



0 FORINT ÖNERŐVEL 100% BIZTONSÁG!

Most akár **0 Ft** önerővel megvédheti értékeit, vagyontárgyait és biztosíthatja családja nyugalmaát vagyónvédelmi, biztonságtechnikai berendezéseink segítségével.

Biztonságtechnikai termékeinket most **0% THM*** -es hitellel vásárolhatja meg!

Hívja most kollégáinkat a részletekért!

06-80-627-627

Látogasson el weboldalunkra:

www.tavfelugyelet.com



A VÉDELEM NAGYMESTERE

Örmester Vagyonvédelmi Zrt. - 1142 Budapest Gyulai tér 8-9. - www.ormester.hu

Hitel ajánlatunk kizárólag lakossági (magánszemélyek) ügyfelek részére vonatkozik. Az esetleges nyomtathibákért felelősséget nem vállalunk.



Credigen Bank
Eredeti Ágencia Csomagtér Piacra vezető feljáró

A Credigen Bank a hitelbírálat jogát fenntartja. Ez a hitelesítés a Bank részéről nem minősül nyilvános tájékoztatásnak és ajánlattételnek. A tájékoztatás nem teljes körű, a hitelről részletes tájékoztatást az interneten elhelyezett hirdetésművele adnak.

Hitelesítés: 75.000 – 2.000.000 Ft
Futamide: 14 hónap
Kamat: 0%
Kiszemelt költség: 0%

A 41/1997 (II.23.) Korm. rendelet szerinti a referencia THM értéke: 0% (1.000.000 Ft, 14 hó).



Jelzáloggal terhelt ingatlantól megválni

A négy millió darabra tehető magyar lakásállomány közel 40 százaléka terhelt jelzáloggal, viszont sokan akarják másik lakásra cserélni az ilyen otthonaikat. Aki vissza tudja fizetni a lakásán lévő hitel hátralékát, az vásárolhat legkönnyebben új lakást, hiszen a tehermentesítés után már szabadon eladhatja azt, és a vételárát az új lakásra fordíthatja.

Ugyanakkor a bankok ilyenkor különféle extra díjakat kérnek. Fontos tudni, hogy ha visszafizetjük a fennmaradó kölcsönt, akkor ez szerződésmódosításnak minősül, amiért a bankok extra díjat kérnek. A végtörlesztési díjnak nevezett költségek eltérhetnek egymástól. Van olyan bank, amely a hitelezett összeg bizonyos százalékát és fix összeget is kér, más bankok pedig csak fix összeget kérnek végtörlesztés esetén. Gyakoribb a hátralékos hitel százalékában meghatározott költség, amelyhez még egy fix összegű tétel is járul.

Bár a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletének elnöke ezt a gyakorlatot megszüntette, de nevezte, mivel nem korrekt dolog ugyanazért több díjat is kérni, azért az elmúlt évek

tapasztalatai óvatosságra intenek bennünket az állami ellenőrzés motivációit illetően.

Legyünk tisztában a banki gyakorlatokkal is. Az ingatlan tehermentesítése nem történik meg azonnal, a legrosszabb esetben még az is



előfordulhat, hogy az eladó bankja csak akkor törli a jelzálogot, ha már beérkezett a pénz a számlájára, ugyanakkor a vevő pénzintézete is rágszkodik ahhoz, hogy csak akkor utal, ha már törölték a másik bank jelzálogát.

Ugyanakkor az újonnan bevezetett hitelezési korlát ezekben az esetekben nagyon hátrányosan érinti a feleket, hiszen az új hitelre már érvényesek a szigorítás szabályai. Egy korábban nagyobb mértékben terhelt ingatlanra már nem tud ekkora hitelt felvenni a vevő, és a CHF alapú hitel már csak HUF-ra tudja átváltani.

Ma Magyarországon egyre többször fordul elő, hogy hitellel terhelt lakás kerül eladásra. Ennek természetesen nincsen akadálya, azonban arra nincsen mód, hogy az ingatlanra eredeti-





leg felvett kölcsönt vevőként egy az egyben átvállaljuk, mivel a bankok azt minden esetben személyre szabottan adják.

A lakásvásárlási tranzakciók jelentős részénél felmerül tehát az a probléma,

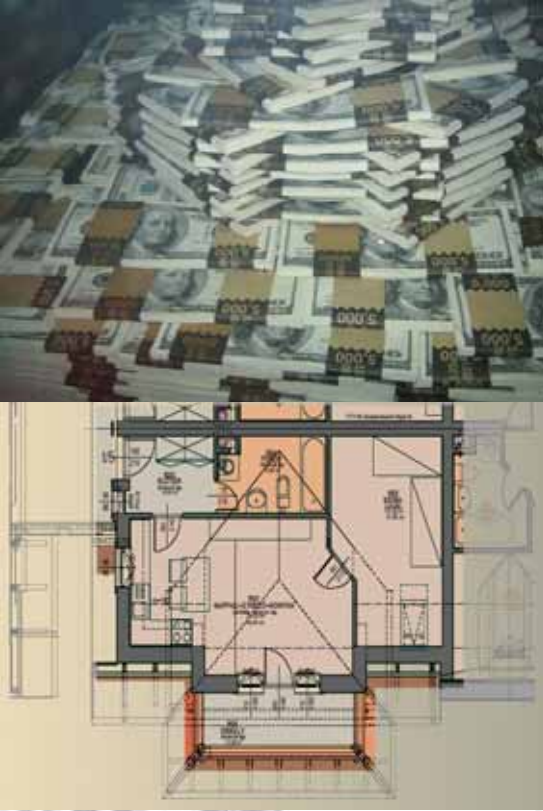
hogy hitellel terhelt lakás eladásából tudjuk csak részben fedezni az újonnan megvásárolandó lakás árát.

Az eladónak két választása marad, készpénzzel egyenlíti ki a bankot, vagy újabb hitelt vesz fel a tartozása kiegyenlítésére. Ez utóbbi jelentősen megnehezült a közel másfél éve tartó szigorúbb hitelezési politika és a jelenleg érvényben lévő kormányrendelet miatt, ami korlátozza a devizaalapú kölcsönöket, arról nem is beszélve, hogy az ingatlan a vásálg hatására ma kevesebbet érhet, mint 2-3 évvel ezelőtt. Ugyanarra az ingatlanra tehát ma kevesebb hitelt vehetünk fel, mint évekkel korábban, érdemes ezzel is jó előre számolni.

Szükségünk lehet áthidaló hitelre, ha új lakást veszünk, de a régit is megtartottuk, így annak árát nem tudjuk beszámítani a vételkor. Ekkor kaphatunk a régire és az újra is jelzáloghitelt, így akár önerő nélkül is tudunk venni ingatlant. Majd amikor eladjuk a régit, visszafizetjük az azon lévő terhet, és csak az újra terhelt jelzálog marad meg. A fedezetcsere olyan technika, amikor a régi lakáson lévő jelzáloghitel az új lakásra száll át. Ezt akkor lehet megtenni, ha mindkét lakás vételét ugyanaz a bank hitelezte. A fedezetcsere esetén az új lakás kerül be a régi helyére, de ennek feltétele, hogy mindkét, régi és új ingatlan is az adós nevében legyen – ellenkező esetben a bank egy ideig fedezet nélkül maradna –, terheltető legyen jelzáloggal, és az adós ne vegyen fel más banktól kölcsönt. Fedezetcsere akkor működik tehát, ha az adós kisebbből nagyobb értékű lakásba költözik. Sajnos, csak a legritkább esetben fordul elő, hogy az ügyfélnek van annyi pénze, hogy meg tudja venni az újat a régi eladása nélkül. Olyan fedezetcsere, amikor valaki eladja a régit, és utána veszi meg az újat, majd jegyez-



teti be rá a jelzálogot, nem elképzelhető. Az új lakás eladója pedig érhetően nem engedi átvinni a jelzálogot, amíg nem kapta meg a teljes vételárat. Megoldás lehet, ha egy családtag, rokon ingatlanára tesszük át a jelzálogot. A régi ingatlan tehermentesítése akkor történik meg, ha a Földhivatal bejegyezte a jelzálogjogot az új ingatlanra. Ezt az ügyfélnek tulajdoni lappal kell igazolnia. Az államilag támogatott hitelek esetében a földhivatali bejegyzéshez hozzájárulást kell kérni a Magyar Államkincstártól. A nyilatkozat kiadásához a tulajdonosoknak a Kincstár támogatott ingatlan fekvése szerinti irodájához kell fordulniuk kérelemmel. A Kincstár az állami igény és a támogatási cél teljesülése szempontjából megvizsgálja a kérelmet, és a feltételek megléte esetén kiadja a szükséges jognyilatkozatot. Bonyolultabb a



helyzet, ha szociálpolitikai támogatás is van a meglévő lakáson, ezt ugyanis 10 éven belül csak a támogatás visszafizetése után lehet eladni. A jogalkotó azonban gondolt arra, hogy a család növekedésével nagyobbra kell cserélni időközben a lakást, ezért a „szocpol” visszafizetését a jegyző felfüggesztheti. Aki új lakást akar vásárolni, annak egy év, aki építeni akar, annak 3 év a türelmi idő, de mindkét időszak - méltányosságból - egy évvel meghosszabbítható. Ha a tulajdonos igazolja, hogy a „szocpolos” lakás



teljes vételárát az új lakás megszerzésére fordította, mentesül a visszafizetés alól. Mindezekkel nem csak eladóként, hanem szocpolal terhelt lakás vásárlóként is tisztában kell lennünk, hiszen a tulajdonjogunkat csak akkor fogja bejegyezni a Földhivatal, ha az adásvételi szerződéshez csatolni tudjuk a jegyző igazolását arról, hogy az eladó visszafizette a szocpolt, illetve, hogy ezt a kötelezettségét felfüggesztették. Nem mellékesen pedig, ez a procedúra hosszú ideig is eltarthat.

Az idén március elsején életbe lépett hitelszigorítás is számos kérdést vet fel. Ha régi hitelünket úgy vinnénk át az új lakásra, hogy azt még ki kell pótolni újabb hitelrészsel, akkor erre a részre a szigorúbb hitelfeltételek érvényesek. Forinthitel esetében tehát maximum 75 százalék lehet a hitelfedezeti arány, azaz az ingatlan fedezeti értékéhez képest a hitel ezt az arányt érheti el. Euró-alapú hitelfelvétel esetén ugyanez az érték 60 százalék, bármely más devizahitelnél pedig 45 százalék a mutató. Lizing esetén 5%-al magasabb finanszírozás vehető igénybe. Ezen szabályok alól létezik ugyanakkor egy legális „kiskapu”, mégpedig, ha vállalkozásként vesszük meg az ingatlant, erre az esetre ugyanis nem érvényesek a meghatározott hitelfedezeti arányok.



A jelzáloghitel piac változásai

A válság hatására az elmúlt másfél évben jelentősen átalakult a szabad felhasználású jelzáloghitel piaca Magyarországon. A jövedelemigazolás nélküli és a minimálbéres finanszírozás teljesen megszűnt, illetve visszaszorult, a hitel/fedezet arányok a közelmúltban hatályba lépett kormányrendeletnek megfelelően a korábrinál alacsonyabb szinten kerültek meghatározásra. A válság előtt egyeduralkodó svájci frank alapú finanszírozás - egy-két kivétellel - szinte teljesen eltűnt a magyarországi bankok kínálatából, az új kihelyezések jellemzően euróban és forintban történnek. Az euró alapú ajánlatok teljes hiteldíj mutatója jellemző-



en 1,5 százalékkal kedvezőbb, mint a forint alapú termékeké, az ügyfelek a devizakockázat ellenére sokan még mindig az alacsonyabb havi részlet mellett teszik le a voksukat. A bankok által megadott adatok szerint 2010-ben átlagosan 4,0-7,0 millió forint szabad felhasználású jelzáloghitelt igényeltek az ügyfelek, az átlagos futamidő banktól függően 13 és 20 év között alakul. A legmagasabb átlagos igényelt összeget az AXA Bank biztosította 7,0 millió forinttal, míg az FHB Bank és az UniCredit Bank ügyfelei átlagosan 4 millió forintot vettek fel. A legalacsonyabb átlagos futamidőt az Allianz Bank ügyfelei választják 13 évvel, az AXA Bank és az UniCredit Banknál 20 éves a kérelmek átlagos futamideje. Egyelőre nem nagyon mernek élni a lakáscsere folyamatát fölgyorsító, átmeneti banki megoldásokkal - áthidaló hitel, pótfedezet bevonása - az ingatlan kölcsön felvételében érdekelt hazai ügyfelek. Pedig a lecserélendő ingatlan pótfedezetként történő bevonásának lehetősége elvben minden hitelintézetnél adott, és a nagyobb, a lakossági piacon is érdekelt bankok többsége tart a kínálatban áthidaló hitelt is. Ez utóbbi lényege, hogy az adós - a megfelelő önerő előteremtése érdekében - a régi ingatlanát fedezetként felajánlva hitelt kap, majd az eladást





követően azt a kamattal együtt visszafizeti. Az óvatosság okaként a kedvezőtlen gazdasági helyzetet és a pangó ingatlanpiacot jelölik meg a hitelintézetek: az ügyfelek ugyanis még tartanak attól, a halvány kereslet miatt nem tudják időben eladni régi lakásukat. Az ügyfelek oldaláról megmutatkozó óvatosság mindenesetre jól nyomon követhető a statisztikákban is. Ez év januárjában mindössze 14,7 milliárd forintnyi új lakáshitelt vettek fel a hazai háztartások, ez csupán töredéke az egy-két évvel korábbiaknak. Fél évvel ezelőtt még akár a fedezetként felajánlott ingatlan hitelbiztosítéki értékének 90%-át is megfinanszírozták a bankok, ennek megfelelően - elegendő igazolt jövedelem esetén - az igénylő akár 1,5 millió forinttal is belevágathatott a lakásvásárlásba. Később az LTV (loan-to-value) arányok tovább

szűkültek, a változások előtt devizanemtől függetlenül átlagosan 70% körül alakult a finanszírozási hányad. Márciustól forint alapú hitelek esetén 75%, euró hiteleknél 60%, míg más devizanem - például svájci frank - esetén 45% finanszírozható, lízing konstrukció esetén öt százalékponttal magasabbak ezek az arányok. A szigorítások következtében jóval magasabb önerő bevonása szükséges, vagy kiegészítő ingatlanfedezetet kell felmutatni. Korábban a svájci frank alapú hitelek domináltak, majd ezt a szerepet átvették az euró alapú konstrukciók. Megkezdődött az érdeklődés a forinthelekek iránt is, de egyelőre még nem képviselnek markáns részt az összes hitelen belül, bár az intézkedések egyértelműen a forinthelekek felé terelik az ügyfeleket. A szigorítások mellett a jegybanki alapkamat csökkenése is ilyen hatást válthat ki, a forint- és euró alapú hitelek versenyfutása jelenleg is tart. A szigorításokat megelőzően is voltak olyan vásárlók, akik 25-50% önerővel rendelkeztek, de a pontos számokat nehéz megtippelni. Fontos elmondani, hogy kettősség figyelhető meg az önerő mér-



téke és a vállalható törlesztő részletek vizsgálatakor. Sokan a forint alapú hitelhez szükséges önerővel rendelkeznek, de az euró alapú hitel, törlesztő részletét tudnák vállalni. Ezek az ügyfelek kénytelenek elhagyni a lakásvásárlást addig, amíg össze nem gyűjtik a szükséges induló összeget. A



bankok devizanemtől függően úgynevezett hitelezhetőségi limiteket vezetnek be, ami annyit jelent, hogy aki forinthitel esetén 100 ezer forintos törlesztő részletre lenne hitelképes, az euró alapú kölcsön esetén csak annyi hitelt kaphat, amelynek a havi részlete nem haladja meg a 80 ezer forintot, más devizanem esetén pedig a 60 ezer forintot. Ez a korlátozás is egyértelműen a forinthiteleket részesíti előnyben, ebbe az irányba tereli az érdeklődőket. Ma a legtöbben már levették a palettáról a frankhiteleket, 2-3 olyan pénzügyi termék maradt, amely kínál ilyen típusú lakáshitel terméket. A kettős korlátozást követően a frankhitelek nagy valószínűséggel kiszorulnak a piacról, de nem szabad elfelejteni, hogy még 20-25 évig ott lehetnek a bankok portfóliójában. A frankhitelek kiváltása több hullámban történhet meg, az egyiket az euró bevezetése indíthatja el, de addig is sokan megfontolhatják a frankhitelük kiváltását, ha újra megközelíti a 160 forintos szintet az árfolyam. Azok az ügyfelek azonban egyelőre jó ideig nem tudnak szabadulni a frankhitelüktől, akik a vételár 80-90%-át vették fel vagy az ingatlanuk fedezeti értéke a fennálló tartozás összege alá csökkent, mert az új hitelfedezeti szabályok ezt nem teszik lehetővé. Ezek az ügyfelek általában nem rendelkeznek megfelelő tartalékokkal, ezért előtörleszteni csak kevesen tudnak, ráadásul ezzel realizálnák az árfolyamvesztésüket. A lakáshitelek 20-30 éves futamideje miatt érdemes türelmesnek maradni és fizetni a havi részleteket,

az árfolyam esetleges csökkenésével arányosan majd a havi terhek is mérséklődhetnek. Át kell vészelni ezt a nehéz időszakot és utána fontolóra lehet venni a hitelkiváltást, ha megjelenik egy kedvezőbb konstrukció a piacon. A bankok ugyanakkor többféle lehetőséget is kínálnak a bajba

jutott ügyfeleknek, ezek közé tartozik a tökemoratórium és a futamidő hosszabbítás.

Korábban hajlamosan voltak az ügyfelek tovább nyújtózkodni, mint ameddig a takarójuk ér, mára óvatosabban vesznek fel hitelt az emberek. Ma megfordult a helyzet, a vevők szembesülnek a lehetőségeikkel és ahelyett, hogy túlvállalnák magukat, inkább egy fél szóbalával kisebb lakást vesznek, vagy későbbre halasztják a lakásvásárlást. Az elmúlt években átlagosan 8 millió forint volt a lakáshitelek nagyságának az átlagos igénymértéke, a válság és a szigorúbb hitelezési rendszer következtében ez 6 millió forintra csökkent. A fővárosban az átlag felett igényelnek 1,5-2 millió forinttal, vidéken pedig - az alacsonyabb ingatlanárak miatt - körülbelül ennyivel kevesebb is elég a lakásvásárláshoz. Sokan csak a havi törlesztő részletet nézik, pedig jelentős összeget tehetnek ki az induló költségek is. Mindenki számára fontosak az akciók, egy-egy ilyen banki kedvezménycsomaggal akár 100 ezer forintot is spórolhatunk. Összességében a havi részlet és a THM a meghatározó, de más szempontokat is figyelembe kell venni. Ha egy hitelfelvevő tudja, hogy 2-3 év múlva vissza fogja fizetni a hitelt, akkor érdemes olyan konstrukciót választani, amely kedvező előtörlesztési díjakkal rendelkezik. Mindezek ellenére vannak olyan ügyfelek, akik negatív tapasztalatokra tettek szert valamelyik bank kapcsán, ezért akkor sem választják őket, ha náluk található a legkedvezőbb ajánlat.