

# OTT HON

*A kormány első olvasatban megtárgyalta a Nemzeti Lakásprogramról és a lakáspolitikai eszközrendszerének továbbfejlesztéséről szóló előterjesztést, döntött a stratégiai célokról, a fejlesztés irányairól.*

*Stratégiai cél: a lakosság igényinek megfelelő, európai színvonalú, megfizethető lakáskínálat; az épített és természeti környezet értékeinek megőrzése; a rászorultak számára a piac működésével összhangban lévő, igazságos, arányos és fenntartható támogatási rendszer létrehozása és működtetése; a kistelepüléseken lakók támogatott lakáshitelhez jutásának megkönnyítése. Legfontosabb lépések egyike a lakásprogram keretein belül a bérlakások bérlőinek támogatásához szükséges lakbértámogatási rendszer kidolgozása, és egy kifejezetten fiatalok első lakáshoz juttatásának támogatása, valamint a megelőlegezett lakásvásárlási kedvezményre jogosultsághoz szükséges életkori felsőhatár (fiatal házaspár) 35 év-ről 40 életévre emelése.*

„A jövő esztendőben sokkal inkább a jóléti rendszer-váltás új szakaszában, a közszolgáltatásokban, az ellátási rendszerek reformjában léphetünk előre, ehhez teremtettük meg az alapokat a költségvetés és az adótörvények elfogadásával... 2004 az építések éve lesz, de ehhez idén az alapozás évét kellett végigninnünk” – mondta Kiss Péter, a kormány december 17-ei ülését követő sajtótájékoztatón. Kiemelte: a kormány nehéz szívvel, de a jövő érdekében módosította év végén a lakástámogatások rendszerét, a legszélesebb társadalmi igazságosság érdekében. A kancelláriaminiszter közölte, hogy a nemzeti lakásprogram a jövőben azok számára is kedvezményeket biztosít, akik nem önálló tulajdonú lakásban, hanem bérlakásban képzelik el jövőjük építését.

A programtervezetről véleményt mondtak a kapcsolódó minisztériumok és a társadalmi szervezetek képviselői, (megjegyzendő, hogy az országos önkormányzati érdekszövetségek közül egyedül a Megyei Jogú Városok Szövetsége mondott véleményt, holott a községek jövőjét is érinti ez a tervezet, ezért jó lenne az ő véleményüket is ismerni a lakásprogram-tervezettel kapcsolatban, de ugyanígy hiányzik az Esélyegyenlőségi Kormányhivatal véleménye is). A vita során felmerülő egyik legfontosabb észrevétel szerint a lakosság jelentős részét

súlyosan érinti a lakhatás során felhalmozódott adósságok törlesztése, és az ebből adódó terhek. A tervezet szerint a felmerülő problémákat komplexen kezelik, – többek között – szem előtt tartva, a fiatal gyermekes családok lakáshoz jutásának esélyeit.

**A rendelet módosításának nincs visszamenőleges hatálya: azok, akik a december 22-i változás előtti szabályok szerint vették fel a támogatott kölcsönt, a kamatperiódus leteltét követően is a régi rendszer szerint fizetik a törlesztő részleteket. Vagyis a szabályok a futamidő egészében (akár húsz éven át) változatlanok maradnak.**

## Változik a lakáshitel-támogatások mértéke

A kormány december 17-ei ülésén döntött az államilag támogatott lakáshitelek rendszerének módosításáról. Az ügyfélkamatok a jövőben a

jegybanki alapkamathoz kötődnek. A változás december 22-én lép hatályba, a használt lakások vevői 9,6 százalékos, az új lakást vásárlók 8 százalékos kamatra számíthatnak.

A kormány a támogatott lakáshitelezés rendszerében érvényesítette a Magyar Nemzeti Bank alapkamat-emelésének következményét – jelentette be a kabinet ülését követően Gál J. Zoltán. A kormányzóvivő elmondta: a változtatással az adófizetők és a kölcsönt felvevők közötti igazságosabb teherviselést szeretnék megteremteni. Emlékeztetett arra is, hogy a jelenlegi támogatási rendszerről a kormány júniusban döntött, amikor az alapkamat a mostaninál hat százalékkal volt alacsonyabb.

Az ügyfelek által fizetendő maximális kamat 8 százalék lesz új lakás, 9,6 százalék használt lakás vásárlása esetén. Azok, akik december 12-ig aláírt ingatlan-adásvételi szerződéssel rendelkeznek, és hitelkérelmüket a bank december 22-ig befogadja, még a jelenlegi szabályozók szerint kaphatnak lakáshitelt.

(Forrás: [www.Magyarorszag.hu](http://www.Magyarorszag.hu))

# A Nemzeti Lakásprogramról Európában

## Drasztikusan megnőtt a hitelállomány

Medgyessy Péter miniszterelnök, a kormányülést követően azt mondta, hogy ha a lakáshitelezés üteme fennmaradna, és kedvezményei továbbra is érvényesülnének, akkor arra már csak külföldről tudna fedezetet teremteni az ország. A kormányfő azt hangsúlyozta, hogy a lakásépítés kedvezményes hiteleire nincs fedezet. A nemzetgazdaság teljesítménye ehhez ma még nem elegendő.

Az új rendszer a pénzügyi tárca szerint biztosítja, hogy a mindenkori kamatfeltételek tükrözzék az állampapírcsúcsok kamatszinteket. A Pénzügyminisztérium számításai szerint a lakosság hitelfelvételi hajlandósága így szorosabban kötődhet a mindenkori inflációs szinthez, valamint a gazdaság teherbíró képességéhez.

A kormánydöntés szerint az új lakás vásárlói az állampapírhozamok hatvan, a használt lakások vevői az állampapírhozamok negyven százalékos kamattámogatást kapják meg

kamattámogatásként (ez a hozam az úgynevezett az állampapír-referenciahozam, amely az utolsó három hónap úgynevezett másodpiaci átlaghozama). A mostani szabályozás szerint a bankok az állampapír-referenciahozam 105 százalékát kapják állami támogatásként.

Az állami támogatás csökkenése a mostani 5-6 százalékos kamatplafon 3-3,5 szá-

zalékpontos emelését eredményezi. Így a használt lakások vevői 9,6 százalékos, az új lakást vásárlók 8 százalékos kamatokra számíthatnak

jelenleg. További szigorítást jelent, hogy a használt lakások esetében a támogatott hitelek felső határa a jelenlegi 15 millióról 5 millió forintra csökken. Az új lakások esetén a támogatott hitelplafon 15 millió forint marad.

Az új kamattámogatási rendszer a jogszabály megjelenése után három nappal lép hatályba, és a már felvett kölcsönöket nem érinti.

### Csökken a kamattámogatás

## A módosítások hatása 2005-től érezhető

A lakáshitelek állami kamattámogatásának csökkentése a jövő évi költségvetésben 7-10 milliárd forintos, a 2005. évi büdzsében 25 milliárd forintos megtakarítást eredményez. A pénzügyi tárca számításai szerint a változtatásoknak köszönhetően 2004-ben a becsült 500 milliárd forint helyett a felére csökken a hitelállomány-növekmény.

### Lapzárta után:

dr. Fegyverneki Sándor, az Országos Lakásügyi Hivatal elnöke és dr. Csiha Judit a BM Lakásügyi Kollégiumának elnöke a tárca lakástámogatási rendszeréről és annak jövőjéről tartott sajtótájékoztatót. A Kormány a jövőben a szociális alapú lakástámogatási formákat helyezi előtérbe. Ennek egyik elemeként április elsejétől jelentősen emelik az új lakás vásárlásához kapcsolódó szociálpolitikai támogatás összegét (pl. két gyermek esetén 2 millió Ft-ra, háromnál már 3 millió Ft-ra, négy gyermek esetében 4 millióra emel-

## „Emberileg elhibázott döntés”

Az otthonteremtési program leépítése emberileg elhibázott lépés, arra kérjük ezért a kormányt, vonja vissza ezt a döntését – jelentette ki Orbán Viktor egy decemberi sajtótájékoztatóján... Az otthonteremtés lehetőségének elvétele az emberektől, „olyan emberileg elhibázott döntés, amelyet vissza kell vonni” – jelentette ki. A volt miniszterelnök felhívta a figyelmet: a döntés révén „sok tízezer ember állásának, munkalehetőségének a biztonsága is veszélybe került”. Orbán Viktor szolt arról is, hogy az otthonteremtési rendszer leépítése nem oldja meg a gazdaság „két-ségtől megélvő” problémáit, ellenben – mint mondta : „kockára teszi az emberek biztonságát.”

(forrás: [www.fidesz.hu](http://www.fidesz.hu))

## Az MDF-frakció szerint

„Családok százezreinek álmát hiúsította meg a kormány a lakástámogatási rendszer átalakításával” – jelentette ki *Pongrácz Tibor* gazdasági főtanácsadó. *Herényi Károly* szerint: a lakáshitel-támogatási rendszer megváltoztatása egyértelmű, nem a 10 milliárd forintos megtakarítás a fontos, hanem a hitelállomány növekedésének megállítása.

Szeptember végéig 15 400 lakásra adtak ki használatbavételi engedélyt az építésügyi hatóságok, több mint 41 ezer új lakás építése kezdődhetett el a kiadott új engedélyek alapján. A használatbevett lakások száma 2 százalékkal kevesebb, az új lakásépítési engedélyeké 15 százalékkal több, mint az előző évben volt. A befejezett lakások száma az első félévben csökkent, míg a harmadik negyedévben 9 százalékos növekedés következett be a városi lakásépítés élénkülésének hatására.

kedik a vissza nem térítendő támogatás összege). Ezen túlmenően fontolgatják a szocpol kiterjesztését használt lakás vásárlására is, és a gyermekvállalás korhatárának 40 évre való emelését a jelenlegi 35 évről. A hivatal arra számít, hogy a jövőben a bérlakásépítés nagyobb dinamizmussal történik, erre utal, hogy az utóbbi években 1140 és 1160 bérlakás építésére érkezett pályázat az önkormányzatoktól. A bérlakások iránti kereslet pedig azáltal is nő, hogy sokan nem kívánnak ingatlan tulajdonosaivá válni, mivel az élethelyzet változásai rugalmasabban megoldhatók bérlakással, ha lakóhelyváltozásra kerül sor.

Az Országgyűlés által már elfogadott költségvetési törvény 2004-re is 7 milliárd forintot tartalmaz bérlakásépítés támogatására, a panel épületek felújítására 2 milliárdot és lakbértámogatásra 800 millió forintot. A jövő évtől kísérleti jelleggel be-

zetésre kerül a lakbér-támogatási rendszer. Azt tervezik, hogy a lakbértámogatás rászorultság alapján történjen, összege a piaci és szociális lakbér közti különbséget legyen. A támogatási rendszer alapja, hogy a bérlő a családi bevétel 20 százalékáig terhelhető, a fennmaradó összeget az állam és az önkormányzatok tennék hozzá. Az első, kísérleti évben csak az új bérlakásokba költözőket támogatja az állam, így elegendőnek tűnik a 800 milliós előirányzat.

A kormány szándéka szerint, tovább ösztönzi a vállalkozói bérlakásépítést azzal az elvárással, hogy a vállalkozó által piaci alapon kiadható lakások és a szociális alapon bérbe adandó lakások minőségileg azonos, jó színvonalon készüljenek, a bérlakások egy részébe az önkormányzatok jelölik ki a lakókat.

CS. K

## Lakásépítésre 3,5 milliárd az önkormányzatoknak

Három és fél milliárd forintot kaptak a napokban a települési önkormányzatok lakásépítési támogatásként – jelentette be a Belügyminisztérium politikai államtitkára november végén egy tatai lakópark avatási ünnepségén.

A város önkormányzata a panellakások szigetelésére kapott állami támogatást, emellett több Komárom-Esztergom megyei testület pályázata is sikeres volt – emlékeztetett *Pál Tibor*.

Az államtitkár reagált ünnepi beszéde közben a tatai polgári kör tagjai által a magasba tartott két transzparens feliratára, amelyekeken ez állt: „Köszönjük a polgári kormánynak és a Széchenyitervnek!”, illetve „2002 és 2006 között is lesz ilyen?”. Kijelentette: a kormány természetesen továbbra is támogatja az önkormányzatok

### Csökkennek a lakáshitel-szerződés közjegyzői díjai

Olcsóbb és egyszerűbb lesz januártól az államilag támogatott lakáshitel-szerződések jogszabályban előírt közjegyzői közreműködése. A díj mértéke az igényelt kölcsön-

összeg és az eljárás helyszínének függvénye lesz. Így annak legkisebb összege 25 ezer, maximuma pedig 55 ezer forint lehet

### A lakáshitel-állomány és az állami támogatás növekedése\*

	Lakáshitelek állománya (milliárd forint)	Lakáshitelek az előző év azonos hónapjához viszonyítva (százalék)	Lakáscélú állami támogatás (milliárd forint)	Kamattámogatás (milliárd forint)
2001. január	191,5	152,8	-	-
2002. január	331,5	173,1	6,3	-
2003. január	816,3	246,3	12,4	4,9
2003. július	1182,4	228,1	63	30,8
2003. december (becslés)	1500	192,2	145,5	-

\*Az időpontok minden esetben a hónap első napját jelentik.

Forrás: MeH

életkörülményeket jobbító terveit.

Megjegyezte, hogy e programok előkészítése és megvalósítása meglehetősen hosszú időt vesz igénybe, átnyúlnak egy-egy választási cikluson, ezért nem lehet azokat csak egy kormány eredményének, sikerének tekinteni.

*Hetényi Tamás* polgármester elmondta: a 32 költség-alapú bérlakás megvalósításához 2002. januárjában 212 millió forint állami támogatást kapott a tatai önkormányzat, amit harminc százalék önrésszel egészített ki. Az egységesen 62 négyzetméter alapterületű otthonok közül 21-et pályázat útján adtak bérbe, a többit méltányolható indokok alapján utalták ki.

## A lakáspolitikát biztosítsa a választhatóságot...!

A lakáspolitikai rendszerben arra kell törekedni, hogy annak minden fontos eleme egyensúlyba kerüljön. Mint például:

- a magántulajdonú lakásépítés, a lakásmobilitás,
- a meglévő lakásállomány korszerűsítése, lakásfenntartási költségek csökkentése,
- a bérlakás állomány, szociális alapú lakbértámogatás,
- és a speciális élethelyzetben lévő családok lakásmegoldásának segítése.

Akkor van jó lakáspolitikai, ha az állami támogatások és ösztönzések közel azonos arányban jelennek meg az említett négy területen, mert akkor egyik sem kap priori-



„OTTHON EURÓPÁBAN“ címmel bocsátjuk útjára a nemzeti lakásprogram vitaanyagát.

## Kérdése van?

*Csabai Lászlóné*  
kormány megbízott  
Nemzeti Lakásprogram Iroda

tást, így megvalósul az a politikai akarat, amely azt célozza, hogy a lakáspolitikát biztosítsa a választhatóságot, az egyéni helyzetekhez igazodó azonos támogatás-tartalmú megoldásokat, biztosítsa a kiszámíthatóságot, és a támogatásoknál a fenntarthatóságot. Vagyis hogy a támogatások egyik vagy másik területen ne szaladjanak el, ami után megszigorító intézkedéseket kell tenni.

## A Fidesz hirtelen nagy támogatásokat vezetett be

Sajnos sem a Fidesz, sem az MSZP eddigi lakáspolitikája nem felelt meg az előbbi feltételeknek. A Fidesz, hirtelen nagy támogatásokat vezetett be, amelyek közül az adóvisszatérítés és a használt lakáshoz kapcsolódó kamattámogatásnál mindenki tudta, hogy hosszú távon nem tartható fenn. Jelenlegi pénzügyi gondjainknak a lakásfronton ez az oka.

Az államilag támogatott lakáshoz kapcsolódó adókedvezmény egyértelműen a

magas jövedelműeknek kedvez. Ez azt jelenti, hogy a felső 20 százalékos jövedelmi ötdöbe tartozó családok igényelték vissza a kedvezmény 60 százalékát, míg az alsó ötdöbe tartozóknál ez a visszaigénylés mindössze néhány százalék volt.

A használt lakásnál bevezetett kedvezmény következményei között voltak pozitív és negatív elemek is.

Pozitív hatása volt annak, hogy felgyorsult a lakásmobilitás, egyre többen tudtak igényeiknek megfelelő méretű, minőségű és megfelelő helyen lévő lakást vásárolni. Így sok fiatal is hozzájuthatott az olcsóbb, használt lakáshoz, közülük sokan olyanok is, akik egyedülállóak.

Negatív hatású volt, hogy, indokolatlanul értéküknél magasabbak lettek a lakásárak; a támogatás ösztönzött másoddi, harmadik lakás megvásárlására, és albérlésbe kiadására, vagyis befektetési célú lakásfelhasználásra; az új lakással szemben a használt lakás támogatása élvezett prioritást; a támogatott hitel 65 száza-

## Kétszáz újabb lakás épül Szekszárdon

Várhatóan kétszáz új lakás építése kezdődik meg tavasszal Szekszárdon. Még az idén elkészül az ehhez szükséges új településrendezési terv. A Fecskeház-program keretében, állami támogatással 2005-re épül meg a harmincnégy 40 négyzetméteres garzonlakás fiatal házaspároknak.

A város jelenleg tárgyalásokat folytat egy bankkal úgynevezett szociálpolitikai jellegű lakásokról. Ha az előszerződés még az idén létrejön, tavasszal több mint húsz család otthonának megépítése is elkezdődhet. A megvalósításhoz szükség van arra, hogy januárig egy új településrendezési terv keretében összehangolják a beruházók igényeit és az önkormányzat szempontjait. A településrendezési tervnek az előkészítését és véglegesítését elvégezték az idén. A két területen több mint száz új lakás épül majd. Jelenleg több tetőtér-beépítés is folyamatban van Szekszárdon. Sok társasház lakóközössége a lapos tető építési „teleknek” való eladását, illetve beépítést fontolgatja, hogy a befolyó összegből korszerűsíthesse a régi házak hőszigetelését, épületgépészeti elemeit.

lékát az emberek erre használták fel. Ez indokolatlan volt.

A jelenlegi kormány hibázott, amikor sokáig vonakodott meghozni a megszigorításra vonatkozó döntését, de a jegybanki kamat kétlépcsős 6 százalékos emelkedése miatt –, elkerülhetetlen volt a kiigazítás.

## Történetek pozitív lépések?

Igen, a lakásépítési támogatás jelentős emelése, és 2 gyerekig annak megelőlegezése kifejezetten a fiatalokat és gyermekeket támogatta. A Medgyessy-kormány 2004. április 1-től újabb emelést hajtott végre a kormányprogrammal összhangban.

A lakásfelújításokhoz, korszerűsítésekhez a támogatott kamatozású hitel lehetősége, és annak kiterjesztése szintén pozitív lépés volt, hiszen a hitelek 20 százaléka ma már felújításhoz és lakáskorszerűsítéshez kapcsolódik, s ez nagyon fontos. Pozitív, hogy folytatódott a bérlakás építés, hogy a városok jó szervezőmunkája eredményeként megindult a panelprogram. Ma már több mint 10 ezer lakás felújítása van folyamatban, és a következő hónapokban újabb 15 ezer lakás felújítása kezdődik el. Fontos döntés volt az a lakástakarék-pénztárakra vonatkozó törvénymódosítás, amelyik az előtakarékoságra ösztönöz, és a kedvező hitellehetőséget valamennyi közműre és a lakásfelújításra kiterjesztette.

Fontosnak tartom a társasházi törvény, az építmények minőségi szavatosságára vonatkozó törvények elfogadását, a közjegyzői díjak csökkentésére vonatkozó kormánydöntéseket.

### Mit tartalmaz a lakásprogram?

#### I. pillér

*Jogi szabályozások, törvények, kormányrendeletek, szabályok változása*

Itt a megkezdett folyamatot végig kell venni. (Építésigazgatási törvény, földhivatali működés újraszabályozása, építésigazgatási új rendszer, lakbérszabályozás, 2005–2006 évi lakástörvény.)

#### II. pillér

*Építés- és befektetés-ösztönzés*

Az átalakított lakáshitelezési rendszer, reményeink szerint fenntartható. Ha a kamatok, és így az állampapír hozamok is mérséklődnek akkor a lakáshitel hozamok is mérséklődni fognak. Az uniós csatlakozással, pedig a jelenlegi árfolyam ingadozása megszűnik, és kiszámíthatósága jelentősen javul. Az ösztönzőrendszer kialakításánál arra kell törekedni, hogy egy lakáshoz egy normatív és egy rászorultsági vagy gyerekekhez kapcsolódó támogatási forma tartozzon, egyszerre 4–5 támogatás ne jelenjen meg.

Például:

- Új lakásnál kamat támogatás; gyerekekhez kapcsolódó

viszsa nem térítendő támogatás.

- Bérlakás építés - normatív támogatás kamattámogatás formájában önkormányzatok, vállalkozók, befektető társaságok, non-profit szervezetek részére; lakbértámogatás a lakást bérlők részére rászorultsági alapon.

- Használt lakás vásárlásnál normatív támogatás a lakáscseréhez, megszorításokkal, ez mindig csak fele legyen az új lakáshoz kapcsolódó támogatásnak; vissza nem térítendő támogatás első lakást vásárló gyerekeknek rászorultsági alapon.

- Idős emberek, család nagyság miatt lakásváltoztatók segítése; normatív támogatás idős otthonokban; speciális támogatások, eltartási szerződések stb.; adójogszabályok változása.

Csak példaként említettem néhány megoldást, hogy az olvasó értse a gondolkodásunkat.

#### III. pillér Lakhatási és szociális támogatások

Ez a kimondottan családok élethelyzetéhez igazodó támo-

gatási forma: a lakbértámogatás, a krízishelyzetbe kerülők támogatása, a garanciarendszer, a lakásfenntartási támogatás és az adósságrendezés.

#### IV. pillér Kultúra, képzés, kutatás és kommunikáció

Ez a program elengedhetetlenül fontos része, ha kell, energiatakarékos házakat építeni, ha lehet, a lakás minőségét megőrizni, a lakás, a ház a kultúra része.

#### V. pillér Zászlóshajós programok

- Nagyprogramok kipróbálása, speciális élethelyzetben lévők programjai, hajléktalanok, adósságcsapdába kerültek, albérlők háza, krízis otthonok, sérült emberek otthonai, állami gondozásból kikerültek, roma telepek.

Ezek a programok részben lakáspolitikai, részben szociálpolitikai programok. Soha nem szabad csak lakásprogramként kezelni. Itt fontos az együttműködés, a komplex megoldás.



## MEGRENDELŐLAP

Megrendeljük az ÖN•KOR•KÉP című folyóiratot.  
A lap ára 426 Ft áfával;  
éves előfizetési díja: 4560Ft + áfa + postaköltség

Az előfizető neve: .....  
Címe: ..... telefonja: .....  
Közületek részére a számla kiegyenlítésének módja: átutalással (a számla kézhezvételétől számított 8 napon belül)  
Egyéni előfizetés esetén az előfizetési díja postai utalványon kérjük feladni.  
Inter-Európa Bank Rt. 11100104–11968834–01000003 számlaszámra.  
ÖNkorPress Kiadó Budapest, 1136 Hegedűs Gyula utca 23.  
E-mail: onkorkep@chello.hu

.....  
A megrendelő aláírása