azért, hogy a lakásvásárlás egyszerűbb legyen



K&H

dönts okosan

THM: 7,5-8,6%

K&H lakáshitel gyorstalpaló

K&H TeleCenter (06 1/20/30/70) 335 3355 kh.hu bank@kh.hu

a hitelfelvétel nem ingyenes

a KBC Csoport tagja

hitelválasztás előtt érdemes tudni

mik azok a szempontok, amiket érdemes figyelembe venni hitelfelvétel előtt?

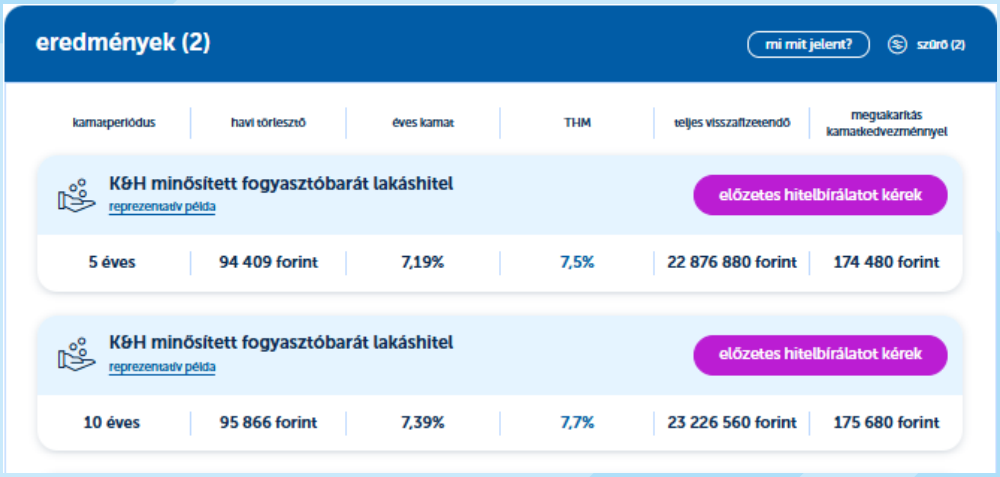


- kedvező-e a hitelkamat
- kedvezőek-e az induló költségek
- átlátható, és gyorsan, egyszerűen igényelhető-e a kölcsön
- hol lehet kapni szakértő segítséget a kiválasztáshoz és a lebonyolításhoz?

mire kell figyelnünk, hogy kedvező hitelt találjunk?

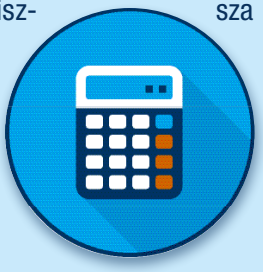
- a hitelkamatra, amely százalékos formában mutatja a hitel árát
- a Teljes Hiteldíj Mutatóra (THM), amely egy értékben, százalékos formában mutatja a hitelkamatot és az azon felüli bizonyos, igényléshez, folyósításhoz köthető, bankok felé fizetendő költségeket, díjakat. Vannak olyan költségek, melyeket a THM nem tartalmaz, mint a késedelmi kamat, a közjegyzői díj és a futamidő hosszabbítás költsége.
- a bankok által előírt további feltételekre, amellyel kamat- vagy díjkedvezményeket lehet igénybe venni
- reprezentatív példára, melynek célja – törlesztőrészlet megjelölésével – a banki ajánlatok összehasonlíthatósága, kitérve többek között a teljes visszafizetendő összegre is a megadott futamidő alatt

Az alábbi képes kalkuláció **12 millió forintra, 20 éves futamidő mellett, 2026. október 29-én** készült, ezért az aznap érvényben lévő kamatszintet és adatokat tartalmazza.



reprezentatív példa K&H minősített fogyasztóbarát lakáshitel 5 éves kamatperiódus esetén: 12 millió forint összegű kölcsön esetén, 240 hónapos futamidővel (ami egyenlő a törlesztőrészletek számával), vagyonbiztosítási kamatkedvezménnyel számított, 60 hónapra rögzített (5 éves kamatrögzítésű), éves **7,19%** kamatláb mellett a havi törlesztőrészlet **94 409 forint**, a teljes visszafizetendő összeg **22 876 880 forint**, a hiteldíj **10 876 880 forint**, ebből a hiteldíjban foglalt díjak, költségek összege **218 720 forint, THM: 7,6%.**
A hitelt a K&H bank nyújtja. A hitel fedezete ingatlanra bejegyzett önálló zálogjog, illetve elidegenítési és terhelési tilalom kerül bejegyzésre.

mi a legegyszerűbb módja a hitelek összehasonlításának?

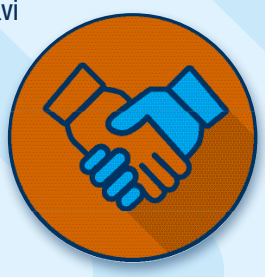


Az internetes hitelkalkulátor, ahol a hitelösszeg és a futamidő (az az időszak, amely alatt visszaszeretnéd fizetni a hitelt) megadása mellett látható a hitelkamat, THM, törlesztőrészlet és a teljes visszafizetendő összeg is.

mit kell tudnom a kamatról?

A kamat határozza meg a hitel árát.
Kamatperiódus alatt olyan időszakot kell érteni, amely alatt a kamat mértéke változatlan. Leggyakoribb kamatperiódusok a 3, 6 hónapos, illetve az 1, 5, 10, 15 vagy 20 éves kamatperiódusok.
Rögzített (más néven fix) kamatozású (végig fix vagy kamatperiódusokban rögzített) hiteleknél a fizetendő kamatot több évre (pl: 5, 10, 15, 20 évig) vagy a futamidő végéig előre rögzíti a bank, ami azt jelenti hogy ezen kamatperióduson belül a kamat és a törlesztőrészlet nagysága változatlan.

Változó kamatozású hiteleknél a kamat mértékét a referenciakamat plusz kamatfelár határozza meg. A hitel kamata a referenciakamat változásával együtt változik. Jellemzően hazánkban a referenciakamat a 3, 6, vagy 12 havi BUBOR érték, illetve az 1 vagy 5 éves állampapír átlaghozama.

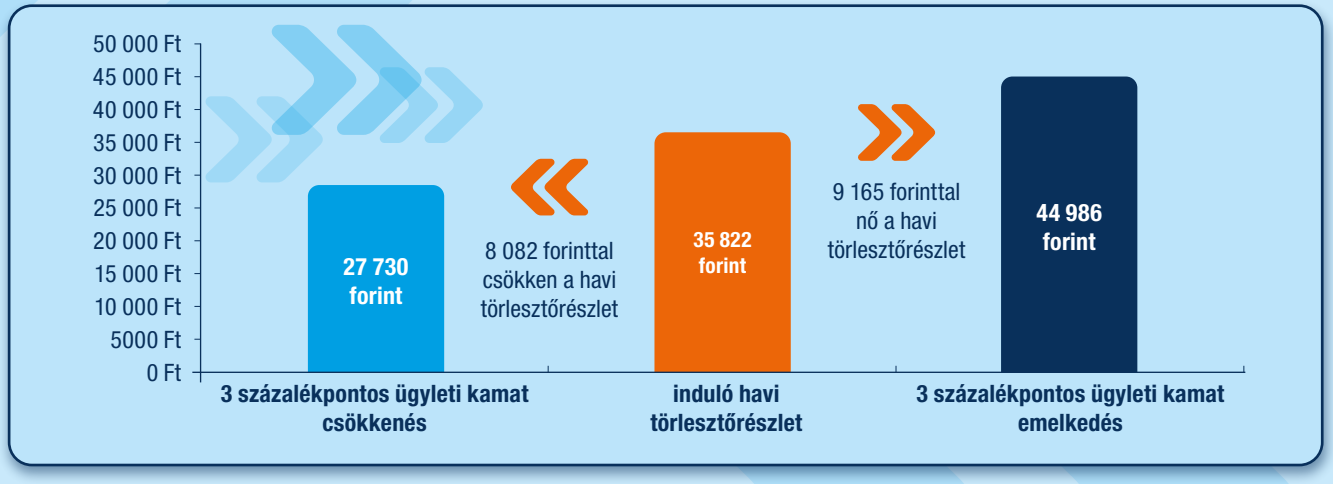


fair bankok, avagy tisztességes hitelezés kamatperiódusok lejárta után

2015. februárban léptek hatályba a fair bankokról szóló szabályok, melyek közül az egyik legfontosabb, hogy a rögzített (fix) kamatozású hitelek kamatát kamatperiódusváltáskor legfeljebb az MNB honlapján közzétett kamatváltoztatási mutató alkalmazásával számított mértékig módosíthatja a bank illetve változó kamatozású hitelek esetén a kamatfelárat legfeljebb a kamatfelár-változtatási mutató alkalmazásával számított mértékig módosíthatja.

A kamat mértéke tehát a hitel futamideje alatt változhat – ez a kamatkockázat –, amit hitel felvételekor gondosan mérlegelni kell! Jellemzően minél hosszabb a kamatperiódus, annál magasabb a kamat. Hosszabb kamatperiódus esetén a kamatkockázatot a bank viseli, vagyis értelmezhetjük úgy a hosszabb és drágább kamatperiódust, mint egyfajta biztosítást a kamatok kedvezőtlen jövőbeli alakulásával szemben.

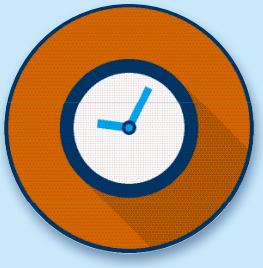
Nézzünk egy egyszerű példát! Ha egy 6 százalékos ügyleti kamattal 20 évre felvett 5 millió forintos hitel kamata 3 százalékra csökken, akkor a közel 36 ezer forintos havi törlesztés 27 ezer forintra zsugorodik. Ha viszont 9 százalékra emelkedik a kamat, akkor a törlesztés 45 ezer forintra ugrik.



Érdemes tehát a kamatkockázattal számolni, amikor hitelt veszünk fel!

mik a hitelfelvételi folyamat pontos lépései?

1. **tájékozódás és hitelválasztás**
   - amennyiben kiszemeltük a megvásárolni kívánt lakást, érdemes átgondolni, hogy miként fizetjük ki a kialkudott vételárat
   - érdemes összehasonlítani a banki hitelajánlatokat online hitelkalkulátorok segítségével, hogy a számunkra kedvező hitelt megtaláljuk (**elérhető itt**)
   - érdemes előminősítést kérni a bank(ok)tól, hogy mennyire vagyunk hitelképesek, erre már telefonos előbírálattal is van lehetőség, hitelszakértői segítséggel (regisztráció a visszahívás kérésre **itt**)
   - fel kell vennünk a kapcsolatot egy ügyvéddel, aki az adásvételi szerződést elkészíti
   - fontos figyelembe venni a lakásvásárlással kapcsolatos egyéb költséget is, mint például a vagyonszerzési illetéket, amit az államnak kell megfizetni



meg lehet tenni, ami lerövidítheti a fióki ügyintézés időtartamát.

3. **időpontfoglalás bankfiókba**
   - telefonon kérhetünk időpontot, hogy ne kelljen várakoznunk a bankfiókban és így a hitelszakértővel több idő maradjon a részletek átbeszélésére

4. **igénylés benyújtása**
   - ha minden dokumentum a rendelkezésünkre áll, a fiókban benyújthatjuk a hiteligénylést igénylőlappal és a szükséges személyes és jövedelmi dokumentumokkal (a szükséges adatokról a tájékoztató további részében lesz szó)
   - az ingatlanról a bankfiók is le tud kérni tulajdoni lapot, így ezzel nem kell bajlódnunk
   - a szükséges értékbecslést szintén a bankfiók fogja megrendelni, jellemzően 4-5 munkanap alatt készül el.
   - előzetes értékbecslés megrendelésével már akár az adásvételi szerződés megkötése előtt ismerté válik az ingatlan hitelezhetősége. A hitelezhetőségi szabályokról később olvashatunk részletesebben.
   - érdemes figyelembe venni a bank által előírt követelményeket, amit az ügyvéd fog belefoglalni az adásvételi szerződésbe (**letölthető itt**)

5. **hitelbírálat**
   - a bank hitelbírálatot végez a szükséges dokumentumok benyújtását követően.
   - pozitív bírálat után a bank elkészíti a hitelszerződést.

6. **szerződést megelőző tájékoztatás és szerződéstervezet átvétele**
   - a Fair Banki törvény szerint a bank a jogszabály szerinti formában és tartalmi elemekkel tájékoztat bennünket a jelzálog-kölcsönjogviszony lényeges tartalmi elemeiről és kondícióiról. Megkapjuk az általános és személyre szóló tájékoztatót is.
   - a személyre szóló tájékoztatást követően a bank rendelkezésre bocsájtja részünkre a szerződéstervezetet, melynek áttanulmányozására legalább 3 napot kell biztosítania. A tájékoztatók és a szerződéstervezet átadásának célja, hogy az igénylők részletesen tájékozódjanak még a szerződés aláírását megelőzően a jogviszony lényeges elemeiről és kondícióiról, valamint előre lássák, hogy mi a banki szerződéstervezet tartalma. A bank a szerződéstervezet megküldésével annak kézbesítéstől 15 napig kötve van az ajánlatához.

7. **szerződéskötés, és folyósítás**
   - a szerződést közjegyző előtt kell aláírni. A szerződés aláírása után a bank az eladónak utalja át a fennálló vételárat.
   - a folyósítás után (a teljes vételár kiegyenlítését követően) a tulajdonjog földhivatali bejegyzésével válik a vásárolt ingatlan tulajdonosává, ami azzal is jár, hogy a bank zálogjoga bejegyzésre kerül az ingatlanon, amíg nem fizeti vissza a felvett összeget



amivel számolnunk kell

induló díjak és költségek a hitelfelvételnél

Minden hiteligénylés induló költségekkel jár, amibe az alábbiak tartoznak jellemzően:

- értékbecslési díj a fedezetként bevont ingatlanokra
- tulajdoni lap lekérési díj (a fedezetként bevont ingatlan „adatlapja”, amiről minden fontos nyilvántartott információ kiderül)
- szerződéskötési díj (a felvett hitelösszeg százalékában van meghatározva, amely jogszabály alapján nem lehet több mint 200 000 forint)
- közjegyzői díj (a kölcsönszerződés okiratba foglalásának díja, amit a közjegyzőnek kell megfizetni)
- számlavezetési díj (amennyiben nem díjmentes hiteltörlesztő számlát igényel az ügyfél, a számlavezetési díj bankonként és számlacsomagonként eltérő)

Érdemes utánanéznünk a bank honlapján vagy ügyfél-tájékoztatókban a felszámítandó díjaknak, illetve, hogy melyik bank milyen mértékben és feltételekkel engedi el ezeket. A fentieken kívül a hitelhez szorosan kapcsolódó díjak lehetnek a biztosítási díjak is, mint például a lakásbiztosításhoz vagy a törlesztési biztosításhoz köthető díj.

fontos részletek, amit hiteligénylés beadása előtt érdemes végiggondolni, hogy

- mekkora összeg fordítható a havi törlesztőrészletre a mindennapi kiadások mellett
- mennyire biztos a jövedelmi helyzet hosszabb távra is (jellemzően 15-20 évben érdemes gondolkodni)
- milyen kiadások merülnek fel a hitel intézése mellett (vagyonszerzési illetékfizetés, ügyvédi díj, közjegyzői díj, földhivatali igazgatás szolgáltatási díj, felújítási költségek)
- váratlan kiadásokra mekkora vésztartalék van félretéve
- korábban esetleg fizetett albérleti díj megszűnik, és az így felszabaduló összeg elegendő-e a havi törlesztőrészletek fedezésére, esetleg megtakarítására

mekkora hitelösszeget lehet felvenni?

- a felvehető maximális hitelösszeg függ az igazolt nettó jövedelemtől és az ingatlan értékétől
- fő szabályként az ingatlan forgalmi értékének maximum 80%-a lehet a hitel, egyedi esetekben 90%-a
- jogszabály előírása szerint a hiteltörlesztésre fordítható összeg függ a nettó jövedelemtől és a választott kamatperiódustól:

	kamatperiódus		
	kevesebb, mint 5 év	legalább 5 év, de kevesebb, mint 10 év	legalább 10 év vagy végig fix
limitek forint jelzáloghitelekre			
800 000 Ft alatti havi nettó jövedelem	25%	35%	50%
800 000 Ft vagy feletti havi nettó jövedelem	30%	40%	60%
800 000 Ft alatti havi nettó jövedelem zöld hitelcél esetén	25%	35%	60%

- számolja ki, mekkora hitelt kaphat jövedelme alapján **itt**

mi alapján végzik a bankok a hitelbírálatot?

A jogszabályi előírásoknak megfelelően a bank a hitel felvételét megelőzően köteles felmérni a hitelképességet, illetve hitelezhetőséget. Ingatlanfedezet és jövedelem alapján történik a vizsgálat, amelybe az adósnyilvántartás, más néven KHR (Központi Hitelinformációs Rendszer, korábbi nevén BAR lista) lekérdezés is beletartozik. A Bank hitelbírálat során határozza meg azt, hogy a fizetendő törlesztőrészlet még biztonsággal fizethető-e. Meglévő KHR listás ügyfelek részére a hiteligénylés nem lehetséges egészen a negatív KHR státusz megszűnésétől számított 1 évig.

milyen adatokra és dokumentumokra van szükség az igénylés benyújtásához?

- személyes adatok, elérhetőségek
- jövedelemre és a háztartás kiadására vonatkozó adatok (minden jövedelmével bevont adóstárs esetében)
- munkahelyi adatok



- bankkapcsolatok (meglévő bankszámlák, bankkártyák, hitelek)
- fennálló tartozások (meglévő hitelkeret is szükséges)
- a bevont ingatlanfedezetre vonatkozó adatok (cím és helyrajzi szám, továbbá vételár vagy piaci érték)

» mit kell tudni az adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatban?

Már az ügyvéd által elkészített adásvételi szerződéshez szükség lehet a bank által megadott tartalomra. A hiteligényléshez szükséges benyújtandó dokumentumok ügyletenként és hitelcél szerint eltérőek lehetnek. A benyújtandó dokumentumok pontos listájáról bankfiókokban nyújtanak teljes körű tájékoztatást.



tipp

…ha minden alapinformációt megismertél vagy további kérdésed maradt, akkor jöhet a személyre szóló előzetes hitelbírálat és tájékoztatás. Így biztosabban tudod majd, hogy mennyire vagy hitelképes nálunk. Ehhez nem kell mást tenned, csak neved és elérhetőséged megadásával **visszahívást** kérni honlapunkon.

Szakértőink a legjobb megoldást fogják megtalálni számodra, legyen szó hitelről vagy igényelhető állami támogatásokról (CSOK, ÁFA-visszatérítés). Bízunk benne, hogy pénzügyi partnerednek a K&H Bankot választod.

Jelen tájékoztatás nem minősül ajánlattételnek, célja pusztán a figyelem felkeltése. A kondíciók módosításának jogát a Bank fenntartja. A termék részletes leírását, illetve feltételeit a vonatkozó ügyfélszerződés, a Lakossági hitelek Általános Szerződési Feltételei, a K&H Bank Üzletszabályzata, valamint az aktuális hirdetmények tartalmazzák, melyek megtekinthetők a bankfiókokban és a www.kh.hu internetes weboldalon. A termékre vonatkozó egyéb részleteket és a hatályos hirdetményt megtalálhatod a termék oldalon található „dokumentumok" címszó alatt. A hirdetésben szereplő kamatok, díjak, költségek, THM értékei az aktuális Hirdetmény szerint kerültek megállapításra az aktuális feltételek, illetve hatályos jogszabály figyelembevételével, 12 millió forint hitelösszeg és 20 éves futamidő mellett. A kölcsönszerződés megkötése minden esetben a Bank által végzett hitelbírálat függvénye. A feltételek változása esetén a mértékük módosulhat. A THM mutató értéke nem tükrözi a hitel kamatkockázatát. A biztosítást a K&H Biztosító Zrt. nyújtja, a feltételeket a biztosítási feltételek tartalmazza.

2026. november 1.