



## JTM jelentése

A **JTM (jövedelemarányos törlesztőrészlet mutató)** azt mutatja meg, hogy az igazolt havi nettó **jövedelmedhez képest legfeljebb mekkora havi hiteltörlesztést vállalhatsz**. Lakásvásárlásnál ez az egyik legfontosabb korlát, mert a bank nemcsak azt nézi, mennyi önerőd van vagy mennyit ér az ingatlan, hanem azt is, hogy a jövedelmed alapján mekkora havi terhelés fér bele. A különböző százalékos JTM-értékek a Magyar Nemzeti Bank adósságfék-szabályai alapján meghatározott, **jogszabályi felső limitek**. Ezek főként attól függenek, hogy **mekkora a jövedelmed**, milyen devizanemű a hitel, és **mennyi időre rögzített a kamat**. Egy forint alapú, legalább 10 évig fix lakáshitelnél 2026-ban a JTM-plafon főszabály szerint **50% vagy 60%**, míg rövidebb kamatperiódusnál jellemzően csak 25-40%. Ez azonban csak **szabályozási felső korlát**: a bank ennél **szigorúbb** is lehet.



## Mit jelent a JTM a gyakorlatban?

A JTM lényege egyszerű: megmutatja, hogy a bank szerint a havi nettó, igazolt jövedelmed mekkora része fordítható hiteltörlesztésre.

Ez a gyakorlatban egy nagyon fontos kérdésre ad választ: **Mekkora havi törlesztőt bír el papíron a vevő jövedelme?**

Ha a tervezett hitel törlesztője nem fér bele a JTM-korlátba, akkor a bank:

- **kisebb hitelösszeget** adhat,
- **nagyobb önerőt** kérhet,
- **adóstars bevonását** javasolhatja,
- vagy akár **elutasíthatja** a hitelkérelmet.

Tehát nem csak az önerő, hanem a JTM is **behatárolhatja**, milyen árú ingatlanban érdemes egyáltalán gondolkodni.

## A JTM képlete és tipikus korlátai

A JTM-et százalékban fejezik ki, a képlete pedig leegyszerűsítve így néz ki:

JTM = (összes havi hiteltörlesztés / igazolt havi nettó jövedelem) × 100

Az **összes havi hiteltörlesztésbe** nem csak az új hitel várható részlete tartozik bele, hanem a hitelfelvétel után fennálló teljes havi adósságszolgálat is. **Adóstars** esetén a bank a jövedelmeket és a törlesztési terheket is összevontan vizsgálja.

**Így számolódik a gyakorlatban:**

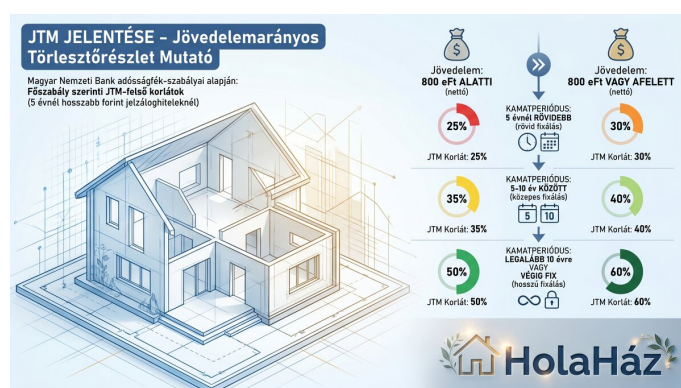
1. **Összeadják** az igazolt havi nettó **jövedelmet**.
2. **Összesítik** a meglévő és az új hitel várható **havi törlesztőit**.
3. **Elosztják** a teljes havi **hitelterhelést** a nettó **jövedelemmel**.
4. **Százalékra váltják** az eredményt.

**Példa:** ha az igazolt havi nettó jövedelem **700 000 Ft**, az összes havi törlesztés pedig **280 000 Ft**, akkor a JTM értéke:  
 $280\,000 / 700\,000 \times 100 = 40\%$

A lényeg tehát az, hogy a JTM mindig azt mutatja meg, a havi nettó jövedelem **mekkora részét viszik el összesen a hiteltörlesztések**.

Az alábbi százalékok a **Magyar Nemzeti Bank adóssághék-szabályai alapján meghatározott, főszabály szerinti jogszabályi JTM-felső korlátok** a jellemzően lakásvásárláshoz használt, **5 évnél hosszabb futamidejű** forint alapú jelzáloghiteleknél. A konkrét limitek a jövedelemtől és a kamatrögzítés hosszától függenek:

Kamatperiódus	Jövedelem <b>800 eFt alatti</b>	Jövedelem <b>800 eFt vagy afelett</b>
<b>5 évnél rövidebb</b>	25%	30%
<b>5-10 év között</b>	35%	40%
<b>Legalább 10 évre vagy végig fix</b>	50%	60%



Vagyis minél **hosszabb időre rögzített** a kamat, annál **magasabb terhelés** férhet bele a szabályozás szerint. Ez a korlát **nem csak az új lakáshitelre** vonatkozik: a bank a meglévő hitelek törlesztőit is figyelembe veszi, a hitelkártya- és folyószámlahitel-kereteken pedig a szabályozás alapján a hitelkeret **5%-a** számít havi törlesztőrészletnek. Fontos az is, hogy ezek **felső szabályozási limitek**, vagyis a bank saját kockázatkezelése alapján ennél szigorúbb is lehet. A hosszabb kamatrögzítés azért kedvezőbb, mert kiszámíthatóbbá teszi a törlesztőt. Rövidebb kamatperiódusnál nagyobb a kockázat, hogy később emelkedik a havi részlet, ezért ott **szigorúbb a JTM-korlát**.

**2026. január 1-jétől** a kedvezőbb, magasabb JTM-sáv főszabály szerint **800 000 Ft havi nettó**

**jövedelemtől** érhető el, bizonyos energetikailag hatékony lakáscéloknál pedig külön, kedvezőbb szabály is alkalmazható.

*Megjegyzés:* bizonyos **zöld hitelcéloknál** a **legalább 10 éves vagy végig fix** forinthiteleknél a **60%-os JTM-limit** alacsonyabb jövedelemnél is alkalmazható. **Devizahiteleknél** a jogszabály szerint ennél alacsonyabb limitek érvényesek.

## Két konkrét példa

Az alábbi két helyzet külön-külön mutatja meg, hogyan működik a JTM a gyakorlatban: az egyik egy **egyedül vásárló, meglévő hitellel**, a másik egy **adó társsal igénylő pár, meglévő tartozás nélkül**.

### 1. példa: egyedül vásárló, meglévő személyi kölcsönrel

Tétel	Adat
<b>Helyzet</b>	egyedül vásárolna
<b>Igazolt havi nettó jövedelem</b>	<b>650 000 Ft</b>
<b>Hitel típusa</b>	<b>forint alapú lakáshitel</b>
<b>Kamatperiódus</b>	<b>legalább 10 évig fix</b>
<b>JTM-plafon</b>	<b>50%</b>
<b>Meglévő hitel</b>	<b>személyi kölcsön, 45 000 Ft/hó</b>
<b>Maximális teljes havi hitelterhelés</b>	<b>325 000 Ft</b>
<b>Új lakáshitelre maradó keret</b>	<b>280 000 Ft</b>

### Számítás:

- Maximális teljes havi hitelterhelés:**  
 $650\,000 \times 50\% = 325\,000$  Ft
- Ebből le kell vonni a meglévő hitel törlesztőjét:**  
 $325\,000 - 45\,000 = 280\,000$  Ft

Ebben a helyzetben az új lakáshitelre **legfeljebb 280 000 Ft körüli havi törlesztési keret** marad. Ez jól mutatja, hogy egy kisebb meglévő hitel is érezhetően csökkentheti a mozgásteret.

### 2. példa: pár vásárolna, adó társsal, meglévő hitel nélkül

Tétel	Adat
<b>Helyzet</b>	két kereső, adó társként igényelnek
<b>Összes igazolt havi nettó jövedelem</b>	<b>950 000 Ft</b>
<b>Hitel típusa</b>	<b>forint alapú lakáshitel</b>
<b>Kamatperiódus</b>	<b>legalább 10 évig fix</b>
<b>JTM-plafon</b>	<b>60%</b>
<b>Meglévő hitel</b>	<b>nincs</b>
<b>Maximális teljes havi hitelterhelés</b>	<b>570 000 Ft</b>
<b>Új lakáshitelre maradó keret</b>	<b>570 000 Ft</b>

## Számítás:

### 1. Maximális teljes havi hitelterhelés:

$$950\,000 \times 60\% = 570\,000 \text{ Ft}$$

Ebben az esetben a szabályozás alapján **akár 570 000 Ft havi hitelteher** is beleférhet. Az ilyen példa jól mutatja, hogy **adóstars bevonásával** a figyelembe vehető jövedelem és ezzel a hitelkeret is érdemben nőhet.

**Fontos:** ez minden esetben csak a **szabályozási felső korlátot** jelenti. Attól, hogy a JTM alapján belefér egy magasabb törlesztő, még nem biztos, hogy hosszú távon ez a pénzügyileg legbiztonságosabb döntés.

## Ha JTM korlátba ütköznél

Lakásvásárlásnál a legtöbb esetben az **ingatlan árát**, az **önerőt** és a várható **havi törlesztőt** nézik először. A bank viszont azt vizsgálja, hogy a jövedelem alapján a teljes havi hitelteher **biztonságosan vállalható-e**. Ezért fordulhat elő, hogy egy ingatlan ára és a rendelkezésre álló önerő alapján még reálisnak tűnik a vásárlás, a szükséges hitel mégsem fér bele a **JTM-korlátba**. Ilyenkor általában ezek jöhetnek szóba:

- **A) olcsóbb ingatlan választása**
- **B) nagyobb önerő bevonása**
- **C) adóstars bevonása**
- **D) hosszabb kamatrögzítés választása**
- **E) más hitelkonstrukció keresése**

Fontos, hogy a JTM-be **nem csak az új lakáshitel** számít bele, hanem a teljes havi hitelterhelés is. Ide tartozhat például a **személyi kölcsön**, az **autóhitel**, az **áruhitel**, a **korábbi lakáshitel**, valamint adóstars esetén az ő meglévő terhei is. A hitelkártya- és folyószámlahitel-keretekkel akkor is számolni kell, ha nincsenek teljesen kihasználva: ezeknél a hitelkeret **5%-a** számít havi törlesztőrészletnek. A lényeg: a JTM sokszor nemcsak azt dönti el, hogy kapsz-e hitelt, hanem azt is, hogy **mekkora értékű ingatlan** jöhet egyáltalán szóba. Sok esetben tehát nem az önerő, hanem a **jövedelmi terhelhetőség** szabja meg a reális vásárlási keretet.

## Mit jelent ez vevőként és eladóként?

**Vevőként** a JTM elsősorban abban segít, hogy **reálisan lásd a vásárlási keretedet**. Nem elég azt nézni, mekkora önerőd van: a jövedelem, a meglévő hitelek és a választott hitelkonstrukció együtt határozzák meg, mekkora lakáshitelt kaphatsz.

Vevőként érdemes erre figyelni:

- **Ellenőrizd a meglévő hiteleidet:** ezek csökkentik az új hitelre maradó mozgásteret.
- **Számold a hitelkeretekkel is:** a hitelkártya és a folyószámlahitel akkor is ronthatja a képet, ha nincs teljesen kihasználva.
- **[+] Egy kisebb tartozás lezárása javíthatja a JTM-et.**
- **Adóstars bevonása növelheti a figyelembe vehető jövedelmet**, de az ő terhei is beleszámítanak.
- **Hosszabb kamatrögzítésnél kedvezőbb lehet a JTM-limit.**
- **A bank saját belső szabályai szigorúbbak is lehetnek**, mint az MNB által meghatározott felső korlátok.

A legfontosabb vevői tanulság:

**Nem az a kérdés, hogy szeretnél-e egy adott árú ingatlant, hanem az, hogy a bank**

## **a jövedelmed alapján finanszírozhatónak látja-e a vásárlást.**

**Eladóként** a JTM közvetlenül nem rád vonatkozik, mégis nagyon fontos. Ha a vevő hitelből vásárolna, az adásvétel sikere azon is múlik, hogy a vevő **ténylegesen megkapja-e a szükséges hitelt.**

Eladóként ezekre figyelj:

- **A vevő készpénzből vagy hitelből vásárol?**
- **Van-e előzetes banki kalkuláció vagy előminősítés?**
- **\$ Mekkora önerő áll a vevő rendelkezésére?**
- **☐ Mennyi idő kellhet a banki bírálatra?**
- **A fizetési határidők illeszkednek-e a hitelfolyamathoz?**
- **A túl magas vételár nemcsak az érdeklődők számát, hanem a finanszírozható vevők körét is szűkítheti.**

Sok esetben a túl magas ár nem egyszerűen alku kérdése, hanem **JTM-matek**. Ha a vevők többsége hitelből vásárolna, de a jövedelmük alapján nem fér bele a szükséges törlesztő, akkor az ingatlan piaca könnyen beszűkülhet.

## **JTM, HFM és a leggyakoribb félreértések**

A JTM mellett fontos a **HFM (hitelfedezeti mutató)** is, de a kettő **nem ugyanaz**. HFM-nél az is fontos, hogy a bank nem feltétlenül a vételárból indul ki, hanem az értékbecslés / hitelbírálat során megállapított forgalmi értékből, amely akár alacsonyabb is lehet a kialakított vételárnál.

- **JTM:** azt nézi, hogy a vevő jövedelme alapján mekkora havi törlesztő vállalható.
- **HFM:** azt mutatja meg, hogy az ingatlan értékéhez képest legfeljebb mekkora hitel adható.

Egy ügylet akkor működik jól, ha **mindkét oldal rendben van:**

- hiába megfelelő az ingatlan fedezeti értéke, ha a vevő jövedelme alapján túl magas lenne a törlesztő;
- és fordítva: hiába erős a jövedelem, ha az ingatlan értéke alapján a bank nem ad elegendő hitelt.

## **Következő lépés**

**Vevőként** a legfontosabb, hogy már a keresés elején a **valós pénzügyi keretedből** indulj ki. Ha tisztában vagy vele, hogy a jövedelmed, az önerőd és a **JTM** alapján mekkora hitel férhet bele, sokkal könnyebben szűrheted ki azokat az ingatlanokat, amelyek tényleg elérhetőek számodra. A **holahaz.hu** friss hirdetései között böngészve gyorsabban összevetheted az árakat, és realisabban láthatod, milyen lakások vagy házak jöhetnek szóba a saját keretedhez igazodva.



