A lakáshitelek kulisszatitkai - megoldások a hiteleseknek

2018. Február 13. *Lakás*

A lakásvásárlást megkönnyítheti az úgynevezett előminősítés, azaz a vevőnek van papírja arról, hogy megkapja a szükséges hitelt, igaz, ez a megoldás még nem igazán terjedt el a piacon - áll a BankRáció.hu közleményében, amelyből kiderül az is, hogy bár sokakat érinthet, viszonylag kevesen élnek a hitelkiváltással. Pedig egy 5 évvel ezelőtti lakáshitel 11,23 százalékos átlagkamata mára 5 százalék alá süllyedt, ez pedig jelentős különbséget jelent.



Ma már van megoldás arra, hogy ha kiszemelt lakás megvásárláshoz hitelre is szükség van, akkor szinte azonnal felhasználható legyen a banktól kért összeg. Bár évek óta több banknál is elérhető az úgynevezett előminősítés, de viszonylag kevesen ismerik - derül ki a BankRáció.hu közleményéből.

“Az előminősítés azt jelenti, hogy a lakásvásárláshoz hitelfelvételt tervezők még azelőtt fordulnak a bankhoz, hogy megtalálták volna a lakást. A bank az előminősítés során többek között megvizsgálja az érintettek hitelképességét, bekéri a szükséges, például a jövedelemre vonatkozó papírokat, majd ad egy igazolást arról, hogy maximálisan mekkora hitelt tud nyújtani egy meghatározott időszakon, például 3-6 hónapon belül. Ez tervezhetőbbé teszi a lakáskeresést, így a vevőjelölt pontosan tudni fogja, mekkora összegből gazdálkodhat. Amellett, hogy a kiszemelt lakás eladójának is egy biztosíték arra, hogy a vevő biztosan kap hitelt” - mondta Trencsán Erika, a BankRáció.hu szakértője. Hozzátette, hogy tapasztalatai szerint az előminősítési igazolás még nem terjedt el a piacon, de akik már éltek vele, azok elégedettek voltak, mivel jelentősen leegyszerűsítette a procedúrát.

A másik ritkaság

A BankRáció.hu szerint sokan vannak még mindig, akik nem figyelik a kamatok változását, és nem élnek a korábbinál alacsonyabb kamatkörnyezet adta lehetőségekkel, pedig hitelkiváltással jelentős összeget lehet megspórolni. A BankRáció.hu elemzése szerint alig több mint öt évvel ezelőtt, 2012 novemberében a lakáshitelek átlagos piaci kamata, több mint 11 százalékon volt, míg 2017 végére 5 százalék körüli szintre süllyedt ez az érték. Mindez tetemes különbséget jelent egy 8 millió forintos, 20 évre igényelt lakáshitel esetében. Ha az öt évvel korábbi kamattal számolunk, akkor a havi törlesztés meghaladja a 81 ezer forintot. Ezzel szemben az 5 százalékos szint alig több mint 50 ezer forintos havi kiadásnak felel meg.

Trencsán Erika szerint a hitelkiváltás esetén érdemes a több évig fix törlesztőrészlet biztosító lakáshiteleket választani, mert ezek kiszámíthatóak, és ha a hitel futamideje alatt változna a kamatkörnyezet és emelkedőre kerülnek a kamatok, abban az esetben sem növekszik a havi kiadás.

Az esetleges hitelkiváltásnál - ahogy a lakáshitelfelvételnél - is igaz, hogy minél több bank ajánlatát meg kell vizsgálni, mivel a különbségek jelentősek lehetnek. A szakember példaként elmondta, hogy január végén egy 10 évig fix törlesztőrészletű 10 éves futamidejű 10 millió forintos lakáshitelnél volt olyan, amelyiknek a törlesztőrészlete alig több mint 100 ezer forint volt, ezzel szemben a drágább konstrukciók 110-125 ezer forintos kiadást jelentenek.

Média forrás: realista.hu