

LAKÁSHITEL-MINDEN, AMIT TUDNI KELL RÓLA!

A lakáshitel-igénylésnek számos buktatója van, de ez a lakáshitel-gyorstalpaló segít eligazodni a káoszban. Milyen feltételekkel igényelhető a kamattámogatott lakáshitel, mi az a referenciakamat, mire jó a lakáslízing?



Az elmúlt években sok minden megváltozott a lakáshitel piacon, hogy csak a legfontosabbakat említsük: az euró és svájci frank alapú hiteleket felfüggesztették, csökkent viszont a jegybanki alapkamat, így ma már forint alapú hitelhez is olcsóbban juthatunk hozzá. Megjelentek a szélesebb körben és kedvezőbb feltételekkel igényelhető kamattámogatott lakáshitelek, a lakásárak mélyrepülése miatt pedig relatíve többet ér a felvett hitelünk.

A bankok sem vágják már utánunk a hiteleket: a negatív KHR-listán szereplő személy egyáltalán nem kaphat hitelt, nőtt az önrész összege, és a hitelbírálat feltételei is szigorodtak; bár emiatt ma nehezebb lakáshitelhez jutni, ugyanakkor nem kell attól tartanunk, hogy egy rosszul megválasztott lakáshitel miatt ingünk-gatyánk rámeleg álmaink lakására. Persze azért továbbra is érdemes körültekintőnek lenni, ebben próbálunk segíteni.

Ami nélkül nem megy

A lakáshitel igénylése előtt az első dolog, amit mérlegelnünk kell, hogy megfelelünk-e a **három legfontosabb szempont**nak:

- nem szerepelhetünk a negatív KHR- (korábbi nevén BAR) listán
- szükségünk lesz legalább húszszázalékos önrészre (az önerő mértéke banktól függően ennél lehet magasabb is, alacsonyabb viszont csak bővítési, felújítási és korszerűsítési céllal igényelt lakáshitelnél)
- és a keresetünknek el kell érnie a hitel törlesztéséhez elegendő mértéket

Ha mindhármat sikerült kipipálni, még az sem jelenti automatikusan, hogy megkapjuk a kért lakáshitelt, de ha valamelyik kritérium hibádzik, akkor kénytelenek leszünk újra átgondolni a terveinket (mondjuk kisebb összegű hitelt igényelni, vagy lízinges ajánlatot kérni, hogy meglegyen az önrész), vagy elhalasztani a hiteligénylést.

Fontos szabály, hogy a hitelfelvételnél soha ne számoljunk az előre nem kalkulálható, egyszeri bevételekkel, hiszen elsődleges keresetként általában a bankok is csak az alkalmazotti munkaviszonyból, vállalkozói jogviszonyból vagy nyugdíjból származó bevételt fogadják el.

Ugyanakkor több bank az egyéb, valóban rendszeres további jövedelmeket is figyelembe veheti, ezért ezt a kérdéskört legjobb a hitelezésben jártas, naprakész hitelszakértőkkel tisztázni.

Amit a KHR-listáról tudni kell

A hitelezett adósokat Központi Hitelinformációs Rendszerben (KHR-lista) tartják számon. E nyilvántartásban 2012. április óta szerepelnek – az ún. pozitív listán – a rendben törlesztő, jó adósok is.

A pozitív adóslistánál közismertebb a régebb óta működő negatív lista (korábbi nevén BAR-lista), amely viszont azokat az adósokat tartja nyilván, akik kilencven napot meghaladó, a minimálbérnél magasabb összegű lejárt tartozással rendelkeznek (aktív státusz); vagy az elmúlt egy évben kifizették tartozásukat (passzív státusz), ez jelenleg mintegy 1,7 millió embert érint. Magyarországon a húsz–harminc kereskedelmi bank egyike sem ad hitelt azoknak, akik akár aktív, akár passzív státuszban szerepelnek a KHR-listán. Mivel 2011-től a passzív státusz a korábbi öt helyett csak egy évig tart, ha be tudtuk fizetni a hiteleink törlesztését, a legegyszerűbb, ha kivárjuk az egy évet, amíg lekerülünk a negatív listáról.

Az interneten gyorsan találhatunk olyan ajánlatokat is, amelyek aktív státuszú negatív KHR-eseknek is adnak kölcsönt, ezektől – bármilyen csábítóak is – tartózkodjunk, hacsak nem akarunk testközelből megismerkedni az uzsorakamattal. Szintén nem jó megoldás az osztrák (vagy más külföldi banknál) felvett jelzálogkölcsön, ugyanis a devizastop miatt ezek a bankok nem tudják már bejegyezni a magyarországi jelzálogot, így hitelt sem fognak adni.

Az állam besegít

Sokaknál akár a mérleg nyelve is lehet, hogy jogosultak-e kamattámogatott lakáshitelre. Az államilag támogatott lakáshitel feltételei az elmúlt években jelentősen átalakultak, kifejezetten kedvező feltételekkel juthatunk hozzá a legfeljebb öt vagy húsz évre kiterjedő állami támogatáshoz, az egyébként akár harmincöt éves futamidőre is igényelhető lakáshitelekkel. A januártól már használt lakás vásárlására (meg bővítésre, korszerűsítésre) is igényelhető támogatás százalékos mértéke öt éven keresztül állandó mértékű.

Emelkedett a támogatással igényelhető lakáshitel összege is, így használt lakás-vásárlás, bővítés és korszerűsítés esetén akár 10 millió Ft, új lakás vásárlásnál és építésnél akár 15 millió forint támogatott hitel is igényelhető. Használt lakás vásárlására 20 millió, új lakás vételére vagy építésére pedig 30 millió forint a vételárra vonatkozó határ, míg korszerűsítési és bővítési munkálatainkat akár 15 millió Ft-os költségkeretig is tervezhetjük. Hogy jogosultak vagyunk-e a kamattámogatott hitel igénylésére, azt az [online jogosultságellenőrzővel](#) pillanatok alatt kideríthetjük.

Vásárolja meg álmiai lakását könnyen és zökkenőmentesen

Lakáscélú Jelzáloghitelek

Kérjen visszahívást **hitelestanacsado.hu**

A támogatott lakáshitel személyi feltételei

A kamattámogatott lakáshiteleknél fontos változás, hogy az *otthonteremtési kamattámogatásnál* már nincs korhatárbeli megkötés, valamint egyedülálló és gyermektelenek is igényelhetik, a támogatás mértéke viszont függ a gyermekek számától is. A kamattámogatás az első öt évben állandó mértékű, a hitel teljes futamideje akár 35 év is lehet. Fontos változás, hogy a hitelfelvételhez már nem feltétel az eladó azon nyilatkozata, hogy az értékesítéstől számított 12 hónapon belül másik lakást vásárol. A vásárolt ingatlanban a támogatott személynek legalább 50%-os tulajdoni hányaddal kell rendelkeznie, nem lehet köztartozása, igazolnia kell, hogy jogosult társadalombiztosítási ellátásra, valamint a minimálbért elérő keresetre is szüksége van.

Emellett továbbra is igényelhető a *fiatalok, valamint többgyermekesek kamattámogatott lakáskölcsöne*, amely új lakás építéséhez vagy vásárlásához nyújt kamattámogatást a futamidő első húsz évében. A kölcsönt legfeljebb egy gyermeket nevelő, nagykorú, 35. életévüket még be nem töltött személyek, illetve legalább két gyermeket nevelő, nagykorú, 45. életévüket még be nem töltött személyek igényelhetik.

Ha kicsit távolabb nézünk a lakáshiteleknél, 2013-ban újra bevezették az új lakás építésére és vásárlására igényelhető szocpolt (amit már nem csak meglévő, hanem négy éven belül vállalt gyermek esetén is lehet igényelni), és a legújabb hírek szerint van rá esély, hogy márciustól újra elérhető lesz a gyermekes családok használt lakásvásárlását segítő félszocpol is. A szocpolra való jogosultság szintén egyszerűen ellenőrizhető a neten.

Fix hogy fix?

Fix vagy referenciakamathoz kötött lakáshitelt vegyünk fel? A két hitelfajta közül talán a referenciakamat, ami némi magyarázatra szorul, lényegében egy olyan változó kamatozású lakáshitelről van szó, amelynél a kamat egy referenciahozam (ez forint hitelek esetén jellemzően a BUBOR – Budapesti Bankközi Kamatláb) és egy rögzített felár összege, tehát a kamatláb változása nem függ banki döntéstől, hanem automatikusan követi a kiválasztott piaci kamatszint mozgását. Mivel a referenciakamathoz kötött hitelek jellemzően rövidebb, 3, 6 vagy 12 hónapos kamatperiódusúak, ezért ezt elsősorban olyan helyzetben érdemes választani, amikor van mód az esetlegesen emelkedő kamatszinttel járó magasabb törlesztőrészlet kigazdálkodására is.

Ezzel szemben a fix kamatozású lakáshiteleknél a kamatláb hosszú kamatperiódusra – jellemzően 3, 5 vagy 10 évre – rögzített, ezért hosszú távon változatlan. Ez utóbbi lakáshitelek esetén is változhat természetesen a kamatláb, azonban nem automatikusan, hanem külön banki döntésre, melyet a piaci környezet előre rögzített elemeinek (oklista) változásával indokolniuk kell. A kamatváltozás ezen

hiteleknel kizárolag a hosszú kamatperiódus lejáratokor, kamatperiódus fordulókor lehetséges, a bankok 90 napos előzetes értesítése mellett, így ezek a hitelek hosszabb távon is kiszámíthatóbb törlesztőrészeket nyújtanak.

A rövidebb kamatperiódusú lakáshitelt választóknak mindenképpen jó hír, hogy a kamatszintet döntően befolyásoló jegybanki alapkamat az elmúlt évben történelmi mélypontra került, 2014 januárjától már mindössze csak 2,85%-os. Ugyanakkor nem szabad elfelejteni, hogy már egy százaléknyi forintkamat-emelkedés is 7,5 százalékkal megnöveli egy húszéves futamidejű forinhtitel törlesztőrésztét. Ez adott esetben akár komoly kockázati tényező is lehet, 2008-ban például fél év alatt három százalékot emelkedett az alapkamat, és bár hasonló mértékű emelkedés nem valószínű a közeljövőben, de 10–35 éves futamidő esetén még megközelítőleg sem lehet megjósolni, hogy mi fog történni. Ha nem szeretnénk az anyagi csődöt kockáztatni, jobb, ha nem abból indulunk ki, hogy minden a legjobban fog alakulni.

Egyéb költségek

Hitelfelvételnel kalkulálnunk kell azzal, hogy a lakáshitel sincs ingyen: a 20%-os minimális önrész mellett további egyszeri kiadások is felmerülhetnek, mire megkapjuk a hitelt.

- Értékbecslési díj: kb. 30 000 forint
- Ügyvédi díj: általában az adásvételi összeg 0,5–1,5%-a
- Közjegyzői okiratba foglalási díj: a hitelösszeg 0,5–1%-a
- Jelzálog bejegyzési díj: 12 600 forint
- Folyósítási jutalék: a hitelösszeg 1–2%-a
- Tulajdoni lap: 1000 –6250 forint
- Térképmásolat díja: 2400–3000 forint
- Illeték az ingatlan megvásárlása után: 4% (bizonyos feltételek teljesítése esetén 2%)

A felsorolt díjakra érdemes rákérdezni a kiválasztott bankokban. Szintén érdemes előre tisztázni, hogy van-e és milyen mértékű a szerződéskötési és hitelbírálati díj, vagy egyszeri kezelési költség, adott esetben a késedelmi kamat, vagy az előtörlesztés és a végtörlesztési díj. Bár néhány ezer forintos tételekről van szó, összeadva a végösszeg egészen magas is lehet, amit a bankok által nyújtott akciókkal, díjelengedési lehetőségekkel ugyesen tudunk csökkenteni. Ha valakinek mégis gondot okoz az induló költségek megfizetése, akkor általában lehetőség van arra is, hogy ezek a költségek a hitelösszeghez adódjanak hozzá.

Mire figyeljünk

A lakáshitel kiválasztásában segítséget nyújthat az interneten elérhető hitelkalkulátor, de ha nem akarunk egyedül meghozni egy ilyen komoly döntést, és valóban a számunkra legelőnyösebb lakáshitel lehetőséget szeretnénk megkapni, akkor **kérhetünk segítséget** szaktanácsadótól is. Néhány általános tanáccsal azért mi is megpróbálunk segíteni.

Kérd **ingyenes tanácsadásunkat**, **ajánlatunkat**, mert akkor számodra is elérhetővé válhat a legkedvezőbb **lakáshitel** konstrukció!

A hitel kiválasztásánál semmiképpen se hagyatkozzunk csak a THM-re, ami a hitelfelvétel összes, a bank által számszerűsíthető költségét tartalmazza, ugyanakkor az összegét nagyban befolyásolja, hogy a bank milyen törlesztőrészlet számítási módszertant alkalmaz és milyen díjakat vesz figyelembe a THM számításakor, így valós összehasonlítási alapot csak abban az esetben adhat, ha ismerjük a pontos tartalmát (számlavezetés költségei, földhivatali költségek, hitelfedezeti biztosítás költségei stb.)

A THM-en túl érdemes külön megvizsgálni a hitelfelvétel induló költségeit és a fizetendő törlesztőrészleteket (a teljes visszafizetendő összeget), illetve a kapcsolódó szolgáltatások (számlavezetési és a tranzakciós díjak) költségeit is. Érdemes azt is figyelembe venni, hogy szinte minden banknál kapunk valamilyen kedvezményt a hiteligenylés során, például elengedik az értékbecslő díját, vagy kedvezőbb indulókamatot biztosítanak, így előfordulhat, hogy egy magasabb törlesztőrészletű hitellel összességében jobban járunk.

A tudatosabban alakított banki kapcsolatok is hatással lehetnek arra, hogy mennyire kedvező feltételekkel tudunk lakáshitelt igényelni. A lakáshitel felvételénél például kimondottan érdemes teljes szolgáltatáscsomagokban gondolkodni (ennek része a bankszámla, a családi kedvezményprogram és a biztosítások is), hogy javítsuk a banki kapcsolatainkat, és ezzel kedvezőbb hitelkondíciókat érjünk el.

Az euró is visszatért

2011 júliusától újra elérhető az euró alapú lakáskölcsön azok számára, akik fizetésüket euróban kapják, és havi bruttó jövedelmük eléri a mindenkori minimálbér tizenötszörösét (jelenleg tehát nagyjából 1,5 millió forintot). Ez kevés ember számára elérhető lehetőség. A devizastop teljes feloldása a közeljövőben nem valószínű.

Az elfelejtett lízing

A lízing és a hitel között a leglényegesebb különbség, hogy mivel a lízingnél az ingatlan a finanszírozó tulajdonában áll (csak a futamidő végén kerül az ügyfél kezébe), ezért a szükséges önerő alacsonyabb lehet, mint a hitelnél. Emellett a lízingnek napjainkban a hitelekkel megegyező, vagy kedvezőbb induló költsége van, és a kamatai is hasonlóak. Azoknak, akik valamilyen okból ragaszkodnak ahhoz, hogy az ingatlan a tulajdonukban legyen, a zárt végű lízing a választandó konstrukció, amelyben a tulajdonjog fenntartását bejegyzik a lízingbevevő nevére a tulajdoni lapon.

Mivel a lízingre nem vonatkozik a devizahitelekre érvényes korlátozás, ezért azoknak is jó választás lehet, akik kifejezetten eurós hazai finanszírozást keresnek. Egyedülálló lehetőség új lakás vásárlásakor, hogy a nyílt végű lízingben a finanszírozott összeg áfarészét (27%) a lízingtársaság visszaigényli, így az áfa a futamidő alatt kamatmentesen törleszhető, ami által akár a kamattámogatott hiteleknel is jobb havi díj érhető el.

A munkáltatójuktól lakhatási támogatást kapó dolgozóknak is jó alternatíva lehet a lízing a lakásbérlettel szemben, hiszen például a Honvédség kötelékébe tartozók is fordíthatják lízingdíj fizetésére ezt a havi (ráadásul a finanszírozó által figyelembe vehető jövedelemnek számító) juttatást.

Természetesen a fent felsoroltak általános érvényűek, az egyes pénzüintézetek által alkalmazott szabályok eltérhetnek ettől. Így kérjük, konkrét ajánlat miatt **keress minket**. Kérd **hitel** **ajánlatunkat**, és lakáshiteled nem lesz nyomasztó rémálom.