

Banki Előminősítő Röntgen

10 kritikus hiba, amit kerülj el lakáshitel igénylés előtt 2026-ban



HONNÁN LESZ
LAKÁSOM?

És a konkrét lépések, hogyan készülj fel tudatosan!

Üdvözlünk a kulisszák mögött



a honnanleszlakasm.hu csapata

A banki hitelbírálati folyamat az elmúlt években jelentősen átalakult és digitalizálódott. Ma már korántsem elegendő csupán a megfelelő összegű jövedelem igazolása. A banki algoritmusok és bírálók számos olyan tényezőt vizsgálnak a háttérben, amelyek első pillantásra talán jelentéktelennek tűnhetnek, mégis sorsdöntőek lehetnek egy több tízmilliós lakáshitel esetében.

2026-ban a hitelpiacot az új típusú állami támogatások (mint például a Fix 3%-os Otthon Start), a szigorodó fenntarthatósági elvárások és az aktuális kamatplafon-szabályozások határozzák meg. Ebben a komplex, folyamatosan változó környezetben mi segítünk eligazodni.

Fontos megérteni egy alapvetést:

A bankok nem jó vagy rossz döntéseket hoznak, hanem kockázatot mérnek. Minden egyes adatpont a te pénzügyi profilodban ezt a kockázati mutatót (scoringot) mozdítja pozitív vagy negatív irányba.

A kiadvány célja **a kockázatok minimalizálása és a tudatos felkészülés**. Egy tudatosan összeállított hitelkérelemmel nem csupán a bírálati időt gyorsíthatod fel, hanem a teljes hitelkonstrukciót az igényeidre szabhatod: a maximális hitelösszeg mellett kihasználhatod a bankok összes kedvezményét a számlavezetéstől a végtörlesztésig.



A **honnanleszlakasom.hu független hitelszakértők** szövetsége. Hitvallásunk: **ha neked van képed hozzá, nekünk van megoldásunk**. Összeadott, több évtizednyi tapasztalatunk és különböző nézőpontjaink segítik, hogy a legbonyolultabb helyzetben is megtaláljuk a neked legjobb utat.

Miért bízatsz a szakértelmünkben?

Csapatunk Magyarország legnagyobb hitelközvetítő hálózata, a **Money Network** égisze alatt dolgozik, amely az **ingatlan.com** cégcsoport tagja (platformunk a **money.hu**). Ez a masszív háttér biztosítja számunkra a naprakész rálátást a hazai bankok bírálati gyakorlatára és egyedi feltételrendszerére.

Bár a **díjmentes Banki Röntgen** során nem feltétlenül velem fogsz beszélni, garantálom: bármelyik hitelszakértőnkkel is egyeztetsz, a legmagasabb "HLL-sztenderdet" fogod kapni.

Vágjunk is bele abba a 10+1 kritikus pontba, amire 2026-ban feltétlenül figyelned kell!

Garam Dániel

Szakmai vezető (honnanleszlakasom.hu)

Vezető hitelszakértő (Money Network / money.hu)



1. A „láthatatlan” hitelkeret: Hitelkártyák és folyószámlahitelek

Sokan abban a hitben élnek, hogy ha nem használják a hitelkártyájukat vagy a folyószámlahitel-keretüket (folyószámlakeret), az nem befolyásolja a lakáshitelüket. Ez tévedés. A bankok a Jövedelemarányos Törlesztőrészlet Mutató (JTM) számításakor a rendelkezésre álló hitelkeret 5%-át automatikusan meglévő havi törlesztési tehernek tekintik. A logika egyszerű: a keret ott van, bármikor elköltheted, tehát a banknak ezzel a kockázattal számolnia kell.

Példa: Ha rendelkezel egy 1.000.000 Ft-os hitelkártya-kerettel, amit sosem használsz, a bank akkor is 50.000 Ft havi kiadásként számol vele. Ez az 50.000 Ft egy mai kamatkörnyezetben akár milliókkal is csökkentheti a felvehető lakáshitel maximális összegét

💡 A honnanleszlakasom.hu szakértői javaslata:

A lakáshitel igénylése előtt 2-3 hónappal mondd fel, vagy drasztikusan csökkentsd a nem használt hitelkereteket. Mi segítünk kiszámolni, pontosan mennyi mozgástered van a JTM alapján

2. Jövedelemkezelési különbségek: Készpénz és Fintech

A munkabér érkezésének módja ma már valódi vízválasztó lehet a hitelbírálat során. A készpénzes fizetés, illetve a Revolut vagy Wise számlára érkező jövedelem megítélése bankonként jelentősen eltér. Ami az egyik pénzintézetnél rutineljárássá, a másiknál komoly korlátozó tényező lehet.

Így kezelik a bankok a jövedelmeket jelenleg:

Előfordulhat, hogy egy banknál elegendő a szokásos munkáltatói igazolás, míg egy másik pénzintézet NAV jövedelemigazolást és/vagy EBEV nyugtát is kér a bírálathoz. Sőt, léteznek olyan bankok is, ahol bizonyos jövedelemtípusokat nem fogadnak el elsődleges bevételként.

Ugyanez igaz a Fintech számlákra (Revolut, Wise) érkező bérekre is: van, ahol ez teljesen elfogadott, máshol csak egyedi elbírálással fogadható el, és olyan pénzintézet is akad, ahol az ilyen számlára érkező jövedelem nem hitelezhető.

Példa: Ha a fizetésed készpénzben érkezik, és olyan bankhoz fordulsz, amely ezt nem fogadja el elsődleges jövedelemként, a folyamat el sem indulhat. Ugyanez igaz a Fintech számlára érkező bérekre is bizonyos pénzintézeteknél.

💡 A honnanleszlakasom.hu szakértői javaslata:

A modern jövedelemformák (Fintech) és a készpénzes fizetés megítélése bankonként jelentősen eltér. Ne indulj el vaktában, mert egy rossz bankválasztás hetekkel vetheti vissza a lakásvásárlást.

3. Szerencsejáték és a „Fekete lyukak”

A bankok a számlatörténet (általában az utolsó 3-6 hónap) vizsgálatakor kiemelten figyelik a felelőtlen pénzügyi magatartásra utaló jeleket. Az online kaszinók, a Tippmix és egyéb szerencsejáték-oldalak felé irányuló rendszeres utalások komoly kockázati faktort (piros zászlót) jelentenek a bírálókat során.

Fontos: A bankok a Revolut/Wise számlákra történő rendszeres kártyás feltöltéseket sokszor „fekete lyukként” kezelik, ha nem látják a mögöttes költséget. Ha a bank gyanítja, hogy a feltöltött összeg szerencsejátékra megy, bekérheti a Fintech számlád kivonatát is.

Példa: Havi nettó 600.000 Ft jövedelem mellett heti 20.000 Ft átutalása egy sportfogadási oldalra a bíráló szemében likviditási és viselkedési kockázatot jelent, ami ronthatja a scoring (minősítési) eredményt



💡 **A honnanleszjakasom.hu szakértői javaslata:**

A hiteligénylést megelőző 3-6 hónapban a bankszámlád legyen makulátlan.

Kerüld a szerencsejátékot és a nehezen magyarázható, nagy összegű Fintech feltöltéseket.

4. Az időzítés csapdája: Más hitelek a lakáshitel előtt



Gyakori stratégia, hogy a lakásvásárlók a hiányzó önerőt Babaváró hitelből vagy személyi kölcsönből pótolják. A rossz időzítés azonban végzetes lehet a lakáshitelre nézve.

Fontos tisztában lenni a következőkkel:

- **Minden újonnan felvett hitel azonnal leterheli a havi törlesztési limitedet (JTM).**
- **A frissen felvett hitel miatt csökkenhet a maximálisan jóváhagyható összeg, még akkor is, ha az ingatlan értéke elegendő lenne.**

A bank ugyanis sok esetben "teherként" számol az új hitellel, ami miatt milliókkal kevesebb lakáshitelt hagyhat jóvá számodra a kiszemelt házra.



A honnanleszlakasom.hu szakértői javaslata:

Soha ne igényelj Babavárót vagy személyi kölcsönt a lakáshitel beadása előtt vaktában! Mi pontosan tudjuk, melyik bank hogyan számolja el ezeket az önerőbe, így a helyes sorrend megtervezésével maximalizáljuk a felvehető hitelösszeget.

5. Vállalkozói háttér: A cég pénzügyei is számítanak

Ha saját céged van (Kft., Bt., egyéni vállalkozás), a bank nemcsak a személyes pénzügyeidet, hanem a vállalkozásod „egészségét” is górcső alá veszi.

Példa: Hiába veszel ki havi 1 millió forint osztalékot vagy bért, ha a céged mérlege az előző évben masszív veszteséget mutatott, a bank nem fogja stabilnak ítélni a jövedelemforrásodat.

A cég pénzügyi mutatói közvetlenül hatnak a te hitelképességedre. A könyvelésben szereplő veszteség, a negatív saját tőke, vagy egy fennálló NAV tartozás szinte minden esetben azonnali kizáró okot jelent.

 **A honnanleszlakasom.hu szakértői javaslata:**

Vállalkozóként a hitelfelvétel nulladik lépése a céges mérleg és eredménykimutatás előzetes, banki szemléletű átvizsgálása. Érdemes a könyvelőddel és hitelszakértővel közösen áttekinteni ...



BUSINESS

6. GYES / GYED kezelése a bírálathoz

A családtámogatási ellátások (GYES, GYED, CSÉD) megítélése a hitelbírálat során eltérő lehet. Mivel ezek az ellátások időben korlátozottak és maximált összegűek, a bankok különböző módon veszik figyelembe őket a JTM (jövedeleमारányos törlesztőrészlet mutató) számításakor.

Egyes pénzintézetek bizonyos feltételek mellett elsődleges jövedelemként is elfogadhatják, míg mások kizárólag kiegészítő (másodlagos) bevételként kezelik. Ez azt jelenti, hogy önmagában a GYES vagy GYED sok esetben nem elegendő lakáshitel igényléséhez, különösen stabil, munkaviszonyból származó jövedelem hiányában.



Példa: Ha az igénylő GYED-en van, és nincs mellette aktív munkabérből származó jövedelme, több banknál önállóan nem minősül elegendőnek a hitelfelvételhez.



A honnanleszlakasom.hu szakértői javaslata:

Egyedülálló szülőként vagy kizárólag GYES/GYED jövedelemmel különösen fontos az előzetes szakmai egyeztetés. Előfordulhat, hogy adóstárs bevonása vagy a megfelelő időzítés javíthatja az esélyeket.

7. Határozott idejű munkaszerződés

A határozott idejű szerződés a bankok szemében fokozott kockázatot jelent, mivel a jövedelem folytonossága nem tekinthető biztosítottnak. Az elfogadás feltételei itt is jelentősen eltérnek:

Egyes pénzintézetek elvárják, hogy a jelenlegi munkaviszony már egy meghatározott ideje fennálljon, és a szerződésből még elegendő idő legyen hátra. Más bankok munkáltatói szándéknyilatkozatot is kérhetnek a hosszabbításról. Vannak olyan intézmények is, ahol a korábbi szerződés hosszabbítás ténye számít döntő tényezőnek.

Ha a szerződésedből rövid idő van hátra, és olyan bankhoz fordulsz, amely minimum hátralévő időt vár el, a kérelmedet elutasíthatják.



A honnanleszlakasom.hu szakértői javaslata:

A „hátralévő idő” az egyik legfontosabb mérőszám. Egy jól időzített hitelkérelem vagy egy előre egyeztetett szerződés hosszabbítás érdekében javíthatja az esélyeket.





8. Korábbi KHR státusz (Passzív KHR)

Sokan azt hiszik, hogy amint kifizetik a hálalékos tartozást, a probléma megszűnik. A valóság az, hogy a tartozás kiegyenlítése után az adatod még 1 teljes évig "passzív KHR" státuszban látható marad a rendszerben.

Banki megítélés: A hazai bankok döntő többsége a passzív KHR státuszt is automatikus kizáró oknak tekinti a hitelbírálat során.

💡 A honnanleszlakasom.hu szakértői javaslata:

Ha volt korábbi csúszásod, ne adj be
hitelkérelmet vakon! Kérj le egy ingyenes Saját
Hiteljelentést, hogy pontosan lássuk, mikor
törlődik a passzív státuszod.

9. Visszadobott beszédések (Inkasszók, sikertelen tranzakciók)



A bank a számlakivonaton nemcsak a bevételeket, hanem a kiadási fegyelmet is figyeli. Ha a kivonaton sikertelen közüzemi díjlevonás (pl. telefonszámla, villanyszámla) vagy visszadobott hiteltörlesztés szerepel fedezethiány miatt, az komoly piros zászló a bírálónak.

A bank logikája: Ha valaki a rezsiszámláit sem tudja időben fizetni a számlájáról, az a lakáshitel törlesztésével is bajban lesz.



A honnanleszlakasom.hu szakértői javaslat:

Ügyelj rá, hogy a hitelkérelem előtti 6 hónapban mindig legyen elég fedezet a számládon az automatikus levonásokhoz! Egyetlen 2000 Ft-os visszadobott számla is negatív jelzés lehet a bírálat során.

10. A bankválasztás: Szakmai döntés, nem szimpátia

A fenti 9 pontból egyértelműen kirajzolódik a legfontosabb tanulság: a magyar bankrendszer rendkívül heterogén. Nincs olyan, hogy „legjobb bank”, csak olyan van, amelyik számodra a legmegfelelőbb. Ami az egyik pénzügyintézetnél sima ügy, az a másikinál hetekig tartó hiánypótlás, vagy azonnali kizáró ok.

Sok ügyfél érzelmi alapon választ bankot ("Már 15 éve ide érkezik a fizetésem", "Kedves a fiókvezető"), és nem érti, miért utasítják el, vagy miért kap rosszabb kondíciókat.

Példa: Revolut jövedelemmel és határozott idejű szerződéssel elindulni a hitelpiacon nem lehetetlen, de ha megszokásból a saját számlavezető bankodhoz mész, könnyen falakba ütközhetsz.

💡 **A honnanlesztlakasom.hu szakértői javaslata:**

A bankválasztás kőkemény szakmai és matematikai döntés. A te egyedi élethelyzetedre (jövedelemtípus, önerő, ingatlan) kell ráilleszteni azt a bankot, amelynek a kockázatkezelési politikája a legmegengedőbb az adott szituációban.



+1 KRITIKUS PONT 2026-BAN: Az ingatlan energetikai besorolása

A jövő megérkezett a hitelpiacra is. 2026-ban a bankok már nem csak a te pénzügyi hátteredet, hanem a kiszemelt ingatlan "zöld" lábnyomát is szigorúan mérik (ESG irányelvek).

A kockázat: egy rosszabb energetikai besorolású (pl. 'G' vagy 'H' kategóriás, szigetetlen) ingatlan esetén az értébecslő alacsonyabb piaci értéket állapíthat meg.

Magasabb önerő elvárás: a gyenge energetikájú házaknál a bankok a szokásos 20% helyett akár 30-40% önerőt is elvárhatnak.

A "zöld" előny: a BB vagy annál jobb minősítésű ingatlanokra kamatkedvezményeket és magasabb finanszírozási arányt biztosítanak a bankok.

💡 **A honnanleszlakasom.hu szakértői javaslata:**

Mielőtt beleszeretnél egy házba és letennéd a foglalót, mindenképpen kérd el az eladótól az energetikai tanúsítványt! Egy korszerűtlen ingatlan a magas rezsi mellett könnyen "hitelcsapdává" is válhat a megemelkedett önerő-elvárás miatt.



A hitelbírálat nem szerencse kérdése, hanem a precíz, tudatos felkészültségé.

Láthatod, hogy a felszín alatt mennyi apró, de annál fontosabb fogaskerék mozgatja a banki döntéshozatalt. Egyetlen rosszul időzített lépés, egy figyelmen kívül hagyott bankszámla-tétel vagy egy rosszul megválasztott bank milliókba, és ami még rosszabb, a kiszemelt álmotthon elvesztésébe kerülhet.

Egy elutasított hitelkérelem nemcsak időt és pénzt (értékbecslés, tulajdoni lap, foglaló) emészt fel, de komoly stresszt is okoz, és rontja a jövőbeni esélyeidet. Ne bízd a véletlenre életed egyik legfontosabb pénzügyi döntését!



A honnanleszlakasom.hu szakértői javaslata:

**Banki Előminősítő Röntgen
a honnanleszlakasom.hu
csapatával**

Mielőtt elköteleznéd magad egy ingatlan vagy egy bank mellett, egy rövid előzetes egyeztetés során a banki bírálati logika alapján átvizsgáljuk a pénzügyi profilodat, kiszűrjük a rejtett kockázatokat, és megmutatjuk, hogy a jelenlegi helyzetekben mekkora hitelösszeg reális – mindezt formális kérelem beadása nélkül.



Tudatos felkészülés, hiteles tanácsadás, sikeres lakásvásárlás!

Köszönjük, hogy elolvastad a kiadványunkat!

Reméljük, hogy ez a 10+1 pont segít elkerülni a leggyakoribb buktatókat és magabiztosabban indulsz el a lakásvásárlás útján.

Vedd fel velünk a kapcsolatot:  www.honnanleszlakasom.hu

Segítsünk együtt másoknak is!

Ha hasznosnak találtad ezt az összefoglalót, küldd el bátran ismerőseidnek, barátaidnak vagy családtagjaidnak is, akik éppen lakásvásárlás előtt állnak.

Még ha te most nem is tervezel hitelt felvenni, egy jókor érkező tanács valakinek milliókat és rengeteg felesleges stresszt spórolhat meg.



Ha van képed hozzá, akkor nekünk van megoldásunk!

© 2026 HLL - honnanleszlakasom.hu | Budapest, 2026. 02. 22. Minden jog fenntartva!

A kiadvány tartalmának másolása, üzleti célú felhasználása vagy engedély nélküli átdolgozása nem megengedett, azonban a dokumentum eredeti formájában történő továbbítása magánszemélyek részére kifejezetten ajánlott és megengedett.

Jogi nyilatkozat: A jelen kiadványban szereplő információk tájékoztató jellegűek, nem minősülnek konkrét ajánlattételnek vagy teljes körű tanácsadásnak. A banki hitelezési szabályzatok és kondíciók folyamatosan változnak, ezért a személyre szabott feltételekért minden esetben egyedi előminősítés és aktuális banki lekérdezés szükséges. A HLL szakértői csapata mindent megtesz az adatok pontosságáért, de a pénzüintézetek bírálati döntéseiért és a jogszabályi változásokból eredő módosításokért felelősséget nem vállal.