

A 227/2025. (VII. 31.) Korm. rendelet az Otthon Start program keretében biztosított FIX 3%-os lakáshitelről alapján elérhető Otthon Start Lakáshitel 2025.szeptember 01-től igényelhető.

A kölcsön az otthon

a) vásárlása esetén vételárának megfizetésére, vagy

b) építése esetén a kérelem benyújtásakor a hitelintézet által elfogadott költségvetésből még fennmaradó bekerülési költségekre igényelhető és használható fel.

A kölcsönre ugyanazon igénylő csak egy alkalommal jogosult, ideértve azt az esetet is, ha az igénylő már visszafizette az e rendelet szerint igénybe vett kölcsönt és az igénybe vett kamattámogatást.

A kölcsön felhasználásával megvásárolni vagy építeni kívánt

a) lakás értéke vagy bekerülési költsége legfeljebb bruttó 100 000 000 forint,

b) egy lakásos lakóépület, tanya vagy birtokközpont értéke vagy bekerülési költsége legfeljebb bruttó 150 000 000 forint lehet.

A kölcsön minimális összege: 1.000.000 Ft

A kölcsön maximális összege - az igénylők hitelképességétől függően -: 50 000 000 Ft

A kölcsön minimális futamideje: 5 év

A kölcsön maximális futamideje: 25 év

Kölcsön felvételéhez kapcsolódó egyszeri díjak, költségek:		Forint
Fedezet értékelési díj ⁽¹⁾	48 000 Ft	/fedezet
A tulajdoni lapról elektronikus dokumentumként szolgáltatott hiteles tulajdoni lap-másolat költsége	4 800 Ft	/fedezet/db
Térképmásolat költsége	5 000 Ft	
Folyósítási jutalék ⁽⁸⁾	30 000 Ft	
Adminisztrációs díj ⁽⁸⁾	0 Ft	/fedezet
Közjegyzői okiratba foglalás költsége	Közjegyzői díjszabás szerint	
Fedezetbejegyzési költség ⁽²⁾	20 000 Ft	/fedezet
Nem szerződészerű teljesítés esetén felszámításra kerülő díjak, kamat:		
Késedelem miatti első fizetési felszólítás díja	1 500 Ft	
Késedelem miatti második fizetési felszólítás díja	5 000 Ft	
Késedelem miatti személyes megkeresés díja ⁽⁴⁾	10 000 Ft	
Késedelmi kamat ⁽⁶⁾ THMmax (7)=30,25%	üzleti kamat*1,5+3%., de legfeljebb 30,25%	
Jogosultalanul igénybevett kamattámogatás esetén a visszafizetésre kerülő összeg kamata	jegybanki alapkamat+5%	
Szerződés módosítási díjak:		
Szerződés módosítási díj ⁽⁵⁾	35 000 Ft	
Szerződés módosítási díj előtörlesztés esetén	1,00%	az előtörlesztett összegre vetítve
Szerződés módosítási díj előtörlesztés esetén amennyiben az előtörlesztés más pénzügyi intézmény által folyósított kölcsönből történik		
Egyéb díjak:		
Postai úton megküldött kamatértékesítő díja	1 000 Ft	/kamatértékesítő
Elektronikus kamatértékesítő	díjmentes	
Ingtalan felülvizsgálati díj ⁽¹⁰⁾	30 000 Ft	/fedezet
Eseti kimutatások díja	5 000 Ft	
Fedezettörlési költség ⁽³⁾	10 600 Ft	/fedezet
Kamatperiódus	5 év	
Kamatozás típusa	változó	
Gránit Otthon Start Lakáshitel (jelenleg igényelhető)		
	Kamat mértéke (évi)	THM ⁽¹²⁾
Ügyfél által fizetendő nettó kamat	3,00%	3,19%
Üzleti (bruttó) kamat, amely az 5 éves ÁKKH*110%+1%(9)	7,19%	7,79%

Gránit Otthon Start Lakáshitel (már nem igényelhető)

Első (rész)folyósítás napja / Kamatperiódus fordulónapja	Ügyfél által fizetendő (nettó) kamat	Ügyleti (bruttó) kamat, amely az 5 éves ÁKKH*110%+1%-0,15%-a, 2026.03.11-től az 5 éves ÁKKH*110%+1%-0,21%-a	ÁKKH
2025.09.01 - 2025.09.30	2,85%	7,96%	6,46%
2025.10.01 - 2025.10.31	2,85%	8,00%	6,50%
2025.11.01 - 2025.11.30	2,85%	8,11%	6,60%
2025.12.01 - 2025.12.31	2,85%	7,97%	6,47%
2026.01.01 - 2026.01.31	2,85%	7,93%	6,44%
2026.02.01 - 2026.02.28	2,85%	7,86%	6,37%
2026.03.01 - 2026.03.10	2,85%	7,86%	6,37%
2026.03.11 - 2026.03.31	2,79%	7,80%	6,37%
2026.04.01 - 2026.04.30	2,79%	7,67%	6,25%
2026.05.01 - 2026.05.31	2,79%	7,70%	6,28%
2026.06.01 - 2026.06.30	2,79%	7,63%	6,22%
2026.07.01 - 2026.07.31	2,79%	7,25%	5,87%

- (1) Lakóingatlanok esetén, fedezetenként fizetendő díj. A díj nem tartalmazza a kérelem benyújtásához szükséges tulajdoni lap és térképmásolat *költségét*. Az igénylőnek az *E-ingatlan online* rendszerből lehetősége van -akár díjmentesen is- az e-hiteles teljes tulajdoni lap és családi ház jellegű ingatlanoknál a térképmásolat lekérésére és benyújtására. Ennek elmaradása esetén a bank a Hirdetmény szerinti *költségeket* számítja fel a teljes tulajdoni lapért és térképmásolatért.
- (2) Fizetendő a kölcsön fedezetéül szolgáló ingatlanra bejegyzett jelzálogjog bejegyzése esetén
- (3) Fizetendő a kölcsön fedezetéül szolgáló ingatlanra bejegyzett jelzálogjog törlése esetén
- (4) Az Adóshoz/Adóstárshoz történő kiszállások díja, mely a Gránit Banknál vezetett számla (amelyről a kölcsön törlesztése is történik) megterhelése által kerül kiegyenlítésre.
- (5) Alkalmanként a szerződésmódosítási kérelem benyújtásával egyidőben esedékes, minden, a futamidő alatt az ügyfél által kezdeményezett szerződésmódosítás esetén. Amennyiben a szerződésmódosítás nem jön létre, a díj nem kerül visszafizetésre. A futamidő hosszabbításáért nem kerül felszámításra szerződésmódosítási díj, amennyiben a futamidő meghosszabbítására a megelőző 5 éven belül nem került sor. Nem kerül felszámításra szerződésmódosítási díj a futamidő alatt egy alkalommal, amennyiben a futamidő hosszabbításra amiatt került sor, mert az Adós a szerződése alapján fennálló kötelezettsége teljesítésével legalább kilencven napos késedelembe van, és írásban kezdeményezi a futamidő meghosszabbítását legfeljebb öt évvel.
- (6) Az esedékessé vált és meg nem fizetett tartozások (tőke, kamat, költségek és díjak) után a késedelem idejére kerül felszámításra. Késedelmes tőketartozás esetén a késedelmi kamat a bruttó ügyleti kamaton felül fizetendő. A késedelmi kamat éves mértékben került feltüntetésre és nem lehet magasabb, mint a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző hónap első napján érvényes jegybanki alapkamat 24 százalékponttal növelt mértéke. Lakáscélú jelzáloghitelek esetén a szerződés felmondását követő 90. napot követően a felmondás napját megelőző napon érvényes ügyleti kamatot meghaladó összegben nem kerül felszámításra.
- (7) THMmax: A fogyasztónak nyújtott hitelről szóló 2009. évi CLXII. törvényben meghatározott teljes hitel díj mutató maximális mértéke, amely a naptári félévet megelőző hónap első napján érvényes jegybanki alapkamat 24 százalékponttal növelt mértéke.
- (8) A kölcsön felvételéhez kapcsolódó díjak nem hitelezhetők meg.
- (9) Az Államadósság Kezelő Központ Zrt. által havi rendszerességgel közzétett referenciahozam, amely a közzétételt megelőző három naptári hónapban tartott 5 éves névleges futamidejű államkötvény aukcióin kialakult átlaghozamok adott aukciókon elfogadott mennyiségekkel súlyozott számtani átlaga, amelyet a közzétételt követő naptári hónapban alkalmazandó. **2026. augusztus** hónapra alkalmazandó mértéke: **5,63%**
- (10) Az ingatlanban bekövetkezett változás miatti helyszíni ellenőrzésért felszámított - fedezetenként fizetendő - díj.
- (11) Az igényelt kölcsön összege alapján kerül felszámításra.
- (12) *A folyósítási jutalék felszámításával, a fedezetbejegyzési költség, egy fedezetre vonatkozó Fedezet értékelési díj továbbá a tulajdoni lapok költségének megfizetésével került meghatározásra.*

$$\sum_{k=1}^{m'} C_k (1 + X)^{-t_k} = \sum_{l=1}^{m'} D_l (1 + X)^{-s_l}$$

Ck: a k sorszámú hitelrészlet összege, csökkentve a hitel felvételével összefüggő, az első hitelfolyósításig fizetendő költségekkel,

Dl: az l sorszámú törlesztőrészlet vagy díjfizetés összege,

m: a hitelfolyósítások száma,

m': az utolsó törlesztőrészlet vagy díjfizetés sorszáma,

tk: az első hitelfolyósítás időpontja és minden ezt követő hitelfolyósítás időpontja közötti időtartam években és töredékekben kifejezve, ezért $t_1 = 0$,

sl: az első hitelfolyósítás időpontja és minden egyes törlesztőrészlet vagy díjfizetés időpontja közötti időtartam években és töredékekben kifejezve,

X: a THM értéke.

A THM meghatározása az aktuális feltételek és a hatályos jogszabályok figyelembevételével történt, a feltételek változása esetén mértéke módosulhat A THM-mutatók értéke nem tükrözi a változó kamatozású hitelek kamatkockázatát.

Amennyiben a Bank a folyósítási feltételként előírt lakásbiztosítási szerződés vonatkozásában fizetendő biztosítási díjat nem ismeri, úgy a THMmax vizsgálata során az igényelt hitelösszegetől függően az alábbi, jellemzőnek tekintett lakásbiztosítási díjakkal számol:

fedezeti ingatlan hitelbiztosítéki értéke	igényelt hitelösszeg	referenciaként figyelembe vett lakásbiztosítás havi díja
25 000 000 Ft	1 000 000 Ft-24 999 999 Ft	814 Ft
28 000 000 Ft	25 000 000 Ft - 27 999 999 Ft	1 108 Ft
32 000 000 Ft	28 000 000 Ft-tól	1 502 Ft

A Hirdetményben feltüntetett - az igényelt hitelösszeghez tartozó jellemző lakásbiztosítási díjjal vagy, ha Bank számára már ismert a fedezeti ingatlanra megkötött lakásbiztosítás díja, akkor az ezzel számolt THM nem haladhatja meg a Hirdetményben szereplő THMmax értékét. A THMmax értéket meghaladó THM-el a Gránit Bank nem nyújt hitelt. Amennyiben a hitelígyénlő a Bank által számításba vett díjnál alacsonyabb díjat tartalmazó lakásbiztosítást köt, amely megfelel a THMmax-ra vonatkozó jogszabályi előírásnak, úgy lehetőség van kölcsönszerződés megkötésére. A Bank több ingatlan fedezet esetén minden fedezeti ingatlan biztosítási díját számításba veszi a THMmax vizsgálatakor.

A hirdetményben történt változások *dólt, zafír* betűvel kerülnek feltüntetésre. A változás oka: *az 5 éves ÁKKH értékének módosulása, az akció megszüntetése, az igényléshez kapcsolódó díjak és költségek megnevezésének pontosítása.*

Hatályos: 2026.08.01-től

Közzététel: 2026.07.31