

Gazdasági Minisztérium



MEH 1057/ 34

Az 1992. LXIII. tv. 19.§ (5) bek. alapján  
NEM NYILVÁNOS

2001 JÚL 23. -ól

ÁZSÁRVAI NYILVÁNTARTÓ

ÁZSÁRVA:
.....SZ.
.....tartóba
Miklós

**Előterjesztés a Kormány**

**részére**

**Javaslat**

**a lakáscélú állami támogatások módosítására**

**Budapest, 2001. július**



## TARTALOMJEGYZÉK

<b>I. Vezetői összefoglaló.....</b>	<b>3</b>
<b>II. Bevezetés .....</b>	<b>8</b>
A Kormány lakáspolitikai intézkedéseinek közvetlen hatásai .....	8
A Kormány lakáspolitikai intézkedéseinek közvetett hatásai .....	10
<b>III. A kormányrendelet hatálya alá tartozó módosítások.....</b>	<b>11</b>
<b>1. Panelből való kiköltözést segítő program .....</b>	<b>11</b>
<b>2. Hiteltámogatások.....</b>	<b>13</b>
2.1 A támogatási idő növelése .....	13
2.2 A használt lakás vásárlására igénybe vehető hitel kamatának csökkentése (a jelzáloglevél kamattámogatásának növelése).....	14
2.3 Kiegészítő kamattámogatás kiterjesztése .....	14
<b>3. Közművesített építési telkek kialakítása.....</b>	<b>15</b>
<b>4. Panel és tömb-rehabilitációs program.....</b>	<b>16</b>
<b>5. Technikai jellegű pontosítások.....</b>	<b>17</b>
<b>6. Hatálybaléptetés .....</b>	<b>18</b>
<b>IV. Törvénymódosítást érintő javaslatok .....</b>	<b>19</b>
A lakáshitel törlesztés esetén az SZJA leírásának bővítése.....	19
<b>V. Az Állami Támogatású Bérlakás Program (ÁTBP)     forrásbővítése .....</b>	<b>21</b>
<b>VI. Összefoglalás.....</b>	<b>24</b>
<b>Határozati javaslat.....</b>	<b>25</b>
<b>Határozat tervezete.....</b>	<b>26</b>
<b>Rendelet-tervezet</b>	
<b>Mellékletek</b>	

## I. Vezetői összefoglaló

A kormány kiemelt figyelmet fordít az otthonteremtési programjában megfogalmazott célok megvalósítására. A Széchenyi terv lakásprogramjának mind a négy alprogramja: a lakásállomány bővítését-, a lakásállomány korszerűsítését-, a lakáshitelezés javítását-, illetve a bérlakásszektor részarányának növelését szolgáló alprogramok jól működnek. A program célrendszerét és a célok elérését szolgáló eszközöket az 1. és 2. számú táblázatokban mutatjuk be.

Az otthonteremtési program legfontosabb eredményei a következők:

- A kilencvenes évek csökkentő lakáshitelezési trendje 2000-ben megtört és a hitelezési aktivitás azóta dinamikusán nő. Az **építési és ingatlanvásárlási hitelállomány az utóbbi 1 év alatt 102 milliárd forinttal (72%-kal) emelkedett**, 2001 júniusában 244 Mrd Ft-ot tett ki.
- Az év első felében a lakáscélú hiteleken **belül a támogatott hitelek 60 %-os arányt képviseltek**.
- Az otthonteremtési program bevezetését követően **a bankok közötti verseny megerősödött**, és ezzel párhuzamosan **a lakáshitelek kamatai jelentős mértékben – mintegy 10 százalékponttal – csökkentek**.
- A benyújtott **építési engedélyek számának** növekedése tovább folytatódik (2001 I. negyedévében csaknem 9 000 db volt, amely a tavalyi év hasonló időszakához képest **37%-os bővülést** jelent).
- Az **épített lakások száma** 2000-ben 21583 volt, 2001 első negyedévében 3973, ami **52 %-kal magasabb**, mint a 2000. év azonos időszakának adata (2622).
- Az **Állami Támogatású Bérlakás Program** rendkívül sikeres pályázataival **136 önkormányzat és 5 egyház, illetve karitatív szervezet** összesen mintegy **18 milliárd forint állami támogatás** segítségével több, mint **4 200 db bérlakást** létesít.
- A **lakások energiatakarékos beruházásait** támogató program keretében **2000-ben közel 4000 lakás korszerűsítése** történt meg. A Széchenyi terv programja keretében ez évben ezidáig több, mint **2000**

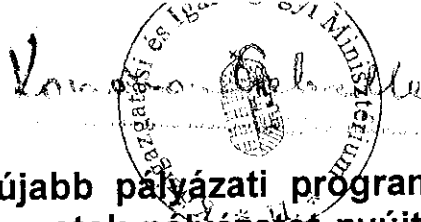
lakásban valósulhat meg energiatakarékos beruházás, hőszigetelés, fűtési rendszer korszerűsítése.



- **2001 első negyedében** – döntően a kormány lakáspolitikai intézkedéseinek hatására – a építőipar hozzájárulása a **GDP-hez az átlagot meghaladóan, mintegy 6 %-kal növekedett.**

Az eddigi eredmények mellett célszerű a lakástámogatás rendszerének további finomítása:

- A **nagycsaládosok** helyzetének javítására javasoljuk, hogy azok a három vagy több gyermekes családok, akik a meglévő kisméretű panellakásukból nagyobb, de **nem panel** lakásba költöznek, a **panelkivezetési program** keretében az ún. „fél szoc.pol.” kedvezményt a vételár különbözetére igénybe vehessék („A1” változat). A másik, „A2” változat szerint a panellakásból való elköltözés esetén **bármely más, azaz nagyobb panel lakás vásárlásához is** igénybe vehető a „fél szoc.pol.” Az SzCsM javaslata szerint a 3, vagy több gyermeket nevelő családok részére biztosítani kellene a „fél szoc.pol.” igénybevételének lehetőségét, akkor is, **ha nem panel lakásból** szeretne nagyobb lakásba költözni a 3 vagy annál több gyereket nevelő család („B” változat).
- Az állampolgárok egy részének jövedelme nem elégséges a megfelelő összegű hitel felvételére. E kedvezőtlen helyzet javítására javasoljuk, hogy a **lakosság hiteltörlesztésének terheit a kormány mérsékelje a támogatási idő 10 évről 20 évre történő emelésével, amely a hitelt felvevők törlesztésének havi terhét mintegy 1/3-dal csökkenti.** Javasoljuk továbbá a jelzáloglevelekhez nyújtott támogatás **1,5 százalékponttal történő emelését, amit a bankoknak a kamatok csökkentésére kell fordítani.** Ez utóbbi javaslat legnagyobb előnye, hogy elfogadása esetén csökken a használt lakások vásárlásához, illetve a lakások korszerűsítéséhez igénybe vehető hitelek kamata. Mindkét javaslat a szerényebb jövedelmekkel rendelkezők számára jelent könnyebbséget a jelenlegi helyzethez képest.
- A kormány intézkedéseinek hatására **az építési engedélyek száma rohamosan nő.** A lakásépítések száma is ennek megfelelően emelkedik. Ezzel párhuzamosan azonban **nem történt meg a beépített telkek pótlása, új megfelelő számú közművesített építési telek kialakítása.** Amennyiben a helyzet nem változik meg, úgy hamarosan a közművesített építési telkek hiánya fogja akadályozni a lakáspolitikai elképzelések megvalósítását. A probléma megoldására javasoljuk, hogy



a Széchenyi Terv keretében újabb pályázati program induljon el. Eszerint a települési önkormányzatok pályázatot nyújthassanak be közművesített építési telkek kialakítására. A pályázatban a telkek kialakítási költségének 50 %-át az önkormányzat saját erejéből fedezné, míg a másik 50 %-hoz megpályázható lenne az állami támogatás.

- A Széchenyi Terv keretében 2001. február 1-jén meghirdetett **panel épületek energiatakarékos korszerűsítési és tömbházh rehabilitációs programra** a kezdetben nagy érdeklődés mutatkozott, de ennek ellenére csak néhány pályázat érkezett még be a GM-hez. Megállapítható, hogy ezen épületek vonatkozásában a lakók még a jelentős támogatás mellett sem képesek a beruházási költség 1/3-át megfizetni. A programok sikeres beindulása érdekében javasoljuk, hogy a jelenlegi finanszírozási arány (lakás tulajdonosa 1/3; települési önkormányzat 1/3; állam 1/3 rész) módosuljon. **A javaslatunk szerint a beruházási költség 20 %-át a tulajdonos, 30%-át a települési önkormányzat és 50 %-át az állam finanszírozná.**

A kormányrendelet mellett javasoljuk az adótörvények (személyi jövedelemadó, társasági adó, illetéktörvény) kedvezményeinek módosítását, amelyre vonatkozó végleges javaslatokat az adótörvényekről szóló előterjesztés keretében célszerű véglegezni.

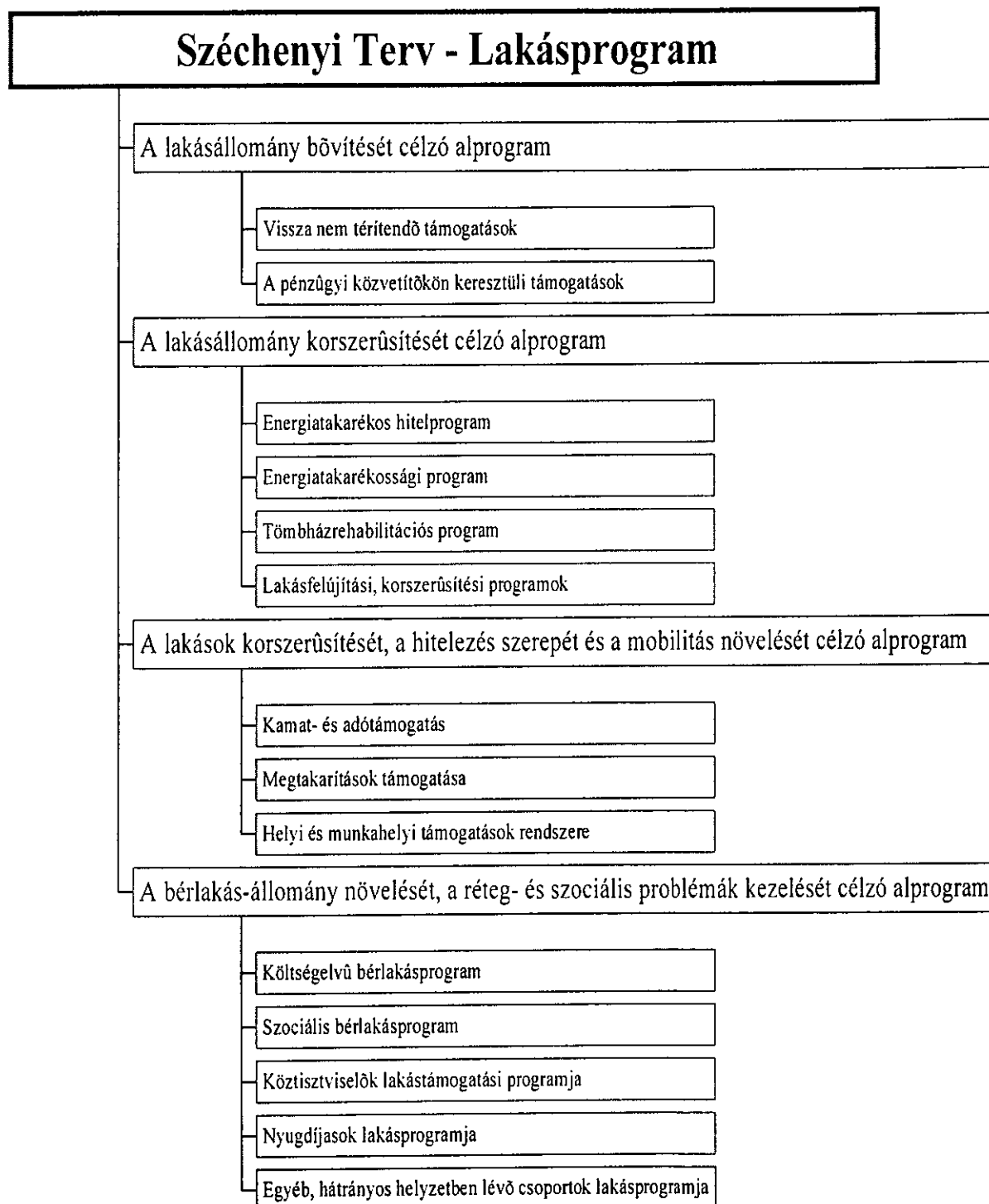
A javaslatoknak 2001-re államháztartási többletigénye nincsen, mivel a lakásépítési támogatásokra ez évre előirányzott összegből – a Magyar Államkincstár tájékoztatása szerint – az igénybevétel 2001. június 30-ig mindössze 36,3%, tehát az előirányzott összegből várható megtakarítás fedezetet nyújt a javaslatok szerinti többletigényre. A kormányrendelet tervezetében szereplő javaslatok jövő évi költségvetési többletterhek prognosztizált mértéke mintegy 2-7 milliárd Ft.

\* \* \*

A kormányrendeletben javasolt intézkedések többségükben a szerényebb jövedelemmel rendelkező és a nagycsaládos állampolgárok lakáshoz jutásának segítését célozzák.



## A Széchenyi Terv A lakásprogram alprogramjainak és célterületeinek rendszere



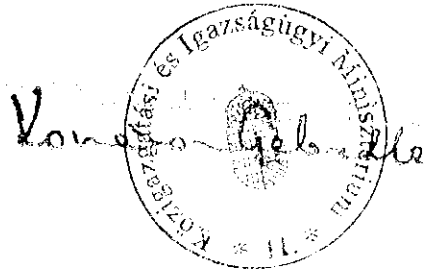


## A Széchenyi Terv lakásprogramjának cél-és eszközrendszere az egyes alprogramok sorrendjében

ALPROGRAMOK	STRATÉGIAI CELOK				
	ESZKÖZÖK	ÚJ LAKÁSÉPÍTÉS	LAKÁSFELÚJÍTÁS, KORSZERŰSÍTÉS	A LAKÁSMOBILITÁS NÖVELESE, A LAKÁSFINANSZÍROZÁS KORSZERŰSÍTÉSE	A RÉTEG ÉS SZOCIÁLIS PROBLÉMÁK KEZELÉSE
1. ALPROGRAM	1. Lakásépítési kedvezmény	XXX		X	
	2. Adó visszatérítési támogatás	XXX		X	
	3. Lakáscélú hitellőriesztések adókedvezménye	XXX		XX	
	4. Kiegészítő kamattámogatás: lakosság	XXX		XX	
	5. Kiegészítő kamattámogatás: vállalkozók	XXX		XX	
2. ALPROGRAM	6. Energiatakarékosági hitel		XXX	XX	
	7. Energiatakarékosági Lakásprogram (panel és nem panel)		XXX	XX	X
	8. Tombház-rehabilitációs program		XXX	XX	X
	9. Társasházi hitelek kamattámogatása	XXX		XX	
	10. Önkormányzati lakásfelújításhoz nyújtott központi támogatás	XXX		X	X
3. ALPROGRAM	11. Jelzáloglevél kamattámogatása	XXX		XXX	
	12. Lakáshitelek mögötti állami garancia	XX			
	13. Illetékkedvezmény	XX			
	14. Lakástakarékok támogatása	X	XXX	XXX	
	15. Lakáscélú megtakarítások adókedvezménye	X		XXX	
	16. Helyi lakásvásárlási és lakásépítési támogatás	X		XXX	XXX
	17. Munkáltatói támogatás adómentessége	X	X	XXX	
4. ALPROGRAM	18. Állami Támogatású Bértakás-program	XX			XXX
	19. Köztisztviselők Lakástámogatási Programja	XX		X	XXX
	20. Nyugdíjsház Program	XX		XX	XXX
	21. Fecskeház Program	X		X	XXX
	22. Lakásépítés szociálisan hátrányos helyzetűek részére	X			XXX
	23. Helyi lakásfenntartási támogatás			X	XXX
	24. Adósságkezelés				XXX
	25. Akadálymentesítési támogatás	X			XXX

**Jelmagyarázat:**

- XXX: Az eszköznek közvetlen, meghatározó szerepe van a cél elérésében
- XX: Az eszköz súlya jelentős a cél elérésében
- X: Az eszköznek közvetett hatása van a cél elérésében



## II. Bevezetés

A kormány programjában fokozott figyelmet fordít a lakáspolitikára. A megválasztása óta eltelt időszakban a magyarországi lakáshelyzet javítása érdekében több lépcsős intézkedéssorozatot valósított meg.

### A Kormány lakáspolitikai intézkedéseinek közvetlen hatásai

Az eddig megtett intézkedéseknek már most látványos eredményei vannak. Ezek a következők:

- **Az építési hitelek állománya az utóbbi 12 hónap alatt 102 milliárd Ft-tal (72 %-kal) nőtt**, 2001 júniusában 244 milliárd Ft-ot tett ki. (1. sz. melléklet). Az év első felében a lakáscélú hitelek növekményén belül **a támogatott hitelek aránya 60 százalék körül ingadozott**.
  - Június végéig jelentősen emelkedett a **jelzáloglevelek kamattámogatásával** nyújtott hitelekre kötött szerződések értéke (10,6 Mrd Ft-ra emelkedett a tavalyi első félévi 2,7 Mrd Ft-ról). Hasonló arányban emelkedett az igénybevevők száma is. (2. sz. melléklet)
  - A **kiegészítő kamattámogatással** nyújtott hitelek állománya az elmúlt év végén 33 milliárd Ft volt, az idei első félévi állománynövekedés csaknem elérte a tavaly decemberi értéket, összességében túllépte a 60 Mrd Ft-ot (3. sz. melléklet)
  - 2001. Márciusáig a kiegészítő kamattámogatással nyújtott hitelek esetében folytatódott (felerősödött) **az átlagos hitel nagyság növekedésének tendenciája**. Az átlagos hitel nagyság először érte el a 4 millió forintot. A jelzáloglevelek kamattámogatásával nyújtott hitelek esetében az átlagos hitel nagyság 3,3 MFt körüli.
- **A benyújtott építési engedélyek számának** korábban megindult jelentős növekedése tovább folytatódik. A növekedés az I. negyedévben az előző év hasonló időszakához képest **37%-kal magasabb**. (4-6. sz. melléklet)
- **Az épített lakások száma** 2000-ben 21583 volt, 2001 első negyedévében 3973, ami 52 %-kal magasabb, mint a 2000. év





azonos időszakának adata (2622). **Az első negyedévben kiadott használatbavételi engedélyek száma közel négyezer (3973 db), ami 52 %-al több, mint 2000. első negyedévében volt.** (7-8. sz. melléklet).

- **2001 első negyedévében** – döntően a kormány lakáspolitikai intézkedéseinek hatására – a építőipar hozzájárulása a **GDP-hez az átlagot meghaladóan mintegy 6 %-kal növekedett** (9-10. sz. melléklet).
- **Az Állami Támogatású Bérlakás Program keretében** az idén meghozott döntéseket is figyelembe véve eddig összesen mintegy **18 milliárd Ft. Állami támogatás segítségével 4219 bérlakás létesül.** (11-17. sz. melléklet)
- A KSH még nem rendelkezik a második negyedéves végleges adatokkal. Az *előzetes* összesítések szerint két alapvető tendencia érezhető a második negyedévben (az adatok bizalmasan kezelendők, mert ezek közlése a vonatkozó szabályok szerint a KSH joga, amelynek várható időpontja 2001. augusztus 3.):
  - **Az engedélyek száma továbbra is nő, de a növekedési üteme csökken** (a második negyedévben 5-6 százalékos növekedés az előző negyedév 37 százalékos növekedésével szemben) **Ez az első félévre 15-17 százalékos növekedést jelent,** ugyanez az arány 2000 első negyedévében 36 százalék volt.
  - **Ugyanakkor a korábbi időszakban kiadott engedélyek egyre nagyobb arányban válnak kész lakássá, mint ahogyan ez várható volt.** (A második negyedévben 33-35 százalékos növekedése tapasztalható, e területen, 2000 hasonló időszakában még 3 százalékkal csökkentek a befejezett építkezések) **Az első félévben várhatóan 41-43 százalékkal nő az elkészült új lakások száma, míg 2000 hasonló időszakában egy százalékkal csökkent az újlakás-építés.**

Összességében tehát *egyrészt* az újabb hullám lassú apadást jelzik az építési engedélyekre vonatkozó adatok, *másrészt* a befejezett lakásépítkezések száma bizonyosan emelkedik az előző évhez képest, és a pillanatnyi adatok alapján 27-29 ezer között várható 2001-ben.

## A Kormány lakáspolitikai intézkedéseinek közvetett hatásai

2001. eddig eltelt időszakában folytatódott az építőipari termelés emelkedése. Az előző hónapok 6-7%-os termelés bővülését követően május hónapban már 17,7%-kal haladta meg a teljesítmény növekedés az egy évvel korábbit. Ez összességében az év első öt hónapjában 9,6%-os termelés bővülést jelent. A lendületes emelkedésben jelentős szerepet játszott az Épületek építése építményfőcsoport évkezdettől számított 26,2%-os volumen növekedése, amelynek egyik fő mozgató rugója a lakásépítés volt.

A lakásépítés bővülésének építőipari termelésre gyakorolt pozitív hatásán túl jelentős strukturális változás következett be a lakásépítési szektorban. Ennek eredményeként az építetők között egyre nagyobb szerepet játszanak a gazdasági vállalkozások. **A lakások közel egyötödét (19%-át) gazdasági szervezetek építették.** Egyre kisebb továbbá a különbség a korábban túlnyomórészt lakossági házilagos kivitelezésben készült lakások és az építőipari kivitelezésben épült lakások száma között. Az előző években ez az arány jellemzően 80-20% körül alakult, amely a kormányzati intézkedések hatására az elmúlt évben 50-50%-ra módosult, ez év I. negyedében pedig már 45-55%-ot tett ki.

Ezek a tényezők kedvező gazdasági és társadalompolitikai folyamatokat indukálnak. Így az építési piacon elterjedt „fekete munka” visszaszorítását eredményezik. Emellett hozzájárulnak a foglalkoztatás bővüléséhez is. Ezt alátámasztandó a termelés bővülésével párhuzamosan a foglalkoztatás tendenciája is kedvezően alakul az ágazatban. **2001 első negyedében az építőiparban alkalmazásban állók száma – az 5 fő feletti foglalkoztatók adatait alapul véve – 9%-kal nőtt az előző év azonos időszakához viszonyítva.**

**2001. első negyedében mindezek hatására az építőipar hozzájárulása a bruttó hazai termékhez az átlagot meghaladóan (6%-kal) nőtt.**

A kedvező tendenciák folytatódása az év hátralévő időszakára is valószínűsíthető. Ezt támasztja alá, hogy az új szerződések évkezdettől halmozott adata 23,2%-kal haladta meg az előző év azonos időszakáét, a hó végi szerződésállomány pedig csaknem kétszerese volt az egy évvel korábbinak.

Összességében továbbra is az építőipar lesz az egyik legdinamikusabban fejlődő ágazat. Az év egészére\* 10-12%-os termelésbővülés valószínűsíthető, melynek egyik fő előidézője a kormány lépcsőzetes a lakáspolitikai intézkedési hatására fellendülő lakásépítési kedv.

### III. A kormányrendelet hatálya alá tartozó módosítások

#### 1. Panelből való kiköltözést segítő program

(rendelettervezet 2. §)

A KSH adatai alapján (1999) az országban 3,8 millió háztartás van, amelyben a **3 vagy több gyermekes családok száma 140 000. E 140 000 családból szűk lakásban él (2 főnél többen laknak egy szobában) a Nagycsaládosok Országos Szövetségének adatai szerint a családok mintegy fele, vagyis 70 000 család. Családonként átlagosan 4 gyermekkel számolva ez mintegy 420 000 főt érint.**

A panel lakásokba beköltözött családok - ezek közül is különösen a három vagy több gyermekesek - túlnyomó többségükben nem képesek önerőből az időközben kicsivé vált lakást nagyobb lakásra cserélni.

A nagycsaládosok megsegítésénél ellentmondást látunk ezen a területen. A családi házban lakó sokgyermekes családok lakásuk bővítéséhez igénybe vehetik, az ún. „fél szoc.pol.” kedvezményt, míg a panel épületben lakó családoknál – értelemszerűen – a műszaki adottságok miatt erre nincs lehetőség.

#### „A1” változat

A fentiekben körvonalazott ellentmondás és a panelban lakó három vagy több gyermekes családok „versenyhátrányának” megszüntetése érdekében javasoljuk, hogy a meglévő panellakásból elköltöző **három vagy több gyermekes családok a panellakásnál nagyobb alapterületű, de nem panel (nem iparosított technológiával épült (nem panel építésű)) lakás megvásárlása esetén a „fél szoc.pol.” támogatást is igénybe vehessék.** Természetesen ilyen esetre is vonatkoznának a támogatás igénybevételének egyéb feltételei. **A támogatást a család csak akkor vehetné igénybe, ha az eladott lakás teljes vételárát saját**

V. Kovács Gyula  
Kormányhivatali és Igazságügyi Miniszter

erőként a nagyobb használt lakás megvásárlására fordította. A „fél szoc. pol.” támogatás csak és kizárólag saját erő kiegészítését szolgálná. E javaslat egyben elősegítené azt, hogy a panellakásba „beszorult” 3 vagy több gyermekes családok is az állami támogatás segítségével megfelelő színvonalú és méretű lakásban élhethének a jövőben.

### „A2” változat

E változat az „A1” változattól csak annyiban különbözik, hogy a „fél szoc.pol.” igénybevétele a 3 és több gyermekes családok számára akkor is lehetséges, ha a panellakásból másik, de nagyobb panel lakásba költözik.

Feltételezve, hogy a fenti 70 000 család 1/4-e él panelos épületben és ezeknek 30%-a költözne nagyobb lakásba a fél „szoc. pol.” igénybevételeivel, a költségvetést illetően mintegy (5 250 család x 1 200 000 Ft = 6,3 milliárd Ft) **6,3 milliárd Ft terhet jelentene**. Feltehetően ez három évre elosztódna, vagyis az államháztartás kiadásai évi 2,1 Mrd Ft-ra tehetők.

### „B” változat:

Az A) változatok mellett – az SzCsM javaslata szerint – megfontolásra javasoljuk, hogy a nagycsaládosok a panellakásokból való kiköltözésen túl bármely nagyobb, jobb lakásba való költözését is támogassa a program. Jelenleg a „fél szoc.pol.” kedvezmény a meglévő lakás alapterületének legalább egy lakószobával történő bővítésére, illetve nagycsaládosok esetén ezen túlmenően tetőtér-beépítésre vehető igénybe. Amennyiben a szűk lakásban élő 70 000 család mintegy 30%-a élne az új támogatási lehetőséggel, úgy a költségvetés terhei (70 000 család x 0,3 x 1,2 Mft = 25,2 Mrd) **25,2 Mrd-os összeget** tenne ki, amelynek igénybevétele 4 év alatt kerülne sor, azaz **évente mintegy 6,5 Mrd Ft** többletkiadásra kerülhetne sor.

Mindhárom változat esetén a visszaélések, a spekuláció megelőzése érdekében javasoljuk, hogy a kiköltözendő lakásnak a rendelet hatálybalépésének időpontjában, (2001. augusztus 1) már a három vagy többgyermekes család tulajdonában kell lenni.



## 2. Hiteltámogatások (rendelettervezet 4-6 §)

A kormány 2000. február 1-jével vezette be az új kamattámogatási rendszert, majd ennek feltételrendszerét 2000. július 1-jével kibővítette. 2001. február 1-jével újabb, kisebb módosításokat hajtott végre a támogatási rendszeren.

Ezen intézkedések hatására a bankok visszajelzése, valamint a mellékelt grafikonok alapján megállapítható, hogy a lakáshitelezés jelentős mértékben növekedett. Megindult az egészséges verseny a lakáshitelezés területén a bankok között. Jelentős mértékben csökkent a lakáshitel-kamat. E kedvező jelenségek mellett azonban meg kell állapítani, hogy egyes családoknak jelentős terhet jelent a lakáshitel törlesztő részleteinek megfizetése, más szóval a család jövedelme csak meghatározott összegű hitelfelvételt tesz lehetővé számukra.

A lakosság hitelképességének további növelése érdekében a támogatási idő megemelésére és a használt lakás vásárlását támogató kamat csökkentésére teszünk javaslatot.

### 2.1 A támogatási idő növelése

Javasoljuk a **támogatás idejének 10 évről 20 évre való felemelését**, mind a kiegészítő, mind a jelzáloglevelek támogatása esetén. Ezen intézkedések **az állampolgárok számára kiszámíthatóvá teszik a hitelvisszafizetés feltételrendszerét**. Másrészt a támogatási idő növelése **csökkenti a hitel havi törlesztőrészletének nagyságát, ezáltal a család adott jövedelme mellett nagyobb összegű hitel felvételére lesz képes, ugyanolyan havi törlesztő részletek megfizetése mellett, illetve alacsonyabb szintű hitelképesség esetén is hitelhez tud jutni.**

A 18. számú mellékletben mutatjuk be a futamidő és a törlesztő részlet változását kiegészítő kamattámogatású hitel igénybevétele esetén.

A táblázatban jól látható, hogy mintegy 5 millió forint hitel felvétele esetén a törlesztőrészlet 10 év futamidő mellett 54 ezer forint/hó, míg 20 év futamidő esetén a havi törlesztőrészlet 37 ezer forint. **Tehát a 20 éves futamidő esetén a havi törlesztőrészlet mintegy 2/3-a 10 éves futamidő esetén fizetendő törlesztőrészletnek.**



Ezen intézkedésnek **költségvetési többletterhe gyakorlatilag minimális a tervezett inflációs cél teljesülése esetén.**

## **2.2 A használt lakás vásárlására igénybe vehető hitel kamatának csökkentése (a jelzáloglevél kamattámogatásának növelése)**

A magyar családok egy része nem képes új lakást építeni, vásárolni, hanem lakhatási körülményein csak úgy tud javítani, ha használt lakást vásárol.

Ehhez eddig is lehetőség volt a támogatott hitel felvételére. A használt lakás megvásárlása esetén is - a bankok tájékoztatása szerint - az jelentette a legnagyobb gondot, hogy megfelelő hitelösszeg felvételéhez nem rendelkeztek megfelelő jövedelemmel. Ezért indokoltnak tartjuk, hogy a használt lakásvásárlások megsegítése, valamint a lakásmobilitás növelése érdekében az állami támogatás mértékét a jelenlegi 4,5 százalékponttól **6 százalékpont**ra.

Annak érdekében azonban, hogy ez a támogatás növekedés csak és kizárólag kamatcsökkenésben jelenjen meg, a jelzáloghitel-intézeteknek az ilyen támogatott hitelt a jelzáloglevél kibocsátásával megegyező kamaton kell az ügyfélnek kínálni. (A jelenlegi szabályozás szerint a jelzáloglevél kibocsátási ára +1,5% a hitel kamata.) **Ezzel a javaslattal a támogatás mértékének növekedésével, vagyis a gyakorlatban mintegy 1,5 százalékponttal csökken az ügyfél számára a támogatott lakáshitel kamata.** Az FHB által jelenleg alkalmazott kamat mértéke változó kamat esetében 12,7 %, 5 év fix kamat esetében pedig 10,9 %. A javaslat elfogadása esetén e kamatok tovább csökkennek.

Feltételezzük, hogy a jelenlegi hitelnövekedési ütem továbbra is fennmarad a **költségvetés többletterhe évente** – az ebből adódó mintegy 20 milliárd Ft állománynövekedéssel számolva – **mintegy 300 millió forint**, amennyiben ez a teljes állományra vonatkozik, **akkor a többletterh mintegy 600 millió Ft.**

## **2.3 Kiegészítő kamattámogatás kiterjesztése**

A vállalkozók által értékesítés céljára épített lakások esetén felvehető a jelenlegi szabályozás szerint a kiegészítő kamattámogatásos hitel.

Vona  
Közművesítési és Igazságügyi Minisztérium

A gyakorlatban azonban problémát okoz, hogy a lakásépítéshez szükséges közművesített telek kialakítása nem finanszírozható a kedvezményes hitelből. E probléma megoldására javasoljuk, hogy a kiegészítő kamattámogatásos hitel felvehető legyen a közművesített építési telek kialakításához is. Az e célra felvehető támogatott hitel a telek kialakítási költségeinek 50 %-a, de maximum 2 millió Ft lehet. Az ilyen célra felvett kölcsön esetében sem lehet a kiegészítő kamattámogatással felvett összes hitel összege 10 millió Ft-nál több.

A javaslatnak nincs költségvetési hatása, mert a támogatott hitel összege nem növekedhet.

Technikai jellegű módosításként javasoljuk a gyakori kérdések megelőzése érdekében, hogy a jogszabály szövege egyértelműen meghatározza, hogy a hitelfelvevőnek a hitelezett lakásban lévő tulajdoni hányada legalább mekkora legyen.

### **3. Közművesített építési telkek kialakítása**

(rendelettervezet 13. §)

A kormány eddig ismertetett intézkedéseinek a hatására dinamikus növekedésnek indult a benyújtott építési engedélykérelmek száma. Ez egyben azt is jelenti, hogy egyre több lakás építésébe kezdenek az állampolgárok. Ennek az is következménye, hogy egyre kevesebb lesz az építésre alkalmas telek az országban.

Ezért fontos, hogy a jól funkcionáló támogatási rendszer mellett megfelelő számú építési telek is rendelkezésre álljon.

**Javasoljuk, hogy a Széchenyi Terv keretében a közművesített építési telek kialakítására egy új pályázat kiírására kerüljön sor.**

A pályázatot az önkormányzatok nyújthatják be, ha saját tulajdonukban lévő telek közművesítésével kívánnak új építési telkeket kialakítani. Ezekben a telkeken lakásokat kell építeni. Az így kialakított telket az önkormányzatok magán- vagy jogi személyek részére eladhatják lakásépítés céljából. Az önkormányzatok is építhetnek ezen a területen bérlakásokat. Az ilyen pályázat esetében az önkormányzati saját forrás, illetve az állami támogatás mértékére 50-50%-ot javasolunk.

Kormányzati és Lakásügyi Minisztérium  
Központi Igazgatóság

A pályázatában az önkormányzatnak be kell mutatnia, hogy az így létrehozott építési telken milyen program szerint kívánja a lakások felépítését elősegíteni.

Ezen intézkedések hatására várhatóan megindul a közművesített építési telkek kialakítása is, és ezzel biztosítani lehet, hogy a kialakult egészséges növekedési trendben építési telek hiánya miatt csökkenés nem fog bekövetkezni.

Javasoljuk, hogy azoknál az önkormányzatoknál, amelyek több lakásprogram támogatási lehetőségét összekapcsolják (pl. a panelból kiköltöző nagycsaládosok részére biztosítják az újonnan kialakított közművesített telkek egy részét), a pályázatok elbírálásánál előnyt jelentsen. Ezen előny megjelenítését a pályázati felhívásban és útmutatóban javasoljuk.

A javaslat költségvetési terhe a kormány döntése szerint e célra rendelkezésre bocsátott összeggel megegyező.

#### 4. Panel és tömb-rehabilitációs program

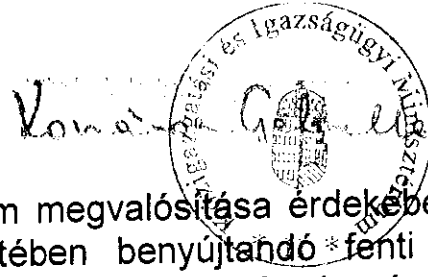
(rendelettervezet 11-12. §)

A 2001. február 1-jén hatályba lépett lakáscélú állami támogatásokról szóló Korm. rendelet szabályozza a Széchenyi Terv keretében benyújtható, az iparosított technológiával épült lakóépületek energiatakarékos korszerűsítése, felújítása, valamint a tömbrehabilitációs program támogatásának feltételeit. Mindkét program esetében jelenlegi a szabályozás szerint felújítás, korszerűsítés, rekonstrukció költségeit 1/3-1/3-1/3 arányban az állam, az önkormányzat és a lakástulajdonosa finanszírozza.

A pályázatok - főleg a panelprogram - iránt eddig is nagy számú érdeklődés mutatkozott, de a mai napig csak néhány ilyen pályázat érkezett be a GM-be. Tömbrehabilitációs programra még egyetlen pályázat sem érkezett be.

Ennek egyik oka a kétlépcsős pályázati rendszer benyújtásának időigénye. A másik oka pedig az, hogy a panelépületben, illetve a nagyvárosi épület-tömbben lakó állampolgárok jövedelmi helyzete nem teszi képessé a lakókat a beruházási költség 1/3-ának viselésére sem. Szinte majdnem minden épület-tömbben található olyan lakó, aki nem képes ezen költségek megfizetésére sem.





A fenti helyzet feloldása valamint a program megvalósítása érdekében javasoljuk, hogy a Széchenyi Terv keretében benyújtandó fenti 2. pályázat esetében a beruházási költség finanszírozásának forrásaránya a következők szerint módosuljon:

- állami támogatás 50%,.
- önkormányzati rész 30%,
- tulajdonos által fizetendő rész, a saját erő 20% legyen.

Javasoljuk, hogy e rendelet hatálybalépéséig beérkezett pályázatok esetében is az új megnövelt állami támogatás szerinti forrásarányt lehessen alkalmazni. Erre azért van szükség, mert e javaslat el nem fogadása esetén vélhetően idén (miután az új kormányzati elképzelés gondolata kiszivárgott) a szerződéskötésre nem kerül sor, mert az emberek megvárják a számukra kedvezőbb támogatási lehetőség hatálybalépését.

E javaslatnak gyakorlatilag **nincs a költségvetésre többletterhet jelentő hatása**, mert a támogatás útján elnyerhető éves költségvetési előirányzat nem változik meg. Hatása a gyakorlatban csak annyit jelent, hogy a költségvetési támogatásból **kevesebb számú lakás korszerűsítéséhez, felújításához nyújtható támogatás.**

## 5. Technikai jellegű pontosítások

(rendelettervezet 1;3; 5-8., 10., 14. §)

A rendelet eddigi tapasztalatainak figyelembevételével kisebb jelentőségű szövegpontosításokra teszünk javaslatot.

- Az 1. §-ban érdemi változás nélkül a szöveg érthetőbb megfogalmazására teszünk javaslatot.
- A 3. §-ban egy időközben bekövetkezett jogszabály módosítást vezetünk át a normaszövegben.
- Az 7. §-ban rendezzük azt a kérdést, hogy a támogatással épülő lakás az építés befejezése előtt, a használatbavételi engedély kiadásáig átruházható. Ebben az esetben az eladónak az eladásig felvett összes támogatást kamattal együtt vissza kell fizetni, míg a vevőt megilletik a támogatások.



- A 8. §-ban egy elírást helyesbítünk.
- A 9. §-ban javaslatot teszünk arra, hogy a lakástakarékpénztárak által nyújtott lakáskölcsönök esetében is a jelzálogjog – hasonlóan a többi kölcsönhöz - az állam külön hozzájárulása nélkül legyen bevezethető az ingatlan-nyilvántartásba.
- Az iparosított építési technológiák fogalmkörébe tartozik még a vasbetonvázazás és az egyéb előregyártott technológia is. Ezt vezettük át a rendelet szövegében (10. §).
- A rendelet eredeti szövegét többen úgy értelmezték, hogy írásban kötött megállapodás felmentést ad a közbeszerzésre vonatkozó jogszabályok alól. A félreértések elkerülése érdekében rendelettervezet 14. §-ában javasoljuk, hogy a jogszabályban egyértelműen legyen megfogalmazva, hogy az együttműködési megállapodás nem mentesít a közbeszerzésre vonatkozó szabályok betartása alól.

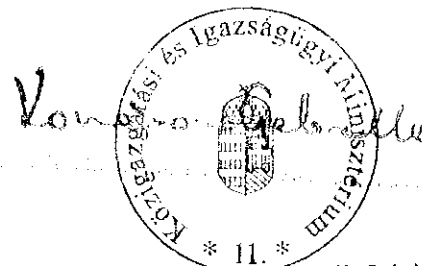
## 6. Hatálybaléptetés

(rendelettervezet 15. §)

**A javaslat szerint a hiteltámogatás idejének emelése egyben lehetőséget nyújt arra, hogy a már megkötött szerződések esetében is kérheti a hitelfelvevő a hitel átütemezését. E kérelemről a bank saját hatáskörében dönthet, hogy elfogadja-e azt vagy sem. Banktechnikai okok miatt javasoljuk, hogy a kamatcsökkentés bevezetése a teljes érintett hitelállományra vonatkozzon, de ezt a szabályt csak 2001. szeptember 30-tól kelljen alkalmazni.**

A futamidő 10 évről 20 évre növelése lehetőséget ad a hitelfelvevőknek és a bankoknak, hogy az ügyfél kezdeményezésére a már korábban megkötött szerződéseket is módosítsák.

A benyújtott pályázatok a jelenlegi szabályozás szerint nem módosíthatók. Abban az esetben, ha az önkormányzat mégis módosítani akarja a pályázatát, akkor azt vissza kell vonnia, és új pályázatot kell benyújtania. Ez a szigorú és merev szabályozás nem teszi lehetővé a pályázatok kismértékű korrekcióját sem. Ennek oldására javasoljuk, hogy a módosítás tiltására vonatkozó szakasz hatályát veszítse.



#### IV. Törvénymódosítást érintő javaslatok

A lakáshitelezést érintő kedvezmények nagy része a 12/2001 (I.31.) Kormányrendelet hatálya alá tartozik. Az adózással kapcsolatos szabályok esetleges megváltoztatásáról viszont a parlamentnek kell szavaznia, amelynek időigénye több hónap. Annak érdekében, hogy a kormány által kezdeményezett, adózást érintő rendelkezésnek ne legyen hitelezést visszatartó hatása, célszerű az SZJA-ra vonatkozó adókedvezményi javaslatokat a törvénybe minél hamarabb beépíteni, hogy azokat már a 2001. évi adóbevallásban – a pénzüzetek által kiállított igazolás alapján – igénybe vehessék az arra jogosultak.

#### A lakáshitel törlesztés esetén az SZJA leírásának bővítése

A jelenlegi szabályok is lehetővé teszik, hogy bármely lakáscélra (új és használt lakás vásárlása, meglévő lakás bővítése) felvett hitel törlesztése esetén a hitelintézetnek befizetett összeg 20%-a, de maximum évi 35 ezer forint a személyi jövedelemadóból leírható. Tekintettel arra, hogy ez az összeg a mai árszínvonalhoz képest nagyon alacsony, javasoljuk ezen összeg megemelését évi 240 ezer forintra, illetve a 20%-ot 40%-ra.

Ezen intézkedések tovább csökkentik az állampolgárok számára felvett lakáshitelek terheit. **Javasoljuk, hogy ezen intézkedés 2001-re visszamenőleges hatállyal legyen alkalmazható, a 2001-ben megfizetett törlesztőrészekre vonatkozóan is. Ennek 2001-re nincs költségvetési hatása, a 2002. évi költségvetési hatás a PM számításai szerint 8,5 milliárd Ft.**

**Döntést igényel,** hogy ezen adócsökkenést eredményező intézkedés milyen hitelcsomag esetén legyen igénybe vehető. (Minden lakáshitelre, beleértve a felújítást, korszerűsítést, használt lakás vásárlását, vagy ennél szűkebb körben, illetve a hatálybalépés időpontját követően felvett hitelekre vagy minden lakáshitelre vonatkozzon a törlesztési adókedvezmény, függetlenül a hitelszerződés megkötésének időpontjától.)

Itt a költségvetési szempontokon mellett a lakáspolitikai szempontokat is mérlegelni kell.

## „A” változat

A jövedelmük után közterheket fizető polgárok támogatása érdekében az új lakást építő (építtető), az értékesítés céljából építtetett új lakást megvásárló, illetve a legalább ötven százalékban tulajdonában lévő lakást az alapterület növelésével legalább egy lakószobával bővítő magánszemély az e célra felvett hitelintézeti kölcsön adósaként adókedvezményt vehet igénybe. Az adókedvezmény mértéke a törlesztésre fordított, a hitelintézet által igazolt éves összeg 40 százaléka, de – több kölcsönszerződés esetén is – az adóstársaknál együttesen legfeljebb évi 240 ezer forint. Az adókedvezmény első alkalommal a 2001. évben megfizetett – az említett feltételeknek megfelelő – kölcsön törlesztőrészletére alkalmazható. Az egyéb, 2001. december 31-ig megkötött kölcsönszerződés alapján lakáscélú felhasználásra felvett hitel törlesztőrészletére a személyi jövedelemadóról szóló törvény 2001. december 31-én hatályos előírásai alapján továbbra is érvényesíthető adókedvezmény. (PM javaslat)

### A javaslat előnye

- Támogatja a lakáshitelezést – ezen belül is az új érték létrehozását –, nem csak a kamattámogatással, hanem a nagyobb Szja-kedvezmény biztosításával is.

### A javaslat hátránya

- kedvezőtlenebb helyzetet jelent a használt lakást megvásárlók számára, mivel a jelenlegi szja-kedvezmény rájuk kiterjed, az új javaslat viszont ezt megszüntetné.
- a szerényebb jövedelmű réteg vásárol általában használt lakást, és így ez a réteg nem élhetne az szja-kedvezménnyel.

## „B” változat

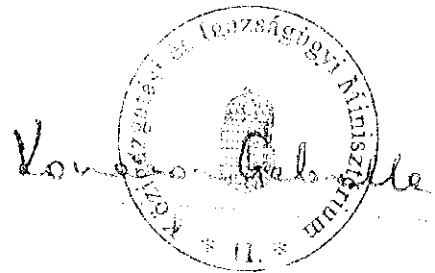
Megfontolandó, hogy az „A” változat elfogadása mellett megmaradjon a használt lakások vásárlásához felvett hitelek törlesztőrészletére vonatkozó jelenlegi kedvezmény, amely a törlesztőrészlet 20 %-a, maximum 35 ezer Ft.

### A javaslat előnye

- A szerényebb jövedelmű, használt lakást vásárló családok részére is – megnövelt kedvezményi összeggel – meghagyja az adókedvezményt.

## A javaslat hátránya

- Nagyobbak a költségvetés terhei.



A javaslat költségvetési hatásainak számszerű becslése:

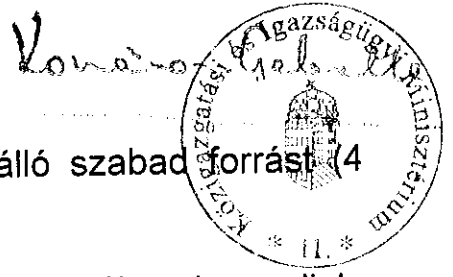
A használt lakások vásárlására felvett hitelek állományát év végére mintegy 10-12 milliárd forintra becsüljük. A kedvezmény adóbevételkiesési hatása nem haladja meg a 4,5 milliárd forintot. **Ezt az összeget még növeli, hogy a későbbiekben felvett hitelek után is keletkezik nem elhanyagolható mértékű adóbevétel csökkenés.**

A kedvezmény bevezetésére vonatkozó rendelkezéseket a Sza szabályok 2002-re vonatkozó módosításánál kell meghatározni.

## V. Az Állami Támogatású Bérlakás Program (ÁTBP) forrásbővítése

Az önkormányzati bérlakás állomány növelésének támogatására 2000. július 1-jétől van mód, egy akkor hatályba lépett kormányrendelet alapján. A jogszabály megjelenése óta folyamatosan érkeznek a pályázatok a Gazdasági Minisztériumba. A gazdasági miniszter az eltelt egy év alatt összesen 4219 lakás felépítéséhez, megvásárlásához, illetve kialakításához hagyott jóvá állami támogatást, mintegy 18 milliárd forint értékben. Ennek az összegnek a felhasználásával 2429 szociális bérlakással, 1305 költségelvű bérlakással, valamint 82 fiatalok részére épült garzonlakással, 171 idősek otthonával és 232 nyugdíjas lakással gyarapodnak az önkormányzatok, illetve egyházak. Az elnyert támogatás segítségével a lakások 60 százalékát újonnan építik, 16 százalékukat vásárolják, míg 24 százalékukat nem lakáscélú ingatlan átalakításával hozzák létre. Az önkormányzatok, illetve egyházak a pályázat segítségével döntően egy, másfél, illetve kétszobás lakásokat építenek vagy vásárolnak. A lakások átlagköltsége az összes nyertes pályázat alapján számítva 6,24 millió Ft, amelyhez az állami támogatás mértéke átlagosan 4,25 millió Ft. A lakások összes bekerülési költségének több, mint 30 %-át az önkormányzatok, illetve egyházak finanszírozzák.

Az ÁTBP iránt az önkormányzatok és egyházak érdeklődése töretlen, folyamatosan nagyszámú pályázat érkezik be a Gazdasági Minisztériumba. A GM-be az I. félév végéig beérkezett és elbírálásra váró pályázatok támogatásigénye (közel 7 milliárd Ft) meghaladja az



ebben az évben erre a célra rendelkezésre álló szabad forrást (4 milliárd Ft).

Az eredményes program zavartalan folytatása érdekében javasoljuk, hogy a Kormány a központi költségvetés általános tartalékából 5 milliárd forintot csoportosítson át a GM ÁTBP számlájára.

## A javaslatok költségvetési terhei

A Magyar Államkincstár 2001. június 29-i adataiból megállapítható, hogy a központi költségvetés lakáscélú támogatásaira a PM fejezetében 58,6 Mrd Ft-ot irányzott elő. **Az eddigi teljesítés 21,3 Mrd Ft, (36,3 %).** Az ezévben várható további lakáscélú kiadások figyelembevételével a PM fejezetben jelentős mértékű megtakarítás prognosztizálható.

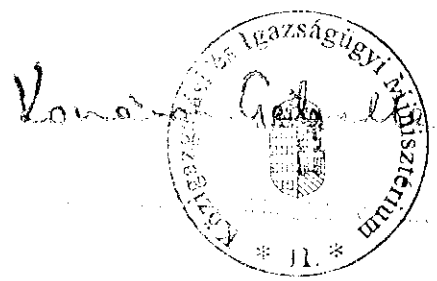
A javaslatok **2001. évet terhelő kiadásai 1-4 Mrd Ft-ot tesznek ki, melyre az előzőekben bemutatott megtakarítások fedezetet jelentenek**, valamint ezt növeli a költségvetési általános tartalék terhéből a GM-fejezetbe átcsoportosítandó 5 Mrd Ft.

A javaslatok elfogadása esetén az idei többletterhek finanszírozása a költségvetés további terhelése nélkül a várható megtakarításból megoldható.

### A kormányrendelet (12/2001. (I.31.) Korm.r. a lakáscélú támogatásokról) módosításának költségvetési hatása

(milliárd Ft)

Javaslat	2001. év		2002. év	
	PM-fejezet	GM Széchenyi terv pályázati forrásai	PM-fejezet	GM Széchenyi terv pályázati forrásai
Panelből való kiköltözést segítő program				
„A” változat	1		2-3	
„B” változat	2		6-7	
A támogatási idő növelése *	0	0	0	0
A jelzáloglevél kamattámogatásának növelése	0,1		0,3	
Széchenyi terv (ÁTB, közművesített építési telkek kialakítása, panel és tömbrehabilitációs program**)		5		
<b>Összesen:</b>	<b>1,1-2,1</b>	<b>5</b>	<b>2,3-7,3</b>	



Megjegyzés: \* A költségvetés számára 2002-ben nem jelentkezik jelentős többlet. A többletterhek majd a támogatási idő növekedésénél, 10 év múlva fog jelentkezni.  
\*\* A költségvetés számára nem jelent többletterhet, csak adott forrásból kevesebb lakás korszerűsítéséhez nyújtható támogatás

### Az Szja törvény módosításának költségvetési hatása

milliárd Ft

Javaslat	2001. év		2002. év	
	PM-fejezet	GM Széchenyi terv pályázati forrásai	PM-fejezet	GM Széchenyi terv pályázati forrásai
SZJA „A” változat	0		8,5	
SZJA „B” változat	0		9	

#### VI. Összefoglalás

A fenti javaslatok elfogadásától azt várjuk, hogy tovább növekedjen a lakáshitel állomány, az állampolgárok hitelterhei mérséklődjenek, valamint az egyes nehéz helyzetben lévő csoportoknak - mint, pl. a nagycsaládosok - az állam további érdemi segítséget tudjon nyújtani lakáskörülményeik javítása érdekében.

A javaslatok elfogadása elősegíti a kormány programjában megfogalmazott célok teljesülését.

Dr. Matolcsy György  
s.k.



## Határozati javaslat



1. A kormány megtárgyalta és elfogadta a lakáscélú állami támogatások mosósításáról szóló előterjesztést.

A kormány elrendeli a mellékelt jogszabály 2001. augusztus 1-jétől való hatályba léptetését, és a jogszabály szövegének a Magyar Közlönyben történő megjelentetését az alábbi változat szerint:

- **„A1” változat** (A három vagy több gyermekes családok, akik a meglévő kisméretű panellakásukból nagyobb, de nem panel lakásba költöznek, a panelkivezetési program keretében az ún. „fél szoc.pol.” kedvezményt a vételár különbözetére igénybe vehetik.)
- **„A2” változat** (Az „A1” változattól annyiban különbözik, hogy a panelből kiköltöző nagycsalád bármilyen építésű, de nagyobb lakás vásárlása esetén igénybe veheti a „fél szoc.pol.”-t).
- **„B” változat** (A három, vagy több gyermeket nevelő családok részére biztosítani kell a „fél szoc.pol.” igénybevételének lehetőségét, akkor is, ha nem panel lakásból költöznek a nagyobb lakásba.)

2. Elrendeli a határozat közzétételét a Határozatok Tárában

A Kormány

..../2001. (.....)Korm.

**h a t á r o z a t a**



**a lakáscélú állami támogatásokra vonatkozó 12/2001. (I.31.) Kormányrendelet módosításával kapcsolatosan szükséges további eljárásról és törvénymódosításokról**

A Kormány megtárgyalta és elfogadta a lakáscélú állami támogatások módosításáról szóló előterjesztést, és a következő határozatot hozza:

1. Felhatalmazza a gazdasági minisztert, hogy az előterjesztésben szereplő közművesített építési telkek kialakítására vonatkozó program bevezetése érdekében a szükséges pályázati felhívást tegye közzé.

**Felelős:** gazdasági miniszter

**Határidő:** 2001. augusztus 15.

2. A 2002. évi SZJA törvény szabályainak összeállításánál a következőket kell figyelembe venni

A lakáscélú hiteltörlesztésekhez kapcsolódó adókedvezményt visszamenőleges hatállyal a 2001. évre úgy kell módosítani, hogy

**„A” változat**

az új lakás vásárlása, lakás építésére, bővítésére felvett pénzügyi hitelek kifizetett törlesztő részleteinek 40 %-ával, de maximum évi 240 000 Ft-tal az adó csökkenthető, a használt lakások vásárlására 2002-től megszűnik az adókedvezmény.

**„B” változat**

Az új lakás építésére vásárlására, bővítésére felvett pénzügyi hitelek kifizetett törlesztő részleteinek 40 %-ával, de maximum évi 240 000 Ft-tal az adó csökkenthető. A használt lakások megvásárlása esetén a lakáscélú hitelek törlesztéséhez kapcsolódó jelenlegi adókedvezmény (20 %, 35 ezer Ft) továbbra is fennmarad.

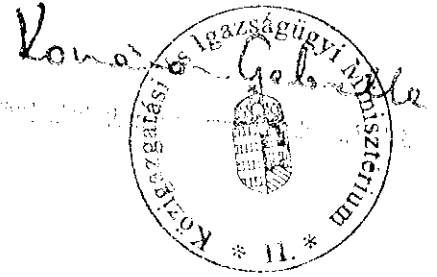
**Felelős:** pénzügyminiszter  
gazdasági miniszter

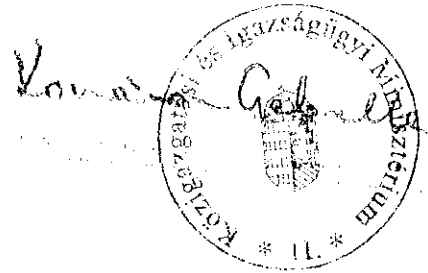
**Határidő:** 2001. augusztus 21.

3. A költségvetés általános tartalékából 5 milliárd Ft-ot át kell csoportosítani a XV. GAZDASÁGI MINISZTERIUM 25 Fejezeti kezelésű előirányzatok 2 Ágazati célélőirányzatok 7 Állami Támogatású Bérlet Program számlára.

**Felelős:** pénzügyminiszter

**Határidő:** 2001. augusztus 1.





## A Kormány

\_\_\_/2001. (\_\_\_\_\_) Korm. rendelete

a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet  
módosításáról

A Magyar Köztársaság 2000. évi költségvetéséről szóló 1999. évi CXXV. törvény 91. §-a (1) bekezdésének e) pontjában, valamint a Magyar Köztársaság 2001. és 2002. évi költségvetéséről szóló 2000. évi CXXXIII. törvény 109. §-a (1) bekezdésének j) pontjában foglalt felhatalmazás alapján, a Kormány a gazdasági lehetőségekkel összhangban a házasok, a többgyermekes családok és más arra rászorultak lakásigénye kielégítése érdekében a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) Korm. rendeletet (a továbbiakban: R.) az alábbiak szerint módosítja

### 1. §

A R. 5. § (2) bekezdésének c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*[A kedvezmény a következő célokra nyújtható:]*

**„c) olyan építési munkákra, amelyek eredményeképpen ötven százalékot meghaladó arányban az igénylő tulajdonában lévő lakása, az épület alapterületének növelésével legalább egy lakószobával bővül**

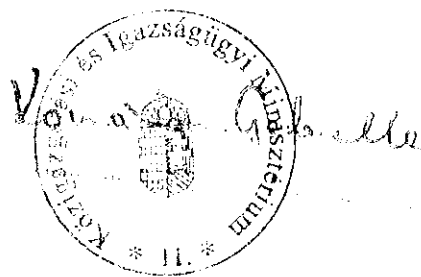
**ca) bármely építető esetében, illetőleg**

**cb) három vagy több gyermeket eltartó építető esetében, ide értve a tetőtér-beépítést is,”**

### 2.§

(1) A R. 5. § (2) bekezdése a következő d) ponttal egészül ki:

*[A kedvezmény a következő célokra nyújtható:]*



A1) változat

„d) a három vagy több gyermeket eltartók az iparosított technológiával - panel, blokk, alagútszalú, öntött, vasbeton vázas és egyéb előregyártott technológiával - épült és 2001. augusztus elsejét megelőzően már tulajdonukban lévő lakóingatlan (a továbbiakban: panel lakás) értékesítése, és helyette nagyobb hasznos alapterületű és több szobás, de nem iparosított technológiával épült legalább komfortos lakóingatlan vásárlása esetén, ez utóbbi lakóingatlan megvásárlásához, ha az értékesített panel lakás az eltartóknak legalább 50 % arányú tulajdonában állt, továbbá ha az értékesített panel lakás teljes vételárát a vásárlására fordítják. A kedvezmény igénybevételével megvásárolt lakóingatlanban az eltartók tulajdoni hányada nem lehet kevesebb, mint az értékesített panellakásban volt.”

A2) változat

„d) a három vagy több gyermeket eltartók az iparosított technológiával - panel, blokk, alagútszalú, öntött, vasbeton vázas és egyéb előregyártott technológiával - épült és 2001. augusztus elsejét megelőzően már tulajdonukban lévő lakóingatlan (a továbbiakban: panel lakás) értékesítése, és helyette nagyobb hasznos alapterületű és több szobás, de legalább komfortos lakóingatlan vásárlása esetén, ez utóbbi lakóingatlan megvásárlásához, ha az értékesített panel lakás az eltartóknak legalább 50 % arányú tulajdonában állt, továbbá ha az értékesített panel lakás teljes vételárát a vásárlására fordítják. A kedvezmény igénybevételével megvásárolt lakóingatlanban az eltartók tulajdoni hányada nem lehet kevesebb, mint az értékesített panellakásban volt.”

B) változat

„d) a három vagy több gyermeket eltartók 2001. augusztus elsejét megelőzően már tulajdonában lévő lakás értékesítése, és helyette nagyobb hasznos alapterületű és több szobás, de legalább komfortos lakás vásárlása esetén, ez utóbbi lakóingatlan megvásárlásához, ha az értékesített lakás az eltartóknak legalább 50 % arányú tulajdonában állt, továbbá ha az értékesített lakás teljes vételárát a vásárlására fordítják. A kedvezmény igénybevételével megvásárolt lakóingatlanban az eltartók tulajdoni hányada nem lehet kevesebb, mint az értékesített lakásban volt.”

(2) A R. 5. § (5) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:



„(5) A kedvezmény összege a (2) bekezdés c) és d) pontjában meghatározott esetekben gyermekeként egyszázezer forint, a szerződés megkötésének időpontjában meglévő második és harmadik gyermek után pedig gyermekeként ötszázezer forint.”

(3) A R. 6. § (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A kedvezmény összege – ide nem értve az 5. § (2) bekezdés d) pontja szerinti kedvezményt – az építési költség (eladási ár), illetőleg saját beruházású lakás építése vagy bővítése esetén az adók és járulékok megfizetését is igazoló számlákkal illetve vásárlás esetén adás-vételi szerződéssel bizonyított tényleges pénzkiadások 65%-át nem haladhatja meg. Az 5. § (2) bekezdés d) pontjában meghatározott kedvezmény összege az eladott lakóingatlan adás-vételi szerződés szerinti eladási ára és a helyette vásárolt lakóingatlan adás-vételi szerződés szerinti vételára közötti különbséget nem haladhatja meg.”

(4) A R. 18. § a következő (4) bekezdéssel egészül ki **(amennyiben az „A1” vagy „A2” változat kerül elfogadásra)**.

„(4) E rendelet 5. § (2) bekezdés d) pontjában szabályozott kedvezmény igénybe vételéhez az önkormányzat jegyzőjének igazolása szükséges arra vonatkozóan, hogy az értékesíteni kívánt lakóingatlan iparosított technológiával épült.”

### 3.§

A R. 9. §-ának (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A támogatást a mozgássérült vagy az elhelyezéséről gondoskodó közeli hozzátartozó igényelheti az olyan, a 141/2000 (VIII.9.) Kormányrendelet 1.§-ának (4) bekezdésében meghatározott, mozgásában maradandó egészségi okokból súlyosan korlátozott, munkaképességét legalább hatvanhét százalékban elvesztett személy után, akinek állapotában lényeges javulás nem várható, és”

### 4.§

A R. 12. § (1) bekezdése helyébe a következők rendelkezés lép:

“(1) Lakás vásárlásához, építéséhez, bővítéséhez, korszerűsítéséhez, valamint a 16. § (1) bekezdésében meghatározott célra devizabelföldi magánszemélynek nyújtott legfeljebb 30 millió forint összegű, és a szerződés alapján a támogatás időtartama alatt a forrásul szolgáló jelzáloglevél kamatát ~~legfeljebb 1,5 százalékponttal~~ meg **nem** haladó kamatozású kölcsönök, illetőleg az ebben a bekezdésben meghatározott célra és összeghatárig belföldi



hitelintézet vagy biztosítóintézet által nyújtott kölcsönök, vagy ilyen kölcsönöket biztosító önálló jelzálogjogok megvásárlásának finanszírozására kibocsátott jelzáloglevél kamataihoz az állam jelzálog hitelintézet útján a polgárok terheinek mérséklésére támogatást nyújt az alapul szolgáló kölcsönök futamidejének első ~~10~~ **20** évére. A támogatás mértéke a futamidő első 5 évében ~~4,5~~ **6** százalékpont, a következő ~~5~~ **évek**re a támogatás mértékét a Kormány 2004. június 15-e előtt oly módon határozza meg, hogy az adósok terhei ne növekedjenek."

## 5.§

A R. 13. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép

„(1) Kiegészítő kamattámogatást vehet igénybe egy alkalommal a 30 millió forintot meg nem haladó összegű - a telekár nélkül számított - általános forgalmi adót (a továbbiakban: áfa) tartalmazó építési költségek vagy vételár esetén új lakás felépítésére, vagy értékesítés céljára felépített új lakás megvásárlására devizabeltföldi házaspár vagy gyermekét nevelő személy. **A 7. § (6) bekezdésének a kedvezményre vonatkozó rendelkezéseit a kiegészítő kamattámogatásra is alkalmazni kell.** Az építési költségek, illetőleg a vételár kiegyenlítéséhez felvett, legfeljebb tízmillió forint összegű hitelintézeti kölcsön vagy biztosítóintézeti jelzáloghitel (a továbbiakban együtt: kölcsön) kamatainak megfizetéséhez az állam ~~10~~ **20** évig nyújt támogatást. Ha a méltányolható lakásigénynek megfelelő lakás építési költsége (vételára) meghaladja a 30 millió forintot, úgy a méltányolható nagyságot meg nem haladó tényleges szobaszámra meghatározott építési költséget kell a felső határként alkalmazni.”

## 6. §

(1) A R. 15. § (1) bekezdése helyében a következő rendelkezés lép:

„(1) Ha a jogi személy, jogi személyiség nélküli társaság, magánszemély vagy egyéni vállalkozó, magánszemély részére való értékesítés céljára lakást épített, vagy bérbeadás céljára lakást épített és szerződésben vállalja, hogy a lakást vagy értékesíti vagy legalább 20 évig bérbe adja, illetőleg a bérbeadásra vállalt időszak alatt értékesíti és ~~a vállalt kötelezettségek nem teljesítése esetén az igénybe vett támogatásokat visszafizeti~~, úgy az e célra felvett hitelintézeti kölcsön kamatainak megfizetéséhez az állam támogatást nyújt, amennyiben a lakás telekár nélkül számított és a szerződésben vállalt - áfát is tartalmazó - eladási ára, bérbeadás esetén az építési költsége a 30 millió forintot nem haladja meg.”



(2) A R. 15. §-a a következő (4) és (5) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Ha a jogi személy, jogi személyiség nélküli társaság, magánszemély vagy egyéni vállalkozó értékesítési célú lakásépítése érdekében saját tulajdonú, építési teleknek nem minősülő telekingatlanát a 253/1997. (XII.23.) Kormányrendelet, illetve a települések helyi építési szabályzatában előírtak szerinti közművesítés útján lakótelekké alakítja és szerződésben vállalja, hogy a telket 5 éven belül a ráépített lakóingatlannal együtt értékesíti, úgy az e célra felvett hitelintézeti kölcsön kamatainak megfizetéséhez az állam támogatást nyújt. Az építési telek kialakításának legfeljebb 50%-át kitevő és telkenként 2 millió forintot meg nem haladó kölcsönösszegig – a személyes körülményekre vonatkozók kivételével – a kiegészítő kamattámogatás 13. §-ban foglalt rendelkezéseit kell alkalmazni. Az ilyen célra felvett kölcsön a (3) bekezdésben meghatározott, az értékesítési illetve bérbeadási célú lakások felépítésére igénybe vehető, állami kamattámogatású kölcsön összegét csökkenti.”

„(5) Ha az (1) és (4) bekezdésben az állami kamattámogatású kölcsön feltételeként meghatározott szerződéses kötelezettségek valamelyikét az igénybe vevő megszegi, akkor az igénybe vett kamattámogatás összegét és annak a folyósítás napjától a Ptk. 232. §-a szerint számított kamatait köteles haladéktalanul visszafizetni.”

## 7.§

A R. 17. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

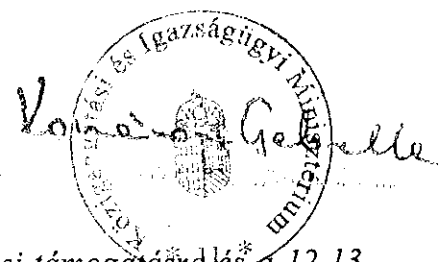
„(4) E rendelet hatálybalépése után építési kezdetű épület Az 1998. december 31-e után kiadott építési engedély alapján épülő (használatbavételi engedéllyel még be nem fejezett) lakóingatlan tulajdonjogának az építés befejezése előtti átruházása esetén

- a) az új tulajdonost e rendelet szerinti támogatások illetik meg;
- b) az átruházó részére megállapított támogatásokat törölni kell, és a már folyósított támogatásokat a Ptk. 232. §-a szerint az igénybevétel napjától számított kamataival együtt köteles visszafizetni.”

## 8.§

A R. 19. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:





„(1) Lakásépítés esetén a kedvezményre, az adó-visszatérítési támogatásról és a 12-13. § szerinti kamattámogatásra vonatkozó rendelkezéseket a következő (2)-(7) (5) bekezdésekben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.”

### 9. §

A R. 24. § (7) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) Ha a (6) bekezdés alapján a lakást az állam javára jelzálogjog terheli és hitelintézet utóbb a lakás felépítését, vásárlását, bővítését illetőleg korszerűsítését szolgáló kölcsönt vagy munkáltatói, illetőleg helyi önkormányzati támogatást folyósít, valamint, ha utóbb lakás-takarékpénztári áthidaló- illetőleg lakáskölcsön folyósítására kerül sor, úgy ezek biztosítékaul a jelzálogjog az állam képviselőjének a hozzájárulása nélkül jegyezhető be az ingatlan-nyilvántartásba.”

### 10. §

A R. 28 § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A panel, a blokk, az alagútszalú, az öntött, a vasbeton vázas és az egyéb előregyártott technológia felhasználásával épült lakóépület energiatakarékos korszerűsítésére, felújítására az Iparosított technológiával épült lakóépületek energiatakarékos korszerűsítése, felújítása Program előirányzatából a következő célokra nyújtható támogatás:”

### 11. §

A R. 29. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A pályázatban be kell mutatni a teljes korszerűsítési, felújítási költség viselésének megosztását. A tulajdonosokat terhelő költséghányad a teljes költség 20 %-ánál, és az önkormányzatot terhelő költséghányad a teljes költség 30 %-ánál nem lehet kevesebb a teljes költség ~~1/3-1/3~~ részénél. A központi költségvetést terhelő hányad nem lehet több, mint a teljes költség ~~1/3~~ 50 %-a, és összege lakásonként nem haladhatja meg a 400 000 Ft-ot.”

### 12. §

A R. 31. § )1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:



„(1) A pályázatban be kell mutatni a teljes korszerűsítési, felújítási költség megosztását. A lakástulajdonosokat terhelő költséghányad a teljes költség 20 %-ánál, és az önkormányzatot terhelő költséghányad a teljes költség 30 %-ánál nem lehet kevesebb a teljes költség ~~1/3-1/3~~ részénél. A központi költségvetést legfeljebb a teljes költség ~~1/3~~ 50 %-a terhelheti.”

### 13. §

(1) A R. 1. § (2) bekezdésének i) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[Az e rendelet alapján nyújtható támogatások a következők:]

„i) a települési önkormányzatok támogatása az önkormányzati bérlakásállomány növelése, az iparosított technológiával épült lakóépületek energiatakarékos korszerűsítése, felújítása, ~~valamint~~ a nagyvárosi lakóépülettömbök korszerűsítése, felújítása valamint közművesített építési telkek kialakítása, továbbá egyházak támogatása nyugdíjasházak építésének érdekében.”

[az a)-i) pont alattiak a továbbiakban együtt: támogatás].

(2) A R. az alábbi 4. sorszámú fejezetcímmel és 32/A §-al egészül ki, egyidejűleg az eddigi "4. A Programok közös szabályai" fejezetcím 5. sorszámúra változik:

#### „4. Közművesített építési telkek kialakítása

32/A. § (1) Az új lakóingatlanok építésére alkalmas, a 253/1997. (XII.23.) Kormányrendelet, illetve a települések helyi építési szabályzatában előírtak szerint közművesített építési telkek növelése érdekében a központi költségvetés Közművesített építési telkek kialakítási Program előirányzatából pályázat útján támogatást igényelhetnek a települési önkormányzatok, ha saját tulajdonukban álló földterület felhasználásával kívánnak új, közművesített építési telket kialakítani.

(2) Az állami támogatás mértéke a teljes önkormányzati beruházásból legfeljebb a pályázó önkormányzat által saját forrásból vállalt költségekkel megegyező összeg lehet.

(3) A pályázó önkormányzat pályázatában köteles vállalni, hogy a közművesített telkek kialakításának befejezésétől számított 1 éven belül a kialakítandó építési telkeket értékesíti magánszemélyek illetőleg értékesítési célú lakásépítésre jogosult szervezetek részére 2 éven belüli beépítési kötelezettség terhével, vagy vállalja, hogy a kialakítandó építési telkeken a közművesített telkek kialakításának befejezésétől számított 2 éven belül saját tulajdonú önkormányzati bérlakásokat létesít.



**(4) A pályázatnak - a 38 §-ban meghatározottakon túl - tartalmaznia kell:**

- a) a képviselő-testületi határozatot az önkormányzati tulajdonú földterület közművesített építési telkeként való kialakításáról;**  
**b) a közművesítéssel érintett valamennyi ingatlan tulajdoni lapjának 30 napnál nem régebbi másolatát."**

#### 14. §

A R. 36. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(4) A pályázók a közbeszerzésre vonatkozó jogszabályi rendelkezések betartásával - írásban megállapodást köthetnek olyan természetes és jogi személyekkel, továbbá jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezettel, melyek támogatóként vagy vállalkozóként szerepet vállalnak a pályázat tárgyát képező és a létrehozandó támogatási szerződés lezárásától számított legalább húsz évig teljes mértékben a pályázó tulajdonában maradó otthon vagy bérlakás létesítésében vagy üzemeltetésében.*

#### 15. §

- (1) Ez a rendelet 2001. augusztus hó 1. napján lép hatályba, rendelkezéseit a folyamatban lévő támogatási kérelmekre valamint kölcsönkérelmekre is alkalmazni kell.
- (2) A R. 12.§-ának (2) bekezdésében meghatározott 1 %-os mérték 2%-ra változik.
- (3) A R. 35.§-ának (5) bekezdése e rendelet hatályba lépésének napjától hatályát veszti.
- (4) E rendelet 4. §-ában foglalt rendelkezéseknek a jelzáloglevél kamattámogatású kölcsönök kamatára valamint az állami kamattámogatás mértékére vonatkozó rendelkezéseit e rendelet hatályba lépéskor már fennálló jelzáloglevél-kamattámogatású kölcsönökre - a folyósító hitelintézet közlésében meghatározott időponttól, de legkésőbb 2001. szeptember 30. napjától – kell alkalmazni.
- (5) E rendelet 4. és 5. §-ában az állami kamattámogatások időtartamára vonatkozó rendelkezések e rendelet hatályba lépésekor már fennálló jelzáloglevél kamattámogatású és kiegészítő kamattámogatású kölcsönök tekintetében is – a felek kölcsönös megegyezése alapján megkötött szerződésmódosítás esetén – alkalmazhatók.

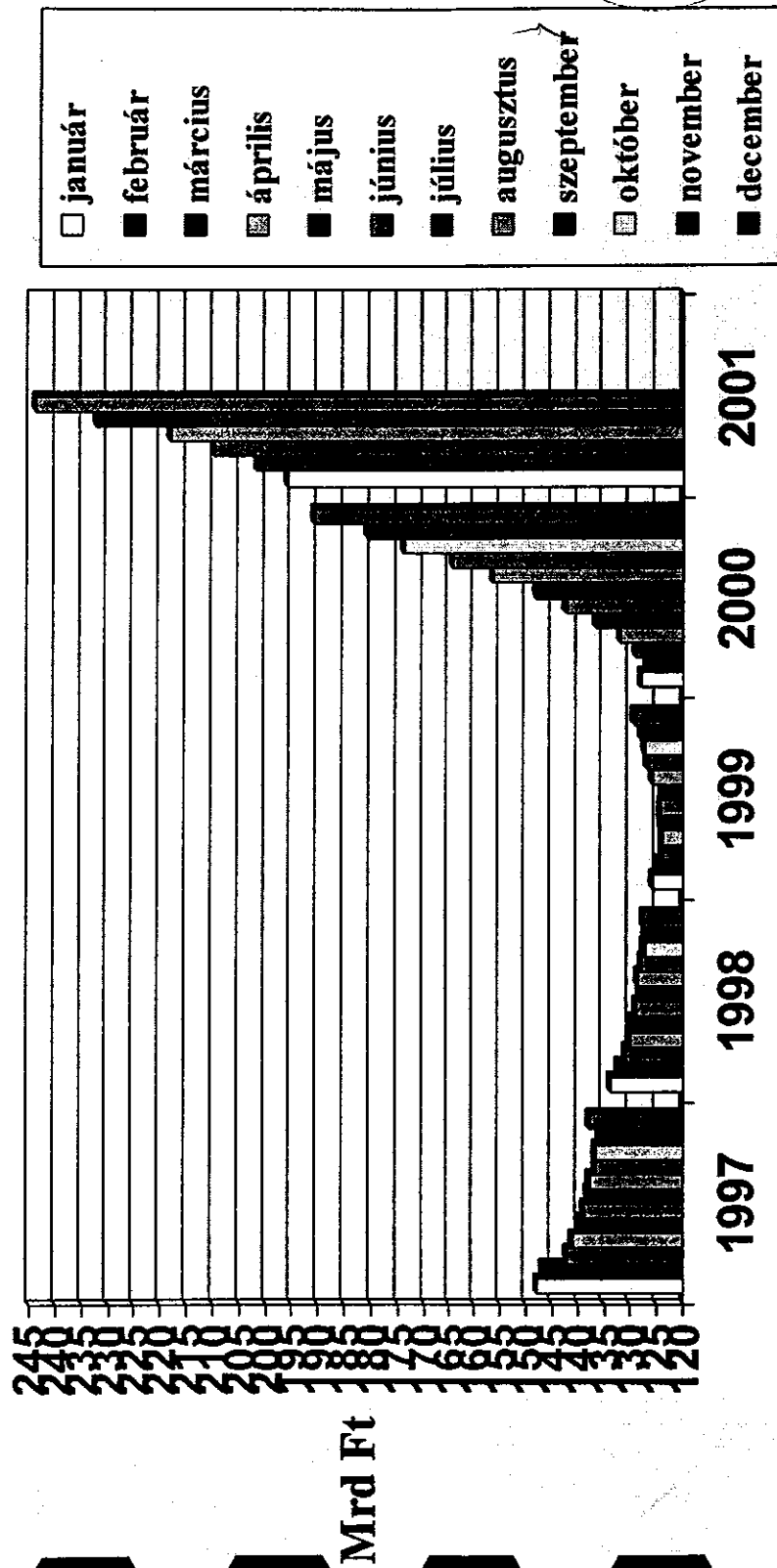
*Handwritten signature*



**Mellékletek**

1. sz. melléklet

# Építési és ingatlanvásárlási hitelállomány alakulása (forrás: MNB)

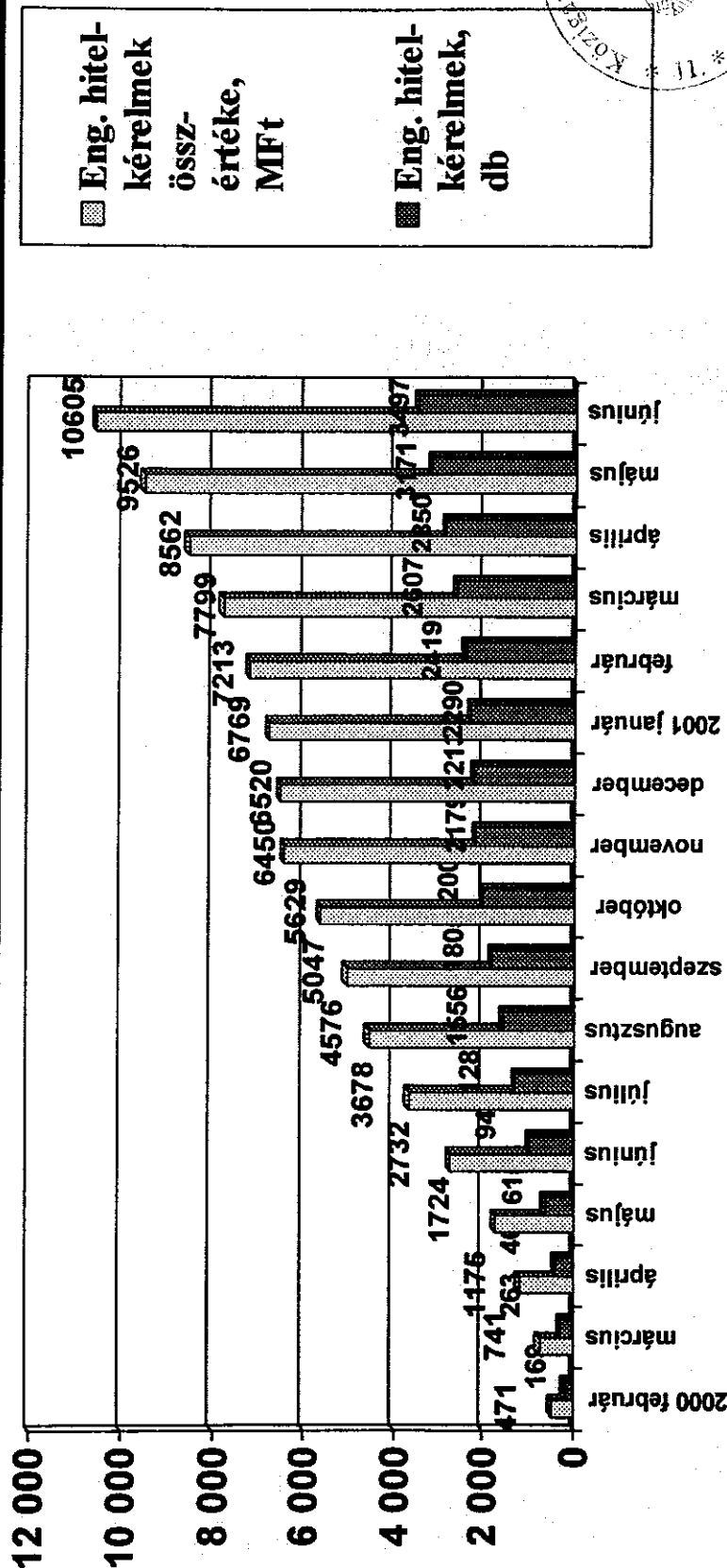


2000-ben megfordult a kilencvenes évekre jellemző hitelállomány-  
csökkenés; 2000-ben az egész éves hitelállomány-növekmény 63 Mrd  
Ft, 2001-ben már az első félévben 53 Mrd Ft!



2. sz. melléklet

# Jelzáloglevelek kamattámogatásával nyújtott hitelek alakulása

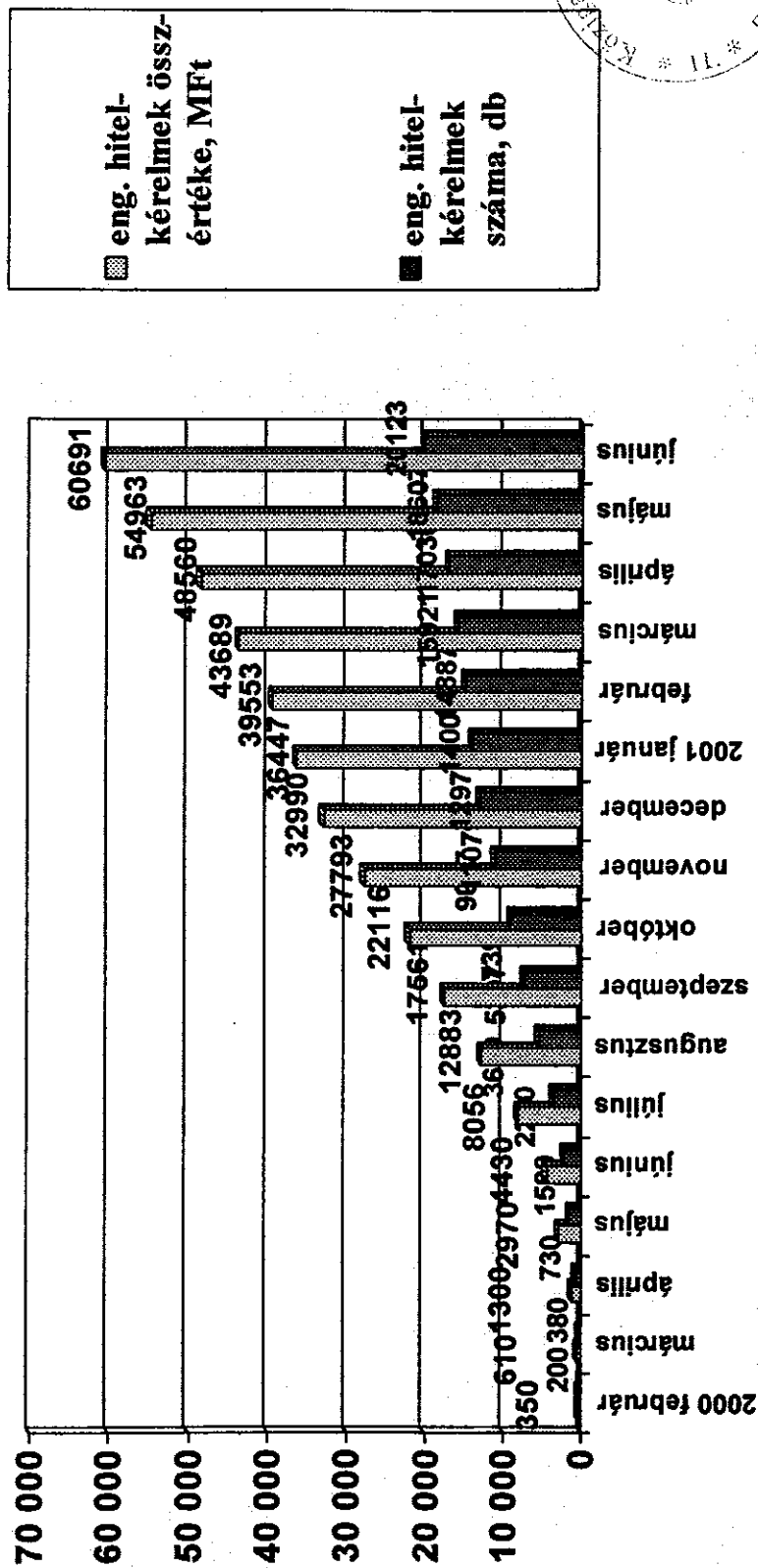


Közlekedési és Igazságügyi Minisztérium  
Közlekedési és Igazságügyi Minisztérium

Az engedélyezett hitelösszeg 50 %-kal csökkent

3. sz. melléklet

# Kiegészítő kamattámogatással nyújtott hitelek alakulása

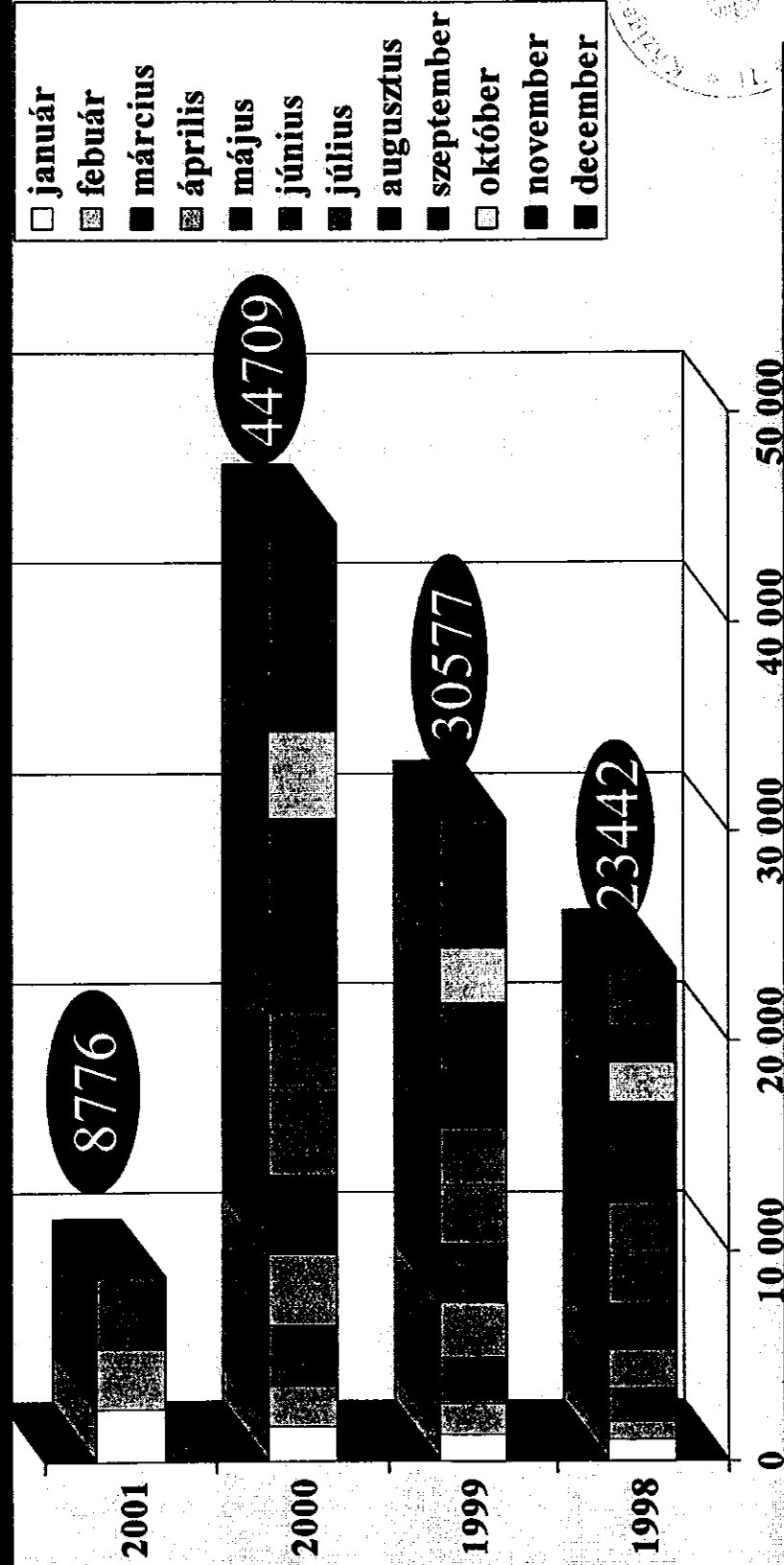


Kovács Gyula  
Közlekedési Igazságügyi Minisztérium

**A tavaly év végi hitelengetedélyek összege 2001 júniusára csaknem megduplázódott!**

4. sz. melléklet

# Lakásépítési engedélyek számának alakulása 1998 és 2001 között (forrás: KSH)



Az engedélyek száma 1999-ben 30%-kal, 2000-ben 46%-kal nőtt az előző évhez képest; 2001. I. negyedévében a növekmény 37%-os az előző negyedévhez képest

Kovács György  
Ministerium

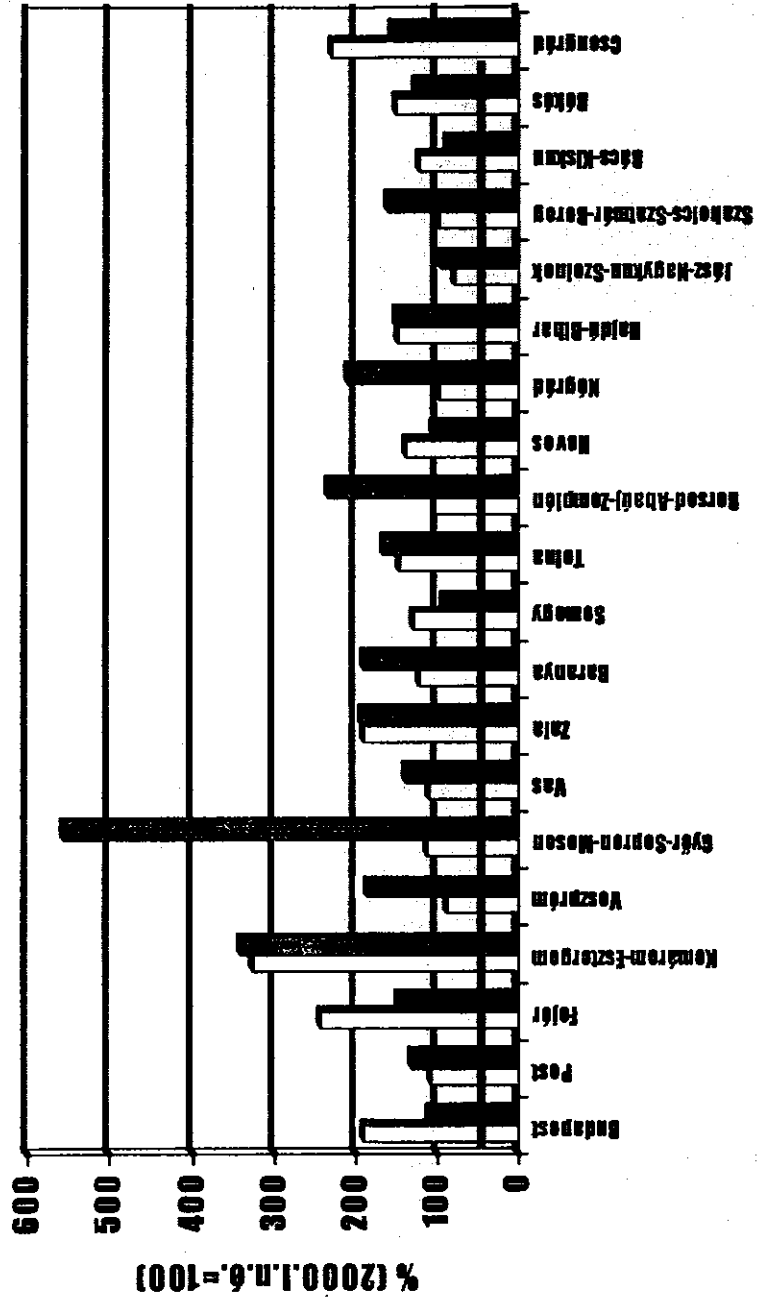


5. sz. melléklet

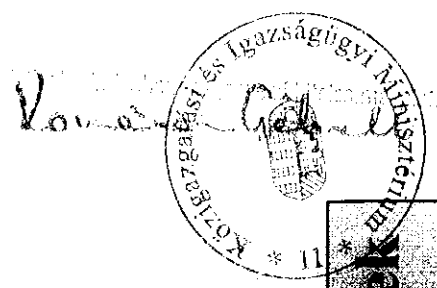
# Új lakásépítési engedélyek és használatba vett lakások vett lakások növekedési üteme 2001/2000 I.

negyedév (%) forrás: KSH

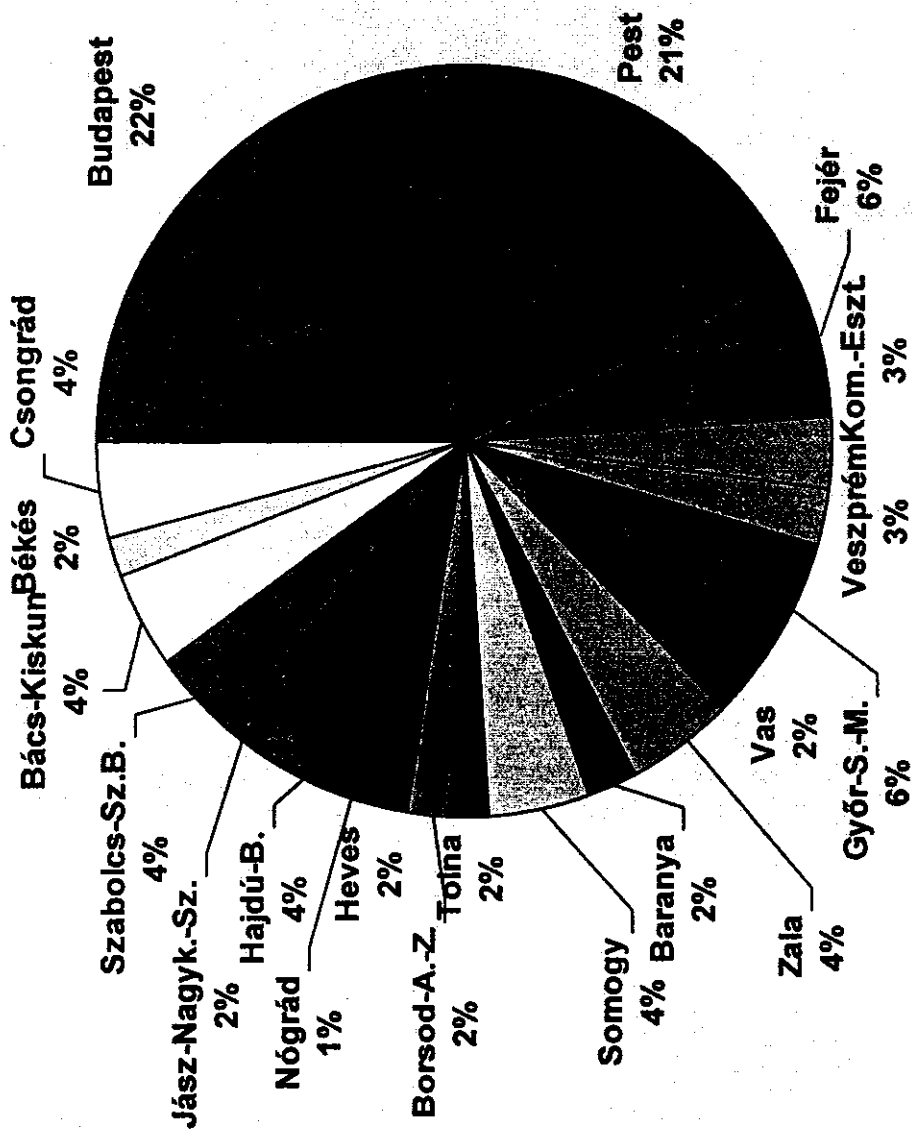
□ Lakásép. eng. ■ Használatba vett lakások



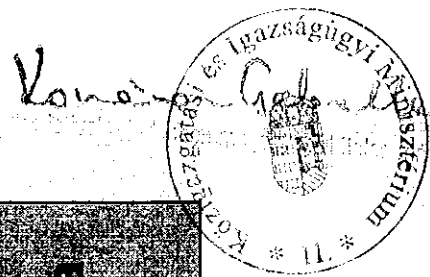
A megyék kétharmadában nőtt az építési engedélyek és az átadott lakások száma is



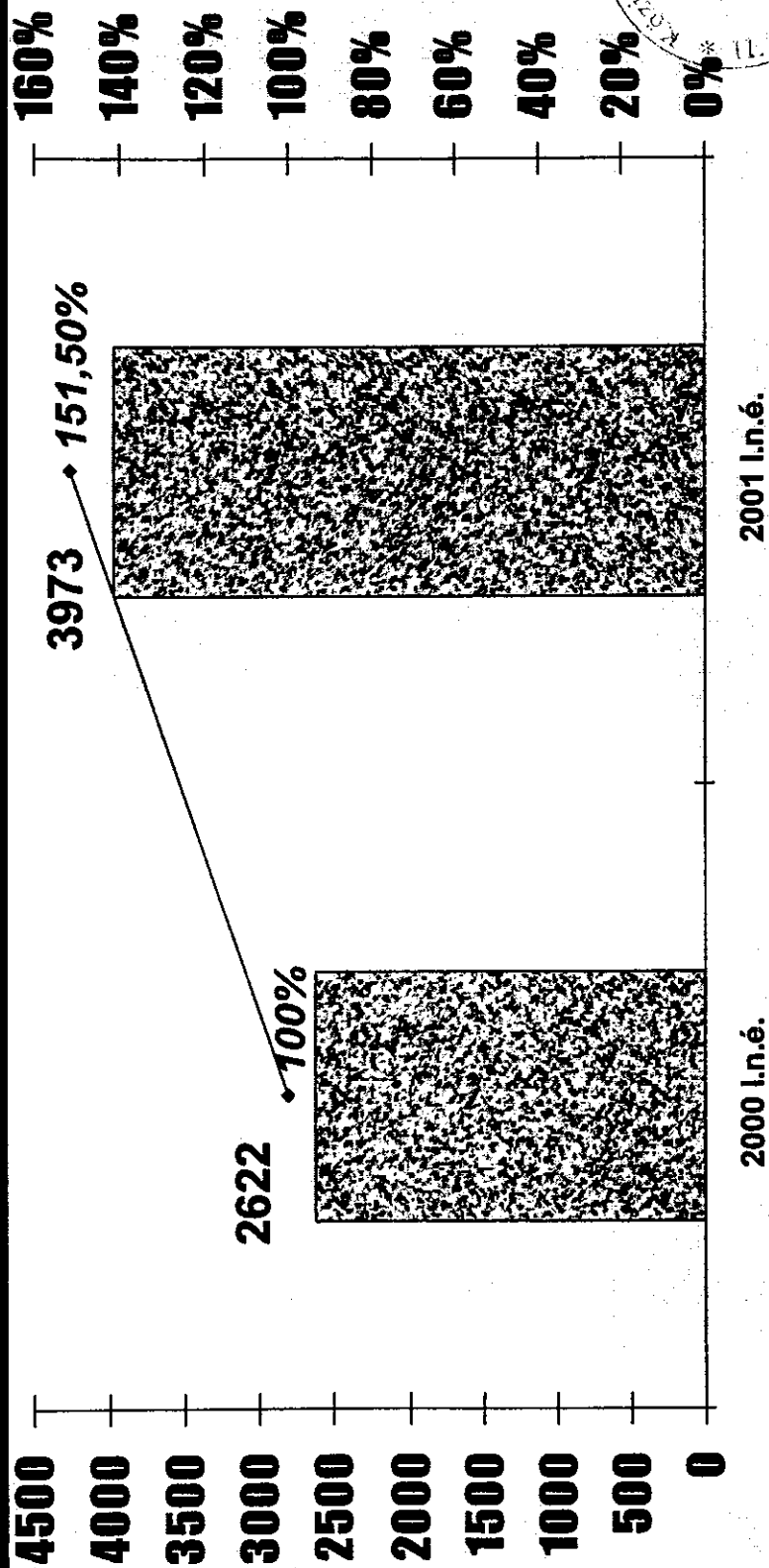
# Új lakásépítési engedélyek területi megoszlása 2001. I.n.év (forrás: KSH)



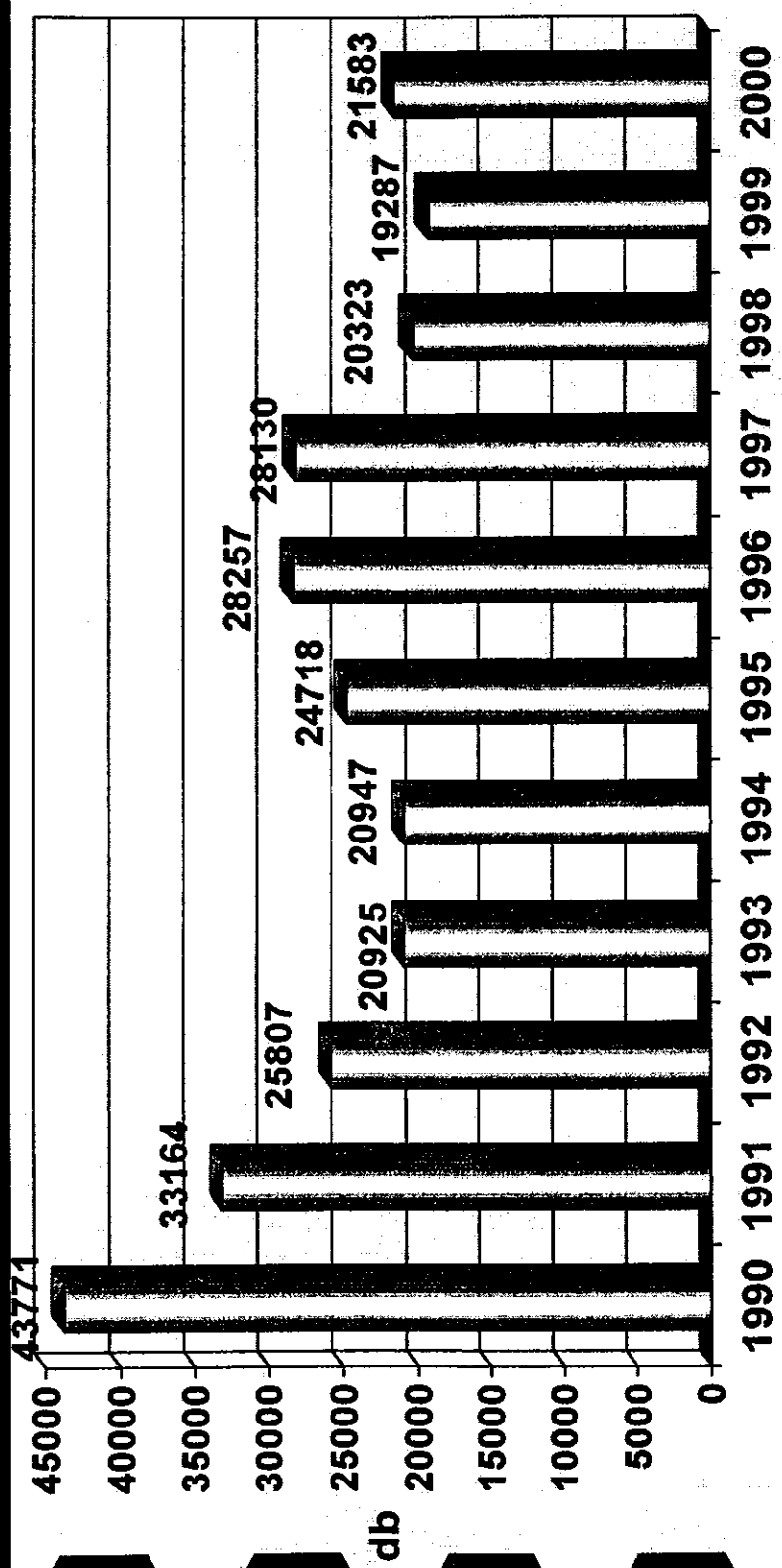
Áltovatos  
Ibán és  
Kornyelkén  
Épül az új  
lakások  
számbada



# 2000 és 2001 I. negyedévében használatba vett lakások száma (forrás: KSH)



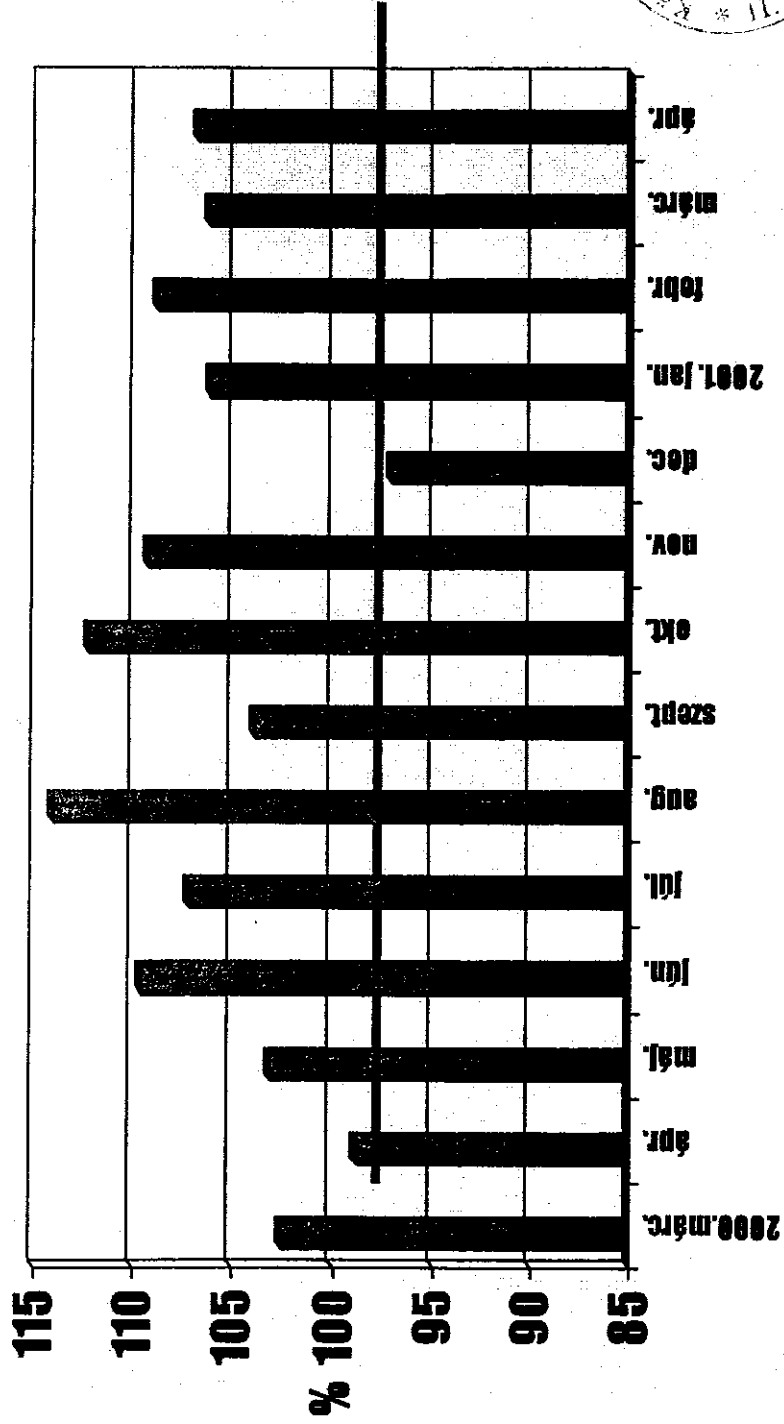
# Az épített lakások száma 1990 és 2000 között (forrás: KSH)



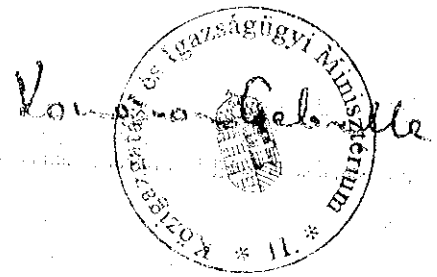
2000-ben ismét 20000 fölé emelkedett az átadott lakások száma



# Az építőipari termelés volumenindexe (forrás: KSH)

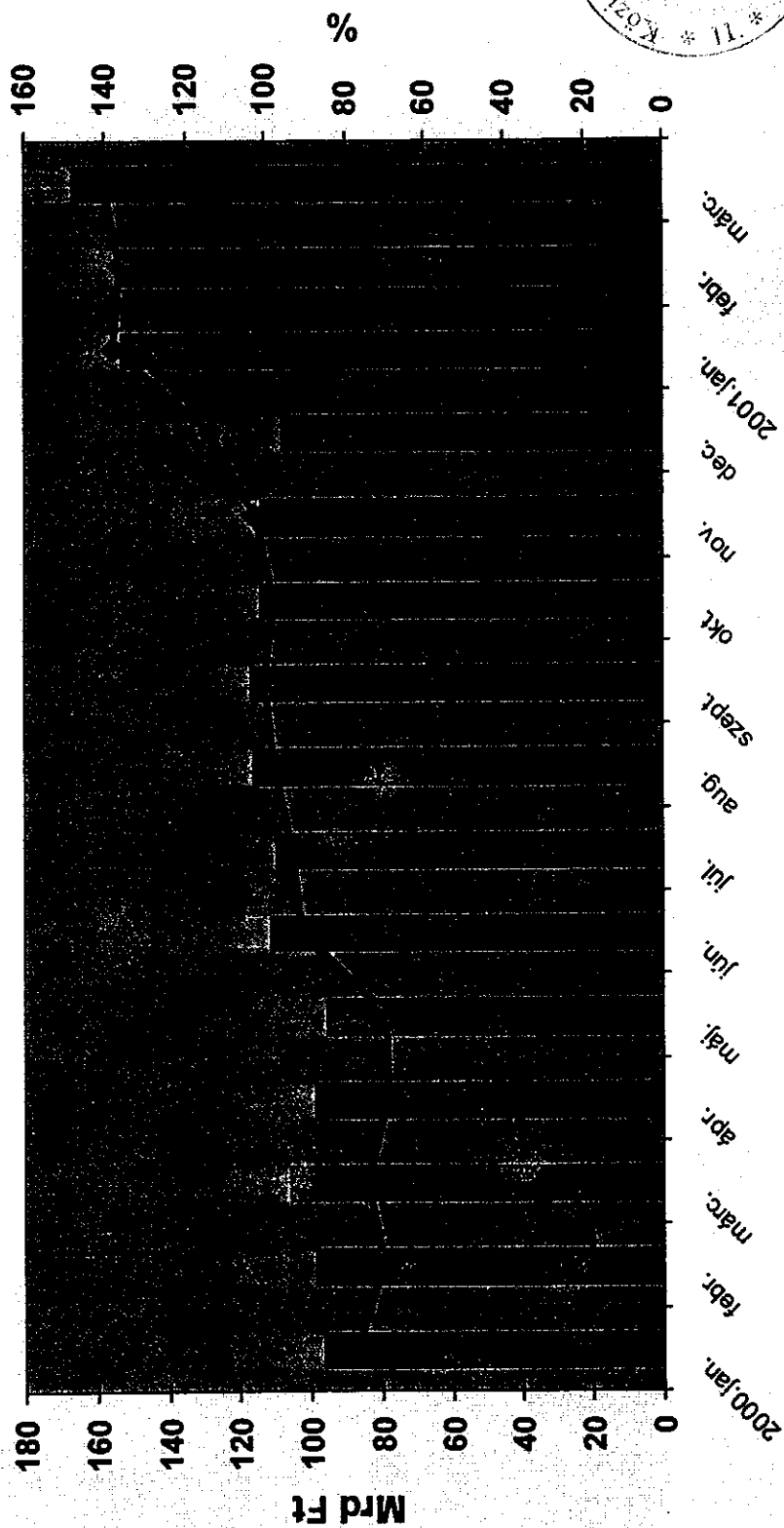


Bővül az építőipari termelés



# Az építőipari vállalkozások tárgyható végi (halmozott) szerződésállománya (forrás: KSH)

■ folyó árakon —◆— volumenindex

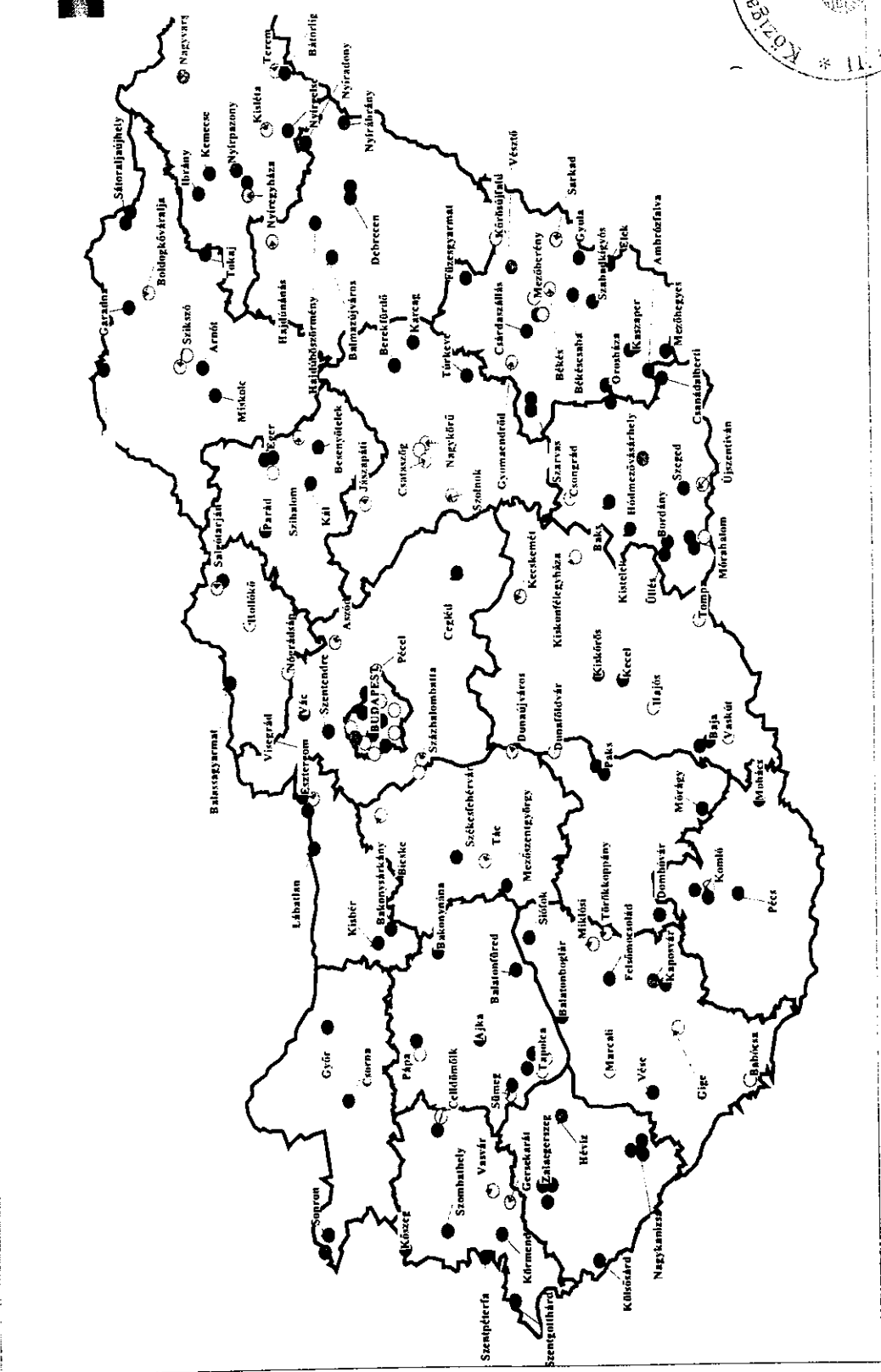


Ígéretes szerződésállomány-növekedés az építőiparban

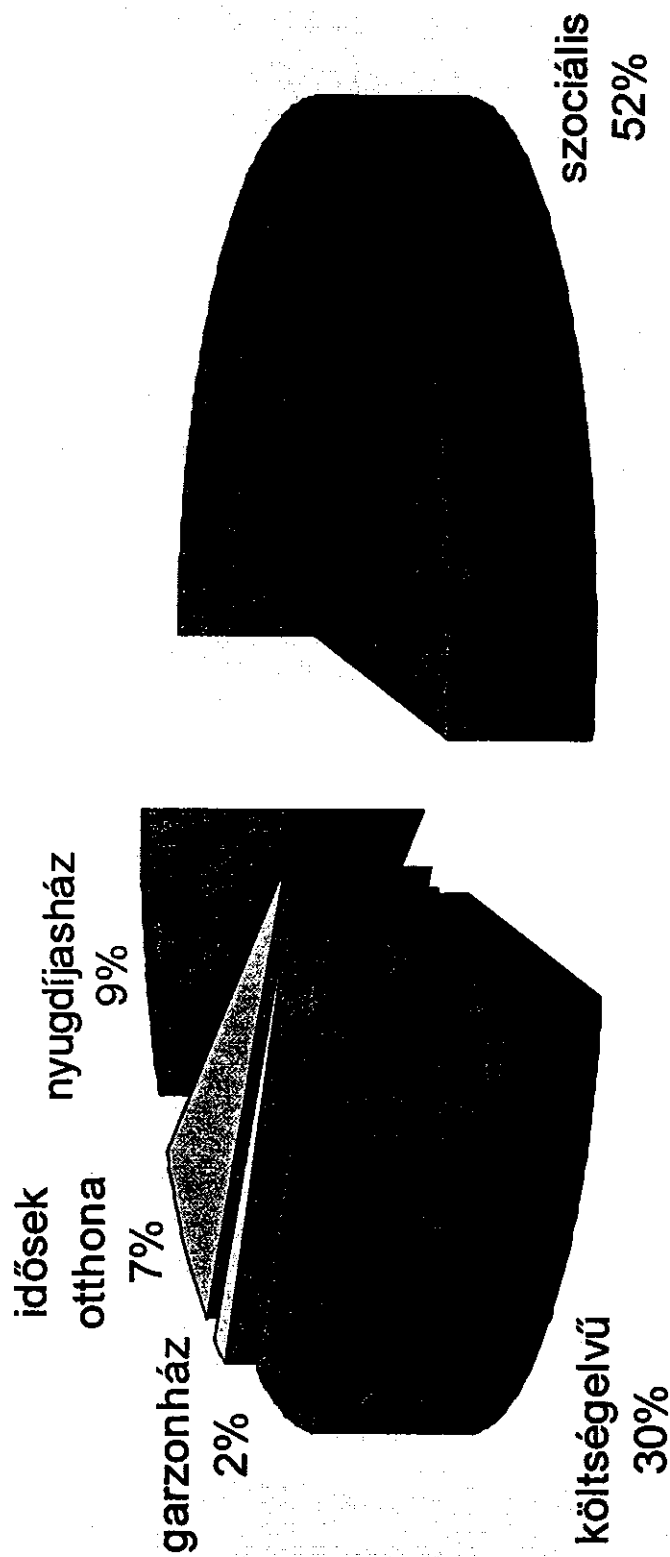


# 11. sz. melléklet

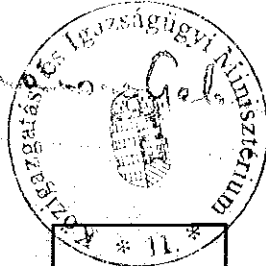
## Az Állami Támogatású Bérletkés Program 136 önkormányzat és 5 egyház lakásépítését segíti elő



# Az Állami Támogatású Bérlakás Program megítélt támogatási összegének (17,9 Mrd Ft) megoszlása pályázati jogcímek szerint



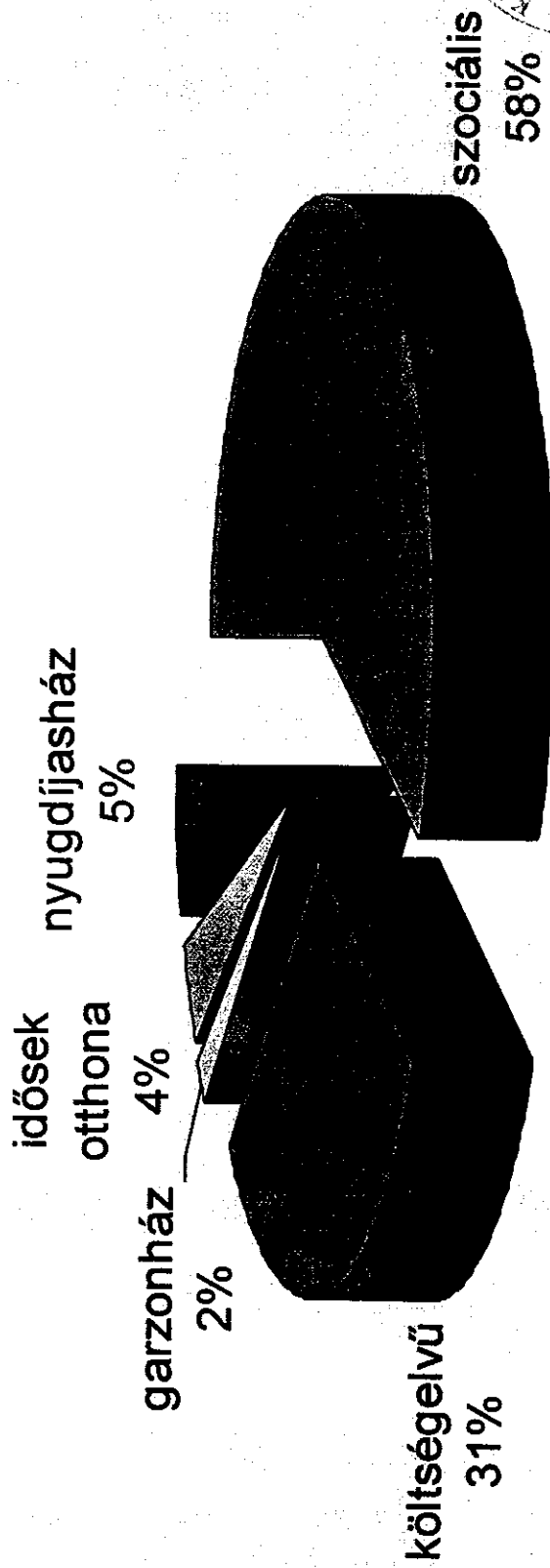
**Az állami támogatás több, mint fele szociális bérlakások létesítésére irányult**





13. sz. melléklet

# Az állami támogatással létrehozott bérlakások számának (4219 db) megoszlása pályázati jogcím szerint



Nagyobb részt szociális lakbérékkel tervezett lakások létesülnek

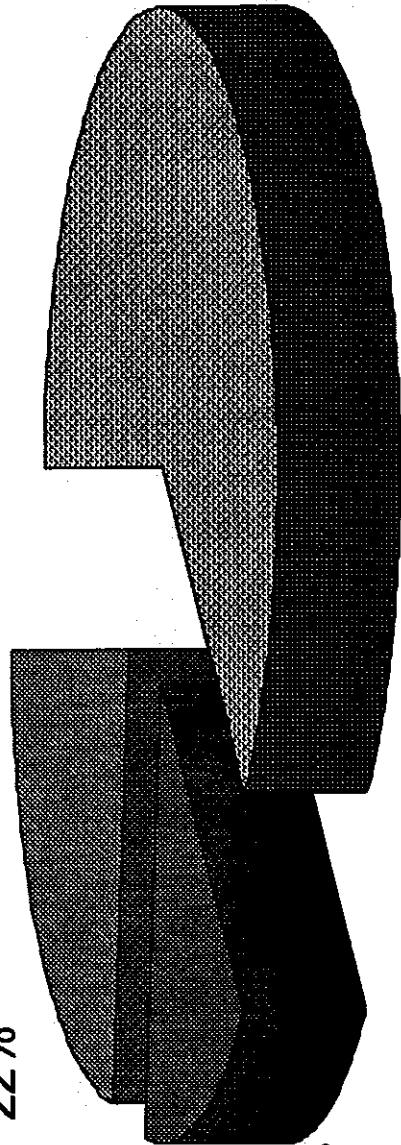
14. sz. melléklet

# A támogatás összegének (17,9 Mrd Ft) megoszlása a lakóegység létesítésének fajtája alapján

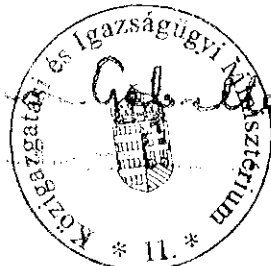
átalakítás  
22%

vásárlás  
15%

építés  
63%

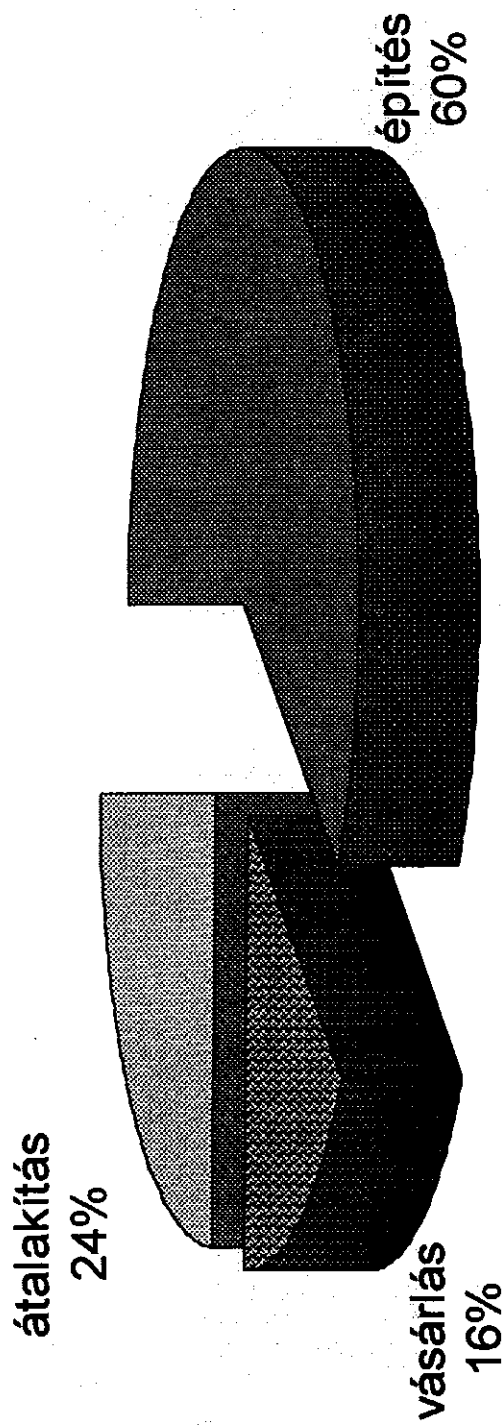


Döntően új építéshez igényelték a támogatást az  
önkormányzatok

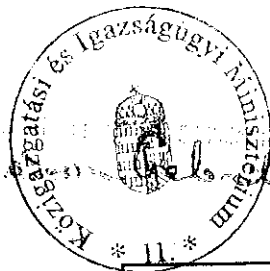


15. sz. melléklet

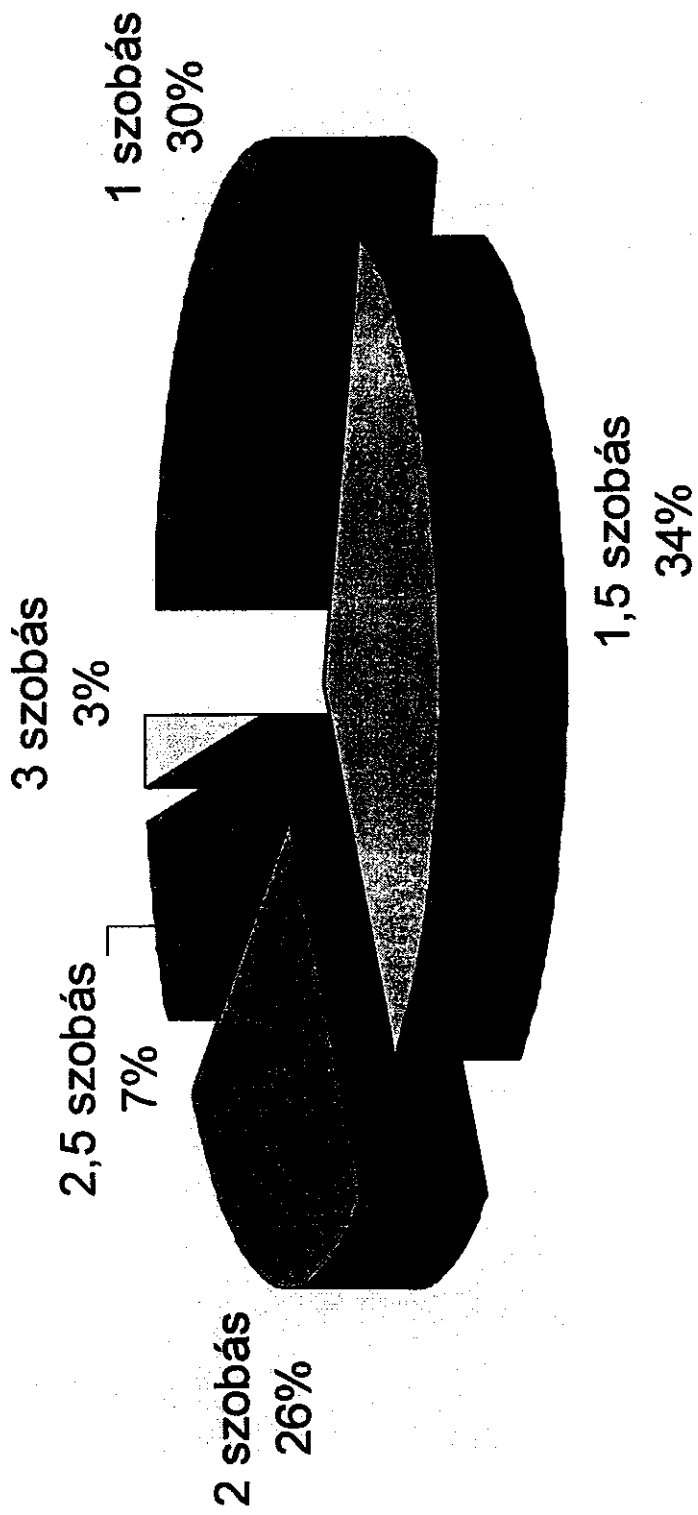
# Az Állami Támogatású Bérletés Program keretében létrehozott lakóegységek (4219 db) összetétele a létesítés fajtája alapján



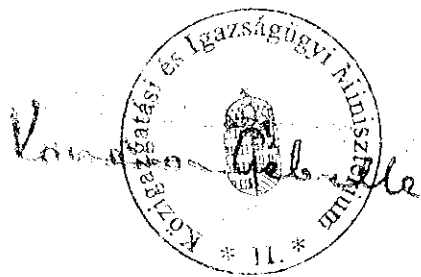
Az új lakóegységek közel kétharmada építéssel jön létre



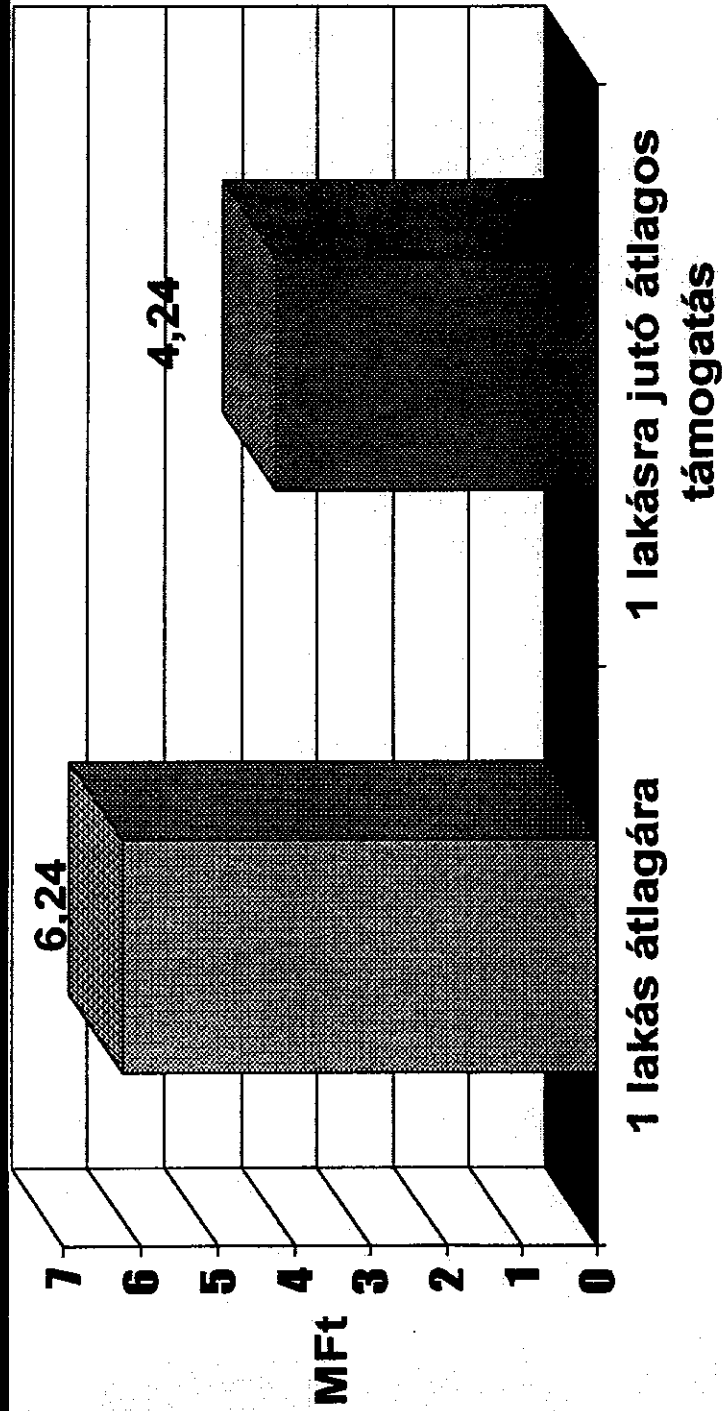
16. sz. melléklet  
**Az Állami Támogatású Bérletés Program  
keretében támogatással létrejövő lakások  
[4219 db] szobaszám szerinti struktúrája**



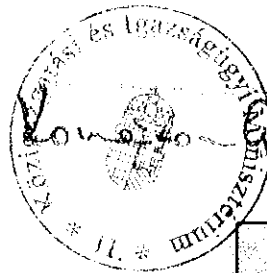
**Leginkább 1-2 szobás lakóegységek létesülnek**



# A lakások átlagára és az 1 lakásra jutó átlagos állami támogatás



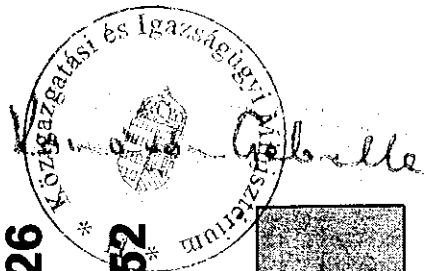
A lakások árának átlagosan 2/3-át finanszírozza a költségvetés.  
1 nm lakás bekerülési költsége 127,4 ezer Ft, a KSH átlagára alatti.



*Kovács Zoltán*

**Futamidő és törlesztőrészlet változása (kiegészítő  
kamattámogatású hitel,  
6,2% kamat + 1,5% kezelési költség)**

Kölcsön összege	5 év	10 év	15 év	20 év	25 év	30 év
<b>1 MFt</b>	18 773	10 851	8 484	7 475	6 982	6 725
<b>2MFt</b>	37 546	21 702	16 968	14 950	13 964	13 450
<b>3MFt</b>	56 319	32 554	25 451	22 424	20 946	20 176
<b>4MFt</b>	75 092	43 405	33 935	29 899	27 928	26 901
<b>5MFt</b>	93 865	54 256	42 419	37 374	34 909	33 626
<b>10MFt</b>	187 730	108 512	84 838	74 748	69 819	67 252*



A 20 éves futamidő hirtelen leforduló törlesztőrészeinek