

A hitelfelvétel folyamata ingatlan vásárlás esetén

E tanulmányban Ön megismerheti a hitelfelvétel folyamatát ingatlanvásárlás esetén!

Egy fontos tény: Magyarországon 2011-ben az ingatlanvásárlási ügyletek 71%-a hitellel vegyes szerződéssel kötöttek meg. Tehát nem okoz problémát az Eladóknak a lakáshitel, de problémát okozhat Önnek, ha nem jól méri fel előre a jövőbeli erőforrásait!

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

Az első pontban Önnek szükséges meghatároznia a bevállalható törlesztő részlet mértékét. Lehet, hogy Önnek lejjebb kell adnia a vágyaiból, azaz nem fogja tudni azt az ingatlant megvásárolni illetve azt a célt megvalósítani, amit megakar, 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%-nak mértékéig adnak lakáshitelt. 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 lakáshitel konstrukció és a megfelelő bank kiválasztása.

Ön itt ezen a ponton már tudja, hogy mekkora törlesztő részletet vállalhat a hitelfelvételkor. E ponton szükséges meghatározni, milyen konstrukciót választ és azt melyik Banktól. Vigyázat a magyar hitelpiacon nagyon széles a szórás. A legjobb, ha rábízza 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 lakáshitelt, sőt ehhez a napi rutin is szükséges, azaz nehéz lesz Önnek szakértelem nélkül dönteni. Nem mindenki láthat be a paravánok mögé!

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



3. Hitelfelvétel előtt kötjük meg az adás-vételi szerződést!

Az adás-vételi szerződés egy ún. tulajdonjog fenntartásos szerződés, amelyben rögzítve lesznek a tények.

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

E szerződést be kell nyújtani a földhivatalba még a hitelfelvétel megkezdése előtt.

A szerződés egyik példányát a földhivatal ellátja egy érkeztető pecséttel, és e példányt Önnek később csatolni kell a hitelfelvételi kérelem 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 egyharmadában. A széljegyes tulajdoni lap szintén szükséges lesz a hitelfelvételi kérelem során.

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

Most következik a lakáshitel banki nyomtatványainak kitöltése, azaz a hitelkérelmi lap és az egyéb nyilatkozatok. Ezek kitöltése nem minden esetben egyszerű. Érdemes hozzáértő segítségét kérni.

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 maximális hitelfedezet mértékét.

A hitelbiztosítéki érték, általában a forgalmi érték 10-20 %-a, de a legtöbb esetben 20%. Ezt az értéket szokták mondani menekülési értéknek is, amely azt jelenti, hogy a bank

bekalkulálja az esetleges piaci áresést. Fontos kiemelnem, hogy sokan azt hiszik, hogy az értébecslők felbecslik az ingatlant.

6. A lakáshitel konkrét elbírálása még csak most következik!

A meghatározott hitelbiztosítéki értékéből a Bank meghatározza egy gyors egyszerű számítással a hitelfedezet mértéket, amelynek mértékéig Ön hitelképes (az ingatlan szempontjából). Amely határig Ön lakáshitelt kaphat.

Tehát nem biztos még, hogy az első pontokban számolt lakáshitel összeget 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 és pont kerül a hitelfelvétel végére.

Ezután a Bank egyeztetet a saját közjegyzőjével egy időpontot, amely időpontban Ön megköti a hitel kihelyezésére vonatkozó szerződést a Bankkal. Ekkor a közjegyző felolvassa a szerződést.

Egyes banknál a hitelfelvétel másképpen zajlik: Némely Bank úgy működik, hogy a fiókban megkötik Önnel a lakáshitel 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 rábízhat az ügyintézőjére vagy ingatlanközvetítőjére. Az okiratot érkeztetik, és a tulajdoni lapra széljegyet tesznek, a jelzalog 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 a lakáshitel folyósíttatás.

Most jön az utolsó lépés!

A Bankba be kell vinni az érkeztetett közjegyzői okiratot és egy széljegyzet tulajdoni lapot.