

HolaHáz - Otthonra találsz.

www.holahaz.hu

Otthon Start 2026 - Feltételek 3%-os hitelhez

Ha **2026**-ban készülsz megvenni az **első saját otthonodat**, az **Otthon Start (FIX 3%)** valódi megoldás lehet: egy olyan államilag támogatott konstrukció, ami *végig fix*, legfeljebb **évi 3%-os** kamattal segíthet tervezhetőbbé tenni a finanszírozást, amikor minden forint számít. A lényeg viszont a feltételekben van: kinek jár, milyen ingatlanra vehető fel, és milyen szabályoknak kell megfelelni hozzá?



Lényeg - Otthon Start 2026

Az Otthon Start egy államilag támogatott, forintalapú lakáscélú jelzáloghitel, ahol az ügyfél által fizetendő kamat **legfeljebb évi 3%** lehet, a futamidő végéig *fixen*. A legfontosabb keretek:

- \$ **Max. hitelösszeg:** legfeljebb 50 000 000 Ft
- ☐ **Max. futamidő:** legfeljebb 25 év
- **Előtörlesztés díjplafon:** az előtörlesztett összeg legfeljebb 1%-a
- **Négyzetméterár-korlát:** bruttó 1 500 000 Ft/m² felett nem vehető igénybe
- **A) Ház érték-korlát:** egylakásos ház / tanya / birtokközpont: legfeljebb bruttó 150 000 000 Ft
- **B) Lakás érték-korlát:** legfeljebb bruttó 100 000 000 Ft
- **Minimum önerő:** legalább 10% (pótfedezettel ettől eltérhet, a bank kérhet többet is)

Fontos: a kölcsön **vásárlásra** (vétélár kifizetésére) vagy **építésre** (a benyújtáskor még hátralévő bekerülési költségekre) használható fel.



Jogosultsági feltételek

Az Otthon Startnál a jogosultság két külön „polcon” dől el: **(1) az igénylő személyén,** és **(2) a megvenni/építeni tervezett ingatlanon.**

Kinek jár?

Az Otthon Startnál a „volt-e már lakásod?” kérdés nem fekete-fehér: van egy **főszabály**, és vannak **rendeleti kivételek**, amik sok esetben mégis átengedik az igénylést.

1) Főszabály - amit a bank elsőként néz

- **10 éves tulajdonvizsgálat:** a kérelem benyújtásakor és az azt megelőző **10 évben** az igénylő **ne rendelkezzen belterületi lakóingatlan-tulajdonnal.**
- **Csak egyszer:** ugyanaz a személy **csak egy alkalommal** lehet jogosult az Otthon Startra - *akkor is, ha korábban adóstársként került bevonásra egy ügyletbe.*

2) Kivételek - amikor volt tulajdon, mégsem zár ki automatikusan

- **15 millió Ft alatti (kis értékű) tulajdonrész:** ha a tulajdoni hányad *aktuális piaci értéke* (vagy eladott ingatlannál a szerződés szerinti vételár) **nem haladta meg a 15 000 000 Ft-ot.**
- **Bontott / bontásra kijelölt ingatlan:** ha az ingatlant lebontották/lebontatták, vagy a bontást hatóság engedélyezte / elrendelte.
- **Haszonélvezettel terhelt tulajdon:** ha haszonélvezettel került a tulajdonba, és **ugyanaz a haszonélvező** lakik benne a kérelemkor
- **Max. 50% tulajdon - „egyidejűleg” korláttal:** bizonyos esetekben akkor is belefér, ha az igénylő a vizsgált 10 évben **egyidejűleg legfeljebb egy** belterületi lakóingatlanban **legfeljebb 50%** tulajdoni hányaddal rendelkezett (az „egyidejűség” részletszabályait a *rendeleti logika és a banki ellenőrzés adja*).

3) Nem feltétel, így nem számít

- - **Életkor:** az igényléshez **betöltött 18. életév** kell; „programszintű” felső korhatár nincs
 - - **Gyermekvállalás:** **nincs** gyermekvállalási kötelezettség (*nem CSOK-logika*).
 - - **Családi állapot:** **nem** feltétel a házasság; egyedülállóként is igényelhető, ha a többi feltétel rendben van.
-



Mire vehető fel?

Az ingatlannál a legfontosabb, hogy beleférjen a program kereteibe - azaz az ingatlantípus, a négyzetméterár és az értékhatár szempontjából is megfeleljen az Otthon Start feltételeinek.

- **Ingatlantípus:** a programban „otthonként” jellemzően **lakás, egylakásos lakóépület, tanya** vagy **birtokközpont** jöhet szóba.
- **\$ Négyzetméterár-korlát:** nem vehető igénybe, ha a vételár/bekerülési költség **bruttó 1 500 000 Ft/m² felett** van.
- **Ingatlan érték-korlát:**
 - **lakás:** legfeljebb **bruttó 100 000 000 Ft**
 - **egylakásos ház / tanya / birtokközpont:** legfeljebb **bruttó 150 000 000 Ft**
- **Hitelcél:** a kölcsön **vásárlásra** (vételár megfizetésére) vagy **építésre** (a benyújtáskor még hátralévő bekerülési költségekre) használható.

Ami 2026-ban az ingatlannál *nem* döntő önmagában:

- **Belterület vs. külterület:** 2026-tól az ingatlan **területi besorolása önmagában nem „automata kizáró ok”** - a lényeg az, hogy az ingatlan jogi státusza és nyilvántartása alapján *ténylegesen* a programban elfogadható „otthon” legyen.

Hogyan igényelhető?

Az Otthon Startot a **bankban** kell elindítani: annál a **hitelintézetnél** (bankfiókban vagy online), amelyik szerződik a programra. A folyamat lényege, hogy a bank egyszerre nézi a **szokásos hitelképességet** (jövedelem, terhelhetőség, KHR, fedezet) és a **rendeleti feltételeket** (jogosultság, ingatlanparaméterek).

A gyakorlatban az időbeli sorrend általában így néz ki:

1. **Első lépés: előszűrés a banknál (itt „kezdődik” minden)**
 - Bankfiókban vagy online időponttal kérj **előminősítést** (mekkora hitel fér bele, milyen futamidő, mekkora önerő kell).
 - Ezzel párhuzamosan már érdemes ellenőrizni, hogy az ingatlan „papíron” is rendben van-e (például **tulajdoni lap** lekérése Földhivatal Online-on, Ügyfélkapuval).
2. **Ingatlankiválasztás: csak a finanszírozható jelölteket vidd tovább**

Itt szokott elcsúszni a történet: hiába tetszik a hirdetés, ha a négyzetméterár- vagy értékhatár miatt nem fér bele, vagy a bank a jogi státuszt/fedezetet nem fogadja el.
3. **Adásvételi (vagy építési) papírok: jöhet a „komoly” banki kör**

Vásárlásnál a bank jellemzően az adásvételi szerződés és a kapcsolódó dokumentumok alapján indítja a teljes bírálatot, majd megrendeli az értébecslést.
4. **Értébecslés és bírálat: itt dől el a pénz**
 - **Ár vs. értébecslés:** vásárlásnál a vételár jellemzően legfeljebb **20%-kal** térhet el

a bank által megállapított forgalmi értéktől (van kivétel például önkormányzati bérlakás megvásárlásánál).

- A bank itt ellenőrzi a rendeleti megfelelést is (pl. „első otthon” logika, ingatlan keretei).

5. Szerződéskötés és közjegyző: a kötelező „zárókapu”

A kölcsönszerződés aláírása után jön a közjegyzői okirat (bankfüggő, de tipikusan szükséges), majd a jelzálogjog bejegyzéséhez kapcsolódó földhivatali lépések.

6. Folyósítás: a bank feltételekhez köti, nem „csak úgy utal”

A bank a folyósítást rendszerint **szakaszosan és feltételekhez kötötten** teljesíti (bejegyzések, biztosítás, okiratok, önerő igazolása, adásvételi ütemezés). A pénz tipikusan **az eladó felé** megy a szerződés szerinti rendben.

És akkor a tipikus „figyelj ide” pontok, amik a folyamat közben is visszajönnek:

- **Adóstárs-szabály:** adóstársként alapvetően csak az igénylő **házastársa, szülője vagy testvére** vonható be; a szülő/testvér adóstársként **nem szerezhethet tulajdont** az ingatlanban.
- **„Mozgási korlát” az első 5 évben:** az állam javára jelzálogjog és az azt biztosító **elidegenítési és terhelési tilalom** kerül bejegyzésre öt évre (a kölcsönösszeg 20%-ának erejéig) a jogszerű igénybevétel biztosítására.
- **Biztosítás:** az érintett időszakban a támogatott személynek **lakásbiztosítással** kell rendelkeznie.



Mi változott 2025 óta?

A **FIX 3%-os Otthon Start** 2026-ban is elérhető, viszont **2026. január 1-jétől** egy *kézzelfogható* ponton módosult a szabályozás: **kikerült a „belterületi” megkötés** az igénybe vehető ingatlanoknál. 2026.01.01-től tehát a program kiterjed **külterületi ingatlanokra is**, ha a jogi státusz megfelel.

Ez magyarul azt jelenti, hogy:

- **Területi bővítés:** már **külterületen** lévő **lakás / egylakásos lakóépület / tanya / birtokközpont** is
- **Nagyobb hangsúly a papírokon:** a gyakorlatban ez sokszor nem az „álmárás” hirdetésen, hanem a **tulajdoni lapon**, a művelési ág/státusz kérdésén és a banki elfogadhatóságon dől el - vagyis a *nyilvántartási megfelelés ellenőrzése* 2026-ban még kritikusabb.



Otthon Start 2026 - Gyors összefoglaló

Az **Otthon Start (FIX 3%)** egy államilag támogatott, **forintalapú jelzáloghitel**, ahol az ügyfél kamata **legfeljebb évi 3%**, és ez *a futamidő végéig fix* marad. A program lényege, hogy **első otthon** céljára ad kiszámítható finanszírozást, de csak akkor, ha **az igénylő** megfelel a tulajdoni (10 éves) szabályoknak és az **ingatlan** belefér a négyzetméterár- és értékhatárokba. Az igénylés a **banknál** indul, ahol a rendeleti feltételek mellett a szokásos hitelképességet is vizsgálják.

Jellemző	Rövid jel / érték
Kamat	max. 3%/év, végig fix
\$ Hitelösszeg	50 000 000 Ft-ig
□ Futamidő	25 év
Minimum önerő	min. 10% (vagy több)
Hitelcél	vásárlás vagy építés
Négyzetméterár-korlát	1 500 000 Ft/m²
Ingatlan értékhatár (lakás)	100 000 000 Ft
Ingatlan értékhatár (ház)	150 000 000 Ft
[+] Ingatlantípus	lakás / egylakásos ház / tanya / birtokközpont (bontott/bontásra kijelölt nem kizáró ok)
Tulajdonvizsgálat	10 év (kivételekkel)
1□ Igénylés gyakorisága	csak egyszer
Korábbi tulajdon - főszabály	Igényléskor és megelőző 10 évben: nincs belterületi lakóingatlan-tulajdon.
Korábbi tulajdon - kivétel	Belefér, ha max. 15 000 000 Ft volt.
Korábbi tulajdon - kivétel	Belefér, ha egy időben legfeljebb egy belterületi lakóingatlanban volt max. 50% tulajdon.
Korábbi tulajdon - kizáró	Több belterületi lakóingatlan <i>egy időben</i> , vagy 50% felett
Haszonélvezet - belefér	Nem kizáró ok, ha <i>haszonélvezettel terhelten</i> szerezted, és a kérelemkor is ugyanaz a haszonélvező lakik benne.
Haszonélvezet - kizáró ok	Kizáró ok, ha nem ugyanaz a haszonélvező lakik benne.
Adóstárs - ki vonható be	Házastárs / szülő / testvér.

Jellemző	Rövid jel / érték
Adóstárs - tulajdonszerzés	Házastárs: szerezhetsz tulajdont. Szülő/testvér: nem szerezhetsz tulajdont.
Életkor	min. 18 év , felső korhatár nincs
Előtörlesztési díjplafon	max. 1%
„Mozgási korlát”	5 év (jelzálog + tilalom, a kölcsön 20%-áig)
Lakásbiztosítás	szükséges
Gyermekvállalás	- nem feltétel
Házasság/családi állapot	- nem feltétel
Területi besorolás (2026)	- belterület/külterület nem kizáró ok

Következő lépés: HolaHáz - Otthonra találsz.

Okos keresés és biztos hirdetés

Ha 2026-ban Otthon Starttal vásárolnál, érdemes már a keresésnél szűrni az ár-, érték- és négyzetméterár-korlátokra, hogy ne csak „szép”, hanem *finanszírozható* ingatlant találj. Nézz körül a **HolaHáz** felületén, vagy ha eladóként hirdetnél, add fel a lakásod/házad a **holahaz.hu** oldalon, hogy gyorsabban megtalálja az a vevő, aki pont **FIX 3%-os** hitelben gondolkodik. A jó találat sokszor a jól célzott hirdetéssel és a tiszta paraméterekkel kezdődik.

