



Lakáshitel kisokos



Lakáshitel kisokos

Vélhetően mindenki szembesült már azzal, hogy tervei megvalósításához több pénzre lenne szüksége, mint amennyit megtakarításai megengednek. Ilyenkor merülhet fel a hitel felvételének gondolata. Hitelfelvételkor a hitelező (bank, takarékszövetkezet, pénzügyi vállalkozás) pénzt bocsát a rendelkezésünkre. A hitel kamattal növelt összegét a hitelszerződésben foglaltak alapján havi részletekben kell visszafizetni. Vannak olyan célok életünkben, melyek megvalósítását nagyobb összegű, hosszabb futamidejű, ingatlanfedezettel biztosított hitel felvételével praktikusabb megoldani. Ilyen cél lehet egy ingatlan vásárlása, felújítása lakáshitel segítségével vagy egy régóta dédelgetett álmunk megvalósítása, akár egy vállalkozás elindítása szabad felhasználású hitel felvételével. Az ingatlan fedezet mellett igényelhető hiteltermékek a fedezetlen hitelekénél (pl.: személyi kölcsön, áruvásárlási hitel, hitelkártya) kedvezőbb kondíciókat biztosítanak, az alacsonyabb kamat és a hosszabb futamidő miatt alacsonyabb a törlesztő részlet.

Milyen célra igényelhető **LAKÁSHITEL**?

- Új-, vagy használt lakás **vásárlására**,
- **lakóház építésére**,
- otthonának **felújítására**, korszerűsítésére, vagy bővítésére adott hitel
- vagy a már **meglévő** – hátrányosabb kondíciókkal rendelkező – **lakáshitelének kedvezőbbre cserélése**.

Lakáshitelek főbb típusai			
Támogatott hitelek Az állam kamattámogatással segíti a hitelfelvévőket terheik csökkentése érdekében, így a támogatott lakáshitelek kondíciói általában kedvezőbbek, mint a piaci lakáshiteleké, azonban jogszabályban meghatározott feltételeknek meg kell felelni, ami kötöttségekkel járhat.		Piaci hitelek Feltételrendszerük általában rugalmasabb – ingatlanérték és hitelösszeg tekintetében –, széles körű kedvezmény rendszer kapcsolódik hozzájuk, mellyel akár a támogatott hitelek kamatszintje is elérhetővé válik.	
évente változó kamatozás	első 5 évben fix utána évente változó kamatozás	3 havonta változó kamatozás	5 évente fixált kamatozás

I. Támogatott lakáshitelek

Az Otthoneremtési támogatott lakáshiteleknél az állam a kölcsön kamatához (ez az úgynevezett „Ügyleti kamat”) nyújt támogatást a futamidő első 5 évében, mely révén a ténylegesen megfizetendő kamat (ez pedig az „Ügyfél által fizetendő kamat”-ot jelenti) mértéke csökken. Az ügyleti kamat az állampapír hozamokhoz igazodik, maximális mértéke a jogszabályban rögzített 1 vagy 5 éves állampapírhozam 130%-a + 3% pontnyi kamatfelár lehet.

$$\begin{array}{ccc} \text{Ügyleti kamat} & - & \text{Kamattámogatás} & = & \text{Ügyfél által} \\ \text{+ 3\% pont} & & \text{Támogatás} & & \text{fizetendő} \\ \text{Állampapír} & & \text{Állampapír} & & \text{kamat} \\ \text{hozam} & & \text{hozam} & & \text{az első} \\ \text{130\%-a} & & \text{50-70\%-a} & & \text{5 évben} \end{array}$$

Az aktuális állampapír hozamokat minden esetben a hatályos hirdetményben találja meg, mely letölthető az OTP Bank lakáscélú hiteleket bemutató internetes oldalairól. Az állampapírhozam mértékét az Államadósság Kezelő Központ teszi közzé, a közzétételt megelőző három naptári hónapban tartott állampapírok aukcióin kialakult hozamok átlaga alapján. 1 éves kamatperiódus esetén az 1 éves futamidejű diszkontkincstárjegyek, 5 évig fix kamatozás esetén az 5 éves lejáratú államkötvények az irányadók.

Az Otthoneremtési kamattámogatással igényelhető lakáskölcsönök részletes szabályrendszerét (pl.: hogy ki jogosult ilyen kölcsön felvételére) külön kormányrendelet szabályozza (361/2011. Korm. rendelet). Részletekről érdeklődhet az OTP Bank fiókjában és a bank honlapján is.

A jogszabályban meghatározott, felvehető legmagasabb hitelösszegeket és a legmagasabb ingatlanértékeket az alábbi táblázat foglalja össze

	maximális hitelösszeg	maximális ingatlan érték,beruházási érték	futamidő
Új lakás vásárlás, építés	15 millió Ft	30 millió Ft (telekár és ÁFA nélkül)	6-20 év
Használt lakás vásárlás	10 millió Ft	20 millió Ft	6-20 év
Bővítés, korszerűsítés	10 millió Ft	15 millió Ft (ÁFÁ-val együtt)	6-20 év

Kamatozás szerint az alábbi két típus választható:

évente változó kamatozás (1 éves kamatperiódus)
a hitel kamata időben hamarabb leköveti a piaci mozgásokat

első 5 évben fix utána évente változó kamatozás
a futamidő első 5 évében fix, kiszámítható törlesztést biztosít

Figyelem!

Már a hitel felvételekor érdemes felkészülni arra, hogy a 6. évtől megszűnik az állami kamattámogatás, ezért a törlesztőrészlet akár 20%-kal is megemelkedhet.

Az **1 éves kamatperiódus** azt jelenti, hogy a fizetendő kamat 1 évig változatlan. Az egy év lejártát követően a hitelintézet az 1 éves futamidejű állampapír hozamok alapján újra kalkulálja az ügyleti kamatot – melyből az első 5 évben levonja az állami támogatást –, és ez alapján újrakalkulálja a törlesztőrészletet is a következő évre. Ez egészen a hitel lejáratáig évente megismétlődik.

Az egy éves periódus előnye, hogy a hitel kamata időben hamarabb leköveti a piaci mozgásokat, vagyis csökkenő hozamkörnyezet esetén az ügyfelek által fizetendő kamat mértéke évről évre csökken. Ugyanakkor emelkedő hozamok esetén a kamat emelkedik.

Hitelcélját tekintve igénybe vehető

- használt és új lakás vásárlására
- új lakás építésére
- korszerűsítésre, bővítésre

Törlesztési módozatát tekintve lehet

- annuitásos, vagy
- lakástakarékkal kombinált ún. „Takarékos” törlesztésű

Az **5 évig fix kamatozású** kölcsön esetén a kölcsön kamata a futamidő első 5 évében az induláskori 5 éves állampapír hozam alapján kerül rögzítésre, majd azt követően évente változik. Az 5 év lejártát követően a hitelintézet az 1 éves állampapír alapján újra kalkulálja az ügyleti kamatot és a törlesztőrészletet a következő évre. Ez egészen a hitel lejáratáig évente megismétlődik.

Előnye, hogy a futamidő első 5 évében fix, kiszámítható törlesztést biztosít. Például amennyiben a következő 5 évben emelkednének az állampapír hozamok, akkor is 5 évig változatlan kamatot kell fizetni.

Hitelcélját tekintve igénybe vehető

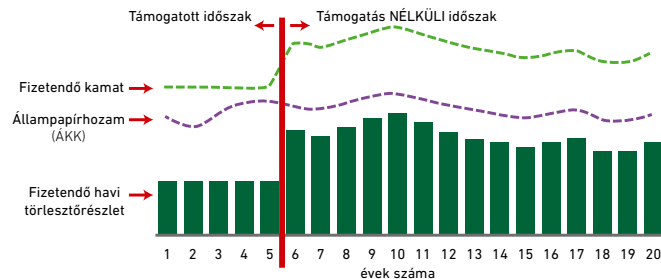
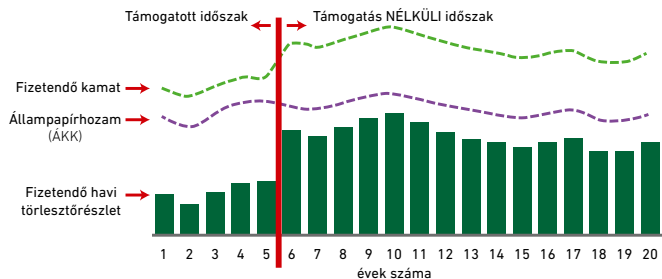
- használt és új lakás vásárlására
- új lakás építésére

Törlesztési módozatát tekintve lehet

- annuitásos, vagy
- lakástakarékkal kombinált ún. „Takarékos” törlesztésű

Igénybe vehető kamatkedvezmények:

- jövedelem áttuláshoz kötött Bizalom kamatkedvezmény. Részletekkel kapcsolatban kérjük tájékozódjon az OTP Bank fiókjában.



További részletekért kérjük, hívja a 3666-666 telefonszámot és válassza a 6. menü pontot, keresse fel az Önhöz legközelebbi bankfiókot vagy látogassa meg az OTP Bank internetes honlapját és a lakáscélú hiteleket választva kérhet visszahívást, továbbá letöltheti a részletes Terméktájékoztatókat és Hirdetményt.

II. Piaci feltételű lakáshitelek

Azok, akik nem jogosultak kamattámogatott hitelre, vagy a támogatott lakáshitel mellé kiegészítő hitelre van szükségük, úgynevezett piaci feltételű lakáshitelt vehetnek igénybe, melynek széleskörű kamatkedvezményekkel csökkenthető a kamatozása a teljes futamidő alatt.

A piaci feltételű hitelek igényelhetők változó kamatozással, vagy 5 éves kamatperiódussal. 5 éves kamatperiódus esetén a hitel kamata a második kamatperiódustól az 5 éves lejáratú államkötvények hozamához igazodik.

Változó kamatozással BUBOR-hoz kötött

rendkívül gyorsan, automatikusan leköveti az aktuális gazdasági viszonyokat átlátható árázással

A változó kamatozású forint lakáshitelek esetén a kamat egy irányadó kamat (más néven referencia kamat) alapján kerül 3 havonta automatikusan meghatározásra. Jelen esetben az irányadó kamat a 3 havi BUBOR.

Az ügyleti kamat így két részből áll:

- a **3 havi BUBOR-ból**, mint referencia kamatból
- és a bank által megállapított **kamatfelárból** (melyből a lent olvasható feltételek szerint kamatkedvezmények járhatnak).

A BUBOR mértéke általában nagyon közel esik a jegybanki alapkamathoz és leköveti annak mozgását is (lásd későbbi diagramon).

A BUBOR alapú hitelezés egyik fő előnye, és egyben legnagyobb kockázata is az, hogy nagyon gyorsan követi le az aktuális gazdasági eseményeket, így 3 havonta automatikusan csökkenhet vagy nőhet a fizetendő kamat mértéke. További előnye hogy az ilyen konstrukciók kamatozása teljes mértékben átlátható, a hitel kamatát meghatározó 3 havi BUBOR mértéke folyamatosan figyelemmel kísérhető.

Az alábbi kamatkedvezményekkel jelentősen csökkentheti kamatát akár a teljes futamidő alatt:

- **Hűség kedvezmény** az OTP által nyújtott egyéb szolgáltatások igénybevétele után, alapja a jövedelem átutalás.
- A felvett kölcsönösszeg nagyságától függő **Sávos kedvezmény**.
- **Kockázati** kedvezmény/felár.

Részletekkel kapcsolatban tájékozódjon az OTP bank fiókjában.

Standard kamat - Kamatkedvezmények = Fizetendő kamat

Kamatfelár

3 havi BUBOR

Kedvezményekkel csökkentett kamatfelár

3 havi BUBOR

5 éves kamatperiódussal

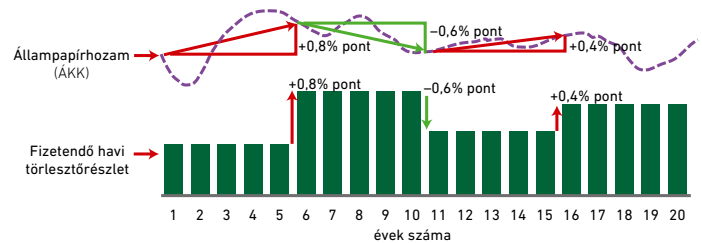
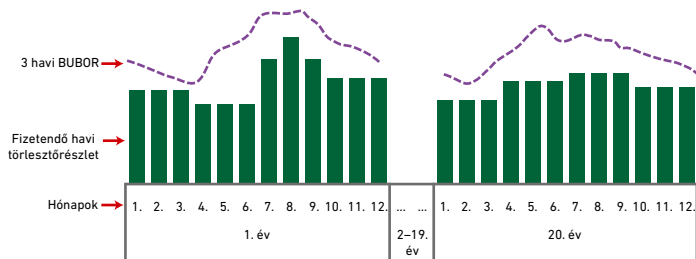
5 éves időközökre kiszámítható, előre látható kamatot és törlesztőrészletet nyújt

5 éves kamatperiódus esetén az ügyfél által fizetendő kamat 5 évente kerül rögzítésre, így a kamatkörnyezet változására ez alatt az időszak alatt nem reagál. Az öt év lejártát követően a hitelintézet új ügyleti kamatot állapít meg, amely az előző kamatperiódus elején illetve végén érvényes 5 éves lejáratú állampapír hozamok különbségével változik, vagyis a kamatváltozás átlátható. Az új ügyleti kamat továbbá az az alapján újraszámolt törlesztőrészletet újabb öt évre fixálásra kerül. Ez egészen a hitel lejáratáig öt évente megismétlődik.

Ez a módozat öt éves periódusonként kiszámítható törlesztést biztosít. További előnye, hogy amennyiben kedvező kamatkörnyezetben veszik fel a hitelt és időközben emelkednek a piaci kamatok, akkor 5 éven keresztül az aktuális piaci környezethez képest alacsonyabb kamatot kell fizetni, hiszen a kamatmozgásokra csak a kamatperiódus lejártakor reagál ez a típusú konstrukció.

Igényelhető kedvezmények: jövedelem átutaláshoz kötött Bizalom kamatkedvezmény.

Részletekkel kapcsolatban kérjük tájékozódjon az OTP Bank fiókjában vagy az OTP Bank honlapján.



Az alábbiak mindkét típusú kamatozás esetén megegyeznek:

Hitelcél

- új lakás vásárlása/építése,
- használt lakás vásárlása,
- korszerűsítése,
- felújítás,
- bővítése,
- meglévő lakáshitel kiváltása lehet.

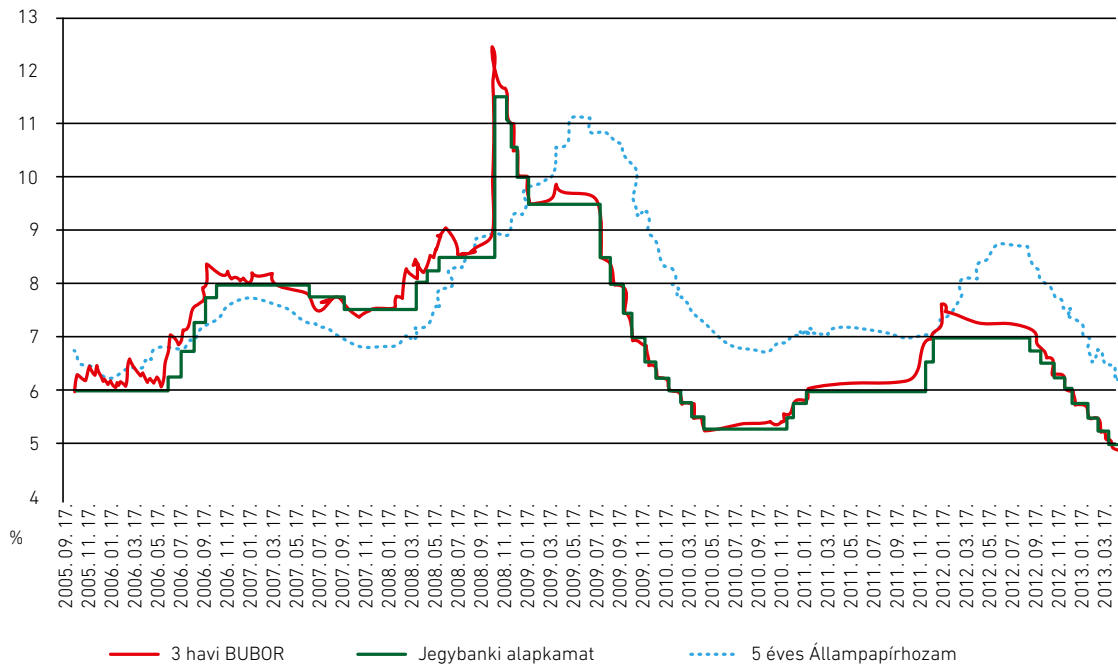
Törlesztési módozatát tekintve lehetnek

- Annuitásos vagy
- Lakástakarékkal kombinált ún. „Takarékos” törlesztésű hitelek

Igényelhető szolgáltatások:

- **Full Extra** hiteltermékek: új vagy használt lakás vásárlás esetén igényelheti, a vásárlás során jelentkező plusz költségek (ügvyédi díj az adásvételi szerződésért, közjegyzői díj a kölcsönszerződésért, illeték megfizetése a vagyonszerzés miatt stb.) részbeni átvállalására, meghitelezésére. Például 0 Ft a hitelkeret-beállítási jutalék, az ügyvédi munkadíj egy részét megtéríti a Bank, ill. meghitelezi az illeték összegét, így azt nem kell egy összegben előteremteni.
- **OTP Ingatlanpont** hiteltermékek: amennyiben új vagy használt lakás vásárolna az OTP Ingatlanponton keresztül, kedvezőbb kondíciók mellett igényelhető a hitel.

BUBOR, Állampapírhozam és Jegybanki alapkamat alakulása az elmúlt években



III. Mi az a Lakástakarék (LTP)?

A Lakástakarék egy olyan megtakarítási forma, amelybe valamely lakáscél megvalósítása érdekében a takarékoskodó személy minden hónapban félre tesz egy fix összeget (havi betét) egy meghatározott ideig (megtakarítási időszak). A Lakástakarékban elhelyezett betét összege után az Állam 30%-os támogatást (legfeljebb évi 72 000 Ft-ot) az OTP Lakástakarék Zrt. pedig betéti kamatot ír jóvá a Lakástakarék számlán. A megtakarítási időszak lejártát követően a megtakarítási összeg kiutalásra kerül.

A megtakarítási összeg az alábbiakból tevődik össze:

- a havonta elhelyezett betétből
- a 30%-os állami támogatásból
- és a betéti kamatból

A megtakarítási összegben felül ilyenkor lehetőség nyílik – nem kötelezően – egy kedvezményes, fix kamatozású és törlesztőrészletű kölcsön felvételére az OTP Lakástakarék Zrt.-től.

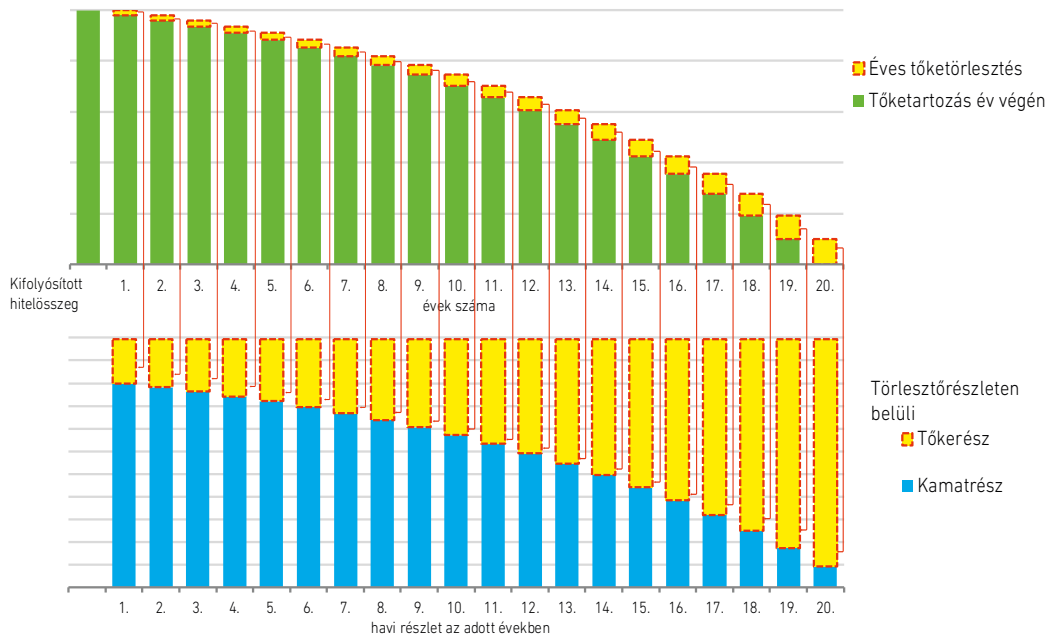
A megtakarítási összeg és a Lakástakarék kölcsön összege együttesen jelentik a „szerződéses összeg”-et, melynek mértéke már a Lakástakarék szerződés megkötésekor pontosan ismert.



Mi a különbség az annuitásos és a Lakástakarékkal kombinált „Takarékos” törlesztési módozat között:

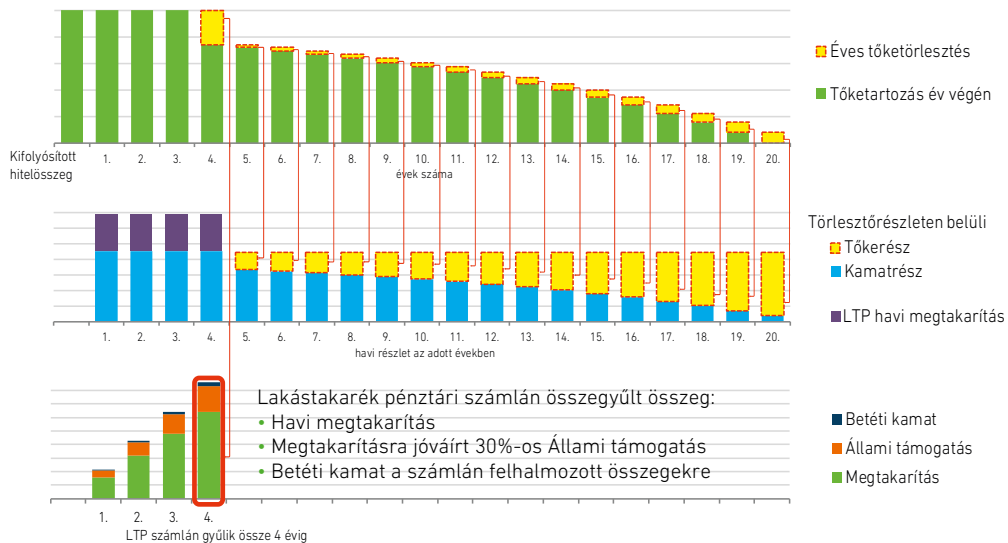
- Az **annuitásos törlesztési módozat** lényege, hogy a futamidő első hónapjától kezdve van tőketörlesztés, vagyis a **törlesztőrészlet** két részből áll, kamatból és tőkéből. A törlesztőrészlet összege a kamatperióduson belül változatlan, azonban az azon belüli tőketörlesztés és kamatfizetés összege folyamatosan változik. Ennek oka, hogy a kamatot mindig az aktuálisan fennálló tartozás után kell megfizetni, mely hónapról hónapra csökken, így az arra felszámított kamat mértéke is hónapról hónapra csökken. Emiatt viszont a tőketörlesztésre hónapról hónapra magasabb összeg jut.

Az annuitásos törlesztést az alábbi diagram szemlélteti:



- **A Lakástakarékkal kombinált „Takarékos” törlesztés esetén** a Lakástakarék megtakarítás ideje alatt a hitel türelmi idő, vagyis a Bank felé kizárólag kamatot kell fizetni. A tőkefizetés helyett a Lakástakarék számlán történik megtakarítás, amit a megtakarítási időszak befejeztével az utána járó 30%-os állami támogatással és betéti kamattal együtt a hitel tőketörlesztésére fordítunk, és ezt követően a hátralévő futamidőre új törlesztőrészletet állapít meg a Bank, melyet viszont már az fenti, annuitás szabályai szerint kell teljesíteni. A Lakástakarék számlán havonta elhelyezendő megtakarítás összege szabadon választható.

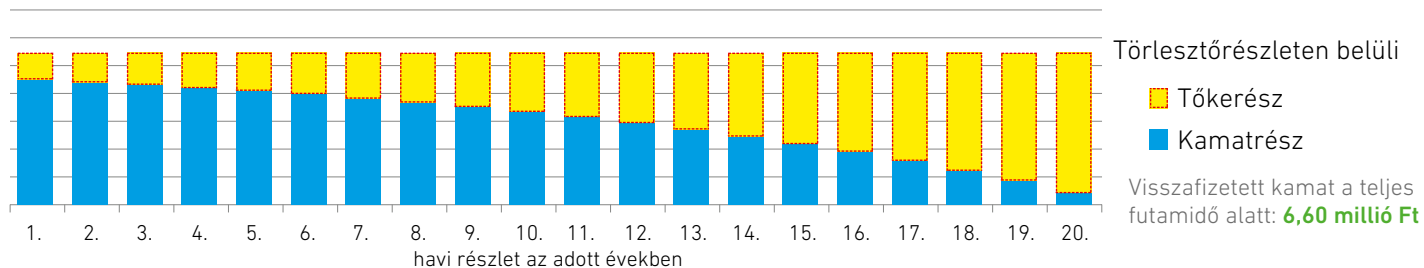
A Lakástakarékkal kombinált „Takarékos” törlesztési módozatot az alábbi diagram szemlélteti:



Takarékoskodjon Lakástakarékkal

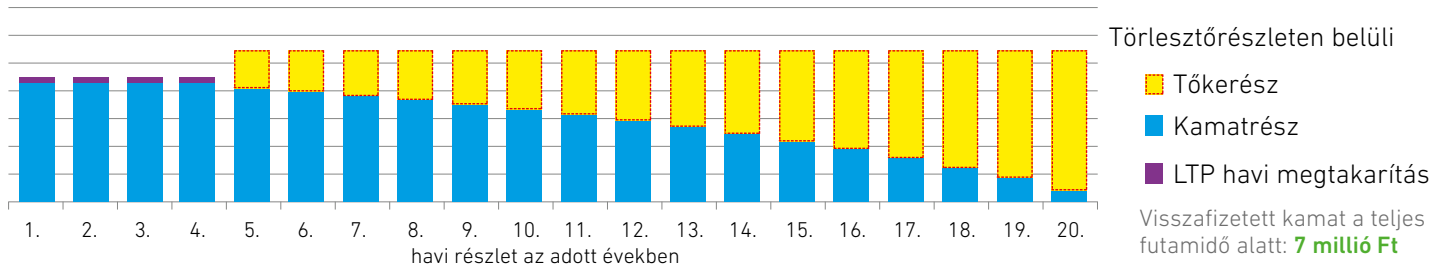
A következő négy példán keresztül szemléletesen látható, hogy egy 20 éves futamidejű, 5 millió forint hitelösszeg esetén hogyan alakul a teljes futamidő alatt megfizetett kamat összege és a törlesztőrészlet az annuitásos törlesztési módozat (A. pont) és különböző havi befizetésű Lakástakarék módozatok (B., C., D. pontok) esetén.

A. Annuitásos törlesztés esetén a havi törlesztőrészlet és annak tőke-kamatrész arányának alakulása



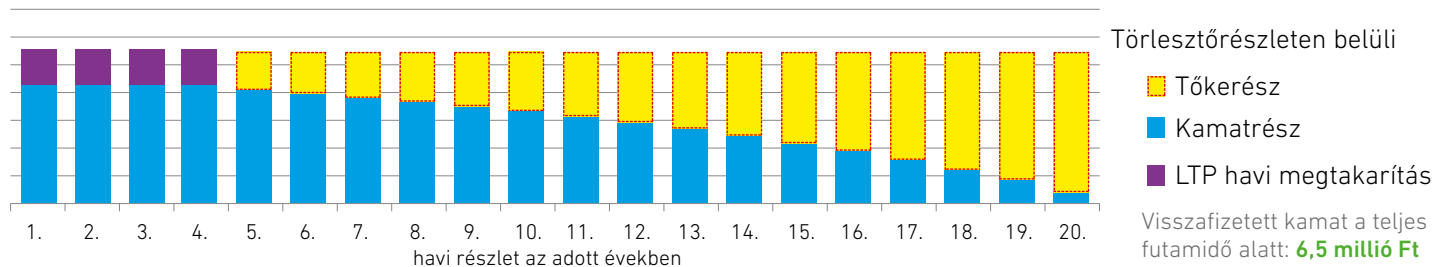
Itt egy egyszerű, annuitásos törlesztésű hitelről van szó, vagyis a futamidő első hónapjától kezdve van tőketörlesztés. A havi törlesztési összege 51 ezer Ft. A hitel teljes futamideje alatt összesen megfizetett kamat összege 6,6 millióFt.

B. LTP-vel kombinált, 10%-kal kisebb induló össz törlesztés az annuitásos hitelhez képest



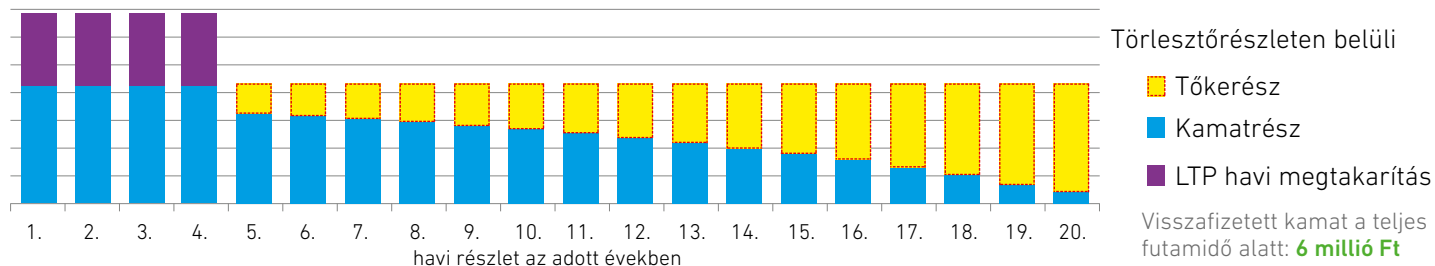
Ebben az esetben olyan Lakástakarék szerződéssel kombinált a hitel, ahol a futamidő első 45 hónapjában (Lakástakarék megtakarítási időszaka alatt) 2 ezer Ft megtakarítást kell elhelyezni havonta a Lakástakarék számláján, és 44 ezer Ft hiteldíjat kell fizetni a Banknak, így összesen 46 ezer Ft az induló részlet a türelmi idő alatt. Ez 10%-kal kisebb törlesztési terhet jelent a futamidő első 4 évében az annuitásos törlesztési módhoz képest. Jellemzően pályakezdő fiatalok számára lehet megoldás, akik hosszabb távon a jövedelmük emelkedésére számítanak.

C. Annuitásos törlesztőrészlettel közel azonos mértékű LTP befizetéssel



Amennyiben valakinek a pénzügyi helyzete megengedi, érdemes legalább az annuitás szerinti tőketörlesztéssel azonos mértékű megtakarítást elhelyezni a Lakástakarék számlán. Ezáltal nagyobb összegű állami támogatást lehet felhasználni tőketörlesztésre a megtakarítási időszak végén, így a későbbi havi kiadásai alacsonyabbak lehetnek és összességében kevesebb kamatot kell megfizetni a teljes futamidő alatt.

D. Maximális állami támogatást biztosító megtakarítás vállalása



A Lakástakarék számlán elhelyezett összeg után az Állam 30%-os támogatást ír jóvá, azonban maximum évi 72 000 Ft-ot. Ez a korlát egy havi 20 000 Ft-os megtakarítás mellett érhető el (két szerződés megkötésével az összeg duplázható). Amennyiben nem jelent akadályt a magasabb 20 000 Ft-os megtakarítás, úgy jelentős mértékben csökkenthető a teljes futamidő alatt megfizetett kamat összege egy normál annuitásos törlesztési módozathoz képest (jelen példánál ez 670 000 Ft-os megtakarítást eredményez).

Amire minden hitelfelvételi döntésnél érdemes odafigyelni...

Érdemes megfogadni néhány egyszerű, de fontos jó tanácsot, hogy elkerülje a túlzott eladósodást, és az azzal járó kellemetlenségeket:

- Figyeljen arra, hogy **csak annyi és olyan típusú hitelt vegyen fel, amit előreláthatóan vissza is tud fizetni!**
- Gondolja át, hogy a jövőben biztosan lesz-e annyi bevétele, amiből a rendszeres kiadások mellett (rezei, étkezés stb.) is gond nélkül fizetni tudja a havi törlesztőrészleteket!
- **Vegye figyelembe, hogy a hosszabb lejáratú hiteleknél a havi törlesztés összege később meg is változhat!**
- Kérdezzen rá, és **kérjen részletes tájékoztatást a hitelhez jutás feltételeiről, a kamat- és díjfeltételek változásának lehetőségéről, valamint az egyéb felmerülő költségekről, THM-ről.**
- Számoljon előre a törlesztőrészlet növekedésének lehetőségével és **legyen elég tartaléka az akár hosszú távon is magasabb törlesztőrészletek fizetésére!**
- Tájékozódjon, kérjen előzetes írásos ajánlatot akár több banktól is! Ne feledje, **a döntés mindig az Ön kezében van!** Ahhoz viszont, hogy jól döntsön, fontos, hogy független forrásokból is tájékozódjon, hogy össze tudja hasonlítani az egyes hiteltermékeket, ajánlatokat.
- Látogassa meg a **PSZÁF honlapját**, ahol részletes ismertetőket és összehasonlításokat talál a különböző hitelekről.
- Legyen **legalább 3-6 havi törlesztőrészletnek megfelelő tartaléka** a váratlan helyzetekre.
- Amennyiben **gond lehet a hitel törlesztésével, ne késlekedjen, azonnal keresse fel bankfiókjainkat**, hogy együtt megoldjuk a fizetési nehézségeket **Adósvédelmi Programunk** segítségével.

Jegyzetek

Felkeltettük érdeklődését?

OTP lakáshitel ajánlatunkról
részletesen informálódhat:



honlapunkon a www.otpbank.hu címen,



munkatársainktól az informacio@otpbank.hu
címe eljuttatott levél formájában,



telefonos ügyintézőinktől a 06 1/20/30/70 366 6666-os
vagy a vidékről helyi tarifával hívható 06 40 366 666-os telefonszámon,



a honlapon található bankfiókkeresőben megkeresheti
a lakóhelyéhez legközelebbi bankfiókot, ahol ügyintézőink is
készséggel állnak rendelkezésére.

Részletes feltételek, valamint további díjkedvezményes hitel- és lízing ajánlatok:
www.otpbank.hu, www.otplakaslizing.hu,
06 1/20/30/70 3666 6666, 06 40 366 666

Felelős kiadó: OTP Bank Nyrt. • Marketing Igazgatóság • 2013. szeptember

Újrahasznított papírból
OTP Bank – Felelősséggel környezetünkért

