

5 hír, amiről hiba volna lemaradnod, ha lakáshitel előtt állsz

A lakásvásárlás nem egyszerű dolog, különösen akkor nem, ha hitelre is szükségünk van hozzá. Számít a jövedelmünk, a megvásárolni kívánt ingatlan értéke és minősége, és persze számos olyan egyéb tényező, amire laikusként nem is gondolnál. Nehézséget – bár szerencsére nem megoldhatatlant – jelenthet például, ha külföldi jövedelmed van, de akár a fedezetként felajánlott ingatlan tulajdoni lapján is lehet olyan korábbi mulasztás, ami miatt nem ad kölcsönt a bank. És akkor még nem beszéltünk a Babaváró hitellel kapcsolatos sok-sok feltételről.

(A Bankmonitor alapján állítottuk össze)

1. Tervezd meg okosan a lakásvásárlásodat, ha hitelt is szeretnél 2020-ban!

A Bankmonitor hitelszakértői gyakran találkoznak azzal, hogy valaki azonnal szeretne megvásárolni egy lakást vagy egy házat, amihez saját forrás híján banki hitelre is szüksége van. Igen ám, de **számos olyan gátja lehet egy [lakáshitel](#) felvételének, amelyet nem lehet egyik napról a másikra orvosolni**, mint ahogy az otthonteremtési támogatásoknak is számos feltétele van.

1. Ellenőrizd, hogy mennyi hitelt kaphatsz

A felvehető lakáshitel maximális összegét két dolog befolyásolja:
1. a megvásárolni kívánt ingatlan becsült forgalmi értéke,
2. az adós és az adóstárs igazolt nettó jövedelme.

A lakáshitel összegét illetően arra készülj, hogy bár a bankok elvileg a lakás vételárának 80%-áig hitelezhetnek, **reálisabb 70%-kal számolnod**. (Vagyis egy 35 millióért megvásárolt ingatlannál minimálisan 7-10,5 millió Ft önerőre lesz szükséged.)

Emellett a hitel havi törlesztője nem lehet több az adós és az adóstárs **igazolt nettó jövedelmének 50%-ánál**. Például a [Bankmonitor lakáshitel kalkulátor](#) alapján egy 15 millió Ft összegű – 10 éves kamatperiódusú és 15 éves futamidejű – lakáshitel havi törlesztője a legjobb esetben 107 800 Ft, amihez legalább 216 000 Ft jövedelmet kell tudni igazolni.

Más oldalról nézve a dolgot: a KSH szerinti országos nettó átlagkereset (239 000 Ft) jelenleg 119 000 Ft havi törlesztőt bír el (50%-os [JTM-mel](#) számolva), ami 16 500 000 Ft hitelösszegre elegendő (ha marad a 10 éves kamatperiódus és a 15 éves futamidő). Azonban itt is hangsúlyoznunk kell, hogy az 50%-os havi nettó jövedelem/havi törlesztő arány csak a felső plafon, a bankok ennél óvatosabban is eljárhatnak, mint ahogy sokszor meg is teszik.

Mit tehetsz, ha a jövedelmed nem bírja el a kívánt hitelösszeg havi törlesztőjét?

Megoldást jelenthet, ha meghosszabbítod a futamidőt, hiszen így leszoríthatod a havi fizetnivalót. A káros mellékhatása ennek, hogy így tovább használod a bank pénzét, azaz hosszabb időre kell kamatot fizetned, így a teljes visszafizetendő összeg is nagyobb lesz. Például egy 16,5 millió forintos hitel teljes visszafizetése 15 éves futamidőnél 21,1 millió forint, míg ha 20 évre veszed kölcsön ugyanezt az összeget, akkor 22,8 millió Ft-ot kell összességében visszafizetned.

A másik megoldás az, hogy megpróbálsz munkahelyet váltani, hogy így növeld a jövedelmed. Arra azonban ügyelj, hogy a sikeres lakáshitel igényléshez **legalább 3 hónapos munkaviszony szükséges az adott helyen, és nem állhatsz már próbaidő alatt sem.**

2. Hitelezhető a jövedelmed?

Ha az igénylő az utolsó pillanatban szembesül azzal, hogy bár van elegendő jövedelme, ám az olyan, amit a bankok nem, vagy csak korlátozottan fogadnak el, akkor bizony már nehéz okosat lépni. **Nehézséget – bár nem megoldhatatlant – jelenthet például a határozott idejű munkaszerződés**, mint ahogy a külföldi jövedelem is bonyolítja némileg a dolgot. Hasonló a helyzet a készpénzben kapott munkabérral, vagy éppen akkor, ha valaki kátás vállalkozóként jut jövedelemhez. És mintha ez nem lenne elég, vannak bankok, amelyek a GYES, GYED, GYET jövedelmet csak korlátozottan fogadják el, míg mások a teljes összeggel számolnak velük a JTM ([jövedelemarányos törlesztőrészlet mutató](#)) során.

Éppen ezért a lakáshitel felvételére érdemes időben felkészülnöd, és ellenőrizni, hogy a jövedelmed alapján egyáltalán hitelképes vagy-e!

3. Miből lesz önerőd?

A lakások drágulása miatt nem csak egyre nagyobb hitelre van szükség, **az elvárt önerő is mind jelentősebb.** Például egy átlagosnak számító, 35 millió Ft-os budapesti panellakás esetében a 30% önerő elvárás bizony 10,5 millió Ft-ot jelent, vagyis ennyit kell saját forrásból előteremteni. Ez jelentős összeg, amire érdemes előre készülni kell. Ha van saját lakástakarék



Ügyvezető: Nagy László
Székhely: 4026 Debrecen, Bethlen utca 10-12/C 3/17.
Telefonszám: +36 52 789 413, +36 30 967 6355
E-mail cím: pygmyteam@pygmyteam.hu

szerződésed, akkor érdemes ellenőrizned, hogy ez mikor jár le, és persze hozzászámolni a 2 vagy 3 hónapos kifizetési időt is.

Ha vannak gyermekek, akkor mindenképp ellenőrizd, hogy jogosult vagy-e a vissza nem térítendő [csok támogatásra](#), hiszen ez is segíthet összeszedni az önerőt. Az úgynevezett fiatal házasoknak – amikor a házasok közül legalább az egyik fél 40 évesnél fiatalabb -, lehetőségük van vállalt gyermekre megigényelni a csok támogatást, ám ezt nem minden bank fogadja el önerőként, hiszen ha végül nem születnek meg a gyermekek, akkor a támogatást vissza kell fizetni. Ráadásul a **megelőlegező támogatást a bankok egy része a hiteltörlesztésbe is beszámítja, így például egy 10 millió Ft-os csok támogatás 50 ezer Ft-os hiteltörlesztőnek számít.**

Sokan kérnek a családjuktól segítséget az önerő előteremtéséhez, amire ugyancsak érdemes előre felkészülni, hiszen ha segítenének is, könnyen lehet, hogy a pénz le van kötve, így idő szükséges ahhoz, hogy veszteség nélkül felszabadítható legyen.

A 2019 közepétől elérhető szabad felhasználású – vagyis fedezet nélküli, bármire fordítható – [Babaváró hitel](#) is jó lehetőség lehet az önerő megszerzésére, ám azt tudni kell, hogy a Babaváró legfeljebb 75%-a számít önerőnek egy lakáshitelnél, az efölötti részt pedig hitelként veszik figyelembe. Mivel a Babavárot kizárólag házasok igényelhetik, ráadásul csak a gyermek megszületését megelőzően, érdemes itt is előre tervezni, hiszen a házasságkötési procedúra már önmagában is legalább egy hónapig eltart. Nem beszélve arról, hogy a babavárási hitelhez többek között elvárás, hogy **legalább az egyik fél rendelkezzen minimum 3 éves TB jogviszonnyal**, így ha megoldható, ehhez kell időzíteni a lakásvásárlást.

4. Nem vagy rossz adós?

Egy [lakáshitel](#) esetében a bankok érthető módon elvárják, hogy az igénylőnek ne legyen bedőlt hitele, vagyis **ne szerepeljen rossz adósként a KHR adatbázisban** (régebbi nevén a BAR-listán). Az aktív KHR listásokat minden bank azonnal elutasítja, ám a passzív KHR státusz alatt – ez a tartozás rendezését követően még 12 hónapig tart – néhány bank már hitelez. Éppen ezért, ha valaki hitelfelvételben gondolkodik, az első dolog az, hogy rendezze a tartozásait. A [Babavárási hitel](#) és a [csok hitel](#) esetében feltétel még a köztartozás-mentesség, így ha van ilyen, azt mindenképp szükséges igénylés előtt megfizetni.

5. Van hitelkereted?

Sokan nem tudják, de akár egy hitelkereten is elcsúszhat a lakáshitel-igénylés. Ugyanis ez a **hitelkeret 5%-kal beleszámít a JTM-be még akkor is, ha ebből egyetlen forintot sem**



Ügyvezető: Nagy László
Székhely: 4026 Debrecen, Bethlen utca 10-12/C 3/17.
Telefonszám: +36 52 789 413, +36 30 967 6355
E-mail cím: pygmyteam@pygmyteam.hu

használtunk fel. Ez akkor lehet probléma, ha a jövedelem éppen csak elég a kívánt hitelösszeg havi törlesztőjéhez.

6. Becsüld meg, hogy mennyi idő alatt fizetnéd vissza a hitelt

Amikor lakáshitelt vesz fel valaki, akkor jellemzően 15-20 éves futamidőt választ, hiszen így lehet elfogadható havi törlesztőket kihozni. Ez azonban nem jelenti azt, hogy ne tervezhetnél gyorsabb visszafizetéssel, például azért, **mert tudod, pár év múlva le fog járni egy vagy több lakáskasszád, esetleg jelentős összegű pénzt vársz valahonnan.**

Ez azért lehet fontos, mert így a kockázatok minimalizálása érdekében nem feltétlenül kell végig fix kamatú hitelkonstrukciót választanod, helyette választhatsz akár 10 éves kamatperiódusút, hiszen tudod, hogy az eredeti futamidő előtt visszafizeted a tartozásod.

Hogy miért érheti ez meg? A lakáshitelek jelenleg annál drágábbak, minél hosszabb a kamatperiódus: a [Bankmonitor lakáshitel kalkulátor](#) szerint egy 15 millió Ft-os, 20 évre felvett lakáshitel THM-e (teljes hiteldíj mutatója, ami a hitelhez kapcsolódó járulékos költségeket is tartalmazza) 5 éves kamatperiódusnál 2,98%, 10 éves kamatperiódusnál 3,47%, míg végig fix kamatnál 5,01%. Ez havi szinten több tízezer forintot jelenthet a törlesztőben!

7. Tervezd meg a gyermekvállalást

Az egyre bővülő családtámogatási rendszer miatt a gyermekvállalást érdemes jó előre megtervezni. A **csok például utólag nem igényelhető, vagyis mindig új lakáscélhoz – bővítés, vásárlás – kell kapcsolódnia, egyedül a falusi csok-ot lehet már meglévő ingatlan felújítására, korszerűsítésére is fordítani.** A Babaváró hitelnél fontos, hogy kizárólag a gyermek megszületése előtt igényelhető, pontosabban ebben az esetben lesz a hitel a futamidő végéig kamatmentes. (Természetesen már meglévő gyermek esetén is igényelhető Babaváró, ha a házaspár megfelel a személyi feltételeknek, ám a kamatmentesség csak az újabb gyermek megszületése után jár.)

A második és a harmadik gyermek után járó (1 millió Ft, illetve 4 millió Ft) jelzáloghitel-elengedésre is érdemes felkészülni, hiszen ez kizárólag a meglévő lakáshitel tőketartozásának csökkentésére fordítható. Babaváró hitelt vagy szabad felhasználású jelzáloghitelt nem lehet vele csökkenteni, ugyanis ezek nem lakáscélúak. Ez azt jelenti, hogy ha valaki például a lakáshitelét kiváltja Babaváróval, majd gyermekei születnek, akkor így már nem élhet ezzel a lehetőséggel.

8. Hitelképes ingatlant keress!

Ha hitelfinanszírozással vásárolnál ingatlant, akkor úgy keress lakást, hogy azt fedezetként el kell fogadnia a banknak. Fedezetként csak Magyarország területén lévő, magánszemély tulajdonában levő per-, teher- és igénymentes, önállóan forgalomképes ingatlan szolgálhat, melynek műszaki állapota végleges és tulajdonviszonyai rendezettek.

Nagyon fontos, hogy a hitel mögé felajánlott ingatlanlakhatásra alkalmasnak kell lennie. **Nem kell mérnöknek lenni ahhoz, hogy meg tudja valaki állapítani egy lakásról, hogy lakható-e, vagy sem.** Van működő fürdő és WC? Van konyha és abban vízvételi lehetőség? Van ablak a szobán? Van állandó fűtés? Ha ezek valamelyike nincs, akkor az ingatlan lakhatatlannak számít.

Ekkor sincs azonban minden veszve, hiszen előfordulhat, hogy jó áron vásárolna meg valaki egy lerobbant ingatlant, amit azután hitelből újítana fel. Megoldást jelenthet ebben az esetben, ha például egy családon belüli (fedezetként bevonható) ingatlanra vesz fel hitelt valaki, így finanszírozva meg a munkálatokat.

A bankok azonban az előbbi kritériumoknak megfelelő ingatlanokat sem egyformán veszik figyelembe fedezetként, ami általában annyit tesz, hogy a becsült forgalmi érték más-más százalékáig adnak hitelt. Hogy milyen szempontokat vesznek figyelembe ilyenkor? Mindent! Számít az ingatlan elhelyezkedése (megye, település nagysága, városrész), az ingatlan állapota, minősége, kora és közvetlen környezete (utca, lépcsőház) is.

2. Olcsóbbak lettek 2020-ban a legnépszerűbb lakáshitelek

Több mint 5 millió forinttal kevesebbet kell összegében visszafizetni egy 40 millió forintos lakáshitelre a legnépszerűbb kamatperiódussal 2020. januárban, mint egy évvel korábban, de egy 20 milliós hitelnél is **2,8 millió forint a pénzügyi előny.** Azonban van olyan hiteltípus, amit drágábban adnak a bankok.

3. Lehet, hogy egy korábbi hibád miatt nem ad lakáshitelt a bank

Ha [hitelt](#) szeretnénk igényelni, akkor a bank minden esetben alaposan megvizsgálja jövedelmi és vagyoni helyzetünket. Amennyiben ingatlanfedezet mellett szeretnénk kölcsönt kapni, akkor **a bank ellenőrzése kiterjed a fedezetként felajánlott lakásra is.** Ennek [tulajdoni lapjáról](#) azonban számos olyan dolog kiderülhet, ami miatt nem kaphatjuk meg a kért összeget.



Ügyvezető: Nagy László
Székhely: 4026 Debrecen, Bethlen utca 10-12/C 3/17.
Telefonszám: +36 52 789 413, +36 30 967 6355
E-mail cím: pygmyteam@pygmyteam.hu

Például, ha nem fizettük rendben a közüzemi számláink, akkor bizony a szolgáltató jelzálogjogot jegyeztethet be az ingatlanunkra. Ugyanezt megteheti az adóhivatal, ha nem fizetjük ki időben valamilyen adó jellegű kötelezettségünket, tartozásunkat. Ha pedig nagyobb összegű, hosszú ideje fennálló elmaradásunk van, akkor lakásunkat akár árverés, végrehajtás alá is vonhatják. Ezek az információk pedig mind megjelennek a tulajdoni lapon.

Ha hitelt szeretnénk igényelni, akkor a bank minden esetben alaposan megvizsgálja jövedelmi és vagyoni helyzetünket. Amennyiben ingatlanfedezet mellett szeretnénk kölcsönt kapni, akkor a bank ellenőrzése kiterjed a fedezetként felajánlott lakásra is. Ennek tulajdoni lapjáról azonban számos olyan dolog kiderülhet, ami miatt nem kaphatjuk meg a kért összeget.

A Bankmonitor.hu [ingyenes szolgáltatásokat](#) nyújtó weboldal: több, mint 30 bank és pénzügyi szolgáltató több ezer termékének objektív összehasonlítása, szakértői írások a jó és megalapozott pénzügyi döntésekért. Tájékoztatáson túl konkrét támogatást is nyújtunk a kiválasztott banki termék szerződésének megkötésében. Jelen írásunkhoz hasznos kiegészítést adhat számodra a [lakáshitel kalkulátorunk](#).

Abban az esetben is jó választás lehet egy [jelzáloghitel](#), ha nem lakásvásárlási célra használnánk fel a kapott összeget. Ugyan a [személyi kölcsön](#) egyre népszerűbb a szabad felhasználású hitelek között, de még mindig számos előnye lehet egy jelzáloghitelnek vele szemben. A jelzáloghitelek kamata például jellemzően alacsonyabb, mint az ingatlan fedezet nélküli kölcsönöké. Amennyiben pedig nagyobb összegre van szükségünk, akkor az csak ingatlanfedezet mellett kaphatjuk meg, ugyanis személyi kölcsön legfeljebb 10 millió forintig igényelhető. Ha pedig korábban felvett lakáshitelünket szeretnénk kiváltani – ezzel [kihasználva az utóbbi idők kamatcsökkenését](#) –, akkor azt ugyancsak egy hitelkiváltási célú jelzáloghitellel érdemes megtenni.

Korábbi anyagi problémáink meggátolhatják a hitelfelvételt

Egy jelzáloghitel igénylésekor az ingatlan [tulajdoni lapját](#) – okirat, melyen megtalálható az ingatlan megnevezése, tulajdonosai, kapcsolódó terhei (jelzálogjog, elidegenítési és terhelési tilalom...) és egyéb alap adatok – a bank alaposan megvizsgálja. Ezen **okiratra azonban felkerülhetnek olyan bejegyzések is, melyek minket minősítenek negatívan.**

Ha nem fizettük rendben a közüzemi számláink, akkor bizony a szolgáltató jelzálogjogot jegyeztethet be az ingatlanunkra. Ugyanezt megteheti az adóhivatal, ha nem fizetjük ki időben valamilyen adó jellegű kötelezettségünket, tartozásunkat. Ha pedig nagyobb összegű, hosszú ideje fennálló elmaradásunk van, akkor lakásunkat akár árverés, végrehajtás alá is vonhatják. Ezek az információk pedig mind megjelennek a tulajdoni lapon.



Ügyvezető: Nagy László
Székhely: 4026 Debrecen, Bethlen utca 10-12/C 3/17.
Telefonszám: +36 52 789 413, +36 30 967 6355
E-mail cím: pygmyteam@pygmyteam.hu

Sőt, a **tartozásunk rendezését követően sem kerülnek le nyom nélkül onnan.** Ugyan törlésre kerülnek, de ez jelen esetben azt jelenti, hogy a törlés dátuma megjelenik az adott teher mellett az okiraton, vagyis mindenki láthatja, hogy volt valamilyen problémánk a múltban. Ezt pedig a bankok nem szeretik, így **emiatt akár el is utasíthatják az igénylésünk.** Persze nem minden bank egyformán érzékeny erre, ám a **Bankmonitor** több olyan pénzügyetről is tud, ahol bizonyos időnek, jellemzően fél évnek el kell telnie a mulasztás után ahhoz, hogy hitelt adjanak az ügyfélnek.

Fontos azonban, hogy vásárlási hitel esetében egy ilyen törölt teher nem rólunk árul el negatív információt, hanem az eladóról. Emiatt [lakáshiteleknél](#) nem jelent elutasítást egy ilyen, a tulajdoni lapon megjelenő “baki”.

Előfordulhat az is, hogy a problémát okozó elmaradást, tartozást már évek óta rendeztük, de ingatlanunk tulajdoni lapján még mindig rajta van – törlésre sem került – a kapcsolódó bejegyzés. Ebben a esetben érdemes a teher jogosultjával egyeztetni a tulajdoni lapon lévő bejegyzés törléséről, illetve kérjünk igazolást is tőlük, hogy mikor rendeztük elmaradásunkat, tartozásunkat. Ez egyébként szükséges lehet a hitelbírálatához is.

Széljegyek a tulajdoni lapon

Ingatlanunk tulajdoni lapján széljegyen szerepel minden folyamatban lévő kérelem egészen addig, amíg azt át nem vezetik véglegesen az okiraton. Ezzel nincs is semmi probléma, ebből tudhatjuk meg például, hogy változik a tulajdonos, vagy egy hitel miatt jelzálogjogot fognak bejegyezni a lakásra. Gond inkább akkor lehet, ha az adott változás elintézése, átvezetése elhúzódik.

A földhivatal ugyanis tulajdoni lapra feljegyzett változási kérelmekkel – széljegyekkel – sorban halad. Vagyis, **amíg a korábbi kérelmet nem jegyzik be – vagy épp utasítják el -, addig a később beérkezett kérelmekkel sem fognak tudni foglalkozni.** Ezzel a bankok is tisztában vannak, emiatt egy régi elintézetlen széljegy akár meg is akaszthatja a hitelígyérlésünket.

Lehetnek olyan széljegyek, amelyek elintézése extrém módon elnyúlhat. Ebben az esetben is lehet megoldás, ha hozzájárul a korábban beadott széljegyen szereplő kérelem jogosultja, hogy az új kérelmet soron kívül vegye előre a földhivatal. Így hitelünk jelzálogjoga bejegyzésre kerülhet, és ez az eljárás több bank számára megfelelő is lehet.

Ha jelzáloghitelt igényelnél, de nem tudod, hogy ingatlanod tulajdoni lapján milyen teher van, akkor érdemes a területileg illetékes földhivatalba elmenned. Ott kikérhető a tulajdoni lap,



Ügyvezető: Nagy László
Székhely: 4026 Debrecen, Bethlen utca 10-12/C 3/17.
Telefonszám: +36 52 789 413, +36 30 967 6355
E-mail cím: pygmyteam@pygmyteam.hu

vagy akár be is tekinthetsz az okiratba. Így láthatod az “élő” terheket, sőt a már törölt jogokról is információhoz juthatsz.

4. Hazaköltözniél külföldről, és lakást vennél idehaza? Mutatjuk, hogyan kaphatsz lakáshitelt

Sok külföldön dolgozó, esetleg már egy ideje ott élő magyar tervezi, hogy idővel visszaköltözik, ilyenkor pedig felmerül a kérdés, hogy **miként juthatnak [lakáshitelhez](#), ha visszatelepülve ingatlant vásárolnának**. A helyzet szerencsére nem reménytelen, ám számos olyan buktató van, amire érdemes előre felkészülni. Hogy kire számíthatsz? Például van olyan bank, amelyik 300 ezer Ft-os bér alatt nem hitelez, míg másoknál könnyedén megkapod a kért kölcsönt. Az adott munkahelyen eltöltött hónapok számát illetően is eltérőek a feltételek, mert van pénzügyintézet, amelyik 3 hónap után már hitelez, míg másutt 6-12 hónap a minimális elvárás.

Hazaköltözniél külföldről, és lakást vennél idehaza? Mutatjuk, hogyan kaphatsz lakáshitelt

Sok külföldön dolgozó, esetleg már egy ideje ott élő magyar tervezi, hogy idővel visszaköltözik, ilyenkor pedig felmerül a kérdés, hogy **miként juthatnak lakáshitelhez, ha visszatelepülve ingatlant vásárolnának**. A helyzet szerencsére nem reménytelen, ám számos olyan buktató van, amire érdemes előre felkészülni.

A Bankmonitor.hu [ingyenes szolgáltatásokat](#) nyújtó weboldal: több, mint 30 bank és pénzügyi szolgáltató több ezer termékének objektív összehasonlítása, szakértői írások a jó és megalapozott pénzügyi döntésekért. Tájékoztatáson túl konkrét támogatást is nyújtunk a kiválasztott banki termék szerződésének megkötésében. Jelen írásunkhoz **hasznos kiegészítést adhat számodra a [lakáshitel kalkulátorunk](#)**.

Amennyiben külföldön dolgozol, akkor ez azt jelenti, hogy nagy valószínűséggel külföldi jövedelemmel rendelkezel. Jó hír, hogy bár a bankok ezt eltérően kezelik a [lakáshitelek](#) esetében, a dolog működik. Arról azonban tudj, hogy lehetnek különbségek a bankok között, így könnyen előfordulhat, hogy míg **az egyiknél kaphatsz hitelt, a másik elutasít**. Ezért erősen javallott [hitelszakértőhöz](#) fordulni, aki ismeri a pénzügyintézetek rigolyáit, így eleve ott adja be az igénylést, ahol sikerre számíthatsz.

Kezdjük egy jó hírré. Mivel a külföldi bérek jellemzően magasabbak a magyarországiaknál – egy hegesztő vagy villanyszerelő akár nettó 900 ezer Ft-nak megfelelő eurót is kereshet például Ausztriában -, ezért **a jövedelem nagysága többnyire nem jelent problémát**. Persze ezzel a bankok maguk is tisztában vannak, így van olyan, ahol 300 ezer forintos nettónál húzták meg az alsó határt, vagyis aki ennél kevesebbet keres, az automatikusan elutasításra számíthat.



Ügyvezető: Nagy László
Székhely: 4026 Debrecen, Bethlen utca 10-12/C 3/17.
Telefonszám: +36 52 789 413, +36 30 967 6355
E-mail cím: pygmyteam@pygmyteam.hu

A magasabb jövedelem természetesen nagyobb hitelösszeget tesz lehetővé, hiszen jellemzően az igazolt jövedelem maximum 50 százalékát lehet hiteltörlesztőkre fordítani. A [JTM szabály](#) (jövedelemarányos törlesztőrészlet mutató) szerint egy legalább 10 éves kamatperiódusú – vagyis évtizedenként egyszer változó kamatú – lakáshitel esetében 500 ezer Ft-os nettó jövedelem alatt 50%, ezt elérő jövedelemnél 60% lehet a törlesztők maximális aránya. Például 400 ezer Ft-os jövedelem maximum havi 200 ezer Ft-os törlesztőt bír el – persze a bankok ettől lefelé eltérhetnek -, ami 20 éves futamidővel és 10 éves kamatperiódussal **akár egy 35 millió Ft-os jelzáloghitelre is elegendő lehet.** Természetesen tudni kell, hogy a bankok általában a vételár 70%-áig hiteleznek – jogszabályilag 80% a felső határ, de mostanában jellemzően óvatosabbak a túlértékelt ingatlanok miatt -, így itt bizony 10,5 millió Ft önerőre is szükség lesz.

Mióta dolgozol a munkahelyeden?

Külföldi jövedelemnél is nagyon kényesek a bankok arra, hogy milyen típusú a munkaviszony, illetve mióta dolgozik az igénylő az adott cégnél. Van bank, amelyik **megelégszik 3 hónap folyamatos munkaviszonnal ugyanazon cégnél**, míg máshol legalább 6-9 hónapot kell tudni leigazolni.

Határozott idejű munkaviszonnal is kaphatsz hitelt

Talán még fontosabb, hogy **sok pénzintézet kizárólag határozatlan munkaviszonyt fogad el**, ám ettől még nem kell kétségbe esni, ugyanis találni olyanokat, amelyek bizonyos feltételekkel a határozott munkaviszonyra is hiteleznek. Ilyen feltétel lehet például, hogy már legalább 3 hónapja fennálljon a határozott munkaviszony, illetve még legalább 12 hónap legyen hátra belőle. Minden esetben **könnyít ugyanakkor a helyzeten, ha már legalább egyszer meghosszabbították a szerződést!**

Számít, hogy melyik országban dolgozol

Az sem mindegy ugyanakkor, hogy valaki mely országban vállal munkát, ugyanis találtunk bankot, amelyik kizárólag az ausztriai jövedelmet fogadja el, de **a többség azért az EU-s országokban (plusz Norvégia és Svájc) dolgozóknak is hitelez**, de olyan is akad, ahol egyáltalán nincs megkötés az országot illetően.

Kell a magyar lakcím!

Sok külföldön dolgozó, sőt ott élő továbbra is rendelkezik magyar lakcímmel, ami nagy szerencse számukra, ugyanis ahhoz, hogy lakáshitelhez juthassanak Magyarországon, bizony **magyar lakcímkártyát és adókártyát kell tudniuk felmutatni.** Mivel azonban ennek az



Ügyvezető: Nagy László
Székhely: 4026 Debrecen, Bethlen utca 10-12/C 3/17.
Telefonszám: +36 52 789 413, +36 30 967 6355
E-mail cím: pygmyteam@pygmyteam.hu

igényléskor kell meglennie, a hazaköltözésre készülők akár meg is igényelhetik ezt, így megugorhatják ezt a feltételt.

Legalább 3 havi bankszámla-kivonat szükséges

A bankok mindig kérnek 3 havi bankszámla-kivonatot, amiből látszik az érkeztetett jövedelem. Ez lehet külföldi [bankszámla](#) is, ám az már a hitelező banktól függ, hogy ezen túl mennyire kukacoskodik. Vannak pénzüzetek ugyanis, amelyek elfogadják a netbankból letöltött kivonatot is, míg mások ragaszkodnak a bankfiókban kinyomtatott, bélyegzővel és két aláírással ellátott kivonathoz. (Vannak pénzüzetek, amelyek kérik annak az igazolását is, hogy a hiteligenylő nem szerepel az ottani rossz adósokat nyilvántartó rendszerben, vagyis nincs rendezetlen hiteltartozása.)

Babaváró külföldön dolgozóknak?

Magyar banktól [lakáshitelt](#) kizárólag magyarországi ingatlanra lehet felvenni, de ez nem probléma egy hazatelepülni vágyó számára. Rossz hír ugyanakkor, hogy a visszaköltözők nem vehetik igénybe az összes otthonteremtési támogatást. **A Babaváró esetében például az egyik fontos feltétel, hogy a házaspár legalább egyik tagja tudjon igazolni 3 év folyamatos TB jogviszonyt.** Folyamatos akkor is a jogviszony, ha maximum 30 napos megszakítás van benne. Sőt, amennyiben felsőoktatási tanulmányainkat befejeztük, és azt követően hat hónapon belül találtunk munkát, akkor az is elfogadható. **Fontos ugyanakkor, hogy az utolsó 180 napra szigorúbb elvárások vonatkoznak: ez kizárólag magyarországi TB jogviszony lehet!**

Ez nem jelenti azt, hogy igazolt jövedelemként ne fogadnának el külföldi fizetést! Elképzelhető, hogy a házaspár egyik tagjának megvan az elvárt TB jogviszonya, a másik fél pedig külföldről igazolna munkabért. Persze az is megoldás, ha a család legalább egyik tagja hazaköltözik, majd itt vállal munkát, így 180 nap után a Babaváró már akár meg is igényelhető.

Csak külföldön dolgozóknak


A vissza nem térítendő [csok támogatás](#) kapcsán lazábbak a követelmények, ám itt számít, hogy milyen összeget igényelnél. **Használt lakás vásárlása és bővítése esetén ugyanis minden esetben 180 nap TB jogviszonyt várnak el**, míg az újépítésű ingatlanoknál a 10 millió forintos támogatás (3 gyermek megléte vagy vállalása) igényléséhez 2 évet kell igazolni, míg 1 vagy 2 gyermeknél itt is elég a 180 nap. A [Falusi csok](#) megint más tészta, itt alapesetben 1 éves TB jogviszonynak kell meglennie, míg a 10 millió Ft-os összeghez itt is 2 évet írnak elő. Jó hír, hogy mindez a külföldön dolgozókra is vonatkozik, az előírt folyamatos

jogviszonyról pedig az illetékes társadalombiztosítás állít ki igazolást, amit hiteles magyar nyelvű fordítással kell benyújtani a kérelemhez.

CSOK által elérhető támogatási összegek használt lakás vásárlás vagy bővítés esetén		
Gyermekek száma	Alapterület (minimum)	Támogatási összeg
	40 m ² -től	600 000 Ft
	50 m ² -től	1 430 000 Ft
	60 m ² -től	2 200 000 Ft
	70 m ² -től	2 750 000 Ft

Forrás: Bankmonitor.hu

Fontos azonban, hogy az igénylő – házaspár, illetve élettárs esetén legalább az egyik fél – teljes bizonyító erejű magánokiratban vállalja, hogy **a támogatási szerződés megkötését követő 180 napon belül a magyar társadalombiztosítási rendszerben biztosítottá válik.** Ez azonban egy hazatelepülést tervezőnek nem jelenthet problémát.

CSOK által elérhető támogatási összegek új lakás vásárlás vagy építés esetén		
Gyermekek száma	Alapterület (minimum)	Támogatási összeg
	lakás: 40 m ² - től ház: 70 m ² -től	600 000 Ft
	lakás: 50 m ² - től ház: 80 m ² -től	2 600 000 Ft
	lakás: 60 m ² - től ház: 90 m ² -től	10 000 000 Ft

Forrás: Bankmonitor.hu

Mi a helyzet a csok-hitellel?

Nem feledkezhetünk meg a szuperolcsó, maximum 3%-os fix kamatú támogatott [csok hitelről](#) sem, ami **3 gyermek esetén 15 millió Ft, 2 gyermek esetén pedig 10 millió Ft összegű is lehet** használt és újjépítésű lakás vásárlásakor egyaránt. Itt azt kell tudni, hogy a csok hitelre a csok támogatás személyi feltételei vonatkoznak, így ha valaki megfelel a csok követelményeinek, akkor elvileg [csok hitelt](#) is kaphat. Azért elvileg, mert a csok hitel mégiscsak egy hitel, vagyis az, hogy ki és mekkora összeget kaphat, az a banki hitelbírálat során dől el. Ez pedig a “normál” lakáshittel nagyjából megegyezik, amiről korábban részletesen írtunk.

Ha megkeresnéd a legkedvezőbb lakáshitelt, akkor a [Bankmonitor lakáshitel kalkulátorával](#) ezt könnyen megteheted, hiszen ez 13 hazai bank termékeit hasonlítja össze az általad megadott paraméterek alapján. Ha pedig szakértői segítséget szeretnél a hiteligényléshez, akkor a kalkulációt követően add meg az adataidat, és a Bankmonitor tanácsadója 24 órán belül felveszi veled a kapcsolatot.

5. Milyen feltételekkel és hogyan igényelhetsz Babaváró hitelt 2020-ban?

A [Babaváró](#) az egyik legnépszerűbb hitel volt 2019-ban, sokan [lakáshitel](#) helyett, vagy **mellett veszik fel**. Ez nem csoda, ha egy gyermeked születik 5 éven belül, akkor a konstrukció kamatmentes a futamidő végéig, így “ingyen” pénzhez juthatsz.

A kedvezményekért cserébe számos jogszabályi feltételt kell persze teljesítened, de még ez sem garancia arra, hogy megkapod a kölcsönt. Ugyanis meg kell felelned a bank hitelbírálataának is.

Milyen feltételekkel és hogyan igényelhetsz Babaváró hitelt 2020-ban?

A Babaváró az egyik legnépszerűbb hitel volt 2019-ben. Ez nem csoda, ha egy gyermeked születik 5 éven belül, akkor a konstrukció kamatmentes a futamidő végéig, így “ingyen” pénzhez juthatsz. A kedvezményekért cserébe számos jogszabályi feltételt kell teljesítened, de még ez sem garancia arra, hogy megkapod a kölcsönt. Ugyanis meg kell felelned a bank hitelbírálataának is. Összeszedtük a konstrukció legfontosabb jellemzőit, a jogszabályi feltételeket, sőt szakértőink tapasztalatai alapján azt is kigyűjtöttük, mire érdemes figyelni a bankválasztás során. Így könnyebben tudsz Babaváró hitelt igényelni 2020-ban.

A Bankmonitor.hu [ingyenes szolgáltatásokat](#) nyújtó weboldal: több, mint 30 bank és pénzügyi szolgáltató több ezer termékének objektív összehasonlítása, szakértői írások a jó és megalapozott pénzügyi döntésekért. Tájékoztatáson túl konkrét támogatást is nyújtunk a kiválasztott banki termék szerződésének megkötésében. Jelen írásunkhoz hasznos kiegészítést adhat számodra a [babaváró hitel kalkulátorunk](#).

A [Babaváró hitel](#) egy maximum 10 millió forint összegű, legfeljebb 20 éves futamidejű, szabad célú, ingatlanfedezet nélküli kölcsön. A konstrukciót 2019 július 1. és 2022 december 31. között igényelheted meg. **A hitel maximális induló törlesztőrészelete a kezességvállalási díjjal együtt nem haladhatja meg az 50 ezer forintot.** (A 10 millió forint összegű, 20 éves futamidejű Babaváróra havonta 45 834 forintot kell fizetned a kölcsön indulásakor.) De miért éri meg neked a Babavárót választanod?

A Babaváró hitelhez kapcsolódó kedvezmények

1. Kedvezményes kamat

A [Babaváró hitel](#) igen alacsony, kedvezményes kamattal indul. Ennek mértéke a közzétételt megelőző három hónap 5 éves futamidejű állampapír aukcióin kialakult átlaghozam 130 százalékanak 2 százalékponttal megnövelt értéke. Ez egy [januárban kötött Babaváró szerződés esetén 3,34% lenne](#). Ez jóval kedvezőbb, mint a jelenleg ingatlanfedezet nélkül elérhető kölcsönök kondíciói. Ráadásul **sok esetben még ezt a kamatot sem kell megfizetned.**

2. Kamatmentes is lehet a Babaváró hitel

A futamidő első 5 évében akár kamatmentes is lehet a hiteled, ha pedig ezen időszak alatt egy gyermeked születik, akkor ez a lehetőség a teljes futamidőre érvényes lesz. Ebben az esetben csupán a tőkét és a állami kezességvállalás díját kell megfizetned havonta.

3. Tőketartozás elengedése

Ha a futamidő alatt megszületik a második gyermeked, akkor a aktuális fennálló tartozásod 30%-a elengedésre kerül, ha pedig a harmadik baba érkezik, akkor a teljes tartozásod átvállalja az állam. Fontos, hogy mindhárom gyermeknek a hitel igénylését követően kell megszületnie, a támogatások szempontjából nem számít a korábban már meglévő gyermeked.

4. Törlesztőrészlet szüneteltetés

Az első gyermek születésekor kérheted fizetési kötelezettséged 3 éves szüneteltetését. Ezen időszak alatt nem kell fizetned semmit a [Babaváró](#) után, sőt a szüneteltetéssel egy időben a futamidő is meghosszabbításra kerül 3 évvel. **Emiatt a fizetési kötelezettséged a három év után nem fog megemelkedni, hiszen ugyanannyi a hátralévő futamidő, mint a felfüggesztést megelőzően volt.**

A második baba érkezésekor is kérheted a törlesztőrészleted szüneteltetését, ekkor azonban már a futamidő kitolását nem lehet igényelni. A harmadik gyermek születésekor a hiteled megszűnik – mivel a teljes tartozásod elengedésre kerül -, így ebben az esetben a felfüggesztés már nem értelmezhető.

5. Állami kezességvállalás



Ügyvezető: Nagy László
Székhely: 4026 Debrecen, Bethlen utca 10-12/C 3/17.
Telefonszám: +36 52 789 413, +36 30 967 6355
E-mail cím: pygmyteam@pygmyteam.hu

Az állam kezességet vállal a bank felé a hitel visszafizetésére. Ennek díja évente változik, az adott év elején fennálló tartozás 0,5 százalékának az 1/12-ed részét kell fizetned havonta. Ha kérted a törlesztőrészlet szüneteltetését, akkor a kezességvállalás díját sem kell megfizetned 3 éven keresztül.

A Babaváró igénylésének feltételei

- Kizárólag házaspárok igényelhetik a hitelt.
- Ha a pár bármely tagjának van meglévő gyermeke, akkor legalább egyiküknek az első házassága kell legyen a mostani.
- A hölgy igényléskor nem lehet fiatalabb 18 és idősebb 41 évesnél.
- Legalább a pár egyik tagjának 3 éves TB jogviszonnal kell rendelkeznie, melyből minimum az utolsó 180 napnak magyar jogviszonynak kell lennie.
- Mindkét félnek rendelkeznie kell magyar lakcímmel.
- Egyiküknek sem lehet NAV köztartozása.
- Egyik fél sem szerepelhet a rossz adósokat tartalmazó KHR listán – régi nevén BAR lista – aktív, negatív státusszal.
- **Hitelképesnek kell minősíteni az igénylőket a banknak.**

Ha pároddal megfelelsz ezeknek a feltételeknek, akkor beadhatod az igénylést. Ha nem vagy biztos benne hogy minden kritériumot teljesítesz, akkor ellenőrizd a lenti kalkulátorban a jogosultságod.