



Otthonteremtési lehetőségek állami támogatással

Az otthonteremtés általában komoly anyagi ráfordításokkal jár, hiszen legtöbbször hosszabb előtakarékoskodás mellett hitelt is fel kell vennünk erre a célra.

Pénzügyi lehetőségeink számbavétele során érdemes utánanézni a **kedvezményes állami konstrukcióknak** és a kamattámogatott hitelek igénybevételi feltételeinek. Az állami kamattámogatású hitelek esetében a „normál”, piaci hitelkamat egy részét meghatározott feltételek teljesülése esetén a támogatás ideje alatt az állam fizeti meg a hitelnyújtó számára, így **az adós által ténylegesen fizetendő kamatteher és havi törlesztőrészlet alacsonyabb lesz.**

Ahhoz, hogy az otthonteremtéshez hitelt kapjunk, rendelkezünk kell saját megtakarítással, önerővel is. Ez általában minimum a lakás értékének 25–30%-a. Minél nagyobb önerővel rendelkezünk, annál kevesebb hitelt kell fel vennünk, így a havi törlesztőrészletünk is kevesebb lesz. Érdemes tehát az előtakarékoskodást mielőbb elkezdeni!

Jelenleg a következő állami kamattámogatásos konstrukciók érhetők el:

1. Otthonteremtési kamattámogatás

Milyen célra igényelhető a kamattámogatás?	Mekkora lehet az ingatlan maximális értéke, a korszerűsítés költsége?	Mekkora lehet a felvett kölcsön maximális összege?	Mekkora a kamattámogatás mértéke?
Új lakás vásárlása, építése	30 millió Ft (ÁFA és telekár nélküli vételár)	15 millió Ft	- az állampapírhozam 60%-a, - kettőnél több gyermek esetén az állampapírhozam 70%-a
Használt lakás vásárlása	20 millió Ft (vételár)	10 millió Ft	- az állampapírhozam 50%-a
Lakáskorszerűsítés, bővítés	15 millió Ft (ÁFA-t tartalmazó költség)	10 millió Ft	

A konstrukció **előnye**, hogy

- viszonylag széles ügyfélkör számára hozzáférhető, mivel **korhatár nélkül** igényelhető, és **abban az esetben is jár, ha** az igénylő családjában **nincsenek gyerekek**;
- **használt lakás** vásárlására **is** fordítható;
- a maximálisan felvehető hitelösszegek magasabbak, mint a fiataloknak és gyermekes családok részére nyújtott hasonló konstrukciónál;
- a **hitelek kamatának maximális mértékét** – mely igazodik a pénzügyi változásokhoz – **jogszabály határozza meg**.

Figyelembe kell azonban venni, hogy

- a **kamattámogatás maximális időtartama 5 év**, ezt követően a hitel kamatlába a piaci szintre emelkedik, és így várhatóan növekedni fog a törlesztőrészlet;
- a jelenlegi szabályok szerint csak **2014. december 31. napjáig lehet igényelni**.

Példa:

A támogatás számításánál irányadó állampapírhozam 5,5%, a banki kölcsön kamatlába 10%.

Új lakás vásárlása esetén tehát a kamattámogatás mértéke 3,3% (állampapírhozam 60%-a), vagyis az ügyfél 6,7%-os (10%-3,3%) kamatláb mellett fizeti a törlesztőrészleteket.

Használt lakás vásárlása esetén a kamattámogatás mértéke valamivel kisebb: 2,75% (állampapírhozam 50%-a), így az ügyfél által fizetendő kamat 7,25% lesz.



Fontos szabály, hogy a konstrukcióban az ügyfelek által fizetett kamatláb nem csökkenhet 6% alá!

2. Fiataloknak és gyerekes családoknak nyújtott állami kamattámogatás

Milyen célra igényelhető a kamattámogatás?	Mekkora lehet az ingatlan maximális értéke, a korszerűsítés költsége?	Mekkora lehet a felvett kölcsön maximális összege?	Mekkora a kamattámogatás mértéke?	
Új lakás vásárlása, építése	Budapesten és megyei jogú városban: 25 millió Ft*	Budapesten és megyei jogú városban: 12,5 millió Ft	45 év alattiak, minimum 2 gyermeket nevelők esetén	35 év alattiak, valamint maximum 1 gyermeket nevelők esetében
	Egyéb településen: 20 millió Ft* (*a telekár nélkül számított, az ÁFA összegét is tartalmazó építési költségek vagy vételár)	Egyéb településen: 10 m Ft	-2 gyermek esetében az állampapírhozam 52%-a, -3 gyermek esetében 55%-a, -4 gyermek esetében 59%-a, -5 gyermek esetében 64%, -6 vagy ennél több gyermek esetén 70%-a	az állampapírhozam 50%-a
Lakáskorszerűsítés	nincs korlát	5 millió Ft	életkortól függetlenül az állampapírhozam 40%-a	

A konstrukció **előnye**, hogy

- az **állami kamattámogatás** a hitel futamidejére, de **maximum 20 évre** igényelhető;
- a jelenlegi szabályok szerint **folyamatosan igényelhető** új lakás vásárlására, építésére, és lakás korszerűsítésére;
- a **hitelek kamatának maximális mértékét** – mely igazodik a pénzügyi változásokhoz – **jogszabály határozza meg**;
- **lakáskorszerűsítés esetén nincs életkori korlát**.

Ennél a konstrukciónál **korlátot jelent azonban**, hogy

- **használt lakás vásárlására nem** vehető igénybe;
- gyermektelenek vagy legfeljebb egy gyermeket nevelők esetében kizárólag **a 35 év alatti fiatalok számára** jelent lehetőséget;
- **maximum 45 éves korig** akkor igényelhető, **ha legalább két gyermeket** nevel a család;
- az igénylőnek nem lehet lakástulajdona vagy államilag támogatott kölcsöne.

Példa:

A támogatás számításánál irányadó állampapírhozam 5,5%, a banki kölcsön kamatlába 9%.

Egy gyermek esetén tehát a kamattámogatás mértéke 2,75% (állampapírhozam 50%-a), vagyis az ügyfél 6,25%-os (9%-2,75%) kamatláb mellett fizeti a törlesztőrészleteket.

Három gyermek esetén a kamattámogatás mértéke valamivel nagyobb: 3,025% (állampapírhozam 55%-a) lenne, mely mellett az ügyfél által fizetendő kamat 5,975%. Fontos szabály azonban, hogy ebben a konstrukcióban sem csökkenhet 6% alá az ügyfél által fizetett kamatláb! Ezért az adott kamatperiódusban az ügyfél által fizetendő kamat 6% és az igénybe vehető kamattámogatás mértéke 3% lesz.



A hitel felvétele előtt minden esetben tájékozódjon a kamattámogatás igénybevételének aktuális lehetőségeiről, valamint a kapcsolódó jogosultsági feltételekről!

Tippek az otthonteremtéshez

- ✓ Fontos, hogy ingatlanvásárlás vagy -építés előtt rendelkezünk saját megtakarítással is. Ehhez a pénzügyi szolgáltatók számos lehetőséget kínálnak. A konstrukciókról további információkat a PSZÁF honlapján talál.
(<http://www.pszaf.hu/fogyasztoknak/megtakaritasok>)
- ✓ A hitelfelvétellel ne lépjük túl anyagi lehetőségeinket, mérjük fel, mekkora törlesztőrészletet vagyunk képesek hosszú távon is fizetni. Ehhez nyújt segítséget a PSZÁF **háztartási költségvetés-számító programja**.
(<http://www.pszaf.hu/fogyasztoknak/alkalmazasok/hksz>)
- ✓ Mielőtt hitelt veszünk fel, hasonlítsuk össze legalább 4 intézmény kínálatát és csak ezután döntsünk! Az egyes termékek között jelentős különbségek is lehetnek. Használja a PSZÁF honlapján található **hitel- és lízingtermék választó programot!**
(http://www.pszaf.hu/portal/fogyasztoknak/bal_menu/ptilekerdezo)
- ✓ A reklámokban kötelező közzétenni a hitelek **THM**-jét. Ne felejtjük el, hogy a közzétett THM-et adott paraméterek (összeg, futamidő stb.) alapján képezik, így az egyedi szerződésünkben az jelentősen eltérő lehet.
- ✓ Ha volt már késedelmes hitelünk, még hiteligénylés előtt tájékozódjunk, nem szerepelünk-e a **KHR-listán**. Ezt bármely pénzügyi intézménynél ingyenesen megtehetjük.
- ✓ A hitelt folyósító pénzügyi intézmény általában megköveteli, hogy nála vezessük a folyószámlánkat. Érdemes tehát körülnézni abból a szempontból is, hogy a kiválasztott bank milyen feltételekkel kínálja a számlacsomagjait. A különböző számlacsomagok költségei között akár havi több ezer forint eltérés is lehet, ezért fontos, hogy a számlacsomagok közül a számlahasználati szokásainknak legmegfelelőbbet válasszuk. A bankszámlák közötti tájékozódáshoz nyújt segítséget a PSZÁF ingyenes **bankszámlaválasztó programja**.
(www.pszaf.hu/fogyasztoknak/alkalmazasok/szvp)

A fenti lehetőségekről további részletes információt

- a PSZÁF honlapjának fogyasztói oldalain
(www.pszaf.hu/fogyasztoknak),
- és a pénzügyi intézmények honlapjain találhat.

Kézirat lezárva: 2013. július



**PÉNZÜGYI SZERVEZETEK
ÁLLAMI FELÜGYELETE**