

Ötödik lecke A lakásvásárlás

Tanári útmutató

A gondolatok érzésekhez vezetnek. Az érzések tettekhez vezetnek. A tettek eredményekhez vezetnek.

A lakásvásárlás mérföldkövet jelent az ember életében, ami átgondolt tervezést és utánajárást igényel. A tanulóknak meg kell érteniük a lakásvásárlás minden vonatkozását – a kiválasztást, az elhelyezést, árat, hitelezést és biztosítást.

Az ingatlanvásárláshoz a www.magyarmagnas.ro honlapon találsz segítséget.

Áttekintés

Sok ember számára a lakásvásárlás talán a legnagyobb pénzügyi befektetési döntés egész élete során.

Bárhogy is nézzük, az első lakásunk vásárlása egy elkerülhetetlen feladat, ami feltétlenül komoly alapismereteket igényel.

Ez a lecke információt szolgál a hallgatók számára arról, hogy hol és hogyan kezdjük el a lakásvásárlást. Miután a tanulók összehasonlították a bérletet a vásárlással, bemutatunk nekik egy 5 lépésből álló vásárlási folyamatot. Ez a feladatsor egy átfogó képet nyújt a lakás kiválasztására és vásárlására, valamint a hozzájuk szorosan kapcsolódó tevékenységekre.

„Milyen jelzáloghitelt válasszak?” kérdésre keressük a választ valamint arra, hogy „Mit hogyan minősítenek a különböző hitelezők a hitelkérelmek esetén?”. Érintjük a vásárlással kapcsolatos mellék-, illetve záró költségeket is.

Végezetül a tanulókat az eladó oldalára állítjuk. Tanácsokat kapnak, mire figyeljenek ha lakásukat el akarják adni.

Átfogó cél

Megértetni a tanulókkal a lakásvásárlás folyamatát és az ezzel kapcsolatosan felmerülő költségeket.

Célok lépésenként

- Összehasonlítani lakásvásárlással illetve bérlettel kapcsolatos előnyöket, hátrányokat
- A lakásvásárlás folyamatának megismerése
- A hitelkérelemmel felmerülő lépések megértése
- A különböző jelzáloghitelek megértése és összehasonlító képesség elsajátítása
- A lakás értékesítésekor felmerülő teendők azonosítása

Tevékenységek

5-1 Vásárolni vagy bérelni?

Osszuk fel a gyerekeket kettős-hármas csoportokba. Hagyjuk a tanulókat dönteni a lakhatási lehetőségeket illetően, a feladatlap alapján. Vitassuk meg a különböző döntéseket. Milyen különbségek léteznek a csapatok között? Mi az oka a különböző véleményeknek?

5-2 Lakásvizsgálat

Kérjük meg a tanulókat, hogy soroljanak fel olyan tárgyakat, feltételeket amelyeket véleményük szerint figyelembe kell venni lakásvásárláskor. Vitassuk meg ezeket az osztállyal közösen. Melyek azok a feltételek amelyeket a legtöbb tanuló fontosnak tartott, melyek azok amelyeket csak néhányan?

5-3 Hitel kiválasztása

Az internet vagy egy helyi hitelközvetítő segítségével gyűjtsünk információt a hitel kamatáról, időtartamáról és feltételeiről. Vitassuk meg a különböző hitelnyújtó intézetek között felmerülő különbségeket.

5-4 A jelzáloghitel havi részletének kiszámítása

A gyakorlólapot használva, kérjük meg a tanulókat számolják ki a havi törlesztési részletet a megadottak alapján. Ismétlésként beszéljük meg a következőket: milyen gazdasági tényezők befolyásolhatják a törlesztési részletek változását? Milyen előnyei vannak egy 15 éves lejáratú jelzáloghitelnek egy 30 évessel szemben? Milyen hátrányai?

5-5 Az ötödik leckéhez tartozó kvíz

Vásárlás és lakásbérlet összehasonlítása

A lakásbérlet előnyei

1. mozgásteret nyújt – nem köt helyhez
2. kevés felelősséggel jár
3. alacsony kezdeti költség

A lakásbérlet hátrányai

1. bizonyos korlátok ami a lakás berendezését, háziállatok tartását illeti
2. jogi aggályok (a bérleti szerződésből eredően)
3. nincs értéke számunkra a lakásnak – mert nem a mi tulajdonunk

A lakásvásárlás előnyei

1. tulajdonosi büszkeség
2. lehetséges értékbeli növekedés

A lakásvásárlás hátrányai

1. pénzügyi kockázatok: lehetséges értékvesztés, előleg és havi részletek törlesztése
2. korlátozott mozgásteret, ha a lakást nehezen lehet eladni
3. plusz költségek, ami az ingatlan karbantartásából és rendszeres javításokból adódik

Megj: a lakásvásárlás nem ugyanaz, mint az ingatlanbefektetés. Míg a befektetés pénzt termel, a saját lakás folyamatosan pénzbe kerül.

Beszélgetés.

Tevékenység: a tanulók kérdezzék ismerőseiket, mi okból vásároltak vagy béreltek lakást.

5-1 tevékenység.

A lakásvásárlás lépései

1. Szükségletek meghatározása (saját vagy bérelt lakásra van szükségünk)
2. Válassz ki és értékelj egy ingatlant
3. Határozd meg az árát
4. Ha szükséges, folyamodj hitelhez.
5. Kösd meg az üzletet

Beszélgetés.

5-2 tevékenység.

A hitel felvétele

- Határozd meg az ingatlan értékét (értékbecslő segítségével)
- Készítsd elő a pénzt az előlegre
- Csökkentsd meglévő hiteleid, ezáltal növelve hitelképességed
- Hasonlítsd össze több bank hitelét, szolgáltatását, hitelköltségét
- Készítsd el és nyújtsd be a hitelkérelmet

Beszélgetés.

A tanulók mondják el az osztály előtt (vagy videóról), hogy miként növelhetik hitelképességüket.

A hitel kiválasztása

- Érdeklődjünk több hitelezőnél
- Mérjük fel a különböző hitelkínálatokat, beleértve a kamatlábat és a különböző hitelfeltételeket

5-3, 5-4 tevékenység.

<p>A záróköltések</p> <p>A lakásvásárlással kapcsolatosan felmerülő költségek:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Az ügyvédi(közjegyzői) díj - Ingatlan adó - A felértékelés díja - Bejegyzési, átíratási díjak - Különböző vizsgálatok - Lakásbiztosítás - Ingatlanügynök jutaléka 	<p>Beszélgetés.</p>
<p>Lakás eladása</p> <ul style="list-style-type: none"> - Készítsd elő a lakásodat a piaci áron való eladásra - Határozd meg az árat egy felértékelés, a környék, tartozékok, a lakás kora és a piaci helyzet alapján - Döntsd el, hogy közvetítővel vagy anélkül adod el a lakásod - Vedd fel a kapcsolatot egy ingatlanügynökkel 	<p>Beszélgetés.</p> <p>A tanulók keressenek olyan személyeket, akik mostanában adták el lakásukat, és kérjék meg őket a tapasztalaik megosztására.</p>
<p>Az ötödik leckéhez tartozó kvíz.</p>	<p>Kvíz.</p>

A jó döntés

Az alábbi helyzetekben karikázd be azt a választ, amely szerinted a legjobb döntés lenne az illető(k) számára ami az ingatlan vásárlását vagy bérletét illeti.

1. Mária 22 éves, és míg az egyetemet végzi a közeli városban, dolgozni is szeretne.
Vásárol *Bérel* *Attól függ*
2. Károly 40 éves eladó ügynök, sokat utazik. A cége bármikor áthelyezheti egy másik városba néhány évre.
Vásárol *Bérel* *Attól függ*
3. Elek 32 éves, már 2 gyerekes családja van és harmadik gyereket is terveznek. Nemrég fejezte be a mesterfokozati tanulmányát, 6 éve dolgozik egy helyi cégnél, és van némi spórolt pénzük.
Vásárol *Bérel* *Attól függ*
4. Zsófi 19 éves, néhány hete dolgozik egy számítógép kereskedésnél. Nagy családot szeretne magának, bár még nem tudja hol és kivel. *Vásárol* *Bérel* *Attól függ*
5. Emese és Béla 55 és 58 évesek, néhány éven belül nyugdíjba szeretnének vonulni. Nincs saját lakásuk
Vásárol *Bérel* *Attól függ*
6. Gyula 48 éves, 4 gyereke van és feleségével mindketten dolgoznak. Lakásuk már van, viszont most adódott egy lehetőség áron alul vásárolni egy 3 szobás ingatlant, a spórolt pénzük pedig fedezné az előleget, vagy egy új autó árát. Meg kellene vegyék az ingatlant, amit kiadhatnak bérbe?
Igen, előleg+hittel *Nem, nincs elég pénzük* *Inkább új autót kéne*

Kvíz – ötödik lecke

Igaz / hamis

1. i A lakásvásárlás egyik előnye a tulajdonosi büszkeség.
2. h A lakásvásárlás általában kevesebb költséggel jár mint a bérlet.
3. i A lakásvásárlás folyamata az adás-vételi szerződés aláírásával ér véget.
4. i Minél nagyobb az előleg, annál kisebb mértékű jelzáloghitelre van szükség.
5. i Sok olyan típusú jelzáloghitel létezik, amelynek törlesztőrészelete a piaci kamattal változik.

Válaszd ki a helyeset

6. **_B_ A lakásvásárlás egyik nagy hátránya a:**

- A. kevés anyagi előny
- B. korlátozott mozgástér
- C. nem lehet újrafesteni
- D. bérszerződés feltételei

7. **_C_ A lakásvásárlás első lépése:**

- A. Találni és felértékelni egy ingatlant
- B. Az ingatlant árának meghatározása
- C. Eldönteni a vásárlás okát, szükségét
- D. Az ingatlan felértékelése

8. **_B_ Azt, hogy valaki mennyi jelzáloghitelt vehet fel, nagyban befolyásolja:**

- A. a lakás helyezkedése
- B. az illető jövedelme
- C. a biztosítás költsége
- D. az illető kora

9. **_B_ Ingatlanba fektetni ugyanaz mint saját lakást vásárolni:**

- A. igen, megveszünk egy ingatlant és kész a befektetés
- B. nem, mert a befektetés pénz termel, a saját lakás nem
- C. attól függ
- D. igen, ingatlanbefektetés csak a saját vásárlása lehet

10. **_C_ A lakásvásárlás befejező költségeit így is nevezzük:**

- A. jelzálog
- B. zárókölségek
- C. tulajdonjog
- D. eladás

Esettanulmány:

Tamásnak és Kingának sikerült összegyűjteniük egy lakás vásárlásához szükséges 5000 euró előleget. Egy nagy házat szeretnének vásárolni a városon kívül, mert nagy családot szeretnének, és gyerekeiket tiszta levegőn, házban nevelni. Kinga édesapja egy kisebb lakás mellett érvel a városban, közel mindkettőjük munkahelyéhez.

Milyen tényezőket kell figyelembe venniük lakásvásárláskor?

Egyik tényező, hogy mit engedhetnek meg maguknak. A másik, hogy mi lenne jobb a gyerekeknek. Végső soron pedig finanszírozási lehetőségek és az ingázási kedv is befolyással van a döntésre.