

Szigorodtak a hitel-felvétel feltételei

2010 március 22. Flag

Szöveg méret

90
Mentés

- 0

Értékelés kiválasztása Még nincs értékelve

Mérték

Az elmúlt egy-két évben jelent?sen megemelkedtek a devizahitelek törleszt?részletei, de a forint alapú hitelek visszafizetése is sok családnak gondot okozhat az állásuk elvesztése esetén. Megszaporodtak az ingatlan-árverések, az autószalonokban pedig a visszavitt autók.

A kormány ezért megszigorította a hitel-felvétel feltételeit, védve a hitelez?ket és a hitel-felvev?ket is az esetleg felel?tlenül felvett magas hitelek rossz következményeit?l.

A kormány még tavaly döntött úgy, hogy beavatkozik a pénzintézetek és a magánszemélyek közötti kapcsolatba, és szigorítja a hitelezést annak érdekében, hogy csökkenjenek a magas törlesztések, melyek egy része az ügyfelek felel?tlensége, más része a bankok nagyvonalúsága miatt cs?dhelyzetbe taszított sok családot. Els?sorban a deviza alapú hitelek okoztak gondot az árfolyamok változása miatt, sok esetben a törleszt?részlet akár 50-60%-kal is n?tt az elmúlt két-három évben, a visszafizetés így komoly nehézséget okozhat még a magasabb jövedelemmel rendelkez? családok számára is.
A **361/2009. Kormányrendelet** egy része 2010. március 1-jén lépett hatályba, de az igazi szigorítás június 11-t?l várható.



A rendelet március 1-jén hatályba lép? rendeletei azt szabályozzák, hogy mekkora hitelt lehet felvenni a különböz? forint-, ill. devizaalapon ingatlanra és személygépkocsira. Jelzáloghitelezés esetén a vételár nagyobb hányadát lehet hitelb?l finanszírozni, mint autóhitel esetén, és forintalapú hitelb?l többet lehet felvenni, mint deviza alapúból. Ennek az az oka, hogy a forintalapú hitel kockázata kisebb, hiszen árfolyamváltozással nem kell számolni. A hitelfelvev?k viszont nem nagyon kedvelik a forintalapú hitelt, mivel a kamata magasabb, mint a deviza alapú hiteleké, és így drágább is azoknál. A tapasztalat azt mutatja, hogy a forintalapú hitel törleszt?részlete még a megn?tt árfolyammal számolt törleszt?részleteknél is magasabb.
Az új szabályozás felsorolása el?tt tisztázzunk egy fogalmat: mi az a **pénzügyi lízing**? Hasonlít a hitelhez abban, hogy havonta kell fizetni a díjat, ebben az esetben a lízingdíjat; a lízingbe vev? fizeti a fenntartás költségeit (pl. lakás esetén rezsi, autó esetén biztosítás), viseli a károkat és természetesen élvezi a hasznokat. A nagy különbség az, hogy hitel esetén a tulajdonjog azonnal a hitelfelvev?re száll át, ezt be is jegyzik az ingatlan-nyilvántartásba, vagy autó esetén a forgalmi engedélybe, a banknak zálogjoga keletkezik a vásárolt ingatlanon (jelzálogjog) vagy ingó dolgon (az autón). Pénzügyi lízing esetén azonban a lízing tárgya a bank vagy más pénzintézet tulajdonában marad, a lízingbevev? csak üzembentartó lesz, viszont a lízingszerz?dés lejártakor jogot szerez arra, hogy az összes lízingdíj kifizetése után tulajdonjogot szerezzen a lízing tárgyán. A pénzügyi lízinget els?sorban

személygépkocsik esetén alkalmazzák, de lehet?ség van az ingatlan-lízingre is, ez utóbbi esetben az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként csak a lízingszerz?dés lejárta után jegyzik be a lízingbe vev?t.

***Ingatlan** vásárlása, építése esetén a jelzálogjog fedezete mellett nyújtott hitelre, pénzügyi lízingre vonatkozó szabályok:*

1. Forinthitel esetén a vásárlási (forgalmi) érték 75%-át nem haladhatja meg a hitel összege, pénzügyi lízing esetén ez az arány 80%.
2. Euró alapú hiteleknél 60%, pénzügyi lízing esetén 65% a maximális arány, tehát az önrésznek ennek megfelel?en legalább 40, ill. 35%-nak kell lenni.
3. Más deviza alapú hiteleknél (pl. svájci frank) 45, ill. 50% az irányadó arány.

Magyarországon nagy népszer?ségnek örvendtek a svájci frank alapú hitelek, ill. néhány éve még a japán jen alapú hitelek. Ez utóbbiak drasztikusan megdrágultak, és egy ideje már nem jellemz?, hogy japán jen alapú hitelt vegyünk fel. Lassan elérhet? közelségbe kerül az euró bevezetése hazánkban, így a bankok és a magánszemélyek is egyre inkább az euró alapú hiteleket preferálják más devizával szemben.



***Gépjárm?** vásárlása, lízingelése esetén a szabályozás a következ?:*

1. Forinthitel esetén a gépjárm? piaci értékének 75%-a lehet a hitel összege, ill. 80%-a a pénzügyi lízing összege.
2. Euró alapú hitel esetén 60%, pénzügyi lízing esetén 65% az új maximális arány.
3. Más deviza esetén a piaci érték 45%-a lehet a hitel összege, ill. 50%-a a pénzügyi lízing összege.

Ezek az arányok természetesen a kamat- és egyéb költségek nélkül értend?k, csak a t?ketartozásra vonatkoznak. Gépjárm?vek esetén a futamid?t is maximalizálták, 84 hónapnál nem lehet hosszabb.
Amennyiben ugyanarra a dologra többféle devizanemben is vesznek fel hitelt, akkor a legalacsonyabb arányt kell

figyelembe venni.

Június 11-én lép hatályba a rendelet 3-5. szakasza, melyek a körültekint? lakossági hitelezésre vonatkoznak. E szerint a pénzintézeteknek ki kell dolgozniuk egy bels? szabályzatot, amelyben rögzítik, hogy milyen feltételekkel adnak hitelt a magánszemélyeknek, figyelembe véve a korábban felsorolt arányokat, ill. a hitelképességet és a hitelezhet?séget. A hitelezhet?ségi limit a havonta fizetend? részlet (mely tartalmazza a t?ketörlesztést, kamatokat, egyéb költségeket) maximális összegét jelenti, amit a hitelfelvev? jövedelme alapján határoznak meg. A limitet a bank saját hatáskörben állapítja meg, körültekint?en, hogy kockázatát csökkentse, és lehet?leg elkerülje az adós fizetésképtelenségét.
A különböz? hiteltípusokra külön-külön kell meghatározni ezt a maximális összeget, amely a forint alapú hitelekre vonatkozik. Euró alapú hitel esetén a meghatározott hitelezhet?ségi limit legfeljebb 80%-a lehet a havi törlesztés, míg egyéb deviza esetén csupán 60%. Ezzel a szabályozással (talán) elkerülhet?, hogy az adósok túlvállalják magukat.



A kormányrendelet egészének hatályba lépése után várhatóan kisebb összeg? hitelek kerülnek kihelyezésre, minden bizonnyal kisebb számban is, mint korábban, hiszen többen ki fognak esni a hitelfelvev? körb?l, mert nem tudják teljesíteni a feltételeket (pl. a szükséges öner?vel nem rendelkeznek). A szigorítás védi a hitelfelvev?ket is saját felel?tlenségükt?l, esetleg a bank figyelmetlenségét?l, és az egyéb kockázatoktól. Természetesen védi a pénzintézeteket is a szükségesnél nagyobb kockázattól. A szigorúbb szabályokra szükség volt, reméljük, hogy a hozzájuk f?zött reményeket beváltják.

N. R. Ágnes
Szerz? a Flag Polgári M?hely tagja
http://kozgazdasz.freeblog.hu



Ajánló