



NEMZETGAZDASÁGI
MINISZTERIUM

Otthonteremtési stratégia

SZAKMAI VITAIRAT

2011. május

Az Otthonteremtési Tanácsadó Testület javaslatai

Budapest, 2011. február 11.

az OTT elnöke:

Dr. Gergely Károly elnök-vezérigazgató

**Lakás-takarékpénztárak Egyesülete
(Fundamenta-Lakáskassza Zrt)**

az OTT titkára:

Bíró Marianna főosztályvezető

Nemzetgazdasági Minisztérium

OTT munkacsoportok vezetői:

Dr. Marácz Zsolt ügyvezető elnök

Társaság a Lakásépítésért Egyesület

Dr. Spéder Zoltán elnök

FHB Jelzálogbank

Gyuris Dániel elnök-vezérigazgató

Magyar Jelzálogbank Egyesület

Péter Gyula miniszteri tanácsadó

Nemzetgazdasági Minisztérium

OTT tagjai:

Baranyay László elnök-vezérigazgató

Magyar Fejlesztési Bank Zrt.

Dr. Bánky Tamás vezérigazgató

**Építésügyi Minőségellenőrző Innovációs
Kht.**

Dr. Hegedűs Éva alelnök-vezérigazgató

Gránit Bank Zrt.

Dr. Hegedűs József ügyvezető igazgató

Városkutatás Kft.

Dr. Hegedűs Lajos elnök

**Mozgáskorlátozottak Egyesületének
Országos Szövetsége**

Dr. Mészáros Tamás rektor
Fejlesztési Ügyekért

Corvinus Egyetem

Dr. Nyikos Györgyi Felelős Helyettes-
államtitkár

Nemzeti Fejlesztési Minisztérium

Erdei Tamás elnök

Magyar Bankszövetség

Farkas Flórián

**megbízásából Kocsis
Péter Csaba** miniszteri biztos

**Közigazgatási és Igazságügyi
Minisztérium**

főoszt.vez.-helyettes

Farkas Tamás	elnök	Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetsége
Mehrli Péter	elnök	Magyar Ingatlanszövetség
Noll Tamás		
megbízásából Ertsey Attila alelnök	elnök	Magyar Építész Kamara
Olajos Péter	Zöld Gazdaság	
megbízásából Körtvély Zoltán osztályvezető	Fejlesztési és Klímapolitikai Helyettes-államtitkár	Nemzeti Fejlesztési Minisztérium
Székely Hajnalka		
megbízásából Cser Károlyné szakértő	elnök	Nagycsaládosok Országos Egyesülete
Széman György	elnök	Magyar Építőanyagipari Szövetség
Tarlós István		
megbízásából Dr. Szendrei Róbert tanácsadó	főpolgármester	Budapest Főváros Önkormányzata
Tolnay Tibor	elnök	Építési Vállalkozók Országos Szövetsége
Varga Dénes	ügyvezető	DEM Információs és Gazdaságkutató Iroda
Varga Mihály		
megbízásából Greinstetter Balázs főosztályvezető	Miniszterelnökséget vezető államtitkár	Közigazgatási és Igazságügyi Minisztérium
V. Németh Zsolt	államtitkár	Vidékfejlesztési Minisztérium
<u>A javaslatok kidolgozásában közreműködő szakértők:</u>		
Baross Pál	önkormányzati tanácsadó	Budapest Főváros Önkormányzata
Dr. Ferencz Iván	vezető jogtanácsos	Fundamenta-Lakáskassza Zrt
Dr. Nagy Ernő	stratégiai- és fejlesztési igazgató	Fundamenta-Lakáskassza Zrt

Dr. Szemenyei László	önkormányzati tanácsadó	Budapest Főváros Önkormányzata
Dr. Szakál Imre	szakértő	OTP Bank Nyrt.
Harmati László	üzleti vezérigazgató	FHB Földhitel- és Jelzálogbank
Kurunczi Mihály	szakértő	Magyar Termálenergetikai Szövetség
Patzauer Gábor	szakértő	Fundamenta-Lakáskassza Zrt
Rácz József	ügyvezető igazgató	Weishaupt Kft.
Tilhóf Magdolna	osztályvezető	Magyar Fejlesztési Bank Zrt.
Vidóczi Árpád	Szakértő	Wienerberger Zrt.

Tartalom

1. Bevezetés	6
2. Helyzetértékelés.....	9
2.1. Finanszírozási témák	9
2.2. Gazdaságélénkítés, építőipar	14
3. Javaslatok.....	17
3.1. Hitelpiac konszolidációs javaslatok	21
3.2. Élénkítési javaslatok.....	21
3.2.1. Energiahatékonysági javaslatok.....	21
3.2.2. Napkollektorok telepítésének támogatása (ÚSZT 2.3.1)	25
3.2.3. ESCO-s finanszírozási módszer támogatása, elterjesztése.....	26
(ÚSZT 3.2.2 Városrész rehabilitáció alprogram)	26
B.2 Fiatal családok lakás és lakhatási támogatásai	30
B.3 Bérletlakás-piac – fejlesztési javaslatok	32
B.4 Lakáshitel-piac élénkítő javaslatok.....	38
3.2. Piacfejlesztést szolgáló egyéb javaslatok	42
4. Mellékletek.....	55
4.1. Melléklet - Részletes javaslatok a lakáscélú hitelezés strukturális problémáinak kezelésére	55
4.2. Melléklet - Jogszabály-módosítási javaslatok a lakáscélú hitelezés strukturális problémáinak kezelésére.....	67
4.3. Melléklet – Uniós források bevonása a bérletlakásépítésbe - részletek.....	69

1. Bevezetés

A lakáspolitikai mind gazdaságpolitikai, mind társadalompolitikai szempontból jelentős feladatot és felelősséget jelent a kormányzat számára. Az Otthonteremtési Program alapértékei és kiemelt céljai: az öngondoskodás ösztönzése, a gyermekvállalás, a tisztességes munka és a közterhekhez való hozzájárulás elismerése, a legális építések ösztönzése, az épített környezet minőségének javítása, az elvárható társadalmi szolidaritás, az energiahatékonysági és környezetvédelmi szempontok érvényre juttatása, az állami szerepvállalás kereteinek meghatározása, a gazdasági növekedéshez való hozzájárulás a lakás-mobilitás növelésével, a foglalkoztatás bővítésével, a hazai iparfejlesztés, iparmegtartás támogatásával.

Szintén alapvető jelentőséggel bír az állami finanszírozás fenntarthatósága, a támogatási rendszer átláthatósága, fokozatosság és tervezhetőség az ipar és a kivitelezői, vállalkozói szektor számára, valamint a szociális, jövedelmi szempontok összekapcsolása. Az állami lakástámogatási rendszer által kitűzött célok eléréséhez kiemelt közérdek fűződik, így a magánszemélyeknek juttatott közvetlen támogatásoknak is a közérdeket kell szolgálniuk. A támogatási rendszernek helyzetbe kell hoznia a családokat, hogy lakáskörülményeiken javítsanak, fokozatosan előre tudjanak lépni.

Egy hatékony, komplex otthonteremtési politika állami részvétel nélkül aligha képzelhető el.

Az állami részvételnek a direkt pénzügyi támogatáson túl sokféle olyan módja is van, amely nem keletkeztet közvetlen költségvetési kiadást: megfelelő szabályozással létező, költségvetésen kívüli források bevonása, időleges adó csökkentés (TAO, ÁFA), adó-visszatérítés, garancianyújtás.

A Testület javaslatai között épp ezért szerepel több olyan lehetőség is, ahol a jelenlegi szabályozások megváltoztatása a végeredmény szempontjából érzékelhető támogatást jelent.

A munkacsoportok helyzetelemzése nyomán az a **közös álláspont** alakult ki, hogy egy működő, otthonteremtési programnak előfeltétele a kereskedelmi banki szektor hitelezésének újraindítása. A hitelezés újraindításához kezelni kell a „késedelmes hiteladósok” problémakörét. A konkrét javaslatok az anyag mellékletét képezik.

- 1) Ingatlanszakértői vélemények szerint már csak fizetőképes kereslet hiánya miatt önmagában is elképzelhetetlen az a forgatókönyv, hogy több 10.000 lakás kerüljön 1-2 év alatt árverésre. Ebből következően a banki, piac-konform „adósmentő” megoldásokat célszerű támogatni.
Az árverési moratórium eltörlése előfeltétele a rohamosan növekvő rendszerkockázat megállításának.
- 2) Az érintett nagy mennyiségű lakás megfelelő szabályozás esetén alapja lehet egy új bérlakás rendszernek.
 - a) A „rossz adósok” nagyobb része képes - jövedelmükhöz igazodó - bérleti díjat fizetni. Ingatlanaik bevonhatók – pl. tulajdonért cserében adósság elengedés - egy részben vagy egészben államilag tulajdonolt bérlakás alapba. (részleteket lásd később)
 - b) A bérleti díjat fizetni sem képes „rossz adósok” helyzete sajnos nem oldható meg piac-konform módon, ez szociális kérdés, ahol állami beavatkozás szükségessé válhat.
Az önkormányzatok azonban nem érdekeltek a szociális lakhatás megoldásában és forrásuk sincs ehhez.
 - c) Mindkét bérlői csoport esetében ki kell dolgozni a bérlők lakbér-támogatási módját – amibe természetesen bőven belefér, hogy a bérbeadó közvetlenül kapja a támogatást.
- 3) Új bérlakás építés véleményünk szerint csak ott lehet indokolt, ahol erre valós és fizetőképes igény van, alapvetően helyi ipartelepítők részéről, akik az építés-üzemeltetés költségeiből is részt kívánnak vállalni.

Önmagában bérlakás-beruházást nem szabad támogatni, csak akkor, ha a beruházó a továbbiakban bérlakásként üzemelteti is az épületet.

Támogatni a szociális helyzet alapján a bérlőt (bérleti díjat) célszerű.

- 4) Információink szerint a 2011-es népszámlálás során adatfelvételre kerül sor a lakásállomány adatairól is.

A Testület ezt örömmel üdvözli és elengedhetetlennek tartja, hogy egy komplex otthonteremtési rendszer kialakítását megelőzze a jelenlegi állapotról készült felmérés kielemezése.

2. Helyzetértékelés

2.1. Finanszírozási témák

A nemzetközi gazdasági válság magyarországi hatásai közül kiemelkedik a **hazai lakosság fennálló kölcsöneinek visszafizetési nehézsége és ezzel kölcsönhatásban a lakossági lakáscélú hitelezési piac immár tartósnak mondható beszűkülése**. Ezen problémák kezelésére mind a hitelezői, mind a szabályozói (állami) oldalon történtek már eddig is erőfeszítések, de ez idáig a szektor egészében nem tudtak lényeges változást eredményezni. A banki adóstámogató un. átstrukturálási programok szükséges, de – az eddigi tapasztalatok alapján – nem elégséges feltételei annak, hogy az immár társadalmi szintű probléma megfelelő kezelését biztosítsuk. A **2008-ban megkezdett átütemezések és egyéb fizetéskönnyítő lépések** mára már újabb szakaszukba léptek, hiszen a **fizetési moratóriumok fokozatosan lejárnak, a nyújtott áthidaló hitelek pedig visszafizetési szakaszba lépnek**.

Emellett az új lakossági lakáscélú hitelfelvetelek körében olyan mértékű piaci passzivitás tapasztalható, amely – összefüggésben a lakáspiaci aktivitás meredek zuhanásával – súlyos növekedési korlátot szab a gazdaság számára.

Jelen javaslat a fenti problémák kezelésére kíván mind szabályozói, mint üzleti megoldásokat megfogalmazni annak érdekében, hogy a szektor szinten is jelentősnek mondható probléma hatékony kezeléséhez hozzá tudjon járulni.

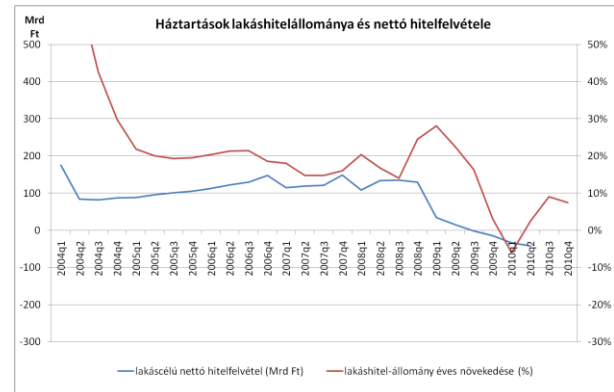
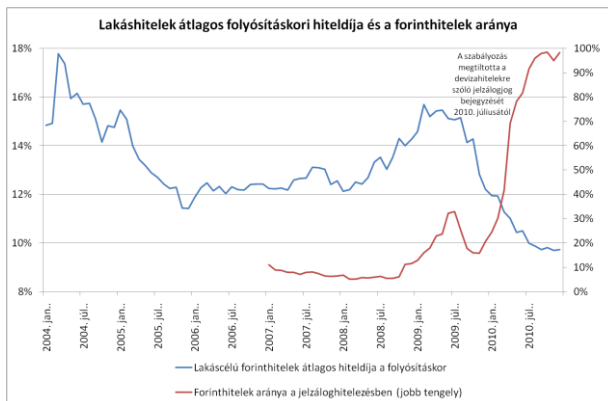
2.1.1. Számszerű tények és összefüggések ¹

1.1 A lakásforgalom, lakásárak és a jelzálog-hitelezés jelenlegi helyzete

2010-ben a lakossági hitelpiaci aktivitás szerénynek bizonyult, a hitelezési adatok csökkenést mutatnak, a háztartások nettó finanszírozási pozíciója a törlesztések miatt lényegesen javult. **Az új hitelkihelyezések mértéke a válság előtti szint ötödét is alig éri el**. A szabályozás változása és a kereslet egyaránt a forinthitelek felé terelte a

¹ A fejezet számadatai a PSZÁF szektorjelentéseiből, az MNB Stabilitási Jelentéseiből, az FHB Index publikációiból, származnak, a közműhálózat- adatok forrása Herpai (2010) in Esély 2010/6

mérsékelt hitelfelvételt. Az újonnan felvett forinthitelek (folyósításkor, az első kamatperiódusokra vonatkozó akciók figyelembe vételével számítható) átlagos hiteldíja azért is mutat kedvező képet, mert a hitelezők mérsékeltébb kezdeti kamatozást kínáló termékeket ajánlanak. **Amíg a devizában denominált hitelek fedezetére nem lehet jelzálogjogot bejegyezni, addig az euró alapú hitelek relatív kamatelőnye továbbra sem érvényesül.**

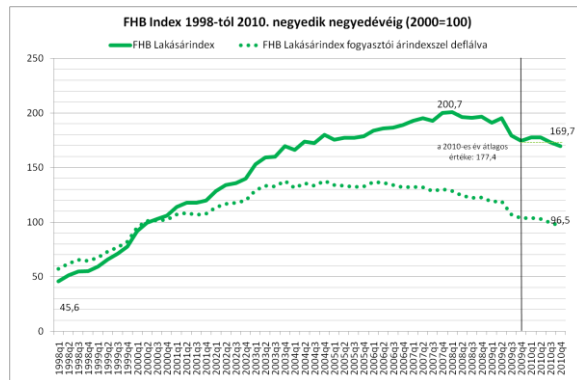
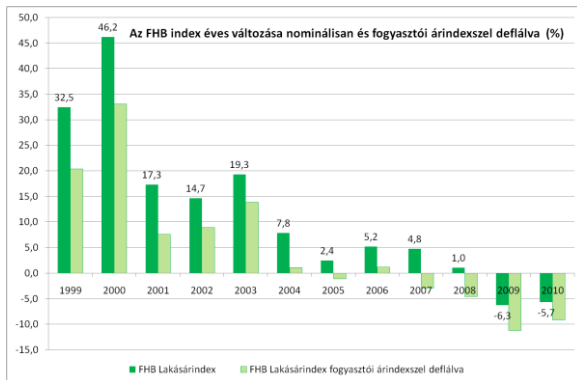


Bár a lakosság jelentős mértékben törleszti vissza korábbi hiteleit, és új hitelt egyre csökkenő mértékben vesz fel, **a teljes lakosságra jutó összes hitel adósság a svájci frank erősödése miatt nem mérséklődik.**

Amennyiben a konjunktúrát, a munkaerőpiac konszolidációját tartósnak érzékeli a lakosság, ismét növekedhet a hitelvállalási kedv. Fontos támpont lehet a Széchenyi Terv otthonteremtési stratégiájához kapcsolódó kormányzati eszköztár kialakításának megismerése, bevezetése is.

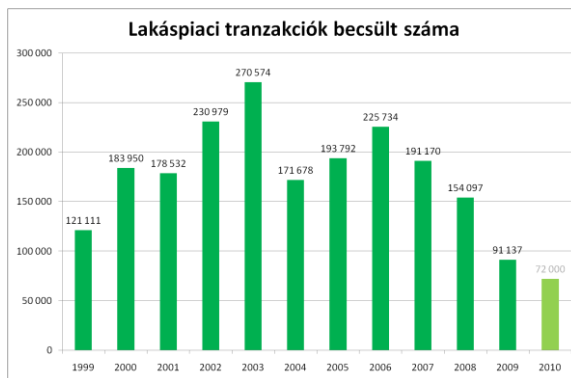
Az FHB Index legfrissebb adatai szerint **Magyarországon 2010-ben (2009-hez képest) átlagosan 5,7%-kal csökkentek a lakásárak** ami reál értelemben 9,2%-os csökkenést jelent.

Amennyiben lakáspiac szempontjából legkedvezőtlenebb, 2008 elején kezdődő



időszakot vizsgáljuk, megállapítható, hogy

2007 végéhez képest összesen, nominálisan 15%-kal, reál értelemben pedig 26%-kal estek a lakásárak három év alatt.



A lakáspiac forgalmi adatai is kiábrándító képet mutatnak. Tranzakcióból még az előzetesen vártnál is kevesebb zajlott le, **a 2010-es év lakáspiaci forgalma várhatóan nem haladta meg 72 ezer tranzakciót.** A kevesebb adásvétel, a kereslet visszaesése mellett arra is utal, hogy az eladók vonakodnak engedni az árakból.

A használt lakások piacát továbbra is befolyásolja, hogy kilakoltatási moratórium van érvényben, így a szabályozás a kínálati oldalt visszafogó tényezőként jelentkezik. 2010-ben erőteljesen csökkent az új lakásépítések száma is. A válság után a finanszírozás és a kereslet miatt egyaránt nehezebb helyzetbe került fejlesztők projektjeiben átadott lakások alig jelentek meg a piacon. **Az épített új lakások száma várhatóan alig fele lesz a válság előtti 35 ezernek. Piackutatások szerint a már elkészült új lakások közül az igazán kedvező adottságúakat már felszívta a piac.**

Az építőipari termelés 2010. évben való csökkenése a 2009-ben kezdődő meredekséggel folytatódott és az ágazat meredeken csökkenő megrendelés-állományának alakulása sem ad okot optimizmusra. A lakásépítések és a kapcsolódó építőipari termelés visszaesése sajnos ezt is meghaladta. Felmérések szerint az építőipari vállalkozások csődrátája tovább emelkedett 2010-ben.

A lakáspiaci keresletet befolyásoló tényezők a háztartások esetében 2010 egészében alacsony szinten maradtak. A háztartások reáljövedelme csökkent, a **foglalkoztatottság stagnált.** A tavalyi év elején a lakásvásárlás után fizetendő alacsonyabb illeték (2010 elejétől 6-ról 4%-ra változott a 4 millió forint feletti részre érvényes illetékkulcs) nem hozott tartós fellendülést, a vásárlók egy része csupán elhalasztotta 2009 végéről a tervezett vásárlást.

1.2 A jelzálog-hitel portfólió minőségére és a háztartások fizetőképességére vonatkozó adatok

A lakossági, ezen belül a jelzáloghitel portfólió minősége – az MNB és a PSZÁF által közzétett szektor szintű adatok alapján – 2008 vége óta folyamatosan romló tendenciát mutat.

A 90 napon túli késedelemben lévő lakossági jelzáloghitelek aránya az állományon belül 2008 végén 2,9%; 2009. december végén 6,5%; 2010. szeptember végén pedig már 9% körül volt. Az állományok nagyságát tekintve ez 2008. decemberben 183 Mrd Ft-os rossz hitel állományt jelentett, 2009 végén 419 Mrd Ft-ot, ami egy év alatt közel 130%-os növekedést jelent, míg 2010. szeptember végén a 90 napon túli késedelemben lévő lakossági jelzáloghitelek állománya 615 Mrd Ft², körül volt, ami 2010 első kilenc hónapja alatt további 47% körüli növekedést mutat.

A hitelportfólió romlása annak ellenére rohamos, hogy jelentős hitel volumen átstrukturálására került sor. **Az újratárgyalt lakossági jelzáloghitelek volumene 2010. szeptember végén a teljes hitelintézeti szektorban meghaladta a 360 Mrd Ft-ot,** míg ez az állomány 2008. december végén 34 Mrd Ft körül volt. A tömeges átstrukturálások 2009-ben kezdődtek, ezek jelentős része áthidaló hiteles konstrukció,

² Becsült adat

melyek esetében a 2 éves áthidaló periódus 2011-ben lejár, így várhatóan ezen hitelek jelentős része, becslésünk szerint mintegy fele újra a késedelmes kategóriába kerül.

A hitelportfólió romlásával párhuzamosan, ahhoz hasonló ütemben nő a KHR lakossági alrendszerében tárolt természetes személyek, illetve a nyilvántartott mulasztások és visszaélések száma is. **A KHR-ben nyilvántartott természetes személyek száma 2008. év végi 618 ezer főről 2009 végére 789 ezer főre (+27,7% év/év), majd 2010 végére 929 ezer főre emelkedett (+17,8% év/év).** A nyilvántartott fennálló mulasztások száma még dinamikusabban, a 2008. végi 669 ezerről több mint duplájára, 1.392 ezerre emelkedett 2010 végéig.

A problémás hitelek arányának növekedéséhez az is hozzájárul, hogy a hitelállomány növekedése rendkívüli módon lelassult (az árfolyam hatás kiszűrésével csökkent) 2009-2010 során. A jelzálog típusú hitelek esetében az új szerződések volumene 2008-ban még 1.592 Mrd Ft; 2009-ben 521 Mrd Ft; 2010-ben pedig már csupán 326 Mrd Ft volt. A deviza alapú hitelek aránya az új szerződéseknel a 2008. végi 94%-ot meghaladó szintről 2010 második felére 5%-ra mérséklődött, míg a fennálló állomány esetében továbbra is 70% körül alakul.

2010 elejétől a bíróságon kívüli árverezési eljárást egészen év végéig jogszabály tiltotta, de a jelenlegi feltételek (érintett ügyfél személyes hozzájárulása) praktikusán jelenleg sem teszik lehetővé. Ahogyan bírósági végrehajtás keretében történő árverezés sem járható út a követelések érvényesítésére, hiszen **2010 augusztusától kilakoltatási moratórium van meghirdetve egészen 2011. április 15.-ig.**

A követelés-érvényesítés ezen jogi lépéseinek korlátozása sajnos erőteljesen kihat a fizetési fegyelemre (moral hazard jelenség), **óvatos becslések szerint is a nemfizető adósok legalább 10-15 százaléka nem fizetési képesség, hanem készség hiányában nem teljesíti adósságszolgálatát.**

Az árverezőházak adatai alapján **2009-ben, tehát az árverezési és kilakoltatási korlátozások előtt, de már a válság alatt mintegy 4000 árverést menedzseltek, de ebből 600 körüli volt csupán sikeres,** vagyis egyrészt a lakáspiac, a háztartási jövedelmek fentebb ismertetett helyzete jelenleg a szabályozási korlátok nélkül is erősen korlátozza a fedezetek érvényesítését, másrészt a bankok e helyzetet látva nem kezdtek a piacot szétziláló árverezés hullámba 2009-ben.

Ezen tények alapján kijelenthető, hogy a bíróságon kívüli végrehajtás korlátozásainak és főként a **kilakoltatási moratóriumnak a feloldása egyrészt nem járna az ingatlanpiacon tömeges áron aluli lakásértékesítéssel**, másrészt a fizetni képes, de jelenleg nem fizető adósok adósságszolgálatának helyreállításán keresztül a **hitelportfoliók minőségére kedvezően hatna, harmadrészt a hiteladói morált helyes irányba terelné**, mely a hitelezők mellett a jó adósok érdekét szolgálná leginkább.

A közműhátralékok felhalmozódása miatt a kormány – a gyakorlati végrehajtás tapasztalatait figyelembe véve – javaslatot tett 2011 januárjában a földgázellátásról szóló törvény és a villamos energiáról szóló törvény lakossági felhasználók energiaellátásból történő kikapcsolására vonatkozó rendelkezéseinek módosítására. A módosítási javaslatok értelmében - azok országgyűlés jóváhagyása után - **a lakossági felhasználók lejárt tartozás miatti kikapcsolásának türelmi ideje a jelenleg hatályos kilencven napról - a korábbi közüzemi rendszerben is alkalmazott - hatvan napra fog csökkenni. Vagyis a behajtási szabályok szigorítása más területen már elkezdődött, így jogos elvárás a bankszektor részéről a kilakoltatási moratórium feloldása.**

A fentiek alapján tett részletes javaslatainkat az 1. és 2. számú Mellékletben csatoljuk.

2.2. Gazdaságélénkítés, építőipar

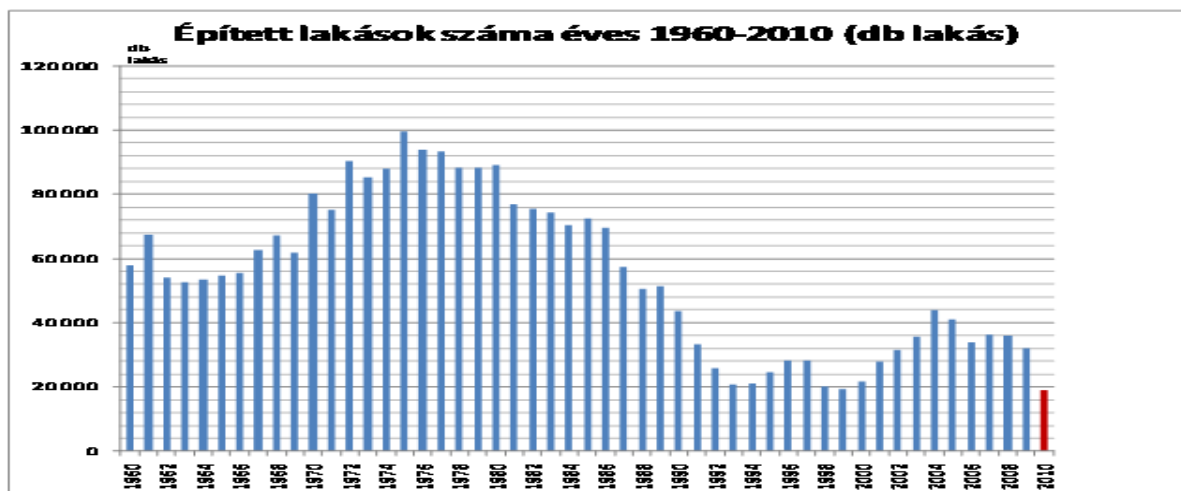
A hazai lakásállomány létrejöttében az elmúlt évtizedekben a tömegtermelés és a mély recessziós időszakok váltották egymást. Ezek nem szolgálták sem az építési minőséget, sem az ipar kapacitások hosszú távú tervezhetőségét, kihasználását, nem kedveztek a munkahelyek stabilitásának sem.

A rendszerváltást követően nagymértékben csökkent az új lakásépítések száma, az 1990-es években a lakásberuházások addig még soha nem látott szintre estek vissza (évi 20-25 ezer épített új lakás). A 2000. utáni lakáspolitikai intézkedések és a kedvező makrogazdasági folyamatok következtében 2004-ben és 2005-ben átmenetileg meghaladta a 40 ezret az új építésű lakások száma.

2010-ben 17 ezer alatt maradt az új építésű lakások száma.

2001 – 2008 között nagyságrendileg 16 ezer államilag támogatott energetikai lakásfelújítás történt évente. A felújítások hatékonyságát számos kritika érte – nem a megcélzott energia-megtakarítás bizonyított elérése, hanem a projekt, a kivitelezés volt támogatott.

A lakásépítések és az energetikai felújítások számát döntően az állami szerepvállalás, az állami támogatások, illetve az önkormányzatok teherviselő képessége határozták meg.



Forrás: TLE adatsor KSH adatok alapján, 2010 becslés

10 ezer lakás felépítése hozzávetőleg 40 ezer embernek ad munkalehetőséget.

A lakásépítési ágazat leépülésével jelentős számú munkahely és vállalkozás szűnt meg. A 10 milliós népességből a bejelentett, teljes munkaidőben foglalkoztatottak száma jelenleg ~ 3,6 millió fő, ebből 720 ezren dolgoznak a közigazgatásban. A foglalkoztatottakból a gazdasági válság kezdetekor mintegy **300 ezer fő** dolgozott az építőiparban (a versenyszférában alkalmazottak több mint 10%-a).

Az építőipari fekete foglalkoztatás aránya becslések szerint átlag feletti, ez több mint 100.000 főt érinthet.

A szakképzés rendszere az utóbbi években leépült, ami veszélyezteti az építés gazdaság szakember utánpótlását.

Magyarországon a 15-64 éves alapközü iskolai végzettségűeknek csak 27,2%-a minősült foglalkoztatottnak 2008-ban, míg az EU-27 átlaga 48,1%.

Az építőipari helyzetkép negatív jellemzői a lánctartozások, a finanszírozási források hiánya, a kifizetetlen számlák, az építőipari bűnözés, a gyakran változó jogszabályok, a minőségi problémák, gyárak időleges, vagy végleges bezárása, csoportos létszámleépítések, számos kis és középvállalkozás megszűnése.

Az EU 2020 stratégia célul tűzi az alacsony primer energiafelhasználású, tehát magasabb energiahatékonyságú, kisebb CO₂ kibocsátású, nagyobb megújuló energia felhasználású korszerű lakások építését.

Jelenleg nincsen olyan országosan elfogadott kalkulációs rendszer, amely az építési költségek figyelembevétele mellett az épület teljes életciklusára (legalább 75 évre) irányt ad az épülő lakások gazdaságos üzemeltetését (rezsi) és gazdaságos fenntartását (állagmegóvás) szolgáló építészeti megoldások, anyagok kiválasztásához, a felhasznált anyag életciklusának figyelembevételéhez.

Nincsenek figyelembe véve a felhasznált anyagokkal kapcsolatban a teljes életciklus alatt keletkező hulladékkezelési költségek sem.

A felújításokkal kapcsolatban nem készült olyan kalkulációs rendszer, amely meghatározza, hogy mely esetben lehet gazdaságosan felújítani egy épületet, hol indokolt a bontás és a helyettesítő építés.

A Testület az alábbi javaslatokat tartja a közvélemény számára értelmezhetőnek és rövid távon bevezethetőnek:

3. Javaslato

<i>Javaslato</i>		<i>Jelentőség (1:legfontosabb -3)</i>	<i>Megvalósíthatósági időtáv</i>	<i>Fiskális kihatás</i>
A. Hitelpiac konszolidációs javaslatok (ld. részletesen 1. számú melléklet)				
A.1 Fedezetek érvényesítésének hatékonyságát javító intézkedések				
1	Javaslat a kilakoltatási moratórium feloldásának módjára	1	rövid	nincs
2	Javaslat az „adósmentéshez” kapcsolódó közjegyzői költségek mérséklésére	1	rövid	nincs
3	Javaslat a bírósági végrehajtás újraszabályozására (költségcsökkentés, szabad végrehajtó választás)	1	rövid	nincs
4	Javaslat a banki kölcsönszerződések közvetlen végrehajthatóságára (csak jogtanácsos, vagy ügyvéd által ellenjegyzett szerződés alkalmazásakor)	1	rövid	nincs
A.2 A meglévő hitelállományok minőségét javító intézkedések				
5	Javaslat a deviza jelzáloghitelek árfolyam ingadozását kompenzáló, állami garanciával támogatott HUF áthidaló hitelkonstrukció nyújtására	1	rövid	garancia
6	Javaslat a devizahitelek árfolyamkockázatának kezelésére vonatkozó bankok által vállalt árfolyam maximum állami ösztönzésére (alternatív	1	rövid	adóhatás

Javaslatok		Jelentőség (1:legfontosabb -3)	Megvalósíthatósági időtáv	Fiskális kihatás
	javaslat)			
7	Javaslat a Nemzeti Eszközkezelő létrehozására és működési feltételeire	1	rövid	államadósság
B. Élénkítési javaslatok				
B.1 Energiahatékonysági javaslatok				
1	Kondenzációs kazánok elterjesztése	1	rövid	közvetlen támogatás
2	Napkollektorok telepítésének támogatása (ÚSZT 2.3.1)	1	rövid	közvetlen támogatás
3	ESCO-s finanszírozási módszer támogatása, elterjesztése	3	közép	közvetlen támogatás
B.2 Fiatal családok lakás és lakhatási támogatása				
4	Fiatal családok komplex lakásépítési tőketámogatása	2	közép	közvetlen támogatás
5	Bérlakásépítés támogatása fiatal családok részére (ÚSZT 3.3)	2	közép	közvetlen támogatás
B.3 Bérlakás piac - fejlesztési javaslatok				
6	Állami tőketámogatás minta (pilot) bérlakás építési projektekhez	2	rövid	közvetlen támogatás
7	Bérlakásépítésbe befektető TAO kedvezménye	1	közép	adóhatás
8	Bérlakás befektetési alapok létrehozása	1	közép	nincs
9	Uniós források bevonása bérlakásépítésekbe	1	rövid	Uniós források
B.4 Lakáshitel-piac élénkítő javaslatok				
10	Javaslat a lakáshitel piac élénkítését	2	rövid	nincs

Javaslatok		Jelentőség (1:legfontosabb -3)	Megvalósíthatósági időtáv	Fiskális kihatás
	szolgáltató EUR lakáshitelek ismételt engedélyezésére			
11	Javaslat a lakáshitelek ösztönzésének állami kiadáskímélő megoldására	1	rövid	adóhatás
12	Javaslat állami kamattámogatott jelzáloghitel konstrukció bevezetésére	2	rövid	Állami kiadás
C. Piacfejlesztést szolgáló egyéb javaslatok				
1	Valamennyi állami lakástámogatási fajta egységes, központi nyilvántartásának megteremtése	3	közép	Állami kiadás (alacsony)
2	Bérelt-kiadott saját lakás-bérleti díjának elszámolhatósága egymással szemben	3	rövid	adóhatás
3	Kedvezményes áfa kulcs az építőipari szolgáltatásra	2	közép	Adóhatás (jelentős)
4	Egységes energiatörvény szükségessége	3	közép	nincs
5	Az energiatanúsítvány tényleges használatának előmozdítása	3	rövid	nincs
6	Műszaki ellenőrzés felelősségének és hatékonyságának növelése	2	rövid	nincs
7	Szövetkezeti lakásépítési és lakásfenntartói forma újraélesztése	3	közép	nincs
8	Teljes lakásfelmérés (Lakástükör)	2	rövid	Állami kiadás (alacsony)
9	Roma telep-rehabilitáció kérdései (ÚSZT 3.2.3.)	2	közép	Közvetlen támogatás és uniós forrás
10	7/2006 TNM rendelet felülvizsgálata az	1	rövid	nincs

Javaslatok		Jelentőség (1:legfontosabb -3)	Megvalósíthatósági időtáv	Fiskális kihatás
	épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról			
11	Magyarországi köztulajdonú épületek műszaki állapot-felvételi programja	2	közép	Állami kiadás (alacsony)
12	Cafeteria keret felhasználása lakbérre	3	közép	adóhatás
13	Új lakást építetők védelme, biztonságának javítása	2	közép	nincs
14	Projektcégek tevékenységének szorosabb ellenőrzése	2	közép	nincs
15	Komplex energetikai lakásfelújítások tőketámogatása	1	közép	közvetlen támogatás

3.1. Hitelpiac konszolidációs javaslatok

A hitelpiacra vonatkozó részletes, konszolidációs javaslatokat lásd az **1. és 2. számú Mellékletben**.

3.2. Élénkítési javaslatok

3.2.1. Energiahatékonysági javaslatok

- 1. Kondenzációs kazánok elterjesztése az ÚSZT 3.2.4 pontjában szereplő** kémény felújítási alprogrammal összekapcsolva
 - ❖ Egy elavult gázkazán cseréje kondenzációs kazánra önmagában is 20-40% (!) gázmegtakarítást eredményez, ehhez viszont a kéményt is fel kell újítani
 - ❖ Támogatás: 20-30% utófinanszírozás, számla ellenében, ellenőrzéssel
 - ❖ Csak típusminősített készülékekre jár támogatás (pl. ÉMI)
 - ❖ Hazai gyártás/összeszerelés preferenciája

Szemponatok

Magyarországon az 1990-es évek óta az átlagos földgázfelhasználás 12000 millió m³/a

+ Míg 1990 és 2002 között a nagyobb lakóépületek központi kazánházainak fogyasztása kb. 150 millió m³/a értéken stagnál és a távfűtő vállalatok fogyasztása kb. 550-700 millió m³/a érték között enyhén ingadozik, addig a háztartások fogyasztása nőtt.

+ A magyarországi települések 75%-a földgázzal ellátott (2002). Ez a szám 2010-re várhatóan 85% lesz.

+ Az időjárás lehetséges alakulása alapján az egy háztartásra eső földgázfelhasználás az elkövetkező 5 évben lényegesen nem fog változni.

+ **A Magyarországon üzemelő gázkészülékek életkora magasabb mint 24 év**, karbantartottságuk kritikán aluli, csak töredékük kondenzációs.

A jelenlegi, átlagos 60-65%-os éves hatásfok alapján, ha valamennyi - 2 millió körüli - gázkészüléket lecserélnénk, az új, korszerű zárt égésterű készülék felszerelése legalább 1200-1300 millió m³/a gázfogyasztás-csökkenést jelent.

+ a 2008-as adatok szerint a lakossági gázfogyasztás, az országos össz-fogyasztás 35,7%-a.

+ a magyarországi gáziparban tevékenykedő fekete munkaerő cca 6000 fő.

Tényadatok alapján (1975-ös építésű, 140 m²-es, egyedi fűtésű családi ház):

INTÉZKEDÉS	MEGTAKARÍTÁS (%)	MEGTÉRÜLÉS (ÉV)
Kondenzációs technika alkalmazása	26	8
Külső hőszigetelés (10cm!) készítése	26	20
tető-hőszigetelés (16cm) készítése	3	21
Ablakcsere (U=1,1) elvégzése	8	40
Szolár-berendezés telepítése (hmv készítéshez)	6	12

Az energiahatékony gondolkodás több mint 24%-os NO_x- és CO₂-kibocsátás csökkenést garantál.

Beruházási költségek becslése felsőkategóriás kondenzációs kazánnal:

(I = igen, tartalmazza, N = nem, nem tartalmazza)

Kazántelesítmény (kW)	15	25	32	60	90	170
Kazán, szerelési anyagok, hőre záródó gázcsap, kazánvezérlés, időjárásfüggő szabályzás, oxigénszabályzás, váltó hőmérséklet szabályozás, szobatermosztát, külső hőmérséklet érzékelő, keringető szivattyú szigeteléssel, osztó szigeteléssel, szivattyúvezérlés, füstgázelvezetés, levegő- hozzávetés, épületfelügyelethez busz- kapcsolat, 10 év garancia	I	I	I	I	N	N
Kazán, szerelési anyagok, hőre záródó gázcsap, kazánvezérlés, időjárásfüggő szabályzás, váltó hőmérséklet szabályozás, szobatermosztát, külső hőmérséklet érzékelő, keringető szivattyú szigeteléssel, osztó szigeteléssel, szivattyúvezérlés, füstgáz- elvezetés, levegőhozzávetés, épület- felügyelethez busz-	N	N	N	N	I	I

kapcsolat, 10 év garancia

Fűtési körök száma	2	2	4	5	5	5
Tároló (liter)	100	115	200	400	800	800
Kivitelezés	I	I	I	I	I	I
Beüzemelés	I	I	I	I	I	I
CO2 csökkenés	I	I	I	I	I	I
NOx csökkenés	I	I	I	I	I	I
Életveszélyes kémények megszűntetése	I	I	I	I	I	I
Élet- és vagyonbiztonság megteremtése	I	I	I	I	I	I
		115	118		78	56
Ft/kW	168 000	000	000	78 000	000	000

A magyarországi átlagos lakásnagyságokból fakadóan, a gyártott legkisebb, 15kW-os teljesítményű kazán, általában 4-5 kW-ra leszabályozva elegendő.

A beruházási költség középkategoriás berendezéssel és rövidebb garanciaidővel cca. 10-13%-kal mérsékelhető.

Családi házak esetén, pl. 130 m²-es lakásnagyság esetén a 25 kW-os kazán nagyság veendő figyelembe.

A táblázatban feltüntetett további teljesítmények a társasházak közös fűtési rendszerének korszerűsítéséhez ad támpontot.

A beruházási költség középkategóriás berendezéssel (rövidebb garanciaidővel) cca. 10%-kal mérsékelhető ebben az esetben is.

Fenti adatok kizárólag valóban kondenzációs kazán esetében igazak, semmilyen más esetben nem vehetők alapul a megtakarítást illetően.

3.2.2. Napkollektorok telepítésének támogatása (ÚSZT 2.3.1)

- ❖ 20%-os támogatás, 120.000 Ft-ban maximált összeg,
- ❖ hazai gyártás/összeszerelés és munka EU konform preferenciája
- ❖ csak típusminősített készülékekre adható támogatás (pl. ÉMI)
- ❖ nem új építés esetén csak akkor, ha gázfogyasztást vált ki (gázbojler, gázkazán HMV részbeni kiváltása esetén)

Szemponatok

A használati meleg víz előállításához szükséges napkollektorra az állam 20%-os támogatást ad (max: 120.000,- forintot), számla ellenében.

Javasolt nagyságrend:

20 ezer lakás X 120.000,- Ft = 2,4 milliárd HUF (ÁFÁ-ban visszatérül).

Javasoljuk, hogy a leendő vásárlók márkafüggetlen tájékoztatására információs honlapot kell létrehozni, ahol a minőséget, paramétereiket, a kínálatot a vásárlók át tudják tekinteni.

Ezt akár a TLE, vagy pl. a MÉK, vagy ÉMI honlapjának a fejlesztésével meg lehet csinálni.

Ez egy komplex támogatási rendszernél szerényebb, de prompt bevezetésre alkalmas eszköz lehet, csekély költséggel.

A támogatást a kereskedőkön keresztül célszerű bonyolítani, integrált központi nyilvántartással.

A támogatás esetleges árfelhajtó hatását ki kell szűrni (pl. utófinanszírozás).

Elképzelhetőnek tartjuk, hogy a hazai napkollektor gyártás kapjon átmeneti időre támogatást, hogy az importtal versenyképes áron tudjon előállítani terméket.

Piacelemzés nem áll rendelkezésre.

3.2.3. ESCO-s finanszírozási módszer támogatása, elterjesztése

(ÚSZT 3.2.2 Városrész rehabilitáció alprogram)

- ❖ Az ESCO cég a hosszú távú eredményességben érdekelt
- ❖ Garantálja az energia-megtakarítást
- ❖ Az önkormányzati, állami támogatások ütemezhetőek, széthúzhatóak a beruházási, üzemeltetési időszakban, akár 10 éves távlatban is

Lényege, hogy egy cég (pl. projektcég) megszervez és kivitelez egy energiatakarékosságot eredményező projektet, úgy hogy a banki, ill. saját finanszírozási költségeket egy leszerződött üzemeltetési időszak alatt a keletkező energia-megtakarítás árából tudja fedezni.

Az ESCO-k nem adott szerződéses összegért dolgoznak, hanem az energia-megtakarítást garantálják miközben megtartják a korábbi energiaszolgáltatás szintjét (például hőmérsékletet, világítást), így a **nyereségük a projekt sikerétől függ és azzal arányos.**

Az ESCO-k segítségével az épületekben **jellemzően 30-40%-os energia-megtakarítás elérhető,** mely Magyarországon egyes lakóépületekben várhatóan ennél is magasabb.

A konstrukció minden félnek előnyös: pl. egy társasháznál a tulajdonosok saját erőt biztosítanak (akár ltp-ből), szükség esetén bankhitelt vesznek fel, az önkormányzat, ill. az állam támogatást ad, akár évekre ütemezetten, **a projektcég viszont garantált minőségben kivitelez és üzemeltet meghatározott ideig,**

hiszen ha nem teljesül a vállalása, akkor nincs haszna és miből visszafizetni a beruházási hitelt.

A lakások tulajdonosai számára az energiaköltség általában nem csökken az ESCO cég üzemeltetési periódusa alatt.

Az ESCO cég kifizeti a tényleges energiaköltséget, lefölözi a korábbi és a tényleges energiafogyasztás költségének különbözetét és ebből fedezi saját működését, az üzemeltetést, törleszti a beruházáshoz felvett hiteleket, stb.

Az ESCO módszer közületi épületek energetikai rekonstrukciója esetében ismert, bevált, bár nem kellően elterjedt eljárás.

Lakóépületeknél jelenleg elsősorban lakás-szövetkezeti formánál alkalmazható.

Kockázat:

Megfelelő **jogi szabályozás** szükséges annak biztosítására, hogy csak pénzügyileg és szakmailag is megbízható cégek vállalhassanak ESCO finanszírozást, hiszen egy ilyen projekt lefutása évtizedes nagyságrendű.

Társasházi tv.: „a rendes gazdálkodás körét meghaladó” beruházásokhoz 2009. óta ismét előírt 100%-os határozat szükségességének felülvizsgálata

Javasolt támogatási módszer:

A programjavaslat kidolgozásához az alábbi feltevésekből indultunk ki:

- Az Európa Unió energiahatékonysági direktívákkal összhangban a Magyar Kormány programot kezdeményez a lakóépületek energiahatékonyságának és az ehhez szükséges energiaforrásokon belül a megújuló energia arányának növeléséhez.
- A program megvalósításához szükséges állami támogatás pénzügyi forrásait a program során keletkezett CO₂ kvóta értékesítése nagymértékben biztosítja. Ennek megfelelően a programban elfogadott

projekteknek megnyugtatóan kell biztosítani a tervezett energia-megtakarítást és az ehhez kapcsolódó CO₂ csökkentését.

- Fentiek alapján olyan projektek kerülnek megvalósításra, amelyeknek megalapozottsága és komplexitása garantálhatja az elvárt megtakarítások keletkezését. **A kitűzött műszaki cél az, hogy korszerűsített épületek elérjék az „A” energetikai besorolást.**
- A program tervezet mintegy 500.000 lakás energetikai korszerűsítését helyezi kilátásba, amelynek 40 %-a családi házak és 60%-a többlakásos lakóépületek. Amennyiben jobb energetikai és műszaki állagú épületek kerülnek bevonásra a programba, a korszerűsített lakások száma ennek megfelelően növekedhet.
- **A kitűzött program 5-6 év alatt valósul meg feltételezve 100.000 lakáshelység/év.** Ez akkor lehetséges, ha a pályázati rendszer áttekinthető, az eljárás egyszerű, gyors, és az elbírálás objektíven értékelhető ismérveken alapul.
- **A program becsült évi forrásigénye 200 milliárd forint/év, 5 év alatt összesen 1000 milliárd forint. Átlagosan az állami támogatás intenzitása 50%, ami esetenként eltérően 40-60% közötti támogatási intervallumot jelent. Ez azt jelenti, hogy 5 év alatt 500 milliárd forint támogatási igény keletkezhet.**
- Tekintettel a magyar makrogazdasági egyensúly problémáira és az ebből adódó forráskorlátokra, azt javasoljuk, hogy a támogatást az állam a támogatást 10 év alatt egyenlő részletekben folyósítsa a kedvezményezetteknek. A magyar pénzügyi rendszer képes a normális hitelezési tevékenységnek keretében ezt a forrásigényt előfinanszírozni.
- A javaslat kétségtelen előnye az, hogy a projektgazdák, illetve a pályázók a beruházás szükséges forrás 100%-ra igényelhetik a hitelt. A hitelezés vagy közvetlenül vagy kombinálva kedvezményes felújítási bankhitellel kiaknázza Magyarország lakás-előtakarékossági rendszerének lehetőségeit.
- A halasztott támogatási forma nem növeli sem az állam eladósodását, sem az adósságszolgálatot. Ezzel szemben, a generált gazdasági tevékenység

révén az állam időarányosan juthat többletbevételhez, amelyek a további gazdasági növekedést megalapozhatják.

- A többlakásos épületek esetén optimálisak az ESCO megoldások (ESCO=Energy Efficiency Services Company, azaz Energiahatékonysági Szolgáltató Gazdasági Társaság). Az utóbbi években elsősorban Győrben megvalósított ESCO projektek eredményei kimutatták, hogy ESCO megoldások segítségével az energia-megtakarítás garantálható és ennek eredményeképpen hiteltörlesztési forrásként használható. Ez a garantáló ESCO, amely lényegesen különbözik a magasabb költségek mellett megvalósítható PPI vagy a harmadik „feles” megoldásoktól.

A program várható eredményei és hatásai

A halasztott állami támogatással (és a többlakásos épületek esetén ESCO megoldásokkal) megvalósuló program várható hatásai és előnyei a következők:

- **A program megvalósítása során 15 év alatt összesen kb. 120 millió GJ, illetve, mintegy 8 millió GJ/év energia-megtakarítás érhető el.** Ez 15 év alatt megfelel 392 milliárd forint energiaköltségek csökkenésének, illetve spórolásának, amely nagyobb részben hiteltörlesztésre használható fel.
- **A becsült energia-megtakarítás függvényében mintegy 1,15 millió tonna CO₂ csökkentés várható a 15 éves megvalósítási idő alatt,** amelynek értékesítése kb. 145 milliárd forint további forrást jelenthet.
- **A javasolt program az első hat év alatt 139 ezer új munkahelyet teremthet, illetve tarthat meg, amelyből a segéd- és betanított munkások arány 48 %-ot tehet ki .**

A 10 évre széthúzott, ütemezett állami támogatás folyósítása lehetővé teszi, hogy a program megvalósítása alatt (azaz az első 6 évben) az állami program kiadásai a legrosszabb esetben megegyeznek az adóbevételekkel.

B.2 Fiatal családok lakás és lakhatási támogatásai

4. Fiatal családok komplex lakásépítési tőketámogatása

2011 közepéig ki kell alakítani az építés szabályzás háttérét (31/2010 EU irányelv, TNM rendelet). Ehhez képest lehet majd a támogatási értékeket meghatározni.

2011 októberéig ki lehet alakítani, bevezethető formában a minőségi új építés támogatásának rendszerét (energiahatékonysági + fenntarthatósági + népesedési szempontok). Vonatkozna magán és bérlakásépítésre is. A bevezetés vélelmezett legkorábbi időpontja 2012.01.01. lehetne.

Kiemelt célok

Az energia-hatékony, minőségi, legális építések; a népesedési célkitűzések; a munkahelyteremtés, hazai kkv-k megerősítése; a **korábbi szocpol felváltása** érdekében 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 számát olyan mértékben javasolt felfuttatni, hogy azokat a rendelkezésre álló hazai anyaggyártó, kivitelező kapacitásokkal lehessen kiszolgálni, az import mértéke minél kisebb legyen.

Támogatás adminisztrálása

A **KÉK program támogatási logikájából 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 2012-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 2012-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.

Lakásonkénti támogatások

Építéseknel a tervezett általános lakásnagyság 100 nm, a maximális támogatási összeg egy 100 nm-es lakásnál: $100 \text{ nm} \times 14 \text{ pont} \times 2.500,- \text{ Ft} = 3.500.000,- \text{ Ft}$. Vélelmezett átlagos támogatás 3.000.000,- Ft/lakás.

Források

Az építések forrását a központi költségvetési források adhatják. Javasoljuk, hogy 2012-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.

5. Bérlakásépítés támogatása fiatal családok részére (ÚSZT 3.3)

- ❖ A fiatal értelmiség vidéki „letelepítésének”, visszavonzásának bevált eszköze
- ❖ A kedvezmények csak meghatározott ideig járnak, utána – ha nem üríti ki a lakást - szociális vagy piaci bérlakásként funkcionál tovább
- ❖ kötelező előtakarékoság előírása a továbblépés biztosításához

Megjegyzés: A bérlakás építési rendszerrel és annak finanszírozásával a B.3 pont foglalkozik részletesen.

B.3 Bérlakás-piac – fejlesztési javaslatok

Bevezető

A következő években évi 5-10 ezer bérlakás építése lenne kívánatos Magyarországon. Ezt indokolja a hazai bérlakás 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 bérlakás építési rendszer lehet alkalmas. A bérlakás 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 bérlakások.

A javasolt bérlakás építési modellek központi eleme, hogy a keresetekhez mérten **megfizethető bérleti díjjal** (bruttó 1.000 Ft / nm / hó) történtek a kalkulációk. Ez a bérlakás 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 bérlakás 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 bérlakásépítéssel kapcsolatban az alábbi programmodulok kidolgozásra kerültek/kidolgozás alatt állnak: finanszírozás; építészeti követelményrendszer; szervezeti, jogi háttér; bérlő kijelölés, szociális szempontok; üzemeltetés; gazdaságfejlesztés.

6. Állami tőketámogatás minta (pilot) bérlakás építési projektekhez

Egy bérlakás építési rendszer bevezetésének megalapozására minta projekt indulna 500 – 1000 lakás felépítésével. Alapvető cél a bérlakás építési rendszer szervezeti/jogi, finanszírozási, építészeti, üzemeltetési, szociális szempontú megalapozása. A minta projektek helyszíne munkahely létesítéssel, városfejlesztéssel lenne összekötve.

A projekt indításának feltétele lenne a bérlői feltöltés előzetes garantálása (önkormányzat, állam, munkáltatók). Felvetődött foglalkoztatás csoportokra épülő mintaprojekt. Projekt név: Wekerle Bérlakás Program. Egyetértés volt, hogy a bérlakás kezelő cégek ne önkormányzati tulajdonban legyenek, országos rendszer legyen. (pl.: nonprofit forma).

A finanszírozási forrás lehetne a MFB bérlakás hitelkeret. Felvetődik a jelenlegi MFB termék kedvezményezett körének módosítása, vagy, hogy az MFB saját cége legyen az épülő bérlakások tulajdonosa.

A projekt teljes monitoringgal (ÉMI), anyaggyártói tanácsadással lenne összekötve. A program második lépcsőjét (nagyobb volumenű építések) az uniós pénzek bevonásával történő bérlakásépítések adnák. A felépülő bérházak egyikénél felmerül egy lakásszövetkezeti minta kipróbálása is.

Háttéranyag: 2011-től bevezetni javasolt lakástámogatások (TLE), II/ 5/a pont.

Otthonteremtési Program javaslat, 2010.04.14.

Bérlakásépítés & Építészet, 2010.09.13.

Bérlakás építési modellszámítások, 2010.09.14.

Közhasznú bérlakásszektor bevezetése Magyarországon,
megvalósíthatósági tanulmány (TLE)

Piaci alapú bérlakásépítés támogatása és a bérlői és a bérbeadói
jogviszonyok rendezése (MIT)

7. 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.

Kockázat: a pénzügyi befektetők (biztosítók, pénztárak, alapok) belépési hajlandóságát egy finanszírozási modellel (rendelkezésre áll) le kell tesztelni.

8. Bérlakás befektetési alapok létrehozása

Cél:

A nagyon alacsony magyar bérlakás állomány – gyors – növelése, olyan rendszer megteremtésével, amely

- helyi bérlakás igényekkel találkozik,
- az állam generáló szerepe biztosított induláskor (megvalósítás időszak),
- önkormányzati feladat és lehetőség biztosított,
- magán ingatlanpiaci befektetői kör bevonható,
- tőkepiaci befektetés finanszírozza (15-20 év) legalább 60%-ban a megvalósulást.

Olyan modell létrehozása, amely a fenti öt kitétel együttes biztosításával a lehető legkisebb költségvetési kiadást (egyszeri fejlesztési + lakbértámogatás) igényel a lehető szélesebb társadalmi réteg kielégítésére.

Az Alap elsődlegesen az önkormányzatok által meghatározott igények kielégítése céljából lakásokat vásárol (épít).

A lakások a szociálisan rászorultak, a gyermeket nevelő fiatalok, pályakezdők lakhatásának megoldását segítik, úgy, hogy **a fejlesztés költségei az önkormányzatot nem terhelik.**

A konstrukció – szigorú szabályozás és ellenőrzés mellett, melyet magas szintű jogszabály biztosít – alkalmas a lakáspiac aktuális problémái megoldásának

segítésére – eladatlan, ill. üresen álló lakások felvásárlása, lakásért életjáradék program indítása, stb.

Az Alap olyan újszerű tőkepiaci eleme lehet a bérlakás programnak, amely **létrehozásától működőképes, és hosszú távon vonzó forma lehet a tőke a bérlakás-szektorba történő bevonásához.**

A bérlakás program elindítása feltételezi egy olyan – az egyes elemek speciális jellemzőit is kezelő –, a lakásokra vonatkozó követelményrendszer kialakítását, amely meghatározza a lakások méretbeni és műszaki jellemzőinek, valamint értékének – árának – elfogadható határait, annak érdekében, hogy a közpénzek felhasználásának hasznossága és hatékonysága egyaránt biztosítva legyen. A műszaki előírások hangsúlyos eleme kell legyen az épületek energetikai feltételrendszere (építés+üzemeltetés=életciklus elemzés) és ennek objektív ellenőrzése is.

Az alap a tőkepiacról szóló 2001.évi CXX. Törvény alapján működik, jellegénél fogva nyilvános, átlátható és ellenőrizhető.

A BBA létrehozásának célja, hogy a bérlakás állomány aktív növelésével – kapcsolódva a bérlakás rendszer általános céljaihoz, valamint a rendszer többi eleméhez – tőkét vonjon be, valódi tőkepiaci instrumentumként a bérlakás szektorba. Vásárolt illetve épített lakások üzemeltetésével lakhatási lehetőséget biztosíthat olyan családok számára is, akik a piaci, illetve az önkormányzatok jelenlegi lehetőségei között nem juthattak lakáshoz.

- Az Alapot az állam, illetve annak intézménye (pl. MFB) hozza létre,
- az Alaphoz egyéb intézményi és magánbefektetők is csatlakozhatnak befektetési jegyek vásárlásával,
- lehetőség van a bérlakás szektor fejlesztése szempontjából jelentős forrással rendelkező nyugdíjpénztárak és biztosítók, mint a bérlakás kérdés klasszikus intézményi befektetőinek nagyobb mértékű bevonására, illetve a jegyek tőzsdei bevezetése.

A BBA által épített lakások lehetnek saját vagy, közös fejlesztések (pl. önkormányzati telken épített épületek). Az önkormányzatok akár saját forrásaik BBA befektetési jegy vásárlásával történő átadásával, akár a tulajdonukban, kezelésükben álló bérlakásépítésre alkalmas ingatlanok apportálásával kapcsolódhatnak a programhoz.

A BBA átvehet és fejleszthet: állami ingatlant; önkormányzati ingatlant, más intézmények, vagyonkezelők ingatlanjait (MÁV, ÁPV Rt., KVI, honvédségi és egészségügyi ingatlanokat stb.)

9. Uniós források bevonása bérlakás építésekbe

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 lobbizás 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.

Kockázat:

Ez jelenleg diplomáciai lobby munka, mivel az EU szabályok csak igen korlátozott körben engedik meg az uniós források lakhatásra történő felhasználást.

Jelenleg nem jár érdemi költséggel.

A megoldás az előnye az lenne, hogy közösségi tulajdonban maradnának a lakások.

Javaslatokat és további fontos információkat lásd a 3. számú Mellékletben.

B.4 Lakáshitel-piac élénkítő javaslatok

10. Javaslat a lakáshitel piac élénkítését szolgáló EUR lakáshitelek ismételt engedélyezésére

Bár a jelenleg hatályos szabályozás [lásd. a körültekintő lakossági hitelezés feltételeiről és a hitelképesség vizsgálatáról szóló 361/2009 (XII.30.) Korm. rendelet] részletesen meghatározza az euróban történő lakossági hitelnújtás feltételeit, a jelzálogjog földhivatala bejegyzésének tilalma okán ez a – szerintünk kellően szigorú és kockázatkezelő – szabályozás nem tud a gyakorlatban érvényesülni.

Javaslat: a lakossági, lakáscélú jelzáloghitelek esetén ügyfélkörben indokoltnak tartjuk a forint mellett az euróban történő hitelnújtás lehetőségének a megteremtését is.

Indokolás: A forint kamatkörnyezet jelenlegi szintje és a 2010-ben lezajló és 2011-ben is folytatódó hozamemelkedés hatására a piaci alapú forinthitelek hiteldíja, a kezdeti kedvezményes kamatperiódusok után 10-11 % felé kerültek. A 2000-es évek elejének korai tapasztalatai szerint a lakossági jelzáloghitel-felvétel ösztönző, és elfogadható kamatszintje egyszámjegyű hiteldíjakat kíván, melyet az EUR alapú hitelek tudnának biztosítani. **A jelenlegi felelős hitelezési szabályok előírásai a vállalható hitelteherre és az EUR hitelekre vonatkozó fedezeti szintre (LTV) vonatkozó szabályai véleményünk szerint elégséges korlátot jelentenek a háztartási túlzott kockázatvállalás korlátozására.** A EUR lakáshitelek engedélyezését az is támogatja, hogy a fiskális stabilizáció által

támogatott konvergencia folyamat végére, még egy átlagos jelzáloghitel-futamidőn (20 év) belül, a nemzeti fizetőeszköz várhatóan az Euro lesz.

11. Javaslat a lakáshitelek ösztönzésének állami kiadáskímélő megoldására

A kimagaslóan nagy fizetési kötelezettséget jelentő bankadó szabályozás egyik **jelentős korlátja jelenleg annak, hogy a hitelezési piac, ezen belül is a lakossági lakáscélú hitelezés újból növekedésnek induljon.**

Javaslat: mind gazdasági, mint társadalmi szempontból kiemelt jelentőségű lakáshitelezési piac növekedésének elősegítése érdekében a pénzügyi szervezetek különadója körében az alábbi felülvizsgálatot látunk indokoltnak:

- a. az adófizetési kötelezettség **időbeni kiterjesztésének újragondolását** úgy, hogy a szektor túladóztatása a lehető legrövidebb ideig álljon fenn;
- b. a hitelintézetek különadójának olyan tartalmú módosítását, amely szerint **a különadó alapja** olyan tételekkel is csökkenthető legyen, amelyek elősegítik a lakáscélú hitelezés meglévő problémáinak megoldását. Ilyennek tekinthető a **lakás építésére, vásárlására, bővítésére, korszerűsítésére és felújítására nyújtott hitel- illetve lízingállomány.**

Indokolás:

Az eddigi jogalkotási lépéseiben az Állam kiemelt területként szabályozta a lakáscélú hitelezés banki kezelését, annak társadalmi jelentősége miatt. Ezen terület jelentőségét a bankadó szabályainak korrekciójával is indokolt erősíteni, és a lakáscélú hitelnyújtásokat is kivételként kezelni az adóalap megállapítás során. E lépés jelentős mértékben képes az újbóli hitelkihelyezések növekedését elősegíteni.

12. Javaslat állami kamattámogatott jelzáloghitel konstrukció bevezetésére

A lakáspiaci, lakáshitelezési helyzet elemzéséből, valamint a lakáspolitikai jelenlegi helyzetéből való értékelés alapján a lakástámogatásokon belül **egy új támogatási formára teszünk javaslatot**

Javaslat: a fenti elvárásokat kielégítő hitelkonstrukció az alábbi feltételekkel bír:

1. Hitelcélok tekintetében **alacsonyabb összegű hitellel támogatja a használtlakás vásárlást max. 5 millió Ft hitelösszegig, magasabb összeggel az újlakás vásárlást, építést, bővítést és a korszerűsítést max. 10 millió Ft hitelösszegig.** (A támogatás mértéke nem térne el hitelcélokként, csak a támogatandó maximális hitelösszeg, így a rendszer bonyolultsága is csökken)
2. **A támogatás időtartama a korábbi 20 évről 5 évre rövidülne,** biztosítandó a fiskális terhek beláthatóságát és azt, hogy az ügyfelek számára a hitelélet első, legnehezebb szakaszában adna támogatást az állam.
3. **A támogatás mértéke és az ügyfél által fizetett hiteldíj a piaci állampapírhozamokhoz (ÁKK benchmark) lenne szigorúan kötve,** így a rendszer könnyen ellenőrizhető, rugalmas és az állam-bank-ügyfél viszonyban egyenletes teherelosztást biztosító lenne.
4. **A támogatási időszak (5 év) alatt a kamattámogatás mértéke degresszív lenne,** vagyis évről évre alacsonyabb támogatási aránnyal venne részt az állam az adósságszolgálat biztosításában. **A támogatás mértéke az ÁKK támogatáshoz használt referenciahozam (ÁKKH) 50%-ról csökkene 5 év alatt a 30%-ra, 5%-os lépésekkel.**
5. **Csak forint, referencia (ÁKK benchmark) alapú lakáshitelekhez lenne nyújtható, melyekben a bank vállalja, hogy az ÁKK-hoz kapcsolt felárat a futamidő végéig felfelé nem változtatja,** ezzel biztosítva azt, hogy a támogatási időszak után sem nőhet a bank lépése miatt az ügyfélteher.
6. **A lejáratí összhang megfelelést** (ld. pénzügyi stabilitási szempont) a korábbi támogatási rendszerekben már kipróbált **jelzáloglevél forrástámogatáson keresztül biztosítható,** melyben jól szabályozott jelzálogbanki értékpapírosításon (jelzáloglevél) keresztül támogatná az állam a hiteladósokat. A kereskedelmi bankok a kipróbált módon jelzálogbanki refinanszírozással el a rendszert, gyorsan, hatékonyan, ellenőrzött értékbecsléssel. Ez a rendszer központilag is jól monitorolható, az állam felé a jelentés-szolgálat is koncentráltan teljesíthető.

Az alábbi táblázat tartalmazza, hogy egy jelenlegi hozamszinthez tartozó, javasolt támogatási rendszernek az állami és ügyfélterhei hogyan oszlanának meg.

Degresszív kamat-támogatás számokban					
ÁKKH (5 éves) - Kincstári referencia (2010 december)	6,89%				
5 éves ÁKK piaci hozam (2010 január)	7,79%				
Ügyfélkamat (támogatás nélküli 5 éves ÁKK+300 bp)	10,79%				
	1. év	2. év	3. év	4. év	5. év
Támogatás ÁKKH 55-50-45-40-35%-a rendre évenként	3,45%	3,10%	2,76%	2,41%	2,07%
Ügyfél támogatott kamat első 5 év	7,35%	7,69%	8,03%	8,38%	8,72%
Várható lakáshitel volumen (milliárd Ft)	180	300	400	450	450
Várható hitel darabszám	24 000	40 000	53 333	60 000	60 000
Várható fiskális kiadás a program első 3 évére (milliárd Ft)	3	11	21		

Egy jelenlegi (ÁKK+3%-os) piaci forint lakáshitel kamatszint mellett, látható, hogy moderált támogatás-mérték mellett az ügyfél számára **a jelenlegi legjobb EUR alapú hitelkamatok szintjére (7,5-8,5%) tudná az első 5 évben a támogatás csökkenteni a forinthitel kamatokat is, melyek a támogatási időszak végén is kevesebb, mint 1,5%-kal növekednének.**

Az 5. ügyleti év végén a várható konvergencia miatt a **referenciakamat (ÁKK) várhatóan csökken, így a támogatás kivezetése miatti ügyfélteher emelkedés okozta fizetési problémák moderáltak lesznek.**

A javasolt konstrukció igénybevételi körénél a korábbi támogatási időszak kiemelt feltételei mellett (pl. összegkorlát, egyszeri lehetőség a felvétel stb.) mellett **2 kiemelten preferált célt, illetve csoportot javasolunk külön kezelni:**

- Gyermeket nevelő családok lakáshelyzetének javítása - esetükben az összeghatárt gyermekszámtól függően 15 millió Ft-ig javasoljuk felemelni
- Problémás (felmondott vagy 180 napon túli tartozással bíró) hiteladósok ingatlanjait megvásárló ügyfelek. Ebben az esetben **a kamattámogatás mértéke az első 2 évben maradna 50%, és csak azután csökkenne a megadott rend szerint.** Tekintettel arra, hogy ez a konstrukció elsődleges lakhatási cél mellett a jelenlegi hitelportfólió miatti problémák enyhítését is segíti.

A javaslat melletti **fontos operatív érv, hogy kipróbált eszköztárról van szó, így a bevezetés időigénye maximum 60-90 nap lenne**, mind a szerződő minisztérium, mind a bankok és a jelzálogbankok, mind pedig az adatszolgáltatást kezelő Kincstár részéről.

Összefoglalva: olyan lakáscélú forint hitellehetőség megteremtése, amelyben az állami kamattámogatás mértéke a mindenkori piaci helyzethez igazodó, indokolt mértékű, és limitált időtávú. A hitelkonstrukcióhoz az állam 5 évig, évente csökkentett mértékben (degresszív módon) az ÁKK aktuális hozamokhoz kötött, a jelzálogleveleken keresztül igénybe vehető kamat-támogatást nyújt. A támogatás az első évben a finanszírozó aktuális jelzáloglevélhez tartozó ÁKK hozam 50 %, amely évenként 5 százalékponttal csökken.

3.2. Piacfejlesztést szolgáló egyéb javaslatok

1. Valamennyi lakáscélú állami támogatási fajta egységes, központi nyilvántartásának megteremtése

Jelenleg nincs olyan egységes nyilvántartás, amely valamennyi, egy adott állampolgár saját jogán folyósított lakáscélú állami támogatásokat tartalmazná.

Ez egyrészt megnehezíti a jogosultságok ellenőrzését, az esetleges többszörös, jogtalan igénylések kiszűrését, másrészt megalapozott elemzéseket sem lehet készíteni az egyes támogatási formák hasznosulásáról.

Elemzések hiányában a támogatási rendszerek fejlesztési irányai sem határozhatóak meg optimálisan.

Javasoljuk, hogy vagy a **MÁK**, vagy a **NAV** kezelésében hozza létre a kormány az adatbázist.

2. Bérelt-kiadott saját lakás-bérleti díjának elszámolhatósága egymással szemben

- ❖ Jelenleg a bérbe adott lakástulajdon bérleti díjával szemben nem számolható el egy pl. a munkahely közelében bérelt másik lakás
- ❖ Munkaerő mobilitását javíthatja a kérdés megoldása
- ❖ Fehéríti a bérlakás piacot

Jelenleg, ha valakinek lakástulajdona van X településen, és egy másik településen szeretne munkát vállalni, akkor vagy

- eladja a jelenlegi tulajdonát és átköltözik a munkahelyhez közel, ahol lakást vásárol vagy bérel (ez a kvázi kényszereladás miatt általában rosszabb eladási árat jelent)
- bérbe adja jelenlegi lakását és az új helyen bérel.

Javasoljuk, hogy amennyiben valaki a saját lakását bérbe adja, és más településen bérel lakást, az SZJA alapját (az adóköteles bevételt) a két összeg különbsége képezze.

Ez a megoldás lehetővé és vonzó alternatívává teszi, hogy a saját lakástulajdon – mint biztos háttér - megtartása ne legyen akadály egy kedvező, de más településen lévő munkaalkalom elfogadása előtt.

3. Kedvezményes áfa kulcs bevezetése az építőipari szolgáltatásra

A hatályos magyar ÁFA szabályozás a felújítást és a lakásokon végzett építési, felújítási, javítási és átalakítási munkákat az általános (25%) adókulcs alá sorolja.

Az Európai Tanács 112/2006. számú, a közös hozzáadottérték-adó rendszerről szóló irányelve (továbbiakban: **Irányelv**) szerint 2006. január 1-jétől 2010. december 31-ig az általános adómérték nem lehet kevesebb, mint 15 %. A tagállamok egy vagy két kedvezményes (min.: 5%) adómértéket alkalmazhatnak. A kedvezményes adómértéket csak a III. Mellékletben szereplő kategóriák termékértékesítéseire és szolgáltatásnyújtásaira lehet alkalmazni.

Az Irányelv III. melléklete a lakásokkal kapcsolatban az alábbi szolgáltatásokat sorolja fel:

10./ a szociálpolitika keretében biztosított lakás, lakásépítés, - felújítás és átalakítás;

10 a./ magánlakások felújítása és javítása, kivéve azokat az anyagokat, amelyek a nyújtott szolgáltatás értékének jelentős részét teszik ki.

	Szociálpolitika	Magánlakások
Lakásépítés:	5%	5% Az építőanyagra valószínűleg nem lehet, az építési szolgáltatáshoz is jelentős EU lobby szükséges.
Lakásfelújítás:	5%	5% (kivéve „nagy értékű építőanyag”)

Egyes országok (pl.: Csehország, Lengyelország) korábban még azt is kiharcolták maguknak, hogy kedvezményes adómértéket alkalmazzanak a nem a szociálpolitika keretében biztosított lakóingatlan-építési szolgáltatásokra (kivéve az építőanyagokat).

Az építésekkel kapcsolatos Áfa csökkentése több országban a magasépítési ágazat válságkezelésének egyik lehetséges eszköze volt, sok helyen eleve alacsonyabb az Áfa mérték, mint Magyarországon. A hazai magas általános adómérték (25%); az építőiparban terjedő feketegazdaság; és a magasépítési, lakásépítési ágazat mély válsága ellenére nem került sor az Áfa mérték csökkentésére.

NGM által készített hatástanulmány lenne szükséges, hogy az építőiparra vonatkozó Áfa csökkentés melyik variációja lenne a leghatékonyabb.

Külön a szociálpolitikai lakásépítésre bevezetni 5%-os Áfa kulcsot azt feltételezi, hogy pontosan legyen meghatározva a szociálpolitika keretében biztosított lakásépítés.

Információink szerint Romániában bevezették az 5%-os ÁFÁ-t az új lakás vételekre, ahol a lakás alapterülete nem nagyobb 120 nm-nél, a telek nem nagyobb 250 nm-nél, és a lakás ára nem több 90.000,- EUR-nál.

Kockázat:

A korábbi ÁFA csökkentés rossz tapasztalatai nyomán **biztosítani kell, hogy kedvezmény eljusson a végfelhasználóhoz!**

Az EU hozzáállása tisztázandó.

4. Egységes energiatörvény szükségessége

Hazánkban a geotermikus energia felhasználására (termálvizes fűtés, hőszivattyú, stb.) a kedvező természeti adottságok miatt bőven lenne lehetőség, jelenleg a geotermikus energia használatának engedélyezése igen sokszereplős (ELMŰ, bányakapitányságok, stb.), gátolja az elterjedést.

5. Az energiatanúsítvány tényleges használatának előmozdítása

- ❖ Az energia tanúsítvány használata elvben ma is kötelező, a gyakorlatban azonban semmilyen szankció nem fűződik ahhoz, ha adásvételeknél, bérbeadásoknál nem készítenek ilyen.
- ❖ Példamutatásként célszerű a középületeknél elkészíttetni és a közönség számára látható módon kifüggeszteni a tanúsítványt.

Javaslat:

Lakás adás-vétel földhivatali bejegyzésének legyen feltétele a tanúsítvány bemutatása

6. Műszaki ellenőrzés felelősségének és hatékonyságának növelése

- ❖ személyi felelősség megteremtése
- ❖ felelősségbiztosítás megkövetelése
- ❖ függetlenség a beruházótól, kivitelezőtől

7. Szövetkezeti lakásépítési és lakásfenntartói forma újraélesztése

A lakásszövetkezeti modell Ny-Európában az 1800-as évek vége óta ismert és elterjedt forma. Alapvetően két modell lehetséges, az egyiknél a lakás magántulajdon, a szövetkezet üzemelteti az épületet, a másik esetben a lakó pl. 99 éves örökölhető bérleti jogot vásárol, de a lakás tulajdonosa a szövetkezet.

- ❖ Világos jogi személyiség és tulajdoni helyzet (ellentétben a társasházi formával)
- ❖ Világos üzemeltetési és döntési rend
- ❖ LTP-ből vásárolható lakás-használati jog
- ❖ Szabadpiaci lakásárak fékezése, letörése kínálatnövekedéssel

8. Teljes lakásfelmérés (Lakástükör)

A KSH a népszámlálásokkal egybekötve készít ilyen felmérést.

Ennek adattartalma azonban néhány év alatt elavul, és nem biztosít megfelelő alapot a különféle otthonteremtési, lakhatási támogatási módszerek megalapozott kidolgozásához.

Szükségesnek látjuk, hogy nagymintás lakásfelmérés, azaz **lakástükör évente készüljön.**

9. Roma telep-rehabilitáció kérdései (ÚSZT 3.2.3.)

- ❖ FORRÁS: **EU pénzek** korlátozottan igénybe vehetők ilyen célra
- ❖ Alapos **kockázatelemzés** szükséges, hol és milyen nagyságrendben kezdődjön a program
- ❖ A népcsoport lakhatási szokásaihoz, életviteléhez illeszkedő **típusterveket** kell kidolgoztatni
- ❖ **Nem lehet cél ebben a körben a maximális energetikai hatékonyság**, a legmodernebb, leghatékonyabb fűtőberendezések alkalmazása
- ❖ Célszerű összekötni munkahelyteremtéssel és képzéssel
- ❖ Célszerű bevonni az érintetteket az építési munkába

10. A 7/2006 TNM rendelet (az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról) felülvizsgálata

A jelenlegi építés engedélyezési szabályokból hiányzik az életciklus (költség) elemzés előírása:

- (a) Építési költség
- (b) Energiaigény, CO₂ kibocsátás
- (c) üzemeltetés
- (d) periodikus felújítások költségei

Javasoljuk ennek kötelezővé tételét, ez ugyanis összehasonlíthatóvá teszi az épületekre vonatkozó ajánlatokat a fenntarthatóság szempontjából. (olcsóbb szerkezet = drágább üzemeltetés)

Ugyancsak nem kötelező jelenleg az épületek, határoló szerkezetek páraelvezetésének elemzése, jóllehet egy külső – akár utólagos - szigetelés nemcsak a falak hőtechnikai, hanem a páraelvezetési tulajdonságait is jelentősen megváltoztatja.

Ez az egyik oka az utólagosan szigetelt házakban sokszor tapasztalt penészesedésnek is.

Javasoljuk, hogy a határoló szerkezetek páraméretezése kötelező engedélyezési feltétel legyen.

A 7/2006. TNM rendelet módosításánál javasolt figyelembe venni, hogy a fenntarthatósági, ökológiai szempontból előnyös, életciklus költség szempontjából hatékony, hazai alapanyagra és építőanyag gyártásra alapuló építési módokat ne szorítson ki a piacról.

Továbbá, a követelmény értékek szigorítása olyan ütemezésben történjen, hogy a hazai gyártó iparnak lehetősége legyen a technológiai átállásra.

El kell érni, hogy a végcél, azaz az épület elsődleges energia felhasználása (fűtés, használati meleg víz, villanyáram) kerüljön a figyelem középpontjába és az épület tervezője, építtetője tervezési és gazdaságossági szempontok alapján választhassa ki a megfelelő megoldást, valamint az építésre felhasznált anyagokat.

11. Magyarországi köztulajdonú épületek műszaki állapot-felvételi programja

A) A program leírása

Rövidtávú, 3-5 éves program az állami és önkormányzati tulajdonú épületek műszaki állapotfelmérésének az elvégzésére. A köztulajdonú épületállomány sokrétűsége miatt a leghamarabb elérhető legtöbb támogatás elérésére, lehívására alkalmas épület-, építménycsoportokat, illetve konkrét objektumokat kell a halmazból az élre tenni a program végrehajtásánál. Ez a módszer biztosíthat leggyorsabb eredményt és fellendülést a mostani mélypontról.

A program illeszkedik a kormány által elfogadott **Ország-leltár** elkészítéséhez, a VÁTI Nonprofit Kft. által felállított dokumentációs központ **adatbázisának** fejlesztéséhez és az Új Széchenyi Terv - II. Megújuló Magyarország **Energiahatékonyság - Energiatakarékosság - Energiaracionalitás**

programokhoz, valamint az építésügy szereplői által kidolgozott **Komplex Épületenergetikai és Klímavédelmi (KÉK) Program** előkészítéséhez.

A program **másodlagos hatása** a tervező építészek és mérnökök munkahelymegmentő és munkahelyteremtő programjának elindítása, a tervező szervezetekre jellemző Kkv. szektor támogatása.

A program a finnországi építész és mérnöki kapacitások megtartásának programját veszi alapul.

B) A jelenlegi helyzet

Magyarország állami és önkormányzati épületeiről, építményeiről egységes, az **építészeti, szerkezeti és gépészeti rendszerek felmérését, műszaki állapotát és energetikai jellemzőit** összefoglaló **adatbázis nem áll rendelkezésre.**

C) A program célja

Az **Ország-leltár** adatbázis létrehozásának meghatározó része az állami épületvagyon valós állapotának felvétele.

Az **Épületelújítási és energetikai programok tervezhetőségének feltétele** a meglévő épületvagyon műszaki állapotának felvétele. Minden tervezés alapja a kiindulási helyzet pontos ismerete. Ez igaz az elindítás előtt álló Épületenergetikai programokra is. Ennek hiányában csak pontatlan becsléseken alapuló, a kívánt eredmény elérését nehezen meghatározható programokat lehet elindítani.

Másodlagos cél a magyarországi műszaki tervező kapacitások megtartása, munkahelyek megtartása és ebben a szektorban munkahelyteremtő program elindítása. A műszaki tervező kkv. cégek életben tartása alapvetően fontos a jövőben várhatóan meginduló fejlesztési munkák elvégzéséhez, a magyar építész és mérnök társadalom életfeltételeinek a biztosításához.

A program illeszkedik a kulturális örökségvédelem épület-nyilvántartási programjába, amelynek célja a magyarországi védett épületek adatbázisának kiépítése.

D) A program elemei, időtartam és költségigény

1. Programelemek

- a) Közintézményi létesítményjegyzék felállítása
Állami és önkormányzati létesítménygazdálkodási adatok alapján
egységes lista létrehozása

- b) Műszaki állapot-felvételi metodika kidolgozása, sztenderdek
megállapítása:
 - Meglévő adatok összegyűjtése

 - Környezeti állapotfelvétel
 - Helyszínrajzi adatok összegyűjtése
 - Közműellátási rendszerek felvétele

 - Műszaki felmérés és állapotfelvétel
 - Épületfelmérések és állapotfelvétel
 - Szerkezeti felmérések és állapotfelvétel
 - Épületgépészeti – épület-elektromos rendszerek felmérése
és állapotfelvétele
 - Épületenergetikai állapotfelvétel

 - Örökségvédelmi állapotfelvétel – az érintett épületeknél

 - Dokumentáció összeállítás – file rendszerek

- c) Pályázati-támogatási rendszer kidolgozása

d) Intézményrendszer kiépítése

e) Pályázati-támogatási rendszer működtetése

2. A program időigénye

Az állami és önkormányzati létesítményjegyzék felállítását követően meghatározott épületállomány nagyságától és a meglévő használható adatok minőségétől függően **3 – 5 év.**

3. A program várható költségigénye

1. Közintézményi létesítményjegyzék felállítása	2010.	25,- millió Ft
2. Műszaki állapot-felvételi metodika kidolgozása	2010.	25,- millió Ft
3. Pályázati rendszer kidolgozás	2010	25,- millió Ft
4. Pályázati – támogatási rendszer működtetése	2011	5.000,- millió Ft
5. Pályázati – támogatási rendszer működtetése	2012	5.000,- millió Ft
6. Pályázati – támogatási rendszer működtetése	2013	5.000,- millió Ft
7. Pályázati – támogatási rendszer működtetése	2014	3.000,- millió Ft
8. Pályázati – támogatási rendszer működtetése	2015	3.000,- millió Ft

12. Cafeteria keret felhasználása lakbérre

(választékbővítés, keretnövelés nélkül)

Támogatás a munkáltató adminisztrálásában, az adórendszeren keresztül

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 egy 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

13. Új lakást építetők védelme, biztonságának javítása (vételár letéti kezelése)

2011-ben a vevők védelmére banki minta terméket kell kidolgozni (az épülő lakás vevőjének előre kifizetett pénze biztosítva van, ezért a bank, állam garantál).

- ❖ Letéti jellegű termék, a lakás beruházó csak erről a számláról kaphat pénzt, banki (műszaki) ellenőrzés nyomán
- ❖ Garanciális visszatartás a használatbavételi engedélyig +1-2 év

Olyan konstrukciót kell kialakítani, amely biztosítja az építés alatt befizetett vételárrészletekkel kapcsolatos jogos vevői érdekeket.

Ez történhetne olyan módon, hogy a vevő banki letétbe fizeti a vételárrészleteket, a bank a jogerős használatbavételi engedélyt + birtokbaadást + tulajdonjog bejegyzési engedélyt követően szabadítja fel ezt a letéti összeget és adja át ezt a lakásfejlesztő cég részére. Felmerül, hogy az állam garanciát vállal a banknál letétként kezelt összegre.

Ennek hatására nőne a vevői bizalom és a hajlandóság az építkezés folyamatos finanszírozására. Ez a konstrukció optimális esetben nem jelent jelentős kiadást az állam részére.

14. Projektcégek tevékenységének szorosabb ellenőrzése

Az utóbbi évek visszatérő problémája a projektcégek által kivitelezett lakásberuházások esetén a szavatossági, garanciális igények érvényesíthetősége. Annak érdekében, hogy a jövőre nézve a beruházás végével megszűnő projektcégekkel kapcsolatos problémák csökkenjenek, illetve hogy szavatossági igényérvényesítés szempontjából a cégek és magánszemélyek biztonsági szintje közeledjen, javasoljuk, hogy csak az alább felsorolt feltételek teljesítése esetén építhessen projektcég lakóépületeket:

- ❖ Legalább 3 évi folyamatos működés
- ❖ Legalább 100 jogerős használatbavétellel átadott lakás
- ❖ Garanciális visszatartás átadástól a használatbavételi engedélyig
- ❖ 5% egy évig (beruházási összeg), 2% további 2 évig

15. Komplex energetikai lakásfelújítások tőketámogatása

Az energia-hatékony, minőségi, legális építések; a munkahelyteremtés, hazai kkv-k megerősítése érdekében a felújítások tőketámogatását egységes (munkanevén: KÉK) program jellegű keretben javasolt nyújtani. A támogatást magyar állampolgárok kaphatnák.

A 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

A **KÉK program támogatási logikájából 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.

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.

Lakásonkénti támogatások

Felújításoknál a tervezett általános lakásnagyság 60 nm, a maximális támogatási összeg egy 60 nm-es lakásnál: $60 \text{ nm} \times 7 \text{ pont} \times 2.500,- \text{ Ft} = 1.050.000,- \text{ Ft}$. Vélelmezett átlagos támogatás 1.000.000,- Ft/lakás.

Források

A felújítások forrását az uniós pénzek adhatják. Javasoljuk, hogy 2012-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.

4. Mellékletek

4.1. Melléklet - Részletes javaslatok a lakáscélú hitelezés strukturális problémáinak kezelésére

Mind a problémássá váló lakossági jelzáloghitelek kezelése, mind a lakáscélú hitelezési piaci aktivizálása több területen végrehajtandó, összehangolt lépéssorozaton kíván meg, melyek az alábbi területekre egyszerre fókuszál:

1. **a fedezetek érvényesítésének hatékonyságát javító intézkedések** – amelyeket **kiemelt javaslatként** fogalmazzuk meg és **megvalósításukat rövid távú** javasoljuk,
2. **a meglévő hitelállományok minőségét javító intézkedések** – amelyeket **kiemelt javaslatként** fogalmazzuk meg és **megvalósításukat rövid távon** javasoljuk,
3. **a hitelezési piac növekedését serkentő intézkedések** – amelyek nem kiemelt javaslatként fogalmazzuk meg és **megvalósításukat közép távon** javasoljuk.

A javasolt intézkedések mindegyikénél egyidejűleg érvényesülő alapvető szempont kell legyen, hogy a résztvevők felelősségvállalása a kialakult probléma kezelése során kölcsönösen érvényesüljön és az állami szerepvállalás a ténylegesen rászorulóknak tekintetében és a költségvetést legkisebb mértékben terhelő módon valósuljon meg.

Az egyes javaslatokhoz tartozó konkrét jogszabály-módosítási kezdeményezéseket a 2. számú *Melléklet* tartalmazza.

1.1 A fedezetek érvényesítésének hatékonyságát javító intézkedések

A lakáscélú hitelezés strukturális problémái orvoslása során egyik lényeges intézkedési irány kell legyen a szabályozói környezet alakítása olyan irányban, hogy az közvetlen és közvetett hatásaiban segítse a meglévő problémák kezelését. Az alábbi jogalkotói lépéseket látjuk indokoltnak megtenni:

1. **Javaslat a kilakoltatási moratórium feloldásának módjára**– a jelenlegi szabályozás 2011. április 15.-ig megakadályozza az adósok kilakoltatását és ezáltal a fedezeti ingatlanok értékesíthetőségét. Ez a jogi környezet mentesíti a nem fizető lakossági ügyfeleket a felvett hitelekért fennálló végső felelősség alól, így a

problémák megoldásában, sok esetben – érdekeltség hiányában – aktívan nem vesznek részt. Ahogy a javaslatokat alátámasztó helyzetértékelésben kifejtettük (ld. 2. fejezet), a **moratórium érezhetően rontja a hiteladósok fizetési morálját**, a moratórium elmúltával pedig nem következne be tömeges árverezési és kilakoltatási hullám, hiszen a fedezetek értékesítése a jelen viszonyok között erősen korlátozott, valamint 2009-ben sem volt tapasztalható hasonló.

Javaslat: a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény módosításáról szóló **2010. évi LXXXI. törvény hatályon kívül helyezése**, ezzel az eredeti szabályozást visszaállítja, miszerint magánszemély kilakoltatására csak december 1. és március 1. között nincs lehetőség.

Indokolás: a jelzáloghitelek fedezeteinek értékesíthetősége a jelzáloghitelezés biztonságát kifejező alapvető jogi eszközrendszer, melynek működtetése **kiemelkedően fontos egyfelől a fizetési morál javításához, másfelől a rendszert finanszírozó befektetők bizalmának fenntartásához**. Amennyiben a fedezetek értékesítésének jogi lehetőségét a szektor tartósan nélkülözi, akkor ez

- (i) egyrészt közvetlen módon növeli a nem fizető adósok számát és ezáltal a probléma társadalmi szintű méreteit,
- (ii) másrészt a lakossági jelzáloghitelezés finanszírozási biztonságát kérdőjelezi meg, amely a nemzetközi minősítő intézetek leminősítéséhez vezethet, és ezen keresztül a piaci finanszírozási lehetőségek szűküléséhez, melyek a jövőbeni lakossági hitelezés mértékét jelentősen szűkítik, és kamatát nagymértékben emelik.

A moratórium feloldásának a célja egyértelműen nem az, hogy tömeges kilakoltatások valósuljanak meg, hanem a kilakoltatás lehetőségével annak az egészséges veszélyérzetnek a visszaállítása, amely a folyamatosan romló fizetési fegyelem erősítéséhez elengedhetetlen. A kilakoltatás jogi lehetősége ellenére a korábbi időszakban egyszer sem haladta meg a tényleges kilakoltatások száma az évi ezer esetet.

A moratórium feloldása körében azonban fontos hangsúlyozni, hogy amennyiben ez az intézkedés rövid időn belül tömeges kínálat-növekedést eredményezne, az egyébként is alulműködő ingatlanpiacon drámai áresés okozhatna. **Ez pedig az**

ingatlanfedezetek tömeges leértékelődését, ezen keresztül az egyébként jól teljesítő hitelállományok fedezeti pozícióinak jelentős romlását eredményezné.

Ezen megfontolások miatt az árverezés körében megfontolandónak tartjuk egy kvótarendszer kialakítását az alábbi elveke érvényesítésével:

- az árverezési piac valamennyi szereplője számára **egységesen érvényesülő mennyiségi korlátozást** valósítson meg, amellyel – átmeneti jelleggel – korlátozni lehet a kínálat mennyiségét;
- a kvótarendszer egy, az ingatlanpiac számára ársokkot még nem okozó legmagasabb árverési mennyiséget határozzon meg, majd ezen teljes mennyiségen belül az egyes részvevőkre eső mértéket arányosan, **a 90 napot meghaladó lejárt követelések összegének arányában biztosítson**;
- mivel a felgyülemlett túlkínálat csak átmenetileg indokol egy ilyen piactorzító szabályozást, előre meghatározott időpontban ez a korlátozás szűnjön meg.

Álláspontunk szerint egy ilyen kvótarendszerre megfelelő szabályozás jelentene, ha valamennyi árverezési szereplőre egységesen **a 90 nap feletti hátralékkal rendelkezők követelése maximum 5%-át jogosult negyedévente árverezésre bocsátani**. E szabályozás normális piaci működés mellett tényleges korlátot nem jelenthet, de megakadályozza a piaczavaró magatartásokat.

2. Javaslat az „adósmentéshez” kapcsolódó közjegyzői költségek mérséklésére – ebben a kérdéskörben két különálló szabályozási korrekciót is indokolt végrehajtani:

- fizetéskönnyítő megoldások közjegyzői költségei**: a nehéz helyzetben lévő hitelfelvevők fizetési nehézségek enyhítésére a hitelezők több módszert is régóta alkalmaznak (pl. futamidő hosszabbítás, türelmi idő beiktatása, áthidaló hitel nyújtása) melyek minden esetben szerződésmódosítással vagy új szerződés megkötésével járnak, ami minden esetben közjegyző közreműködését igényli.

Javaslat: a közjegyzői díjszabásról szóló 14/1991 (XI.26.) IM rendelet 30/A § kiegészítése keretében egy **kedvezményes mértékű, sávosan meghatározott közjegyzői átalánydíj kerüljön bevezetésre.**

Indokolás: az adósok által jelenleg fizetendő **közjegyzői költségek indokolatlanul súlyos megterhelést jelentenek az amúgy is nehéz helyzetben lévőknek.** Ilyen kivételes, társadalmi szinten is kiemelt jelentőségű fizetéskönnyítő eljárások során a közjegyzői díjazást is indokolt a helyzetnek megfelelő tartalommal, a főszabályhoz képest csökkentett mértékben szabályozni.

A javasolt átalánydíj típusú szabályozás azért is lehet megfelelő megoldás, mert már ismert és alkalmazott módszer a jelenleg hatályos közjegyzői díjszabályozásban is: az állami kamattámogatású lakáscélú kölcsön- és jelzálogszerződések közjegyzői díja már 2004. január 1. óta átalánydíjazásként került szabályozásra.

- b. **végrehajtási záradékolás közjegyzői költségei:** a bírósági végrehajtásról szóló törvény (Vht.) módosítása szerint ez év júniusától a bíróságok helyett a közjegyzők látják el végrehajtási záradékkal a közjegyzői okiratokat. A végrehajtás elrendeléséért járó díj mértékét a jogszabályok előírják, de egy jogszabály-értelmezési pontatlanságot kihasználva **a Közjegyzői Kamara a korábbi, a bíróságok által alkalmazott díjmérték többszörösét szedi be ugyanazért a szolgáltatásért** a végrehajtás alá került adósoktól, amennyiben több egyetemleges adós van. Ily módon a végrehajtáshoz kapcsolódó, korábban 70-80 ezer Ft körüli közjegyzői költségek összege a 3-400 ezer Ft-os nagyságrendet is eléri. Ezt a költséget is a végrehajtás alá került adósoknak kell megfizetni az eljárás végén.

Javaslat: amennyiben egyetlen követelést több adóssal szemben érvényesít a hitelező, úgy azt a közjegyző **is egy eljárásnak tekintse és ennek megfelelően állapítsa meg a fizetendő díjat.**

Indokolás: a jogszabály pontatlanságát kihasználva **közjegyzői értelmezés indokolatlanul magas többletköltséget eredményez,** amelyet a végrehajtási eljárásban részt vevő adósoknak kell megfizetni. A javaslat elfogadása esetén a

korábbi bírósági gyakorlatnak megfelelő költségszinten lehetne a végrehajtási eljárásokat bonyolítani.

- c. **végrehajtási eljárás okirati költségei:** a közjegyzői kamara értelmezése szerint – amely szintén ellentétes a korábbi bírói gyakorlattal – nem a végrehajtási záradék (nyomtatvány) a végrehajtható okirat, hanem a végrehajtás alapjául szolgáló, közjegyzői okiratba foglalt kölcsönszerződés. Ennek az értelmezésnek az az eredménye, hogy az eddigi adósonként 1 eredeti és 1 sima fénymásolt példány helyett most adósonként 5 eredeti vagy közjegyző által hitelesített példányban kell benyújtani a kölcsönszerződésekből. E **nagy számú hitelesítések díját szintén az adósok viselik.**

Javaslat: a korábbi bírósági gyakorlatnak megfelelően a megindított végrehajtási eljárásokban **adósonként 1 eredeti és 1 fénymásolt példányt kelljen benyújtani** ahhoz, hogy az eljárást a közjegyző megindítsa.

Indokolás: a végrehajtás megindításához kölcsönszerződéseket adósonként **5 hiteles példányban a közjegyzők által megkövetelt teljes mértékben szükségtelen,** így az ezzel járó jelentős többletköltség is indokolatlanul terheli az adósokat. A korábbi bírósági gyakorlat szerinti példányszámok a továbbiakban is elegendőek a szabályszerű eljárás lefolytatásához, így az adóst terhelő költségek ezzel az intézkedéssel is csökkenthetőek.

3. **Javaslat a bírósági végrehajtás újraszabályozására** – a hitelezési piac követeléseinek érvényesítésében az önálló bírósági végrehajtók jelentős szerepet játszanak, működésük hatékonysága közvetlenül befolyásolja a követelés-behajtási piac eredményességét. E területen két kérdésben látjuk indokoltnak a változtatásokat:

- a. **költségek csökkentése** – a végrehajtást kérő által megelőlegezendő, de végső soron az ügyfelek által fizetendő díj mértékét a lakossági ügyfélkörrel szembeni végrehajtási eljárások körében jelentősen csökkenthetőnek tartjuk. Javasoljuk a bírósági végrehajtói díjszabásról szóló 14/1994. (IX. 8.) IM rendelet olyan tartalmú módosítását, amely az érintett eljárásokban a jelenlegi mértéknél 50

%-kal alacsonyabb munkadíj felszámítását teszi lehetővé a bírósági végrehajtók számára

b. az eljáró végrehajtó szabad megválasztása – a jelenlegi illetékességi szabályok alapján nincs mód arra, hogy a végrehajtást kérő – az adott végrehajtó tényleges szakmai teljesítménye alapján – maga határozza meg az eljáró végrehajtó személyét. Ez a típusú szabályozás hátráltatja a végrehajtói munka területén a hatékonyságot javító piaci verseny érvényesülését, holott mind a közjegyzők esetében, mint bíróságok illetékessége körében (az alávetés lehetséges útján) ez a jogosultság biztosított. Ráadásul ez a típusú szabályozás az Európai Unión belül egyedülálló, ami csak megerősíti, hogy ezen szabály feloldása szakmailag teljes mértékben indokolt.

4. Javaslat a banki kölcsönszerződések közvetlen végrehajthatóságára – a hitelezés biztonságának és ezen keresztül kamatainak alakulása szempontjából kiemelt jelentőségű kérdés a megkötött kölcsönszerződések gyors és költséghatékony végrehajthatósága. **Számos magánokirat (pl. munkáltató munkavállalót kártérítésre kötelező határozatot) közvetlen végrehajthatóságát a végrehajtási törvény biztosítja**, de a bankhitelek tekintetében a jelentős **költség- és időigényes közjegyzői okiratba foglalást a záradékolás kötelező feltételévé teszi.**

Javaslat: a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 22. §-a egészüljön ki azzal, hogy a jogtanácsos vagy ügyvéd által ellenjegyzett kölcsönszerződések a bíróság által közvetlenül záradékolhatóak legyen.

Indokolás: a hazai banki hitelezés körébe eddig használat szerződésminták jogi megfelelősége teljes körűen biztosított, hiszen a hosszú idő alatt kiforrott – szakmai és hatósági kontrollal is támogatott – gyakorlat ezt megfelelő szakmai színvonalon már kialakította. Ezt igazolja, hogy a **közjegyzők részére már előre elkészített kölcsönszerződések kerülnek átadásra, melyek változtatás nélkül kerülnek közjegyzői okiratba foglalásra.** Ezt a gyakorlatot természetesen jogi garanciákkal folyamatosan biztosítani kell, ezért indokolt a jogtanácsosi illetőleg ügyvédi ellenjegyzés intézményét ezen a területen is alkalmazni és ehhez a feltételhez kötni a közvetlen végrehajthatóság alkalmazását.

1.2 A meglévő hitelállományok minőségét javító intézkedések

Ebbe a javaslatcsoportba olyan intézkedések kerülnek bemutatásra, amelyeket alapvetően a **piaci szereplők által működtethető megoldások, de azok hatékonyságát jelentősen képes javítani kiegészítő állami szerepvállalás.** A lehetséges eszközök a vizsgált két problémakörre – akár közvetlenül, akár közvetve, de – egyszerre képesek hatni, vagyis a problémás állományok kezelését segítő megoldások valamint az új lakáscélú kihelyezések dinamizálására szolgáló eszközök egymással kölcsönhatásban képesek a társadalmi szintű hatásukat kifejteni. A lehetséges megoldási javaslatunk az alábbiak:

1. Javaslat a deviza jelzáloghitelek árfolyam ingadozását kompenzáló, állami garanciával támogatott HUF áthidaló hitelkonstrukció nyújtására

A megoldás lényege: a svájci frank lakossági hitelek körében kiemelkedően jelentkező árfolyam-emelkedési hatást kompenzálva, a **forintban kifejezett törlesztő részlet meghatározott, ld. 190 HUF/CHF árfolyamszint feletti részére az eredeti hitelnyújtó az ügyfél részére 3 éves futamidejű, Áthidaló hitelt nyújt, egy új technikai hitelszámlán, a gyűjtőszámlán tart nyilván.** Ezalatt a 3 év alatt az ügyfél haladékat kap a 190-es árfolyam szint és az aktuális, esedékességkor érvényes árfolyam közötti törlesztő részlet megfizetésére.

Az Áthidaló hitel jellemzői:

- a **futamidő két szakaszból áll**, az első (3 éves) szakaszában minden hónapban annyival nő, amennyit a forintgyengülés indokol a deviza jelzáloghitel törlesztésének forint fixen tartásához. A futamidő második szakasza, az áthidaló hitel törlesztési ideje az alapügylet jelzáloghitel futamidejének végéig tart, ezzel időben porlasztva a jelenlegi törlesztés-növekedést;
- **kizárólag forint alapú hitel**, melynek kamata 3 havi BUBOR plusz maximum 3%-os kamatfelárhoz kötött;
- **ingatlan-fedezete az alap jelzáloghitel fedezete** (az alap ügylet és a hozzá kapcsolódó költségek a kielégítési sorrendben megelőzik az áthidaló hitelt);
- felmondása csak az alapügylettel együtt lenne lehetséges;

- az áthidaló hitel bírálata során a **körültekintő lakossági hitelezés feltételeiről szóló 361/2009 (XII.30.) Korm. rendelet szabályait mellőzni szükséges**, e nélkül a megoldás nem válhat működőképpé.

Állami szerepvállalás:

Az állam az Áthidaló hitel visszafizetésére - a futamidő mindkét szakaszára, az áthidaló időszakra és a törlesztési szakaszra egyaránt - külön **törvényben meghatározott garanciát vállal, mellyel biztosítható a szélsőséges árfolyamhatásnak kitett lakossági hitelek adósainak védelme**. Emellett a hitelintézetek által ilyen céllal nyújtott hitelek állományát a **bankadó alapjából levonhatóvá teszi**.

A megoldás előnyei:

- az Áthidaló hitellel a devizahitel adósa nem kerül kis a saját maga által vállalt fizetési teherből, ezzel a morális kockázatok (a rá nem szorulók is élnek a lehetőséggel) csökkenne;
- közvetett állami szerepvállalás mellett védelmet teremteni a veszélyeztetett ügyfélkörben úgy, hogy alapvetően egy ingatlannal fedezett jelzáloghitel kihelyezése történik;
- a megoldás bevezetése rövid időn belül megvalósítható, a korábban már működtetett hasonló konstrukcióra is tekintettel minden jelentős lakossági portfólióval rendelkező hazai bank képes az áthidaló hitel nyújtására.

A megoldás hátrányai:

- a forint illetőleg euro hitellel rendelkező, de szintén fizetési nehézségekkel küzdő lakossági réteg számára ez a módszer nem jelent megoldást;
- a vállalt állami garancia beváltása esetén tényleges költségvetési kiadás keletkezik (tartósan 220 HUF/CHF szintű árfolyamot feltételezve, 30%-os igénybevétel és 10%-os várható bedőlési ráta mellett az éves költségvetési teher ~ 2,3 milliárd forint lenne).

Összegzés: a CHF hitelek kihelyezésekor érvényes szintekhez képest jelentős mértékben megemelkedett **árfolyamok kiemelt kockázatai rendszer szinten is a lakossági hitelezési szektornak**. Ennek kezelésére - az érintettek széles körét

illetve a probléma társadalmi jelentőségét is mérlegelve – az állami szerepvállalás indokolt.

2. Javaslát a devizahitelek árfolyamkockázatának kezelésére vonatkozó bankok által vállalt árfolyam maximum állami ösztönzésére

A megoldás lényege: az 1. pontban leírt megoldáshoz képest kiterjesztett megoldás. A korábbi deviza (EUR, CHF) állományokra, azok átstrukturált részére és az új devizahitelekre (EUR) lakossági hitelek körében **a hitelnyújtó önkéntesen árfolyam-maximumot alkalmaz**, amely szerint egy meghatározott árfolyamszint fölött az árfolyam-emelkedés hatásait már nem érvényesíti az ügyfelei felé, hanem azt teljes mértékben átvállalja.

Állami szerepvállalás:

Az állam a banki **különadó összegéből részben vagy egészben levonható tételként határozza meg azokat a költségeket, amelyeket a hitelező az árfolyam-maximum alkalmazása miatt ténylegesen átvállalt lakossági ügyfeleitől.**

A megoldás előnyei:

- az árfolyam-maximum alkalmazása megkíméli a lakossági devizahitelesek a szélsőségesen devizaárfolyam-változások törlesztést növelő hatásaitól, amelyek jelentősen csökkenthetik a bedőlt hitelek arányát;
- az állami szerepvállalás költségvetési kiadás nélkül tudja érdekelté tenni a hitelezőket ilyen eszköz alkalmazásában,
- a hitelező hitelezési veszteségeit képes csökkenteni, melyen keresztül a hitelnyújtásra fordítható eszközei növekednek;
- a megoldás egyszerű, így bevezetése rövid időn belül megvalósítható, hatása is közvetlen és azonnali.

A megoldás hátrányai:

- a hitelező számára jelentős többletköltséget eredményez, amely ráfordításait növeli, így a veszteség-csökkentő hatása csak kis mértékű;
- az állami intézkedés költségvetési bevételt némileg csökkent.

Összegzés: a CHF hitelek kihelyezésekor érvényes szintekhez képest **jelentős mértékben megemelkedett árfolyamok kiemelt kockázatai rendszer szinten is a lakossági hitelezési szektornak.** Ennek kezelésére – az érintettek széles körét illetve a probléma társadalmi jelentőségét is mérlegelve – az eszköz bevezetése és annak **állami eszközökkel történő erősítése indokolt.**

3. Javaslát a Nemzeti Eszközkezelő létrehozására és működési feltételeire

A szektor legsúlyosabb jelenlegi problémája a fizetőképességében már helyre nem állítható ügyfelek kezelése, mely a lakossági jelzálog-hitelezésben mára már **strukturális feszültséget eredményez, rontja a szektor növekedési lehetőségeit, így erős korlátja egy beruházásbarát gazdaságpolitikának.** Ez a problémakör a pénzüzetek saját eszközeivel megfelelően nem kezelhető, meggyőződésünk szerint közvetlen állami intézkedés ebben a körben elkerülhetetlen.

Ezen intézkedés egyértelmű célja az önhibájukon kívül fizetésektelelné vált hitelfelvevők lakhatásának biztosítása kell legyen, amely állami feladatként határozható meg és a **Nemzeti Eszközkezelő Társaság (NET)** felállítását és működtetését jelenti. Ezen intézkedést a fentiekben javasolt egyéb eszközök működtetése mellett, azokkal összhangban indokolt bevezetni, mert így biztosítható, hogy csak a valóban rászoruló, szociálisan indokolt körben vegyék igénybe ezt a megoldást.

A megoldás lényege: a **NET követelésvásárlás útján – e célból kibocsátott speciális államkötvényekért cserébe - megszerzi az eredeti hitelnnyújtóktól a meghatározott feltételeknek megfelelő követeléseket és a fedezeti ingatlan zálogjogát.** E jogosultságai alapján – az érintett adóssal megkötött megállapodás keretében – végrehajtja a követelés-ingatlan konverziót, így megszünteti az adós fennálló tartozását, cserébe megszerzi a fedezeti ingatlan tulajdonjogát. Az erre jogosultak lakhatásának biztosítására a megvett ingatlanon bérleti jogot – valamint visszavásárlási jogot is – enged a korábbi tulajdonosnak.

Alapelvek: a konstrukció kialakítása során az alábbi alapelvek érvényesítése javasolt:

- a program **lényeges feltételeit jogszabály határozza meg**, mely garanciát jelent az átlátható és minden résztvevő számára egységes működés biztosítására;

- az értékesítés feltételeinek megfelelő követelések NET részére történő **eladásáról a hitelező legyen jogosult dönteni;**
- a program **egyszeri értékesítésre vonatkozó lehetőség legyen, zárt időkeretben.**

Részletes javaslatok: a Program szabályrendszerének a meghatározásához szükséges részletes szempontokra az alábbiak szerint teszünk javaslatot:

a) A konstrukció szereplői:

- **Magyar Állam:** kettős szerepe miatt (i) egyfelől bonyolító intézményként a NET részvétele, amelyet indokolt nem új alapítású, hanem meglévő olyan állami tulajdonú társaságból kialakítani, amely követelés-vásárlásra jogosult, így a program beindításának idő- és költségigénye jelentősen csökkenthető (ii) másfelől garancia nyújtójaként a Kormány, hiszen a forrás biztosítása érdekében kibocsátandó kötvényhez szükséges állami garancia nyújtása;
- **Fizetéképtelen Adósok:** a részletesen meghatározott belépési feltételeknek megfelelő, kizárólag természetes személyeknek minősülő kölcsönfelvevők (vállalati hitelek ne legyenek a programba bevonhatóak)
- **Hitelezők:** magyarországi székhelyű bankok, szakosított hitelintézetek, takaré- és hitelszövetkezetek. Ezen kívül olyan pénzügyi vállalkozások valamint faktorcégek, amelyek tulajdonosa a fenti szervezetek valamelyike.

b) A programba bevonható követelések köre: azokat a forint és deviza-alapú lakossági jelzáloghiteleket javasoljuk a programban kezelni,

- amelyekre vonatkozó kölcsönszerződést 2008. december 31. napjáig megkötöttek és – faktorált követelés esetén – a követelés megvásárlása 2008. december 31. utáni időpontban történt;
- amelyek fedezete lakhatási célt szolgáló lakingatlan, üdülő és tanya
- amelyek szerződés szerinti tőkeösszege nem haladja meg a hitel kihelyezésekor megállapított forgalmi érték 90 %-át (vagyis az eredeti kihelyezés nem volt túlzott kockázatvállalás)
- amelyeknél az adósok késedelme minimum 180 nap, és a késedelmes összeg minimum 200 eFt.

c) A program finanszírozása:

Javaslatunk szerint a követelést eladó hitelezők a **program kapcsán kibocsátott, hosszú lejáratú speciális állampapírokat kapnának cserébe a rossz követelésekért** ld. 90-es évek elejének adóskonszolidációs kötvényei). Ez a lejegyzett kötvények összege meg kell egyezzen az eladott követelések vételárával.

4.2. Melléklet - Jogszabály-módosítási javaslatok a lakáscélú hitelezés strukturális problémáinak kezelésére

1) **Közjegyzői költségek csökkentéséhez:**

- a. **a fizetéskönnyítő megoldások körében** a közjegyzői díjszabásról szóló 14/1991 (XI.26.) IM rendelet 30/A § kiegészítése az alábbiak szerint:

„(4) A hitelintézetekről és pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény (Hpt.) szerint lakáscélú hitel- vagy kölcsönszerződés és az azt biztosító jelzálogszerződés módosításának közokiratba foglalásáért a közjegyzőt az (5) bekezdés szerinti díj és költségátalány illeti meg. Ezen felül összesen 5 000 Ft-ot számít fel az okirat készítésével egyidejűleg az okiratról készített, az ingatlan-nyilvántartási eljáráshoz szükséges két darab, és felenként további egy darab kiadmány elkészítésének és hitelesítésének díjaként, valamint költségtérítés fejében.

(5) A közjegyzői okirat elkészítésének díja és költségátalánya összesen

a) 5 000 000 Ft-ot meg nem haladó ügyérték esetén 10 000 Ft,

b) 5 000 000 Ft feletti, de 10 000 000 Ft-ot meg nem haladó ügyérték esetén 15 000 Ft,

c) 10 000 000 Ft feletti ügyérték esetén 20 000 Ft.

(6) Az e §-ban meghatározott ügyben a 3., a 6. és a 7. § rendelkezései nem alkalmazhatók.”

- b. **a végrehajtási záradékolás közjegyzői költségei** körében javasoljuk a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 31/E. §-ának új (6) bekezdéssel történő kiegészítését az alábbiak szerint:

„(6) A végrehajtás (biztosítási intézkedés) elrendeléséért további munkadíj, költségtérítés és illeték – ide nem értve a jogorvoslati eljárás illetékét – nem számítható fel. Ugyanannak a követelésnek a behajtása iránt egyidejűleg indított végrehajtási eljárást a közjegyzői munkadíj szempontjából abban az esetben is egy eljárásnak kell tekinteni, ha az eljárás több adós ellen, tehát több végrehajtási lap kiállításával, illetőleg több okirat közjegyzői záradékolásával indul meg. Ilyen esetben a közjegyzői díj felszámításának is a fenti mértékben, de csak egyszer van helye.”

- c. **a végrehajtási eljárás okirati költségei** körében módosítási javaslatunk a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 10. § b) pontját és 12. § (1) bekezdését érinti az alábbiak szerint:

[10. § A bírósági végrehajtást (a továbbiakban: végrehajtás) végrehajtható okirat kiállításával kell elrendelni. A végrehajtható okiratok a következők:]

b) az olyan okirat, amelyet a bíróság vagy a közjegyző végrehajtási záradékkal látott el, a bíróság vagy a közjegyző által kiállított végrehajtási záradék.

12. § (1) A végrehajtási kérelmet a kellő példányban, megfelelően kitöltött végrehajtható okirat nyomtatványon kell előterjeszteni. A végrehajtási kérelemhez csatolandó mellékletek vonatkozásában a Pp. 93.§ (2) bekezdése megfelelően irányadó.

2) A bankadó módosítását érintő módosító javaslatok:

Az államháztartás egyensúlyát javító különadóról és járadékról szóló 2006. évi LIX. törvény 7. § 14. pontját érinti, melyhez új a) és b) pont beiktatását – ezzel egyidejűleg a meglévő pontok sorszámának értelemszerű korrekcióját – javasoljuk az alábbiak szerint:

[7. § E törvény alkalmazásában]

„14. módosított mérlegfőösszeg: az éves beszámoló mérlegében szereplő eszközök értékének együttes összege (a mérlegfőösszeg), csökkentve

a) külön jogszabályban meghatározott feltételek szerint, belföldi magánszemélyek részére nyújtott, a fennálló devizahitel törlesztő-részletének árfolyamváltás miatti emelkedését kompenzáló követeléssel,

b) a Hpt. szerint lakáscélú hitel- vagy kölcsönszerződésnek, illetőleg lakáscélú pénzügyi lízingszerződésnek minősülő ügyletekből eredő követeléssel,

4.3. Melléklet – Uniós források bevonása a bérlakásépítésbe - részletek

1. Kiindulási helyzet

A jelenlegi uniós szabályozás nem teszi lehetővé, hogy az uniós források érdemben felhasználhatóak legyenek szociális (közösségi) bérlakásépítésre.

Javasoljuk, hogy az uniós álláspont és szabályozás módosítását az uniós elnökség kapcsán a magyar Kormány vigye keresztül, megteremtve ezzel a szociális (közösségi) bérlakásépítés hosszú távú, kiszámítható finanszírozásának lehetőségét Magyarországon és a többi / újonnan csatlakozott tagállamban.

2. Indokolás

2.1. Magyarország érdeke

- a./ A szociális (közösségi) bérlakásépítés célja, hogy minőségi, olcsón üzemeltethető, megfelelő életfeltételeket biztosító lakások elérhető áron, megfelelő helyen és számban álljanak rendelkezésre, nőjön a munkaerő mobilitása.
- b./ Közvetett cél a legális struktúrákból származó költségvetési bevételek növelése; az építőiparban, kapcsolódó ágazatokban munkahelyek megőrzése; a hazai építőipari (pl.: anyaggyártás, tervezés) kapacitások megtartása. Évi 10 ezer lakás felépítése a beszállítókkal együtt hozzávetőleg 40 ezer teljes munkaidejű foglalkoztatottnak ad munkát. Cél továbbá a 2011-es, várhatóan 20 ezer alatti lakásépítési szám (ötven éves negatív rekord!) részbeni korrigálása bérlakásépítéssel.
- c./ Cél, hogy a lakásügy kerüljön vissza a fejlesztési politikába, a hazai források mellett uniós források felhasználása is lehetséges legyen bérlakásépítésekhez *(modellszámításunk szerint évi **40 milliárd** forintos tőketámogatás évi **5 ezer bérlakás** felépítését tenné finanszírozhatóvá további állami támogatás nélkül (bérleti díj: 1.000,- Ft/nm/hó), a hitelrész kifutása után ~ ezermilliárd Ft értékű, tehermentes közösségi lakásállomány maradna. Ilyen nagyságrendű építés, ilyen jellegű finanszírozása a hazai uniós források hozzávetőleg **4%-át** igényelné.)*
- d./ Bérleti célcsoport kijelölés: bérből, fizetésből élő, alacsony jövedelmű csoport, kiemelten a családot alapító fiatalok.

2.2. Az EU jelenlegi álláspontja és szabályozása

- a./ Az EU a lakásberuházásokat korlátozott mértékben (ERFA 2%-a) és körben támogatja.
- b./ A lakásépítést az EU eddig azért nem támogatta, mert a támogatásokat közvetlenebb gazdaságfejlesztési célra kívánta fordítani és tartottak attól, hogy a lakhatási támogatások a források túl nagy részét kötnék le. A vonatkozó rendeletek³ 2010-ben úgy módosultak, hogy a **marginalizálódott társadalmi csoportok** esetében lehetőséget nyújtanak a lakhatással kapcsolatos beruházásokra (a bérlakásépítést is beleértve), amennyiben ezek integrált programok keretében történnek.

2.3. Az EU álláspont, szabályozás megváltoztatása

- a./ A szociális bérlakásépítések támogatása érdekében az uniós **jogszabályok további változtatása** lenne szükséges. Ezek fő irányai: a zöld- és barnamezős beruházások lehetővé tétele, a területi és célcsoport-korlátozás feloldása, a támogatási kritériumok bővítése.
- b./ A program beindítása, tesztelése és néhány pilot projekt megvalósítása érdekében a **jelenlegi programozási időszakban** (2013-ig) szükséges lenne a társadalmi csoportok körének további bővítése, a *marginalizálódott társadalmi csoportokra* vonatkozó lehetőség kiterjesztése a szociálisan rászorultakra. A szociális rászorultság megállapítása tagállami hatáskör.
- c./ A jogszabályok megváltoztatása számos **fórumon** kezdeményezhető, pl.: közösségi stratégiai iránymutatások felülvizsgálata, az operatív programok felülvizsgálata során.
- d./ A **jelentősebb változtatásokat** valószínűleg a következő programozási időszak előkészítése során lehet érvényesíteni.
- e./ A **magyar elnökség 2011-ben** egyedülálló alkalmat teremt arra, hogy Magyarország tematizálja az EU „napirendjét”. 2011-ben el kell kezdeni a 2014-es fejlesztési politika (un. kohéziós politika) előkészítését, amely során a lakáskérdést újra fel lehet vetni.

³ 1080/2006 (EK) tanácsi rendelet és a Strukturális Alapok felhasználásának részletes szabályait megállapító 1828/2006 európai bizottsági rendelet

2.4. Átcsoportosítási lehetőségek a jelenlegi keretek között

- a./ A 1080/2006 tanácsi rendelet említett módosításának megfelelően, korlátozott mértékben és csoportok számára már a jelenlegi ÚMFT keretein belül is lehetőség nyílik akár új építést is magában foglaló lakásépítési beruházásokra, a regionális operatív programok keretében. Jelenleg folyik (illetve a végéhez közeledik) a 2007-13-ra szóló UMFT és az operatív programok félidei vizsgálata. Ennek keretében kezdeményezhető a lakásberuházások körének lakásépítésre történő kiterjesztése, a lakásépítésre fordítható támogatások növelése, a források programon vagy programok közötti átcsoportosítása.
- b./ A hazai forrásokat a hazai támogatások és állami feladatok felülvizsgálata eredményeként lehet átcsoportosítani.

2.5. Módosítandó uniós jogszabályok

Kiemelt fontosságú a 1828/2006/EK rendelet, és a 1080/2006 EK rendelet.