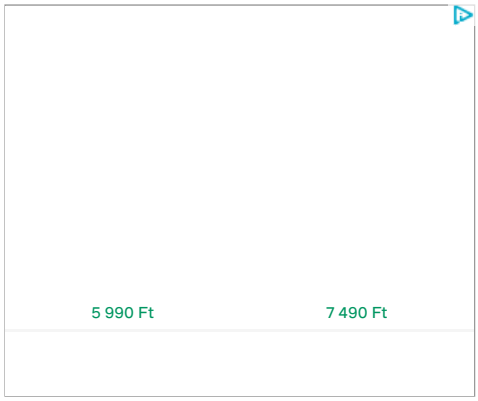
Gazdaság

Fix kamat felé terelnek

Népszava|2018. jún 6. 05:20



Hirdetés



Gazdaság

0
Tetszik
Megosztás
Tweet
G+
Share

Egyre többen választják a rögzített kamatozású lakáshiteleket. A jegybank további - szigorításként ható - ösztönzőket vezetne be.

hirdetés


Bár az olaszországi politikai események okoztak némi viharokat a pénzpiacokon, ennek, illetve a forint gyengülésének hatása nem érződik a banki hitelek kondícióiban. A hitelszakértők szerint – mivel a devizahiteleket gyakorlatilag kisöpörték a magyar piacról - hasonló kilengések esetén valószínűleg a közeljövőben sem kell aggódni emiatt.

Egyenlőre nincs ok a pánikra a hitelek törlesztőrészlete kapcsán, a bankok érdemben nem reagáltak a piaci kilengésekre vagy a hozamemelkedésekre – mondta érdeklődésünkre Turmezey Tamás, a bank360.hu, banki hiteleket összehasonlító oldal társalapítója. A pénzintézetek magas likviditása miatt ugyanis nagy a hitelezési kényszer, ezért a bankok az ügyfelekért folytatott versenyben inkább nem emelik a kamatokat.

Hasonlóan látja a helyzetet Trencsán Erika, a Bankráció.hu hitelszakértője is. Mint mondta: a bankok forrásköltségei ugyan emelkedtek az utóbbi időben, ám ez csak alig érezhetően jelenik meg a hitelkamatokban. Néhány bank emelte ugyan ezek mértékét, de mindössze 0,1 százalékkal, ami néhány száz forintos különbséget jelent csak a törlesztőrészletekben.

A jegybank kommunikációja alapján mindketten arra számítanak, hogy az elkövetkező egy-két évben az MNB valószínűleg továbbra is a jelenlegi, 0,9 százalékos alacsony szinten igyekszik majd tartani az alapkamatot, vagyis marad az alacsony hitelkamatoknak kedvező környezet.

Egy-két évnél hosszabb távra már nehezebb előre látni, ám – már csak a gazdaság ciklikusságából kiindulva is – előbb-utóbb valószínűleg emelkednek majd a kamatok, az amerikai FED már több lépésben megtette ezt, s további lépéseket is bejelentettek. A kedvezőtlen gazdasági eseményekre – például a forint bizonyos szint fölötti gyengülésére - a magyar jegybanknak az alapkamat emelésével kellene reagálnia, de ehelyett más, nem szokványos módszerekhez folyamodnak. Ha majd egyszer bekövetkezik a kamatemelés ez hatással lesz a lakossági hitelek kamatára, és így a törlesztőrészletekre is, ezért érdemes még a jelenlegi kedvező környezetben a fix kamatokkal bebetonozni hiteleket és a törlesztőrészleteket. A 3, 5 vagy 10 évre rögzített, fix kamatozású hitelek most kicsit drágábbak ugyan, mint a változó kamatozásúak – akár 2 százalékpontos kamatkülönbség is lehet -, és minél hosszabb időre rögzítik a kamatot, annál magasabb a törlesztőrészlet, de annak mértéke az adott periódusban – történjen bármi a gazdaságban – azonos marad.

Az MNB igyekszik is a biztonságosabb fix, azaz meghatározott periódusokra rögzített kamatozású hitelek felé terelni a lakosságot, mégpedig úgy tűnik, sikerrel. A jegybank nemrég közzétett pénzügyi stabilitási jelentése szerint a tavaly augusztusi 42 százalékról az idén március végére 24 százalékra mérséklődött a változó kamatozású hitelek részesedése a lakáshitel folyósításon belül. Vagyis jelenleg már az ügyfelek 76 százaléka fix kamatozással vesz fel lakáshitelt. Ezen belül a legnépszerűbb konstrukció az öt évre rögzített kamat: a fix hitelek több mint felét így vették fel, de a 10 éves kamatperiódusú hitelek is már 25 százalékot tesznek ki.

A jegybank szerint a kockázatok további mérséklése, valamint azok újbóli felfutásának megelőzése érdekében azonban további szabályozóeszközök bevetése is indokolt lehet. A jelentésben úgy fogalmaznak: az egyik ilyen ösztönző lehet a kamatperiódus hossza szerint differenciált jövedelemarányos törlesztőrészlet-szabályok bevezetése. Felmerülhet, hogy egy rövidebb kamatrögzítésű jelzáloghitelnél - azonos jövedelemnél - csak kisebb összegű hitelt vehessen fel az ügyfél, így a hosszabb, például legalább 5 vagy 10 éves kamatrögzítésű hitelek felé terelne a szabályozás, amelyek esetén a limitek változatlanok maradhatnának. A mégis a rövidebb kamatrögzítést választó ügyfelek esetében ezzel nagyobb jövedelmi puffer állna rendelkezésre egy esetleges törlesztőrészlet-emelkedés hatásainak elviselésére.

Az adósságféknek is nevezett jelenlegi szabályozás szigorításának lehetőségét pár hete az egyik bank is megszellőztette. Jelenleg 400 ezer forintos fizetés alatt a jövedelem 40 százaléka, afelett pedig az 50 százaléka lehet a maximális törlesztőrészlet. A bank információi szerint ezt csökkentenék le 25-35 százalékra a változó kamatozású és a 3 éves kamatperiódusú hiteleknél, de akár az 5 éves kamatperiódus mellett is. Ezt a szándékot azonban az MNB cáfolta.

A rosszabb hitelt érdemes kiváltani

A Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitelek már több mint a felét teszik ki a hosszabb kamatperiódusú folyósításoknak, az állomány mintegy 100 milliárd forint. Ezen kölcsönöknek nemcsak a kamatait rögzítik 3, 5 vagy 10 évre, de a hitelbírálati és a folyósítási idő is rövidebb, a kamatfelár pedig nem haladhatja meg a 3,5 százalékpontot. A jegybank összesítése szerint a minősített hitelek teljes hiteldíj-mutatója (THM: a kamat mellett valamennyi egyéb díjat jelző költségmutató) az egyéb piaci hitelekhez képest mintegy 1 százalékponttal alacsonyabb, így ezek térnyerésével az egy éven túli kamatperiódusú lakáshitelek átlagos THM-je erőteljesebben csökkent, mint a legfeljebb 1 éves kamatrögzítésű hiteleké.

A minősített hitelek kedvezőbb árazása révén azonos törlesztési teher mellett magasabb hitelösszeg érhető el. Ezeket a kölcsönöket szeptember-márciusban mintegy 4 millió forinttal magasabb átlagos hitelösszeg és mintegy 1,2 százalékponttal alacsonyabb THM jellemezte a minősítéssel nem rendelkező, hosszabb kamatperiódusú lakáshitelekhez képest, miközben a futamidő hossza hasonló, az adósok eladósodottsága és a fedezetek megterheltsége pedig közel azonos értéket mutatott. Nem véletlen, hogy a felvett minősített hitelek 5 százalékával a korábbi, kedvezőtlenebb jelzáloghitelüket váltották ki az ügyfelek, hiszen a korábban fölvett hitelek átalakításával több ezer forinttal is alacsonyabb törlesztőrészletet lehet elérni.

Varga Dóra



Címkék: fix kamatok

hirdetés


0 hozzászólás

Rendezés: Legújabb

Hozzászólás írása...

Facebook Hozzászólások modul

Szétolvasták

Bagóért kerülhet Seszták köréhez a kisvárdai fürdő üzemeltetése

Lángol Csernobil radioaktív erdője

Sofőrök követelik, hogy a kormány szakmaként ismerje el munkájuk

Halál az M1-esen - Felismerhetetlenségig roncsolódott egy kisbusz