



Budapest, 2010.09.15.

Szakmai javaslat az Új Széchenyi Terv vitairatához

Otthonteremtési és Lakásprogram 2011-től bevezetni javasolt lakástámogatásai

Tartalom

- I. Vezetői összefoglaló
- II. Egyes intézkedések rövid ismertetése
 1. Építések, felújítások tőketámogatása (minőséghez kötött támogatás)
 2. Cafetéria keret felhasználása lakbérre (lakbértámogatás)
 3. Magánlakások bérbeadása, Szja intézkedések
 - a./ Bérelt/kiadott lakásbérleti díjának elszámolása (mobilitás ösztönzése)
 - b./ Magánlakások kiadása utáni Szja elengedése
 4. SZJA átcsoportosítás lakás elő-takarékosságba
 5. Bérlakásépítések ösztönzése
 - a./ Állami tőketámogatás minta (pilot) bérlakás építési projektekhez
 - b./ Uniós források bevonása bérlakásépítésekbe
 - c./ Bérlakásépítésbe befektető TAO kedvezménye
 6. LTP konstrukciók
 - a./ LTP források felszabadítása forinthitelezés érdekében
 - b./ A meglévő LTP konstrukciók bővítése
 7. Kamattámogatások magánszemélyek részére
 8. Állami garancia a lakáskölcsönökkel kapcsolatban
 9. Kedvezményes Áfa kulcs / Áfa visszatérítés
 10. Állami lakásalap létrehozása

Melléklet:

1. sz.: Finanszírozási háttér - csatolva
2. sz.: Javasolt intézkedések részletes indokolása, háttere
 - Otthonteremtési Program javaslat, 2010.04.14. (TLE)
<http://www.lakasepitesert.hu/upload/Otthonteremtési%20Program%202010%2004%2014.pdf>

Egyéb háttéranyagok:

- Új Széchenyi Terv Vitairat, 2010.07. (elvi háttér) <http://ngm.gov.hu/>
- Bérlakásépítés & Építészet, 2010.09.13. (TLE: II/5. ponthoz)
<http://www.lakasepitesert.hu/upload/Berlakasepites%20es%20epiteszet%202010%2009%2013.pdf>
- Bérlakás építési modellszámítások, 2010.09.14. (TLE: II/5. ponthoz) – kérésre küldjük
- Uniós pénzek a bérlakásépítésekbe, 2010.09.14. (TLE: II/1.; II/5. ponthoz)
<http://www.lakasepitesert.hu/?menu=tanulmanyok>
- KÉK program, 2010.04. (MÉASZ: II/1. ponthoz)
- Otthonteremtési Program javaslat, 2010.04.14. (TLE: II/1 - 9. pontokhoz)
<http://www.lakasepitesert.hu/upload/Otthonteremtési%20Program%202010%2004%2014.pdf>
- Kedvezményes Áfa lakásépítés, felújítás, 2010.02. (TLE: II/9. ponthoz) - kérésre küldjük
- Lakásépítések indokai előadás, 2010.09. (TLE)
<http://www.lakasepitesert.hu/?menu=tanulmanyok>

I. Vezetői összefoglaló

Tárgy: Az **Új Széchenyi Terv** vitairat (2010.07.28.) általános és annak az Otthonteremtés és Lakásprogram c. III. fejezetében írt konkrét célkitűzések végrehajtására **2011.01.01-től bevezetni javasolt Otthonteremtési és Lakásprogram.**

Az Otthonteremtési és Lakásprogram javasolt **intézkedéseinek rövid leírása** a II. fejezetben található.

Összesített forrásigény

A minimumként javasolt intézkedések **2011-ben a központi költségvetésből 150,3 milliárd** forintot igényelnek, közel **49 milliárd forinttal kevesebbet** a 2009. évi lakástámogatási költségvetési kiadásoknál. Ezzel 2011. évben összesen 18,5 milliárd forintos lakásépítési (10,5 milliárd Ft lakásépítési és 8 milliárd forintos bérlakás építési) támogatásra nyílik mód. 2011-ben a költségvetési előirányzaton felül az **uniós forrásokból 30 milliárd** forint szükséges 30 ezer lakás energetikai felújításának támogatására.

Az 1. sz. mellékletben táblázatos formában összegzésre kerül a korábbi évekből „örökölt” determináció; valamint a 2011-et érintő intézkedések **forrásigénye**. Bemutatásra kerülnek továbbá a lakásügy költségvetési / uniós / **adópolitikai tervszámai** a 2011-2014. közötti időszakra. Tekintettel arra, hogy a központi költségvetés korábbi évekről áthúzódó determinációja folyamatosan csökken, szolid költségvetési forrásnöveléssel érdemi intézkedések hajthatóak végre.

Lakástámogatási alapelvek

A javasolt intézkedések alapgondolata, hogy a lakástámogatásokat **össze kell kapcsolni:** a gyermekvállalással; az öngondoskodással és jövedelemadózással; adópolitikai eszközök alkalmazásával; az elő-takarékossággal; az energiahatékonysággal; a minőségi és legális építések, felújítások ösztönzésével; munkahely létesítéssel; hazai iparfejlesztéssel, iparmegtartással; **támogatások tervezhetőségével;** a költségvetési bevételek növelésével; szociális, jövedelmi szempontokkal; az uniós források lakásügyi fejlesztésekbe irányításával; a központi költségvetési-, uniós források, adókedvezmények, kvóta pénzek egységes szemléletű felhasználásával; gazdaságfejlesztéssel; mobilitás növeléssel.

Lakásépítési/ lakás felújítási célszámok

Javaslat / prognózis	becslés									
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	
Támogatás nélküli építések (lakás db.)	20 075	19 994	18 000	16 500	17 500	18 000	19 000	20 000	20 000	20 000
Támogatott építések (lakás db.)	17 000	12 000	-	3 500	8 000	15 000	18 000	20 000	20 000	20 000
Támogatott bérlakás építések (lakás db.)	-	-	-	500	2 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
Építés összesen (lakás db.)	37 075	31 994	18 000	20 500	27 500	38 000	42 000	45 000	45 000	
Jelentős adathiány/bizonytalanság!!!	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	
Magánérs energetikai felújítások száma (lakás db.)	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000
Támogatott energetikai felújítások (lakás db.)	20 000	20 000	15 000	30 000	40 000	50 000	60 000	70 000	80 000	
Felújítás összesen (lakás db.)	22 000	22 000	17 000	32 000	42 000	52 000	62 000	72 000	82 000	

Költségvetési egyenleg az építési támogatások különböző fajtáinál

	Bevételek (adó, járulék) Ft	Kiadások (támogatások) Ft	Egy lakásra jutó költségvetési egyenleg (Ft)	
Lakásépítések támogatása 20 mio Ft-os átlagos bekerülési értékkel számolva *	8 000 000	3 000 000	5 000 000	!!!
Lakásfelújítások támogatása 2 mio Ft-os átlagos bekerülési értékkel számolva *	800 000	1 000 000	- 200 000	

* Pótlólagos bevétel: ÁFA, SZJA, TAO, TB, egyéb járulékok (bekerülési érték X ~ 40%)

Az építési és felújítási célszámok finomra hangolását az illetékes minisztériumok és a szakmai szervezetek közötti egyeztetés útján pontosítani szükséges. Amennyiben támogatott bérlakás építési program 2011-ben nem indul, a lakásépítés támogatások számát (a bérlakás előirányzat átcsoportosításával) növelni szükséges. A használatbavételi engedélyen alapuló lakásépítési adatok késve követik az építésmegkezdési számokat. Szükség lenne az építésmegkezdések KSH adatgyűjtésére. Figyelembe kell venni, hogy az **építések támogatása jelentős költségvetési bevételt hoz, míg a felújítások támogatása csak nullszaldó közeli.** A takarékos költségvetéssel a lakásépítések támogatása egyértelműen összeegyeztethető.

	Intézkedés/támogatás 2011-ben	Cél 2011-ben	Hatás/ prioritás (!)	Forrásigény 2011-ben	Támogatás jellege	Előkészítés munkaigény
1.a./	Építések tőketámogatása.	Minőség, energia hatékony, legális építések, demográfia. 2011-ben 3,5 ezer lakás támogatása.	nagy !!!	10,5 milliárd Ft (Átlag: 3 M Ft/lakás)	költségvetési	közepes
1.b./	Felújítások tőketámogatása.	Minőségi, energiahatékony felújítások. 2011-ben 30 ezer lakás.	nagy !!!	30 milliárd Ft (Átlag: 1 M Ft/lakás)	uniós	nagy
2.	Cafetéria keret felhasználása lakbérre.	Lakbértámogatás.	közepes !	kicsi ?	adókedvezmény	közepes
3.	Bérelt/kiadott lakás bérleti-díjának elszámolása. Esetleg: lakásbérbeadás Szja eltörlése.	Mobilitás ösztönzése.	kicsi !	kicsi ?	adókedvezmény	kicsi
4.	SZJA átcsoportosítás lakás elő-takarékosságba.	Adócsökkentés lakásügybe irányítása, előtakarékosság, kedvező forrinthitelezés.	nagy !!!	több alternatíva van, l.: szöveges leírás, melléklet	adórendszer/ adókedvezmény	közepes
5.	Bérlakásépítés					
5.a./	Állami tőketámogatás bérlakás építési projektekhez. A kiadások 2011-2012-ben jelentkeznek, a megvalósítás ütemétől függően. 1 lakás bekerülése: 16 M Ft.	Teljes tőkét egyszeri költségvetési támogatás fedezi: 500 bérlakás építése. 50% hitel, 50% egyszeri költségvetési forrás: 1.000 bérlakás építése. 100% hitel, 20 éven át költségvetési támogatás: 14.000 bérlakás építése.	közepes !!!	8 milliárd Ft	költségvetési	nagy
5.b.	Bérlakásépítés: Uniós források bevonása bérlakásépítésekbe.	Előkészítés. Bevezetés 2013-tól.	nagy !!!	kicsi (előkészítés költsége)	uniós	nagy
5.c.	Bérlakásépítés: Bérlakásépítésbe befektető TAO kedvezménye.	Előkészítés. Befektetői tőke bevonása 2012-től.	nagy	kicsi (előkészítés költsége)	adókedvezmény	nagy
6.	LTP konstrukciók					
6.a	LTP források felszabadítása forrinthitelezés érdekében.	Lakáscélú kedvező forint hitelforrás.	közepes !	nincsen (adminisztratív jelleg)	szabályzás	kicsi
6.b.	LTP konstrukciók bővítése.	Előtakarékosság bővítése.	közepes !
7.	Kamattámogatások magánszemélyek részére.	Lakáscélú kedvező forint hitelforrás.	?	?	költségvetési	közepes
8.	Állami garancia a lakáskölcsönökkel kapcsolatban.	Lakáscélú kedvező forint hitelforrás.	közepes	kicsi ?	?	közepes
9.	Kedvezményes Áfa kulcs / Áfa visszatérítés.	Gazdaság fehéritése.	nagy	?	adókedvezmény	közepes
10.	Állami lakásalap létrehozása.	Állami források bővítése.	közepes	?	bankadó meghatározott része	közepes

II. Egyes intézkedések rövid ismertetése

1. Építések, felújítások tőketámogatása (minőséghez kötött támogatás) – **kiemelt javaslat**

Kiemelt célok

Az energiahatékony, minőségi, legális építések; a népesedési célkitűzések; a munkahelyteremtés, hazai kkv-k megerősítése; a **korábbi szocpol felváltása** érdekében a felújítások és az építések tőketámogatását egységes (munkanevén: KÉK) program jellegű keretben javasolt nyújtani. Bizonyos mértékű elő-takarékosságot; meghatározott évek óta fennálló bejelentett jövedelmet a támogatások feltételül lehetne szabni. A támogatást magyar állampolgárok, önkormányzatok, bérlakás építő nonprofit cégek kaphatnák.

Az építések, felújítások számát olyan mértékben javasolt felfuttatni, hogy azokat a rendelkezésre álló hazai anyaggyártó, kivitelező kapacitásokkal lehessen kiszolgálni, az import mértéke minél kisebb legyen.

Támogatás adminisztrálása (KÉK program, kidolgozó: MÉASZ)

A KÉK program vonatkozó részeiből kiindulva kellene a támogatást adminisztráló rendszert megalkotni. Támogatás = „lakás nm” X „pontszám” X „pontszám Ft ellenértéke”. A pontszámot a minőségre, energia hatékonyságra, gyermekszámra, fenntarthatósági követelményekre tekintettel lehet kapni. 1 pont értéke 2011-ben 2.500,- Ft lenne. A túlköltséget az éves támogatási keretszámok akadályoznák meg. A támogatás feltétele lenne a költségek számlával való igazolása.

- **Építések:** Az építések támogatásának maximális pontszáma 2011-ben 14 pont lehetne. A 130 nm-nél nagyobb lakások nem kaphatnának építési támogatást. A támogatás feltételeit a ház tervezője igazolná, anyagi felelősség vállalása mellett (!). A Kamarák információs központot működtetnének a tervezők részére.
- **Felújítások:** A felújítások maximális pontszáma az építés maximális pontszám fele lehetne. Nem kaphatnának felújítási támogatást a./ 130 nm-nél nagyobb családi házak; b./ 110 nm-nél nagyobb lakások. Gazdaságosan nem felújítható lakás nem kaphat támogatást: kalkuláció kidolgozása szükséges. A támogatás feltételeinek igazolását, mentori hálózat részleteit ki kell dolgozni.

Támogatás/lakás

- **Építéseknel** a tervezett általános lakásnagyság 100 nm, a maximális támogatási összeg egy 100 nm-es lakásnál: 100 nm X 14 pont X 2.500,- Ft = 3.500.000,- Ft. Vélelmezett átlagos támogatás 3.000.000,- Ft/lakás.
- **Felújításoknál** a tervezett általános lakásnagyság 60 nm, a maximális támogatási összeg egy 60 nm-es lakásnál: 60 nm X 7 pont X 2.500,- Ft = 1.050.000,- Ft. Vélelmezett átlagos támogatás 1.000.000,- Ft/lakás.

Források

- **Az építések** forrását a központi költségvetési források adhatják. Javasoljuk, hogy 2011-ben 3,5 ezer lakásépítés kapjon tőketámogatást. 3,5 ezer lakás támogatott építése hozzávetőleg 10,5 milliárd Ft költségvetési forrást igényel. Túljelentkezés esetén a kiválasztás gyermekszám, jövedelem, vagyoni szempontok alapján történne. A támogatott lakásépítések maximális számát a következő években fokozatosan (l.: vezetői összefoglaló) javasoljuk növelni, maximum évi 20 ezres szintig. Vélelmezett átlagos támogatás (3 M Ft Ft/lakás) a vélelmezett átlagos kivitelezési költség (20 M Ft/lakás) után befizetett költségvetési bevételekben (20 M Ft X 0,4 = 8 M Ft) **többszörösen megtérül.**
- **A felújítások** forrását az uniós pénzek adhatják. Javasoljuk, hogy 2011-ben 30 ezer lakás felújítása kapjon tőketámogatást. 30 ezer lakás támogatott felújítása hozzávetőleg 30 milliárd Ft uniós forrást igényel. Túljelentkezés esetén a kiválasztás az adott lakóegység/ház esetében megtakarítható energiamennyiség nagysága alapján történne.

A támogatott lakásfelújítások maximális számát a következő években fokozatosan (l.: vezetői összefoglaló) javasoljuk növelni, maximum évi 100 ezres szintig.

Vélelmezett átlagos támogatás (1 M Ft Ft/lakás) a vélelmezett átlagos kivitelezési költség (2 M Ft/lakás) után befizetett költségvetési bevételekben **nagyrészt megtérül.**

2. Cafetéria keret felhasználása lakbérre (lakbértámogatás) – **kiemelt javaslat**

a./ Bérleti díj

A lakások bérleti díjának megfizetéséhez adómenetes béren kívüli juttatást lehetne kapcsolni. Ez kifejezné a munkáltató, munkavállaló és az állam együttműködését a lakhatás, lakás mobilitás megteremtése érdekében. Ez hozzájárulna a „vállalati bérlakás” jellegű megoldások elterjedéséhez.

Ez az intézmény voltaképpen a lakástámogatás lenne, amelyet nem segélyezési, hanem adópolitikai eszközzel, a munkáltató adminisztrálásában lehetne megvalósítani.

A javasolt mérték havi 20.000,- Ft, amennyiben a bejelentett bruttó bér eléri a minimálbér kétszeresét.

A havi mérték az állam által felügyelt „közhasznú bérlakás építési programban” épült bérlakások bérleti díja esetén 40.000,- Ft / hónap lehetne, amennyiben a bejelentett bruttó bér eléri a minimálbér kétszeresét.

b./ Előtakarékosság

Felmerül, hogy a cafeteria keretet lehessen lakáscélú előtakarékosságra felhasználni.

c./ Forrásigény

Attól függ, hogy a cafeteria keret bővül –e.

3. Magánlakások bérbeadása, Szja intézkedések

a./ Bérelt/kiadott lakásbérleti díjának elszámolása (mobilitás ösztönzése)

Jelenleg a bérleti díj bevétel után SZJA-t kell fizetni akkor is, ha valaki a tulajdonában álló lakás kiadásából származó jövedelmén másik lakást bérel, ebben lakik.

A mobilitás ösztönzése érdekében lehetővé kellene tenni, hogy el lehessen számolni egymással szemben a bérbeadásból származó bevételt és a kifizetett bérleti díjat. Ezzel is ösztönözni lehetne, hogy mindenki a szükségleteinek megfelelő ingatlanban lakjon, a lakását kiadja és a munkahelyéhez közeli, igényeinek megfelelő lakást béreljen, mobilabb legyen a társadalom.

b./ Magánlakások kiadása utáni Szja elengedése

Felmerül a magánlakások kiadása utáni Szja elengedése (maximum bérbeadásból származó jövedelem; nyilvántartó rendszerben kötelező regisztráció előírása; további albérletbe adás kizárása mellett). Részletek kidolgozandóak.

4. SZJA átcsoportosítás lakás elő-takarékosságba – **kiemelt javaslat**

A Kormány első 29 pontos programjának 2. pontja: „Egykulcsos, 16%-os családi adózás.”

Meg kell vizsgálni, hogy a formálódó SZJA koncepcióval lakáspolitikai intézkedések összeegyeztethetőek-e. Lakásügyi intézkedések a világ adórendszereiben általánosak.

Cél: egyszerű, hatékony intézkedés bevezetése, népesedés, foglalkoztatási, adópolitika, költségvetési bevételek, előtakarékosság összekapcsolása, meglévő intézmény rendszer kihasználása, önerő növelése, kedvező kamatozási forint hitel forrás létrehozása.

Eldöntendő:

- Építés, felújítás ösztönzése, vagy
- Építés, felújítás + használt lakás vétel ösztönzése.

Alternatívák:

- a./ Az új SZJA rendszerben csökkenő adófizetések egy részének lakás előtakarékoságba terelése. Ez nem járna költségvetési kiadással, viszont jelentős hatású eszköze lehetne a fenti célok megvalósításának. Az évi 5 M Ft bruttó bér feletti Szja csökkentés (32% \Rightarrow 16%) egy részének becsatornázása lenne a cél.
- b./ Az új SZJA rendszerben adójóváírás lehetővé tétele lakás előtakarékoság céljából. Az alábbiakban ez a verzió lett röviden kidolgozva. Az összefüggések részben igazak az a./ alternatívára is.

Példa (feltételek meghatározása)

Gyermekszám:	1	2	3 vagy több gyermek
Adójóváírás éves maximum összege	100.000,- Ft	100.000,- Ft	250.000,- Ft
Adójóváírás összege a fizetett adó %-ban	30%	50%	80%

Példa (jövedelem)

Bruttó kereset	Hónapok	Éves bruttó kereset	Adókulcs	Adó (éves) Ft
160 000	12	1 920 000	16%	307 200

Példa (fenti feltételek + fenti jövedelem melletti igénybevétele)

Gyermekszám:	1	2	3
Adójóváírás éves maximum összege	100 000	100 000	250 000
Adójóváírás összege a fizetett adó %-ban	92 160	153 600	245 760

igénybevehető

Az LTP-k a megtakarításokra 1%-os fix kamatot fizetnének, viszont kötelesek lennének 3,9%-os THM mellett, forint alapú lakáshitelt kínálni. Ezt a kedvező hitelt használt lakás vételre is fel lehetne használni. Az LTP-khez befizetett összeg külön al-számlán lenne kezelve, ez után nem járna további állami támogatás. Minimum befizetési összeget meg lehetne határozni (10 ezer Ft). Az összeg felhasználható lenne közeli hozzátartozók lakáscéljához is. Az előtakarékoság kötelező ideje min. 3 év lenne, ezt követően lehetne felhasználni a megtakarítást (tervezhetőség, hitelforrás biztosítása érdekében). A megtakarításnak nem lenne végső határideje, a megtakarítás akár örökölhető is lehetne. Felmerül, hogy a kedvezményes hitelhez hozzáférést összekösse a rendszer a népesedési politikával, jövedelmi helyzettel.

Hatások:

- az SZJA csökkentés egy részének becsatornázása a lakásügybe az előtakarékoságon keresztül,
- **nagyságrendi hatása lehetne a lakásügyben,**
- a lebonyolítást a meglévő intézmény rendszeren keresztül (LTP-k) biztosítható,
- nagyobb önerő a lakásvásárláshoz, felújításhoz,
- a megtakarítási periódusban forráshalmozódás az LTP-knél, amelyek kedvező kamatozású (3,9%) forint hitelek alapjául szolgálhatnának,
- lakáscélú felhasználás, számlával igazolás ellenőrzött.

5. Bérletképzések ösztönzése – kiemelt javaslat

A következő években évi 5-10 ezer bérletképzés építése lenne kívánatos Magyarországon. Ezt indokolja a hazai bérletképzés rendszer hiánya, amit hatékonyan kialakítani és működtetni építésekkel lehet. Indokolja továbbá, hogy a hazai lakásépítési ágazatban bekövetkezett negatív konjunktúra ciklus részleges korrigálására egy állami részvétellel, támogatással működő bérletképzés építési rendszer lehet alkalmas. A bérletképzés építő rendszer kialakításakor érdemes figyelembe venni a jól működő európai megoldásokat, különösen a társadalmi, gazdasági fejlődésében a hazaihoz talán legközelebb álló országban, Ausztriában működő modellt, ahol tartósan évi 10 ezer feletti számban épülnek bérletképzések.

A javasolt bérletképzés építési modellek központi eleme, hogy a keresetekhez mérten **megfizethető bérleti díjjal** (bruttó 1.000 Ft / nm / hó) történtek a kalkulációk. Ez a bérletképzés építési modell a bérből, fizetésből élő; alacsony vagy közepes keresettel rendelkező alkalmazotti, közalkalmazotti, köztisztviselői réteget; a nyugdíjasokat; illetve az előtakarékoság beiktatásával a pályakezdő fiatalokat célozza meg elsősorban.

A bérletképzés támogatási rendszer javasolt alapelve, hogy az állam (a támogatásért cserébe) határozza meg / írja elő:

- maximált bérleti díjat,
- bérlő kiválasztás szempontjait,
- bérlői igénynek az építést megelőző bizonyítását,
- az életciklus-költségek figyelembevételével meghatározott
 - maximált kivitelezési költséget,
 - minőségi, építészeti követelményeket,
 - használati, fenntartási alapelveket,
- érdemi nagyságú bérlői kauciót,
- előtakarékosági szerződés kötését a bérlő részéről,
- demográfiai szempontokat.

A bérletképzéssel kapcsolatban az alábbi programmodulok kidolgozásra kerültek/kidolgozás alatt állnak: finanszírozás; építészeti követelményrendszer; szervezeti, jogi háttér; bérlő kijelölés, szociális szempontok; üzemeltetés; gazdaságfejlesztés.

a./ Állami tőketámogatás minta (pilot) bérletképzés építési projektekhez

A minta projekt állami felügyelet mellett működne, ennek kapcsán tapasztalati úton is megerősíthetők lennének a hazai bérletképzés építési rendszer követelményei, szabályrendszere. Ez képezné a későbbiekben kialakítandó befektetői és uniós forrásból történő nagyobb volumenű bérletképzések szabályozási háttérét.

Az épületek tulajdonosa a Nemzeti Vagyonkezelő, vagy az MFB által tulajdonolt cég (Bérletképzés Építő, Kezelő Nonprofit Zrt.) lenne.

Az így megépült bérletképzések egy része (~ 30%) **fecskesházként** (fiatal családokat preferáló lakáslehetőség, a továbblépés előírásával) működhetne.

2011-re 8 milliárd Ft betervezése szükséges ahhoz, hogy

- hitel felvétel nélkül, 8 milliárd forint tőketámogatás esetén hozzávetőleg 500 modern bérletképzés épüljön (**preferált változat**); vagy
- 50% hitel – 50% költségvetési támogatás mellett 8 milliárd forint tőketámogatás esetén 1.000 lakás épülhet; vagy
- 100% hitel felvétel mellett nagyságrendileg 14.000 lakás épülhet, ami 20 éven át évi 8 milliárd Ft törlesztési támogatást igényel a költségvetésből.

(Azért az első változat a preferált, mert egy minta projekt mielőbbi lebonyolítását, a szervezeti rendszer kialakítását, szabályzatok kialakítását ebben a modellben lehet optimálisan elvégezni.)

Valószínűleg egy vegyes modell valósítható meg, értékelve az önkormányzati telekapport lehetőségét is.

b./ Uniós források bevonása bérlakásépítésekbe

Jelentősebb volumenű építést uniós források bevonásával lehetne finanszírozni.

Uniós források az uniós szabályzás miatt jelenleg a nemzeti fejlesztési terv (ÚMFT ⇒ ÚSZT) módosításával sem vonhatóak be érdemben a bérlakásépítésekbe. Rendelkezésre áll egy részletes lobbis és ütemterv, amelyet a magyar uniós elnökség keretében meg lehetne valósítani, elérve a vonatkozó uniós szabályzás módosítását.

Hozzávetőleg 50%-os tőketámogatás (valamint 50%-os hitel, 3,5%-os kamatszint, 20 éves futamidő, bruttó 1.000,- Ft/nm/hó bérleti díj) mellett a rendszer további érdemi állami támogatás nélkül tudna működni. Ebben a modellben évi 40 milliárd forintos tőketámogatás hozzávetőleg 5.000 lakás felépítését tenné lehetővé (16 M Ft/lakás X 5.000 lakás = 80 Mrd Ft projekt költség). A felépült bérlakások a hitel törlesztése után is közösségi tulajdonban maradnának.

Ez egy nagyarányú építés finanszírozását is megoldaná. Telek apport esetén az önkormányzatok tulajdonosai lehetnének a bérlakás építő, kezelő cégeknek. Az önkormányzatok (legalább részben) bérlő kijelölési jogot kapnának.

c./ Bérlakásépítésbe befektető TAO kedvezménye

A nagyobb volumenű bérlakásépítés másik forrása a befektetői pénzek lennének:

(i) A befektetői konstrukció lényege, hogy a **befektető TAO (társasági adó) kedvezményért cserében** hajlandó meghatározott ideig az általa épített bérlakásokat az állam által meghatározott és felügyelt rendszerben (l.: bérleti díj, minőségi követelmények, stb.) működtetni. A meghatározott idő lejártá után a lakások felszabadulnak a kötöttségek alól, a befektető érdekelt a minél nagyobb lakás maradványérték (minőség) elérésében.

A befektetőnek Magyarországon kell nyereséget elérnie, a TAO kedvezményt ebből írhatja le.

A bérlakásokat a befektető tulajdonában lévő Bérlakás Építő, Kezelő Nonprofit Zrt/Kft. építtetné, kezelné, tulajdonolná.

(ii) Felmerül olyan konstrukció is, hogy a Magyarországon **fejlesztési adókedvezmény** fejében befektető cégek az adókedvezményt kötelezően Magyarországon használnák fel. A felhasználás egyik területe lehetne a bérlakásépítésbe való befektetés. A jellemzően ipart telepítő cégek kaphatnának bérlő kijelölési jogot, amelyet a számviteli rendszerükben vagyoni értékű jogként tarthatnának nyilván.

6. LTP konstrukciók – kiemelt javaslat

a./ LTP források felszabadítása forinthitelezés érdekében

Az LTP tv. módosításával lehetővé válna, hogy a hazai lakás-takarékpénztárak hozzávetőleg évi 30-40 milliárd forint körüli, kedvező kamatozású forint hitellel megjelenjenek a lakáshitelezésben.

b./ A meglévő LTP konstrukciók bővítése.

7. Kamattámogatások magánszemélyek részére

A legjobb kamattámogatás egy olyan gazdaságpolitika, amely alacsonyan tartja a jegybanki alapkamatot és a hazai általános kamatszintet.

A hatályban lévő 134/2009. (VI. 23.) Korm. rendelet (fiatalok, valamint a többgyermekes családok lakáscélú kölcsöneinek állami támogatásáról) 6%-os szint alatti lakáscélú hitelkamatot már nem támogat, a lakásérték meghatározásával szűkre szabja a támogatott hitelt felvenni tudók körét. Amennyiben a piaci lakáshitel kamat THM 6% alá csökkenne, állami támogatás nélkül lehetne elérni a Korm. rendeletben kitűzöttnél lényegesebben szélesebb kör hitelezését.

Stratégiai kérdés a támogatott hitelt felvenni tudó kör szélesítése a Korm. r. módosításával. Ennek költségvetési hatását az NGM tudja megbecsülni. A Korm. r. egyszerűsítése ez esetben is felvetődik. Felvetődik hosszú távú, alacsony kamatozású, állami, jelzálog fedezetű kötvény kibocsátás, ennek felhasználásával alacsony kamatú forrás képzése, ilyen módon alacsony kamatozású hiteltermék előállítás.

Törlesztés ösztönzése

A fennálló kamattámogatott hitelek törlesztésének ösztönzése költségvetési megtakarításokkal járhatna. Ennek eszköze lehetne pl. az előtörlesztési díj állami támogatása.

8. Állami garancia a lakáskölcsönökkel kapcsolatban

Indirekt kamattámogatás, ha az állam a kedvezőbb THM kondíciók érdekében, meghatározott esetekben a hitelező bank felé az adós lakáscélú hitelért garanciát vállalni. Megfelelő feltételek (pl.: jövedelemigazolás, előtakarékosság) előírása mellett ez kezelhető kockázat lehet, egyben csökkentené a hitelező bank kockázatát, így a hitel THM mértékét. A garancia feltételeként elő lehetne írni (pl. jegybanki alapkamathoz, egyéb mutatóhoz) mért maximális THM mértéket.

9. Kedvezményes Áfa kulcs / Áfa visszatérítés

Adópolitikai kérdés a választás a két eszköz közül.

Az Áfa kulcs csökkentésére a szociálpolitika keretében biztosított lakás, lakásépítéseknek, - felújításoknak és -átalakításoknak; valamint a magánlakások felújításoknak és javításoknak (kivéve azokat az anyagokat, amelyek a nyújtott szolgáltatás értékének jelentős részét teszik ki) az 5%-os kedvezményes adómérték alá sorolására¹ van mód.

A Tanács 2006/112/EK Irányelve (Áfa irányelv) egyes országok esetében a nem szociális építésekre is lehetővé teszi a kedvezményes Áfa kulcs alkalmazását. Ennek kiterjesztésével kapcsolatban uniós szintű lobbizás lenne szükséges.

A felújításokkal, építésekkel kapcsolatos Áfa csökkentés a „számlakérés” irányába hatna, gyengítve a feketegazdaságot, nem biztos, hogy költségvetési kiadás csökkenést okozna. Jelenleg az államilag támogatott legális konstrukcióknak a számla (Áfa) nélküli konstrukciók a versenytársai. (NGM forgalmi adórészleg beclés lenne szükséges).

10. Állami lakásalap létrehozása

Megfontolandó a bankadó meghatározott százalékából állami lakásalap létrehozása.

¹ 2006/112/EK irányelv - Áfa irányelv

Társaság a Lakásépítésért Egyesület (1. sz. melléklet)
Lakástámogatások, új források a lakásügyben
 2011.01.01-től hatályba lépő új lakástámogatási rendszer

				millió forint									
Forrás	Intézkedések	Megjegyzés	2005. évi	2006. évi	2007. évi	2008. évi	2009. évi	2010. évi	2011. évi	2012. évi	2013. évi	2014. évi	
			tény	tény	tény	tény	tény	irányszám	irányszám	irányszám	irányszám	irányszám	
1. Központi költségvetés	Korábbi évek (Egyéb lakástámogatások kiadási tényszámai mindösszesen)		232 565,6	223 538,8	228 470,7	185 574,9	199 289,3	142 625,0					
	Determináció (korábbi intézkedések áthúzódó hatása: kamattámogatás, stb.)								98 530,0	89 115,0	64 375,0	60 085,0	
	Lakástakarékpénztárak								33 300,0	36 000,0	39 000,0	42 000,0	
	2011-től új források	Lakásépítések tőke támogatása (KÉK)	2011: 3 500 lakás: ~3 M Ft/lakás tám. (Ezt követően fokozatos lakásszám emelés max 20 ezer lakásig)						10 500,0	24 000,0	45 000,0	54 000,0	
		Kamattámogatás							?	?	?	?	
		Állami garancia lakáshitelhez							?	?	?	?	
	Bérlakás építés tőke támogatása	Pilot (minta) projekt indítása (évi 500/1000 lakás építése, rendszer fejlesztés.)						8 000,0	8 000,0				
Központi költségvetés össz. (kiadási prognózis)			232 565,6	223 538,8	228 470,7	185 574,9	199 289,3	142 625,0	150 330,0	157 115,0	148 375,0	156 085,0	
2. Uniós források	Korábbi évek		Nincsen adat	Nincsen adat	Nincsen adat	Nincsen adat	Nincsen adat	Nincsen adat					
	Determináció (korábbi intézkedések áthúzódó hatása)								Nincsen adat	Nincsen adat	Nincsen adat	Nincsen adat	
	2011-től új források	Lakásfelújítások tőke támogatása (KÉK)	2011: 30 ezer lakás: ~1 M Ft/lakás tám. (Ezt követően fokozatos lakásszám emelés max 100 ezer lakásig)						30 000,0	40 000,0	50 000,0	60 000,0	
	2013-től új források	Bérlakás építés tőke támogatása	Évi 5 ezer bérlakásépítés 50%-os tőketámogatása.								40 000,0	40 000,0	
Uniós források össz.:									30 000,0	40 000,0	90 000,0	100 000,0	
3. Co2 kvóta pénzek	Korábbi évek		Nincsen adat	Nincsen adat	Nincsen adat	Nincsen adat	Nincsen adat	Nincsen adat					
	Determináció (korábbi intézkedések áthúzódó hatása)								Nincsen adat	Nincsen adat	Nincsen adat	Nincsen adat	
	2011-től új források								?	?	?	?	
Co2 kvóta pénzek összesen:													
4. Adókedvezmények	Korábbi évek		Nincsen adat	Nincsen adat	Nincsen adat	Nincsen adat	Nincsen adat	Nincsen adat					
	Determináció (korábbi intézkedések áthúzódó hatása)								Nincsen adat	Nincsen adat	Nincsen adat	Nincsen adat	
	2011-től új források	Cafetéria keret lakbértámogatásra	Lakbértámogatás adórendszeren keresztül + munkáltató adminisztrálásával. 30 ezer Ft/hó használt bérlakás, 40 ezer Ft/hó Közhasznú új bérlakás bérleti díjához.	Durva becslés!					12 000,0	12 000,0	14 400,0	14 400,0	
		Bérleti díj bevétel/kiadás elszámolása egymással szemben	Lakásmobilitás növelése. Kiesés kb.: 0,-						-	-	-	-	
		TAO kedvezmény bérlakás építésbe befektetőknek	Befektetői bérlakás építési modell beindítása.						?	?	?	?	
		TAO fejlesztési kedvezmény felhasználása bérlakás építésekhez	Multi adókedvezmény bérlakás építésbe irányítása.						?	?	?	?	
		SZJA jóváírás előtakarékoság keretében.	Kidolgozás alatt.	Durva becslés!					80 000,0	80 000,0	80 000,0	80 000,0	
		5%-os Áfa kulcs felújításokra	Feketegazdaság visszaszorítás a cél, pár évig.						?	?	?	?	
Adókedvezmény összesen:									92 000,0	92 000,0	94 400,0	94 400,0	
Támogatás összesen:									272 330,0	289 115,0	332 775,0	350 485,0	