SAJÁT OTTHON VÁLÁS UTÁN

KISOKOS ÚJRAKEZDŐKNEK 2026

Mi lesz a közös lakással, mennyi hitelt kaphatsz egyedül, és hogyan találod meg azt az otthont, ahol **te és a gyerekeid** újra biztonságban lehettek?



NEM VAGY EGYEDÜL

Évente közel 19 ezer válás Magyarországon. A legtöbb újrakezdés egy anya és a gyerekei új otthonáról szól.

Mea

Írta: **Molnár-Simon Tímea, Mea**

akivel a pénzügyeid veled együtt fejlődnek

www.penzugyitalpalo.hu

Köszöntő

Szia!

Molnár-Simon Tímea, **Mea** vagyok. **21 éve** foglalkozom pénzügyekkel, hitelezéssel és családi pénzügyi döntésekkel.

Ez alatt a 21 év alatt láttam nagy egymásra találásokat. És láttam sajnos olyat is, amikor egy kapcsolat véget ért, sokszor nem jó szájízzel.

Láttam viszont **nagyon sok újrakezdőt** is. Sokukat végig is kísértem azon az úton, ahogy egyről a kettőre jutottak.

Jellemzően **édesanyákat**, akiknek a gyereknevelés mellett minden mást is egyedül kell megoldaniuk: az albérletet, a költözést, és egyszer csak azt a nagy kérdést is, hogy legyen-e saját otthonuk.

Ezt a kisokost azért írtam, hogy adjon egy kis kapaszkodót. Hogy tudd: **nem vagy egyedül.** Sokan jártak már ezen az úton előtted, és sikerült nekik.

És hogy tudd azt is: **itt vagyok én és a csapatom**, ha segítségre van szükséged. Ha lakáshitelből szeretnél saját ingatlant venni, **végig fogjuk a kezed**, az első számolástól a kulcsátadásig.

> *A válás egy fejezet lezárása.*
> *A saját otthon pedig*
> *egy új fejezet első oldala.*

Lapozz bele bátran, és ha kérdésed van, keress meg.

Mea



Ebben a kisokosban

- Számok: nem vagy egyedül
- Miért ad biztonságot a saját otthon
- A közös lakás és hitel sorsa
- Támogatott hitelek válásnál
- Ellenőrzőlista az új otthonhoz
- Finanszírozás egy jövedelemből
- Pénzügyi újrakezdés lépésről lépésre

1.

Nem vagy egyedül – a számok is ezt mutatják

Magyarországon 2025-ben **18 562 házasság ért véget válással**, miközben 46 582 párt adtak össze. Ez nem kudarc-statisztika, hanem élet: minden évben tízezrek kezdenek újra.

A számok mögött egy jól ismert történet áll. Egy válás jellemzően **14-15 év közös élet** után jön, a 40-es évek elején. Ekkorra van közös lakás, sokszor közös hitel, és gyakran kiskorú gyerek is.

Az egyszülős családok túlnyomó többségében **az édesanya marad a gyerekekkel**. Neki kell egy jövedelemből újraszerveznie a lakhatást, egy olyan országban, ahol tíz háztartásból kilenc saját otthonban él.



A válás és az újrakezdés számokban

18 562
válás 2025-ben Magyarországon

14,5 ÉV
az átlagos házasságtartam váláskor

42,8 ÉV
a nők átlagéletkora váláskor

KB. 280 EZER
egyszülős háztartás (2024)

KB. 86%
az egyszülős családoknak, ahol az anya neveli a gyereket

91,6%
a magyar háztartások saját tulajdonú otthonban élnek (2024)

Mennyi ideig tart egy válás?

MEGEGYEZÉSSEL

Akár néhány hónap

Ha mindenben megegyeztek (gyerekek, tartásdíj, lakáshasználat, vagyon), a bontás néhány hónap alatt lezárulhat, a vagyonmegosztás pedig hetek-hónapok alatt rendezhető.

BÍRÓSÁG ELŐTT

Akár évekig

Ha vita van, főleg a közös lakás körül, a per évekig elhúzódhat. Közben az ingatlan sorsa bizonytalan, a költségek pedig a közös vagyonból fogynak.

Források: KSH STADAT 22.1.1.15. és 22.1.1.19. (2025); Eurostat lakhatási jelentés 2025 (Telex, 2025. 12. 01.); KSH-adat a Bank360-on (2024); KSH NKI Demográfiai portré (2016-os mikrocenzus).

2.

Miért ennyire fontos a saját otthon, ha egyedül neveled a gyerekeid?



A saját otthon egyedülálló szülőként **nem luxus, hanem biztonság**. Párban is nagy döntés, de egy megváltozott élethelyzetben talán még fontosabb.

Magyarországon ez különösen erős érzés: tíz háztartásból kilenc saját otthonban él, az uniós átlag ennél jóval alacsonyabb. Nálunk a saját lakás a biztonság alapja.

BIZTONSÁG

Nem lehet a fejed felett eladni

Albérletben bármikor jöhet egy telefon: a tulajdonos eladja a lakást, beköltözik a gyereke, vagy emeli a díjat. A saját otthonban a gyerekeidnek nem kell iskolát, barátokat, környéket váltaniuk valaki más döntése miatt.

VAGYON

A havi összeg nálad marad

A bérleti díj minden hónapban elmegy, és nem marad utána semmi. A törlesztőből viszont havonta egy kicsit több lesz a tiéd. Amikor a hitel lejár, egy vagyontárgyad van, ami a te biztonságod, és egyszer akár a gyerekeidé.

SZABADSÁG

Úgy alakítod, ahogy szeretnéd

Odafúrod a polcot, kifested a gyerekszobát, ott alakítod ki a saját kuckódat, ahol jólesik. Nem kell senkitől engedélyt kérned.

TERVEZHETŐSÉG

Kiszámíthatóbb a jövő

Egy fix kamatozású hitelnél tudod, mennyi lesz a törlesztő évek múlva is. Az albérleti díjat a piac és a tulajdonos alakítja, nem te.

> *A bérleti díj elmegy.*
> *A törlesztőből otthon lesz,*
> *ami a tiéd és a gyerekeidé.*

Mea
extra tipp

Ne csak a havi összeget hasonlítsd össze. Ha a törlesztő nem sokkal több, mint a mostani albérleted, érdemes kiszámolni, mennyi vagyonod lesz belőle 15-20 év múlva. Ezt egy konzultáción szívesen megnézzük együtt.

3.

Ha még a válás előtt állsz: mi lesz a közös lakással?

> **Fontos:** ez a fejezet az alapokat foglalja össze, **nem minősül jogi tanácsadásnak**. A saját helyzetedről minden esetben egyeztess családjogi ügyvéddel.



Kié a lakás? Ami a házasság alatt, közös pénzből (akár hitelből) lett megvéve, az főszabály szerint közös vagyon. Akkor is, ha csak az egyikőtök neve szerepel a tulajdoni lapon.

Mi nem közös? Ami a házasság előtt már a tiéd volt, vagy amit a házasság alatt örököltél, ajándékba kaptál, az különvagyon. Ha viszont a különvagyoni lakást közös pénzből felújítottátok, a másik félnek pénzbeli igénye lehet. Az ajándékozási szerződést, hagyatéki végzést, kivonatokat ezért érdemes megőrizni.

A tulajdon és a lakáshasználat nem ugyanaz. Attól, hogy félig a tiéd a lakás, nem biztos, hogy ott maradhatsz. Ha nem tudtok megegyezni, a bíróság dönthet a használatról, és ebben a kiskorú gyerekek érdeke kiemelt szempont.

A közös lakás három útja

LEGGYAKRABBAN EZ MŰKÖDIK

1. Közös eladás

Eladjátok, kifizetitek a hitelt és a támogatások esetleges visszafizetését, a maradékot elosztjátok. A rád eső rész lesz az új otthonod önereje.

2. Kivásárlás

Az egyikőtök kifizeti a másikat, és egyedül marad tulajdonos. Ehhez megtakarítás vagy önálló hitelképesség kell, és a bank beleegyezése is.

3. Bírósági árverés

Ha nincs megegyezés, a bíróság elrendelheti. Ez jellemzően a legrosszabb: lassú, drága, és a lakás sokszor a piaci ár alatt kel el.

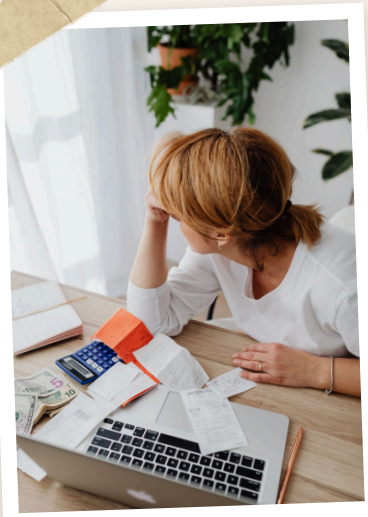
Közös tulajdonban maradni a válás után a legkevésbé javasolt: a felújítás, az eladás időpontja vagy egy késő törlesztés évekig vitaforrás lehet, és mindkettőtöket akadályoz az új élet elindításában.

Mea
21 év tapasztalata

Azok járnak a legjobban, akik közösen eladják a lakást, rendezik a tartozásokat, elosztják a maradékot, és mindketten új életet kezdenek. Nem kell egy olyan lakásban maradnod, amelyhez fájó emlékek kötnek, és amelynek a hitelét egyedül nem bírnád. Ez nem az egyetlen út, de pénzügyileg ez szokott a leggyakrabban beválni.

4.

A közös hitel nem szűnik meg a válással



A különköltözéshez két ember döntése elég, a hitelből kikerüléshez viszont **a bank döntése is kell**.

A lakás tulajdonjoga és a hitelért fennálló felelősség két külön dolog. Amíg adósként vagy adóstársként szerepelsz a szerződésben, felelsz a tartozásért, akkor is, ha már nem ott laksz. A bankot nem köti a ti egymás közötti megállapodásotok.

És ami az új otthonodnál különösen fontos: **amíg benne vagy egy közös hitelben, a bank az új lakáshitelednél ezt is beszámítja.** Kevesebb hitelt kaphatsz, vagy akár semennyit.

Egy egyszerű példa: elbírja-e egy fizetés?

Tétel	Érték
Fennálló hiteltartozás	32 millió Ft
Hátralévő futamidő	20 év
Kamat	6,5% (fix)
Havi törlesztő	≈ 239 ezer Ft
A lakást megtartó fél nettó jövedelme	450 ezer Ft
Törlesztő a jövedelem arányában	**≈ 53%**

800 ezer forint alatti nettó jövedelemnél a jegybanki adósságfék (JTM) szerint a törlesztő főszabályként **legfeljebb a jövedelem 50%-a** lehet. Az 53% már túllépi ezt, így a bank valószínűleg nem engedi ki a másik felet.

Mit lehet tenni, ha egyedül nem vihető tovább?

- **Részleges előtörlesztés** a vagyonmegosztásból, így kisebb lesz a havi teher
- **Új adóstárs**, például egy szülő, ha a bank elfogadja
- **Hitelkiváltás** más banknál, hosszabb futamidővel
- **Az ingatlan eladása**, ha egyikőtök sem bírja biztonságosan egyedül

Javasolt sorrend

1. Kérjétek le a pontos tartozást és a kondíciókat. 2. Nézzétek meg, elég-e a megtartó fél jövedelme. 3. Egyeztessetek a bankkal az adóstárs kiengedéséről. 4. Ha ez nem megy, számoljátok ki az előtörlesztést, az új adóstársat vagy a kiváltást. 5. **Csak ezután** véglegesítsétek a vagyonmegosztást.

5.

Támogatott hitelek és a válás

Ha a közös lakáshoz állami támogatás is tartozik, nemcsak a bankkal, hanem a támogatás szabályaival is rendezni kell a helyzetet. **Mielőtt bármiben megállapodnátok, számoljátok ki, mennyi pénz marad ténylegesen a kezetekben.**

CSOK PLUSZ

10 évig figyel az állam

Az ingatlanra 10 évre állami jelzálogjog és elidegenítési, terhelési tilalom kerül.

- **Ha a vállalt gyerekek megszülettek**, és az ingatlant megszerző félnél maradnak, a támogatást nem kell visszafizetni, a kedvező kamat is megmaradhat. A válást 30 napon belül be kell jelenteni a kormányhivatalnak.
- **Ha a gyerekvállalás nem teljesült**, a válást 60 napon belül igazolni kell a banknál. A meg nem született gyerekekre jutó kamattámogatást büntetőkamattal kell visszafizetni.

BABAVÁRÓ

Elveszhet a kamatmentesség

- Válás esetén megszűnhet a kamatmentesség, és jelentősen nő a törlesztő.
- Ha a válás az első 5 évben történik, és még nem született gyerek, az elengedett kamatot 120 napon belül vissza kell fizetni.
- Ha tovább fizetitek, a tartozás mindkettőtöknél látszik a KHR-ben, ami ronthatja az új hitelképességed.
- Egy életben egyszer igényelhető.

OTTHON START

5 év állami tilalom az ingatlanon

Az ingatlanon 5 évig állami jelzálogjog, elidegenítési és terhelési tilalom van. Ha ezalatt eladjátok, vagy tulajdonrész kerül át, a kamattámogatás arányos részét vissza kell fizetni, ezért az eladásból maradó összeg nem egyszerűen az ár mínusz a tartozás.

> *Támogatott hitelnél a válás*
> *nem csak két ember,*
> *hanem a bank és az állam ügye is.*

Mea
extra tipp

Ne az aláírás után derüljön ki. A konkrét támogatási szerződést és a hatályos szabályokat mindig nézesd át szakértővel. Egy elmulasztott határidő vagy rosszul időzített tulajdonátadás milliókba kerülhet.

6.

Mit nézz, amikor az új otthonod keresed?



Egyedül nevelt gyerekek mellett az a jó otthon, amely **a mindennapjaidat könnyíti meg**.

A lakás belsejét később csinosíthatod, alakíthatod. **A környéke viszont adott**, azon nem tudsz változtatni. Ezért most más szempontok kerülnek előre, mint amikor párban kerestetek.

LOGISZTIKA

Ne szakadj szét

- [ ] Milyen messze van az iskola, óvoda? Haza tud-e jönni egyedül a gyereked, ha nagyobb lesz?
- [ ] Van-e jó tömegközlekedés, ha nem vagy autóval?
- [ ] Mennyi idő a munkahelyedig? Minden nap ennyit utazol oda-vissza.
- [ ] Közel van-e bolt, orvos, gyógyszertár, különóra, játszótér?

BIZTONSÁG

Neked és a gyerekednek is

- [ ] Biztonságban érzed magad este, amikor hazamész?
- [ ] Jól megvilágított az utca, a lépcsőház? Van kaputelefon, zárható bejárat?
- [ ] Milyen a ház közössége, kik a szomszédok?

A HÁLÓ, AMI MEGTART

Kikre számíthatsz?

- [ ] Milyen messze laknak a barátok, rokonok, nagyszülők, akik segítenek, ha beteg a gyerek vagy elhúzódik egy munkanap?
- [ ] Közel van-e a gyerek másik szülője, ha ez a láthatást és a gyerek életét könnyíti?

SAJÁT KUCKÓ

Jó érzés hazaérni

- [ ] Van-e egy sarok, ami csak a tiéd lehet?
- [ ] Jut-e mindenkinek egy kis saját tér, főleg ha nagyobbak a gyerekek?
- [ ] Jó érzés-e belépni? Ezt az érzést ne söpörd le, fontos.

PÉNZÜGYI JÓZANSÁG

Rezsi és közös költség: ez a törlesztő mellé jön minden hónapban.

Várható nagy kiadás: tetőcsere, felújítás a házban? Kérdezz rá.

Fedezet: a bank az értékbecslést nézi, nem a vételárat.

7.

Finanszírozás egyedül: mennyi hitelt kaphatsz?



Egy jövedelemből még fontosabb, hogy a legjobb konstrukciót találd meg. **Nálad nincs második fizetés, ami egy rossz döntést kipárnázna.**

A jegybanki adósságfék (JTM) szerint havi nettó 800 ezer forint alatti jövedelemnél a fizetésed **legfeljebb 50%-a** mehet el törlesztőre, ha a kamat legalább 10 évre fix. Ebbe minden meglévő hiteled beleszámít.

450 E FT
példa: nettó havi fizetés

50%
JTM-korlát 800 ezer Ft nettó alatt

225 E FT
legfeljebb ennyi lehet az összes havi törlesztőd

Így hozhatod ki a legtöbbet a keretedből

A régi közös hitel is beleszámít

Amíg nem kerültél ki belőle, csökkenti az új keretedet. Ezért fontos, hogy a válásnál ezt rendezd.

Szüntesd meg a felesleges hitelkártyát

A bank a keret 5%-át havi törlesztőként számolja, akkor is, ha nem használod. Egy 500 ezres keret havi 25 ezer forinttal csökkenti a vállalható törlesztőt.

Kiegészítő jövedelmek

Egyes bankok a családi pótlékot vagy más ellátást is elfogadhatják a munkabér mellett. Ez bankonként nagyon eltér.

Adóstárs

Ha a jövedelmed kevés, egy szülő vagy testvér bevonása növelheti a keretet. Ne feledd: ő is felel a tartozásért.

WEKERLE PLUSZ

Jár-e neked a támogatott hitel?

Az első lakásukat vásárló **18–45 éveseknek** szól: új lakásra fix 3%, használtra fix 5% kamattal, legfeljebb 50 millió forintig, 5 év kötelező bentlakással. **Válás után sokan kiesnek belőle**, mert már volt ingatlan a nevükön.

Nem kizáró ok, ha 50%-nál kisebb tulajdonrészed van, vagy a tulajdonrészed értéke 30 millió forint alatti. Ha a volt közös lakásban legalább 50%-od volt, és az értéke ennél magasabb, valószínűleg nem vagy jogosult. **Ezt mindig egyedileg nézzük meg.**

8.

Piaci hitel: itt dől el a legtöbb pénz

Ha egyedül vágsz bele, nagy eséllyel piaci lakáshitel lesz a megoldás. A piaci hitelek között viszont **nagyok a különbségek**: a THM-ek jelenleg nagyjából 6 és 7% között szóródnak.

Egy százalékpont elsőre kevésnek tűnik. 20 év alatt viszont egy új autó ára lehet.



Ennyit jelent 1 százalékpont, 20 éves futamidőn

Hitelösszeg	Törlesztő 6%-kal	Törlesztő 7%-kal	Különbség havonta	Különbség 20 év alatt
30 millió Ft	214 929 Ft	232 590 Ft	**17 660 Ft**	**4,24 millió Ft**
40 millió Ft	286 572 Ft	310 120 Ft	**23 547 Ft**	**5,65 millió Ft**

Annuitásos törlesztéssel, egyéb költségek nélkül számolva, szemléltető jelleggel.

Összesen ennyit fizetsz vissza egy 40 milliós hitelre



Havi 18–24 ezer forint

Egy egyedülálló anyukának ez egy heti bevásárlás, vagy a gyerek különórája. Minden hónapban, 20 éven át.

A kondíciós lista nem minden

A bankok publikus kondíciós listája nem mindig a legjobb ajánlat. Hitelközvetítő partnerként mi gyakran kedvezőbb akciókhoz és feltételekhez is hozzájutunk, mint amit a bankfiókban kapnál.

Mea
extra tipp

Ne csak a kamatot hasonlítsd össze. Bankonként milliókkal eltérhet a felvehető összeg is, és számít a kamatperiódus, a díjak és a kedvezmények feltételei (például jövedelemjóváírás, biztosítás) is.

9.

A pénzügyi újrakezdés: a saját lábadon

A vagyonmegosztással egy új fejezet kezdődik, amelyben már **te vagy felelős a saját anyagi biztonságodért**. Ezek a lépések a hitelkérelem előtt is sokat számítanak.



1. LÉPÉS

Készíts új, saját költségvetést

Vedd számba a nettó jövedelmed (fizetés, gyerektartás, családi pótlék) és az új kiadásaidat. Nézd át az elmúlt 12 hónapot is, hogy az „egyszeri” tételek (autójavítás, tanszer, nyaralás) se maradjanak ki.

2. LÉPÉS

Építsd fel a saját pénzügyi identitásod

Zárjátok le a közös számlákat és hitelkártyákat, és ellenőrizd a hitelmúltad (KHR). A banknak a stabil, saját nevedre szóló jövedelem és számlatörténet a legmeggyőzőbb.

3. LÉPÉS

Frissítsd a biztosításokat

Az életbiztosításon és a nyugdíj-megtakarításokon írd át a kedvezményezettet, és ha van végrendeleted, igazítsd az új helyzethez.

4. LÉPÉS

Tartalék és önerő

Az eladásból kapott összeg legyen az új otthon önereje, de maradjon mellette egy tartalék is: legalább 3-6 havi kiadásod, a váratlan helyzetekre.

10.

Az út a saját otthonig, lépésről lépésre

1. **Rendezd a múltat**
   Közös lakás, közös hitel, támogatások: ügyvéddel és velünk együtt kiszámoljuk, mennyi pénz marad a kezedben.

2. **Nézd meg, mennyi hitel fér bele**
   A jövedelmed, a kiegészítő jövedelmeid és a meglévő tartozásaid alapján kiszámoljuk a reális keretet.

3. **Tisztázd a jogosultságod**
   Wekerle Plusz vagy piaci hitel? Ezt még a lakáskeresés előtt érdemes tudni.

4. **Keresd meg a ti otthonotokat**
   Használd hozzá a 6. fejezet ellenőrzőlistáját, és ne adj foglalót, amíg nem tudod biztosan a keretedet.

5. **Hasonlítsd össze a bankokat**
   Nem csak a kamatot: a felvehető összeget, a díjakat és a kedvezmények feltételeit is.

6. **Igénylés, értékbecslés, szerződés, folyósítás**
   Ezt végigvisszük veled, lépésről lépésre, a kulcsátadásig.



Ebben segítünk

- Reális hitelkeret kiszámolása
- Jogosultságok ellenőrzése
- Bankok összehasonlítása, kedvezmények
- Papírmunka és ügyintézés
- Ügyvéd, értékbecslő, közjegyző egyeztetés

Nem az a kérdés, hogy egyedül meg tudod-e csinálni.
Hanem hogy nem kell egyedül csinálnod.

Záró gondolat



Ha idáig eljutottál, tudom, hogy most nem egy könnyű időszakban vagy. Egy válás után minden nagy döntés egy kicsit nehezebb. Sokszor nem is a számok a legnehezebbek, hanem az, hogy **egyedül kell őket meghozni**.

Ha lakáshitelből szeretnél saját otthont venni, **végig fogjuk a kezed**: az első számolástól a bankválasztáson és a papírmunkán át a kulcsátadásig. Összehasonlítjuk a bankok ajánlatait, és ott is kedvezményt keresünk, ahol a bankfiókban nem kapnál.

A szolgáltatásunk számodra ingyenes. A mindennapok kihívásai mellett ebben legalább nem kell egyedül megküzdened.

Szeretettel,

Mea

MEA – akivel a pénzügyeid veled együtt fejlődnek

INGYENES KONZULTÁCIÓ

Nézzük meg együtt, mekkora otthon fér bele a ti új életetekbe!

Ha eladásra kerül a közös ingatlan, vagy már az új otthonodon gondolkodsz, egy ingyenes konzultáción átbeszéljük a helyzeted, kiszámoljuk a reális keretet, és megmutatjuk a következő lépést.

Írj bátran: mea@penzugyitalpalo.hu

Jogi és pénzügyi nyilatkozat. Ez a kiadvány általános, tájékoztató jellegű, nem minősül jogi vagy személyre szabott pénzügyi tanácsadásnak. A válás jogi kérdéseiben (vagyonmegosztás, lakáshasználat, gyermekelhelyezés) mindig fordulj családjogi ügyvédhez. A támogatott hitelekre vonatkozó szabályok és a Wekerle Plusz részletszabályai változhatnak, a konkrét feltételeket a jogszabályok és a bankok hirdetményei rögzítik. A számítások szemléltető jellegűek. Állapot: 2026. november.