

# Fészkelődünk?

Új elemek a lakástámogatási rendszerben



**A fiatal családok többsége a szociálpolitikai támogatás jelentős emelése mellett sem rendelkezik elegendő megtakarítással ahhoz, hogy önálló otthon teremthessen magának. A kormány januárban fogadta el a Fészekrakó-programot, amely segít a 30 évnél fiatalabb pároknak és a gyermeküket egyedül nevelő szülőknek, akiknek nincs lakástulajdonuk vagy megtakarításuk. Igaz, ehhez legalább havi 200 ezer forint nettó jövedelemmel kell rendelkezni. A kormány emellett több új elemmel bővítette az otthonteremtés lehetőségeit.**

A Fészekrakó-program első eleme állami kezességet biztosít a fiatalok lakáshitel-felvételéhez. A program azoknak jelent segítséget, akik lakással és elegendő megtakarítással még nem, de megfelelő jövedelemmel rendelkeznek a lakáscélra felvett hitel törlesztéséhez. A kezesség olyan fiatalok számára is elérhetővé teszi az első lakás megszerzését, akik a hitel biztosítékként – az „új” lakásra terhelt jelzalon túl – nem tudnak más ingatlanfedezetet felajánlani.

A kezesség új lakáshoz és használt lakás vásárlásához is igényelhető. A garancia lehetővé teszi, hogy a fiatalok a lakás árának, illetve építési költségének 70–90 százalékára hitelt vegyenek igénybe, szemben a jelenlegi átlagosan 50 százalékos aránnyal. A 10–30 százalékos önerő biztosításához más lakástámogatás is felhasználható, például lakásépítési kedvezmény, munkáltatói támogatás, önkormányzati támogatás.

Az indulás évében azok a 30 év alatti fiatal házaspárok és élettársak, valamint gyermeket egyedül nevelő személyek igényelhetnek hitelt, akiknek nincs lakástulajdonuk. Az ingatlan maximális ára, illetve építési költsége budapesti és megyei jogú városi használt lakás vásárlása esetén 12 millió forint, új lakás esetén – telek nélkül – 15 millió, vidéki használt lakás vásárlása esetén 8 millió, új lakás esetén – szintén telek nélkül – 12 millió forint lehet.

Februártól nagyvárosi fiatal pár 15 millió forintos új lakásának megvásárlásakor – ha még nem vállalnak gyermeket – az eddigi 8 millió forint helyett akár 13,5 millió forint hitelt is felvehet, s mindössze 1,5 millió forintra, a vételár 10 százalékát kitevő saját erőre van szükségük. Ha már van gyermekük, vagy vállalják két gyermek megszületését, akkor a lakásépítési kedvezmény segítségével önerő nélkül vásárolhatják meg, vagy építhetik fel a lakásukat, s a

■ **Megnyílt az első Fészekrakó ügyfélszolgálati iroda.** Február 1-jén megnyílt az Országos Lakás-és Építésügyi Hivatal (OLÉH) első, a Fészekrakó-programról tájékoztató ügyfélszolgálati irodája Budapesten. Az irodában elsősorban a program keretén belül az államilag támogatott lakáshiteleket nyújtó bankok szakemberei adnak tájékoztatást az érdeklődőknek.

A januártól kormányhivatalként működő OLÉH arra törekszik, hogy a lakáshelyzetük megoldását keresők számára hatékonyabb tájékoztató lehetőségeket nyisson, ezért a honlap megújításával, az ügyfélszolgálat kiépítésével, elérhetőségük javításával kívánják lehetővé tenni a közvetlen kapcsolatfelvételt és információnyújtást. Terveik közt szerepel a későbbiekben országos ügyfélszolgálati irodák létrehozása is.

Már az első iroda nyitását követően igen élénk volt az érdeklődés, és elsősorban a panelfelújítással, az energiatakarékossági rekonstrukciókkal,

növekvő összegű kedvezmény révén a szükséges hitel összege is mérséklődik, 12,6 millió forint kölcsönre van szükségük.

Természetesen a magasabb hitelért jelentősebb havi törlesztő részleteket kell vállalni. A mai kamatfeltételek mellett az új lakáshoz 20 évre felvett 13,5 millió forint havi törlesztése eléri a 100 ezer forintot. Ahhoz, hogy ilyen magas törlesztést vállalhassanak, a fiatal párnak együttesen legalább 200 ezer forint havi nettó jövedelemmel kell rendelkeznie. E követelményt enyhíti, hogy bár tulajdonosok csak a fiatalok lehetnek, de adóstársként szüleik, közeli hozzátartozók is részt vehetnek a hitel felvételében.

### *Otthonteremtési támogatás*

A Fészekrakó-program második, de önállóan is működő eleme a fiatalok otthonteremtési támogatása. A kedvezményt 35 év alatti, gyermeke(ke)t nevelők igényelhetik, akiknek a tulajdonában nincs lakás. A támogatott lakás maximális ára Budapesten és a megyei jogú városokban 12 millió, vidéken 8 millió forint lehet, s a kedvezmény összege maximum a vételár 80 százaléka.

Mostanáig csak szűk körben, a három és több

gyermekesek lakáscseréjénél lehetett használt lakáshoz is igénybe venni a szociálpolitikai támogatás felét, az ún. „fél-szocpolt”. Az új otthonteremtési támogatás ettől az évtől a használt lakások vásárlásánál is biztosítja a közvetlen, vissza nem térítendő állami támogatást, a lakásépítési kedvezmény 50 százalékát.

Ezzel a támogatással a szerényebb jövedelmű, ezért olcsóbb, használt lakást vásárló fiatal, gyermekes családok is önálló otthonot teremthetnek.

Februártól egy alacsonyabb jövedelmű, már két gyermeket nevelő fiatal család, ha 6 millió forintért vásárol egy használt családi házat az otthonteremtési támogatás és a hitelhez biztosított állami garancia segítségével, akkor önerő nélkül is belevághat az otthon-

teremtésbe, míg eddig 3 millió forint megtakarításra lett volna szükségük. Az 1,2 millió forint otthonteremtési támogatás mellé 4,8 millió hitelt kell felvenniük, amire az állam készfizető kezességét vállal. E garancia nélkül a bankok legfeljebb 3 millió forint hitelt adnának. A havi törlesztőrészlet mintegy 40 ezer forint lesz, amihez nettó 80 ezer forint családi jövedelmet kell igazolni.

A lakásokhoz kapcsolódó áfa-visszatérítés megszűnt, de belépett a differenciált, a családokat támogató lakásépítési kedvezmény.

### *Támogatott lakbérek*

A Fészekrakó-program kiegészítő eleme a lakásbérbeadás adókedvezményrel való ösztönzése, ami az önkormányzatok szociális bérlakás igényét segíti kielégíteni a már meglévő lakásállomány

<i>Lakásépítési kedvezmény</i>			
	<i>2004</i>	<i>2005. február</i>	<i>Növekedés</i>
<i>Egy gyermek után</i>	<i>800 000 Ft</i>	<i>900 000 Ft</i>	<i>100 000 Ft</i>
<i>Két gyermek után</i>	<i>2 000 000 Ft</i>	<i>2 400 000 Ft</i>	<i>400 000 Ft</i>
<i>Három gyermek után</i>	<i>3 200 000 Ft</i>	<i>3 800 000 Ft</i>	<i>600 000 Ft</i>
<i>Négy gyermek után</i>	<i>4 000 000 Ft</i>	<i>4 600 000 Ft</i>	<i>600 000 Ft</i>
<i>Otthonteremtési támogatás</i>			
<i>Egy gyermek után</i>	<i>450 000 Ft</i>		
<i>Két gyermek után</i>	<i>1 200 000 Ft</i>		
<i>Három gyermek után</i>	<i>1 900 000 Ft</i>		
<i>Négy gyermek után</i>	<i>2 300 000 Ft</i>		

célzottabb hasznosításával. Ennek keretében a 25 százalékos adómérték helyett adómentességet élvez az a tulajdonos, aki az önkormányzatnak bérbe adja lakását azzal a céllal, hogy az önkormányzat jelöli ki a szociálisan rászoruló bérlőt, és a bérbeadás hosszú távú, legalább 5 évre szóló szerződés alapján történik.

Belép a lakbértámogatás is, amely a rászoruló, gyermeket nevelő családok – vállalko-

zótól vagy magánszemélytől – bérelt lakása bérleti költségeinek mérséklését szolgálja. A támogatás mértéke a lakbér 60 százaléka, de legfeljebb havi 14 000 forint. Ennek 50 százalékát az állam, 50 százalékát az önkormányzat finanszírozza. Az önkormányzat ennél nagyobb támogatást is nyújthat saját forrásai terhére a családnak, ha azt a család szociális helyzete indokolja.

A lakbértámogatást pályázati rendszerben működik, a pályázatot az önkormányzatok nyújtják be. A helyi önkormányzatok igényelnék és számolnának el a támogatással. A lakbér-támogatás megállapításához bemutatott bérleti szerződések alapján a jegyző köteles lenne a bérbeadó adatait bejelenteni a területileg illetékes APEH-nek, így az eltitkolt jövedelmek számonkérhetőek. □

illetve a közalkalmazotti lakástámogatással kapcsolatban tettek fel kérdéseket az érdeklődők. A Vörösmaty téri, mintegy 280 négyzetméteres irodahelyiség a kormányzat tulajdona, az OLÉH-nak ezért nem kell bérleti díjat fizetni, így annak éves fenntartási díja mindössze néhány millió forintot tesz ki.

[www.oleh.hu](http://www.oleh.hu)

■ **Az új program a fiataloké.** A Fészekrakó-program leglényegesebb eleme, hogy olyan rétegeket is megcéloz, amelyek korábban kiszorultak a támogatásból. A program mintegy 150–200 ezer embert érint, és a 600 ezer fős közalkalmazotti állományból várhatóan mintegy 200–300 ezren élhetnek az új lehetőséggel – jelentette ki *Borsi László*, az Országos Lakás- és Építésügyi Hivatal (OLÉH) elnöke.

A központi költségvetésből évente 22–23 milliárd forint áll rendelkezésre a fészekrakó program támogatására. Az OLÉH elnöke szerint az új koncepció lényeges eleme

## Örökölt feltételek és változások

Az idén a három évvel ezelőttihez képest közel háromszorosára, 276 milliárd forintra emelkedik a családok számára biztosított központi – döntően kamattámogatásra, lakásépítési kedvezményre fordított – lakástámogatások összege.

A Fidesz-kormány 2001–2002-ben kialakított támogatási rendszere, a lakáshitelekhez nyújtott állami kamattámogatás a jelzáloghitelezésre, a lakáspiac élénkítésére gyakorolt pozitív hatásai mellett csak a társadalom egy rétege számára tette könnyebbé a lakáshoz jutást. A hite-

lezési rendszer 2003. évi módosításai óta egy családnak csak egy támogatott hitele lehet, és nem lehet tulajdonában másik lakás. Új lakásnál legfeljebb 15, használt lakásnál 5 millió forintos hitelhez nyújthat kamattámogatást az állam. A hitelek törlesztéséhez – a hitelek átlagos összegéhez igazodóan – legfeljebb havi 10 ezer, évi 120 ezer forint adókedvezmény párosul. Ezt azonban csak azok vehetik igénybe, akiknek az éves jövedelme nem haladja meg a 4 millió forintot, illetve ha a házastárs gyesen van, akkor az 5 millió forintot.

A kormány 2003-ban és 2004-ben is jelentősen emelte a lakásépítési kedvezmény, a szociálpolitikai támogatás összegét. Ezzel az új lakást vásárló, az építkező fiatal családok számára csökkentette az otthonteremtéshez szükséges saját erő összegét. Annak érdekében, hogy a fiatalok már új otthonukban vállalkozásnak gyermekeik felnevelésére, 2003-tól a két gyermek után járó szociálpolitikai támogatás összegét az állam a fiatal házások számára megelőlegezi.

Gyermekek nevelő házaspárok, illetve gyermeket egyedül nevelő személyek az új lakás építése, vásárlása esetén – vissza nem térítendő – állami támogatásként lakásépítési kedvezményre jogosultak. Fiatal házaspárok új lakás építése vásárlása esetén a gyermek(ke)k vállalása esetén a

a lakbértámogatás, a hétezer forintos állami hozzájárulást az önkormányzatok további legalább hét-ezer forinttal egészítik ki, de ezt az önkormányzatoknak kell kigazdálkodniuk. A program másik fontos része az úgynevezett félszocpol bevezetése, amit használt lakás vásárlására fordíthatnak a kevés készpénzzel rendelkező fiatalok. Állami garancia-vállalással azok is lakáshoz juthatnak, akiknek nincs elegendő megtakarított pénzük, de van jövedelmük, és képesek fizetni az ezzel járó törlesztő részletet.

A program nyitott, továbbfejlesztésén már gondolkodnak. A későbbiekben várható a programban részt vevők életkorhatárának megemlése, kiterjesztése az egyedülállókra, s nem lehetetlen, hogy a diákokra is.

■ **Panelfelújításra 7,9 milliárd.** Az idén összességében 7,9 milliárd forint állami támogatás jut panelfelújítási pályázatok támogatására, ami 6,5 milliárddal haladja



kedvezmény összegét kölcsönként megkapják. A kölcsön terheit az állam kifizeti helyettük a gyermek megszületésekor. A teljes támogatási összeg fele illeti meg a kettő vagy több gyermeket eltartó építetett tetőtérbeépítése esetén, bármely más építetett pedig – ennek kivételével – olyan építési munkák esetében, amelyek eredményeként a lakóépület legalább egy lakószobával bővül. Ugyancsak a lakásépítési kedvezmény összegének felére jogosult a három vagy több gyermeket eltartó, amennyiben a tulajdonában lévő lakóingatlanát értékesíti, és helyette nagyobb hasznos alapterületű és legalább egy lakószobával több szobaszámú, legalább komfortos lakást vásárol.

### A hitelekhez kapcsolódó kedvezmények

Támogatást nyújt az állam a lakáscélú jelzáloghitelek kamatainak csökkentése érdekében. A kölcsön összege nem haladhatja meg lakás építése, új lakás vásárlása esetén a 15 millió forintot, használt lakás vásárlásánál, lakásbővítésénél és korszerűsítésénél az 5 mil-

lió forintot. A hitel a lakásfelújítás kivételével bármilyen lakáscélú felhasználásra igénybe lehet venni, tehát a támogatott hitel kérhető új és használt lakás megvásárlásához, lakás építéséhez, bővítéséhez, korszerűsítéséhez, valamint társasházi és lakásszövetkezeti lakóépület közös tulajdonban lévő részeinek felújításához.

Kiegészítő kamattámogatással hitelt lehet felvenni a 30 millió forintot meg nem haladó összegű (általános forgalmi adót is tartalmazó) új lakás építéséhez, vásárlásához. Ez az összeg nem tartalmazhatja a telekárát. A hitelfelvevő lehet házaspár (gyermekes, vagy gyermektelen), illetőleg gyermekét nevelő személy. Az építési költségek, illetőleg a vételár megfizetéséhez felvett, legfeljebb 15 millió forint összegű hitelintézeti kölcsön kamatainak megfizetéséhez az állam 20 évig nyújt támogatást.

Ha jogi személy, jogi személyiség nélküli társaság vagy egyéni vállalkozó, magánszemély részére értékesítés vagy bérbeadás céljából lakást épít vagy épített, és szerződésben vállalja, hogy a lakást vagy értékesíti vagy legalább 20 évig bérbé adja, illetőleg a bérbeadásra vállalt időszak alatt értékesíti, úgy az e célra felvett hitelintézeti kölcsön kamatainak megfizetéséhez az állam támogatást nyújt, amennyiben a lakás telekár nélkül szá-

2-4 lakásos épületnél	108 000 forint
5-30 lakásos épületnél	144 000 forint
31-60 lakásos épületnél	180 000 forint
61-nél több lakásos épületnél	216 000 forint

mított építési költsége a 30 millió forintot nem haladja meg.

A lakástakarék-pénztárról szóló törvény módosítása nyomán az állami támogatás összege 36 000 forintról 72 000 forintra növekedett. Társasházak esetében a támogatási összeg lakóépületenként megemelkedett.

A lakáscélú felhasználás fogalma kiterjed a tanya építésére, bővítésére, korszerűsítésére, nyugdíjasházban bérleti jog vásárlására, központi fűtés, informatikai kapcsolat kialakítására, munkáltatói és önkormányzati hitel kiváltására.

A személyi jövedelemadóról szóló törvény rendelkezik a lakáscélú adókedvezményről. A magánszemély által fizetendő adót csökkenti a hitelintézet által igazolt összeg 40 százaléka, de legfeljebb évi 120 000 forint.

A közsféra munkatársai által lakásvásárlásra (új és használt) lakásépítésére felvett állami támogatás kölcsönökhöz a Magyar Állam állami készfizető kezességet vállal.

A kezességet eddig a köztisztviselők, fegyveres testületek hivatásos tagjai vehették igénybe. A felvett lakáshitelekhez az állam készfizetői kezességet vállal. Ennek segítségével a lakás teljes vételárának megfelelő hitelt vehetnek fel a köztisztviselők és a fegyveres testületek hivatásos tagjai. □

## Új törvények

A január 1-jén hatályba lépő, lakásügyet érintő törvények közé tartozik az illetéktörvény. A 2004. december 31-áig a 30 millió forintot meg nem haladó és vállalkozó által épített új lakás megvásárlása illetékmentes volt. A vállalkozó által épített új lakás megvásárlásának illetékterhei 2005. január 1-jétől növekednek. Ez alapján a 15 millió forintot meg nem haladó forgalmi értékű új lakás továbbra is illetékmentes lesz. A 15 millió forintot meghaladó, de legfeljebb 30 millió forint forgalmi értékű új lakás esetén a 15 millió forint feletti részre 6 százalék illetéket kell fizetni. A 30 millió forint forgalmi értéket meghaladó új lakás esetén semmilyen illetékkezdvezmény nem jár, így 0–4 millió forintig eső hányadra 2 százalék, a 4 millió forint feletti hányadra 6 százalék illetéket kell fizetni.

Lakást bérbeadó lakásmegvásárlók és önkormányzatok információs hírmagazinja • www.onkornet.hu

rásadója 20-ról 25 százalékra emelkedik. Ha a fészekrakó-program keretében adja bérbe hosszú távon (5 év) a lakását, úgy viszont adómentességet élvez a tulajdonos.

Az új lakásszövetkezeti törvény megteremti a lakásszövetkezetek jobb működésének feltételeit, illetve megteremti az összhangot a 2004-ben hatályba lépett társasházi törvény rendelkezéseivel.

A fiataloknak biztosított állami kezességvállalás mellett a jövőben a közsféra valamilyeni, több mint 800 ezer dolgozója támogatott lakáshiteléhez is készfizető kezességet vállal az állam. Az előző kormány ezt csak a mintegy 100 ezer köztisztviselőnek biztosította. Igényelhetik a kezességvállalást a közalkalmazottak, bírák, igazságügyi dolgozók, ügyészek. Ebben az esetben az állami kezességvállalással felvehető hitel a lakás költségének 70–90 százaléka. □

meg a tavalyi összeget. Az idei támogatási keret a költségvetésben található 1,9 milliárd forintból, és kormányzati döntés alapján a 2006. évi 6 milliárd forintos előirányzat idején felhasználhatóságából áll össze. A panelprogramra szánt állami összeg pályázati rendszerben kiegészül ugyanennyi önkormányzati és ugyanennyi saját erővel. Ezekkel együtt 2005-ben összesen 23,7 milliárd forint fordítható panelfelújításokra, amiből mintegy 28–30 ezer panellakás felújítása történhet meg.

Az elmúlt négy évben összesen 4,6 milliárd forint állami támogatással, 37 ezer lakás újult meg. A tavaly beérkezett pályázatoknak mindössze 3 százalékát kellett elutasítani.



polgárok, önkormányzatok információs hírmagazinja • www.onkornet.hu