

JELZÁLOGHITEL KISOKOS

...avagy mire figyelünk hitelfelvétel előtt!

Manapság nem könnyű eligazodni a különböző jelzáloghitelek kínálatában, megérteni a feltételeket és szakzsargonokat, vagy csak látni az egyes bankok közötti különbségeket. Ezt a tájékoztatót azért készítettük, hogy megkönnyítsük a dolgát, elmagyarázzuk a legfontosabb tudnivalókat és felhívjuk a figyelmét, mire kell mindenképp odafigyelnie hitelfelvétel előtt.

Saját határaink

Az első és legfontosabb lépés, hogy megvizsgáljuk saját anyagi helyzetünket, és ez alapján eldöntsük, mekkora havi terhet tudnánk vállalni úgy, hogy közben ne csapjanak össze a hullámok a fejünk felett. Gondoljuk végig, mekkora bevételeink vannak, milyen egyéb várható bevételek lesznek, mi az, amire minden hónapban költenünk kell, mi az, amire a jövőben költeni akarunk, stb. Nagyon egyszerűen készíthetünk egy táblázatot, amiben összefoglalhatjuk a legfontosabb adatokat, és meglátjuk, mi marad a végére.

Például így:

<i>Bevételeink</i>	<i>Kiadásaink</i>
<i>Fizetésem:</i>	<i>Rezszi (víz, gáz, villany, stb.)</i>
<i>Párom fizetése:</i>	<i>Autó</i>
<i>Egyéb havi bevételek:</i>	<i>Telefon</i>
	<i>Hitelek</i>
	<i>Étel, ital</i>
	<i>Biztosítás</i>
	<i>Szórakozás</i>
	<i>Egyéb</i>
<i>Összes bevétel:</i>	<i>Összes kiadás:</i>
<i>Megmarad:</i>	

Vagy látogasson el a PSZÁF weboldalára, ahol egy háztartási költségvetés kalkuláló program segítségével is áttekintheti jelenlegi pénzügyi helyzetét:

<http://www.pszaf.hu/fogyasztoknak/alkalmazasok/koltsegvetesvalidator>

Azért arra is figyeljünk oda, hogy a későbbiekben milyen olyan kiadás adódhat, amelyre gondolnunk kell, pl. iskolába fog menni a gyerek, stb. A „megmarad” összeget ne fordítsuk teljes egészében hiteltörlesztésre! Sosem szabad teljesen kihasználni a határainkat, hiszen soha nem tudhatjuk, milyen váratlan élethelyzetek adódhatnak, ami miatt nagyobbak lesznek a kiadásaink, illetve az egyéb – nem rendszeres – költségeinket is finanszírozni kell majd valamiből.

A mai világban az sem árt, ha arra is gondolunk, hogy vajon mi történik akkor, ha elveszítjük az állásunkat és gondoljunk arra is, hogy a hosszú futamidő alatt megváltozhatnak életkörülményeink. Mielőtt elfutnánk az első finanszírozóhoz hitelért, azért ezeket a dolgokat jól gondoljuk át!

Nem érdemes nagyobb terhet vállalnunk, mint amekkorát megengedhetünk magunknak, mert annak úgysis az lesz a vége, hogy nem tudjuk majd törleszteni a hitelt és a bank elárverezheti a lakásunkat.

Lakásvásárlás esetén a havi megmaradó szabad keretünk alapján döntsünk arról is, hogy mekkora hitelt igényelhetünk. Ha tudjuk, mekkora önerővel rendelkezünk, és mennyi hitelt tudunk majd biztonsággal fizetni, akkor ki tudjuk kalkulálni, maximum milyen értékű lakás megvásárlásában gondolkodhatunk.

Természetesen akár önerő nélkül is megvehetünk egy lakást, ha pl. megkérjük a szüleinket, hogy ajánlják fel fedezetül ők is az ingatlanukat a kölcsönügyletbe, de azt ne felejtsük el, hogy ettől kezdve már nem csak a saját lakásunkat kockáztatjuk, hanem másét is, úgyhogy eszerint mérlegeljük a vállalható terheket.

Egyéb felmerülő költségek a hitelfelvétel során

Ha már ismerjük határainkat és azt is tudjuk, mennyi törlesztést tudnánk kb. havonta vállalni, akkor nézzük meg, hogy a különböző hitelek milyen járulékos költségeket rejtenek még magukban, amelyeket figyelembe kell vennünk a döntés meghozatala előtt.

Lakásvásárlás költségei:

Ha lakásvásárlási hitelről beszélünk, akkor biztosan felmerül egy **ügyvédi költség**, amely az adásvételi szerződés megkötéséhez szükséges. Az ügyvédi költséget általában a vevő fizeti. A költség mértéke ügyvédenként eltérő lehet, de nagy átlagban kb. a vételár 1%-ával érdemes számolni.

Fontos megjegyezni, hogy adásvételi szerződést ne kössünk addig, amíg fel nem mértük a lehetőségeinket és ki nem választottuk a megfelelő bankot. Az adásvételi szerződés megkötésére vonatkozóan a bankoknak különböző előírásai vannak, így időt és pénzt takarítunk meg, ha a bank kiválasztása után a konkrét előírásoknak megfelelően kötjük meg az adásvételi szerződést. Így nem lesz szükség később módosításra.

Lakásvásárlás esetén nagyobb összegű kiadást jelent az **illeték** megfizetése is. Az illeték mértéke 4 millió forintig 2%, az efeletti résznek pedig a 4%-a (2010. január 1-től). Ha volt olyan lakásunk, amit egy éven belül értékesítettünk, akkor ennek a vételárát le lehet vonni az újonnan megvásárolt lakás vételárából és az illetéket a két vételár különbözetére kell megfizetnünk. Új lakás vásárlása esetén pedig 15 millió forintig illetékmentes a lakásvásárlás.

Hitelkiváltás költségei:

Először is szükségünk lesz egy **hitelkiváltási** igazolásra az előző hitelt nyújtó banktól, és ennek az igazolásnak a **kiállításért** a bankok általában külön díjat számítanak fel. Ez a díj nem az előtörlesztés díja, hanem külön fizetendő függetlenül attól, hogy az előtörlesztés végül megvalósul-e vagy sem. Ezen felül a hitelkiváltással kapcsolatban előtörlesztési díjat is kell fizetnünk. Ezt a díjat az új kölcsönt nyújtó bank általában a kiváltandó tartozással együtt meghitelezheti nekünk, azaz ennyivel magasabb kölcsönt kell majd igényelnünk az új hitel igénylésekor.

A hitelfelvétel általános költségei:

A hitel igényléséhez mindenképp szükség van az ingatlanunk értékbecslésére, amelynek során a finanszírozó megállapítja, mekkora az ingatlan forgalmi és hitelbiztosítéki (befogadási) értéke. Az **értékbecslési díjat** a hiteligénylőnek kell fizetnie. Előfordulhat, hogy akciók keretében ezt a költséget elengedik vagy visszafizetik nekünk, vagy épp lehetőséget nyújtanak a meghitelezésére (azaz a hitellel együtt a teljes futamidő alatt fizetjük meg a törlesztő részleteken keresztül).

Az értékbecsléshez szükség van egy **tulajdoni lapra** is és telkes ingatlan esetén **térképmásolatra**. Ezeket beszerezhetjük saját magunk is az illetékes Földhivaltól, de lehetőségünk van ott is megigényelni, ahol az értékbecslést és hiteligénylést benyújtjuk. Ebben az esetben a díjat nem a Földhivatalnak, hanem közvetlenül a finanszírozónak fizetjük.

Fontos tudni, hogy az értébecslés díját nem kapjuk vissza akkor sem, ha a hitelkérelmünket nem hagyják jóvá. Emiatt is fontos körbejárni a feltételeket előre, hogy minél kisebb legyen az elutasítás, és ezzel együtt a feleslegesen kiadott pénz kockázata.

A hitel elbírálásával kapcsolatban előfordulhat hitelbírálati díj, szerződéskötési díj vagy **hitelfolyósítási díj**. Ezeket mind a hiteldöntést követően kell megfizetnünk. Vannak olyan finanszírozók, akik több díjat is alkalmaznak ezek közül, vannak, akik csak egyet és van, ahol egyik díjat sem számolják fel. Az UCB Ingatlanhitel Zrt-nél alkalmazott pontos kondíciókat az UCB Ingatlanhitel Zrt. mindenkor hatályos Kondíciós listája tartalmazza.

A szerződéskötés után merül fel a **közjegyző díja**, mivel a banki szerződéseket közjegyző által közokiratba kell foglalni. A közjegyzők díjszabását törvény szabályozza, de ettől eltérő díjszabást is alkalmazhatnak attól függően, hogy hol írják alá a szerződést, mennyi másolatot kérnek, hány oldalas a szerződés, stb.. A törvény által szabályozott díjakat a „14/1991. (XI. 26.) IM rendelet és annak módosításai a közjegyzői díjszabásról” tartalmazza.

A szerződéseket a finanszírozó nyújtja be a földhivatalba, a jelzálogjogok bejegyzése ez alapján történik. A jelzálogjog bejegyzés díját – **földhivatali eljárás igazgatási szolgáltatás díja** – szintén meg kell megfizetni, de ezt általában a finanszírozón keresztül fizetjük. A díj ingatlanonként fizetendő, jelenleg 12.600,- Ft/ingatlan.

Abban az esetben, ha lakást vásároltunk, akkor a **tulajdonjogunk bejegyzésének** is lesz egy földhivatali díja, amelyet szintén nekünk kell fizetnünk. Ennek a díja jelenleg 6.600,- Ft. Ha jelzáloghitelt váltunk ki, azt is tudni kell, hogy a jelzáloghitel kiváltásához szintén kapcsolódik egy földhivatali díj, mely az előző kölcsönhöz kapcsolódó jelzálogjog tulajdoni lapról való törlésének díja. Jelenlegi mértéke szintén 6.600,- Ft.

Hol és hogyan kaphatunk hitelt?

Ha már tisztában vagyunk a határainkkal és kalkuláltunk az egyéb felmerülő költségekkel is, akkor el kell kezdenünk felmérni a bankok kínálatát, hogy a jövedelmi adataink alapján hol milyennek ítélik meg a hitelképességünket és ehhez mérten mekkora hitelösszegre lennénk jogosultak.

Ennek az egyik módja az lehet, ha bekopogtatunk minden bank ajtaján és egyenként megérdeklődjük a lehetőségeinket. A másik módja az, ha keresünk egy szakértő tanácsadót, aki tisztában van a piaci kínálatokkal, törvényi szabályozásokkal és egy helyen meg tudja nekünk mondani, melyik banknál milyen lehetőségeink vannak. Minél több finanszírozóval áll kapcsolatban egy hiteltanácsadó, annál nagyobb az esély arra, hogy valóban a megfelelő hitelt tudjuk kiválasztani. A hiteltanácsadók (más néven: hitelbrókerek vagy hitelközvetítők) díjazásukat a finanszírozótól kapják, de vannak olyan tanácsadók is a piacon, akik az ügyféltől kérnek külön tanácsadási díjat, ők az alkuszok. Az a tanácsadó azonban, aki az Ön kölcsönkérelmével kapcsolatban a hitelközvetítési feladatot elvégzi, vagyis az Ön kölcsönkérelmét eljuttatja a bankhoz, nem kérhet Öntől díjat a tanácsadásért, illetve közvetítésért. Ha azonban ezen túl abban is segít Önnek, hogy a kölcsönkérelem elbírálásához szükséges dokumentumokat is beszerzi Ön helyett (pl. tulajdoni lap, bankszámlakivonat, stb.), akkor ezért már kérhet díjat.

Melyik finanszírozót válasszuk?

Ehhez megint jó, ha tudjuk, hogy több szempontot is figyelembe kell vennünk. Nyilván az egyik legfontosabb a kölcsön ára lehet, azonban a kondíciók egyszerű számszerű összehasonlítása még nem vezet pontos eredményre.

Az **alacsony kamat** nem mindig jelent olcsó hitelt is. Oda kell figyelni, hogy a meghirdetett kamat akciós kamatot jelent-e, vagy a teljes futamidőre vonatkozik. Ezen felül fontos a kamathoz tartozó kezelési költség (vagy adminisztrációs díj – ahogy épp nevezik), mert ezek együttes értéke jelenti a ténylegesen fizetendő költséget. (Lásd lejjebb a THM részben.) A kamatoknál azt is figyeljük, melyik

finanszírozó milyen hosszú kamatperiódust nyújt, hiszen minél hosszabb a kamatperiódus hossza, annál hosszabb ideig fix a kamat mértéke, azaz ezen időszak alatt nem módosul.

A **kezelési költséget** pl. többféleképpen is lehet számolni, ezért érdemes megnézni, hogy az adott finanszírozó teljes hitelösszegre vetíti-e pl. (ebben az esetben a futamidő alatt állandó a mértéke), vagy az év elején fennálló tőketartozásra (ebben az esetben évente csökken a mértéke), vagy épp kamatként számolódik (az adott hónap elején fennálló tőketartozásra vetítve). Ez mind-mind eltérő törlesztő részletet jelent.

A **THM-nek** (teljes hiteldíj mutató) tartalmaznia kell minden költséget (pl. kamat, kezelési költség, hitelfolyósítási díj, szerződéskötési díj, hitelbírálati díj, értékbecslési díj, tulajdoni lap díja, kapcsolódó biztosítás díja, stb.), így ezek összehasonlítása beszédesebb lehet, de minden finanszírozónál ugyanarra a futamidőre és kölcsönösszegre kérdezzük meg a THM mértékét. A THM azt mutatja meg nekünk, hogy a felvenni kívánt hitelünk valójában milyen költségekkel jár majd, így a THM-ek összehasonlítása mindenképp szükséges.

A **kezdeti törlesztő részletek** összehasonlítása szintén csalóka lehet. Van, aki kamat vagy kezelési költség akciót hirdet és emiatt az elején alacsonyabb a törlesztő részlet. Ilyenkor az akció lejárat utáni törlesztő részletet vegyük figyelembe. Alacsony lehet a kezdeti törlesztő részlet akkor is, ha türelmi idő konstrukciót hirdetnek, hiszen a türelmi idő alatt a törlesztő részlet csak kamatot és kezelési költséget tartalmaz, tőkét nem. Összehasonlításnál mindig a türelmi idő lejárat utáni törlesztő részletet vegyük figyelembe.

Van olyan, ahol a törlesztő részlet évről évre csökken, és van ahol évről évre emelkedik, ez mind-mind más számítási metodikát jelent.

Érdemes megnéznünk, hogyan alakul a teljes futamidő alatt a törlesztés és tőketartozás, mert lehet, hogy valahol kedvező a törlesztő részlet, de azt fogjuk látni, hogy még 7 év múlva is ugyanannyi a tőketartozásunk, azaz ugyanannyit kellene visszafizetni, mint amennyit felvettünk, mert szinte csak kamatot fizettünk, a tőketartozásunk nem csökkent.

Az egyes finanszírozók **járulékos költségeit** mindenképp érdemes összehasonlítani, hol mennyi díjat kérnek el „előre”, amit a saját zsebünkől kell előteremteni. Ha van lehetőség a díjak meghitelezésére, akkor annyi előnyünk marad, hogy nem kell egy összegben megfizetni, de ugyanúgy kamatot és kezelési költséget fogunk utána fizetni, ha hitelként kérjük, és ezáltal összességében a teljes futamidő alatt többet kell majd visszafizetnünk. A havi törlesztő részleteket viszont csak minimális mértékben emeli meg.

Fontos azt is végiggondolnunk, hogy ténylegesen mennyi időn belül akarjuk majd visszafizetni a kölcsönt. Fizetjük-e a futamidő végéig, vagy előbb előtörlesztjük? Ha gondolkodunk lejárat előtti teljes vagy részbeni előtörlesztésben, akkor érdemes az egyes finanszírozók **előtörlesztési díjait** is összehasonlítani, mert ezek között is jelentős eltérések lehetnek. Ezen kívül azt sem árt tudnunk, hogy milyen feltételei vannak az előtörlesztésnek, pl. van-e megkötés a minimálisan előtörlesztendő összegre, milyen időpontokban lehetséges a visszafizetés, mennyivel előtte kell bejelentenünk, stb.

Összefoglalva azt mondhatjuk, hogy az egyes elemek önmagukban még nem eredményeznek feltétlenül jó döntést, ezért minden szempontot vizsgáljunk meg és tartsunk szem előtt, mielőtt a számunkra megfelelő finanszírozót kiválasztjuk.

Mekkora hitelre leszünk jogosultak?

Ha kiválasztottuk a számunkra megfelelő finanszírozót, akkor be kell nyújtanunk a kölcsönigénylésünket. A finanszírozó a rendelkezésére álló adatok alapján megvizsgálja a hitelképességünket és megállapítja, hogy milyen hitelösszegre leszünk jogosultak.

Ehhez szükség lesz a személyes adatainkra, jövedelmi adatainkra, a fedezetként felajánlott ingatlan adataira, esetlegesen fizetési szokásainkra vonatkozó adatokra. Az egyes finanszírozók hitelképesség

vizsgálata eltér egymástól, ezért előfordul, hogy egy-egy banknál a más minősítés eredményeképpen más-más hitelösszegre leszünk jogosultak.

Törvényi korlátok

Miután megvizsgálták a hitelképességünket, leellenőrzik a felajánlott ingatlanfedezetet is, hiszen ez lesz a kölcsönünk legfőbb hitelbiztosítója a finanszírozó felé. Éppen ezért több banknál is meghatároznak egy úgynevezett hitelbiztosítéki vagy befogadási értéket, amely alacsonyabb az ingatlan tényleges piaci értékénél. Az ingatlanok értéke alapján nyújtható maximum hitelösszeget ehhez az értékhez viszonyítva adják meg. 2010. március 1-én hatályba lépett a körültekintő lakossági hitelezésre vonatkozó kormányrendelet is, amely meghatározza az ingatlanok értéke alapján adható maximális kölcsönösszegeket (függetlenül a bankok saját belső szabályzataiktól). Ezek a korlátok forint alapú kölcsön esetén az ingatlan forgalmi értékének 75%-a, euró alapú kölcsön esetén az ingatlan forgalmi értékének 60%-a, és egyéb devizák esetén az ingatlan forgalmi értékének maximum 45%-a. Az ingatlan finanszírozó által elfogadott értéke, a kormányrendelet által megszabott korlátok és a jövedelmi adataink egyaránt befolyásolják az adható kölcsönösszeg nagyságát, és a kettő közül mindig az alacsonyabbik jelenti a maximum felvehető összeget.

Hitelkiváltás esetén az Ingatlan-nyilvántartási törvény rendelkezéseit is figyelembe kell venni, amely korlátozza új devizahitelhez kapcsolódó jelzálogjog bejegyzését az ingatlanra.

A jogszabály továbbra is tiltja új deviza alapú kölcsönszerződés biztosítékeként jelzálogjog bejegyzését, de ez alól voltak - vannak kivételek. Az eddigi kivételeket most külön pontokban rögzíti a jogszabály:

Nincs akadálya a devizában meghatározott jelzálogjog bejegyzésnek az alábbi esetekben:

- 1) A követelés jogosultja vagy a tartozás kötelezettje személyében történő változás átvezetése esetén. (Ebben az esetben az új követelés nem lesz terhesebb a korábbinál, mert csak a felek személyében történik változás.)
- 2) Kölcsönszerződés módosítása miatt jelzálogjog bejegyzés esetén: Ha a kölcsönszerződés módosítása miatt a zálogszerződés is módosításra kerül, vagy ha a kölcsönszerződés módosítása okán egy új zálogszerződés kerül aláírásra ugyanazon ingatlan tekintetében. Követelmény, hogy a biztosítandó követelés mértéke a korábbinál ne legyen terhesebb.
- 3) Fedezetcsere esetén: egy vagy több ingatlanra alapított jelzálogjog helyébe egy vagy több más ingatlanra alapított jelzálogjog lép. Mivel itt csak a zálogtárgy vonatkozásában áll be változás, nem lesz magasabb a teher az új ingatlanon.
- 4) Hitelkiváltás esetén: ha ugyanazon ingatlanra, vagy fedezetcserevel együtt más ingatlanra alapított jelzálogszerződéssel történik már meglévő kölcsön kiváltása. Itt kimondja a jogszabály, hogy kölcsönkiváltás során fedezetcsere is lehetséges egyszerre. Követelmény, hogy a biztosítandó követelés mértéke a korábbinál ne legyen terhesebb.

Kockázat alapú árazás

Az egyes finanszírozóknál előfordulhat kockázat alapú árazás is, amely azt jelenti, hogy pl. az ügyfél fizetési szokásai alapján más-más ügyfél- vagy termék kategóriákat határoz meg, amelyeket különböző áron, vagy akár különböző feltételekkel is nyújt. A bankszámla kivonataink alapján tájékozódunk arról, hogyan fizetjük a kölcsöneinket, teljesítjük-e időben egyéb fizetési kötelezettségeinket, milyenek a szokásaink és ezek az információk az adott finanszírozó számára milyen kockázatot jelentenek. Ezeknek a kockázatoknak ára van, így egy kockázatosabbnak számító ügyfélnek magasabb költségeket (általában magasabb kamatot) kell fizetnie ugyanazért a kölcsönösszegért.

Abban az esetben, ha a jövedelmünk nem lenne elég az általunk elképzelt hitelösszegre, lehetőségünk van adóstársat és/vagy kezest is bevonni az ügyletbe, az ő jövedelmükkel növelhetjük a felvehető kölcsön összegét. Az adóstárs egyetemlegesen, ugyanúgy felel a kölcsön visszafizetéséért, mint maga az adós. Fontos, hogy csak olyan adóstársat „rángassunk be” magunk mellé igénylőnek, aki szükség

esetén ténylegesen tud segíteni nekünk a kölcsön törlesztésében. Annak nincs értelme, hogy mindenáron megkapjuk a maximum hitelösszeget, majd a végén ne tudjunk törleszteni.

Milyen kölcsöntípust válasszunk?

Ha már ismerjük a felvenni kívánt kölcsön célját, akkor választhatunk különböző törlesztési módok, különböző kamatozású, vagy épp különböző devizanemű kölcsönök között.

Azt jó tudni, hogy választási lehetőség sokféle létezik:

- Annuitásos törlesztés - egyenletes részletek a futamidő alatt, vagy évről évre emelkedő, illetve csökkenő törlesztések.
- Türelmi idő, ahol csak kamatot és kezelési költséget fizetünk (csak a futamidő első részében lehetséges, általában max. 1-10 évig), vagy türelmi idő nélküli, ahol rögtön elkezdjük törleszteni a tőkét is.
- „Csak kamat”, ahol nincs kezelési költség, - vagy épp kezelési költséges a konstrukció.
- Forintban fix, ahol nem kell az árfolyamkockázatokat figyelni, mert a törlesztő részletünk nem változik (csak a futamidő hossza változik), vagy a havi árfolyamvesztés, árfolyamnyereség állandó realizálásával devizában fix, forintban változó törlesztő részletet választunk.
- Hosszabb vagy rövidebb kamatperiódusú legyen-e a kölcsön (az adott kamatperiódus alatt nem változik a kamat mértéke). Hosszabb kamatperiódussal hosszabb távra befizálhatjuk a kamatot. A rövidebb kamatperiódusúak olcsóbbak lehetnek, de gyakrabban változhat a kamat mértéke.
- Forint vagy deviza, ahol a forint drágább, de nem hordoz magában árfolyamkockázatot, vagy a deviza, ahol az árfolyamváltozások akár minden hónapban befolyásolhatják a törlesztéseinket.
- Életbiztosítással vagy lakás-takarékpénztári megtakarítással kombinálva (ahol csak kamatot és kezelési költséget fizetünk a finanszírozónak, a tőkereszt vagy biztosítási díjként a biztosítónak fizetjük, vagy megtakarításként a Lakáskasszába).
- Államilag támogatott lakáscélú hitel vagy piaci kamatozású. Támogatott hitelek feltételrendszere szigorúbb, ezért ilyen kölcsön esetén először utána kell járni, jogosultak vagyunk-e erre a kölcsöntípusra és vajon tényleg megéri-e ezt igényelnünk.

Ezeket mindenki a saját igényei és kockázatviselési hajlandósága alapján tudja meghatározni, de részletes összehasonlításokért akár a független hiteltanácsadóhoz, akár a banki ügyintézőkhöz is fordulhatunk.

Érdemes megtekinteni a PSZÁF honlapját is, ahol termékleírásokat, segítő alkalmazásokat találunk a különböző a termékek összehasonlításához:

http://www.pszaf.hu/topmenu/sajto/pszafhu_sajtokozlemenyek/09_12_11-fogyved_tajekoztato.html

Mit tegyünk, ha bankot vagy hitelt szeretnék váltani?

A hitelünket bármikor „átvihetjük” egy másik bankhoz, de az egyéb kapcsolódó banki szolgáltatásaink, pl. folyószámla, csoportos beszedések, egyéb hitelek, nem kerülnek át automatikusan a másik bankhoz, a bankváltás termékenként történhet. Ettől függetlenül a hiteleinket könnyen, akár bankváltás nélkül is kiválthatjuk másik finanszírozó segítségével.

Akkor érdemes ezen gondolkodnunk, ha találunk olcsóbb hitelt a jelenleginél, amellyel jelentősen csökkenthetjük a havi terheinket. Gondolkozhatunk akkor is hitelkiváltáson, ha nem csökken jelentősen a törlesztő részletünk, de kiszámíthatóbb lesz a havi törlesztésünk, pl. hosszabb kamatperiódusra váltunk, vagy forintban fixált törlesztő részletű kölcsönt fizetnénk inkább, ahol nem kell az árfolyamkockázatok miatt havonta aggódnunk. Az új hitelnek újra lesznek járulékos költségei, ill. az előtörlesztésnek is van költsége, így ezekkel mindenképp kalkulálnunk kell, valóban megéri-e a kiváltás.

Kiváltásnál azt is tudni kell, hogy egy alacsonyabb árfolyamon kapott devizahitel esetén, ha kiváltáskor magasabb az árfolyam, realizáljuk a veszteségünket, azaz több kölcsönt kell igényelnünk a kiváltáshoz, mint amennyit eredetileg felvettünk. Meg kell vizsgálni azt is, hogy az ingatlan milyen mértékben volt terhelve az előző kölcsönnél, mert lehet, hogy a megemelkedett árfolyamoknak köszönhetően hiába is tudnánk alacsonyabb törlesztést elérni az új hitellel, nem fogjuk tudni kiváltani a kölcsönt, mert az árfolyamváltozás miatt az ingatlanunk nem nyújt elegendő fedezetet egy magasabb kölcsönösszeghez.

Milyen fedezeteket kell nyújtanunk a kölcsönhöz?

A legalapvetőbb fedezet az ingatlan, amelyre a finanszírozó jelzálogjogot jegyeztet be annak érdekében, hogy a kölcsön nemfizetése esetén a kifolyósított összeget, valamint annak kamatait és egyéb költségeit visszakaphassa az ingatlan értékesítése által.

Ezen felül mindenhol kérnek egy vagyonbiztosítást a fedezetül felajánlott ingatlanra, amelyet a finanszírozóra kell engedélyezni. A biztosításengedélyezés azt a célt szolgálja, hogy ha az ingatlant bármilyen kár éri (tűz, víz, elemi károk), akkor a biztosító a biztosítási összeget a finanszírozónak fizeti ki az ügyfél helyett.

Egyedi esetekben kérhetnek a finanszírozók hitelfedezeti biztosítást is a kölcsön mellé, amely egy esetlegesen bekövetkező haláleset, rokkantság, vagy akár keresőképtelenség, munkanélküliség esetére fedezi a bank felé fizetendő kölcsönt. A hitelfedezeti biztosításnak havi díja van, amit általában a törlesztő részlet megfizetésekor szintén havi részletekben fizetünk meg a finanszírozónak.

Reméljük, tájékoztatónkkal sikerült segítséget nyújtanunk a könnyebb döntéshez. Ha még mindig úgy érzi, hogy több információra lenne szüksége, vagy az egyes termékeinkre konkrétan is kíváncsi, akkor ne habozzon, vegye fel velünk a kapcsolatot az alábbi elérhetőségek valamelyikén:

- honlapunkon, a www.ingatlanhitel.hu oldalon,
- telefonon a Call Centeren keresztül a 06-1/238-9800-as számon, illetve
- az UCB Ingatlanhitel Zrt. budapesti központjában személyesen a 1062 Budapest, Teréz krt. 55-57., 2. emelet címen.