



AEGON Hitel kisokos

Segítünk eligazodni a jelzáloghitelek világában!

JELZÁLOGHITEL KISOKOS

...avagy mire figyeljünk hitelfelvétel előtt!

Kisokosunk segítségével megismerkedhet a legfontosabb tudnivalókkal, amelyekkel a hitelfelvétel során találkozhat, továbbá hasznos információkat szerezhet a hitelfelvételt megelőzően is.

I. Amit érdemes átgondolni hitelfelvétel előtt

A legfontosabb, hogy hitelfelvétel előtt vizsgáljuk meg anyagi helyzetünket, és ez alapján döntsük el, mekkora adósságot tudunk vállalni, illetve gondoljuk végig bevételeink és kiadásaink nagyságát. Az eredményt táblázatos formában is összeállíthatjuk vagy ellátogathatunk a PSZÁF weboldalára, ahol a háztartási költségvetés kalkuláló program segítségével is áttekinthetjük jelenlegi pénzügyi helyzetünket:

<http://www.pszaf.hu/fogyasztoknak/alkalmazasok/koltsegvetesvalidator>

Arra is figyeljünk, hogy a jövőbeni kiadásokkal is számoljunk, pl. gyermek iskoláztatása, lakásfelújítás stb. Továbbá gondolnunk kell arra is, hogy vajon mi történik akkor, ha elveszítjük az állásunkat vagy hogy a hosszú futamidő alatt megváltozhatnak életkörülményeink. Csak akkora terhet vállaljunk, amekkorát megengedhetünk magunknak, ha ugyanis nem tudjuk törleszteni a hitelt, a bank elárverezheti a lakásunkat.

A nagyobb összegű kölcsön felvétele érdekében akár másik ingatlant (pl. szülők lakását) is felajánlhatjuk fedezetül, de ettől kezdve már nem csak a saját lakásunkat kockáztatjuk, hanem másét is, így eszerint mérlegezzük a vállalható terheket.

II. Költségek

Lakásvásárláshoz kapcsolódó költségek:

A lakás megvételével kapcsolatban felmerül az adásvételi szerződés megkötéséhez szükséges ügyvédi költség, amelyet általában a vevő fizet meg. A költség mértéke átlagban kb. a vételár 1%-a.

Lakásvásárlás esetén nagyobb összegű kiadást jelent az illeték megfizetése is. Az illeték mértéke 4 millió forintig 2%, az efeletti résznek pedig a 4%-a (2010. január 1-jétől). Ha volt olyan lakásunk, amit egy éven belül értékesítettünk, akkor ennek a vételárát le lehet vonni az

újonnan megvásárolt lakás vételárából és az illetéket a két vételár különbözetére kell megfizetnünk. Újépítésű lakás vásárlása esetén pedig 15 millió forintig illetékmentes a lakásvásárlás.

A hitelfelvételhez kapcsolódó költségek:

- Jelzáloghitel igényléshez az ingatlan-nyilvántartási tulajdoni lap hiteles másolatára is szükségünk van, melyet a körzeti földhivatalok és a kihelyezett földhivatali ügyfélszolgálatok adnak ki. **A hiteles tulajdoni lap másolatért** fizetendő igazgatási szolgáltatási díj 6.250 Ft. Hiteles másolat a biztonsági elemekkel (biztonsági papír, pecsétcímké, átpántoló címké) felszerelt és a földhivatal által záradékolt és hitelesített másolat. A tulajdoni lapról igényelhető másolatok típusai:
 - szemle (csak a fennálló bejegyzéseket tartalmazza),
 - teljes (valamennyi bejegyzést - fennállót és törölttet is - tartalmazza).
- Ingatlan elhelyezkedéséről **térképmásolat** (helyszínrajz) szükséges, melynek igazgatási szolgáltatási díja jelenleg 3.600 Ft. Egyes esetekben a Térképmásolat szolgáltatást a TakarNet rendszeren keresztül a finanszírozók is lekérhetik, melynek ára a finanszírozó által közzétett Hirdetményben található meg.
- A hitel igényléséhez szükség van az ingatlanunk értékbecslésére, az ingatlan forgalmi és hitelbiztosítéki (befogadási) értékének megállapításához. Az értékbecslési díjat a hiteligénylőnek kell fizetnie. Fontos tudni, hogy az **értékbecslés díját** nem kapjuk vissza akkor sem, ha a hitelkérelmünket nem hagyják jóvá.
- A szerződéskötés után merül fel a **közjegyző díja**, mivel a banki szerződéseket közjegyző által közokiratba kell foglalni. A közjegyzők díjszabásával kapcsolatos rendelkezéseket a közjegyzői díjszabásról szóló, 14/1991. (XI. 26.) IM rendelet határozza meg.
- A jelzálogjog bejegyzés díját szintén meg kell fizetni, egyes esetekben a finanszírozó átválthatja a költséget. A díj ingatlanonként fizetendő, jelenleg 12.600,- Ft/ingatlan
- Lakásvásároláskor a tulajdonjogunk bejegyzésének is lesz egy **földhivatali díja**, amelyet szintén nekünk kell fizetnünk. Ennek a díja jelenleg 6.600,- Ft.
- A hitel folyósításakor **hitelfolyósítási díjat** kell fizetnünk. A folyósítási díjat a kölcsön összegéből a bank



levonja, tehát annyival kevesebbet utalunk, vagy tőkésíti és akkor ekkora összeggel nő a tartozásunk. A fenti díjak pontos kondícióit a mindenkor érvényes Hirdetmény, az általános tájékoztató anyagot a Terméktájékoztató tartalmazza.

- Hitel igénylésekor a fedezetként szolgáló ingatlan(ok)ra **vagyonbiztosítást** kell kötnünk. A biztosításnak legalább a hitel összegét fedeznie kell, és az ingatlant a hitel teljes futamidejére biztosítanunk kell.

Hitelkiváltás költségei:

Szükségünk lesz egy hitelkiváltási igazolásra az előző hitelt nyújtó banktól, melynek a kiállításáért a bankok általában külön díjat számítanak fel. Ezen felül a hitelkiváltással kapcsolatban végtörlesztési díjat is kell fizetnünk. Ezt a díjat az új kölcsönt nyújtó a kiváltandó tartozással együtt meghitelezheti, ennyivel magasabb lesz az új tartozásunk.

III. Melyik finanszírozót válasszuk?

Az alacsony kamat nem mindig jelent olcsó hitelt is. Oda kell figyelni, hogy a meghirdetett kamat akciós kamatot jelent-e vagy a teljes futamidőre vonatkozik. Ezen felül fontos a kamathoz tartozó kezelési költség (vagy adminisztrációs díj), mert ezek együttes értéke jelenti a ténylegesen fizetendő költséget.

A kezdeti törlesztőrészek összehasonlítása szintén csálóka lehet. Vannak pénzintézetek, melyek kamat vagy kezelési költség akciót hirdetnek, ha türelmi idő a konstrukció (a türelmi idő alatt csak kamatot és kezelési költséget kell fizetni, tőkét nem), és akkor az elején alacsonyabb a törlesztőrészlet. Ilyenkor az akció lejáratá, vagy a türelmi idő lejáratá utáni törlesztőrészletet vegyük figyelembe.

Érdemes megnéznünk, hogyan alakul a teljes futamidő alatt a törlesztés és tőketartozás, mert lehet, hogy valahol kedvező a törlesztőrészlet, de azt fogjuk látni, hogy még évek múlva is ugyanannyi a tőketartozásunk, azaz ugyanannyit kellene visszafizetni, mint amennyit felvettünk, mert szinte csak kamatot fizettünk, a tőketartozásunk nem csökkent.

A teljes hiteldíj mutatónak (THM) tartalmaznia kell minden költséget (pl. kamat, kezelési költség, hitelfolyósítási díj, szerződéskötési díj, hitelbírálati díj, értékbecslési

díj, stb.), így ezek összehasonlítása beszédesebb lehet, de minden finanszírozónál ugyanarra a futamidőre és kölcsönösszegre kérdezzük meg a THM mértékét. A THM azt mutatja meg nekünk, hogy a felvenni kívánt hitelünk valójában milyen költségekkel jár majd, így a THM-ek összehasonlítása mindenképp szükséges.

Ha van lehetőség a díjak meghitelezésére, akkor nem kell egy összegben megfizetni, de kamatot és kezelési költséget fogunk utána fizetni, ha hitelként kérjük, és összességében a teljes futamidő alatt többet kell majd visszafizetnünk, a havi törlesztőrészleteket viszont minimális mértékben emeli meg.

Fontos azt is végiggondolnunk, hogy ténylegesen mennyi időn belül akarjuk majd visszafizetni a kölcsönt. Fizetjük-e a futamidő végéig, vagy előbb előtörlesztjük? Ha gondolkodunk lejárat előtti teljes vagy részbeni előtörlesztésben, akkor érdemes az egyes finanszírozók előtörlesztési díjait is összehasonlítani, mert ezek között is jelentős eltérések lehetnek. Ezen kívül azt sem árt tudnunk, hogy milyen feltételei vannak az előtörlesztésnek, pl. van-e megkötés a minimálisan előtörlesztendő összegre, milyen időpontokban lehetséges a visszafizetés, mennyivel előtte kell bejelentenünk, stb.

Összefoglalva azt mondhatjuk, hogy az egyes elemek önmagukban még nem eredményeznek feltétlenül jó döntést, ezért minden szempontot vizsgáljunk meg és tartásunk szem előtt, mielőtt a számunkra megfelelő finanszírozót kiválasztjuk.

IV. Milyen kölcsöntípust válasszunk?

Ha már ismerjük a kölcsön célját, akkor választhatunk különböző törlesztési módok, különböző kamatozású, vagy épp különböző devizanemű kölcsönök között.

- Annuitásos és lineáris törlesztési módok: Annuitásos törlesztés esetén egyenletes részleteket fizetünk a futamidő alatt, a törlesztőrészlet változását csak a kamat, vagy devizahitel esetén az árfolyamváltozás indokolhatja. Lineáris mód esetén a futamidő alatt a hitel tőkerészének törlesztése azonos összegekben történik, melyhez a tőkerész csökkenésével párhuzamosan vál-



tozó összegű kamat társul. A havi törlesztőrészek a futamidő előre haladtával jellemzően csökkennek.

- Türelmi idővel: csak kamatot és kezelési költséget fizetünk (csak a futamidő első részében lehetséges, általában max. 1-10 évig), vagy türelmi idő nélküli, ahol rögtön elkezdjük törleszteni a tőkét is.
- „Csak kamat”: nincs kezelési költség, értékbecslési díj, folyósítási jutalék, ill. esetenként szerződéskötési díj sincs.
- Forintban fix: nem kell az árfolyamkockázatokat figyel-nünk, mert a törlesztőrészetünk nem változik (csak a futamidő hossza változik), vagy a havi árfolyamveszteség, árfolyamnyereség állandó realizálásával devizában fix, forintban változó törlesztőrészetet választunk.
- Hosszabb vagy rövidebb kamatperiódusú (az adott kamatperiódus alatt nem változik a kamat mértéke): hosszabb kamatperiódussal hosszabb távra befizálhatjuk a kamatot. A rövidebb kamatperiódusúak olcsóbbak lehetnek, de gyakrabban változhat a kamat mértéke.
- Forint vagy deviza: a forint drágább, de nem hordoz magában közvetlen árfolyamkockázatot, vagy a deviza, ahol az árfolyamváltozások akár minden hónapban befolyásolhatják a törlesztéseinket.
- Ne feledjük, hogy a forinthitelek esetén sem zárható ki az árfolyamkockázat, hiszen a futamidőn (jelzáloghi-telek esetében ez jellemzően hosszabb, átlagosan 10 év, de akár ennek többszöröse is lehet) belül várhatóan hazánk is csatlakozik az euró övezetbe. Így a forinthitelünket a bank konvertálni fogja euróra.
- Kockázati oldalról mind a deviza, mind a forint hitelek esetén számolni kell a kamatok futamidőn belüli – akár többszöri – változtatásával is, így a kezdeti fix törlesztő részek módosulhatnak
- Életbiztosítással vagy lakás-takarékpénztári megtakarítással kombinálva: csak kamatot és kezelési költséget fizetünk a finanszírozónak, a tőkerészt vagy biztosítási díjként a biztosítónak fizetjük, vagy megtakarítás-ként a Lakáskasszába.

Ezeket mindenki a saját igényei és kockázatviselési hajlandósága alapján tudja meghatározni, de részletes összehasonlításokért akár a független hiteltanácsadóhoz, akár a banki ügyintézőkhöz is fordulhatunk. Érdeemes megtekinteni a PSZÁF honlapját is, ahol termékleírásokat, segítő alkalmazásokat találunk a különböző termékek összehasonlításához az alábbi linken:

http://www.pszaf.hu/topmenu/sajto/pszafhu_sajtokozlomenyek/09_12_11-fogyved_tajekoztato.html

V. Milyen fedezeteket kell nyújtanunk a kölcsönhöz? További tudnivalók a fedezetről.

A legalapvetőbb fedezet az ingatlan, amelyre a finanszírozó jelzálogjogot jegyeztet be annak érdekében, hogy a kölcsön nemfizetése esetén a kifolyósított összeget, valamint annak kamatait és egyéb költségeit visszakaphassa az ingatlan értékesítése által.

Ezen felül mindenhol kérnek egy vagyonbiztosítást a fedezetül felajánlott ingatlanra, amelyet a finanszírozóra kell engedélyeztetni. A biztosításengedélyezés azt a célt szolgálja, hogy ha az ingatlan bármilyen kár éri (tűz, víz, elemi károk), akkor a biztosító a biztosítási összeget a finanszírozónak fizeti ki az ügyfél helyett.

2010. március 1-jétől - a körültekintő lakossági hitelezés érdekében - a pénzintézetek által adható hitel összege nem haladhatja meg a fedezetül bevont ingatlan forgalmi értékének:

- 75%-át forint alapú hitel esetén
- 60%-át Euró alapú hitel esetén
- 45%-át egyéb devizanem – például svájci frank – esetén.

2010. június 11-től kormányrendelet írja elő, hogy a finanszírozónak minden esetben hitelezhetőségi vizsgálatot kell végezni, és hitelezhetőségi limitet kell megállapítani. Ennek megállapítása bankonként eltérő lehet. AZ AEGON Magyarország Hitel Zrt-nél ez azt jelenti, hogy forint alapú hitelek esetén a terheletlen, megélhetési költségekkel csökkentett havi nettó jövedelemnek el kell érnie a havi törlesztő részletet. Euró alapú hitel esetén a terheletlen nettó jövedelemnek el kell érnie a havi részlet 125%-át, míg svájci frank esetén annak 166%-át.

Egyedi esetekben kérhetnek a finanszírozók hitelfedezeti biztosítást is a kölcsön mellé, amely egy esetlegesen bekövetkező haláleset, rokkantság, vagy akár keresőképtelenség, munkanélküliség esetére fedezi a bank felé fizetendő kölcsönt. A hitelfedezeti biztosításnak havi díja van, amit általában a törlesztőrészlet megfizetésekor szintén havi részletekben fizetünk meg a biztosítónak.

AEGON Magyarország Hitel Zrt. csatlakozott a lakosság részére hitelt nyújtó pénzügyi szervezetek ügyfelekkel szembeni tisztességes magatartásáról szóló Magatartási kódexhez.



AEGON Magyarország Hitel Zrt.
Információ: 06-40-400-800
www.aegonhitel.hu

Érvényes: 2011. december 7-étől