

Horváthné Kökény Annamária - Mátó Netta

Állami részvétel az otthonteremtésben

Horváthné Kökény, Annamária – Mátó, Netta: The Effects of State Regulation on Home Purchase

In everyone's life comes the time when they leave the parental house. After graduating from school we are searching for a job or planning our future life with our partner. A personal life requires an own flat, but not just flat. A flat means home, too. This is a place where you can go home. This is a place where someone is waiting for you. The home is the island of balance. It means a station, from where it is always possible to leave from and is always possible to return to. To have your own flat means you put something personal into it. You put a bunch of flowers on the table or family photos. In the course of time the flat becomes a HOME. If you achieve it, it means: you are not homeless in this world.

Keywords: *advance-savings, the role of the state, foreign currency mortgage, support.*

Minden fiatal életében eljön az a nap, amikor elhagyja a szülői házat. Elvégezzük az iskolát, állást keresünk, társunkkal a közös életet tervezük. Az önálló élethez talán az egyik legfontosabb, hogy saját lakással rendelkezünk, ami az otthonunk is. Egy hely ahová hazamehetünk, ahol vár ránk valaki, amikor megjövünk. Az otthon a kiegyensúlyozottság szigete. Egy állomás, ahonnan mindig el lehet indulni, és ahová mindig vissza lehet térni. A lakáshoz apránként hozzáteszünk valamit saját magunkból: egy csokor virágot az asztalra, családi képeket, stb. És egyszer a lakásból otthon lesz. Ha mindezt eléred: már nem vagy otthonatlan a világban.

Az előtakarékoság szerepe

Az öngondoskodás szemléletének minél fiatalabb korban példamutatással, tanítással történő kialakítása nagyon fontos az egyéneknek, a háztartásoknak és a társadalomnak is. Az öngondoskodás természetesen jellemző az egyén és család életében, de nem egyforma intenzitású. Tanulható viselkedésforma, amit befolyásolnak egyrészt a szülői viselkedésminták, másrészt az oktatási intézetek (óvodáktól az egyetemekig), valamint maga a társadalmi környezet.

A lakáscéljaink megvalósítását három

fontos tényező befolyásolja: az egyének előtakarékosága, az állami támogató rendszer és a bankok lakáshitelezési politikája. Az állami támogatásnak mindig jelentős hatása van az ingatlanpiac működésére. Jelenleg az állam szabályozó szerepe megmutatkozik a lakosság előtakarékoságra való ösztönzésében, valamint a hitelfelvétel szabályozásában is.

Lakástakarékpénztárak

1997. január 1-jén életbe lépett az 1996. évi CXIII. törvény a Lakás-takarékpénztárakról. A lakástakarékpénztárak azoknak nyújtanak segítséget, akik több éves, rendszeres megtakarítást tudnak vállalni lakáscéljaik megvalósítására (Kiss, 1997). A lakás-előtakarékoság az öngondoskodás elvén alapul, és számos előnyt biztosít a rendszeresen takarékoskodó ügyfelek számára. Nincs szükség hozzá induló tőkére. A lakás-előtakarékoság megtakarítás és hitellehetőség is egyben. Négy részből áll: az ügyfél rendszeres megtakarításaiból, az adott évben befizetett betétekre évente jóváírt 30%-os - de maximum évi 72 000 forintos¹

¹ Kivételek a társasházak, illetve lakóközösségek, ahol 241-nél több lakásos épület esetén a maximális állami támogatás értéke 324.000 Ft/év.

- állami támogatásból és az ezekre jóváírt kamatból, valamint a megtakarítási idő lejártát követően a rendkívül olcsó, fix kamatozású forint alapú lakáshitelből.

A lakás-előtakarékosság az egyetlen olyan államilag támogatott lakásfinanszírozási lehetőség, amelyet az ügyfelek családi állapot, jövedelmi, vagyoni vagy egyéb megkötöttség nélkül vehetnek igénybe. A lakáscélú betétek gyűjtésére szakosodott lakás-takarékpénztárak elkülönült tőkepiaci alrendszerként képeznek, és a mai pénz-, és tőkepiacon egy új finanszírozási lehetőséget teremtettek.

Miért fontos az állami szerepvállalás?

Az otthonteremtés feltételeinek biztosítása és a lakásállomány szinten tartása, illetve növelése kiemelt közfeladat. Egy megfelelő otthonteremtési program támogatja a lakásépítést, a felújítást és az új és a használt lakás vásárlását is. Alapvető követelmény a mindenkori kormányal szemben a fiatalok lakáshoz jutási támogatása, hiszen ők egyre nehezebben tudják megteremteni az önálló élethez szükséges szociális háttérrel. A magas megélhetési költségek következtében egyre kevesebben mernek gyermeket vállalni, illetve a második, főleg a további gyermekek vállalása meggondolandó. Ez súlyos kihatással van és lesz az egész társadalomra, hiszen egyre kevesebb aktív korosztályú dolgozónak kell eltartania egyre növekvő számú nyugdíjas korosztályt. Ma Magyarországon évente egy kisváros lakosságával leszünk kevesebben! Mindenkori társadalmi érdek, hogy szociális biztonságban, megfelelő lakókörnyezetben éljünk. Ehhez szükséges a gyermekvállalás ösztönzése. A személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXIII. törvény 2011. január 1-jei változása épp ilyen ösztönző hatású lehet. A 29/A. §. alapján a gyermekek utáni családi adókedvezmény összege megemelkedett, különösen a három és többgyermekes családok esetében, de már az első gyermeket is támogatják, ösztönözve ezzel a fiatalokat a gyermekvállalásra.

Lakásállomány megújítása, optimális lakás mennyiség

A magyarországi lakásállomány megközelítőleg 4 millió ingatlant tesz ki. Száz éves élettartamot alapul véve, évente legalább 40 000 új lakás építése szükséges a hazai lakásállomány elöregedésének megállításához, a mennyiségi lakásszerkezet megőrzéséhez. A lakástámogatási rendszerrel is növelhető a gyermekvállalási kedv, amellyel visszaszorítható a népesség csökkenésének folyamata. Magyarországon az utóbbi néhány évtizedben kialakult a mennyiségi lakáshiány. Kinálati oldalról hiányzik körülbelül fél millió lakás, és ezek pótlási üteme jócskán elmarad az uniós átlagtól. Az elfogadható minőségű lakás mellett van egy jelentősen elmaradott, felújításra, pótlásra szoruló állomány is. Az Európai Unióban az 1000 főre eső lakásállomány 450 lakás és az évente felépülő új lakások száma átlagosan 5,3 db/1000 fő. Magyarországon az 1000 főre eső lakásállomány 400 lakás.

A mennyiségi és minőségi lakáshiány mellett, szükség van a lakásállomány struktúrájának átalakítására is. Tőlünk nyugatra, kiterjedt bérlakás szektor működik. A bérelhető lakások elősegítik a társadalmi mobilitást. Itthon azonban elég negatív asszociáció kötődik az albérlet, a bérlakás fogalmához. Magyarország lakosságának körülbelül 8%-a él albérletben. Olyanokról van szó, akik vagy nem engedhetik meg maguknak a saját otthon, vagy később tervezik a lakásvásárlást. Míg itthon főleg a fiatalok és a szociálisan hátrányos helyzetűek élnek albérletben, nyugaton a fizetőképes középréteg él korszerű bérlakásokban. Az EU országokban 12 lakásból átlagosan 4 bérlakás, míg hazánkban csak minden 12. , ami általában szociális bérlakás. [1]

A lakásberuházások gazdaságélénkítő hatásai

A lakáspolitikát a szociális politika része, amelynek jelentős gazdasági szerep jut. A GDP mintegy 5-6%-át az építőipar adja, ami önmagában is indokoltá teszi az állami beavatkozást a lakások allokációjában. A gazdaságban nagy

jelentősége van az építőiparnak, ezen belül a lakásszektornak, mert a lakásépítés beruházásnak minősül, ami segíti a felzárkózást, viszont kevésbé függ a külső gazdasági hatásoktól, így a túlhajtott export vezérelte gazdasági fejlődéstől. A gazdaság működését még a recesszió időszakában is segíti egy erőteljes belső építőipari és építőanyag-ipari beruházás. Az építőipari tevékenység jól átirányítható a lakásállomány megújítására és az új otthonok építésére.

A lakáspolitikai célja olyan támogatási program működtetése, amely gyorsítja a GDP növekedést. Az utóbbi néhány évben a kormány jelentősen lecsökkentette az állami támogatás mértékét, szigorított a támogatáshoz jutás feltételein. Ezzel ellentétben több számítás² is bizonyítja, hogy a lakásépítés javítja az államháztartás egyensúlyát. A lakástámogatásoknak multiplifikáló hatása van az építési beruházások által befizetett adók és járulékokon keresztül. Ha az állam 100 milliárd forintot fordít a lakásépítés támogatására, akkor 110 milliárd forint többletbevétele származik ebből (MATOLCSI, 2005). Nem igaz tehát az a feltételezés, hogy a lakástámogatás olyan túlzott kiadás, amely nagymértékben megterheli a költségvetést. Igazság szerint még nagyobb a veszteség, ha a támogatások szűkítése miatt visszaesnek az építkezések, hiszen ez egy fajta társadalmi holtteher-vesztés³, ami beszűkíti az ingatlanpiacot, gátolja a munkaerő mobilitását, megnehezíti sokak lakáskörülményeinek javítását és a gyermekvállalás ellen hat.

Az állami megtakarítás mértéke messze elmarad a bevételektől, a támogatások megvonása, szűkítése nem jár költségvetési megtaka-

ritással, így nem járulhat hozzá a költségvetés egyensúlyának javításához. A lakásépítés közvetlenül nem szorul importra, ezért az évi 40-50 ezer új otthon felépítése, valamint az ehhez szükséges otthonteremtési program nem terheli a külgazdasági egyensúlyi mutatókat. Sőt, a jól működő lakáspiac javítja a makrogazdasági egyensúlyt és a folyó fizetési mérleget. A beruházások növekedésével párhuzamosan bővül a foglalkoztatás, hiszen az építőipar nagyszámú munkaerőt igényel, a foglalkoztatási ráta növelése pedig kiemelt nemzetgazdasági érdek, hiszen a gazdaságpolitika mozgásterét jelentősen bővítheti, ha folyamatosan és érezhető módon nő a foglalkoztatás. Ez nem képezhető el az építőipar, ezen belül a lakásépítés folyamatos bővülése nélkül. Fontos megemlíteni, hogy a magyar munkaerő szerkezetét nagy számban a képzetlen, vagy alacsony szakképzettséggel rendelkező munkaerő alkotja, amelynek jelentős részét képes az építőipar felvenni. Az utóbbi időben sokan elveszítették állásukat és a csökkenni nem akaró munkanélküliségi ráta egyre nagyobb kihívás elé állítja a magyar gazdaságot. A gazdaságpolitika egyik legfőbb célja a foglalkoztatás bővítése és a munkanélküliségi ráta növekedésének megakadályozása (1. ábra. Lásd a 47. o.).

Energiatakarékosság és lakásprogram

A jó minőségű, szigetelt korszerű fűtési rendszerrel kialakított lakásokkal sokat takarékoskodhatunk az energiával. Ez nagyon fontos tényező, különösen, hogy Magyarországnak elhanyagolható nem megújuló energiaforrások (földgáz, kőolaj) állnak rendelkezésére. A fűtéshez szükséges földgáz nagy részét Oroszországból importáljuk és az esetleges nemzetközi konfliktusok bizony erős függésben tartják az országot. A teljes nemzeti hőenergia fogyasztás közel 50 %-át a lakások energiafelhasználása teszi ki, így ha korszerűsítjük a fűtési- és energia-

² Pl. ÁKM (Ágazati Kapcsolatok Mérlege) számítás: Az egyes gazdasági ágazatok egymásra gyakorolt hatását fejezi ki.

³ Holtteher-vesztés: A támogatások megvonása az adó-kivetítéshez hasonlít, ennek hatására a kínálati függvény elmozdul, a piaci egyensúly megváltozik. A kibocsátás csökken, a vevők által fizetendő piaci ár pedig emelkedni fog. A kibocsátás azon részét, ami meg sem termelődik holtteher-vesztésnek nevezzük.

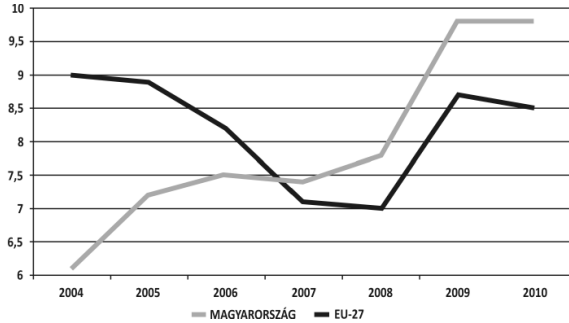
felhasználási-rendszert, ebből is sok pénzt megtakaríthatunk, ráadásul rövid idő alatt. Számítalan javaslat, tervezet van az úgynevezett öko-házak, passzív-házak építésére. Egy ilyen ház fenntartása töredéke a hagyományos házak költségeinek, önműködő és környezetbarát, a környezet megújuló energiáit használja fel. Habár az ilyen házak építési költségei jóval magasabbak, hosszú távon többszörösen megtérülnek (ERTSEY, 2010).

Magyarországon a lakások üzemeltetéséhez felhasznált energia mintegy háromszorosa az uniós átlagnak.⁴ Korszerű lakások építésével, felújításokkal mintegy 25%-kal csökkenthetnénk az energiafelhasználást 10 év alatt, ami körülbelül annyi energia, mint a paksi atomerőmű egy blokkjának teljesítménye. Folyamatosan és jelentős mértékben csökkenteni kellene a lakóépületek energiafogyasztását. Ez természetesen csökkenti a GDP-hez viszonyított fajlagos energia felhasználást, de közvetlen és közvetett módon mérsékli az energiatülszórás is, mivel az épületek nagy része gázfűtésű és ennek zöme import. Az épületek villamos energia szükségletének kielégítése 50%-ban szénhidrogénforráson alapul. Ezek alapján kiemelkedő jelentőséget kap a magyar energiafelhasználás csökkentése és a függőség mérséklése (MATOLCSI, 2005).

Lakásügyi célok megvalósításának eszközei

Ebben a részben összegyűjtöttük azokat a lehetséges eszközöket, melyekkel az állam ösztönözni, finanszírozni tudja a lakásberuházásokat. Az ilyen eszközök felhasználásánál természetesen nagyon fontos tényező a kivitelezhetőség, va-

1. ábra: Munkanélküliségi ráta, 2004-2010 (százalék)



Forrás: www.gki.hu Letöltés dátuma: 2011.04.06

gys az, hogy egyáltalán milyen összeget képes az állam a költségvetés veszélyeztetése nélkül erre a kiemelt célra fordítani. Ehhez felhasználjuk a már működő nemzetközi programokat és azok eredményeit, hiszen ha egy modell máshol már bevált, akkor az ország sajátosságaihoz igazítva valószínűleg nálunk is működne. Lakástámogatási rendszerek szinte minden fejlett országban megtalálhatók, így az Egyesült Államokban, Nyugaton, Svédországban. Európa-szerte és a világ más államaiban is jellemző a kiterjedt bérlakás szektor. A jóléti társadalmak lakosainak jelentős része albérlésben lakik, ami nagyban fokozza a társadalmi mobilitást, azaz a családok, egyedülálló fiatalok könnyebben költöznek egyik helyről a másikra egy jobb állás, vagy biztonságosabb, egészségesebb környezet kedvéért, ha a ház, amiben laknak nem a sajátjuk.

Magyarországon ez a lakhatási forma még gyerekcipőben jár, pedig hasznos és szükséges lenne. A bérlakások túl drágák, nincs megfelelő mennyiségű és minőségű lakás erre a célra. Pedig ezzel mobilizálhatóbbá válna a társadalom, így simíthatóbb lenne a regionális munkanélküliség. Magyarországon jellemzően a dél-keleti régió igen elmaradott, magas a munkanélküliség, kevés a munkahely, a lakosság egy része naponta ingázik a lakóhelye és a munkahelye

⁴ több mint 200 KWó/m² évente

között, így akár több óra is utazással telik számukra. A fiatalok kilátástalannak látják a jövőjüket, sokan szívesen dolgoznának az ország más területén. A nyugati, Pest megyei régiókban jóval több lehetőség van munkavállalásra. Egy megfizethető, jó minőségű bérlakás rendszer lehetővé tenné, hogy a lakosság könnyebben lakóhelyet válthasson, így kiegyenlítettbb lenne a munkanélküliség, javulna a foglalkoztatási arány.

A személyi jövedelemadó lakáscélú kedvezménye

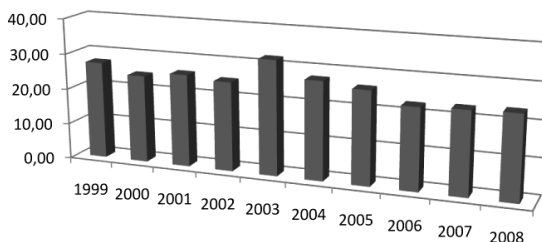
1995. évi CXVII. személyi jövedelemadóról szóló törvény alapján, Magyarországon a lakáscélú hitelek törlesztésének a személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség adókedvezmény formájában történő csökkentésének lehetőségével az állam kiszélesítette a lakáshoz jutás állami kedvezményeinek sorát. 2002-ben nagymértékben megemelkedett a személyi jövedelemadóból érvényesíthető összeg, amely hatására sokan döntöttek hitelfelvétel igénybevétele melletti lakásvásárlás mellett. Az államilag támogatott engedélyezett lakásvásárlási hitelek megnövekedése miatt lecsökkentették a 240 000 forintos adókedvezményt 120 000 forintra, megkülönböztetve a használt és új lakásvásárlást, illetve az állami kamattámogatott és a piaci kamatozású hiteleket (2. ábra).

A 2005. évi módosításokkal a személyi jövedelemadó törvényben a hosszú távú gondolkodás szemlélete és az állam segítő szerepe fogalmazódott meg a lakásszerzési kedvezményben nem részesülők számára is, hiszen a piaci kamatozású hitelek törlesztőtörleszteténél tudják érvényesíteni az állam által biztosított adókedvezményt egészen a gyer-

mekeik családi pótlékra való jogosultságáig. Az állam ezzel próbálta ellensúlyozni az állami kamattámogatásban nem részesülő magánszemélyeket, akik a hitel törlesztése mellett kiskorú gyermekeket nevelnek. Azonban több kisebb-nagyobb módosítások után 2007. január 1-jétől a lakáscélú hitel törlesztésének kedvezménye kikerült az adókedvezmények köréből, bár nem mindenki számára. Kivételt élveznek azok a magánszemélyek, akik 2007. január 1-je előtt megkezdték a hiteltörlesztésüket. Ők továbbra is érvényesíteni tudják az adókedvezményt a 2006-ban hatályos törvény előírásai szerint, annak időbeli korlátait figyelembe véve. A hosszú távú pénzügyi döntéseinket sajnos kiszámíthatatlanná teszi a sok törvényi változás.

2003. adóévben a legmagasabb a személyi jövedelemadó kedvezmények százalékos aránya a személyi jövedelemadó fizetési kötelezettséghez viszonyítva. 2004-ben az adókedvezmények csökkenése mellett az adófizetési kötelezettség is csökkent. Ezeket több tényező együttes hatása befolyásolta egyszerre, pl. az adó %-os mértékének csökkenése, az adójóváírás kiszélesedése, a lakáscélú kedvezmények korlátozása, majd megszüntetése. 2005-től a személyi jövedelemadó összege folyamatosan

2. ábra: Az adókedvezmények személyi jövedelemadóhoz viszonyított aránya Magyarországon 1999 és 2008 között (adatok %-ban)



Forrás: APEH (Adó- és Pénzügyi Ellenőrzési Hivatal) 2008. évi adóstatistikája alapján saját szerkesztés

növekszik, míg az adókedvezmények ehhez viszonyított aránya folyamatosan csökken.

2001-ben 76 308 db lakáshitelt engedélyeztek, összesen 155 269 millió Ft értékben Magyarországon, amelyből 21 877 db részesült állami támogatásban, összesen 82 697 millió Ft hitelösszeggel. 2003-ban volt a legtöbb az engedélyezett hitelek száma, 196671 db, amiből állami támogatásban 133 620 hitel részesült. Ez folyamatosan csökkent, 2009-ben már csak 14 054 támogatott hitelt engedélyeztek. Ugyanez a tendencia figyelhető meg a felvett hitelösszegek alapján is. A 2003-ban 713 685 millió forint volt az engedélyezett összes államilag támogatott lakáshitel, 2009-ben pedig már csak 78 754 milliárd forint. 2001-ről 2002-re és 2002-ről 2003-ra volt a legnagyobb mértékű a változás mind az engedélyezett lakáshitelek számának, mind összegének változásánál is. 2001-ről 2002-re 151 859 db-ra nőtt, azaz megduplázódott a hitelek száma, az összegük pedig 155 269 millió forint-ról 487 902 millió forintra nőtt, amely több, mint háromszoros növekedést jelent. Ez részben a 2002. évi lakáscélú állami támogatás változására vezethető vissza, amikor is 35 000 forintról 240 000 forintra emelkedett a maximálisan igénybe vehető állami támogatás összege, már a használt lakások hitelei után is. 2003-ra ez az összeg még tovább növekedett, 835 765 millió forintra, ami további 71%-os növekedést jelent. A hitelek száma 68%-kal nőtt, 133 620 db-ra, amely a következő évben, a 2004. évi személyi jövedelemadó lakáscélú adókedvezményének nagy mértékű szabályozásával 63 419 db-ra, kevesebb, mint felére csökkent, majd 2005-ben még további 38%-kal, 39 584 darabra csökkent. Ez a tendencia az engedélyezett hitelek összegének csökkenésén is nyomon követhető. 2004-re 39%-kal, 511 758 millió forintra esett az engedélyezett hitelek száma. A hitelek száma a 2003-ban megjelent deviza alapú hitelek folyósításának megkezdésével tovább már nem csökkent, sőt, folyamatosan

növekedett, egészen a 2008. év végén bekövetkező deviza alapú hitelek válságának kiindulásáig. [2] Erről a fejezetről részletesebben olvashatnak egy korábbi tanulmányomban. [3]

Jelenleg igénybe vehető állami támogatások

Az igényelhető támogatások mértékét, és feltételeit a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) Kormányrendelet szabályozza, melyet kihirdetése óta többször módosított a kormány, a költségvetési kiadások csökkentésére hivatkozva.

A magyar lakáspiac 2010. évben mélypontra zuhant. A gazdasági válság miatt sokan elhalasztották a lakásvásárlásukat, vagy teljesen le is mondtak róla. Ennek okai: a bizonytalan jövő, a bizonytalan munkahely, a háztartások szabadon elkölthető jövedelmének csökkenése, a kellő önerő hiánya, a hitelintézetek szigorodó feltételei. Akik mégis belevágnak a lakásvásárlásba, azok sokkal körültekintőbbek lettek és inkább az olcsóbb kis lakások kereslete nőtt meg. A kiszámíthatatlan gazdasági környezet, a magas hitel törlesztő részletek és a bonyolult támogatási rendszerek szigorúsága miatt az első lakásra vágyó fiatalok inkább az albrételet választják és elhalasztják a vásárlást. Az állami közvetlen segítség jelentősen visszaesett, így egyre kevesebben jogosultak támogatásra. Ez alól kivétel a lakás-takarékpénztári szerződés, amely esetén mindenki, jövedelemkorlát nélkül jogosult a befizetett összeg 30%-ára, maximum évente 72 ezer forintos állami támogatásra, lakáscél felhasználás esetén.

A deviza alapú hitelek

A deviza alapú hitelek 2004-ben jelentek meg a banki hiteltermékek választékában és fokozatosan visszaszorították a forint alapú hiteleket, annak kedvezőbb feltételei miatt. Amíg 2004-ről 2005-re az engedélyezett hitelek forintban

számított értéke csak 5%-kal emelkedett, addig a deviza alapú hitelek aránya 20,8%-ról 57,1%-ra nőtt. Ez az arány 2008-ban már 88,9%, azaz az engedélyezett hitelek már csak 11,1%-a volt forint hitel a pénzügyi válság megjelenésekor. Ez az arány 2009-ben valamelyest javult: 32,4% volt a forint hitelek aránya, bár az előző évi 105 864 millió forintos engedélyezett forint hitel állománya 2009-re 104 624 millió forintra csökkent, míg az összes engedélyezett hitelállomány 951 569 millió forintról 322 527 millió forintra esett vissza, ami 66,1 százalékos csökkenést jelent. Ez a csökkenés a deviza hitelek 627 802 millió forintos, közel 75%-os visszaeséséből adódik. 2010-es évben még tovább csökkent az engedélyezett hitelek száma és összességében érték. A forint hitelek aránya is tovább javul, mind a banki szigorításoknak, mind az állami szabályozásoknak köszönhetően. [4]

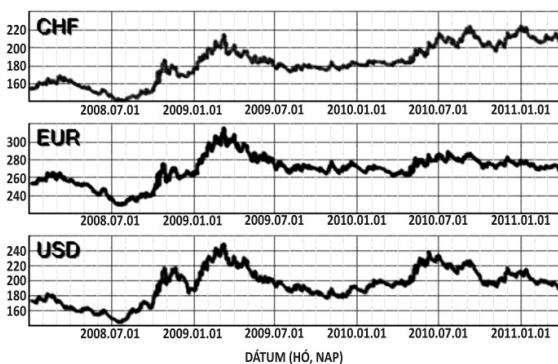
A devizahitelek az alacsonyabb kamat miatt jóval kedvezőbbnek tűntek a forinhtellel szemben. A hitelfelvétel előtt azonban figyelembe kellett venni e hitel típus pluszköltségeit és esetleges kockázatait. Ilyen költség például, hogy a deviza alapú hitel esetén általában a folyósítás és a visszafizetés is forintban történik, de a hitelt devizában tartják nyilván. A bank kifizetésekor a hitel összegét deviza vételi árfolyamon váltja át, törlesztésekor pedig deviza eladási árfolyamot alkalmaz a forint átváltására. Ez az adós számára költséget jelent, melynek mértéke bankonként eltérő és így a költségek is változóak.

A devizahiteleknél kétfajta kockázat merülhet fel. Egyrészt a havi törlesztőrészletet befolyásolja, hogy a devizánál hogyan alakul az adott országban a jegybanki alapkamat nagysága, mely a devizahitelek kamatának nagyságára van befolyással. A

devizahitelek irányadó kamatszintje tehát az adott ország nemzeti bankjának alapkamata. Azt azonban nem lehet megjósolni, hogy ez az alapkamat miként alakul az elkövetkezendő 10-15 évben, így a hitelek kamatingadozása is kiszámíthatatlanná válik. Azonban valószínűsíthető, hogy amennyiben a devizahitelek kamatai változnak, akkor feltehetően a forintkamatok is változni fognak. A devizahitelek nagyobb kockázatát az árfolyam ingadozása jelenti. Erős forint esetén alacsonyabbak, gyengébb forint esetében pedig magasabbak lesznek a havi törlesztések összegei. A kérdés az, hogy mekkora árfolyam emelkedés esetén éri meg a devizahitel a forinhtellel szemben. A devizahitelek megjelenésekor az árfolyam ingadozásból eredő kockázat mértéke kicsi volt. Az árfolyam növekedés tehát megnöveli a havi törlesztések összegét, azonban az is biztos, hogy ha az árfolyam nagymértékben gyengül, akkor az kihat a forinthelek kamataira is, megdrágítva azok törlesztőrészleteit is (3. ábra).

A legnagyobb kockázat a hitelfelvétel során, ha az adós életében valamilyen negatív változás következik be és ennek következményeként nem tudja, illetve nehezen tudja fizetni a

3. ábra: A svájci frank, euró és a dollár árfolyamának alakulása a 2008. év júliusától 2011. év márciusig terjedő időszakban



Forrás: MNB honlap [5] Letöltés dátuma: 2011. április 10.

hitele éppen aktuális törlesztő részletét. Ilyen negatív változás, például betegség, munkanélküliség, devizaárfolyam változásból eredő törlesztőtörlesztet növekmény. Az eddig népszerű devizahitelekkel szemben egyre többen választják a devizaárfolyam kockázattól mentes, biztonságosabb forint alapú hitelt. A bankok kedvező hitelkonstrukciókat kínálnak, csökkenő kamatokkal, bár szigorodó feltételekkel. A hitelképesség vizsgálata során a bankok jobban odafigyelnek, hosszú távon várhatóan ki képes visszafizetni a felvett hitelt. A forinthitelek aránya fokozatosan növekszik, az eddig domináló devizahitelek felvétele jelentősen lecsökkent. A devizában, illetve a forintban eladódottak helyzete a pénzügyi válság megjelenésével egyre nehezebbé vált. A munkanélküliség megjelenésével és az árfolyamok emelkedésével egyre többen váltak fizetéképtelenné. A lakossági hitelállomány minőségének romlása 2010-ben tovább folytatódott. A háztartási hiteleken belül a 90 napon túli késedelmes hitelek aránya egy negyedév alatt 10,6 százalékról közel 11 százalékra emelkedett 2010 év végére. 2010. egész évben viszont több, mint 3 százalékpont volt a növekedés mértéke. A háztartási hitelek lassuló romlását a hitelek átstrukturálási lehetőségei okozták. Az átstrukturált hiteleket egyelőre még tudják fizetni az adósok, de kérdés, hogy meddig. A Magyar Nemzeti Bank 2011. áprilisi jelentése alapján a nem fizetők aránya 2011. év végére elérheti a 13-14 százalékot is [6].

Állami intézkedések

Az állam látva a kialakult nehéz helyzetet igyekezett a szorult helyzetbe került hitelesek megsegítését célzó intézkedéseket tenni. Először a 2009. július 28-ától hatályba lépett, a lakáscélú kölcsönökre vonatkozó állami készfizető kezességéről szóló 2009. évi IV. törvénnyel igyekezett némi támogatást nyújtani a munkanélkülivé vált és a más okból fizetési nehézségekkel

küzdő adósoknak. A szigorú szabályok miatt azonban csak kevesen tudtak az állam nyújtotta lehetőséggel élni, ezért a törvény feltételeit több pontban módosították, kedvezőbbé téve az igénylés kritériumait. Ezt követően a 2010. március 1-jétől hatályba lépő körütekintő lakossági hitelezésről szóló kormányrendelet értelmében korlátozták a bankok hitelnyújtó tevékenységét és maximalizálták az új hiteleknél a hitel/hitelbiztosítéki érték arányát forinthitelnél 75 százalékban, euró hiteleknél 60 százalékban, egyéb deviza alapú hitelek esetén pedig 45 százalékban. Ez azt jelentette, hogy deviza alapú hitelt csak nagyarányú önerő vagy pótfedezet mellett lehetett felvenni. E törvény célja egyértelműen a devizahitelek kiszorítása volt. A körütekintő lakossági hitelezés feltételeiről és a hitelképesség vizsgálatáról szóló 361/2009. (XII. 30.) Kormányrendeletben megjelenő szabályozásokat a Kormány még tovább szigorította. 2010. augusztus 13-án hirdette ki az egyes gazdasági és pénzügyi tárgyú törvények megalkotásáról, illetve módosításáról szóló 2010. évi XC. törvényt, melynek VI. fejezete rendelkezik az egyes jogszabályoknak a devizakölcsön szerződéseket biztosító jelzálogjog korlátozása érdekében szükséges módosításokról. Magyarországon tehát 2010. augusztus 16-tól már nem kínálnak a bankok devizaalapú lakáshiteleket, bár nem ezt tiltja a törvény módosítása, de a bankok nem jegyeztethetnek be a hitelből megvásárolt ingatlanokra jelzálogot. Biztosíték nélkül pedig nem fognak hitelezni, és hosszú évekig magas kockázatot vállalni. Módosult az ingatlan nyilvántartásokról szóló 1997. évi CXLI törvény is. Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogokat kiegészítette a 2010. évi XC. törvény 82. §-a. Ez alapján nem jegyezhető be természetes személy tulajdonában álló ingatlanra, vagy tulajdoni hányadra olyan jelzálogjog, amelyet devizában nyilvántartott kölcsönszerződésből keletkező hitelezői követelés biztosítására alapítottak.

Az állam több ízben is támogatta a nehéz helyzetbe került hiteleseket. A 2009. évi IV. törvény értelmében az állam készfizető kezességet vállalt a lakáscélú kölcsönök bizonyos részére. Az igénybevételhez azonban szigorú szabályoknak kellett megfelelni, mely alapján az ügyfeleknek csak kis hányada tudta igényelni ezt a lehetőséget, ezért a törvényt több pontban is módosították, melynek részleteit a 154/2009 (VII.23.) Kormányrendelet tartalmazza. A szerződés megkötése 2010. december 31-ig volt kezdeményezhető. A fizetési könnyítést az állam áthidaló kölcsön formájában nyújtja maximum két évre. E két év alatt a munkanélkülivé vált vagy a munkaviszonyban álló, de rosszabb anyagi helyzetben lévő adós törlesztőrészleteinek meghatározott részét az állam fizette, így átmenetileg levette a terhet a nehéz helyzetbe került lakáshitelesek válláról. Munkanélküliek esetében a feltételek közül a legfontosabbak, hogy az adós csak akkor volt jogosult a kölcsönre, ha 2008. szeptember 30-a után veszttette el munkáját, a fedezetként szolgáló ingatlanban élt családjával és ezen kívül más ingatlan nem volt a tulajdonukban. A futamidő legfeljebb 10 év lehetett és az adósnak vállalnia kellett, hogy havonta minimum 10 ezer forintot törleszt. Azon adósok esetén, akik munkaviszonyban álltak, de fizetőképességük jelentősen romlott, a futamidő maximum 8 év lehetett és havonta legalább 20 ezer forintot kellett fizetniük. Ez esetben feltétel volt, hogy a lakáscélú kölcsön folyósítására 2009. június 30-ig került sor és hogy a kölcsön törlesztőrészletének és a havi nettó jövedelemnek a hányadosa legalább 25%-kal növekedett az első nem akciós törlesztő és az akkori nettó havi jövedelem hányadosához képest. Az áthidaló kölcsönt az eredeti lakáshitelt folyósító bank folyósította forintban. A kölcsön összege az állam által két év alatt átvállalt összeg volt, melynek kamata a BUBOR mértékéhez kötött.

Banki egyeztetések

Amennyiben az ügyfél jelzi a banknak, hogy nem tudja időben megfizetni a törlesztőrészletet és ezt írásban indoklással együtt is benyújtja, valamint ha a bank elfogadja a kérelmet, akkor lehetősége van a kötelezettségeinek átütemezésére. Ezt nevezik prolongációnak, mely a törlesztési időszak meghosszabbítását jelenti, és célja az adós terheinek csökkentése. Erre azonban csak akkor van lehetőség, ha az ügyfélnek nincs semmilyen hátralékos tartozása a bank felé.

A bankok a futamidő alatt egyszer díjmentesen lehetőséget biztosítanak a deviza alapú hitelek forint alapú hitelre történő átkonvertálására. Az átváltás után az azonos típusú, forint alapú hitel kondíciói lesznek érvényesek. A devizahitelek átváltása azonban a jelenlegi helyzetben magas költségekkel járna: egyrészt a magas árfolyamok miatt az átváltás után a tőketartozás nagymértékben megnőne, másrészt a forint kamatok jóval magasabbak a deviza alapú hitelek kamatainál, ami szintén pluszköltségeket jelentene. Tehát az átváltást csak akkor lenne érdemes végrehajtani, amikor az árfolyam a hitelfolyósításkor érvényes árfolyam körül vagy az alatt mozog. A konverzió egyetlen előnye, hogy kivédhető lenne a manapság a devizahiteleseknek sok gondot okozó árfolyamkockázat. A legjobb megoldást számukra a fizetéskönnyítés jelenti, amit 2009 márciusa óta kínálnak a bankok. A fizetéskönnyítés értelmében az ügyfélnek a szerződésben meghatározott eredeti törlesztőrészlet helyett, meghatározott ideig, maximum 2 évig egy alacsonyabb összegű havi törlesztőrészletet kell fizetnie. A kedvezőbb törlesztőrészletek a hitel devizanemében kerülnek megállapításra. Deviza alapú hitel esetén tehát az alacsonyabb törlesztőrészletek forintra átváltott összege havonta változhat a deviza eladási árfolyammal arányosan. A fizetéskönnyítés idejének lejártá után az erede-

ti törlesztőrészek meg nem fizetett részét hozzáadják a tőketartozáshoz, így azok a futamidő fennmaradó részében kerülnek megfizetésre egyenletesen szétosztva. Ez azt jelenti, hogy a fizetékönnyítési idő letelte után a törlesztőrészek valamivel magasabbak lesznek, de ez az emelkedés általában nem jelentős mértékű. A fizetékönnyítéssel egyidejűleg lehetőség van prolongációra is, vagyis a futamidő meghosszabbítására a hirdetményben meghatározott maximális mértékig, illetve tőkésítésre, mely a már esedékessé vált, de meg nem fizetett tartozás hozzáadását jelenti a fennálló tőketartozás összegéhez.

A fizetékönnyítés előnye az állami készfizető kezességgel szemben, hogy az adósnak továbbra is csak egy hitel törlesztőrészeit kell fizetnie és az ingatlanára nem kerül bejegyzésre újabb jelzálogjog. A havi törlesztőrészek összege a fizetékönnyítés időszakának lejárta után nem emelkednek meg oly mértékben, mintha az eredeti hitel tőke- és kamattörlesztésén felül még az állami hitel tőke- és kamattartozását is fizetnie kellene.

A jegybanki alapkamat csökkenése is hatással van a hitelek alakulására. Várhatóan tovább fogja segíteni a forintbitelek terjedését, és valószínűleg egyre több bank tud kedvező forintbitelt kínálni, ami a hitelfelvevők számára jóval nagyobb biztonságot jelent.

Új lakástámogatási rendszer

A kamattámogatás alkalmazása továbbra is a hatékony segítség, forint alapú jelzáloghitelkezés formájában, a devizahitelek visszaszorítása mellett. A jelzáloghitelknél a hitel fedezete, maga a vásárolt ingatlan. Így mérsékelhető a bankok kockázata. Alacsonyabb jövedelem mellett is felvehető a hitel. A kedvező forint alapú hitel és az állami szabályozás, valamint a korábbi negatív tapasztalat visszaszoríthatja

a devizahiteleket, amik az árfolyamgyengülés miatt jelenleg sok családra hatalmas anyagi terhet rónak.

Nem lett könnyebb a fiatalok helyzete a lakáshoz jutást illetően a rendszerváltás után sem. Magyarországon a jelenleg működő lakástámogatási rendszer csak arra jó, hogy elmondhatjuk, hogy van ilyen, a támogatottak száma elenyésző, jelentősége gyakorlatilag nincsen. Az hogy ezen változtatni kell nem kérdés, de hogy mikor és milyen formában ez nem annyira egyértelmű. Magyarországnak először a gazdaságot kell stabilizálnia. Ehhez elsősorban a megtakarításokat kell ösztönözni, nem pedig a hitelfelvételt. Magyarországon az elmúlt években jellemző volt, hogy az emberek „mindenre” hitelt vettek fel, sokszor meggondolatlanul. A lakosság ma Magyarországon nagyon el van adósodva, köszönhető ez a bankok versenyének, az állami szabályozásnak, az emberek általános szemléletmódjának és a devizahitelek miatti árfolyam emelkedésnek. Újabb hitelek felvétele csak tovább rontana a kialakult helyzeten. A kamattámogatásos rendszer nem volt versenyképes Magyarországon a devizahitelekhez viszonyított magas piaci kamatlábak miatt. Így egyre népszerűbbé váltak a devizahitelek. A devizahiteleket alacsonyabb kamattal lehetett felvenni,⁵ az árfolyamkockázatokat pedig figyelmen kívül hagyták az emberek a korábbi kiszámíthatóságuk miatt. A válság kezdetével a forintárfolyam zuhanni kezdett, a törlesztőrészek megugrottak. Nagyon sok család küzd igen nagy problémával. Az államnak a devizahittel rendelkezők megsegítésére kétféle megoldást kell kidolgoznia. Egyrészt a még fizetni képes adósokra vonatkozóan, másrészt a már fizetni nem képes adósokra vonatkozóan. Ahhoz, hogy az állam hathatós segítséget tudjon nyújtani a fiataloknak, előbb ezeket a problémákat kell kezelnie.

⁵ Ezzel még a támogatott hitelkamat sem versenyezhetett!

A gazdasági válság következtében megszűntek az államilag támogatott lakáscélú hitelek. Az állami kiadások csökkentése érdekében szüntették meg a támogatást. A lakossági ügyfélkörben igénybe vehető állami támogatások feltételeit és kondícióit a többször módosított 12/2001 (I.31.) Kormány számú rendelet szabályozza. Az állami támogatásokat tartalmazó paragrafusait 2009. július 1-től hatályon kívül helyezték, ezzel gyakorlatilag megszűnt a lakásépítési és vásárlási kedvezmény⁶, valamint a jelzáloglevél alapú és a kiegészítő kamattámogatásos új hitelek és azok folyósítása.

A lakáscélú hitelek egyik meghatározó formája a támogatott lakáshitel volt. Fontos közpolitikai célnak minősült a lakosság lakáshoz való jutásának elősegítése. A rendeletben meghatározott támogatási célok változatlanok maradtak, de pénzügyi források hiányában ezeket jelenleg nem lehet felvenni. A célok a következők: új lakásépítés, új lakás vásárlása, tetőtér-beépítés, emeletráépítés, lakáskorszerűsítés.

A rendeletben több fontos korlátozó előírást is szabályoztak. Ezek szerint csak az kaphat támogatást, aki:

- magyar állampolgár vagy akit magyar állampolgári jogok illetnek meg;
- szabad mozgás és tartózkodás jogával rendelkező személyek, akik a szabad mozgás és a három hónapot meghaladó tartózkodás jogát a Magyar Köztársaság területén gyakorolják és bejelentett lakóhellyel rendelkeznek;
- bevándorolt vagy letelepített jogállással rendelkező harmadik országbeli állampolgárok;
- hontalan, ha ilyen jogállásának ismerték el;
- az igénylőnek, házas-, élettársának, gyermekének, együtt költöző családtagoknak néhány kivétellel⁷ nem lehet lakástulajdona, állandó

⁶ A szocpol és fél szocpol.

⁷ A legfontosabb kivétel: legfeljebb 50%-os tulajdoni hányad megengedett, ha öröklés vagy tulajdonközösség megszüntetése után marad a tulajdonban, vagy a kölcsönkérelem benyújtását megelőzően több mint két éve örök-

lakáshasználati joga, lízingbe vett lakása. E korlátozás egyaránt kapcsolódik a lakásépítéshez, vásárláshoz és korszerűsítéshez;

- legalább 50 % tulajdoni hányaddal kell rendelkezni az új ingatlanban;
- nem rendelkezik korábban folyósított állami támogatással, vagy ha igen, akkor azt az új kölcsönszerződés aláírást követő 360 napon belül visszafizeti.

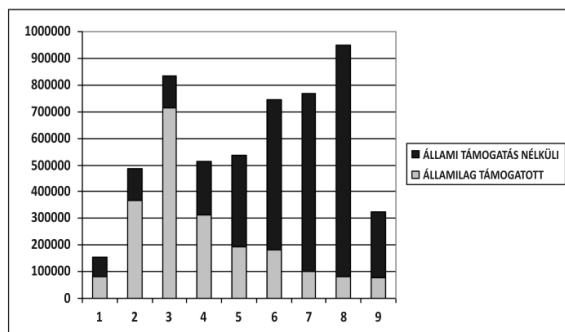
Az eddigi támogatások közül, a kamattámogatás maradt meg és ez sokak számára elérhetetlen. A támogatást 35 év alattiak, valamint a 45 év alatti, 2 vagy többgyermekes családok igényelhetik új lakás építéséhez, új lakás vásárlásához, illetve meglévő lakás korszerűsítéséhez. A lakás vételára nem haladhatja meg a fővárosban és a megyei jogú városokban a 25 millió forintot, egyéb településeken pedig a 20 millió forintot. A hitel összege a fővárosban és a megyei jogú városokban maximum 12,5 millió, egyéb településeken a 10 millió forint, felújítás esetén pedig maximum 5 millió forint lehet. A hitelfelvétel ezen kívül számos szigorító feltételhez kötött. A támogatott hitel igénylőknek nem lehet másik lakásuk, valamint állandó használati joguk. Nem lehet önkormányzati, vagy szolgálati, munkakörhöz kötött ingatlanra vonatkozó bérleti jogviszonyuk sem. A támogatás mértéke az állampapírhozamoktól függ, ez jelenleg 6% körül mozog.

A kamattámogatás mértéke:

6 gyermektől	70%
5 gyermek	64%
4 gyermek	59%
3 gyermek	55%
2 gyermek	52%
0-1 gyermek	50%

lés, vagy ajándékozás jogcímén, hasznélvezettel került a tulajdonába és a hasznélvező a lakásban lakik.

4. ábra: Engedélyezett lakáscélú hitelek összegének alakulása és állami támogatás szerinti megoszlása Magyarországon 2001 és 2009 (adatok millió forintban)



Forrás: KSH (Központi Statisztikai Hivatal) adatai alapján saját szerkesztés

Egyre kevesebben tudják igénybe venni az államilag támogatott hiteleket. 2003-ban még 150 ezer család élt ezzel a lehetőséggel, 2008-ra ennek tizede 15 ezer. Az új kamattámogatási rendszer költségvetési forrásigénye 2009-2011 között évente nem haladja meg a 2,5-3 milliárd forintot. A lakásvásárlási hitel mellett, működik egy tartós-bérleti támogatás, a lakáslízing. Ezt a megoldást abban az esetben érdemes választani, ha valamilyen okból nem

vehetünk fel kamattámogatott lakáshitelt. A hitelhez képest, a lakáslízingnek lazább feltételei vannak, kevesebb önerővel igénybe vehető.

Összegzés

Véleményünk szerint, a legkedvezőbb módszer, ha a lakásvásárlást megelőzi egy előtakarékosági időszak, amelyre tökéletes megoldás a lakás-takarékpénztári szerződés, amely jelenleg már köthető 10 éves futamidőre is. Ezt követheti

egy kedvezményes kamatozású lakáshitel törlesztés, miután a lakás vételárának legalább 50 százalékát kifizettük az eladónak a vásárlásunk során. A lakás mindenkori piaci értéke így meghaladja a hitel aktuális értékét, még az ingatlanpiaci árakban bekövetkező csökkenés esetén is. Fontos kiemelni, hogy az otthontemelés nem szegénységi program, hiszen a hitelképesség és a lakás hosszú távú fenntartása erősen függ a jövedelemtől.

Irodalomjegyzék:

- DÁNIEL ZSUZSA (2004): Állam és piac-lakástámogatás, lakásfinanszírozás, reformok, Közgazdasági szemle (197-217. o.)
- ERTSEY ATTILA (2010): Fenntartható építészet és szociális bérlakásépítés
- KISS KORNÉLIA: A lakás-takarékpénztár: A törvény és a rendeletek magyarázata, Dinasztia kiadó-ház Rt., 1997
- MATOLCSI GYÖRGY (2005): Európai otthontemelési program, kutatási záró tanulmány
- MOSOLYGÓ ZSUZSA (2005): Eredendő bűnök – Magyarország és a pénzügyi válság
- HEGEDŰS JÓZSEF - SOMOGYI ESZTER (2004): Lakáshitelezés, támogatási alternatívák és megfizethetőség
1995. évi CXVII. törvény a személyi jövedelemadóról
1996. évi CXIII. törvény a lakástakarékpénztárakról
2009. évi IV. törvény a lakáscélú kölcsönökre vonatkozó állami készfizetőkezeségről
- 154/2009 (VII.23.) Kormányrendelet a lakáscélú kölcsönökre vonatkozó állami készfizetőkezeség igénybevételének és beváltásának részletes szabályairól

361/2009. (XII. 30.) Kormányrendelet a körültekintő lakossági hitelezés feltételeiről és a hitelképesség vizsgálatáról

12/2001. (I. 31.) Kormányrendelet a lakáscélú állami támogatásokról

VILÁGGAZDASÁG, 2011. április 07.: Lakástakarékot indított az Erste is

(1) <http://www.lakasepitesert.hu/?menu=archivum&id=2008-05-02>(Letöltve: 2010-11-05)

(2) http://portal.ksh.hu/pls/ksh/docs/hun/xstadat/xstadat_eves/i_zrh001.html Letöltve: 2010-10-01)

(3) http://www.szolnok.mtesz.hu/sztk/kulonszamok/2010/cikkek/Horvathne_Kokeny_Annamaria.pdf (Letöltve: 2011-04-26)

(4) http://portal.ksh.hu/pls/ksh/docs/hun/xstadat/xstadat_eves/i_zhr001.html, (Letöltve: 2010-10-01)

(5) <http://www.mnb.hu/arfolyam-lekerdezes> (Letöltve: 2011-04-10)

(6) MNB honlap: Jelentés a Pénzügyi stabilitásról, 2011. április

http://www.fn.hu/focivb/trinidad_tobago/20050316/kritikus_id_337_k_oreged/ (Letöltve: 2010-11-05)

http://portal.ksh.hu/pls/ksh/docs/hun/xstadat/xstadat_hosszu/h_wdsd001a.html (Letöltve: 2010-11-05)

http://hvg.hu/gazdasag/20081119_lakastamogatas_kamat (Letöltve: 2010-11-06)

<http://statinfo.ksh.hu/Statinfo/themeSelector.jsp?page=2&szst=QPT> (Letöltve: 2010-11-14)

<http://statinfo.ksh.hu/Statinfo/themeSelector.jsp?page=2&szst=ZRS> (Letöltve: 2010-11-14)

<http://statinfo.ksh.hu/Statinfo/themeSelector.jsp?page=2&szst=QPA> (Letöltve: 2010-11-14)