

PKM kiadványok 1.

HITELEK



Lakossági tájékoztató kiadvány

Készítette a Gazdasági Versenyhivatal, a Magyar Nemzeti Bank
és a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete szakértőiből álló
Pénzügyi Kultúra Munkacsoport

2012. szeptember

Köszöntő

A pénzzel kapcsolatos döntések végigkísérik életünket, és részét képezik mindennapjainknak. Saját anyagi boldogulásunkért mi magunk tehetjük a legtöbbet azzal, ha körültekintően és felelősen hozzuk meg a pénzügyeinkkel kapcsolatos döntéseket. Ehhez számos pénzügyi kérdést kell fontolóra vennünk, melyek közül talán a legnagyobb fokú körültekintést és előzetes tájékozódást az adósság vállalása követeli meg. A hitelfelvétel ugyanis nagymértékben és akár több évre, évtizedre is befolyásolhatja jövőbeni anyagi helyzetünket.

A téma aktualitását az adja, hogy 2012-ben több jogszabály módosítás lépett életbe az **egyoldalú szerződésmódosítás és a hitelkamatok tekintetében**, melyek a hitelfelvételhez kapcsolódó költségek átláthatóságát segítik elő. **A változások tovább erősítik a lakosság hitelfelvételből eredő túlzott eladósodásának megakadályozása, valamint az ebből eredő veszélyek mérséklése érdekében meghozott korábbi intézkedések hatását.**

Annak érdekében, hogy megkönnyítsük az eligazodást, a Gazdasági Versenyhivatal Versenykultúra Központja (GVH VKK), a Magyar Nemzeti Bank (MNB) Pénzügyi Kultúra Központja és a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete (PSZÁF) szakmai közreműködésével állítottuk össze ezt a pénzügyi tájékoztató kiadványt. Célunk, hogy hiteles és elfogulatlan képet adjunk a hitelekkel és hitelfelvétellel kapcsolatos legfontosabb tudnivalókról. Reméljük, hogy kiadványunk segítséget jelent abban, hogy minden körülményt mérlegelve a legjobb döntést hozhassuk meg a hitelek terén is!

Tartalomjegyzék

1. Amit a hitelfelvételről tudni érdemes...

- 1.1. *Mi a hitel?*
- 1.2. *Mikor éri meg hitelt felvenni és mikor nem tanácsos?*
- 1.3. *Mennyibe kerül a hitel?*
- 1.4. *Döntsünk megfontoltan!*
- 1.5. *Meddig nyújtózkodhatunk?*

2. Kockázatos dolog hitelt felvenni?

- 2.1. *Hogyan törlesztünk?*
- 2.2. *Milyen törlesztést érintő változások adódhatnak a futamidő alatt?*
- 2.3. *Mekkora törlesztőrészlet vállalható a kockázatok figyelembevételével?*
- 2.4. *A lakosság túlzott eladósodásának megakadályozását szolgáló szabályok*

3. A főbb hiteltípusok jellemzői

- 3.1. *Milyen főbb hiteltípusok léteznek?*
 - 3.1.1. *Folyószámlahitel és hitelkártya*
 - 3.1.2. *Áruhitelek*
 - 3.1.3. *Személyi kölcsönök*
 - 3.1.4. *Jelzáloghitelek*
Kamatok, díjak és költségek meghatározása a jelzáloghitelek esetében
 - 3.1.5. *Gépjárműhitelek*
 - 3.1.6. *Kombinált termékek*
Lakás-takarékpénztár
Hitelfelvétellel kombinált életbiztosítási szerződések
 - 3.1.7. *Diákhitel - egy nem tipikus hitel*

4. Segítünk a választásban!

5. Előre nem látható helyzetek kezelése, KHR

6. A fogyasztói csoportok

7. Hova fordulhatunk panaszunkkal?

8. Amire minden hitelfelvételi döntésnél érdemes odafigyelni...

1. Amit a hitelfelvételről tudni érdemes...

1.1. Mi a hitel?

Ha egy adott idő alatt több bevételünk keletkezik, mint amennyit el akarunk költeni, akkor a felesleget (vagyis a megtakarított összeget) érdemes pl. bankba tenni, amiért kamatot kapunk. A bank pénzünket nem csak őrizni, de használni is fogja, azaz kölcsönadja olyanoknak, akiknek épp pénzre van szükségük, s azt várhatóan vissza is tudják fizetni. A hitel kamattal, valamint a hitel igénybevételéhez kapcsolódó egyéb költségekkel (pl. kezelési költség) növelt összegét az adós a hitelszerződésben foglaltak alapján - általában részletekben - fizeti vissza.

Vélhetően mindenki szembesült már azzal, hogy tervei megvalósításához több pénzre lenne szüksége, mint amennyit megtakarításai és havi jövedelme megengednek. Ilyenkor merülhet fel a hitel felvételének gondolata. Hitelfelvételkor a hitelező (bank, takarékszövetkezet, pénzügyi vállalkozás) pénzt bocsát rendelkezésünkre.

1.2. Mikor éri meg hitelt felvenni és mikor nem tanácsos?

Hitelfelvételkor több pénz elköltésére nyílik lehetőségünk, mint amennyit előzőleg összegyűjtöttünk volna, így több pénzünk lesz a jelenben. A hitelért a bank kamatot kér, ez az ára ugyanis annak, hogy azonnal pénzt bocsát rendelkezésünkre. A felvett összeget kamataival, valamint a hitel igénybevételéhez kapcsolódó egyéb költségekkel (pl. kezelési költség) együtt a jövőben, általában részletekben kell visszafizetni. Hitelfelvételkor tehát jövőbeni bevételeink egy részéről is lemondunk, hiszen azt a törlesztések kifizetésére kell majd fordítani.

Hitel felvétele előtt minden esetben érdemes előtakarékoskodni. Ha nem rendelkezünk megtakarítással, érdemes célunk megvalósítását inkább egy későbbi időpontra halasztani, ugyanis, ha hitelből vásárolunk, az összességében jóval több pénzünkbe kerülhet, mintha előzetesen takarékoskodtunk volna!

Mekkora törlesztőrészt vállalhatunk?

A rendelkezésre álló jövedelemhez képest megfelelően alacsony törlesztőrészlet választásával jelentősen csökkenthető annak a kockázata, hogy nem tudjuk visszafizetni hitelt. Hitelfelvétel esetén vigyázzunk, hogy ne kelljen az utolsó forintunkat is törlesztésre fordítani! Érdemes kalkulálni azzal, hogy a havi törlesztés összege később meg is változhat, és felmerülhetnek olyan élethelyzetek, amelyek váratlan jövedelem-kieséssel, illetve többletkiadásokkal járnak. Szintén fontos alaposan végiggondolni, mekkora lakásra, milyen kategóriájú autóra van valóban szükségünk, mivel egy drágább ingatlan vagy járműnek várhatóan a fenntartási költségei is magasabbak!

Mit jelent a túlzott eladósodottság?

Az elmúlt években **jelentősen megnőtt a lakosság eladósodottsága**, sokan több hitelt vettek fel, mint amennyit azután törleszteni tudtak. Az ügyfelek egy része valószínűleg nem mérte fel kellő alaposan a hiteltörlesztési képességét. Az is előfordulhatott, hogy nem számoltak olyan élethelyzetekkel - pl. munkahely elvesztése, hosszabb betegség, stb. - amelyek egy 15-20 éves időtávban jelentkezhetnek, és gondot jelenthetnek az esedékes részletek megfizetésében.

A hitelnyújtónak minden egyes hitelbírálatkor meg kell vizsgálnia az ügyfél hitelképességét, illetve **hitelezhetőségét**, és pl. nem nyújthat hitelt kizárólag a fedezetül felajánlott ingatlan értékének figyelembevételével. A hitelképesség vizsgálatának az ügyfél valós jövedelmi helyzetén kell alapulnia. A hitelek egyes típusainál jogszabályok írják elő, hogy maximum mekkora hitel vehető fel, és mekkora minimum önerőre van szükség, ami a későbbi törlesztési problémák kialakulásának megelőzését segíti.

1.3. Mennyibe kerül a hitel?

- **A hitel ára a kamat, de ez csak az egyik tétel a felmerülő költségek közül.** A hitelt terheli, és egy évre számított valamennyi költséget és kamatot tartalmazza a **Teljes Hiteldíj Mutató**, ismertebb nevén a **THM** (összesítve és százalékban megadva). Az egyes hiteltermékeket legegyszerűbben ennek segítségével hasonlíthatjuk össze.
- A THM számításánál figyelembe kell venni a hitelhez kapcsolódó banki költségeket (pl. hitelfolyósítási díj), valamint azon szolgáltatások költségét is, amelyeket a hitelszerződés megkötéséhez a hitelnyújtó előír (pl. értékbecslés, helyszíni szemle, hitelközvetítő díja, ingatlan-nyilvántartási eljárási díj, stb.). Ezekről **a költségekről a bank köteles előzetesen írásos tájékoztatást adni**, a további részleteket illetően a www.pszaf.hu honlapon tájékozódhatunk.
- Érdemes utánanézni a THM-ben nem szereplő esetleges plusz költségeknek (pl. közjegyzői díj), valamint devizahitelek esetében a bank által alkalmazott árfolyamoknak is.
- **A költségek hiteltípusonként és bankonként jelentősen eltérhetnek.**

A THM nem tartalmazza:

- a késedelmi kamatot,
- a hitel futamideje meghosszabbításának (prolongálás) költségét,
- az egyéb olyan fizetési kötelezettséget, amely a hitelszerződésben vállaltak nem teljesítéséből származik,
- a számlavezetéssel, készpénz-helyettesítő fizetési eszköz használatával és a fizetési műveletekkel kapcsolatos egyéb költségeket, (pl. a kölcsön összegének átutalása, ennek bankkártyával történő felvétele stb.), ha a hitelező ezt nem írja elő az adott hitelszerződésben.

Higgyünk-e az akcióknak?

A bankok kínálatát minden esetben érdemes összehasonlítani, hiszen az egyik banknál akciósként kínált termék is lehet drágább, mint egy másik bank hasonló, nem akciós terméke.

- Minél alacsonyabb a THM, annál kedvezőbb a fizetendő teljes hiteldíj, annál olcsóbb a kölcsön.
- Abban az esetben, ha egy korlátozott időtartamra, illetve összegre eltérő, kedvezményes (akciós) kamatot vagy díjat számítanak fel, az intézmények a THM számításakor érvényes *nem* kedvezményes kamatot és díjat veszik figyelembe.
- **A főként a rövid futamidejű kölcsönöknél (pl. áruhitelknél) jellemző nulla százalékos THM hirdetése esetén érdemes áttanulmányozni a kedvezmény jellegét és feltételeit. Az ingyenesség általában csak akkor valós, ha a kölcsönösszeget a bank által megadott határidőn belül teljes egészében visszafizetjük.**
- A nulla százalékos THM és az ún. „ingyen hitel” nem feltétlenül azonos, de ha a hitelfelvétel a reklám alapján ingyenes, 0 Ft költséggel jár, lényeges, hogy a hitelt felvevőnek valóban ne legyen ezzel kapcsolatos további költsége (pl. a kereskedő által felszámított „adminisztrációs” díjak).

Amennyiben tehát valamilyen akciós hitelt veszünk igénybe, gondosan olvassuk el, hogy

- az akció - kedvezmény - konkrétan melyik termékre vonatkozik;
- melyek az igénybevétel feltételei (pl. havi meghatározott összegű átutalás a banknál vezetett számlára, hitelfedezeti biztosítás, vagyonbiztosítás igénybevétele, stb.);
- milyen időszakban benyújtott hiteligénylésekre vonatkozik a kedvezmény;
- mennyi ideig van érvényben a kedvezmény (pl. a folyósítástól kezdődően egy évig);
- a kedvezményre jogosító időtartam lejártát követően milyen mértékben növekszik a hitel költsége.

1.4. Döntsünk megfontoltan!

Hitelfelvételre buzdító vonzó ajánlatokkal naponta találkozhatunk, de a jó döntéshez **időt kell szánni** az ajánlatok áttekintésére.

Fontos tudni továbbá, hogy

- **hitelt csak arra engedéllyel rendelkező pénzügyi intézmények** (bank, takarékszövetkezet, jelzáloghitel-intézet, pénzügyi vállalkozás) **nyújthatnak** üzletszerűen. (Ezen intézményeket a továbbiakban az egyszerűség kedvéért összefoglalóan banknak nevezzük.)
- **Fogyasztói csoport hitelt nem nyújt és a hitelközvetítők** (ügynökök) szintén nem jogosultak hitelnyújtásra.
- Ügynök szolgáltatásának igénybevétele előtt a www.pszaf.hu honlapon ellenőrizzük, hogy rendelkezik a szolgáltatás nyújtásához szükséges jogosultsággal.

A THM maximalizálása pénzügyi szolgáltatókkal kötött hitelszerződésekben

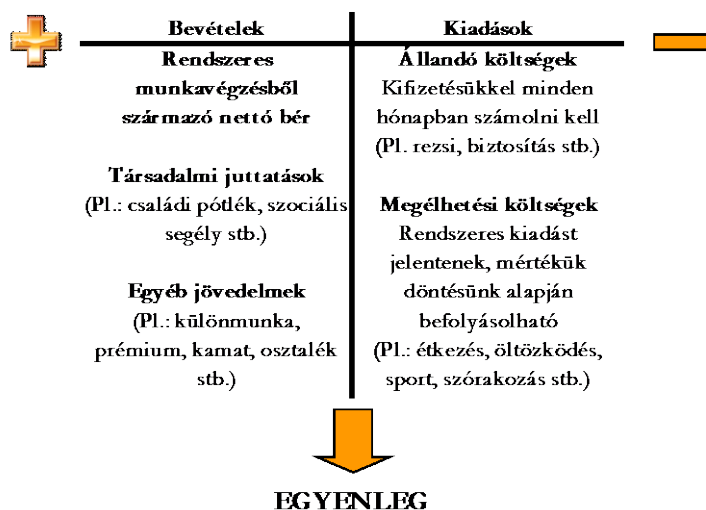
A 2012. április 1-jét követően kötött szerződéseknél felső limit kapcsolódik a pénzügyi szolgáltatóktól igényelt kölcsönök teljes hiteldijához is. Főszabályként a hitelintézet/pénzügyi vállalkozás nem nyújthat olyan kölcsönt, amelyben a THM meghaladja a jegybanki alapkamat 24 százalékponttal növelt mértékét. A törvény ettől eltérést enged

- a hitelkártyához kapcsolódó hitelek,
- folyószámlahitelek,
- áruhitelek, valamint
- zálogházi kölcsönök esetében.

Ezeknél a konstrukciónál a THM nem haladhatja meg a jegybanki alapkamat 39 százalékponttal növelt mértékét. A gépjárműhitelek esetében a szigorúbb, általános korlát az érvényes.

1.5. Meddig nyújtózkodhatunk?

Mielőtt bármilyen hitel felvételéről döntenénk, első lépésként azt kell feltérképezni, hogy havi bevételeinkből milyen nagyságrendű hitel törlesztését tudjuk vállalni. Ebben segítségünkre lehet a PSZÁF honlapján található háztartási kalkulátor (http://www.pszaf.hu/fogyasztoknak/kiemelt_fogyasztok/alkalmazasok) vagy összeállíthatunk saját „házi” költségvetést is, melynek segítségével pénzügyi helyzetünk alakulását egyszerűen nyomon követhetjük és könnyen kézben tarthatjuk. Ehhez írjuk össze havi bevételeinket és kiadásainkat az alábbiak szerint:



Amit érdemes észben tartani...

- Ha hitelt veszünk fel, vigyázzunk, hogy **ne kelljen az utolsó forintot is törlesztésre fordítani!**
- Váratlan többletkiadások, betegség, átmeneti munkanélküliség esetére **mindig legyen tartalékunk!**
- Havonta legalább egyszer tekintsük át pénzügyeinket.

2. Kockázatos dolog hitelt felvenni?

A hitelfelvétel a bank és az ügyfél számára is jár bizonyos kockázatokkal. A bank legfontosabb kockázata, hogy csak késve, vagy egyáltalán nem tudja ügyfele visszafizetni a felvett összeget. Így a bank kénytelen - amennyiben a hitel mögött fedezet állt (pl. gépjármű, ingatlan, stb.) - a fedezetet értékesíteni, hogy abból mérsékelje a veszteségét. Így az ügyfél végül el is veszítheti azt a vagyontárgyat, amelynek a megszerzése érdekében a hitelt felvette.

2.1. Hogyan törlesztünk?

A havi törlesztőrészlet két fontos eleme a tőketörlesztés és a kamatok, díjak megfizetése.

Ha a felvett hitel összegéből minden hónapban ugyanannyit fizetünk vissza, akkor tőketartozásunk minden hónapban azonos összeggel csökken. Az egyre csökkenő kamatteher következtében a havi törlesztőrészlet is várhatóan egyre alacsonyabb lesz (ezt nevezik lineáris törlesztésnek). Ha a hitel havi törlesztőrészletét induláskor úgy számolják ki, hogy annak összege havonta azonos legyen, akkor a futamidő kezdetén a havi részleten belül alacsonyabb a tőketörlesztés aránya, ezért a fennálló tőketartozásunk lassabban csökken (ezt nevezik annuitásos törlesztésnek).

Jó, ha tudjuk:

- Igénybe vehetünk ún. „**türelmi idő**”-t is, ilyenkor meghatározott ideig csak a hitelhez kapcsolódó költségeket (kamato, díjak) kell fizetni. Ezt követően azonban magasabb törlesztő részletekkel kell számolni, mivel a futamidő hátralévő részében kell a teljes tőkét visszafizetni.
- Idővel előfordulhat, hogy kedvezőbb ajánlatot kapunk akár a saját bankunktól, akár más banktól. Ilyenkor érdemes megvizsgálni a meglévő hitel kedvezőbbel való kiváltását. Ennek mérlegelésekor ne csak a törlesztőrészlet változására koncentráljunk, hanem figyelünk arra is, hogy az eredeti hitel visszafizetésével és az új igénylésével milyen többletköltségek járnak.
- Ha anyagi lehetőségeink megengedik, dönthetünk a hitel egy részének (előtörlesztés) vagy egészének (végtörlesztés) esedékességet megelőző visszafizetése mellett. Előtörlesztés esetén a hitelező jogosult az előtörlesztés miatt keletkező költségei felszámítására (előtörlesztési díj), ennek mértékét azonban jogszabály maximalizálja. Az előtörlesztési díj maximalizálása nem vonatkozik arra az esetre, ha az előtörlesztés más hitelintézet által folyósított kölcsönből történik.

Az esedékes törlesztőrészleteket fizethetjük banki átutalással, csoportos beszedési megbízással, készpénz befizetésével vagy ún. „sárga csekken” is. Ez utóbbinál érdemes figyelni arra, hogy:

- egyes bankok az így érkező befizetések után külön költséget számítanak fel;
- ha a „sárga csekket” bankkártya használatával adjuk fel a postafiókban, az készpénzfelvételként minősül, ami szintén külön költséggel járhat.

Az átutalás, és kártyahasználati költségek ugyanakkor eltérőek - érdemes tehát alaposan tájékozódni, hogy a saját számláink/szolgáltatóink esetében melyik lehet számunkra a legkedvezőbb fizetési mód.

2.2. Milyen törlesztést érintő változások adódhatnak a futamidő alatt?

A hitel törlesztőrészlete váratlanul megemelkedhet!

A felvett kölcsönt és a kamatokat a hitel futamideje alatt jellemzően havonta kell törleszteni. A hitel lehet állandó (fix) vagy bankok által a jelzáloghiteleknél gyakran alkalmazott, a futamidő alatt változó kamatozású. Fix kamatozású hitelnél a futamidő alatt a kamatláb nem változik. Változó kamatozású hitelnél a futamidő alatt a kamatláb a piaci viszonyoktól függően megváltozhat.

A kamatláb emelkedése esetén a törlesztőrészlet is megemelkedik. Hitelfelvétel előtt alaposan nézzük át a hitel feltételeit, különös figyelmet fordítva a kamatfeltételekre:

- állandó (fix) vagy változó kamatozás,
- változó kamatozás esetén mi alapján számítják a kamatot (van-e referencia kamatláb - mint pl. BUBOR, meghatározott állampapírok hozama, stb. - és mennyi az erre rakódó kamatfelár),
- vannak-e akciós, kedvezményes feltételek a szerződésben, azok mennyi ideig érvényesek, és a kedvezményes időszak végével milyen feltételekkel él tovább a szerződés,
- milyen gyakorisággal (pl. havonta, negyedévente, évente) változik a kamat.

A hitelszerződésben a bank egyoldalúan, számunkra kedvezőtlen módon csak a kamatot, költséget és díjat módosíthatja, újabb feltételt, költségelemeket nem vezethet be. A kedvezőtlen módosítással is csak abban az esetben élhet a bank, ha azt a **szerződésben előre tételesen meghatározott feltételekhez köti**, és e feltételek valamelyike bekövetkezik (jelzáloghitelek esetében ezen egyoldalú módosítások csak korlátozottan lehetségesek).

Hogy mindezekkel tisztában legyünk, **hitelfelvétel előtt mindenképp olvassuk el figyelmesen a hitelszerződést és az üzletszabályzatot, vagy az általános szerződési feltételeket.** Ha egyes részek nem egyértelműek, kérdezzünk rá az ügyintézőnél, és kérjük, hogy adjon egyértelmű választ!

A törlesztésre fordítható jövedelem váratlanul csökkenhet!

A törlesztésre fordítható jövedelem több okból is csökkenhet. Ha a saját bevételünk, vagy a velünk egy háztartásban élők fizetése csökken, esetleg valamelyik családtag munkanélkülivé válik, vagy váratlan kiadások (pl. tartós betegség miatt) merülnek fel, akkor megnehezülhet a hitel törlesztése.

A hitel felvétele előtt alaposan gondoljuk végig, hogy jövedelmünk mekkora részét tudjuk - váratlan események bekövetkezése esetén is - törlesztésre fordítani, illetve esetleges jövedelem csökkenése esetén vannak-e ehhez felhasználható tartalékaink!

Lehetőség szerint törekedjünk arra, hogy a hitel törlesztése mellett is legyen legalább 6 havi törlesztőrészletnek megfelelő tartalékunk, amiből váratlan helyzetben is fizetni tudjuk a törlesztéseket, ameddig az átmeneti kedvezőtlen helyzetre megoldást nem találunk.

Váratlan esetekben segítséget nyújthat a bankok többségénél már elérhető hitelfedezeti biztosítás, illetve munkanélküliség esetére vonatkozó biztosítás. Nézzünk azonban utána a szerződésben, hogy pontosan mely esetekben, milyen feltételekkel fizet a biztosító (pl. általában csak a szerződéskötéstől számított néhány hónap elteltével, ha nem mi mondtunk fel, stb.), és mely eseteket zár ki (pl. közös megegyezés a munkáltatóval).

Amennyiben úgy ítéljük meg, hogy a kedvezőtlen helyzet befolyásolhatja azt is, hogy tudjuk-e fizetni a hitel törlesztőrészletét, célszerű a hitelt folyósító bankkal mielőbb egyeztetni. A bankok ugyanis jó néhány olyan lehetőséget kínálnak, mellyel a nehézségek áthidalhatóak.

A devizahitelhez kapcsolódó további kockázatok

A deviza alapú hitel olyan hitel, amelynek összegét nem forintban, hanem valamely más pénznemben határozzák meg, főként euróban. Mivel a hitelre azonban itthon általában forintban van szükségünk, és legtöbbször forintban van bevétele, a banktól forintban kapjuk meg a hitelösszeget és forintban kell törleszteni.

A deviza alapú hitelek törlesztőrésze is devizában kerül meghatározásra, a bank azt számolja át forintra. Ezért, ha változik az adott deviza forintban kifejezett árfolyama, akkor változik a törlesztőrészlet is. Mivel egy deviza árfolyamának jövőbeni változása kiszámíthatatlan, a devizahitelek a forinthitelekhez képest kockázatosabbnak tekinthetők.

A deviza alapú hitelek esetében a **törlesztőrészlet** - a forint alapú hitelekkel ellentétben - tehát nem csak akkor változhat, ha nő a kamat vagy a kezelési költség. A külföldi deviza kamatszintjének változása mellett a forint és az adott deviza árfolyamának változása is befolyásolja a törlesztőrészlet mértékét.

2.3. Mekkora törlesztő részlet vállalható a kockázatok figyelembevételével?

Az alábbi táblázat szakértői számítások alapján készült, és bemutatja, hogy egy család havi nettó jövedelmének legfeljebb mekkora hányada fordítható biztonságosan hiteltörlesztésre. Természetesen a hitelnyújtó szigorúbb feltételeket is szabhat a hitel elbírálásakor.

Ha hitelt venne fel...			
Mennyi az Ön és az Önnel egy háztartásban élők havi nettó jövedelme összesen?			
	250 ezer Ft alatt	250 – 500 ezer Ft között	500 ezer Ft felett
A jövedelem legfeljebb mekkora százaléka fordítható hiteltörlesztésre:			
Forinthitel esetén:	30%	40%	50%
Euro alapú hitel esetén	25%	30%	40%
Egyéb devizahitel esetén	15%	20%	25%

Ha például a családnak havi nettó jövedelme 150 ezer forint és forinthitel felvételét tervezzük, akkor az ajánlások szerint csak akkor hitel vehető fel, hogy - beleszámítva az esetleg már korábban felvett hitelek törlesztőrészeit is - ennek maximum 30%-át, azaz összesen legfeljebb 45 ezer forintot kelljen hiteltörlesztésre fordítani. Azért csak ennyit, hogy elegendő tartalék maradjon a napi megélhetés, a rezszi és egyéb számlák kifizetésére és a váratlan kiadásokra. Ha a család havi nettó jövedelme pl. 300 ezer forint és forinthitel felvételében gondolkodnak, akkor a nettó jövedelem maximum 40%-át, azaz legfeljebb 120 ezer forintot fordíthat a család biztonsággal hiteltörlesztésre.

Minél nagyobb a háztartás jövedelme, a jövedelem annál nagyobb hányada fordítható hiteltörlesztésre. Devizahitelek esetében a javasolt arányok alacsonyabbak, mivel ezek a hitelek kockázatosabbak a forinthiteleknél.

A megjelölt jövedelemkategóriákon belül az egyes konkrét élethelyzetek azonban nagyon különbözőek lehetnek, ezért hitelfelvétel során elsősorban a saját és családnak életvitele alapján mérlegeljünk!

2.4. A lakosság túlzott eladósodásának megakadályozását szolgáló szabályok

A lakosság túlzott eladósodásának megakadályozását, valamint a bankok körültekintő hitelnyújtási gyakorlatát segíti az ügyfelekre a bank által egyedileg megállapított „**hitelezhetőségi limit**”, valamint az ingatlanhitelek esetében a hitel fedezetül szolgáló **ingatlan értékétől függő maximálisan felvehető hitelösszeg korlátozása**.

Mi a „hitelezhetőségi limit” és hogyan számolják ki?

- A „hitelezhetőségi limit” azt mutatja meg, hogy mekkora az a maximális havi hiteltörlesztési összeg, amit jövedelmünkből még biztonságosan törleszteni tudunk. Ezt a limitet a bankok forintban határozzák meg, függően jövedelmi helyzetünktől.
- A „hitelezhetőségi limit” számításakor figyelembe veszik a már meglévő hiteleink törlesztőrészeit is. Így a limit mértéke a már meglévő hitelek törlesztőrészeivel csökken, azaz csak kisebb összeg vehető fel új hitelként.

Ha például az Önre vonatkozó, bank által eredetileg megállapított hitelezhetőségi limit 30 ezer forint, és már van egy havi 12 ezer forintos törlesztési kötelezettséggel járó hitele, akkor csak akkor hitel vehet fel, ami maximum 18 ezer forintos havi törlesztési teherrel jár ($30-12=18$).

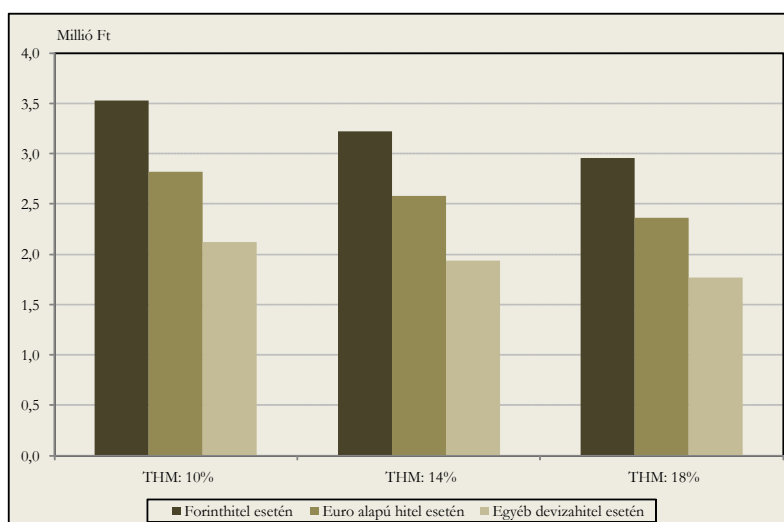
Mekkora a „hitelezhetőségi limit” devizahitelek esetében?

A devizahitelek az árfolyamkockázat miatt kockázatosabbak, mint a forintbitelek. Ezért a szabályozás szerint a felvett **devizahitel havi törlesztőrésze**

- **euró alapú hiteleknél nem lehet magasabb a hitelezhetőségi limit 80 %-ánál,**
- **egyéb devizahitelek esetében 60 %-ánál.**

Ez tehát azt jelenti, hogy azonos futamidő és adott THM mellett **kevesebb deviza alapú hitelt tudunk felvenni, mint forint alapút!**

Az alábbi ábra azt mutatja be, hogy 75.000 Ft-os hitelezhetőségi limitet feltételezve 10, 14 és 18%-os THM mellett (pl. gépjármű vásárlásra) legfeljebb milyen összegű hitel vehető fel a hitel devizanemétől függően 5 éves futamidő esetén.



Jelzáloghitelek esetében maximum mekkora hitel vehető fel?

Ha jelzáloghitel felvételét tervezzük, **forinthitelek esetében is minimum 20% önerő felmutatása szükséges.** **Kiegészítő fedezet** bevonásával csökkenthető az önerő mértéke. Ez azt jelenti, hogy a kölcsön teljes összege nem haladhatja meg a fedezetül szolgáló ingatlan forgalmi értékének **80%-át**.

Fontos tudni, hogy - az átmeneti teljes tiltást követően - **2011 júliusától jelentősen szigorodott az új deviza alapú jelzáloghitelek felvételének lehetősége.** Jelenleg csak azok élhetnek ezzel a **lehetőséggel**, akiknek a rendszeres havi bruttó jövedelme devizában keletkezik, és mértéke meghaladja a minimálbér 15-szörösét. (Mindez azt jelenti, hogy 2012-ben csaknem bruttó 1,4 millió forint rendszeres havi igazolt devizajövedelem szükséges a hitelfelvételhez.)

Milyen szabályok vonatkoznak a gépjárműhitelekre?

- Változást jelent a korábbiakhoz képest, hogy a **gépjárművásárláshoz nyújtott hitelek maximális futamideje nem lehet több mint 84 hónap, azaz 7 év.** Ennek oka, hogy a gépjárművek az évek során erősen veszítenek értékükből.
- A felvehető hitel összege a gépjárműhitelek esetében is korlátozott:
 - forint alapú gépjárműhitelek esetében a kölcsön összege nem lehet több, mint a fedezetül szolgáló gépjármű hitelnyújtó által elismert forgalmi értékének 75%-a (azaz 25% önerőre itt is szükség van),
 - euró alapú hitelek esetében 60%-a (az elvárt önerő 40%),
 - egyéb devizahitelek esetében 45%-a (az elvárt önerő 55%).
- Így ha kiválasztottuk a számunkra megfelelő járművet, akkor a szükséges önerő mértéke attól függ, hogy forint vagy devizaalapú hitellel tervezzük kipótolni a rendelkezésre álló pénzünket.
- Lízing konstrukciók esetében a **minimálisan szükséges önerő 5 százalékponttal alacsonyabb**, mint a hiteleknél (devizanemtől függetlenül).

3. A főbb hiteltípusok jellemzői

3.1. Milyen főbb hiteltípusok léteznek?

Miután elhatároztuk, hogy a már rendelkezésre álló pénzünket hitel felvételével egészítjük ki, nézzük át, milyen hiteltípusok közül választhatunk, és **melyiket mire célszerű fordítani**.

HITELTÍPUS	Mire?	Mennyit?	Mennyi időre?	Hol érhető el?	Szükséges önerő, jövedelem, illetve a finanszírozás mértéke	Mire figyeljünk?		
Áruhitel	tartós fogyasztási cikkek vásárlására	20 ezer - 2 millió Ft között	6 hó - 36 hó (néha akár 60 hó is)	áruházakban	havi rendszeres jövedelem szükséges	akciós feltételek tartalma		
Gépjárműhitel	gépjármű-vásárlás	500 ezer - 10 millió Ft között	1-7 év	bankfiókok, lízingscégek, ügyintézés a gépjármű kereskedők telephelyein is lehetséges	a hitel felvételéhez minimum 25% önerő szükséges, a hitel fedezete a gépjármű	a gépjármű piaci értékének és tartozásunk összegének aránya a futamidő alatt		
Lakáshitel	lakásvásárlás, lakásépítés, felújítás, bővítés	1 - 25 millió Ft között	1-25 év	bankfiókok	a finanszírozás mértéke a fedezet(ek) fogalmi értékének 80%-át nem haladhatja meg a hitelkérelem elbírálásakor	árazási feltételek, amelyek meghatározzák a törlesztő részeket jövőbeni alakulását		
Szabad felhasználású jelzáloghitel	1- 20 év							
Folyószámla hitel	20 ezer - 1 millió Ft között (havi fix jövedelem 100-200%-a)		folyamatos (időként felülvizsgálat)	számlavezető banknál			bankszámlár a utalt havi fix jövedelem szükséges	kamaton kívüli plusz költségek
Személyi hitel	szabadon felhasználható		100 ezer - 5 millió Ft között	1-6 év			bankfiókokban	rendszeres havi jövedelem mellett kezes, adóstárs bevonása is szükséges lehet.
Hitelkártya		50 ezer - 1 millió Ft között	1-3 év (a hitelkártya érvényességi ideje)	bankfiókokban (áruvásárlási kártya áruházaknál is)	rendszeres havi fix jövedelem szükséges, a hitelkeret kamatmentesen max. 45 napig használható	Készpénz-felvételre csak szükség-helyzetben használjuk! visszafizetési határidők elmulasztása komoly költségeket jelent		

3.1.1. Folyószámlahitel és hitelkártya

Kisebbségi és átmeneti jellegű (legfeljebb 1-2 hónapos) anyagi nehézségeink esetére rugalmas megoldást jelenthetnek az olyan szabad felhasználású hitelek, mint a folyószámlahitel és a hitelkártya. Ezeket rendszeres önálló jövedelem, illetve már meglévő bankkapcsolatunk alapján igényelhetjük, és a hitelbírálat után a bank meghatározott összegű hitelkeretet biztosít. Ennek terhére költhetünk, a banki díjak/költségek a keretet terhelik, a törlesztések pedig a keretet „töltik fel”.

A folyószámlahitel esetében

- A bank a hitelkeret erejéig akkor is teljesíti a kifizetéseinket, ha arra a bankszámlánkon levő összeg nem nyújt fedezetet, így az egyenleg átmehet „negatívba”.
- Ha a számlánkra befizetés vagy jóváírás (pl. munkabér, kamat) érkezik, abból **elsőként a hitel kerül törlesztésre.**
- A hitelként igénybe vett összeg után változó **kamatot**, valamint a bankok többségénél **kezelési költséget, adminisztrációs díjat, stb.** kell fizetni. A fel nem használt keret után néhány bank rendelkezésre tartási **jutalékot** számít fel.
- **Az új szabályoknak köszönhetően a THM nem haladhatja meg a jegybanki alapkamat 39 százalékponttal növelt mértékét.**
- A hitelnek jellegénél fogva általában nincs futamideje (legtöbb esetben a futamidő végén automatikusan meghosszabbodik), a bank azonban rendszeres időközönként felülvizsgálja a hitel-feltételeknek való megfelelést.

A hitelkártya

- Olyan speciális bankkártya, melynek segítségével lehetőségünk van hitelre vásárolni, vagy ha feltétlenül szükséges, készpénzt felvenni, és nem kell a kibocsátó banknál folyószámlát nyitni.
- **Vásárolni** azokban az üzletekben lehet vele, ahol feltüntették a kártyatársaság **logóját**. A vásárlás **díjmentes** és akkor **kamatmentes**, ha a **megadott határidőn belül** (türelmi időszak) a teljes tartozásunkat (vásárlás- és készpénzfelvétel összegét, kamatokat, egyéb, a kártya használatához kapcsolódó költségeket is) **megfizettük**. „Akár x napig” akkor kamatmentes a tartozás, ha az **elszámolási időszak első napján** vásárolunk, később minden egyes nappal rövidebb ideig igaz ez.
- **Készpénzfelvételre lehetőség szerint ne használjuk**, mert külön díja van, és a felvett összegre a kamatmentesség nem vonatkozik.
- Nézzünk utána annak is, hogy ha csak a tartozás egy részét fizetjük vissza, akkor a bank **mikortól** és a már befizetett összegek után is **felszámít-e kamatot**, vagy csak a tartozás fennmaradó részére. Ha nem marad kamatmentes a tartozásunk, akkor a költségek magasak. Fontos tudni azonban, hogy az új szabályoknak köszönhetően a THM nem haladhatja meg a jegybanki alapkamat 39 százalékponttal növelt mértékét. **Gondoljuk végig, hogy a türelmi időszak végéig mennyit fizetünk vissza!** Egy minimum összeget mindenképp vissza kell fizetni, különben a bank **késedelmi pótlékot** is felszámol!
- Amennyiben külföldön fizetünk, vagy online más devizában vásárolunk, érdemes figyelni arra, hogy például átszámítják-e többször is a vásárlás összegét (pl. euróból dollárra, majd forintra), illetve, hogy azt milyen árfolyamon teszik - ez nagyobb összegnél több száz forintos eltérést is eredményezhet.
- Érdemes figyelembe venni az egyes kártyák kínálta jóváírási lehetőségeket is - a saját vásárlási, fogyasztási szokásainkat mérlegelve -, hogy ténylegesen hasznos legyen a választott kártya.

Hiteltípus	Miért hasznos?	Mire figyeljünk?
Folyószámla hitel	- kényelmes, mivel a hitelkereten belül a folyósítás és a törlesztés automatikus - mindig csak a legkisebb szükséges összeggel tartozunk	- nézzünk utána, a kamaton kívül milyen költségeket kell fizetni - a hitelkeretet ne tekintsük a fix jövedelmünk részének - használatát már az első naptól kamat terheli

Hitelkártya	- a megadott szigorú feltételek és fizetési határidők betartásával vásárláskor néhány hétig kamatmentesen használhatjuk a bank pénzét	- készpénzfelvételre csak végszükség esetén használjuk, ennek mértéke általában a hitelkereten belül is korlátozott - folyamatosan kövessük nyomon tartozásunk alakulását, és ügyeljünk a fizetési határidők pontos betartására
--------------------	---	--

Igénylés előtt hasonlítsuk össze a bankok ajánlatait, és mindig törekedjünk arra, hogy tartozásunk a lehető legrövidebb ideig és még kezelhető mértékig álljon fenn, hogy megelőzzük a túlzott eladósodást!

3.1.2. Áruhitelek

Az áruhitelek forint alapú kölcsönök, amelyeknél nem készpénzt, hanem a megvásárolni kívánt terméket, szolgáltatást kapja kézhez az ügyfél.

Előnyök	Hátrányok
Könnyen és gyorsan hozzáférhető, a vásárlás helyszínén igénybe vehető.	Főleges költségekhez, túlzott eladósodáshoz vezethet.
Alacsonyabb jövedelem esetén is hozzájuthatunk.	Az akciók elcsábíthatnak.
Kiszámítható összegű havi törlesztőrészek.	Az egyik legdrágább hitelfajta.

Az áruhitel felvétele előtt az alábbiakra érdemes figyelni:

- Ha egy terméket részben hitelből vásárolunk meg, annak megítéléséhez, hogy az adott terméket hol szerezhettük be a legolcsóbban, nem elég a különböző üzletekben az árucikkek árait összehasonlítani, hanem a vásárláshoz felvett hitel költségét is meg kell vizsgálni.
- **Elképzelhető, hogy egy akciós termék a drága hitel miatt többbe kerül végül**, mint egy másik üzletben normál áron, vagy egy másik bank hitelével. Ez utóbbiról legegyszerűbben a PSZÁF hitel- és lízingválasztó programjának segítségével tájékozódhatunk. (www.pszaf.hu/fogyasz-toknak/kiemelt-fogyaszto/alkalmazasok)
- A hitel felvételéhez általában 20-30 százalékos önrész (önerő) szükséges. Előfordul, hogy alacsonyabb (200.000 Ft alatti) hitelösszegek esetén a bank az önerőtől eltekint.
- Ellenőrizzük a termék árát is, esetleg máshol hozzájuthatnánk-e kedvezőbb áron. Itt is fontos tisztában lenni azzal, hogy ennél a hiteltípusnál sem haladhatja meg a THM a jegybanki kamat 39 százalékponttal növelt mértékét.

3.1.3. Személyi kölcsönök

A személyi kölcsön szabad felhasználású, célhoz nem kötött kölcsön, ami azt jelenti, hogy bármilyen célra felhasználható, akár rendkívüli kiadások fedezésére, akár tartós fogyasztási cikkek vásárlására vagy például utazásra.

A személyi kölcsön fedezetét a havi rendszeres jövedelem jelenti, a bank tehát ingatlanfedezetet nem kér, az elbírálás alapja a **hitelfelvevő keresete**. Ebből kifolyólag, bármely bankot választjuk is a hitel igényléséhez, keresetigazolást mindenhol kérnek, sőt általában tájékozódni anyagilag helyzetünkről, ugyanis ez nagyban befolyásolhatja azt, hogy mennyi az az összeg, amit személyi kölcsön formájában a bank rendelkezésre tud bocsátani.

A hiteligénylés általános feltételeit, valamint az igényléshez szükséges dokumentumokat a pénzügyi intézmény saját hatáskörben határozza meg, ezek az információk a bank fiókjaiban vagy internetes honlapján találhatóak meg.

A személyi hitel előnyei tehát az alábbiak lehetnek:

- szabadon felhasználható;
- gyorsított, egyszerűsített hitelbírálat (néhány nap);
- rugalmas futamidő (általában 12-72 hónap);
- ingatlanfedezet bevonása nélkül igényelhető;
- adóstárs bevonása esetén magasabb hitelösszeg is elérhető.

Mire ügyeljünk, ha személyi kölcsön tartozásunk van?

- Mivel a személyi kölcsönt készpénzben kapjuk meg, és bármire elkölthetjük, számos csapdát is rejthet - hiszen könnyen elkölthetjük olyan dolgokra, amikre igazából nincs is szükségünk.
- A kölcsön után a kamaton felül egyéb költséget is felszámolhat a bank, ezért alaposan tanulmányozzuk át a hitelszerződést még az aláírása előtt! Fontos elolvasni a bank hirdetését és az általános szerződési feltételeket is, továbbá a szerződésnek minden részletét, ha pedig valamiben bizonytalanok vagyunk, mindenképp kérdezzünk rá!

3.1.4. Jelzáloghitelek

Otthonteremtéshez, vagy ha terveink megvalósításához több millió forintba van szükség, a jelzáloghitelek lehetnek segítségünkre. A hiteltípus két fő csoportja a lakáscélú és a szabad felhasználásra igénybe vehető hitel. Közös jellemzőjük, hogy a hitel fedezetét olyan ingatlan képezi, aminek részben (általában legalább 50%-ban) a hitelt felvevő a tulajdonosa.

Mire fordítható?

- A lakáshitel lakóingatlan vásárlásra, építésre, bővítésre, korszerűsítésére, vagy felújításra használható. (A pontos kör bankonként eltérő lehet, erről érdemes előre tájékozódni.)
- Szabad felhasználású jelzáloghitelek esetében a felhasználást nem írják elő és utólag sem ellenőrzik, de érdemes alaposan mérlegelni, mire érdemes valóban felvenni. A szabad felhasználású konstrukciók a lakáshiteleknél némileg drágábbak.

Mekkora összeg igényelhető?

- A hitelkérelem elbírálásánál fontos szempont a rendszeres jövedelem nagysága és igazolása, mivel a bank ez alapján dönti el, hogy mekkora összegű havi törlesztőrészlet biztonságos fizetésére vagyunk képesek.
- Legfeljebb az ingatlan forgalmi értékének 80%-ig vehető fel hitel.
- A felvehető hitel nagyságát a rendelkezésre álló önerőn kívül a fedezetként szolgáló ingatlan értéke is befolyásolja.
- Jelzáloghitel felvételében csak **nagyobb összeg** esetén érdemes gondolkodni, mert az ügyintézés **jelentős egyszeri költségekkel** (értékbecslés, földhivatali bejegyzés, közjegyző díja, stb.) jár.

Kamatok, díjak és költségek meghatározása a jelzáloghitelek esetében

A 2012. április 1. után kötött **jelzáloghitel szerződés** esetén, amennyiben a fogyasztó szerződés szerűen teljesít, úgy a szerződésben rögzített kamatokon felül a pénzügyi szolgáltató nem számíthat fel rendszeresen fizetendő kamat jellegű díjat vagy költséget, és a szerződés megkötésekor nem kínálhat korlátozott időtartamra kedvezményes kamatot.

A bank 2012. áprilistól a jelzáloghitel-szerződések megkötésekor köteles a kamat változását előre meghatározni. Erre két módszer lehetséges:

- Referencia kamatláb változásához kötve. (Ebben az esetben az ügyfél által fizetendő kamatláb a referencia kamatlábból és a megadott kamatfelárból tevődik össze.)

- A kamat mértékét a kölcsönszerződésben meghatározott 3 éves, 5 éves vagy 10 éves kamatperiódus alatt rögzítik, azaz a kamatláb az adott periódusra vonatkozóan fix.

A kamaton felül nem rendszeresen fizetendő egyéb díjat, költséget (pl. postai költség, szerződésmódosítás díja) a bank a már megkötött jelzáloghitel szerződések vonatkozásában évente legfeljebb az előző évi fogyasztói árindex mértékében emelheti.

Milyen referencia-kamatlábakat használhatnak a hitelezők?

Referencia (irányadó) kamatlábak az alábbiak lehetnek:

- Forinthitel esetében
 - 3 havi, 6 havi vagy 12 havi BUBOR¹, vagy
 - állami kamattámogatású hitelek esetén az Államadósság Kezelő Központ Zrt. által havi rendszerességgel közzétett 3 éves vagy 5 éves állampapír átlaghozam.
- Euró hitelnél és euró alapú hitelnél a 3 havi, a 6 havi vagy a 12 havi EURIBOR²,
- Svájci frank hitelnél és svájci frank alapú hitelnél a 3 havi, a 6 havi vagy a 12 havi CHF LIBOR³.

Jó ha tudja, hogy...

a kamat mértékét a hitelező a választott referencia-kamatláb futamidejéhez igazodva (azaz 3, 6 vagy 12 havonta) módosíthatja. Az új kamatperiódusra érvényes kamatlábat a fordulónapot megelőző hónap utolsó munkanapja előtt 2 nappal érvényes referencia-kamatláb (plusz kamatfelár) alapján számolják ki.

Példával szemléltetve

Egy 2012. április 1-jét követően megkötött forint alapú jelzáloghitel szerződés esetében az intézmény referencia kamatként 6 havi BUBOR-t és 4,0%-os kamatfelárat alkalmaz. Ezt azt jelenti, hogy a kamatperiódus hossza 6 hónap lesz, tehát a kamat mértéke 6 havonta változhat a 6 havi BUBOR változásával egyező mértékben. Feltételezve, hogy a 6 havi BUBOR aktuális (tehát a fordulónapot megelőző utolsó munkanapja előtt 2 nappal érvényes referencia-kamatláb) mértéke 6,26%, ebben az esetben az adós által fizetendő kamat $6,26\% + 4,0\%$ kamatfelár = tehát 10,26% lesz.

A referencia kamatlábhoz kötött árazás esetén tehát az ügyfél számára érvényes kamatláb a referencia kamatláb és a megadott kamatfelár összege.

Mikor módosíthatja a hitelintézet a szerződésben szereplő kamatfelárat?

A hitelintézet a kamatfelárat - vagyis a referencia kamatlábon felül fizetendő kamatrészt - az ügyfél számára kedvezőtlenül csak az alábbi esetekben módosíthatja:

- az ügyfél **egy havi törlesztőrészlettel 45 napot meghaladó fizetési késedelembe** esik, vagy
- az ügyfél a fedezetül szolgáló ingatlanra kötött, a pénzügyi intézményre engedményezett **vagyonbiztosítást legalább két hónapon keresztül nem fizeti.**

¹ Budapesti Bankközi Forint Hitelkamatláb (Budapest Inter-Bank Offer Rate), amely azt mutatja meg, hogy a magyar bankok egymásnak milyen kamattal adnak hitelt. Több időszakra (pl. havi, éves) meghatározásra kerül, mértéke naponta változhat a piaci és jegybanki kamatváltozások függvényében.

² Európai Irányadó Bankközi Kamatláb (EURO Inter-Bank Offer Rate)

³ London Inter-Bank Offer Rate, vagyis a londoni bankok egymásnak svájci frankban nyújtott hiteleinek átlagos kamatlába.

Hogyan történik a kamatláb módosítása a kamatperióduson belüli fix kamatozású hitelek esetén?

A kamatperiódus alatt rögzített kamatlábak esetén a hitelt nyújtó pénzügyi szolgáltató 3, 5 vagy 10 évente változtathat az alkalmazott kamatláb mértékén, összhangban a kamatperiódus hosszával.

Fontos tudni, hogy...

az új kamatperiódusokban alkalmazott **kamatláb mértékéről annak hatálybalépését megelőzően legalább kilencven nappal az ügyfeleket értesíteni kell.** Az értesítési időn belül az ügyfél jogosult a szerződést **díjmentesen felmondani**, ha az új kamatláb számára nem elfogadható. A fennálló hiteltartozást felmondás esetén az ügyfélnek vissza kell fizetnie. Kellő körültekintés és mérlegelés mellett ez történhet, pl. hitelkiváltással is.

3.1.5. Gépjárműhitelek

Gépjárműhitel igényelhető új és használt személyautó, motorkerékpár, robogó, kisebb haszongépjármű (kisteherautó, furgon) vásárlásakor. Használt járművek esetében a pénzügyi intézmények a meghitelezett járműre vonatkozóan bizonyos korlátozó feltételekkel élhetnek (pl. a hitel futamideje végén a jármű nem lehet idősebb 10 évesnél). Olyan autót válasszunk, ami az igényeink mellett a pénztárcánknak is megfelel, mivel:

- a jármű egyben a hitel fedezetét is képezi, így ha nem tudunk fizetni, akkor a járművet visszaveszik, és eladják,
- ha a visszavett autó értékesítéséből származó bevétel nem fedezi a teljes tartozásunkat (általában hosszabb futamidejű hiteleknél), akkor a fennmaradó összeget is meg kell fizetni.

Amire gépjárműhitel felvétele előtt érdemes figyelni:

- Tudjuk-e vállalni több éven keresztül a **hitel havi törlesztését és a jármű fenntartását?** Az autó, vagy motor üzemeltetésének vannak egyéb, **rendszeresen jelentkező költségei is**, amelyeket szintén fizetni kell (benzin, biztosítás, szerviz, stb.).
- Gépjármű hitelek forint és deviza alapon egyaránt elérhetőek. Ha deviza alapú hitelt választunk, számoljunk itt is a törlesztőrészletek változásával, növekedésével is.
- **Akciós hiteleknél** kérdezzünk rá a hitel teljes futamideje alatt érvényes feltételekre, valamennyi költségre, esetleges további kötelezettségekre!
- **Az új szabályoknak köszönhetően a gépjárműhiteleknél a THM nem érheti el a jegybanki alapkamat 24 százalékponttal növelt mértékét.**
- **Óvakodjunk a hosszabb, 5 év feletti futamidővel hirdetett ajánlatoktól!** (A hitel maximális futamideje 7 év lehet.)

Minél több időre vesszük fel a hitelt, annál nagyobb a kockázata annak, hogy az autó valós értéke nem fedezi a tartozást. Ilyen esetben, ha valamilyen váratlan okból a futamidő alatt fel kell mondani a szerződést, az autó eladásából nem fogjuk tudni kiegyenlíteni a még fennálló tartozást, és amellett, hogy autó nélkül maradunk, még utólagos befizetést is teljesítenünk kell.

- Érdemes lehet cascot kötni, mert máskülönben, ha ellopják az autót, a felvett összeget - fedezet hiányában - azonnal vissza kell fizetni.

A legtöbb gépjármű kereskedő csak egy pénzügyi szolgáltatóval áll kapcsolatban, ezért a jó döntéshez előzetesen **érdemes több kereskedő ajánlatát is beszerezni.**

Hitel vagy lízing?

Bár az autvásárlásokkal kapcsolatban gyakran hallhatjuk, hogy a gépkocsit „lízingelték”, a valóságban a hitelezés jóval gyakoribb. Ha mégis a lízing konstrukció érdekl, tájékozódjon előbb ennek pontos feltételeiről.

- A lízing igénybevételének feltételei sok hasonlatosságot mutatnak a hitellel, hiszen mindkét konstrukciónál van futamidő, törlesztőrészlet, kamat, hitelbírálati díj, valamint elvart önrész, saját erő.
- **Jelentős különbség** azonban, hogy lízing választásakor **az ingatlan/gépjármű tulajdonjoga csak a futamidő végén, az utolsó esedékes lízingdíj megfizetését követően** (esetleg további feltételek fennállása esetén) kerülhet a tulajdonunkba. **Ezt megelőzően** az ingatlan/gépjármű tulajdonosa a lízingbe adó marad.
- A lízingkonstrukciók esetében is kötelező már a THM kiszámítása és feltüntetése, így összehasonlításuk is egyszerűbbé vált.
- Fontos tisztában lenni azzal, hogy a lízingkonstrukciókra is vonatkozik a hiteleknel már említett THM maximalizálás szabályai.

3.1.6. Kombinált termékek

A pénzügyi szolgáltatások palettáján léteznek olyan speciális, összetett konstrukciók is, melyek egy **megtakarítási és egy hiteltermék jellemzőit egyesítik magukban**. Ezek közül leggyakrabban a jelzáloghitelekkel kombinált, befektetési egységekhez kötött (unit linked) életbiztosításokkal, valamint a lakás-takarékpénztári konstrukciókkal találkozhatunk. Ezekről részletes információk a www.pszaf.hu honlap fogyasztóknak szóló oldalán, valamint a lakás-takarékpénztárak honlapján található.

Lakás-takarékpénztár

A lakás-takarékpénztárak életünk egyik legjelentősebb célját, a lakáshoz jutást, otthonteremtést hivatottak segíteni, feladatuk lakáscélú betétek gyűjtése és lakáscélú hitelek nyújtása.

- A lakás-előtakarékosság olyan államilag támogatott megtakarítási forma, amely havi rendszeres befizetés mellett, a megtakarítási idő végén kedvező hitellehetőséget is biztosít.
- Összetevői:
 - rendszeres havi megtakarítások
 - betéti kamatok
 - állami támogatás
 - lakáscélú kölcsön felvételének lehetősége
- Az alapesetben 4 éves előtakarékosági konstrukció keretében a befizetett összegek után állami támogatást is igényelhetünk, melyet kedvezményes hitelfelvételi lehetőség egészít ki. Egyes bankoknál elérhetők lakás-takarékpénztári megtakarítással kombinált, ennek kihasználható előnyeire épülő hitelkonstrukciók is. Ezek esetében mind a bank, mind pedig a pénztár felé vállalunk kötelezettséget.

Megoldható-e a lakáshoz jutás kizárólag a lakáscélú előtakarékosági konstrukciók segítségével?

- Az előtakarékosági konstrukciók által nyújtott megtakarítási és hitelfelvételi lehetőségek nagyságrendjüknel fogva általában önmagukban nem teremtik meg a lakáshoz jutáshoz szükséges anyagi háttérrel, azonban nem is ez az elsődleges céljuk.
- Mivel egy ház vagy lakás felépítéséhez, illetve megvásárlásához jóval nagyobb tőkére van szükség, ezt a bankok és a lakás-takarékpénztárak együttesen tudják biztosítani.
- Az előtakarékoság a legtöbb esetben a lakáscélú hitelek felvételéhez szükséges önerőt biztosítja, de szolgálhat felújításokhoz, bővítésekhez szükséges anyagi háttérhez is.

Hitelfelvétellel kombinált életbiztosítási szerződések

A jellemzően jelzáloghitelek esetében alkalmazott ún. halasztott tőketörlesztéses konstrukciók esetén a felvett hitel tőkerészenek részleges vagy teljes fedezésére (kisebb részt kockázati, nagyobb részt megtakarítási jellegű) *hagyományos vegyes* vagy befektetési lehetőséget is biztosító (*unit linked*) *életbiztosítás* lejáratí összege szolgál. Ez esetben az adós a bank felé csak a hitel kamatát és a kezelési költségét fizeti, a tőketörlesztést az életbiztosításban halmozza fel, és a biztosítás lejáratakor ez szolgál a lakáshitel tőkerészenek törlesztésére. A biztosítás egyrészt fedezetül, másrészt megtakarításként is szolgál.

Előnye, hogy az életbiztosítással járó kedvezmények is igénybe vehetők a biztosított számára és a biztosított esetleges halála esetén a hitelteher nem öröklődik tovább a hozzátartozók felé, mivel ilyenkor a biztosító egyenlíti ki a hitel fennmaradó összegét a banknak.

Fontos ugyanakkor mérlegelni, hogy a befizetett összegeket eltérő (általunk meghatározott kockázati kitérttségű) befektetési összetétel mellett fektethetik be – így az is lehetséges, hogy a biztosítási összeg – kedvezőtlen piaci folyamatok esetén – nem fedezi a tőke összegét, és lejáratkor ki kell azt egészíteni. Továbbá még a biztosítási szerződés megkötése előtt érdemes érdeklődni a hitelt nyújtó banknál, hogy az általunk választott biztosítási módozat kombinálható-e a tervezett hitelfelvétellel. Az életbiztosítási szerződést 30 napon belül felmondhatjuk⁴.

3.1.7. Diákhitel – egy nem tipikus hitel, igény szerint

Szeretne továbbtanulni? Hajrá! Már most érdemes azonban arra is gondolni, hogy a versenyképes tudás és a diploma megszerzése komoly anyagi terhet is jelent. Ennek enyhítésében segíthet a Diákhitel. Érdemes megismerni és mérlegelni a lehetőségeket, mert ez akár a továbbtanulással kapcsolatos döntést is befolyásolhatja!

- A 2012. május 15-e előtt kölcsönszerződést kötött hallgatóknak továbbra is a hagyományos szabad felhasználású Diákhitel változatlan feltételrendszerrel érhető el: államilag finanszírozott hallgatóknak havi 40 ezer Ft maximális összeggel, költségtérítéses (önköltséges) képzésben havi 50 ezer Ft-os plafonnal számolhatunk.
- Aki a 2012/2013-as tanévre frissen nyert felvételt és szeptemberben be is iratkozik egy egyetemre/főiskolára, a klasszikus szabad felhasználású Diákhitel mellett választhatja a kizárólag a képzés költségére fordítható kötött felhasználású Diákhitelt is.

A legfontosabb tudnivalók röviden a 2012/2013-es tanévre felvételt nyert első évesek számára:

- A szabad felhasználású Diákhitelt az állami ösztöndíjas, az állami részösztöndíjas és önköltséges képzésre felvételt nyert hallgatók egyaránt igényelhetik.
 - A hitelhez bárki hozzájuthat, aki felsőoktatási intézmény bejelentkezett/beiratkozott hallgatója és 35 évnél nem idősebb.
 - A kölcsön összege szabadon felhasználható.
 - Maximum havi 50 ezer Ft igényelhető egy adott szemeszterben (5 hónapra 250 ezer Ft). A pénz havi folyósításban, vagy szemeszterenként egy összegben is kérhető. Diákhitelt akár egyetlen tanulmányi félévre is fel lehet venni.
 - A törlesztést a tanulmányok befejezése után kell elkezdni, legkésőbb azonban 40 éves korban.
 - A törlesztésnél alapelv, hogy a hitel visszafizetése ne jelentsen aránytalanul nagy terhet, és így biztonságosan teljesíthető legyen.
 - Mivel a havi törlesztőrészlet nagysága az adós jövedelméhez igazodik (annak 6%-a), a hitel futamideje – vagyis a visszafizetés időtartama – nincs előre rögzítve.

⁴ Ez nem vonatkozik a hitelfedezeti életbiztosításokra, illetve a 6 hónapnál rövidebb tartamú életbiztosítási szerződésekre.

- Az ún. kötött felhasználású Diákhitelt kizárólag állami részösztöndíjas vagy önköltséges képzésben tanuló hallgató veheti fel.
 - A hitelhez hozzájuthat, aki felsőoktatási intézmény bejelentkezett/beiratkozott hallgatója és 35 évnél nem idősebb.
 - Az igényelhető hitelösszegnek nincs felső korlátja, annyi kölcsönösszeg igényelhető, ami ténylegesen fedezi a képzés költségterítésének/önköltségének összegét.
 - Az igényelt hitelt a Diákhitel Központ közvetlenül az egyetem/főiskola számára utalja, így biztosítva, hogy csak és kizárólag a képzés díja egyenlíthető ki belőle.
 - A kötött felhasználású Diákhitelnél kivételesen kedvező állami kamattámogatás jár, így a kamat ügyfélre eső része fix 2%.
 - A törlesztést a tanulmányok befejezése után kell elkezdni, legkésőbb azonban 35 éves korban.
 - Mivel a havi törlesztőrészlet nagysága a jövedelemhez igazodik (legalább 4%-a, bizonyos esetekben még ennél magasabb is lehet), a hitel futamideje - vagyis a visszafizetés időtartama - nincs előre rögzítve.

Fontos jellemzője az összes Diákhitel terméknek:

- Ha anyagi helyzetünk engedi, bármikor lehetőség van a díjtalan előtörlesztésre.
- Részletes és aktuális információk a www.diakhitel.hu oldalon található. Az igényléshez szükséges nyomtatvány a www.diakhiteldirekt.hu elektronikus ügyintézési portálon szerezhető be, amely kitöltés után az ügyintézésbe bevont bankok, takarékszövetkezetek fiókjaiban vagy a nagyobb postahivatalokban adható le.

4. Segítünk a választásban!

Ahhoz, hogy a megfelelő hitelt válasszuk ki, ismerni kell a piaci kínálatot. A különböző hitel- és lízingtermékek összehasonlításában segítséget nyújthat a PSZÁF honlapjának fogyasztói oldalán megtalálható interaktív program. (<http://www.pszaf.hu/fogyasztoknak/alkalmazasok/hitelkalkulator>)

A termékválasztó az aktuálisan elérhető hitel, illetve lízing termékekről, valamint azok igénybevételeinek feltételeiről nyújt tájékoztatást. Elég néhány szűrőfeltétel beállításával megadni a keresett hiteltermék főbb jellemzőit (pl. THM, futamidő, hitelösszeg), ami alapján a program fel-listázza az aktuálisan elérhető lehetőségeket.

A program ugyanakkor nem számolja ki a konkrét konstrukció havi törlesztőrészletét, és nem helyettesíti a személyes tájékozódást sem, de segítségével feltérképezhető, hogy milyen lehetőségek közül válogathatunk. E mellett számos fontos információ, termékmagyarázat is található az oldalon.

5. Előre nem látható helyzetek kezelése, KHR

Ha a hitelfelvételt megelőzően kellően körültekintően jártunk el, akkor is adódhatnak olyan élet-helyzetek (pl. munkahely elvesztése, hosszabb betegség, stb.), amikor gondot jelent az esedékes részlet megfizetése.

Mi a teendő törlesztési nehézségek esetén?

- Ne hagyjuk bontatlanul a bank leveleit, hiszen ettől az adósság biztosan nem fog eltűnni.
- Tartsunk folyamatos kapcsolatot a bankkal, és kérjünk pénzügyi tanácsot. Szinte valamennyi bank kínál megoldást átmeneti pénzügyi nehézségek kezelésére, és igyekeznek segíteni egy olyan pénzügyi terv kidolgozásában, ami lehetővé teszi az adósság törlesztését.
- Ha fizetési nehézségeink adódnak, új pénzügyi tervet kell kidolgozni, melyhez hasznosak lehetnek az alábbi szempontok:

Fizetési nehézségek esetén	Vizsgáljuk felül bevételeink és kiadásaink alakulását.
	Vegyük számba tartalékainkat, megtakarításainkat.
	Ha van hitelfedezeti vagy egyéb biztosításunk, nézzük át, mire terjed ki.
	Gondoljuk végig, hogyan bővíthetnénk bevételeinket (plusz munka, vagyontárgyak értékesítése).
	Mérlegeljük, hogy tartós vagy átmeneti problémáról van-e szó: - átmeneti problémánál segíthet egy kisebb áthidaló hitel, - tartós probléma esetén kérjük a bank segítségét: van-e lehetőség átütemezésre, a futamidő meghosszabbítására, a törlesztőrészlet csökkentésére, stb.

A hitelszerződés átütemezése

A szerződés átütemezésének többféle módja lehet.

- Látva az adósok fizetési problémáit, szinte valamennyi bank kidolgozta azokat az áthidaló **lehetőségeket**, amelyeket a bajba jutott adósoknak kínál. Ez jellemzően a hitel futamidejének meghosszabbítását, illetve a **törlesztőrészletek fizetésének időszakos szünetelését** jelentheti.
- Az állam is számos megoldási lehetőséget dolgozott ki a hiteladósok megsegítésére. Ilyen például az állami közreműködéssel biztosított árfolyamrögzítési konstrukció, melynek lényege, hogy a jelzáloghitellel rendelkező adós tartozását - bizonyos feltételek teljesülése esetén maximum 60 hónapig - egy előre meghatározott árfolyamon törlesztheti. Szintén törvényi rendelkezés alapján a lakáscélú hitellel rendelkezőknek minimum 90 napos késedelem esetén lehetőségük van a hitelük futamidejének egyszeri alkalommal, díjmentesen, maximum 5 évvel történő meghosszabbítására, amennyiben erre nem került sor a megelőző öt évben.

E megoldások célja átmeneti fizetési könnyítés biztosítása, nem jelentik azonban a hitel elengedését, hiszen a tartozást vissza kell fizetni. **Érdeklődjön személyesen bankjánál a lehetséges megoldásokról. A megoldásokról bővebben a http://www.pszaf.hu/fogyasztoknak/hitelek/fizetesi_nehezsegek menüpontjában is olvashat.**

A hitel nemfizetésének következményei, KHR

Az adósság időben történő törlesztésére azért is érdemes odafigyelni, mert aki

- bármely hitele esetében a mindenkori minimálbér összegét elérő, 90 napnál hosszabb ideig fennálló késedelmes tartozást halmoz fel,
- vagy hamis adatot adott meg magáról,
- vagy bankszámlához, bankkártyához, internetes bankoláshoz kapcsolódó visszaélést követett el,

bekerül a Központi Hitelinformációs Rendszer (KHR)⁵ nyilvántartásába, ami viszont a későbbiekben már kedvezőtlenül befolyásolhatja a hitelhez jutás esélyét.

A lista az adós, adóstárs és kezes is bekerül. A rendszer csak a bankok számára hozzáférhető, a bank új hitelkérelemnél **mindig ellenőrzi a leendő ügyfelek KHR-státuszát.**

⁵ Korábbi, közismert nevén BAR-lista

A késedelmes hiteladatok a KHR-ben az átadástól számított 10 évig tárolhatók. Abban az esetben, ha a tartozást rendezik, a rendezést követő 1 év múlva az adatokat is törlik. A hamis adatszolgáltatás, illetve visszaélés tényével kapcsolatos adatok 5 évig maradnak a KHR-ben, korábbi törlésükre nincs mód.

A nem fizetés következményeinek (a hitel felmondása, a fedezet kényszerű értékesítése) elkerülése érdekében, amennyiben bizonytalannak látjuk a további törlesztőrészek fizetését, mielőbb lépünk kapcsolatba bankunkkal, hogy közösen megoldást találjunk a felmerült problémára.

Korábban a lakossági ügyfelek adatai kizárólag az említett késedelem, vagy bizonyos visszaélések esetén jelentek meg a KHR-ben. 2011 októberétől azonban minden lakossági hitelszerződés törvényben rögzített adatai bekerülnek a rendszerbe, ami egyrészt átláthatóbbá teszi a hitelek nyújtását, másrészt bizonyos előnyöket is biztosíthat a pontosan törlesztő adósoknak újabb hitel felvételekor (közismert nevén ez a pozitív adólista). A további részletekkel kapcsolatosan a PSZÁF honlap fogyasztóknak szóló menüpontjában tájékozódhat.

6. NEM HITEL, hanem különleges vásárlási forma: a fogyasztói csoportok

A fogyasztói csoport vásárlási célú, önkéntes társulási forma, mellyel kapcsolatban az alábbiakat érdemes megjegyezni:

- A fogyasztói csoport nem bank, a csoportokat szervező cégek hitelt nem nyújtanak.
- A csoportok 5-10-15 éves futamidőre szerveződtek.
- Ha beléptünk a csoportba, előtakarékosságot kell vállalnunk, vagyis már a vagyontárgy megszerzése előtt is fizetni kell a megállapított részleteket. A gyorsabb hozzájutáshoz előtörlesztést kell felajánlani, e nélkül lehet, hogy csak a futamidő végén, 5-15 év múlva jutunk hozzá a vagyontárgyhoz. Gyakran sorsolással választják ki azt, aki az adott időszakban a lakást, autót megkapja. Nem kis részben tehát a szerencsén múlik, mikor kerülünk sorra.

A fogyasztóvédelemről szóló törvény rendelkezései szerint 2012 januárjától fogyasztói csoportok nem hozhatók létre.

7. Hova fordulhatunk panaszunkkal?

Annak ellenére, hogy megfontolt és körültekintő döntést hozunk a hitelfelvétellel kapcsolatban, előfordulhat, hogy időközben mégis kifogásunk támad a hitelnyújtó intézménnyel szemben. Ekkor az alábbi megoldások kínálkoznak:

Panaszunkkal **mindenek előtt** az adott pénzügyi szolgáltatóhoz forduljunk, mert ott **közvetlenül** megtörténhet a probléma orvoslása! A pénzügyi szolgáltatónak 30 napja van arra, hogy közérthető és egyértelmű indokolással ellátott írásbeli választ adjon. Amennyiben a panaszt elutasították, vagy nem vagyunk megelégedve a válasszal, úgy az alábbi jogorvoslati fórumokon érvényesíthetjük jogainkat.

1. A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletéhez (PSZÁF) lehet írásbeli fogyasztói kérelemmel fordulni, ha úgy ítéljük meg, hogy a pénzügyi szolgáltató **jogszerűtlenül vagy tisztességtelenül** járt el velünk szemben. Amennyiben a szolgáltatóval előzetesen, a vitánk rendezésére tett kísérletünk eredménytelen volt úgy írásbeli, saját kezűleg aláírt kérelemmel lehet fordulni a PSZÁF-hoz. Fontos tudni, hogy a PSZÁF csak jogszabálysértés esetén jár el, az egyedi szerződéses jogvitákban nincs hatásköre. Az ügy bonyolultsága miatt, vagy hiánypótlás következtében az ügyintézés egyes esetekben akár 4-5 hónapig is eltarthat. (www.pszaf.hu)

2. A **Gazdasági Versenyhivatal** (GVH) jár el azon tisztességtelen kereskedelmi gyakorlatok kapcsán, amikor a gyakorlat kiterjedt, például országosan látható egy megtévesztő reklámfilm a televízióban.
3. A **Pénzügyi Békéltető Testület (PBT)** feladata a fogyasztó és a pénzügyi szervezetek között létrejött **szerveződések megkötésével és teljesítésével kapcsolatos vitás ügyek** bírósági eljáráson kívüli rendezése. A PBT eljárását írásbeli kérelemmel lehet kezdeményezni. Előnye a hagyományos bírósági eljárásokhoz képest, hogy a PBT az **eljárását annak megindulását követő kilencven napon belül befejezi**. Indokolt esetben ezt a határidőt a PBT elnöke legfeljebb harminc nappal meghosszabbíthatja. (<http://www.pszaf.hu/pbt>)
4. **Bírósághoz** bármely jogsértés esetén lehet fordulni, de fontos, hogy amennyiben vitarendezési fórumként elsőként a bíróságot választjuk, akkor azt követően már nem lehet igénybe venni a PBT eljárását. (www.birosag.hu)

Mivel a fogyasztói csoport nem bank, rájuk sem a PSZÁF, sem pedig a PBT hatásköre nem terjed ki. Amennyiben tehát fogyasztó csoporttal kapcsolatos problémánk merül fel, úgy a **Nemzeti Fogyasztóvédelmi Hatósághoz**, illetve a **Gazdasági Versenyhivatalhoz** fordulhatunk. (www.nfh.hu) További információ olvasható a csoportokról a www.nedoljonbe.hu oldalon.

8. Amire minden hitelfelvételi döntésnél érdemes odafigyelni...

Összegzésként érdemes megfogadni néhány egyszerű, de fontos jó tanácsot, hogy elkerüljük a túlzott eladósodást, és az azzal járó kellemetlenségeket:

- **Figyeljünk** arra, hogy csak annyi és olyan típusú hitelt vegyünk fel, amit előreláthatóan vissza is tudunk fizetni!
- **Gondoljuk át**, hogy a jövőben biztosan lesz-e annyi bevételünk, amiből a rendszeres kiadások mellett (rezsi, étkezés, stb.) is gond nélkül fizetni tudjuk a havi törlesztőrészleteket!
- **Vegyük figyelembe**, hogy a hosszabb lejáratú és a deviza alapú hiteleknel a havi törlesztés összege később meg is változhat!
- **Kérdezzünk rá és kérjünk részletes tájékoztatást** a hitelhez jutás feltételeiről, a kamat- és díjfeltételek változásának lehetőségéről, valamint az egyéb felmerülő költségekről.
- **Számoljunk előre** a törlesztőrészlet növekedésének lehetőségével és legyen elég tartalékunk az akár hosszú távon is magasabb törlesztőrészletek fizetésére!
- **Tájékozódjunk**, kérjünk előzetes írásos ajánlatot akár több banktól is!

Ne feledjük, a döntés mindig a mi kezünkben van! Ahhoz viszont, hogy jól döntsünk, fontos, hogy független forrásokból tájékozódjunk, hogy össze tudjuk hasonlítani az egyes hiteltermékeket, ajánlatokat. Ennek a kiadványnak a célja, hogy áttekintse az ehhez szükséges alapvető ismereteket, és felhívja a figyelmet a lehetőségekre és veszélyekre egyaránt.

A tájékoztató kiadvánnyal kapcsolatos kérdésekben a Pénzügyi Kultúra Munkacsoport az alábbi e-mail címen érhető el:

Gazdasági Versenyhivatal: versenykultura@gvh.hu

Magyar Nemzeti Bank: penzugykultura@mnb.hu

Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete: fogyvedig@pszaf.hu