



## Otthonteremtés



A 30 év alatti (**2005.októberétől 35 év alatti**) élettársak egy lehetőséggel élhetnek: állami kezességet vehetnek igénybe a lakás vásárlásakor, így minimális önerő mellett lakáshoz juthatnak. Persze ne felejtsük el, hogy ekkor egy elég nagy összegű hitelt kell felvennünk (magas havi részlet), garancia díjat is kell fizetnünk (2006-tól), most már egy év élettársi kapcsolatot kell igazolni, valamint extra méretű jövedelemre van szükségünk, különben a bank nem áll szóba velünk. Arról már nem is beszélünk, hogy mindkét élettársnak tulajdont is kell szereznie a vásárolt lakásban, ehhez pedig már elég nagy bizalom kell. Aztán megnézve a lehetőségeket (max. hitelösszeg és lakásérték) kiderül, hogy extra jövedelem mellett is csak pirinyó lakást tudnak venni, ezen kell osztozniuk úgy, hogy talán külön életet is szeretnének élni...

### Nézzük a járható utakat

Mielőtt teljesen lemondasz a cikk további részének elolvasásáról, nézzük mi az ami járható út egy szingli számára:

- Forrásoldali (jelzáloglevéllel finanszírozott) kamattámogatású hitel vagy devizahitel igénybevétele. Ehhez kb. a vételár felével már rendelkezned kell.
- **Vásárlói klub.** Arról szól, hogy fogjanak össze a szinglik és nem szinglik. Akik egyedül nem tudnak egy lakásravalót összerakni, azok a folyamatos havi befizetésekből közösen tudnak venni lakást, aztán kisorsolják, hogy ki kapja azt meg. Ekkor a legutoljára lakáshoz jutó jár olyan rosszul, mint ahogy egyébként mindannyian jártak volna. A gondot az okozza, hogy nincs semmilyen felügyelet, szerv, amely a klubok működését szabályozná, ellenőrizné, ez a tagok feladata és kockázata. Tehát elég nagy a kockázat. És itt még a poker-arc sem segít.
- Csak a rend kedvéért álljon itt < többi > szociális bérlakás igénylése önkormányzatnál (gyermek esetén van esély), szolgálati lakás (nem megyek gátörnek!!), kifogni egy gazdag pasit/csajt, nyerni a lottón. Nem gúnyolódok, tényleg ezek a lehetőségek.



### A lényeg az önerő és a jövedelem?

A korábbiakból az már nyilvánvalóvá vált, hogy **akinek nincs pénze, annak nem lesz lakása.** (Eddig szerintem nélkülem is mindenki eljutott....)

*Hogyan teremthető elő vagy helyettesíthető az önerő?*

Ha lakáshoz akarsz jutni, legalább a felét össze kell raknod, kuporgatnod, ami az átlag és átlag alatti bérekből az albérleti díj kifizetése mellett egyszerűen lehetetlen. Maradnak a klasszikus megoldások:

### ***Szülői segítség***

Persze akinek megveszik a szülők a lakást, az el sem kezdte ezt a cikket olvasni. De nem erről van szó! Ha nincs meg az önerő, akkor a bank elfogad egy másik ingatlant biztosítékként és máris megvehetjük a kiválasztott lakást. Tehát a szülők nevére lévő lakásra is jelzálogjogot jegyez be a bank és máris nem hiányolja az önerőt. (Végre egy használható tanács!)

### ***Lakástakarékpénztár, biztosítás és egyéb kombinált termékek***

Ezeknél a megoldásoknál két probléma merül fel: úgy adják el a reménykedőnek ezeket a "termékeket", hogy nem tájékoztatják korrektül a lehetőségeiről, és csak később derül ki, hogy a hitelfelvétel nem is lesz olyan könnyű. A másik probléma, hogy ezekből a szerződésekből nem olyan egyszerű

menet közben kiszállni. Pedig sokaknak megoldást jelenthet a takarékpénztár, az előtakarékoskodással (szerződéstől függően) akár két év alatt annyi saját erőt lehet produkálni, hogy hitelhez juthat az ember.

### ***Állami kezesség, közalkalmazotti hitel***

Ezt a lehetőséget már egyszer említettem. Ne felejtjük el, hogy ehhez magas jövedelemre van szükség (a párnak kb. 250-300 ezer forintot (nettó) haza kell vinnie havonta). Tehát ha nincs elegendő saját forrás, az állam kezességet vállal a fiatalokért és így nagyobb összegű hitel vehető fel, mint az ingatlan értéke alapján az lehetséges volna. **Erről szól a közalkalmazotti hitel is, amit már szinglik is igényelhetnek.** Ne feledjük, hogy azért valamennyi (10-15%) önerő ekkor is kell és a hitelfelvétel költségeit is fedezni kell valamiből. Az önerő lehet munkáltatói kölcsön, személyi hitel vagy szocpol (gyermek esetén).

### **Összefoglalva**

Tehát áttekintve a lehetőségeket, egyértelművé vált mindannyiunk számára, hogy össze kell valakivel házasodni, gyerekeket kell vállalni (az a legjobb, ha már meg is vannak) és akkor kapunk támogatást. Hogy a gyereket fel is kell nevelni? Nem kell maximalistának lenni: ha nem kap meg mindent, akkor is fel fog nőni.

### **Lakástámogatás - 2005.év Lakásépítési kedvezmény (szocpol)**

#### **Emelkedik a szocpol összege**

A szocpol mértéke új lakás vásárlása, építése esetén:

<b>Gyermekek száma</b>	<b>Normatív összeg 2004.04.01-től</b>	<b>Normatív összeg 2005.02.01-től</b>
1.	800 000,- Ft	900.000,-Ft
2.	2.000 000,- Ft	2.400.000,-Ft
3.	3.200 000,- Ft	3.800.000,-Ft
4.	4.000 000,- Ft	4.600.000,-Ft

A negyedik gyermeket követően minden további gyerekre 200 eFt támogatás vehető igénybe.

A szocpolt az igénylővel közös háztartásban élő gyermekek és egyéb eltartott családtagok után járó vissza nem térítendő állami juttatás. A gyermekek "meglétét" az állandó lakóhely szerinti önkormányzat jegyzője igazolhatja a bank felé, amelynél az ügyintézését kérhetjük.

Lakásépítési kedvezményt (szocpol) az a nagykorú, magyar állampolgár igényelhet, akinek (illetve aki házastársának, élettársának, kiskorú gyermekének, együttköltöző családtagjának) nincsen másik lakástulajdona, vagy állandó használati joga, bérleti jogviszonya és a kedvezményt a saját, méltányolható lakásigénye kielégítésére fordítja.

Amennyiben az igénylőnek 50%-ot meg nem haladó tulajdoni hányada van egy olyan lakásban, amely tulajdonközösség megszüntetése vagy öröklés folytán lett tulajdonos vagy több mint két éve öröklés/ajándékozás jogcímén haszonélvezettel terhelten került a tulajdonába a lakás és a haszonélvező bent lakik, akkor **nem esik el a kedvezménytől.**

A kedvezmény igénybevételénél figyelembe kell venni a méltányolható lakásigény jogszabályban meghatározott fogalmát, a szobaszámáról és építési költségekről szóló feltételeket.

Arról sem szabad megfeledkeznünk, hogy az adóhatóság a későbbiekben a helyszínen ellenőrizheti a bizonylatok valóságát, a kedvezmény igénybevételének jogszerűségét, és a kedvezmény felhasználását. Az ellenőrzés eredményéről a folyósító hitelintézetet is tájékoztatja. A bizonylatokat a használatbavételi engedély megadásától számított öt évig meg kell őrizni.

**A támogatások közös szabályainál az alábbi rendelkezések léptek életbe:**

- Az építési költségvetés min 70%-át ÁFÁ-s számlával kell lefedni. Amennyiben a közvetlen támogatás és a hitel összege a költségvetés 70%-át meghaladja, akkor az azokra vonatkozó részből kell ÁFÁ-s számlát benyújtani.
- Új lakás vásárlása esetén a vevő nevére kiállított ÁFA tv.-nek megfelelő (rész)számla benyújtása kötelező a folyósítás előtt.
- Használt lakás vásárlása esetén vagy a földhivatal által érkeztetett adásvételi szerződés, vagy a bejegyzett tulajdoni jogot igazoló tulajdoni lap másolat benyújtása szükséges a folyósításhoz.
- A számlákat a hitelintézeteknek szigorúan ellenőrizniük kell az APEH és az OLÉH által rendelkezésre bocsátott számlát kibocsátó adózó személyek listája alapján és csak adózó személy által kiállított számlát lehet elfogadniuk.

## Lakáshitelek és támogatások rövid ismertetése (sorvezető)

A jogalkotóknak sikerült a lakáshitelekre és támogatásokra vonatkozó jogszabályi feltételeket teljesen összegubancolni. A rendeletek szövege emészthetetlen, tele van hivatkozásokkal, szinte beleszédül az ember, hogy hol is tartott. Vettük a bátorságot és egy nagyon rövid, de annál velősebb összefoglalót készítettünk a kevésbé járatos érdeklődőkre való tekintettel.

### Lakásépítési kedvezmény (Teljes szocpol)

**Igénybevételi lehetőség:** új lakás vásárlása, építése

**Igénylési feltételek:** Közös háztartásban élő gyermekek/eltartottak után járó vissza nem térítendő juttatás. Igényelhetik házastársak, élettársanak, gyermeket egyedül nevelők, ha az igényléskor nincsen lakástulajdonuk és a méltányolható lakásigényük kielégítésére fordítják a kedvezményt.

### Megelőlegező kölcsön (szocpol):

**Igénybevételi lehetőség:** új lakás vásárlása, építése

**Igénylési feltételek:** Csak 40.év alatti házastársak igényelhetik, ha az igényléskor nincsen lakástulajdonuk és a méltányolható lakásigényük kielégítésére fordítják a kedvezményt.

A gyermektelen fiatal házaspár két születendő gyermek (8 évre), egygyermekes fiatal házaspár (4 évre) további egy születendő gyermek vállalásakor az önerő növelése érdekében kérhetik a szocpol megelőlegezését kölcsönként. Mértéke a teljes szocpollyal megegyező.

### A lakásépítési kedvezmény fele (Félszocpol)

**Igénybevételi lehetőség:** lakásbővítés, 3 vagy több gyermekesek használt lakás vásárlásához

**Igénylési feltételek:** A szocpol fele igényelhető. Bővítés: egy gyermeknél oldal irányba min. egy szoba vagy két gyereknél "felfelé" (meglévő padlástér beépítése). Korszerűsítésre nem jár. Méltányolható lakásigényt be kell tartani.

### Fiatalok otthonteremtési támogatása

**Igénybevételi lehetőség:** Gyermeket nevelő 35 év alatti házastársak, élettársak, egyedülállóak igényelhetik használt lakás vásárlásakor (vétélár: Bp.és megyeszékhely max.12 MFt, vidéken 8 MFt). Összege a félszocpollyal megegyező, méltányolható lakásigényt be kell tartani.

Kedvezmény max a vételár 80%-a, nem csak első lakáshoz, de lakóingatlan igényléskor nem lehet. A később született gyermekekre is igénybe vehető a kölcsön törlesztésére. Az állam javára 5 évig elidegenítési és terhelési tilalom kerül bejegyzésre.

### Fészekrakó támogatás

Állami kezesség igényelhető az önerő pótlására (jelzáloghitel és hitelbiztosítéki érték különbözetére) új és használt lakás vásárlásához. Kérhetik a 35 év alatti házaspárok, élettársak és gyermekét egyedül nevelő szülő. Min. önerő 10%, mely lehet szocpol, félszocpol, munkahelyi és önkormányzati hitel.

## Közalkalmazotti hitel

Lakáskölcsön az állam készfizető kezességvállalása mellett. Korábban csak köztisztviselőknek volt, majd 2005.február 01-től kiterjesztették a kezességet a teljes közalkalmazotti szférára, valamint a bírákra, ügyészekre és igazságügyi dolgozókra is. Az jogosult, aki legalább három éve a közszférában dolgozik. A garanciavállalás a kamattámogatott hitel jelzáloggal nem biztosított részére szól, és azért a hitelfelvevőnek nem kell garanciadíjat fizetnie. A hitelígénylő jogviszonyának megszűnése után is megmarad az állami garancia, ám akkor már meg kell fizetni a garanciadíjat. Mértéke a hitelbiztosítéki érték max.100%-a lehet, tehát kb. 10% önerő kellhet (piaci érték és hitelbiztosítéki különbözete).

## Forint vagy devizahitel?

A hitelfelvevők a kamatok mellett a havi törlesztőrészletre figyelnek oda elsősorban a hitel felvételekor és egyelőre még sok ilyen leegyszerűsített összehasonlításból a devizahitelek kerülnek ki győztesen.

Az alábbi írásunk keretein belül áttekintettük az összes hitellehetőséget, amelyből lakásvásárlás, építés, bővítés, stb. esetén választhatunk.

A továbbiakban azt vizsgáljuk meg, hogy mekkora különbség adódik a forint és a devizahitel között és milyen mértékű kockázattal kell számolnunk devizahitel felvétele esetén.

## Az indulórészlet csapdája

Egyre több az akciós, akár 1% alatti kamatozású devizahitel!! Gyanúsnak kell lennie az ilyen hitelfelvételeknek. És akkor most nem is arra gondoltam, hogy a bankok nem a kamatba, hanem más díjtételekbe építették be a hasznukat, hanem arra, hogy az akciónak, a kedvező kamatnak elég gyorsan vége lesz. Legjobb esetben is max. 1/2-1 évre vállalja ezt a kamatot a bank, de mi a szerződést általában 10-20 éves futamidőre írjuk alá! Ne csak az induló állapotra, hanem **egy várható feltételre vonatkozó számítást is végezzünk el!**

Tehát a deviza alapú hiteleknél nem csak az árfolyamváltozás lehetősége miatt, hanem a várhatóan emelkedő kamat miatt is valamekkora tartalékkal kellene rendelkezünk. Ez a tartalék lehet, némi megtakarítás vagy olyan havi jövedelem, amely lehetővé teszi adott esetben a magasabb részlet kifizetését is.

## A devizahitel kockázata

A devizahitelnél az alábbi kockázatokat érdemes megvizsgálni: az egyik az árfolyamkockázat a másik az évente változó kamatból fakadó kockázat.

Ha a forint a svájci frankhoz képest erősödik, a hitelünk törlesztőrészlete csökken, ha gyengül, emelkedik.

Az átlagos árfolyamértékhez képest az elmúlt két évben a legnagyobb elmozdulás maximum 5% volt (plusz-minusz). Tehát ha azt feltételezzük, hogy a következő években sem lesz ennél nagyobb elmozdulás az árfolyamértéknél, akkor a legrosszabb esetben bizonyos törlesztések időpotjában bekövetkezett forint gyengülés miatt időnként emelkedik a törlesztőrészletünk. A legrosszabbat feltételezve egy 10%-os emelkedés a havi részleteknél elég drasztikus, de ezzel még mindig kb. csak a forint hitelek törlesztését érnénk el, rosszabb a helyzet ennél még nem lenne.

Amennyiben úgy ítéljük meg valamelyik törlesztéskor, hogy a forint gyengülése tartós és a nagyobb veszteségek elkerülése érdekében át szeretnénk váltani a hitelt egy forint hitelre, akkor azt kell mérlegelnünk, hogy ez megéri-e? Véleményem szerint nem sok esélye van egy ilyen mértékű árfolyam változásnak, de az átváltás egy piaci kamatozású hitelre egyébként is drága mulatság lenne.

A másik tényező, ami a hitelt időközben megdrágíthatja, az a **kamatkockázat**. A forint hitelnél választhatunk 5 évre rögzített kamatozású hitelt, ekkor 5 évig nem emelkedik a kamat, viszont megjegyzem: nem is csökken. Várhatóan az euró bevezetéséig további kamatcsökkentésnek kellene bekövetkeznie a forint hiteleknél, ennek első lépései már látszódnak. Tehát nem biztos, hogy a fix 5 éves kamat a legjobb megoldás.

A devizakölcsönök változó kamatozásúak, max. 6 hónapra rögzített kamatokkal találkozhatunk (bankja válogatja). A kamat mértékét nem csak a hazai pénzügyi változások, hanem az euró/nemzetközi kamatszint alakulása is befolyásolhatja.

Igazán nagy gond akkor tud bekövetkezni a devizahitelünknel, ha a két hatás (árfolyam és kamat) egyszerre, egymást erősítve érvényesülne és mértékük is jelentősebb arányokat érne el.

### **Euró vagy svájci frank alapú devizahitelt válasszunk?**

Árfolyamkockázat szempontjából szinte mindegy melyik devizahitelt választjuk. Az euró alapú hitelek kamatai magasabbak 1-2 %-kal a svájci frank alapú hitelek kamatainál, ezért nagyobb törlesztőrészeket adódnak. Ezért "divatosabbak" a svájci frankos hitelek.

### **Összefoglalva**

A fenti elemzést követően megállapítható, hogy a deviza alapú hitelek törlesztőrésze lényegesen alacsonyabb a forint alapú hitelénél. Rendkívüli pénzügyi változások bekövetkezésétől eltekintve az árfolyam és a kamat változásában rejlő kockázatot elbírja a két konstrukció közötti kamatkülönbség. Természetesen nem látunk a jövőbe, a kockázatok létező és nem figyelmen kívül hagyandó tényezők a döntésnél, azonban azt se felejtjük el, hogy lehet, hogy 5 vagy 6 év múlva mindenképpen euróban fogunk számolni, tehát a 20 éves futamidőből 5 év telik el nagyobb kockázat mellett. Aki 20 éves futamidőre vesz fel hitelt, ritkán gondolhatja úgy, hogy a feltételek változatlanok maradnak és a hitelt szépen lassan törleszteni fogja. Mind az ő helyzetében, mind a külső körülményekben bekövetkezhetnek olyan változások, amelyek a fenti számítás, az előzetes terveket felboríthatják.

### **Ki nem fog kapni lakáshitelt?**

Sokkal hálásabb téma lenne azzal foglalkozni, hogy ki az, aki minden bizonnyal hitelképes. Azonban tisztában vagyok azzal, hogy a hitelképtelenség kérdésének elemzése fontosabb és többet segít a hitelfelvevőknek. A jó tanácsadó szereti a sikeres ügyeket, az elégedett ügyfelet. Viszont az ügyfelek azt szeretik, ha azonnal tisztán láthatnak, számukra az is fontos válasz, hogy a felvázolt feltételek mellett nem kaphatnak lakáshitelt. És azzal is sokat tudunk segíteni nekik, ha ezt a lehető leggyorsabban megmondjuk.

Természetesen tudom, hogy óvatosan kell bánni a kategorikus kijelentésekkel, továbbá aki az egyik banknál hitelképtelen, még nem biztos, hogy más banknál nem kaphat hitelt (bár valószínűleg drágábban). Megállapításaink az általános kereskedelmi banki gyakorlatot fogják követni, majd egy külön írásban szeretnénk tanácsot adni az ebben a körben hitelképtelennek tartott igénylőknek.

A hitelképesség/hitelképtelenség kérdéskörének két fontos területe van: hitelképes-e az igénylő és megfelelő színvonalú-e az ingatlan?

### **Kik a hitelképtelenek?**

Az utóbbi körbe biztosan beletartoznak a 60 év felettek, azok, akik szerepelnek a rossz adósok listáján (BAR), illetve akiknek az állammal szemben köztartozásuk van, esetleg már végrehajtási eljárás indult ellenük. További gondok merülhetnek fel a hitelfelvételhez szükséges nettó jövedelem igazolása körül.

Általában lakáshitelt az vehet fel, aki a futamidő végén max. 65-67 éves lesz. Tehát egy minimális 5 éves futamidőt alapul véve legkésőbb 60 éves kora körül kaphat még az ember bankhitelt.

A hitelhez nem jutók másik nagy csoportja azoké, akiket a bankok **rossz adósnak** könyvelnek el. Ha a hitelfelvevő a mindenkori minimálbér feletti tartozását 90 napon túl fizeti meg, akkor a teljes törlesztést követően még 5 évig nem kaphat újabb kölcsönt. Ezek az ügyfelek felkerülnek a Bankközi Adósnilyvántartási Rendszer (BAR) adóslistájára.

**Hátrány a köztartozás.** A bankok tudják, hogy aki az államnak tartozik, az már eleve nem lehet számukra sem jó adós, továbbá a köztartozások behajtása olyan helyzetet teremthet, ami a megfelelő jövedelmi háttérrel rendelkező adósokat is lehetetlen helyzetbe hozhatja. Ebből a szempontból mindegy, hogy a köztartozást felhalmozó magánszemély, egyéni vállalkozó vagy betéti társaság bel-

tagja, hiszen a tartozás behajtása során a teljes vagyonával felel tartozásaiért. Magyarország a fekete-munka és különjövodelemek hazája. Nem sok olyan háztartás van, ahol semmilyen jellegű külön jövedelem nincs az alkalmazotti béren kívül.

A hitelintézetek számára a kezdetektől gondot jelent **a bejelentett és a tényleges jövedelem eltérése**, többnyire nem tehetnek mást, mint hogy csak az igazolható jövedelmet veszik figyelembe a hitelképesség megállapításakor. Főleg a támogatott konstrukcióknál jelent gondot a megfelelő jövedelem hiánya. (Fészekrakó hitel, állami kezességvállalás, közalkalmazotti hitelek, stb). A bankok egyre inkább úgy keresik a megoldást erre a problémára, hogy olyan jelzáloghitelt is adnak, ahol a hitelbírálat során minimális mértékben foglalkoznak a jövedelemmel és az ingatlan értéke/értékesíthetősége a fő hitelbírálati szempont.

### **Milyen a nem megfelelő ingatlan?**

Igen ritka az az eset, amikor az ügyfél azért nem kap hitelt, mert a fedezetként felajánlott ingatlan értéke túl alacsony. A nyújtható jelzáloghitel minimuma 1 millió forint, ehhez 3-4 millió forintos forgalmi értékű ingatlan szükséges. Más kérdés, hogy a magas egyszeri költségek miatt mennyire drágák ezek a kisösszegű hitelek....Inkább az a jellemző, hogy kevesebb hitelt kaphat az adós, mint amire számított.

Az már gyakrabban fordul elő, hogy az ingatlan az ország olyan részén helyezkedik el, ahol az ingatlanok igen nehezen értékesíthetők, így az értékebecslő a hitelfelvételhez szükséges ingatlanok értékét nagyon alacsonyra értékeli, s ezzel megghiúsul a hitelfelvétel. A külterületi és nem lakóingatlanként nyilvántartott ingatlanokra nagyon nehéz bármilyen hitelt felvenni, kivéve a frekventált helyen lévő nyaralókat.

Gondot okozhat még a lakóépület nem megfelelő színvonalú építéséből, a használt anyagok fajtájából adódó helyzet. A nem komfortos, vályogból, házilagosan felépített ingatlanokra nem ad a bank hitelt, mint ahogy nagyon alacsony hitelbiztosítéki értéken veszik figyelembe a könnyűszerkezetes házakat is.

Megakadályozhatja a hitel felvételét az ingatlan tulajdoni lapján szereplő különböző bejegyzés. Ezek egy része csak nehezíti (jelzálogjog, haszonélvezeti jog, szolgalmi és egyéb jogok, osztatlan közös tulajdon, stb.), másik részük lehetetlenné teszi a hitelezést (végrehajtás, magánhitel, elidegenítési tilalom, opciós jog, peres ügyek, stb.).

### **Összefoglalva**

Egy külön cikket kellene írni arról, hogy milyen kockázatai vannak a hitel felvételének. Sokan haragszanak a bankra, mert az nem ad hitelt. Ezeknek az eseteknek egy részében örülni kellene a bank döntésének, hiszen az anyagi jellegű gondoknak nem csak megoldását jelentheti a hitelfelvétel, hanem a végső ellehetetlenülés felé vezető utat is. A hitelt vissza kell fizetni. Ha elválik az ember, ha beteg lesz, ha haláleset vagy bármilyen előre nem látott esemény következik is be.

A tapasztalatunk azt mutatja, hogy meg lehet találni az optimális megoldást a legtöbb esetben, ehhez azonban a tanácsadó részéről egyedi megoldások kialakításához szükséges ismeretekre, a megbízó részéről segítőkészségre és rugalmasságra van szükség.