

---

# HITELFELVÉTELRE FELKÉSZÍTŐ TANFOLYAM

## 1. RÉSZ

---



## Mikor vegyen fel jelzáloghitelt és mikor ne?

### I. Bevezetés

Kezdeként azt a témát járjuk alaposan körbe, hogy mikor érdemes, mikor szabad és mikor kifejezetten nem szabad jelzáloghitelben gondolkoznia. Azért kezdjük ezzel oktatási anyagunkat, mert sokan már itt elrontják! Ha valaki ugyanis maga a két lábon járó kockázat, akkor nincsen olyan hiteltermék és nincsen olyan tanácsadó sem, ami és aki igazán tudna neki segíteni. Természetesen az élet színesebb annál, mintsem hogy pár egyszerű szabályba bele lehessen foglalni a jó válaszokat, ezért itt most támpontokat fogunk adni ahhoz, hogy mi alapján érdemes végig gondolnia a helyzetét.

Kétféle ügyfél szokott nálunk megfordulni, az egyiknek már van jelzáloghitele, a másiknak még nincsen, de szeretne. Ebben a részben összeszedjük azokat az érveket, amelyek a jelzáloghitel felvétel előtt állóknak a felvétel mellett szólnak és igyekszünk összeszedni azon szempontokat is, amelyek alapján eldöntheti, hogy bele szabad-e vágnia és ha igen, milyen mértékig.

## II. Mikor érdemes jelzáloghitelt felvenni?

**Van néhány tipikus eset, amikor érdemes lehet jelzáloghitelt felvennie. Természetesen csak megfelelő hitelképesség és kellő előkészítés után!**

### 1.) ALBÉRLET HELYETT (ELSŐ LAKÁSVÁSÁRLÓK)

Tipikus eset nálunk az olyan ügyfél, aki pár év munkavégzés után összegyűjt néhány millió Ft önerőt vagy éppen kap a szüleitől vagy a munkáltatójától, elér egy bizonyos jövedelemszintet, s szeretné albérletét saját lakásra cserélni. A kamatszint, legyen az piaci vagy támogatott, szorosan összefügg az ingatlanpiac állapotával. Minél magasabb, annál inkább szenved az ingatlanpiac, minél kedvezőbbek a finanszírozási lehetőségek, az annál inkább erősíti a keresletet és így az ingatlanpiacot. Voltak olyan évek, amikor már elég kedvezőek voltak a hitelek ahhoz, hogy a bérleti díjakhoz mérten, azokkal összemérhető törlesztővel lehetett saját tulajdonhoz jutni, ha volt önerő és megfelelő hitelképesség is mellé. Most az Otthon Start Program hasonló helyzetet teremtett azok számára, akik jogosultak rá.

Helyszűke folytán itt most nem elemeznénk részleteiben azt a kérdéskört, hogy bérelni vagy tulajdont szerezni jobb-e, ezért csak azt szögezzük le, hogy amennyiben adottak a feltételei, akkor a vagyonszerzés ezen formájának lehet közgazdaságilag értelme. Nem mindig, nem mindenkinek és nem feltétlenül ez a helyes út, számtalan tényezőtől függ, de ha minden lényeges feltétele adott, akkor hosszú távon jobban járhat lakástulajdonosként, mint örökös bérlőként. Ehhez pedig nagy segítséget jelenthet Önnek egy jól kiválasztott, a lehetőségeit nem meghaladó költségű és kockázatú hiteltermék.

### 2.) ADÓZÁSI MEGFONTOLÁSOKBÓL

Másik, viszonylag gyakran előforduló eset, amikor vállalkozó ügyfelünk azért vesz fel hitelt, mert az igazolt jövedelméből még hivatalosan nem futná neki az ingatlan megvásárlására. Sokan addig tartják meg a hitelüket, amíg igazolt jövedelemből vagy osztalékból le nem tudják fedni vásárlásaikat. Ez azért lehet célszerű, mert egy vagyonosodási vizsgálat könnyen vezethet sok millió Ft-os adóhiány feltárásához, amire még rárakódik közel ennyi bírság és késedelmi kamat is, ez pedig bőven többbe kerülhet, mint pár évi kamat a hitel után.

### 3.) BEFEKTETÉSI SZEMPONTBÓL

Legjobb úgy hitelt felvenni, ha azt más fizeti vissza Ön helyett. Ilyen lehet, ha befektetési célra vesz egy lakást, amit kiadás útján hasznosít és a befolyó bérleti díjból fizeti ki a banknak a törlesztőket. Nyilvánvalóan ez is olyan kérdés, mint a bérlet vagy tulajdon témája: rengeteg érvet és ellenérvet lehet mellette vagy ellene felhozni, ezért itt is csak annyit állapítunk meg, hogy akinek van ehhez kedve, szívesen foglalkozik emberekkel és ingatlanok üzemeltetésével, az jelentősen meg tudja gyorsítani hitel segítségével ingatlanvagyonára gyarapodását, feltéve, hogy hitelét körültekintően választja meg.

### 4.) ÉLETHELYZET MEGVÁLTOZÁSA MIATT

Nő a család, válás, családon belüli résztulajdon kivásárlása mind olyan eset lehet, amikor hirtelen, nem feltétlenül tervezetten kell záros határidőn belül változtatnia az ingatlantulajdonán, s ennek leggyorsabb módja a jelzáloghitelből történő finanszírozás lehet, nem pedig a kényszereladás. Egyre gyakrabban találkozunk ilyen esetekkel, mert ahogy egyre csak nőnek az ingatlanárak, úgy válik mind több ingatlantulajdonos számára napi tapasztalattá, hogy mennyire nehezen találhat csak az általa elképzelthez képest még értelmes áron tényleges vevőt a piacon. Ilyenkor egy jól megválasztott hitel jobb megoldás lehet annál, mintsem, hogy elkótyavetyélje a családi házát.

### 5.) LIKVIDITÁSI MEGFONTOLÁSOKBÓL

Vállalkozóként vagy alkalmazottként is fontos szempont kell, hogy legyen a mindenkori fizetőképesség megőrzése, vagyis nem szabad minden megtakarítását, pénzügyi eszközét lekötnie egy ingatlanban.

**A jelzáloghitel a leghosszabb időre felvehető, legnagyobb összegű és legolcsóbb finanszírozási forma, amit lakossági ügyfélként elérhet.** Tehát ha a jövedelme alapján úgy kalkulál, hogy hosszú évekig kellene takarékoskodnia ahhoz, hogy megoldja lakáshelyzetét, annál jobb választás lehet az, ha előbbre hozza a vásárlását a hitel segítségével és részletekben rakosgatja össze az ingatlan árát, de már azt használva. Ameddig ennek díja mindenkor kifizethető az Ön számára és valóban megoldást jelent az ingatlan az élethelyzetére, addig érdemes vállalnia a hosszú távra szóló pénzügyi kötelezettséget. Feltéve persze, hogy számos egyéb, a IV. pontban felsorolt feltétel is teljesül!

Ezek egyike, hogy a hitele mellett mindvégig megőriz egy akkora megtakarítást, ami átsegítheti a problémásabb időszakokon (betegség, munkanélküliség, vállalkozás csődje stb.). Ha ez fennáll és kellő összegű, akkor a jelzáloghitel segített Önnek fenntartania a mindenkori fizetőképességét, azaz likviditását.

## 6.) ALKALMI VÉTEL MEGRAGADÁSA

Az ingatlanpiac aktuális állapotától függetlenül is mindig vannak az ingatlanpiacon alkalmi vételek. Ha éppen nem rendelkezik elég tőkével ahhoz, hogy élni tudjon velük, akkor célszerű lehet a jelzáloghitelt választania. Minél jobb vásárt csinál, annál kevesebb hitelre lesz szüksége, és ha jól sül el a dolog, akkor a %-os haszna is annál nagyobb lehet (hasznosítás esetén a bekerülésre vetített bérleti díjból származó hozam, eladás esetén a vételáron felüli rész és a vételár aránya). Amíg az elérhető bérleti díj (ingatlanos szakkifejezéssel élve, a hozam) és a hitelért fizetendő költség megfelelő arányban van egymással, vagy eladásnál többért tudja eladni, mint amibe a hitel kerül, érdemes a hitelhez folyamodnia.

## 7.) PROFI BEFEKTETŐKNEK

A jelzáloghitel hosszú távú és olcsó (minden más finanszírozási formánál olcsóbb) sajátossága révén jó választás lehet Önnek akkor is, ha a költségét jelentősen meghaladó hozamot képes elérni a meglévő tőkéjével. Bankokról időnként viccesen szokták is mondani, hogy csak annak adnak kölcsön jó szívvel, aki bebizonyítja nekik, hogy megvan a hitelük nélkül is. Az ilyen tulajdonképpen csak más formában használja meglévő vagyonát a hitel felvétel során. Neki addig éri meg a hitel költségeit és kockázatát felvállalni, amíg ki tudja biztosan termelni befektetései révén azokat és közben elfogadható szinten tudja tartani kockázatait is. Pl. évi 30% hozam mellett még a 10%-os, magasnak számító hitelköltség is bőven megtérül.

## 8.) KORÁBBI, ROSSZ ADÓSSÁGOK LERENDEZÉSÉRE

Sok háztartás kicsiben kezdi a hitelfelvételt vagy éppen váratlan helyzet miatt kényszerül rá, de aztán elindul a lejtőn. Köztük vannak olyan esetek, amikor semmi esetre sem tanácsos a jelzáloghitel felvétele, mert az csak még tovább rontana a helyzetükön (ha pl. annyi jövedelmük sincsen rendszeresen, amennyi a megélhetésükhöz kell, törlesztések nélkül). De vannak olyanok is, amelyek az ingatlanuk megterhelésével stabilizálni tudják anyagi helyzetüket (pl. egy kiesett jövedelem miatt az összes korábbi, drága hitelt már nem tudják fizetni, de egy alacsonyabb havi teherrel még megbirkóznak).

Ha kellően fegyelmezettek és a megtakarításukat nem élik fel vagy herdálják el, akkor pont a jelzáloghitellel végrehajtott adósságrendezés húzhatja ki őket a bajból. Feltéve persze, hogy van megterhelhető ingatlan a háztartásban.

## 9.) KIADÁSOK IDŐBELI ELSIMÍTÁSA CÉLJÁBÓL

Tegyük fel azt a mai magyarországi tipikus helyzetet, hogy 18-25 éves koráig koptatta az iskolapadot, majd elkezdett dolgozni és 30 éves kora körül önállósodni szeretne. Ha nincsen abban a szerencsés helyzetben, hogy a szülei már előre gondolkodtak és megteremtették Önnek az önálló életvitel helyszínét, akkor egyszer csak azzal szembesül, hogy egy csomó kiadás a nyakába szakad hirtelen: lakást kell vennie, ki kell fizetnie a lakásszerzéssel kapcsolatos költségeket (illeték, ügyvéd, ingatlan közvetítő közvetve), esetleg fel kell azt újítania, be kell rendeznie stb. Ha még családot is szeretne alapítani, akkor pedig jönnek az újabb, méretes kiadások sorozatban. Mivel ritka az olyan fiatal, aki pár év munka után szülői segítség nélkül mindezt lazán kirázza, ezért valamilyen mértékű pénzügyi segítségre szorul. Ha pedig ez az alaphelyzet, akkor a megfelelő körülmények mellett a legnagyobb összegű, legolcsóbb, leghosszabb távra felvehető lakossági hitelfajta, a jelzáloghitel jó megoldás lehet számára.

## 10.) SZÁGULDÓ INGATLANÁRAK ESETÉN

Stagnáló ingatlanpiaci árszint mellett megfelelő tanács lehet az a jó öreg bölcsesség, miszerint addig nyújtózkodjon csak, ameddig a takarója él. Vagyis gyűjtögessen előbb, s csak ha már összeállt egy megfelelő összeg, akkor vásároljon. A devizahitelezés kifulladását követően, több éves pangás után ez még úgy ahogy működött is, de a CSOK bevezetése óta kifejezetten hibás stratégiának bizonyult, mert elvéve tudott lépést tartani a háztartások megtakarítása az ingatlanok áremelkedésével, ami miatt mind többeknek az lett a napi tapasztalata, hogy a saját ingatlan megvásárlásának lehetősége nemhogy közeledne, hanem inkább távolodik. Ezen próbál most segíteni az Otthon Start Program. A nagy kérdés persze az, hogy jól teszi-e ezt, s nem csak tovább ront a helyzeten a többség számára. Ezt majd a jövő eldönti.

De ha nem is saját célra, hanem kifejezetten befektetési célra vesz is valaki ingatlant, akkor is meghatározó a haszna szempontjából nem csupán az, hogy mennyiért tudja utána kiadni, hanem az is, hogy emelkedik-e és ha igen, mennyire az ingatlan ára.

Extrém esetben az utóbbi olyan magas hozamot is tud eredményezni, hogy egyesek ki sem adják a megvett ingatlant, hozzájárulva ezzel a statisztikákban szereplő egyre több üres lakáshoz.

Akár saját célra, akár befektetésre veszi is az ingatlant, s akármennyire is fel van bolydulva a piac, ez esetben sem nélkülözhető a megfelelő feltételek betartása.

### III. Mikor NE vegyen fel jelzáloghitelt?

Mindig összességében érdemes azt átgondolni a IV. pontban felsorolt szempontok alapján, hogy mennyire alkalmas a hitelfelvételre a háztartása. Fontos sajátossága ennek a döntésnek a sok szubjektív elem: amiről Ön azt gondolja esetleg, hogy megalapozott, banki szempontból elképzelhető, hogy egyáltalán nem az. Nehezíti a helyzetet, hogy nincsenek egyértelmű fogódzók, inkább csak szempontok alapján tudja mérlegelni a lehetőségeit. Ezen szempontok között azonban van néhány olyan is, amelynek előfordulása a többitől függetlenül, önmagában is elég ok a hitelfelvétel ellen:

#### 1. HA MINDEN MEGTAKARÍTÁSÁT ELKÖLTENÉ

**Alapszabály:** mindig legyen tartaléka, közvetlenül a hitel felvétele után is. A jelzáloghitel komoly dolog, mindig, minden hónapban fizetnie kell, éveken, évtizedeken keresztül. Az kevés, ha egyszer nem fizet, máskor meg több hónapot egyszerre. Folyamatosan képesnek kell lennie a fizetésére, ha esik, ha fúj.

**Javaslat:** teljesen egyéni, hogy kinek mennyi tartalékot célszerű tartania, mert ha pl. biztosan számíthat közeli hozzátartozói vagy barátai segítségére, akkor kevesebb is elég lehet, mintha csak magára számíthat. Ha mégis meg akarunk határozni egy összeget, akkor legyen az minimálisan 6 havi törlesztőnek megfelelő nagyságú. Még jobb, ha vezeti a kiadásait és azok átlagát alapul véve a 6 havi törlesztőn felül 6 havi átlagkiadásnak megfelelő megtakarítással is rendelkezik (egyed, szigorúbb nézőpontot képviselők szerint az egy évnyi, teljes megélhetési költséget fedező megtakarítás tekinthető csak minimálisan elegendőnek). Keménynek érzi ezt a feltételt? Lehet, hogy az. Sőt, ha valaki, akkor mi tudjuk a legjobban a több éves tapasztalatunk alapján, hogy kevés háztartásban teljesül ez maradéktalanul. Nagyon sokan éppen azzal jönnek, hogy nem tudnak félretenni és csak az albérletre dobálják ki a forintjaikat. Ilyenkor legyen óvatos!

## 2. HA CSAK MAGÁRA SZÁMÍTHAT

**Alapszabály:** számoljon azzal is, hogy a hitel fizetésével egyedül kell-e megbirkóznia vagy számíthat másokra is. Két, átlag feletti keresettel rendelkező háztartásban, ha egy kereset is elég a törlesztéshez és a megélhetéshez, egészen más mértékű tartalék is elég lehet, mint egy kicentizett, tartalékkal nem rendelkező, egy keresős háztartásban.

Számít az is, hogy hitelfelvevőként életpályája mely szakaszán jár. Ha diplomás pályakezdő, akkor a diploma jellegétől függően (pl. informatikusként), jó eséllyel jelentősen emelkedő jövedelem vár Önre az első, munkában töltött éveiben. Így lehet valamivel bátrabb is, mint akkor, ha egyedül maradt, elvált vagy megözvegyült rokkantnyugdíjasként a tartalékait éli fel az 50-es évei végén.

**Javaslat:** legyen annál óvatosabb a hitelfelvétellel, minél inkább csak magára számíthat és minél több, a IV. részben írt szempont szól a hitelfelvétele ellen.

## 3. HA EDDIG SEM TUDOTT MEGTAKARÍTANI

**Alapszabály:** a hitelfelvételt követően el kell kezdenie törleszteni. Ha eddig nem sikerült a várható törlesztő-részletnek megfelelő összegeket havonta megtakarítania, akkor ne vegyen fel hitelt, mert szinte biztos, hogy előbb vagy utóbb bajba fog kerülni. Kivétel: ha azért nem tudott megtakarítani, mert a megtakarításra szolgáló összeget az albérletre költötte és azt váltja ki vele, de nem nagyobb havi teher vállalása mellett.

**Javaslat:** ha a hitelfelvétel előtt nem tudott megtakarítani, akkor az után még kevésbé fog tudni. Számoljon azzal is, hogy változó kamatozású konstrukciónál a kezdeti hiteltörlesztők akár jelentősen is megváltozhatnak, s ugyanígy az Ön jövedelmében, egészségi állapotában is komoly változások adódhatnak. Ha igazából a hitelfelvétel előtt is kétséges volt már, hogy a választott törlesztő részletet mindig ki tudta volna-e fizetni, nem beszélve annak esetlegesen megemelkedő összegéről, akkor jobb, ha tartózkodik a hitelfelvételtől, vagy ha mégis valami miatt muszáj, akkor próbáljon meg a lehető legkevesebbet felvenni.

#### 4. HA ELVESZTETTE A JÖVEDELEM FORRÁSÁT VAGY BIZONYTALANNAK ÉRZI A HELYZETÉT EBBŐL A SZEMPONTBÓL

**Alapszabály:** csak akkor vegyen fel hitelt, ha biztosnak érzi a jövedelmi helyzetét!

**PÉLDA:** találkoztunk olyan ügyféllel, aki elvesztette a férjét, de megörökölte a nagy értékű közös családi házat, gyereke nem volt, ötlete sem, hogy mihez kezdjen, ezért belevágott ilyen-olyan vállalkozásokba, melyhez a tőkét a házára terhelt hitelből szerezte. Hozzánk akkor jutott el, amikor már 2-3 éve ezt folytatta, s minden kísérletével kudarcot vallott. Azt gondolta, hogy a korábbi hiteleit kiváltja, vesz fel még azokon felül is valamennyit és akkor megint megpróbál valami újabb vállalkozást. Ha rutinos és eredményes vállalkozó lett volna, akkor ez helyes gondolatmenet lett volna. Sajnos azonban teljesen új volt neki a vállalkozások világa, s így borítékolható volt az ismétlődő kudarc.

Hasonlóan veszélyes úgy hitelt felvennie, ha éppen elvesztette a munkáját és abban bízik, hogy amíg a hitel kitart, ismét el tud helyezkedni.

**Javaslat:** csak akkor vállaljon hosszú távra pénzügyi kötelezettséget, ha folyamatosan és biztosan számíthat megfelelő nagyságú jövedelemre. Jövőbeli, remélt, esetleges jövedelmekre ne alapozza hitelfelvételét!

Jogos kérdés lehet, hogy ugyan mi számít ma biztos jövedelemnek, amikor már az állami szférában sem lehet biztonságban az ember. Kétségtelen, hogy egyedül a gyors változások állandóak és biztosak, minden más bizonytalan, pont ezért kell elegendő tartalékkal rendelkeznie és minden szempontot mérlegelnie, mielőtt hitelfelvételre adja a fejét.

#### 5. HA VÁLLALKOZÁSA KOMOLYAN HANYATLIK

**Alapszabály:** ha vállalkozó, a tartalékolás még szigorúbban veendő, mert egy vállalkozás jellemzően önmagában is nagyon gyorsan tud változni (növekedni és bajba kerülni egyaránt). Ha csak a vállalkozásából szerzett jövedelmére támaszkodhat, akkor a hitelfelvételénél még óvatosabban járjon el.

**Javaslat:** ilyen esetben a hitel törlesztésére és a megélhetési költségeire is képezzen legalább 6 havi tartalékot, de még jobb, ha a vállalkozás átlagos havi költségeit is 6-12 hónapra fedezni tudja a bevételek teljes elmaradása esetére is. Még ennél is jobb azonban, ha annyi tartalékot tart, amiből a vállalkozása teljes elvesztése esetén is újra tudja kezdeni életét. Ez mindenkinél más és más összeg, de ha van, nagy könnyebbség a folytatáshoz.

Ha nem tud semmilyen tartalékot félretenni és igazából a hitel ahhoz kellene, hogy finanszírozza a válságba jutott vállalkozását, akkor kevés kivételtől eltekintve, saját maga alatt vágja a fát. Ha bedől ugyanis a cége végérvényesen, akkor az magával rántja Önt is a vagyonával együtt, ezért ilyenkor csak akkor próbáljon meg, ha nagyon biztos a dolgában és csak ezen múlik a cége túlélése, minden más feltétele adott a kilábalásnak.

## 6. HA CSAK ABBAN BÍZIK, HOGY MAJD VALAMI TÖRTÉNNI FOG

**Alapszabály:** csak saját magában bízson a hitel visszafizetésének tervezésekor!

**Javaslat:** Sokan úgy vágnek bele a hitelbe, hogy majd csak lesz valahogy, az állam nem hagyhatja, úgymint örökölni fognak stb. Lehet, hogy így lesz és kedvezően alakul a környezet az Ön számára, de ezt tekintse ajándéknak a sorsától és tervezzen inkább arra, hogy ha rosszul sülnek el a dolgok.

## 7. HA ESZE ÁGÁBAN SINCS VISSZAFIZETNI

**Alapszabály:** kilakoltatási moratórium ide vagy oda, amit vállal, teljesítse. Csak nagyon dörsölt, felkészült és a végrehajtások minden csínját-bínját ismerők vehetik fel valamennyire a harcot a bankkal egy végrehajtás során. Laikusként szinte biztosan pórul jár, ha végrehajtásra kerül sor.

**Javaslat:** ha nem áll szándékában visszafizetni a felvett hitelt, akkor inkább fel se vegye, csak bajba sodorja magát és közeli hozzátartozóit!

## 8. HA FÉLŐ, HOGY A FELVETT HITELE AZ ÖRÖKÖSEIRE MARAD

**Alapszabály:** idősebbek vagy súlyos betegségben szenvedők gondoljanak utódaikra is. Minél inkább benne vannak a korban, annál nagyobb az esélye egy váratlan eseménynek, így hiába is tervezték meg gondosan a hitelfelvételüket, sokkal nagyobb eséllyel kerülhetnek akaratukon kívül is bajba. Ha Ön nem is, a bank mindenesetre így gondolkodik és ezért nem ad úgy hitelt, hogy annak lejáratakor meghaladja az Ön életkora a 70 éves (három helyen ennél magasabb) felső határt.

**Javaslat:** minél idősebb, annál rövidebb távra és annál kisebb összegre vállaljon csak pénzügyi kötelezettséget. Bátorabb lehet akkor, ha a hitelhez viszonyítva sok tartalékkal (annak 50%-a vagy a feletti az azonnal mobilizálható megtakarítása) és vagy jelentős jövedelemmel rendelkezik, de legyen nagyon óvatos, ha ezek hiányoznak. Ha pedig se tartaléka, se megfelelő nagyságú és stabil jövedelme nincsen, akkor kifejezetten tartsa magát távol a jelzáloghitelektől.

## 9. HA A JELENLEGI JÖVEDELME ÉPPEEN CSAK ELÉG A TÖRLESZTŐRE ÉS NEM SZÁMÍT JELENTŐS JÖVEDELEM EMELKEDÉSRE

**Alapszabály:** csak úgy vegyen fel hitelt, ha a tervezett havi törlesztő komolyabb (50% vagy a feletti) megemelkedését is kezelni tudja hosszabb távon is vagy válasszon inkább akár a teljes futamidőre rögzített kamatozású, ún. végig fix fajtájú hitelt, még akkor is, valamivel magasabb a kamata.

**Javaslat:** a szigorúbb banki bírálat az igazolt nettó jövedelem 1/3-áig engedi terhelni a jövedelmét, mert a nagy számok törvénye alapján az e feletti terheltségnél sokkal nagyobb arányban szoktak gondok előfordulni, mint ez alatt. Ez csak egy hüvelykujj szabály, más a helyzet egy 150.000 Ft-os jövedelmű háztartásnál, mint az 1,5 millió Ft-os jövedelműnél, de mindenképpen tartsa szem előtt ezt a szintet, és ha lehet, ne haladja meg vagy csak átmenetileg tegye azt.

## 10. HA EZEN SZEMPONTOK KÖZÜL TÖBB IS JELENTKEZIK EGYSZERRE

Ahogy a lista elején írtuk, ha csak egy is igaz Önre ezen tényezők közül, akkor az már önmagában is képes lehet bajba sodorni. Ha több is, akkor extra kockázatot vállal!

## IV. Szempontok hitel felvétel előtt

Ennél a pontnál összegyűjtöttük azokat a kérdéseket, amiken érdemes végigmennie hitelfelvétel előtt. Ezek mind befolyásolhatják a hitel utóéletét, így az Ön helyzetét is. A kategóriákat önkényesen állítottuk fel, lehet velük vitatkozni, de a konkrét számoktól eltekintve azt kívántuk velük szemléltetni, hogy kockázati szempontból melyik mit jelent az Ön számára.

### Életkori kérdések

Jelzáloghitel felvétel szempontjából tapasztalataink szerint az alábbi korosztályokat különböztethetjük meg:

Besorolás	Leírás	Kockázati szint
Átlagosnál fiatalabb	Ha a főadós vagy mindegyik adós életkora 30 év alatti	Alacsony
Átlagos	Ha a főadós vagy mindegyik adós életkora 30-45 közötti	Átlagos
Átlagosnál idősebb	Ha a főadós vagy mindegyik adós életkora 45-60 közötti	Átlag feletti
Idős	Ha a főadós vagy mindegyik adós életkora 60 feletti	Magas

Ebből a kis táblázatból azt láthatja, hogy önmagában az életkora minden más tényezőtől függetlenül milyen szintű, személyében, egészségében rejlő kockázatot tükröz.

### Vagyoni oldal

#### 1.) Ingatlan fedezettség

Besorolás	Leírás	Kockázati szint
Stabilan fedezett	Ha a hitel összege kevesebb, mint az ingatlan értékének 50%-a.	Alacsony
Fedezett	Ha a hitel összege az ingatlan értékének 50-75% közé esik.	Átlagos
Éppen fedezett	Ha a hitel összege az ingatlan értékének 75-100%-a közé esik.	Átlag feletti
Fedezetlen	Ha a hitel összege az ingatlan értékének 100%-át is meghaladja.	Magas

Megjegyzés: 100% feletti hitel akkor adódhat, ha árfolyam-különbözet vagy utólagosan felszámított költségek (késedelmi kamat, végrehajtási eljárás költségei stb.) miatt megnőtt a tőketartozás, esetleg az ingatlan értékében következett be jelentős csökkenés. Ma már új hitelt legfeljebb az ingatlan forgalmi értékének 80%-áig, kivételesen annak 90%-áig lehet csak felvenni.

2.) Ugyanígy megnézheti a megtakarításai hitelhez viszonyított arányában is a kockázatát:

Besorolás	Leírás	Kockázati szint
Teljesen fedezett	Ha a megtakarításai meghaladják a tartozását.	Alacsony
Részben fedezett	Ha a megtakarításai elérik a tartozása 25%-át.	Átlagos
Minimálisan fedezett	Ha a megtakarításai a tartozása 25%-a alatt vannak.	Átlag feletti
Fedezetlen	Ha nincsenek megtakarításai.	Magas

### Jövedelmi oldal

Leírás	Kockázati szint
Ha az összes törlesztője nem haladja meg átlagos jövedelmének 15%-át.	Alacsony
Ha az összes törlesztője átlagos jövedelme 15-30%-a közé esik.	Átlagos
Ha az összes törlesztője átlagos jövedelme 30-50%-a közé esik.	Átlag feletti
Ha az összes törlesztője átlagos jövedelme 50%-át is meghaladja.	Magas

### **További szempontok alkalmazottak esetén:**

1. mióta dolgozik a munkahelyén? (ha régóta, az plusz, ha új ott, akkor mínusz)
2. határozott vagy határozatlan idejű a munkaviszonya? (előbbi mínusz, utóbbi plusz)
3. 8 órás vagy nem 8 órás a munkaviszonya? (előbbi plusz, utóbbi mínusz)
4. utalják vagy készpénzben kapja a fizetését? (előbbi plusz, utóbbi mínusz)
5. hány főt foglalkoztat a munkáltatója? (minél többet, annál jobb)
6. hány kereső van a háztartásban? (ha egy, az mínusz, ha kettő vagy több, az plusz)
7. mennyi idő alatt tudna elhelyezkedni, ha megszűnne a munkahelye? (plusz, ha 3 hónapon belül, mínusz, ha annál több)
8. meghaladta-e az inflációt a béremelkedése az elmúlt 3 évben? (ha igen, az plusz, ha nem, mínusz)

### **További szempontok vállalkozók esetén:**

1. mióta működik a vállalkozása? (ha 2 évnél nem régebben, mínusz)
2. társas vagy egy személyes? (ha társas, plusz)
3. nyereséges vagy veszteséges? (előbbi plusz, utóbbi nagy mínusz)
4. van-e köztartozása? (ha igen, az kizáró ok!)
5. nőtt-e az árbevétel az elmúlt években vagy sem? (ha igen, az plusz)
6. nőtt-e a nyereség az elmúlt években? (ha igen, az plusz)
7. sok vagy kevés vevője van? (ha kevés, de stabil, szerződött partnerek, az plusz, amúgy annál jobb, minél több vevője van)

## **V. Egyéb szempontok, avagy amiket nem lát a bank**

Van egy sor olyan adottsága minden hitelfelvevő háztartásnak, ami nagyon jelentős mértékben tudja befolyásolni a hitele jövőjét, ugyanakkor a bankokat nem érdekli, külön nem szoktak rákérdezni. Mindegyikben van bizonytalanság, tehát számolni nem lehet velük, ezért sem törődnek ők vele, de ettől még az Ön hitelfelvétellel kapcsolatos döntését igen nagy mértékben befolyásolhatják. E pontban összegyűjtöttünk ezekből néhány gyakori esetet:

## **1. várható előmeneteli lehetőségek az életpályáján**

Vannak iparágak, szakmák, amelyeknél többé-kevésbé prognosztizálható nem csak az, hogy szükség lesz az Ön munkájára, hanem az is, hogy miként fog emelkedni az eltöltött éveinek számával a jövedelme. A legkidolgozottabb ilyen karrierrendszerek tipikusan a közszférában vannak (l. köztisztviselői törvény és társai), de minél nagyobb egy vállalat, annál inkább alkalmaz valami hasonlót. Mielőtt fejemhez vágná, hogy ugyan, örülök, ha egyáltalán lesz helyem, nemhogy biztos lennék a fizetésem emelkedésében, gyorsan leszögezem, hogy sajnos ez tényleg nem általános, de mi azért szoktunk ilyen esetekkel találkozni, tehát létezik a jelenség. Miért van ennek jelentősége? Leginkább azért, mert ha Ön most éppen ügyvédbojtár vagy kezdő programozó egy nagy szoftverfejlesztő cégnél, akkor szinte bizonyosan emelkedni fog a jövedelme a jövőben és attól sem kell különösebben tartania, hogy állás nélkül marad. Tipikusan az első lakásvásárlásakor merül fel tehát az a kérdés, hogy vajon mennyire bízhat meg a szakmájában és előmenetelében? Ha erre a kérdésre a válasza egy határozott igen, akkor bátrabban vehet lakást hitelből. Minél biztosabb és meredekebb a várható életpályája, annál nyugodtabban vállalhat fel egy tartós kötelezettséget. Ellenben, ha olyan korba ért már vagy bizonytalannak érzi helyzetét a szakmájában, akkor legyen óvatos a hitelfelvétellel!

## **2. várható nagyobb egyszeri bevétel**

Egy másik fontos, de a bankok által a hitelfelvétel során nem vizsgált tényező. Ha Ön biztos benne, hogy hozzá fog jutni egy, a tervezett hitel összegéhez mérten nagynak számító egyszeri bevételhez, akkor egészen más a helyzete, mint annak, aki előtt nincsen ilyen perspektíva. Tipikus eset egy örökölt, eladás alatt álló ingatlan vagy lakáscsere esetén a meglévő lakás várható eladása. Rendszeresen találkozunk azzal az élethelyzettel, amiben a hitel iránt érdeklődő éppen egy másik ingatlant szeretne megvenni, a meglévőjét pedig még árulja és azt tervezi, hogy a hitele egészét vagy nagy részét visszafizeti majd az eladásból befolyó bevételéből.

Mikor van értelme ilyenkor a hitelfelvételnek? Ha az összes várható költsége és kockázata együtt is kisebb, mint amit azonnal engednie kellene eladóként az árból.

Hogy lehet ezt kiszámolni? Vannak most már olyan termékek a piacon, amelyeknél a kamat akár a teljes futamidőre előre látható, rögzített, csakúgy, mint a törlesztő részletek is, tehát mind a költségeket, mint a kockázatokat 100%-ban előre lehet látni, s ezeket könnyű kiszámolni arra az időre, amíg az eladás tervezett időpontja el nem jön. Ilyenkor azért kisebb a kockázata a hitelfelvételnek, mert részben vagy egészben megvan a természetes fedezete a hitel tőke részének és nem csak a várható jövedelméből fogja tudni azt megfizetni. Lényegében csak annyit csinál, hogy a jelzáloghitel segítségével mobilizálja az ingatlanban fekvő vagyont.

Többeknél felmerült az a verzió is, hogy ha csak nagyon áron alul tudnának megválni a meglévő ingatlanuktól és amúgy az hasznosítható, akkor eladás helyett inkább megtartják és bérbe adják, mert legfeljebb az lesz a végeredmény, hogy lesz még egy tehermentes ingatlanuk, aminek árát már részben mások fizették ki helyettük.

Ha várható is ilyen az Ön esetében, akkor is nagyon fontos természetesen minden más tényező is: tehát a fedezet, a finanszírozási hányad, az életkor, a jövedelmi helyzet stb. Ha ezek gyenge lábakon állnak, akkor óriási hiba lenne a hitelfelvételét egy bizonytalan egyszeri bevételre alapoznia!

### **3. megbízható családi háttér vagy más segítség lehetősége**

A 2012-es végtörlesztés mutatta meg igazán ennek a pontnak a jelentőségét. Bár az egy teljesen szokatlan beavatkozás volt az akár évtizedekre szóló jelzáloghitel szerződések világában, mégis megmutatta azt, hogy mekkora jelentősége van a háttérnek. Aki ugyanis maga esetleg nem volt abban a helyzetben, hogy zsebből kifizethette volna a fennálló tartozását, akár részben forinthatelből, az családi vagy egyéb segítséggel minden további nélkül megtehetette ezt. 2012. tavaszán aztán jöttek is hozzánk sokan, hogy túl vannak a devizahitelükön, de most már eljött az ideje annak, hogy visszaadják a családtól kapott segítséget, s ehhez keresnek forint alapú szabad felhasználású jelzáloghitelt.

## **A következő tanulságokat szűrtük mi le ebből a szokatlan helyzetből:**

a.) úgy vegyen fel hitelt, hogy azzal várhatóan önállóan is mindig meg tudja birkózni. Ne arra alapozza a hitelfelvételét, hogy majd úgyis jön valaki mindig, aki kihúzza a bajból. Magyarán: ha már hitelt vesz fel, akkor ennél tényleg csak addig nyújtózkodjon, ameddig a takarója ér és lehetőség szerint ne sodorjon másokat is veszélybe. Ezért képviseljük azt az álláspontot, hogy a lehető legkevesebb és csak közvetlenül érintett szereplő vegyen részt egy ügyletben. Több bank is jelezte, hogy szinte nincs is már olyan ügylete, amelyikben egy pár vagy egy egyedülálló vesz csak részt, általában a fél rokonság felvonul szerződéskötéskor, mert kinek a jövedelme, kinek pedig az ingatlana is kell az ügylet megvalósulásához. Óva intjük az ilyesmitől. Ha csak így megy a dolog, akkor az tipikus jele annak, hogy olyat akar, amire igazából nem adottak a feltételei!

b.) a nem túlméretezett hitelfelvétel azonban éppúgy igényli azt, hogy felkészüljön minden eshetőségre. Pl. lebetegszik vagy baleset éri. Vannak ezekre kifejlesztett biztosítások is, de pl. a munkanélküliségből eredő bevételkiesést csak részben kezelik ilyen megoldások. Ilyen lehet az is, hogy ha egyeztet a családtagjaival arról, hogy szükség esetén számíthat-e a támogatásukra. Nagy előny és sokkal megalapozottabbá teheti az Ön hitelét, nem is a bank, hanem elsősorban önmaga szempontjából, ha van kire támaszkodnia krízishelyzetben, mintha nincsen.

c.) ezek az egyéb, bankok által nem látott és nem vizsgált szempontok azért bírnak különös jelentőséggel, mert ahogy a hitelt nyújtó banknak, úgy Önnek is kezelnie kell a hitelfelvétellel szükségszerűen együtt járó kockázatokat. A bank azért jár el így, mert zömében nem a saját, hanem a betéteseinek pénzét adja oda Önnek hitelként és emiatt mindent meg kell tennie annak érdekében, hogy azt viszontlássza.

**Ön azonban azért legyen óvatos, mert a kockázatok jelentős részét végső soron Ön és közeli hozzátartozói viselik! Ha pl. nincsen hitelük a családi házon, akkor egy váratlan és biztosítással nem fedezett haláleset, főleg, ha a fő keresőt éri, sokkal kisebb megrázkódtatást jelent pénzügyileg és kifejezetten csak pénzügyi szempontból, mintha van hitelük, de nincsen biztosításuk.**

## Összefoglalás

Teljesen egyéni élethelyzet függvénye, hogy érdemes-e és szabad-e belevágnia egy jelzáloghitel felvételébe, de a fentiek talán segíthetnek átgondolnia a saját helyzetét a felsorolt szempontok mentén.

---

TANFOLYAMUNK KÖVETKEZŐ RÉSZE:  
**ÉRDEMES-E EGYÁLTALÁN ÖSSZEHASONLÍTANIA  
A HITELTERMÉKEKET?**

---