

INGATLAN KISOKOS

LAKÁSHITELEKHEZ

Nézd át magabiztosan a kiszemelt ingatlant, mielőtt belevágnál — akár Otthon Start, akár CSOK Plusz, akár piaci kamatozású lakáshitelből terveznéd megvenni.

MOLNÁR-SIMON TÍMEA (MEA)

Pénzügyi Talpaló — alapító



Amikor 3%-os, állami háttérű konstrukcióról — Otthon Start vagy CSOK Plusz — beszélünk piaci kamatozású hitellel szemben, nem apró különbségről van szó. Egy rosszul kiválasztott ingatlan miatt simán átcsúszhatsz egy jóval drágább, piaci kamatozású konstrukcióba, vagy akár a foglalódat is elbukhatod.

Havi törlesztő	THM	Teljes visszafizetés	Kamatperiódus
337 291 Ft	6,70%	101 187 365 Ft	10 évig
237 106 Ft	3,06%	71 131 697 Ft	végig

50 millió forintos hitelösszeg és 25 éves futamidő mellett ennyivel jár jobban az, aki Otthon Start / CSOK Plusz feltételeknek megfelelő ingatlant vesz egy piaci kamatozású hitelhez képest: havonta kb. 100 ezer forinttal kevesebbet fizet, a futamidő végére pedig több mint 30 millió forinttal kevesebb kamatot.

Ha vakon bízol az eladó szavában, féligazságokból dolgozol, könnyen kiderülhet a folyamat közepén, hogy a kiszemelt ingatlan mégsem felel meg minden feltételnek — és ilyenkor jellemzően vagy egy drágább, piaci kamatozású hitelbe kényszerülsz bele, vagy elbukod a foglalót. Ezért állítottam össze ezt az anyagot: hogy végigvezesselek azon, amit egy ingatlan kiválasztásakor és a hitelfedezet megítélésekor tudnod érdemes — a checklistát pedig a végén, nyomtatható formában is megtalálod.



MILYEN INGATLAN LEHET EGYÁLTALÁN HITELFEDEZET?

A lakáshitel a jelzáloghitelek családjába tartozik: a bank a kölcsön fejében jelzálogjogot jegyeztet be a fedezetül szolgáló ingatlanra. Ez legtöbbször a megvásárolni kívánt otthon, de nem feltétlenül — akár más, akár nem a saját tulajdonú ingatlan is bevonható fedetzként, ha annak tulajdonosa vállalja a zálogkötelezetti szerepet. Ha a saját ingatlanod a fedezet, egyszerre leszel adós és zálogkötelezett is.

Bankonként eltér, milyen típusú és értékű fedezetet fogadnak el — ezt mindenképp érdemes tisztázni még azelőtt, hogy belevágnál a hiteligénylésbe.

Az alapfeltételek, amiknek szinte minden banknál meg kell felelnie a fedezetnek



- Magyarország területén helyezkedik el
- Magánszemély a tulajdonosa (vagy adásvétel révén az lesz)
- Per-, teher- és igénymentes
- Önállóan forgalomképes
- Rendezett tulajdoni viszonyokkal rendelkezik
- Végleges, lezárt műszaki állapotú
- Van használatbavételi engedélye
- Ténylegesen lakhatásra alkalmas

A komfort-minimum, amit a bankok elvárnak

- legalább egy 12 m²-t meghaladó lakószoba
- vízvezetékekkel ellátott konyha, vagy legalább 4 m²-es főzőhelyiség
- külön fürdőhelyiség és WC
- kiépített közművek
- melegvíz-ellátás
- egyedi fűtési rendszer

Ingatlantípusok, amiket a legtöbb bank elfogad fedetzként

- családi ház, ikerház, sorház
- lakás (társasházi vagy egyéb)
- beépítetlen építési telek — bankfüggő, hogy egyáltalán hiteleznek-e rá
- üdülő, hétvégi ház, nyaraló — lakóház besorolással könnyebben, komfort nélkül nehezebben elfogadható
- garázs — jellemzően csak kiegészítő fedetzként, önálló helyrajzi számmal
- vegyes funkciójú ingatlan, ha a lakófunkció van túlsúlyban
- osztatlan közös tulajdon — ha van használati megosztási szerződés, önálló bejárat és külön mérőórák
- könnyűszerkezetes épület — néhány banknál kéri hozzá az ÉME/ETA/NMÉ/EMÉ engedélyeket
- jó állapotú vályog- vagy vegyes falazatú ház



Amit csak feltételekkel fogadnak el

- tanya — a forgalmi értékhez képest jellemzően alacsonyabb hitelösszeg mellett
- árterületen fekvő ingatlan — árvíz-kár-biztosítással lehet elfogadható
- mezőgazdasági területen álló, kivett gazdasági épület — alacsonyabb finanszírozási hányaddal, banktól függően
- külterületi ingatlan — a legtöbb helyen nem hitelezhető, de van kivétel; számít a belterülettől mért távolság, a művelési ág és az, hogy ténylegesen lakóingatlanként funkcionál-e

Amit a legtöbb bank elutasít

- művelési ág alól ki nem vett terület
- vegyes funkciójú ingatlan, ha a nem lakófunkció van túlsúlyban
- műhely, üzem, ipartelep
- önálló teremgarázshely
- termőföld
- olyan ingatlan, amire nem köthető tűz- és elemi kár elleni vagyonbiztosítás
- használatbavételi engedély nélküli ingatlan (kivéve az építési célú hiteleket)



Az ingatlant terhelő jogok — mi fér bele, mi nem

A bankok elsősorban tehermentes ingatlant szeretnek látni, de néhány bejegyzés önmagában nem jelent kizáró okot.

Jellemzően elfogadható	Jellemzően nem elfogadható
Magyar Állam javára bejegyzett jelzálogjog	más belföldi pénzintézet jelzálogjoga
munkáltatói vagy önkormányzati kölcsön / támogatás	külföldi pénzintézet jelzálogjoga
haszonélvezeti jog	magánszemély javára bejegyzett jelzálogjog
özvegyi jog	NAV végrehajtási jelzálogjog
NAV (illetékhivatali) jelzálogjog vagyonszerzési illeték részletfizetése miatt	tartási jog, öröklési jog, életjáradéki jog
	perfeljegyzés, végrehajtási jog

Hogyan határozza meg a bank az ingatlan értékét?



A fedezet elfogadhatóságáról és értékéről a bank saját, kiküldött értékbecslője dönt szakvélemény formájában — az ő becslése lesz az irányadó, nem a hirdetési vagy vételár.

Az értékbecslő többek között ezeket vizsgálja:

- az ingatlan és a telek mérete, elhelyezkedése
- az építés éve, az ingatlan állapota és értékesíthetősége
- a település, a városrész és a közvetlen környezet jellemzői
- egyezik-e a valóság a hivatalos térképmásolattal
- rendezett-e az ingatlan a földhivatali nyilvántartásban
- milyen szerkezetből épült, és osztatlan közös tulajdonban van-e

Hitelfedezeti mutató (HFM)

A HFM azt korlátozza, hogy a felvehető hitel mekkora hányada lehet az ingatlan forgalmi értékének. Forinthitelnél ez a jogszabályi felső határ 80% — ezen belül azonban minden bank meghatározza a saját, ettől akár szigorúbb belső szabályát is, ami sok tényezőtől (elhelyezkedés, ügyfélminősítés) függően ennél alacsonyabb arányt is jelenthet.

A 10%-os önerő melletti konstrukciónál a HFM 90%-ig is emelkedhet. Ez azonban se az első lakást vásárlóknál, se a zöld hitelcélú lakáshiteleknel nem automatikus — a bank ilyenkor is alaposan megvizsgálja a jövedelmet, az ingatlan értékét, elhelyezkedését és állapotát, mielőtt alacsony önerő mellett hitelez.

A fix 3%-os Otthon Start lakáshitelnél szintén elérhető a 10%-os önerő — de ez esetben is a hitelező bank dönt arról, hogy él-e ezzel a lehetőséggel.

ELLENŐRZŐLISTA — 19 PONT, MIELŐTT ALÁÍRSZ

Nyomtasd ki ezt a részt, és pipáld végig kézzel a pontokat, mielőtt bármit aláírnál — vagy egyeztesd velünk egy díjmentes konzultáción.

ÁLTALÁNOS FELTÉTELEK — EGYÁLTALÁN HITELKÉPES-E AZ INGATLAN?

- ☐ 1. Van a lakásban vagy házban legalább egy 12 m²-t meghaladó lakószoba, egy legalább 4 m²-es főzőhelyiség, valamint külön fürdő és WC?

(Minden lakáshitel-típusra érvényes)

Jó, ha tudod: amerikai konyhás nappali esetén összesen legalább 16 m² alapterület kell.

- ☐ 2. A konyha és a fürdőszoba a rendeltetésének megfelelően van kialakítva, és ténylegesen használható?

(Minden lakáshitel-típusra érvényes)

- ☐ 3. Minden lakószobában van külső ablak, ami biztosítja a természetes fényt és a szellőzést?

(Minden lakáshitel-típusra érvényes)

- ☐ 4. Kizárható, hogy komoly szerkezeti probléma — repedés, beázás, süllyedés — van az épületen?

(Minden lakáshitel-típusra érvényes)

- ☐ 5. A nyílászárók megfelelő állapotban vannak, jól zárnak, nem huzatosak és rendszeren szigetelnek?

(Minden lakáshitel-típusra érvényes)

- ☐ 6. Adott minden alapvető közmű: víz, áram, csatorna vagy egyedi szennyvízkezelés, valamint gáz vagy alternatív fűtési mód?

(Minden lakáshitel-típusra érvényes)

- ☐ 7. A telek nem osztatlan közös tulajdon, és önálló helyrajzi számmal rendelkezik?

(Minden lakáshitel-típusra érvényes)

- ☐ 8. Ha mégis osztatlan közös tulajdonról van szó, létezik-e hozzá szerződéssel rögzített, rendezett használati megosztás?

(Minden lakáshitel-típusra érvényes)

- ☐ 9. Új építésnél vagy bővítésnél megvan-e a használatbavételi engedély, illetve a fennmaradási engedély?

(Minden lakáshitel-típusra érvényes)

- ☐ 10. Tartozik az ingatlanhoz galéria vagy tárolóhelyiség?

(Minden lakáshitel-típusra érvényes)

Jó, ha tudod: a bank az értébecsléskor ezeket a hasznos alapterületbe nem számítja bele, tehát a fedezeti értéket sem növelik. Ez azért lényeges, mert emiatt könnyen a megengedettnél magasabb lehet a vételár és a hasznos alapterület aránya, azaz átléphető vele a négyzetméterár-korlát.

- ☐ 11. Benne van a garázs vagy a tároló a megadott vételárban?

Jó, ha tudod: ezekre a bank jellemzően nem ad hitelt, önerőből kell kigazdálkodnod az árukat. Az adásvételi szerződésben külön kell feltüntetni az értéküket, és a négyzetméterár-korlát számításánál sem vehetők figyelembe.

- ☐ 12. Alternatívaként: külön adásvételi szerződés készül a garázsról / tárolóról?

(Minden lakáshitel-típusra érvényes)



☐ **13. Az ingatlan tehermentes — nincs rajta jelzálog, haszonélvezeti jog, elidegenítési és terhelési tilalom vagy végrehajtás a tulajdoni lapon?**

(Minden lakáshitel-típusra érvényes)

Jó, ha tudod: ha az eladó magánszemély, és még fut rajta jelzáloghitel, a tartozás rendezése a te önerődből történik. Ha az önerő önmagában nem elég erre, a felvett lakáshitelből egészítitek ki a hiányzó összeget. Ez teljesen szokásos, biztonságos folyamat, ha megfelelő ügyvéd képvisel az ügyletben — ha nincs ilyen ismerősöd, szólj, ajánlok. Végrehajtást, haszonélvezeti jogot és hasonló terheket mindenképp törölni kell ahhoz, hogy a bank egyáltalán befogadja a hiteligénylést.

CSAK AZ OTTHON START PROGRAMRA VONATKOZÓ FELTÉTEL

☐ **14. A vételár és a hasznos alapterület hányadosa nem lépi túl az engedélyezett 1,5 millió Ft/m² korlátot?**

(Otthon Start)

CSAK A CSOK PLUSZRA VONATKOZÓ FELTÉTEL

☐ **15. A lakás vagy ház hasznos alapterülete eléri a meglévő és vállalt gyermekek száma alapján előírt minimumot?**

(CSOK Plusz)

Jó, ha tudod: 1 gyermeknél: lakás 40 m², ház 70 m² | 2 gyermeknél: lakás 50 m², ház 80 m² | 3 gyermeknél: lakás 60 m², ház 90 m².

KÖZÖS FELTÉTEL: OTTHON START + CSOK PLUSZ

☐ **16. Az ingatlan belmagassága eléri a 2,50 métert?**

(Otthon Start és CSOK Plusz)

Jó, ha tudod: piaci kamatozású jelzáloghitelnél elfogadható a 1,90 méteres belmagasság is. Ha ez releváns nálad, hozd fel a témát a konzultáción, egyeztetünk a részletekről.

☐ **17. Az ingatlan a tulajdoni lap szerint belterületi lakás, családi ház, tanya vagy birtokközpont besorolású?**

(Otthon Start és CSOK Plusz)

Jó, ha tudod: piaci kamatozású hitelből külterületi vagy zártkerti, akár üdülő / hétvégi ház besorolású ingatlan is finanszírozható.

☐ **18. A vételár nem lépi túl a program szerinti felső határt — lakásnál 100 millió, családi háznál 150 millió forintot?**

(Otthon Start és CSOK Plusz)

Jó, ha tudod: a vételár legfeljebb 20%-kal térhet el a banki értékbecslés szerinti forgalmi értéktől. Ritka, hogy a becslés ennyivel eltérjen — jellemzően inkább lefelé, mint felfelé szoktak becsülni.

☐ **19. Az eladó nem a közeli hozzátartozód (szülő, testvér, házastárs)?**

(Otthon Start és CSOK Plusz)

Jó, ha tudod: ez a megkötés kizárólag az Otthon Start-ra és a CSOK Pluszra vonatkozik — közeli hozzátartozótól vásárolt ingatlanra egyik program sem vehető igénybe.

Miért érdemes minket bevonni a folyamatba?

- Bankfüggetlenül dolgozunk — nem egyetlen bank ajánlatát toljuk, hanem a helyzetedhez, jövedelmedhez és a kiszemelt ingatlanhoz keressük a legjobban illő konstrukciót.
- A szolgáltatás díjmentes, és jellemzően online, országosan is igénybe vehető.
- Végig kísérünk a folyamaton: hitelképesség-vizsgálat, banki ajánlatok összehasonlítása, támogatásra való jogosultság, és az ingatlan megfelelőségének ellenőrzése egyaránt beletartozik.



AMIT AZ ÜGYFELEINK MONDTAK RÓLUNK

Néhány visszajelzés azokról, akiket a lakáshitel-ügyintézésben és az ingatlan-kiválasztásban is végig kísértünk.



„Nem kellett a papírokkal bajlódnom, mindent előkészítve kaptam, csak alá kellett írni. Minden pontosan, időben történt — köszönöm szépen!”

— Enikő K.



„Nem tudok egyetlen konkrét dolgot kiemelni, mert végig minden pozitív volt. Nagyon örülök, hogy hozzátok fordultam.”

— Ákos K.



„Mindig pontosan tudtam, mi lesz a következő lépés, hova kell mennem és mit kell magammal vinnem.”

— Katalin F.-M.



„Gyors, precíz ügyintézés, felkészült csapat, kedves és közvetlen kommunikáció.”

— Richárd K.

Készen állsz a következő lépésre?

Foglalj egy díjmentes konzultációt — átnézzük a hitelképességedet, a támogatásra való jogosultságodat, és leellenőrizzük, hogy a kiszemelt ingatlan valóban megfelel-e a választott hitelprogram feltételeinek.

www.penzugyitalpalo.hu/lakashitel

Molnár-Simon Tímea (Mea) · Pénzügyi-talpaló