

Otthon vagy Ingatlan? avagy

A XXI. század
Ingatlan titkai felfedve

Veres Attila



www.forrasnavigator.hu

/Megálmodja, megbeszéljük, megszerezzük/

Tartalomjegyzék

BEVEZETÉS.....	3. oldal
VAGYONTEREMTÉS INGATLANOKKAL....	5. oldal
BEFEKTETÉS INGATLANOKBA.....	7. oldal
OTTHONTEREMTÉS.....	9. oldal
A LEGFONTOSABB TEENDŐK	
INGATLANVÁSÁRLÁS ELŐTT.....	11. oldal
CSOK.....	16. oldal
A JOLLY JOKER (Lakás Takaréék).....	22. oldal

A XXI. század Ingatlan titkai felfedve

BEVEZETÉS

Találkoztál már olyan emberrel akinek ne hallott volna a kacsalábon forgó palotáról?

Lehet, hogy IGEN, lehet, hogy NEM, de ez már nem számít... egyetlen dolog viszont igen, hogyha bármilyen ingatlan építésén, megvásárlásán, felújításán gondolkodsz, forrásra van szükséged!

Ez lehet:

- saját forrás
- idegen forrás (hitel vagy kölcsön)
- állami forrás (pályázati pénz, állami támogatás, stb.)

DE nem mindegy, hogy mikor, honnan, hogyan, mennyi, mennyi időre és milyen feltételekkel...

Ráadásul az sem mindegy, hogy magán személyként, családban, egyedül, vagy netán cégeként szeretnéd azt igénybe venni...

A KSH adatai szerint a magyar nők 80 a férfiak 74 évig élnek átlagosan... ez azt jelenti, hogy egy ember átlagosan 28000 napot él, de nem mindegy, hogy ezt hol és milyen körülmények között teszi meg.

Az életünk első szakaszát a szüleink által biztosított szülői otthonban éljük le, míg a 2. szakaszt sokszor kollégiumban vagy albérletben vagyunk kénytelenek leélni, mely nagymértékben megterheli a szülői pénztárcát...

Majd ezután ki-kí a lehetőségeihez mérten igyekszik megteremteni az álom otthonát..., ez az a pillanat amikor komoly döntéshelyzetbe kerülünk!

Itt górcső alá kell vetnünk a helyzetünket...

Amikor ingatlanról beszélünk vagy gondolkodunk, el kell tudnunk dönteni, hogy mi is a valódi célunk...

- Vagyont teremtünk?
- Befektetési lehetőséget keresünk?
- Otthont teremtünk?

VAGYONTEREMTÉS INGATLANOKKAL

Vagyonteremtés esetében az a cél, hogy a lehető legrövidebb időn belül a legtöbb ingatlanhoz hozzájussunk, lehetőleg úgy, hogy azt külső forrásból kerüljön megfinanszírozásra....

Igen DE:

- Miként lehet ezt megoldani?
- Milyen ingatlanok, jöhetnek szóba?
- Mennyit kereshetek vele és hogyan?
- Hol válasszak ingatlant?
- Mik az ingatlan kiválasztás törvényei?
- Érdemes-e őket eladni, és mikor?
- Mik az ingatlan kiválasztás legfőbb buktatói?
- Milyen forrásokat érdemes bevonni és hogyan?
- Nekem vagy a gyerekemnek vegyem?
- Milyen stratégiát válasszak?
- Mik az aktuális jogszabályok?

és még sorolhatnám azokat a kérdéseket amire pontos választ kell kapnunk mielőtt belevágunk...

Az ilyen és ehhez hasonló kérdésekre az
INGATLAN BEFEKTETÉSI WEBINÁRIUM-unkon
kaphat részletes és pontos válaszokat, melyre a

www.forrasnavigator.hu/ingatlan

oldalunkon regisztrálhat.

BEFEKTETÉS INGATLANOKBA

A befektetési lehetőségek esetében más a helyzet, itt sok esetben nincs feltétlenül stratégia (pedig kellene), csak a pénz értékének a megtartása vagy gyarapítása a cél..., de az sem mindegy, hogy ez hogyan történik, hiszen a gyors jogszabályi háttér változások, az alacsony, ráadásul adóköteles banki betéti kamatok, mind-mind arra ösztönzik az embereket, hogy folyamatosan mozgassák át pénzeiket a többnyire likvid de értékvesztő pénzintézetek termékeiből a kevésbé likvid ingatlan szektorba.

Ez az okozat, a mérleg átbillenését fogja előbb vagy utóbb okozni, ezért fel kell tennünk több kérdést is magunknak...

Lássuk is őket szépen sorban a legfontosabbakat a teljesség igénye nélkül:

- Lassan vagy gyorsan gyarapodjunk?
- Van-e és mik az aktuális adó előnyök?
- Milyen külső forrást vegyünk igénybe és hogyan?
- Kiket érdemes bevonni és hogyan?
- Vannak-e hatástöbbszörözők a gyorsítósávhoz?
- Ki tud segíteni a piac feltérképezésében?
- Egyedül vagy társsal?
- Magánszemélyként vagy céggként?
- Mitől jó befektetés egy ingatlan?
- Mikor és mennyi profit keletkezik?
- Hogyan tárgyalj?
- Hogyan értékeld a befektetésed?
- Mik az ingatlan befektetés buktatói?
- Van-e teendő vásárlás után?

és még sorolhatnám azokat a kérdéseket amire pontos választ kell kapnunk mielőtt belevágunk...

Az ilyen és ehhez hasonló kérdésekre az INGATLAN BEFEKTETÉSI WEBINÁRIUM-unkon

kaphat részletes és pontos válaszokat, melyre a www.forrasnavigator.hu/ingatlan

oldalunkon regisztrálhat.

OTTHONTEREMTÉS

Neked mi jut az eszedbe, ha ezt a szót meghallod?
A párodnak, feleségednek mi jut az eszébe? - kérdezd csak meg...

Mindenkinek más-más jut az eszébe..., de ez teljesen normális, hisz ez olyan mint a pályaválasztás, párválasztás, a megfelelő ruha vagy az ételhez illő megfelelő borválasztás...

Mindenkihez más illik, mindenki másra vágyik...

Lássuk csak kicsit mélyebben ezt a kérdést:

Tudja, hogy valamit és jó esetben már az ingatlant is megtalálta, de nem tudja merre is induljon..., hiszen:

- Nem ismeri az aktuális Ingatlanpiacot és jogi feltételeket
- Nem ismeri a pénzügyi forrás lehetőségeket
- Nem tudja, hogy jogosult-e bármilyen támogatásra
- Nem tudja hol nézzen utána a támogatási lehetőségeknek
- Mi tegyen ha nincs elegendő tőkéje és kihez forduljon...

Ezekre fogok most részletesebben kitérni.

A legnagyobb probléma sok esetben, hogy az emberek nagyon nagy százaléka gondolja, hogy a legnagyobb vagyona maga a lakása... ráadásul sokan magas áron, vásárolnak túlértékelt ingatlanokat, mert nem tudják, hogy a haszon mindig a vásárláskor keletkezik...

Sokan nem ismerik azokat az alkusz módjára működő kisebb Cégeket, akik kis méretükre való tekintettel, rugalmasan és pontosan az Ügyfél igényeit figyelembe véve válogatják ki a személyre szabott optimális megoldásokat.

Miért írom ezt?

Mert a pénzügyintézetek tervszámok alapján dolgoznak és szinte biztos, hogy nem a legmegfelelőbb számunkra legelőnyösebb terméket biztosítják problémánk, helyzetünk megoldására... Ez azért baj, mert sok ember a számlavezető bankján kívül nem győződik meg a többi lehetőségeiről, hanem azonnali megoldást akar...

Ezzel az is még a probléma, hogy először választunk ingatlant és csak utána kezdünk el kapkodni források után és akkor szembesülünk avval a ténnyel, hogy nincs elegendő tőkénk, forrásunk, kevés a

keresetünk, alul értékelik az ingatlanunkat, vagy nem vagy csak jóval kevesebbért tudjuk értékesíteni az ingatlanunkat, vagy éppen csak azért adjuk el olcsóbban, mert kell a pénz az új megvásárlásához...

Hogyan készüljünk fel mégis előre? AVAGY MIK A LEGFONTOSABB TEENDŐK INGATLANVÁSÁRLÁS ELŐTT

Lehetőség szerint még az ingatlan keresés előtt győződjünk meg arról, hogy:

- mennyi készpénz áll a rendelkezésünkre,
- mennyi hitel felvételére vagyunk jogosultak, azt melyik bankból és milyen feltételekkel tudjuk igénybe venni, (BANKI ELŐBÍRÁLAT - ingyenes)
- mennyi havi törlesztő részlettel fogunk tudni elbírní, (általában az igazolható nettó fizetésünk 50-60%-a terhelhető ingatlanhitellel)
- milyen és mennyi állami támogatás felvételére vagyunk jogosultak,
- tudunk-e saját vagy idegen fedezetet bevonni, és milyen értéken
- tudunk-e kezeset találni,
- van-e szakértő a közelünkben akinek kikérhetjük a véleményét?

Nézzük akkor részletesebben:

Szakértő: Lehetőleg ne a megbízott ingatlaniroda, vagy pénzüintézet embere legyen a pártalanság és függetlenség megóvása a valódi válaszok megszerzése érdekében...

Ingatlaniroda: Ne szerződünk le rögtön az elsővel, kérjünk tőlük ajánlatot, nézzük meg a kínálatukat, weboldalukat.

Mire is vehetünk fel hitelt?

- Új és használt ingatlan elsősorban lakó ingatlan (ház, lakás) megvásárlására,
- építésre, bővítésre,
- modernizálásra, korszerűsítésre, felújításra,
- vagy éppen meglévő lakáshitelünk ésszerű kiváltására.

A hitel természetesen lehet más célú is, pl:

- hitelkártya kiváltására szóló,
- ingatlan fedezetű, szabad felhasználású, stb.

Most mivel otthon teremtésről beszélünk maradjunk csak a lakás célú hitelnél!

Fontos tudnod, hogy minél nagyobb a törlesztő részleted, annál hamarabb fogod visszafizetni azt és annál több marad a zsebedben..., de ez visszafelé is igaz: Minél hosszabb a lakáshitel futamideje, annál többet fizetsz vissza.

De akkor melyik a jobb?

Amelyiknek a Teljes Hiteldíj Mutatója (THM) alacsonyabb!

Az ingatlanhitelek sok esetben a fedezetek ellenére is drágák, ezért érdemes államilag támogatott hitelt felvenni, hogy kevésbé legyen kitéve a MNB által meghatározásra kerülő banki alapkamat változása miatti hitelkamatok változásának!

Leegyszerűsítve az alapkamat emelkedésével a Te törlesztőrészleted is nőne! Ezt a kockázatot a minél hosszabb kamatperiódus kiváltásával tudod elérni.

Tehát az optimális hitel annál jobb, minél hosszabb a kamatperiódusa, és a THM-je viszont nagyon alacsony!

Sohase húzzuk az időt a visszafizetéssel, mert minél jobban kitoljuk a visszafizetést, annál többet keres rajtunk az adott pénzintézet. 15-20 év alatt akár 1.000.000 Ft is lehet a veszteségünk.

A pénzüintézetek különböző költségtételeket használhatnak mint például a számlanyitási díj, folyósítási jutalék stb. Érdemes utána kérdezni ennek is. Nem biztos, hogy érdemes ez elkerülni, mert akkor nagy valószínűséggel a havi törlesztőnk lesz sokkal magasabb...

Amikor megtaláltuk és megismertük a legmegfelelőbb hitelt, és a pénzüintézet felmért bennünket, hogy hitelképesek vagyunk, kb. további 1-2 hónap kell, amíg a hitelt igénybe vehetjük, ezért is fontos, hogy ezzel az infóval még az ingatlan kiválasztása előtt tisztában legyünk!

A hitel felvétel folyamata:

- A megfelelő banki termék és ajánlat kiválasztása,
- a szükséges dokumentumok beszerzése,
- adásvételi szerződés megkötése,
- a papírok leadása a pénzüintézethez,
- értékbecslés, hitelbíráló,
- szerződéskötés (a pénzüintézettel közjegyző előtt)
- a pénzüintézet által előírt feltételek teljesítése)
- biztosítás, hitel bejegyzése az ingatlan tulajdoni lapjára a Földhivatalban,
- a hitel folyósítása

A felvehető hitel összege, csak a fedezetül szolgáló

ingatlan értékének a 80%-a szokott lenni.

Ne feledd, ha van folyószámlád, hitelkártyád, autó- vagy áruhiteléd, akkor azok mind-mind csökkentik a lehetőségét az újabb hitel felvételének, van ha mégis megkapjuk, csak az adható összeg alacsonyabb százalékát fogjuk megkapni

Sokan nem tudják, de a már terhelt ingatlan is bevonható még fedezetként.

Amennyiben nincs elegendő tőkénk, bevonhatunk kezeset, aki akárcsak mint mi adósok, teljes vagyonunkkal felelünk a hitel visszafizetéséről.

A CSOK

CSALÁDOK OTTHONTEREMTÉSI KEDVEZMÉNYE

Igényelhetünk új SZOCPOL-t, melynek új neve CSOK

A CSOK támogatási összege **használt lakás** vásárlás vagy bővítés esetén

Gyermekek száma	Ingyatlan alapterülete	CSOK összege
1 gyermek	40 m ² -től	600 000 Ft
2 gyermek	50 m ² -től	1 430 000 Ft
3 gyermek	60 m ² -től	2 200 000 Ft
4 vagy több gyermek	70 m ² -től	2 750 000 Ft

A CSOK támogatási összege új lakás vásárlás vagy bővítés esetén

Gyermekek száma	Ingyatlan alapterülete	CSOK összege
1 gyermek	lakás: 40 m ² -től ház: 70 m ² -től	600 000 Ft
2 gyermek	lakás: 50 m ² -től ház: 80 m ² -től	2 600 000 Ft
3 vagy több gyermek	lakás: 60 m ² -től ház: 90 m ² -től	10 000 000 Ft

Győződjön meg arról, hogy Ön jogosult-e a CSOK felvételére!

www.forrasnavigator.hu/csok

ha igen, győződjön meg arról, hogy milyen forrásbevonásokra van még lehetősége, hogy mihamarabb megvalósítsa ingatlancélját!

www.forrasnavigator.hu/kalkulator

Pár fontos kritérium a CSOK-hoz

A CSOK-ot életkortól függetlenül házastársak, élettársak és egyedülálló személyek egyaránt igényelhetik meglévő gyermekeik után.

Azonban kizárólag házaspárok igényelhetik előre vállalt gyermek után, és közülük legalább az egyik félnek 40 év alattinak kell lennie.

Új lakás vásárláshoz, bővítéshez az igénybevétel feltétele a büntetlen előélet, ideértve valamennyi büntettet, illetve a vagyon elleni, család vagy gyermekek elleni, költségvetést károsító vagy a gazdálkodás rendjét sértő vétségeket. Továbbá igazolni kell, hogy az elmúlt 5 évben nem kötelezték az igénylőt jogosulatlanul igénybe vett CSOK vagy „szocpol kedvezmény” visszafizetésére és kitétel a köztartozás mentesség is. Valamint a TB jogviszony is szerepel a kritériumok közt, melynek 1 és 2 gyermek esetében legfeljebb 30 napos megszakítással 180 napig folyamatosnak kell lennie, 3 vagy több gyermek esetében pedig legfeljebb 30 napos megszakítással 2 évig folyamatosnak kell lennie, és ebből az igénylést megelőző 180 napban kizárólag keresőtevékenység, mint például munkaviszony, vállalkozói jogviszony, östermelői jogviszony, megbízási szerződés fogadható el. Továbbá a támogatott ingatlanra

lakásbiztosítást kell kötni.

Használt lakás vásárláshoz, bővítéshez a feltételek annyiban különböznek, hogy a 180 napos folyamatos TB jogviszony legfeljebb 30 nap megszakítással a feltétel érvényes minden esetben függetlenül a gyerekszámától.

A rendelet meghatározza azt is, ki számít egyedülállónak és fiatal házaspárnak.

Ennek értelmében egyedülálló az a személy, aki hajadon, nőtlen, özvegy, özvegy bejegyzett élettárs, elvált, elvált bejegyzett élettárs vagy az, akinek a házassága, bejegyzett élettársi kapcsolata megszűnt és nincs élettársa. Fiatal házaspárnak pedig azok a házastársak minősülnek, akik közül legalább az egyik fél még nem töltötte be a 40. életévét a lakáscélú állami támogatás iránti kérelem benyújtásának időpontjában.

Hogy hogyan használd fel okosan vagy egyáltalán felhasználd-e ezt a terméket regisztrálj a

www.forrasnavigator.hu/kalkulator

oldalon, és mi garantáljuk Neked a napra pontos információkat és ötleteket!

A CSOK mellé igényelhető a kamat támogatott hitel is. A kamattámogatott hitel csak akkor vehető fel, ha a CSOK-ot is igényli egyidejűleg a család. A kamattámogatás futamideje legfeljebb 25 év lehet, ennyi idő áll rendelkezésre főszabály szerint a visszafizetésre is.

Tehát:

- maximum 3% kamat
- maximum 25 év kamattámogatás (hitel futamidő több is lehet, de a kamattámogatás fölött piaci kamatozásúvá alakul)
- a hitel kamatperiódusa öt év

A CSOK 2016 lakáshitel felvétele nélkül is igénybe vehető. Az kérelmek befogadását és ügyintézését a hitelintézetek (kereskedelmi bankok, jelzálogbankok, takarékszövetkezetek) végzik.

Az igényléssel kapcsolatos főbb határidők:

- Lakásvásárlás esetén maximum 120 nappal a végleges adásvételi szerződés megkötését követően.
- Építés esetén legkésőbb a használatbavételi engedély vagy a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvány kiadás előtt.
- Bővítés esetén a bővítési munkálatok megkezdése előtt.

A bankok eljárásrendje, folyamatai és kezdeti költségei, illetve a konstrukciók kínálati lehetőségek is sokban különböznek.

Hogy hogyan használd fel okosan vagy egyáltalán felhasználd-e ezt a terméket regisztrálj a

www.forrasnavigator.hu/kalkulator

oldalon, és mi garantáljuk Neked a napra pontos információkat és ötleteket és szakembereink őszinte segítségét!

A JOLLY JOKER

Amennyiben nem sietünk, vagy nincs elegendő önerőnk, lehet érdemes várni és egy kicsit előre spórolni, mégpedig az állam segítségével!

Magyarországon az egyetlen lehetőség amely garantáltan évi 30%-os évi maximum 72.000 Ft állami vissza nem térítendő támogatást biztosít az az ún: LTP vagyis a Lakás Takarékpénztár vagy Lakáskassza, ki hogyan ismeri. Ezt minimum 4 évre maximum 10 évre lehet igénybe venni, hogy járjon a támogatás. A lényeg, hogy lakáscélra használd fel! Nincs életkori megkötés, és akár több ingatlan is lehet a neveden!

Bárki megkaphatja akinek még nincs a nevében ilyen és érvényes adókétyájával rendelkezik.

Felhasználható lakásvásárlásra, felújításra, hitelkiváltásra, lakásbérleti vagy lakáshasználati jog megvásárlására, amibe beletartozik a nyugdíjasházban vehető élethosszig tartó bérleti vagy lakáshasználati jog is.

Amikor lejár a megtakarítási időszak, 3 hónap kiutalási időszak következik (ezalatt döntöd el, mire fordítod a pénzt, és benyújtod a szükséges papírokat, valamint egyéb adminisztráció történik).

A felhasználáskor kérheted a lakástakarék által kínált lakáskölcsön részt is, de ez sosem kötelező! A végén tehát lakáskölcsönrel vagy anélkül elköltöd a

választott lakásra, és igazolod.

A felhasználását én 4 évre javaslom, mert ilyenkor „kamatozik” a legjobban a pénzed, akár 12-14% is lehet a megtakarításod össz tőkére vetített kamata beleértve a betéti kamatokat is amelyek pénzüintézettől függően változnak (0,1-1%)

Ezt a terméket felhasználhatod a hiteled védelmeként is!

Részletekért regisztrálj MOST a

www.forrasnavigator.hu/kalkulator

oldalra és olyan ötleteket osztunk meg Veled amelyek sok-sok pénzt mentenek meg Neked!

Különbségek ebben lehetnek:

- megtakarítási idő hossza (pl. egyik esetben 45 hónap, másik esetben 48 hónap)
- betéti kamat (jellemzően évi 0,1% és 3,0% között változó)
- számlanyitási díj (ez lehet akciósan 0 Ft is)
- számlanyitási díj akció feltételei (pl. vegyél igénybe egy meghatározott terméket, ne legyen elmaradásod, stb.)
- összegyűjthető pénz összege
- felvehető lakáskölcsön kondíciói

Ha csak megtakarítási céllal szeretnéd elindítani a lakástakarékot, érdemes minél magasabb EBKM (Egységes Betéti Kamatláb Mutató) értékkel rendelkező terméket választanod, ezen kívül megnézni, van-e számlanyitási díj akció, és hogy mik a feltételei!