
HITELFELVÉTELRE FELKÉSZÍTŐ TANFOLYAM

2. RÉSZ



Érdemes-e egyáltalán összehasonlítani a hiteltermékeket?

Mielőtt egy lépést is tenne hitele ügyében, nézzük meg, hogy van-e egyáltalán értelme utánajárnia a különféle banki konstrukcióknak, nem jobb-e bemenni a számlavezető bankjába vagy az elsőként útjába eső bármelyik bankfiókba és megpróbálni ott elintézni a hitelét? Végül is verseny van, itt is, ott is számok vannak, tehát elvileg könnyen összehasonlíthatóak az ajánlatok, tehát nagy különbség nem is lehet köztük, nem?

Ha már vett fel valaha is jelzáloghitelt és esetleg előtte szétnézett a piacon, akkor pontosan tudja, hogy igenis vannak különbségek. Hogy kinek mi számít nagy különbségnek, az egyénfüggő, ezen írásunkban mutatunk pár példát a különbségekre, aztán döntse el magában, hogy ezek kellően nagyok-e az Ön számára ahhoz, hogy mélyebben is foglalkozzon a témával.

KÜLÖNBSÉGEK

amikor különbségekről beszélünk, akkor mindenkinek elsőként a törlesztő-, THM-, kamatkülönbségek jutnak az eszébe, pedig ezeken kívül szinte a hiteltermékek valamennyi elemében lehetnek jelentős eltérések. Az alábbi pontokban a teljesség igénye nélkül kiemelünk néhányat:

1.) ÁRKÜLÖNBSÉGEK (KONDÍCIÓK)

de tartozik minden olyan fizetnivaló, ami akár a hitelfelvétel, akár a törlesztés vagy a hitel futamidő alatti módosítása kapcsán felmerül.

Hitelfelvételkor jellemzően földhivatali, banki, közjegyzői és értékbecslői díjak merülnek fel különböző megnevezésekkel és formákban. Akciótól és konstrukciótól függően ezek együttes összege a nullához közeli, pár ezer Ft-tól a több százezer Ft-ig terjedhet egy hitelfelvétel során. Vagyis egy pontot máris találtunk arra, hogy milyen széles tartományban tudnak ezek a költségek mozogni.

A futamidő alatt kamatot és egyes esetekben kezelési költséget szed a bank minden hónapban. Megfigyelésünk szerint ezekben a költségekben a válság előtt is jellemzően 15-25%-os különbségek voltak, aztán a válság kitörését követően a különbségek megnőttek, akadtak 80-100%-os különbségekre is példák. Mit jelent ez a gyakorlatban? Éves költségszintben Ft-hiteleknél a 6-7%-tól a 16-17%-ig minden van, ami pl. az alábbi törlesztő-részletbeli különbségeket tudja okozni azonos hitelösszeg és futamidő mellett vagy azonos hitelösszeg, azonos havi törlesztő mellett az alábbi futamidőbeli különbségeket eredményezi:

Havi törlesztőbeli különbség különböző kamatlábaknál 20 éves futamidőnél:

Hitelösszeg	6%-os éves kamat	10%-os éves kamat	16%-os éves kamat
5 millió	35.822 Ft	48.251 Ft	69.563 Ft
10 millió	71.643 Ft	96.502 Ft	139.126 Ft
15 millió	107.465 Ft	144.753 Ft	208.688 Ft

VAGY havi 100.000 Ft-os törlesztő részlet hány éves futamidőnek felel meg:

Hitelösszeg	6%-os éves kamat	10%-os éves kamat	16%-os éves kamat
5 millió	58 hónap	65 hónap	83 hónap
10 millió	139 hónap	216 hónap	végtelen
15 millió	279 hónap	végtelen	végtelen

Nos, kicsik-e ezek a különbségek vagy nagyok? Mi azt gondoljuk, hogy nagyon nagyok!!! Indokolatlanul nagyok!! Mindegy-e hát, hogy hol veszi fel az ember a hitelét? Korántsem!

Következő hírlevelünkben azt a témát járjuk körbe, hogy miként lehetnek ekkora különbségek a piacon.

2.) ELFOGADHATÓ FEDEZETEK KÖRE

Bankonként eltérő szabályzatok vonatkoznak az elfogadható ingatlanok körére. Ezek a fedezeti szabályok az alábbiakban tudnak különbözni:

a.) elfogadott települések, általában lélekszám függvényében (minden 2.000 fő alatti lélekszámú település már kritikusnak számít, de lehetnek kivételek ez alól).

b.) ingatlan típusa: a lakóingatlan általánosan elfogadott, de pl. vegyes funkciójú ingatlan (amiben laknak és mondjuk műhely is van benne) már teljesen eltérő. Az üdülő besorolású ingatlan is kritikus, helyenként fogadják csak el, általában nem.

c.) műszaki jellemzők: a vályog vagy vegyes falazatú ingatlanok általában nem elfogadottak, de itt is lehetnek kivételek. Könnyű szerkezetes ingatlanoknál hasonló a helyzet.

3.) FINANSZÍROZÁSI HÁNYADOK

Törvény szerint forinthiteleknél maximum az ingatlan becsült forgalmi értékének 80%-a lehet a hitel, 2024-től kivételesen 90%. Ez vásárlási hiteleknél több banknál is elérhető, de közel sem mindenhol, mert van olyan bank, amelyik legalább 50% önerőt kér.

Más bankoknál az ingatlan típusa és a fedezet elhelyezkedése és az igénylő jövedelmi helyzete egyaránt befolyásolja az elérhető hitelösszeg nagyságát, akár igen jelentős mértékben.

Vagyis ha finanszírozási hányadokról van szó, akkor az ingatlan és az igénylő jellemzői alapján mindenféle arány előfordulhat a 0-90% tartományon belül.

4.) ÉLETHELYZET MEGVÁLTOZÁSA MIATT

Sokszor úgy jönnek hozzánk ügyfelek, hogy érdeklődtek itt-ott, aztán kiderült, hogy nem vagy csak jóval a felvenni kívánt összeg alatt kapnának csak hitelt. Ez azért van, mert nem egységes, hogy mely bank milyen jövedelmeket fogad el, azokat milyen arányban számítja be és meddig engedi terhelni. Emiatt simán előfordulhat, hogy Ön az egyik banktól egy forintot sem kaphat, egy másik meg boldogan ad akár 40-50 milliót is! Mindenképpen javasolt ezért alaposan szétnéznie a piacon, ha biztosra akar menni.

5.) ÉLETKORI SZABÁLYOK

Szinte teljesen szabályozatlan, hogy milyen életkorú lehet a hitelfelvevő és hogyan kell számítani a maximális futamidő hosszát eltérő korú hiteligenyélők esetén. Mivel nincsen rá törvényi szabály, ezért bankja válogatja, hogy meddig megy el és a fiatalabb vagy idősebb szereplő életkorát veszi-e alapul. Emiatt talákoztunk már olyan esettel, amelyiknél a legtöbb banknál csak emiatt a paraméter miatt nem lehetett volna megcsinálni az ügyletet, mert már túl idősek voltak a benne részt vevő szülők, miközben találtunk olyan bankot is, amelyik a jövedelemmel még nem rendelkező 22 éves egyetemista gyerek bevonásával gond nélkül megadta a hitelt hosszú, 20 éves futamidőre is.

6.) FUTAMIDŐRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

Szintén a bankokra van bízva, hogy az egyes hiteltípusokat milyen lehetséges futamidők mellett adják. Általában csak a maximum van meghatározva és az szabad felhasználású hiteleknel 20 év körül alakul, kivételesen lehet ennél több, de vásárlási célra akár 30 éves futamidő is elérhető.

Némely bank használ még emellett minimum futamidőket is, pl. az egyiknél 6 év a legrövidebb elérhető futamidő, tehát ha valakinek pont 5 évre kellene, akkor más bankot kell választania, ahol ez lehetséges.

7.) SZEREPOSZTÁSI SZABÁLYOK

Abban is eltérés van a bankok között, hogy miként kezelik a hitelfelvevőkön kívüli egyéb ügyleti szereplőket, azaz a kezeseket ill. az ún. zálogkötelezetteket. E téren abban van eltérés köztük, hogy be lehet-e vonni kezeset az ügyletben, s ha igen, milyen szabályokat kell nála figyelembe venni az életkorára és a jövedelmére vonatkozóan.

8.) BIZTOSÍTÉKOK

Minden banknál minden jelzáloghitelnél szükség van ingatlan fedezetre, ebben nincsen különbség. Az is egységes, hogy a fedezetre rendelkeznie kell élő és megfelelő összegre szóló lakásbiztosítással. Amiben viszont különbség van, hogy milyen egyéb biztosítékokra lehet szükség? Itt jöhet szóba a kockázati életbiztosítás vagy hitelfedezeti biztosítás, ami egyes bankoknál előírás minden esetben, másoknál nem az.

9.) HITELCÉLOK

Nem minden banknál kaphat bármilyen célra hitelt. Tipikusan kiesik sok banknál az építési hitelcél és ritka a támogatott bővítési és korszerűsítési hitelcél is. Vásárlási és szabad felhasználású hitelcélra többnyire mindenhol van termék, bár két nagy bank jelenleg nem tart szabad felhasználású hitelt a palettáján.

10.) KOCKÁZATOK

Végül szintén lényeges eltérések vannak az egyes termékekben rejlő kockázatok között. Az árfolyamkockázatról most már mindenki hallott, de ugyanilyen fontos pl. a kamatkockázat is. Erre vonatkozóan volt 3 hónapos kamatperiódusú termék is a piacon, de akár 10 évre is rögzíthető a hitel kamata, tehát annál a kockázat is nagyságrendekkel alacsonyabb, 10 éven belüli lejáratnál konkrétan nulla, mert biztosan annyit fog fizetni minden hónapban, mint amennyit az elején mondtak Önnek.

TANFOLYAMUNK KÖVETKEZŐ RÉSZE:
**MIÉRT NEHÉZ ÖSSZEHASONLÍTANI
A HITELTERMÉKEKET?**
