
HITELFELVÉTELRE FELKÉSZÍTŐ TANFOLYAM 26. RÉSZ

Milyen tényezőktől függ a hitelek árazása?



I. BEVEZETÉS

2007-2010 között elég gyakran telefonáltak be emberek azzal, hogy mennyi lenne pl. 10 millió Ft törlesztője 20 évre? 2010 után nagyon megritkultak az ilyen telefonok szerencsére, aminek az lehet az oka, hogy most már sokkal tudatosabban választanak bankot és terméket az emberek és pár gombnyomással találni az interneten is valamilyen kalkulátorokat. Mi annak idején mindig csak hümmögtünk az ilyen kérdések hallatán, mert szakmailag megalapozottan ezt így képtelenség megválaszolni, annyi minden befolyásolja a hitelek árazását és így a törlesztő részlet nagyságát. Ebben a részben pont ezeket a befolyásoló tényezőket gyűjtöttük össze. Ezekből Ön is láthatja majd, hogy miért igényel aprólékos tanácsadói munkát a megfelelő hiteltermék kiválasztása.

II. A HITELEK ÁRAZÁSÁT BEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK

HITELCÉL	A lakáscélú hitelek a legolcsóbbak mindig. A szabad felhasználásúak és adósság-rendezők a drágábbak. A hitelkiváltási célúak pedig mindenfélék lehetnek, akár a lakáscélúaknál olcsóbbak is!
TÍPUS	Piaci: többnyire drágábbak a piaci hitelek. Támogatott: rövid időszakokat leszámítva ezek voltak mindig a legolcsóbbak (még a legdrágább támogatott is mindig olcsóbb volt a legolcsóbb piacinál). De nem mindenki tudta őket felvenni.
ÚJ/HASZNÁLT INGATLAN	Új ingatlan vásárlásához vagy építéséhez adták egy időben a legolcsóbb támogatott lakáshiteleket, jelenleg azonban a használt lakások vásárlásához is van támogatott hitel, azonos áron.
GYEREKEK SZÁMA	Egyes támogatott hitelek annál olcsóbbak voltak, minél több gyermeket nevel a hiteligénylő. Ez mára már megszűnt.
HITELÖSSZEG	Több banknál is ún. sávós az árazás, azaz önmagában a hitel összege is befolyásolja az alkalmazott kamat mértékét.
ÖNERŐ	Több banknál is ún. sávós volt egy időben az árazás, azaz önmagában az önerő mértéke is befolyásolta az alkalmazott kamat mértékét. Ma már nincs ilyen.
KAMATPERIÓDUS	Minél hosszabb időre szeretné rögzíteni a hitele kamatát, annál drágább lesz a hitele, de itt is van kivétel. Van bank, amelyik ugyanazon az áron adja. Vagy 2022 óta a 3-5 éves kamatperiódusú hitelek drágábbak lettek mint a hosszabb időre rögzítettek.

II. A HITELEK ÁRAZÁSÁT BEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK

VÉGZETTSÉG	Volt idő, amikor csak a diplomások kaphatták meg a legolcsóbb hitelt az egyik banknál.
JÖVEDELEM	Minél magasabban le van terhelve a jövedelem oldal, annál drágább tud lenni a hitel. Ma ez már az árazást nem befolyásolja, csak az esélyt.
ELTARTOTTAK SZÁMA	Egyes támogatott hiteleknel a gyerekek száma éppenséggel javíthatta a kamatot, más támogatott hiteleknel és piaci hiteleknel a sávós árazást jelentősen befolyásolhatta az eltartotti létszám, de már ez sem számít.
EGYSZERI DÍJAK	Van bank, amelyik szívesen beépíti az egyszeri díjakat a hitelbe magasabb kamat formájában.
VÁLLALT FELTÉTELEK	Sokat nyom a latban, hogy mit tud vállalni? Számlavezetést, bizonyos összegű jövedelem átutalást, csoportos beszedési megbízást, lakástakarék-pénztári vagy biztosítási szerződés kötését stb.
EGYEDI	Rendszeresen találkozunk még mindig személyre szabott ajánlatokkal.
VIP KEDVEZMÉNY	Egyes bankok előre meghatározott feltételeket teljesítő személyeknek előre meghatározott mértékű fix kedvezményt adnak a kamatból.
MEGTAKARÍTÁSOK	Van, ahol a hitelből adott kamatkedvezménnyel honorálják a náluk elhelyezett, meghatározott összeghatárt elérő megtakarításokat.
FEDEZET FAJTÁJA	Nem lakás célú ingatlanra jellemzően drágább hitelt kaphat csak, mint lakás célúra.

III. A HITELEK ÁRAZÁSÁT NEM BEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK

ÉLETKOR	Ha kap hitelt, bármely életkorban ugyanannyiért kap.
FUTAMIDŐ	Nem számít ennek hossza sem a kamat szempontjából.
HITELMÚLT	A hitelmúlt is csak a hitel jóváhagyását befolyásolja, de a kamatát nem.

IV. ÖSSZEFOGLALÁS

Közel 20 tényezőt láthat a fenti táblázatban. Ezek mindegyike befolyással lehet a kamatra és a törlesztőre. Ezért szinte lehetetlen vállalkozás pontos kalkulátort készíteni egy hitelközvetítői honlapra, mert túl a gyors változásokon, minden ilyen faktort figyelembe kellene tudnia vennie ahhoz, hogy pontos eredményt adjon.

S ezek még csak a hitelek árazását befolyásoló tényezők. Minimum ugyanilyen lista befolyásolja az adható hitelösszeg nagyságát (fedezeti és jövedelmi oldal) is. Ezért tartjuk mi fontosnak az alapos igényfeltárást és a nagyon aprólékos személyes adataegyeztetést is. Ezért semmi értelme levegőben lógó ajánlatokat gyártani, sem rögtönözni az első tárgyaláson.

Ha igazán alapos és precíz összehasonlítást szeretne kapni személyre szabottan, akkor érdemes rászánnia az időt az előzetes egyeztetésekre és utána a kidolgozott ajánlatok teljes megismerésére egyaránt.

SEGÍTÜNK ELIGAZODNI AZ ÖN HITELÉBEN IS!

KAPCSOLAT

