

Szeptember 1-jén jön
a fix 3%-os lakáshitel!

Startolj rá
az első lakásodra!

TOVÁBBI RÉSZLETEK:
kormany.hu/startolj-ra



3% FIX – Gyakran ismételt kérdések

KI VEHET RÉSZT A PROGRAMBAN?



18 év feletti

jövedelemmel rendelkező magánszemély

Nincs felső korhatár. ✓

Aki az elmúlt

10 évben

nem rendelkezett lakóingatlan-tulajdonnal,
vagy csak kis (15 millió forint érték alatti) értékű
ingatlanl vagy legfeljebb 50%-os
tulajdonhányaddal rendelkezett.

Legalább

2 év

társadalombiztosítási
jogviszony



(utolsó 180 nap Magyarországon).



büntetlen előélet,



köztartozás-mentesség,



banki hitelképesség.

Hiteligénylés feltételei és annak folyamata

1. Mennyi a maximálisan felvehető összeg?

A hitel maximálisan igényelhető összege 50 millió forint.

2. Mekkora kamattal vehető fel a hitel, és ez meddig marad fix?

A hitel legfeljebb 3%-os kamattal vehető igénybe, amely a teljes futamidő alatt fix marad. Előfordulhat, hogy egyes bankok a 3%-nál is kedvezőbb kamatot kínálnak!

3. Milyen hosszú lehet a hitel futamideje?

A kölcsön futamideje legfeljebb 25 év lehet.

4. Kell-e önerő a hitel felvételéhez? Ha igen, mennyi?

Igen, az igényléshez legalább 10% önerő megléte szükséges, a Magyar Nemzeti Bank szabályozásával összhangban.

5. Meddig érhető el a hitel? Van-e végső beadási határidő?

A hitel határidő nélkül elérhető, a jogszabály nem tartalmaz végső beadási időpontot.

6. Van alsó korhatára a hitel igénylésének?

A programban való részvétel alsó korhatára 18 év.

7. Van-e megkötés arra vonatkozóan, hogy kitől vásárolhatok lakást?

Igen. A program tiltja a közeli hozzátartozótól vagy élettárstól történő vásárlást, vagy építkezési szolgáltatás igénybevételét. Emellett ha az eladó vagy az építést végző fél egy gazdálkodó szervezet, akkor az igénylő nem lehet tulajdonosa ennek a cégnek, és a cég tulajdonosa nem lehet az igénylő közeli hozzátartozója vagy élettársa.

8. Milyen jövedelmi feltételeknek kell megfelelni az igényléshez?

A jövedelmi elvárásokat a Magyar Nemzeti Bank jövedelemarányos törlesztőrészlet-mutatóra (JTM) vonatkozó előírásai, valamint az adott hitelintézet belső hitelbírálati szabályai határozzák meg, de elmondható, hogy a programnak köszönhetően egy 20 millió forintos kölcsön esetén a piacon elérhető hitelekhez képest a törlesztőrészlet havonta mintegy 60 ezer forinttal lesz alacsonyabb.

9. Mikor kezdődik a törlesztés?

A törlesztés kezdő időpontját a kölcsönszerződés tartalmazza.

10. Lehet-e előtörleszteni a hitelt, és ha igen, van-e ennek díja?

Igen, a hitel előtörlesztésére lesz lehetőség.

A kölcsön előtörlesztése esetén a költségeket az előtörlesztett összeg 1 százalékában maximalizáltuk.

11. Van-e elidegenítési tilalom a kölcsönből vásárolt lakáson?

Igen, az ingatlanra a Magyar Állam javára 5 évig elidegenítési és terhelési tilalom, valamint jelzálogjog kerül bejegyzésre.

Emellett a hitelintézet javára a teljes futamidő (legfeljebb 25 év) alatt jelzálogjog kerül bejegyzésre.

12. Zártkerti vagy külterületi ingatlannal rendelkezem. Részt vehetek így a 3% FIX Programban?

Igen, mivel ezen ingatlantípusokkal való rendelkezés nem tartozik a korábban tulajdonolt ingatlanokra vonatkozó kritériumok közé.

13. Milyen dokumentumokra van szükség az igényléshez?

Mindenképp szükséges dokumentumok:

a. Személyazonosító okmány

(személyazonosító igazolvány, érvényes útlevél vagy kártyaformátumú vezetői engedély)

b. Lakcím igazolása

(személyi azonosítót és lakcímet igazoló hatósági igazolvány vagy külföldi megfelelő)

c. Adóazonosító jel igazolása

(adóigazolvány, ideiglenes adóigazolvány vagy hatósági bizonyítvány)

d. Tulajdonszerzési szándék igazolása

(adásvételi szerződés)

e. Tulajdoni lap másolata

(a hitelintézet által ellenőrzött dokumentum)

f. Igazolás a munkaviszonyról vagy keresőtevékenységről

(foglalkoztató által kiállított igazolás vagy egyéni vállalkozói igazolás)

Opcionális / eseti dokumentumok:

a. Végleges építési engedély, vagy egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység dokumentuma

b. Adaptációs költség igazolásához:

- Lechner Tudásközponttal kötött felhasználói szerződés
- tervezési díjról szóló számla
- elektronikus építési napló

c. Alapterületre vonatkozó ár igazolása építés vagy vásárlás esetén:

- építési költségvetés vagy számítás az adásvételi szerződés alapján

d. Építőközösségi (polgári jogi társasági) tagság igazolása (építőközösségi szerződés)

e. Építészeti-műszaki dokumentáció vagy szakértői vélemény (egylakásos lakóépület esetén, ha helyszíni szemle nem állapítja meg az önálló tetőt)

f. Külföldi foglalkoztatói igazolás

(különösen ingázók és Nagy-Britannia esetén)

(kormányhivatal méltányossági eljárás keretében fogadja el)

14. Igényelhető-e a hitel akkor is, ha már folyamatban van egy másik lakáshitel törlesztése? Ki tudom váltani a korábbi hitelemet?

Másik lakáshitel törlesztése nem kizáró ok a támogatott hitel igénylésére, ugyanakkor a jogszabály nem teszi lehetővé a meglévő lakáshitel kiváltását a 3% FIX hitellel.

15. Igénybe vehetem a 3% FIX hitelt abból a célból, hogy kiváltsam, vagy finanszírozzam a korábban megkötött CSOK támogatásomat és hitelemet?

Nem, a 3% FIX hitelt ingatlan megvételére vagy építésére lehet felhasználni, ebből adódóan nem lehet igénybe venni a korábban megkötött CSOK támogatás és hitel finanszírozására vagy kiváltására.

16. Igényelhető-e CSOK Plusszal együtt a 3% FIX Programban biztosított hitel? Amennyiben most kizárólag a 3% FIX Programban veszek részt, később át lehet térni a CSOK Pluszra?

Igen, amennyiben a CSOK Plusz feltételeinek az igénylő megfelel. A Kormány a jogszabályi feltételek kialakításán dolgozik, az erre vonatkozó kormányrendeletet már társadalmi egyeztetésre bocsátotta.

17. Vezetek-e második ingatlant a futamidő alatt, ha az elsőt nem adom el?

A program keretében nem, az első otthon megteremtésére a 3% FIX Hitel egyszer vehető igénybe.

18. Szükséges magyarországi állandó lakcím a hitelhez?

A vonatkozó jogszabály nem ír elő kötelező magyarországi állandó lakcímet a hitel igénybevételéhez. Az ingázók esetében magyarországi bejelentett lakóhely igazolása szükséges.

19. Milyen díjakat kell fizetnem a hitel igénylésekor?

A hitelintézet az igénylőktől a kölcsön igénylésével és folyósításával összefüggésben kizárólag legfeljebb 30 000 forint díjat kérhet bármilyen jogcímen. Ebbe nem tartozik bele az értébecslés és a helyszíni szemle díja. Ezen felül még a közjegyzői díj fizetendő az igénylő által. Fontos megjegyezni, hogy a jogszabály csak a díjak maximumát határozza meg, így azok csökkenhetnek

a bankok közti árverseny következtében.

20. Mi történik, ha nem tudom fizetni a törlesztőt? Van-e állami segítség vagy türelmi idő?

Törlesztési nehézségek esetén a hitelintézet dönthet egyéni kedvezményekről. Amennyiben kamattámogatás visszafizetése merül fel, a kormányhivatal jogosult részletfizetés vagy fizetési halasztás engedélyezésére.

21. Önerő helyett pótfedezet elfogadható az igénylés során?

Főszabály szerint igen, de ezt az adott hitelintézet belső bírálati szabályai határozzák meg.

TB jogviszonyra vonatkozó feltételek

22. Hány év társadalombiztosítási jogviszony szükséges a programban való részvételhez?

A 3% FIX Programban való részvételhez 2 éves biztosított jogviszony szükséges. Ebből a hitel felvételét megelőző 180 napon főszabály szerint Magyarországon meglévő biztosított jogviszony szükséges. A magyar lakcímmel rendelkező ingázók tekintetében a TB-jogviszony követelményébe beszámítható a szomszédos országban fennálló foglalkoztatási jogviszony időtartama.

23. Házastársak esetében is mindkét félnek szükséges 2 éves folyamatos TB jogviszonnyal rendelkeznie?

Nem, házastársak esetén elegendő, ha az egyik fél képes a 2 éves folyamatos TB jogviszony igazolására.

24. Egészségügyi szolgáltatási díjat fizetek hónapról hónapra. Jogosult vagyok a 3% FIX Programban való részvételre?

Nem, a programban kizárólag a rendelet szerinti biztosítással rendelkező igénylők vehetnek részt.

25. Diákszövetkezeten keresztül dolgozom, így is részt tudok venni a programban?

Igen, a diákszövetkezeten keresztül dolgozó tanulók és hallgatók is részt vehetnek a programban, ha megfelelnek a további – így többek között a hitelbírálati – feltételeknek.

Ingatlan paramétereire vonatkozó kérdések

26. 1,5 millió forint/négyzetméter ár fölött automatikusan kizárt a támogatás?

A termék célja, hogy segítséget nyújtson a fiatalok számára első otthonuk megvásárlásában. Erre tekintettel a bruttó 1,5 millió forintos – alapterületre bontott – négyzetméterenkénti árkorlát került bevezetésre, e fölött az összeg fölött nem vehető igénybe a kölcsön.

27. Milyen ingatlanra vehető fel a hitel – van-e korlátozás az alapterületre vagy energetikai besorolásra vonatkozóan?

A hitel kizárólag lakás, ház, illetve tanya vásárlása céljából vehető igénybe. Alapterületre és energetikai besorolásra nincs megkötés, azonban a megvásárolandó lakás értéke legfeljebb bruttó 100 millió forint, míg családi házak vagy tanyák értéke legfeljebb bruttó 150 millió forint lehet, egy négyzetméterre számított ára pedig nem haladhatja meg a bruttó 1,5 millió forintot.

28. Hogyan kell bizonyítanom, hogy milyen ingatlantulajdonnal, vagy tulajdoni hányaddal rendelkezem?

Az igényléskor az igénylő büntetőjogi felelőssége tudatában, teljes bizonyító erejű magánokiratban nyilatkozik a tulajdonában álló, illetve az igénylést megelőző 10 évben általa tulajdonolt ingatlanokról, továbbá hozzájárulását adja, hogy a bank az általa megadott információkat ellenőrizze.

29. Mekkora minimális alapterületű ingatlanra lehet felvenni a támogatott hitelt?

A hitel minimális alapterületre vonatkozó megkötés nélkül igényelhető.

30. Mit jelent az alapterület kifejezés?

Tekintettel arra, hogy a gyakorlat a négyzetméterár meghatározása vonatkozásában széttartó, a jogalkotó szándéka – az építési jogban definiált „bruttó alapterület”, „nettó alapterület” és „hasznos alapterület” fogalmak értelmezést nehezítő használata helyett – az egyszerű „alapterület” fogalom használatával annak megteremtése, hogy kétség esetén az igénylő számára a legkedvezőbb lehetőség kerüljön alkalmazásra. Jogértelmezési aggály

felmerülése esetén tehát azt az értelmezést kell választani, amely ügyfél számára a legkedvezőbb.

31. Építkezhetek is a kölcsön összegéből?

Igen, a kölcsön összege nem csak meglévő ingatlan vásárlására használható fel, hanem építkezésre is.

32. Bővítéshez is igénybe vehető a támogatás?

Bővítés finanszírozására nem vehető igénybe a hitel.

33. Használt lakás vásárlására is felhasználható a hitel?

Igen, a hitel használt lakóingatlan vásárlására is felhasználható.

34. Van lehetőség hitelből történő telekvásárlásra is?

Nem, a hitel telekvásárlás finanszírozására nem használható fel.

35. Kiadásra szánt lakásra is felvehető a hitel?

A lakás bérbe kiadható, de azon használati vagy haszonélvezeti jog nem alapítható.

Tulajdonjogra vonatkozó kérdések

36. Jogosult az a hitelre, akinek a jelenben van /a múltban volt (öröklés vagy más úton) 50%-ot meghaladó ingatlanrésze?

Igen, amennyiben ennek az ingatlanrésznek az értéke (illetve eladási ára) nem haladja vagy haladta meg a 15 millió forintot.

37. Kaphatok 3% FIX hitelt, ha 10 éven belül eladtam egy 100%-ban tulajdonolt lakásomat, amelyet devizahitelből vásároltam, és azt áron alul, mindösszesen 15 millió forintért értékesítettem?

Igen, miután a rendelet szerint nem kizáró ok az olyan korábbi lakástulajdon megléte, aminek – az elidegenítéskor – az adásvételi szerződésben szereplő vételára nem haladta meg a 15 millió forintot.

38. Résztulajdont is vásárolhatok a program keretében?

A program keretében résztulajdon nem vásárolható.

39. Kizárólag ¼ tulajdonrésszel rendelkezem egy ingatlanban.

Akkor ezek alapján igénybe tudom venni a 3% FIX hitelt?

Igen, amennyiben egyéb ingatlanokban sem rendelkezik 50%-ot meghaladó tulajdonrésszel.

40. Kaphatok 3% FIX hitelt, ha korábban örököltem 50%-ot nem meghaladó tulajdonrészt egy lakásban, és van 50% alatti tulajdonrészem nyaralóban is?

Igen, ha a nyaraló nem minősül belterületi lakóingatlannak. Ha akként van bejegyezve, akkor meg kell vizsgálni az ingatlanok értékét. Ha legalább az egyik 15 millió Ft érték alatti, akkor van lehetőség a programban való részvételre.

41. Jogosult-e a hitelre az, aki az édesapja után örökölt ½ tulajdonrészt a másik ½ tulajdonrész az édesanyja nevében van, és az ingatlan nincs haszonélvezeti joggal megterhelve?

Igen, miután jelen esetben kizárólag ezzel az egy ½ tulajdoni hányaddal rendelkezik.

42. Igénybe vehető-e a kedvezményes hitel, ha a szülő korábban gyermekére íratott ingatlant, és az átíráskor nem került rá a szülő haszonélvezeti joga, a szülők az ingatlanban élnek, de a hitelkérelem benyújtásáig bejegyzésre kerül az ingatlanra a haszonélvezeti jog?

Nem, mert az ingatlan nem a haszonélvezettel terheltén került a tulajdonába.

43. Két lakásban szereztem 50%-50% tulajdonrészt örökléssel 10 éven belül, de édesanyám lemondott a haszonélvezetről a hagyatéki eljárás során, így a tulajdonrészeim haszonélvezettel nem terheltek. Jogosult vagyok-e a hitelre, ha a két tulajdonrész hagyatéki végzés szerinti hagyatéki összértéke 15 millió forintnál kevesebb?

Nem a hagyatéki végzés szerinti összértéket, hanem az aktuális piaci értékét kell figyelembe venni mindkét tulajdonrésznek. Amennyiben külön-külön legfeljebb egyik értéke haladja meg a 15 millió forintot, úgy igényelheti.

44. Korábban rendelkeztem tulajdonrésszel 15 millió forintos értéket meg nem haladó lakóingatlanban, amit később eladtam. Ebben az esetben az ingatlan vételi, vagy eladási értéke számít a kölcsön igénybevételi jogosultságának vizsgálatakor?

Az ingatlan eladási ára, azaz az adásvételi szerződésben szereplő értéke számít, tehát ha az eladási ára nem haladta meg a 15 millió forintot, akkor jogosult lesz a hitel igénybevételére.

45. 8 éve örököltem egy lakást, amely a hagyatéki végzés szerint 13 millió forintot ért. Ezek szerint jogosult vagyok a programban részt venni?

Az ingatlantulajdon aktuális piaci értéke számít a programban való részvételi jogosultság megállapításakor, így 90 napnál nem régebbi

értékbecslői szakvélemény csatolása szükséges az igénylés mellé.

46. Belterületen lévő nem lakóingatlan-tulajdon is kizáró ok. Így például működési engedéllyel rendelkező telephely tulajdonlása is a programból való kizárással jár?

Kizárólag a belterületi lakóingatlanok esnek a tulajdoni korlátozások hatálya alá. Amely ingatlan bármilyen oknál fogva nem minősül belterületi lakóingatlannak, az nem tartozik a programból való kizárás szempontjából releváns ingatlanok közé.

47. Van megkötés az értékbecslőre vonatkozóan, vagy az igénylő által felkért bármely értékbecslő szakvéleménye elfogadható?

Ezt az adott hitelintézet belső hitelbírálati szabályai határozzák meg.

48. 5 év elteltével szabadon eladható az ingatlan?

Igen, az elidegenítési és terhelési tilalom lejártát követően az ingatlan szabadon értékesíthetővé válik.

49. Szükséges a hitelhez házasság vagy gyermekvállalás?

Nem, a hitel igényléséhez sem házasság, sem gyermekvállalás nem feltétel.

Házastársak hitelprogramban való részvétele

50. Igényelhetem a hitelt egyedülállóként is?

Igen, a hitel egyedülállóként is igényelhető.

51. Ha az egyik házastárs nem felel meg a kölcsön igénybevételi feltételeinek, de a másik igen, akkor igénybe vehetik-e a hitelt?

Igen, elegendő az egyik házastársnak megfelelnie a kölcsön azon igénybevételi feltételeinek, amik a korábbi lakástulajdonra és a TB-jogviszonyra vonatkoznak. Ehhez hasonlóan a szülőknek sem kell megfelelnie e két feltételnek, ha gyermekük adóstársai lesznek.

52. A feleségemmel 50-50%-os tulajdonosok vagyunk kizárólag egy ingatlanban, mi jogosultak vagyunk igényelni a kölcsönt?

Igen, ilyen tulajdoni viszony mellett is jogosultak lehetnek a hitel igénybevételére.

53. A banki hitelfelvételhez szükség van a házastárs beleegyezésére?

Főszabály szerint szükség van a házastárs beleegyezésére. A vagyoni jogi megosztás segítségével azonban a hitelintézet lehetőséget biztosíthat arra, hogy a hitelt csak az egyik fél igényelje. Ilyen esetben a házastárs nem lép be az ügyletbe adóstársként.

54. Én eleget teszek az első ingatlanra vonatkozó kritériumoknak, míg házastársam rendelkezik a szükséges hosszúságú TB-jogviszonnyal. Igényelhetjük így közösen a hitelt?

Nem. Ugyan a házastársak könnyítést élveznek bizonyos szabályok tekintetében, azonban a hitel igényléséhez legalább az egyik házastársnak saját jogán is jogosultnak kell lennie a programban való részvételre, a két házastárs személyi körülményei tehát nem „keverhetőek”.

55. Bankoknál bevett gyakorlat, hogy a házastársak külön igényelnek hitelt vagyoni jogi megosztás segítségével. A program biztosít-e erre lehetőséget, vagy esetleg korlátozzák, hogy a házastársak csak ketten igényelhetnek, és szerezhetnek tulajdonrészt?

Vagy ha az egyik házastárs igényli a hitelt, akkor a másik már nem lesz rá jogosult?

Amennyiben a felek vagyonekülönítő rendszer szerint élnek, úgy a bank engedélyezheti mindkét házastársnak az igénylést. Természetesen ehhez szükséges, hogy mindkét fél külön-külön is megfeleljen az igénylési feltételeknek.

Adóstársakra vonatkozó kérdések

56. Ki lehet adóstárs?

Bárki, aki a jogszabályban foglalt feltételeknek megfelel.

A rendelet csak a házastársak és szülők esetében enged könnyítést: házastársak esetén elég, ha az egyik fél megfelel a korábbi lakástulajdonra és a TB-jogviszonyra vonatkozó feltételeknek, míg szülők adóstársi bevonása esetén elegendő az igénylő gyermeknek teljesítenie e kritériumokat.

57. Csak az lehet adóstárs, aki tulajdonrészt is szerez?

Nem, a jogszabály nem ír elő kötelezettséget az adóstárs tulajdonszerzésére.

58. Lehet-e adóstárs olyan közeli hozzátartozó, aki nem házastárs?

Igen, közeli hozzátartozók – például testvérek – is lehetnek adóstársak, azonban ebben az esetben mindkettőjüknek meg kell felelniük a jogosultsági feltételeknek. A szülők és a házastársak kedvezményes szabályok szerint lehetnek adóstársak.

Egyéb kérdések

59. Vásárolhat-e a szülő kiskorú gyereknek lakást?

A hitel igénylője 18. életévét betöltött személy lehet, aki megfelel a rendelet szerinti feltételeknek. A szülők kedvezményes szabályok szerint lehetnek gyermekük adóstársai, a korábbi lakástulajdonra és a TB-jogviszonyra vonatkozó feltételeknek a szülőknek nem kell megfelelnie, ha a gyermekük adóstársai lesznek.

60. Állandó lakcímet kell-e létesíteni a hitellel szerzett ingatlanban?

Nem szükséges állandó lakcímet létesíteni a hitellel megvásárolt ingatlanban.

61. Felvehető a hitel megkezdett építkezésre is?

Igen, a rendelet értelmében a 2022. január 1. után kiadott használatbavételi engedélyek esetében vehető fel a hitel.

62. Lakcímet csak hiteligénylő létesíthet az ingatlanban?

Vagy akár a hiteligénylő közeli hozzátartozója is?

Nem, a rendelet nem tiltja, hogy a kölcsönrel érintett otthonban más személy – például házastárs vagy közeli hozzátartozó –

is bejelentett lakóhelyet létesítsen, még akkor sem, ha az adott személy nem volt a hitel igénylője.

63. Mi történik, ha a vásárolt ingatlan nem készül el határidőre (pl. építkezés esetén)?

Amennyiben az ingatlan a szerződésben vállalt határidőig nem készül el, a hitelintézet jogosult a kölcsönszerződés felmondására, de ezen idő az építésügyi szabályok miatt akár 6 év is lehet, így megfelelő idő áll rendelkezésre az otthon befejezésére.

64. KATA-s vállalkozó vagyok, kozmetikusként dolgozom. Ez negatívan befolyásolja a hiteligénylési folyamatot?

A hitelbírálatot minden esetben a bank végzi. Egyéni információk alapján történik a kalkuláció, amely megmutatja, mekkora hitelre jogosult az egyes igénylő. Önmagában egy adott adónem alkalmazása nem jár a programból való kizárással.

65. Szolgálhat cég székhelyéül a vásárolt ingatlan?

Igen.

A részletes szabályokat az Otthon Start program keretében biztosított FIX 3%-os lakáshitelről szóló 227/2025. (VII. 31.) Korm. rendelet tartalmazza.