Figyelő Trend
2017.03.31 - (18,19. oldal)



BIZTOS KAMATRA MENNEK

LAKÁSTAKARÉK HITELLEL. Ez a kombináció az, amellyel ma minden ügyfelet bombáznak a bankok. Nem biztos, hogy megéri nulláról belevágni, de akinek már van előtakarékossága, az kedvező kölcsönt is felvehet. A lakáshitelpiac az ingatlanszektorhoz hasonlóan növekszik.

A múlt évben 31 százalékos növekedést ért el az újlakás-építési piac, összesen mintegy 10 ezer otthon épült. A lakáshitelezés ettől függetlenül nagyjából 29 százalékkal nőtt. Mivel további bővülésre számítanak a szakemberek, nemcsak a támogatási rendszerek élik reneszánszukat, de a hitelezés és a lakáscélú takarékoskodás is. „Az éves növekedésen túl havi szinten is emelkedik a hiteligénylések száma, természetesen a lakásépítési, költözési szezonalitásnak megfelelően. Az állami támogatások kedvezően hatnak az ingatlanpiacra, így áttételesen a hitelt felvenni kívánók számára is" – mondja Tokodi Gábor, az FHB vezérigazgató-helyettese.

Míg CSOK-ot szinte bármelyik bankban és a takarékszövetkezetekben is lehet igényelni, addig a lakástakarékpiac négyszereplős. Az OTP, az Erste, a Fundamenta és az Aegon verseng a lakáscélú megtakarítók kegyeiért. A K&H Bank azonban például a Fundamentával áll szerződésben, és évek óta értékesítik ezt a konstrukciót hálózatukban. Mivel a lakástakarék-szerződések főbb paramétereit jogszabályok határozzák meg, a lakástakarékok az induló költségekből jelentős kedvezményeket adhatnak, de az alappillérek mindenhol ugyanazok. Azaz például pénztártól függetlenül legalább 4, de legfeljebb 10 évig lehet előtakarékoskodni, amely időszakok alatt a 30 százalékos állami támogatás minden esztendőben jár. Az állam magánszemélyenként maximáltan 72 ezer forinttal

Nemcsak a támogatási rendszerek élik reneszánszukat, de a hitelezés és a lakáscélú takarékoskodás is.

toldja meg a gyűjtést. Az OTP közel 500 ezer élő szerződéssel rendelkezik, és a piac növekedése az elmúlt években is folyamatos volt – hangsúlyozza Köntös Péter, az OTP Lakástakarék vezérigazgató-helyettese. Náluk nő azok száma, akik a megtakarítási idő végén a teljes felvehető lakáskölcsönre is igényt tartanak. „Sőt, sokan meg sem várják a szerződés lejártát, hanem az összeget az Áthidaló kölcsön segítségével, jóval korábban – akár a szerződéskötést követő hónapban – felveszik" – fűzi hozzá Köntös Péter.

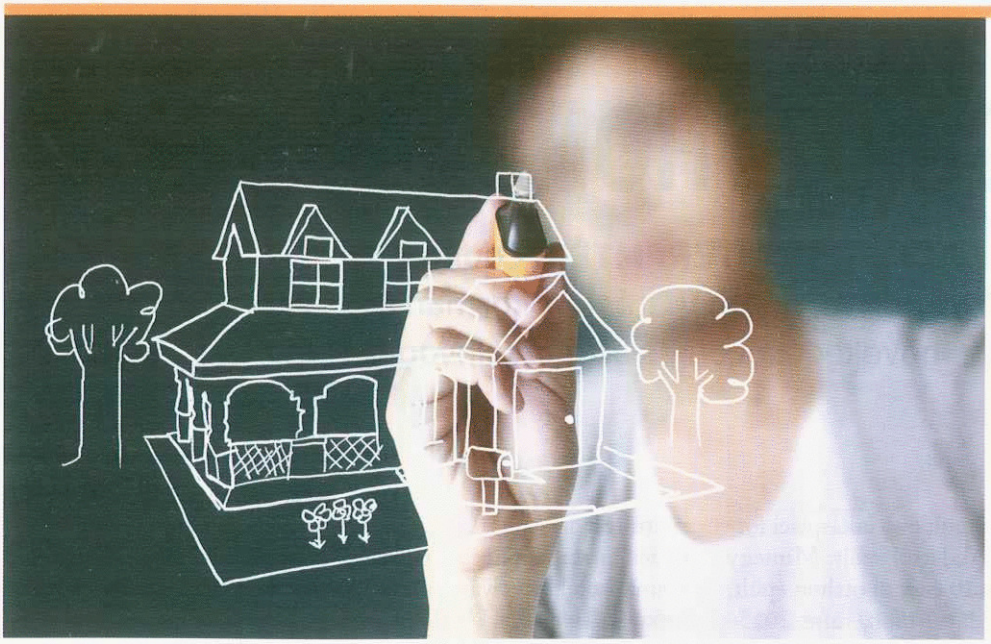
Ezzel szemben a mintegy 110 ezer szerződéssel bíró Erste Lakástakaréknál arányaiban kevés a lakáshitel-igénylés. „Az ügyfelek kis hányada veszi igénybe a teljes szerződéses összeget, inkább csak a megtaka-

Újfajta, fogyasztóbarát lakáshitelek jönnek

Bár a lakáshitel-felvevők körében egyre népszerűbbek a több évig fix törlesztőrészletet garantáló konstrukciók, a teljes hiteldíjmutatójukat nagyban meghatározó kamatfelár szintje nemzetközi összevetésben még így is magasnak számít. Emiatt a jegybank úgy döntött, bevezeti a lakáshitelekre a fogyasztóbarát jelölést. Ezt a minősítést azok kaphatják meg, amelyeknek alacsony a felára, ezért az olcsóbb kölcsönök közé tartoznak.

„Tulajdonképpen már most is vannak a piaci átlagnál olcsóbb, barátságos lakáshitelek. Ezek kiválasztásához csak alaposan meg kell nézni a kínálatot" – fejti ki Gergely Péter, a banki ajánlatok összehasonlításával foglalkozó BankRáció.hu hitelszakértője a cég friss elemzését ismertetve. A BankRáció.hu március közepén több mint egy tucat hitelintézet 10 évig vagy annál hosszabb ideig fix törlesztőrészletet garantáló – például 10 millió forintos és 20 éves futamidejű – lakáshitelét hasonlította össze. A legolcsóbb ajánlatok teljes hiteldíjmutatója (THM) 5–5,5 százalék között mozgott, a legdrágábbaké pedig

FOTÓ: PUZZLEPIX/SHUTTERSTOCK



rítást és az állami támogatást kérik. Viszont az azonnali kölcsönkérelmek száma emelkedik" – pontosít Teszáry Sára, az Erste szenior kommunikációs szakértője.

A bankok többféle lakáshitelezéshez kapcsolódó kedvezményrendszereket alkalmaznak. Havi 300-400 ezer forintos számlára utaltatott jövedelem már akár a legkedvezőbb kamatra lehet garancia. „Személyre szabott hitelbírálatot végzünk, melynek során részletesen átbeszéljük az ügyfelek lakáscélját, jövedelmi helyzetét, a hitel fedezeti oldalát, így alakul ki a kliens döntése és a bank által adható kedvezmények alapján a választott hitelkonstrukció. Az újonnan kihelyezett lakáscélú kölcsönök piacán a K&H Bank részesedése 16,1, míg az újonnan kihelyezett jelzáloghitelekén 14,9 százalék. Ez utóbbi folyósított állománya nálunk 79 milliárd forint. Ezen a területen 2016-ban 16 százalékos növekedést értünk el 2015-höz képest" – mondja Árva András, a K&H lakossági marketingfőosztályának a vezetője.

A kamatkedvezmények mellett vannak a hitelek felvételekor felmerülő egyszeri kedvezmények is. Például akciók keretében a szerződéskötési díjat vagy a kezelési költséget nem számítják fel, esetleg elengedik az értékbecslési díjat vagy a folyósítási jutalékot. „Az FHB-nál ezeken felül családi kedvezményprogramot is működtetünk, így a családtagok további engedményeket kaphatnak a banki szolgáltatáscsomagok díjaiból" – emeli ki Tokodi Gábor, az FHB Bank vezérigazgató-helyettese.

A pénzintézeteknek több, egymással összehasonlítható ajánlatot kellene a potenciális ügyfelek részére átadniuk. Ez az összehasonlíthatóság az eltérő konstrukciók miatt nem mindig teljesül maradéktalanul, de a választásban segít az előzetes beszélgetés, ahol a kliens elmondja terveit, lehetőségeit, anyagi és családi hátterét. „Részesedésünk a lakáshitelpiacon bővült, folyósításaink már 2015-re is 23 százalékkal nőttek. Azt tapasztaljuk, hogy a hitelösszeg is emelkedő nagyságú az utóbbi években, ez az FHB Bankban közel 8-9 millió forint körül mozog" – tette hozzá a vezérigazgató-helyettes.

PINTÉR LÍVIA

8 százalék felett volt. A THM-ben látható különbség a teljes visszafizetendő összegben is számottevő, akár 3-5 millió forintos összeget jelenthet.

Gergely Péter szerint aki az online hitelkalkulátorok segítségével összeveti az ajánlatokat, az már most is megtalálhatja a legalacsonyabb havi törlesztést és teljes visszafizetendő összeget biztosító lakáshitelt. Nagyon fontos, hogy ne csak a saját bankunktól kérjünk ajánlatot, mert szinte biztos, hogy nem ott kapjuk a legjobbat. Másrészt mindenképpen nézzük át, hogy milyen kedvezményeket adnak az egyes bankok, mert ezek kihasználásával is csökkenthető a törlesztőrészlet – mondja a szakértő.

„Az MNB által tervezett fogyasztóbarát hitel minősítés piaci hatását csak később lehet értékelni. Az azonban már valószínűsíthető, hogy az adósoknak több szempontból is változást hozhat. A lépés nyomán olcsóbbá válhatnak a fix törlesztésű lakáshitelek" – tette hozzá Gergely Péter. Úgy véli, a magyar bankpiacon egyelőre kevésbé népszerű hitelkiváltások számát is növelheti a lépés. Fontos, hogy bármelyik hitelintézetnél is igényelt lakáskölcsönt valaki, ha a futamidő során bármikor talál jobb ajánlatot, akkor – bár a hitelváltásnak lehetnek költségei – összességében könnyen lehet, hogy menet közben érdemes bankot váltani.

H. G.