



Szigorodtak a hitel-felvétel feltételei

2010 március 22. Flag

Szöveg méret

Mentés

-
-
-

- [0](#)

Még nincs értékelve

Mérték

Az elmúlt egy-két évben jelentősen megemelkedtek a devizahitelek törlesztőrészei, de a forint alapú hitelek visszafizetése is sok családnak gondot okozhat az állásuk elvesztése esetén. Megszaporodtak az ingatlanárverések, az autószalonokban pedig a visszavitt autók.

A kormány ezért megszigorította a hitel-felvétel feltételeit, védve a hitelezőket és a hitel-felvetőket is az esetleg feleltelenül felvett magas hitelek rossz következményeitől.

A kormány még tavaly döntött úgy, hogy beavatkozik a pénzüzetek és a magánszemélyek közötti kapcsolatba, és szigorítja a hitelezést annak érdekében, hogy csökkenjenek a magas törlesztések, melyek egy része az ügyfelek feleltensége, más része a bankok nagyvonalúsága miatt csúdhelyzetbe taszított sok családot.

Első sorban a deviza alapú hitelek okoztak gondot az árfolyamok változása miatt, sok esetben a törlesztőrészlet akár 50-60%-kal is nőtt az elmúlt két-három évben, a visszafizetés így komoly nehézséget okozhat még a magasabb jövedelemmel rendelkező családok számára is.

A **361/2009. Kormányrendelet** egy része 2010. március 1-jén lépett hatályba, de az igazi szigorítás június 11-től várható.



A rendelet március 1-jén hatályba lépő rendeletei azt szabályozzák, hogy mekkora hitelt lehet felvenni a különböző forint-, ill. devizaalapon ingatlanra és személygépkocsira. Jelzáloghitelezés esetén a vételár nagyobb hányadát lehet hitelből finanszírozni, mint autóhitel esetén, és forintalapú hitelből többet lehet felvenni, mint deviza alapúból. Ennek az az oka, hogy a forintalapú hitel kockázata kisebb, hiszen árfolyamváltozással nem kell számolni. A hitel-felvetők 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 törlesztőrészlete még a megnőtt árfolyammal számolt törlesztőrészleteknél is magasabb.

Az új szabályozás felsorolása előtt 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 vevő 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 hitel-felvetőre 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 pénzüzet tulajdonában marad, a lízingbevevő csak üzembentartó lesz, viszont a lízingszerződés lejártakor jogot szerez arra, hogy az összes lízingdíj kifizetése után tulajdonjogot szerezzen a lízing tárgyan. A pénzügyi lízinget első sorban

személygépkocsik esetén alkalmazzák, de lehetőség van az ingatlan-lízingre is, ez utóbbi esetben az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként csak a lízingszerződés lejártá után jegyzik be a lízingbe vevőt.

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 önrészeknek ennek megfelelően legalább 40, ill. 35%-nak kell lenni.
 3. Más deviza alapú hiteleknél (pl. svájci frank) 45, ill. 50% az irányadó arány.
- Magyarországon nagy népszerűségnek örvendtek a svájci frank alapú hitelek, ill. néhány éve még a japán jen alapú hitelek. Ez utóbbiak drasztikusan megrágultak, és egy ideje már nem jellemző, hogy japán jen alapú hitelt vegyünk fel. Lassan elérhető közelségbe kerül az euró bevezetése hazánkban, így a bankok és a magánszemélyek is egyre inkább az euró alapú hiteleket preferálják más devizával szemben.



Gépjármű vásárlása, lízingelése esetén a szabályozás a következő:

1. Forinthitel esetén a gépjármű 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 értendők, csak a tartozásra vonatkoznak. Gépjárművek esetén a futamidőt 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 körültekintő lakossági hitelezésre vonatkoznak. E szerint a pénzüzeteknek ki kell dolgozniuk egy belső szabályzatot, amelyben rögzítik, hogy milyen feltételekkel adnak hitelt a magánszemélyeknek, figyelembe véve a korábban felsorolt arányokat, ill. a hitelképességet és a hitelezhetőséget. A hitelezhetőségi limit a havonta fizetendő részlet (mely tartalmazza a törlesztést, kamatokat, egyéb költségeket) maximális összegét jelenti, amit a hitelfelvevő jövedelme alapján határoznak meg. A limitet a bank saját hatáskörben állapítja meg, körültekintően, hogy kockázatát csökkentse, és lehetőleg elkerülje az adós fizetési képtelenségét.

A különböző hiteltípusokra külön-külön kell meghatározni ezt a maximális összeget, amely a forint alapú hitelekre vonatkozik. Euró alapú hitel esetén a meghatározott hitelezhetőségi limit legfeljebb 80%-a lehet a havi törlesztés, míg egyéb deviza esetén csupán 60%. Ezzel a szabályozással (talán) elkerülhető, hogy az adósok túlvállalják magukat.



A kormányrendelet egészének hatályba lépése után várhatóan kisebb összegű hitelek kerülnek kihelyezésre, minden bizonnyal kisebb számban is, mint korábban, hiszen többen ki fognak esni a hitelfelvevőkörből, mert nem tudják teljesíteni a feltételeket (pl. a szükséges önerővel nem rendelkeznek). A szigorítás védi a hitelfelvevőket is saját felelőtlenségüktől, esetleg a bank figyelmetlenségétől, és az egyéb kockázatoktól. Természetesen védi a pénzüzeteket is a szükségesnél nagyobb kockázattól. A szigorúbb szabályokra szükség volt, reméljük, hogy a hozzájuk fűzött reményeket beváltják.

N. R. Ágnes

Szerző a Flag Polgári Műhely tagja

<http://kozgazdasz.freeblog.hu>

DR. DRÁBIK JÁNOS
100 ÉVVEL TRIANON UTÁN
DVD A trianoni gyalázaatról tabumentesen



„Egy film amelyet minden
magyarnak látnia kell”

Ajánló
