(https://www.lokal.hu)

AKTUÁLIS (HTTPS://WWW.LOKAL.HU/AKTUALIS/)

Szeretnél lakást venni? Erre készülj fel!

Lakatos Brigitta, 2018. 02. 26. 17:36

Az elszabaduló albérletárak miatt egyre többen gondolkoznak azon, hogy saját lakást vásárolnak azonban pár dolog amire mindenképpen érdemes odafigyelni ha az első otthonodat szeretnéd megvásárolni. Összeszedtük a legfontosabb tudnivalókat.

Csak kapkodjuk a fejünket, ha megnézzük a budapesti albérletek hirdetéseit. Ma százezer forint ala lehetetlen egy normális lakást találni (a normális alatt most azt értjük, ami nem egy lyuk, nem egy p pincelakás, vagy épp nem több mint egy órára van a munkahelyünktől). Egy átlagos (tehát nem luxu Budapesten jelenleg 90-150 ezer forint körüli összegért bérelhető. Sokszor azonban egyszerű szob kínálnak 70-80 ezerért, így tényleg kézenfekvő hogy albérlet helyett inkább a sajátunkat fizessük. N teljesíthetetlen vágy, de van pár fontos tényező amire érdemes odafigyelni! A tanácsok leginkább a lakásvásárlóknak lehetnek hasznosak, akiknek nincs ingatlanuk. Az említett költségek, árak is tájékoztatójellegűek.



(https://ad.adverticum.net/C/3691195/5109059/510906300/1519729780763/www.lokal.hu/51
u=160519666228153150529 7)

Kezdeti lépések

Eldöntöttük, hogy szeretnénk lakást vásárolni. Mi a következő lépés? Ha igazán megfontoltak vagy akkor érdemes a bankunktól (vagy attól a banktól amelyik a jobb lakáshiteles kedvezményeket nyú erről majd később) élőminősítést kérni. Ez azt mutatja meg, hogy kaphatunk-e egyáltalán hitelt és h akkor ennek mekkora lehet pontosan az összege.

“Az előminősítés azt jelenti, hogy a lakásvásárláshoz hitelfelvételt tervezők még azelőtt fordulnak a bankhoz, hogy megtalálták volna a lakást. A bank az előminősítés során többek között megvizsgál érintettek hitelképességét, bekéri a szükséges, például a jövedelemre vonatkozó papírokat, majd a igazolást arról, hogy maximálisan mekkora hitelt tud nyújtani egy meghatározott időszakon, példáu hónapon belül. Ez tervezhetőbbé teszi a lakáskeresést, így a vevőjelölt pontosan tudni fogja, mekk összegből gazdálkodhat. Amellett, hogy a kiszemelt lakás eladójának is egy biztosíték arra, hogy a biztosan kap hitelt” – mondta Trencsán Erika, a BankRáció.hu szakértője.

Önerő, önerő, önerő

Ha nincs félretett pénzünk, akkor sajnos ne nagyon gondolkodjunk lakáshitelben, mert önerőre mindenképpen szükség lesz, hiszen ingatlanfedezet esetén is legalább 25 százalék önerővel kell rendelkeznünk. Tehát egy 20 milliós ingatlannál ez nagyjából 5 millió forintot jelent. A lakáshitelhez egyébként minden esetben kell ingatlanfedezet, ez lehet a megvásárolandó lakás is, de csak akkor

teljesen tehermentes. Ha sürgősen kell önerő, akkor felvehetünk személyi hitelt is és lehet adóstár
de ez nagyon kockázatos és nehezen kivitelezhető (magas jövedelemre van szükség és gondoljunk
egyszerre két hitelt kellene fizetni havonta).

Fontos a jövedelem is

Rendszeres jövedelemmel kell rendelkeznünk a hitelhez, hogy a törlesztőrészleteket fizetni tudjuk.
adóstársunk akkor az ő jövedelme is számít. Fontos azonban tudni, hogy nem csak a munkabér sz
jövedelemnek, de akár a nyugdíj is. Vannak olyan bankok ahol a GYES-t, GYED-et, cafeteriát, család
vagy épp a gyerektartás után szerzett jövedelmet is teljesen vagy részben beszámítják.

Pörög a piac

Van önerőnk és nagy valószínűséggel hitelt is kapunk, azt hihetnénk hogy akkor minden rendben va
csak válogatni kell a szebbnél szebb ingatlanok között. Sajnos ez nincs így. Ahogy az albérletárak,
lakásárak is nagyon elszálltak és ha ez nem lenne elég, nem csak mi, de sok befektető is vadássza
lakásokat. Ez a gyakorlatban azt jelenti, hogy ha ki is néztük az adott lakást nem lesz időnk hossza
gondolkozni azon, hogy megvesszük-e vagy sem. Lehet olyan szerencsénk, hogy nem kell rövid idő
választ adnunk, de ne lepődjünk meg semmin. Van, aki már az első héten tudja értékesíteni az inga
ahogy feltette a hirdetést az internetre. Ritka hogy hosszú hónapokat esetleg évet/éveket kelljen va
eladónak. Pörög a piac és ehhez nekünk is alkalmazkodnunk kell: gondoljuk át, hogy pontosan mily
ingatlanra lenne szükségünk, milyen kompromisszumokat vagyunk hajlandóak hozni stb. Ha nem r
mondjuk a lakás elosztása, akkor ne higgyük azt, hogy ezen rövid időn belül tudunk változtatni, ne i
el annyival, hogy “majd átalakítjuk”. Plusz ha nagyobb gond van a lakással és rengeteget kellene m
rákölteni, akármennyire is fáj, legyünk képesek elengedni az adott lakást, mert még számtalan plus
költségünk lesz, amire nem is számítunk. Mielőtt milliókat fizetnénk ki foglalóként, előtte mindenke
ellenőrizzük az ingatlant. Jobb félni, mint megijedni és a csalók semmitől semmi riadnak vissza. N
kérjük le a tulajdoni lapot (Takarnetről vagy ügyfélkapun keresztül vagy ügyvédi segítséggel stb.) h
érjen kellemetlen meglepetés. Fontos, hogy a legfrissebb tulajdoni lapról legyen szó. Jó, ha előre tu
is, hogy az adásvétel alatt sokszor kell még kommunikálni és ügyeket intézni az eladóval. Ezért bá
gond ha nem szimpatikus muszáj lesz vele együttműködni. Mindenről kérjünk majd nullás igazolás
lehet hogy nagy boldogan megvesszük a lakást, de van rajta több százezer forintos közös költség t
aztán szaladhatunk a pénzünk után. Természetesen később a közüzemi átíratásokról se feledkezz

Ügyvéd

Ha sokmilliót kiadunk egy lakásért, akkor jó lenne bizonyos dolgokon spórolni, de az sose az ügyvé
És azon belül sem mindegy, hogy milyen ügyvédről van szó. Kifejezetten gyakorlott legyen az
ingatlanjogban, mert számtalan probléma merülhet fel, amire egy ingatlanjogásznak azonnal van v
Plusz az sem mindegy, hogy milyen profin van megírva az adásvételi szerződés. Fontos azonban a
tudni, hogy az ügyvédet a vevő fizeti, azaz ez is egy plusz költség. Az ügyvédek ilyen esetben (általa

teljes vételár 1 százalékát kérik honoráriumként, azaz egy 20 milliós ingatlannál ez az összeg 200 forint. Ez soknak tűnhet, de egy kis adalék: ha valaki ingatlanirodán keresztül adja el az ingatlanát, iroda akár a teljes vételár 3-4 százalékát is elkérheti – igaz ezt (általában) az eladó fizeti.

Pénz és Bank

Sokat spórolhatunk, ha összehasonlítjuk a különböző bankok lakáshitellel kapcsolatos ajánlatait. V visszatérítik a banknál felmerülő költségek egy részét, ami akár jelentősebb összeg lehet, így nem melyik bankot választjuk. Pontosan milyen plusz költségekkel kell számolni a fent említett ügyvéde A fedezetül felajánlott ingatlant vagy esetleg ingatlanokat fel kell becsültetni, ennek összege 30 ez ingatlanonként. A közjegyzőt is ki kell fizetni, ami kb. 55-60 ezer forint. Az ingatlanfedezetre vagy fedezetekre a bank jelzálogjogot alapít, ami 12.600 forint/ingatlan. A bank folyósítási jutalékot is fe lakásbiztosítást is kell kötni és lehet még egyéb költség is. Ebből is látható, hogy ez több százezer jelent az ügyvédi költséggel együtt. Szóval nem csak önerőre van szükségünk, hanem plusz összeg ahhoz kell, hogy végül beköltözhessünk az új otthonunkba.

NAV és az illetékek

Megvan a lakás. Fellélegezhetnénk, hogy a végére értünk a rengeteg ügyintézési teendőnek, de itt n nincs vége: illetéket is kell fizetni a megvásárolt lakás után. Ez pontosan mekkora összeg? Lakáson forgalmi érték 4 százaléka. Maradva a 20 millió forintos lakásnál, ez 800 ezer forintot jelent. Ami sz nem kevés összeg. 35 év alatt, első lakás esetén, 15 millió forintos ingatlanig pedig 2 százalék. Ugy az első lakásvásárlók – életkoruktól és a lakás forgalmi értékétől függetlenül – kérhetnek részletfiz maximum 12 hónapra. Igaz ez sem kis összeg: a fenti 800 ezres illetéknél ez havi 66 ezer forintot j részletfizetés nem jár automatikusan, azt kérni kell a NAV-tól a ’B400-as adatlapon. Ebben az esetb részletfizetésről a hivatal az illetéket kiszabó fizetési meghagyásban rendelkezik. A részletfizetés u fizetési meghagyás kézhezvételét követő 15 napon belül is kérhető. Érdemes megnézni hogy ponto milyen illetékkedvezményt tudunk igénybe venni.

Lehet, hogy ez a sok információ és felvázolt tennivaló nagyon ijesztőnek tűnik… Valóban nem egys sem lelkileg, sem egyéb szempontból, mert a munka mellett az ügyintézésre is kell időt szánni. De semmivel sem összehasonlítható érzés amikor először belépsz a saját lakásod ajtaján…



(https://lokal-b.mmcd.hu/wp-content/uploads/2018/02/profimedia-0355945560-1280x850.jpg)
Semmivel sem összehasonlítható érzés amikor először belépsz a saját lakásod ajtaján fotó: Profimedia, Al

(https://www.facebook.com/sharer.php?u=https://www.lokal.hu/2018-02-szeretnel-lakast-venni-erre-keszulj-fel/) (https://twitter.com/home?status=Szeretnél%20lakást%20venni?%20Erre%20készülj%20fel!:https://www.lokal.hu/2018-02-szeretnel-lakast-venni-erre-keszulj-fel/)

Címkék Lakáshitel (Https://Www.Lokal.Hu/Tag/Lakashitel/) Lakásvásárlás (Https://Www.Lokal.Hu/Tag/Lakasvasarlas/)