
HITELFELVÉTELRE FELKÉSZÍTŐ TANFOLYAM

15. RÉSZ

Mi a baja a THM-nek?

I. BEVEZETÉS

Időnként találkozunk olyan ügyfelekkel, akiket csak a THM érdekel. Fontos és jó, hogy van, de jó, ha ismeri a korlátait is. Ezekről lesz szó ebben a részben.



II. SZABÁLYOZÁSI HÁTTÉR

2010-ben újraszabályozták a THM-számítását (83/2010. (III. 25.) Kormányrendelet a teljes hitel díj mutató meghatározásáról, számításáról és közzétételéről), kibővítették többek között a figyelembe vett költségek körét.

III. MILYEN KÖLTSÉGEKET TARTALMAZ A THM?

A THM tartalmazza a hitelszerződés kapcsán fizetendő összes díjat (kamatot, díjat, költséget, jutalékot, adót), valamint a hitelhez kapcsolódó járulékos szolgáltatások költségeit, ha a hitelező számára ismertek, továbbá a szolgáltatás igénybevételét a hitelszerződés megkötéséhez a hitelező előírja.

A THM az alábbiakat tartalmazza különösen:

- a kamatot,
- a kezelési költséget,
- a hitelbírálati díjat,
- az értékbecslési díjat,
- lakásépítéseknél a helyszíni szemlék díját,
- a hitelközvetítőnek fizetendő díjat (ilyen mondjuk már éppenséggel nincsen),
- az ingatlan-nyilvántartási eljárás díját,

- biztosítási és garancia díját, amennyiben a jelzáloghitelhez vagyonbiztosítás szükséges.

Ugyanakkor a THM **nem tartalmazza:**

- a késedelmi kamatot,
- a hitel futamideje meghosszabbításának (prolongálás) költségét,
- az egyéb olyan fizetési kötelezettséget, amely a szerződésben vállalt kötelezettség nem teljesítéséből származik,
- a közjegyzői díjat,
- kereskedelmi kölcsön vagy kapcsolt hitelszerződés esetén a fogyasztó által a termékek vagy szolgáltatások megvételéért fizetett – a vételáron felüli – díjat, függetlenül attól, hogy készpénzzel vagy hitelből fizeti, valamint
- a számlavezetés és készpénz-helyettesítő fizetési eszköz használatának költségeit és a fizetési műveletekkel kapcsolatos egyéb költségeket, ha a hitelező nem írja elő az adott hitelszerződéshez és költségeit a fogyasztóval kötött szerződésben egyértelműen és külön feltüntették.

III. A THM HIBÁI

A fentiekből már láthatja a THM korlátait és hibáit:

1.) nincsenek benne a rejtett költségek

Ha előírja a bank pl. kockázati életbiztosítás kötését, akkor annak költsége ebben nincsen benne. Amúgy nem is lehetne könnyen beletenni, mert a kockázati életbiztosítás nagyon személyfüggő, nincsenek általános díjai.

2.) érzékeny a futamidőre

Mivel a közel összes induló költséget igyekszik megragadni a közjegyzői díj kivételével, ezért egyforma egyszeri díjak és havi díjak mellett is más-más lesz az értéke akkor, ha rövidebb vagy ha hosszabb futamidőre számolja ki. Egyszerű matematika: ha az összes költség rövidebb idő alatt jelentkezik, akkor az egyszeri díjak az összes költségből magasabb hányadot képviselnek és emiatt megemelik a THM értékét.

3.) nem mond semmit a kockázatokról

A rendelet 10. § (2) bekezdése külön is kiemeli, hogy a pénzügyintézeteknek fel kell hívniuk a figyelmet arra, hogy a THM nem tükrözi a hitel kamatkockázatát, s deviza alapú hiteleknél azok árfolyamkockázatát. Hozzáteszem: még sok egyéb kockázatot sem tükröz, egyszerűen csak egy szám, ami mond is valamit, meg nem is.

4.) mindenki csak a standardet adja meg

A rendelet (9. § (1)) meghatároz egy összeget és egy futamidőt, amire a pénzügyintézeteknek meg kell adniuk az értékét (kereskedelmi banki jelzáloghitelnél ez 12 millió Ft 20 éves futamidővel). Ezzel az az egyetlen probléma gyakorlati szempontból, hogy szinte mindig más az összeg és vagy a futamidő, ezért más kellene, hogy legyen a kiszámolt, az Ön esetére érvényes THM értéke is. A korrektebb banki kalkulátorok és tájékoztatók ezt is megadják, de sok helyütt csak a kondíciós listára mutogatnak, majd szerződéskötéskor szembesül először az Ön THM értékével, amikor már nem nagyon van visszalépési lehetősége.

5.) helyenként megbízhatatlanok a kalkulátorok

A legtöbb bank képes döntés ELŐTT már megadni a THM Önre érvényes értékét, néhányan azonban nemtörődömségből, lustaságból, ügyetlenségből mindig csak a standardet adják meg. Mi ezért tárgyalásainkon mindig említeni szoktuk, hogy valós, személyre szabott és elhíhető THM-t lát-e vagy csak egy körülbelülít.

Mi a gond a standard THM-el? Az is egy összehasonlítás, nem? De, az, csak vegyük azt az esetet, hogy 120.000 Ft egyszeri díjból tudja felvenni a hitelét az, aki 12 milliót vesz fel (ez a hitelösszeg 1%-a), s mondjuk 140.000 Ft-ból, aki 20 milliót kér (a hitelösszeg 0,7%-a az összes egyszeri díj). Mindkettő ugyanazon bank ugyanazon termékét veszi. Azonos termék, azonos kamat, ezért a THM fajlagosan magasabb kell, hogy legyen az 12 milliós, mint a 20 milliós esetében, mert az előbbinél az összes költségből nagyobb súlyt képviselnek az egyszeri díjak. Hogyan lehetséges ez? Úgy, hogy az egyszeri díjak egy része fix (pl. földhivatal, értékbecslés), más része arányos a hitelösszeggel, de felső határhoz kötött, s a felső határ a nagyobb hitelösszegnél már életbe lép, elveszítve ezzel az arányosságot.

Ilyen esetben, ha Ön kizárólag a THM-re alapozza a döntését, az 12 milliónál más eredményt ad ki, mint 20 milliónál (csak amiatt, mert pl. az egyik banknál fix 70.000 Ft a folyósítási díj, a másikonál 1,5%, max. 150.000 Ft, a harmadikonál 2% limit nélkül), akkor máris torz kép alapján fog tudni csak dönteni.

6.) egyéb kedvezmények figyelmen kívül maradnak

Szokott lenni olyan banki ajánlat is a piacon, amely alapján a bank a közjegyzői díjat (bizonyos értékhatárig vagy korlátlanul) hajlandó utólag megtéríteni.

Már önmagában a közjegyzői díj is kívül esik a THM-számításán, de kérdezem: mindegy-e Önnek, hogy ki kell-e fizetnie ezt vagy nem?

A THM képlet azonban sajnos erre nem alkalmas jelen formájában.

7.) hova lett a közjegyzői díj?

Érdekes végül az, hogy vajon miért maradt ki a közjegyzői díj az egyszeri hitelfelvételi költségek felsorolásakor, amikor jelzáloghitelt közokiratba foglalás nélkül nem is adnak a bankok? Vagyis minden jelzáloghitel felvételénél van közjegyzői díj (legfeljebb jobb periódusaiban a bank fizeti)! Mert a többi, kimaradt tételre még valahogy rá lehet fogni, hogy esetleges a jelentkezése, de konkrétan a közjegyzői díjé nem az.

Érdektelen lenne a dolog persze, ha egy csekély, pár száz Ft-os összegről lenne szó, de tapasztalataink szerint a hitelfelvételi egyszeri díjaknak jellemzően a 25-50%-át teszi ki.

Tehát ott tartunk, hogy ezt a jelentős egyszeri költséget egyszerűen figyelmen kívül lehet hagyniuk a bankoknak az összes költség számításánál. Ettől még Önnek persze ki kell fizetnie, ezért számoljon vele mindenképpen!

8.) ajándék visszatérítések

A támogatott hitelek elterjedésével, amelyeknél a kamatból többnyire nem adnak kedvezményt a bankok (bár vannak ellenpéldák is), meg az akciós egyszeri díj kedvezmények is megegyeznek a piaci hitelekével, hogy mégis meg tudják különböztetni magukat a többiektől, fix összegű vagy egy havi törlesztőnek megfelelő visszatérítést adnak a hitel folyósítását követően. Ez akár többszáz ezer Ft is lehet, de a THM képlet ezt sem kezeli.

SEGÍTÜNK ELIGAZODNI AZ ÖN HITELÉBEN IS!

KAPCSOLAT 

**TANFOLYAMUNK KÖVETKEZŐ RÉSZE:
MIÉRT NEM ELÉG CSAK A PÉNZÜGYI FELÜGYELET
(MNB) HONLAPJÁN TALÁLHATÓ ÖSSZEHASONLÍTÁSRA
HAGYATKOZNI?**
