


ELSŐ SAJÁT LAKÁS

A stylized line drawing illustration of a woman on the left and a man on the right. The woman is handing a set of keys to the man. The background is a dark, solid color.

Otthon Start Program 2025: 3%-os Lakáshitel Útmutató

2025 szeptemberétől indul az új Otthon Start Program, amely kedvezményes, 3%-os fix kamatozású lakáshitelt kínál az első otthonukat vásárlóknak. Ez az átfogó útmutató részletesen bemutatja a program feltételeit, előnyeit, igénylési folyamatát és a várható megtakarításokat, hogy megalapozott döntést hozhassanak mindazok, akik élnének ezzel a lehetőséggel.

berkalkulator.com

Az Otthon Start Program célja és háttere

Az Otthon Start Program bevezetésének elsődleges célja, hogy a magas piaci kamatok (7-8%) mellett is elérhetővé tegye az otthonteremtést azok számára, akik még nem rendelkeznek saját ingatlannal. Az állam által támogatott 3%-os fix kamatozású hitel jelentősen csökkenti a havi törlesztőrészletet, ezáltal sokak számára megnyitja a saját otthon megszerzésének lehetőségét.

A program egyik legnagyobb előnye, hogy – a korábbi támogatási formákkal ellentétben – nincs szükség házasságra vagy gyermekvállalásra a jogosultsághoz. Ez jelentősen kiszélesíti a potenciális igénylők körét, hiszen egyedülállók, fiatal párok és gyermektelenek egyaránt részesülhetnek benne.

Program célja

Első lakásvásárlók segítése a magas kamatkörnyezetben, életkortól és családi állapottól függetlenül.

Támogatás formája

Kedvezményes, 3%-os fix kamatozású kölcsön, amely a piaci kamatszintnél jóval kedvezőbb feltételeket biztosít.

Időbeli keret

2025. szeptember 1-jétől indul, a rendelkezésre álló költségvetési keret függvényében lesz elérhető.

Fontos figyelembe venni, hogy a program várható hatása a lakáspiacra összetett lehet. A bejelentés hatására már élenkült a kereslet az ingatlanok iránt, hiszen sokan igyekeznek a drágulás előtt vásárolni. Szakértők figyelmeztetnek, hogy a 3%-os hitel felfűtheti az ingatlanárakat, ami részben ellensúlyozhatja a kedvezményes kamat nyújtotta előnyt.

Mindazonáltal a törlesztőrészlet alacsonyan tartása hosszú távon is komoly segítség: még ha az ingatlan drágább is, a havi fizetnivaló kisebb lesz a piaci hitelhez képest, ami kiszámíthatóbb pénzügyi tervezést tesz lehetővé a családok számára.

Forrás: berkalkulator.com

A 3%-os Otthon Start lakáshitel fő paramétereit

Maximális hitelösszeg

50 millió forint, amely keretösszegig igényelhető a kedvezményes kölcsön. Ez független attól, hogy új vagy használt ingatlan a hitelcél, és egy igénylő csak egyszer juthat ilyen támogatott hitelhez.

Futamidő

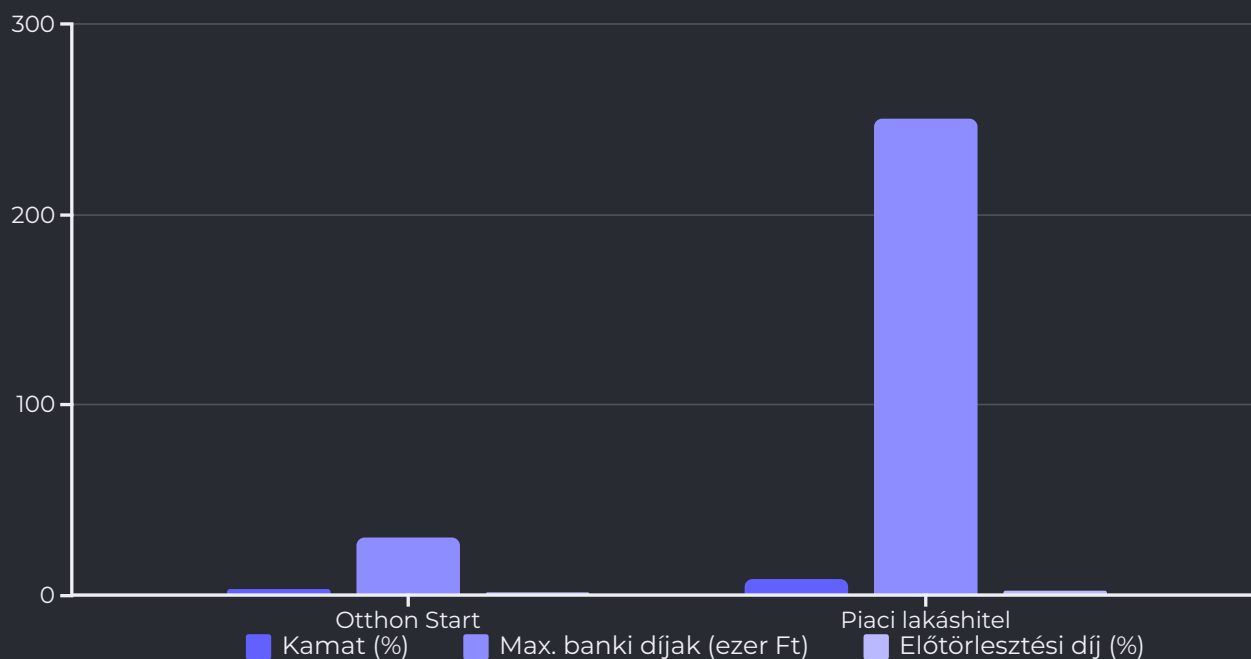
1-25 év (maximum 300 hónap), szabadon választható időtartam. A törlesztés annuitásos, vagyis egyenletes havi részletekben történik a teljes futamidő alatt.

Kamat

Évi 3%, amely a teljes futamidőre fix marad. Az ügyfél által fizetendő kamat legfeljebb 3%, ezt az állam kamattámogatással garantálja, szemben a 7-8%-os piaci kamattal.

Saját erő (önerő)

Legalább 10% önerő szükséges, azaz a vásárolni kívánt ingatlan vételárának minimum 10%-át a vevőnek kell biztosítania saját forrásból.

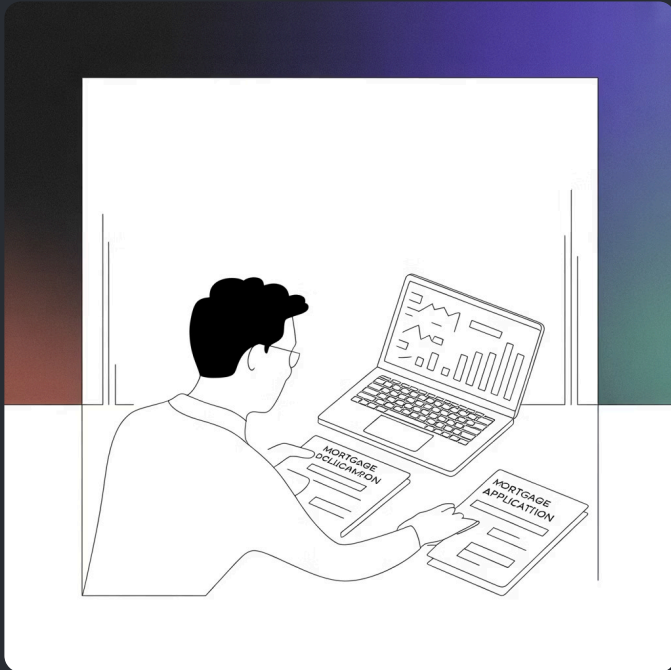


A hitel forint alapú, így nincs devizakockázat. A törlesztést forintban kell teljesíteni, és mivel a kamat fix, sem árfolyam-ingadozás, sem kamatemelkedés nem befolyásolja a jövőben a havi részletet, ami kiszámítható pénzügyi tervezést tesz lehetővé.

A hitel bármikor elő- vagy végtörleszthető, az előtörlesztés díját jogszabály maximalizálja – legfeljebb az előtörlesztett összeg 1%-a lehet a bank által felszámított költség. Ez lényegesen kedvezőbb a piaci hitelekhez képest.

Fontos korlátozás, hogy a támogatott hitel felvételével az állam 5 évre elidegenítési és terhelési tilalmat jegyeztet be az ingatlanra, a kölcsönösszeg 20%-ának erejéig. Ez azt jelenti, hogy 5 évig nem adható el az így vásárolt ingatlan, illetve nem terhelhető szabadon további hitellel. Ha valaki mégis el szeretné adni 5 éven belül, az csak az állam jelzálogjogának törlésével lehetséges, ami feltételezi a támogatás visszafizetését.

Ki jogosult az Otthon Start hitelre? – Igénylési feltételek



Az Otthon Start Program jogosultsági feltételei úgy lettek kialakítva, hogy valóban az első lakást megszerzőket segítsék, ugyanakkor bizonyos kivételes eseteket is figyelembe vegyenek. A hitel igényléséhez számos személyi és jövedelmi feltételnek kell megfelelni.

01

Alapvető személyi feltételek

- 18. életév betöltése (felső korhatár nincs)
- Első lakóingatlan megszerzése (az igénylőnek nincs és az elmúlt 10 évben nem volt saját tulajdonú lakóingatlana Magyarországon)
- Ugyanaz a személy csak egy alkalommal kaphat Otthon Start hitelt

02

Kivételek az első lakás feltételre

- Az igénylő korábban legfeljebb 50%-os tulajdoni hányaddal rendelkezett egy ingatlanban
- Tulajdonrésze nem érte el a 15 millió Ft értéket
- Lebontásra ítélt ingatlan tulajdonosa volt
- Haszonélvezettel terhelt ingatlant kapott, ahol a haszonélvező benne lakott a hitelígényleskor

03

TB-jogviszony és jövedelem feltételek

- Legalább 2 éve folyamatos TB-jogviszony (max. 30 nap megszakítás engedett)
- Nappali tagozatos hallgatóknál max. 6 hónap kihagyás elfogadott
- Külföldi TB-jogviszony is beszámít
- Friss diplomásoknál a nappali tagozatos hallgatói jogviszony is elfogadott

04

Kizáró feltételek

- NAV-os köztartozás (5 ezer Ft feletti adótartozás)
- KHR listán szereplés (negatív adósként)
- Büntetett előélet
- Korábbi állami lakástámogatás visszafizetési kötelezettség az elmúlt 3 évben

A hitelt igényelheti egy személy, de lehetnek adóstársak is a szerződésben (pl. házastárs, élettárs, szülő). A szabályozás kimondja, hogy ha házastársak együtt igénylik, vagy a szülő(ke)t vonják be adóstársnak, elegendő, ha a fenti feltételeknek az egyikük megfelel. Ha viszont nem házastárs vagy szülő az adóstárs (pl. testvér, barát), akkor minden bevont adóstársnak külön-külön teljesítenie kell az összes feltételt.

Fontos banki hitelbírálati követelmény, hogy az igénylő rendelkezzen igazolható, megfelelő jövedelemmel a hitel törlesztéséhez. A jövedeleमारान्यos törlesztőrészlet-mutató (JTM) szabályok ebben az esetben is érvényesek, így a havi törlesztőrészlet nem haladhatja meg a jövedelem meghatározott százalékát.

Ingatlanfeltételek – Milyen lakásra vehető fel a hitel?

Az Otthon Start Program keretében nem minden ingatlan és nem minden vásárlási cél finanszírozható. Az alábbi feltételeknek megfelelő ingatlanok vásárlására vagy építésére használható fel a 3%-os támogatott hitel:

Engedélyezett ingatlanok

- Magyarország területén lévő, belterületi ingatlanok
- Lakás (társasházi vagy szövetkezeti)
- Egylakásos lakóépület (családi ház, ikerház, sorház)
- Tanya vagy birtokközpont
- Új vagy használt ingatlan egyaránt finanszírozható

Engedélyezett célok

- Ingatlan vásárlása (új vagy használt)
- Ingatlan építése saját telken
- Lakás építése társasházban

Nem engedélyezett célok

- Meglévő lakáshitel kiváltása
- Lakásfelújítás, korszerűsítés
- Telekvásárlás önmagában
- Tulajdonrész kivásárlása
- Befektetési célú vásárlás

Értékhatárok és korlátozások

Ingatlan típusa	Maximális érték	Négyzetméterár limit
Lakás	100 millió Ft	1,5 millió Ft/nm
Családi ház	150 millió Ft	1,5 millió Ft/nm
Tanya	150 millió Ft	1,5 millió Ft/nm

Kizáró feltételek

- Haszonélvezettel terhelt ingatlanra nem igényelhető
- Osztatlan közös tulajdonú ingatlan finanszírozása kizárt
- Közeli hozzátartozótól vagy élettárustól nem vásárolható ingatlan
- Építés esetén érvényes építési engedély vagy bejelentés szükséges
- A vételár legfeljebb 20%-kal lehet több, mint a hivatalos értékbecslés szerinti forgalmi érték

Fontos tudnivaló, hogy nincs bentlakási kötelezettség, tehát nem kell az igénylőnek az adott ingatlanba bejelentkeznie, és ki is adhatja bérbe az ingatlant. A program rugalmassága szempontjából ez előnyös, ugyanakkor az 5 éves elidegenítési tilalom továbbra is érvényes, vagyis ez idő alatt nem adható el az ingatlan.

Hogyan lehet igényelni az Otthon Start hitelt?

Az Otthon Start hitel igénylése a kereskedelmi bankokon keresztül történik 2025. szeptember 1-jétől. Az igénylési folyamat több lépésből áll, és számos dokumentum benyújtását igényli. Az alábbiakban részletesen bemutatjuk az igénylés folyamatát és a szükséges dokumentumokat.



Szükséges dokumentumok

Személyi dokumentumok

- Személyi igazolvány és laccímka
- Adóazonosító jel
- TAJ-kártya
- Erkölcsi bizonyítvány
- Házassági anyakönyvi kivonat (ha releváns)

Jövedelmi dokumentumok

- Munkáltatói jövedelemigazolás (3 hónap)
- Bankszámlakivonatok (3-6 hónap)
- TB-jogviszony igazolása (2 évre visszamenőleg)
- NAV jövedelemigazolás
- Vállalkozók esetén adóbevallások

Ingatlan dokumentumok

- Tulajdoni lap (30 napnál nem régebbi)
- Adásvételi szerződés vagy építési tervdokumentáció
- Energetikai tanúsítvány
- Értékbecslés (bank rendeli meg)
- Építési engedély vagy egyszerű bejelentés igazolása (építés esetén)

Egyéb dokumentumok

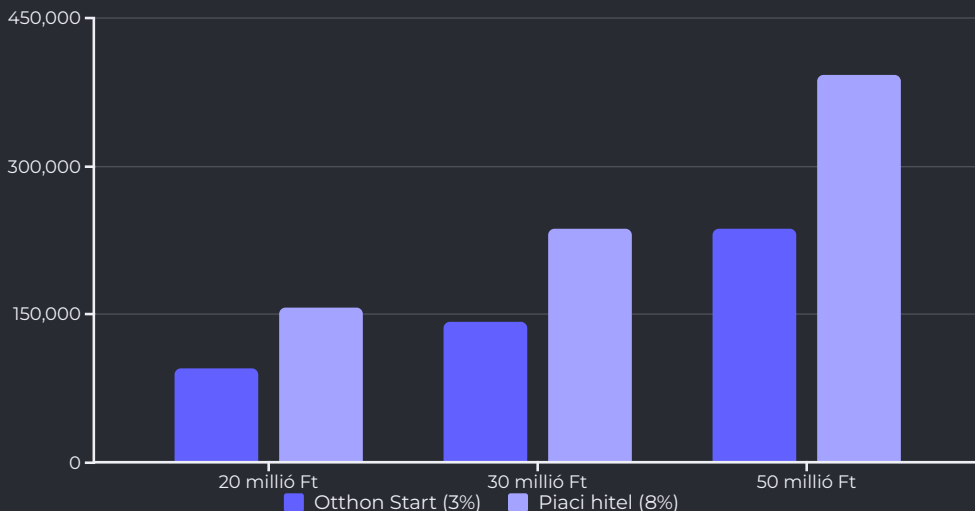
- NAV nullás igazolás (köztartozás-mentességről)
- Személyes nyilatkozatok (pl. első lakás megszerzéséről)
- Bank által kért nyomtatványok, igénylőlapok
- Biztosítási ajánlat (lakásbiztosítás)

i Praktikus tanácsok az igényléshez

- Érdemes már előre beszerezni a szükséges dokumentumokat, hogy gyorsítsa a folyamatot
- Több bank ajánlatát is érdemes összehasonlítani, mert bár a kamat fix, a szolgáltatások és egyéb díjak eltérhetnek
- Az értékbecslést időben kell elkészíttetni, mert ez is időbe telik
- A TB-jogviszony folyamatos voltát előre ellenőrizze a Magyar Államkincstárnál
- Az erkölcsi bizonyítványt is időben kell igényelni, mert több napba telhet, mire megérkezik

Törlesztőrészletek és példaszámítások

Az alacsony, 3%-os kamatnak köszönhetően az Otthon Start hitel jelentősen kisebb havi terhet jelent a piaci hitelekhez képest. Ez hosszú távon komoly megtakarítást eredményez a hitelfelvevőknek. Az alábbiakban bemutatjuk, hogyan alakulnak a törlesztőrészletek különböző hitelösszegek esetén, összehasonlítva egy 8%-os piaci hitellel.



A fenti példák 25 éves futamidőre vonatkoznak. Látható, hogy a havi törlesztőrészlet különbsége jelentős: 20 millió forintos hitelnél havonta kb. 62 ezer forint, 30 millió forintos hitelnél kb. 94 ezer forint, míg 50 millió forintos hitelnél kb. 156 ezer forint a megtakarítás.

744 000 Ft

Éves megtakarítás 20M Ft hitelnél

20 millió forintos hitel esetén évi 744 ezer forinttal kevesebbet kell fizetni, mint egy 8%-os piaci hitelnél.

1 128 000 Ft

Éves megtakarítás 30M Ft hitelnél

30 millió forintos hitel esetén az éves megtakarítás meghaladja az 1,1 millió forintot.

1 872 000 Ft

Éves megtakarítás 50M Ft hitelnél

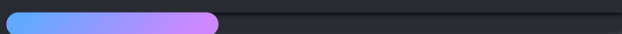
A maximális, 50 millió forintos hitelösszeg esetén évente közel 1,9 millió forintot takaríthat meg egy család.

Hosszú távú megtakarítás

A teljes futamidő alatt (25 év) a megtakarítás még jelentősebb:

- 20 millió Ft hitelnél: kb. 18,6 millió Ft megtakarítás
- 30 millió Ft hitelnél: kb. 28,2 millió Ft megtakarítás
- 50 millió Ft hitelnél: kb. 46,8 millió Ft megtakarítás

Ez a különbség a teljes visszafizetendő összegben jelentkezik, amit részben a kamatköltségek közötti eltérés magyaráz:



34%

Kamatteher aránya (3%)

Az Otthon Start hitel esetén a teljes visszafizetendő összeg 34%-kal haladja meg az eredeti hitelösszeget 25 éves futamidő esetén.



136%

Kamatteher aránya (8%)

A piaci lakáshitel esetén a teljes visszafizetendő összeg 136%-kal haladja meg az eredeti hitelösszeget 25 éves futamidő esetén.

A példákban látszik, hogy a támogatott hitellel havonta több tízezer, akár százezer forintot is megspórolhat egy család, ami a teljes futamidő alatt több tízmillió forintos előnyt jelenthet. Ez jelentős könnyebbséget jelent a háztartások számára, és sokak számára teszi elérhetővé a saját otthon megszerzését.

Előnyök, hátrányok és gyakori kérdések

Az Otthon Start Program előnyei

- Rendkívül alacsony, fix 3%-os kamat a teljes futamidőre
- Széles körű jogosultság (nincs gyermek- vagy házassági feltétel)
- Magas hitelösszeg (max. 50 millió Ft) és hosszú futamidő (max. 25 év)
- Új és használt lakásra is felhasználható
- Kombinálható más támogatásokkal (pl. CSOK Plusz)
- Az ingatlan bérbe adható (nincs bentlakási kötelezettség)
- Alacsony, maximalizált banki költségek (max. 30 ezer Ft)

Az Otthon Start Program esetleges hátrányai, korlátai

- Minimum 10% önerő szükséges (az ingatlan vételárának 10%-a)
- Jelentős adminisztráció és dokumentumigény
- Szigorú jogosultsági feltételek (pl. első lakás, TB-jogviszony)
- Ár- és négyzetméterár-korlátok (pl. max. 1,5 millió Ft/nm)
- 5 éves elidegenítési és terhelési tilalom
- Felfűtheti az ingatlanárakat, csökkentve a program előnyeit
- Hosszú távú elköteleződés (korai eladás esetén vissza kell fizetni)

Igényelheti-e házaspár közösen a hitelt?

Igen, a házaspárok közösen is igényelhetik a hitelt, és elég, ha csak az egyikük felel meg minden feltételnek. Ez jelentős könnyebbség, hiszen így az egyik fél például nem kell, hogy megfeleljen a TB-jogviszony feltételnek.

Van-e életkori határ az igénylésnél?

Nincs felső korhatár, csak a 18. életév betöltése kötelező. Azonban a banki hitelbírálatnál számíthat az életkor, különösen hosszú futamidő esetén, mivel a hitel lejáratának a nyugdíjkorhatár előttre kell esnie.

Kell-e gyermeket vállalni a hitelért cserébe?

Nem, a programnak nincs gyermekvállalási feltétele, ez jelentős különbség a CSOK Plusz hitelhez képest. Bárki igényelheti, aki megfelel az egyéb feltételeknek, függetlenül családi állapotától.

Lehet-e használt lakást venni, vagy csak újat?

Mind új, mind használt lakás vagy ház vásárlására felhasználható a hitel, illetve építkezésre is. Ez rugalmasságot biztosít az igénylőknek a lakóhelyük megválasztásában.

Mi történik, ha el akarom adni az ingatlant a hitel lejáratá előtt?

Öt éven belül csak a kamattámogatás büntetőkamatos visszafizetésével lehetséges az eladás. 5 év után az ingatlan szabadon eladható, de a hitelt természetesen továbbra is törleszteni kell vagy végtörleszteni.

Milyen egyéb támogatások kapcsolódnak az Otthon Starthoz?

Kombinálható a CSOK Plusz, Babaváró hitel és a közszférában dolgozók otthontámogatásával is, ha a feltételeknek megfelel az igénylő. Ez lehetővé teszi a különböző támogatási formák előnyeinak együttes kihasználását.

i További gyakori kérdések

- **Mikor indul a program?** 2025. szeptember 1-jétől indul az Otthon Start Program.
- **Melyik bankoknál lehet igényelni?** A kereskedelmi bankokon keresztül igényelhető, de a konkrét bankok listája még nem ismert.
- **Mennyi idő alatt dől el a hitelkérelem?** Vásárlás esetén 30 napon belül, építésnél 60 napon belül kell döntenie a banknak.
- **Lehet-e előtörleszteni a hitelt?** Igen, bármikor elő- vagy végtörleszthető, maximum 1% díjjal.

Összegzés: Az Otthon Start Program értékelése

Az Otthon Start Program 2025-ben egy kiemelkedően kedvező lakáshitel lehetőséget kínál mindazoknak, akik most szeretnének saját otthonot teremteni. A fix 3%-os kamat hosszú távú biztonságot és alacsony törlesztőrészletet garantál, ami jelentős segítséget nyújt a magas kamatkörnyezetben lakást vásárolni szándékozóknak.

Széles célcsoport

A program jól illeszkedik a többi állami támogatás sorába, de azoktól eltérően nem korlátozza a jogosultakat családi állapot alapján, így valóban minden első lakásvásárló érintett lehet benne – legyen szó egyedülállóról, párokról vagy családokról.

Jelentős megtakarítás

A 3%-os kamat és a legfeljebb 50 millió forintos hitelösszeg segítségével a lakásvásárlók akár több tízmillió forintot is megtakaríthatnak a teljes futamidő alatt a piaci hitelekhez képest, miközben a havi törlesztőrészlet is lényegesen alacsonyabb.

Rugalmas felhasználás

Mind új, mind használt ingatlanok vásárlására vagy építésre is felhasználható a hitel, így a lakásvásárlók széles köre találhat megfelelő megoldást a saját igényeinek megfelelően.

A programmal kapcsolatos fontos megfontolások közé tartozik, hogy bár rendkívül kedvező feltételekkel kínál hitelt, a szigorú jogosultsági kritériumok és az 5 éves elidegenítési tilalom jelentős elköteleződést igényel a hitelfelvevők részéről. Emellett a megnövekedett kereslet az ingatlanpiac felfűtődéséhez és áremelkedéshez vezethet, ami részben ellensúlyozhatja a kedvezményes kamat előnyeit.



Kinek érdemes megfontolni?

Az Otthon Start Program különösen előnyös lehet:

- Első lakásukat vásárló fiataloknak
- Albérletből saját otthonba költözni vágyóknak
- Stabil munkahellyel és jövedelemmel rendelkezőknek
- Hosszú távra tervezőknek, akik legalább 5 évig biztosan megtartanák az ingatlant
- Azoknak, akik nem terveznek gyermeket vagy nem házasok, így más támogatásokra nem jogosultak

Összességében az Otthon Start Program egy jelentős állami támogatás, amely sokak számára teszi elérhetővé a saját otthon megszerzését a jelenlegi magas kamatkörnyezetben. A program előnyeinek és korlátainak ismeretében mindenki mérlegelheti, hogy számára megfelelő lehetőséget kínál-e ez a támogatási forma.

Következő lépések és felkészülés

Ha a fenti leírás alapján Ön is megfelel a követelményeknek és ingatlanvásárlást tervez, érdemes kihasználni ezt a páratlan lehetőséget, és élni a 3%-os lakáshitel nyújtotta előnyökkel. A 2025. szeptember 1-jei indulásig van idő a felkészülésre, amit érdemes hasznosan eltölteni.

01

Pénzügyi helyzet felmérése

Mérje fel jelenlegi pénzügyi helyzetét, megtakarításait, és számítsa ki, mekkora önerővel rendelkezik.

Ellenőrizze, hogy teljesíti-e a minimum 10%-os önerő követelményt, és kalkulálja ki, mekkora hitelösszeget és törlesztőrészletet engedhet meg magának.

02

Jogosultsági feltételek ellenőrzése

Vizsgálja meg, hogy megfelel-e minden jogosultsági feltételnek. Különösen figyeljen a TB-jogviszony folytonosságára és az első lakás feltételre. Ha valamelyik feltételnek nem felel meg, van még idő a korrigálásra az indulásig.

03

Dokumentumok előkészítése

Kezdje el összegyűjteni a szükséges dokumentumokat: személyi okmányok, jövedelemigazolások, TB-jogviszony igazolása, NAV nullás igazolás, erkölcsi bizonyítvány. Ezek beszerzése időbe telhet, ezért érdemes időben elkezdni.

04

Ingatlanpiac figyelése

Kezdje el figyelni az ingatlanpiacot, tájékozódjon az árakról és trendekről. Keresse meg azokat a területeket, ahol az árak még a program értékhatárain belül vannak, de figyeljen a négyzetméterár-korlátra is (max. 1,5 millió Ft/nm).

Banki kapcsolatfelvétel

Vegye fel a kapcsolatot több bankkal is, tájékozódjon az előzetes feltételekről és lehetőségekről. Kérjen információt arról, hogy az adott bank tervezi-e a program indítását, és milyen egyedi feltételeket kínálhat majd.

Kombinálási lehetőségek vizsgálata

Ha más támogatásokra is jogosult lehet (pl. CSOK Plusz), érdemes megvizsgálni ezek kombinálási lehetőségét az Otthon Start hitellel. Így akár még magasabb hitelösszeghez juthat kedvező feltételekkel.

Hitelbírálati feltételek teljesítése

Condoskodjon arról, hogy megfeleljen a banki hitelbírálati feltételeknek: rendezze korábbi tartozásait, javítsa hitelképességét, és biztosítson stabil, igazolható jövedelmet a törlesztőrészlet fedezésére.

✔ Tanácsadás igénybevétele

Az Otthon Start Program feltételei összetettek, és a hitelfelvétel hosszú távú elköteleződést jelent. Érdemes lehet pénzügyi tanácsadó vagy hiteltanácsadó segítségét kérni, aki segít eligazodni a lehetőségek között és megtalálni a legmegfelelőbb megoldást az Ön egyéni helyzetére.

Az Otthon Start Program jelentős segítséget nyújthat első otthona megszerzéséhez, de fontos, hogy alaposan felkészüljön és minden részletet mérlegeljen. A program előnyeinek maximális kihasználásával és a gondos tervezéssel sikeresen megvalósíthatja lakásvásárlási terveit.

Ha követi a fenti lépéseket és időben felkészül, 2025 szeptemberében már a konkrét ingatlanvásárlásra és a hitelkérelem benyújtására koncentrálhat. Sok sikert kívánunk a saját otthon megvalósításához!