Magyar Hírlap .hu

Jelentősek a különbségek a hitelek között, jobban megtérül a hosszú futamidő

Sokat spórolhat, aki igénylés előtt több banknál tájékozódik

Biztonságosabbak a több évre rögzített törlesztőrészletű lakáshitelek. Ám a tíz évre rögzített törlesztésű, tízmillió forintos lakáshitelek között jelentős a különbség.

Viszonylag szerény, havonta kettő-ötezer forintos különbség lehet az öt vagy tíz évre fix törlesztőrészletű – tízmillió forintos és tízéves futamidejű – lakáshitelek törlesztőrészlete között, miközben az eltéréshez képest a kockázatuk különböző – derül ki a BankRacio.hu elemzéséből, amelyben április végén 17 bank lakáshitelét vetették össze. A bankok közötti nagy verseny miatt sokat spórolhatnak azok, akik nem csak a saját bankjuktól kérnek hitelkalkulációt.

Az látszik, hogy a lakáshitel-felvevők egyre jobban törekednek a biztonságra, azaz a több évig fix törlesztőrészletű lakáshiteleket választják. Ezt alátámasztják a hivatalos jegybanki adatok is, amelyek szerint a lakáshitelpiacon belül egyre nagyobb részesedést hasítanak ki ezek a konstrukciók. „Az öt évig fix törlesztőrészletű lakáshitelek ugyan valamivel olcsóbbak lehetnek, de az öt és tíz évig fix törlesztőrészletű lakáshitelek közül a tíz évig rögzítetteket érdemes felvenni, mert ezek biztonságosabbak. Az ötéveseknél ugyanis előfordulhat, hogy az ötödik év után a mostaninál kedvezőtlenebb lesz a nemzetközi gazdasági és kamatkörnyezet, és ezért magasabb kamaton lesz rögzítve a törlesztőrészlet a második félidőben. Ezzel szemben a tíz évig fix törlesztőrészletűeknél nincs ilyen kockázat – magyarázta Gergely Péter hitelszakértő. Hozzátette azt is, hogy bár az öt-húsz évig fix törlesztőrészletet biztosító lakáshiteleknél olcsóbbak a referenciakamatú hitelek, de ezeknél három-tizenkét havonta változhat a törlesztő, így sokkal kockázatosabbak.

Az elemzés szerint akik a legbiztonságosabb megoldást szeretnék választani, azoknak a legalább tíz évig fix törlesztőrészletű lakáshitelek javasolhatók. Amellett, hogy átlagosan valamivel drágábbak, mint az öt évig fix törlesztést garantáló társaik, ha az igénylő a hitelfelvétel előtt alaposan körülnéz a piacon, jelentős megtakarítást érhet el.

Április végén volt olyan tíz évig fix törlesztőrészletű – tízmilliós és tízéves futamidejű – lakáshitel, amelynél alacsonyabb volt a teljes visszafizetendő összeg, mint némelyik bank öt évig fix törlesztőrészletet garantáló, de ugyanúgy tízmilliós és tízéves futamidejű lakáshitelénél. Az elemzés alapján a legolcsóbb tíz évig fix törlesztést kínáló – tízmilliós és tízéves futamidejű – lakáshitelek teljes hiteldíjmutatója 4,1 százalék körüli, a legdrágábbaknál pedig hét százalék feletti ez az érték. Így a havi törlesztés 102-116 ezer forint között szóródik. A különbségek a teljes visszafizetendő összegben milliós tételt jelentenek. Az is a tízéves és tíz évig fix törlesztőrészletet garantáló hitelek mellett szól, hogy a jelenlegi lakáshitelek jelentős része nem éri meg a futamidő végét, például költözés vagy a hitel korábbi visszafizetése miatt hamarabb lezárják őket a hitelfelvevők. A szakértő hangsúlyozta, hogy a lakáshitelezés felfutása nem hordoz jelentősebb kockázatokat, nincs szó hitellufiról. Egyrészt a nettó bérek és reálbérek jelenleg emelkedő pályán vannak, ez a

háztartásoknak mozgásteret ad a lakáshitel-felvételhez. Másrészt a tíz évig fix törlesztőrészlet a várhatóan emelkedő béreknek egyre kisebb részét viszi el. A lakáshitelpiac stabilitásához hozzájárul emellett az a szabály, amely meggátolja, hogy a nettó jövedelem ötven százalékánál többet költsön egy háztartás hiteltörlesztésekre.