

# **Magyarországi általános hiteltípusok, avagy a lakáshitelekről TÖMÖREN!**

Díjtalan e-füzet

A Magyarországi általános hiteltípusok, avagy a lakáshitelekről TÖMÖREN! 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](http://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 a 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

## Magyarországi általános hiteltípusok, avagy a lakáshitelekről TÖMÖREN!

### **E részben elmagyarázom Önnek, mit érdemes tudni az egyes hiteltípusokról.**

**Kérem nem értse félre**, nem a konstrukciókról fogok írni, hanem azoknak az alapjairól.

#### **1. Annuitásos hitel, ez az alapja minden hitelnek.**

A Bankok az úgynevezett annuitásos hiteleket nyújtják lakáshitelként és akár személyi kölcsönként is. Az annuitásos hitel alapja az annuitásszámítás. Az annuitásszámítással az Ön tartozását (tőke+kamat+kezelési költség) egyenlő mértékű pénzfolyammá alakítják. Pénzfolyam=törlesztő részlet. E pénzfolyam a kamat periódusok végén változhat. A kamatperiódus azt jelenti, hogy ez idő alatt nem változtat a Bank az Ön kamatán, de utána igen. Ez lehet 1 év, 2 év, 5 év.

##### **1.1. Életbiztosítással kombinált hitel.**

Létezik az egyszerűbb változat, ahol kockázati biztosítást köt arra az esetre, ha ne adj Isten, valami történne Önnel. Ez esetben a Bankot a biztosító kármentesíti.

Az ún. életbiztosítással kombinált hitelnél, az annuitásszámítást a tőkére és a kamatra külön-külön alkalmazzák. A tőketartozást Ön ebben az esetben a Bank biztosítójának, a kamattartozását a Banknak fizeti.

A nagy előnye ennek típusnak, hogy a tőkéje a futamidő végéig kamatozik az életbiztosításban, és a befizetett tőke 20%-át a személyi jövedelem adójából (max. évi 100.000 forintig) minden évben visszaigényelheti.

A hátránya az, hogy a régebbi típusú életbiztosításoknál Ön nem tud beleszólni abba, hogy milyen értékpapírban legyen elhelyezve a tőke. Az újabb típusoknál Ön meghatározhatja a befektetésének célját, azonban ez esetben ismernie kell a pénzügyi normákat. Tanácsként hozzátenném: ez hosszú távú befektetés és emiatt a részvény alapú befektetési alapba helyezés, jó döntés lehet. Pl: Ázsiai vagy egyszerűen Kínai, avagy Indiai részvény befektetési alapok.

Tehát összegezve a tényleges életbiztosítással kombinált hitel lehet olyan,

- amelynél a tőke befektetésének ügyébe nem szólhat bele,
- és olyan, amelyiknél Ön dönti el hová kerüljön a tőke.

Előtörlesztés esetén, az életbiztosítást díjmentesítheti a második év után.

### **1.2. Lakástakarék pénztárral kombinált hitel.**

A lakástakarék pénztárral kombinált hitel az előzőhöz hasonló. Egy rövidebb futamidő alatt (általában 4 év), a tőkét egy lakástakarék pénztári számlára fizeti, amely után maximum 72.000 Ft. (30%) Szja kedvezményre jogosult, azonban e támogatást nem fizetik ki, hanem az Ön pénztárába kerül. A LTP futamidejének végén, a pénztári megtakarítása a tőketartozását csökkenti. E módozattal a hitel futamideje alatt, több százezer forintot is megtakaríthat.

## **2. Türelmi időes vagy tőke halasztásos hitel.**

E hiteltípus egyelőre csak néhány banknál található meg. E típusnál egy meghatározott időintervallumon, általában 5-10 évig, csak a kamatot fizeti a Banknak. A tőkét egy befektetéssel kombinált életbiztosításba fizeti. A hangsúly a befektetésen van! E életbiztosítás megkötése, történhet egy meghatározott, vagy az Ön által szabadon választott biztosítónál is. Azonban van olyan Bank, amelyik azt sem teszi kötelezővé, hogy kössön egyáltalán életbiztosítást, ettől válik türelmi időssé.

**Előnye:** Ha Ön, jól határozza meg az életbiztosításon belüli értékpapírok típusát, akkor a futamidő végéig a tőke hozama, túlszárnyalhatja a kamat nagyságát. Magyarán még nyerhet is a hitelen!

**Hátránya:** Ha rosszul választ értékpapírt, akkor nem keresi meg a tőkével a kamatot.

**Fontos tudni!** Az annuitásos hitelnél, az első 1-4 évben a tőkéből alig-alig jön le valami, csak utána. A türelmi idősnél, az első öt évben a kamatot fizeti, de utána, mikor a tőketörlesztést is el kell kezdeni, a részlete jelentősen növekedni fog. Ez esetben, ha nem jól fekteti be a pénzét, akkor nem ajánlatos e típus.

Ha viszont jól, akkor a biztosításból kivonhat havi járadékot (pl. hatodik évtől), és azt bele forgathatja a hitelébe, ellensúlyozván a meg növekedett részletet.

Ezzel a végére értem a hiteleket érintő tanulmányoknak.

Ne feledje, az előzőekben ismertetett információk, nem helyettesítik a kapcsolatokat és a napi rutint, vagyis egy a hiteltanácsadó 1-2 %-os díja eltörpül az esetlegesen elkövetett hibák okozta, anyagi kár mellett.

### **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