



*Szolnoki Tudományos Közlemények XIII.
Szolnok, 2009.*

HORVÁTHNÉ KÖKÉNY ANNAMÁRIA¹

A LAKÁSTAKARÉKPÉNZTÁRI TÖRVÉNY ÉS VÁLTOZÁSÁNAK HATÁSAI²

Az állam támogatási rendszerének igen fontos gazdaság-, és társadalompolitikai szerepe van a lakáscélok megvalósításában. A szükséges önerő nélkül a fiatalok nagy többsége nem tud lakásbirtokhoz jutni, ehhez kell az állami segítség. Magyarországon ma a lakástakarékpénztári konstrukció mindenki számára elérhető, államilag támogatott lakáscélú megtakarítási lehetőség. 2009. június 30-a után kötött lakás-előtakarékossági szerződéseknél megszűnik a 8 éves futamidejű konstrukció szabad felhasználásának lehetősége.

A lakás-előtakarékosság az öngondoskodás elvén alapul, s számos előnyt biztosít a rendszeresen takarékoskodó ügyfelek számára. Nincs szükség hozzá induló tőkére. A lakás-előtakarékosság megtakarítás és hitellehetőség is egyben. Négy részből áll: az ügyfél rendszeres megtakarításaiból, az adott évben befizetett betétekre évente jóváírt 30%-os - de maximum évi 72000 forint³ - állami támogatásból és az ezekre jóváírt kamatból, valamint a megtakarítási idő lejártát követően a rendkívül olcsó, fix kamatozású forint alapú lakáshitelből. A lakás-előtakarékosság a magas hozama miatt a legjobb befektetések egyike, ugyanakkor kiváló öngondoskodási lehetőség is. A lakás-előtakarékosság az egyetlen olyan államilag támogatott lakásfinanszírozási lehetőség, amelyet az ügyfelek családi állapot, jövedelmi, vagyoni vagy egyéb megkötöttség nélkül vehetnek igénybe.

A lakáscélú betétek gyűjtésére szakosodott lakás-takarékpénztárak elkülönült tőkepiaci alrendszerként képeznek, és a mai pénz-, és tőkepiacon egy új finanszírozási lehetőséget teremtettek. 1997. január 1-jén életbe lépett az 1996. évi CXIII. törvény a Lakás-takarékpénztárakról. A lakástakarékpénztárak azoknak nyújtanak segítséget, akik több éves, rendszeres megtakarítást tudnak vállalni lakáscéljaik megvalósítására. [1]

A lakástakarékpénztárakat szakosított hitelintézetként alapították, így tevékenységük általános feltételeit a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény előírásai

¹ Szolnoki Főiskola, Közgazdaságtan Pénzügy Tanszék, kokenya@szolf.hu

² Szaklektorált cikk. Leadva: 2009. szeptember 15. Elfogadva: 2009. december 10.

³ Kivételek a társasházak, illetve lakóközösségek, ahol 241-nél több lakásos épület esetén a maximális állami támogatás értéke 324.000 Ft/év.

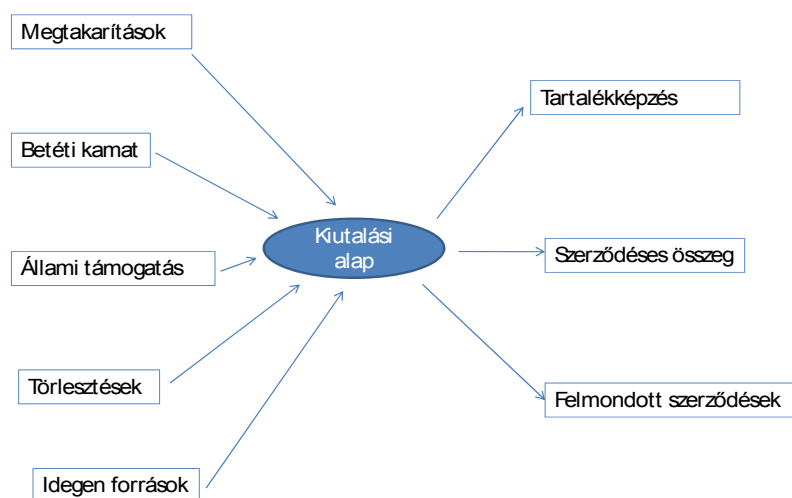
is meghatározzák. A lakástakarékpénztári törvény felhatalmazása alapján 1996. december 23-án hirdették ki a 215/1996. (XII.23) számú kormányrendelet, amely a lakás-előtakarékossági betétfizetés esetén járó állami támogatás igénylését és jóváírását szabályozza. A kormány 1997. március 6-án adta ki a 47/1997. (III.12) számú rendeletét a lakástakarékpénztárak általános szerződési feltételeiről, amellyel létrejöttek a lakástakarékpénztárak megalakításának és működésének jogszabályi feltételei.

A lakástakarékpénztári törvény hatályba lépése után, 1997 tavaszán megalakult az első három lakás-takarékpénztár: a Lakáskassza Első Általános Lakástakarék-pénztár (névváltozás után Lakáskassza-Wüstenrot Rt.), a Fundamenta Magyar-Német Lakás-takarékpénztár Rt. és az OTP Lakás-takarékpénztár Rt. 1998-ban a pénztárak működését befolyásoló tényező volt, hogy az állami támogatás 40%-ról 30%-ra csökkent, ami megnehezítette a lakáspiac működését. 1998. szeptemberében megjelent a piac negyedik szereplője, az Otthon Lakás-takarékpénztár. 2001-ben a pénztárak megkezdtek a szerződéses összegek kiutalását azon első ügyfeleik számára, akik a szerződéskötést követően rendszeresen takarékoskodtak.

2002. év végén a parlament megszavazta a lakástakarékpénztárakról szóló törvénynek a szakma által régóta szorgalmazott módosításait. A módosított törvény értelmében a lakás-előtakarékosság állami támogatásának összege megkétszereződött, mértéke pedig változatlanul 30% maradt. Ez az évi optimális megtakarítást évi 120 eFt-ról, évi 240 eFt-ra emelte.

Ezáltal az állam nagyobb mértékben támogatja a lakosság lakáscélú beruházásait, és bizalommal viseltetik a lakás-előtakarékossági rendszer iránt. 2002. szeptember 1-jén újabb jelentős változás következett be: a piac háromszereplőssé vált. A Lakáskassza-Wüstenrot Rt. átvette az Otthon Lakás-takarékpénztár Rt. teljes szerződés-, és ügyfélállományát. Ezzel a hazai lakás-takarékpénztári piac 30 százalékát tudhatta magáénak mind a szerződések darabszámát, mind szerződéses összegét tekintve. 2003 ismét jelentős mérföldkő a pénztárak életében: júliusban a Fundamenta Magyar-Német Lakás-takarékpénztár Rt. és a Lakáskassza-Wüstenrot Lakás-takarékpénztár Rt. fúziójával közel félmillió ügyfélkörrel létrejött a Fundamenta-Lakáskassza Lakás-takarékpénztár Rt. [2]

A lakástakarékpénztári modell lényege, hogy a pénztári tagok egyik „része” befizet, másik része pedig hitelt vesz fel, vagyis az egyik finanszírozza a másikat. Az ügyfél kör tehát zárt rendszerben működik, azaz kizárólag a betételhelyező ügyfeleknek nyújthatnak a pénztárak kölcsönt a befolyt törlesztéseket felhasználva.



1. ábra: A zárt rendszer működése [3]

A lakástakarékpénztárak más pénzügyi szolgáltatást nem végezhetnek, így más üzletágak jövedelmezősége és kockázata nem veszélyezteti a lakáscélú kölcsönök nyújtását, ezért alacsony és előre rögzített kamatokat tudnak alkalmazni. Így az ügyfelek számára a vállalt havi pénzügyi terhek előre jól kiszámíthatóak. A lakás-takarékpénztáraknak is természetesen meg kell győződnieük ügyfeleik hitelképességéről, de a hitelbírálati eljárás jóval rugalmasabb és egyszerűbb, mint a bankoknál általában szokásos. Mindez annak köszönhető, hogy az ügyfelek már több éves előtakarékoskodói múlttal rendelkeznek. A lakástakarékpénztárak szempontjából tehát előnyös, hogy a hitelkockázat alacsony. A megtakarítási időszak alatt a havi rendszerességgel teljesített befizetések ugyanis biztosítják az ügyfelek fizetési fegyelmét, amivel mérséklük a nemfizetés veszélyét. [1] További előnye, hogy a Lakástakarékpénztárak magas hozamú, biztonságos⁴ befektetést kínálnak. A megtakarítási időszak lejártával, évi fix kamatozású, forint alapú lakáskölcsönt vehetnek fel az ügyfelek. A kamat mértéke a szerződés megkötését követően nem változtatható. A megtakarítási időszak leteltével rendelkezésre álló összeg szinte valamennyi [lakáscélra felhasználható](#). [4] A megtakarítási időszak felét követően pedig áthidaló kölcsönt⁵ igényelhetnek az ügyfelek.

A lakás-előtakarékoskodót, illetve kedvezményezettet - legfeljebb az első nyolc megtakarítási év során - az adott megtakarítási évben az általuk befizetett betét összegéhez igazodó mértékben állami támogatás illeti meg, amelyet a lakás-előtakarékoskodónak a Lakás-takarékpénztárnál a szerződéskötéskor vagy később benyújtott kérelme alapján a Magyar Államkincstár évente nyújt. 2007. január 1. után kezdődő megtakarítási évek esetében módosultak az állami támogatás Magyar

⁴ Az Országos Betétbiztosítási Alap tagjai

⁵ A lakástakarékpénztárakról szóló 1996. évi CXIII. törvény lehetőséget teremt arra, hogy a pénztárak a lakás-előtakarékosági szerződés alapján folyósított lakáskölcsöntől eltérő feltételekkel, a kiutalást megelőzően, áthidaló kölcsönt nyújtsanak a lakáscélok megvalósításához, hiszen előre nem látott események előre hozhatják a lakáscél megvalósulásának az idejét. Ebben az esetben két év takarékoskodás után áthidaló kölcsönt lehet igényelni, amely mellett fizetett megtakarítási összegekre ugyancsak jár még az állami támogatás.

Államkincstártól történő lehívásának feltételei. Ha a lakás-előtakarékoskodó a 1996. évi CXIII. törvény 7. § (1) bekezdésének megfelelően vállalt kötelezettségétől eltérően nem a szerződésben meghatározott rendszerességgel és részletekben helyezi el a betétjét, akkor az adott megtakarítási év harmadik és negyedik negyedévében betétként elhelyezett összegre járó állami támogatás nem haladhatja meg az (1) és (2) bekezdés szerinti állami támogatás 25-25%-át. [5]

A változás lényege az, hogy a megtakarítás rendszeressége hatást gyakorol az igényelhető állami támogatás mértékére is, amelynek következményeként azokat a megtakarítókat, akik a megtakarítási év során rendszertelenül teljesítik befizetéseiket, állami támogatás- és kamatveszteség is érheti. A harmadik és a negyedik megtakarítási negyedévben befizetett összegre csak a teljes évi megtakarítás alapján megszolgált állami támogatás maximum 25-25%-a igényelhető a Magyar Államkincstártól. [6] A törvény így arra ösztönzi a megtakarító ügyfeleket, hogy az állami támogatás maximalizálása miatt havi rendszerességgel teljesítsék a szerződésben vállalt befizetési kötelezettségeiket.

Időszak	A. eset	B. eset	C. eset	D eset	E eset
1. hó	20.000	0	0	0	0
2. hó	20.000	0	0	0	0
3. hó	20.000	60.000	60.000	0	0
4. hó	20.000	0	0	0	0
5. hó	20.000	0	0	0	0
6. hó	20.000	60.000	20.000	0	240.000
7. hó	20.000	0	0	0	0
8. hó	20.000	0	0	0	0
9. hó	20.000	60.000	100.000	0	0
10. hó	20.000	0	0	0	0
11. hó	20.000	0	0	0	0
12.hó	20.000	60.000	60.000	240.000	0
Összes betét befizetés	240.000	240.000	240.000	240.000	240.000
Összes befizetés 30%-a ⁶	72.000	72.000	72.000	72.000	72.000
A 25%-os szabály miatt, az összes befizetés 30%-nak a 25%-a ⁷	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000
Járó és Tényleges állami támogatás a III. és IV. negyedévben	18.000 = 18.000	18.000 = 18.000	48.000 > 36.000	72.000 > 0	0 = 0
Első félév állami támogatása	36.000	36.000	24.000	0	72.000
Második félév állami támogatása	36.000	36.000	36.000	0	0
Veszteség összege	0	0	12.000	72.000	0

1. táblázat: Példa a rendszeres befizetés állami támogatásának kiszámítására 2007. január 1. után⁸

Az Országgyűlés által 2009. június 22-én elfogadott 2009. évi LVI. törvény, 2009. július 1-jével módosította a lakás-takarékpénztárakról szóló 1996. évi CXIII. törvényt. A módosítást tartalmazó törvény 412. § (16) bekezdése alapján: "A lakás-takarékpénztárakról szóló 1996. évi CXIII. törvény 24. § (7) bekezdése helyébe következő rendelkezés lép:

⁶ Állami támogatás elméleti összege

⁷ A III. és a IV. negyedévre járó, elméleti, maximum állami támogatás összege

⁸ Saját szerkesztés

„(7) A 2009. június 30-áig megkötött szerződések esetén a lakás-előtakarékoskodó jogosult betétszámlájára jóváírt állami támogatás és az arra jóváírt betéti kamat igénybevételére nem lakáscélú felhasználás esetén is, ha a megtakarítási ideje elérte, vagy meghaladta a nyolc évet.”

A módosítás értelmében a 2009. június 30-a után kötött lakás-előtakarékossági szerződéseknel megszűnik a 8 éves futamidejű konstrukció szabad felhasználásának lehetősége. Az ezen időpont előtt megkötött, a 8 éves megtakarítási időt elérő szerződéseket ez a változás nem érinti, azaz azok lejáratkor szabadon felhasználhatóak.

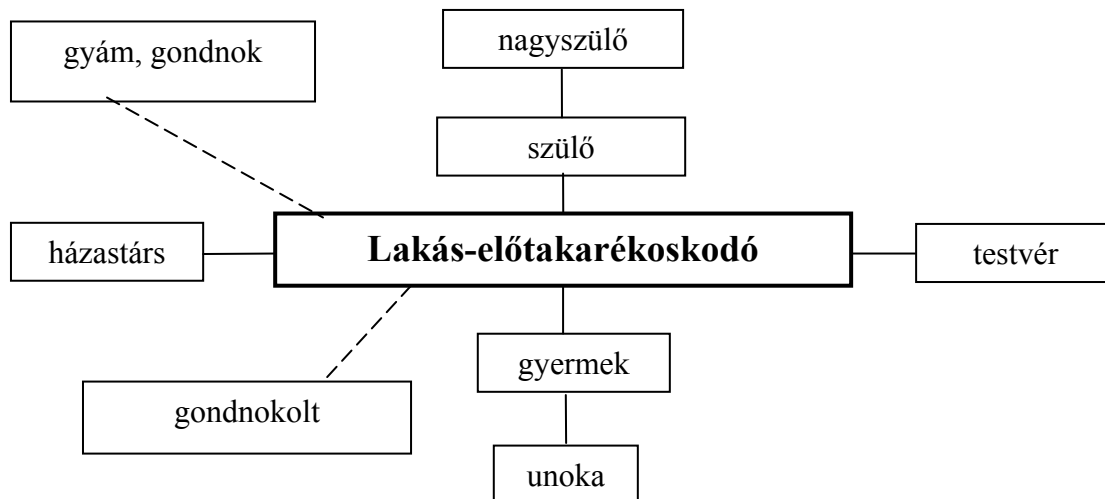
Az 1996. évi CXIII. a lakástakarék-pénztárakról szóló törvény [5] 8. § (1) szerint lakáscélú felhasználásnak minősül: A lakástakarék számos lakással, házzal kapcsolatos beruházásra felhasználható, vagyis:

- lakáskorszerűsítésre,
- felújításra,
- ház-, vagy tanyai lakóingatlan bővítésére, -átépítésére,
- lakás-, ház, vagy tanyai lakóingatlan vásárlására/cseréjére,
- házépítésre,
- telekvásárlásra,
- szilárd burkolatú út, kerítés, járda, áram-, gáz-, vízvezeték, szennyvízcsatorna, csapadékvíz-elvezető csatorna, árok, központi fűtés, informatikai hálózati kapcsolat (telefon, kábeltelevízió, Internet-elérés) kialakítására (kiépítésre, szerelésére) és felújítására,
- nyugdíjasházban a jogosult élete végéig fennálló bérleti, lakáshasználati jog vásárlására,
- pénzügyi intézménytől, vagy biztosítóintézettől felvett lakáscélú hitelek kiváltására,
- munkáltatói, illetve települési önkormányzat által nyújtott lakáscélú kölcsön kiváltására,
- társasházi vagy szövetkezeti lakások közös tulajdonban álló épületrészeinek felújítására és korszerűsítésre.

Az összeget olyan magyarországi ingatlanra kell fordítani, amelynek a szerződő, - illetve ha a szerződésben kedvezményezettet nevezett meg, akkor a kedvezményezett - a tulajdonosa, illetve lesz a tulajdonosa.

A változás várható hatása, hogy - bár megszűnik a szabad felhasználás lehetősége - megerősödik a lakás-takarékpénztáron keresztül nyújtott lakáscélú támogatási forma. Az ügyfelek továbbra is élvezhetik a lakástakarékpénztárak nyújtotta előnyöket: állami támogatás, kiemelkedő hozam, az egész futamidőre rögzített, kiszámítható feltételek, kedvező hitelkamatok és a kamatadó-mentesség. A lakás olyan emberi alapszükséglet, amely mindig magas összegű befektetéseket igényel, nemcsak az első lakás megszerzésekor, de később, a lakás cseréje, felújítása vagy korszerűsítése során is. A lakástakarékpénztárakban rejlő lehetőségeket fel kellene ismernie minden háztartásnak. Az állami támogatás minél hatékonyabb kihasználására törekedve minden korosztály, különböző élethelyzetekben is tud élni az állam adta kedvezményes lehetőséggel. Továbbra is célszerű lakástakarékpénztári szerződést kötnie azoknak fiataloknak, akik az első lakásra gyűjtenek, azoknak a szülőknek és nagyszülőknek, akik gondoskodni szeretnének a gyermekeik lakhatási jövőjéről, azoknak a családoknak és egyedülállóaknak, akik lakáscserét

terveznek vagy házat építenek és mindenkinek, aki a jelenlegi lakását, illetve házát szeretné felújítani, átalakítani, korszerűsíteni. A magánszemélyeken kívül lakásszövetkezetek és társasházak is köthetnek a közös tulajdonban lévő épületrészek felújítására és korszerűsítésére lakás-előtakarékosági szerződést. Az igénybe vehető állami támogatás családon belül megtöbbszörözhető, hiszen nem csak saját részre, hanem házastárs, gyermek, unoka, szülő, testvér részére is lehet betétszámlát nyitni.



2. ábra: A lakástakarékpénztári szerződés kedvezményezetti köre [7]

A lakosság eladósodottságának ellensúlyozására és lecsökkentésére is megoldási módszer lehet, hiszen a lakáscélú hiteleket elő lehet törleszteni az állami támogatással növelt megtakarítási összeggel, sőt a kedvezményes hitelkammattal is érdemes élni, amennyiben az alacsonyabb, mint az éppen aktuális hitelkamat. A változás hatására a 8 éves futamidejű szerződések megtakarításaival már nem lehet csökkenteni, illetve megszüntetni az egyéb, szabad felhasználású hiteleit a háztartásoknak, állami támogatás igénybevételével.

A szabad felhasználású lehetőség megszűnésével várhatóan csökkenni fog a szerződések száma, ami idővel ellensúlyozásra kerül majd a lakáscélú támogatás rendszerének, illetve a lakáscélú hitelhez jutás lehetőségének szigorításával. A szükséges önerő összegyűjtéséhez⁹ ugyanis ezt a kiváló formát érdemes kihasználnia mindenkinek.

Rendszeres megtakarításokra a háztartások nehezen szánják el magukat¹⁰, pedig anyagi szempontból is fontos megtervezni saját magunk és gyermekeink jövőjét is. Szükség esetén, még mindig hozzájuthatunk a kamatokkal növelt befizetett megtakarításainkhoz, bár az állami támogatási rész visszautulásra kerül. Anyagi biztonságunk viszont nyugalmat kölcsönöz nekünk. Abban az esetben pedig, ha a megtakarítási időszak alatt váratlan esemény nem gátolta rendszeres befizetéseinket, akkor élhetünk az állami támogatás nyújtotta lehetőséggel lakáscéljaink megvalósítása érdekében.

⁹ Önerő szükséges a lakáscélú hitelek igénybevételéhez. A minimális önerő mértékét manapság növelik a hitelintézetek.

¹⁰ Különösen a mára kialakult válságos gazdasági helyzetben.

A szabad felhasználási lehetőség megszűnésének további, tényleges hatásait a későbbi kutatásaim során szeretném majd elemezni, összevetve a legfrissebb lakástámogatási rendszer, illetve a hitelintézetek hitelezési politikájának változásainak hatásaival, figyelembe véve a gazdasági helyzet, a lakáspiac és a lakosság megtakarítási hajlandóságának alakulásait is.

FELHASZNÁLT IRODALOM

- [1] KISS Kornélia: A lakás-takarékpénztár: A törvény és a rendeletek magyarázata, Dinasztia kiadó-ház Rt., 1997
- [2] <http://www.bankszovetseg.hu>, Letöltés dátuma: 2009. 09. 27.
- [3] SÁGI Judit: Banktan, Saldo Zrt., 2007
- [4] 1996. évi CXIII. a lakástakarék-pénztárakról szóló törvény 8. § (1)
- [5] 1996. évi CXIII. törvény a lakástakarék-pénztárakról, 22. § (3)
- [6] <http://www.fundamenta.hu/hu/lakas-elotakarekossag/>, Letöltés ideje: 2009.09.10.
- [7] <https://www.otpbank.hu/otplakastakarek/hu/>, Letöltés dátuma: 2009.05.20

THE EFFECTS OF THE ACT ON HOME SAVINGS AND LOAN ASSOCIATIONS AND THE EFFECTS OF ITS CHANGING

The system of the state support has an important economical and social role in realizing the housing purposes. Without their own resources that is necessary the young cannot get any mortgage and the state supports must play an important role in this process. In Hungary today the constructions of Home Savings and Loan Associations are available for anybody, which is a state supported possibility for having a new house or a flat. The possibility of free using up of the 8 years to pay period financial construction disappears in connection with the contracts signed after the 30th of June, 2009.