
HITELFELVÉTELRE FELKÉSZÍTŐ TANFOLYAM

5. RÉSZ

Mi a gond a kalkulátorokkal?



I. Bevezetés

Ezen fejezetünk arról szól, hogy mire kell odafigyelnie a kalkulátorok használatánál. Először is azt érdemes tisztáznunk, hogy mit is értünk „kalkulátor” alatt? A legtöbbször az ugrik be ennek hallatán, hogy meghatározott hitelösszegre és futamidőre kiadja nekünk, hogy mennyi lesz a hitel törlesztője. Nevezük az ilyet „hitelkalkulátornak”. Van mellette azonban ún. „fedezeti kalkulátor” és „ügyfélminősítő vagy scoring kalkulátor” is.

A „fedezeti kalkulátor” arra szolgál, hogy megtudjuk, az adott bank a kiválasztott településen az adott ingatlantípust a felvenni szándékozott hitel célja szerint milyen mértékben tudja terhelni, vagyis mennyit tud rá adni.

Az „ügyfélminősítő vagy scoring” azt adja meg, hogy az adott háztartás mennyire hitelképes a kiválasztott banknál.

Tehát a „kalkulátorok” használata akkor helyes, ha tudjuk, hogy mire, mit és kinek akarunk számolni, mert ha ezek az adatok rendelkezésünkre állnak, akkor van értelme a hitel paramétereit a „hitelkalkulátorral” kiszámolni.

Ezek a megállapítások szinte egyformán igazak akkor is, ha telefonon vagy személyesen érdeklődünk a banknál, de a banki honlapokon elérhető vagy a közvetítők által használt kalkulátorok esetében is ugyanez a helyzet. Két fontos dolog még, mielőtt belevágnak:

- részletesebben majd egy későbbi rész külön is foglalkozni fog ezzel a fontos témával, itt csak annyit jegyezzünk meg, hogy sok ügyfélfelmérés igazolta vissza azt a tényt, hogy az ügyfelek jelentős része **csak és kizárólag az induló törlesztő-részlet nagysága alapján választ** bankot! Emiatt sok termék és sok kalkulátor azzal vezeti őket félre, hogy ezt az induló törlesztő részletet valamilyen technikával, esetenként trükk-vel, a ténylegesnél alacsonyabbra viszi le.
- önmagában egy törlesztő részlet nagyon keveset mond ugyanis arról, hogy
 - az adott bank vagy termék alkalmas-e a kívánt cél elérésére? (pl. hiába ad valaki ragyogó kondíciókat, ha nincsen építési hitele és Ön éppen építkezni szeretne)
 - elfogadja-e az adott ingatlantípust fedezetként? (pl. hiába jó az ajánlat, ha üdülő felújításra nem lehet igénybe venni)
 - elfogadja-e az adott települést finanszírozhatónak? (kimondva-kimondatlan vannak jól, átlagosan és egyáltalán nem finanszírozható települések)
 - elfogadja-e az adott ügyfelet hitelképesnek? (pl. hiába jó az ajánlat, ha épp aktívan tartozik valaki egy banknak, SZÁMÁRA nem érvényes az)
 - és ha igen, megkapja-e azt a kondíciót, amit a kalkulátor alapul vett? (minden stimmel, csak éppen nem a legjobb, hanem a legrosszabb kondíciókkal kell az adott banknál számolni)
- vagyis elsikkad a lényeg! Ugyanis azt csak akkor lehet pontosan kiszámolni, hogy az adott banknál, az adott célra, az adott ingatlanra, jövedelemre milyen feltételekkel kaphat **ténylegesen** is hitelt valaki, ha előbb az ingatlan fedezetet (fedezeti kalkulátorral), majd az ügyfelet (ügyfélminősítővel, majd scoringgal) pontosan felmértük.

Ezek nélkül olyan az egész, mint a klasszikus viccben, ahol az emeletről lekiabál a Józsi a társának, hogy

- mennyi?
- 30!
- mi 30?
- mi mennyi?
-

A kalkulátorokkal játszható praktikáknak se szeri, se száma, ráadásul mindig újabbakkal rukkolnak elő a szereplők, de azért igyekeztünk összegyűjteni a legfontosabbakat.

II. Praktikák a kalkulátorokkal

1. SZÁMÚ TRÜKK: CSAK A BEVEZETŐ IDŐSZAKI TÖRLESZTŐ RÉSZLET LÁTSZIK

Ha nem lenne hírnévrontás, szívesen leírnám annak a banknak a nevét, amelyik éveken keresztül olyan kalkulátort adott a fiókjainak és a közvetítő partnereinek is, amelyik csak egy bevezető időszaki, kedvezményes kamattal számolt törlesztő részletet mutatott. Akkor jöttünk erre rá, amikor sorra az jött ki az összehasonlításokból, hogy dacára a magasabb kamatnak, az ő törlesztőjük a jócskán alacsonyabb kamatozású konkurens ajánlatokkal is versenyben volt. Mikor rákérdeztünk a fiókban, akkor azt a választ kaptuk, hogy az a jó, amit a kalkulátor mutat, ők is azzal számolnak. Ugyanezt mondta a telefonos ügyfélszolgálat is. Csakhogy láttunk ügyféltörténeteket olyanoknál, akik korábban ennél a banknál vettek fel hitelt és a kivonatok már nem hazudtak. Azokon már látszódott a turpisság! Szerencsére ez a gyakorlat mára megszűnt, ilyen szemérmetlen módon dolgozó szolgáltatót jelenleg nem ismerünk.

2. SZÁMÚ TRÜKK: CSAK A LEGALACSONYABB KAMATTAL RENDELKEZŐ TERMÉKET SZÁMOLJA A KALKULÁTOR

Szintén kedves fogás, hogy ha több különböző, az ügyfél sajátosságaitól függő kamatozású termékkel rendelkezik egy pénzintézet, akkor ezek közül csak a legjobbat engedi a honlapján kiszámolni, azt meg csak a témában járatosak tudják, hogy ki kaphatja azt meg ténylegesen is és kinek juthatnak csak a rosszabb verziók. Különösen kellemetlen tud ez lenni akkor, ha a félrevezető tájékoztatásra alapozva választja ki magának az adott bankot, aztán amikor már beadta a kérelmét és annak elbírálása már hetek óta folyamatban van, csak annak végére derül ki, hogy az annyi az ő esetében mégsem lesz annyi! Lehet, hogy csak 0,5-1% pontnyi a kamatkülönbség, de minél nagyobb az összeg és minél hosszabb a futamidő, annál nagyobb lesz az eltérés.

3. SZÁMÚ TRÜKK: A KALKULÁTOR CSAK ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁSRA SZOLGÁL, SEMMIRE SEM KÖTELEZI A BANKOT

Az előző eset bővített verziója, hogy ha nem csak a hitel törlesztőjét, hanem a fedezeti és ügyfélminősítéshez szükséges adatokat is engedi számolni a banki kalkulátor, de ezek eredménye, még ha mindent pontosan ki is tölt, semmire sem kötelezi őt! Vagyis dönt az Ön számára kedvezőnek látszó eredmények alapján, aztán pofára esik utána, mert nem a remélt feltételekkel hagyja jóvá a bank a kérelmét. Természetesen jogilag kikezdehetetlen a dolog, hiszen az előzetes minősítés alapján kiadott eredmények nem kötelezik a bankot. Itt jön pl. képbe nagyon erősen a gyakorlat napi szintű ismerete! Mert lehet ezt korrekt módon is csinálni és inkorrektül is. Korrekt, ha pontos adatfelvétel mellett a végeredmény és az előzetesen számolt eredmény között csak ritkán van eltérés, inkorrekt, ha sokszor és rendszerint az ügyfél kárára. Ez sehogy máshogy nem szűrhető ki, mint a napi szintű gyakorlat ismeretével.

4. SZÁMÚ TRÜKK: JÁTÉK AZ ÁRFOLYAMOKKAL

Mivel 2010. augusztusától új deviza alapú hitelt már nem lehetett felvenni Magyarországon magánszemély tulajdonában lévő lakóingatlanra, ezért egy ideig még egyedül hitelkiváltásnál találkozhatunk ilyen esetekkel. Itt a játék lényege az volt, hogy a kalkulátor nem az aznapi aktuális vételi és eladási árfolyamokkal számol, hanem valamilyen beléégetett, rögzített árfolyampárral. Normális körülmények között ennek túl sok jelentősége nincsen, mert az árfolyamok napi szinten változnak, viszont, ha a mozgás gyors és nagy mértékű volt, akkor máris félrevezető lehetett egy, a napitól lényegesen különböző árfolyammal számolt törlesztő részlet. Pl. volt olyan banki kalkulátor 2008-ban, amelyik konzekvensen 160 Ft-os CHF árfolyammal számolt, miközben a CHF/HUF árfolyam bejárta a 140-190 Ft-os tartományt. Minél inkább eltért az aktuális árfolyam a kalkulátor által használttól, annál pontatlanabb, és így félrevezetőbb eredményekre lehetett csak jutni vele.

5. SZÁMÚ TRÜKK: CSAK AZ LTP-S TÜRELMI IDŐS TÖRLESZTŐ LÁTSZÓDIK CSAK

Lakás-előtakarékossággal kombinált hiteleknél a hitel türelmi idős, s mellette a tőke a lakástakarékpénztári szerződés alapján a Fundamentánál, az Erste Lakástakaréknál vagy OTP Lakástakarék esetében a Lakáskasszánál gyűlik. A befizetésekhez hozzájön pénztár által fizetett hozam, s lejönnek belőle a költségek (egyszeri és havi). Józanabb bankoknál legalább akkora összegű havi lakás-előtakarékossági megtakarítást kell vállalni, amennyi a választott futamidő mellett a hitel havi törlesztő-részletéből a tőketartozás csökkenése lenne.

Az a cél ezzel, hogy legalább akkora tőke gyűljön össze a lakástakarékban annak lejártáig, mint amennyi tőkét egy normál, nem türelmi időes hitel után megfizetett volna. Ha ez így van beállítva, annak az az eredménye, hogy a lakástakarék lejártával és az abból való betörlesztéssel az összes havi fizetendő teher nem fog emelkedni, esetleg egy kicsit még csökken is.

Hol van akkor itt a trükk?

Ott, hogy van olyan bank, amelyiknél ilyen előírás nincsen. Náluk az a lényeg csak, hogy valamekkora összegű lakástakarék-pénztári befizetés is legyen, de az nem fontos, hogy ennek összege hogyan viszonyul a hitel után meg nem fizetett tőketartozás összegéhez képest.

Miért gond ez?

Mivel a felvett tőkét előbb vagy utóbb vissza kell fizetnie, ezért, ha a türelmi idő folytán nem fizeti meg, a lakástakarékban nem gyűjti össze az adott időszakra vonatkozó tőke összeget, akkor azt csak később tudja megtenni, vagyis szükségszerűen emelkednie kell majd a törlesztőnek az után is, hogy a lakástakarékot felhasználta!! Vagyis hiába gyűjtögetett valamit és hiába írják hozzá a hozamot és az állami támogatást, könnyen meglepetésként érheti, hogy a lakástakarékossági időszak lejártával nemhogy csökkenne, hanem egyenesen emelkedik a törlesztője!

Mire jó akkor ez az egész Önnek?

Ha csak az induló törlesztőt hasonlítjuk össze, akkor egy ilyen, szándékosan a szükségesnél alacsonyabb összegű havi befizetéssel futó lakás-előtakarékossággal kombinált hitel a lakás-előtakarékosság időtartama alatt havi szinten összességében kevesebbe fog kerülni, mint egy ugyanolyan kondíciójú, normál fizetésű hitel. Tehát ha csak az induló törlesztő számít, akkor egy ilyen akár jelentősen is alacsonyabban tud indulni, mint normál társai. Ámde előbb-utóbb üt az igazság órája és akkor kiderül, hogy a kezdeti könnyebbségnek a későbbiekben mi is lesz az ára.

S ha ez nem lett volna elég, hát íme...adjuk elő ugyanezt deviza alapú hitellel kombinálva!

Ennél az igen elterjedt változatnál az volt a szöveg, hogy azért jó, mert a lakás-előtakarékosságra fordított havi befizetések Ft-ban vannak megállapítva, így nincsenek kitéve az árfolyam-ingadozásnak, az csak a hitel utáni kamatfizetésre vonatkozik

Ez így tényszerűen igaz is, csakhogy, ha a havi törlesztők világán túllépünk, akkor kiderül, hogy mivel a felvett deviza hitel tőkeösszege a türelmi idő alatt nem csökkent, így összességében nemhogy kisebb, hanem jóval nagyobb kockázatot kellett viselni az ilyen típusú hitelek után, mert a megtakarításunk Ft-ban gyűlt, a deviza alapú hitelünk tőkéje devizában nem csökkent, viszont az árfolyamgyengülés miatt Ft-ban jelentősen emelkedhetett. Így előállhatott az a helyzet, hogy mire felszabadult a lakástakarékban gyűlt tőke, addigra a deviza hitel Ft-ban számolt ellenértéke jóval nagyobb mértékben nőtt, mint amennyit összegyűjtött! Végeredményben aztán a betörlesztés után semmit sem csökkent a havi törlesztő!

Ez a módozat a deviza alapú, új hitelkihelyezések beszüntetése miatt megszűnt (hitelkiváltásnál nem merül fel).

6. SZÁMÚ TRÜKK: JÁTÉK A KEZELÉSI KÖLTSÉGGEL

Ez is háttérbe szorult időközben, de azért tegyünk róla említést, mert futnak még ilyen hitelek. Azoknál a hiteleknél, amelyeknél a hitel díja a kamaton felül kezelési költséget is tartalmaz, az utóbbit a pénzügyintézet nem feltétlenül a havi törlesztőkbe építi bele, hanem mondhatja azt is, hogy elég a kezelési költséget évente egyszer megfizetni, egy összegben. Mi lesz ennek az eredménye? Mivel a törlesztő csak a kamatot fogja tartalmazni, az, még ha magas is, érzékelhetően alacsonyabb lesz havi szinten, mint a hasonló kamatozású, ám kezelési költséget is tartalmazó társai. Egy laikus meg alig-alig lesz képes pontosan kiszámolni azt, hogy az év végi kezelési költség egy összegű megfizetésével összességében jól járt-e vagy sem? Ha pedig így van, akkor máris sokkal könnyebben eladhatunk így neki egy magas kamatozású hitelt...

7. SZÁMÚ TRÜKK: EGYSZERI DÍJAK BEÉPÍTÉSE

Számos pénzügyintézet gondol azokra is, akik spórolni szeretnének az induláskor megfizetendő költségeken vagy egyszerűen csak nincsen pénzünk ezekre is. Mondjuk ez utóbbi esetben már eleve kérdéses, hogy szabad-e jelzáloghitelt felvenniük...

El tud-e képzelni olyan esetet, hogy a pénzügyintézet elenged sok tízezer, esetleg százezer Ft-ot az induláskor ellentételezés nélkül?

Ha csak nem valami tényleges akciós kedvezményről van szó, akkor a válasz természetesen az, hogy ilyen csak a mesében létezik. Ezeket a díjakat is meg kell fizetnie, csak kicsit később, időben elnyújtva. Milyen formái lehetnek ennek?

1. hozzácsapják a tőkéhez
2. magasabb kamatot számolnak a teljes hitelre
3. mindkettő

Az a) esetben az „elengedett”, pontosabban meg nem fizetett egyszeri díjat hozzáadják a felvett hitelösszeghez. Kamatot (és kezelési költséget, ha olyan a konstrukció) fizetni viszont ez után is kell, tehát az induláskori könnyebbségért kamatostul fizethet.

A b) esetben nem adják hozzá az induló költségeket a tőkéhez, viszont a **teljes hitelösszegre és a teljes futamidőre** a normálhoz képest magasabb kamatot számolnak. A különbség banálisnak tűnik, 0,2-0,5%/év, viszont úgy van kitalálva, hogy ha legalább pár évig ott fut a hitel, akkor a magasabb kamat révén máris többet szed be a bank, mint amennyit elengedett.

A c) verziónál ezt a két módszert egyszerre vetik be.

Mi köze van ennek a kalkulátorhoz? Csak annyi, hogy ha számol vagy számoltat valamit, akkor tisztázza feltétlenül azt, hogy most melyik verzióval van dolga. Ennek hiányában előfordulhat, hogy az alacsonyabb törlesztő-részletet mutató, egyszeri díjak megfizetését feltételező esetet látja, holott pont az lenne a célja, hogy az egyszeri költségeket beépítse a bank a hitelbe. Ha pedig ezt megteszi, akkor máris kiderül, hogy az ő hitele drágább lesz, mint ha másnál venné fel hasonló konstrukcióban.

8. SZÁMÚ TRÜKK: UTÓLAGOS VÁLTOZTATÁSOK LEHETŐSÉGE

Ez ugyan elsősorban jogi és nem számszaki kérdés, de ismerete az egyik legfontosabb akkor, amikor nekiesik valamelyik kalkulátornak.

Típustól függetlenül mindegyik kalkulátor még helyes használat esetén is csak a pillanatnyi állapotot képes megmutatni. Fontos azonban tudnia azt, hogy az eredetileg kiszámolt vagy kiszámoltatott hitele teljesen jogszerű módon még jócskán változhat, mire a bank folyósítja azt!

Hogyan lehetséges ez?

Úgy, hogy bankonként különböző az, hogy a hitelkérelem beadása, befogadása, a hitelbírálat, a szerződéskötés vagy a folyósítás időpontja vagy esetleg a mindenkorli hirdetmény határozza-e meg a hitel valamilyen paraméterét. Az egyértelműen korrekt megoldás az, ha ennek szabályait előre megismerheti.

Az Ön számára legkedvezőbb eset az, ha a befogadás időpontjában rögzülnek már a főbb paraméterek. A legrosszabb, ha ezekre csak később kerül sor, amikor már nincsen lehetősége más pénzügyi intézethez átszaladni és el kell, hogy fogadja az eredetileg remélnél rosszabb kondíciókat is.

Pont ezt a problémát orvosolta az MNB a Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitelek bevezetésével, amelyeknél a kérelem befogadásával egyúttal rögzült minden kondíció is.

Első példa: az egyik banknál a befogadás időpontjában érvényes feltételek vonatkoztak az egyszeri díjakra és a szerződés módosítására vagy megszüntetésére, a végleges kamat (és korábban az árfolyam deviza alapú hiteleknél) azonban csak folyósításkor rögzül. Vagyis mindent tudhatott biztosan előre, aki ezt választotta, csak azt nem, hogy mennyi lesz a végleges kamat az első időszakban. Ha ismeri, hogy mitől függ, milyen gyakran változik és milyen mértékben a kamat ennél a pénzintézetnél, akkor semmi gond, mert tud ezzel a hatással is számolni. Ha nem ismeri ezt, akkor a hitel felvétel pillanatától az a rossz érzése támadhat, hogy Önt tulajdonképpen átverte a választott bank, mert más lett a kamata, mint amit választott, és amire leszerződött!!

Második példa: volt olyan termék 2010. végén a piacon, amelyeknek a kamatozása az előző havi 5 éves állampapír piaci referencia hozamok átlagától függ. Mivel ez egy piaci kamatszint, folyamatosan változik, akár jelentősen is. Fontos azt tudnia, hogy ez egy ilyen jellegű termék és azt is, hogy hol tud ennek utánanézni. Ez az eset is teljesen jogszerű és szabályos jogi szempontból, mégis kellemetlen lehet, ha a tervezetthez képest 0,5-1%-ponttal magasabb kamat vár Önre egy időközben bekövetkezett hirtelen és jelentős kamatváltozás miatt.

9. SZÁMÚ TRÜKK: A SZUBJEKTÍV TÉNYEZŐK FIGYELMEN KÍVÜL HAGYÁSA

A bankok többféle technikával bírálják el egy hitelkérelmet.

- 100%-os skatulyarendszerben, tisztán szoftveresen
- fiókvezetői hatáskörben, szoftveresen megtámogatva
- vegyesen, azaz alapvetően termék alapján kiindulva („skatulyarendszerekből”), de biztosítva a döntéshozó valamekkora szabadságfokát

A kalkulátorok használatával azért is kell óvatosan bánni, mert semmit nem mondanak önmagukban a banki hitelbírálat módjáról.

Ha pl. alapvetően a döntéshozón múlik a dolog, akkor csak nagyon kis mértékben támaszkodhat azokra a kalkulátorokra, amiket egy ilyen bank a nyilvánosság rendelkezésére bocsát. Így hiába is számolgattunk bármit is náluk, lényegtelen, az ő szava dönt.

Fontos az is, hogy lehetnek a kérelmében olyan elemek (pl. jövedelem számításnál, ingatlan sajátosságainak figyelembevételénél), amelyek tekintetében a banknak mérlegelési jogköre van.

Pl. vegyes funkciójú ingatlannál, ha abban keveredik a lakó és nem lakó funkció (alul van mondjuk egy üzlethelyiség, vagy részben irodaként működik), akkor nagyon lényeges, hogy az ingatlan teljes, vagy csak a lakó részének értékével lehet-e számolni. Vannak egyértelmű esetek és szabályok erre vonatkozóan, de vannak határesetek is. Ha Ön arra számít, hogy úgyis a teljes értéket veszik majd alapul, miközben ez mérlegelés tárgya, akkor ennek ismerete nélkül hiába számolgatott azzal, amit a fedezeti kalkulátor kiadott, az csak nagyon erősen tájékoztató jellegű lesz. Ennek pedig kihatása van az egész ügyletre pl. az önerő nagyságának meghatározásakor és így a minősítéskor is.

10. SZÁMÚ TRÜKK: EGYEDI ELTÉRÉSEK FIGYELMEN KÍVÜL HAGYÁSA

Kétféle banki felfogás van:

az egyik nagyon precízen és alaposan meghatároz mindent és azt következetesen érvényesíti is a napi gyakorlatban, attól eltérést nem enged.

A másik főbb vonalaiban határozza csak meg a termékek és a folyamatok paramétereit, de helyenként teret enged az eltérésnek.

Egyedi eltérés alatt sok mindent értünk:

- a.) kamatban
- b.) egyszeri díjakban
- c.) finanszírozási hányadokban
- d.) jövedelem számítási módokban
- e.) elfogadható fedezetek körében
- f.) egyéb feltételekben

Az előbbi, szigorú termékrendszer szerint szervezett bankokban a kalkulátorok is csak a megadott határokon belül tudnak értelmezhető eredményekkel szolgálni. A határokon túlnyúlni nem lehet. Ha ilyen bank kalkulátorával van dolga, akkor pontos paraméterezés esetén számíthat a pontos és megalapozott eredményekre. Ilyen típusú bankoknál nem számíthat semmilyen egyszeri díj vagy kamatkedvezményre, a megadott finanszírozási hányadokon túl egy Ft-al sem adnak többet, a jövedelmeknél csak annyit engednek figyelembe venni, amire egyértelmű szabályok vannak és amik egyértelműen szabályosan igazolva vannak. Ilyen bankok csak a szabályzatukban felsorolt ingatlanokat fogadnak el fedezetként és a hitel egyéb feltételeiben is ragaszkodnak a leírtakhoz.

A másik felfogás annyiban különbözik az előbbitől, hogy bizonyos feltételek fennállása esetén el lehet érni esetenként kedvezményeket, a szabályokban rögzítettél magasabb finanszírozási hányadot, lazább és szélesebb körű jövedelem vizsgálatot, olyan ingatlan finanszírozását, amelyet standard keretek között nem tudnak elfogadni és sok más egyéb téren is el lehet térni a lefektetett szabályoktól. Mindegyik eltérésre igaz, hogy nincsenek szabályai, azaz valóban egyedi elbírálás tárgyai, hogy kinek, mikor és milyen feltételek mellett hajlandóak a standard kereteken túllépni.

Az ilyen típusú működés komoly tapasztalatot igényel a közvetítő részéről, mert nagyon kellemetlen tud lenni olyasmivel hitegetni az ügyfeleket, aminek semmi valóságalapja nincsen. Ismernie kell, hogy melyik bank hogyan működik, melyik hol tud eltérni a standard szabályaitól, milyen esetekben és milyen mértékben lehet erre kilátás. Ezt a tapasztalatot megszerezni természetesen csak a gyakorlatban lehet és jelentős számú ügylet végig vitele nélkül elképzelhetetlen. Fontos feltétel az is, hogy meglegyen a megfelelő mértékű bizalom a bank és a közvetítő között, hiszen ilyen érzékeny finomságokra csak akkor hívja fel a bank képviselője a közvetítő partner figyelmét, ha az már „rászolgált” a bizalomra. Emiatt előfordulhat, magunk is megtapasztaltuk, hogy ha jó a viszony, akkor egyre inkább megnyílnak ezek a lehetőségek is, míg az együttműködés kezdetén sokkal formálisabb, a szabályokra sokkal inkább ügyelő a bank magatartása. Mielőtt félreértené, csalásról nincsen ilyen esetekben szó! Az más kategória!! Csupán arról van szó, ami a normál keretekbe már nem fér bele, de még nem szabálytalan. Az is gyakori, hogy az egyedi feltétel megadását a standardtól eltérő vállalatokhoz köti a bank. Pl. amúgy nem írja elő a számlanyitást vagy a kockázati életbiztosítást, de ilyen esetben igen.

Mindez a kalkulátorok használhatósága szempontjából azért bír jelentőséggel, mert azok ilyen finomsággal nem rendelkezhetnek, csak a standard szabályok alapján vannak beállítva. Viszont érdemes lehet bizonyos esetekben ezekkel is számolni, mert lehet, hogy pont emiatt lesz jobb az adott bank ajánlata az Ön számára, mint a többié.

11. SZÁMÚ TRÜKK: SPECIÁLIS KONSTRUKCIÓK FIGYELMEN KÍVÜL HAGYÁSA

A kalkulátorok használatánál arra is érdemes ügyelnie, hogy azok még legjobb esetben is csak a teljesen normál termékek számolására jók. Miért, vannak nem teljesen normál termékek? Igen, vannak. Az előző pont részben erről szólt.

Van ám azonban más is, amit tudnia kell. Bizonyos termékkört vagy ügyfélkört a bankok időnként meg szoktak célozni a normál termékektől itt vagy ott valamiben különböző, jellemzően azokénál kedvezőbb feltételekkel. Álljon itt néhány példa típusesetekre:

a/ ökohitelek vagy zöld hitelek

Több bank is kijött az energiatakarékosságot elősegíteni hivatott speciális felújítási vagy építési célú hiteleivel. Ezek némi plusz dokumentációért cserébe adnak több-kevesebb kedvezményt. Ha ilyen hitelt szeretne és nem talál a bank oldalán erre vonatkozó speciális kalkulátort, akkor érdemes utána érdeklődni, mert könnyen elképzelhető, hogy azt még nem készítették el vagy ha igen, még nem tették hozzáférhetővé.

b/ partnervállalati kedvezmények

Egyes bankok előszeretettel állapodnak meg nagyvállalatokkal vagy kormányzati intézményekkel arról, hogy azok munkavállalóinak az utcán keresztül elérhető normál termékekhez viszonyítva valami pluszt, jellemzően egyszeri díj, esetenként kamatkedvezményt nyújtanak. Főleg utóbbi esetében hiába is keresnénk a kalkulátorokban ilyen változatot, az csak szűk körnek szól. Mégis érdemes ennek utánajárni, hiszen az egyszeri díjknál adott akár több tíz, esetenként több százezer Ft megér ennyit, nem beszélve a kamatkedvezményről, ami a teljes összegre és a teljes futamidőre is szólhat!

c/ egyedi konstrukciók kiválasztott közvetítő partnereknek

Van arra is példa, hogy bizonyos, kiválasztott közvetítő partnereken keresztül speciális kondíciójú, utcáról el nem érhető termékek vagy azok az utcainál kedvezőbb feltételek mellett igénybe vehető változatai férhetőek hozzá. Ilyen termékre banki honlapok böngészésekor biztosan nem fog bukkanni, így olyan kalkulátort sem fog találni, amivel számolni tudná ezeket. Pedig ezek között található meg az igazán ütős ajánlatokat. Csak egy példa: 2010. őszén egyik partnerbankunk minden más bankhoz képest lényegesen kedvezőbb kondíciójú (EUR-ban 4% THM körül), kiváltási célú EUR alapú hitelt kínált meghatározott ügyfélkörnek. Ugyanez a termék a bank honlapján nem szerepelt ezekkel a feltételekkel!

12. SZÁMÚ TRÜKK: FEDEZETI ÉS ÜGYFÉLADATOK HÍJÁN SEMMIT SEM MOND AZ EREDMÉNY

Ahogy a bevezetőben már pedzegettük, a hitelre vonatkozóan csak akkor kap pontos eredményeket a kalkulátorokból (itt konkrétan csak a hitelkalkulátorokra gondolok), ha ismeri a pontos fedezeti és ügyféladatokat és a bank ezek számítására vonatkozó szabályait. Amennyiben bármely fenti feltétel (tehát akár adat, akár számítási szabály hiányzik), akkor szinte biztos, hogy a kalkulátor által kidobott eredmény pontatlan lesz. Miért gond ez Önnek?

Sok minden miatt:

a/ a legrosszabb, ami történhet, hogy amit rosszul számolt vagy ismert, azt a bank máshogy számolja és emiatt nem kapja meg a kért hitelt

b/ kevésbé rossz, de szintén kellemetlen tud lenni, hogy a pontatlan előkészítés miatt nem annyi hitelt kap, mint amennyit kért

c/ kap hitelt, annyit is, amennyit kért, csak rosszabb feltételekkel (be kell vonni még egy ingatlant, adóstársat, rosszabb kondícióval adja csak meg a bank stb.)

Ha egy építkezéshez hasonlítjuk, akkor olyan ez, mint amikor nem épül meg, amit eltervezett, esetleg nem pont úgy, kicsit drágábban, rosszabb minőségben. Mivel a tét rendszerint nagy, ezért az alapos előkészítésnek itt ugyanakkora jelentősége van, mint egy építkezés előkészítésénél. Tehát ha használ is kalkulátorokat, rendkívül fontos arról meggyőződnie, hogy amit kiszámolt, az reális alapokon nyugszik-e vagy sem?

13. SZÁMÚ TRÜKK: KAPCSOLÓDÓ TERMÉKEK FIGYELMEN KÍVÜL HAGYÁSA

Tegyük fel, mindent szépen megtalált, kiszámolt, úgy véli, érti is a dolgokat és minden úgy is történik, ahogy ezt előre leegyeztették, amikor beüt a krach. Kiderül szerződéskötés után, hogy a bank mégsem fogja folyósítani a hitelt! Hogyan fordulhat ilyesmi elő? Például úgy, hogy a bank kötelező jelleggel előírja az Ön esetében vagy akár minden hitelfeltevő esetében, hogy hitelt csak kockázati életbiztosítás kötése esetén folyósít. Vagyis ha a biztosító Önt túlságosan kockázatosnak ítéli meg, akkor nem köti meg Önnel a kockázati életbiztosítási szerződést és akkor vagy talál magának máshol egy olyat, amit a bank is elfogad, vagy az adott bank nem fogja Önnek mégsem megadni a kért hitelét.

Az igazsághoz az hozzátartozik, hogy ha egy bank előírja a kockázati életbiztosítást általános jelleggel, akkor arra fel tud készülni. Csakhogy, mivel az életbiztosítás nagyon személyre szóló, kb. annyira, mint a casco, ezért nincsen rá általános árazás, az mindig egyedileg dől el, hogy Önnél pontosan mennyi lesz. Innentől fogva sejtheti is, miért írok most itt a kalkulátoroknál erről a pontról: elvértve fog találni életbiztosítási kalkulátort az interneten, még kevesebbet banki honlapokon, a pontos használatával kapcsolatban meg aztán szinte semmit. Vagyis, ha próbál hitelt kalkulálni, akkor feltétlenül vegye figyelembe azt, hogy a kiválasztott banknál szükséges-e kötni, ha igen, mekkora összegre és kikre a hitelügylet szereplői közül kockázati életbiztosítást. Ha ezen információknak a birtokában van, akkor próbálja meg kiszámolni vagy kiszámoltatni azt is, hogy előreláthatólag életbiztosításra mennyit kell majd havi vagy éves szinten fordítania. E nélkül jó eséllyel összességében rosszabbat választ, mint amit választhatna.

FONTOS MEGJEGYZÉS: e helyütt külön is leszögezzük, hogy látjuk értelmét annak, főleg egy nagyobb összegű jelzáloghitel vagy egy keresős háztartás esetében, ha köt kockázati életbiztosítást is mellé. Kicsit olyan ez, mint a casco, ha belefér, akkor jóval nyugodtabban autózhat vagy alhat, ha kötött ilyet, mintha nem. Ugyanakkor jó döntést a hitellel kapcsolatban csak akkor fog tudni hozni, ha az ajánlatokat e tekintetben is összehasonlítja.

14. SZÁMÚ TRÜKK: AMIT A KALKULÁTOROK NEM FELTÉTLENÜL MUTATNAK: A REJTETT KÖLTSÉGEKET

Sok hitelkonstrukcióhoz kapcsolódhatnak kedvezmények vagy egyéb, elsőre nem látszó kötelezettségek. Mik lehetnek ezek?

a/ kockázati életbiztosítás: fontos tudnia előre, hogy kötelező-e illet kötni vagy sem. Az is lényeges, hogy pontosan mekkora összegűt kell kötnie és kire vagy kikre, ezen felül pedig, hogy várhatóan mennyi lesz ennek a díja. Minél kockázatosabb valaki életbiztosítási szempontból, annál drágábban hajlandóak csak a biztosítók életbiztosítást kötni vele, sőt, még az is lehet, hogy teljesen elzárkóznak tőle! Életbiztosításra vonatkozó információkat ne keressen hitelkalkulátorokban, mert nem fog találni, viszont a fentiek miatt legyen velük tisztában.

b/ számlavezetés: vannak olyan konstrukciók a piacon, amelyek kamat vagy kezelési költség kedvezményt nyújtanak azoknak, akik hajlandóak jövedelmüket a hitelező bankhoz átírányítani. Ezek között vannak nagyon kedvezményes számlavezetési díjakkal rendelkezők, de ugyanígy előfordulnak drágák is. Ha ilyen utóbbi esetről van szó, akkor ennek a szokásost meghaladó mértékű összegét is érdemes figyelembe vennie a hitelfelvétel egyfajta speciális, rejtett költségeként. Természetesen ezek a plusz díjak nem látszanak a hitelkalkulátorokban, de ha teljes képet akar kapni, akkor érdemes számolnia velük.

c/ havi kötelező összegű számlajóváírás: nehezen számszerűsíthető plusz költség ugyan, de vannak olyan esetek, amikor a bank legalább egy teljes munkabér vagy egy meghatározott összegű odautalást vár el Öntől, viszont Ön mégis úgy dönt valami miatt, hogy fenntartja régebbi folyószámláját is. Innentől kezdve az egyik folyószámla fenntartása plusz költséget jelent Önnek. Mivel ez teljesen esetfüggő, a kalkulátorok teljesen figyelmen kívül hagyják ezt. Ön azonban ne tegye, mert hosszú távon akár csak havi 1.000 Ft emiatt felmerülő plusz költség egész tetemes summa lesz.

d/ lakásbiztosítás: minden jelzáloghitelhez szükségszerűen kötnie kell lakásbiztosítást. Ezek díjai sincsenek benne a kalkulátorokban. Nem is lehetnek, hiszen mindenkinek mások az igényei. Ha a hitelfelvétel pontos és teljes költségeivel akar számolni, akkor gondoljon erre a költségelemre is!

15. SZÁMÚ TRÜKK: ELAVULT VAGY HIBÁS KALKULÁTOR

Akármilyen meglepő, viszonylag gyakran találkozunk olyan esetekkel, amikor az derül ki, hogy valamilyen változtatást nem vezettek keresztül a nyilvános vagy a közvetítői, esetleg a fiókoknak kiküldött kalkulátorokon. Honnan tudhatja ezt Ön? Sehonnán!

Nem állítjuk, hogy szándékos félrevezetés szándékáról van szó ilyen esetekben, inkább egyszerű figyelmetlenség vagy mulasztás lehet a háttérben. Mindkettő érthető, ha csak azt a tényt vesszük figyelembe, hogy egy bank, főleg az utóbbi években, hányszor változtatott a feltételein. Megsúgjuk: sokszor. Mindegyik bank szinte minden hónapban, sokszor elég jelentős mértékben.

Önnek azonban érdemes résen lennie, mert ha ilyen esettel találkozik, akkor a kalkulátor könnyen megtévesztő eredményekkel fog szolgálni. Mi úgy védekezünk ez ellen, hogy figyelünk. Általában is igaz, hogy minél több számítást végez el valaki, annál gyorsabban ismeri fel az ilyen esetleges hibákat és annál gyorsabban tudja azokat korrigálni.

16. SZÁMÚ TRÜKK: CSAK A LEHETSÉGES VERZIÓKKAL ÉRDEMES SZÁMOLNI

A banki termékeket érdemes olyan szempontból is minél behatóbban tanulmányoznia, hogy a kalkulátorokat is megfelelően tudja használni. Hiába számolgat ugyanis vadul, ha az egész teljesen értelmetlen valamilyen alapfeltétel nem teljesülése miatt.

Így például hiába ad egy bank piacvezető kondíciókat hitelkiváltásra, ha a kifogástalan hitelmúlt is feltétel nála, Ön pedig éppen most került fel a BAR vagy KHR-listára.

Másik ilyen eset lehet, hogy a bank csak 70 éves lejáratkori futamidőt enged és szépen kiszámolja 50 évesen, hogy mennyi lesz a 25 éves törlesztője annál a banknál. Hiába a fáradság, mert ilyenkor legfeljebb 20 évre kaphat annál a banknál hitelt.

Vagyis csak akkor álljon neki számolni, ha már legalább főbb vonalaiban tudja, hogy mit lehet és mit nem.

17. SZÁMÚ TRÜKK: HIÁNYZÓ TERMÉK-KALKULÁTOROK

Számtalanszor futottunk bele abba, hogy oktatáson megismert vagy honlapon talált terméknek nem volt meg a megfelelő kalkulátora. Különösen akkor bosszantó ez, ha tudjuk, hogy azzal a termékkel márpedig érdemes lenne számolni. Honnan tudhatja Ön ezt?

A válasz megint az sajnós, hogy sehonnan. Esetleg, ha veszi a fáradságot és elmegy ugyanannak a banknak több fiókjába is, felteszi ugyanazokat a kérdéseket és igyekszik meghallani a válaszok közötti különbségeket. De kérdezem, van Önnek erre ideje? És ha van is, biztosan ki tudja nyomozni azt, ami látszólag nincsen?

18. SZÁMÚ TRÜKK: KALKULÁTOR HELYETTESÍTŐK

Egyes bankok nem is bajlódnak azzal, hogy mindent számolni tudó kalkulátorokat bocsássanak a nagyérdemű rendelkezésére, inkább valamilyen fapados megoldást választanak. Ilyen például az egyikük honlapján a „csúszka”. Ezt bizonyos összeghatárok között lehet állítani és ezekre adja meg, hogy mennyi a hozzájuk tartozó törlesztő. Hibája az, hogy csak az előre beprogramozott kerek összegekre tud számolni, a termék által amúgy lehetővé tett tetszőleges összegre vagy futamidőre nem. Tehát ha egy 8 éves futamidejű, 7,5 M Ft-os összegű hitelre szeretne számolni, akkor azt nem fogja tudni, csak a 10 éves 5 milliót vagy az 5 éves 10 milliót például.

Másik hasonló, tökéletlen megoldás, amikor egy fix táblázatot talál csak a kalkulátor helyén, s ebben bizonyos, a bank által megadott összegekre és futamidőkre szóló számok szerepelnek csak.

Főbb vonalaiban persze mindkettő megteszi, csak az a két kérdés merül fel ilyenkor az emberben, hogy:

- a XXI. század technikai lehetőségeit figyelembe véve hogyan ragadhatott le egy pénzintézet ezen a kőkorszaki szinten?
- a többi meg miért volt képes ezt azt egyszerű feladatot mégis elvégezni?

19. SZÁMÚ TRÜKK: HIÁNYZÓ KALKULÁTOR TÍPUSOK

Mint a bevezetőben írtam, igazából 3 különböző kalkulátorra van szükség a pontos számításokhoz. Jellemzően ebből csak egyet tesznek nyilvánossá a bankok, azt, amellyel a hitelt lehet számolni. Hiányzik általában a fedezeti kalkulátor és szinte elvétve adják meg az ügyfélminősítőt. Mi közvetítők kicsit jobb helyzetben vagyunk e tekintetben, mint Ön, mert ami kiadható, azt megkapjuk a bankoktól, viszont közel sem 100%-os az ellátottságunk sem nekünk, sem a fiókoknak.

Emiatt olyan bankoknál, amelyeknél nem egyértelműek a szabályok vagy nem áll rendelkezésünkre valamennyi kalkulátor, mindig előzetesen egyeztetünk a fiókkal, mielőtt bármiféle tájékoztatást adnánk ki.

Önnek ezzel azért érdemes tisztában lennie, mert a nyilvános kalkulátorokból csak nagyon töredékes és pontatlan számításokat tud végezni, s ezekre alapozva csak nagyon torz képet fog kapni, ami miatt nagy valószínűséggel rosszabb hitelt fog választani annál, mint amit egyébként választhatott volna.

20. SZÁMÚ TRÜKK: EGYEDI KONDÍCIÓK

Ahogy élesedett a verseny az elmúlt években a bankok között, úgy terjedtek el egyre jobban bizonyos jövedelem szint és hitelösszeg felett az egyedi kondíciók. Nagy csodákra persze nem kell számítani, de pár tized, esetleg egy 1%-pontnyi kamatkülönbözetnek, a nyilvánoshoz képest is kedvezményes egyszeri díjnak mindenki szokott örülni, csak hogy ezeket mindig úgy kell kiharcolnunk. Ki már csak emiatt sincsenek téve a kirakatba, így a nyilvánosan elérhető kalkulátorok sem mutatják őket.

SEGÍTÜNK ELIGAZODNI AZ ÖN HITELÉBEN IS!

KAPCSOLAT



TANFOLYAMUNK KÖVETKEZŐ RÉSZE:
**MIÉRT NEM ELÉG BANKFIÓKBAN
TÁJÉKOZÓDNI?**
