

Jelzáloghitelek

– hogy terveid ne csak álmok maradjanak

Otthonteremtéshez, vagy ha terveid megvalósításához több millió forintra van szükséged, a jelzáloghitelek lehetnek segítségére. Két fő csoportjuk a lakáscélú és a szabad felhasználásra igénybe vehető hitel. Közös jellemzőjük, hogy a hitel fedezetét olyan ingatlan képezi, aminek részben (általában legalább 50%-ban) Te is tulajdonosa vagy.

HITELTÍPUS	Mire?	Mi a fedezete?	Mennyit?	Mennyi időre?	Megjegyzés
Lakáshitel	lakóingatlan építése, vásárlása, felújítása	ingatlan, jövedelem és/vagy kezes	1-40 millió Ft között	1-35 év	a felvehető hitel maximumát előzetes értékbecslés alapján a bank határozza meg
Szabad felhasználású jelzáloghitel	bármire felhasználható			1-20 év	

Mire?

- Lakáshitel: lakóingatlan vásárlása, építése, bővítése, felújítása (a pontos kör bankonként eltérő lehet, erről érdemes előre tájékozódni).
- Szabad felhasználású jelzáloghitel: nem írják elő, és utólag sem ellenőrzik, **de érdemes alaposan mérlegelned, mire érdemes valóban felvenni.**

Mennyit? A felvehető hitel nagyságát a **fedezetként szolgáló ingatlan értéke is befolyásolja.** A felvehető hitel összege alacsonyabb, mint az ingatlan piaci értéke, általában 60-70%-ra lehet számítani.

Mennyiért? A fedezet felajánlása azt jelenti a banknak, hogy Te biztosan vissza akarsz fizetni a hiteledet, hiszen nem akarsz elveszteni az ingatlant – tehát hiteled kevésbé kockázatos, és így olcsóbb lesz. Jelzáloghitel felvételében csak nagyobb összeg esetén gondolkodj, mert az ügyintézés jelentős költségekkel (értékbecslés, földhivatali bejegyzés, közjegyző díja stb.) jár.

Még kedvezőbb?

- Ha **van rendszeres jövedelmed.**
- A tájékoztatók általában az **első kamatperiódusra** vonatkoznak. Ha ekkor akciós volt a kamatod, akkor ezt követően a „normál szint”-re ugrik, innen pedig a további kamatváltozások függvényében módosulhat. Devizahitelek esetében a törlesztőrészletre az árfolyam-ingadozások is hatást gyakorolnak.
- Ha lakáshiteled forintalapú, az **állam** kamattámogatással, ha 35 évnél fiatalabb vagy, devizanemtől függetlenül garancia nyújtásával (fészekrakó program) is segít.

Meddig? Nem ritka a 20-30 évre megkötött szerződés, ezalatt megváltozhatnak a feltételek, és **előfordulhat**, hogy létezik már **kedvezőbb ajánlat is.** Ilyenkor érdemes lehet megvizsgálnod a hiteled egy kedvezőbbel való kiváltását. De ne csak a törlesztőrészlet változására koncentrálsz – figyelj arra is, hogy **az eredeti hitel visszafizetésével és az új igénylésével milyen költségek járnak.**

És ha költözünk? Előfordulhat, hogy egy hitelből vásárolt kisebb lakásból nagyobbra költözéskor újabb (esetleg több) hitellel van szükség. Nem biztos, hogy a régi hitel visszafizetése és új igénylése a legjobb megoldás. Érdemes érdeklődni bankodnál, hogy **van-e lehetőség meglévő hiteled átalakítására** (új fedezet bevonása, hitelösszeg megemlése), mivel ez olcsóbb lehet egy új hitel felvételénél.

Tájékozódj! Mivel hosszú időre és nagyobb összegek havi fizetésére kötelezed el magad, különösen **fontos az előzetes tájékozódás** – akár a www.pszaf.hu honlapon található összehasonlító táblázat segítségével, vagy a bankok fiókjain/honlapján. Lehetőség van előzetesen a hitelügyintézővel is beszélni, és így akár 2-3 banktól is személyre szabott **előzetes írásos ajánlatot** kérhetsz.

Az alábbi honlapokon elolvashatod a teljes cikksorozatot és e témákban további információt is találhatsz!

A Pénziránytű rovat az alábbi partnereink támogatásával készült:



PÉNZÜGYI SZERVEZETEK
ÁLLAMI FELÜGYELETE

www.pszaf.hu/fogyaszto



www.mnb.hu



GAZDASÁGI VERSENYHIVATAL
VERSENYKULTÚRA KÖZPONT

www.versenykultura.hu