

---

## HITELFELVÉTELRE FELKÉSZÍTŐ TANFOLYAM 14. RÉSZ

---

# Miért NEM elég csak a törlesztő-részletre figyelnie?



Ebben a részben összefoglaljuk azokat az érveket, amelyek mellett szólnak, hogy a törlesztő részleten felül más szempontokat is vegyen figyelembe választása során.

### 1.) BECSAPÓS LEHET

Minden banki piackutatás azt mutatja, hogy az átlag ügyfelet szinte csak az érdekli, hogy mennyiből tudja felvenni a jelzáloghitelt, mennyi lesz a törlesztő és mikor kapja meg a pénzt. Önnek azonban azt tanácsoljuk, hogy legyen körültekintőbb és merjen eltérni az átlagos ügyféltől!

#### **8 ok, ami miatt könnyen félrevezetheti a törlesztő-részlet:**

1. esetenként csak a kedvezményes, induló időszakai törlesztőt látja
2. ha rövid távra, pár hónapra vagy 1-2 évre kell csak a hitel (pl. a meglévő lakása eladásáig), akkor nagyon számítanak a hitelfelvételi és a visszafizetés egyszeri költségei is
3. lakás-előtakarékossággal kombinált esetben több bank engedett minimális megtakarítást vállalni, ami látszólag azt eredményezte, hogy az előtakarékosagra és a törlesztő-részletre fizetett összeg alacsonyabb, mint egy sima hitel esetében.

Ez azonban csak a látszat volt, mert ha kevesebbet takarít meg annál, mint amennyit egy normál konstrukció keretén belül a tőke törlesztésére fordítana, akkor valamikor majd a különbözetet is ki kell fizetnie, vagyis meg kell, hogy emelkedjen a törlesztője

4. életbiztosítással kombinált hitelnél a biztosítási díjemet rendszerint évről évre indexálódik, azaz emelkedik. Emiatt tűnik el az életbiztosítási díj+kamatfizetés előnye a sima törlesztő-részlettel szemben egy idő után.
5. egy időben az egyik bank 2 évig erőltetett egy olyan Ft-terméket, aminek a lényege az volt, hogy az első 2 évben Ft-alapon versenyképesnek tűnjön. Ezt úgy érte el, hogy kvázi átcsoportosította az első két év fizetendő törlesztőinek egy részét a későbbi időszakra, aminek az lett az eredménye, hogy ha valaki csak az induló törlesztőt nézte, akkor egészen jónak tűnt az ajánlat, ám ha a 2 év utáni görbére is figyelt, akkor ott azt látta, hogy akárhogyan is alakul az MNB alapkamat, amihez a termék kamatozása kötve volt, az ő törlesztője biztosan és folyamatosan csak emelkedni fog. Egyedül azt nem láthatta csak előre, hogy ennek mekkora lesz a pontos mértéke.
6. rejtett költségek is jelentkezhettek a törlesztő mellett. Van olyan bank például, amelyik kötelezően előírja bizonyos esetekben kockázati életbiztosítás kötését. Lehet értelme ennek a terméknek, de ha lehet e nélkül is máshol hitelt felvenni, akkor miért vállaljon okvetlenül plusz kötelezettségeket? Márpedig, ha az egyiknél muszáj életbiztosítást is kötnie, de ez csak később, a szerződéskötéskor derül ki, akkor Ön tévesen döntött hosszú távra! S ez még akkor is igaz, ha amúgy kötne ilyen biztosítást, csak így akkor meg van kötve a keze, mert nem választhat bármelyik biztosító terméke közül.
7. kedvezményes kamat csak bizonyos feltételek vállalása mellett jár. Az már csak az apró betűs részben van benne, hogy ha ez az utalás elmarad egymást követően néhány hónapig, akkor a kamatkedvezményt elveszik és onnantól kezdve a futamidő végéig a normál kamatot kell fizetnie. Még akkor is, ha utána megint tudja vállalni annak a bizonyos meghatározott összegnek az odautalását. Az a csapda benne, hogy a normál kamat már igazából átlagos vagy a feletti szokott lehet az adott pénzügyintézetnél, vagyis, ha egyszer-kétszer elmarad, no nem a törlesztővel, csak a vállalás teljesítésével, akkor máris felvállalhat egy jóval magasabb költséget, mint amivel kezdetben számolt.

Más bank meg esetleg ilyen vállalása nélkül is tudott volna adni Önnek egy átlagosnál kedvezőbb ajánlatot...Kérdés: mit gondol, mennyi az esélye annak, hogy 15-20 vagy esetleg még hosszabb időre is teljesíteni fogja tudni MINDIG ezt a vállalást? Mert, ha csak kiesik pár hónapig a munkából, máris ugrik a kedvezményes törlesztő, „örökre”...

8. minél jobb hitelfelvevőnek számít, annál alacsonyabbak a törlesztői is. Könnyen félrevezethetik azzal, hogy különböző kamatokat hirdetnek meg különböző ügyfeleknek. Amikor Ön elsőként tájékozódik a lehetőségeiről, akkor a legkedvezőbbet mutatják, aztán menet közben az elkezd emelkedni és mire szerződik, addigra már csak átlagos vagy a feletti. Vagyis ezzel a módszerrel akkor jár rosszul, ha átlagos vagy az alatti paraméterekkel rendelkezik csak hitelfelvevőként, mert akkor biztosan az elérhető legkedvezőbbnél rosszabb feltételekkel fog tudni hitelt kapni, vagyis ha a legkedvezőbb törlesztő alapján választott és azt nem kaphatta meg, akkor nem az Ön esetében legjobb megoldást találta meg.

## 2.) TANULSÁG: AZ ÖSSZES, ÖN SZÁMÁRA LÉNYEGES PARAMÉTER ALAPJÁN ÉRDEMES CSAK DÖNTENIE

### 3.) SEMMIT NEM MOND A KOCKÁZATOKRÓL

A **devizahitelek** többnyire a(z) (induló) havi törlesztő részlet nagyságát figyelték és bíztak abban, hogy a frank nem fog elszállni a Ft-al szemben. A bekövetkezett elmozdulás aligha volt előre látható bárki számára is, a mértéke mindenkit meglepett és rámutatott arra, hogy mennyire nagy lehet a kockázat, azaz a többletfizetés kötelezettsége.

Forinthiteleknél ugyan árfolyamkockázatot nem vállal, de a **kamatkockázattal** mindenképpen számolnia kell, amennyiben változó kamatozású hitelt választ! Ha megnézi az MNB honlapján a magyar jegybanki alapkamat alakulását, akkor azt fogja látni az elmúlt 20 év alapján, hogy az 0,6% és 13% között mozgott, az átlaga pedig valahol 8% körül található. Amikor tehát e tartomány aljához van közel, akkor érdemes olyan terméket választania, amelyiknél a lehető leghosszabb időre tudja rögzíteni a kamatlábat. Ha a teteje környékén jár, akkor halassza el a hitelfelvételt jobb időkre vagy válasszon olyan terméket, aminek a kamata a lehető legsűrűbben követi a kamatszint változását, mert ebben az esetben élvezni fogja a várhatóan visszaereszkedő kamatszint előnyeit. Vagyis itt is nagyon félrevezető tud lenni, ha csak az induló törlesztő-részletek alapján dönt.

Ma pedig, a **támogatott hitelek** elterjedésével az azokban előírt feltételek megszegése esetén felmerülő kockázatok kerültek előtérbe. Ha megnézi a CSOK Plusz-nál végzett mintaszámításaink 10 különböző esetre vonatkozóan, akkor azt fogja látni, hogy egészen tetemes, akár 30 milliót is meghaladó összegű visszafizetendő összeget is eredményezhet valamelyik feltétel nem teljesülése.

SEGÍTÜNK ELIGAZODNI AZ ÖN HITELÉBEN IS!

**KAPCSOLAT**



---

TANFOLYAMUNK KÖVETKEZŐ RÉSZE:  
**MI A BAJA A THM-NEK?**

---