

FINANSZÍROZÁSI TÁJÉKOZTATÓ

A Lakásszövetkezet a pályázat szerinti önerő biztosítására 178 880 385 Ft hitel kíván felvenni. A hitel futamideje 8 év (kivéve, ha minden tulajdonos az 5 éves futamidőt választja).

A hitel forint alapú, kamattámogatott hitel. A Bank a hitelt a Lakásszövetkezet részére piaci kamattal adja, és az állam adja a kamattámogatást. A kamattámogatás mértéke az első 5 évben 70%, ötödik évtől a kamattámogatás 35%. Az első 5 évben a Lakásszövetkezet által a kamat 30%-t kell fizetnie, így a ténylegesen fizetendő kamat jelenleg 5%. A kamat változó, emelkedhet, ill. csökkenhet, de mivel a kamatnak csak 30 %-t fizetik meg a tulajdonosok, kamat növekedése esetén sem változik jelentősen a törlesztő részlet.

A legelőnyösebb konstrukció a Lakástakarék-pénztáriszerződéssel kombinált kamattámogatott hitel. A hitel fedezetéül a tulajdonosok egyéni Lakástakarék-pénztáriszerződést (LTP-t) kötnek, illetve a Lakásszövetkezet már megkötött LTP-je is bevonásra kerül a hitel fedezetére. A konstrukció lényege, hogy a Bank a tőketörlesztésre türelmi időt ad, így a tőketörlesztést nem a Banknak fizeti a Lakásszövetkezet, hanem a Lakástakarék-pénztárnak. A türelmi idő alatt a Banknak csak a kamatot kell fizetni. A futamidő végéig a lakásszámlákon gyűlik a tőketörlesztés, és az állam a befizetésekre 30% állami támogatást ad. A futamidő végén a Bank egy összegben kapja meg a tőketörlesztést, a lakásszámlákon összegyűlt befizetésekből és az állami támogatásból. Az LTP futamideje lehet 61 hónap (5 év), illetve 96 hónap (8 év). Az LTP futamidő után van egy három hónapos kiutalási időszak, amikor a Takarékpénztár „elszámol” a Bankkal, ebben az időszakban már csak kamatot kell fizetni. A tulajdonosok egyénenként dönthetik el, hogy melyik futamidőt választják. Az 5 éves konstrukció kedvezőbb feltételű, viszont aki nem tudja vállalni a magasabb havi törlesztő részletet, az választhatja a 8 éves futamidőt.

Példa:

Lakásra jutó önerő: 789 031Ft

havonta fizetendő LTP:	9 360 Ft	havonta fizetendő kamat:	3 288 Ft
61 hó X 9 360 Ft	570 960 Ft	64 x 3 288 Ft =	210 432 Ft
LTP-re járó állami támogatás	218 071 Ft		

A példából látszik, hogy az 5 éves futamidőnél a tulajdonos több állami támogatást kap, mint amennyi kamatot fizetnie kell, ezért összességében kevesebbet kell visszafizetnie, mint a lakására eső beruházási összeg (570 960Ft+210 432Ft). A 8 éves futamidő esetében, mivel az 5. évtől a kamattámogatás csökken, az LTP-re járó állami támogatás nem fedi le teljesen a fizetendő kamatot.

A tulajdonosok a rájuk eső önerő törlesztő részletét közös költség formájában fizetik meg a Lakásszövetkezet felé, mely tartalmazza az LTP-be fizetendő tőketörlesztést és a kamatot is. A Lakásszövetkezet egy összegben fizeti a hitel törlesztő részletét a Banknak és Takarékpénztárnak.

A Lakástakarék-pénztáriszerződések megkötése szervezet módon történik, előre kihirdetet időpontban a Lakásszövetkezet irodájában.

