjuk országonként a túlsúlyolt háztartások¹ arányát az összes háztartáshoz viszonyítva. Az Eurostat adatai szerint a V4 országok közül Lengyelországban a legmagasabb az arány, itt 33,9%-a él a lakosságnak túlsúlyolt háztartásokban, Szlovákia is megközelíti ezt az arányt, míg Csehország és Magyarország esetében az EU átlag (16,8%) körül alakul az érték.

2. ábra: Túlsúlyolt háztartásban élők aránya Európában (2023)

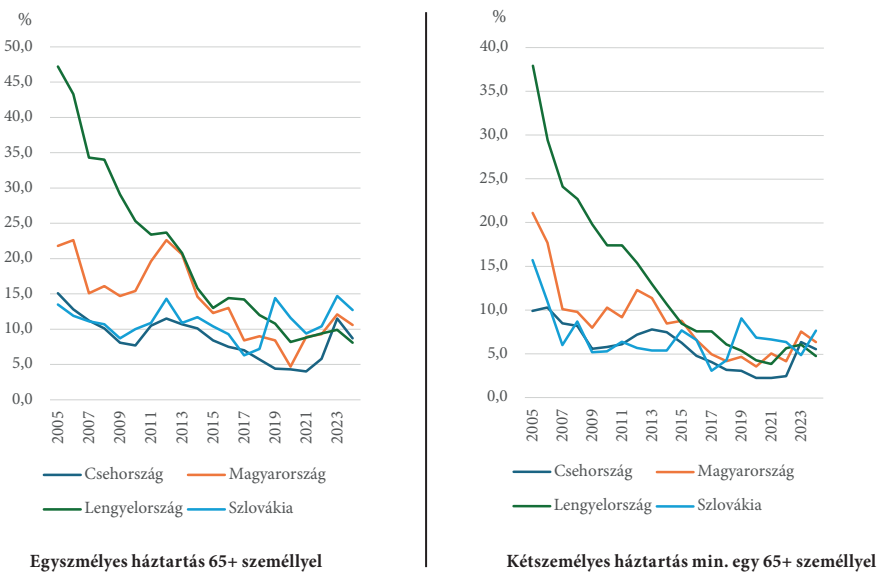


3. ábra: A háztartások aránya a teljes népesség belül, akiknek gondot okoz a lakásuk megfelelő hőfokra fűtése (%)



Forrás: Eurostat (2025c)

4. ábra: 65 év feletti személyt tartalmazó egy- és kétfős háztartások aránya a teljes népesség belül, akiknek gondot okoz a lakásuk megfelelő hőfokra fűtése (%)



Forrás: Eurostat (2025c)

A lakhatási kiadások aránytalan terhe nemcsak a jövedelmi kategóriák között mutat heterogenitást, hanem jelentős földrajzi eltérések is megfigyelhetők, emiatt jelentősen torzíthat, ha csak országos átlagban vizsgáljuk a lakhatás megfizethetőségét. A régió országai területileg nagyok a lakosságszámukhoz képest, miközben a munkalehetőségek csak néhány nagyvárosban – Csehországban, Magyarországon és Szlovákiában elsősorban a fővárosokban – koncentrálnak. Részben ennek köszönhetően a fővárosokban a lakásárak lényegesen magasabbak, mint az ország más részein. Prágában például az átlagos négyzetméterár hozzávetőleg háromszorosa az országos átlagnak.

Lengyelországban a foglalkoztatási lehetőségek valamivel egyenletesebben oszlanak el az ország területén, ami részben magyarázza, hogy ott a lakhatás megfizethetősége nem romlott olyan mértékben. Egyes lengyel régiókban még csökkenés is tapasztalható volt az ingatlanárakban az ukrán háborús front közelsége miatt.

Magyarországon a főváros és az agglomeráció közötti összehasonlítás szintén torzított képet mutat. Budapesten belül a lakásminőség jelentősen eltér a kerületek között. Ráadásul a COVID-19 járvány idején jelentős átrendeződés ment végbe: a családok egy része kiköltözött a fővárosból az agglomerációs településekre. Ezek a települések jobb munka-magánélet egyensúlyt és családbarát környezetet kínáltak, ami hozzájárult ahhoz, hogy Budapesten enyhült az árnyomás a kereslet szétszóródása révén.

Az 1. táblázatban összefoglaljuk a visegrádi országok lakáspiacainak legfontosabb jellemzőit. Az összefoglalóhoz Lucia Bartůsková (Prague University of Economics and Business), Martina Rosíková (Tomas Bata University in Zlin), Anita Makowska (Wrocław University of Economics and Business) és Silvia Šipikalová (University of Economics in Bratislava) szolgáltatott nélkülözhetetlen adatokat a cseh, lengyel és szlovák lakáspiac dinamikájáról, beleértve az állami keresleti és kínálati ösztönzőket és támogatásokat is.

1. táblázat: Lakáspiaci helyzetfeltárás az egyes országokban²

Ország	Lakásállomány	Árak	Kihívások	Szakpolitikai intézkedések
Csehország	A többlakásos épületek átlagos életkora meghaladja az 50 évet, ami jelentős felújítást tesz szükségessé. Évente mintegy 40 000 új lakásra lenne szükség, azonban a tényleges építési volumen elmarad ettől az igénytől.	A lakásárak 2015 és 2022 között megduplázódtak; a megfizethetőség továbbra is korlátozott, mivel az átlagos lakás esetében a lakásár meghaladja a 12 évi átlagjövedelmet.	Egyre nagyobb arányt képviselnek a befektetési célú ingatlanok, miközben a fiatal háztartások mindinkább a bérleti piacra szorulnak.	Az építkezések felgyorsítására irányuló törekvéseket tervezési késedelmek és a töredezett tulajdonosi szerkezet hátráltatják.
Lengyelország	Tartós hiány mutatkozik annak ellenére, hogy 2023–2024-ben rekord számú új lakás került piacra. A „First Keys” program (2025) célja az önkormányzati és szociális bérlakásállomány bővítése.	A lakásárak 2015 óta 95%-kal emelkedtek, míg a bérleti díjak 80%-kal nőttek. A legmeredekebb áremelkedés a regionális nagyvárosokban, például Varsovában, Krakkóban és Wrocławban jellemző.	A szociális bérlakásállomány 2010-ben még a teljes lakásállomány 10%-át tette ki, 2023-ra azonban mintegy 5%-ra zsugorodott, így a biztonsági hálók erősen korlátozottá váltak.	Számos keresletoldali program (pl. „Lakás a fiataloknak”, „Biztonságos hitel 2%”) bővítette a jelzáloghitelekhez való hozzáférést, ugyanakkor élénkítette a keresletet, ami tovább hajtotta felfelé az árakat.
Magyarország	A lakásállomány megújulási rátája 0,3%-kal a legalacsonyabb az EU-ban. 2024-ben mindössze 13,3 ezer új lakás kapott használatbavételi engedélyt. A lakóépületekre kiadott építési engedélyek száma is visszaesett, feltehetően a szárnyaló építőanyagárak és a korlátozott munkaerőpiac hatására.	A térségben a legmeredekebb növekedés tapasztalható: 2015 óta a lakásárak 230%-kal emelkedtek, míg a bérleti díjak 110%-kal nőttek. A főváros, Budapest esetében elszabaduló folyamatok figyelhetők meg, amelyek torzítják az országos lakhatási megfizethetőséget.	A lakhatás megfizethetősége a támogatások ellenére romlott, különösen a munkahelyekben gazdag városi térségekben. A fizetések rugalmatlansága is szerepet játszik (KSH, 2024).	A kormányzati programok (az 1997–2009 közötti korai lakhatási támogatások, a 2015 utáni „családi otthonteremtési” támogatások, valamint a felújítási ösztönzők) támogatták a fiatal családokat, azonban inkább a kereslet erősítették, mintsem a kínálatot.

Szlovákia	A 2. világháború után épült lakásállomány dominál, amelyet egyetlen regionális eloszlás és kisebb átlagos lakóterület jellemez.	Az ingatlanárak 2015 óta mintegy 90%-kal emelkedtek, jelentős regionális eltérésekkel; Pozsony esetében a növekedés messze meghaladja az országos átlagot.	A megfizethetőség romlik, különösen a bérlők esetében. A lakhatási költségek túlzott terhelését mérő mutató értéke 2024-ben már meghaladta a 35,8%-ot az ekvivalens mediánjövedelem 60%-a alatti jövedelműek körében.	Korlátozottak a közösségi bérlakáslehetőségek, miközben egyre nagyobb mértékben támaszkodnak a magánbérleti piacra és a tulajdonszerzésre.
-----------	---	--	---	--

Forrás: saját szerkesztés

A V4-országokban több közös lakáspiaci jellemző figyelhető meg: a rendszerváltás előtt épült állami tulajdonú lakások öröksége, amelyek az elmúlt 35 évben fokozatosan eltűnnek; a szociális lakásállomány visszaszorulása; az energiahatékonyság hiánya és az elöregedő lakásállomány; valamint az egyre erősebb különbségek a fővárosok és a vidéki térségek között. A fővárosi lakásárak 2-3-szor magasabbak, mint a nagyvárosokon kívül, ami tovább növeli az egyenlőtlenséget a munkahelyekhez közeli lakhatáshoz való hozzáférésben.

Kiemelt kihívást jelent a népesség elöregedése. Az idősebb lakók gyakran nagy, leromlott állapotú otthonokban vagy több mint száz éve épült polgári bérházakban élnek. Ezek az épületek sokszor nem rendelkeznek lifttel, elavultak a fürdőszobák, és nem felelnek meg az akadálymentességi vagy biztonsági előírásoknak. Az alapvető szolgáltatások – például élelmiszerboltok és egészségügyi ellátás – elérhetősége korlátozott, különösen a mozgásukban akadályozott idősök számára. Az energiahatékonyság hiánya tovább súlyosbítja a helyzetet, hiszen a régi épületek fűtése költséges és nehézkes.

A V4-országokban több közös lakáspiaci jellemző figyelhető meg: a rendszerváltás előtt épült állami tulajdonú lakások öröksége, a szociális lakásállomány visszaszorulása; az energiahatékonyság hiánya és az elöregedő lakásállomány; valamint az egyre erősebb különbségek a fővárosok és a vidéki térségek között.

Az idős tulajdonosok erősen kötődnek otthonaikhoz, és vonakodnak a költözéstől – éles ellentétben Nyugat-Európával, ahol az életciklusokhoz igazodó mobilitás gyakoribb. Németországban és Hollandiában például sokan idősebb korukban könnyebben költöznek számukra megfelelőbb lakásba, míg Közép- és Kelet-Európában ez a gyakorlat ritka.

A nyugdíjasok anyagi helyzete: nyugdíjrendszerek és pénzügyi tudatosság

A nyugdíjasok lakhatási helyzetéhez (és jólétéhez vagy jóllétéhez) szorosan kötődnek az egyes országok nyugdíjrendszereinek sajátosságai. Ezért a konferencia második szekciójában a négy ország kutatói bemutatták nyugdíjstruktúráikat, kitérve az állami ellátórendszerek nehézségeire és az ezeket potenciálisan csökkentő nyugdíj-előtakarékossági trendekre. Utóbbihoz kapcsolódóan szintén bemutatásra került a visegrádi országok lakosságának pénzügyi tudatossága és az ezt megalapozó pénzügyi oktatás, mely katalizátora lehet a lakáspiaci problémák megoldásának. Csehország sajátosságait Drahomira Pavelkova (Tomas Bata University in Zlin), Lengyelország nyugdíjrendszerét és az előtakarékosságot befolyásoló tényezőket Pawel Kusmierczyk (Wrocław University of Economics and Business), Szlovákia helyzetét és az aktuális trendeket pedig Eva Pongracz (University of Economics in Bratislava) mutatta be a konferencián. Összefoglalónkban ezekre az előadásokra hagyatkozunk.

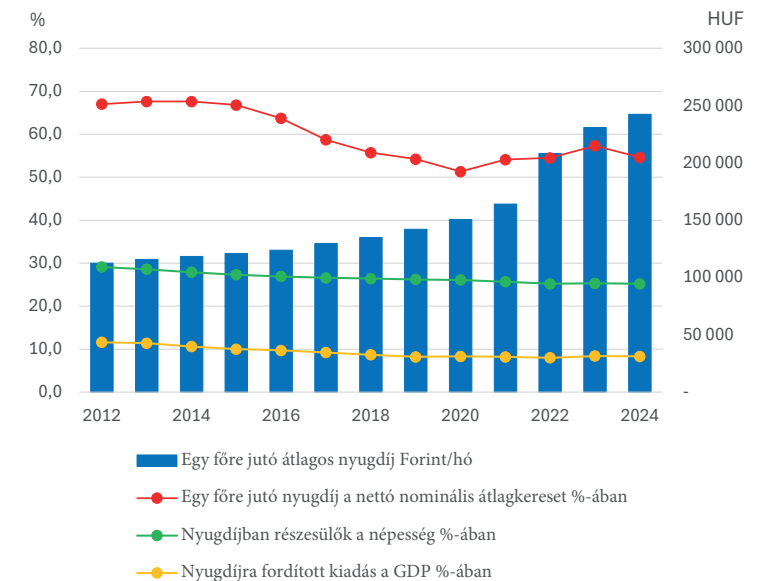
A visegrádi országok nyugdíjrendszereinek összehasonlítása azt mutatja, hogy mindenhol központi szerepet tölt be a folyó finanszírozású állami nyugdíjpillér, amely a nyugdíjas népesség ellátásának fő forrása. A rendszer szerkezeti felépítése azonban eltérő. Magyarországon és Csehországban a második, kötelező tökefedezeti pillér rövid működés után megszűnt: Magyarországon a 2010-es átalakítás nyomán, Csehországban pedig a 2013–2015 közötti rövid kísérlet után, amelyet az alacsony részvétel miatt vezettek ki. Így e két országban a nyugdíjrendszer jelenleg az állami és az önkéntes, harmadik pillérre épül.

Lengyelországban és Szlovákiában ugyanakkor mindhárom pillér fennmaradt. Lengyelországban a hárompilléres modell 1999-ben jött létre, de a második pillér 2013 óta önkéntes, és az addig felhalmozott összegek mintegy felét visszavezették az állami pillérbe. Szlovákiában 2003 óta működik a három pillér, a második pillért erre specializálódott vállalatok kezelik, és a lakosság közel fele részt vesz benne. A harmadik, önkéntes megtakarításokra épülő pillér mind a négy országban jelen van, de eltérő mértékben.

A nyugdíjkorhatár alakulása országonként jelentős különbségeket mutat. Magyarországon az alapeseti korhatár egységesen 65 év, ugyanakkor a nők 40 év jogosultsági idő után kedvezményesen nyugdíjba vonulhatnak. Lengyelországban a nők számára 60, a férfiak számára 65 év a korhatár; az egységes 67 évre történő emelés tervét korábban előirányozták, de végül elvetették. Csehországban jelenleg 65 év a korhatár, amely 2030-tól kezdődően fokozatosan 67 évre emelkedik, az 1988-ban és ez után született generációra már ez a szint lesz érvényes. Szlovákiában a nyugdíjkorhatár rugalmasabban alakul: 62 és 63 év 4 hónap között mozog, és gyermeknevelésért korkedvezmény jár. Az 1966-ban születettek esetében az alapeseti korhatár 64 év, a később születetteknél pedig a szabályozás a várható élettartamhoz köti a pontos nyugdíjba vonulási kort. Szlovákiában lehetőség van korkedvezményes vagy előrehozott nyugdíjra, Magyarországon a Nők40 program keretében van lehetőség a korhatár előtti nyugdíjazásra, míg Lengyelországban és Csehországban a hangsúly inkább az általános korhatárra helyeződik.

A finanszírozás és a kiadások szintén eltérően alakulnak. Magyarországon a rendszer 2,4 millió fő számára nyújt ellátást (közülük mintegy 2 millió fő öregségi nyugdíjas), de a GDP-arányos kiadások folyamatosan csökkennek, és az átlagnyugdíj egyre inkább távolodik az átlagbértől. Csehországban 2024-ben 2,4 millió ember részesült nyugdíjban, az átlagnyugdíj 20 680 korona (kb. 830 euró) volt. A nyugdíjkiadások a GDP 9%-át teszik ki, ám két évtized alatt 14%-ra nőhetnek, a nyugdíjkassza hiánya pedig a GDP 3,5%-át is elérheti.

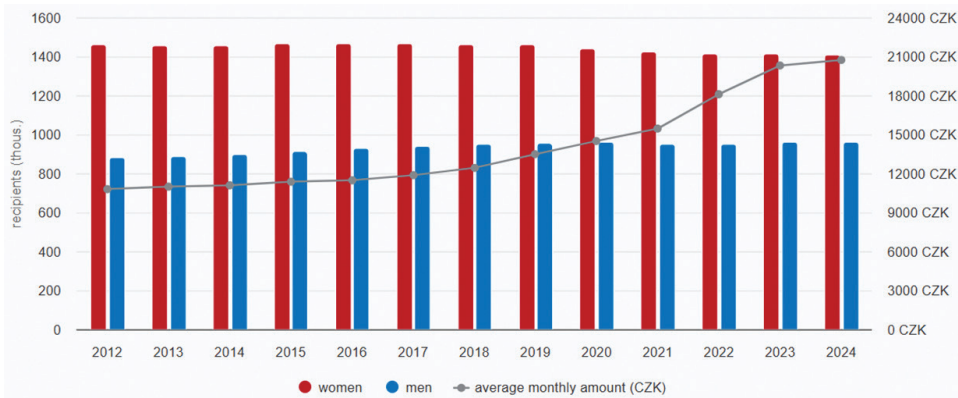
5. ábra: Nyugdíjak, nyugdíjasok számának alakulása Magyarországon (2010–2024)¹



Forrás: saját szerkesztés KSH (2025) adatai alapján

¹2024-ben az egy főre eső átlagnyugdíj hazánkban 242,327 HUF volt, ami mintegy 610 EUR.

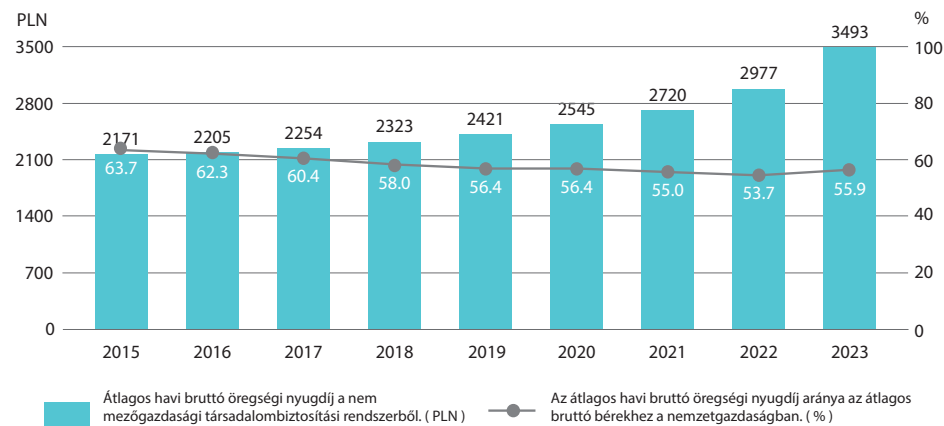
6. ábra: Nyugdíjkiadások alakulása Csehországban (2018–2023)²



Forrás: Cseh Statisztikai Hivatal (2025)

Lengyelországban ezzel szemben a nyugdíjrendszer 8 millió ellátottra terjed ki, a járulékfizetők száma 16,3 millió fő, és az ellátás része a 13. és 14. havi nyugdíj is. Az átlagnyugdíj 2024-ben 3790 zloty (kb. 870 euró) volt, de a helyettesítési ráta a 2016-os 60% feletti szintről 2040-re 30% alá csökkenhet.

7. ábra: Átlagnyugdíjak Lengyelországban (2015–2023)³

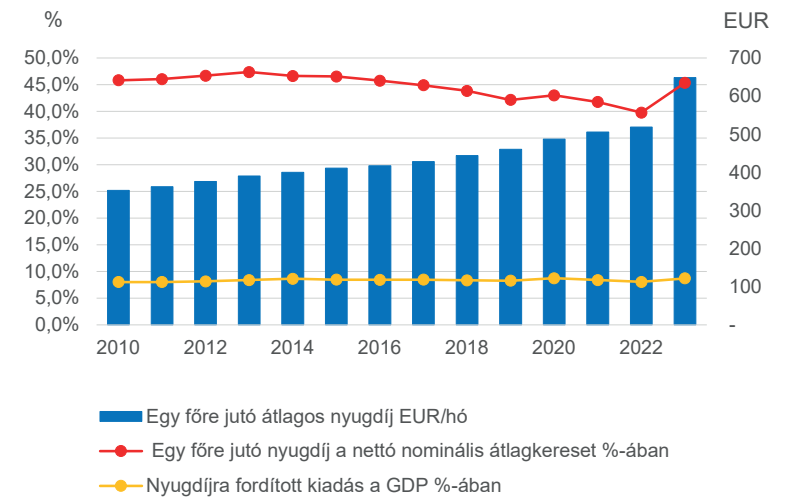


Forrás: Lengyel Statisztikai Hivatal (2024), 32. oldal 18. ábra

Szlovákiában 1,47 millió fő kap nyugdíjat, a kiadások 2024-ben 12,63 milliárd eurót tettek ki, ami 22%-os növekedés az előző évhez képest. A járulékbévételek nem fedezték a kiadásokat, így a központi költségvetés 2,7 milliárd euróval támogatta a nyugdíjkiadását.

²2024-ben az egy főre eső átlagos nyugdíj Csehországban 20.736 CZK volt, ami mintegy 850 EUR-t jelent.
³2023-ban az egy főre eső átlagos nyugdíj Lengyelországban 3.493 PLN volt, ami mintegy 800 EUR-t jelent.

8. ábra: Nyugdíjkiadások Szlovákiában (2010–2023)



Forrás: saját szerkesztés a Szlovák Statisztikai Hivatal (2025) adatai alapján

A 2. táblázatban összefoglaljuk a 4 ország állami nyugdíjpilléreinek legfontosabb statisztikáit.

2. táblázat: Állami nyugdíjpillérek összefoglaló statisztikái

2023	Csehország	Lengyelország	Magyarország	Szlovákia
Nyugdíjasok száma	2,4 millió	8 millió fő	2,4 millió fő, ebből ~2 millió fő öregségi nyugdíjas	1,47 millió fő
Nyugdíjkiadás a GDP %-ában	8,55%	10,09% (2022)	7,04%	8,03%
Átlagnyugdíj	830 EUR	870 EUR	621 EUR	650 EUR

Forrás: saját szerkesztés Eurostat-adatok alapján

Az önkéntes megtakarítások szerepe országonként szintén jelentős eltéréseket mutat. Magyarországon az önkéntes nyugdíjpénztári rendszerben több mint 1 millió fő vesz részt, a kezelt vagyont meghaladja a 2200 milliárd forintot (kb. 5,6 milliárd euró). A nyugdíjbiztosítások kevésbé elterjedtek, 516 ezer megtakarító választotta ezt a formát, az éves díjbevétel 172 milliárd forint (kb. 430 millió euró). Lengyelországban a második pillérnek 2024 végén 14,3 millió tagja volt, a harmadik pillérben pedig 100 milliárd zloty (23 milliárd euró) megtakarítás halmozódott fel. Egy főre vetítve a megtakarítások összege mintegy 4500 euró,

ami körülbelül öt havi nyugdíjnak felel meg. A lakosság azonban rendkívül szkeptikus az önkéntes megtakarításokkal kapcsolatban, ugyanis Kusmierczyk és kollégáinak saját felmérése alapján a válaszadók több mint fele attól tart, hogy az állam elveheti az önkéntes nyugdíjcélú megtakarításokat (Kosny et al., 2023). Csehországban a harmadik pillérben való részvétel uniós szinten is az egyik legalacsonyabb, bár 2024-től új lehetőségként elérhető a „Hosszú távú befektetési termék (Long term investment product), amely szélesebb befektetési szabadságot biztosít. A lakosság 43%-a vallotta, hogy tesz félre idős korára, de a legtöbben havi 100 eurónál kisebb összeget tudnak megtakarítani. Szlovákiában a második pillérben a lakosság 47%-a, a harmadikban 30%-a vesz részt, ugyanakkor a többség paradox módon mégis az állami nyugdíjra támaszkodik, noha a lakosság 70%-a tisztában van azzal, hogy nem számíthat kedvező nyugdíjra.

Csehországban a harmadik pillérben való részvétel uniós szinten is az egyik legalacsonyabb.

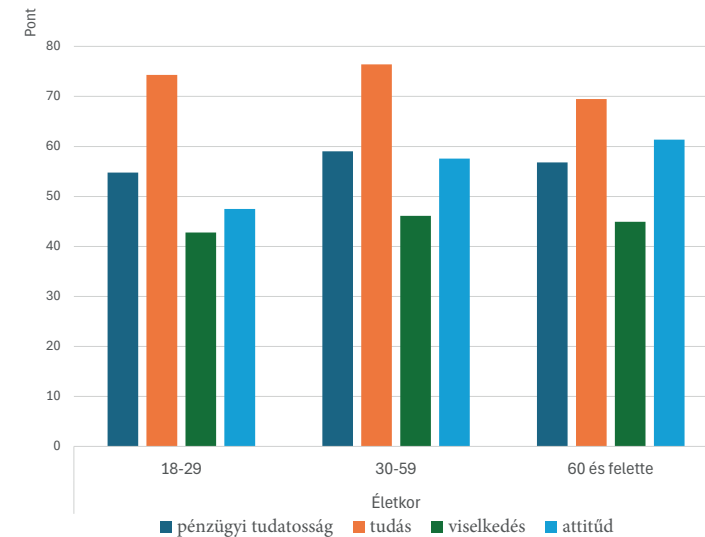
Mindezeket a különbségeket végső soron a közös demográfiai kihívások kötik össze. Magyarországon a népesség gyors ütemű idősödése miatt a közfinanszírozott kiadások jövőbeni növekedése elkerülhetetlen. Lengyelországban 2060-ra a 65 év felettek aránya a jelenlegi 20%-ról 32,6%-ra nőhet, ami drámai nyomást gyakorol majd a rendszerre. Csehországban a 2000-es 0,22-es időskori eltartottsági ráta mára 0,35-re emelkedett, és a nyugdíjkiadások aránya a GDP-ben gyors ütemben nőhet tovább. Szlovákiában a születésszám tartós csökkenése és az idősödés miatt a rendszer finanszírozhatósága egyre súlyosabb kérdéssé válik. Így a visegrádi országok nyugdíjrendszerei, bár azonos alapelven nyugszanak, eltérő módon próbálnak alkalmazkodni a fenntarthatósági problémákhoz, amelyek középpontjában az állami pillér dominanciája és a demográfiai nyomás áll.

A szekció másik fő kérdésköre a pénzügyi tudatosság, öngondoskodás és az egyes országokban ezt segítő pénzügyi oktatás volt, elsősorban az idősebb korosztály helyzetét vizsgálva.

A pénzügyi műveltség szintje alapvetően meghatározza, miként készül egy ország lakossága pénzügyileg a nyugdíjas évekre.

A pénzügyi műveltség szintje alapvetően meghatározza, miként készül egy ország lakossága pénzügyileg a nyugdíjas évekre. Az OECD INFE (International Survey of Adult Financial Literacy) 2023-as felméréséből kiderül, hogy Magyarország pénzügyi tudatossági indexe 58 pont (az OECD átlag 63 pont). A pénzügyi tudás terén átlag felett teljesítünk (74 ponttal, szemben az OECD átlag 67 ponttal), még az idősebb korosztály is 69 pontot ért el (9. ábra).

9. ábra: Magyarország pénzügyi tudatosság pontszámai (2023)



Forrás: saját szerkesztés OECD INFE adatok alapján (2023)

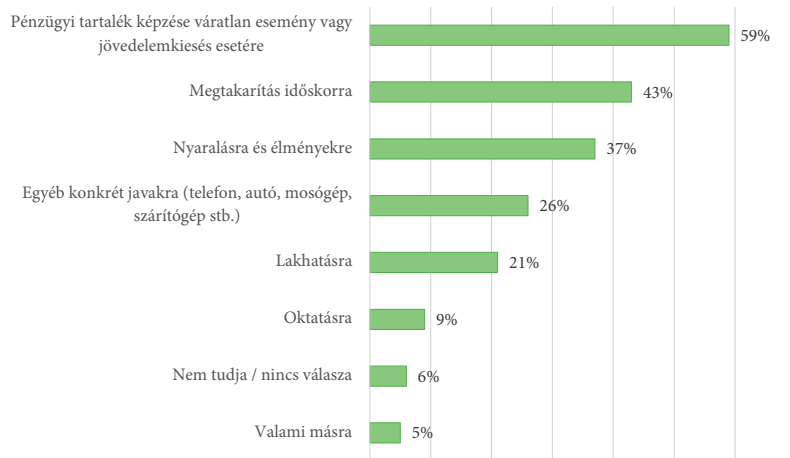
A pénzügyi tudás ugyanakkor nem feltétlenül mutatkozik meg az öngondoskodási attitűdben. Az MNB 2024. augusztusban készített reprezentatív felmérése (MNB, 2024) alapján a magyar lakosság 14%-ának kritikus (0 és 29 pont közötti), további 29%-nak pedig sérülékeny (30 és 49 pont közötti) a pénzügyi egészsége. A pénzügyi egészséget a következőképpen definiálják: „Pénzügyi biztonságban érzem magam, és rendelkezem a pénzügyi döntéseim szabadságával – a jelenben és tervezetten a jövőre nézve is”. Míg a költségek tervezése terén egészen jól állunk (60 pont átlagosan), a megtakarítási képesség és törekvés terén mindössze 48 pontot mutat az alindex. Magyarországon jellemző a bizalmatlanság az intézményes megtakarítási formákkal szemben: az önkéntes megtakarítások alacsony arányban elterjedtek, kevesen választják a járadéktermékeket, és a „fordított jelzáloghitel”, vagyis a saját tulajdonú ingatlan életjáradék fedezeteként való felhasználása sem számít elterjedt gyakorlatnak.

Lengyelországban az OECD INFE felmérés alapján a pénzügyi tudatosság átlagos szintje (61 pont) magasabb, mint hazánkban, de még mindig az OECD átlag alatti. Tudásban majdnem azonos pontot szereztünk, ugyanakkor a lengyel válaszadók pénzügyi viselkedése magasan a magyar átlag feletti. Míg a 60 év feletti magyarok 45 pontot értek el, addig a lengyel hasonló korosztály 57 pontot. Attitűdben a magyarok jobban teljesítettek, de mindkét országban megfigyelhető az attitűd javuló trendje az életkor előrehaladtával.

Csehország és Szlovákia sajnos nem vett részt az idézett OECD INFE felmérésben, ezért más mutatószámokkal mutatjuk be a két ország pénzügyi tudatosságának aktuális mérőszámait. A Cseh Bankszövetség felmérése alapján a csehek mintegy 60%-a takarékoskodik

valamilyen előre nem látott kiadás fedezésére, 43%-uk időskorra tesz félre (10. ábra). Azok, akik idős korukra takarékoskodnak, mintegy 100 eurót tesznek félre havonta.

10. ábra: Mire tesznek félre a csehek? (2023)



Forrás: Cseh Bankszövetség, 2023

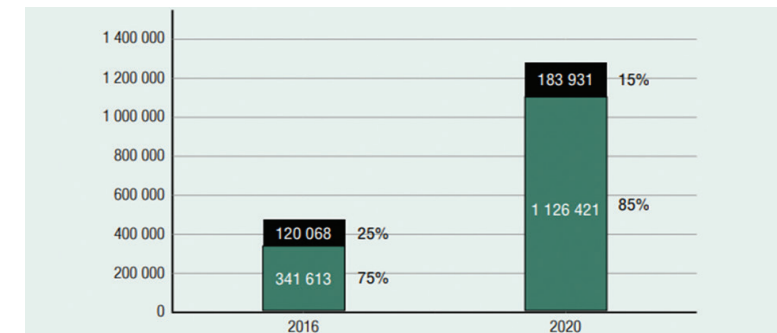
Szlovákiában nehéz összehasonlítható adatokat találni a pénzügyi tudatosság mérésére, ugyanis az ország sem az OECD FinLit programokban nem vesz részt, sem a régiót lefedő, az Osztrák Nemzeti Bank által készített felmérésekben nem szerepel. Eva Pongracz előadásában megállapította, hogy a Szlovák Köztársaságban a pénzügyi műveltség szintje régóta elmarad az Európai Unió átlagától, ami a gyakorlatban számos problémát okoz. Közel egymillió szlovák ellen folyik legalább egy végrehajtási eljárás, amelynek hátterében gyakran az áll, hogy alapvető szükségleteiket hitelből fedezik, majd egyre súlyosabb adósságspirálba kerülnek. A pénzügyi és üzleti ismeretek hiánya az alkalmazottak és a kezdő vállalkozók körében szintén komoly gondot jelent. A lakosság nagy része megtakarításait olyan termékekben tartja, amelyek nulla kamatot biztosítanak, és fél attól, hogy befektessen. A Szlovák Nemzeti Bank már hosszú ideje sürgeti a tantervek módosítását annak érdekében, hogy a pénzügyi ismeretek fejlesztése nagyobb hangsúlyt kapjon az oktatásban.

A pénzügyi tudatosság elsősorban az oktatáson keresztül fejleszthető. Ugyanakkor a felnőttek pénzügyi ismereteinek fejlesztése messze elmarad a szükséges szinttől.

A pénzügyi tudatosság elsősorban az oktatáson keresztül fejleszthető. Magyarországon a Pénz7 programsorozat jelenti az általános és középiskolás korosztály legnagyobb hatású oktatási programját, melyet 2015 óta a Magyar Bankszövetség és a Pénziránytű Alapítvány

koordinál. 2023-ban már 1118 iskola 145 ezer diákját oktatta mintegy 1650 tanár és 500 önkéntes különböző tematikájú pénzügyi és vállalkozási ismeretekre évi egy tematikus héten (Hergár et al., 2024). Ugyanakkor a felnőttek pénzügyi ismereteinek fejlesztése messze elmarad a szükséges szinttől.

11. ábra: A képzéssel elért korosztályok létszáma és aránya (2016, 2020)



Forrás: Németh et al. (2020), 567. oldal 8. ábra

Lengyelországban mindenképp előremutató gyakorlat, hogy a középiskolákban kötelező tantárgy az üzlet és menedzsment, amely a személyes pénzügyekkel kapcsolatos ismereteket is tartalmazza. Ugyanakkor az idősebb korosztály pénzügyi attitűdje a rendszerváltás előtti időkből formálódott: akkoriban mindössze a lakosság 6-7%-a részesült magasabb szintű oktatásban, és ők is elsősorban a szocialista gazdaságtant tanulták, így bizalmatlanabbak a bankrendszerrel szemben.

Csehország kiemelt figyelmet fordít a pénzügyi műveltség fejlesztésére: a világ egyik első országaként tette kötelezővé a pénzügyi oktatást a középiskolások számára 2009-ben, majd az általános iskolások körében 2013-ban.

Szlovákiában szintén történtek előrelépések a pénzügyi tudatosság növelésére. A Nemzeti Pénzügyi Műveltségi Standard előírja, hogy az egyes életkorcsoportoknak milyen elméleti és gyakorlati ismeretekkel kell rendelkezniük a pénzügyi tervezés, a fogyasztói döntések, valamint a banki, biztosítási és befektetési termékek területén.

A lakáspiac adózási kérdései

Az állami szerepvállalásnak igen sokféle eszközét látjuk az ingatlanokhoz kapcsolódóan. A különféle támogatások, állami beruházások mellett az adók is főszerepet játszanak, a workshop harmadik szekciójában az utóbbira fókuszáltunk.

Ha azt akarjuk megvizsgálni, hogy az adóztatás hogyan hat az ingatlanok keresletére, kínálatára, valamint az árakra, érdemes lehet nem kizárólag a vagyonszerzést vizsgálni, hanem az ingatlan „tulajdonosi életútjának” összes közterhét végiggondolni, különösen, ha több

országot akarunk összehasonlítani. A lakások teljes életútját átjárja ugyanis az adóztatás: a megszerzésétől kezdve a birtoklása alatt is, majd a tulajdonosváltáskor több közteherrel is szembe kell nézni, ám ezek jelentősége országonként, de még országon belül is változó, amennyiben helyi adórendelet hatálya alá tartozik. Ráadásul a közteher nem mindig adó formájában jelentkezik, ezért érdemes tágan értelmezni az adó fogalmát – Magyarországon például illetéket vetnek ki a vagyonszerzésre, de mivel az illeték alapja a vagyontárgy értékétől függ és nem az állami eljárás költségétől, tartalmában adónak tekinthető.

Ebben a fejezetben a szerzéstől az eladásig bemutatjuk az egyes országok rendszereit. A csehországi helyzetet Blanka Jarolimova (Tomas Bata University in Zlin), a szlovákiai szabályokat Erika Neubauerová (University of Economics in Bratislava), míg a lengyel rendszert Artur Walasik (University of Economics in Katowice) előadása alapján ismertetjük.

Az ingatlanszerzési illeték terhét Magyarországon az 1990. évi XCIII. törvény szabályozza. A visszerhes lakásszerzést 4% illeték terheli 2013 óta, de ha a vásárlás előtt 3 éven belül, vagy utána 1 éven belül másik ingatlanát eladta, akkor a két lakás forgalmi értékének különbözete lesz az illeték alapja. Ha tehát egy idős személy, házaspár kisebb értékű ingatlanra cseréli lakhelyét, nem kell illetéket fizetnie. Az örökhagyó egyenesági rokona, túlélő házastársa, testvére illetékmentesen örökölhet ingatlant 2011 óta (más vagyonelemre az általános mérték 9%), és az ajándék is illetékmentes, ha a kedvezményezett egyenesági rokon, testvér vagy házastárs. Az illetéket kívül számolni kell az általános forgalmi adóval is, ha jogi személytől vásárol valaki ingatlant, de ennek mértéke új építésű lakás esetén csak 5%.

Csehországban az ingatlanszerzést 2020 óta nem terheli adó. Az öröklési adó mértéke is 0% 2014 óta, függetlenül a rokonsági foktól, míg az ajándékozás családtagok között szintén adómentes, egyébként pedig a személyi jövedelemadó hatálya alá tartozik.

Lengyelországban a tranzakciós adó 2% magánszemélytől vásárlás esetén, ha azonban új lakás vételére kerül sor jogi személytől, akkor az áfa mértéke 150 m²-ig 8%, afölött 23%. Az öröklési és ajándékozási adó progresszív, struktúrájában hasonlít a 2010-ig érvényben levő magyar illetékhez: háromféle rokonsági kapcsolatot különböztet meg, és három sávot alkalmaz, így kilencféle adókulcs van.

3. táblázat: Öröklési és ajándékozási adó Lengyelországban

Adósávok zlotyban (PLN) és EUR-ban	(0 – 11.833) 2.780 EUR	(11.833 – 23.665) 2.780 – 5.555 EUR	(23.665 –) 5.555 EUR -
Legközelebbi rokonok (szülők, testvérek, anyós meny, após, vő)	3%	5%	7%
Távolabbi rokonok (szülők testvérei, testvérek gyermekei, sógorok és sógornők)	(7%)	9%	12%
Fentiek közé nem tartozók	12%	16%	20%

Forrás: saját szerkesztés

Szlovákiában, Csehországhoz hasonlóan, az ingatlanvásárlás adómentes, öröklés esetén azonban az ingatlan értéke beletartozik a hagyaték teljes értékébe, amelyből a közjegyzői díjat számítják.

A lakás tulajdonlása miatt két formában keletkezhet adófizetési kötelezettség Magyarországon, de gyakori, hogy egyik sem releváns. A birtoklást önmagában a helyi építményadó vagy magánszemélyek kommunális adója terhelheti, ha pedig bérbe adja a tulajdonosa, akkor a személyi jövedelemadóval (ill. választása esetén az áfával) is számolnia kell. A helyi adók mértéke önkormányzatonként változó, a Helyi Adókról szóló törvény csak a maximális mértéket rögzíti: építményadó esetén 2950,- Ft/m², kommunális adó esetén 45.592,- Ft/lakás, de tényleges értéke sok helyen 0.

A bérleti díj az összevontan adózó jövedelmek közé tartozik (így akár családi kedvezmény is érvényesíthető, vagy vissza is igényelhető, ha az adózónak van valamilyen öngondoskodási célú megtakarítása az adóévben), mértéke az adóalap 15%-a. Az adóalap számításánál levonhat a bevételekből elszámolható költségeket az adózó, de választhat fix 10%-os költséghányadot is. Áfakötelezettség csak akkor terheli a magánszemélyt, ha adóalanyiságot választ.

Csehországban az épületekre évente kivetett adó mértéke függ az alapterülettől, az ingatlan típusától (lakhatást vagy üzleti célt szolgál), az emeletek számától, a település méretétől, valamint a helyi önkormányzat döntésétől függően egy további 1 és 5 közötti szorzószámtól. Az első szint alapadóterhe 3,5 CZK/m² (0,15 EUR/m²), minden további szint 1,4 CZK/m² (0,06 EUR/m²). A települési mérettől függő szorzószám maximum 5, így a központilag előírt maximális adóterhe egy földszintes háznál 17,5 CZK/m² (0,72 EUR/m²). Ha az önkormányzat úgy dönt, ezt egy másik szorzóval is meg kell szorozni, akkor a maximum adó mértéke 87,5 CZK/m², ami körülbelül 1400 Ft, nagyjából fele a hazai maximumnak. Egy háromszintes ház maximum adója tehát, feltéve, hogy minden szint 100 m²: (3,5+2*1,4)*5*5*100= 15.750 CZK (kb. 252.000 Ft).

Az ingatlan-bérbeadásból származó jövedelem, ugyanúgy, mint Magyarországon, az összevontan adózó jövedelmek közé tartozik, melyek ott a havi átlagbér 36-szorosáig (1.676.052 CZK, azaz évi kb. 26,8 millió forintig) 15%-kal, afölött 23%-kal adóznak. A (2.000.000 CZK jövedelemig) választható fix költséghányad viszont több, mint itthon: 30%, így összességében egy átlag polgár adóterhe kisebb.

Lengyelországban, ugyanúgy ahogy Csehországban és hazánkban is, a lakásokra kivetett ingatlanadó mértéke településenként változik, de a maximum szintje központilag meghatározott: 2025-ben 1,19 PLN (kb. 110 HUF) volt négyzetméterenkénti hasznos alapterületre vetítve. Lakás vagy lakóépület esetén az épület alatt fekvő telek adóztatása is alkalmazandó. Azonban nemcsak a lakás után kell ingatlanadót fizetni, hanem a földterület után is, amin áll az ingatlanépület. Ennek kulcsát is az önkormányzatok határozzák meg, de a központilag meghatározott maximuma: 2025-ben 0,73 PLN (kb. 67 HUF) négyzetméterenként. Egy háromszintes ház maximum adója tehát (telekadóval együtt), feltéve, hogy minden szint beépített 100 m²: (1,19*3+0,73)*100= 430 PLN (kb. 39.500 Ft).

Érdekes, hogy a másik három visegrádi országgal ellentétben Lengyelországban nem az ingatlan-bérbeadásból származó jövedelem, hanem a bevétel az adó alapja, tehát nincs költséglevonási lehetőség, ugyanakkor az adókulcsok alacsonyabbak: 100.000 zloty (kb. 9.200.000 Ft) éves bevételig 8,5%, afölött 12,5% (az együtt adózó házaspároknál a sávhatár 200.000 zloty, azaz 18,4 millió forint). Fontos problémát fogalmaz meg Felis et al. (2025) a lengyel ingatlanadóval kapcsolatban. Cikkükben rámutatnak, hogy a térségben elterjedt területalapú ingatlanadózás nem tükrözi a lakások tényleges értékét, ezért a helyi önkormányzatok számára olyan differenciáltabb, igazságosabb adózási megoldások bevezetését javasolják, amelyek figyelembe veszik az ingatlanok elhelyezkedését és értékét. Ez a javaslat valamennyi visegrádi országban megfontolandó lehet.

Szlovákiában az ingatlanadó alapja egyszintes ház, illetve lakás esetén az alapterület négyzetméterben, az adókulcs alapvetően évi 0.033 euró/m², de ennél kevesebb és több is lehet, Pozsonyban például 1,2 euró. Ha többszintes a ház, akkor a további emeletek területére legfeljebb 0,33 euró/m² adót lehet még kivetni. Pozsonyban tehát egy háromszintes ház adója, feltéve, hogy minden szint 100 m²: $(1,2+2*0,33)*100=186$ euró (kb. 74.400 Ft). Kutatásunk szempontjából kiemelt jelentőségű, hogy az önkormányzatoknak van lehetőségük a 62 év feletti személyeket mentesíteni az adókötelezettség alól.

Az ingatlan-bérbeadásból származó jövedelem a magyar és cseh rendszerhez hasonlóan Szlovákiában is a személyi jövedelemadó összevontan adózó jövedelmei közé tartozik. Sávok rendszerben két sáv van: 2025-ben 48.441,43 euróig (kb. 19,4 millió forint éves jövedelemig) 19%, afölött 25% az adókulcs. Az adóalap meghatározásakor itt is van lehetőség költségek elszámolására, de nincs lehetőség fix költséghányadot használni.

Az ingatlan eladásakor keletkező jövedelem Magyarországon az szja külön adózó kategóriájába tartozik, 15% az adómértéke. Az adó alapját csökkentik az ingatlan szerzési, illetve beruházási költségei, valamint a szerzés évétől függő szorzószám is, aminek következtében 5 év után 0 az adóalap. Ha tehát egy idős személy a magas fenntartási költségek miatt úgy dönt, hogy eladja a nagy családi házat, és kisebb lakásba költözik, nem kell ezzel az adóval számolnia. Sőt, amennyiben idősek otthonában való férőhely megszerzésére használják fel a jövedelmet (vagy egy részét), akkor a szerzés évétől függetlenül is mentesül az adó alól ez a rész.

Az ingatlan eladása Csehországban is a személyi jövedelemadó hatálya alá tartozik, de hazánktól eltérően az összevontan adózó jövedelmek közé, így az adókulcs a bérleti díjnál leírt két sáv szerint 15, illetve 23%. Az adó alapját viszont itt is csökkenti a vételár. Mentesség akkor jár, ha több mint 10 éve szerezte az ingatlant, de elég a 2 év is, ha benne élt, illetve időmegkötés nélkül, ha olyan lakás vásárlására (vagy jelzáloghitel fedezetére) fordítja, melyben élni fog.

Lengyelországban, ha kevesebb mint 5 év telt el az ingatlan szerzése óta, akkor az ingatlan eladásakor 19% adókulcs terheli a jövedelmet, tehát a magyarhoz hasonlóan a személyi jövedelemadó külön (és nem összevontan) adózó jövedelmei közé tartozik, a szerzési költségeket is ugyanúgy le lehet vonni, és 5 éven túl adómentes.

Szlovákiában is adóköteles az ingatlanadással szerzett jövedelem, de vannak kivételek. Mentés az adó alól, ha egy újonnan épült házat a megszerzésétől számítva legalább 5 évvel később értékesítenek, amennyiben az eladó nem vette fel azt üzleti vagyonába.

A pénzügyi szektor kapcsolódásai: lakásfinanszírozás

A konferencia negyedik szekciója arra összpontosított, hogy a pénzügyi szektor milyen eszközrendszerrel és folyamatok mentén járul hozzá a lakhatási kérdések megoldásához a lakásvásárlás, illetve a lakhatási költségek finanszírozása vagy akár leszorítása révén. A workshop és az azt megelőző, több hónapos közös munka során vizsgálat alá vettük a négy ország pénzügyi szektorát, a bankok, biztosítók és egyéb szereplők által kínált lehetőségeket. A lengyel helyzetet Radosław Kurach (Wrocław University of Economic and Business) és Ewa Dziwok (University of Economics in Katowice), a cseh pénzügyi szektor sajátosságait Elvira Dmytruk, Blanka Kamenikova, Vojtech Sadil (Tomas Bata University), a szlovák pénzügyi szolgáltatásokat pedig Kornélia Beličková (University of Economics in Bratislava) előadása alapján ismertettük. A workshop keretén belül vendégül láttunk szakértőket a banki és a biztosítási szektorból egyaránt, így nemcsak az akadémiai, de a piaci szereplők megközelítése és gondolatai is hangot kaptak a véleménycsere során.

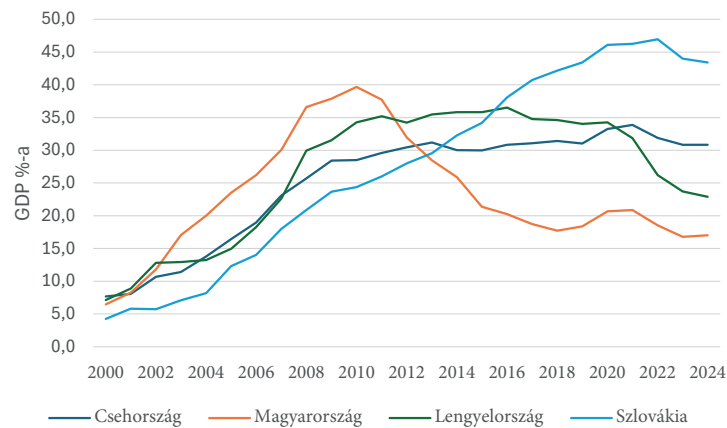
Mind a négy ország tekintetében elmondható, hogy a lakhatás finanszírozásában a változó kamatozású jelzáloghitelek aránya a legnagyobb, ezért a bankszektor koncentrációja és annak hatása a hitelezési folyamatra nem elhanyagolható tényező.

Mind a négy ország tekintetében elmondható, hogy a lakhatás finanszírozásában a változó kamatozású jelzáloghitelek aránya a legnagyobb, ezért a bankszektor koncentrációja és annak hatása a hitelezési folyamatra nem elhanyagolható tényező. A bankszektor koncentrációja Szlovákiában a legmagasabb (77%), míg Lengyelországban a legalacsonyabb (58%). Buchak és Jorring (2021) vizsgálata alapján a koncentráltabb bankpiacon jellemző a hitelkérelmek nagyobb arányú elutasítása, magasabb nem kamatjellegű díjak alkalmazása, ugyanakkor jobb minőségűek a hitelek, és alacsonyabb a bedőlési arány. A koncentráción túl az állami tulajdon aránya, illetve a külföldi bankok szerepvállalása is eltérő a négy országban. Magyarországon és Lengyelországban az állam 50% körüli részesedéssel bír a bankszektorban, míg Szlovákiában és Csehországban az állam minimális szerepet vállal, és a külföldi bankok leányvállalatai adják a piaci részesedés jelentős részét. Mind a piaci koncentráció, mind az állami és a külföldi bankcsoportok jelenléte a bankszektorban befolyásolják a lakásfinanszírozási termékek, szolgáltatások összetételét és az új megoldások bevezetésének lehetőségét.

A régió országaiban jelentős hatást gyakorolt a jelzáloghitel-piacra a devizahiteles válság, amely Magyarországot, Lengyelországot (és Romániát) érintette a legsúlyosabban (12. ábra).

A négy vizsgált országban a lakosság GDP-hez viszonyított eladósodottsága jelentősen növekedett 2008-ig, majd eltérő pályára állt. Csehország és Lengyelország mellett különösen hazánkban van további tere a növekedésnek, ugyanakkor az eurozónatag Szlovákiában az eladósodottság Ausztria és Németország szintjéhez közelít.

12. ábra: A V4 háztartások eladósodottsága a GDP %-ában



Forrás: saját szerkesztés IMF (2025) alapján

A devizahitelek kapcsán érdemes lehet tovább vizsgálni, hogy a kialakult helyzet és az arra adott kormányzati válaszok milyen erkölcsi kockázat (moral hazard) problémát vetnek fel, és hogyan hatnak hosszú távon a pénzügyi kultúra fejlettségére az érintett régióban (3. táblázat).

4. táblázat: A CHF hitelek aránya és a kapcsolódó intézkedések az egyes országokban

Ország	CHF-hitelek aránya a csúcson	A 2008-as világgazdasági válság hatása	Kormányzati válasz
Csehország	Nagyon kevés CHF-hitel	Nem volt válsághatás	Nem volt szükség beavatkozásra
Magyarország	Az összes jelzáloghitelek ~70%-a	A forint leértékelődött, a törlesztések megugrottak	A CHF-hitelek kötelező átváltása forintra
Lengyelország	Az összes jelzáloghitelek ~60%-a	A zloty leértékelődött, a törlesztések megugrottak	Jogi perek, bíróság kötelezővé tette az átváltást
Szlovákia	Korlátozott CHF-hitelek	Elkerülte a válságot az euró bevezetése miatt	Nem volt szükség jelentős beavatkozásra

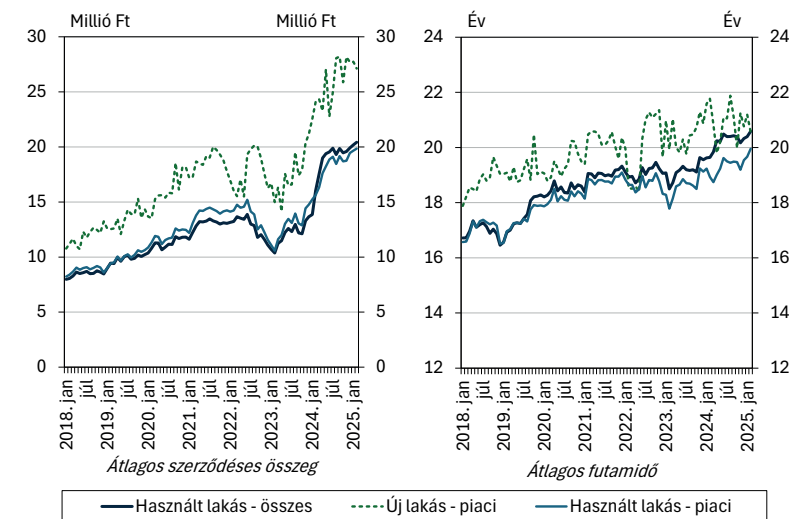
Forrás: saját szerkesztés

Ha a négy visegrádi országot egyenként vizsgáljuk, akkor Csehországról elmondható, hogy emelkedő ingatlanárak mellett nő a kereslet a jelzáloghitelek iránt, amelyek többsége 3-5 éves kamatfixálással érhető el. A jelzáloghitelek a teljes lakossági hitelállomány több mint 90%-át teszik ki. Az elmúlt években szigorú korlátozásokat vezettek be az adósság/jövedelem és a törlesztőrészlet/jövedelem arányok tekintetében, hogy elkerüljék a lakosság eladósodását. Fontos szerepet töltenek be a lakás-takarékpénztárak, ugyanakkor a fordított jelzáloghitelek (reversed mortgage) marginális jelentőségű, ahogy a régió többi országában is.

A szlovák bankpiacon emelkedő lakásárak mellett hasonlóan jelentős a kereslet a jelzáloghitelek iránt, a bankok többféle kamatrögzítést kínálnak 1, 2, 3, 5 és 10 éves futamidőkre. A devizahiteles válságot az euró bevezetése miatt nem kellett elszenvedniük a szlovák adósoknak.

A magyar jelzáloghitelek tekintetében az – elsősorban fiatalabb korosztályt és a családokat megcélzó – jelentős állami támogatások formálják a hitelkondíciókat. Az utóbbi két évben mind a hitelösszeg, mind a futamidő esetében emelkedést látunk, amit a 13. ábra is jól mutat. A hitelösszegek – követve az emelkedő lakásárakat – nemcsak nominális értékben, de a fedezetek értékéhez képest is emelkedtek. Az átlagos LTV (loan-to-value, hitelfedezeti mutató) eléri az 50%-ot, míg az átlagos futamidő a 20 évet.

13. ábra: Az új lakáshitelek átlagos szerződéses összege és futamideje



Forrás: MNB (2025), 20. oldal 19. ábra

A magyar lakásfinanszírozási piacnak további sajátossága a régió többi országával ellentétben, hogy több ingatlanbefektetési társaság (REIT) is működik a piacon.

A lengyel bankpiacon alacsony koncentráció és közepes állami szerepvállalás jellemző. A lakásfinanszírozás szempontjából a változó kamatozású hitelek és a lakossági megtakarítások játszanak döntő szerepet, az alternatív megoldások, mint a fordított jelzáloghitel vagy az ingatlanbefektetési alapok nem tudták megvetni a lábukat a piacon.

A bankok által kínált jelzáloghiteleken túl nem feledkezhetünk meg a biztosítótársaságok szerepéről, amelyek az élet- és nyugdíjbiztosításokon keresztül, illetve a lakásbiztosítás feltételeinek kialakításával fontos szereplők lehetnek az időskori lakhatási finanszírozás és a lakások energiahatékonyságának javítása tekintetében.

Nem feledkezhetünk meg a biztosítótársaságok szerepéről, amelyek az élet- és nyugdíjbiztosításokon keresztül, illetve a lakásbiztosítás feltételeinek kialakításával fontos szereplők lehetnek az időskori lakhatási finanszírozás és a lakások energiahatékonyságának javítása tekintetében.

Összességében elmondhatjuk, hogy mind a négy országban a banki jelzáloghitelek dominálják a lakásfinanszírozás piacát, alig találunk ettől eltérő megoldásokat. Ugyanakkor ez a piac nyitva áll az idősebb korosztály számára is, azonban a szintén több régiós országban jellemző állami támogatások számukra korlátozottan állnak rendelkezésre.

A szekcióban részt vevő kutatók és szakemberek több jövőbeli kutatási irányt azonosítottak. A jelzáloghitelek vonatkozásában a változó kamatozású hitelek túlsúlya és a fix kamatozású hitelkínálat hiánya további kérdéseket, vizsgálandó témákat vet fel.

Érdekes további vizsgálatokat végezni annak megértésére, hogy miért nem alakult ki REIT-szektor a legtöbb országban, illetve miért éppen Magyarországon jött létre. A másik három ország tekintetében a legfontosabb feladat a szükséges feltételek azonosítása ahhoz, hogy szélesebb körben elterjedjen ez a finanszírozási forma.

A fordított jelzáloghitelek társadalmi szerepe, illetve az elterjedését akadályozó tényezők azonosítása szintén releváns kérdés. A workshopra előadóként meghívott banki vezetők arra is felhívták a figyelmet, hogy a fordított jelzáloghitel értékesítése során komoly ellenérzésekkel és bizalmatlansággal találkoztak az ügyfelek részéről, amelynek a gyökereit egyelőre senki nem térképezte fel. Fontos megnézni, hogy a fordított jelzálog típusú termékek mennyiben járulhatnak hozzá az idősgondozás finanszírozhatóságához, hogyan segíthetik az önkormányzatokat a szociálisbérlet-állomány bővítésében.

A családi és közösségi finanszírozás működésének hatásait is szeretnénk tovább elemezni, különös tekintettel arra, milyen kapcsolatban van a banki hitelkínálat alakulásával, a lakáspiaci árakkal és a társadalmi egyenlőtlenség változásával. Ide kapcsolódik annak a lehetőségnek a vizsgálata is, hogy a jobbára fiatal korosztály számára rendelkezésre álló állami támogatások hogyan járulhatnak hozzá a családban élő idősök lakásfenntartási problémáinak megoldásához.

A szociális és politikai dimenziók további kutatási teret nyitnak: ide tartozik annak feltárása, hogy a szociális ellátórendszer különböző elemei (önkormányzati fordított jelzálog, szociális bérlakások, hajléktalanellátás) miként hatnak a különböző piaci szegmensekre; egy progresszív ingatlanadó mérsékelné-e a spekulatív keresletet, és erősítené-e a társadalmi igazságosságot; valamint, hogy a kormányzati beavatkozások milyen módon formálják a lakáspiac dinamizmusát és a lakhatási lehetőségeket. Ezek a kérdések nemcsak a régió sajátosságainak megértéséhez járulhatnak hozzá, hanem nemzetközi összehasonlításban is értékes tanulságokkal szolgálhatnak.

A következő lépések: adatok, érintettek, lehetőségek a döntéshozók számára

A workshop résztvevőinek beszámolója alapján világos, hogy a lakhatási problémát nem lehet pusztán keresletoldali támogatásokkal megoldani. Átfogó megközelítésre van szükség, melynek kialakításához a következőkre van szükség:

- Adatok és átláthatóság: a bankokkal, biztosítótársaságokkal és közműszolgáltatókkal való együttműködés hozzájárulhat a lakásminőség, az energiateljesítmény és az akadálymentesség feltérképezéséhez.
- Politikai innováció: a kormányoknak támogatniuk kell az új kínálatot (terület-használati reformok, önkormányzati ösztönzők, az építőipari munkaerő képzése), valamint a meglévő állomány felújítását az akadálymentesítés és az energiahatékonyság érdekében.
- Hagyatékrendezés és idősebb társadalom: mivel sok idős tulajdonos nem kezd bele ingatlanának felújításába, a hagyatéktervezési szolgáltatások és a pénzügyi termékek összekapcsolhatnák a generációk közötti vagyonátadást a lakásfelújításokkal.
- Társadalmi bevonás: a jövőben kiírásra kerülő pályázatoknak integrálniuk kellene a civil szervezeteket, önkormányzatokat és magánfejlesztőket a szociális bérlakásmodellek, az épületfelújítás és a közösségi alapú megoldások feltárása érdekében.

A jövőbeli szakpolitikák egyik fontos területe az úgynevezett „ezüstkori lakhatás” (silver age housing) fejlesztése lehet.

A jövőbeli szakpolitikák egyik fontos területe az úgynevezett „ezüstkori lakhatás” (silver age housing) fejlesztése lehet – olyan lakóközösségek vagy lakóegységek létrehozása, amelyek azokra a nyugdíjasokra szabottak, akik viszonylag aktívak és önállóak maradnak, de közelebb kívánnak lenni az egészségügyi ellátáshoz és az alapvető szolgáltatásokhoz. Olyan országok, mint az Egyesült Királyság és Kanada, támogatták a magánfejlesztőket ilyen típusú lakások létrehozásában, lehetővé téve az időseknek, hogy idősotthon helyett saját közegükben maradjanak. Ezt a modellt a V4-térségben is lehetne adaptálni, de pénzügyi és kulturális akadályok állnak fenn: egyrészt a lakást a családi vagyon részének tekintik,

másrészt az idősek nehezen hagyják el azt az otthont, ahol évtizedeken át éltek. Ezért minden stratégiának tiszteletben kell tartania ezeket a hagyományokat, miközben sürgető szükség van akadálymentes, energiahatékony és biztonságos lakhatási lehetőségek létrehozására.

Összefoglalás, következtetések

A V4-térség kettős lakhatási kihívással néz szembe: egyrészt rövid távon a migráció okozott nyomást, másrészt hosszabb távon a népesség elöregedéséből, a romló lakásállományból és a megfizethető lakások elégtelen kínálatából fakadó strukturális gyengeségek jelentik a problémát. Az országspecifikus szakpolitikák – amelyek gyakran erősen a keresletoldali támogatásokra épülnek – nem bizonyultak elegendőnek a megfizethetőségi szakadékok áthidalására.

A jövőben a térségnek rendszerszintű megoldásokra van szüksége: kínálati oldali ösztönzőkre, energiahatékony felújításokra, az idősek számára akadálymentes lakhatás biztosítására, valamint a szociális lakhatási keretrendszer megújítására. Az Eurostat (2024a), az OECD lakhatási megfizethetőségi mutatói, valamint az IMF és a BIS elemzései mellett az iparági partnerségek bevonásával a döntéshozók és a kutatók átfogóbb képet kaphatnak a lakáspiac helyzetéről, és olyan beavatkozásokat dolgozhatnak ki, amelyek egyszerre szolgálják a nyugdíjbiztonságot és a társadalmi fenntarthatóságot.

A lakáspiaci kérdések megoldása mellett a visegrádi országok nyugdíjrendszereinek fenntarthatósági problémáit is szükséges kezelni a nyugdíjas életminőség biztonsága érdekében. Az állami szerepvállalás mellett az egyénnek is felelőssége a nyugdíjas életre való felkészülés (anyagi és lakhatási), ugyanakkor a pénzügyi tudatosság alacsony szintje a régióban hozzájárul ahhoz, hogy a háztartások jellemzően nem készülnek fel időskori jövedelemkiesésükre, és nem használják ki az ingatlanvagyonukhoz kapcsolódó pénzügyi lehetőségeket sem. A pénzügyi oktatás fejlesztése, különösen a középkorú és idősebb korosztályok körében, nélkülözhetetlen feltétele a hosszú távú nyugdíjbiztonság erősítésének.

A lakáspiac adózási kérdéseivel kapcsolatos vizsgálatok rámutattak, hogy a helyi ingatlanadó és a bérleti jövedelmek adóztatása kulcsszerepet játszik a lakhatás megfizethetőségének alakulásában, különösen az idősebb, fix jövedelmű háztartások esetében. A kedvezmények – például a korosztályi vagy szociális alapú adómentességek – fontos eszközei lehetnek a lakhatási biztonság fenntartásának. A pénzügyi szektor felelőssége pedig abban jelenik meg, hogy innovatív, kockázatokat mérséklő és társadalmilag fenntartható megoldásokat kínáljon a lakhatási kihívásokra.

A konferencián vizsgált négy tématerület mindegyike az idősödő társadalmak jólétének és pénzügyi stabilitásának alapfeltételeit érinti. A nyugdíjrendszerek fenntarthatósága, a lakáspiac szerkezeti problémái, az adózási ösztönzők és a pénzügyi szektor termékei egyaránt befolyásolják, hogy az időskori lakhatás mint a jóllét és biztonság alappillére mennyire maradhat megfizethető és biztonságos. A visegrádi országok közös kihívása a lakásvagyon jobb pénzügyi hasznosítása, a pénzügyi tudatosság erősítése és az intézményi rendszerek

koordinált fejlesztése. Ezek a tényezők együtt teremthetnek alapot az idősödő társadalmak hosszú távú jóléti fenntarthatóságához.

Beszámolóinkban arra vállalkoztunk, hogy bemutassuk a Budapesti Corvinus Egyetemen 2025. áprilisban tartott nemzetközi konferencia eseményeit, az elhangzott előadásokat, részletezzük a felvetett problémákat. A kutatási program következő workshopjára 2025. szeptember végén került sor Pozsonyban. Itt a négy ország kutatói kifejezetten a jövő szociális lakhatására összpontosítottak, különös tekintettel a meglévő lakásállomány akadálymentességére, energiahatékonyására és ellenálló képességére. A fő témák között szerepelt az üresen álló vagy alulhasznosított lakások azonosítása és bevonása, az integrált szociális lakhatási stratégiák kidolgozása, valamint a magánszektor részvételének ösztönzése a megfizethető lakások biztosításában.

Az eseményt a Visegrádi Alap támogatta (Grant #22430088), a „Lakáspiac és fenntarthatósági kérdések a lakásvagyon dominanciájának fényében a nyugdíjportfóliókban” című projekt keretében.

A projektet Csehország, Magyarország, Lengyelország és Szlovákia kormánya társfinanszírozza a Nemzetközi Visegrádi Alap Visegrádi Támogatásai keretében. Az alap célja a közép-európai fenntartható regionális együttműködés előmozdítása.

The event was supported by the Visegrad Fund. (Grant #22430088, *Housing market & sustainability issues linked to dominance of housing asset in retirement portfolios*)

The project is co-financed by the governments of Czechia, Hungary, Poland and Slovakia through Visegrad Grants from the International Visegrad Fund. The mission of the fund is to advance ideas for sustainable regional cooperation in Central Europe.

HIVATKOZÁSOK

¹Túlszűfolt egy háztartás az Eurostat definíciója szerint, ha nincsen elegendő szoba a háztartásban élők számára az alábbi kalkuláció szerint: (i) 1 szoba a háztartásra általában, (ii) egy szoba a (házaspár) számára, (iii) egy szoba minden 18 éven felüli egyedülálló számára, (iv) egy szoba minden 12–17 év közötti 2 azonos nemű gyermek számára, (v) egy szoba minden további gyermek számára, akik nem esnek az előző (iv) kategóriába, és (vi) egy további szoba minden 12 éven aluli 2 gyermek számára.

²A konferencia idején (2025. áprilisban) még nem volt ismert a magyarországi Otthon Start program a 3%-os lakáshitel lehetőséggel.

IRODALOMJEGYZÉK

- BIS (2023). Residential Property Prices Statistics. Bank for International Settlements. <https://www.bis.org/statistics/pp.htm>
- Buchak, G., Jorring, A. (2021). Do Mortgage Lenders Compete Locally? Implications for Credit Access. SSRN Electronic Journal. <https://doi.org/10.2139/ssrn.3762250>
- Cseh Bankszövetség (2023). Financial Literacy of Czechs 2023, <https://www.cbaonline.cz/articles/financial-literacy-travel-2023>
- Cseh Statisztikai Hivatal (2025). Nyugdíjkiadások https://csu.gov.cz/pensions?pocet=10&start=0&podskupiny=191&razeni=-datumVydani#charts___chart-old-age-pensions
- Eurostat (2024a). Housing in Europe – 2024 edition. <https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2024>
- Eurostat. (2024b). Living conditions in Europe – housing https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Living_conditions_in_Europe_-_housing
- Eurostat (2025a). Housing price statistics - house price index, Statistics explained. <https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/SEPDF/cache/21589.pdf>
- Eurostat (2025b). House price index (2015 = 100) - annual data, https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/prc_hpi_a__custom_18802528/default/table
- Eurostat (2025c). Inability to keep home adequately warm, https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ilc_mdms01__custom_14898524/bookmark/table?lang=en&bookmarkId=4a552b4f-9fd7-414a-b670-16b69828eab4
- Felis, P., Bernardelli, M., Malinowska-Misiąg, E., Makowska, A. & Olejniczak, J. (2025). Land and residential property taxation model. Concept of tax zoning in municipalities. Real Estate Management and Valuation, <https://doi.org/10.2478/remav-2025-0014>
- Hergár Eszter, Kovács Levente, Németh Erzsébet (2024). A pénzügyi kultúra helyzete és fejlődése Magyarországon. Hitelintézeti Szemle, 23(1), pp. 5-28.
- IMF (2023). Global Housing Watch: Housing Market Indicators. International Monetary Fund. <https://www.imf.org/en/Research/housing>
- IMF (2025). Global Debt Database - Household debt, loans and debt securities, https://www.imf.org/external/datamapper/HH_LS@GDD/CZE/HUN/POL/SVK
- KSH (2025). Nyugdíjak, ellátások, járadékok és egyéb járandóságok, sajátjogú nyugdíjak https://www.ksh.hu/stadat_files/szo/hu/szo0033.html
- Kosny, M., Kurach, R., Kuśmierczyk, P. (2023). In state we trust: Evidence from Poland on why we undersave for retirement. Eastern European Economics, 62(2), pp. 1-23.
- Lengyel Statisztikai Hivatal (2024). The situation of older people in Poland in 2023. Warsaw, Białystok, 2024. <https://stat.gov.pl/en/topics/older-people/older-people/the-situation-of-older-people-in-poland-in-2023,1,6.html>
- MNB (2025). Lakáspiacei jelentés. <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/lakaspiaci-jelentes/lakaspiaci-jelentes-2025-majus>
- Németh Erzsébet, Vargha Bálint Tamás, Domokos Kinga (2020). Pénzügyi kultúra. Ki, kiket és mire képeznek? Összehasonlító elemzés 2016-2020. Pénzügyi Szemle, 2020(4), pp. 554-582.
- OECD (2022). Addressing the housing challenges in Central and Eastern Europe https://oecdecoscope.blog/2022/07/21/addressing-the-housing-challenges-in-central-and-eastern-europe/?utm_source=chatgpt.com
- OECD (2024a). Housing Affordability Indicators. OECD Affordable Housing Database. <https://www.oecd.org/housing/data/affordable-housing-database>
- OECD (2024b). Society at a Glance 2024: OECD Social Indicators, https://www.oecd.org/en/publications/society-at-a-glance-2024_918d8db3-en/full-report/life-expectancy_37a61588.html
- OECD (2023). International Survey of Adult Financial Literacy. https://www.oecd.org/en/publications/oecd-infe-2023-international-survey-of-adult-financial-literacy_56003a32-en/support-materials.html
- Rosíková, M., Karolyová, D., Ratilla, M., Dohnalová, Z., Rejzková, R. (2024). Housing Affordability: A Bibliometric Review. In: Bilgin, M.H., Danis, H., Demir, E., Vale, S. (eds) Eurasian Business and Economics Perspectives. EBES 2023. Eurasian Studies in Business and Economics, vol 29. Springer, Cham. https://doi.org/10.1007/978-3-031-62719-4_16
- Szlovák Statisztikai Hivatal (2025). Nyugdíjak, átlagbérek, GDP. https://datacube.statistics.sk/#!/view/en/VBD_SLOVSTAT/so2003rs/v_so2003rs_00_00_00_en
- https://datacube.statistics.sk/#!/view/en/VBD_SK_WIN/np3112qr/v_np3112qr_00_00_00_en
- https://datacube.statistics.sk/#!/view/en/VBD_INTERN/nu0007rs/v_nu0007rs_00_00_00_en