



# Hitelfelvétel előtti fontos tudnivalók

Frissítve: 2017.01.02. Szerző: BankRáció csapat

## Mit kell tudni az értékbecslésről és az erről szóló szakvéleményről?

Az **értékbecslés** az a folyamat, amikor a bank értékbecslője személyesen megvizsgálja a fedezetül felajánlott ingatlant a következő **szempontok** alapján:

- Ingatlan és telek mérete,
- Elhelyezkedése,
- Építés éve,
- Minősége,
- Értékesíthetősége.

Ez alapján egy **szakvélemény** készül, amely tartalmazza azt az árat, amennyiért a készítés időpontjában eladható az ingatlan (forgalmi érték). Ez az ár nagyban meghatározza, hogy milyen összegű hitelt kaphatsz.

Az értékbecslésnek külön **díja van** (értékbecslési díj), amelyet az értékbecslő részére általában a helyszínen kell kifizetni vagy esetenként átutalással is teljesíthetsz. A díj kb. 30 ezer forint, de a banki hitelakciók keretében ez akár díjmentes is lehet vagy utólagosan, a folyósítást követően jóváírásra kerül a számládra.

A felmérés körülbelül 1 órát vesz igénybe. Ezután 3-4 munkanap, míg az értékbecslő megküldi a banknak a szakvéleményt.

## Milyen alapfeltételei vannak a hitelfelvételnek?

A hitelfelvételhez kapcsolódó elvárások hitelfajtánként és bankonként is számottevően eltérnek. Az alábbi alapfeltételeknek azonban szinte minden esetben teljesülniük kell:

### Személyi feltételek

- A 18 éves életkor betöltése
- Legalább minimálbér igazolása
- Cselekvőképesség. Erről [bővebben](#).
- Életbiztosítás (bizonyos kor felett, illetve, ha egyedül veszed fel a hitelt)

### Ingatlanfedezet feltételei (jelzáloghitel esetén)

- Tulajdoni lap
- Megfelelő érték
- Ingatlan aktuális állapota megfeleljen a tulajdoni lapon bejegyzetteknek

- Az ingatlan rendelkezzen jogerős használatbavételi engedéllyel (kivéve építési telek)
- Nincs az ingatlannal kapcsolatos, folyamatban lévő bírósági eljárás
- Önállóan forgalomképes Erről [bővebben](#).
- Banktól függő értékállósági és eladhatósági feltételeknek megfelel
- Tehermentesség, vagy elfogadható teher. Erről [bővebben](#).

## Milyen jövedelmeket fogad el a bank?

A bank szempontjából **az számít elsődleges jövedelemnek, ami munkabérből származik és igazolni is tudod**. A nem igazolható bevételnél semmiféle biztosíték nincs arra, hogy az a jövőben is megérkezik majd. Az igazolhatóság elengedhetetlen a bank számára, mivel ezzel biztosítja magát afelől, hogy a törlesztőrészeket fizetni tudod.

A **bank megvizsgálja** a potenciális adós (illetve az esetleges adóstársak, kezesek) gazdasági és jogi helyzetét. A pénzügyi feladata ugyanis az, hogy biztosítsák: az igénylő képes és hajlandó lesz a felhasznált hitelt kamatostul törleszteni. Feltétel továbbá, hogy nagykorú és cselekvőképességű legyél.

**K.O. kritériumok:** olyan feltételek, amelyek fennállása azonnali K.O.-val, azaz "kiütés"-sel jár. Tehát a bank nem hitelez azoknak az igénylőknek, akiknél ezek bármelyike fennáll. Ilyen lehet, ha hitelmulasztást követsz el (90 napon túli, a mindenkori minimálbért meghaladó hiteltartozásod van) vagy nincs jövedelemigazolásod legalább a minimálbér összegéről.

**Javító/rontó tényezők:** olyan feltételek, amelyek megléte pozitív vagy negatív irányba befolyásolja a hitelfelvevő megítélését, így neki jobb/rosszabb kondíciókkal nyújtja a bank hitelt. Javító tényező lehet például a magas bejelentett jövedelem, vagy a meglévő megtakarítás, vagy, ha például lakásvásárlás esetén a megvásárolni szánt ingatlan értékének töredékére vonatkozik a hitel (például a vételár 50 százalékára), vagy az igénylőnek biztos, komoly jövedelmet jelentő munkája van: régóta dolgozik például magas pozícióban nagy, nemzetközi cégnél. Negatív irányba befolyásolhatja értelemszerűen a feltételeket az alacsony, vagy bizonytalan jövedelem, a kevésbé forgalomképes ingatlan.

## Aktív keresőként milyen jövedelemtípusokat fogad el a bank?

Aktív keresőként az alábbi jövedelemtípusokat veszik általában figyelembe hitelkérelmekkor a bankok:

Jövedelem típusa és meghatározása	Elfogadhatóság
<b>Igazolt havi nettó jövedelem</b> Az a szabadon elkölthető pénzösszeg, amit bankszámlára (vagy készpénzben) havi rendszerességgel kapsz a munkáltatódtól. Bármilyen hitel igényléséhez legalább a minimálbért igazolni kell.	Minden bank elfogadja, különösen, ha bankszámlára érkezik a teljes jövedelem. Ha készpénzben kapod, akkor munkáltatói igazolást és előző évi NAV adóigazolást is be kell majd mutatnod. Amennyiben saját cégben dolgozol, a NAV-tól köztartozásmentes igazolásra (0-ás igazolásra) is szükség lesz.
<b>Nyugdíj, öregségi nyugdíj</b> A nyugdíjkorhatár elérése után jár.	Minden bank elfogadja, különösen, ha bankszámlára érkezik.

**Erzsébet utalvány, SZÉP-kártya, egyéb utalványok**

Előre meghatározott célokra felhasználható cafetéria utalványok.

**Gépjármű költségtérítés**

Juttatás, amit a normál fizetésen felül kaphatsz.

**Jutalék**

Teljesítménytől függő juttatás, mely gyakori kereskedőknél, illetve ügynöki munkavégzésnél.

**Prémium, bónusz**

Teljesítménytől vagy a vállalat eredményétől függő juttatás. Általában havonta, negyedévente vagy évente kapható, a kifizetett vállalati célok függvényében.

**Túlórapénz**

Akkor jár, ha a normál munkaidőn, vagyis heti 40 órán túl dolgozol.

**Vezetői pótlék**

Ha műszakvezetőként vagy bármilyen más vezetői tisztségben dolgozol, akkor vezetői pótlékot kaphatsz.

**Egyéb rendszeres pótlékok: egészségügyi-, nyelv-, osztályfőnöki-, vagy veszélyességi pótlék**

A felsoroltakon kívül minden kiegészítő pótlék ide tartozik, mely a munkához kapcsolódik.

**Napidíj**

Ha a munkavégzés helye mindig máshol van, akkor jogosult vagy napidíjra. Jellemző eset, ha külföldi kiküldetésre küldenek, vagy nemzetközi gépkocsivezető vagy.

Amennyiben a hiteligenlő egyéb jövedelme eléri a minimálbért, akkor legfeljebb kiegészítő jövedelemként vehetőek figyelembe, és a bankok döntenek el, milyen mértékben veszik figyelembe.

Csak akkor fogadja el a bank, ha havi összege nem ingadozik nagymértékben.

Csak akkor fogadja el a bank, ha várhatóan havi rendszerességgel jár.

## Passzív keresőként milyen jövedelemtípusokat fogad el a bank?

Ha kisgyermeket nevelsz otthon, esetlegesen már nyugdíjas vagy, akkor passzív keresőnek számíatsz. Ebben az esetben az alábbi jövedelmeket fogadják el a bankok:

Jövedelem típusa és meghatározása	Elfogadhatóság
<b>CSED, GYES, GYÁS és családi pótlék</b> Az állam által nyújtott támogatás, melynek összegét nagymértékben meghatározza a gyermekek száma és a család szociális helyzete.	Amennyiben a hiteligenlő egyéb jövedelme eléri a minimálbért, akkor legfeljebb kiegészítő jövedelemként vehetőek figyelembe és általában csak az adóstársnál.
<b>Özvegyi nyugdíj, szociális járadék, árvaellátás</b> A Nyugdíjfolyósító Intézet által kiutalt jövedelmek. Az év elején kiküldött nyugdíjrészletező dokumentumban található meg a juttatások jogcímei.	Amennyiben a hiteligenlő egyéb jövedelme eléri a minimálbért, akkor legfeljebb kiegészítő jövedelemként vehetőek figyelembe.

## Van jövedelmed, de nem tudod igazolni. Ezt elfogadja a bank?

2015-től már csak igazolt és rendszeres jövedelmeket fogadhatnak el a bankok, ezt törvény szabályozza, egyik hitelező sem térhet el ettől. (Régebben néhány bank hajlandó volt „vélelmezni” jövedelmet úgy, hogy a kiadások számláit kérte be és elemezte. Ha a kiadások hónapról hónapra magasabbak voltak, mint a bejelentett bér, akkor a bank feltételezhette, hogy „egyéb” stabil jövedelem áll rendelkezésre. Ennek jellemző esete, amikor a munkavállaló nincs a teljes munkabérrre bejelentve, vagy olyan munkakörben dolgozik, ahol borraivalót kap, például fodrász, pincér).

A minimálbért is igazolnia kell legalább az egyik adósnak, igénylőnek (ezt törvény írja elő, egyik bank sem térhet el ettől) a jövedelmet illető egyéb tényezők esetén a bank döntésétől függ, hogy milyen mértékben és igazolások mellett fogadja el azt.

## Mit kezd a bank a sok papírral?

A begyűjtött igazolásokat a bank ellenőrzi, **elemzi**, összeadja a bevételeket és kivonja belőlük a havi kiadásokat (amiket a hozzátartozók és eltartottaik számából és a múltbeli kiadásokból becsül meg) és az esetlegesen más hitelek, kötelezettségek kifizetéséhez szükséges összeget. Megnézi mennyi a fennmaradó összeg, amit nem költesz el: ez a **szabadon felhasználható jövedelem**.

Mindezzel párhuzamosan **ellenőrzi** a céget, amely a jövedelemigazolást adja (ezért kell a munkáltatói igazoláson olyan telefonszámot megadni, amit fel is vesznek) és összességében megnézik az életszerűségét a beadott kivonatoknak. Ha például 10-én megkapod a fizetést és másnap az egészet kiveszed, majd pedig ezen túlmenően semmi mozgás nincs a számládon, akkor bekérhetnek még további kivonatokat (hosszabb távra) vagy egyéb igazolásokat. Ilyenek lehetnek például a közműszámlák. Ezeken látják, hogy nem tartozol-e, ezért ilyenkor fontos, hogy semmiképp se legyen egy forint elmaradásod sem.

A bank általában nem engedi, hogy a szabadon felhasználható jövedelem egy bizonyos százalékánál magasabb legyen a törlesztőrészlet. Ennek mértéke bankonként változó, de **általában 60 százalék a felső határ**. Ennél magasabb arány nem reális és nem is életszerű, vagy biztonságos.

## Milyen értékű ingatlan lehet fedezet?

Általában **minimum 4 millió forint forgalmi értékű** ingatlant fogadnak el a bankok fedezetként. További feltétel, hogy a fedezetként bevonandó ingatlan(ok) értéke nagyobb kell legyen, mint az igényelt hitelösszeg.

A fedezetek értékét értékbecslő segítségével méri fel a bank. A **folyósításra kerülő hitel az ingatlan értékének maximum 80 százaléka lehet**. Ezt törvény szabályozza. Egy 10 millió forintra értékelt fedezetnél (10.000.000 Ft x 80%, azaz) 8 millió forint lehet tehát a hitel.

A fennmaradó összeget magadnak kell fizetni (a példában ez 2 millió forint): ez az **önerő**. Ha nem rendelkezel elegendő saját résszel (önerővel), további megoldást az jelenthet, ha **pótfedezetet** (azaz egy másik ingatlant) vonsz be a hitel fedezeteként, amit a bank az előzőhöz hasonló módon fog az értékbecslővel felbecsültetni és „beszámítani”.

A gyakorlatban a bankok **a belső szabályaik alapján** finanszírozzák az ingatlanvásárlás 80 százalékát, több bank is elmege a finanszírozásban ezen értékhatárig. Van azonban, hogy **a forgalmi érték 70, vagy bizonyos**

### **esetekben csak 50-60 százalékáig adnak kölcsönt.**

Az, hogy e határokon belül mennyi hitelt kapsz az igazolt jövedelmed mellett, nagyrészt attól függ, hogy mit tartalmaz az értékbecslő szakvéleménye. Az olyan ingatlan, ami

- ikerház, és a másik házrésznek omladozik a teteje, vagy egyéb problémát észlelt a szakértő,
- esetlegesen szolgálmi jog van érvényben rajta,
- temető, kocsmá, templom vagy forgalmas vasút mellett fekszik,
- magasfeszültségű vezeték alatt helyezkedik el
- vegyes falazatú (pl. téglá és vályog)
- könnyűszerkezetes
- csak komfortos és nem összkomfortos

nyilván kevésbé forgalomképes, így a bank is kevesebb hitelt ad rá.

**Tipp:** Ingatlanvásárlásnál mielőtt leteszed a foglalót, érdemes előszűrést kérni, és akár előzetes értékbecslést kérni az adott banktól, vállalva az értékbecslés költségeit is, mert ez lényegesen kisebb veszteséget jelent, mintha utólag derül ki, hogy nem kapsz annyi hitelt, amiből a vételárat ki fogod tudni fizetni.

## **Mi történik, ha nem tudod fizetni a hitelt?**

Amennyiben tartósan nem tudod a törlesztőrészteidet fizetni, a bank a felajánlott **fedezet(ek)et értékesítheti**.

Ha érkezik jövedelmed, de abból nem fizeted a törlesztőrészt, a bank az általad is aláírt hitelszerződés és közjegyzői okirat alapján jogosult arra, hogy **a neki járó összeget automatikusan levegye számládról**, akár a beleegyezésed nélkül is. Hosszabb távú nemfizetés esetén ugyanerre a szerződésre hivatkozva végrehajtást indíthat és elárverezheti a fedezetként felajánlott ingatlant, vagy egyéb tárgyi fedezetet (például gépjárművet).

## **Mi a különbség az ingatlan piaci értéke, forgalmi értéke és vételára között?**

A bank nézőpontjából gyakorlatilag semmi különbség nincs az ingatlan piaci értéke, forgalmi értéke és vételára között. Egy ingatlan valós piaci értéke lehet magasabb, mint a vételára (ha alkalmi áron jutottál a lakáshoz), de a bank ebben az esetben a vételárat tekinti piaci értéknek (vagy forgalmi értéknek), hiszen mindent annyit ér, amennyit adnak érte, de minden esetben az értékbecslő által meghatározott forgalmi érték számít a banknak.

Ezeket az értékeket főként a kereslet-kínálat, az ingatlan állapota és elhelyezkedése határozza meg.

## **Mi a hitelbiztosítéki (HB) érték?**

A **hitelbiztosítéki érték** jelzáloghitel esetén a fedezetként felajánlott ingatlan bank által elismert értéke, amelyet az értékbecslő határoz meg a bank számára. A hitelbiztosítéki érték nem egyenlő az ingatlan forgalmi értékével, annál általában 10-20 százalékkal alacsonyabb.

A hitelbiztosítéki értéket gyakran szokták **menekülő értéknek** is nevezni, vagyis ha az ingatlant váratlan ok miatt gyorsan kell értékesíteni, akkor általában a piaci árnál 10-20 százalékkal olcsóbban lehet csak eladni. Van

olyan bank, amely nem számol hitelbiztosítéki értékkel, hanem csak a forgalmi érték alapján határozza meg, hogy maximum mennyi hitelt nyújt adott ingatlanra.

## Mi a lakáshitel felvételének folyamata?

### 1. Saját lehetőségek felmérése

Mennyi a szabad jövedelmed? A havi jövedelemből levonva az átlagos havi kiadásokat (beleértve minden más hitel törlesztőrészleteit is), mennyi pénz marad az új hitel törlesztésére.

Ha például havi nettó 250 ezer forint bevétel mellett a havi kiadás 150 ezer forint, akkor maximum 100 ezer forint marad a havi törlesztőrészlet fizetésére.

**Jó tudni:** A bank élettársaddal/házastársaddal együtt is vizsgálhatja a havi jövedelmeidet és a közös kiadásaitokat, ebben az esetben kettőtök összevont szabad jövedelmét nézik és ebből állapítják meg a maximális havi törlesztőrészletet.

Mennyi önerőt tudsz felajánlani? Vagyis mennyi saját pénzt tudsz a vásárlásra és a hitel kezdeti költségeinek kifizetésére fordítani.

Mennyi egyéb fedezetet tudsz esetleg még felajánlani? Ezek további ingatlanok lehetnek, amelyeket a bank még fedezetként elfogadhat.

### 2. Ingatlan kiválasztása

### 3. Legjobb hitel kiválasztása és igénylése a BankRáció.hu-n

Nincs univerzálisan legjobb bank, mindegyik bank más típusú és eltérő helyzetben lévő ügyfeleket céloz meg. [Kalkulátoraink](#) segítségével ki tudod választani a számodra legkedvezőbb hitelt.

### 4. Részletes egyeztetés a bankkal

Szükséges dokumentumok listájának áttekintése, beszerzésének megkezdése.

**Tipp:** A foglaló vagy előleg átadása előtt mindenképpen egyeztess a Bankráció Kft. vagy a bank ügyintézőjével, nehogy kicsússz a határidőkből, vagy pénzt veszíts.

### 5. Dokumentumok benyújtása

Az adásvételi szerződés megkötése előtt mindenképpen ki kell választani a bankot, ahonnan a hitelt igényelni fogod. Erre azért van szükség, mert minden bank más formai és tartalmi követelményt támaszt az adásvételi szerződéssel kapcsolatban. Amennyiben ezek maradéktalanul nem teljesülnek, vagy más bankhoz fordulsz hitelért, előfordulhat, hogy a szerződést módosítani kell.

### 6. Értékbecslés

Minden esetben már a kiválasztott bank rendeli meg. Erről [bővebben](#).

### 7. Banki elbírálás

Amint minden szükséges dokumentumot megkap a bank, megkezdik azok átnézését, ellenőrzését, elkezdődik a hitelbírálat.

### 8. Hitelszerződés véglegesítése

Mielőtt a hitelösszeg kifizetésre kerülne, a hitelszerződést és a közjegyzői okiratot véglegesíteni és aláírni kell.

### 9. Folyósítást megelőző egyéb feltételek teljesítése

Például kötelezően megkötendő biztosítás(ok) igazolásának bemutatása, önerő kifizetése.

## 10. Folyósítás

Az igényelt összeget a bank az eladó bankszámlájára utalja.

**Jó tudni:** Ingatlan vásárlásakor illetékfizetési kötelezettség keletkezik. Erről [bővebben](#).

## Milyen dokumentumokat kér a bank hiteligényléskor?

A következő dokumentumokra **minden esetben szükség lesz** a hitelkérelemhez:

- Személyi igazolvány (vagy útlevel, jogosítvány)
- Lakcímkártya
- Adókártya
- Munkáltatói igazolás (egyéni vállalkozó, kata, eva esetén NAV jövedelemigazolás és nullás igazolás a cégre és magánszemélyre is, nyugdíjas esetén nyugdíjszelvény és nyugdíjas igazolvány)
- Bankszámlakivonat (utolsó 2-6 havi), ha nem a számlavezető bankodtól igényelsz hitelt
- Már meglévő hitelek igazolásai (tőketartozás igazolás(ok))

**Ingatlanfedezetű hiteleknél a fentiekén kívül biztosan kéri** az alábbi papírokat:

- Tulajdoni lap (ezt általában a bank díj ellenében lekéri neked)
- Alaprajz (elég a kézzel rajzolt)
- Ingatlan- és/vagy életbiztosítás (más néven hitelfedezeti biztosítás) kötvénye(i) (ha van már, ha nincs, ezt később is megkötheted, a hitel folyósításához szükség lesz rá)
- Földhivatal által érkeztetett adásvételi szerződés
- Földhivatal által érkeztetett ingatlan nyilvántartási kérelem
- Ügyvéd által írt letéti szerződés (a fenti 3 dokumentum csak ingatlanvásárlási hitelek esetén szükséges)

**Építési hiteleknél biztosan kéri** az alábbi papírokat:

- Tulajdoni lap (ezt általában a bank díj ellenében lekéri neked)
- Térképszelvény (ezt általában a bank díj ellenében lekéri neked)
- Ingatlan- és/vagy életbiztosítás (más néven hitelfedezeti biztosítás) kötvénye(i) (ha van már, ha nincs, ezt később is megkötheted, a hitel folyósításához szükség lesz rá)
- Jogerős építési engedély, ami az ÉTDR-be feltöltésre került
- Tervdokumentáció, ami az ÉTDR-be feltöltésre került
- Költségvetés

A következő dokumentumokra **ritkán van szükség**:

- Közüzemi számlák (utolsó 1-2 havi)

A hitelfelvételhez szükséges dokumentumokról bővebben [innen](#) tájékozódhatsz.