

A hitelfelvétel folyamata ingatlanvásárlás esetén

Díjtalan e-füzet

A hitelfelvétel folyamata ingatlanvásárlás esetén című e-füzetre az alábbi LICENC feltételek érvényesek:

Creative Commons – Nevezd meg! Ne add el! Így add tovább!

A következők tehetők meg az e-füzetrel:

szabadon másolható, terjeszthető, bemutatható és előadható, feldolgozható

Az alábbi feltételekkel:

- **Nevezd meg!** A szerző vagy a jogtulajdonos által meghatározott módon fel kell Önnek tüntetnie a műhöz kapcsolódó információkat. A szerző nevét, a mű címét és így a letöltést engedélyező webhely nevét. Engedélyező és jogtulajdonos oldal: www.ingatlan-info.com
- **Ne add el!** E művet Ön nem használhatja fel kereskedelmi célokra még részeiben sem.
- **Így add tovább!** Ha megváltoztatja, átalakítja, feldolgozza a művet, az így létrejött alkotást csak a jelenlegivel megegyező licenc alatt terjesztheti.

Bármilyen felhasználás vagy terjesztés esetén Önnek egyértelműen jeleznie kell mások felé e mű licencfeltételeit.

Szerzői jogok tulajdonosának írásos engedélyével bármelyik fenti feltételtől eltérhet.

Az e-füzet szerzői jogvédelem alatt áll. Felhasználni, egyben vagy részeiben beépíteni más információs anyagba, könyvbe, újságba csak a fenti módon lehetséges.
Jogtulajdonos: IngatlanInfo © 2008 – Szerző: Varga Ákos

A hitelfelvétel folyamata ingatlanvásárlás esetén.

E tanulmányban Ön megismerheti a hitelfelvétel általános folyamatát, amelyet Ön is végig fog kísérni.

Azonban először is szeretnék egy tévhitet eloszlatni: sokan kérdezik tőlem, hogy az Eladó kívárja-e a hitelfelvétel idejét.

Az igazság az, hogy manapság már az Eladók nagy része tisztában van vele, hogy hitelből finanszírozott adás-vétellel fogja szembe találni magát.

Egy fontos tény: Magyarországon 2008-ben az ingatlanvásárlási ügyletek 71%-a hitellel vegyes szerződéssel kötöttek meg. Tehát nem okoz problémát az Eladóknak a hitel, de problémát okozhat Önnek, ha nem jól méri fel előre a jövőbeli erőforrásait!

A hitelfelvétel így zajlik ma Magyarországon:

1. Mérje fel, mekkora törlesztő részletet tud, vagy akar fizetni, avagy NE az ingatlan árából induljon ki!

Az első pontban Önnek szükséges meghatározni a bevállalható törlesztő részlet mértékét. Lehet, hogy Önnek lejjebb kell adnia a vágyaiból, azaz nem fogja tudni azt az ingatlant megvásárolni, amely Önnek a legjobban tetszetős, abban az esetben, ha nem kap elég hitelt. Ezt nagyon könnyű meghatározni!

A törlesztő részletet könnyű meghatározni! Általában a Bankok, a nettó jövedelmünk 30-40%-nak mértékéig adnak hitelt. Azaz, ha Önnek és a párjának, vagy egyszerűen nevezzük a társát adóstársnak, 200.000 Ft. a nettójuk, akkor Önök kb. 60.000-80.000 Ft. közötti, törlesztő részletig hitelképesek, ha csak nem jogsultak valami különleges konstrukcióra.

Önnek tudnia kell, hogy ez egyébként bevállalható-e, és az ennek megfelelő hitelösszeg elégséges-e az önrésze mellé.

2. A helyes konstrukció és a megfelelő bank kiválasztása.

Ön itt ezen a ponton tudja, hogy mekkora törlesztő részletet vállalhat. E ponton szükséges meghatározni, milyen konstrukciót választ és azt melyik Banktól.

Vigyázat a magyar hitelpiacon nagyon széles a szórás. A legjobb, ha rábízta magát egy tanácsadóra, aki segíti Önt a választásban és az ügyintézésben. Egyébként, Önnek akár 50 bankot is végig kell járni, azért, hogy megtudhassa, hol kapja a legjobb hitelt, sőt ehhez a napi rutin is szükséges, azaz nehéz lesz Önnek szakértelem nélkül dönteni. Nem mindenki láthat be a paravánok mögé!

A következő tanulmányban segítük Önnek, hogy tudja, milyen hiteltípusok vannak, de a konstrukciók bankonként változhatnak (folyamatosan változnak). A hiteltípusokról általánosan.

Fontos: legyen körültekintő, ne a kamatot nézze hanem a THM-et. Legyen tisztában az összes banki költséggel (sok van). Szintén nagyon fontos, hogy a hitel előtörleszthető legyen és kiváltható, ugyanis a hitelek folyamatosan változnak, sőt a devizák is.

3. Jöhet az adás-vételi szerződés megkötése!

Az adás-vételi szerződés egy speciális szerződés lesz. E szerződés a tulajdonjog fenntartásos szerződés, amelyben rögzítve lesznek a tények.

Rögzítik benne a tényeket, azaz mennyi önrész mellett, mennyi hitelt vesz fel és azt milyen mértékig tartó határidő mellett, továbbá bele kerülnek a Bank által kért írott kellékek.

A következő linkre kattintva megismerheti a tulajdonjog fenntartásos szerződést.

Mit kell tudnom e szerződés típusról?

E szerződést be kell nyújtani a földhivatalba (6.000 Ft.), amelyet az ügyvéd tesz meg, vagy az ingatlanközvetítő, aki ezt díjtalanul vállalja (egyeztessen velük). A szerződés egyik példányát a földhivatal ellátja egy érkeztető pecséttel, és e példányt Önnek később csatolni kell a hitelkérelem mellé, amelyet át ad a hitelügyintézőjének. Ezután a földhivatalban megindul az ún. széljegyzési folyamat.

A széljegy a földhivatali eljárás megkezdését bizonyító feljegyzés a tulajdoni lap felső egy-harmadában. A széljegyes tulajdoni lap szintén szükséges lesz a hitelkérelem során. Ezt vagy az érkeztetés napján (jóindulat esetén), vagy a következő földhivatali napon kaphatja meg.

Egyeztessen előre az ingatlanközvetítőjével vagy a hitelügyintézőjével, aki ezt szívesen megkéri és Önnek csak a tulajdoni lap árát, kell kifizetnie (4.000 Ft.).

4. A formanyomtatványok kitöltése. Ez az első pont, amely a legtöbb időt veszi el, és a legtöbbet hibázhat!

Most következik a banki nyomtatványok kitöltése, azaz a hitelkérelmi lap és az egyéb nyilatkozatok. Ezek kitöltése nem minden esetben egyszerű, de ha van Önnek egy jó hiteltanácsadója, aki egyben akár az ingatlanközvetítője is, akkor ne féljen, mert hibamentes lesz az ügyintézés. Egyébként Önnek számolnia kell a többszöri sorban állással, ha nem jól tölti ki az iratokat.

5. Értékbecslés, avagy megbecslik, és nem felbecslik az ingatlant!

Az okiratok benyújtásakor a bank megrendeli az értékbecslést, a bankkal szerződésben álló független cégtől. Az értékbecslő meghatározza az ingatlan hitelbiztosítéki értékét, amelyből a Bank, meghatározza a hitelfedezet mértékét.

A hitelbiztosíték érték, általában a forgalmi érték 10-20 %-a, de a legtöbb esetben 20%. E értéket szokták mondani menekülési értéknek is, amely azt

jelenti, hogy a bank bekalkulálja az esetleges piaci áresést. Fontos kiemelni, hogy sokan azt hiszik, hogy az értékbecslők felbecslik az ingatlant.

És ha felbecslik, akkor mi akár fel is becsültethetjük, ha kedvesek vagyunk. Nem ez rossz gondolat! Ne essen abba a hibába, hogy befolyásolni akarja az értékbecslőt. Vigyázat veszélyes is lehet!

Figyelmébe ajánlom: Az ingatlanérték meghatározása és a jó értékbecslő ismertetőjegy címmű díjtalan e-füzetünket. [Ide kattintva letöltheti az e-füzetet.](#)

6. A konkrét hitelebírlás még csak most következik!

A meghatározott hitelbiztosítéki értékből a Bank meghatározza egy gyors egyszerű számítással a hitelfedezet mértékét, amelynek mértékéig Ön hitelképes (az ingatlan szempontjából).

Tehát nem biztos még, hogy az első pontokban számolt hitelösszeget meg is kapja. Előfordulhat, hogy még az első banki egyeztetéseknél azt mondják a Bankban, 12 milliót is kaphat.

Ha az ingatlan értéke ezt nem támassza alá, akkor nem. Illetve, ha azt 30 éves futamidő esetén mondták, de Ön csak 15 évre kérte. Ha az elbírálás sikeres, akkor a Bank jelzi Önnek, hogy következhet a következő pont.

7. Ha minden rendben, akkor mehetünk a közjegyzői irodába.

Ezután a Bank egyeztet a saját közjegyzőjével egy időpontot, amely időpontban Ön megköti a szerződést a Bankkal. Ekkor a közjegyző felolvassa a szerződést, azonban figyeljen oda, hogy az előtörlesztési lehetőség benne van vagy sem. Megtörténhet némely Bank esetében a következő

Némely Bank úgy működik, hogy a fiókban megkötik Önnel a szerződést, majd egy másik időpontban el kell fáradni a közjegyzőhöz is annak ellenjegyzése, hivatalos közokirattá alakítása miatt.

8. Újra a földhivatalban és az ügyvédi irodában.

A közjegyzői okiratot be kell nyújtani a Földhivatalba, amelyet nyugodtan rábízhatsz az ügyintézőjére vagy ingatlanközvetítőjére. Az okiratot érkeztetik, és a tulajdoni lapra széljegyet tesznek, a jelzálog bejegyzés megkezdéséről.

Szükséges még beszerezni az ügyvédtől, egy ún. végkifizetési nyilatkozatot, amelyben az Ön Eladói nyilatkoznak, hogy a tulajdonjog átjegyezhető. Ezt bízza az ügyvédjére!

9. Lassan vége a tortúrának: lakásbiztosítás és folyósítás.

Most jön az utolsó lépés! A Bankba be szükséges vinni az érkeztetett közjegyzői okiratot és egy széljegyzet tulajdoni lapot.

Továbbá be kell mutatni, vagy nyújtani az Eladó(k) nyilatkozatát. E mellett Ön kötni fog egy lakásbiztosítást, amelynek kedvezményezettje a Bank lesz. Ezzel lezárult a folyamat és megindulhat a folyósítás.

A folyósítás során a Bank levonja, vagy bekéri azokat a hitelköltségeket, amelyekben az elején megegyeztek.

És itt a végére értünk az e-füzetnek!

Remélem tetszett Önnek az e-füzet tartalma! Amennyiben így van, akkor kérem mondja el nekünk a jó véleményét! A rossz véleményére vagyunk a legjobban kíváncsiak! Kérem Önt, mondja el nekünk nyugodtan a rossz véleményét is!

Kattintson a következő linkre: [Álljon itt a lehetőség, hogy elmondhassa a jó és rossz véleményét](#)

Maradok továbbra is tisztelettel az Ön szolgálatában!

Üdvözlettel: Varga Ákos, ingatlan-tanácsadó