
HITELFELVÉTELRE FELKÉSZÍTŐ TANFOLYAM 17. RÉSZ

Trükkök: mivel csalogatják be a bankok az ügyfeleket?



Az eddigi részekben is már számtalan trükkre hívtuk fel a figyelmet, e részben általános jelleggel foglaljuk össze ezt a témát.

I. A HITELFELVÉTELI KEDV MEGALAPOZÁSA

Mivel hatalmas erőforrásokkal rendelkeznek a kereskedelmi bankok, akár a hitelfelvételi kedv alakulását is befolyásolni tudják.

Azt gondoljuk, hogy mindenkinek más a helyzete. Vannak olyan esetek, amikor egyértelműen van értelme jelzáloghitelt felvenni. Ilyen lehet egy olyan fiatal esete, aki néhány év munkaviszony után már összegyűjtött valamennyi önerőt, van legalább annyi tartaléka is, amennyire a mai világban szüksége lehet, stabil a jövedelme, mert ha ez mind teljesül, akkor hosszabb távon jobban jár az albérlet lakástulajdonra váltásával. Az albérletre fordított összegek ugyanis biztosan elvesznek, a bankhitel törlesztése pedig előbb-utóbb véget ér és akkor lesz egy vagyontárgya.

Tanuljon az ő hibájukból és ne a reklámokból tájékozódjon csak! Azok egyedül figyelemfelkeltésre szolgálnak, különösen egy olyan fontos és jelentős dologban, mint az évtizedekre szóló pénzügyi kötelezettség vállalás. Tapasztalataink szerint olyan a hitelfelvétel is, mint egy házépítés: minél gondosabban van előkészítve, megtervezve és minél precízebben valósítják meg a terveket, annál nagyobb az esélye annak, hogy pontosan a megtervezett épület készül el, határidőre, az eltervezett költség mellett. Mivel a környezet bizonytalan és mindenkinek a helyzete egyedi, ezért elengedhetetlen az alapos tervezés a jelzáloghitel felvételénél is. Ebben igyekszünk Önnek segítségére lenni, amennyire csak tőlünk telik.

II. A KONKRÉT BANKVÁLASZTÁS BEFOLYÁSOLÁSA

Ha már eldöntötte, hogy hitelt vesz fel, akkor már csak az a kérdés, hogy melyik banknál. Ha egy bank éppen hitelezési kedvében van, akkor alaposan felméri a piaci igényeket és igyekszik azoknak megfelelő termékkel előállni. Mivel a legtöbb ember számára egy banki termékleírás megértése is nehézségeket okoz, nem beszélve a mögötte lévő általános szerződési feltételekről, üzletszabályzatokról, különféle hatályos és már hatályát veszített, esetleg később hatályba lépő hirdetményekről, kondíciós listákról, ezek egymással való összefüggéseiről, a kapcsolódó nyomtatványokról, ezért teljesen logikus módon igyekeznek leegyszerűsíteni a döntést egyetlen, jól megfogható paraméterre, mint amilyen a THM, a törlesztő részlet, esetleg az összes visszafizetendő összeg. Mások számára az egyetlen szempont, hogy mennyit kell fizetni a hitel felvételéig. Hogy mi lesz utána, mellékes, csak kapják meg, aztán majd lesz valahogy (tipikusan nekik nem is kellene jelzáloghitelben gondolkodni, mert szinte borítékolható annak csúfos vége).

Az előző részekben alaposan körbejártuk azt, hogy miért nem szabad kiragadnia csupán egyetlen elemet a jelzáloghitel jellemzői közül és egyedül arra alapoznia a választását. Ez éppolyan ostobaság lenne, mint ha autót egyedül a fogyasztása, a gyorsulása, esetleg az ajtói száma alapján választana. Mit érdemes akkor tennie? Gyűjtse össze a saját, fontosnak gondolt szempontjait, keresse meg a termékek ezekre kínált megoldásait, összegezze őket, majd válassza az összességében legjobbat. Hogy ez egy nehezebb ügy, mint egy valamit kiragadni és az alapján dönteni? Igen, az. Vigasztalja azonban a tudat, hogy ennek az eredménye egy Önnek sokkal inkább megfelelő hiteltermék, mint amelyet spontánul választott volna.

Mivel ennek a megfelelő kiválasztásához rengeteg információval kell rendelkeznie, melyek egy része egyáltalán nem vagy nehezen beszerezhető utcáról betérve egy bankfiókba vagy banki honlapokról, ezért is érdemes egy független és objektív hitelközvetítőhöz fordulnia, mert ő ezek javával rendelkezik, hiszen csak ezzel a területtel foglalkozik nap, mint nap, s ha jó, akkor nagyon gyorsan fel tudja mérni az Ön igényeit. Ha pedig azok megvannak, akkor gyorsan megtalálhatja vele közösen a leginkább megfelelő megoldásokat is.

II. ELŐZETES HITELBÍRÁLAT

2013-tól több bank is bevezette előzetes hitelbírálati szolgáltatását, ami szinte teljesen megfelel egy normál hitelbírálati folyamatnak, azzal a különbséggel, hogy ekkor még csak az adott háztartás hitelfelvevői képességét nézi meg a bank, konkrét ingatlan nélkül. Az előzetes hitelbírálatot nyújtó bankok a megadott hitelösszeg elérhetőségéről nyilatkoznak, nem az adott termékkel és futamidővel elérhető maximális hitelösszegekről. Erről igazolást is adnak a folyamat végén, mely 3-6 hónapig érvényes, azaz kvázi beváltható konkrét hitelre is, megfelelő ingatlanfedezet mellett. Itt is nagyon fontos elv, hogy ami elvben lehetséges, még nem biztos, hogy a gyakorlatban is az, mert

a.) sok esetben épp a konkrét ingatlan nem megfelelő a hitelcél eléréséhez, így hiába van meg az elvi hitelösszeg, a kiválasztott ingatlanra nem mindig lehet ráterhelni

b.) változhat a háztartás helyzete a bírálat és a tényleges felvétel között, ami miatt csökkenhet a ténylegesen is felvehető hitelösszeg

Az viszont igen szívet melengető érzés, amikor az ember kézbe vesz egy sok tíz millióról szóló banki igazolást. Mi ilyenkor mindig elmondjuk, hogy ez csak egy elvi lehetőség, nem feltétlenül adják is meg, de legfőképpen, nem feltétlenül kell azt maximálisan kihasználni! Persze ennek az előzetes hitelbírálatnak elsődlegesen nem ez a célja, hanem a hitelképesség pontos felmérése és ezáltal egy kiszámíthatóbb, biztonságosabb finanszírozás.

Támogatott hitelekre ez a lehetőség nem vonatkozik, egyszerűen azért, mert a bankok csak a teljes dokumentációs csomag birtokában mernek és tudnak nyilatkozni arról, hogy adott ügyben meg tudják-e adni a támogatott hitelt, s ha még pl. nincs adásvételi vagy építési tervdokumentáció, akkor hiányzik egy része az ellenőrizendő feltételeknek, így inkább hozzá sem kezdenek.

Ettől még nem reménytelen teljesen a helyzet és szerintünk nagyon is fontos feltérképezni ez esetben is az esetleges buktatókat (pl. hitelképességet befolyásoló tényezőket, vagy épp azt, hogy az OEP kiadja-e majd a megfelelő TB igazolást). Ha bizonytalan ezekben, keressen meg akár minket is és akkor átvesszük, mire hogyan lehet felkészülnie, mert napi szinten mi látjuk a leginkább a bankok mellett, hogy mi hogyan működik és hogy hol van a kutya elásva egy-egy tényező esetében.

SEGÍTÜNK ELIGAZODNI AZ ÖN HITELÉBEN IS!

KAPCSOLAT



**TANFOLYAMUNK KÖVETKEZŐ RÉSZE:
MIT TUDNAK A PÉNZÜGYI POLIHISZTOROK?**
