Lakáshitelt venne fel? Akkor ezekre mindenképpen figyeljen!

2018. március. 01. 07:08 **Utolsó frissítés:** 2018. március. 01. 10:45

Szerző:
FHB Bank

Olyan alacsonyak a lakáshitel-kamatok, hogy most még annak is érdemes megfontolnia a kölcsönigénylést, aki megtakarításaiból is elő tudná teremteni az új vagy használt ingatlan vételéhez, felújításához vagy bővítéséhez szükséges pénzt.

Bár még csak a naptárra tekintve következtethetünk erre, közeledik a tavasz, ami hagyományosan az újlakás-átadási szezon kezdete. Friss rekordokat sejtet, hogy **a KSH legutóbbi adatai szerint** [http://www.ksh.hu/gyorstajekoztatok/#/hu/document/lak1709] 2017 első kilenc hónapjában 28 411 lakásépítési engedélyt adtak ki, 33 százalékkal többet, mint az előző év azonos időszakában. A **Budapesti Lakáspiaci Riport szerint** [http://www.eltinga.hu/lakasriport] az idén jelentősen emelkedhet a használatba vételi engedélyek száma, csak a fővárosban közel 10 ezer újépítésű lakás átadása várható, míg **az Otthon Centrum** [https://www.oc.hu/ingatlanpiac/hirek/ingatlanpiaci-hirek-vevoknek/2018-az-attores-eve] vidéken további 3400 beköltözhető új ingatlanról számolt be.

Az új lakások tömeges elkészülése húzhatja a használt ingatlanok piacát is, hiszen az új építésű lakásokba költözők vélhetően eladják korábbi ingatlanjaikat. Mindezek hatására az új és a használt lakások kínálata egyaránt nőhet, ami a közgazdasági logika alapján az árakat nyomás alá helyezheti. Ennek ellenére a lakásárak az idén a tavalyihoz hasonló arányban, 5-10 százalékkal emelkedhetnek, Budapesten ennél jobban, míg a vidéki kisebb településeken inkább 5 százalékos átlagos drágulás várható – vetítette előre a február elején kiadott **legújabb lakásár-prognózisában** [http://www.fhbindex.hu/FHB-Index/Letoltheto-anyagok/FHB_LakasarPrognozis2018.pdf] a Takarék Csoporthoz tartozó FHB Jelzálogbank.

Mivel a lakásáraknál a vásárlók bére kevésbé nőhet – a Magyar Nemzeti Bank (MNB) decemberi inflációs jelentése szerint a lakosság reáljövedelme az idén 4,1 százalékkal emelkedhet –, egy új vagy régi otthon megvételéhez, illetve építéséhez, valamint a meglévő bővítéséhez, felújításához, hozzá kell nyúlni a megtakarításokhoz, vagy hitelt felvenni. Ez utóbbi mellett szól, hogy a rendszerváltás óta még egyszer sem lehetett ilyen alacsony kamat mellett, forintalapon lakáskölcsönhöz jutni.

Különösen érdemes keresni a Minősített Fogyasztóbarát Lakáshiteleket, több okból is. Hosszú távon kiszámítható törlesztőrészleteket biztosít, ha legalább 5 vagy 10 éves kamatperiódust választunk. Ez ugyanis azt jelenti, hogy ezen idő alatt nem változik a hitel kamata, így az az alapján meghatározott törlesztőrészlet sem. Az 5 vagy 10 éves rögzítés lehetőségével az FHB Bank tapasztalatai szerint egyre többen élnek, hogy csökkentsék a kamatok emelkedéséből eredő kockázatot. De nem elegen: a 2017-ben folyósított lakáshitelek közel felét a változó kamatozású, azaz 3-12 hónapig fix törlesztőrészletű lakáshitelek adták – derül ki **a BankRáció.hu hivatalos jegybanki adatokon alapuló elemzéséből** [http://hvg.hu/ingatlan/20180207_Rengetegen_vettek_fel_lakashitelt_tavaly_majdnem_a_feluk_rosszul_dontott] . A változó kamatozású lakáshitelek magas aránya azzal magyarázható, hogy sokszor olcsóbbak, mint a több évig fix törlesztőrészletet garantáló lakáshitelek, ugyanakkor kevésbé kiszámíthatóak. Amennyiben a futamidő során megváltozik a gazdasági környezet, és emelkedni kezd a referenciakamat, akkor a változó kamatozású lakáshitelek törlesztőrészlete is azt szorosan követve kezd emelkedni.

További előnye a Minősített Fogyasztóbarát Lakáshiteleknek, hogy a kérelem befogadásig a tulajdoni lap másolat, illetve a térképmásolat lekérési díján kívül a bankok nem számítanak fel semmilyen díjat vagy költséget. Ráadásul nem kell hosszú hónapokig várni sem a bank válaszára, sem a pénzre. Az MNB előírása alapján ugyanis a hitelbírálati határidő az értékbecslés rendelkezésre állásától számítva maximum 15 munkanap lehet, a kölcsönt pedig azt követően 2 munkanapon belül folyósítani kell, hogy teljesültek a folyósítási feltételek.

Még két pozitívum: az egyik, hogy ha valaki az 5 vagy 10 éves kamatperiódust – a bankja által nyújtott – más kamatperiódusra szeretné váltani, akkor ezt a fordulókor,

előzetes bejelentés esetén, díjmentesen megteheti. A másik, hogy ha megengedhetjük magunknak, hogy a hitelt a lejárat előtt visszafizessük, akkor az előtörlesztési díj az előtörlesztett összeg 1 százaléka (szemben a nem Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitelek esetén jellemző 2 százalékkal), a lakástakarék-pénztári megtakarításból való részleges vagy teljes előtörlesztés viszont díjmentes.

S ne feledjük, aki teljesíti a Családi Otthonteremtési Kedvezmény igénylésének feltételeit, az akár 10 millió forintos vissza nem térítendő állami támogatáshoz juthat, akár a lakáshitele mellé. A rendelkezésre álló támogatási lehetőségek pár **kattintással felmérhetőek** [https://www.fhb.hu/maganszemelyek/Hitelek/Jogosultsag-kalkulatorok/Jogosultsag-ellenorzo-kalkulatorok] , akár otthonról is, ezt követően érdemes személyesen pontosítani az igényeket és lehetőségeket a banki szakértőkkel. Hasznos információ, hogy a hitelek és a támogatások együtt intézhetőek, ezzel időt és költséget spórolhatunk. A banki tanácsadók támogathatják a hitelek és a CSOK igénylésének folyamatát, a szükséges igazolások összegyűjtését. Az **online dosszién** [https://www.fhb.hu/maganszemelyek/Hitelek/FHB-Online-Dosszie] keresztül minden egyes már beszerzett papír előre leellenőriztethető úgy, hogy nem kell emiatt külön bemenni a bankfiókba.

> Az FHB Bank többféle kedvezményt nyújt azon Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitelt igénylőknek, akik teljesítik az előírt feltételeket. Átvállalja a közjegyzői okirat költségét legfeljebb 50 ezer forintig, nem számolja fel a folyósítási jutalék száz százalékát, az értékbecslés díját pedig – egy ingatlan esetében – a hitel folyósítását követően visszatéríti. A kamatot tíz évre rögzítők pedig a Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitelük (THM: 5,00-6,38 százalék) kamatából 0,2 százalékpontos, míg a piaci kamatozású lakáscélú jelzáloghitelükéből (THM: 5,15-8,11 százalék) 0,25 százalékpontos kedvezményt kaphatnak. A mai konstrukciók teljes választékát nyújtja az FHB Bank, érdemes a **kölcsöntervező kalkulátorral** [https://www.fhb.hu/Kolcsontervezo-kalkulator/] előzetesen felmérni a tervezett célokhoz igényelhető hiteleket és a támogatásokat.
>
> A hirdetésben szereplő Családi Otthonteremtési Kedvezmény Magyarország Kormánya által nyújtott támogatás. A tájékoztatás nem teljes körű és nem minősül ajánlattételnek. **A Bank a hitelbírálat jogát fenntartja**. Az FHB

Lakáshitelek részletes feltételei megtalálhatóak az **FHB Bank Zrt. Általános Szerződési Feltételeiben** [https://www.fhb.hu/maganszemelyek/Fontos-tudnivalok/USZ-ASZF/Hatalyos] , az FHB Jelzálogbank Nyrt. **Lakossági Hitelezési Üzletszabályzatában** [https://www.fhb.hu/maganszemelyek/Fontos-tudnivalok/USZ-ASZF/Hatalyos] , a vonatkozó Ügyféltájékoztatókban, valamint a lakossági jelzáloghitelekre vonatkozó hatályos **Hirdetményben** [https://www.fhb.hu/maganszemelyek/Fontos-tudnivalok/Hirdetmenyek] . A THM-ek meghatározása az aktuális feltételek, illetve a hatályos jogszabályok figyelembevételével történt, 5 millió forint hitelösszeggel és 20 éves futamidővel, a 2018. március 01. napjától hatályos kondíciók alapján. A feltételek változásakor a THM mértéke módosulhat. Az FHB Bank a Takarék Csoport tagja. 2018. 023 01.

HVG Kiadó Zrt. © 2018 — v 5.9.1544.177